

无锡城建发展集团有限公司

# 审计报告

2022年度



您可使用手机“扫一扫”或进入  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。  
报告编码：苏23MHMTBXV





# 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国 · 江苏 · 无锡

总机: 86 (510) 68798988

传真: 86 (510) 68567788

电子信箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi · Jiangsu · China

Tel: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

## 审计报告

苏公 W[2023]A935 号

无锡城建发展集团有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了无锡城建发展集团有限公司(以下简称城建集团公司)财务报表,包括2022年12月31日的合并及母公司资产负债表,2022年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了城建集团公司2022年12月31日的合并及母公司财务状况以及2022年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于城建集团公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 其他信息

城建集团公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括城建集团公司2022年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在





重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估城建集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算城建集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城建集团公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对城建集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致城建集团公司不能持续经营。





(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就城建集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师

(项目合伙人)

柏荣甲



中国注册会计师

武勇



2023年4月28日



# 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

金额单位：人民币元

|                | 附注   | 2022/12/31               | 2021/12/31                |
|----------------|------|--------------------------|---------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |      |                          |                           |
| 货币资金           | 五、1  | 3,778,464,387.75         | 12,073,656,946.82         |
| 结算备付金          |      |                          |                           |
| 拆出资金           |      |                          |                           |
| 交易性金融资产        | 五、2  | 241,288,472.00           | 596,676,490.96            |
| 衍生金融资产         |      |                          |                           |
| 应收票据           | 五、3  | 4,100,000.00             | 5,115,779.70              |
| 应收账款           | 五、4  | 3,392,667,732.11         | 2,087,408,924.89          |
| 应收款项融资         | 五、5  | 10,862,199.22            | 2,287,208.46              |
| 预付款项           | 五、6  | 222,256,357.55           | 288,033,448.43            |
| 应收保费           |      |                          |                           |
| 应收分保账款         |      |                          |                           |
| 应收分保合同准备金      |      |                          |                           |
| 其他应收款          | 五、7  | 8,840,675,114.54         | 21,280,472,927.88         |
| 买入返售金融资产       |      |                          |                           |
| 存货             | 五、8  | 14,318,052,034.05        | 56,196,606,732.92         |
| 合同资产           | 五、9  |                          | 247,578,685.81            |
| 持有待售资产         | 五、10 |                          | 40,595,402.25             |
| 一年内到期的非流动资产    |      |                          |                           |
| 其他流动资产         | 五、11 | 68,093,222.40            | 599,114,986.03            |
| <b>流动资产合计</b>  |      | <b>30,876,459,519.62</b> | <b>93,417,547,534.15</b>  |
| <b>非流动资产：</b>  |      |                          |                           |
| 发放贷款和垫款        | 五、12 |                          | 57,243,866.72             |
| 债权投资           | 五、13 |                          | 1,012,153,500.00          |
| 其他债权投资         |      |                          |                           |
| 长期应收款          |      |                          |                           |
| 长期股权投资         | 五、14 | 29,733,703,108.86        | 714,927,941.89            |
| 其他权益工具投资       | 五、15 | 352,867,498.47           | 3,465,755,139.21          |
| 其他非流动金融资产      | 五、16 | 591,665,100.00           | 2,082,925,366.12          |
| 投资性房地产         | 五、17 | 803,574,271.87           | 8,503,424,572.77          |
| 固定资产           | 五、18 | 202,034,295.85           | 2,156,761,250.89          |
| 在建工程           | 五、19 | 124,543,183.24           | 6,276,786,466.02          |
| 生产性生物资产        |      |                          |                           |
| 油气资产           |      |                          |                           |
| 使用权资产          | 五、20 | 31,745,805.85            | 219,445,373.60            |
| 无形资产           | 五、21 | 7,128,622.23             | 257,795,097.19            |
| 开发支出           |      |                          |                           |
| 商誉             | 五、22 | 22,922,782.33            | 58,065,612.67             |
| 长期待摊费用         | 五、23 | 32,325,247.45            | 53,221,738.18             |
| 递延所得税资产        | 五、24 | 71,631,348.93            | 88,988,258.91             |
| 其他非流动资产        | 五、25 | 4,279,703,442.94         | 4,916,975,431.19          |
| <b>非流动资产合计</b> |      | <b>36,253,844,708.02</b> | <b>29,864,469,615.36</b>  |
|                |      |                          |                           |
|                |      |                          |                           |
|                |      |                          |                           |
|                |      |                          |                           |
|                |      |                          |                           |
|                |      |                          |                           |
|                |      |                          |                           |
|                |      |                          |                           |
|                |      |                          |                           |
| <b>资产总计</b>    |      | <b>67,130,304,227.64</b> | <b>123,282,017,149.51</b> |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

孟娟



# 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

金额单位：人民币元

| 负债及股东权益              | 附注   | 2022/12/31               | 2021/12/31                |
|----------------------|------|--------------------------|---------------------------|
| <b>流动负债：</b>         |      |                          |                           |
| 短期借款                 | 五、26 | 3,715,893,833.33         | 2,580,507,131.29          |
| 向中央银行借款              |      |                          |                           |
| 拆入资金                 |      |                          |                           |
| 交易性金融负债              | 五、27 |                          | 1,199,656.34              |
| 衍生金融负债               |      |                          |                           |
| 应付票据                 | 五、28 |                          | 2,726,290.00              |
| 应付账款                 | 五、29 | 368,057,532.91           | 1,658,640,789.75          |
| 预收款项                 | 五、30 | 13,115,678.58            | 21,357,750.77             |
| 合同负债                 | 五、31 | 27,131,586.47            | 2,567,523,243.51          |
| 卖出回购金融资产款            |      |                          |                           |
| 吸收存款及同业存放            |      |                          |                           |
| 代理买卖证券款              |      |                          |                           |
| 代理承销证券款              |      |                          |                           |
| 应付职工薪酬               | 五、32 | 45,102,656.66            | 95,659,298.77             |
| 应交税费                 | 五、33 | 103,984,675.24           | 768,411,773.19            |
| 其他应付款                | 五、34 | 5,536,598,693.29         | 5,617,283,920.02          |
| 应付手续费及佣金             |      |                          |                           |
| 应付分保账款               |      |                          |                           |
| 持有待售负债               |      |                          |                           |
| 一年内到期的非流动负债          | 五、35 | 455,493,314.56           | 10,128,771,255.81         |
| 其他流动负债               | 五、36 | 1,507,190,690.34         | 7,190,674,656.06          |
| <b>流动负债合计</b>        |      | <b>11,772,568,661.38</b> | <b>30,632,755,765.51</b>  |
| <b>非流动负债：</b>        |      |                          |                           |
| 保险合同准备金              |      |                          |                           |
| 长期借款                 | 五、37 | 2,844,975,772.94         | 23,122,550,399.50         |
| 应付债券                 | 五、38 | 10,430,354,301.82        | 21,079,594,398.29         |
| 其中：优先股               |      |                          |                           |
| 永续债                  |      |                          |                           |
| 租赁负债                 | 五、39 | 27,950,884.94            | 202,296,990.62            |
| 长期应付款                | 五、40 | 5,479,985,634.45         | 5,692,840,480.71          |
| 预计负债                 | 五、41 | 14,627,215.00            | 18,894,416.11             |
| 递延收益                 | 五、42 | 41,550,702.34            | 420,677.33                |
| 递延所得税负债              | 五、24 | 15,002,820.91            | 275,842,566.15            |
| 其他非流动负债              | 五、43 | 28,210,604.00            | 35,990,846.58             |
| <b>非流动负债合计</b>       |      | <b>18,882,657,936.40</b> | <b>50,428,430,775.29</b>  |
| <b>负债合计</b>          |      | <b>30,655,226,597.78</b> | <b>81,061,186,540.80</b>  |
| <b>所有者权益：</b>        |      |                          |                           |
| 实收资本（或股本）            | 五、44 | 11,883,980,592.13        | 11,883,980,592.13         |
| 其他权益工具               |      |                          |                           |
| 其中：优先股               |      |                          |                           |
| 永续债                  |      |                          |                           |
| 资本公积                 | 五、45 | 21,274,772,862.99        | 7,023,838,714.66          |
| 减：库存股                |      |                          |                           |
| 其他综合收益               | 五、46 | 647,970,700.47           | 300,184,981.81            |
| 专项储备                 | 五、47 | 167,354.37               |                           |
| 盈余公积                 | 五、48 | 191,296,566.42           | 57,953,260.49             |
| 一般风险准备               |      |                          |                           |
| 未分配利润                | 五、49 | 2,042,129,083.92         | 1,823,232,699.07          |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> |      | <b>36,040,317,160.30</b> | <b>21,089,190,248.16</b>  |
| 少数股东权益               |      | 434,760,469.56           | 21,131,640,360.55         |
| <b>所有者权益合计</b>       |      | <b>36,475,077,629.86</b> | <b>42,220,830,608.71</b>  |
| <b>负债及所有者权益合计</b>    |      | <b>67,130,304,227.64</b> | <b>123,282,017,149.51</b> |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

孟娟



# 合并利润表

2022年度

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

金额单位：人民币元

| 项目                          | 附注   | 2022年度                  | 2021年度                  |
|-----------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、营业总收入</b>              |      | <b>1,793,382,944.12</b> | <b>4,667,703,175.84</b> |
| 其中：营业收入                     | 五、50 | 1,793,382,944.12        | 4,667,703,175.84        |
| 利息收入                        |      |                         |                         |
| 已赚保费                        |      |                         |                         |
| 手续费及佣金收入                    |      |                         |                         |
| <b>二、营业总成本</b>              |      | <b>1,833,687,553.94</b> | <b>4,544,094,431.74</b> |
| 其中：营业成本                     | 五、50 | 1,415,048,601.52        | 3,599,782,216.37        |
| 利息支出                        |      |                         |                         |
| 手续费及佣金支出                    |      |                         |                         |
| 退保金                         |      |                         |                         |
| 赔付支出净额                      |      |                         |                         |
| 提取保险合同准备金净额                 |      |                         |                         |
| 保单红利支出                      |      |                         |                         |
| 分保费用                        |      |                         |                         |
| 税金及附加                       | 五、51 | 25,228,021.56           | 191,473,679.78          |
| 销售费用                        | 五、52 | 790,094.29              | 110,373,780.14          |
| 管理费用                        | 五、53 | 204,551,652.73          | 457,653,541.91          |
| 研发费用                        | 五、54 | 4,078,876.81            | 5,516,811.99            |
| 财务费用                        | 五、55 | 183,990,307.03          | 179,294,401.55          |
| 其中：利息费用                     |      | 354,241,452.98          | 247,589,577.43          |
| 利息收入                        |      | 173,071,902.26          | 69,367,484.43           |
| 加：其他收益                      | 五、56 | 4,056,085.10            | 9,955,610.07            |
| 投资收益（损失以“-”号填列）             | 五、57 | 444,363,005.90          | 192,655,443.37          |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益          |      | 360,716,979.38          | -3,476,454.61           |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益          |      |                         |                         |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）             |      |                         |                         |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）          |      |                         |                         |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）         | 五、58 | 2,569,349.78            | 179,298,846.38          |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）           | 五、59 | 15,841,495.91           | -11,119,111.13          |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）           | 五、60 | -267,379.41             | -14,959,358.46          |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）           | 五、61 | 871,737.73              | 24,716,826.36           |
| <b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>    |      | <b>427,129,685.19</b>   | <b>504,157,000.69</b>   |
| 加：营业外收入                     | 五、62 | 16,574,184.71           | 10,199,041.20           |
| 减：营业外支出                     | 五、63 | 9,843,156.11            | 2,547,890.78            |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>  |      | <b>433,860,713.79</b>   | <b>511,808,151.11</b>   |
| 减：所得税费用                     | 五、64 | 57,318,606.44           | 312,745,462.91          |
| <b>五、净利润（净亏损总额以“-”号填列）</b>  |      | <b>376,542,107.35</b>   | <b>199,062,688.20</b>   |
| <b>（一）按经营持续性分类</b>          |      |                         |                         |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）       |      | 376,450,181.96          | 199,062,688.20          |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）       |      | 91,925.39               |                         |
| <b>（二）按所有权归属分类</b>          |      |                         |                         |
| 1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）  |      | 356,486,662.38          | 89,278,189.08           |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）        |      | 20,055,444.97           | 109,784,499.12          |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>        |      | <b>348,432,821.86</b>   | <b>383,617,527.76</b>   |
| <b>归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额</b> |      | <b>347,785,718.66</b>   | <b>178,786,225.65</b>   |
| <b>（一）不能重分类进损益的其他综合收益</b>   |      | <b>347,402,341.71</b>   | <b>178,786,225.65</b>   |
| 1.重新计量设定受益计划变动额             |      |                         |                         |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益          |      | 413,834,873.68          |                         |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动            |      | -66,432,531.97          | 178,786,225.65          |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动            |      |                         |                         |
| <b>（二）将重分类进损益的其他综合收益</b>    |      | <b>383,376.95</b>       |                         |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益           |      | 383,376.95              |                         |
| 2.其他债权投资公允价值变动              |      |                         |                         |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额        |      |                         |                         |
| 4.其他债权投资信用减值准备              |      |                         |                         |
| 5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）   |      |                         |                         |
| 6.外币财务报表折算差额                |      |                         |                         |
| 7.其他                        |      |                         |                         |
| <b>归属于少数股东的其他综合收益的税后净额</b>  |      | <b>647,103.20</b>       | <b>204,831,302.11</b>   |
| <b>七、综合收益总额</b>             |      | <b>724,974,929.21</b>   | <b>582,680,215.96</b>   |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额            |      | 704,272,381.04          | 268,064,414.73          |
| 归属于少数股东的综合收益总额              |      | 20,702,548.17           | 314,615,801.23          |
| <b>八、每股收益：</b>              |      |                         |                         |
| （一）基本每股收益(元/股)              |      |                         |                         |
| （二）稀释每股收益(元/股)              |      |                         |                         |

本期发生同一控制下合并的，被合并方在合并前实现的净利润为 元，上期被合并方实现的净利润为 元。

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2022年度

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 附注   | 2022年度                    | 2021年度                   |
|---------------------------|------|---------------------------|--------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |      |                           |                          |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |      | 1,903,109,329.53          | 7,615,474,821.89         |
| 客户存款和同业存放款净增加额            |      |                           |                          |
| 向中央银行借款净增加额               |      |                           |                          |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额           |      |                           |                          |
| 收到原保险合同保费取得的现金            |      |                           |                          |
| 收到再保险业务现金净额               |      |                           |                          |
| 保户储金及投资款净增加额              |      |                           |                          |
| 收取利息、手续费及佣金的现金            |      |                           | 3,456,744.03             |
| 拆入资金净增加额                  |      |                           |                          |
| 回购业务资金净增加额                |      |                           |                          |
| 代理买卖证券收到的现金净额             |      |                           |                          |
| 收到的税费返还                   |      | 9,211,521.20              | 27,794,718.89            |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 五、65 | 15,833,940,939.70         | 4,427,135,659.72         |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |      | <b>17,746,261,790.43</b>  | <b>12,073,861,944.53</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |      | 10,397,104,346.89         | 7,418,738,861.76         |
| 客户贷款及垫款净增加额               |      |                           | 50,115,600.73            |
| 存放中央银行和同业款项净增加额           |      |                           |                          |
| 支付原保险合同赔付款项的现金            |      |                           |                          |
| 为交易目的而持有的金融资产净增加额         |      |                           |                          |
| 拆出资金净增加额                  |      |                           |                          |
| 支付利息、手续费及佣金的现金            |      |                           |                          |
| 支付保单红利的现金                 |      |                           |                          |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |      | 166,449,858.97            | 450,780,307.47           |
| 支付的各项税费                   |      | 163,374,068.42            | 577,514,436.23           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 五、65 | 17,251,643,919.43         | 3,777,047,281.02         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |      | <b>27,978,572,193.71</b>  | <b>12,274,196,487.21</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |      | <b>-10,232,310,403.28</b> | <b>-200,334,542.68</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |      |                           |                          |
| 收回投资收到的现金                 |      | 1,617,213,048.00          | 3,524,048,046.12         |
| 取得投资收益收到的现金               |      | 47,925,857.51             | 205,483,631.74           |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |      | 2,578,152.94              | 191,418,093.04           |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |      | 47,567,126.14             |                          |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 五、65 | 408,215,552.54            | 5,212,659.69             |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |      | <b>2,123,499,737.13</b>   | <b>3,926,162,430.59</b>  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |      | 324,722,231.82            | 5,086,505,567.33         |
| 投资支付的现金                   |      | 1,615,722,922.22          | 7,280,066,863.63         |
| 质押贷款净增加额                  |      |                           |                          |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |      | 30,131,853.02             |                          |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 五、65 | 12,882,116,863.49         | 301,000,000.00           |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |      | <b>14,852,693,870.55</b>  | <b>12,667,572,430.96</b> |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |      | <b>-12,729,194,133.42</b> | <b>-8,741,410,000.37</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |      |                           |                          |
| 吸收投资收到的现金                 |      | 907,656,400.00            | 4,980,410,000.00         |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |      | 4,000,000.00              | 4,980,410,000.00         |
| 取得借款收到的现金                 |      | 17,293,643,483.24         | 35,076,838,625.65        |
| 发行债券收到的现金                 |      |                           |                          |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 五、65 | 4,639,234,155.92          | 174,027,640.68           |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |      | <b>22,840,534,039.16</b>  | <b>40,231,276,266.33</b> |
| 偿还债务支付的现金                 |      | 6,966,347,948.00          | 24,278,535,805.32        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |      | 728,920,300.86            | 3,327,904,427.77         |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |      |                           |                          |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 五、65 | 405,679,012.75            | 1,078,820,178.46         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |      | <b>8,100,947,261.61</b>   | <b>28,685,260,411.55</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |      | <b>14,739,586,777.55</b>  | <b>11,546,015,854.78</b> |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |      |                           |                          |
|                           |      |                           |                          |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |      | <b>-8,221,917,759.15</b>  | <b>2,604,271,311.73</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |      | 11,960,141,536.55         | 9,355,870,224.82         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |      | <b>3,738,223,777.40</b>   | <b>11,960,141,536.55</b> |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

孟娟





# 合并所有者权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

| 项目                    | 本期                |     |        |  |                   |       |                |      |                |        | 所有者权益合计          |                    |                   |
|-----------------------|-------------------|-----|--------|--|-------------------|-------|----------------|------|----------------|--------|------------------|--------------------|-------------------|
|                       | 归属于母公司所有者权益       |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
|                       | 股本                | 优先股 | 其他权益工具 |  | 资本公积              | 减：库存股 | 其他综合收益         | 专项储备 | 盈余公积           | 一般风险准备 |                  | 未分配利润              | 少数股东权益            |
| 一、上年期末余额              | 11,883,986,592.13 |     |        |  | 7,023,838,714.66  |       | 300,184,981.81 |      | 57,953,260.49  |        | 1,823,232,699.47 | 21,131,640,360.55  | 42,220,830,608.71 |
| 加：会计政策变更              |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 前期差错更正                |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 同一控制下企业合并             |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 其他                    |                   |     |        |  |                   |       |                |      | 108,189,647.56 |        | -108,189,647.56  |                    |                   |
| 二、本年期初余额              | 11,883,986,592.13 |     |        |  | 7,023,838,714.66  |       | 300,184,981.81 |      | 166,142,908.05 |        | 1,715,043,051.91 | 21,131,640,360.55  | 42,220,830,608.71 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                   |     |        |  | 14,250,934,148.33 |       | 347,785,718.66 |      | 25,153,658.37  |        | 327,086,032.41   | -20,696,879,890.99 | -5,745,752,978.85 |
| （一）综合收益总额             |                   |     |        |  |                   |       | 347,785,718.66 |      |                |        | 356,386,662.38   | 20,702,588.17      | 724,974,929.21    |
| （二）所有者投入和减少资本         |                   |     |        |  | 13,942,240,171.87 |       |                |      |                |        |                  | -20,600,961,239.16 | -6,658,721,067.29 |
| 1. 所有者投入的普通股          |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  | 97,800,000.00      | 97,800,000.00     |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 4. 其他                 |                   |     |        |  | 13,942,240,171.87 |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| （三）利润分配               |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 1. 提取盈余公积             |                   |     |        |  |                   |       |                |      | 25,153,658.37  |        | -48,103,658.37   | -116,021,200.00    | -139,571,200.00   |
| 2. 提取一般风险准备           |                   |     |        |  |                   |       |                |      | 25,153,658.37  |        | -25,153,658.37   |                    |                   |
| 3. 对所有者（或股东）的分配       |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 4. 其他                 |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| （四）所有者权益内部结转          |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 6. 其他                 |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| （五）专项储备               |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 1. 本期提取               |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 2. 本期使用               |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| （六）其他                 |                   |     |        |  |                   |       |                |      |                |        |                  |                    |                   |
| 四、本期末余额               | 11,883,986,592.13 |     |        |  | 21,274,772,862.99 |       | 647,970,700.47 |      | 191,296,566.42 |        | 2,042,129,083.92 | 434,760,469.56     | 36,475,077,629.86 |

孟娟

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

松唐印劲

法定代表人：



# 合并所有者权益变动表 (续)

2022年度

金额单位: 人民币元

| 项目                      | 上期            |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   | 所有者权益合计           |        |
|-------------------------|---------------|--------|-----|--------------|--------|----------------|------|---------------|------------------|-------------------|-------------------|--------|
|                         | 归属于母公司所有者权益   |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
|                         | 股本            | 其他权益工具 |     | 资本公积         | 减: 库存股 | 其他综合收益         | 专项储备 | 盈余公积          | 一般风险准备           | 未分配利润             |                   | 少数股东权益 |
|                         |               | 优先股    | 永续债 |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 一、 上期期末余额               | 11,883,980.59 |        |     | 4,711,153.00 |        | 3,224,309.36   |      | 57,740,207.44 | 1,745,671.22     | 18,468,825.17     | 36,870,594.50     |        |
| 加: 会计政策变更               |               |        |     |              |        |                |      |               | 736,340.04       |                   |                   |        |
| 前期差错更正                  |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 同一控制下企业合并               |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 其他                      |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 二、 本年期初余额               | 11,883,980.59 |        |     | 4,711,153.00 |        | 3,224,309.36   |      | 57,740,207.44 | 1,746,007.56     | 18,629,965.22     | 37,150,045.34     |        |
| 三、 本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) |               |        |     | 2,312,685.71 |        | 178,786.22     |      | 213,053.05    | 76,825.13        | 2,501,675.13      | 5,070,185.26      |        |
| (一) 综合收益总额              |               |        |     |              |        | 178,786.22     |      |               |                  |                   |                   |        |
| (二) 所有者投入和减少资本          |               |        |     | 2,312,685.71 |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 1. 所有者投入的普通股            |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本        |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额       |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 4. 其他                   |               |        |     | 2,312,685.71 |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| (三) 利润分配                |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 1. 提取盈余公积               |               |        |     |              |        |                |      | 213,053.05    | -12,453,053.05   |                   |                   |        |
| 2. 提取一般风险准备             |               |        |     |              |        |                |      | 213,053.05    | -213,053.05      |                   |                   |        |
| 3. 对所有者 (或股东) 的分配       |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 4. 其他                   |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| (四) 所有者权益内部结转           |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 1. 资本公积转增资本 (或股本)       |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 2. 盈余公积转增资本 (或股本)       |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 3. 盈余公积弥补亏损             |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益      |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 5. 其他综合收益结转留存收益         |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 6. 其他                   |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| (五) 专项储备                |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 1. 本期提取                 |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 2. 本期使用                 |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| (六) 其他                  |               |        |     |              |        |                |      |               |                  |                   |                   |        |
| 四、 本期期末余额               | 11,883,980.59 |        |     | 7,023,838.71 |        | 300,184,981.81 |      | 57,953,260.49 | 1,823,232,699.07 | 21,131,640,360.55 | 42,220,830,608.71 |        |

编制单位: 无锡城建设计集团有限公司

附注

法定代表人: 唐松

主管会计工作负责人: 邵荣

会计机构负责人: 孟娟



# 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

金额单位：人民币元

| 资产             | 附注   | 2022/12/31               | 2021/12/31               |
|----------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |      |                          |                          |
| 货币资金           |      | 640,996,513.53           | 741,914,160.58           |
| 交易性金融资产        |      |                          |                          |
| 衍生金融资产         |      |                          |                          |
| 应收票据           |      |                          |                          |
| 应收账款           |      | 552,000.00               |                          |
| 应收款项融资         |      |                          |                          |
| 预付款项           |      | 468,627.93               | 3,095,611.00             |
| 其他应收款          | 十五、1 | 3,153,180,894.41         | 725,331,783.67           |
| 存货             |      | 4,923,127,029.97         | 4,523,307,419.57         |
| 合同资产           |      |                          |                          |
| 持有待售资产         |      |                          |                          |
| 一年内到期的非流动资产    |      |                          |                          |
| 其他流动资产         |      | 10,668,316.54            | 1,980,447.30             |
| <b>流动资产合计</b>  |      | <b>8,728,993,382.38</b>  | <b>5,995,629,422.12</b>  |
| <b>非流动资产：</b>  |      |                          |                          |
| 债权投资           |      |                          |                          |
| 其他债权投资         |      |                          |                          |
| 长期应收款          |      |                          |                          |
| 长期股权投资         | 十五、2 | 41,936,493,539.86        | 13,826,329,026.49        |
| 其他权益工具投资       |      | 331,453,074.77           | 272,961,321.53           |
| 其他非流动金融资产      |      | 469,280,000.00           | 315,000,000.00           |
| 投资性房地产         |      |                          |                          |
| 固定资产           |      | 1,212,114.53             | 625,709.03               |
| 在建工程           |      | 3,698,377.85             |                          |
| 生产性生物资产        |      |                          |                          |
| 油气资产           |      |                          |                          |
| 使用权资产          |      | 4,377,874.69             |                          |
| 无形资产           |      | 4,264,418.33             | 3,149,864.87             |
| 开发支出           |      |                          |                          |
| 商誉             |      |                          |                          |
| 长期待摊费用         |      |                          |                          |
| 递延所得税资产        |      |                          | 8,809,669.62             |
| 其他非流动资产        |      |                          | 103,960.40               |
| <b>非流动资产合计</b> |      | <b>42,750,779,400.03</b> | <b>14,426,979,551.94</b> |
|                |      |                          |                          |
|                |      |                          |                          |
|                |      |                          |                          |
| <b>资产总计</b>    |      | <b>51,479,772,782.41</b> | <b>20,422,608,974.06</b> |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

孟娟



# 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

金额单位：人民币元

| 负债及股东权益           | 附注 | 2022/12/31               | 2021/12/31               |
|-------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动负债：</b>      |    |                          |                          |
| 短期借款              |    | 2,213,199,583.34         | 200,000,000.00           |
| 交易性金融负债           |    |                          |                          |
| 应付票据              |    |                          |                          |
| 应付账款              |    | 100,483,980.62           | 37,812,001.88            |
| 预收款项              |    |                          |                          |
| 合同负债              |    |                          |                          |
| 应付职工薪酬            |    | 7,319,385.66             | 3,598,793.04             |
| 应交税费              |    | 865,902.56               | 297,993.48               |
| 其他应付款             |    | 5,042,557,120.34         | 3,147,065,500.27         |
| 持有待售负债            |    |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债       |    | 119,415,789.49           | 1,602,881,095.89         |
| 其他流动负债            |    | 1,505,704,166.67         |                          |
| <b>流动负债合计</b>     |    | <b>8,989,545,928.68</b>  | <b>4,991,655,384.56</b>  |
| <b>非流动负债：</b>     |    |                          |                          |
| 长期借款              |    | 2,100,000,000.00         |                          |
| 应付债券              |    | 6,477,242,082.21         | 1,500,000,000.00         |
| 其中：优先股            |    |                          |                          |
| 永续债               |    |                          |                          |
| 租赁负债              |    | 3,279,790.52             |                          |
| 长期应付款             |    |                          |                          |
| 预计负债              |    |                          |                          |
| 递延收益              |    |                          |                          |
| 递延所得税负债           |    |                          |                          |
| 其他非流动负债           |    |                          | 6,297,757.57             |
| <b>非流动负债合计</b>    |    | <b>8,580,521,872.73</b>  | <b>1,506,297,757.57</b>  |
| <b>负债合计</b>       |    | <b>17,570,067,801.41</b> | <b>6,497,953,142.13</b>  |
| <b>所有者权益：</b>     |    |                          |                          |
| 实收资本（或股本）         |    | 11,883,980,592.13        | 11,883,980,592.13        |
| 其他权益工具            |    |                          |                          |
| 其中：优先股            |    |                          |                          |
| 永续债               |    |                          |                          |
| 资本公积              |    | 19,729,275,019.08        | 1,690,686,882.89         |
| 减：库存股             |    |                          |                          |
| 其他综合收益            |    | 609,381,590.29           | -26,429,008.85           |
| 专项储备              |    | 167,354.37               |                          |
| 盈余公积              |    | 191,296,566.42           | 57,953,260.49            |
| 未分配利润             |    | 1,495,603,858.71         | 318,464,105.27           |
| <b>所有者权益合计</b>    |    | <b>33,909,704,981.00</b> | <b>13,924,655,831.93</b> |
| <b>负债及所有者权益合计</b> |    | <b>51,479,772,782.41</b> | <b>20,422,608,974.06</b> |

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

孟娟



# 母公司利润表

2022年度

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 附注   | 2022年度         | 2021年度         |
|---------------------------|------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                    | 十五、3 | 2,079,955.36   | 2,008,139.02   |
| 减：营业成本                    | 十五、3 | 791,167.92     | 882,859.22     |
| 税金及附加                     |      | 39,694.90      | 2,580.00       |
| 销售费用                      |      |                |                |
| 管理费用                      |      | 42,302,869.09  | 25,731,395.60  |
| 研发费用                      |      |                |                |
| 财务费用                      |      | 159,299,400.37 | -1,503,385.22  |
| 其中：利息费用                   |      | 228,543,265.63 |                |
| 利息收入                      |      | 69,991,979.57  | 1,513,462.27   |
| 加：其他收益                    |      | 171,316.37     | 24,950.51      |
| 投资收益（损失以“-”号填列）           | 十五、4 | 459,801,443.38 | 25,295,132.69  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益        |      | 392,054,031.65 |                |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益        |      |                |                |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）        |      |                |                |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）       |      |                |                |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）         |      |                |                |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）         |      |                |                |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）         |      |                |                |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）         |      | 259,619,582.83 | 2,214,772.62   |
| 加：营业外收入                   |      | 0.90           | 0.97           |
| 减：营业外支出                   |      | 8,083,000.00   | 84,243.05      |
| 三、利润总额（亏损以“-”号填列）         |      | 251,536,583.73 | 2,130,530.54   |
| 减：所得税费用                   |      |                |                |
| 四、净利润（亏损以“-”号填列）          |      | 251,536,583.73 | 2,130,530.54   |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）    |      | 251,536,583.73 | 2,130,530.54   |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）    |      |                |                |
| 五、其他综合收益的税后净额             |      | 354,834,793.35 | -10,756,345.49 |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益      |      | 354,451,416.40 | -10,756,345.49 |
| 1.重新计量设定受益计划变动额           |      |                |                |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益        |      | 404,769,332.78 |                |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动          |      | -50,317,916.38 | -10,756,345.49 |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动          |      |                |                |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益       |      | 383,376.95     |                |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益         |      | 383,376.95     |                |
| 2.其他债权投资公允价值变动            |      |                |                |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额      |      |                |                |
| 4.其他债权投资信用减值准备            |      |                |                |
| 5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分） |      |                |                |
| 6.外币财务报表折算差额              |      |                |                |
| 7.其他                      |      |                |                |
| 六、综合收益总额                  |      | 606,371,377.08 | -8,625,814.95  |
| 七、每股收益：                   |      |                |                |
| （一）基本每股收益                 |      |                |                |
| （二）稀释每股收益                 |      |                |                |

后附财务报表附注为本报表的组成部分

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

孟娟



# 母公司现金流量表

2022年度

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

金额单位：人民币元

| 项目                         | 附注 | 2022年度                    | 2021年度                 |
|----------------------------|----|---------------------------|------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>      |    |                           |                        |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             |    | 1,684,926.46              | 2,128,627.36           |
| 收到的税费返还                    |    | 1,011,977.75              |                        |
| 收到其他与经营活动有关的现金             |    | 286,659,522.92            | 1,538,413.75           |
| <b>现金流入小计</b>              |    | <b>289,356,427.13</b>     | <b>3,667,041.11</b>    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             |    | 277,339,484.97            | 48,439,178.39          |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            |    | 25,457,335.11             | 19,157,861.72          |
| 支付的各项税费                    |    | 38,416.20                 | 2,580.00               |
| 支付其他与经营活动有关的现金             |    | 18,288,629.12             | 9,866,485.91           |
| <b>现金流出小计</b>              |    | <b>321,123,865.40</b>     | <b>77,466,106.02</b>   |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       |    | <b>-31,767,438.27</b>     | <b>-73,799,064.91</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>      |    |                           |                        |
| 收回投资所收到的现金                 |    |                           | 49,980,000.00          |
| 取得投资收益所收到的现金               |    | 14,747,111.73             | 40,675,473.14          |
| 处置固定资产、无形资产和其它长期资产而收回的现金净额 |    |                           |                        |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        |    | 65,700,200.00             |                        |
| 收到其他与投资活动有关的现金             |    | 215,019,385.43            |                        |
| <b>现金流入小计</b>              |    | <b>295,466,697.16</b>     | <b>90,655,473.14</b>   |
| 购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金   |    | 7,470,398.32              | 1,418,973.69           |
| 投资所支付的现金                   |    | 254,280,000.00            | 135,000,000.00         |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        |    | 7,953,010,000.00          |                        |
| 支付其他与投资活动有关的现金             |    | 2,544,873,697.89          | 300,000,000.00         |
| <b>现金流出小计</b>              |    | <b>10,759,634,096.21</b>  | <b>436,418,973.69</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       |    | <b>-10,464,167,399.05</b> | <b>-345,763,500.55</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |    |                           |                        |
| 吸收投资所收到的现金                 |    |                           |                        |
| 取得借款所收到的现金                 |    | 12,410,000,000.00         | 200,000,000.00         |
| 发行债券收到的现金                  |    |                           |                        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金             |    | 1,629,168,823.56          | 452,897,917.81         |
| <b>现金流入小计</b>              |    | <b>14,039,168,823.56</b>  | <b>652,897,917.81</b>  |
| 偿还债务所支付的现金                 |    | 3,324,000,000.00          |                        |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         |    | 313,887,652.95            | 176,940,000.00         |
| 支付其它与筹资活动有关的现金             |    | 1,185,233.94              | 400,000,000.00         |
| <b>现金流出小计</b>              |    | <b>3,639,072,886.89</b>   | <b>576,940,000.00</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>       |    | <b>10,400,095,936.67</b>  | <b>75,957,917.81</b>   |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>        |    |                           |                        |
|                            |    |                           |                        |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>      |    | <b>-95,838,900.65</b>     | <b>-343,604,647.65</b> |
| 加：期初现金及现金等价物余额             |    | 736,835,414.18            | 1,080,440,061.83       |
| <b>六：期末现金及现金等价物余额</b>      |    | <b>640,996,513.53</b>     | <b>736,835,414.18</b>  |

后附财务报表附注为本报表的组成部分

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

孟娟



# 母公司所有者权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

| 项目                    | 附注 | 2022年度            |        |     |                   |       | 所有者权益合计        |                |                  |                  |                   |         |
|-----------------------|----|-------------------|--------|-----|-------------------|-------|----------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|---------|
|                       |    | 股本                | 其他权益工具 |     | 资本公积              | 减：库存股 |                | 其他综合收益         | 专项储备             | 盈余公积             | 未分配利润             | 所有者权益合计 |
|                       |    |                   | 优先股    | 永续债 |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 一、上年期末余额              |    | 11,883,980,592.13 |        |     | 1,690,686,882.89  |       |                |                |                  |                  | 13,924,655,831.93 |         |
| 加：1. 会计政策变更           |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 2. 前期差错更正             |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 3. 其他                 |    |                   |        |     | 4,910,065,504.21  |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 二、本年期初余额              |    | 11,883,980,592.13 |        |     | 6,600,752,387.10  |       |                |                |                  |                  | 6,272,937,785.64  |         |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） |    |                   |        |     | 13,128,627,631.98 |       | 280,975,805.79 | 108,189,647.56 | 973,706,828.08   | 1,292,170,933.35 | 20,197,593,617.57 |         |
| （一）综合收益总额             |    |                   |        |     |                   |       | 254,546,796.94 | 166,142,908.05 | 1,292,170,933.35 |                  |                   |         |
| （二）所有者投入和减少资本         |    |                   |        |     |                   |       | 354,834,793.35 | 25,153,658.37  | 203,432,925.36   |                  |                   |         |
| 1. 股东投入的普通股           |    |                   |        |     |                   |       | 354,834,793.35 |                |                  |                  |                   |         |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 4. 其他                 |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| （三）利润分配               |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 1. 提取盈余公积             |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 3. 其他                 |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| （四）所有者权益内部结转          |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 4. 设定收益计划变动额结转留存收益    |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 6. 其他                 |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| （五）专项储备               |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 1. 本期提取               |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 2. 本期使用               |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| （六）其他                 |    |                   |        |     |                   |       |                |                |                  |                  |                   |         |
| 四、本年期末余额              |    | 11,883,980,592.13 |        |     | 19,729,275,019.08 |       | 609,381,590.29 | 191,296,566.42 | 1,495,603,858.71 | 1,495,603,858.71 | 33,909,704,981.00 |         |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

松唐印

荣邵印

孟娟



# 母公司所有者权益变动表 (续)

2022年度

金额单位: 人民币元

| 项目                     | 附注 | 2022年度            |     |               |    | 2021年度           |        |        |      | 所有者权益合计 |      |                |                   |
|------------------------|----|-------------------|-----|---------------|----|------------------|--------|--------|------|---------|------|----------------|-------------------|
|                        |    | 股本                | 优先股 | 其他权益工具<br>永续债 | 其他 | 资本公积             | 减: 库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 |         | 盈余公积 | 未分配利润          |                   |
| 一、上年期末余额               |    | 11,883,980,592.13 |     |               |    | 1,690,686,882.89 |        |        |      |         |      | 328,786,627.78 | 13,961,194,310.24 |
| 加: 1. 会计政策变更           |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 2. 前期差错更正              |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 3. 其他                  |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 二、本年期初余额               |    | 11,883,980,592.13 |     |               |    | 1,690,686,882.89 |        |        |      |         |      |                | 13,961,194,310.24 |
| 三、本年增减变动金额 (减少以“—”号填列) |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| (一) 综合收益总额             |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| (二) 所有者投入和减少资本         |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 1. 股东投入的普通股            |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本       |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额      |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 4. 其他                  |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| (三) 利润分配               |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 1. 提取盈余公积              |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 2. 对所有者 (或股东) 的分配      |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 3. 其他                  |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| (四) 所有者权益内部结转          |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 1. 资本公积转增资本 (或股本)      |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 2. 盈余公积转增资本 (或股本)      |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 3. 盈余公积弥补亏损            |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 4. 设定收益计划变动额结转留存收益     |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 5. 其他综合收益结转留存收益        |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 6. 其他                  |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| (五) 专项储备               |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 1. 本期提取                |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 2. 本期使用                |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| (六) 其他                 |    |                   |     |               |    |                  |        |        |      |         |      |                |                   |
| 四、本年期末余额               |    | 11,883,980,592.13 |     |               |    | 1,690,686,882.89 |        |        |      |         |      |                | 13,924,655,831.93 |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

孟娟

荣邵  
印练

松唐  
印劲





## 财务报表附注

### 附注一、公司基本情况

#### (一)、公司概况

##### 1、公司的历史沿革

无锡城建发展集团有限公司（原名无锡城市发展集团有限公司）（以下简称公司或本公司）经无锡市人民政府批准，由无锡市人民政府单独出资设立，于2008年5月26日取得江苏省无锡市工商行政管理局核发的320200000168985号《企业法人营业执照》。2008年5月26日，公司经无锡市人民政府《市政府关于组建无锡城市发展集团有限公司的实施意见》（锡政发[2008]121号）的批准，由无锡市人民政府以货币方式出资50,000,000.00元设立，注册资本50,000,000.00元。

2008年7月18日，经《关于将国有股权无偿划转无锡城市发展集团有限公司的通知》（锡国资权[2008]24号）的批准，无锡市人民政府以原无锡市房管局资产管理中心持有的无锡太湖新城建设投资管理有限公司38.46%，无锡太湖家园房地产开发有限公司19.00%，无锡装潢装饰有限公司5.00%的股权按账面原值计505,950,000.00元向公司增资。2008年8月18日，无锡市人民政府以货币方式增资70,000,000.00元；2008年8月22日，无锡市人民政府以货币方式增资70,000,000.00元；2008年9月9日，无锡市人民政府以货币方式增资168,000,000.00元；2008年9月11日，无锡市人民政府以货币方式增资40,000,000.00元；2008年12月19日，无锡市人民政府以货币方式增资400,000,000.00元；2008年12月29日，无锡市人民政府以货币方式增资68,000,000.00元。

2009年2月23日，经“锡国资权[2008]24号”的批准，无锡市人民政府以原无锡市房管局资产管理中心持有的无锡市房地产开发集团有限公司50.00%的股权按评估现值计261,441,100.00元向公司增资；2009年5月18日，无锡市人民政府以货币方式增资300,000,000.00元。

2010年3月22日，无锡市人民政府以货币方式增资1,500,000,000.00元；2010年7月7日，无锡市人民政府以货币方式增资750,000,000.00元。

2011年4月20日，无锡市人民政府以货币方式增资1,750,000,000.00元；2011年5月20日，无锡市人民政府以货币方式增资100,000,000.00元；2011年7月15日，无锡市人民政府以货币方式增资418,000,000.00元；2011年9月30日，无锡市人民政府以货币方式增资122,850,000.00元；2011年11月30日，经“锡国资权【2011】86号”的批准，无锡市人民政府以其持有的无锡市城市投资发展有限公司100.00%的股权按评估现值计4,050,969,656.44元向公司增资；2011年12月15日，无锡市人民政府以货币方式增资60,533,500.00元；2011年12月22日，无锡市人民政府以货币方式增资200,226,448.53元；2011年12月31日，经“锡国资权【2011】97号”的批准，无锡市人民政府以其持有的无锡市住房保障建设发展有限公司100.00%的股权按评估现值计577,491,400.00元向公司增资。

2012年1月10日，无锡市人民政府以货币方式增资5,000.00万元；2012年4月13日，无锡市人民政府以货币方式增资6,406.86万元；2012年6月15日，无锡市人民政府以货币方式增资10,515.00万元；2012年8月31日，无锡市人民政府以货币方式增资1,400.00万元；2012年10月12日，无锡市人民政府以货币方式增资1,576.66万元；2012年12月26日，无锡市人民政府以货币方式增资11,084.17万元。

2013年7月30日，无锡市人民政府以货币方式增资19,294.16万元。

2014年3月4日，无锡市人民政府以货币方式增资3,000.00万元；2014年4月21日，无锡市人

民政府以货币方式增资 29,375.00 万元；2014 年 9 月 12 日，无锡市人民政府以货币方式增资 1,400.00 万元，公司实收资本为 1,235,398.06 万元。

2015 年 11 月 13 日根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会锡国资企[2014]68 号批复同意公司减少注册资本 47,000.00 万元，公司实收资本变更为 1,188,398.06 万元。

## 2、公司的注册地和组织形式

本公司的注册地及总部地址：无锡市崇宁路 55 号

本公司的公司类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：唐劲松

注册资本：1,188,398.059213 万元人民币

## 3、公司的业务性质和主要经营活动

本公司的业务性质为：资产经营和资本运作。

本公司经营范围为：无锡市人民政府授权范围内的资产经营和资本运作；利用自有资产对外进行投资。

## 4、公司的组织架构

本公司下设党委办公室、综合办公室、人力资源部、财务管理部、融资管理部、资产管理部、投资发展部、纪监办公室、监督检查室、审查调查室、安全和工程管理部（总师办）、法律合规部、审计部、城市更新事业部、乡村振兴事业部等职能部门。

## 5、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会批准报出。

## （二）、合并财务报表范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有受控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

本期新纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体：

| 子公司名称           | 取得方式 | 简称     |
|-----------------|------|--------|
| 无锡市乡村投资振兴有限公司   | 新设成立 | 乡村投资公司 |
| 无锡市民心农贸市场管理有限公司 | 新设成立 | 民心农贸公司 |

纳入合并财务报表范围的子公司情况详见“附注七之 1.在子公司中的权益”。

## 附注二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合

称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

## 2、持续经营

本公司综合评价目前可获取的信息，自报告期末起 12 个月内不存在明显影响本公司持续经营能力的因素，本财务报表以公司持续经营假设为基础进行编制。

## 附注三、重要会计政策及会计估计

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益，但为企业合并发行权益性证券或债券等发生的手续费、佣金等计入股东权益或负债的初始计量金额。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

### 6、合并财务报表的编制方法

#### (1) 合并范围的确定原则

本公司以控制为基础确定合并范围，将直接或通过子公司间接持有被投资单位半数以上表决权，或虽不足半数但能够控制的被投资单位，纳入合并财务报表的范围。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

(2) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳

入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

**7、合营安排分类及共同经营会计处理方法**

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“13、长期股权投资”。

### 8、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物是指本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 9、外币业务和外币报表折算

对发生的外币交易，以交易发生日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算为记账本位币记账。其中，对发生的外币兑换或涉及外币兑换的交易，按照交易实际采用的汇率进行折算。

资产负债表日，将外币货币性资产和负债账户余额，按资产负债表日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算为记账本位币金额。按照资产负债表日折算汇率折算的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额，作为汇兑损益处理。其中，与购建固定资产有关的外币借款产生的汇兑损益，按借款费用资本化的原则处理；属开办期间发生的汇兑损益计入开办费；其余计入当期的财务费用。

资产负债表日，对以历史成本计量的外币非货币项目，仍按交易发生日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算，不改变其原记账本位币金额；对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动损益，计入当期损益。

### 10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

#### (1) 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

#### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本

公司决定不考虑不超过年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为项金融负债。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其部分，同时将修改条款后的金融负债确认为项新金融负债。金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(6) 金融资产(不含应收款项)减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

## 11、应收款项

### (1) 应收账款

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司将该应收账款按类似信用风险特征(账龄)进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款坏账准备的计提比例进行估计。



如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

(2) 其他应收款

对于除应收账款以外其他的应收款项(包括应收票据、其他应收款、长期应收款等)的减值损失计量，比照本附注“三、10、金融工具)金融资产(不含应收款项)的减值的测试方法及会计处理方法”处理。

**12、存货**

(1) 存货的分类：存货是指公司在开发经营过程中持有以备出售，或者仍然处在开发过程，或者在开发过程中将消耗的各种资产，包括委托开发及自营开发成本等。

(2) 存货的计价：发出材料采用个别认定法核算。

(3) 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

**13、合同资产**

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、10。

**14、持有待售及终止经营**

(1) 持有待售

1) 持有待售的非流动资产、处置组的范围

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

2) 持有待售的非流动资产、处置组的确认条件

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- ①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，需已经获得批准。

3) 持有待售的非流动资产、处置组的会计处理方法和列报

公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。对于持有待售的非流动资产不计提折旧或进行摊销。

持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(2) 终止经营

终止经营，是指公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

**15、长期股权投资**

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

(2) 初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，

确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

## 2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## (3) 后续计量及损益确认方法

### 1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

### 2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注三“5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“6、合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资

的长期权益（提示：应明确该等长期权益的具体内容和认定标准）账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### 3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## 16、投资性房地产

### (1) 投资性房地产的范围

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的、能够单独计量和出售的房地产。公司的投资性房地产包括已出租的建筑物、已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权。

### (2) 投资性房地产的确认条件

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①与该项投资性房地产有关的经济利益很可能流入公司；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

### (3) 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

- ①采用成本模式计量的建筑物的后续计量，比照固定资产的后续计量，按月计提折旧。
- ②采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，比照无形资产的后续计量，按月进行摊销。

### 17、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件:

固定资产指本公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的房屋建筑物、机器设备、运输工具、电子及办公设备及其它与经营有关的工具等。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，以及该固定资产的成本能够可靠地计量时予以确认。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法:

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产的折旧方法如下:

| 类别      | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%)  |
|---------|---------|--------|----------|
| 房屋及建筑物  | 20-50   | 3-5    | 1.9-4.75 |
| 机器设备    | 5-10    | 3-5    | 9.5-19.4 |
| 运输设备    | 5-10    | 3-5    | 9.5-19.4 |
| 电子及办公设备 | 5-10    | 3-5    | 9.5-19.4 |
| 其他设备    | 5-10    | 3-5    | 9.5-19.4 |

### 18、在建工程

#### (1) 在建工程的类别:

在建工程以立项项目分类核算。

#### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点:

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 19、借款费用

#### (1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

#### (2) 借款费用资本化期间

1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产

达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2)暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3)停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

### (3) 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

## 20、使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司发生的初始直接费用；本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照本附注“三 22.长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

## 21、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

#### 1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支

付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

| 项目    | 预计使用寿命  | 依据     |
|-------|---------|--------|
| 土地使用权 | 50 年    | 按使用年限  |
| 软件    | 10-11 年 | 预计使用年限 |

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(3) 公司无使用寿命不确定的无形资产

(4) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(5) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

22、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额

与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 23、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

### 24、合同负债

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。合同负债在资产负债表中列示方法详见附注三、13。

### 25、职工薪酬

#### （1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

#### （2）离职后福利的会计处理方法

##### 1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金计划。本公司按



职工职级确定缴费比例，相应支出计入当期损益。

2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

公司向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。

**26、租赁负债**

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若

使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

## 27、预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：

- 1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- 2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- 3) 该义务的金额能够可靠地计量。

### (2) 预计负债的计量方法

在资产负债表日，对预计负债的账面价值进行了复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 28、收入

### (1) 收入确认原则和计量方法

#### 1) 收入的确认

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。合同开始日，公司对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，然后，在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

#### 2) 收入的计量

合同包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，公司将考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价以及应付客户对价等因素的影响，并假定将按照现有合同的约定向客户转移商品，且该合同不会被取消、续约或变更。

### (2) 具体的收入确认政策

#### 1) 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

#### 2) 让渡资产使用权合同

让渡资产使用权让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。物业出租按租赁合同、协议约定的承

租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

### 3) 代建服务合同

代建服务收入根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

### 4) 水环境整治工程的收入确认

对于水环境整治工程类合同，分为三个阶段，第一阶段为工程施工阶段、第二第三阶段为维护期阶段，以项目完工验收单或确认单为第一阶段收入确认时点，工程验收合格后第1年为第二阶段为收入确认时点，工程验收合格后第2年为第三阶段收入确认时点，根据新收入准则，此类收入满足在某一时段内履行履约义务的条件，公司在合同履行期间内按照履约进度确认收入。当履约进度不能合理确定时，公司按照已经发生的成本并且预计能够收回的成本确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### 5) 土壤修复工程的收入确认

对于土壤修复工程类合同，一般分为三个阶段，第一阶段为前期调研、评估、中试；第二阶段为完成场地三通一平、大棚建设等基建工作；第三阶段为开工点火分批进行土壤修复工程。根据新收入准则，此类收入满足在某一时段内履行履约义务的条件，公司在合同履行期间内按照履约进度确认收入。当履约进度不能合理确定时，公司按照已经发生的成本并且预计能够收回的成本按确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### 6) 污染调查与评估的收入确认

对于污染调查与评估类合同，需要项目所在地环境保护部门进行环评验收的，以通过专家组评审或取得客户完工确认单为控制权转移时点；无需取得环评验收的，提交报告并取得客户完工确认单即视为提供劳务的完成,并确认收入。

## 29、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- (2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源。
- (3) 该成本预期能够收回。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### 30、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

#### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

#### (3) 政策性优惠贷款贴息会计处理方法

财政将贴息资金拨付给贷款银行的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关财务费用。财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

### 31、递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在

未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

### 32、经营租赁和融资租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

#### (1) 本公司作为承租人

##### 1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司发生的初始直接费用；本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照本附注“三 22.长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

##### 2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

##### 3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

#### 4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

#### (2) 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

##### 1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

##### 2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三 10.金融工具”进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

### 33、专项储备

本公司根据财政部、国家安全生产监督管理总局《关于印发<企业安全生产费用提取和使用管理办法>的通知》的规定计提安全生产费用，安全生产费用专门用于完善和改进企业安全生产条件。

根据财政部 2009 年 6 月 11 日发布的《企业会计准则解释第 3 号》，企业依照国家有关规定提取的安全生产费用以及具有类似性质的各项费用，应当在所有者权益中“减：库存股”和“盈余公积”之间增设“专项储备”项目单独反映。安全生产费用在计提时，计入相关产品的成本或当期损益，并相应增加专项储备。企业使用提取的安全生产费用时，属于费用性的支出直接冲减专项储备。属于资本性的支出，应先通过在建工程归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产，同时按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

### 34、资产证券化

公司将部分应收保理款、保障房收益权证券化，将基础资产出售给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，公司认购次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。公司作为资产服务机构，为专项计划提供与基础资产及其回收有关的管理服务及其他服务。基础财产对应的应收保理款、保障房收入在支付税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的基础财产对应的应收保理款、保障房收入作为次级资产支持证券的收益，归公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认。

### 35、主要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 重要会计政策变更

##### 1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释 15 号”），解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理（以下简称‘试运行销售’）”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行《企业会计准则解释第 15 号》对本公司财务报表相关科目无重大影响。

##### 2) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行《企业会计准则解释第 16 号》对本公司财务报表相关科目无重大影响。

#### (2) 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

### 36、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### (1) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用预期损失法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

#### (2) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对估计售价低于完工时将要发生的成本及费用的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### (3) 非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

#### (4) 折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### (5) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金



额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(6) 建造合同完工百分比

本公司根据个别合同的完工百分比确认收入，管理层根据实际测定的完工进度估计完工百分比。由于确认为建造合同的工期长于一个会计年度，且工程施工过程中存在一定复杂性，在合同履行过程中，本公司会对根据各报告期末的实际情况，对各合同所预计的合同收入及合同成本进行复核和修订。

(7) 对结构化主体拥有控制的判断

对于在日常业务中涉及的结构化主体，本公司需要分析判断是否对这些结构化主体存在控制，以确定是否将其纳入合并财务报表范围。在判断是否控制结构化主体时，本公司综合考虑直接享有以及间接享有权利而拥有的权力、可变回报及其联系。在分析判断是否控制结构化主体时，本公司不仅考虑相关的法律法规及各项合同安排的实质，还考虑是否存在其他可能导致本公司最终承担结构化主体损失的情况。如果相关事实和情况的变化导致对控制定义涉及的相关要素发生变化的，本公司将重新评估是否控制结构化主体。

**附注四、税项和税收优惠**

**1、主要税种和税率：**

| 税种      | 计税依据         | 税率                       |
|---------|--------------|--------------------------|
| 增值税     | 销项税额—可抵扣进项税额 | 13%/9%/6%/5%/3%/1%（销项税额） |
| 城市维护建设税 | 应纳流转税额       | 7%                       |
| 教育费附加   | 应纳流转税额       | 3%                       |
| 地方教育费附加 | 应纳流转税额       | 2%/1%                    |
| 企业所得税   | 应纳税所得额       | 25%                      |

其他税项包括土地增值税、房产税、车船使用税、印花税等，本公司依据税法有关规定计缴。存在执行不同企业所得税税率纳税主体的，税率情况如下：

| 纳税主体名称             | 所得税税率 |
|--------------------|-------|
| 无锡市城科智慧停车有限公司      | 20%   |
| 无锡市建政城市停车管理有限公司    | 20%   |
| 无锡市金锋保安服务有限公司      | 20%   |
| 无锡市金砧码设备安装维护服务有限公司 | 20%   |
| 无锡市金晖生态环境科技有限公司    | 20%   |
| 无锡市学前街农贸市场有限公司     | 20%   |
| 无锡金佳教育咨询有限公司       | 20%   |
| 无锡市兴乡建设发展有限责任公司    | 20%   |
| 无锡市城建高新投资发展有限公司    | 20%   |
| 无锡市城投广场营运有限公司      | 20%   |

## 2、税收优惠：

(1) 本公司之控股子公司无锡市城科智慧停车有限公司、无锡市建政城市停车管理有限公司、无锡市金锋保安服务有限公司、无锡市金砭码设备安装维护服务有限公司、无锡市学前街农贸市场有限公司、无锡市金晖生态环境科技有限公司、无锡金佳教育咨询有限公司、无锡市兴乡建设发展有限责任公司、无锡市城建高新投资发展有限公司、无锡市城投广场营运有限公司 2022 年度均符合小型微利企业条件。根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部、税务总局 2022 年第 13 号）规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

(2) 根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号)有关规定：对增值税小规模纳税人，按照税额的 50% 减征城市维护建设税。根据《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12 号）的规定：自 2016 年 2 月 1 日起，对按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人，免征教育费附加、地方教育费附加。

(3) 根据《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 11 号），2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。

根据《财政部税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部税务总局 2022 年第 11 号）规定，继续延续对生活性服务业加计抵减的优惠政策，执行期限延长至 2022 年 12 月 31 日。

(4) 按照《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 5 号）的规定，小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过 15 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 45 万元）的，免征增值税。

**附注五、合并财务报表项目注释**（下列项目无特殊说明，金额均以人民币元为单位）

**1、货币资金**

| 项目            | 期末余额                    | 期初余额                     |
|---------------|-------------------------|--------------------------|
| 库存现金          | 116,861.06              | 215,782.57               |
| 银行存款          | 3,754,916,072.63        | 11,318,330,544.70        |
| 其他货币资金        | 23,431,454.06           | 755,110,619.55           |
| <b>合计</b>     | <b>3,778,464,387.75</b> | <b>12,073,656,946.82</b> |
| 其中：存放在境外的款项总额 |                         |                          |

(1) 其他货币资金系法院冻结款 21,000,000.00 元，担保业务风险准备金 1,993,832.28 元，第三方支付存款 437,621.78 元。

(2) 期末受限货币资金情况见附注五-67。

(3) 期末余额中的其他货币资金无抵押、冻结等对变现有限制或存放境外及存在潜在回收风险的款项。

**2、交易性金融资产**

| 项目                     | 期末余额                  | 期初余额                  |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 241,288,472.00        | 596,676,490.96        |
| 其中：                    |                       |                       |
| 理财产品                   | 241,288,472.00        | 596,676,490.96        |
| <b>合计</b>              | <b>241,288,472.00</b> | <b>596,676,490.96</b> |

**3、应收票据**

(1) 应收票据分类列示

| 票据类别      | 期末余额                | 期初余额                |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 银行承兑汇票    | 4,100,000.00        | 250,000.00          |
| 商业承兑汇票    |                     | 4,965,081.32        |
| 减：坏账准备    |                     | 99,301.62           |
| <b>合计</b> | <b>4,100,000.00</b> | <b>5,115,779.70</b> |

(2) 期末公司无已质押的应收票据。

(3) 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的商业承兑汇票。

(4) 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

(5) 坏账准备的情况

| 类别        | 期初余额      | 本期变动金额 |       |       |            | 期末余额 |
|-----------|-----------|--------|-------|-------|------------|------|
|           |           | 计提     | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动       |      |
| 按组合计提坏账准备 | 99,301.62 |        |       |       | -99,301.62 |      |
| 合计        | 99,301.62 |        |       |       | -99,301.62 |      |

4、应收账款

(1) 按账龄披露

| 种类       | 期末余额             |               |         |
|----------|------------------|---------------|---------|
|          | 应收账款             | 坏账准备          | 计提比例(%) |
| 一年以内(含)  | 3,318,858,015.09 | 37,055,987.00 | 1.12    |
| 一年至二年(含) | 116,990,560.56   | 9,546,440.76  | 8.16    |
| 二年至三年(含) | 8,092,581.04     | 6,330,106.02  | 78.22   |
| 三年至四年(含) | 877,047.77       | 877,047.77    | 100.00  |
| 五年以上     | 2,082,430.74     | 423,321.54    | 20.33   |
| 合计       | 3,446,900,635.20 | 54,232,903.09 | 1.57    |

(2) 按坏账计提方法分类披露:

| 种类        | 期末余额             |        |               |         |                  |
|-----------|------------------|--------|---------------|---------|------------------|
|           | 账面余额             |        | 坏账准备          |         | 账面价值             |
|           | 金额               | 比例(%)  | 金额            | 计提比例(%) |                  |
| 按单项计提坏账准备 |                  |        |               |         |                  |
| 按组合计提坏账准备 | 3,446,900,635.20 | 100.00 | 54,232,903.09 | 1.57    | 3,392,667,732.11 |
| 合计        | 3,446,900,635.20 | 100.00 | 54,232,903.09 | 1.57    | 3,392,667,732.11 |

| 种类        | 期初余额             |        |               |         |                  |
|-----------|------------------|--------|---------------|---------|------------------|
|           | 账面余额             |        | 坏账准备          |         | 账面价值             |
|           | 金额               | 比例(%)  | 金额            | 计提比例(%) |                  |
| 按单项计提坏账准备 |                  |        |               |         |                  |
| 按组合计提坏账准备 | 2,157,647,803.15 | 100.00 | 70,238,878.26 | 3.26    | 2,087,408,924.89 |
| 合计        | 2,157,647,803.15 | 100.00 | 70,238,878.26 | 3.26    | 2,087,408,924.89 |

按组合计提坏账准备:

| 种类           | 期末余额                    |                      |             |
|--------------|-------------------------|----------------------|-------------|
|              | 应收账款                    | 坏账准备                 | 计提比例(%)     |
| 信用风险特征组合     |                         |                      |             |
| 其中: 投资开发行业组合 | 12,083,412.37           | 493,831.33           | 4.09        |
| 一般行业组合       | 432,102,147.60          | 8,381,517.83         | 1.94        |
| 保理行业组合       | 3,002,715,075.23        | 45,357,553.93        | 1.51        |
| <b>合计</b>    | <b>3,446,900,635.20</b> | <b>54,232,903.09</b> | <b>1.57</b> |

确定组合依据的说明: 应收账款以款项实际发生的月份为基准进行账龄分析, 先发生的款项, 在资金周转的时候优先结清。

用于确定本期坏账准备计提金额所采用的输入值、假设等信息说明: 参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。

信用风险特征组合中, 按投资开发行业组合计提坏账准备的应收账款:

| 种类        | 期末余额                 |                   |             |
|-----------|----------------------|-------------------|-------------|
|           | 应收账款                 | 坏账准备              | 计提比例(%)     |
| 一年以内(含)   | 9,056,033.08         | 61,060.30         | 0.67        |
| 一年至二年(含)  | 944,948.55           | 9,449.49          | 1.00        |
| 五年以上      | 2,082,430.74         | 423,321.54        | 20.33       |
| <b>合计</b> | <b>12,083,412.37</b> | <b>493,831.33</b> | <b>4.09</b> |

信用风险特征组合中, 按一般行业组合计提坏账准备的应收账款:

| 种类        | 期末余额                  |                     |             |
|-----------|-----------------------|---------------------|-------------|
|           | 应收账款                  | 坏账准备                | 计提比例(%)     |
| 一年以内(含)   | 327,308,831.40        | 2,906,142.62        | 0.89        |
| 一年至二年(含)  | 103,047,004.43        | 4,337,548.24        | 4.21        |
| 二年至三年(含)  | 869,264.00            | 260,779.20          | 30.00       |
| 三年至四年(含)  | 877,047.77            | 877,047.77          | 100.00      |
| <b>合计</b> | <b>432,102,147.60</b> | <b>8,381,517.83</b> | <b>1.94</b> |

信用风险特征组合中，按保理行业组合计提坏账准备的应收账款：

| 种类        | 期末余额                    |                      |             |
|-----------|-------------------------|----------------------|-------------|
|           | 应收账款                    | 坏账准备                 | 计提比例(%)     |
| 正常类       | 2,974,769,379.61        | 33,317,932.13        | 1.12        |
| 关注类       | 7,723,771.00            | 386,188.55           | 5.00        |
| 次级类       | 12,998,607.58           | 5,199,443.03         | 40.00       |
| 可疑类       | 1,923,317.04            | 1,153,990.22         | 60.00       |
| 损失类       | 5,300,000.00            | 5,300,000.00         | 100.00      |
| <b>合计</b> | <b>3,002,715,075.23</b> | <b>45,357,553.93</b> | <b>1.51</b> |

(2) 坏账准备的情况

| 类别        | 期初余额                 | 本期变动金额               |                      |                  |                   | 期末余额                 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|-------------------|----------------------|
|           |                      | 计提                   | 收回或转回                | 转销或核销            | 其他变动              |                      |
| 按单项计提坏账准备 |                      |                      |                      |                  |                   |                      |
| 按组合计提坏账准备 | 70,238,878.26        | 13,077,720.05        | 29,200,000.00        | 12,500.00        | 128,804.78        | 54,232,903.09        |
| <b>合计</b> | <b>70,238,878.26</b> | <b>13,077,720.05</b> | <b>29,200,000.00</b> | <b>12,500.00</b> | <b>128,804.78</b> | <b>54,232,903.09</b> |

(3) 本期实际核销的应收账款：

| 项目   | 核销金额      |
|------|-----------|
| 应收账款 | 12,500.00 |

其中重要的应收账款核销情况：

| 单位名称      | 应收账款性质 | 核销金额             | 核销原因 | 履行的核销程序 | 款项是否由关联交易产生 |
|-----------|--------|------------------|------|---------|-------------|
| 网通公司      | 经营性    | 12,500.00        | 业务终止 | 管理层审批   | 否           |
| <b>合计</b> |        | <b>12,500.00</b> |      |         |             |

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

| 单位名称          | 金额             | 占应收账款总额的比例(%) | 坏账准备         |
|---------------|----------------|---------------|--------------|
| 中国建筑第四工程局有限公司 | 463,911,037.62 | 13.46         | 4,639,110.38 |
| 中建八局第三建设有限公司  | 281,186,494.48 | 8.16          | 3,157,305.87 |
| 中国建筑第八工程局有限公司 | 272,204,049.23 | 7.90          | 5,022,619.02 |

| 单位名称             | 金额                      | 占应收账款总额的比例(%) | 坏账准备                 |
|------------------|-------------------------|---------------|----------------------|
| 中建三局第一建设工程有限责任公司 | 217,383,938.71          | 6.31          | 2,519,280.32         |
| 泰州市瑞江物流贸易有限公司    | 200,716,666.67          | 5.82          | 3,010,750.00         |
| <b>合计</b>        | <b>1,435,402,186.71</b> | <b>41.65</b>  | <b>18,349,065.59</b> |

(5) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。

(6) 本报告期无因转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

### 5、应收款项融资

#### (1) 明细情况

| 种类        | 期末余额                 | 期初余额                |
|-----------|----------------------|---------------------|
| 银行承兑汇票    | 10,862,199.22        | 2,287,208.46        |
| <b>合计</b> | <b>10,862,199.22</b> | <b>2,287,208.46</b> |

(2) 本公司无单项计提减值准备的银行承兑汇票。于 2022 年 12 月 31 日，本公司按照整个存续期预期信用损失计量坏账准备，本公司认为所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行违约而产生重大损失。

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

| 项目        | 期末终止确认金额 | 期末未终止确认金额 |
|-----------|----------|-----------|
| 银行承兑票据    |          |           |
| <b>合计</b> |          |           |

(4) 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

(5) 报告期末应收款项融资均为银行承兑汇票，承兑人为信用风险较小的银行及财务公司，不会因银行或其他出票人违约而产生重大损失，故不计提坏账准备。

(6) 报告期无实际核销应收款项融资情况。

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示:

| 账龄       | 期末余额                  |               | 期初余额                  |               |
|----------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|          | 金额                    | 比例(%)         | 金额                    | 比例(%)         |
| 一年(含)以内  | 79,783,659.19         | 35.90         | 108,318,348.22        | 37.61         |
| 一年至二年(含) | 76,716,653.69         | 34.52         | 3,470,268.80          | 1.20          |
| 二年至三年(含) | 2,631,139.12          | 1.18          | 3,540,561.75          | 1.23          |
| 三年以上     | 63,124,905.55         | 28.40         | 172,704,269.66        | 59.96         |
| 合计       | <b>222,256,357.55</b> | <b>100.00</b> | <b>288,033,448.43</b> | <b>100.00</b> |

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

| 单位名称         | 期末余额                  | 未及时结算原因 |
|--------------|-----------------------|---------|
| 无锡市地铁集团有限公司  | 74,698,048.70         | 未最终决算   |
| 滨湖房管局        | 45,460,548.00         | 未最终决算   |
| 智诚实业尤渡苑回购    | 4,828,687.09          | 未最终决算   |
| 无锡市供电局市东分局   | 2,830,540.91          | 未最终决算   |
| 迈梯建材有限公司     | 2,800,000.00          | 未最终决算   |
| 无锡市自来水总公司    | 1,651,180.66          | 未最终决算   |
| 无锡市栋佳机械设备厂   | 1,580,473.83          | 未最终决算   |
| 江苏中顺建设集团有限公司 | 1,304,902.00          | 未最终决算   |
| 苏州市政工程集团有限公司 | 1,053,818.00          | 未最终决算   |
| 合计           | <b>136,208,199.19</b> |         |

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

| 单位名称         | 金额                    | 占预付款期末余额合计数的比例(%) |
|--------------|-----------------------|-------------------|
| 无锡市地铁集团有限公司  | 129,089,256.70        | 58.08             |
| 无锡市滨湖区房管局    | 45,460,548.00         | 20.45             |
| 常熟龙飞物资贸易有限公司 | 6,555,893.34          | 2.95              |
| 智诚实业尤渡苑回购    | 4,828,687.09          | 2.17              |
| 东方建设集团有限公司   | 4,472,694.00          | 2.01              |
| 合计           | <b>190,407,079.13</b> | <b>85.66</b>      |



7、其他应收款

7-1、总表情况

(1) 分类列示

| 项目    | 期末余额             | 期初余额              |
|-------|------------------|-------------------|
| 应收利息  |                  | 44,272,148.34     |
| 应收股利  |                  | 48,313,627.72     |
| 其他应收款 | 8,840,675,114.54 | 21,187,887,151.82 |
| 合计    | 8,840,675,114.54 | 21,280,472,927.88 |

7-2、应收利息

(1) 应收利息分类

| 项目     | 期末余额 | 期初余额          |
|--------|------|---------------|
| 借款利息   |      | 44,272,148.34 |
| 定期存款利息 |      |               |
| 合计     |      | 44,272,148.34 |

7-3、其他应收款

(1) 按账龄披露

| 种类       | 期末余额             | 坏账准备          |
|----------|------------------|---------------|
| 一年以内(含)  | 6,031,230,909.97 | 234,853.60    |
| 一年至二年(含) | 28,423,983.82    | 146,396.49    |
| 二年至三年(含) | 8,020,730.15     | 27,571.98     |
| 三年至四年(含) | 187,902,485.22   | 1,012,760.18  |
| 四年至五年(含) | 798,689,685.93   | 156,785.87    |
| 五年以上     | 1,816,394,722.78 | 28,409,035.21 |
| 合计       | 8,870,662,517.87 | 29,987,403.33 |

(2) 坏账准备计提情况:

| 坏账准备           | 第一阶段         | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计            |
|----------------|--------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |               |
| 2022年1月1日余额    | 5,429,526.38 | 30,984,026.81        | 21,912,645.67        | 58,326,198.86 |
| 2022年1月1日余额在本期 |              |                      |                      |               |
| --转入第二阶段       | -550.00      | 550.00               |                      |               |

| 坏账准备          | 第一阶段          | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计             |
|---------------|---------------|----------------------|----------------------|----------------|
|               | 未来12个月预期信用损失  | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |                |
| --转入第三阶段      | -5,122,150.00 | -1,652,701.21        | 6,774,851.21         |                |
| --转回第二阶段      |               |                      |                      |                |
| --转回第一阶段      |               |                      |                      |                |
| 本期计提          | 233,937.56    | 307,874.58           | 50,000.00            | 591,812.14     |
| 本期转回          | 308,043.10    | 2,985.00             |                      | 311,028.10     |
| 本期转销          |               |                      |                      |                |
| 本期核销          |               |                      |                      |                |
| 合并范围变化        | 2,132.76      | -26,967,511.12       | -1,654,201.21        | -28,619,579.57 |
| 2022年12月31日余额 | 234,853.60    | 2,669,254.06         | 27,083,295.67        | 29,987,403.33  |

(3) 坏账准备的情况:

| 类别        | 期初余额                 | 本期变动金额            |                   |       |                       | 期末余额                 |
|-----------|----------------------|-------------------|-------------------|-------|-----------------------|----------------------|
|           |                      | 计提                | 收回或转回             | 转销或核销 | 其他变动                  |                      |
| 第一阶段      | 5,429,526.38         | 233,937.56        | 308,043.10        |       | -5,120,567.24         | 234,853.60           |
| 第二阶段      | 30,984,026.81        | 307,874.58        | 2,985.00          |       | -28,619,662.33        | 2,669,254.06         |
| 第三阶段      | 21,912,645.67        | 50,000.00         |                   |       | 5,120,650.00          | 27,083,295.67        |
| <b>合计</b> | <b>58,326,198.86</b> | <b>591,812.14</b> | <b>311,028.10</b> |       | <b>-28,619,579.57</b> | <b>29,987,403.33</b> |

(4) 报告期无实际核销其他应收款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

| 单位名称          | 款项性质   | 期末余额                    | 账龄   | 占其他应收款期末余额的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---------------|--------|-------------------------|------|------------------|----------|
| 安恒置业公司        | 往来款    | 1,491,609,899.96        | 1年以内 | 16.82            |          |
| 无锡建发公司        | 往来款    | 1,000,635,482.18        | 1年以内 | 11.28            |          |
| 江阴高新区投资开发有限公司 | 棚改专项资金 | 967,199,200.00          | 3年以上 | 10.90            |          |
| 环保集团公司        | 往来款    | 960,673,863.01          | 1年以内 | 10.83            |          |
| 安博置业公司        | 往来款    | 927,718,377.99          | 1年以内 | 10.46            |          |
| <b>合计</b>     |        | <b>5,347,836,823.14</b> |      | <b>60.29</b>     |          |

- (6) 期末余额中无涉及政府补助的应收款项。  
 (7) 期末余额中无因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况。  
 (8) 期末余额中无因转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

## 8、存货

### (1) 存货分类

| 项目   | 期末余额              |               |                   |
|------|-------------------|---------------|-------------------|
|      | 账面余额              | 跌价准备          | 账面价值              |
| 库存商品 | 2,630,819.67      |               | 2,630,819.67      |
| 周转材料 | 201,972.09        |               | 201,972.09        |
| 开发产品 | 4,874,514,822.18  | 29,317,037.38 | 4,845,197,784.80  |
| 开发成本 | 9,467,511,308.16  |               | 9,467,511,308.16  |
| 工程施工 | 2,510,149.33      |               | 2,510,149.33      |
| 合计   | 14,347,369,071.43 | 29,317,037.38 | 14,318,052,034.05 |

| 项目     | 期初余额              |               |                   |
|--------|-------------------|---------------|-------------------|
|        | 账面余额              | 跌价准备          | 账面价值              |
| 原材料    | 1,888,511.40      |               | 1,888,511.40      |
| 零星工程   | 3,361,372.00      |               | 3,361,372.00      |
| 低值易耗品  | 331,194.40        |               | 331,194.40        |
| 库存商品   | 10,767,004.64     |               | 10,767,004.64     |
| 周转材料   | 172,513.83        |               | 172,513.83        |
| 开发产品   | 5,318,389,281.84  | 29,848,448.66 | 5,288,540,833.18  |
| 开发成本   | 50,885,710,393.03 |               | 50,885,710,393.03 |
| 工程施工   | 1,222,435.36      |               | 1,222,435.36      |
| 十二五水专项 | 4,612,475.08      |               | 4,612,475.08      |
| 合计     | 56,226,455,181.58 | 29,848,448.66 | 56,196,606,732.92 |

### (2) 存货跌价准备

| 项目   | 期初余额          | 本期增加 |    | 本期减少       |    | 期末余额          |
|------|---------------|------|----|------------|----|---------------|
|      |               | 计提   | 其他 | 转回或转销      | 其他 |               |
| 开发产品 | 29,848,448.66 |      |    | 531,411.28 |    | 29,317,037.38 |
| 合计   | 29,848,448.66 |      |    | 531,411.28 |    | 29,317,037.38 |

9、合同资产

(1) 合同资产分类

| 项目       | 期初余额           |              |                |
|----------|----------------|--------------|----------------|
|          | 账面余额           | 减值准备         | 账面价值           |
| 环卫保洁     | 1,721,013.07   | 637.62       | 1,720,375.45   |
| 绿化养护     | 3,820,557.80   | 9,146.58     | 3,811,411.22   |
| 市政绿化工程   | 145,258,466.03 | 7,242,341.47 | 138,016,124.56 |
| 物业管理     | 17,241,549.97  | 42,531.55    | 17,199,018.42  |
| 劳务派遣     | 3,826,519.46   | 5,165.41     | 3,821,354.05   |
| 设计服务     | 50,187,211.40  | 1,003,744.23 | 49,183,467.17  |
| 水环境整治工程款 | 33,913,788.84  | 86,853.90    | 33,826,934.94  |
| 合计       | 255,969,106.57 | 8,390,420.76 | 247,578,685.81 |

(2) 本期合同资产计提减值准备情况

| 类别       | 期初余额         | 本期变动金额     |       |       |              | 期末余额 |
|----------|--------------|------------|-------|-------|--------------|------|
|          |              | 计提         | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动         |      |
| 环卫保洁     | 637.62       |            |       |       | 637.62       |      |
| 绿化养护     | 9,146.58     |            |       |       | 9,146.58     |      |
| 市政绿化工程   | 7,242,341.47 |            |       |       | 7,242,341.47 |      |
| 物业管理     | 42,531.55    |            |       |       | 42,531.55    |      |
| 劳务派遣     | 5,165.41     |            |       |       | 5,165.41     |      |
| 设计服务     | 1,003,744.23 |            |       |       | 1,003,744.23 |      |
| 水环境整治工程款 | 86,853.90    | 267,379.41 |       |       | 354,233.31   |      |
| 合计       | 8,390,420.76 | 267,379.41 |       |       | 8,657,800.17 |      |

10、持有待售资产

| 项目     | 期末余额 | 期初余额          |
|--------|------|---------------|
| 房屋置换公司 |      | 29,960,000.00 |
| 投资性房地产 |      | 10,635,402.25 |
| 合计     |      | 40,595,402.25 |

## 11、其他流动资产

| 项目     | 期末余额          | 期初余额           |
|--------|---------------|----------------|
| 存出保证金  | 38,898,728.51 | 63,657,694.47  |
| 待抵扣进项税 | 27,349,872.57 | 465,464,568.60 |
| 预交税金   | 1,844,621.32  | 67,158,940.93  |
| 待摊费用   |               | 2,833,782.03   |
| 合计     | 68,093,222.40 | 599,114,986.03 |

## 12、发放贷款及垫款

(1) 贷款和垫款按个人和企业分布情况:

| 项目      | 期末余额 |        | 期初余额          |            |
|---------|------|--------|---------------|------------|
|         | 金额   | 资产减值准备 | 金额            | 资产减值准备     |
| 个人短期借款  |      |        | 25,040,000.00 | 375,600.00 |
| 个人中长期借款 |      |        | 23,887,305.73 | 358,309.58 |
| 企业短期贷款  |      |        | 9,188,295.00  | 137,824.43 |
| 合计      |      |        | 58,115,600.73 | 871,734.01 |

(2) 贷款和垫款按担保方式分布情况:

| 项目   | 期末余额 |        | 期初余额          |            |
|------|------|--------|---------------|------------|
|      | 金额   | 资产减值准备 | 金额            | 资产减值准备     |
| 保证贷款 |      |        | 9,188,295.00  | 137,824.43 |
| 抵押贷款 |      |        | 48,927,305.73 | 733,909.58 |
| 合计   |      |        | 58,115,600.73 | 871,734.01 |

(3) 贷款及垫款五级分类情况:

| 五级分类 | 期末余额 |    | 期初余额          |         |
|------|------|----|---------------|---------|
|      | 金额   | 比例 | 金额            | 比例      |
| 正常   |      |    | 58,115,600.73 | 100.00% |
| 合计   |      |    | 58,115,600.73 | 100.00% |

13、债权投资

(1) 债权投资情况

| 项 目      | 年初余额             |              |                  |
|----------|------------------|--------------|------------------|
|          | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值             |
| 非关联方资金拆借 | 691,153,500.00   |              | 691,153,500.00   |
| 信托投资     | 300,000,000.00   |              | 300,000,000.00   |
| 信托收益权    | 30,000,000.00    | 9,000,000.00 | 21,000,000.00    |
| 合 计      | 1,021,153,500.00 | 9,000,000.00 | 1,012,153,500.00 |

(2) 减值准备计提情况

| 减值准备     | 第一阶段           | 第二阶段                 | 第三阶段                 | 合计            |
|----------|----------------|----------------------|----------------------|---------------|
|          | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) |               |
| 期初余额     |                |                      | 9,000,000.00         | 9,000,000.00  |
| 期初余额在本期  |                |                      |                      |               |
| ——转入第二阶段 |                |                      |                      |               |
| ——转入第三阶段 |                |                      |                      |               |
| ——转回第二阶段 |                |                      |                      |               |
| ——转回第一阶段 |                |                      |                      |               |
| 本期计提     |                |                      |                      |               |
| 本期转回     |                |                      |                      |               |
| 本期核销     |                |                      |                      |               |
| 其他变动     |                |                      | -9,000,000.00        | -9,000,000.00 |
| 期末余额     |                |                      |                      |               |

## 14、长期股权投资

| 被投资单位    | 期初<br>余额      | 本期增减变动         |                |                 |                | 其他权益变动 |
|----------|---------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|--------|
|          |               | 追加投资           | 减少投资           | 权益法下确认<br>的投资损益 | 其他综合收益<br>调整   |        |
| 联营企业：    |               |                |                |                 |                |        |
| 滨湖花园公司   | 65,804,347.61 |                |                | 1,327,956.33    |                |        |
| 恒元发公司    | 95,218,922.91 |                |                | -1,288,352.80   |                |        |
| 仲城房产公司   | 35,356,785.73 |                |                | -112,132.94     |                |        |
| 古运河公司    | 15,889,240.74 |                |                | -6,014,467.54   |                |        |
| 锡城建环公司   | 17,261,888.92 |                |                | -3,603,220.92   |                |        |
| 城建梁溪公司   | 48,843,796.29 |                |                | -747,627.00     |                |        |
| 国网无锡公司   |               | 10,000,000.00  |                | 1,145,809.87    |                |        |
| 安泰置业公司   |               | 630,000,000.00 | 199,500,000.00 | -5,349,522.24   |                |        |
| 安云置业公司   |               | 150,000,000.00 | 47,500,000.00  | -3,016,662.66   |                |        |
| 安博置业公司   |               | 16,000,000.00  | 6,200,000.00   | -9,291,086.66   |                |        |
| 安恒置业公司   |               | 8,900,000.00   | 4,000,000.00   | -18,582,497.01  |                |        |
| 金佳中介公司   |               |                |                |                 |                |        |
| 城发扬子公司   | 3,003,649.01  |                |                | 1,042,312.37    |                |        |
| 景佳物业公司   |               |                |                | 1,160,213.52    |                |        |
| 零碳新能源公司  |               | 2,500,000.00   |                | 139,760.92      |                |        |
| 太湖新城集团公司 |               |                |                | 149,072,976.68  | 114,020,773.42 |        |
| 无锡建发公司   |               |                |                | 245,002,138.77  | 299,259,172.89 |        |
| 环保集团公司   |               |                |                | 9,831,380.69    | 938,304.32     |        |

无锡城建发展集团有限公司

财务报表附注

| 被投资单位     | 期初<br>余额              | 本期增减变动                |                       |                       |                       | 其他权益变动 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
|           |                       | 追加投资                  | 减少投资                  | 权益法下确认<br>的投资损益       | 其他综合收益<br>调整          |        |
| 大剧院管理公司   | 3,844,316.94          |                       |                       |                       |                       |        |
| 中海新城公司    | 103,420,075.45        |                       |                       |                       |                       |        |
| 财信保理公司    | 79,548,474.77         |                       |                       |                       |                       |        |
| 宜兴美晟公司    | 121,859,912.58        |                       |                       |                       |                       |        |
| 无锡会展公司    | 28,905,653.60         |                       |                       |                       |                       |        |
| 金泽投资公司    | 1,618,541.85          |                       |                       |                       |                       |        |
| 爱骑仕公司     | 43,764.34             |                       |                       |                       |                       |        |
| 里仁社区公司    | 116,300.03            |                       |                       |                       |                       |        |
| 泽香外贸公司    | 2,642,376.88          |                       |                       |                       |                       |        |
| 跆拳道公司     | 260,114.42            |                       |                       |                       |                       |        |
| 苏景市场公司    | 1,017,447.91          |                       |                       |                       |                       |        |
| 中海瑞景公司    | 1,351,394.78          |                       |                       |                       |                       |        |
| 仁新置业公司    | 88,920,937.13         |                       |                       |                       |                       |        |
| <b>合计</b> | <b>714,927,941.89</b> | <b>817,400,000.00</b> | <b>257,200,000.00</b> | <b>360,716,979.38</b> | <b>414,218,250.63</b> |        |



续上表

| 被投资单位    | 本期增减变动          |        |                   | 期末<br>余额          | 减值准备期末余额 |
|----------|-----------------|--------|-------------------|-------------------|----------|
|          | 宣告发放现金股利或<br>利润 | 计提减值准备 | 其他                |                   |          |
| 联营企业：    |                 |        |                   |                   |          |
| 滨湖花园公司   | 8,122,800.00    |        |                   | 59,009,503.94     |          |
| 恒元发公司    |                 |        |                   | 93,930,570.11     |          |
| 仲城房产公司   |                 |        |                   | 35,244,652.79     |          |
| 古运河公司    |                 |        |                   | 9,874,773.20      |          |
| 锡城建环公司   |                 |        |                   | 13,658,668.00     |          |
| 城建梁溪公司   |                 |        |                   | 48,096,169.29     |          |
| 国网无锡公司   |                 |        |                   | 11,145,809.87     |          |
| 安泰置业公司   |                 |        |                   | 425,150,477.76    |          |
| 安云置业公司   |                 |        |                   | 99,483,337.34     |          |
| 安博置业公司   |                 |        |                   | 508,913.34        |          |
| 安恒置业公司   |                 |        | 13,682,497.01     |                   |          |
| 金佳中介公司   |                 |        | 674,527.13        | 674,527.13        |          |
| 城发扬子公司   |                 |        |                   | 4,045,961.38      |          |
| 景佳物业公司   |                 |        | 2,476,287.97      | 3,636,501.49      |          |
| 零碳新能源公司  |                 |        |                   | 2,639,760.92      |          |
| 太湖新城集团公司 |                 |        | 14,278,965,036.25 | 14,542,058,786.35 |          |
| 无锡锡发公司   |                 |        | 11,363,211,861.00 | 11,907,473,172.66 |          |
| 环保集团公司   |                 |        | 2,466,301,838.28  | 2,477,071,523.29  |          |

无锡城建发展集团有限公司  
 财务报表附注

| 被投资单位     | 本期增减变动              |        |                          | 期末<br>余额                 | 减值准备期末余额 |
|-----------|---------------------|--------|--------------------------|--------------------------|----------|
|           | 宣告发放现金股利或<br>利润     | 计提减值准备 | 其他                       |                          |          |
| 大剧院管理公司   |                     |        | -3,844,316.94            |                          |          |
| 中海新城公司    |                     |        | -103,420,075.45          |                          |          |
| 财信保理公司    |                     |        | -79,548,474.77           |                          |          |
| 宜兴美晟公司    |                     |        | -121,859,912.58          |                          |          |
| 无锡会展公司    |                     |        | -28,905,653.60           |                          |          |
| 金泽投资公司    |                     |        | -1,618,541.85            |                          |          |
| 爱骑仕公司     |                     |        | -43,764.34               |                          |          |
| 里仁社区公司    |                     |        | -116,300.03              |                          |          |
| 泽香农贸公司    |                     |        | -2,642,376.88            |                          |          |
| 跆拳道公司     |                     |        | -260,114.42              |                          |          |
| 苏景市场公司    |                     |        | -1,017,447.91            |                          |          |
| 中海瑞景公司    |                     |        | -1,351,394.78            |                          |          |
| 仁新置业公司    |                     |        | -88,920,937.13           |                          |          |
| <b>合计</b> | <b>8,122,800.00</b> |        | <b>27,691,762,736.96</b> | <b>29,733,703,108.86</b> |          |

**15、其他权益工具投资**

**(1) 其他权益工具投资情况**

| 项目               | 期末余额                  | 期初余额                    |
|------------------|-----------------------|-------------------------|
| 国联人寿保险股份有限公司     | 51,663,946.31         | 117,546,470.48          |
| 无锡市太湖家园房地产经营有限公司 | 25,659,238.14         | 28,258,666.26           |
| 无锡市金融创业投资集团有限公司  | 154,493,939.02        | 671,066,390.21          |
| 江苏银行股份有限公司       | 9,973,048.05          | 7,975,702.35            |
| 无锡市梁溪科技城发展集团有限公司 | 99,635,951.30         |                         |
| 太湖湖泊公司           | 11,441,375.65         |                         |
| 龙道博特轮胎科技(无锡)有限公司 |                       | 200,000,000.00          |
| 江苏资产管理有限公司       |                       | 812,382,304.96          |
| 无锡市文化旅游发展集团有限公司  |                       | 958,682,896.01          |
| 无锡昌兴房地产开发有限公司    |                       | 2,040,000.00            |
| 鼎宸置业公司           |                       | 2,040,000.00            |
| 无锡欣闻房地产开发有限公司    |                       | 2,040,000.00            |
| 嘉启地产公司           |                       | 4,080,000.00            |
| 江苏省北国投资有限责任公司    |                       | 2,550,000.00            |
| 国开思远(北京)投资基金有限公司 |                       | 19,367,588.94           |
| 江苏宜兴农村商业银行股份有限公司 |                       | 627,725,120.00          |
| 浪潮卓数大数据产业发展有限公司  |                       | 10,000,000.00           |
| <b>合计</b>        | <b>352,867,498.47</b> | <b>3,465,755,139.21</b> |

**(2) 非交易性权益工具投资的情况**

| 项目               | 本期确认的股利收入            | 计入其他综合收益累计利得         | 计入其他综合收益的累计损失         |
|------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 国联人寿保险股份有限公司     |                      |                      | 148,336,053.69        |
| 无锡市太湖家园房地产经营有限公司 | 5,130,000.00         | 19,959,238.14        |                       |
| 无锡市金融创业投资集团有限公司  | 5,533,500.00         | 51,993,939.02        |                       |
| 江苏银行股份有限公司       | 547,378.50           | 5,908,028.46         |                       |
| 无锡市梁溪科技城发展集团有限公司 |                      |                      | 364,048.70            |
| 太湖湖泊公司           |                      | 3,111,375.65         |                       |
| <b>合计</b>        | <b>11,210,878.50</b> | <b>80,972,581.27</b> | <b>148,700,102.39</b> |

(续上表)

| 项目               | 其他综合收益转入留存收益的金额 | 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因 | 其他综合收益转入留存收益的原因 |
|------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
| 国联人寿保险股份有限公司     |                 |                           |                 |
| 无锡市太湖家园房地产经营有限公司 |                 |                           |                 |
| 无锡市金融创业投资集团有限公司  |                 |                           |                 |
| 江苏银行股份有限公司       |                 |                           |                 |
| 无锡市梁溪科技城发展集团有限公司 |                 |                           |                 |
| 太湖湖泊公司           |                 |                           |                 |
| 合计               |                 |                           |                 |

#### 16、其他非流动金融资产

| 项目                        | 期末余额           | 期初余额             |
|---------------------------|----------------|------------------|
| 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                |                  |
| 其中：权益工具投资                 | 469,280,000.00 | 2,041,594,432.82 |
| 债务工具投资                    | 122,385,100.00 | 41,330,933.30    |
| 合计                        | 591,665,100.00 | 2,082,925,366.12 |

#### 17、投资性房地产

(1) 采用成本模式计量的投资性房地产

| 项目                | 房屋、建筑物         | 土地使用权         | 停车场           | 合计             |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 一、账面原值            |                |               |               |                |
| 1.期初余额            | 566,126,316.47 | 53,417,280.00 |               | 619,543,596.47 |
| 2.本期增加金额          | 427,465,318.32 |               | 62,416,500.00 | 489,881,818.32 |
| (1)外购             |                |               |               |                |
| (2)存货\固定资产\在建工程转入 | 427,465,318.32 |               | 62,416,500.00 | 489,881,818.32 |
| (3)企业合并增加         |                |               |               |                |
| 3.本期减少金额          | 4,984,227.61   | 815,400.00    |               | 5,799,627.61   |
| (1)处置             | 1,957,768.61   | 815,400.00    |               | 2,773,168.61   |

|                |                |               |               |                  |
|----------------|----------------|---------------|---------------|------------------|
| (2)转入固定资产      |                |               |               |                  |
| (3)企业合并减少      | 3,026,459.00   |               |               | 3,026,459.00     |
| 4.期末余额         | 988,607,407.18 | 52,601,880.00 | 62,416,500.00 | 1,103,625,787.18 |
| 二、累计折旧和累计摊销    |                |               |               |                  |
| 1.期初余额         | 234,425,171.36 | 17,343,272.71 |               | 251,768,444.07   |
| 2.本期增加金额       | 36,693,843.87  | 1,664,954.18  | 1,482,391.92  | 39,841,189.97    |
| (1)计提或摊销       | 36,693,843.87  | 1,664,954.18  | 1,482,391.92  | 39,841,189.97    |
| (2)从累计折旧/摊销转入  |                |               |               |                  |
| 3.本期减少金额       | 936,341.41     |               |               | 936,341.41       |
| (1)处置          | 427,896.21     |               |               | 427,896.21       |
| (2)转入固定资产      |                |               |               |                  |
| (3)企业合并减少      | 508,445.20     |               |               | 508,445.20       |
| 4.期末余额         | 270,182,673.82 | 19,008,226.89 | 1,482,391.92  | 290,673,292.63   |
| 三、减值准备         |                |               |               |                  |
| 1.期初余额         | 9,378,222.68   |               |               | 9,378,222.68     |
| 2.本期增加金额       |                |               |               |                  |
| (1)计提          |                |               |               |                  |
| (2)从固定资产减值准备转入 |                |               |               |                  |
| 3、本期减少金额       |                |               |               |                  |
| (1)处置          |                |               |               |                  |
| (2)其他转出        |                |               |               |                  |
| 4.期末余额         | 9,378,222.68   |               |               | 9,378,222.68     |
| 四、账面价值         |                |               |               |                  |
| 1.期末账面价值       | 709,046,510.68 | 33,593,653.11 | 60,934,108.08 | 803,574,271.87   |
| 2.期初账面价值       | 322,322,922.43 | 36,074,007.29 |               | 358,396,929.72   |

(2) 采用公允价值模式计量的投资性房地产

| 项目              | 期初余额             | 本年增加额 |          | 本年减少额 |                  |          | 期末余额 |
|-----------------|------------------|-------|----------|-------|------------------|----------|------|
|                 |                  | 购置    | 公允价值变动收益 | 处置    | 其他减少             | 公允价值变动损失 |      |
| (1)成本合计         | 7,972,478,139.64 |       |          |       | 7,972,478,139.64 |          |      |
| 房屋及建筑物          | 7,972,478,139.64 |       |          |       | 7,972,478,139.64 |          |      |
| (2)公允价值变动合计     | 172,549,503.41   |       |          |       | 172,549,503.41   |          |      |
| 房屋及建筑物          | 172,549,503.41   |       |          |       | 172,549,503.41   |          |      |
| (3)投资性房地产账面价值合计 | 8,145,027,643.05 |       |          |       | 8,145,027,643.05 |          |      |
| 房屋及建筑物          | 8,145,027,643.05 |       |          |       | 8,145,027,643.05 |          |      |

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

| 主体     | 项目   | 账面价值          | 未办妥产权证书原因    |
|--------|--|---------------|--------------|
| 安居投资公司 | 南湖托老所 2,614.77 平方米                           | 3,166,916.05  | 公共配套用房, 无法办理 |
| 安居投资公司 | 毛湾家园 513.82 平方米                              | 1,734,394.03  | 公共配套用房, 无法办理 |
| 安居投资公司 | 新街家园 838.04 平方米                              | 2,098,949.12  | 光照不足房屋, 无法办理 |
| 安居投资公司 | 东璟家园 16,455.79 平方米                           | 57,448,362.82 | 公共配套用房, 无法办理 |
| 安居投资公司 | 南湖家园 17,720.15 平方米                           | 21,702,332.17 | 权证办理中        |
| 安居投资公司 | 东璟家园 1,584.92 平方米                            | 6,050,541.47  | 权证办理中        |
| 安居投资公司 | 惠景家园 7,118.75 平方米                            | 14,659,930.18 | 权证办理中        |
| 安居投资公司 | 毛湾家园 12,743.43 平方米                           | 39,740,039.93 | 权证办理中        |
| 安居投资公司 | 瑞星家园 1,682.97 平方米                            | 3,043,958.86  | 权证办理中        |
| 安居投资公司 | 新街家园 797.65 平方米                              | 2,273,651.71  | 权证办理中        |
| 安居投资公司 | 西新街 9 号 (新锦辉大酒店)<br>12,265.02 m <sup>2</sup> | 23,076,055.66 | 权证办理中        |
| 房开集团公司 | 新梁溪人家车位                                      | 19,479,349.57 | 公建配套         |
| 房开集团公司 | 新地假日广场地上车库                                   | 8,665,755.24  | 公建配套         |
| 房开集团公司 | 东河花园 104-8                                   | 66,936.83     | 车库无法办理权证     |
| 房开集团公司 | 中山路 229 号南-1                                 | 1,007,863.72  | 拆迁保留         |
| 房开集团公司 | 中山路 229 号北-2                                 | 1,007,863.72  | 拆迁保留         |
| 房开集团公司 | 绿塔路 146-1                                    | 45,766.00     | 临时建筑         |
| 房开集团公司 | 绿塔路 146-2                                    | 58,686.29     | 临时建筑         |
| 房开集团公司 | 绿塔路 146-3                                    | 79,779.15     | 临时建筑         |

|        |                            |                       |                |
|--------|----------------------------|-----------------------|----------------|
| 房开集团公司 | 梁韵阁(房屋)                    | 8,033,331.81          | 市重点办公室移交, 手续不全 |
| 房开集团公司 | 金域蓝湾管理用房(茶楼)               | 1,040,375.26          | 市重点办公室移交, 手续不全 |
| 房开集团公司 | 渔趣园1号                      | 813,637.72            | 蠡园开发区用地        |
| 房开集团公司 | 游客服务中心                     | 624,335.88            | 市重点办公室移交, 手续不全 |
| 房开集团公司 | 金色江南四期沿河                   | 76,559.16             | 开发商用地无法办理权证    |
| 房开集团公司 | 新梁溪人家167号                  | 61,907.52             | 开发商用地无法办理权证    |
| 房开集团公司 | 渔趣园2号                      | 40,952.70             | 蠡园开发区用地        |
| 房开集团公司 | 梁溪河管理用房月溪苑段                | 40,208.33             | 开发商用地无法办理权证    |
| 房开集团公司 | 渔趣苑维修仓库                    | 15,402.90             | 蠡园开发区用地        |
| 房开集团公司 | 湖滨路590-1                   | 578,865.30            | 超规划建设          |
| 房开集团公司 | 湖滨路590-6                   | 190,157.20            | 拆迁保留用房         |
| 金佳物业公司 | 太湖大道西871号、877号门面房258.45平方米 | 3,371,015.04          | 权证办理中          |
| 金佳物业公司 | 叙康里58、59号187.36平方米         | 334,265.29            | 权证办理中          |
|        | <b>合计</b>                  | <b>220,628,146.63</b> |                |

### 18、固定资产

#### (1) 固定资产情况

| 项目           | 房屋及建筑物           | 机器设备         | 运输设备          |
|--------------|------------------|--------------|---------------|
| 一、账面原值:      |                  |              |               |
| 1. 期初余额      | 2,404,242,612.37 | 9,702,436.30 | 45,711,014.73 |
| 2. 本期增加金额    | 127,639,482.65   | 730,556.88   | 292,747.79    |
| (1) 购置       |                  | 730,556.88   | 5,000.00      |
| (2) 在建工程转入   | 65,501,942.65    |              |               |
| (3) 其他转入     | 1,713,000.00     |              |               |
| (4) 企业合并增加   | 60,424,540.00    |              | 287,747.79    |
| 3. 本期减少金额    | 2,236,180,266.50 | 3,669,240.91 | 40,812,457.23 |
| (1) 处置或报废    | 219,527.20       |              | 42,500.00     |
| (2) 企业合并减少   | 2,060,874,139.30 | 3,669,240.91 | 40,769,957.23 |
| (3) 转入投资性房地产 | 175,086,600.00   |              |               |
| 4. 期末余额      | 295,701,828.52   | 6,763,752.27 | 5,191,305.29  |
| 二、累计折旧       |                  |              |               |
| 1. 期初余额      | 307,784,886.95   | 3,452,013.36 | 19,154,687.74 |

| 项目          | 房屋及建筑物           | 机器设备         | 运输设备          |
|-------------|------------------|--------------|---------------|
| 2.本期增加金额    | 9,274,019.72     | 1,214,823.02 | 379,957.79    |
| (1)计提       | 9,274,019.72     | 1,214,823.02 | 379,957.79    |
| (2)企业合并增加   |                  |              |               |
| (3)投资性房地产转入 |                  |              |               |
| 3.本期减少金额    | 207,201,665.70   | 961,501.00   | 15,904,348.57 |
| (1)处置或报废    | 120,785.60       |              | 40,375.00     |
| (2)企业合并减少   | 207,080,880.10   | 961,501.00   | 15,863,973.57 |
| (3)转入投资性房地产 |                  |              |               |
| 4.期末余额      | 109,857,240.97   | 3,705,335.38 | 3,630,296.96  |
| 三、减值准备      |                  |              |               |
| 1.期初余额      |                  |              |               |
| 2.本期增加金额    |                  |              |               |
| (1)计提       |                  |              |               |
| (2)企业合并增加   |                  |              |               |
| 3.本期减少金额    |                  |              |               |
| (1)处置或报废    |                  |              |               |
| (2)转入投资性房地产 |                  |              |               |
| 4.期末余额      |                  |              |               |
| 四、账面价值      |                  |              |               |
| 1.期末账面价值    | 185,844,587.55   | 3,058,416.89 | 1,561,008.33  |
| 2.期初账面价值    | 2,096,457,725.42 | 6,250,422.94 | 26,556,326.99 |

(续上表)

| 项目        | 电子及办公设备       | 其他设备          | 合计               |
|-----------|---------------|---------------|------------------|
| 一、账面原值:   |               |               |                  |
| 1.期初余额    | 46,694,593.31 | 16,753,478.03 | 2,523,104,134.74 |
| 2.本期增加金额  | 6,276,390.09  | 235,710.20    | 135,174,887.61   |
| (1)购置     | 6,110,165.36  | 235,710.20    | 7,081,432.44     |
| (2)在建工程转入 |               |               | 65,501,942.65    |
| (3)其他转入   |               |               | 1,713,000.00     |
| (4)企业合并增加 | 166,224.73    |               | 60,878,512.52    |
| 3.本期减少金额  | 30,949,697.82 | 14,120,263.67 | 2,325,731,926.13 |
| (1)处置或报废  | 488,132.00    |               | 750,159.20       |
| (2)企业合并减少 | 30,461,565.82 | 14,120,263.67 | 2,149,895,166.93 |



| 项目          | 电子及办公设备       | 其他设备         | 合计               |
|-------------|---------------|--------------|------------------|
| (3)转入投资性房地产 |               |              | 175,086,600.00   |
| 4.期末余额      | 22,021,285.58 | 2,868,924.56 | 332,547,096.22   |
| 二、累计折旧      |               |              |                  |
| 1.期初余额      | 26,943,183.90 | 9,008,111.90 | 366,342,883.85   |
| 2.本期增加金额    | 2,981,789.11  | 213,021.12   | 14,063,610.76    |
| (1)计提       | 2,981,789.11  | 213,021.12   | 14,063,610.76    |
| (2)企业合并增加   |               |              |                  |
| (3)投资性房地产转入 |               |              |                  |
| 3.本期减少金额    | 18,889,072.87 | 6,937,106.10 | 249,893,694.24   |
| (1)处置或报废    | 471,574.63    |              | 632,735.23       |
| (2)企业合并减少   | 18,417,498.24 | 6,937,106.10 | 249,260,959.01   |
| (3)转入投资性房地产 |               |              |                  |
| 4.期末余额      | 11,035,900.14 | 2,284,026.92 | 130,512,800.37   |
| 三、减值准备      |               |              |                  |
| 1.期初余额      |               |              |                  |
| 2.本期增加金额    |               |              |                  |
| (1)计提       |               |              |                  |
| (2)企业合并增加   |               |              |                  |
| 3.本期减少金额    |               |              |                  |
| (1)处置或报废    |               |              |                  |
| (2)转入投资性房地产 |               |              |                  |
| 4.期末余额      |               |              |                  |
| 四、账面价值      |               |              |                  |
| 1.期末账面价值    | 10,985,385.44 | 584,897.64   | 202,034,295.85   |
| 2.期初账面价值    | 19,751,409.41 | 7,745,366.13 | 2,156,761,250.89 |

注：本期增加的其他转入为本公司将历史形成的账外资产评估入账 1,713,000.00 元。

(2) 本公司无暂时闲置的固定资产。

(3) 报告期末本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 期末无通过经营租赁租出的固定资产情况。

(5) 报告期末本公司未办妥产权证的固定资产情况:

| 项目           | 期末账面价值     | 未办妥产权证书原因      |
|--------------|------------|----------------|
| 湖滨路 590 号内公厕 | 31,918.55  | 公建配套           |
| 梁韵苑内公厕       | 49,357.78  | 市重点办公室移交, 手续不全 |
| 梁韵阁          | 340,380.08 | 市重点办公室移交, 手续不全 |
| 合计           | 421,656.41 |                |

**19、在建工程**

**19-1、总表情况**

(1) 分类列示

| 项目   | 期末余额           | 期初余额             |
|------|----------------|------------------|
| 在建工程 | 124,543,183.24 | 6,276,786,466.02 |
| 工程物资 |                |                  |
| 合计   | 124,543,183.24 | 6,276,786,466.02 |

**19-2、在建工程**

(1) 在建工程明细情况

| 项目        | 期末余额           |      |                |
|-----------|----------------|------|----------------|
|           | 账面余额           | 减值准备 | 账面净值           |
| 梁溪河两岸改造项目 | 115,098,551.25 |      | 115,098,551.25 |
| 黄埠墩改造     | 5,311,228.42   |      | 5,311,228.42   |
| 零星工程      | 4,133,403.57   |      | 4,133,403.57   |
| 合计        | 124,543,183.24 |      | 124,543,183.24 |

| 项目              | 期初余额           |      |                |
|-----------------|----------------|------|----------------|
|                 | 账面余额           | 减值准备 | 账面净值           |
| 金桥双语实验学校扩建初中部校区 | 172,741,417.64 |      | 172,741,417.64 |
| 太湖新城国际学校提升改造工程  | 13,315,996.33  |      | 13,315,996.33  |
| 浪潮大数据产业园        | 419,477,855.33 |      | 419,477,855.33 |
| 待安装锅炉设备         | 1,009,807.58   |      | 1,009,807.58   |
| 世界物联网大会项目一、二期   | 813,182,272.41 |      | 813,182,272.41 |
| 雪浪小镇未来中心        | 639,906,861.65 |      | 639,906,861.65 |
| 山姆会员店           | 268,692,372.18 |      | 268,692,372.18 |
| 太湖新城提升改造项目      | 31,892,724.92  |      | 31,892,724.92  |

| 项目                         | 期初余额                    |      |                         |
|----------------------------|-------------------------|------|-------------------------|
|                            | 账面余额                    | 减值准备 | 账面净值                    |
| 贡湖大道两侧城市更新改造(办公、商业配套等建设)   | 3,294,255,465.26        |      | 3,294,255,465.26        |
| XDG-2011-71 号地块建造商业、办公用房项目 | 254,739,662.38          |      | 254,739,662.38          |
| 银华大厦装修                     | 27,132,089.82           |      | 27,132,089.82           |
| 新泽商管系统                     | 1,717,942.87            |      | 1,717,942.87            |
| 运河棉麻公司                     | 187,965,420.68          |      | 187,965,420.68          |
| 文化宫                        | 64,591,596.05           |      | 64,591,596.05           |
| 太湖广场更新改造                   | 78,960,235.52           |      | 78,960,235.52           |
| 所属资产物业点厕所改造                | 3,801,681.25            |      | 3,801,681.25            |
| 黄埠墩改造                      | 76,502.66               |      | 76,502.66               |
| 其他零星工程                     | 3,326,561.49            |      | 3,326,561.49            |
| <b>合计</b>                  | <b>6,276,786,466.02</b> |      | <b>6,276,786,466.02</b> |

(2) 重大在建工程项目变动情况

| 项目名称          | 期初余额                    | 本期增加金额                | 转入固定资产金额             | 其他减少金额                  | 期末余额                  |
|---------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 太湖广场更新改造[注 1] | 78,960,235.52           | 91,249,959.15         | -349,189.52          | 170,559,384.19          |                       |
| 文化宫           | 64,591,596.05           | 1,259,536.12          | 65,851,132.17        |                         |                       |
| 运河棉麻公司        | 187,965,420.68          | 3,665,325.70          |                      | 191,630,746.38          |                       |
| 智能停车场         |                         |                       |                      |                         |                       |
| 所属资产物业点厕所改造   | 3,801,681.25            | 5,534,833.24          |                      | 9,336,514.49            |                       |
| 黄埠墩改造         | 76,502.66               | 5,234,725.76          |                      |                         | 5,311,228.42          |
| 梁溪河两岸改造项目     |                         | 115,098,551.25        |                      |                         | 115,098,551.25        |
| 浪潮大数据产业园      | 419,477,855.33          |                       |                      | 419,477,855.33          |                       |
| 世界物联网大会项目一、二期 | 813,182,272.41          |                       |                      | 813,182,272.41          |                       |
| 雪浪小镇未来中心      | 639,906,861.65          |                       |                      | 639,906,861.65          |                       |
| 山姆会员店         | 268,692,372.18          |                       |                      | 268,692,372.18          |                       |
| 贡湖大道两侧城市更新改造  | 3,294,255,465.26        |                       |                      | 3,294,255,465.26        |                       |
| <b>合计</b>     | <b>5,770,910,262.99</b> | <b>222,042,931.22</b> | <b>65,501,942.65</b> | <b>5,807,041,471.89</b> | <b>120,409,779.67</b> |

(续上表)

| 项目名称          | 利息资本化累计金额             | 其中：本期利息资本化金额        | 资金来源 |
|---------------|-----------------------|---------------------|------|
| 太湖广场更新改造[注 1] | 6,651,300.41          |                     | 自筹   |
| 文化宫           | 6,803,013.24          | 1,259,536.12        | 自筹   |
| 运河棉麻公司        | 61,139,100.70         | 3,665,325.70        | 自筹   |
| 智能停车场         |                       |                     | 自筹   |
| 所属资产物业点厕所改造   |                       |                     | 自筹   |
| 黄埠墩改造         |                       |                     | 自筹   |
| 梁溪河两岸改造项目     |                       |                     | 自筹   |
| 浪潮大数据产业园      |                       |                     | 自筹   |
| 世界物联网大会项目一、二期 |                       |                     | 自筹   |
| 雪浪小镇未来中心      | 803,347.50            |                     | 自筹   |
| 山姆会员店         | 50,250,216.87         |                     | 自筹   |
| 贡湖大道两侧城市更新改造  | 201,391,658.28        |                     | 自筹   |
| <b>合计</b>     | <b>327,038,637.00</b> | <b>4,924,861.82</b> |      |

注 1、根据无锡市财政局相关文件，太湖广场更新改造项目中公益性部分由无锡市财政局安排相关资产给予补助。

(3) 报告期期末不存在在建工程账面价值高于可变现净值的情况，不需要计提在建工程减值准备。

## 20、使用权资产

| 项目            | 房产及建筑物         | 场地           | 土地使用权         | 合计             |
|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| <b>一、账面原值</b> |                |              |               |                |
| 1.期初余额        | 185,061,262.53 | 1,613,333.27 | 56,255,565.77 | 242,930,161.57 |
| 2.本期增加金额      | 33,382,502.72  |              |               | 33,382,502.72  |
| (1)新增租赁       | 33,232,752.77  |              |               | 33,232,752.77  |
| (2)企业合并增加     | 149,749.95     |              |               | 149,749.95     |
| 3.本期减少金额      | 183,661,262.53 | 1,613,333.27 | 56,255,565.77 | 241,530,161.57 |
| (1)租赁合同终止     |                |              |               |                |
| (2)企业合并减少     | 183,661,262.53 | 1,613,333.27 | 56,255,565.77 | 241,530,161.57 |
| 4.期末余额        | 34,782,502.72  |              |               | 34,782,502.72  |
| <b>二、累计摊销</b> |                |              |               |                |
| 1.期初余额        | 15,764,045.88  | 219,999.99   | 7,500,742.10  | 23,484,787.97  |
| 2.本期增加金额      | 3,042,599.92   |              |               | 3,042,599.92   |

| 项目            | 房产及建筑物         | 场地           | 土地使用权         | 合计             |
|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| (1) 计提        | 3,042,599.92   |              |               | 3,042,599.92   |
| (2) 企业合并增加    |                |              |               |                |
| 3.本期减少金额      | 15,769,948.93  | 219,999.99   | 7,500,742.10  | 23,490,691.02  |
| (1) 租赁合同终止    |                |              |               |                |
| (2) 企业合并减少    | 15,769,948.93  | 219,999.99   | 7,500,742.10  | 23,490,691.02  |
| 4.期末余额        | 3,036,696.87   |              |               | 3,036,696.87   |
| <b>三、减值准备</b> |                |              |               |                |
| 1.期初余额        |                |              |               |                |
| 2.本期增加金额      |                |              |               |                |
| (1) 计提        |                |              |               |                |
| 3.本期减少金额      |                |              |               |                |
| (1) 处置        |                |              |               |                |
| 4.期末余额        |                |              |               |                |
| <b>四、账面价值</b> |                |              |               |                |
| 1.期末账面价值      | 31,745,805.85  |              |               | 31,745,805.85  |
| 2.期初账面价值      | 169,297,216.65 | 1,393,333.28 | 48,754,823.67 | 219,445,373.60 |

## 21、无形资产

### (1) 无形资产情况

| 项目            | 软件            | 特许经营权          | 合计             |
|---------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>一、账面原值</b> |               |                |                |
| 1.期初余额        | 20,498,489.62 | 249,390,916.41 | 269,889,406.03 |
| 2.本期增加金额      | 2,199,092.49  |                | 2,199,092.49   |
| (1) 购置        | 1,888,037.68  |                | 1,888,037.68   |
| (2) 企业合并增加    | 311,054.81    |                | 311,054.81     |
| 3.本期减少金额      | 13,133,272.30 | 249,390,916.41 | 262,524,188.71 |
| (1) 处置        | 1,073,740.00  |                | 1,073,740.00   |
| (2) 企业合并减少    | 12,059,532.30 | 249,390,916.41 | 261,450,448.71 |
| 4.期末余额        | 9,564,309.81  |                | 9,564,309.81   |
| <b>二、累计摊销</b> |               |                |                |
| 1.期初余额        | 7,425,416.73  | 4,668,892.11   | 12,094,308.84  |
| 2.本期增加金额      | 865,589.14    |                | 865,589.14     |

| 项目            | 软件            | 特许经营权          | 合计             |
|---------------|---------------|----------------|----------------|
| (1) 计提        | 865,589.14    |                | 865,589.14     |
| (2) 企业合并增加    |               |                |                |
| 3.本期减少金额      | 5,855,318.29  | 4,668,892.11   | 10,524,210.40  |
| (1) 处置        | 1,073,740.00  |                | 1,073,740.00   |
| (2) 企业合并减少    | 4,781,578.29  | 4,668,892.11   | 9,450,470.40   |
| 4.期末余额        | 2,435,687.58  |                | 2,435,687.58   |
| <b>三、减值准备</b> |               |                |                |
| 1.期初余额        |               |                |                |
| 2.本期增加金额      |               |                |                |
| (1) 计提        |               |                |                |
| 3.本期减少金额      |               |                |                |
| (1) 处置        |               |                |                |
| 4.期末余额        |               |                |                |
| <b>四、账面价值</b> |               |                |                |
| 1.期末账面价值      | 7,128,622.23  |                | 7,128,622.23   |
| 2.期初账面价值      | 13,073,072.89 | 244,722,024.30 | 257,795,097.19 |

22、商誉

| 项目     | 期初余额          | 本期增加额         |    | 本期减少额 |               | 期末余额          |
|--------|---------------|---------------|----|-------|---------------|---------------|
|        |               | 企业合并形成的       | 其他 | 处置    | 其他            |               |
| 天奇设计公司 |               | 22,922,782.33 |    |       |               | 22,922,782.33 |
| 城归设计公司 | 58,065,612.67 |               |    |       | 58,065,612.67 |               |
| 合计     | 58,065,612.67 | 22,922,782.33 |    |       | 58,065,612.67 | 22,922,782.33 |

23、长期待摊费用

| 项目             | 期初余额         | 本期增加       |
|----------------|--------------|------------|
| 维修改造费用         | 1,185,014.29 | 192,255.90 |
| 装修费            | 1,529,468.46 | 41,492.11  |
| 水秀新村使用权 62#501 | 23,581.55    |            |
| 云服务器及数据库       | 425,193.74   | 190,820.21 |

| 项目           | 期初余额                 | 本期增加                 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 停车管理系统 ECS   | 1,214.40             |                      |
| 零星工程款        | 2,120,076.18         | 1,277,450.57         |
| 东林广场地下停车场    | 1,828,756.13         | -48.54               |
| 太湖广场北广场地下停车场 | 5,850,859.26         | -147.38              |
| 蠡湖二期停车场      |                      | 272,566.37           |
| 布展工程         | 2,722,777.78         | 455,461.00           |
| 永定桥停车场       | 1,635,217.94         |                      |
| 运河 1 号府场库    | 359,831.83           |                      |
| 农贸市场装修改造     | 473,648.85           |                      |
| 总部场地路面改造     | 74,979.53            |                      |
| 防水维修工程       | 23,104.05            |                      |
| 物业点检修改造      |                      | 18,177,986.52        |
| 巡塘店铺装修       | 3,762,624.46         |                      |
| 君来世尊酒店改造     | 955,970.84           |                      |
| 葡萄园办公区改造支出   | 132,106.65           |                      |
| 融资经费         | 16,162,152.25        |                      |
| 瑞景公司装修费      | 13,719,310.97        |                      |
| 加盟费          | 235,849.02           |                      |
| <b>合计</b>    | <b>53,221,738.18</b> | <b>20,607,836.76</b> |

(续上表)

| 项目             | 本期减少         |      | 期末余额         |
|----------------|--------------|------|--------------|
|                | 摊销额          | 其他减少 |              |
| 维修改造费用         | 594,075.66   |      | 783,194.53   |
| 装修费            | 520,698.55   |      | 1,050,262.02 |
| 水秀新村使用权 62#501 | 9,757.89     |      | 13,823.66    |
| 云服务器及数据库       | 286,297.75   |      | 329,716.20   |
| 停车管理系统 ECS     | 1,214.40     |      |              |
| 零星工程款          | 766,536.10   |      | 2,630,990.65 |
| 东林广场地下停车场      | 104,120.68   |      | 1,724,586.91 |
| 太湖广场北广场地下停车场   | 326,955.20   |      | 5,523,756.68 |
| 蠡湖二期停车场        | 6,567.34     |      | 265,999.03   |
| 布展工程           | 1,535,003.92 |      | 1,643,234.86 |
| 永定桥停车场         | 82,795.84    |      | 1,552,422.10 |

| 项目         | 本期减少                |                      | 期末余额                 |
|------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|            | 摊销额                 | 其他减少                 |                      |
| 运河1号府场库    | 18,219.32           |                      | 341,612.51           |
| 农贸市场装修改造   | 473,648.85          |                      |                      |
| 总部场地路面改造   | 27,265.28           |                      | 47,714.25            |
| 防水维修工程     |                     | 23,104.05            |                      |
| 物业点检修改造    | 1,760,052.47        |                      | 16,417,934.05        |
| 巡塘店铺装修     |                     | 3,762,624.46         |                      |
| 君来世尊酒店改造   |                     | 955,970.84           |                      |
| 葡萄园办公区改造支出 |                     | 132,106.65           |                      |
| 融资经费       |                     | 16,162,152.25        |                      |
| 瑞景公司装修费    |                     | 13,719,310.97        |                      |
| 加盟费        |                     | 235,849.02           |                      |
| <b>合计</b>  | <b>6,513,209.25</b> | <b>34,991,118.24</b> | <b>32,325,247.45</b> |

#### 24、递延所得税资产/递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产

| 项 目                       | 期末余额                  |                      |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|
|                           | 可抵扣暂时性差异              | 递延所得税资产              |
| <b>递延所得税资产：</b>           |                       |                      |
| 信用减值准备引起的可抵扣暂时性差异         | 84,017,697.45         | 20,989,690.43        |
| 担保风险金引起的可抵扣暂时性差异          | 148,427,322.77        | 37,106,830.69        |
| 递延收益引起的可抵扣暂时性差异           | 118,205.33            | 2,955.13             |
| 存货跌价准备引起的可抵扣暂时性差异         | 29,317,037.38         | 7,329,259.35         |
| 投资性房地产减值准备引起的可抵扣暂时性差异     | 9,378,222.68          | 2,344,555.66         |
| 其他权益工具投资公允价值变动引起的可抵扣暂时性差异 | 1,800,000.00          | 450,000.00           |
| 可弥补亏损引起的可抵扣暂时性差异          | 11,024,967.25         | 2,756,241.81         |
| 预收账款引起的可抵扣暂时性差异           | 2,608,163.44          | 651,815.86           |
| <b>合计</b>                 | <b>286,691,616.30</b> | <b>71,631,348.93</b> |



| 项 目               | 期初余额                  |                      |
|-------------------|-----------------------|----------------------|
|                   | 可抵扣暂时性差异              | 递延所得税资产              |
| <b>递延所得税资产：</b>   |                       |                      |
| 信用减值准备引起的可抵扣暂时性差异 | 151,768,055.64        | 38,449,225.37        |
| 担保风险金引起的可抵扣暂时性差异  | 122,412,309.11        | 30,603,077.28        |
| 递延收益引起的可抵扣暂时性差异   | 420,677.33            | 1,051.69             |
| 存货跌价准备引起的可抵扣暂时性差异 | 29,848,448.66         | 7,462,112.16         |
| 预收账款引起的可抵扣暂时性差异   | 618,580.23            | 154,645.06           |
| 弥补以前年度亏损          | 1,415,772.33          | 353,943.08           |
| 存货未实现利润           | 47,856,817.08         | 11,964,204.27        |
| <b>合计</b>         | <b>354,340,660.38</b> | <b>88,988,258.91</b> |

(2) 未经抵销的递延所得税负债

| 项 目                                    | 期末余额                 |                      |
|--|----------------------|----------------------|
|  | 应纳税暂时性差异             | 递延所得税负债              |
| 资产评估增值（包括房开集团公司及无锡市住房保障投资管理有限公司改制评估增值） | 49,022,536.75        | 12,255,634.18        |
| 其他权益工具投资公允价值变动                         | 10,988,746.93        | 2,747,186.73         |
| <b>合 计</b>                             | <b>60,011,283.68</b> | <b>15,002,820.91</b> |

| 项 目                                    | 期初余额                    |                       |
|--|-------------------------|-----------------------|
|  | 应纳税暂时性差异                | 递延所得税负债               |
| 资产评估增值（包括房开集团公司及无锡市住房保障投资管理有限公司改制评估增值） | 40,382,033.46           | 10,095,508.37         |
| 非同一控制企业合并资产评估增值                        | 4,123,138.24            | 618,470.74            |
| 存货评估增值                                 | 447,154.46              | 111,788.62            |
| 权益工具公允价值变动                             | 611,426,014.31          | 150,843,631.58        |
| 其他非流动金融资产公允价值变动                        | 59,897,178.24           | 16,987,166.53         |
| 投资性房地产期末公允价值变动                         | 96,716,758.08           | 24,179,189.54         |
| 将固定资产转为投资性房地产形成其他综合收益                  | 290,954,448.82          | 72,738,612.20         |
| 内部交易未实现损失                              | 1,072,794.22            | 268,198.57            |
| <b>合 计</b>                             | <b>1,105,019,519.83</b> | <b>275,842,566.15</b> |

(3) 未确认递延所得税资产明细

| 项目        | 期末余额                  | 期初余额                 |
|-----------|-----------------------|----------------------|
| 可抵扣暂时性差异  | 202,608.97            | 4,536,700.55         |
| 可抵扣亏损     | 261,585,012.20        | 39,174,054.36        |
| <b>合计</b> | <b>261,787,621.17</b> | <b>43,710,754.91</b> |

25、其他非流动资产

| 项目                  | 期末余额                    |      |                         |
|---------------------|-------------------------|------|-------------------------|
|                     | 账面余额                    | 减值准备 | 账面价值                    |
| 市政道路交通、绿化工程[注 1]    | 2,146,259,500.34        |      | 2,146,259,500.34        |
| 环城古运河风貌带综合整治工程[注 2] | 1,961,109,689.50        |      | 1,961,109,689.50        |
| 太湖广场装修工程[注 3]       | 170,109,384.19          |      | 170,109,384.19          |
| 预付设备款               | 1,083,541.48            |      | 1,083,541.48            |
| 预付软件款               | 1,141,327.43            |      | 1,141,327.43            |
| <b>合计</b>           | <b>4,279,703,442.94</b> |      | <b>4,279,703,442.94</b> |

| 项目                  | 期初余额                    |      |                         |
|---------------------|-------------------------|------|-------------------------|
|                     | 账面余额                    | 减值准备 | 账面价值                    |
| 市政道路交通、绿化工程[注 1]    | 2,146,259,500.34        |      | 2,146,259,500.34        |
| 环城古运河风貌带综合整治工程[注 2] | 1,881,209,485.63        |      | 1,881,209,485.63        |
| 预付设备款               | 103,960.40              |      | 103,960.40              |
| XDG-2011-70 地块      | 10,383,809.34           |      | 10,383,809.34           |
| 预付长期资产采购款           | 168,925,092.66          |      | 168,925,092.66          |
| 预缴税款                | 187,833,923.09          |      | 187,833,923.09          |
| 预付房屋款               | 241,758,629.94          |      | 241,758,629.94          |
| 伯渎港综合整治专项基金款        | 25,000,000.00           |      | 25,000,000.00           |
| 贡湖湾悦榕庄项目            | 255,501,029.79          |      | 255,501,029.79          |
| <b>合计</b>           | <b>4,916,975,431.19</b> |      | <b>4,916,975,431.19</b> |

注 1：其他非流动资产主要系无锡市人民政府国有资产监督管理委员会 2006 年度增资注入的市政道路交通、绿化工程等资产。本公司原在固定资产核算，未计提累计折旧，后经江苏省无锡市人民政府国有资产监督管理委员会批复，纳入其他非流动资产列报。

注 2：环城古运河风貌带综合整治工程为本公司承建的市政建设项目，于 2015 年 10 月竣工验收并投入使用，已完成工程财务决算的政府审计。

注 3：根据无锡市财政局相关文件，太湖广场更新改造项目中公益性部分由无锡市财政局安排相关

资产给予补助。

**26、短期借款**

(1) 短期借款分类

| 项目        | 期末余额                    | 期初余额                    |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 保证借款      | 1,501,400,000.00        | 796,769,948.00          |
| 信用借款      | 2,000,000,000.00        | 1,482,095,968.01        |
| 信托借款      | 200,000,000.00          | 300,000,000.00          |
| 借款利息      | 14,493,833.33           | 1,641,215.28            |
| <b>合计</b> | <b>3,715,893,833.33</b> | <b>2,580,507,131.29</b> |

(2) 期末无已逾期未偿还的短期借款。

**27、交易性金融负债**

| 项目                       | 期末余额 | 期初余额                |
|--------------------------|------|---------------------|
| 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |      | 1,199,656.34        |
| 其中：深圳市弦冲股权投资基金企业（有限合伙）   |      | 200,214.46          |
| 无锡丰瓴企业管理合伙企业（有限合伙）       |      | 999,441.88          |
| <b>合计</b>                |      | <b>1,199,656.34</b> |

**28、应付票据**

(1) 应付票据分类：

| 种类        | 期末余额 | 期初余额                |
|-----------|------|---------------------|
| 商业承兑汇票    |      |                     |
| 银行承兑汇票    |      | 2,726,290.00        |
| <b>合计</b> |      | <b>2,726,290.00</b> |

**29、应付账款**

(1) 应付账款列示:

| 账龄         | 期末余额                  | 期初余额                    |
|------------|-----------------------|-------------------------|
| 工程款        | 6,402,256.81          | 980,882,091.41          |
| 货款         | 358,326,981.96        | 667,237,384.91          |
| 与长期资产相关的款项 |                       | 2,128,196.99            |
| 费用及其他      | 3,328,294.14          | 8,393,116.44            |
| <b>合计</b>  | <b>368,057,532.91</b> | <b>1,658,640,789.75</b> |

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款:

| 项目                 | 期末余额                  | 未偿还或结转的原因 |
|--------------------|-----------------------|-----------|
| 无锡市国土资源局           | 96,784,243.02         | 未最终决算     |
| 无锡南长区扬名镇财政预算外资金统管户 | 16,750,490.00         | 未最终决算     |
| 江苏威隆置业有限公司         | 13,000,000.00         | 未最终决算     |
| 无锡市政建设工程总公司        | 7,362,243.00          | 未最终决算     |
| 无锡市天亿建设工程有限公司      | 6,921,663.79          | 未最终决算     |
| 无锡市第五建筑工程有限公司      | 6,261,675.67          | 未最终决算     |
| <b>合计</b>          | <b>147,080,315.48</b> | /         |

**30、预收账款**

(1) 预收账款列示:

| 项目           | 期末余额                 | 期初余额                 |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 预收房租         | 13,115,678.58        | 12,122,081.67        |
| 预收物业管理服务费及其他 |                      | 9,235,669.10         |
| <b>合计</b>    | <b>13,115,678.58</b> | <b>21,357,750.77</b> |

(2) 本报告期末无账龄超过 1 年的重要预收款项

**31、合同负债**

| 项目        | 期末余额                 | 期初余额                    |
|-----------|----------------------|-------------------------|
| 房款        | 5,541,309.56         | 2,483,811,286.90        |
| 预收房租      |                      | 2,886,268.06            |
| 预收手续费     |                      | 547,684.49              |
| 物业费       | 5,781,850.85         | 8,073,619.89            |
| 车位物业服务费   | 4,331,925.92         | 3,255,425.85            |
| 预收水电费     | 795,594.49           | 376,382.98              |
| 预收服务费     | 10,544,399.98        | 1,450,218.04            |
| 预收货款      |                      | 2,741,633.39            |
| 市政绿化工程、养护 |                      | 52,029,583.90           |
| 预收餐费      |                      | 6,331,924.36            |
| 劳务派遣费     |                      | 2,903,900.59            |
| 环卫保洁      |                      | 2,898,380.16            |
| 其他        | 136,505.67           | 216,934.90              |
| <b>合计</b> | <b>27,131,586.47</b> | <b>2,567,523,243.51</b> |

**32、应付职工薪酬**

(1) 应付职工薪酬列示:

| 项目             | 期初余额                 | 本期增加                  | 本期减少                  | 期末余额                 |
|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 一、短期薪酬         | 90,210,021.12        | 170,345,247.71        | 220,662,267.33        | 39,893,001.50        |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 5,267,070.82         | 22,240,739.29         | 22,480,361.78         | 5,027,448.33         |
| 三、辞退福利         |                      | 61,299.00             | 61,299.00             |                      |
| 四、医疗补助金        | 182,206.83           |                       |                       | 182,206.83           |
| <b>合计</b>      | <b>95,659,298.77</b> | <b>192,647,286.00</b> | <b>243,203,928.11</b> | <b>45,102,656.66</b> |

(2) 短期薪酬列示:

| 项目            | 期初余额          | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额          |
|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 89,212,023.49 | 136,294,417.06 | 185,767,188.79 | 39,739,251.76 |
| 二、职工福利费       | 76,591.60     | 6,678,087.99   | 6,722,737.59   | 31,942.00     |
| 三、社会保险费       | 326,741.51    | 8,354,868.71   | 8,681,610.22   |               |

| 项目            | 期初余额                 | 本期增加                  | 本期减少                  | 期末余额                 |
|---------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 其中：医疗保险费      | 286,498.15           | 7,243,271.25          | 7,529,769.40          |                      |
| 工伤保险费         | 12,286.77            | 355,158.00            | 367,444.77            |                      |
| 生育保险费         | 27,956.59            | 756,439.46            | 784,396.05            |                      |
| 四、住房公积金       | 2,146.00             | 16,264,740.00         | 16,264,740.00         | 2,146.00             |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 418,965.52           | 1,828,769.32          | 2,173,353.10          | 74,381.74            |
| 六、劳务费         | 98,000.00            | 924,364.63            | 977,084.63            | 45,280.00            |
| 七、其他          | 75,553.00            |                       | 75,553.00             |                      |
| 合计            | <b>90,210,021.12</b> | <b>170,345,247.71</b> | <b>220,662,267.33</b> | <b>39,893,001.50</b> |

(3) 设定提存计划列示：

| 项目       | 期初余额                | 本期增加                 | 本期减少                 | 期末余额                |
|----------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 一、基本养老保险 | 664,237.85          | 15,320,290.98        | 15,984,528.83        |                     |
| 二、失业保险费  | 24,560.65           | 479,539.86           | 504,100.51           |                     |
| 三、企业年金缴费 | 4,578,272.32        | 6,440,908.45         | 5,991,732.44         | 5,027,448.33        |
| 合计       | <b>5,267,070.82</b> | <b>22,240,739.29</b> | <b>22,480,361.78</b> | <b>5,027,448.33</b> |

33、应交税费

| 项目        | 期末余额                  | 期初余额                  |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 企业所得税     | 30,638,883.43         | 226,020,152.99        |
| 契税        | 28,740,000.00         |                       |
| 增值税       | 27,341,422.14         | 389,161,977.25        |
| 营业税       | 888,503.28            | 888,503.28            |
| 土地增值税     | 6,064,256.20          | 55,125,404.06         |
| 土地使用税     | 365,017.22            | 2,337,721.03          |
| 房产税       | 2,016,814.82          | 10,469,875.83         |
| 城市维护建设税   | 2,643,192.92          | 27,992,342.96         |
| 教育费附加     | 1,975,534.80          | 19,948,937.44         |
| 代扣代缴个人所得税 | 1,493,038.31          | 22,351,828.99         |
| 印花税       | 1,651,395.33          | 13,133,343.89         |
| 综合基金及其他   | 166,616.79            | 981,685.47            |
| 合计        | <b>103,984,675.24</b> | <b>768,411,773.19</b> |

34、其他应付款

34-1、总表情况

(1) 分类列示

| 项目        | 期末余额                    | 期初余额                    |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 应付利息      |                         | 102,881,095.89          |
| 其他应付款     | 5,536,598,693.29        | 5,514,402,824.13        |
| <b>合计</b> | <b>5,536,598,693.29</b> | <b>5,617,283,920.02</b> |

34-2、应付利息

| 项目        | 期末余额 | 期初余额                  |
|-----------|------|-----------------------|
| 企业债券利息    |      | 102,881,095.89        |
| <b>合计</b> |      | <b>102,881,095.89</b> |

34-3、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款：

| 项目           | 期末余额                    | 期初余额                    |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 往来款          | 4,986,953,081.70        | 4,195,785,790.13        |
| 保证金、押金       | 30,917,479.39           | 75,990,213.55           |
| 股权转让款        | 12,000,000.00           |                         |
| 购房款          | 2,004,977.17            | 3,689,864.52            |
| 市财政公租房建设专项资金 | 14,784,424.70           | 322,012,700.00          |
| 代建工程款        | 111,163,259.88          | 136,287,604.98          |
| 一手房担保按揭      | 15,222,333.47           | 19,837,283.47           |
| 项目建设资金       | 95,806,140.39           | 77,066,323.72           |
| 监管资金         | 98,505,571.00           | 41,485,112.59           |
| 代收停车费        | 76,577,678.05           | 67,512,867.78           |
| 代收水电费        | 6,404,621.84            | 4,622,627.02            |
| 垃圾清运费        | 319,000.00              | 1,364,552.20            |
| 运送材料费        | 2,316,318.06            | 2,107,961.10            |
| 电梯使用费        | 7,341,726.26            | 8,518,896.79            |
| 代收代付款        | 64,839,661.45           | 252,379,886.76          |
| 大修费          | 5,296,837.91            | 7,482,990.68            |
| 借款及利息        |                         | 283,766,610.41          |
| 其他           | 6,145,582.02            | 14,491,538.43           |
| <b>合计</b>    | <b>5,536,598,693.29</b> | <b>5,514,402,824.13</b> |

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款:

| 单位名称            | 金额                      | 未偿还或结转的原因   |
|-----------------|-------------------------|-------------|
| 锡钢土地返还款(土地储备中心) | 2,907,530,347.57        | 未最终决算       |
| 小区停车费           | 19,109,278.59           | 2016年以前,待结算 |
| 无锡茂阳企业管理有限公司    | 9,447,253.72            | 代收阳光开发商停车费  |
| 车辆停放费           | 7,420,710.12            | 待结算         |
| 小区电梯使用费         | 5,543,349.08            | 待结算         |
| 古运二期审计费         | 5,226,840.00            | 项目未结束       |
| 无锡阳光建辉资产管理有限公司  | 3,983,783.00            | 待结算         |
| 运河公园审计费         | 2,558,499.00            | 项目未结束       |
| <b>合计</b>       | <b>2,960,820,061.08</b> |             |

35、一年内到期的非流动负债

| 项目            | 期末余额                  | 期初余额                     |
|---------------|-----------------------|--------------------------|
| 长期借款(附注五-37)  | 37,813,973.23         | 5,766,225,560.00         |
| 应付债券(附注五-38)  | 389,177,371.91        | 4,299,620,485.57         |
| 租赁负债(附注五-39)  | 3,631,969.42          | 17,436,279.68            |
| 长期应付款(附注五-40) | 24,870,000.00         |                          |
| 应付债券利息        |                       | 45,488,930.56            |
| <b>合计</b>     | <b>455,493,314.56</b> | <b>10,128,771,255.81</b> |

36、其他流动负债

| 项目             | 期末余额                    | 期初余额                    |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 计提应付债券利息(每年付息) |                         | 55,656,888.89           |
| 计提长期借款利息       |                         | 5,342,348.73            |
| 22 无锡城建 SCP003 | 800,000,000.00          |                         |
| 22 无锡城建 SCP004 | 700,000,000.00          |                         |
| 债券利息           | 5,704,166.67            |                         |
| 预提酒店成本(巡塘和秀水)  |                         | 6,236,520.59            |
| 短期融资券          |                         | 6,800,000,000.00        |
| 短融利息           |                         | 99,880,273.99           |
| 待转销项税          | 1,486,523.67            | 223,558,623.86          |
| <b>合计</b>      | <b>1,507,190,690.34</b> | <b>7,190,674,656.06</b> |



本公司在全国银行间债券市场非公开发行“无锡城建发展集团有限公司 2022 年度第三期超短期融资券)”，企业债券代码：“012283607”，企业债券简称：“22 无锡城建 SCP003”，发行价格 100 元/百元，发行总额 80,000 万元，起息日 2022 年 10 月 19 日，到期日 2023 年 4 月 17 日，票面利率 1.85%，到期一次还本付息，截止 2022 年 12 月 31 日止债券本金余额为 80,000 万元。

本公司在全国银行间债券市场非公开发行“无锡城建发展集团有限公司 2022 年度第四期超短期融资券)”，企业债券代码：“012283609”，企业债券简称：“22 无锡城建 SCP004”，发行价格 100 元/百元，发行总额 70,000 万元，起息日 2022 年 10 月 19 日，到期日 2023 年 4 月 17 日，票面利率 1.85%，到期一次还本付息，截止 2022 年 12 月 31 日止债券本金余额为 70,000 万元。

### 37、长期借款

| 项目                     | 期末余额                    | 期初余额                     |
|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 保证借款                   | 575,675,772.94          | 22,652,952,706.58        |
| 信用借款                   | 2,300,000,000.00        | 1,780,191,404.87         |
| 抵押借款                   |                         | 1,590,968,800.00         |
| 质押并抵押                  |                         | 910,000,000.00           |
| 抵押并保证                  |                         | 886,800,000.00           |
| 委托借款                   |                         | 645,000,000.00           |
| 信托借款                   |                         | 346,000,000.00           |
| 质押借款                   |                         | 50,000,000.00            |
| 借款利息                   | 7,113,973.23            | 26,863,048.05            |
| 小计                     | <b>2,882,789,746.17</b> | <b>28,888,775,959.50</b> |
| 减：一年内到期的非流动负债(附注 五-35) | 37,813,973.23           | 5,766,225,560.00         |
| 合计                     | <b>2,844,975,772.94</b> | <b>23,122,550,399.50</b> |

注：

| 贷款银行 | 用款单位   | 起始日        | 终止日       | 期末余额          | 备注         |
|------|--------|------------|-----------|---------------|------------|
| 招商银行 | 安居投资公司 | 2021/9/28  | 2026/9/27 | 11,325,236.70 | 太湖新城集团公司担保 |
| 招商银行 | 安居投资公司 | 2021/12/30 | 2026/9/27 | 38,407,053.00 |            |
| 中国银行 | 安居投资公司 | 2022/6/22  | 2026/9/27 | 13,598,087.00 |            |
| 中国银行 | 安居投资公司 | 2022/8/30  | 2026/9/27 | 22,044,247.00 |            |
| 中国银行 | 安居投资公司 | 2022/12/23 | 2026/9/27 | 18,748,874.00 |            |
| 招商银行 | 安居投资公司 | 2022/7/27  | 2027/7/25 | 20,743,808.20 | 城建发展集团担保   |
| 招商银行 | 安居投资公司 | 2022/9/23  | 2027/7/25 | 14,392,911.91 |            |
| 招商银行 | 安居投资公司 | 2022/10/26 | 2027/7/25 | 10,636,122.66 |            |
| 招商银行 | 安居投资公司 | 2022/11/30 | 2027/7/25 | 17,499,542.87 |            |
| 招商银行 | 安居投资公司 | 2022/12/27 | 2027/7/25 | 16,163,058.00 |            |

| 贷款银行      | 用款单位   | 起始日        | 终止日        | 期末余额                    | 备注       |
|-----------|--------|------------|------------|-------------------------|----------|
| 农业银行      | 安居投资公司 | 2022/12/22 | 2027/9/25  | 27,009,672.60           |          |
| 建设银行      | 安居投资公司 | 2022/12/22 | 2027/9/25  | 6,769,053.00            |          |
| 招商银行      | 安居投资公司 | 2022/12/22 | 2027/9/25  | 6,769,053.00            |          |
| 光大银行      | 安居投资公司 | 2022/12/22 | 2027/9/25  | 6,769,053.00            |          |
| 无锡银行      | 公住房公司  | 2018/11/30 | 2032/12/30 | 200,000,000.00          |          |
| 无锡银行      | 城市投资公司 | 2022/5/31  | 2027/5/28  | 44,900,000.00           |          |
| 无锡银行      | 城市投资公司 | 2022/12/27 | 2027/5/28  | 55,000,000.00           |          |
| 无锡银行      | 城发保理公司 | 2022/5/31  | 2027/5/28  | 44,900,000.00           | 城市投资公司担保 |
| 光大银行      | 城市投资公司 | 2022/9/30  | 2024/9/29  | 200,000,000.00          |          |
| 百瑞信托      | 城建发展集团 | 2022/6/27  | 2023/6/27  | 500,000,000.00          |          |
| 百瑞信托      | 城建发展集团 | 2022/9/26  | 2023/9/26  | 500,000,000.00          |          |
| 百瑞信托      | 城建发展集团 | 2022/10/28 | 2023/10/28 | 200,000,000.00          |          |
| 中原信托      | 城建发展集团 | 2022/11/29 | 2026/11/29 | 200,000,000.00          |          |
| 百瑞信托      | 城建发展集团 | 2022/12/28 | 2025/12/28 | 500,000,000.00          |          |
| 泰康资管      | 城建发展集团 | 2022/11/25 | 2032/11/25 | 200,000,000.00          |          |
| <b>合计</b> |        |            |            | <b>2,875,675,772.94</b> |          |

**38、应付债券**

| 项目                    | 期末余额             | 期初余额             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 15 锡城发 MTN001 (7 年期)  |                  | 1,500,000,000.00 |
| 15 锡城发 MTN001 (10 年期) | 1,500,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |
| 22 锡城 01              | 1,500,000,000.00 |                  |
| 22 锡城 02              | 1,500,000,000.00 |                  |
| 22 锡城 04              | 1,000,000,000.00 |                  |
| 22 锡城 05              | 500,000,000.00   |                  |
| 22 锡城 06              | 500,000,000.00   |                  |
| 17 住保 01              |                  | 800,000,000.00   |
| 19 住保债                |                  | 800,000,000.00   |
| 锡保 01-05              | 929,000,000.00   |                  |
| 20 无锡住保 MTN001        | 700,000,000.00   | 700,000,000.00   |
| 21 锡城 01              | 1,496,838,415.21 | 1,496,137,460.67 |
| 16 太湖发展债 01           |                  | 410,845,616.82   |
| 16 太湖发展债 02           |                  | 410,525,713.23   |

| 项目                      | 期末余额             | 期初余额             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 18 太湖新城 MTN003          |                  | 11,958,811.18    |
| 平安银行 19 太湖新城 PPN001     |                  | 999,635,262.86   |
| 平安银行 20 太湖新城 PPN001     |                  | 831,031,607.37   |
| 南京银行 PPN002             |                  | 513,626,898.69   |
| 20 太湖新城 MTN001          |                  | 712,380,323.72   |
| 天风证券 20 新发 01 公司债       |                  | 1,017,911,244.12 |
| 20 新发 02 公司债            |                  | 505,310,638.35   |
| 20 新发 03 公司债            |                  | 534,743,958.75   |
| 20 太湖新城 MTN002          |                  | 301,602,462.39   |
| 20 苏太湖新城 ZR006          |                  | 498,569,071.65   |
| 20 苏太湖新城 ZR001          |                  | 204,139,431.99   |
| 20 苏太湖新城 ZR003          |                  | 99,985,222.71    |
| 20 苏太湖新城 ZR004          |                  | 100,000,000.00   |
| 21 新发 01                |                  | 1,035,369,855.15 |
| 南京银行 21PPN002           |                  | 518,458,315.82   |
| 南京银行 21PPN001           |                  | 518,225,487.75   |
| 南京银行 21PPN003           |                  | 517,003,140.38   |
| 21 太新 02 公司债            |                  | 1,028,882,222.99 |
| 21 苏太湖新城 ZR001          |                  | 1,039,221,926.88 |
| 21 太新 03 公司债            |                  | 833,147,402.06   |
| 民生银行 21 太湖新城 MTN001     |                  | 1,028,840,282.96 |
| 21 太新 01 公司债            |                  | 1,034,786,561.76 |
| 21 太新 04 募集资金           |                  | 1,007,791,463.72 |
| 21 新发 K1                |                  | 332,023,386.07   |
| 21 苏太湖新城 ZR002          |                  | 152,063,875.71   |
| 民生银行 5 亿 21 太湖新城 MTN003 |                  | 504,588,278.55   |
| 21 太新 05                |                  | 502,703,769.24   |
| 21 太新 06                |                  | 210,023,108.76   |
| 21 太湖新城 MTN005          |                  | 501,508,157.65   |
| GC 太湖 01 碳中和公司债         |                  | 666,173,923.91   |
| 城发 N1 优、城发 N2 优         | 1,044,273,804.40 |                  |
| 减：未确认融资费用               | 22,757,917.79    |                  |
| 加：债券利息                  | 172,177,371.91   |                  |

| 项目                     | 期末余额              | 期初余额              |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 小计                     | 10,819,531,673.73 | 25,379,214,883.86 |
| 减：一年内到期的非流动负债（附注 五-35） | 389,177,371.91    | 4,299,620,485.57  |
| 合计                     | 10,430,354,301.82 | 21,079,594,398.29 |

本公司在全国银行间债券市场非公开发行“无锡城市发展集团有限公司 2015 年度第一期中期票据（品种二）”，企业债券代码：“101573007”，企业债券简称：“15 锡城发 MTN001（10 年期）”，发行价格 100 元/百元，发行总额 150,000 万元，起息日 2015 年 5 月 18 日，到期日 2025 年 5 月 18 日，债券期限 10 年，票面利率 5.68%，按年付息，截止 2022 年 12 月 31 日止债券本金余额为 150,000 万元。该债券由无锡建发公司提供担保。

2020 年 3 月 19 日，本公司子公司安居投资公司在银行间债券市场公开发行“无锡市住房保障建设发展有限公司 2020 年度第一期中期票据”，债券简称“20 无锡住保 MTN001”，债券代码“102000385”，发行总额 70,000 万元，起息日 2020 年 3 月 19 日，兑付日 2025 年 3 月 19 日，发行总额 7 亿元，发行利率 4.04%，按年付息，截止 2022 年 12 月 31 日止债券本金余额为 70,000 万元。该债券由本公司提供担保。

本公司子公司城市投资公司在全国银行间债券市场非公开发行“无锡市城市投资发展有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）”，企业债券代码：“196541”，企业债券简称：“21 锡城 01”，发行价格 100 元/百元，发行总额 150,000 万元，起息日 2021 年 7 月 26 日，到期日 2026 年 7 月 26 日，债券期限 5 年，票面利率 3.77%，按年付息，截止 2022 年 12 月 31 日止债券本金余额为 150,000 万元。该债券由太湖新城集团提供担保。

2022 年 4 月 29 日，公司之子公司无锡市城发商业保理有限公司发行了“华金-无锡城发保理应收账款 1 期资产支持专项计划优先级资产支持证券”，本次资产支持证券（简称“城发 N1 优、城发 N1 次、城发 N2 优、城发 N2 次”；代码：183861、183862、180591、180592）实际发行总额为人民币 11.00 亿元，无锡市城发商业保理有限公司认购次级资产支持证券 5,500 万元，期限为 3 年，发行利率为 3.00%-3.50%，发起管理人为华金证券股份有限公司，本公司提供差额补足。至 2022 年 12 月 31 日尚未偿还余额 104,500.00 万元。

2022 年 6 月 21 日，公司之子公司安居投资公司发行了“天风-无锡保障房资产支持专项计划”，本次资产支持证券（简称“锡保 01、锡保 02、锡保 03、锡保 04、锡保 05、锡保次”）实际发行总额为人民币 11.50 亿元，安居投资公司认购次级资产支持证券 8,000 万元，期限为 4 年，发行利率为 2.20%-3.30%，发起管理人为天风（上海）证券资产管理有限公司，本公司以持有的安居投资公司 54.58%股权质押并提供担保。至 2022 年 12 月 31 日尚未偿还余额 92,900.00 万元，其中一年内到期的非流动负债为 21,700.00 万元。

本公司非公开发行“无锡城建发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，企业债券代码：“194931”，企业债券简称：“22 锡城 01”，发行价格 100 元/百元，发行总额 150,000 万元，起息日 2022 年 7 月 14 日，到期日 2027 年 7 月 14 日，票面利率 3.46%，按年付息，截止 2022 年 12 月 31 日止债券本金余额为 150,000 万元。

本公司非公开发行“无锡城建发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）”，企业债券代码：“194932”，企业债券简称：“22 锡城 02”，发行价格 100 元/百元，

发行总额 150,000 万元，起息日 2022 年 7 月 14 日，到期日 2029 年 7 月 14 日，票面利率 4.38%，按年付息，截止 2022 年 12 月 31 日止债券本金余额为 150,000 万元。

本公司非公开发行“无锡城建发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种二）”，企业债券代码：“114153”，企业债券简称：“22 锡城 04”，发行价格 100 元/百元，发行总额 100,000 万元，起息日 2022 年 11 月 16 日，到期日 2027 年 11 月 16 日，票面利率 3.48%，按年付息，截止 2022 年 12 月 31 日止债券本金余额为 100,000 万元。

本公司非公开发行“无锡城建发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）（品种一）”，企业债券代码：“114511”，企业债券简称：“22 锡城 05”，发行价格 100 元/百元，发行总额 50,000 万元，起息日 2022 年 12 月 19 日，到期日 2025 年 12 月 19 日，票面利率 3.95%，按年付息，截止 2022 年 12 月 31 日止债券本金余额为 50,000 万元。

本公司非公开发行“无锡城建发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）（品种二）”，企业债券代码：“114512”，企业债券简称：“22 锡城 06”，发行价格 100 元/百元，发行总额 50,000 万元，起息日 2022 年 12 月 19 日，到期日 2027 年 12 月 19 日，票面利率 4.30%，按年付息，截止 2022 年 12 月 31 日止债券本金余额为 50,000 万元。

### 39、租赁负债

| 项目                    | 期末余额          | 期初余额           |
|-----------------------|---------------|----------------|
| 租赁负债                  | 31,582,854.36 | 219,733,270.30 |
| 减：一年内到期的非流动负债（附注五-35） | 3,631,969.42  | 17,436,279.68  |
| 合计                    | 27,950,884.94 | 202,296,990.62 |

### 40、长期应付款

#### 40-1、总表情况

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 长期应付款 | 5,479,985,634.45 | 5,692,840,480.71 |
| 专项应付款 |                  |                  |
| 合计    | 5,479,985,634.45 | 5,692,840,480.71 |

#### 40-2、长期应付款

##### (1) 按款项性质列示的长期应付款

| 项目             | 期末余额             | 期初余额             |
|----------------|------------------|------------------|
| 担保保证金          | 860,999,316.14   | 1,017,830,639.71 |
| 理赔保证金          | 3,071,235.43     | 3,071,235.43     |
| 棚户区改造专项资金[注 2] | 4,466,570,000.00 | 4,522,230,000.00 |

| 项目                     | 期末余额                    | 期初余额                    |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 维修基金                   | 2,131,291.86            | 2,127,589.88            |
| 大修理基金                  | 1,415,366.07            | 2,928,066.41            |
| 未到期责任准备金[注 1]          | 34,432,328.29           | 22,621,054.28           |
| 担保赔偿准备金[注 1]           | 136,078,938.60          | 121,875,198.95          |
| 人防停车费                  | 157,158.06              | 156,696.05              |
| 减：一年内到期的非流动负债（附注 五-35） | 24,870,000.00           |                         |
| <b>合计</b>              | <b>5,479,985,634.45</b> | <b>5,692,840,480.71</b> |

注：（1）子公司（住房置业融资担保公司）按照《融资性担保公司暂行管理办法》计提的未到期责任准备金以及担保赔偿准备金。

（2）2014年12月31日，中国江苏国际经济技术合作集团有限公司（甲方）与无锡市人民政府（乙方）签订《江苏省棚改专项资金统借统还平台公司建设合作协议》，约定甲方负责组建成立江苏省城乡建设投资有限公司（简称省城投公司），作为棚户区改造（危旧房）省级融资平台，负责承接国家开发银行棚户区（危旧房）改造统贷专项资金统借统还及融资日常工作；乙方指定所属无锡市公共住房建设发展有限公司作为乙方棚户区（危旧房）改造的融资平台公司，具体负责向省城投公司提供申请棚改项目国开行专项贷款的所有资料，负责承接省城投公司拨付的本期合作棚改项目资本金以及负责本期棚改项目的实施。

2015年7月23日，无锡市人民政府办公室发布“锡政办发【2015】124号”《无锡市棚户区（危旧房）改造国家开发银行专项贷款资金管理办法》，该办法第五条规定：无锡城建发展集团有限公司全资子公司公共住房建设发展有限公司为市政府确定的棚改项目专项贷款承贷主体，负责与省城投签订项目委托代建协议，并会同区政府作为委托方与区棚改项目统一实施平台签订棚改项目委托代建协议，负责棚改专项资金的统贷统还、日常管理及监督。

截止2022年12月31日，子公司（公住房）棚户区改造专项资金余额446,657.00万元，其中：省城投公司汇入专项资金余额433,657.00万元；无锡市财政棚户区改造专项资金余额13,000.00万元。其中一年内到期的金额为2,487.00万元。

#### 41、预计负债

| 项目        | 期末余额                 | 期初余额                 | 形成原因        |
|-----------|----------------------|----------------------|-------------|
| 职工安置费     | 14,627,215.00        | 18,894,416.11        | 国企改制时员工安置费用 |
| <b>合计</b> | <b>14,627,215.00</b> | <b>18,894,416.11</b> | /           |

注：预计负债系国企改制应支付改制安置费用

**42、递延收益**

| 项目            | 期初余额              | 本期增加                 | 本期减少              | 期末余额                 | 备注 |
|---------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----|
| 政府补助          | 420,677.33        | 27,750,000.00        | 302,472.00        | 27,868,205.33        |    |
| 权益法核算抵消的未实现毛利 |                   | 13,682,497.01        |                   | 13,682,497.01        |    |
| <b>合计</b>     | <b>420,677.33</b> | <b>41,432,497.01</b> | <b>302,472.00</b> | <b>41,550,702.34</b> |    |

涉及政府补助的项目：

| 项目            | 期初余额              | 本期新增补助金额             | 本期计入其他收益金额        | 其他变动 | 期末余额                 | 与资产相关/与收益相关 |
|---------------|-------------------|----------------------|-------------------|------|----------------------|-------------|
| 农贸市场改造        | 400,673.33        |                      | 292,476.00        |      | 108,197.33           | 资产相关        |
| 防疫设施          | 20,004.00         |                      | 9,996.00          |      | 10,008.00            | 资产相关        |
| 新街二期海绵专项资金    |                   | 3,300,000.00         |                   |      | 3,300,000.00         | 资产相关        |
| 梁溪河海绵城市专项补助资金 |                   | 24,450,000.00        |                   |      | 24,450,000.00        | 资产相关        |
| <b>合计</b>     | <b>420,677.33</b> | <b>27,750,000.00</b> | <b>302,472.00</b> |      | <b>27,868,205.33</b> |             |

**43、其他非流动负债**

| 项目                   | 期末余额                 | 期初余额                 |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| 财政廉租房经费余额            | 16,798,013.09        | 16,798,013.09        |
| 财政公租房经费余额            | 9,730,000.00         | 9,730,000.00         |
| “十二五水专项”中央财政拨款       |                      | 6,297,757.57         |
| 待转棚改资金管理费收入          | 1,682,590.91         | 1,848,496.45         |
| 河口水域生境改善技术集成与示范      |                      | 56,530.48            |
| 断头浜型滞留河道生态强化净化技术综合示范 |                      | 1,137,598.09         |
| 贡湖水专项资金              |                      | 122,450.90           |
| <b>合计</b>            | <b>28,210,604.00</b> | <b>35,990,846.58</b> |

**44、股本**

| 股东名称               | 期初余额                     | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额                     |
|--------------------|--------------------------|------|------|--------------------------|
| 无锡市人民政府国有资产监督管理委员会 | 11,883,980,592.13        |      |      | 11,883,980,592.13        |
| <b>合计</b>          | <b>11,883,980,592.13</b> |      |      | <b>11,883,980,592.13</b> |

**45、资本公积**

| 项目        | 期初余额                    | 本期增加                     | 本期减少 | 期末余额                     |
|-----------|-------------------------|--------------------------|------|--------------------------|
| 其他资本公积    | 7,023,838,714.66        | 14,250,934,148.33        |      | 21,274,772,862.99        |
| <b>合计</b> | <b>7,023,838,714.66</b> | <b>14,250,934,148.33</b> |      | <b>21,274,772,862.99</b> |

注：

无偿划入无锡建发公司股权，增加资本公积 11,363,044,506.63 元；

无偿划入环保集团公司股权，增加资本公积 2,466,301,838.28 元；

太湖新城集团公司资本公积变动，导致归属于本公司资本公积增加 316,948,288.42 元；

丧失太湖湖泊公司控制权，增加资本公积 2,394,357.28 元；

城发保理公司少数股东增资，导致持股比例变化，增加资本公积 30,889,391.04 元；

收购置业担保公司少数股东权益，增加资本公积 70,630,709.60 元；

梁溪河整治公司持股比例变化增加资本公积 725,057.08 元。

**46、其他综合收益**

| 项目                 | 期初余额                  | 本期发生金额                |                    |                      |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
|                    |                       | 本期所得税前发生额             | 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益 |
| 一、不能重分类进损益的其他综合收益  | 200,875,185.73        | 376,512,855.95        |                    | 18,703,028.40        |
| 其中：其他权益工具投资公允价值变动  | 200,875,185.73        | -311,789,333.18       |                    | 18,703,028.40        |
| 权益法下不能转损益的其他综合收益   |                       | 688,302,189.13        |                    |                      |
| 二、将重分类进损益的其他综合收益   | 99,309,796.08         | 511,169.27            |                    |                      |
| 其中：权益法下可转损益的其他综合收益 |                       | 132,924,230.71        |                    |                      |
| 固定资产转为投资性房地产       | 99,309,796.08         | -132,413,061.44       |                    |                      |
| <b>其他综合收益合计</b>    | <b>300,184,981.81</b> | <b>377,024,025.22</b> |                    | <b>18,703,028.40</b> |



(续上表)

| 项目                 | 本期发生金额              |                       |                   | 期末余额                  |
|--------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
|                    | 减：所得税费用             | 税后归属于母公司              | 税后归属于少数股东         |                       |
| 一、不能重分类进损益的其他综合收益  | 9,760,382.64        | 347,402,341.71        | 647,103.20        | 548,277,527.44        |
| 其中：其他权益工具投资公允价值变动  | -58,760,601.98      | -272,378,862.80       | 647,103.20        | -71,503,677.07        |
| 权益法下不能转损益的其他综合收益   | 68,520,984.62       | 619,781,204.51        |                   | 619,781,204.51        |
| 二、将重分类进损益的其他综合收益   | 127,792.32          | 383,376.95            |                   | 99,693,173.03         |
| 其中：权益法下可转损益的其他综合收益 | 33,231,057.68       | 99,693,173.03         |                   | 99,693,173.03         |
| 固定资产转为投资性房地产       | -33,103,265.36      | -99,309,796.08        |                   |                       |
| <b>其他综合收益合计</b>    | <b>9,888,174.96</b> | <b>347,785,718.66</b> | <b>647,103.20</b> | <b>647,970,700.47</b> |

#### 47、专项储备

| 项目        | 期初余额 | 本期增加              | 本期减少 | 期末余额              |
|-----------|------|-------------------|------|-------------------|
| 专项储备      |      | 167,354.37        |      | 167,354.37        |
| <b>合计</b> |      | <b>167,354.37</b> |      | <b>167,354.37</b> |

#### 48、盈余公积

| 项目        | 期初余额                 | 本期增加                  | 本期减少 | 期末余额                  |
|-----------|----------------------|-----------------------|------|-----------------------|
| 法定盈余公积    | 57,953,260.49        | 133,343,305.93        |      | 191,296,566.42        |
| <b>合计</b> | <b>57,953,260.49</b> | <b>133,343,305.93</b> |      | <b>191,296,566.42</b> |

注：本期丧失对太湖新城集团公司控制权，由成本法转权益法核算，追溯调整期初损益，调增盈余公积 108,189,647.56 元。

本期根据母公司净利润计提法定盈余公积 25,153,658.37 元。

**49、未分配利润**

| 项目                    | 期末余额                    | 期初余额                    | 提取或分配比例 |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|---------|
| 调整前上年末未分配利润           | 1,823,232,699.07        | 1,745,671,223.00        |         |
| 调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-） | -89,486,619.16          | 736,340.04              |         |
| 调整后年初未分配利润            | 1,733,746,079.91        | 1,746,407,563.04        |         |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | 356,486,662.38          | 89,278,189.08           |         |
| 减：提取法定盈余公积            | 25,153,658.37           | 213,053.05              | 10%     |
| 提取任意盈余公积              |                         |                         |         |
| 应付普通股股利               | 22,950,000.00           | 12,240,000.00           |         |
| 转作股本的普通股股利            |                         |                         |         |
| 其他                    |                         |                         |         |
| <b>期末未分配利润</b>        | <b>2,042,129,083.92</b> | <b>1,823,232,699.07</b> |         |

注：本期丧失对太湖新城集团公司控制权，由成本法转权益法核算，追溯调整期初损益，调增盈余公积 108,189,647.56 元，调减期初未分配利润 108,189,647.56 元。

本期处置房屋置换公司，以前年度计入的其他综合收益 18,703,028.40 元转入当期损益。

**50、营业收入、营业成本**

**(1) 营业收入、营业成本**

| 项目   | 本期发生额                   | 上期发生额                   |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 营业收入 |                         |                         |
| 主营业务 | 1,762,536,188.71        | 4,665,279,351.96        |
| 其他业务 | 30,846,755.41           | 2,423,823.88            |
| 合计   | <b>1,793,382,944.12</b> | <b>4,667,703,175.84</b> |
| 营业成本 |                         |                         |
| 主营业务 | 1,403,198,427.21        | 3,598,631,087.91        |
| 其他业务 | 11,850,174.31           | 1,151,128.46            |
| 合计   | <b>1,415,048,601.52</b> | <b>3,599,782,216.37</b> |

**(2) 主营业务按行业分类**

| 项目      | 本期发生额 | 上期发生额            |
|---------|-------|------------------|
| 主营业务收入  |       |                  |
| 代建工程业务  |       | 1,475,904,935.53 |
| 房地产销售业务 |       | 1,094,639,018.06 |

| 项目        | 本期发生额                   | 上期发生额                   |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 保障房销售     | 552,061,029.90          | 865,599,125.29          |
| 供应链服务     | 461,406,116.89          |                         |
| 租赁收入      | 57,579,284.62           | 235,285,184.95          |
| 酒店业务      |                         | 183,781,681.41          |
| 物业管理      | 206,331,708.29          | 295,590,413.84          |
| 担保        | 102,484,877.49          | 72,908,649.70           |
| 保理业务      | 219,538,966.73          | 102,370,079.65          |
| 绿化改造工程业务  |                         | 45,178,943.81           |
| 服务及管理费    | 31,481,104.45           | 76,273,645.39           |
| 土壤修复及环境治理 | 76,529,250.54           | 59,748,942.25           |
| 其他        | 55,123,849.80           | 157,998,732.08          |
| <b>合计</b> | <b>1,762,536,188.71</b> | <b>4,665,279,351.96</b> |
| 主营业务成本    |                         |                         |
| 代建工程业务    |                         | 1,401,927,370.30        |
| 房地产销售业务   |                         | 747,024,161.09          |
| 保障房销售     | 482,754,813.06          | 730,473,465.54          |
| 供应链服务     | 453,012,561.44          |                         |
| 租赁收入      | 75,654,873.07           | 93,210,279.91           |
| 酒店业务      |                         | 57,918,334.01           |
| 物业管理      | 170,784,272.46          | 244,589,077.79          |
| 担保        | 29,669,998.21           | 27,648,808.24           |
| 保理业务      | 74,556,121.30           | 67,135,351.40           |
| 绿化改造工程业务  |                         | 43,835,307.46           |
| 服务及管理费    | 2,330,179.15            | 9,298,023.68            |
| 土壤修复及环境治理 | 63,528,169.37           | 60,365,162.51           |
| 其他        | 50,907,439.15           | 115,205,745.98          |
| <b>合计</b> | <b>1,403,198,427.21</b> | <b>3,598,631,087.91</b> |

51、税金及附加

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额          |
|---------|---------------|----------------|
| 城市维护建设税 | 4,901,442.37  | 31,793,642.41  |
| 教育费附加   | 3,620,099.49  | 22,705,126.06  |
| 房产税     | 7,635,560.72  | 47,160,290.60  |
| 土地使用税   | 1,564,581.96  | 9,350,755.66   |
| 车船使用税   | 9,592.00      | 24,152.34      |
| 印花税     | 3,272,871.00  | 19,238,187.55  |
| 土地增值税   | 3,769,338.32  | 58,081,951.66  |
| 其他      | 454,535.70    | 3,119,573.50   |
| 合计      | 25,228,021.56 | 191,473,679.78 |

52、销售费用

| 项目     | 本期发生额      | 上期发生额          |
|--------|------------|----------------|
| 职工薪酬   | 23,865.00  | 51,798,248.79  |
| 办公费    |            | 2,012,456.92   |
| 差旅费    |            | 84,041.02      |
| 折旧及摊销费 |            | 240,728.59     |
| 房租物业费  |            | 265,943.78     |
| 业务招待费  |            | 769,851.53     |
| 业务宣传费  | 764,229.29 | 4,075,166.83   |
| 中介服务费  |            | 385,098.57     |
| 销售佣金   |            | 1,624,318.11   |
| 机物料消耗  |            | 1,964,319.34   |
| 服务合同费  |            | 3,383,386.39   |
| 经营用品费  |            | 1,934,532.27   |
| 品牌使用费  |            | 32,264,150.93  |
| 交易服务费  |            | 1,937,550.70   |
| 其他     | 2,000.00   | 7,633,986.37   |
| 合计     | 790,094.29 | 110,373,780.14 |

## 53、管理费用

| 项目        | 本期发生额                 | 上期发生额                 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 工资薪酬      | 141,922,763.82        | 225,152,015.04        |
| 办公经费      | 6,757,931.93          | 16,694,612.06         |
| 差旅费       | 423,674.48            | 1,041,944.00          |
| 中介服务费     | 16,317,038.48         | 34,222,129.13         |
| 业务宣传费     | 4,422,892.08          | 2,208,366.24          |
| 业务招待费     | 258,699.69            | 637,416.06            |
| 折旧及摊销费    | 18,851,777.39         | 131,246,096.28        |
| 房租物业费     | 2,707,675.41          | 15,875,407.46         |
| 保险费       | 139,907.44            | 1,227,044.84          |
| 维护修理费     | 1,182,627.83          | 4,568,591.08          |
| 离退休人员补贴   | 1,832,801.39          |                       |
| 服务费       |                       | 5,547,180.62          |
| 水电费       | 843,647.91            | 8,169,479.42          |
| 其他费用      | 8,890,214.88          | 11,063,259.68         |
| <b>合计</b> | <b>204,551,652.73</b> | <b>457,653,541.91</b> |

## 54、研发费用

| 项目        | 本期发生额               | 上期发生额               |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 职工薪酬      | 2,500,526.05        | 4,845,807.57        |
| 材料费       | 1,537,384.30        | 542,567.63          |
| 研发设备折旧    | 40,966.46           | 104,491.38          |
| 服务费       |                     | 23,945.41           |
| <b>合计</b> | <b>4,078,876.81</b> | <b>5,516,811.99</b> |

## 55、财务费用

| 项目        | 本期发生额                 | 上期发生额                 |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 利息支出      | 354,241,452.98        | 247,589,577.43        |
| 减：利息收入    | 173,071,902.26        | 69,367,484.43         |
| 加：手续费支出   | 1,143,649.42          | 777,435.35            |
| 其他        | 1,677,106.89          | 294,873.20            |
| <b>合计</b> | <b>183,990,307.03</b> | <b>179,294,401.55</b> |

## 56、其他收益

(1) 明细分类情况:

| 项目        | 本期发生额               | 上期发生额               |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 政府补助      | 4,025,027.77        | 9,794,596.79        |
| 个税返还      | 31,057.33           | 161,013.28          |
| <b>合计</b> | <b>4,056,085.10</b> | <b>9,955,610.07</b> |

注：明细情况详见附注五-62.政府补助。

## 57、投资收益

| 项目                      | 本期发生额                 | 上期发生额                 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益          | 360,716,979.38        | -3,476,454.61         |
| 处置长期股权投资产生的投资收益         | 52,368,663.88         | -178,588.78           |
| 债权投资在持有期间的投资收益          |                       | 9,583,531.95          |
| 交易性金融资产持有期间取得的投资收益      | 4,083,611.73          |                       |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入    | 11,210,878.50         | 102,878,624.51        |
| 其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益    |                       | 645,425.69            |
| 以摊余成本计量的金融资产持有期间取得的利息收入 |                       | 39,856,294.31         |
| 理财产品取得的投资收益             | 15,982,872.41         | 43,346,610.30         |
| <b>合计</b>               | <b>444,363,005.90</b> | <b>192,655,443.37</b> |

## 58、公允价值变动收益

| 项目             | 本期发生额               | 上期发生额                 |
|----------------|---------------------|-----------------------|
| 按公允价值计量的债权工具   | 2,569,349.78        | 96,401,078.44         |
| 按公允价值计量的投资性房地产 |                     | 82,897,767.94         |
| <b>合计</b>      | <b>2,569,349.78</b> | <b>179,298,846.38</b> |

59、信用减值损失

| 项目     | 本期发生额         | 上期发生额          |
|--------|---------------|----------------|
| 坏账准备   | 15,841,495.91 | -10,367,377.12 |
| 贷款损失准备 |               | -751,734.01    |
| 合计     | 15,841,495.91 | -11,119,111.13 |

60、资产减值损失

| 项目       | 本期发生额       | 上期发生额          |
|----------|-------------|----------------|
| 合同资产减值损失 | -267,379.41 | -5,959,358.46  |
| 债权投资减值损失 |             | -9,000,000.00  |
| 合计       | -267,379.41 | -14,959,358.46 |

61、资产处置收益

| 项目        | 本期发生额      | 上期发生额         |
|-----------|------------|---------------|
| 处理固定资产净收益 | 871,737.73 | 24,716,826.36 |
| 合计        | 871,737.73 | 24,716,826.36 |

62、营业外收入

(1) 明细分类情况:

| 项目          | 本期发生额         | 上期发生额         | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 非流动资产报废利得   |               | 451.33        |               |
| 政府补助        |               | 569,460.00    |               |
| 罚款净收入       |               | 382,197.27    |               |
| 违约金收入       |               | 18,770.00     |               |
| 不需支付的应付款项转入 | 11,716,483.05 | 2,046,511.59  | 11,716,483.05 |
| 其他          | 2,291,213.09  | 5,816,289.33  | 2,291,213.09  |
| 补偿款         | 853,488.57    | 1,044,000.00  | 853,488.57    |
| 盘盈利得        | 1,713,000.00  | 321,361.68    | 1,713,000.00  |
| 合计          | 16,574,184.71 | 10,199,041.20 | 16,574,184.71 |

63、营业外支出

| 项目       | 本期发生额        | 上期发生额        | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----------|--------------|--------------|---------------|
| 固定资产报废损失 | 41,166.95    | 15,085.31    | 41,166.95     |
| 捐赠支出     | 8,383,000.00 | 715,000.00   | 8,383,000.00  |
| 滞纳金、罚款   | 27,755.38    | 70,366.18    | 27,755.38     |
| 违约金      |              | 2,539.17     |               |
| 赔偿款      | 707,909.00   | 1,557,262.71 | 707,909.00    |
| 其他       | 683,324.78   | 187,637.41   | 683,324.78    |
| 合计       | 9,843,156.11 | 2,547,890.78 | 9,843,156.11  |

64、所得税费用

| 项目               | 本期发生额          | 上期发生额          |
|------------------|----------------|----------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 69,330,267.72  | 307,791,812.33 |
| 递延所得税调整          | -12,011,661.28 | 4,953,650.58   |
| 合计               | 57,318,606.44  | 312,745,462.91 |

65、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

| 项目         | 本期发生额             | 上期发生额            |
|------------|-------------------|------------------|
| 补贴收入       | 30,178,706.25     | 4,372,700.70     |
| 利息收入       | 58,997,680.21     | 183,359,059.71   |
| 收回保证金      | 30,396,612.32     | 372,936,852.57   |
| 收回代偿款      | 40,694,101.28     | 61,860,647.77    |
| 收到的二手房监管资金 | 2,007,279,254.00  | 1,762,078,033.41 |
| 收到转贷资金     | 13,214,245,000.00 |                  |
| 代建工程款      | 59,016,464.44     |                  |
| 往来及其他      | 393,133,121.20    | 2,042,528,365.56 |
| 合计         | 15,833,940,939.70 | 4,427,135,659.72 |



## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目             | 本期发生额                    | 上期发生额                   |
|----------------|--------------------------|-------------------------|
| 支付按揭款          | 1,749,350.00             | 7,779,250.00            |
| 存出保证金          | 187,210,071.97           | 611,705,132.97          |
| 付现的费用          | 48,502,105.01            | 134,637,604.34          |
| 支付代偿款          | 30,816,458.59            | 58,887,320.78           |
| 支付与保理业务相关的净增加额 | 1,412,641,304.53         | 649,187,758.87          |
| 支付二手房监管资金      | 1,950,258,795.59         | 1,858,008,729.00        |
| 支付转贷资金         | 13,269,981,000.00        |                         |
| 往来及其他          | 350,484,833.74           | 456,841,485.06          |
| <b>合计</b>      | <b>17,251,643,919.43</b> | <b>3,777,047,281.02</b> |

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金

| 项目            | 本期发生额                 | 上期发生额               |
|---------------|-----------------------|---------------------|
| 城发扬子公司        | 1,357,304.29          | 1,212,659.69        |
| 恒元发公司         | 82,185,852.67         |                     |
| 天奇自动化工程股份有限公司 | 3,948,118.51          |                     |
| 财通租赁公司        | 157,789,665.00        |                     |
| 财信保理公司        | 156,891,538.33        |                     |
| 收回定期存单        |                       | 4,000,000.00        |
| 借款利息增值税       | 5,005,476.96          |                     |
| 其他            | 1,037,596.78          |                     |
| <b>合计</b>     | <b>408,215,552.54</b> | <b>5,212,659.69</b> |

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

| 项目           | 本期发生额            | 上期发生额          |
|--------------|------------------|----------------|
| 支付所处置资产相关补偿款 | 177,133.00       |                |
| 财信保理公司       |                  | 150,000,000.00 |
| 城发扬子公司       |                  | 1,000,000.00   |
| 财通租赁公司       | 470,000,000.00   | 150,000,000.00 |
| 无锡建发公司       | 1,000,000,000.00 |                |
| 环保集团公司       | 960,673,863.01   |                |
| 无锡城南置业有限公司   | 100,000,000.00   |                |
| 宜兴陶都城镇置业有限公司 | 228,100,000.00   |                |

|                      |                          |                       |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 无锡苏源置业有限公司           | 100,000,000.00           |                       |
| 无锡盛基置业有限公司           | 66,700,000.00            |                       |
| 无锡恒瑞置业有限公司           | 74,300,000.00            |                       |
| 无锡太科技园               | 68,000,000.00            |                       |
| 丧失控制权情况下处置子公司时期末账面现金 | 9,814,165,867.48         |                       |
| <b>合计</b>            | <b>12,882,116,863.49</b> | <b>301,000,000.00</b> |

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

| 项目               | 本期发生额                   | 上期发生额                 |
|------------------|-------------------------|-----------------------|
| 保函保证金            |                         | 192,640.68            |
| 无锡金投国泰融资租赁有限公司   |                         | 50,000,000.00         |
| 会展中心借款           |                         | 10,000,000.00         |
| 收回国通信托保障基金       |                         | 5,000,000.00          |
| 退回风险抵押金          |                         | 36,000,000.00         |
| 建元资产公司           | 2,017,516,911.61        | 72,352,000.00         |
| 建融实业公司           | 50,000,000.00           |                       |
| 无锡建发公司           | 950,000,000.00          |                       |
| 无锡市惠高城建投资发展有限公司  | 80,000,000.00           |                       |
| 恒元发公司            | 27,853,794.31           | 483,000.00            |
| 无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司 | 721,420,900.00          |                       |
| 无锡惠韵建设发展有限公司     | 372,556,000.00          |                       |
| 蓝城青州公司           | 94,000,000.00           |                       |
| 南京仁恒江洲房地产开发有限公司  | 29,626,050.00           |                       |
| 无锡市城南置业有限公司      | 296,260,500.00          |                       |
| <b>合计</b>        | <b>4,639,234,155.92</b> | <b>174,027,640.68</b> |

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

| 项目                | 本期发生额        | 上期发生额          |
|-------------------|--------------|----------------|
| 经营租赁              | 2,731,063.55 | 17,111,946.86  |
| 融资费用              |              | 77,706,231.60  |
| 归还无锡市建设发展投资有限公司借款 |              | 500,000,000.00 |
| 归还宜兴美晟公司借款        |              | 80,850,000.00  |
| 借款给博览中心           |              | 1,000,000.00   |

| 项目           | 本期发生额                 | 上期发生额                   |
|--------------|-----------------------|-------------------------|
| 发行 ABS 中介服务费 | 2,947,949.20          |                         |
| 无锡建发公司       | 350,000,000.00        |                         |
| 建融实业公司       | 50,000,000.00         |                         |
| 归还建元资产公司     |                       | 72,352,000.00           |
| 归还恒元发公司      |                       | 79,800,000.00           |
| 拆出财通租赁公司     |                       | 250,000,000.00          |
| <b>合计</b>    | <b>405,679,012.75</b> | <b>1,078,820,178.46</b> |

66、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

| 补充资料                             | 本期金额                      | 上期金额                   |
|----------------------------------|---------------------------|------------------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>       |                           |                        |
| 净利润                              | <b>376,542,107.35</b>     | <b>199,062,688.20</b>  |
| 加: 信用减值准备                        | -15,841,495.91            | 11,119,111.13          |
| 资产减值准备                           | 267,379.41                | 14,959,358.46          |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 53,904,800.73             | 103,789,855.02         |
| 使用权资产摊销                          | 3,042,599.92              | 23,207,704.55          |
| 无形资产摊销                           | 865,589.14                | 7,566,081.88           |
| 长期待摊费用摊销                         | 6,513,209.25              | 6,855,976.05           |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列) | -871,737.73               | -25,897,344.66         |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列)              | 41,166.95                 | 14,633.98              |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列)              | -2,569,349.78             | -179,298,846.38        |
| 财务费用(收益以“-”号填列)                  | 204,620,749.81            | 305,963,886.20         |
| 投资损失(收益以“-”号填列)                  | -444,363,005.90           | -192,655,443.37        |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)             | -16,201,393.24            | -37,791,558.51         |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)             | 4,189,731.96              | 319,404,014.72         |
| 存货的减少(增加以“-”号填列)                 | -9,049,557,723.05         | -3,400,780,304.59      |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)            | -1,429,992,437.03         | -2,576,024,958.09      |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)            | 96,604,892.49             | 5,220,512,157.37       |
| 其他                               | -19,505,487.65            | -341,554.64            |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>             | <b>-10,232,310,403.28</b> | <b>-200,334,542.68</b> |

| 补充资料                         | 本期金额              | 上期金额              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b> |                   |                   |
| 债务转为资本                       |                   |                   |
| 一年内到期的可转换公司债券                |                   |                   |
| 融资租入固定资产                     |                   |                   |
| <b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>     |                   |                   |
| 现金的期末余额                      | 3,738,223,777.40  | 11,960,141,536.55 |
| 减: 现金的期初余额                   | 11,960,141,536.55 | 9,355,870,224.82  |
| 加: 现金等价物的期末余额                |                   |                   |
| 减: 现金等价物的期初余额                |                   |                   |
| 现金及现金等价物净增加额                 | -8,221,917,759.15 | 2,604,271,311.73  |

(2) 现金和现金等价物的构成

| 项目              | 期末余额             | 期初余额              |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 一、现金            | 3,738,223,777.40 | 11,960,141,536.55 |
| 其中: 库存现金        | 116,861.06       | 215,782.57        |
| 可随时用于支付的银行存款    | 3,737,669,294.56 | 11,309,925,753.98 |
| 可随时用于支付的其他货币资金  | 437,621.78       | 650,000,000.00    |
| 二、现金等价物         |                  |                   |
| 其中: 三个月内到期的债券投资 |                  |                   |
| 三、期末现金及现金等价物余额  | 3,738,223,777.40 | 11,960,141,536.55 |

67、所有权或使用权受到限制的资产

| 项目     | 期末账面价值           | 受限原因    |
|--------|------------------|---------|
| 其他货币资金 | 21,000,000.00    | 被法院司法冻结 |
| 其他货币资金 | 1,993,832.28     | 担保风险准备金 |
| 其他流动资产 | 38,898,728.51    | 存出保证金   |
| 长期股权投资 | 1,305,420,946.09 | 用于融资    |
| 合计     | 1,367,313,506.88 |         |

注: 受限的长期股权投资价值按照安居投资公司 111,105.42 万元出资对应净资产金额列示。

## 68、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

| 种类         | 本期发生额                | 列报项目 | 计入当期损益的金额           |
|------------|----------------------|------|---------------------|
| 海绵城市专项补助资金 | 24,450,000.00        | 递延收益 |                     |
| 稳岗补贴       | 1,610,576.71         | 其他收益 | 1,610,576.71        |
| 增值税加计扣除    | 1,271,326.39         | 其他收益 | 1,271,326.39        |
| 税费返还       | 53,580.46            | 其他收益 | 53,580.46           |
| 快检补贴       |                      | 递延收益 | 9,996.00            |
| 专项修缮       |                      | 递延收益 | 292,476.00          |
| 扶持资金       | 787,072.21           | 其他收益 | 787,072.21          |
|            | <b>28,172,555.77</b> |      | <b>4,025,027.77</b> |

本期收到的政府补助主要如下：

1) 根据无锡市财政局 无锡市住房和城乡建设局《关于预拨 2022 年中央财政城市管网及污水处理补助资金(海绵城市试点)的通知》(锡财建[2022]47 号)，公司子公司梁溪河整治公司获得 24,450,000.00 元补助。

## 附注六、企业合并的变更

### 1、非同一控制下企业合并：

#### (1) 本期非同一控制下企业合并

| 被购买方名称  | 股权取得成本        | 股权取得比例 (%) | 股权取得方式 | 购买日       |
|---------|---------------|------------|--------|-----------|
| 连城供应链公司 | 20,641,800.00 | 65.00      | 增资     | 2022-3-31 |
| 天奇设计公司  | 36,000,000.00 | 80.00      | 收购     | 2022-9-30 |
| 香江集采公司  | 5,700,000.00  | 60.00      | 增资     | 2022-9-30 |
| 建政停车公司  | 2,922,700.00  | 100.00     | 收购     | 2022-7-31 |

(续上表)

| 被购买方名称  | 购买日的确定依据        | 购买日至期末被购买方的收入  | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|---------|-----------------|----------------|----------------|
| 连城供应链公司 | 支付大部分合并价款并控制董事会 | 479,514,884.60 | -2,250,302.01  |
| 天奇设计公司  | 支付大部分合并价款并控制董事会 | 2,795,496.57   | -92,018.61     |
| 香江集采公司  | 支付大部分合并价款并控制董事会 | 638,354.15     | -37,064.09     |
| 建政停车公司  | 支付全部合并价款并控制董事会  | 208,752.07     | -891,500.75    |

(2) 合并成本及商誉

| 合并成本                        | 联城供应链公司       | 天奇设计公司        |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| --现金                        | 20,641,800.00 | 36,000,000.00 |
| 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值         |               |               |
| 合并成本合计                      | 20,641,800.00 | 36,000,000.00 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额           | 22,875,945.48 | 15,620,745.06 |
| 加：购买日可辨认净资产评估增值形成的递延所得税负债   |               | 2,543,527.39  |
| 商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额 | -2,234,145.48 | 22,922,782.33 |

(续上表)

| 合并成本                        | 香江集采公司       | 建政停车公司       |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| --现金                        | 5,700,000.00 | 2,922,700.00 |
| 购买日之前持有的股权于购买日的公允价值         |              |              |
| 合并成本合计                      | 5,700,000.00 | 2,922,700.00 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额           | 5,700,000.00 | 2,896,807.41 |
| 加：购买日可辨认净资产评估增值形成的递延所得税负债   |              | 25,892.59    |
| 商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额 |              |              |

2、同一控制下企业合并：

本期未发生同一控制下企业合并。

3、本期新设子公司：

| 子公司名称  | 成立时间      | 注册资本(万元)   | 期末实际投资额(万元) | 持股比例(%) |
|--------|-----------|------------|-------------|---------|
| 民心农贸公司 | 2022-6-27 | 50.00      | 10.00       | 100.00  |
| 乡村投资公司 | 2022-3-29 | 200,000.00 | 10,000.00   | 100.00  |
| 城投建设公司 | 2022-5-13 | 30,000.00  | 10,000.00   | 60.00   |
| 城润投资公司 | 2022-8-24 | 22,000.00  | 8,800.00    | 100.00  |
| 安居蠡湖公司 | 2022-6-17 | 8,000.00   | 10.00       | 100.00  |
| 安胜置业公司 | 2022-8-19 | 2,000.00   | 2,000.00    | 100.00  |
| 安泰置业公司 | 2022-8-30 | 105,000.00 | 105,000.00  | 60.00   |
| 安恒置业公司 | 2022-9-1  | 1,000.00   | 1,000.00    | 89.00   |
| 安博置业公司 | 2022-8-22 | 2,000.00   | 2,000.00    | 80.00   |
| 安云置业公司 | 2022-8-30 | 25,000.00  | 25,000.00   | 60.00   |
| 兴乡壹号公司 | 2022-4-18 | 8,005.00   | 8,003.00    | 100.00  |
| 城建高新公司 | 2022-7-29 | 10,000.00  | 1,000.00    | 60.00   |
| 兴乡建设公司 | 2022-4-11 | 20.00      | 5.00        | 100.00  |

### 3、处置子公司：

2022年1月，无锡建发公司不再将其持有的太湖新城集团表决权委托本公司行使，太湖新城集团不再纳入本公司合并报表范围。

2021年12月，本公司与环保集团公司签署了太湖湖泊公司股份转让协议，本公司将持有的太湖湖泊公司41,670,000股股权转让给环保集团公司。中国证券登记结算有限责任公司于2022年2月17日办理完成了上述特定事项协议转让相关过户手续，太湖湖泊公司于2022年2月18日收到中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》。

2022年12月，无锡市金佳物业管理有限公司与环保集团公司、建融实业公司签署了金佳中介公司增资协议。2022年12月30日公司收到上述增资款，增资后公司持有金佳中介公司20.60%股权。

2022年12月，无锡市安居投资发展有限公司与建元资产公司签署了安泰置业公司股份转让协议，本公司将持有的安泰置业公司19%股权转让给建元资产公司。2022年12月30日公司收到上述股权转让款。

2022年12月，无锡市安居投资发展有限公司与建元资产公司签署了安恒置业公司股份转让协议，本公司将持有的安恒置业公司40%股权转让给建元资产公司。2022年12月30日公司收到上述股权转让款。

2022年12月，无锡市安居投资发展有限公司与建元蓝城投资(无锡)有限公司签署了安博置业公司股份转让协议，本公司将持有的安博置业公司31%股权转让给建元蓝城投资(无锡)有限公司。2022年12月30日公司收到上述股权转让款。

2022年12月，无锡市安居投资发展有限公司与建元资产公司签署了安云置业公司股份转让协议，本公司将持有的安云置业公司19%股权转让给建元资产公司。2022年12月30日公司收到上述股权转让款。

2022年12月，本公司与无锡新城农贸发展集团有限公司签署了无锡市民心农贸市场管理有限公司股份转让协议，本公司将持有的无锡市民心农贸市场管理有限公司100%股权转让给无锡新城农贸发展集团有限公司。2022年12月30日公司收到首笔股权转让款。

2022年1月29日，宜兴大陆投资有限公司经宜兴市市场监督管理局核准注销登记（注销登记【2022】第01290003号通知书）。

2022年6月27日，无锡市房地产开发集团凯发房屋征收中介有限公司经无锡市滨湖区市场监督管理局核准注销登记（注销登记【2022】第06270001号通知书）

2022年4月27日，无锡金佳教育咨询有限公司经无锡市梁溪区行政审批局核准注销登记（注销登记【2022】第01290003号通知书）

## 附注七、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

| 序号    | 子公司名称              | 简称      | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质           | 持股比例(%) |        | 注释    |
|-------|--------------------|---------|-------|-----|----------------|---------|--------|-------|
|       |                    |         |       |     |                | 直接      | 间接     |       |
| 1     | 无锡市城市投资发展有限公司      | 城市投资公司  | 无锡    | 无锡  | 城市建设综合开发、对外投资等 | 100.00  |        |       |
| 1.1   | 无锡市城投市场物业管理有限公司    | 城投物业公司  | 无锡    | 无锡  | 对外投资与管理        |         | 100.00 |       |
| 1.2   | 无锡市城投广场营运有限公司      | 城投广场公司  | 无锡    | 无锡  | 自有房产的出售、出租、转让等 |         | 100.00 |       |
| 1.3   | 无锡市城发商业保理有限公司      | 城发保理公司  | 无锡    | 无锡  | 应收账款保理         |         | 90.54  | [注 1] |
| 1.4   | 江苏联城供应链管理有限公司      | 联城供应链公司 | 苏州    | 苏州  | 供应链管理          |         | 65.00  |       |
| 1.5   | 江苏天奇工程设计研究院有限公司    | 天奇设计公司  | 无锡    | 无锡  | 建筑设计           |         | 80.00  |       |
| 1.6   | 无锡城投建设有限公司         | 城投建设公司  | 无锡    | 无锡  | 工程施工           |         | 60.00  |       |
| 1.7   | 江苏香江集建材科技有限公司      | 香江集采公司  | 无锡    | 无锡  | 建筑材料销售         |         | 60.00  |       |
| 1.8   | 无锡城润投资管理合伙企业(有限合伙) | 城润投资公司  | 无锡    | 无锡  | 股权投资           |         | 100.00 |       |
| 1.8.1 | 无锡市梁溪河整治投资管理有限公司   | 梁溪河整治公司 | 无锡    | 无锡  | 河道整治、物业管理、对外投资 |         | 100.00 | [注 2] |
| 2     | 无锡市安居投资发展有限公司      | 安居投资公司  | 无锡    | 无锡  | 保障房建设开发等       | 100.00  |        |       |
| 2.1   | 无锡市危旧房改造投资管理有限公司   | 危旧房改造公司 | 无锡    | 无锡  | 危旧房改造、投资与管理    |         | 100.00 | [注 3] |
| 2.2   | 无锡市公共住房建设投资发展有限公司  | 公共住房公司  | 无锡    | 无锡  | 保障房建设、开发       |         | 100.00 | [注 4] |
| 2.3   | 无锡市住房置业融资担保有限公司    | 住房担保公司  | 无锡    | 无锡  | 住房置业担保、房产经纪    |         | 100.00 |       |
| 2.4   | 无锡市房地产开发集团有限公司     | 房开集团公司  | 无锡    | 无锡  | 房地产开发经营等       |         | 80.00  |       |
| 2.5   | 无锡市安居蠡湖建设管理有限公司    | 安居蠡湖公司  | 无锡    | 无锡  | 资产管理服务         |         | 100.00 |       |

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)  
 审验专用章(C)



无锡城建发展集团有限公司

财务报表附注

|       |                     |         |    |    |    |           |        |  |
|-------|---------------------|---------|----|----|----|-----------|--------|--|
| 2.6   | 无锡安胜置业有限公司          | 安胜置业公司  | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 房地产开发经营   | 100.00 |  |
| 3     | 无锡市城市科技服务有限公司       | 城市科技公司  | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 零售业       | 100.00 |  |
| 3.1   | 无锡市城投智慧停车运营有限公司     | 智慧停车公司  | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 停车场管理     | 100.00 |  |
| 3.2   | 无锡市建政停车场管理有限公司      | 建政停车公司  | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 停车场管理     | 100.00 |  |
| 3.3   | 无锡市金佳物业管理有限公司       | 金佳物业公司  | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 物业管理      | 100.00 |  |
| 3.3.1 | 无锡市金锋保安服务有限公司       | 金锋保安公司  | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 保安服务      | 100.00 |  |
| 3.3.2 | 无锡市金晖保洁服务有限公司       | 金晖保洁公司  | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 清洁、绿化管理服务 | 100.00 |  |
| 3.3.3 | 无锡市金砧码设备安装维护服务有限公司  | 金砧码设备公司 | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 安装及维护     | 100.00 |  |
| 3.3.4 | 无锡市学前街农贸市场有限公司      | 学前街农贸公司 | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 市场租赁管理服务  | 100.00 |  |
| 4     | 无锡市乡村投资振兴有限公司       | 乡村投资公司  | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 乡村投资开发    | 100.00 |  |
| 4.1   | 无锡市兴乡建设发展有限责任公司     | 兴乡建设公司  | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 工程建设设计、施工 | 100.00 |  |
| 4.2   | 无锡市兴乡壹号投资合伙企业(有限合伙) | 兴乡壹号公司  | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 股权投资      | 100.00 |  |
| 4.3   | 无锡市城建高新投资发展有限公司     | 城建高新公司  | 无锡 | 无锡 | 无锡 | 工程建设设计、施工 | 60.00  |  |

[注1] 城市投资公司、住房担保公司分别持有城发保理公司79.73%、10.81%的股权。

[注2] 城润投资公司、房开集团公司分别持有梁溪河整治公司63.75%和36.25%的股权。

[注3] 安居投资公司、住房担保公司分别持有危旧房改造公司51%和49%的股权。

[注4] 安居投资公司、住房担保公司分别持有公共住房公司51%和49%的股权。

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)  
 审核专用章(C)

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

| 合营企业或联营企业名称     | 简称       | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) |      | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|-----------------|----------|-------|-----|------|---------|------|---------------------|
|                 |          |       |     |      | 直接      | 间接   |                     |
| 无锡市太湖新城发展集团有限公司 | 太湖新城集团公司 | 无锡    | 无锡  | 城市开发 | 31.20   | 3.37 | 权益法                 |
| 无锡市建设发展投资有限公司   | 无锡建发公司   | 无锡    | 无锡  | 城市开发 | 48.82   |      | 权益法                 |
| 无锡市环保集团有限公司     | 环保集团公司   | 无锡    | 无锡  | 城市开发 | 33.77   |      | 权益法                 |

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

| 项目               | 期末余额/本期发生额         |                   |                  |
|------------------|--------------------|-------------------|------------------|
|                  | 太湖新城集团公司           | 无锡建发公司            | 环保集团公司           |
| 流动资产             | 84,763,114,530.25  | 44,300,671,478.76 | 6,286,306,824.66 |
| 非流动资产            | 38,623,066,917.42  | 43,599,884,177.85 | 2,927,609,013.80 |
| 资产合计             | 123,386,181,447.67 | 87,900,555,656.61 | 9,213,915,838.46 |
| 流动负债             | 29,033,163,037.33  | 29,409,185,567.63 | 1,839,980,137.79 |
| 非流动负债            | 54,313,922,997.30  | 30,552,751,001.92 | 5,286,437.77     |
| 负债合计             | 83,347,086,034.63  | 59,961,936,569.55 | 1,845,266,575.56 |
| 少数股东权益           | 219,071,332.90     | 3,548,055,439.66  | 33,524,823.20    |
| 归属于母公司股东权益       | 39,820,024,080.14  | 24,390,563,647.40 | 7,335,124,439.70 |
| 按持股比例计算的净资产份额    | 13,765,782,324.50  | 11,907,473,172.66 | 2,477,071,523.29 |
| 调整事项             | 776,276,461.85     |                   |                  |
| -商誉              |                    |                   |                  |
| -内部交易未实现利润       |                    |                   |                  |
| -其他              | 776,276,461.85     |                   |                  |
| 对联营企业权益投资的账面价值   | 14,542,058,786.35  | 11,907,473,172.66 | 2,477,071,523.29 |
| 存在公开报价的权益投资的公允价值 |                    |                   |                  |
| 营业收入             | 4,693,370,264.28   | 4,417,784,350.77  | 1,340,607,865.97 |
| 净利润              | 328,098,287.69     | 547,756,510.10    | 35,882,424.39    |
| 其他综合收益           | 250,540,042.69     | 612,984,786.74    | 2,778,514.43     |
| 综合收益总额           | 578,638,330.38     | 1,160,741,296.84  | 38,660,938.82    |
| 本期收到的来自联营企业的股利   |                    |                   |                  |

(3) 不重要联营企业的汇总财务信息

| 单位名称            | 期末余额/本期发生额            | 期初余额/上期发生额            |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 滨湖花园公司          | 59,009,503.94         | 65,804,347.61         |
| 恒元发公司           | 93,930,570.11         | 95,218,922.91         |
| 仲城房产公司          | 35,244,652.79         | 35,356,785.73         |
| 古运河公司           | 9,874,773.20          | 15,889,240.74         |
| 锡城建环公司          | 13,658,668.00         | 17,261,888.92         |
| 城建梁溪公司          | 48,096,169.29         | 48,843,796.29         |
| 国网无锡公司          | 11,145,809.87         |                       |
| 安泰置业公司          | 425,150,477.76        |                       |
| 安云置业公司          | 99,483,337.34         |                       |
| 安博置业公司          | 508,913.34            |                       |
| 安恒置业公司          |                       |                       |
| 金佳中介公司          | 674,527.13            |                       |
| 城发扬子公司          | 4,045,961.38          | 3,003,649.01          |
| 景佳物业公司          | 3,636,501.49          |                       |
| 零碳新能源公司         | 2,639,760.92          |                       |
| 大剧院管理公司         |                       | 3,844,316.94          |
| 中海新城公司          |                       | 103,420,075.45        |
| 财信保理公司          |                       | 79,548,474.77         |
| 宜兴美晟公司          |                       | 121,859,912.58        |
| 无锡无锡会展公司        |                       | 28,905,653.60         |
| 金泽投资公司          |                       | 1,618,541.85          |
| 爱骑仕公司           |                       | 43,764.34             |
| 里仁社区公司          |                       | 116,300.03            |
| 泽香农贸公司          |                       | 2,642,376.88          |
| 跆拳道公司           |                       | 260,114.42            |
| 苏景市场公司          |                       | 1,017,447.91          |
| 中海瑞景公司          |                       | 1,351,394.78          |
| 仁新置业公司          |                       | 88,920,937.13         |
| 投资账面价值合计        | <b>807,099,626.56</b> | <b>714,927,941.89</b> |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                       |                       |
| --净利润           | -43,189,516.76        | -3,476,454.61         |
| --其他综合收益        |                       |                       |

| 单位名称     | 期末余额/本期发生额     | 期初余额/上期发生额    |
|----------|----------------|---------------|
| --综合收益总额 | -43,189,516.76 | -3,476,454.61 |

## 附注八、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

| 项目                          | 期末公允价值         |                |                         | 合计                      |
|-----------------------------|----------------|----------------|-------------------------|-------------------------|
|                             | 第一层次公允价值<br>计量 | 第二层次公允价<br>值计量 | 第三层次公允价值<br>计量          |                         |
| <b>一、持续的公允价值计量</b>          |                |                |                         |                         |
| (一) 交易性金融资产                 |                |                | 241,288,472.00          | 241,288,472.00          |
| 1. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                |                | 241,288,472.00          | 241,288,472.00          |
| (1) 债务工具投资                  |                |                | 241,288,472.00          | 241,288,472.00          |
| (2) 权益工具投资                  |                |                |                         |                         |
| (二) 其他权益工具投资                |                |                | 352,867,498.47          | 352,867,498.47          |
| (三) 应收款项融资                  |                |                | 10,862,199.22           | 10,862,199.22           |
| (四) 其他非流动金融资产               |                |                | 591,665,100.00          | 591,665,100.00          |
| <b>持续以公允价值计量的资产总额</b>       |                |                | <b>1,196,683,269.69</b> | <b>1,196,683,269.69</b> |

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、税息折旧及摊销前利润(EBITDA)乘数、缺乏流动性折价等。

## 附注十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

| 公司名称               | 企业类型 | 对本公司的持股比例(%) | 对本公司的表决权比例(%) |
|--------------------|------|--------------|---------------|
| 无锡市人民政府国有资产监督管理委员会 | 政府机关 | 100.00       | 100.00        |

### 2、本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、1。

### 3、本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、2。

### 4、其他关联方情况

| 其他关联方名称            | 其他关联方与本公司关系 | 简称     |
|--------------------|-------------|--------|
| 无锡市景佳物业管理有限公司      | 本公司投资的企业    | 景佳物业公司 |
| 无锡城发扬子健康养老产业管理有限公司 | 本公司投资的企业    | 城发扬子公司 |
| 江苏江南古运河文化旅游股份有限公司  | 本公司投资的企业    | 古运河公司  |
| 江苏锡城建环科技发展有限公司     | 本公司投资的企业    | 锡城建环公司 |
| 徐州市滨湖花园房地产开发有限公司   | 本公司投资的企业    | 滨湖花园公司 |
| 无锡城建梁溪发展有限公司       | 子公司联营企业     | 城建梁溪公司 |
| 无锡市房屋置换中心有限公司      | 子公司联营企业     | 房屋置换公司 |
| 浙江蓝城青州房地产建设管理有限公司  | 子公司重要股东     | 蓝城青州公司 |
| 无锡恒元发置业有限公司        | 子公司联营公司     | 恒元发公司  |
| 无锡仲城房地产有限公司        | 子公司联营公司     | 仲城房产公司 |
| 无锡安恒置业有限公司         | 子公司联营公司     | 安恒置业公司 |
| 无锡安博置业有限公司         | 子公司联营公司     | 安博置业公司 |
| 无锡安云置业有限公司         | 子公司联营公司     | 安云置业公司 |
| 无锡安泰置业有限公司         | 子公司联营公司     | 安泰置业公司 |
| 无锡惠韵建设发展有限公司       | 子公司重要股东     | 惠韵建设公司 |
| 无锡山水慧谷城镇建设发展有限公司   | 子公司重要股东     | 山水慧谷公司 |
| 无锡市惠高城建投资发展有限公司    | 子公司联营公司     | 惠高城建公司 |
| 国网无锡综合能源服务有限公司     | 子公司联营公司     | 国网无锡公司 |
| 无锡市金佳房地产中介有限公司     | 子公司联营公司     | 金佳中介公司 |
| 无锡财通融资租赁有限公司       | 无锡建发公司子公司   | 财通租赁公司 |
| 无锡财信商业保理有限公司       | 无锡建发公司子公司   | 财信保理公司 |

| 其他关联方名称           | 其他关联方与本公司关系  | 简称      |
|-------------------|--------------|---------|
| 无锡青山绿色建筑有限公司      | 无锡建发公司子公司    | 青山绿建公司  |
| 无锡山水绿建科技有限公司      | 无锡建发公司子公司    | 山水绿建公司  |
| 无锡建融实业有限公司        | 无锡建发公司子公司    | 建融实业公司  |
| 无锡建元资产管理有限公司      | 无锡建发公司子公司    | 建元资产公司  |
| 无锡教育发展投资有限公司      | 无锡建发公司子公司    | 无锡教投公司  |
| 无锡市未来展览展示服务有限公司   | 无锡建发公司子公司    | 无锡展览公司  |
| 无锡市太湖湖泊治理股份有限公司   | 环保集团公司子公司    | 太湖湖泊公司  |
| 无锡零碳新能源科技有限公司     | 环保集团公司子公司    | 零碳新能源公司 |
| 无锡绿洲环境治理有限公司      | 环保集团公司子公司    | 绿洲治理公司  |
| 江苏城归设计有限公司        | 太湖新城集团公司子公司  | 城归设计公司  |
| 无锡大剧院保利管理有限公司     | 太湖新城集团公司联营企业 | 大剧院管理公司 |
| 无锡中海太湖新城置业有限公司    | 太湖新城集团公司联营企业 | 中海新城公司  |
| 宜兴市美晟置业有限公司       | 太湖新城集团公司联营企业 | 宜兴美晟公司  |
| 无锡太湖国际会展中心有限公司    | 太湖新城集团公司联营企业 | 无锡会展公司  |
| 无锡金泽投资管理有限公司      | 太湖新城集团公司联营企业 | 金泽投资公司  |
| 无锡爱骑仕文化发展有限公司     | 太湖新城集团公司联营企业 | 爱骑仕公司   |
| 无锡里仁社区服务有限公司      | 太湖新城集团公司联营企业 | 里仁社区公司  |
| 无锡泽香农贸市场管理有限公司    | 太湖新城集团公司联营企业 | 泽香农贸公司  |
| 世界跆拳道(无锡)中心有限公司   | 太湖新城集团公司联营企业 | 跆拳道公司   |
| 无锡市苏景市场管理有限公司     | 太湖新城集团公司联营企业 | 苏景市场公司  |
| 无锡市中海锦年瑞景养老管理有限公司 | 太湖新城集团公司联营企业 | 中海瑞景公司  |
| 无锡仁新置业有限公司        | 太湖新城集团公司联营企业 | 仁新置业公司  |
| 无锡贡湖会展传媒有限公司      | 太湖新城集团公司联营企业 | 贡湖会展公司  |
| 无锡市鼎宸置业有限公司       | 太湖新城集团公司联营企业 | 鼎宸置业公司  |
| 无锡嘉启房地产开发有限公司     | 太湖新城集团公司联营企业 | 嘉启地产公司  |

### 5、关联交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### 销售商品/提供劳务情况表

| 关联方    | 关联交易内容 | 本期发生额      | 上期发生额      |
|--------|--------|------------|------------|
| 房屋置换公司 | 服务费    |            | 115,004.72 |
| 财通租赁公司 | 物业费    | 362,679.59 |            |

| 关联方       | 关联交易内容 | 本期发生额                | 上期发生额             |
|-----------|--------|----------------------|-------------------|
| 城建梁溪公司    | 物业费    | 22,726.42            |                   |
| 城建梁溪公司    | 水电费    | 17,207.79            |                   |
| 建元资产公司    | 物业费    | 1,749,781.52         |                   |
| 零碳新能源公司   | 物业费    | 301,170.75           |                   |
| 绿洲治理公司    | 物业费    | 156,870.30           |                   |
| 环保集团公司    | 物业费    | 62,009.45            |                   |
| 建融实业公司    | 停车费    | 28.43                |                   |
| 无锡建发公司    | 物业费    | 2,791,709.65         |                   |
| 太湖湖泊公司    | 物业费    | 4,863,197.27         |                   |
| 无锡展览公司    | 服务费    | 399,846.34           |                   |
| <b>合计</b> |        | <b>10,727,227.51</b> | <b>115,004.72</b> |

采购商品/接受劳务情况表

| 关联方       | 关联交易内容 | 本期发生额                 | 上期发生额               |
|-----------|--------|-----------------------|---------------------|
| 景佳物业公司    | 保洁服务费  | 751,240.05            |                     |
| 大剧院管理公司   | 房租     |                       | 126,865.70          |
| 大剧院管理公司   | 劳务外包   |                       | 289,369.73          |
| 无锡会展公司    | 房租     |                       | 329,052.91          |
| 跆拳道公司     | 物业管理   |                       | 150,060.38          |
| 房屋置换公司    | 销售代理费  |                       | 1,937,550.70        |
| 太湖新城集团    | 场库费    | 540,000.00            |                     |
| 城归设计公司    | 设计费    | 183,962.26            |                     |
| 青山绿建公司    | 施工费    | 1,844,568.81          |                     |
| 太湖湖泊公司    | 施工费    | 129,109,803.05        |                     |
| 蓝城青州公司    | 管理费    | 924,333.33            |                     |
| <b>合计</b> |        | <b>133,353,907.50</b> | <b>2,832,899.42</b> |

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

| 承租方名称  | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入    | 上期确认的租赁收入    |
|--------|--------|--------------|--------------|
| 城发扬子公司 | 房屋建筑物  | 1,687,301.90 | 2,338,888.85 |
| 贡湖会展公司 | 广告围挡工程 |              | 194,339.62   |
| 城建梁溪公司 | 房屋建筑物  | 205,441.93   |              |

| 承租方名称  | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入    | 上期确认的租赁收入    |
|--------|--------|--------------|--------------|
| 太湖湖泊公司 | 房屋建筑物  | 457,142.87   |              |
| 合计     |        | 2,349,886.70 | 2,533,228.47 |

本公司作为承租方：

| 出租方名称  | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁费   | 上期确认的租赁费 |
|--------|--------|------------|----------|
| 山水绿建公司 | 房屋建筑物  | 704,928.13 |          |
| 合计     |        | 704,928.13 |          |

### (3) 关联方担保

本公司作为担保方

| 被担保方名称   | 担保余额（万元）   | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|----------|------------|------------|------------|------------|
| 太湖新城集团公司 | 20,000.00  | 2016/5/5   | 2023/5/5   | 否          |
| 太湖新城集团公司 | 20,000.00  | 2016/8/29  | 2023/8/29  | 否          |
| 太湖新城集团公司 | 150,000.00 | 2016/11/3  | 2026/11/3  | 否          |
| 太湖新城集团公司 | 65,000.00  | 2016/11/11 | 2026/11/11 | 否          |
| 太湖新城集团公司 | 4,357.80   | 2018/3/2   | 2024/3/20  | 否          |
| 太湖新城集团公司 | 14,000.00  | 2019/8/29  | 2024/8/20  | 否          |
| 太湖新城集团公司 | 38,531.17  | 2018/3/2   | 2033/7/31  | 否          |
| 无锡建发公司   | 9,000.00   | 2022/12/21 | 2023/12/19 | 否          |
| 财通租赁公司   | 173,100.00 | 2022/11/15 | 2025/8/15  | 否          |
| 无锡教投公司   | 11,629.07  | 2019/1/31  | 2037/4/20  | 否          |
| 锡城建环公司   | 3,675.00   | 2019/4/26  | 2027/4/26  | 否          |
| 合计       | 509,293.04 |            |            |            |

本公司作为被担保方

| 担保方名称    | 担保余额（万元）   | 担保起始日     | 担保到期日     | 担保是否已经履行完毕 |
|----------|------------|-----------|-----------|------------|
| 太湖新城集团公司 | 10,412.35  | 2021/9/28 | 2026/9/27 | 否          |
| 太湖新城集团公司 | 150,000.00 | 2021/7/26 | 2026/7/26 | 否          |
| 无锡建发公司   | 150,000.00 | 2022/5/27 | 2025/5/18 | 否          |
| 合计       | 310,412.35 |           |           |            |



(4) 关联方资金拆借

资金拆入：

| 项目名称  | 关联方    | 期末余额           | 期初余额 |
|-------|--------|----------------|------|
| 其他应付款 | 无锡建发公司 | 609,468,333.33 |      |
| 其他应付款 | 恒元发公司  | 29,017,927.32  |      |
| 其他应付款 | 惠高城建公司 | 81,902,222.22  |      |

利息支出：

| 关联方       | 本期发生额                | 上期发生额                |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 惠韵建设公司    | 5,632,906.34         |                      |
| 建融实业公司    | 1,066,333.33         |                      |
| 建元资产公司    | 5,800,950.00         |                      |
| 山水慧谷公司    | 14,215,545.01        |                      |
| 惠高城建公司    | 2,073,333.33         |                      |
| 无锡建发公司    | 56,157,458.33        | 6,842,602.73         |
| 蓝城青州公司    | 924,333.33           |                      |
| 恒元发公司     | 1,098,238.69         |                      |
| 宜兴美晟公司    |                      | 10,480,290.91        |
| <b>合计</b> | <b>86,969,098.36</b> | <b>17,322,893.64</b> |

资金拆出：

| 项目名称  | 关联方    | 期末余额             | 期初余额 |
|-------|--------|------------------|------|
| 其他应收款 | 财通租赁公司 | 723,659,555.56   |      |
| 其他应收款 | 环保集团公司 | 960,673,863.01   |      |
| 其他应收款 | 无锡建发公司 | 1,000,635,482.18 |      |
| 其他应收款 | 安恒置业公司 | 1,491,609,899.96 |      |
| 其他应收款 | 安博置业公司 | 927,718,377.99   |      |
| 其他应收款 | 安云置业公司 | 291,080,962.69   |      |
| 其他应收款 | 安泰置业公司 | 469,301,760.99   |      |

利息收入：

| 关联方    | 本期发生额         | 上期发生额 |
|--------|---------------|-------|
| 财通租赁公司 | 13,799,806.33 |       |
| 财信保理公司 | 3,185,516.24  |       |
| 扬子养老   | 54,060.65     |       |

| 关联方    | 本期发生额         | 上期发生额         |
|--------|---------------|---------------|
| 恒元发公司  | 1,049,925.79  |               |
| 仁新置业公司 |               | 34,605,368.43 |
| 安恒置业公司 | 37,673,066.00 |               |
| 安博置业公司 | 18,519,585.52 |               |
| 安云置业公司 | 7,126,032.36  |               |
| 安泰置业公司 | 12,615,793.39 |               |
| 合计     | 94,023,786.28 | 34,605,368.43 |

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

| 项目名称  | 关联方      | 期末余额             |      | 期初余额             |      |
|-------|----------|------------------|------|------------------|------|
|       |          | 账面余额             | 坏账准备 | 账面余额             | 坏账准备 |
| 应收账款  | 跆拳道公司    |                  |      | 10,266,120.84    |      |
| 其他应收款 | 仁新置业公司   |                  |      | 1,063,716,270.54 |      |
| 应收账款  | 环保集团公司   | 1,035,710.36     |      |                  |      |
| 应收账款  | 无锡建发公司   | 779,585.67       |      |                  |      |
| 应收利息  | 恒元发公司    |                  |      | 1,755,931.33     |      |
| 其他应收款 | 城发扬子公司   |                  |      | 1,300,000.00     |      |
| 其他应收款 | 仲城房产公司   | 65,732,168.00    |      | 72,732,168.00    |      |
| 其他应收款 | 恒元发公司    |                  |      | 79,317,000.00    |      |
| 其他应收款 | 太湖新城集团公司 | 28,981,100.00    |      |                  |      |
| 其他应收款 | 财通租赁公司   | 723,659,555.56   |      |                  |      |
| 其他应收款 | 环保集团公司   | 960,673,863.01   |      |                  |      |
| 其他应收款 | 无锡建发公司   | 1,000,635,482.18 |      |                  |      |
| 其他应收款 | 山水绿建公司   | 192,093.00       |      |                  |      |
| 其他应收款 | 安恒置业公司   | 1,491,609,899.96 |      |                  |      |
| 其他应收款 | 安博置业公司   | 927,718,377.99   |      |                  |      |
| 其他应收款 | 安云置业公司   | 291,080,962.69   |      |                  |      |
| 其他应收款 | 安泰置业公司   | 469,301,760.99   |      |                  |      |

(2) 应付项目

| 项目名称  | 关联方      | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|-------|----------|----------------|----------------|
| 其他应付款 | 鼎宸置业公司   |                | 2,000,000.00   |
| 其他应付款 | 嘉启地产公司   |                | 4,100,000.00   |
| 其他应付款 | 宜兴美晟公司   |                | 210,079,610.41 |
| 其他应付款 | 无锡会展公司   |                | 19,000,000.00  |
| 其他应付款 | 无锡建发公司   | 609,468,333.33 |                |
| 其他应付款 | 恒元发公司    | 29,017,927.32  |                |
| 其他应付款 | 太湖湖泊公司   | 20,000.00      |                |
| 应付账款  | 青山绿建公司   | 1,524,385.32   |                |
| 应付账款  | 太湖新城集团公司 | 540,000.00     |                |
| 其他应付款 | 惠高城建公司   | 81,902,222.22  |                |

附注十一、或有事项

1、未决诉讼

(1) 无锡市金佳物业管理有限公司

① 原告褚佳逸、戎丹家中受楼上污水渗透影响，造成财产损失，认为金佳物业公司在物业服务中存在过错，要求金佳物业公司共同承担赔偿责任。于2022年6月27日向无锡市梁溪区人民法院提起诉讼，要求金佳物业公司承担连带赔偿金0.8万元，截止2022年12月31日，该项诉讼尚在审理中。

② 原告章大明、董航音家中受楼上污水渗透影响，造成财产损失，认为金佳物业公司在物业服务中存在过错，要求金佳物业公司共同承担赔偿责任。于2022年7月22日向无锡市梁溪区人民法院提起诉讼，要求金佳物业公司承担连带赔偿金8万元，截止2022年12月31日，该项诉讼尚在审理中。

③ 原告王勤劳、荣伟、陈艳以金佳物业公司在服务过程中未履行及时发现义务，导致其亲属意外死亡为由，于2022年9月2日向无锡市滨湖区人民法院提起诉讼，要求金佳物业公司赔偿医疗费用1.55万元、死亡赔偿金47.43万元、精神损害抚慰金5万元、丧葬费5.30万元、其他费用0.27万元，共计59.55万元，截止2022年12月31日，该项诉讼尚在审理中。

2、或有事项

(1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

| 担保单位    | 被担保单位  | 被担保单位性质 | 担保余额(万元)   | 被担保单位现状 |
|---------|--------|---------|------------|---------|
| (1)对集团内 |        |         |            |         |
| 本公司     | 城发保理公司 | 国有      | 104,500.00 | 正常      |
| 本公司     | 城发保理公司 | 国有      | 8,000.00   | 正常      |
| 本公司     | 城发保理公司 | 国有      | 2,000.00   | 正常      |

| 担保单位     | 被担保单位    | 被担保单位性质 | 担保余额<br>(万元)      | 被担保单位现状 |
|----------|----------|---------|-------------------|---------|
| 本公司      | 安居投资公司   | 国有      | 100,900.00        | 正常      |
| 本公司      | 安居投资公司   | 国有      | 7,943.54          | 正常      |
| 本公司      | 安居投资公司   | 国有      | 4,731.68          | 正常      |
| 本公司      | 安居投资公司   | 国有      | 70,000.00         | 正常      |
| 本公司      | 公共住房公司   | 国有      | 20,000.00         | 正常      |
| 本公司      | 城市投资公司   | 国有      | 4,490.00          | 正常      |
| 本公司      | 城市投资公司   | 国有      | 5,000.00          | 正常      |
| 本公司      | 城市投资公司   | 国有      | 4,000.00          | 正常      |
| 本公司      | 城市投资公司   | 国有      | 4,000.00          | 正常      |
| 本公司      | 城市投资公司   | 国有      | 20,000.00         | 正常      |
| 本公司      | 城市投资公司   | 国有      | 5,500.00          | 正常      |
| 安居投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 3,390.00          | 正常      |
| 安居投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 9,900.00          | 正常      |
| 安居投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 5,600.00          | 正常      |
| 城市投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 20,000.00         | 正常      |
| 城市投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 8,000.00          | 正常      |
| 城市投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 4,100.00          | 正常      |
| 城市投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 5,900.00          | 正常      |
| 城市投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 10,000.00         | 正常      |
| 城市投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 8,350.00          | 正常      |
| 城市投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 11,900.00         | 正常      |
| 城市投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 4,490.00          | 正常      |
| 城市投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 15,000.00         | 正常      |
| 城市投资公司   | 城发保理公司   | 国有      | 5,000.00          | 正常      |
| 小计       |          |         | <b>472,695.22</b> |         |
| (2) 对集团外 |          |         |                   |         |
| 本公司      | 太湖新城集团公司 | 国有      | 20,000.00         | 正常      |
| 本公司      | 太湖新城集团公司 | 国有      | 20,000.00         | 正常      |
| 本公司      | 太湖新城集团公司 | 国有      | 150,000.00        | 正常      |
| 本公司      | 太湖新城集团公司 | 国有      | 65,000.00         | 正常      |
| 本公司      | 太湖新城集团公司 | 国有      | 4,357.80          | 正常      |
| 本公司      | 太湖新城集团公司 | 国有      | 14,000.00         | 正常      |

| 担保单位   | 被担保单位             | 被担保单位性质 | 担保余额<br>(万元)        | 被担保单位现状 |
|--------|-------------------|---------|---------------------|---------|
| 本公司    | 太湖新城集团公司          | 国有      | 38,531.17           | 正常      |
| 本公司    | 无锡市惠山古镇文化旅游发展有限公司 | 国有      | 42,750.00           | 正常      |
| 本公司    | 无锡建发公司            | 国有      | 9,000.00            | 正常      |
| 本公司    | 财通租赁公司            | 国有      | 173,100.00          | 正常      |
| 本公司    | 无锡教投公司            | 国有      | 11,629.07           | 正常      |
| 本公司    | 江苏省信用再担保集团有限公司    | 国有      | 40,483.71           | 正常      |
| 城市投资公司 | 锡城建环公司            | 国有      | 3,675.00            | 正常      |
| 小计     |                   |         | <b>592,526.75</b>   |         |
| 合计     |                   |         | <b>1,065,221.97</b> |         |

## 附注十二、承诺事项

截止2022年12月31日，公司不存在需要披露的重大承诺事项。

## 附注十三、资产负债表日后事项

2023年3月，本公司在银行间市场公开发行“无锡城建发展集团有限公司2023年度第一期中期票据”，债券简称“23无锡城建MTN001”，债券代码“102380621”，发行总额150,000万元，起息日2023年3月22日，兑付日2028年3月22日，发行利率3.42%，按年付息。

## 附注十四、其他重要事项

### 1、年金计划主要内容及重大变化

(1) 本公司自2018年2月起实施年金计划，年金计划的主要内容。

年金参加人员：公司及其所属相关企业。经审核同意的相关在职人员，年金正式启动时与所属公司签署正式劳动合同，并已通过试用期；依法参加企业职工基本养老保险，履行缴费义务；同意本方案规定的有关事项。

资金筹集：企业年金所需费用由企业和职工个人共同承担。企业缴费的列支渠道按照国家有关规定执行；职工个人缴费由所属公司从职工工资中代扣代缴。

企业年缴费总额：为上年度工资总额的8%，按照相关约定分配至职工个人账户；剩余部分记入企业公共账户。

企业缴费分配至职工企业年金个人账户的金额根据共同基础、岗位职级和个人贡献进行分配。

共同基础：公司缴费个人账户的共同基础分配额=当期缴费总金额×40%÷企业上年度工资总额×个人上年度工资。

岗位职级：公司缴费个人账户的岗位职级分配额=当期缴费总金额×50%÷职级系数总和×个人职级系数。个人贡献：公司缴费个人账户的个人贡献分配额=当期缴费总金额×10%÷贡献系数总和×个人贡献系数。

个人缴费，职工个人标准缴费为本人上年度工资总额的2%。新入职职工（不包括公司内部调动）缴费基数为本人通过试用期后的定岗工资。

中人补偿，为实现新老退休职工待遇的平稳过渡，公司针对年金计划建立时距法定退休年龄较近的职工（简称“中人”）进行补偿。

补偿范围：在复核参加本公司年金条件的职工中，以年金计划实施之日为时点，距法定退休年龄不满8年的职工。

补缴年限：8年—该中人距法定退休年龄的年份。如该中人的企业工龄小于8年，按在公司就职的实际工龄计算。

列支渠道：补偿缴费由各中人所属公司自行承担。缴费基数：中人在各补缴年限的个人上年度工资总额。

缴费标准：中人工资总额的8%，即企业缴费部分。

补偿缴费划入职工个人账户的方式为：待“中人”退休时进行一次性划入“中人”账户。

账户管理：本公司年金账户下设个人账户和企业公共账户，个人账户下设企业缴费子账户和个人缴费子账户。企业缴费子账户记录企业划入员工个人账户的部分及其投资收益；个人缴费子账户记录员工个人缴费及其投资收益。

基金管理：企业年金基金由企业缴费、职工个人缴费和投资收益三部分组成。计划采取法人受托管理模式。方案所归集的企业年金基金由公司委托受托人进行受托管理并签订企业年金基金受托管理合同。由企业年金基金受托人委托具备企业年金管理资格的托管人、账户管理人、投资管理人提供统一的相关服务。企业年金基金的投资收益，根据企业年金基金单位净值，按周或者按日足额分别记入个人账户和企业公共账户。企业年金基金管理运营的所需费用，按照国家有关法律法规及企业年金基金管理合同中的相关条款确定。其中正常账户的账户管理费由本公司缴纳，保留账户管理费从个人账户中扣除，退休人员个人账户的账户管理费由所属公司负担，其他费用由公司和个人共同承担，从企业年金基金中扣除。企业年金基金实行专户管理，与委托人、受托人、账户管理人、投资管理人和托管人的自有资产或其他资产分开管理，分别记账，不得挪作它用。

(2) 本公司年金基金管理情况：

受托管理人：泰康养老保险股份有限公司；账户管理人：招商银行股份有限公司；托管人：中国建设银行股份有限公司；投资管理人：泰康资产管理有限责任公司。

(3) 报告期内本公司年金计划主要内容无重大变化。

附注十五、母公司财务报表主要项目注释（下列项目无特殊说明，金额均以人民币元为单位）

1、其他应收款

1-1、总表情况

(1) 分类列示

| 项目    | 期末余额             | 期初余额           |
|-------|------------------|----------------|
| 应收利息  |                  |                |
| 应收股利  | 13,678,497.00    | 13,678,497.00  |
| 其他应收款 | 3,139,502,397.41 | 711,653,286.67 |
| 合计    | 3,153,180,894.41 | 725,331,783.67 |

1-2、应收股利

(1) 应收股利分类

| 项目     | 期末余额          | 期初余额          |
|--------|---------------|---------------|
| 金佳物业公司 | 13,678,497.00 | 13,678,497.00 |
| 合计     | 13,678,497.00 | 13,678,497.00 |

1-3、其他应收款

(1) 按账龄披露

| 种类      | 期末余额             | 坏账准备 |
|---------|------------------|------|
| 一年以内（含） | 3,139,502,397.41 |      |
| 合计      | 3,139,502,397.41 |      |

(2) 报告期无实际核销其他应收款。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

| 单位名称    | 款项性质 | 金额               | 账龄   | 占其他应收款<br>总额的比例(%) | 坏账准备期<br>末余额 |
|---------|------|------------------|------|--------------------|--------------|
| 无锡建发公司  | 往来款  | 1,000,635,482.18 | 一年以内 | 31.87              |              |
| 无锡环保公司  | 往来款  | 960,673,863.01   | 一年以内 | 30.60              |              |
| 财通租赁公司  | 往来款  | 620,167,055.56   | 一年以内 | 19.75              |              |
| 城发保理公司  | 往来款  | 370,249,236.11   | 一年以内 | 11.79              |              |
| 梁溪河整治公司 | 往来款  | 120,274,833.33   | 一年以内 | 3.83               |              |
| 合计      |      | 3,072,000,470.19 |      | 97.84              |              |

(4) 期末余额中无涉及政府补助的应收款项。

(5) 期末余额中无因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况。

(6) 期末余额中无因转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

2、长期股权投资

| 项目         | 期末余额              |      |                   |
|------------|-------------------|------|-------------------|
|            | 账面余额              | 减值准备 | 账面价值              |
| 对子公司投资     | 14,292,664,843.60 |      | 14,292,664,843.60 |
| 对联营、合营企业投资 | 27,643,828,696.26 |      | 27,643,828,696.26 |
| 合计         | 41,936,493,539.86 |      | 41,936,493,539.86 |

| 项目         | 期初余额              |      |                   |
|------------|-------------------|------|-------------------|
|            | 账面余额              | 减值准备 | 账面价值              |
| 对子公司投资     | 13,826,329,026.49 |      | 13,826,329,026.49 |
| 对联营、合营企业投资 |                   |      |                   |
| 合计         | 13,826,329,026.49 |      | 13,826,329,026.49 |

(1) 对子公司投资

| 被投资单位名称  | 期初余额              | 本期增加             | 本期减少             |
|----------|-------------------|------------------|------------------|
| 房开集团公司   | 901,527,826.50    |                  | 901,527,826.50   |
| 安居投资公司   | 1,485,643,387.16  | 7,550,000,000.00 |                  |
| 城市投资公司   | 4,844,021,456.44  | 250,000,000.00   |                  |
| 太湖湖泊公司   | 41,670,000.00     |                  | 41,670,000.00    |
| 太湖新城集团公司 | 6,452,422,042.82  |                  | 6,452,422,042.82 |
| 金佳物业公司   | 16,044,313.57     |                  | 16,044,313.57    |
| 城发保理公司   | 75,000,000.00     |                  | 75,000,000.00    |
| 城市科技公司   | 10,000,000.00     | 53,000,000.00    |                  |
| 乡村振兴公司   |                   | 100,000,000.00   |                  |
| 民心农贸公司   |                   | 10,000.00        | 10,000.00        |
| 合计       | 13,826,329,026.49 | 7,953,010,000.00 | 1,034,252,140.07 |



(续上表)

| 被投资单位名称  | 期末余额              | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|----------|-------------------|----------|----------|
| 房开集团公司   |                   |          |          |
| 安居投资公司   | 9,035,643,387.16  |          |          |
| 城市投资公司   | 5,094,021,456.44  |          |          |
| 太湖湖泊公司   |                   |          |          |
| 太湖新城集团公司 |                   |          |          |
| 金佳物业公司   |                   |          |          |
| 城发保理公司   |                   |          |          |
| 城市科技公司   | 63,000,000.00     |          |          |
| 乡村振兴公司   | 100,000,000.00    |          |          |
| 民心农贸公司   |                   |          |          |
| 合计       | 14,292,664,843.60 |          |          |

(2) 对联营、合营企业投资

| 被投资单位    | 期初余额 | 本期增减变动 |      |                |                |        |
|----------|------|--------|------|----------------|----------------|--------|
|          |      | 追加投资   | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益    | 其他综合收益调整       | 其他权益变动 |
| 联营企业:    |      |        |      |                |                |        |
| 太湖新城集团公司 |      |        |      | 137,220,512.19 | 104,955,232.52 |        |
| 无锡建发公司   |      |        |      | 245,002,138.77 | 299,259,172.89 |        |
| 环保集团公司   |      |        |      | 9,831,380.69   | 938,304.32     |        |
| 合计       |      |        |      | 392,054,031.65 | 405,152,709.73 |        |

续上表

| 被投资单位    | 本期增减变动      |        |                   | 期末余额              | 减值准备期末余额 |
|----------|-------------|--------|-------------------|-------------------|----------|
|          | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他                |                   |          |
| 联营企业:    |             |        |                   |                   |          |
| 太湖新城集团公司 |             |        | 13,017,108,255.60 | 13,259,284,000.31 |          |
| 无锡建发公司   |             |        | 11,363,211,861.00 | 11,907,473,172.66 |          |
| 环保集团公司   |             |        | 2,466,301,838.28  | 2,477,071,523.29  |          |
| 合计       |             |        | 26,846,621,954.88 | 27,643,828,696.26 |          |

## 3、营业收入、营业成本

## (1) 营业收入

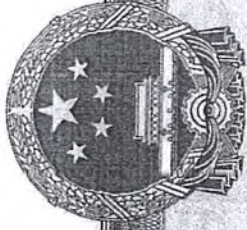
| 项目   | 本期发生额               | 上期发生额               |
|------|---------------------|---------------------|
| 营业收入 |                     |                     |
| 主营业务 | 2,079,955.36        | 2,008,139.02        |
| 其他业务 |                     |                     |
| 合计   | <b>2,079,955.36</b> | <b>2,008,139.02</b> |
| 营业成本 |                     |                     |
| 主营业务 | 791,167.92          | 882,859.22          |
| 其他业务 |                     |                     |
| 合计   | <b>791,167.92</b>   | <b>882,859.22</b>   |

## 4、投资收益

| 项目                   | 本期发生额                 | 上期发生额                |
|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益       | 392,054,031.65        |                      |
| 成本法核算的长期股权投资收益       | 53,000,300.00         | 19,303,497.00        |
| 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入 | 10,663,500.00         | 5,346,210.00         |
| 其他非流动金融资产在持有期间的投资收益  | 4,083,611.73          | 645,425.69           |
| 合计                   | <b>459,801,443.38</b> | <b>25,295,132.69</b> |

无锡城建发展集团有限公司

2023年4月28日



# 营业执照

(副本)

编号 320200666202303220003

统一社会信用代码  
91320200078269333C (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1100万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年09月18日

执行事务合伙人 张彩斌

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

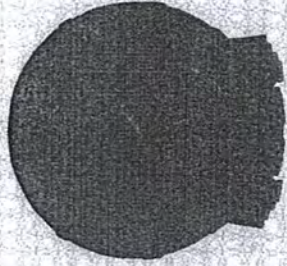
经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；清算企业合并、分立、年度财务、决算报告；办理企业合并、分立、注销登记、变更登记的有关报告；基本建设设计培训；法律、法规规定的其它业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2023年09月09日



# 会计师事务所 执业证书

名称:

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:

张彩斌

主任会计师:

经营场所:

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式:

特殊普通合伙

执业证书编号:

32020028

批准执业文号:

苏财会[2013]36号

批准执业日期:

2013年09月12日



证书序号: 0001561

## 说明

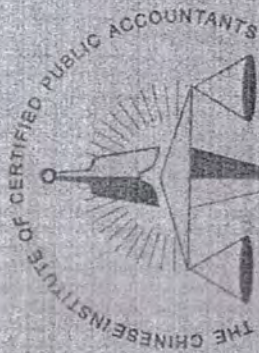
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

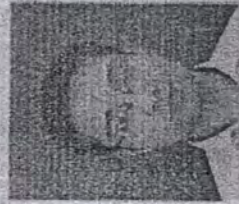


二〇一三年五月五日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 柏荣甲  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1985-05-07  
 工作单位 Working unit 江苏公证天业会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 320911198505076617



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:  
 No. of Certificate

320200280089

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance

年 月 日  
 /y /m /d

二〇一 五 三十一



2015 年 5 月 31 日  
 /m /d



|       |                 |
|-------|-----------------|
| 姓名    | 武勇              |
| Sex   | 男               |
| 出生日期  | 1978-08-24      |
| 工作单位  | 江苏公证会计师事务所      |
| 身份证号码 | 320204780824231 |



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格者继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 320200280039  
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 7 月 29 日  
Date of Issuance