

无锡市太湖新城发展集团有限公司

2022年度财务报表审计报告

天衡审字(2023)02156号

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

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，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“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23ZW5K243



# 审计报告

天衡审字（2023）02156号

无锡市太湖新城发展集团有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了无锡市太湖新城发展集团有限公司（以下简称太湖新城）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，公允反映了太湖新城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，我们独立于太湖新城，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

太湖新城管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括太湖新城2022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，管理层负责评估太湖新城的持续经营能力，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太湖新城、终止运营或别无其



他现实的选择。

治理层负责监督太湖新城的财务报告过程。

## 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，就可能导致对太湖新城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太湖新城不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、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) 就太湖新城实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。



(本页无正文，为天衡审字（2023）02156号无锡市太湖新城发展集团有限公司2022年度财务报表审计报告签署页)



2023年4月26日

中国注册会计师：史晓华



中国注册会计师：张利华



# 合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

资产	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	6,799,496,124.73	9,766,250,898.91
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	五、2	24,389,900.00	
衍生金融资产			
应收票据	五、3	5,458,431.76	4,865,779.70
应收账款	五、4	1,990,653,752.26	120,523,273.80
应收款项融资	五、5	500,000.00	1,000,000.00
预付款项	五、6	1,086,968,552.48	137,481,898.39
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	15,585,214,764.23	17,677,121,997.41
其中：应收利息			
应收股利		41,883,779.70	48,313,627.72
买入返售金融资产			
存货	五、8	58,544,960,151.61	43,286,569,410.15
合同资产	五、9	334,435,408.98	213,751,750.87
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、10	391,037,444.20	526,096,580.84
流动资产合计		84,763,114,530.25	71,733,661,590.07
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款	五、11	59,508,906.94	57,243,866.72
债权投资	五、12	712,153,500.00	1,012,153,500.00
其他债权投资			
长期应收款	五、13	178,344,250.00	
长期股权投资	五、14	648,417,770.88	433,549,310.68
其他权益工具投资	五、15	3,716,262,638.21	3,184,818,115.33
其他非流动金融资产	五、16	5,267,368,434.65	1,726,594,432.82
投资性房地产	五、17	12,202,322,984.27	8,145,027,643.05
固定资产	五、18	2,137,731,709.89	1,899,665,271.93
在建工程	五、19	9,505,980,227.37	5,941,391,029.86
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、20	60,836,797.14	217,262,170.23
无形资产	五、21	257,372,558.75	251,957,630.35
开发支出			
商誉	五、22	125,630,048.82	58,065,612.67
长期待摊费用	五、23	76,762,096.57	34,968,014.19
递延所得税资产	五、24		
其他非流动资产	五、25	3,674,374,993.93	889,402,484.82
非流动资产合计		38,623,066,917.42	23,852,099,082.65
资产总计		123,386,181,447.67	95,585,760,672.72

法定代表人：王贤

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



## 合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、26	2,617,962,013.19	1,346,641,215.28
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	五、27	47,978,286.68	1,199,656.34
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、28	2,381,505,285.84	1,332,474,131.95
预收款项	五、29	8,013,233.14	9,235,669.10
合同负债	五、30	3,442,541,718.68	2,505,354,441.08
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、31	117,156,425.97	75,191,054.27
应交税费	五、32	357,800,475.15	707,675,995.50
其他应付款	五、33	8,985,428,623.63	884,604,274.39
其中：应付利息			
应付股利			
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、34	7,944,956,660.41	6,565,858,473.94
其他流动负债	五、35	3,129,820,314.64	7,126,640,850.67
流动负债合计		29,033,163,037.33	20,554,875,762.52
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、36	36,237,920,701.07	22,597,318,109.80
应付债券	五、37	17,565,568,435.83	17,383,456,937.62
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、38	51,561,419.93	201,613,136.23
长期应付款	五、39	2,614,535.62	122,450.90
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、40	5,763,036.00	
递延收益	五、41	6,800,000.00	
递延所得税负债	五、24	443,694,868.85	248,353,222.49
其他非流动负债			
非流动负债合计		54,313,922,997.30	40,430,863,857.04
负债合计		83,347,086,034.63	60,985,739,619.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、42	20,410,748,400.00	20,410,748,400.00
其他权益工具	五、43	4,000,000,000.00	
其中：优先股			
永续债		4,000,000,000.00	
资本公积	五、44	14,351,727,480.08	13,655,290,898.18
减：库存股	五、45	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
其他综合收益	五、46	921,286,774.10	670,746,731.41
专项储备			
盈余公积	五、47	431,325,739.97	300,361,642.55
一般风险准备			
未分配利润	五、48	2,504,935,685.99	2,308,338,859.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		39,820,024,080.14	34,545,486,531.21
少数股东权益		219,071,332.90	54,534,521.95
所有者权益（或股东权益）合计		40,039,095,413.04	34,600,021,053.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计		123,386,181,447.67	95,585,760,672.72

法定代表人：王贤

鉴贤

主管会计工作负责人：曹杰

印曹杰

会计机构负责人：范敏

印范敏  
3202920070392

# 合并利润表

2022年度

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		4,693,370,264.28	3,190,727,231.12
其中：营业收入	五、49	4,689,827,534.24	3,190,727,231.12
利息收入		3,542,730.04	
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,825,784,190.93	3,130,360,398.06
其中：营业成本	五、49	4,091,348,602.39	2,470,516,704.21
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、50	176,589,627.89	167,741,179.99
销售费用	五、51	77,253,180.83	108,395,888.96
管理费用	五、52	402,815,063.63	302,460,218.83
研发费用	五、53	19,013,847.17	1,840,777.08
财务费用	五、54	58,763,869.02	79,405,628.99
其中：利息费用		131,791,870.08	101,134,381.21
利息收入		72,956,323.21	29,271,656.92
加：其他收益	五、55	35,408,450.60	7,018,409.14
投资收益（损失以“-”号填列）	五、56	259,999,602.21	141,841,427.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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、57	297,309,438.43	179,298,846.38
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、58	-18,787,129.76	27,167,933.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、59	-2,905,178.70	-14,907,246.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、60	22,252,372.31	24,718,749.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		460,863,628.44	425,504,952.48
加：营业外收入	五、61	46,732,340.27	6,704,520.94
减：营业外支出	五、62	20,097,541.94	106,893.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		487,498,426.77	432,102,579.58
减：所得税费用	五、63	159,400,139.08	277,487,680.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		328,098,287.69	154,614,899.54
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		327,560,481.30	151,116,318.65
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		537,806.39	3,498,580.88
六、其他综合收益的税后净额		250,540,042.69	376,641,212.36
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		250,540,042.69	376,641,212.36
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		249,697,641.14	158,425,375.74
（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			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		249,697,641.14	158,425,375.74
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		842,401.55	218,215,836.62
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）投资性房地产公允价值变动		842,401.55	218,215,836.62
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		578,638,330.38	531,256,111.90
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		578,100,523.99	527,757,531.01
（二）归属于少数股东的综合收益总额		537,806.39	3,498,580.89
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：王贤

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



# 合并现金流量表

2022年度

编制单位：无锡中太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
<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		5,581,495,390.24	6,061,242,214.48
客户存款和同业存放款项净增加额			
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		8,344,308.08	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		425,852,307.84	26,377,289.80
收到其他与经营活动有关的现金	五、64(1)	5,907,129,724.32	1,902,200,952.95
经营活动现金流入小计		11,922,821,730.48	7,993,277,201.26
购买商品、接受劳务支付的现金		14,717,051,835.86	6,787,593,118.66
客户贷款及垫款净增加额		2,304,385.42	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			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金		2,102,793.55	7,162.78
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		518,519,957.75	285,193,620.62
支付的各项税费		1,409,353,742.84	425,166,273.70
支付其他与经营活动有关的现金	五、64(2)	2,810,113,066.18	125,214,831.78
经营活动现金流出小计		19,459,445,781.60	7,673,290,608.27
经营活动产生的现金流量净额		-7,536,624,051.12	319,986,592.99
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		3,010,287,979.34	317,317,368.09
取得投资收益收到的现金		278,130,219.07	124,027,189.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		260,443,335.03	167,117,776.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		348,040.10	
收到其他与投资活动有关的现金	五、64(3)	166,748,403.63	
投资活动现金流入小计		3,715,957,977.17	608,462,333.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,656,471,961.70	4,968,804,017.89
投资支付的现金		6,387,358,547.39	3,548,430,694.90
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		167,124,486.78	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		20,210,954,995.87	8,517,234,712.79
投资活动产生的现金流量净额		-16,494,997,018.70	-7,908,772,379.04
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		800,019,600.00	4,980,410,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		19,029,065.00	8,800,000.00
取得借款收到的现金		21,066,545,475.61	10,621,326,387.95
发行债券收到的现金		14,050,000,000.00	21,512,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、64(4)	7,428,523,428.48	51,000,000.00
筹资活动现金流入小计		43,345,088,504.09	37,164,736,387.95
偿还债务支付的现金		19,122,426,127.96	21,449,004,805.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,938,947,583.80	2,724,637,601.01
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、64(5)	245,205,948.93	676,211,035.60
筹资活动现金流出小计		22,306,579,660.69	24,849,853,441.93
筹资活动产生的现金流量净额		21,038,508,843.40	12,314,882,946.02
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,993,112,226.42	4,726,097,159.97
加：期初现金及现金等价物余额		9,758,520,489.24	9,032,423,329.27
六、期末现金及现金等价物余额	五、65	6,765,408,262.82	9,758,520,489.24

法定代表人：王贤

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏





# 合并所有者权益变动表

2022年度

单位：人民币元

项目	本期发生额										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本(或股本)	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	小计	少数股东权益	
一、上年期末余额	20,410,748.40	13,655,290.89	2,800,000.00	670,746.73	-	300,361.64	-	2,308,338.86	34,545,486.53	54,534,521.95	34,600,021.85
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	20,410,748.40	13,655,290.89	2,800,000.00	670,746.73	-	300,361.64	-	2,308,338.86	34,545,486.53	54,534,521.95	34,600,021.85
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	696,436.58	-	250,540.04	-	130,964.09	-	196,596.83	5,274,537.54	164,536.81	5,439,074.85
(一)综合收益总额	-	-	-	250,540.04	-	-	-	327,560.48	578,100.52	537,806.39	578,638.39
(二)所有者投入和减少资本	-	696,436.58	-	-	-	-	-	-	443.04	164,312.64	4,860,749.62
1.所有者投入的普通股	-	696,436.58	-	-	-	-	-	-	-	164,312.64	4,860,749.62
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	-	-3,653,418.10	-	-	-	-	-	443.04	-3,562,975.06	-1,960,669.97	-5,543,565.03
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-130,964.09	-130,964.09	-313,600.00	-313,600.00
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-130,964.09	-130,964.09	-	-
(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	20,410,748.40	14,351,727.47	2,800,000.00	921,286.77	-	431,325.73	-	2,504,935.68	39,820,024.08	219,071.33	40,039,095.41

法定代表人：王贵

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



合并所有者权益变动表(续)

2022年度

单位:人民币元

项目	上期发生额										少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本(或股本)	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	小计		
优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	20,410,748.40	600,000,000.00	8,572,689,341.33	2,800,000,000.00	294,105,519.05		292,429,650.87		2,168,537,154.18	29,244,403,946.38	20,179,394.11	29,264,583,340.49
加:会计政策变更									1,617,977.92	295,723,496.97		295,723,496.97
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	20,410,748.40	600,000,000.00	8,572,689,341.33	2,800,000,000.00	294,105,519.05		292,429,650.87		2,170,155,132.10	29,540,127,443.35	20,179,394.11	29,560,306,837.46
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-600,000,000.00	5,082,601,556.85	-	376,641,212.36		7,932,591.68		138,183,726.97	5,005,359,087.86	34,355,127.84	5,039,714,215.70
(一)综合收益总额					376,641,212.36				151,116,318.65	527,757,531.01	3,498,580.88	531,256,111.89
(二)所有者投入和减少资本										4,482,601,556.85	33,478,855.91	4,516,080,412.76
1、股东投入的普通股										4,482,601,556.85	7,800,000.00	4,490,401,556.85
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							7,932,591.68		-12,932,591.68	-5,000,000.00	25,678,855.91	25,678,855.91
2、提取一般风险准备												
3、对所有者(或股东)的分配									-7,932,591.68		-2,622,308.94	-7,622,308.94
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	20,410,748.40		13,655,290,898.18	2,800,000,000.00	670,746,731.41		300,361,642.55		2,308,338,859.07	34,546,486,531.20	54,634,521.95	34,600,021,053.16

法定代表人:王贤

主管会计工作负责人:曹杰

会计机构负责人:翟敏



# 资产负债表

2022年12月31日

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

资产	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,632,510,590.94	5,863,953,620.63
交易性金融资产		24,370,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	58,277,050.94	16,247,267.25
应收款项融资			
预付款项		141,422,840.66	112,861,778.92
其他应收款	十三、2	23,545,246,725.67	18,500,792,669.03
其中：应收利息			
应收股利		25,500,000.00	25,500,000.00
存货		35,988,591,429.84	36,741,518,622.67
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		26,758,212.01	3,523,515.52
流动资产合计		62,417,176,850.06	61,238,897,474.02
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		21,000,000.00	21,000,000.00
其他债权投资			
可供出售金融资产			
长期股权投资	十三、3	37,572,455,471.57	23,281,595,000.45
其他权益工具投资		2,787,782,638.21	2,440,907,909.91
其他非流动金融资产		241,900,000.00	225,361,560.67
投资性房地产		2,136,192,710.66	1,745,240,509.72
固定资产		1,883,861.18	2,167,899.90
在建工程		106,407,068.03	224,831,080.96
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		8,940,917.57	20,275,501.75
无形资产		5,463,127.79	2,634,753.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		12,712,352.03	16,162,152.25
递延所得税资产			
其他非流动资产		23,531,171.02	25,000,000.00
非流动资产合计		42,918,269,318.06	28,005,176,369.22
资产总计		105,335,446,168.12	89,244,073,843.24

法定代表人：王贤

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



## 资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,641,995,491.67	1,196,641,215.28
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		515,460,772.17	428,794,711.28
预收款项		4,232,644.72	
合同负债			1,570,990.39
应付职工薪酬		61,764.15	
应交税费		64,749,487.15	389,197,775.92
其他应付款		18,498,438,244.61	4,945,191,376.00
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,746,900,657.46	6,521,930,217.61
其他流动负债		2,822,283,752.12	6,899,880,273.99
流动负债合计		31,294,122,814.05	20,383,206,560.47
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		13,552,298,682.46	14,804,896,327.52
应付债券		17,565,568,435.83	17,383,456,937.62
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			9,705,849.52
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		122,751.66	122,450.90
递延所得税负债		164,873,407.26	113,386,909.78
其他非流动负债			
非流动负债合计		31,282,863,277.21	32,311,568,475.34
负债合计		62,576,986,091.26	52,694,775,035.81
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		20,410,748,400.00	20,410,748,400.00
其他权益工具		4,000,000,000.00	-
其中：优先股			
永续债		4,000,000,000.00	
资本公积		13,673,052,564.85	12,977,052,564.85
减：库存股			
其他综合收益		518,118,535.94	314,598,240.73
专项储备			
盈余公积		431,325,739.97	300,361,642.55
未分配利润		3,725,214,836.10	2,546,537,959.30
所有者权益（或股东权益）合计		42,758,460,076.86	36,549,298,807.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		105,335,446,168.12	89,244,073,843.24

法定代表人：王贤

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



# 利润表

2022年度

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、4	826,034,614.84	1,276,355,465.33
减：营业成本	十三、4	789,044,365.57	1,224,066,835.61
税金及附加		71,376,300.21	65,437,365.60
销售费用			
管理费用		81,479,902.98	52,695,729.56
研发费用			
财务费用		462,272.78	925,308.13
其中：利息费用		741,762.01	
利息收入			
加：其他收益		27,032,209.96	53,630.25
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	1,362,417,062.56	124,327,343.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		8,555,752.91	15,688,060.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）		1,176,997.19	28,215,116.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-9,000,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		67,801.60	15,254,573.67
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,282,921,597.52	107,768,951.51
加：营业外收入		3.43	5,770,436.34
减：营业外支出		11,169,277.31	84,859.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,271,752,323.64	113,454,528.31
减：所得税费用		-37,888,650.59	34,128,611.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,309,640,974.23	79,325,916.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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		203,520,295.21	65,492,721.67
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		203,520,295.21	65,492,721.67
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			
3.其他权益工具投资公允价值变动		203,520,295.21	65,492,721.67
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
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			
6.外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		1,513,161,269.44	144,818,638.47
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：王贤

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：范敏



# 现金流量表

2022年度

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
<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		900,515,512.19	2,433,912,517.99
收到的税费返还			3,202,569.13
收到其他与经营活动有关的现金		4,549,867,638.24	1,824,799,642.35
经营活动现金流入小计		5,450,383,150.43	4,261,914,729.47
购买商品、接受劳务支付的现金		21,720,478.02	303,155,759.96
支付给职工以及为职工支付的现金		24,666,574.36	27,135,266.79
支付的各项税费		408,258,161.22	59,094,573.18
支付其他与经营活动有关的现金		59,168,638.03	24,585,979.02
经营活动现金流出小计		513,813,851.63	413,971,578.95
经营活动产生的现金流量净额		4,936,569,298.80	3,847,943,150.52
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,507,905,138.33	1,198,326,492.35
取得投资收益收到的现金		13,987,118.42	102,040,549.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		49,500.00	72,839,858.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			19,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		181,571,730.38	4,214,370,982.44
投资活动现金流入小计		2,703,513,487.13	5,606,577,883.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		334,821,123.75	163,842,578.02
投资支付的现金		16,760,850,000.00	11,593,260,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		5,911,612,361.11	1,731,079,736.78
投资活动现金流出小计		23,007,283,484.86	13,488,182,314.80
投资活动产生的现金流量净额		-20,303,769,997.73	-7,881,604,431.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		700,000,000.00	4,971,610,000.00
取得借款收到的现金		4,259,500,000.00	2,524,392,787.95
发行债券收到的现金		14,050,000,000.00	21,512,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		14,811,995,046.22	51,000,000.00
筹资活动现金流入小计		33,821,495,046.22	29,059,002,787.95
偿还债务支付的现金		17,807,492,177.13	19,868,544,805.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,997,236,782.53	2,638,637,383.23
支付其他与筹资活动有关的现金		881,008,417.32	670,893,135.60
筹资活动现金流出小计		21,685,737,376.98	23,178,075,324.15
筹资活动产生的现金流量净额		12,135,757,669.24	5,880,927,463.80
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		-3,231,443,029.69	1,847,266,183.02
加：期初现金及现金等价物余额		5,863,953,620.63	4,016,687,437.61
六、期末现金及现金等价物余额		2,632,510,590.94	5,863,953,620.63

法定代表人：王贤



主管会计工作负责人：曹杰



会计机构负责人：范敏



# 所有者权益变动表

2022年度

单位：人民币元

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

## 本期发生额

项 目	实收资本			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	其他	优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	-	-	-	-	-	-	12,977,052,564.85	-	314,598,240.73	-	300,361,642.55	2,546,537,959.30	36,549,298,807.43
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额							12,977,052,564.85		314,598,240.73		300,361,642.55	2,546,537,959.30	36,549,298,807.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							696,000,000.00		203,520,295.21		130,964,097.42	1,178,676,876.81	6,209,161,269.44
（一）综合收益总额									203,520,295.21			1,309,640,974.23	1,513,161,269.44
（二）所有者投入和减少资本							696,000,000.00		-		-	-	4,696,000,000.00
1、所有者投入的普通股							700,000,000.00						4,700,000,000.00
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							-4,000,000.00						-4,000,000.00
（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							13,673,052,564.85		518,118,535.94		431,325,739.97	3,725,214,836.10	42,758,460,076.86

法定代表人：王贤

主管会计工作负责人：曹杰

会计机构负责人：曹杰



# 所有者权益变动表 (续)

2022年度

单位: 人民币元

编制单位: 无锡市太湖新城发展集团有限公司

## 上期发生额

项	吸收投资		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	永续债	其他							
一、上年期末余额	20,410,748,400.00	600,000,000.00			7,894,451,008.00				292,429,050.87	2,480,144,634.19	31,677,773,093.06
加: 会计政策变更							249,105,519.05				249,105,519.05
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	20,410,748,400.00	600,000,000.00			7,894,451,008.00		249,105,519.05		292,429,050.87	2,480,144,634.19	31,926,878,612.11
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					5,082,601,556.85		65,492,721.67		7,932,591.68	66,393,325.12	4,622,420,195.32
(一) 综合收益总额							65,492,721.67			79,325,916.80	144,818,638.47
(二) 所有者投入和减少资本					5,082,601,556.85						4,482,601,556.85
1、股东投入的普通股					5,082,601,556.85						4,482,601,556.85
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									7,932,591.68	-12,932,591.68	-5,000,000.00
2、对所有者(或股东)的分配									7,932,591.68	-7,932,591.68	
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	20,410,748,400.00				12,977,052,564.85		314,598,240.73		300,361,642.55	2,546,532,959.30	36,549,298,807.43

法定代表人: 王贤

主管会计工作负责人: 曹杰

会计机构负责人: 范敏





# 无锡市太湖新城发展集团有限公司

## 2022年财务报表附注

### 一、公司基本情况

无锡市太湖新城发展集团有限公司（以下简称公司或本公司）原名无锡市太湖新城建设投资管理有限公司，经江苏省无锡市滨湖工商行政管理局核准，于 2007 年 3 月 8 日取得注册号为 320211000012892《营业执照》。

公司原始注册资本为 3,000.00 万元，由无锡市房产管理局资产管理中心出资；2007 年 7 月公司增加注册资本 9.70 亿元，变更后的注册资本为 10.00 亿元，其中：无锡市房产管理局资产管理中心出资 5.00 亿元，无锡市国联发展（集团）有限公司出资 2.00 亿元，无锡市建设发展投资有限公司出资 2.00 亿元，无锡市房地产开发集团有限公司出资 1.00 亿元。2007 年 11 月公司增加注册资本 3.00 亿元，均由无锡市建设发展投资有限公司出资。

2008 年 7 月公司原股东无锡市房产管理局资产管理中心将所持有公司 5.00 亿元的股权无偿划转给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）。2008 年 8 月、12 月无锡城建发展集团有限公司对本公司累计增资 7.00 亿元，变更后的注册资本为 20.00 亿元。

2009 年 5 月公司增加注册资本 10.00 亿元，各股东同比例出资，变更后的注册资本为 30.00 亿元。

2010 年度各股东先后三次同比例出资共计 60.00 亿元，变更后的注册资本为 90.00 亿元。

2011 年度公司增加注册资本 20.00 亿元，各出资方同比例增资，变更后的注册资本为 110.00 亿元。

2012 年 11 月公司增加注册资本 20.00 亿元，由无锡市人民政府国有资产监督管理委员会出资，变更后的注册资本为 130 亿元。

2013 年，无锡市国有资产监督管理委员会分别于 2 月和 6 月分两次将持有公司的 16.255 亿元的股权转让给无锡城建发展集团有限公司，6 月公司再次增加注册资本 26.26 亿元，由国联信托股份有限公司出资，变更后的注册资本为 156.26 亿元。

2014 年国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）对公司增资 52.103175 亿元，公司注册资本由 156.26 亿元变更为 208.363175 亿元。其中：无锡市人民政府国有资产监督管理委员会出资 3.745 亿元，占注册资本的 1.80%；无锡城建发展集团有限公司出资 71.255 亿元，占注册资本的 34.20%；无锡市建设发展投资有限公司出资 34.375 亿元，占注册资本的 16.50%；无锡市国联发展（集团）有限公司出资 13.75 亿元，占注册资本的 6.60%；无锡市房地产开发集团有限公司出资 6.875 亿元，占注册资本的 3.30%；国联信托股份有限公司出资 26.26 亿元，占注册资本的 12.60%，国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资 52.103175 亿元，占注册资本的 25.00%。

2015 年无锡城建发展集团有限公司对公司减资 4.7 亿元，无锡市建设发展投资有限公司对公司增资 4443.09 万元，公司注册资本由 208.363175 亿元变更为 204.107484 亿元。其中无锡市人民政府国有资产监督管理委员会出资 3.745 亿元，占注册资本的 1.83%；无锡城建发展集团有限公司出资 66.555 亿元，占注册资本的 32.61%；无锡市建设发展投资有限公司出资 34.819309 亿元，占注册资本的 17.06%；无锡市国联发展（集团）有限公司出资 13.75 亿元，占注册资本的 6.74%；无锡市房地产开发集团有限公司出资 6.875 亿元，占注册资本的 3.37%；国联信托股份有限公司出资 26.26 亿元，占注册资本的 12.86%，国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资 52.103175 亿元，占注册资本的 25.53%。

根据 2011 年 11 月 15 日中共无锡市委、无锡市人民政府锡委发〔2011〕92 号《关于进一步加快太湖新城建设发展的意见》，“无锡市太湖新城建设投资管理有限公司”更名为“无锡市太湖新城发展集团有限公司”，调整为直属市政府管理。

2018 年根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会锡国资产〔2018〕55 号文：《关于同意无锡城市发展集团有限公司无偿划转无锡市太湖新城发展集团有限公司部分股权的批复》，将城发集团持有本公司股权中的 1.41%计 28785 万元无偿划转给国联集团。

2019 年，根据锡国资产〔2019〕6 号文：《关于国联信托股份有限公司协议转让无锡市太湖新城发展集团有限公司股权的批复》，国联信托股份有限公司持有本公司 12.86% 股权转让给无锡市人民政府国有资产监督管理委员会。

公司股东无锡城市发展集团有限公司更名为无锡城建发展集团有限公司，于 2021 年 2 月 8 日办理了工商备案登记。

公司取得了无锡市工商行政管理局换发的统一社会信用代码 913202007990565733 的营业执照。公司住所：无锡市太湖新城金融一街 10 号无锡金融中心 18-21 层。法定代表人：王贤

公司经营范围：利用自有资金对外投资管理、工程项目管理、物业管理、拆迁服务；城市项目建设综合开发；市政工程施工；园林绿化工程施工；房屋租赁服务。自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

本公司 2022 年度纳入合并范围的子公司共 83 户。本年新增 43 户，详见本附注六“合并范围的变更”。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本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》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### （二）持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个

月的可预见未来期间内持续经营。因此，本公司董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至 2022 年 12 月 31 日止的 2022 年度财务报表。

### 三、重要会计政策、会计估计

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 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) 同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。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（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

##### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。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；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差额，计入当

期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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其他综合收益以及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。

## 6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

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的份额的，其余额应当冲减少数股东权益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、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。

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，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，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，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）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。

不属于一揽子交易的，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若各项交易属于一揽子交易的，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。

## 7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其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：（一）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（二）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（三）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（五）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，应当按照前述规定进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、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、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。（二）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

### （2）金融资产的分类和计量

在初始确认金融资产时本公司根据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，将金融资产划分为：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

#### 1) 金融资产的初始计量：

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款，本公司按照预期有权收取的对价初始计量。

#### 2) 金融资产的后续计量：

##### ①以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产。该金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销、减值及终止确认产生的利得或损失，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债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的，本公司将其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。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。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转出，计入当期损益。

### ③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认时，本公司将部分非交易性权益工具投资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。本公司将其相关股利收入计入当期损益，其公允价值变动计入其他综合收益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

### ④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量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，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。

在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

### （4）金融负债的分类和计量

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其他金融负债。

#### 1) 金融负债的初始计量

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于以摊余成本计量的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### 2) 金融负债的后续计量

##### ①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（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益；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，计入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### （6）金融工具的公允价值确定

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，本集团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一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

#### （7）金融工具减值（不含应收款项）

##### 1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

## 10、应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、



其他债权投资和长期应收款。

对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明应收款项的信用风险已经显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；应收款项自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的应收款项，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

除单独评估信用风险的应收款项外，本公司根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

单独评估信用风险的应收款项，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
特定范围内单位组合	本组合为与无锡市范围内各级政府及其相关单位、部门之间发生的应收款项。
账龄组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
账龄组合 2	应收保理款按客户已到期的款项是否逾期未收，以及欠款已逾期的期数划分
应收票据组合 3—银行承兑汇票	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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
应收票据组合 4—商业承兑汇票	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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
其他组合	本组合为日常经常活动中应收取各类押金、代垫款、质保金等应收款项。

账龄组合 1：对于划分为账龄组合的应收款项，本公司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，编制应收款项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

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2	2
1~2 年 (含 2 年)	5	5
2~3 年 (含 3 年)	20	20
3~4 年 (含 4 年)	50	50
4~5 年 (含 5 年)	80	80
5 年以上	100	100

账龄组合 2: 采用其他方法的应收保理款坏账准备计提如下: 应收保理款按客户已到期的款项是否逾期未收, 以及欠款已逾期的期数划分以下各类客户风险类型: 正常类 (未逾期客户)、关注类 (超过付款期末超过宽限期等)、次级类 (逾期 6 个月以内)、及损失类 (逾期 6 个月以上客户) 等 4 种风险类型客户, 以已逾期账龄区分各类风险类型客户制定相应坏账计提比例。对已到期未收回的逾期长期应收款转入应收账款并按相应账龄计提坏账准备, 对于尚未到期的应收账款坏账准备按客户风险类型计提比例如下: 正常类 1-2%, 关注类 3-10%, 次级类 30-50%, 可疑类 60%, 损失类 100%

### 11、应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致, 且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据及应收账款, 本公司将其分类为应收款项融资, 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益, 其余公允价值变动计入其他综合收益。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转出, 计入当期损益。

### 12、存货

(1) 本公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等, 以及在开发过程中的开发成本。

#### (2) 发出存货的计价方法

发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

项目开发时, 开发用土地按开发产品占地面积/开发产品占地面积及所占地块的级差系数计算分摊计入项目的开发成本。

发出开发产品按个别计价法核算。

意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

#### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

期末，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，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

(4) 本公司存货盘存采用永续盘存制。

(5) 周转材料包括低值易耗品和包装物等，在领用时采用一次转销法进行摊销。

### 13、合同资产

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，与附注三、10 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

### 14、合同成本

#### (1) 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并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推销，计入当期损益。若该项资产推销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

#### (2) 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，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该成本增加了本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。确认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推销，计入当期损益。

#### (3) 合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的，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预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应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。

### 15、持有待售资产

本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：

- （一）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；
- （二）出售极可能发生，即企业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。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

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。

### 16、长期股权投资

#### （1）重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

#### （2）投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，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；初始投资成本与达到合并前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，调整资本公积（资/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入留存收益。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

③因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的留存收益。

### （3）后续计量及损益确认方法

#### ①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、6 进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

#### ②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于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，其差额包含在长期股权投资成本中；对于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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并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现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面

价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，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确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

(4) 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，处置时，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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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，应当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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，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。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## 17、投资性房地产

### (一) 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。

### (二) 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。

### （三）采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

#### 1、选用公允价值模式进行后续计量的依据

对有确凿证据表明公允价值能够持续可靠取得的投资性房地产，公司采用公允价值模式进行后续计量。

同时满足下列条件的，公司才能采用公允价值模式计量的投资性房地产：

- （1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- （2）公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

#### 2、投资性房地产的公允价值的确定

（1）在能够取得同类或类似房地产现行市场价格的情况下，公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格（市场公开报价）确定投资性房地产的公允价值。

（2）在无法取得同类或类似房地产现行市场价格的情况下，公司参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，或者根据预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值合理估计投资性房地产的公允价值。

同类或类似的建筑物，是指所处地理位置和地理环境相同、性质相同、结构类型相同或相近、新旧程度相同或相近，可使用状况相同或相近的建筑物；同类或类似的土地使用权，是指同一位置区域、所处地理环境相同或相近、可使用状况相同或相近的土地。

2、对采用公允价值模式计量的投资性房地产，公司不计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

## 18、固定资产

（1）固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20、40	5	2.375、4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	5	5	19.00

固定资产类别	折旧年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	5	5	19.00
其他设备	5	5	19.00

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

### 19、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

### 20、借款费用

(1) 借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

(2) 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，开始借款费用的资本化。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、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

#### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去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。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根据在资本化期间内累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。

### 21、使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，该成本包括：（1）租赁负债的初始计量金额；（2）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；（3）承租人发生的初始直接费用；（4）承租人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。



本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## 22、无形资产

### （一）内部研究开发项目

#### ①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指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一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

②研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

- A、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；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、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，应当证明其有用性；
- D、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；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

③研发过程中产出的产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

### （二）无形资产的后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。公司将取得的无形资产分为使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

#### 1、使用寿命有限的无形资产的后续计量

公司对使用寿命有限的无形资产，自达到预定用途时起在其使用寿命内采用直线法分期摊销，不预留残值。无形资产的摊销金额通常计入当期损益；某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或其他资产实现的，其摊销金额计入相关资产的成本。

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
特许使用权	30	0	3.33
专利权	5	0	20.00
土地使用权	50	0	2.00
软件	10	0	10.00

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

#### 2、使用寿命不确定的无形资产的后续计量

公司对使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不进行摊销，但于每年年度终了进行减值测试。

#### (三) 无形资产使用寿命的估计

1、来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命按照不超过合同性权利或其他法定权利的期限确定；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

2、合同或法律没有规定使用寿命的，公司综合各方面的情况，通过聘请相关专家进行论证或者与同行业的情况进行比较以及参考公司的历史经验等方法来确定无形资产能为公司带来经济利益的期限。

3、按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

#### (四) 土地使用权的处理

1、公司取得的土地使用权通常确认为无形资产，但改变土地使用权用途，用于赚取租金或资本增值的，将其转为投资性房地产。

2、公司自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物分别进行处理。

3、外购土地及建筑物支付的价款在建筑物与土地使用权之间进行分配；难以合理分配的，全部作为固定资产。

### 23、长期资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产和无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对商誉、使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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较高者。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

## 24、长期待摊费用

### （一）长期待摊费用的范围

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。

### （二）长期待摊费用的初始计量

长期待摊费用按照实际发生的支出进行初始计量。

### （三）长期待摊费用的摊销

长期待摊费用按照受益期限采用直线法分期摊销。

如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 25、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 26、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 27、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务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) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ② 有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

### 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

### 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

## 28、优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13号）和《永续债相关会计处理的规定》财会〔2019〕2号，对发行的永续债等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金

融负债或权益工具。

(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- a. 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- b. 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- c. 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- d. 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具

- a. 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- b. 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(3) 金融负债与权益工具的区分

如果不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，如果是作为现金或其他金融资产的替代品，则该工具是金融负债；如果是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益，则该工具是权益工具。

(4) 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

## 29、租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内利息费用，并计入当期损益，按

照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

租赁期开始日后，因续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权的评估结果或实际行使情况发生变化的，重新确定租赁付款额，并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。

租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

在针对上述原因或因实质固定付款额变动重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。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，将剩余金额计入当期损益。

### 30、收入确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，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。对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

本公司营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入和建造合同

收入，采用分期收款方式销售、出售自用房屋等房地产业务收入，其确认原则如下：

#### （一）销售商品收入的确认原则

公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

#### （二）提供劳务收入的确认原则

##### 1、提供劳务交易的结果能够可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，提供劳务交易的结果能够可靠地估计。

##### 2、提供劳务交易的结果不能可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果不能可靠估计的，分别以下三种情况确认提供劳务收入：

（1）如果已经发生的劳务成本预计全部能够得到补偿，则按已收或预计能够收回的金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

（2）如果已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿，则按能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

（3）如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益（主营业务成本），不确认提供劳务收入。

#### （三）让渡资产使用权收入的确认原则

公司在与交易相关的经济利益很可能流入公司，收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

#### （四）项目建设收入的确认

公司项目建设收入的确认按照成本加成法，项目建设每年度按照完工项目的成本加成，与政府部门结算，经政府财政部门确认后，确认收入。

#### （五）资金占用费收入的确认

公司根据与资金占有方签订的借款合同约定的利率，确定资金占用费收入。

#### （六）开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### （七）分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（八）出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

### 31、政府补助

#### 1、政府补助类型

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，不包括政府作为所有者投入的资本。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。本公司的政府补助类型主要为建设资金补贴款。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

#### 2、政府补助的会计处理方法

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。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益或冲减相关资产的账面价值。并在相关资产使用



寿命内按照资产受益期内平均分配方法分期计入损益。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，应当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。

### 32、所得税

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，根据可抵扣暂时性差异和能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。递延所得税负债根据应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税，但初始确认资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等）除外。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- （1）纳税主体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；
- （2）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。

### 33、租赁

#### （1）租赁的识别

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。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是

否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

#### (2) 租赁期

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

#### (3) 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- (1) 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；
- (2) 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，重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，应当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，承租人应当相应调整使用权资产的账面价值。

#### (4) 承租人会计处理

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低（不超过人民币 50,000 元）的租赁认定为低价值资产租赁。转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

除上述简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对已识别租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的初始及后续计量见附注三、21 及附注三、29。

#### (5) 出租人会计处理

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁，是指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。其所有权最终可能转移，也可能不转移。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。但原租赁为短期租赁，且转租出租人对原租赁进行简化处理的，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

在租赁期开始日，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。对应收融资租赁款进行初始计量时，以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。未实现融资收益在租赁期内采用固定的周期性利率计算确认当期利息收入。取得的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。

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。取得的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。

### 34、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 会计政策变更

财政部于 2021 年 12 月发布《企业会计准则解释第 15 号》，要求企业不再将试运行销售收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，规定企业在计量亏损合同时，履行合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。本公司管理层认为，前述规定未对本公司财务报告产生重大影响。

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》，涉及①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；②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；③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；其中①自 2023 年 1 月 1 日期施行，也可以选择自发布年度起施行，②、③自公布之日起施行。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。本公司管理层认为，前述规定未对本公司财务报告产生重大影响。

#### (2) 会计估计变更

无。

## 四、税项

### 1、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、9%、13%
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%

土地使用税	按实际拥有的土地面积	3 元/平方米, 6 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 2、税收优惠:

(1) 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》(财政部税务总局公告 2022 年第 11 号) 生产、生活性服务业增值税加计抵减政策, 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%, 抵减应纳税增值额, 执行期限延长至 2022 年 12 月 31 日。

(2) 根据《财政部国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》(财税〔2008〕46 号)、《国家税务总局关于实施国家重点扶持的公共基础设施项目企业所得税优惠问题的通知》(国税发〔2009〕80 号)、《财政部国家税务总局关于公共基础设施项目和环境保护节能节水项目企业所得税优惠政策问题的通知》(财税〔2012〕10 号) 的规定, 从事符合《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》(以下简称《目录》) 规定范围、条件和标准的公共基础设施项目的投资经营所得, 自该项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起, 第一年至第三年免征企业所得税, 第四年至第六年减半征收企业所得税。新城能源集团符合该条款, 享受企业所得税三免三减半政策, 2022 年为免税期第一年。

(4) 2021 年 11 月 30 日江苏城归设计有限公司取得了编号为 GR202132008748 的高新技术企业证书, 有效期三年, 江苏城归设计有限公司从 2021 年到 2023 年享受企业所得税 15% 税率的优惠政策。

## 五、合并财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明, 均以 2022 年 12 月 31 日为截止日, 金额以人民币元为单位)

### 1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	319,281.31	170,234.95
银行存款	6,765,088,981.51	9,108,732,890.39
其他货币资金	34,087,861.91	657,347,773.57
合计	6,799,496,124.73	9,766,250,898.91

货币资金期末余额中除其他货币资金保函保证金 34,087,861.91 元外, 无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

### 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		
其中：理财产品	24,389,900.00	
合计	24,389,900.00	

### 3、应收票据

(1) 应收票据分类列示：

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	2,573,146.00	
商业承兑汇票	2,885,285.76	4,865,779.70
合计	5,458,431.76	4,865,779.70

(2) 按坏账计提方法分类：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合3计提坏账准备	2,573,146.00	46.64			2,573,146.00
按组合4计提坏账准备	2,944,169.15	53.36	58,883.39	2.00	2,885,285.76
合计	5,517,315.15	100.00	58,883.39	2.00	5,458,431.76

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	2,944,169.15	58,883.39	2.00
合计	2,944,169.15	58,883.39	2.00

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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	
组合计提	99,301.62		40,418.23		58,883.39
合计	99,301.62		40,418.23		58,883.39

(4) 期末公司无已质押的应收票据金额

(5) 期末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(6) 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

### 4、应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收账款	1,990,653,752.26	120,523,273.80
合计	1,990,653,752.26	120,523,273.80

## (1) 应收账款分类披露:

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:	2,030,254,417.06	100.00	39,600,664.80	1.95	1,990,653,752.26
账龄组合1	707,847,413.22	34.86	29,955,596.24	4.23	677,891,816.98
账龄组合2	964,506,855.51	47.51	9,645,068.56	1.00	954,861,786.95
特定范围内单位组合	357,900,148.33	17.63			357,900,148.33
组合小计	2,030,254,417.06	100.00	39,600,664.80	1.95	1,990,653,752.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	106,074.86		106,074.86		
合计	2,030,360,491.92	100.00	39,706,739.66	1.96	1,990,653,752.26

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:					
账龄组合1	92,043,484.83	73.06	2,438,499.98	2.65	89,604,984.85
特定范围内单位组合	30,918,288.95	24.54			30,918,288.95
组合小计	122,961,773.78	97.61	2,438,499.98	1.98	120,523,273.80
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,016,074.86	2.39	3,016,074.86	100.00	
合计	125,977,848.64	100.00	5,454,574.84	2.02	120,523,273.80

组合 1 中, 按账龄分析法计提坏账准备:

账龄	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	629,563,162.87	12,591,218.90	2.00	83,623,180.00	1,672,463.60	2.00
1~2年	53,768,976.57	2,688,448.83	5.00	7,408,321.74	370,416.09	5.00
2~3年	10,063,052.49	2,012,610.50	20.00	573,949.82	114,789.96	20.00
3~4年	2,286,859.89	1,143,429.95	50.00	290,911.17	145,455.59	50.00

账龄	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
4-5年	3,227,366.71	2,581,893.37	80.00	58,736.80	46,989.44	80.00
5年以上	8,937,994.69	8,937,994.69	100.00	88,385.30	88,385.30	100.00
合计	707,847,413.22	29,955,596.24	4.23	92,043,484.83	2,438,499.98	2.65

组合 2：应收保理款坏账准备计提如下：应收保理款按客户已到期的款项是否逾期未收，以及欠款已逾期的期数划分各类客户风险类型，对于账面尚未到期的应收账款坏账准备按客户风险类型计提比例如下：

项目	期末余额	风险类型	坏账准备计提比例	期末坏账准备
应收保理款	964,506,855.51	正常类	1.00%	9,645,068.56

按单项计提坏账准备：

客户名称	账面余额	预期信用损失准备	账龄	计提比例%	计提理由
美尚生态景观股份有限公司	106,074.86	106,074.86	5年以上	100.00	无法收回
合计	106,074.86	106,074.86		100.00	

(2) 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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	
组合计提	2,438,499.98	37,162,164.81				39,600,664.79
单项计提	3,016,074.86		2,910,000.00			106,074.86
合计	5,454,574.84	37,162,164.81	2,910,000.00			39,706,739.65

(3) 本报告期内无实际核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

债务人名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
上海博置实业有限公司	客户	400,485,250.70	1年以内	19.72	4,004,852.51
银邦金属复合材料股份有限公司	客户	119,906,823.07	1年以内	5.91	2,398,136.46
江苏宝来电工器材有限公司	客户	100,000,000.00	1年以内	4.93	1,000,000.00
上海耘林融资租赁有限公司	客户	98,000,000.00	1年以内	4.83	980,000.00
江苏南通二建集团有限公司	客户	89,000,000.00	1年以内	4.38	890,000.00
合计		807,392,073.77		39.77	9,272,988.97

## 5、应收款项融资

(1) 分类列示：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	500,000.00	1,000,000.00
合计	500,000.00	1,000,000.00

(2) 期末公司无已质押的应收票据金额。

(3) 期末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

## 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(%)
1年以内	946,995,470.64	87.12	25,038,415.85	18.21
1~2年	34,747,745.91	3.20	351,742.02	0.26
2~3年	325,433.37	0.03	282,177.00	0.21
3~4年	282,177.00	0.03	5,126,553.01	3.73
4~5年	2,124,925.55	0.20	48,508,459.78	35.28
5年以上	102,492,800.01	9.43	58,174,550.73	42.31
合计	1,086,968,552.48	100.00	137,481,898.39	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况：

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项总额比例%
无锡市自然资源和规划局	801,000,000.00	1年以内	72.35
无锡市滨湖区太湖街道办事处	100,000,000.00	5年以上	9.03
无锡市财政局	20,539,831.50	1年以内	1.86
江苏无锡经济开发区财政局	18,126,447.86	1年以内	1.64
中交建筑集团有限公司	17,132,047.00	1年以内	1.55
合计	956,798,326.36		86.42

## 7、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	62,509,062.38	42,516,217.01
应收股利	41,883,779.70	48,313,627.72
其他应收款	15,480,821,922.15	17,586,292,152.68
合计	15,585,214,764.23	17,677,121,997.41

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(1) 其他应收款

1) 其他应收款分类披露



种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	177,896,833.05	1.15	29,936,043.30	16.83	147,960,789.75
特定范围内单位组合	15,313,358,122.69	98.73			15,313,358,122.69
其他组合	19,503,009.71	0.13			19,503,009.71
组合小计	15,510,757,965.45	100.00	29,936,043.30	0.21	15,480,821,922.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	15,510,757,965.45	100.00	29,936,043.30	0.21	15,480,821,922.15

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	151,100,634.62	0.86	28,963,675.33	19.17	122,136,959.29
特定范围内单位组合	17,463,942,866.26	99.14			17,463,942,866.26
其他组合	212,327.13				212,327.13
组合小计	17,615,255,828.01	100.00	28,963,675.33	0.16	17,586,292,152.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	17,615,255,828.01	100.00	28,963,675.33	0.16	17,586,292,152.68

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	50,918,250.16	1,015,812.75	2.00	5,118,169.78	102,363.40	2.00
1~2年	1,604,836.26	80,321.56	5.00	115,358,472.90	5,767,923.64	5.00

账龄	期末余额			期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例
2~3 年	116,286,357.23	23,257,271.45	20.00	8,824,999.32	1,764,999.88	20.00
3~4 年	6,298,048.64	3,149,624.32	50.00	927,089.56	463,544.79	50.00
4~5 年	1,781,637.70	1,425,310.16	80.00	35,297.21	28,237.77	80.00
5 年以上	1,007,703.06	1,007,703.06	100.00	20,836,605.85	20,836,605.85	100.00
合计	177,896,833.05	29,936,043.30	16.83	151,100,634.62	28,963,675.33	19.17

## 2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

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	
账龄组合	28,963,675.33	972,367.97				29,936,043.30
合计	28,963,675.33	972,367.97				29,936,043.30

## 3) 本报告期内无实际核销的其他应收款。

## 4) 其他应收款按款项性质分类情况:

款项的性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	73,188,398.60	42,772,389.61
往来款	14,376,754,212.08	17,567,541,788.02
土地征收补偿款	1,059,755,575.00	
备用金	40,000.00	11,700.00
其他	1,019,779.77	4,929,950.38
合计	15,510,757,965.45	17,615,255,828.01

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五户明细情况

债务人名称	期末余额	账龄	性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	1,030,920,097.90	1 年以内	往来款	85.90	
	2,236,514,472.22	1-2 年			
	1,700,575,645.60	2-3 年			
	6,893,941,112.50	3-4 年			
	1,462,019,854.31	4-5 年			
江苏无锡经济开发区建设局	1,059,755,575.00	1 年以内	土地征收补偿款	6.83	
无锡仁新置业有限公司	94,696,560.00	1 年以内	往来款	5.36	
	736,464,580.00	1-2 年	往来款		
无锡市财政局	13,500,000.00	1 年以内	往来款	0.63	
	83,944,823.00	2-3 年	往来款		

浪潮卓数大数据产 业发展有限公司	111,720,630.00	2-3 年	往来款	0.72	22,344,126.00
合计	15,424,053,350.53			99.44	22,344,126.00

6) 期末无涉及政府补助的其他应收款。

7) 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

#### (2) 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
江苏资产管理有限公司	25,500,000.00	25,500,000.00
张家港博华创业投资合伙企业（有 限合伙）	16,383,779.70	
张家港博华耀世投资合伙企业（有 限合伙）		22,813,627.72
合计	41,883,779.70	48,313,627.72

#### (3) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
应收借款利息	62,509,062.38	42,516,217.01
合计	62,509,062.38	42,516,217.01

## 8、存货

#### (1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
原材料	258,903.53		258,903.53	1,888,511.40		1,888,511.40
库存商品	47,613,927.11		47,613,927.11	30,549.58		30,549.58
低值易耗品				331,194.40		331,194.40
开发产品	30,985,093.81		30,985,093.81	33,795,195.63		33,795,195.63
开发成本	58,461,654,993.65		58,461,654,993.65	43,247,162,587.14		43,247,162,587.14
零星工程	4,447,233.51		4,447,233.51	3,361,372.00		3,361,372.00
合计	58,544,960,151.61		58,544,960,151.61	43,286,569,410.15		43,286,569,410.15

注：期末存货不存在需计提跌价准备的情况。

#### (2) 开发成本明细

项目	期末余额	期初余额
土地	16,533,687,899.82	8,071,779,092.32

项目	期末余额	期初余额
征地拆迁	18,258,458,059.87	13,447,868,306.17
建安工程	3,553,189,473.26	4,620,729,112.93
前期费用	616,973,645.97	608,393,275.12
利息	19,483,541,402.99	16,422,972,436.42
其他	15,804,511.74	75,420,364.18
合计	58,461,654,993.65	43,247,162,587.14

### 9、合同资产

项目	期末余额	期初余额
合同资产	345,656,533.58	222,055,317.73
减：资产减值准备	11,221,124.60	8,303,566.86
合计	334,435,408.98	213,751,750.87

### 10、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税款	14,420,647.51	64,837,195.17
待摊费用	3,504,008.73	2,833,782.04
合同取得成本	25,581,028.44	
待抵扣增值税进项税额	347,531,759.52	458,425,603.63
合计	391,037,444.20	526,096,580.84

### 11、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
个人短期贷款	21,440,000.00	321,600.00	25,040,000.00	375,600.00
个人中长期贷款	18,066,889.95	271,003.35	23,887,305.73	358,309.58
企业短期贷款	20,908,244.00	313,623.66	9,188,295.00	137,824.43
合计	60,415,133.95	906,227.01	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	9,908,244.00	148,623.66	9,188,295.00	137,824.43

抵押贷款	39,506,889.95	592,603.35	48,927,305.73	733,909.58
信用贷款	11,000,000.00	165,000.00		
合计	60,415,133.95	906,227.01	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	60,415,133.95	100.00%	58,115,600.73	100.00%
合计	60,415,133.95	100.00%	58,115,600.73	100.00%

## 12、债权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
非关联方资金拆借(注)	691,153,500.00		691,153,500.00	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	30,000,000.00	9,000,000.00	21,000,000.00
合计	721,153,500.00	9,000,000.00	712,153,500.00	1,021,153,500.00	9,000,000.00	1,012,153,500.00

注：2021年11月，本公司的子公司无锡太湖新城城市发展有限公司（以下简称“城发公司”）与上海东方康桥房地产发展有限公司（以下简称“东方康桥”）、宁波万恒怡和企业管理合伙企业（有限合伙）、宁波润泰企业管理中心（有限合伙）、无锡绿坤房产开发有限公司（以下简称“绿坤房产”）签订《无锡马山安兰诺雅项目增资扩股合作协议》及补充协议，约定：

①城发公司出资 884.65 万元对绿坤房产进行增资，增资完成后本公司持有绿坤房产 20% 股权，其中认缴注册资本 525 万元，资本公积 359.65 万元。工商变更已于 2021 年 11 月办理完毕。

②城发公司另外以货币形式向绿坤房产提供 69,115.35 万元借款。其中 28,819.02 万元借款年利率 7%，40,296.33 万元借款年利率 9%。借款利息于每季度末结算一次。借款手续已于 2021 年 11 月办理完毕。

③东方康桥以其持有的绿坤房产 77.60% 股权，共计 2,037 万元为上述混合投资提供质押担保。登记手续已于 2021 年 11 月办理完毕。

④城发公司发履行投资义务满 18 个月后启动退出机制，此前绿坤房产不得进行利润分配。债权投资部分按利随本清原则处理。884.65 万元股权投资以公开挂牌方式予以转让，对价按对应股权评估值与按 7% 年利率计算的摊余成本孰高原则确定。

⑤东方康桥承诺为上述混合投资承担连带赔偿责任。”

## 13、长期应收款

款项性质	2022-12-31			2021-12-31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁	198,124,451.28	1,800,000.00	196,324,451.28			
未实现融资收益	17,980,201.28		17,980,201.28			
减：一年内到期的长期应收款						
合计	180,144,250.00	1,800,000.00	178,344,250.00			

## 14、长期股权投资

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
一、联营企业						
无锡大剧院保利管理有限公司	3,844,316.94			1,958,748.96		
无锡中海太湖新城置业有限公司	103,420,075.45			41,864,502.84		
无锡财信商业保理有限公司	79,548,474.77			6,028,486.92		
宜兴市美晟置业有限公司	121,859,912.58			13,910,925.39		
无锡太湖国际会展中心有限公司	28,905,653.60			2,300,391.37		
无锡金泽投资管理有限公司	1,618,541.85		1,618,541.85			
无锡爱骑仕文化发展有限公司	43,764.34		43,764.34			
无锡里仁社区服务有限公司	116,300.03		116,300.03			
无锡泽香农贸市场管理有限公司	2,642,376.88			432,159.57		
世界跆拳道（无锡）中心有限公司	260,114.42			-95,401.90		
无锡市苏景市场管理有限公司	1,017,447.91			-268,532.35		
无锡市中海锦年瑞景养老管理有限公司	1,351,394.78			3,076,616.67		

无锡仁新置业有限公司	88,920,937.13			-18,818,368.10	
无锡市梁溪科技城发展集团有限公司		100,000,000.00		-59,505.51	
无锡市永瑞物业管理有限公司		980,000.00			
无锡南长园林绿化工程有限公司		66,700,000.00		912,332.15	
合计	433,549,310.68	167,680,000.00	1,778,606.22	51,242,356.01	

(续)

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		
一、联营企业					
无锡大剧院保利管理有限公司	2,275,289.58			3,527,776.32	
无锡中海太湖新城置业有限公司				145,284,578.29	
无锡财信商业保理有限公司				85,576,961.69	
宜兴市美晟置业有限公司				135,770,837.97	
无锡太湖国际会展中心有限公司				31,206,044.97	
无锡金泽投资管理有限公司					
无锡爱骑仕文化发展有限公司					
无锡里仁社区服务有限公司					
无锡泽香农贸市场管理有限公司				3,074,536.45	
世界跆拳道(无锡)中心有限公司				164,712.52	
无锡市苏景市场管理有限公司				748,915.56	
无锡市中海锦年瑞景养老管理有限公司				4,428,011.45	
无锡仁新置业有限公司				70,102,569.03	
无锡市梁溪科技城发展集团有限公司				99,940,494.49	
无锡市永瑞物业管理有限公司				980,000.00	
无锡南长园林绿化工程有限公司				67,612,332.15	
合计	2,275,289.58			648,417,770.88	

## 15、其他权益工具投资

## (1)分类

项目	期末余额	期初余额
无锡市金融创业投资集团有限公司	728,480,000.00	543,910,205.42
龙道博特轮胎科技(无锡)有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
江苏资产管理有限公司	1,091,266,920.00	812,382,304.96
无锡市文化旅游发展集团有限公司	1,048,253,154.30	958,682,896.01

无锡昌兴房地产开发有限公司	2,040,000.00	2,040,000.00
无锡市鼎宸置业有限公司	2,040,000.00	2,040,000.00
无锡欣闻房地产开发有限公司	2,040,000.00	2,040,000.00
无锡嘉启房地产开发有限公司	4,080,000.00	4,080,000.00
江苏省北国投资有限责任公司	2,550,000.00	2,550,000.00
国开思远（北京）投资基金有限公司	11,462,450.61	19,367,588.94
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	614,050,113.30	627,725,120.00
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	3,716,262,638.21	3,184,818,115.33

## (2) 期末重要的其他权益工具情况表

项目	投资成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动金额
无锡市金融创业投资集团有限公司	483,000,000.00	245,480,000.00
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	683,419,473.02	407,847,446.98
无锡市文化旅游发展集团有限公司	800,000,000.00	248,253,154.30
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	579,326,000.00	34,724,113.30
合计	2,745,745,473.02	936,304,714.58

## (3) 分项披露本期非交易性权益工具投资分红情况

项目	确认的股利收入	累计利得
无锡市金融创业投资集团有限公司	19,346,000.00	40,964,966.00
龙道博特轮胎科技（无锡）有限公司		
江苏资产管理有限公司	83,419,473.02	223,851,524.09
无锡市文化旅游发展集团有限公司		
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	8,916,550.00	34,008,064.86
合计	111,682,023.02	298,824,554.95

## 16、其他非流动金融资产

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		
其中：权益工具投资	5,267,368,434.65	1,726,594,432.82
合计	5,267,368,434.65	1,726,594,432.82

## 17、投资性房地产



## 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	期初余额	本年增加额			本年减少额			期末余额
		购置	存货\固定资产\在建工程转入	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	2,514,167,297.19	1,507,918,114.51				11,994,563,551.34	
房屋及建筑物	7,972,478,139.64	2,514,167,297.19	1,507,918,114.51				11,994,563,551.34	
(2)公允价值变动合计	172,549,503.41			35,209,929.52			207,759,432.93	
房屋及建筑物	172,549,503.41			35,209,929.52			207,759,432.93	
(3)投资性房地产账面价值合计	8,145,027,643.05	2,514,167,297.19	1,507,918,114.51	35,209,929.52			12,202,322,984.27	
房屋及建筑物 [注]	8,145,027,643.05	2,514,167,297.19	1,507,918,114.51	35,209,929.52			12,202,322,984.27	

[注]公司投资性房地产公允价值依据江苏铭城土地房地产评估测绘工程咨询有限公司出具的铭诚评报[2023]（锡）（房）字第0159号-第0166号房地产估价报告确认。

## 18、固定资产

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	2,061,295,464.80	3,108,632.15	40,425,010.33	29,474,078.10	14,053,717.21	2,148,356,902.59
2. 本期增加金额	223,373,090.65	62,959,429.21	44,272,264.49	17,280,428.57	351,562.01	348,236,774.93
（1）购置	50,093,144.94	37,449,388.22	44,057,809.27	16,691,308.56	330,334.14	148,621,985.13
（2）在建工程转入	3,160,196.30	25,424,143.99		31,145.57		28,615,485.86
（3）投资性房地产转入	163,647,537.74					163,647,537.74
（4）企业合并增加	6,472,211.67	85,897.00	214,455.22	557,974.44	21,227.87	7,351,766.20
3. 本期减少金额	16,582,586.57	4,761,751.40	11,822,247.33	2,494,550.43	510,376.06	36,171,511.79
（1）处置或报废	128,473.01	4,761,751.40	11,822,247.33	2,494,550.43	510,376.06	19,717,398.23
（2）转入投资性房地产	16,454,113.56					16,454,113.56
（3）合并范围减少						
4. 期末余额	2,268,085,968.88	61,306,309.96	72,875,027.49	44,259,956.24	13,894,903.16	2,460,422,165.73
二、累计折旧						
1. 期初余额	207,295,143.83	690,716.36	15,782,049.79	18,230,707.81	6,693,012.87	248,691,630.66

2. 本期增加金额	102,497,467.92	27,502,074.86	18,887,784.93	10,036,189.02	214,327.33	159,137,844.06
(1) 计提	102,497,467.92	27,502,074.86	18,887,784.93	10,036,189.02	214,327.33	159,137,844.06
3. 本期减少金额	68,314,686.36	4,113,171.22	10,725,531.31	1,703,532.70	282,097.29	85,139,018.88
(1) 处置或报废	83,006.12	4,113,171.22	10,725,531.31	1,703,532.70	282,097.29	16,907,338.64
(2) 转入投资性 房地产	68,231,680.24					68,231,680.24
4. 期末余额	241,477,925.39	24,079,620.00	23,944,303.41	26,563,364.13	6,625,242.91	322,690,455.84
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	2,026,608,043.49	37,226,689.96	48,930,724.08	17,696,592.11	7,269,660.25	2,137,731,709.89
2. 期初账面价值	1,854,000,320.97	2,417,915.79	24,642,960.54	11,243,370.29	7,360,704.34	1,899,665,271.93

## 19、在建工程

### (1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面净额	账面余额	减值 准备	账面净额
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
新泽商管系统				1,717,942.87		1,717,942.87
尚贤河湿地配套用房改造 工程	127,358.49		127,358.49			
和畅睦邻中心	122,477.06		122,477.06			
激光投影仪改造	107,969.92		107,969.92			
山姆会员店				268,692,372.18		268,692,372.18
雪浪小镇未来中心	1,042,897,350.40		1,042,897,350.40	639,906,861.65		639,906,861.65
贡湖大道两侧城市更新改 造	4,115,111,786.68		4,115,111,786.68	3,294,255,465.26		3,294,255,465.26
震泽睦邻中心	72,306,369.93		72,306,369.93			
落霞睦邻中心	159,277,554.11		159,277,554.11			
周新老街项目	37,551,266.99		37,551,266.99			
XDG-2021-104 号地块开 发建设项目	1,002,068,606.60		1,002,068,606.60			
天梦 C (XDG-2021-99)	158,343,086.96		158,343,086.96			

国际会议中心东 (XDG-2021-59)	371,521,549.96		371,521,549.96			
天梦 AB (XDG-2021-101)	138,190,481.85		138,190,481.85			
尚贤河和风路北侧项目	24,877,509.47		24,877,509.47			
书香酒店项目	72,274,427.63		72,274,427.63			
巡堂古镇项目	5,173,444.82		5,173,444.82			
XDG-2011-71 号地块建造 商业、办公用房项目	427,035,246.98		427,035,246.98	254,739,662.38		254,739,662.38
智能停车场	56,068,212.27		56,068,212.27			
老政协片区更新改造	1,650,943.40		1,650,943.40			
房管局大楼提升改造	65,245.28		65,245.28			
建设发展大厦提升改造	3,648,958.10		3,648,958.10			
中海凤凰璟园装修改造	3,347,942.58		3,347,942.58			
银华大厦装修	80,320,062.75		80,320,062.75	27,132,089.82		27,132,089.82
世界物联网大会项目一、 二期	1,521,316,501.49		1,521,316,501.49	813,182,272.41		813,182,272.41
禾嘉大厦养老装修改造	367,759.53		367,759.53			
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	12,903,638.93		12,903,638.93	13,315,996.33		13,315,996.33
太湖新城提升改造项目	95,037,288.29		95,037,288.29	31,892,724.92		31,892,724.92
观山路、立德道	6,291,619.08		6,291,619.08			
金匮公园	7,110,999.67		7,110,999.67			
落霞农贸、唯乐装修改造	736,654.01		736,654.01			
方庙农贸市场改造项目工 程	18,270,673.81		18,270,673.81			
光伏项目	68,491,041.21		68,491,041.21			
其他零星工程	3,366,199.12		3,366,199.12	3,326,561.49		3,326,561.49
合计	9,505,980,227.37		9,505,980,227.37	5,941,391,029.86		5,941,391,029.86

## (2) 重大在建工程项目本期变动情况

项目名称	概预算金 额	期初余额	本年增加额	本年减少额			期末余额
				转入无 形资产	转入投资性房地产	转入使 用权资 产	
浪潮大数据产业园	8.6 亿元	419,477,855.33	280,156,402.10		699,634,257.43		
世界物联网大会项 目一、二期	41.05 亿 元	813,182,272.41	708,134,229.08				1,521,316,501.49
雪浪小镇未来中心	24.5 亿元	639,906,861.65	402,990,488.75				1,042,897,350.40
山姆会员店	5.7 亿	268,692,372.18	323,151,760.92		591,844,133.10		

贡湖大道两侧城市更新改造	1,196.84 8 万元	3,294,255,465.26	820,856,321.42			4,115,111,786.68
震泽睦邻中心	43,753.00 万元	721,961.89	71,584,408.04			72,306,369.93
落霞睦邻中心	50921 万 元	751,656.13	158,525,897.98			159,277,554.11
XDG-2021-104 号地块开发建设项目	332000 万 元		1,002,068,606.60			1,002,068,606.60
天梦 C (XDG-2021-99)	126311 万元		158,343,086.96			158,343,086.96
国际会议中心东 (XDG-2021-59)			371,521,549.96			371,521,549.96
天梦 AB (XDG-2021-101)	92837 万元		138,190,481.85			138,190,481.85
XDG-2011-71 号地块建造商业、办公用房项目	115000 万元	254,739,662.38	172,295,584.60			427,035,246.98
金桥双语实验学校扩建初中部校区	36500 万元	172,741,417.64	215,563,469.72		388,304,887.36	
合计		5,864,469,524.87	4,823,382,287.98		1,679,783,277.89	9,008,068,534.96

(续)

项目	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
浪潮大数据产业园	100.00	20,890,089.51		4.83	借款+自筹
世界物联网大会项目一、二期	40				自筹+借款
雪浪小镇未来中心	26.38	41,268,181.70	41,268,181.70		自筹+借款
山姆会员店	100.00	23,360,581.14	22,557,233.64	5.15	借款+自筹
贡湖大道两侧城市更新改造	34.39	165,880,705.87	115,630,489.00	4.65	借款+自筹
震泽睦邻中心	18.65				借款+自筹
落霞睦邻中心	34.84				借款+自筹
XDG-2021-104 号地块开发建设项目	30.18				借款+自筹
天梦 C (XDG-2021-99)	11.00				借款+自筹
国际会议中心东 (XDG-2021-59)					借款+自筹
天梦 AB (XDG-2021-101)	17.00				借款+自筹
XDG-2011-71 号地块建造商业、办公用房项目	35.19	7,774,292.43	7,774,292.43		借款+自筹

项目	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
金桥双语实验学校扩建初中部校区	100.00				自筹
合计		328,898,628.93	256,954,975.05		

## 20、使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少金额	期末余额
一、账面原值	240,010,892.82	4,291,554.22	150,951,570.58	93,350,876.46
其中：房屋建筑物	182,141,993.78	4,291,554.22	150,951,570.58	35,481,977.42
场地	1,613,333.27			1,613,333.27
土地使用权	56,255,565.77			56,255,565.77
二、累计折旧合计	22,748,722.59	14,146,207.73	4,380,850.99	32,514,079.33
其中：房屋建筑物	15,027,980.50	11,391,022.25	4,380,850.99	22,038,151.76
场地	219,999.99	879,999.96		1,099,999.95
土地使用权	7,500,742.10	1,875,185.52		9,375,927.62
三、使用权资产账面净值合计	217,262,170.23			60,836,797.14
其中：房屋建筑物	167,114,013.28			13,443,825.67
场地	1,393,333.28			513,333.32
土地使用权	48,754,823.67			46,879,638.15
四、减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
场地				
土地使用权				
五、使用权资产账面价值合计	217,262,170.23			60,836,797.14
其中：房屋建筑物	167,114,013.28			13,443,825.67
场地	1,393,333.28			513,333.32
土地使用权	48,754,823.67			46,879,638.15

## 21、无形资产

项目	软件	特许经营权	专利权	土地使用权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	11,941,033.71	249,390,916.41			261,331,950.12
2. 本期增加金额	11,937,491.28	4,797,137.99	6,976.66	911,040.00	17,652,645.93
(1) 购置	11,675,823.69	4,797,137.99		911,040.00	17,384,001.67

(2) 合并增加	261,667.59		6,976.66		268,644.25
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	23,878,524.99	254,188,054.40	6,976.66	911,040.00	278,984,596.05
二、累计摊销					
1. 期初余额	4,705,427.66	4,668,892.11			9,374,319.77
2. 本期增加金额	1,765,717.06	9,610,448.99	1,245.83	860,305.64	12,237,717.53
(1) 计提	1,765,717.06	9,610,448.99	1,245.83	860,305.64	12,237,717.53
(2) 合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	6,471,144.72	14,279,341.10	1,245.83	860,305.64	21,612,037.30
三、减值准备					
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					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	17,407,380.26	239,908,713.30	5,730.83	50,734.36	257,372,558.75
2. 期初账面价值	7,235,606.05	244,722,024.30			251,957,630.35

## 22、商誉

### (1) 商誉账面价值

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
江苏城归设计有限公司	58,065,612.67					58,065,612.67
无锡建设监理咨询有限公司		19,075,847.49				19,075,847.49
无锡博大置业有限公司		48,488,588.66				48,488,588.66
合计	58,065,612.67	67,564,436.15				125,630,048.82

### (2) 商誉减值准备

期末公司根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定对商誉进行了减值测试，不存在减值情况。

### (2) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

被投资单位名称	资产组	确定方法	资产组或资产组组合的账面金额	商誉分摊方法
江苏城归设计有限公司资产组	将城归设计所有的营运资产和商誉视为一个资产组。	该资产组合产生的现金流量独立于其他资产组	143,780,753.70	按照业务属性确定城归设计整体营运为一个资产组
无锡建设监理咨询有限公司	将监理公司的固定资产、无形资产、长期待摊费用和商誉视为一个资产组	该资产组合产生的现金流量独立于其他资产组	25,747,116.63	按照业务属性确定监理公司整体营运为一个资产组
无锡博大置业有限公司	以不包括长期股权投资的非流动资产扣除递延所得税影响的长期资产作为资产组	该资产组合产生的现金流量独立于其他资产组	1,790,418,377.23	按照业务属性确定博大置业整体营运为一个资产组

(4) 说明商誉减值测试过程、重要假设及依据、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、利润率、折现率和预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

#### (4) -1-1 商誉测试过程

公司期末对与商誉相关的各资产组进行了减值测试，首先将该商誉及少数股东权益的商誉包括在内，调整各资产组的账面价值，然后将调整后的各资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定各资产组（包括商誉）是否发生了减值。

项目	城归设计
商誉账面余额 (1)	58,065,612.67
商誉减值余额 (2)	
商誉的账面价值 (3) = (1) - (2)	58,065,612.67
未确认归属于少数股东权益的商誉价值 (4)	28,975,511.47
包含未确认少数股东权益的商誉价值 (5) = (3) + (4)	87,041,124.14
资产组的账面价值 (6)	56,739,629.56
包含整体商誉的资产组的账面价值 (7) = (5) + (6)	143,780,753.70
资产组预计未来现金流量的现值 (可收回金额) (8)	226,099,800.00
整体商誉减值损失 (大于 0 时) (9) = (7) - (8)	
收购时持股比例 (10)	66%
按比例计算应确认的当期商誉损失 (11) = (9) * (10)	

上述城归设计院资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了无锡宝光资产评估有限公司 2023 年 2 月 27 日出具的《无锡太湖新城城市发展有限公司以财务报告为目的拟对合并江苏城归设计有限公司形成的商誉进行减值测试所涉及的含商誉相关资产组可收回金额的资产评估报告》的评估结果。

#### (4) -1-2 重要假设及依据

### (一)基本假设

- 1、交易假设：所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；
- 2、公开市场假设：存在一个充分发达与完善的市场条件，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行；
- 3、持续使用假设：被评估资产正处于使用状态并将按目前用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到评估目的的限制；
- 4、企业持续经营的假设：是指资产组业务所在单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

### (二)一般假设

- 1、资产组业务所在单位所属行业的发展态势稳定，与资产组业务所在单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；
- 2、所在地区以及经济业务涉及地区的社会政治、经济环境无重大变化；
- 3、将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致；
- 4、假设公司未来企业所得税率维持在 15%；
- 5、有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率及市场行情在正常或政府既定的范围内变化；
- 6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对生产经营活动重大不利影响。

### (三)特殊假设

- 1、资产组业务所在单位所属行业的发展态势稳定，与资产组业务所在单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。
- 2、资产组业务所在单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营。
- 3、资产组业务所在单位收益的计算均以一年为一个收益预测期，依次类推，假定收支在收益预测期内均匀发生。
- 4、假设资产组业务所在单位经营场所租赁到期后能继续续租。

### 4) -1-3 关键参数



资产组名称	预测期间	预测期营业收入增长率	预测期利润率	预测期净利润	稳定期间	稳定期营业收入增长率	稳定期利润率	稳定期净利润	折现率	预计未来现金净流量的现值
江苏城归设计有限公司产	2023	5.00%	15.29%	2,793.73	2028年以后	0	14.87%	3,303.27	16.29% (税前)	22,609.98 万元
	2024	5.00%	15.96%	3,062.17						
	2025	5.00%	16.39%	3,302.92						
	2026	5.00%	15.53%	3,285.97						
	2027	5.00%	14.87%	3,303.27						

## (4) -2-1 商誉测试过程

公司期末对与商誉相关的各资产组进行了减值测试，首先将该商誉及少数股东权益的商誉包括在内，调整各资产组的账面价值，然后将调整后的各资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定各资产组（包括商誉）是否发生了减值。

项目	无锡建设监理咨询有限公司
商誉账面余额 (1)	19,075,847.49
商誉减值余额 (2)	
商誉的账面价值 (3) = (1) - (2)	19,075,847.49
未确认归属于少数股东权益的商誉价值 (4)	
包含未确认少数股东权益的商誉价值 (5) = (3) + (4)	19,075,847.49
资产组的账面价值 (6)	6,671,269.14
包含整体商誉的资产组的账面价值 (7) = (5) + (6)	25,747,116.63
资产组预计未来现金流量的现值 (可收回金额) (8)	29,696,700.00
整体商誉减值损失 (大于 0 时) (9) = (7) - (8)	
收购时持股比例 (%)	100%
按比例计算应确认的当期商誉损失 (11) = (9) * (10)	

上述监理公司资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）利用了江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司 2023 年 4 月 10 日出具的《无锡新德企业管理有限公司拟进行商誉减值测试涉及的无锡建设监理咨询有限公司商誉及相关资产组可收回金额的资产评估报告》的结果。

## (4) -2-2 重要假设及依据

1) 假设监理公司资产组能够按照管理层预计的用途和使用方式、规模和环境继续使用；

2) 资产组经营所处的社会经济环境以及所执行的税收政策、外汇政策和汇率不会发生重大变化;

3) 资产组运营的前置条件, 如各类资质许可证书、外贸经营许可证、税收优惠等在有效期满后仍可继续获得相关资质。

#### 4) -2-3 关键参数

单位	关键参数				
	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	折现率 (税前加权平均资本成本 WACC)
监理公司	5 年, 2023 年至 2027 年	注 1	0%	各年利润率分别为: 12.24%、15.00%、14.27%、14.97%、14.62%	14.32%

注 1: 预测期各年收入增长率分别为: 16.88%、10.83%、5%、4.43%、2%

#### (4) -3-1 商誉测试过程

公司期末对与商誉相关的各资产组进行了减值测试, 首先将该商誉及少数股东权益的商誉包括在内, 调整各资产组的账面价值, 然后将调整后的各资产组账面价值与其可收回金额进行比较, 以确定各资产组 (包括商誉) 是否发生了减值。

项目	博大置业
商誉账面余额 (1)	48,488,588.66
商誉减值余额 (2)	
商誉的账面价值 (3) = (1) - (2)	48,488,588.66
未确认归属于少数股东权益的商誉价值 (4)	16,162,862.89
包含未确认少数股东权益的商誉价值 (5) = (3) + (4)	64,651,451.55
资产组的账面价值 (6)	1,725,766,925.68
包含整体商誉的资产组的账面价值 (7) = (5) + (6)	1,790,418,377.23
资产组预计未来现金流量的现值 (可收回金额) (8)	
整体商誉减值损失 (大于 0 时) (9) = (7) - (8)	
收购时持股比例 (10)	75%
按比例计算应确认的当期商誉损失 (11) = (9) * (10)	

上述博大置业资产组预计未来现金流量的现值 (可收回金额) 利用了江苏中企华中天资产评估有限公司 2023 年 4 月 15 日出具的《无锡市太湖新城资产经营管理有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的无锡博大置业有限公司商誉及相关资产组可收回金额》的评估结果。

#### (4) -3-2 重要假设及依据

- 1) 假设博大置业资产组能够按照管理层预计的用途和使用方式、规模和环境继续使用；
- 2) 资产组经营所处的社会经济环境以及所执行的税收政策、外汇政策和汇率不会发生重大变化；
- 3) 资产组运营的前置条件，如各类资质许可证书、外贸经营许可证、税收优惠等在有效期满后仍可继续获得相关资质。
- 4) 假设博大假日广场改扩建项目按计划顺利实施并按计划的时间节点顺利招商投入运营

## (4) -3-3 关键参数

单位	关键参数				
	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	折现率（税前加权平均资本成本 WACC）
博大置业	10 年，2023 年至 2033 年	注 2	0%	注 3	6.95%

注 2：预计商誉及相关资产组所在单位于 2033 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2033 年年底。预测期后为 2034 年起至未来永续年限，在此阶段中，博大置业主营业务将保持稳定增长的现金获利水平。

注 3：营业收入在 2023 年至 2027 年保持 4%-6% 增长幅度，2027 年以后涨幅收窄，维持在 2-3% 左右，至 2033 年达到稳定，净利润在 2033 年达到 3500 万元左右。

## 23、长期待摊费用

项目	期初余额	本年增加额	本年减少额		期末余额
			摊销额	其他减少额	
房屋装修费	17,481,935.43	56,777,226.82	10,847,533.61		63,411,628.64
君来世尊酒店改造	955,970.84		531,844.78		424,126.06
葡萄园办公区改造支出	132,106.65		106,796.02		25,310.63
融资经费	16,162,152.25		3,449,800.22		12,712,352.03
加盟费	235,849.02		47,169.81		188,679.21
合计	34,968,014.19	56,777,226.82	14,983,144.44		76,762,096.57

## 24、递延所得税资产

## (1) 未经抵消的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	82,896,055.32	20,380,260.99	48,985,404.34	12,753,562.55
弥补以前年度亏损	98,672,705.35	22,164,458.55	1,415,772.33	353,943.08
存货未实现利润	475,892,881.73	117,035,447.01	47,856,817.08	11,964,204.27
交易性金融资产 公允价值变动	630,000.00	157,500.00		
合计	658,091,642.40	159,737,666.55	98,257,993.75	25,071,709.90

## (2) 未经抵消的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具 公允价值变动	936,304,714.58	234,076,178.65	603,374,526.39	150,843,631.59
其他非流动金 融资产公允价 值变动	278,216,964.64	69,554,241.18	99,107,319.06	24,776,829.76
投资性房地产 期末公允价值 变动	233,909,914.55	58,477,478.64	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	290,954,448.82	72,738,612.20
内部交易未实 现损失	1,072,794.22	268,198.56	1,072,794.22	268,198.56
非同一控制企 业合并资产评 估增值	48,129,353.58	11,620,024.57	4,123,138.24	618,470.74
博大投房成本 模式转公允价 值模式	542,450,463.90	135,612,615.97		
应分摊合并范 围内私募基金 应纳税暂时性 差异	93,540,742.46	21,085,185.63		
合计	2,424,579,396.75	603,432,535.40	1,095,348,984.81	273,424,932.39

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债期 末余额	递延所得税资产和负 债期初互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债期 初余额
递延所得税资产	159,737,666.55		25,071,709.90	
递延所得税负债	159,737,666.55	443,694,868.85	25,071,709.90	248,353,222.49

## 25、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
伯渎港综合整治专项工程 (注 1)	23,531,171.02	25,000,000.00
贡湖湾悦榕庄项目(注 2)		255,501,029.79
XDG-2011-70 地块		10,383,809.34
预付长期资产采购款	98,022,829.82	168,925,092.66
预缴税款	226,995,440.87	187,833,923.09
预付房屋款	20,169,954.06	241,758,629.94
股权认购款	1,699,852,153.22	
预付土地款	1,604,580,000.00	
XDG-2011-71 号地块建造商 业、办公用房项目预付工程 款、土地出让金	1,223,444.94	
合计	3,674,374,993.93	889,402,484.82

注 1、伯渎港综合整治专项工程为无锡市重点水利局工程，太湖新城作为无锡市城市重点工程建设办公室代持出资方和融资方，所需资金 5 亿元由无锡市城市重点工程建设办公室转入，对应利息由公司垫付后与无锡市城市重点工程建设办公室按季结算。

## 26、短期借款

### (1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,564,807,203.43	595,000,000.00
保证借款	538,000,000.00	450,000,000.00
信托借款	512,000,000.00	300,000,000.00
应付利息	3,154,809.76	1,641,215.28
合计	2,617,962,013.19	1,346,641,215.28

(2) 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	47,978,286.68	1,199,656.34
其中：深圳市弦冲股权投资基金企业（有限合伙）	1,005,087.06	200,214.46
无锡丰瓴企业管理合伙企业（有限合伙）	46,973,199.62	999,441.88
合计	47,978,286.68	1,199,656.34

## 28、应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款及设备款	1,365,219,083.95	1,306,051,035.14
应付货款	965,215,825.07	21,310,089.84
应付接受劳务款（费用）	51,070,376.82	5,113,006.97
合计	2,381,505,285.84	1,332,474,131.95

### 1) 应付账款列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,498,164,859.34	62.91	1,106,052,226.07	83.02
1~2 年	723,387,294.22	30.38	136,493,083.54	10.24
2~3 年	78,680,398.93	3.30	12,787,460.35	0.96
3~4 年	16,940,369.89	0.71	20,677,545.78	1.55
4~5 年	8,736,288.85	0.37	10,444,125.38	0.78
5 年以上	55,596,074.62	2.33	46,019,690.83	3.45
合计	2,381,505,285.85	100.00	1,332,474,131.95	100.00

### 2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或未结转的原因
无锡市滨湖区土地储备中心	154,949,871.50	项目尚未决算
无锡市土地储备中心	138,448,548.00	项目尚未决算
江阴建工集团有限公司	34,818,707.44	项目尚未决算
无锡市滨湖区华庄街道办事处	24,207,481.00	项目尚未决算
上海市建筑装饰工程集团有限公司	8,607,274.00	项目尚未决算
江苏天威虎建筑装饰有限公司	7,931,958.28	项目尚未决算
华虹建筑安装工程集团有限公司	7,784,700.00	项目尚未决算
无锡市基础工程有限公司	6,085,051.00	项目尚未决算
江苏景苑绿化建设有限公司	5,722,537.00	项目尚未决算
核工业志诚建设工程总公司（核工业志诚建设工程有限公司）	3,660,000.00	项目尚未决算

无锡市绿化建设有限公司	3,268,786.88	项目尚未决算
合计	395,484,915.10	

## 29、预收款项

(1) 预收款项列示:

项目	期末余额	期初余额
预收消费充值	1,087,002.98	617,368.44
预收租金及服务费	6,926,230.16	8,618,300.66
合计	8,013,233.14	9,235,669.10

(2) 账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	8,010,833.14	99.97	9,006,869.10	97.52
1~2 年	2,400.00	0.03	206,800.00	2.24
2~3 年				
3~4 年			19,000.00	0.21
4~5 年			3,000.00	0.03
合计	8,013,233.14	100.00	9,235,669.10	100.00

## 30、合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收货款	16,656,111.26	2,741,633.39
市政绿化工程、养护	69,419,635.21	52,029,583.90
预收水电费	438,389.05	268,926.11
预收服务费		624,718.04
预收餐费		6,331,924.36
预收商品房销售	3,343,583,748.83	2,436,994,257.29
劳务派遣费		2,903,900.59
环卫保洁		2,898,380.16
物业管理	633,934.67	523,624.91
预收利息	6,463,193.02	37,492.33
其他	5,346,706.64	
合计	3,442,541,718.68	2,505,354,441.08

## 31、应付职工薪酬

## (1) 分类情况

项目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、短期职工薪酬	74,351,940.16	757,632,194.30	715,144,878.83	116,839,255.63
二、离职后福利-设定提存计划	839,114.11	50,420,192.41	50,942,136.18	317,170.34
三、辞退福利		86,244.00	86,244.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	75,191,054.27	808,138,630.71	766,173,259.01	117,156,425.97

## (2) 短期职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	73,598,198.57	670,793,889.60	628,083,167.13	116,308,921.04
二、职工福利费		24,213,062.98	24,095,547.10	117,515.88
三、社会保险费	326,741.51	22,310,875.02	22,535,828.17	101,788.36
其中：1. 医疗保险费	286,498.15	19,179,370.52	19,377,217.31	88,651.36
2. 工伤保险费	12,286.77	1,160,795.37	1,168,794.04	4,288.10
3. 生育保险费	27,956.59	1,970,709.13	1,989,816.82	8,848.90
四、住房公积金		29,088,121.93	29,078,974.93	9,147.00
五、工会经费与职工教育经费	351,447.08	5,728,474.77	5,844,525.50	235,396.35
六、新职工住房补贴		5,497,770.00	5,497,770.00	
七、短期利润分享计划				
八、其他	75,553.00		9,066.00	66,487.00
合计	74,351,940.16	757,632,194.30	715,144,878.83	116,839,255.63

## (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
1. 基本养老保险费	647,397.11	43,045,653.49	43,382,112.14	310,938.46
2. 失业保险费	22,838.65	1,313,535.08	1,330,141.85	6,231.88
3. 企业年金缴费	168,878.35	6,061,003.84	6,229,882.19	
合计	839,114.11	50,420,192.41	50,942,136.18	317,170.34

## 32、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	41,306,262.32	379,140,003.51
城市维护建设税	2,832,613.10	26,955,276.76
企业所得税	184,953,040.10	185,539,301.68



个人所得税	3,399,287.91	21,901,771.26
房产税	19,916,343.92	7,922,911.18
土地增值税	95,446,070.77	51,562,511.10
土地使用税	2,968,566.57	2,030,169.78
印花税	3,735,524.17	12,402,371.88
教育附加费	2,020,320.46	19,253,769.08
环境保护税	372,064.86	967,909.27
其他	850,380.98	
合计	357,800,475.15	707,675,995.50

### 33、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	8,985,428,623.63	884,604,274.39
合计	8,985,428,623.63	884,604,274.39

#### (1) 其他应付款

##### 1) 账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	8,196,877,464.59	91.22	412,760,509.24	46.66
1~2年	461,045,597.63	5.13	374,077,636.95	42.29
2~3年	185,902,786.60	2.07	11,932,335.22	1.35
3~4年	99,562,071.89	1.11	32,205,921.97	3.64
4~5年	16,056,797.00	0.18	1,400,393.80	0.16
5年以上	25,983,905.92	0.29	52,227,477.21	5.9
合计	8,985,428,623.63	100.00	884,604,274.39	100

##### 2) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	86,665,368.10	44,386,245.93
代付款项	16,438,056.20	174,693,557.08
往来	7,122,391,084.21	293,436,145.17
借款及利息	1,651,738,676.38	283,766,610.41
工程款	104,882,846.74	86,666,431.38
其他	3,312,592.00	1,655,284.42
合计	8,985,428,623.63	884,604,274.39

## 3) 较大的其他应付款的性质和内容

债权人(项目)名称	期末余额	性质和内容
无锡太湖城建设发展有限公司	6,339,000,000.00	往来款
无锡太湖国家旅游度假区城建综合开发有限公司	750,781,398.33	借款
仁恒(中国)投资集团有限公司	450,273,000.00	借款
无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	270,000,000.00	往来款
无锡宸达置业有限公司	182,828,030.96	借款
合计	7,992,882,429.29	

## 34、一年内到期的非流动负债

## (1) 一年内到期的非流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,075,804,078.21	5,328,727,560.00
一年内到期的应付债券	4,737,781,952.14	1,199,620,485.57
一年内到期的租赁负债	11,361,018.33	16,997,747.81
应付利息	120,009,611.73	20,512,680.56
合计	7,944,956,660.41	6,565,858,473.94

## (2) 一年内到期的长期借款的分类情况

项目	期末余额	期初余额
质押借款		50,000,000.00
抵押借款		607,560.00
保证借款	2,900,644,078.21	4,562,120,000.00
信托借款		346,000,000.00
信用借款	22,420,000.00	370,000,000.00
抵押担保	152,740,000.00	
合计	3,075,804,078.21	5,328,727,560.00

## 35、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
预提酒店成本	6,233,515.01	6,236,520.59
短期融资券	2,800,000,000.00	6,800,000,000.00
待转销项税额	301,307,292.79	220,524,056.09
短融利息	22,279,506.84	99,880,273.99

项目	期末余额	期初余额
合计	3,129,820,314.64	7,126,640,850.67

## 短期融资债券的增减变动:

债券名称	面值	发行日期	债券期限	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
21 太湖新城 CP001	1,000,000,000.00	2021-01-05	365 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
21 太湖新城 CP002	1,300,000,000.00	2021-03-04	365 天	1,300,000,000.00		1,300,000,000.00	
21 太湖新城 CP003	500,000,000.00	2021-04-22	365 天	500,000,000.00		500,000,000.00	
21 太湖新城 SCP009	500,000,000.00	2021-08-25	271 天	500,000,000.00		500,000,000.00	
21 太湖新城 SCP010	300,000,000.00	2021-08-26	271 天	300,000,000.00		300,000,000.00	
21 太湖新城 SCP011	500,000,000.00	2021-10-18	270 天	500,000,000.00		500,000,000.00	
21 太湖新城 SCP012	500,000,000.00	2021-10-28	181 天	500,000,000.00		500,000,000.00	
21 太湖新城 CP004	1,000,000,000.00	2021-11-17	365 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
21 太湖新城 SCP013	500,000,000.00	2021-11-29	120 天	500,000,000.00		500,000,000.00	
21 太湖新城 SCP014	500,000,000.00	2021-12-03	180 天	500,000,000.00		500,000,000.00	
21 太湖新城 CP005	200,000,000.00	2021-12-14	365 天	200,000,000.00		200,000,000.00	
22 太湖新城 SCP002	270,000,000.00	2022-01-14	119 天		270,000,000.00	270,000,000.00	
22 太湖新城 SCP001	600,000,000.00	2022-01-04	59 天		600,000,000.00	600,000,000.00	
22 太湖新城 SCP003	330,000,000.00	2022-01-28	119 天		330,000,000.00	330,000,000.00	
22 太湖新城 CP001	800,000,000.00	2022-03-18	365 天		800,000,000.00		800,000,000.00
22 太湖新城 SCP005	500,000,000.00	2022-03-29	269 天		500,000,000.00	500,000,000.00	
22 太湖新城 SCP004	250,000,000.00	2022-03-18	270 天		250,000,000.00	250,000,000.00	
22 太湖新城 CP002	1,000,000,000.00	2022-11-15	365 天		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
22 太湖新城 SCP007	300,000,000.00	2022-12-06	269 天		300,000,000.00		300,000,000.00
22 太湖新城 SCP006	700,000,000.00	2022-12-06	269 天		700,000,000.00		700,000,000.00
合计	11,550,000,000.00			6,800,000,000.00	4,750,000,000.00	8,750,000,000.00	2,800,000,000.00

## 36、长期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,908,754,718.01	1,410,191,404.87
抵押借款	4,253,348,381.19	1,590,361,240.00
保证借款	31,675,210,802.39	17,128,102,416.88
质押并抵押	737,260,000.00	910,000,000.00
抵押并保证	714,615,389.00	886,800,000.00
委托借款		645,000,000.00
应付长期借款利息	24,535,488.69	26,863,048.05

项目	期末余额	期初余额
减：1 年以内到期的长期借款	3,075,804,078.21	
合计	36,237,920,701.07	22,597,318,109.80

### 37、应付债券

#### (1) 分项列示：

项目	期末余额	期初余额
中票、企业债和公司债	17,150,327,232.23	15,700,295,800.38
PPN 私募债		1,299,090,867.17
应付债券利息	415,241,203.60	384,070,270.07
合计	17,565,568,435.83	17,383,456,937.62

#### (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
16 太湖发展债 01	1,000,000,000.00	2016-05-03	7 年	1,000,000,000.00	410,845,616.82
16 太湖发展债 02	1,000,000,000.00	2016-08-29	7 年	1,000,000,000.00	410,525,713.23
18 太湖新城 MTN003	1,000,000,000.00	2018-04-20	5 年	1,000,000,000.00	11,958,811.18
平安银行 20 太湖新城 PPN001	800,000,000.00	2020-01-08	3 年	800,000,000.00	831,031,607.36
南京银行 PPN002	500,000,000.00	2020-03-10	3 年	500,000,000.00	513,626,898.69
20 太湖新城 MTN001	700,000,000.00	2020-03-06	5 年	700,000,000.00	712,380,323.73
天风证券 20 新发 01 公司债	1,000,000,000.00	2020-04-17	3 年	1,000,000,000.00	1,017,911,244.12
20 新发 02 公司债	500,000,000.00	2020-07-10	3 年	500,000,000.00	505,310,638.35
20 新发 03 公司债	532,000,000.00	2020-09-11	3 年	532,000,000.00	534,743,958.75
20 太湖新城 MTN002	300,000,000.00	2020-11-04	3 年	300,000,000.00	301,602,462.38
20 苏太湖新城 ZR006	500,000,000.00	2020-11-23	3 年	500,000,000.00	498,569,071.65
20 苏太湖新城 ZR001	200,000,000.00	2020-01-14	3 年	200,000,000.00	204,139,431.99
21 新发 01	1,000,000,000.00	2021-01-18	5 年	1,000,000,000.00	1,035,369,855.15
南京银行 21PPN002	500,000,000.00	2021-02-04	3 年	500,000,000.00	518,458,315.82
南京银行 21PPN001	500,000,000.00	2021-02-08	3 年	500,000,000.00	518,225,487.75
南京银行 21PPN003	500,000,000.00	2021-03-01	3 年	500,000,000.00	517,003,140.38
21 太新 02 公司债	1,000,000,000.00	2021-03-12	3 年	1,000,000,000.00	1,028,882,222.99
21 苏太湖新城 ZR001	1,040,000,000.00	2021-03-30	3 年	1,040,000,000.00	1,039,221,926.88
21 太新 03 公司债	812,000,000.00	2021-04-06	3 年	812,000,000.00	833,147,402.06
民生银行 21 太湖新城 MTN001	1,000,000,000.00	2021-04-09	5 年	1,000,000,000.00	1,028,840,282.96
21 太新 01 公司债	1,000,000,000.00	2021-01-19	3 年	1,000,000,000.00	1,034,786,561.76
21 太新 04 募集资金	1,000,000,000.00	2021-08-03	5 年	1,000,000,000.00	1,007,791,463.72

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
21 新发 K1	330,000,000.00	2021-08-30	5 年	330,000,000.00	332,023,386.07
21 苏太湖新城 ZR002	150,000,000.00	2021-08-27	3 年	150,000,000.00	152,063,875.71
民生银行 5 亿 21 太湖新城 MTN003	500,000,000.00	2021-09-24	5 年	500,000,000.00	504,588,278.55
21 太新 05	500,000,000.00	2021-08-30	5 年	500,000,000.00	502,703,769.24
21 太新 06	210,000,000.00	2021-08-30	10 年	210,000,000.00	210,023,108.77
21 太湖新城 MTN005	500,000,000.00	2021-11-22	5 年	500,000,000.00	501,508,157.65
GC 太湖 01 碳中和公司债	670,000,000.00	2021-12-15	5 年	670,000,000.00	666,173,923.91
22 新发 01	1,500,000,000.00	2022-01-06	5 年	1,500,000,000.00	
22 新发 02	500,000,000.00	2022-07-29	5 年	500,000,000.00	
22 太湖新城 MTN001	1,000,000,000.00	2022-01-06	5 年	1,000,000,000.00	
22 太湖新城 MTN005	500,000,000.00	2022-07-29	5 年	500,000,000.00	
21 太新 01 募集资金	690,000,000.00	2022-02-15	5 年	690,000,000.00	
22 太新 02	600,000,000.00	2022-02-17	10 年	600,000,000.00	
国君资管	510,000,000.00	2022-04-28	18 年	510,000,000.00	
合计	24,544,000,000.00			24,544,000,000.00	17,383,456,937.62

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
16 太湖发展债 01		11,868,083.34	1,113,966.60	216,081,475.30	207,746,191.46	
16 太湖发展债 02		11,868,083.33	1,113,099.22	215,760,704.32	207,746,191.46	
18 太湖新城 MTN003		500,000.00	6,324.65	250,000.00	12,215,135.83	
平安银行 20 太湖新城 PPN001		32,800,000.00	387,004.92	32,800,000.00	831,418,612.28	
南京银行 PPN002		17,950,000.00	184,152.07	17,950,000.00	513,811,050.76	
20 太湖新城 MTN001		24,150,000.00	998,001.97	24,150,000.00		713,378,325.70
天风证券 20 新发 01 公司债		33,800,000.00	1,587,301.90	33,800,000.00	1,019,498,546.02	
20 新发 02 公司债		18,850,000.00	457,279.37	18,850,000.00	505,767,917.72	
20 新发 03 公司债		21,014,000.00	794,408.17	21,014,000.00	535,538,366.92	
20 太湖新城		11,400,000.00	59,130.34	11,400,000.00	301,661,592.72	

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
MTN002						
20 苏太湖新城 ZR006		20,750,000.00	774,192.36	20,750,000.00	499,343,264.01	
20 苏太湖新城 ZR001		10,480,000.00	169,476.83	10,480,000.00	204,308,908.82	
21 新发 01		40,500,000.00	1,495,625.38	40,500,000.00		1,036,865,480.53
南京银行 21PPN002		21,000,000.00	255,009.25	21,000,000.00		518,713,325.07
南京银行 21PPN001		21,000,000.00	254,894.73	21,000,000.00		518,480,382.48
南京银行 21PPN003		21,000,000.00	254,293.51	21,000,000.00		517,257,433.89
21 太新 02 公司债		40,000,000.00	1,492,335.32	40,000,000.00		1,030,374,558.31
21 苏太湖新城 ZR001		49,769,777.78	355,347.47	45,812,235.92		1,043,534,816.21
21 太新 03 公司债		32,480,000.00	1,208,433.07	32,480,000.00		834,355,835.13
民生银行 21 太湖新城 MTN001		45,000,000.00	839,164.64	45,000,000.00		1,029,679,447.60
21 太新 01 公司债		40,000,000.00	1,500,899.23	40,000,000.00		1,036,287,460.99
21 太新 04 募集资金		35,800,000.00	1,430,940.38	35,800,000.00		1,009,222,404.10
21 新发 K1		12,870,000.00	485,446.26	12,870,643.50		332,508,188.83
21 苏太湖新城 ZR002		6,675,000.00	87,168.30	6,675,000.00		152,151,044.01
民生银行 5 亿 21 太湖新城 MTN003		18,850,000.00	102,272.85	18,850,000.00		504,690,551.40
21 太新 05		18,450,000.00	710,551.51	18,450,000.00		503,414,320.75
21 太新 06		9,135,000.00	285,448.44	9,135,000.00		210,308,557.21
21 太湖新城 MTN005		18,200,000.00	124,938.86	18,200,000.00		501,633,096.51
GC 太湖 01 碳中和公司债		24,790,000.00	953,317.29	24,790,000.00		667,127,241.20
22 新发 01	1,500,000,000.00	37,635,616.44	-9,869,270.02			1,527,766,346.42
22 新发 02	500,000,000.00	7,265,753.42	-3,436,777.15			503,828,976.27
22 太湖新城 MTN001	1,000,000,000.00	34,224,657.53	-816,075.90			1,033,408,581.63
22 太湖新城	500,000,000.00	11,694,657.53	-286,583.86			511,408,073.67

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
MTN005						
21 太新 01 募集资金	690,000,000.00	20,075,219.18	-4,373,938.83			705,701,280.35
22 太新 02	600,000,000.00	22,146,575.34	-8,362,613.75			613,783,961.59
国君资管	510,000,000.00	13,701,394.52	-3,612,648.54	10,400,000.00		509,688,745.98
合计	5,300,000,000.00	817,693,818.41	-11,277,483.16	1,085,249,059.04	4,839,055,778.00	17,565,568,435.83

### 38、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	100,864,774.83	338,669,298.44
减：未确认的融资费用	37,942,336.59	120,058,414.40
重分类至一年内到期的非流动负债	11,361,018.31	16,997,747.81
租赁负债净额	51,561,419.93	201,613,136.23

### 39、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
老国企改制遗留的大修基金利息	2,491,783.96	
其他长期资金	122,751.66	122,450.90
合计	2,614,535.62	122,450.90

### 40、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	5,763,036.00		未决诉讼
合计	5,763,036.00		

### 41、递延收益

项目	期末余额	期初余额
递延收益 1 (注)	3,600,000.00	
未来中心低能耗绿色示范项目补贴	3,200,000.00	
合计	6,800,000.00	

根据《省住房和城乡建设厅关于组织申报 2022 年度江苏省绿色建筑发展专项资金项目的通知》（苏建科〔2022〕34 号），无锡 XDG2022-9 号地块开发建设一期项目获得绿色建筑示范奖励，目前项目尚在建造中。

### 42、实收资本

股东名称	期初余额		本年	本年	期末余额	
	投资金额	比例	增加	减少	投资金额	比例
无锡市人民政府国有资产监督管理委员会	3,000,500,000.00	14.69%			3,000,500,000.00	14.69%
无锡城建发展集团有限公司	6,367,700,000.00	31.20%			6,367,700,000.00	31.20%
无锡市建设发展投资有限公司	3,481,930,900.00	17.06%			3,481,930,900.00	17.06%
无锡市国联发展(集团)有限公司	1,662,800,000.00	8.15%			1,662,800,000.00	8.15%
无锡市房地产开发集团有限公司	687,500,000.00	3.37%			687,500,000.00	3.37%
国寿(无锡)城市发展产业投资企业(有限合伙)	5,210,317,500.00	25.53%			5,210,317,500.00	25.53%
合计	20,410,748,400.00	100.00%			20,410,748,400.00	100.00%

### 43、其他权益工具

(1) 期末发行在外的永续债等其他金融工具基本情况:

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
永续债		4,000,000,000.00		4,000,000,000.00
合计		4,000,000,000.00		4,000,000,000.00

(1) 期末发行在外的永续债等金融工具变动情况表:

发行在外的金融工具	期初余额		本年增加		本年减少		期末余额	
	数量	账面价值(万元)	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债				4,000,000.00				4,000,000.00
合计				4,000,000.00				4,000,000.00

### 44、资本公积

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
资本溢价	2,114,596,241.33	436,581.90		2,115,032,823.23
其他资本公积	11,540,694,656.85	700,000,000.00	4,000,000.00	12,236,694,656.85
合计	13,655,290,898.18	700,436,581.90	4,000,000.00	14,351,727,480.08

本期其他资本公积增加系财政性资金投入 7 亿元,减少系集团永续债手续费。资本溢价增加为,系丰润投资收购子公司禾裕小贷 10%少数股东股权支付对价与应享有净资产份额的差额 148,546.90 元;太湖新城城发少数股东投入资本溢价 288,035.00 元。

### 45、库存股



项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
库存股	2,800,000,000.00			2,800,000,000.00
合计	2,800,000,000.00			2,800,000,000.00

子公司丰润公司通过国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）间接持有本公司股本 28 亿元股作为库存股。

#### 46、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		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	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	452,530,894.79	332,930,188.19			83,232,547.05	249,697,641.14		702,228,535.93
其中：其他权益工具投资公允价值变动	452,530,894.79	332,930,188.19			83,232,547.05	249,697,641.14		702,228,535.93
二、将重分类进损益的其他综合收益	218,215,836.62	1,176,609.47			334,207.92	842,401.55		219,058,238.17
其中：固定资产转为投资性房地产	218,215,836.62	1,176,609.47			334,207.92	842,401.55		219,058,238.17
其他综合收益合计	670,746,731.41	334,106,797.66			83,566,754.97	250,540,042.69		921,286,774.10

#### 47、盈余公积

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积	300,361,642.55	130,964,097.42		431,325,739.97
合计	300,361,642.55	130,964,097.42		431,325,739.97

#### 48、未分配利润

项目	期末余额	期初余额
调整前上年末未分配利润	2,308,338,859.07	2,168,537,154.18
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)		1,617,977.92
调整后年初未分配利润	2,308,338,859.07	2,170,155,132.10
加:本期归属于母公司所有者的净利润	327,560,481.29	151,116,318.65
减:提取法定盈余公积	130,964,097.42	7,932,591.68
减:应付优先股股利		5,000,000.00
加:其他	443.05	
期末未分配利润	2,504,935,685.99	2,308,338,859.07

#### 49、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	4,693,370,264.28	3,190,727,231.12
营业成本	4,091,348,602.39	2,470,516,704.21

##### (2) 营业收入与营业成本分类情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
工程收入	1,506,827,717.50	1,448,604,932.22	1,475,904,935.53	1,401,927,370.30
代建管理费	16,377,178.02	15,673,121.97	26,915,191.20	5,102,375.79
酒店收入	200,958,399.67	75,999,701.25	183,781,681.41	57,918,334.01
租金收入	245,663,889.49	30,940,086.46	147,598,828.73	47,025,383.34
物业管理费	252,383,409.04	239,560,786.68	102,639,952.69	76,093,669.56
房产销售收入	30,887,548.40	8,708,307.71	1,088,267,018.06	741,832,679.39
绿化养护工程	95,995,040.98	83,332,211.00	45,178,943.81	43,835,307.46
设计、咨询、服务	207,060,043.05	141,015,523.11	21,923,628.84	14,179,953.63
供应链销售	1,841,675,037.36	1,828,877,921.42		
其他	295,542,000.77	218,636,010.57	98,517,050.85	82,601,630.73
合计	4,693,370,264.28	4,091,348,602.39	3,190,727,231.12	2,470,516,704.21

#### 50、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	7,498,607.50	26,525,413.66
教育费附加	5,351,087.93	18,946,600.65
房产税	55,897,728.90	35,078,219.50
土地增值税	74,225,728.93	57,431,509.48
文化事业建设税	463.81	720.00
土地使用税	10,128,867.95	8,210,275.32
印花税	20,378,314.42	18,472,345.21
车船使用税	15,866.49	13,060.34
环境保护税	1,256,895.46	3,058,668.65
其他	1,836,066.50	4,367.18
合计	176,589,627.89	167,741,179.99

#### 51、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	54,341,420.18	51,798,248.79
办公费	712,993.32	2,012,456.92
差旅费	121,265.02	84,041.02
折旧及摊销费	459,500.51	240,728.59
房租物业费	4,500.00	265,943.78
业务招待费	88,542.50	769,851.53
业务宣传费	4,395,568.71	4,073,066.83
中介服务费	3,411,153.67	385,098.57
销售佣金	1,850,071.05	1,624,318.11
机物料消耗	6,606,313.76	1,964,319.34
服务合同费	1,840,400.56	3,383,386.39
经营用品费		1,934,532.27
品牌使用费		32,264,150.93
其他	3,421,451.55	7,595,745.89
合计	77,253,180.83	108,395,888.96

#### 52、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	218,309,675.14	109,060,138.52
办公费	13,597,189.74	8,706,240.71
差旅费	1,828,445.85	699,437.44
中介服务费	33,577,060.09	6,677,743.34

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	6,225,530.74	1,913,203.25
业务招待费	1,437,089.23	488,408.44
折旧及摊销费	78,212,337.17	118,263,310.26
房租物业费	9,845,228.09	15,573,419.33
保险费	272,456.81	1,099,903.90
汽车费用	860,746.11	398,721.77
水电费	15,211,596.08	8,169,479.42
维修保养费	3,872,469.05	3,175,387.32
服务费	8,150,612.62	5,547,180.62
党建经费	369,865.37	275,642.81
咨询服务费	7,711,182.69	17,183,281.09
品牌加盟费	47,169.81	1,213,647.38
其他	3,286,409.04	4,015,073.23
合计	402,815,063.63	302,460,218.83

### 53、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	18,521,590.27	1,680,580.44
材料费	289,202.76	121,420.99
折旧摊销	123,554.43	14,830.24
服务费		23,945.41
其他直接费用	79,499.71	
合计	19,013,847.17	1,840,777.08

### 54、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	131,791,870.08	101,134,381.20
减：利息收入	72,956,323.21	29,271,656.92
加：手续费支出	1,149,718.28	611,232.30
未确认融资费用	-1,438,533.45	6,932,011.67
结构化主体 GP 享有权益	161,130.34	-339.26
其他	56,006.98	
合计	58,763,869.02	79,405,628.99

### 55、其他收益

计入当期损益的政府补助：

项目	本期发生额	上期发生额
稳岗和岗前培训补贴	514,531.30	161,854.30
个税手续费返还	214,136.99	33,331.16
财政拨款	3,998,582.01	1,911,870.12
生活服务业进项税额加计扣除	3,484,833.11	4,502,583.35
增值税减免税款		190,570.21
就业困难补助		215,200.00
国际学校投资补贴补助	26,000,000.00	
其他	1,196,367.19	3,000.00
合计	35,408,450.60	7,018,409.14

## 56、投资收益

### (1) 按产生投资收益的来源分项列示的投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算投资收益	51,242,356.01	-1,199,792.32
其他权益工具投资在持有期间取得的投资收益	112,670,165.31	96,454,451.70
以摊余成本计量的金融资产持有期间取得的利息收入	53,984,811.36	39,856,294.31
理财产品收益	740,543.52	2,489,096.15
处置长期股权投资产生的收益	1,772,956.54	-5,987,580.14
处置其他非流动金融资产产生的收益	2,016,989.30	672,200.00
持有至到期投资收益		8,911,331.95
其他非流动金融资产在持有期间取得的投资收益	26,656,302.45	645,425.69
处置其他债权投资取得的投资收益	10,915,477.72	
合计	259,999,602.21	141,841,427.34

## 57、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	34,033,320.05	82,897,767.94
其他非流动金融资产公允价值	263,951,418.38	96,401,078.44
交易性金融资产	-675,300.00	
合计	297,309,438.43	179,298,846.38

## 58、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
坏账准备	-18,752,636.76	27,919,667.44
贷款损失准备	-34,493.00	-751,734.01
合计	-18,787,129.76	27,167,933.43

#### 59、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值准备	-2,905,178.70	-5,907,246.12
长期资产减值准备		-9,000,000.00
合计	-2,905,178.70	-14,907,246.12

#### 60、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	22,252,372.31	24,718,749.24
合计	22,252,372.31	24,718,749.24

#### 61、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	11,367,996.63	106,000.00
罚款净收入	883,939.72	382,197.27
不需支付的应付款	2,292,782.76	390,373.10
非流动资产报废利得		451.33
盘盈利得	78,571.21	42,861.68
其他	32,109,049.95	5,782,637.56
合计	46,732,340.27	6,704,520.94

#### 政府补助明细：

项目	本期发生额	与资产/收益相关
物业企业补助资金	10,060.00	与资产相关
派遣员工社保补贴	504,631.91	与资产相关
拆迁补偿款	803,664.00	与资产相关
交通卡口补贴	3,600,000.00	与资产相关
其他专项补贴	6,449,640.72	与资产相关
合计	11,367,996.63	

**62、营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠	11,109,950.00	10,000.00
罚款和税收滞纳金支出	526,411.26	3,180.30
赔偿支出	557,615.00	
固定资产报废损失	7,201,026.21	
盘亏损失		10,300.00
其他	702,539.47	83,413.54
合计	20,097,541.94	106,893.84

**63、所得税费用**

项目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	214,056,142.97	260,054,665.36
递延所得税费用	-54,656,003.89	17,433,014.68
合计	159,400,139.08	277,487,680.04

**64、现金流量表项目****(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
收到往来款	5,399,217,694.55	1,318,715,162.08
收到退回垫付地块拆迁款及规划费	83,146,100.00	394,777,186.33
利息收入及资金占用费	95,571,803.34	165,185,328.51
押金、保证金	158,761,931.66	14,050,409.97
政府补助	31,923,617.49	5,124,972.70
中级人民法院返还涉案款	117,592,940.30	
其他	20,915,636.98	4,347,893.36
合计	5,907,129,724.32	1,902,200,952.95

**(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
支付往来款	1,306,381,534.53	17,937,322.81
押金、保证金	239,178,832.68	4,852,715.28
付现费用	276,214,410.13	102,086,709.59

项目	本期发生额	上期发生额
支付的保理本金	969,360,278.40	
其他	18,978,010.44	338,084.10
合计	2,810,113,066.18	125,214,831.78

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	166,748,403.63	
合计	166,748,403.63	

## (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到公司借款	7,425,023,428.48	10,000,000.00
收回信托保障基金	3,500,000.00	5,000,000.00
退回风险抵押金		36,000,000.00
合计	7,428,523,428.48	51,000,000.00

## (5) 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
偿还公司借款	161,295,442.12	581,850,000.00
融资费用	58,762,607.21	77,706,231.60
借款保证金	13,000,000.00	
支付租赁负债	12,147,899.60	16,654,804.00
合计	245,205,948.93	676,211,035.60

## 65、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

项目	2022 年度	2021 年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	328,098,287.69	154,614,899.54
加：资产减值准备	2,905,178.70	14,907,246.12
信用减值损失	18,787,129.76	-27,167,933.43



项目	2022 年度	2021 年度
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、使用权资产折旧	173,284,051.79	87,799,705.72
无形资产摊销	12,237,717.53	6,987,607.93
长期待摊费用摊销	14,983,144.44	2,457,161.28
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)	-22,252,372.31	-24,718,749.24
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	7,201,026.21	-451.33
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-297,309,438.43	-179,298,846.38
财务费用(收益以“-”号填列)	85,197,560.63	101,134,381.21
投资损失(收益以“-”号填列)	-259,999,602.21	-141,841,427.34
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-159,737,666.55	-26,590,117.13
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	330,007,603.02	320,681,937.44
存货的减少(增加以“-”号填列)	-9,549,663,241.46	-2,506,103,289.72
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-21,826,512,430.45	-2,866,589,770.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	23,606,263,447.80	5,403,935,402.09
其他	-114,447.28	-221,163.76
经营活动产生的现金流量净额	-7,536,624,051.12	319,986,592.99
<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		
新增使用权资产	4,291,554.22	183,755,327.05
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	6,765,408,262.82	9,758,520,489.24
减：现金的期初余额	9,758,520,489.24	5,032,423,329.27
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	-2,993,112,226.42	4,726,097,159.97

## (2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,765,408,262.82	9,758,520,489.24
其中：库存现金	319,281.31	170,234.95
可随时用于支付的银行存款	6,765,088,981.51	9,108,350,254.29
可随时用于支付的其他货币资金		650,000,000.00
可用于支付的存放中央银行款项		

项目	期末余额	期初余额
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、现金及现金等价物余额	6,765,408,262.82	9,758,520,489.24
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (3) 受限资产情况

报表科目	资产名称	账面价值	备注
货币资金	银行存款	34,087,861.91	保证金
存货	开发成本	6,234,649,654.77	
固定资产	房产	792,758,330.24	
投资性房地产	房产和土地	2,496,217,028.81	
在建工程	土地	1,047,660,046.31	
合计		10,605,372,922.04	

## 六、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并：

## (1) 本期发生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	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
无锡博大置业有限公司	24675 万元	75.00	股权转让	2022.3	获得董事会控制权	21,463,019.25	-63,657,221.82
无锡市第二市政工程有限公司	14519 万元	72.23	股权转让	2022.11	获得董事会控制权	124,012,514.29	10,897,822.26
无锡建设监理咨询有限公司	5000 万元	100.00	货币出资	2022.1.1	获得董事会控制权	75,181,644.98	6,338,452.31
保阁瑞新能源科技(无锡)有限公司	269.25 万	100.00	收购	2022.9	股转协议	13,151.58	12,527.19
潮州市恩节能源科技有限公司		60.00	收购	2022.11	股转协议		-37,158.02
淮安市辉耀新能源有限公司		100.00	收购	2022.11	股转协议	63,880.34	31,323.66
敏皓(苏州)光伏新能源有限公司		100.00	收购	2022.8	股转协议	79,370.14	68,106.63

## (2) 合并成本及商誉

合并成本	无锡博大置业有限公司	无锡市第二市政工程有限 公司
--现金	246,750,000.00	145,190,000.00
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	246,750,000.00	145,190,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	198,261,411.34	
加：购买日可辨认净资产评估增值形成的递延所得税负债		
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	48,488,588.66	

(续)

合并成本	无锡建设监理咨询有 限公司	保阁瑞
--现金	50,000,000.00	2,692,465.08
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	50,000,000.00	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	30,924,152.51	2,692,465.08
加：购买日可辨认净资产评估增值形成的递延所得税负债		
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	19,075,847.49	

**2、同一控制下企业合并：**

本期无同一控制下企业合并

**3、其他原因导致的合并范围变动：**

子公司名称	成立时间	注册资本(万元)	持股比例(%)
无锡市瑞景仁恒物业服务有限公司	2022-8-16	500.00	51.00
无锡市瑞城环境科技有限公司	2022-4-27	500.00	65.00
无锡太湖新城融资租赁有限公司	2022-8-25	50,000.00	100.00
无锡利来商业物业管理有限公司	2013-12-6	300.00	100.00
无锡新晟建设管理有限公司	2022-3-11	1,000.00	100.00
无锡新灏建设管理有限公司	2022-3-11	1,000.00	100.00
无锡新裕建设管理有限公司	2022-3-11	1,000.00	100.00
无锡城华置业有限公司	2022-6-21	1,237.50	80.00
无锡城顺置业有限公司	2022-8-5	1,000.00	100.00
无锡城梁置业有限公司	2022-9-29	1,000.00	100.00
无锡城秀置业有限公司	2022-9-29	1,000.00	100.00
无锡城奥置业有限公司	2022-12-15	1,000.00	99.00
无锡新奥体场馆建设管理有限公司	2022-9-6	1,000.00	100.00

子公司名称	成立时间	注册资本(万元)	持股比例 (%)
无锡城金置业有限公司	2022-10-10	1,000.00	100.00
无锡城德置业有限公司	2022-10-10	1,000.00	100.00
无锡新潮嘉置业有限公司	2022-8-4	1,000.00	69.00
无锡新动交通科技有限公司	2022-5-7	1,000.00	51.00
无锡新广源能源科技有限公司	2022-6-20	1,000.00	60.00
无锡城新置业有限公司	2022-7-29	1,000.00	60.00
无锡新德企业管理有限公司	2021-12-23	1,500.00	60.00
无锡新城农贸市场有限公司	2022-4-15	2,000.00	100.00
无锡新城供应链有限公司	2022-4-15	2,000.00	100.00
招商新城管理服务(无锡)有限公司	2022-4-2	200.00	60.00
无锡新城农贸发展集团有限公司	2022-2-11	100,000.00	100.00
无锡市尚周创业投资合伙企业(有限合伙)	2022-3-1	77,000.00	93.51
无锡尚惟创业投资合伙企业(有限合伙)	2022-1-29	50,000.00	100.00
无锡润宁供应链管理有限公司	2022-2-23	5,000.00	70.00
无锡尚行产业投资基金合伙企业(有限合伙)	2022-5-25	100,000.00	100.00
无锡璟邑科技有限公司	2022-8-18	1,000.00	100.00
无锡璟邑酒店管理有限公司	2022-9-26	1,000.00	100.00
无锡贡湖冠寓商业管理有限公司	2022-8-23	1,000.00	51.00
无锡太湖新城公寓管理集团有限公司	2022-8-12	1,000.00	100.00
无锡太湖新城健康养老产业发展集团有限公司	2022-8-12	100,000.00	100.00
无锡新之悦商业管理有限责任公司	2022-3-8	200.00	51.00
无锡落霞睦邻商业管理有限公司	2022-3-4	1,000.00	100.00
无锡震泽睦邻商业管理有限公司	2022-3-4	1,000.00	100.00

#### 4、纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

纳入本公司合并范围的结构化主体为投资基金。本公司基于对结构化主体的权利、从结构化主体中获取的可变回报以及权利与可变回报的关系，判断对结构化主体是否控制。

本公司本年纳入合并范围的结构化主体的主要财务数据如下：

名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
无锡丰瓴壹号创业投资合伙企业(有限合伙)	1,116,874.73	109,220,237.37	110,337,112.10	293,586.11		293,586.11
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	316,122.25	477,373,631.99	477,689,754.24	22,400.00		22,400.00
无锡尚惟创业投资合伙企业(有限合伙)	1,231,933.37	439,924,955.30	441,156,888.67			

无锡市尚周创业投资合伙企业（有限合伙）	3,628,490.27	719,760,079.46	723,388,569.73		
无锡尚行产业投资基金合伙企业(有限合伙)	470,157.71	336,756,944.80	337,227,102.51	5,833,333.33	5,833,333.33

名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
无锡丰瓴壹号创业投资合伙企业（有限合伙）		2,822,588.05	2,822,588.05	-42,490,000.00
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）		94,109,946.56	94,109,946.56	-20,000,000.00
无锡尚惟创业投资合伙企业（有限合伙）		-27,009,811.33	-27,009,811.33	-460,806,633.34
无锡市尚周创业投资合伙企业（有限合伙）		2,399,069.73	2,399,069.73	-720,000,000.00
无锡尚行产业投资基金合伙企业(有限合伙)		9,613,769.18	9,613,769.18	-321,280,000.00
无锡丰瓴壹号创业投资合伙企业（有限合伙）		2,822,588.05	2,822,588.05	-42,490,000.00

## 七、在其他主体中权益的披露

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成：

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本（万元）	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	无锡	无锡	80,000.00	房地产开发经营、工程项目管理	100		设立
无锡君来世尊酒店有限公司	无锡	无锡	2,000.00	酒店管理		95	设立
无锡市瑞景城市服务有限公司	无锡	无锡	46,000.00	物业管理	100		设立
秀水发展无锡有限公司	无锡	无锡	50,000.00	房地产开发		100	设立
无锡贡湖湾旅游发展有限公司	无锡	无锡	25,000.00	旅游		100	设立
无锡唯乐文化传播有限公司	无锡	无锡	200.00	商业管理		100	设立
无锡天梦投资管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	投资管理		98	设立
北京金和同益投资管理有限公司	北京	北京	400	投资管理		100	非同一控制下合并
无锡丰润投资有限公司	无锡	无锡	376,400.00	房地产开发；对外投资		100	非同一控制下合并
无锡市禾裕科技小额贷款有限公司（无锡太湖新城科技小额贷款有限公司）	无锡	无锡	10,000.00	发放贷款		100	非同一控制下合并

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本(万元)	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
无锡新都房产开发有限公司	无锡	无锡	517,000.00	房地产开发		100	非同一控制下合并
无锡巡塘书香酒店管理有限公司	无锡	无锡	2,000.00	酒店管理		100	非同一控制下合并
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	无锡	无锡	1,266,309.176	房地产开发	100		非同一控制下合并
无锡新泽和畅邻里中心开发管理有限公司	无锡	无锡	20,000.00	管理咨询		100	设立
无锡市景佳物业管理有限公司	无锡	无锡	300.00	物业管理		51	设立
无锡市景泰保安服务有限公司	无锡	无锡	100.00	保安服务		100	设立
无锡市秀水坊酒店管理有限公司	无锡	无锡	2,000.00	酒店管理		100	设立
江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	无锡	无锡	1,900.00	工程项目咨询及服务	100		设立
未来(无锡)大数据产业发展有限公司	无锡	无锡	73,500.00	工程建设		100	设立
无锡国际会议中心有限公司	无锡	无锡	123,000.00	工程建设		100	设立
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	无锡	无锡	50,000.00	股权投资		99.94	设立
无锡市太湖新邑酒店管理有限公司	无锡	无锡	2,000.00	住宿服务;餐饮服务		100	设立
无锡市银城置业有限公司	无锡	无锡	105,900.00	房地产开发经营		100	非同一控制下合并
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	无锡	无锡	214,000.00	市政设施、工程管理	100		设立
无锡贡湖酒店管理集团有限公司	无锡	无锡	10,000.00	住宿服务;餐饮服务	100		设立
无锡太湖新城城市发展有限公司	无锡	无锡	1,290,000.00	市政设施、工程管理	100		设立
无锡新尚投资有限公司	无锡	无锡	864,292.54	股权投资	100		设立
无锡市太湖新城能源集团有限公司	无锡	无锡	100,000.00	发电、输电业务	100		设立
无锡市新融企业管理发展集团有限公司	无锡	无锡	5,000.00	财务管理	100		设立
无锡太湖新城商业保理有限公司	无锡	无锡	30,000.00	商业保理	100		设立
无锡丰瓴壹号创业投资合伙企业(有限合伙)	无锡	无锡	50,000.00	股权投资		99.8	设立
无锡市新马文旅发展有限公司	无锡	无锡	1,000.00	文化旅游		60	设立
无锡城亿置业有限公司	无锡	无锡	2,000.00	房地产开发		85	设立
无锡龙渚置业有限公司	无锡	无锡	2,000.00	房地产开发		90	设立
无锡新朗置业有限公司	无锡	无锡	2,250.00	房地产开发		80	设立
江苏城归设计有限公司	无锡	无锡	1,000.00	市政设施、工程管理		66	非同一控制下合并
无锡尚贤私募基金管理有限公司	无锡	无锡	50,000.00	股权投资		100	设立
无锡市瑞星人力资源有限公司	无锡	无锡	1,122.50	人力资源		51	非同一控制下合并
江苏新博能源科技有限公司	无锡	无锡	1,000.00	发电、输电业务		51	设立
无锡市新睿新能源投资有限公司	无锡	无锡	2,000.00	发电、输电业务		100	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本(万元)	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
无锡博大置业有限公司	无锡	无锡	16,000.00	房地产开发		75	非同一控制下合并
无锡市第二市政工程有限公司	无锡	无锡	4,020.00	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包		72.23	非同一控制下合并
无锡建设监理咨询有限公司	无锡	无锡	300.00	工程造价咨询业务		100	非同一控制下合并
保固瑞新能源科技(无锡)有限公司	无锡	无锡	298.00	股权投资		100	非同一控制下合并
湖州市恩节能源科技有限公司	湖州	湖州	9,000.00	技术服务		60	非同一控制下合并
淮安市辉耀新能源有限公司	淮安	淮安	400.00	建设工程施工		100	非同一控制下合并
敏皓(苏州)光伏新能源有限公司	苏州	苏州	200.00	发电、输电业务		100	非同一控制下合并
无锡市瑞景仁恒物业服务有限公司	无锡	无锡	500.00	物业管理		51	设立
无锡市瑞城环境科技有限公司	无锡	无锡	500.00	城市建筑垃圾处置		65	设立
无锡太湖新城融资租赁有限公司	无锡	无锡	50,000.00	融资租赁业务		100	设立
无锡利来商业物业管理有限公司	无锡	无锡	300.00	物业管理		100	非同一控制下合并
无锡新晟建设管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	建设工程施工		100	设立
无锡新源建设管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	建设工程施工		100	设立
无锡新裕建设管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	建设工程施工		100	设立
无锡城华置业有限公司	无锡	无锡	1,237.50	房地产开经营		80	设立
无锡城顺置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开经营		100	设立
无锡城梁置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开经营		100	设立
无锡城秀置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开经营		100	设立
无锡城奥置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开经营		99	设立
无锡新奥体场馆建设管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开经营		100	设立
无锡城金置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开经营		100	设立
无锡城德置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开经营		100	设立
无锡新湖嘉置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开经营		69	设立
无锡新动交通科技有限公司	无锡	无锡	1,000.00	建设工程施工		51	设立
无锡新广源能源科技有限公司	无锡	无锡	1,000.00	建设工程施工		60	设立
无锡城新置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开经营		60	设立
无锡新德企业管理有限公司	无锡	无锡	1,500.00	建设工程施工		60	设立
无锡新城农贸市场有限公司	无锡	无锡	2,000.00	农产品销售		100	设立
无锡新城供应链有限公司	无锡	无锡	2,000.00	供应链管理服务		100	设立
招商新城管理服务(无锡)有限公司	无锡	无锡	200.00	企业管理		60	设立
无锡新城农贸发展集团有限公司	无锡	无锡	100,000.00	房地产开发经营、资产管理服务	100		设立
无锡市尚周创业投资合伙企业(有限合伙)	无锡	无锡	77,000.00	股权投资		93.51	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本(万元)	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
无锡尚惟创业投资合伙企业(有限合伙)	无锡	无锡	50,000.00	股权投资		100	设立
无锡润宁供应链管理有限公司	无锡	无锡	5,000.00	供应链管理服务		70	设立
无锡尚行产业投资基金合伙企业(有限合伙)	无锡	无锡	100,000.00	股权投资		100	设立
无锡璟邑科技有限公司	无锡	无锡	1,000.00	技术开发		100	设立
无锡璟邑酒店管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	住宿餐饮		100	设立
无锡贡湖冠寓商业管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	建设工程施工		51	设立
无锡太湖新城公寓管理集团有限公司	无锡	无锡	1,000.00	住宿餐饮	100		设立
无锡太湖新城健康养老产业发展集团有限公司	无锡	无锡	10,000.00	养老服务	100		设立
无锡新之悦商业管理有限责任公司	无锡	无锡	200.00	商业综合体管理服务		51	设立
无锡落霞睦邻商业管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	物业管理		100	设立
无锡震泽睦邻商业管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	物业管理		100	设立

(2) 重要的非全资子公司: 无

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业及联营企业

合营企业或联营企业名称	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	
无锡大剧院保利管理有限公司	无锡	无锡	剧场经营与管理	40		权益法
无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡	无锡	房地产经营管理	49		权益法
宜兴市美晟置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产经营管理	49		权益法
无锡太湖国际会展集团有限公司	无锡	无锡	会议及展览服务	50		权益法
无锡市梁溪科技城发展集团有限公司	无锡	无锡	投资与资产管理	3.8538		权益法
无锡仁新置业有限公司	无锡	无锡	房地产经营		49	权益法

(2) 重要的联营企业的财务信息

金额单位: 人民币万元

项目	2022-12-31 余额/2022 年发生额			
	大剧院保利管理	中海太湖新城	宜兴美晟	太湖国际会展
流动资产	1,993.04	29,627.08	52,780.07	5,332.52



项目	2022-12-31 余额/2022 年发生额			
	大剧院保利管理	中海太湖新城	宜兴美晟	太湖国际会展
非流动资产	33.56	1.95	-442.78	833.38
资产合计	2,026.60	29,629.03	52,337.28	6,165.90
流动负债	1,144.66	-20.88	24,628.95	2,924.70
非流动负债				
负债合计	1,144.66	-20.88	24,628.95	2,924.70
少数股东权益				
归属于母公司 股东权益	881.94	29,649.91	27,708.33	3,241.21
按持股比例计 算的净资产份 额	352.78	14,824.96	13,577.08	1,620.61
调整事项				
—商誉				
—内部交易未 实现利润				
—其他				
对联营企业权 益投资的账面 价值				
存在公开报价 的权益投资的 公允价值				
营业收入	2,039.09	-	31,805.39	6,385.11
净利润	262.89	8,543.78	2,838.96	480.70
终止经营的净 利润				
其他综合收益				
综合收益总额	262.89	8,543.78	2,838.96	480.70
本期收到的来 自联营企业的 股利	227.53			

项目	2021-12-31 余额/2021 年度发生额			
	大剧院保利管理	中海太湖新城	宜兴美晟	太湖国际会展
流动资产	2,315.45	51,078.34	75,560.85	4,677.16
非流动资产	39.62	2.24	-334.59	170.35
资产合计	2,355.07	51,080.58	75,226.26	4,847.51
流动负债	1,167.19	29,974.44	50,356.89	1,187.00

项目	2021-12-31 余额/2021 年度发生额			
	大剧院保利管理	中海太湖新城	宜兴美晟	太湖国际会展
非流动负债				900.00
负债合计	1,167.19	29,974.44	50,356.89	2,087.00
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,187.88	21,106.14	24,869.37	2,760.51
按持股比例计算的净资产份额	475.15	10,342.00	12,185.99	1,380.26
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	2,456.17	9,164.54	4,279.78	4,316.69
净利润	226.80	-1,653.37	503.61	599.38
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	226.80	-1,653.37	503.61	599.38
本期收到的来自联营企业的股利				

## 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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(一) 交易性金融资产	19,900.00		24,370,000.00	24,389,900.00
(二) 应收款项融资		500,000.00		500,000.00
(一) 其他权益工具投资			3,716,262,638.21	3,716,262,638.21
(二) 其他非流动金融资产			5,267,368,434.65	5,267,368,434.65
(三) 投资性房地产			12,202,322,984.27	12,202,322,984.27
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>19,900.00</b>	<b>500,000.00</b>	<b>21,210,324,057.13</b>	<b>21,210,343,957.13</b>

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公允价值计量方法基于相同资产或负债在活跃市场中的标价（未经调整）

### 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司持有的应收款项融资预计变现时限较短，其公允价值与账面成本之间差异不重大。

### 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司对于非上市权益性证券投资采用估值模型确定公允价值。估值技术包括市场比较法、最近融资价格法等。本公司对部分非上市权益性投资进行了估值，主要为最近融资价格法和上市公司比较法。

### 5、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时

#### 点的政策

本年度，公司持续的公允价值计量项目各层级之间没有发生重大转换。

### 6、报告期内发生的估值技术变更及变更原因

本年度，公司公允价值的估值技术没有发生改变。

## 九、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
无锡城建发展集团有限公司	母公司	有限责任公司 (国有独资)	无锡	唐劲松	资产经营和资本运作

母公司名称	注册资本	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)	组织机构代码
无锡城建发展集团有限公司	1188398.059213万元	31.20	31.20	675497334

无锡市城建发展集团有限公司（以下简称城建集团），本公司最终受无锡市人民政府国有资产监督管理委员会实际控制。

### 2、本公司的子公司情况：见本报告书附注七.1

### 3、本公司的联营企业情况：见本报告书附注七.2

### 4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
无锡市建设发展投资有限公司	对本公司具有重大影响的股东
无锡贡湖会展传媒有限公司	联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
无锡市城市投资发展有限公司	同受城建集团控制
无锡市房地产开发集团有限公司	同受城建集团控制
无锡市太湖湖泊治理股份有限公司	同受城建集团控制
无锡市公共住房建设投资公司	同受城建集团控制
无锡市建设发展投资有限公司	股东
江苏资产管理有限公司	参股企业
无锡市鼎宸置业有限公司	参股企业
无锡嘉启房地产开发公司	参股企业
宜兴市美晟置业有限公司	联营企业
无锡太湖国际会展集团有限公司	联营企业
世界跆拳道(无锡)中心有限公司	子公司的联营企业
无锡市金佳物业管理有限公司	同受城建集团控制

## 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
无锡大剧院保利管理有限公司	房租		126,865.70
无锡大剧院保利管理有限公司	劳务外包	401,611.10	289,369.73
无锡太湖国际会展集团有限公司	房租及物业管理	5,199,025.17	329,052.91
世界跆拳道(无锡)中心有限公司	房租及物业管理	5,192,535.89	150,060.38
无锡市金佳物业管理有限公司	物业管理	751,240.05	4,222,611.05
无锡财诺置业有限公司	房租及物业管理	384,214.40	
无锡贡湖会展传媒有限公司	咨询服务费	17,563.65	
无锡南长园园林绿化工程有限公司	市政工程	27,559,633.04	

#### 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
国联江森自控绿色科技(无锡)有限公司	在建工程	32,040,757.63	
无锡贡湖会展传媒有限公司	广告围挡工程	145,981,436.57	194,339.62
无锡霖瑞农业科技有限公司	市政绿化工程分包	77,590.85	
无锡市金砭码设备安装维护服务有限公司	设备管理	262,151.58	
无锡市金晖生态环境科技有限公司	物业管理分包	137,694.76	

## 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
应收账款	世界跆拳道（无锡）中心有限公司	5,362,784.26	10,266,120.84
应收账款	无锡南长园林绿化工程有限公司	23,928,013.14	
应收账款	无锡太湖国际会展集团有限公司	476,987.67	
应收账款	无锡新动交通科技有限公司	90,000.00	
合同资产	无锡市市政设施建设工程有限公司	255,808.91	
应收利息	无锡仁新置业有限公司	48,085,504.01	36,681,690.54
其他应收款	无锡仁新置业有限公司	831,161,140.00	1,027,034,580.00

### (4) 应付项目：

项目	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	无锡市鼎宸置业有限公司		2,000,000.00
其他应付款	无锡嘉启房地产开发公司		4,100,000.00
其他应付款	宜兴市美晟置业有限公司	117,699,628.64	210,079,610.41
其他应付款	无锡太湖国际会展集团有限公司	8,095,631.94	19,000,000.00
其他应付款	无锡市市政设施建设工程有限公司	8,604,750.00	
合同负债	无锡南长园林绿化工程有限公司	11,453,150.67	
应付账款	国联江森自控绿色科技（无锡）有限公司	289,523.04	
应付账款	无锡贡湖会展传媒有限公司	4,453,070.96	
应付账款	无锡霖瑞农业科技有限公司	317,044.37	
应付账款	无锡南长园林绿化工程有限公司	6,052,057.81	

## 7、关联交易情况

### (1) 本公司给关联方及子公司担保情况单位：

关联方	借款人	授信机构名称	担保余额（亿元）	借款期限
股东的	无锡市城市投资发展有	东吴证券私募公司债	15	2021.07.26-2024.07.26

关联方	借款人	授信机构名称	担保余额 (亿元)	借款期限
子公司	有限公司	券 (21 锡城 01)		
股东	无锡市建设发展投资有限公司	平安资管	20	2013.07.25-2023.07.24
			10	2013.10.09-2023.07.24
		广发银行	1.5	2022.3.18-2023.3.15
			0.20	2022.6.20-2023.4.30
		无锡农商行	1.980	2021.02.01-2026.01.22
		无锡农商行	1.995	2022.6.30-2026.2.2
		无锡农商行	0.995	2022.11.17-2026.2.2
集团合并范围内子公司	无锡新泽文商旅投资发展有限公司	宁波银行	0.539468	2021.12.16-2031.11.15
		宁波银行	1.484	2021.12.28-2031.11.21
		宁波银行	0.776534	2022.1.28-2031.11.15
		南京银行	1	2022.4.2-2023.3.30
		泰康资管(渤海信托)	5	2022.04.29-2028.04.29
		中意保险(招行)	1.95	2021.02.10-2024.02.10
		中意保险(招行)	4.5	2021.02.20-2024.02.20
		江苏金租	1.647182	2022.5.27-2025.5.25
		昆仑信托	2	2022.11.29-2027.11.29
		昆仑信托	3	2022.12.28-2027.12.28
	无锡市瑞景城市服务有限公司	无锡农商行	0.34	2022.2.25-2025.2.21
		江阴农商行	0.04	2020.06.30-2023.06.30
		邮储银行	0.18	2022.1.17-2023.1.16
		宁波银行	1	2022.12.19-2023.12.19
		招商银行	0.566511994	2022.1.24-2023.1.23
		招商银行	0.233488006	2022.1.25-2023.1.24
		建设银行	0.5	2022.6.22-2023.6.21
	无锡市君来世尊酒店有限公司	招商银行	0.35	2020.05.29-2023.03.29
		邮储银行	0.18	2022.1.21-2023.1.20
		宁波银行	0.3	2022.01.10-2023.01.07
无锡农商行		0.095	2022.3.10-2025.1.5	
招商银行		0.24	2021.11.16-2023.03.15	
南京银行		0.1	2022.5.30-2023.5.29	
无锡市太湖新城资产经	平安资管	10	2021.12.10-2025.12.10	

关联方	借款人	授信机构名称	担保余额 (亿元)	借款期限
	营管理有限公司	平安资管	10	2021.9.30-2025.9.30
		平安资管	6	2022.1.14-2026.1.14
		平安资管	3	2022.1.27-2026.1.27
		平安资管	1	2022.3.23-2026.3.23
		无锡农商行	0.446	2022.1.4-2024.12.6
		南京银行	0.5	2022.12.23-2023.12.21
		南京银行	0.5	2022.11.30-2023.11.29
		光大银行	1.4999	2022.1.21-2025.1.20
		宁波银行	1.6	2020.1.9-2029.12.21
		江苏银行	1.456896	2022.3.29-2029.3.27
		宁波银行	0.8	2022.4.6-2023.3.30
		交通银行	3.0485	2020.10.13-2027.10.12
		江苏金租	2.470672	2022.5.27-2025.5.25
		百瑞信托	6	2022.6.24-2024.6.24
		百瑞信托	2	2022.7.1-2025.7.1
		百瑞信托	2	2022.7.1-2024.7.1
		招商局租赁	9.9	2022.7.19-2025.7.15
		国投租赁	2	2022.11.29-2025.11.29
		国投租赁	3	2022.12.23-2025.12.13
			无锡市银城置业有限公司	江苏银行
	无锡太湖新城城市发展有限公司	无锡农商行	0.097	2022.4.27-2025.3.18
		中国银行/中信银行/江苏银行/邮储银行/上海银行/浦发银行/交通银行/南京银行	26.3535	2021.09.01-2036.08.20
	无锡国际会议中心有限公司	国开行江苏省分行	2	2021.10.28-2034.8.27
			1.8	2022.3.29-2034.2.27
		江苏银行/中国银行/农业银行/交通银行/北京银行/浦发银行	8	2022.3.24-2040.12.10
		招商信诺	3	2022.6.30-2040.12.10
		招商信诺	7	2022.4.26-2024.4.26
		招商信诺	0.6	2022.6.9-2024.6.9

关联方	借款人	授信机构名称	担保余额 (亿元)	借款期限
	无锡新都房产开发有限公司 (山姆超市)	泰康资产	4.58	2021.12.22-2027.12.22
		招商银行	1.8	2021.12.30-2033.9.21
	无锡丰润投资有限公司 (新发数字中心)	泰康资产	8.625	2021.12.22-2027.12.22
		江苏银行/招商银行	2.16	2022.1.28-2037.1.19
		江苏银行/招商银行	1.68	2022.6.21-2037.1.19
	未来 (无锡) 大数据产业发展有限公司	江苏银行/中国银行/农业银行/交通银行/北京银行/浦发银行	6.36	2022.1.4-2041.12.10
		江苏银行/中国银行/农业银行/交通银行/北京银行/浦发银行	4.08	2022.6.21-2041.12.10
		泰康资产	12	2022.2.21-2028.2.22
	无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	平安资管	10	2022.06.30-2024.06.30
		华泰资管	5	2022.7.22-2027.7.22
			3.8	2022.7.22-2027.7.22
			7.2	2022.7.26-2025.7.26
			2.8	2022.10.14-2025.10.14
			6.2	2022.10.14-2027.10.14
	江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	无锡农商行	0.3995	2022.04.29-2025.04.25
		宁波银行	0.2	2022.3.4-2023.3.4
	无锡仁新置业有限公司 (流动性支持函)	招商银行/平安银行/中国银行	7.175657	2021.9.29-2024.9.23
	无锡太湖新城商业保理有限公司	光大银行	0.5	2022.5.19-2023.5.18
		交通银行	0.748072034	2022.12.26-2023.3.31
		光大银行	0.5	2022.11.16-2023.11.15
		南京银行	0.8	2022.10.17-2023.10.8
		兴业银行	0.3	2022.12.12-2023.10.31
	无锡市新睿新能源投资有限公司	招商银行	0.006209238	2022.6.30-2027-6.28
			0.015267354	2022.8.1-2033.1.28
			0.010496306	2022.8.30-2033.1.28
			0.0423763301	2022.10.25-2027.10.25
			0.0423763301	2022.10.25-2027.10.25
			0.0099376450	2022.12.14-2027.10.25



关联方	借款人	授信机构名称	担保余额（亿元）	借款期限
			0.0099376450	2022.12.14-2027.10.25
			0.0087059430	2022.12.14-2027.6.28
	无锡新朗置业有限公司	兴业、中行	0.12	2022.11.7-2026.11.3
			1.20	2022.12.2-2026.11.3
	无锡龙渚置业有限公司	中行、兴业、宁波	0.1769286647	2022.11.11-2024.4.15
			0.2426400500	2022.11.28-2024.4.15
			2.30	2022.12.3-2025.4.15
	无锡城亿置业有限公司	江苏银行（银团）	7.6666	2022.11.30-2026.11.29
	联营企业	无锡太湖国际会展集团有限公司	无锡农商行	0.08

## (2) 关联方为本公司担保

单位：亿元

关联方	担保金额	担保是否履行完毕
无锡市国联发展（集团）有限公司	43	否
无锡市建设发展投资有限公司	39.388	否
无锡城建发展集团有限公司	31.18889704	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	1.55	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	11.7566	否

(3) 关联方借款  
向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	利率	备注
宜兴市美晟置业有限公司	6,194,971.41	2019-10-28	2023-12-31	4.35%	
	71,540,000.00	2019-12-10	2023-12-31	4.35%	
小计	77,734,971.41				

## 利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
宜兴市美晟置业有限公司	4,912,237.73	10,480,290.91
无锡市建设发展投资有限公司		6,842,602.73

## 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	利率	备注
无锡仁新置业有限公司	1,201,125,140.00	2021-6-28	未约定	5.1%	已归还 4 亿元
小计	1,201,125,140.00				

## 利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
无锡仁新置业有限公司	46,637,267.90	34,605,368.43

## 十、或有事项

## 1、为其他单位提供债务担保或质押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	担保总额	逾期金额	被担保单位现状
		单位性质	(亿元)	(亿元)	
本公司	无锡市安居投资发展有限公司	国有	0.113252367	无逾期金额	正常
本公司	无锡市安居投资发展有限公司	国有	0.38407053	无逾期金额	正常
本公司	无锡市安居投资发展有限公司	国有	0.18748874	无逾期金额	正常
本公司	无锡市安居投资发展有限公司	国有	0.22044247	无逾期金额	正常
本公司	无锡市安居投资发展有限公司	国有	0.135981	无逾期金额	正常
本公司	无锡财通融资租赁有限公司	国有	0.96	无逾期金额	正常
本公司	无锡教育发展投资有限公司	国有	3.4887218045	无逾期金额	正常
本公司	无锡金城湾建设投资发展有限公司	国有	2.45	无逾期金额	正常
本公司	无锡金城湾建设投资发展有限公司	国有	0.30	无逾期金额	正常
本公司	无锡周新建设投资发展有限公司	国有	0.465	无逾期金额	正常
本公司	无锡周新建设投资发展有限公司	国有	0.3	无逾期金额	正常
本公司	无锡周新建设投资发展有限公司	国有	0.00	无逾期金额	正常
本公司	无锡周新建设投资发展有限公司	国有	1.1	无逾期金额	正常

担保单位	被担保单位	被担保	担保总额	逾期金额	被担保单位现状
		单位性质	(亿元)	(亿元)	
本公司	无锡周新建设投资发展有限公司	国有	1.1	无逾期金额	正常
本公司	无锡周新绿化工程有限公司	国有	0.170	无逾期金额	正常
本公司	无锡市周新环卫保洁有限公司	国有	0.458	无逾期金额	正常
本公司	无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	国有	4	无逾期金额	正常
本公司	无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	国有	3	无逾期金额	正常
本公司	无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	国有	8	无逾期金额	正常
合计			26.83295691		

## 2、诉讼情况

子公司无锡博大置业有限公司（简称：博大置业）对无锡博大幼倍嘉教育投资有限公司、无锡嘉德琳婴幼儿托育有限公司提起诉讼，要求迁出并返还租赁地，支付违约金 60 万元。根据江苏省无锡市滨湖区人民法院（2021）苏 0211 民初 8187 号民事判决书，无锡博大幼倍嘉教育投资有限公司立即迁出并返还租赁地，支付违约金 60 万元。博大置业赔偿无锡博大幼倍嘉教育投资有限公司装修残值损失 506.32 万元，支付违约金 115 万元，返还租金保证金 20 万元，博大置业子公司无锡利来商业物业管理有限公司返还经营保证金 10 万元。

## 十一、资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无需披露的资产负债表日后重大非调整事项。

## 十二、其他重大事项

本公司无需披露的其他重大事项。

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

(1) 按账龄披露：

账龄	账面余额
1 年以内	45,380,728.90
1 至 2 年	13,000,158.01
2 至 3 年	908,114.75
3 至 4 年	8,103.42

4至5年	243,311.17
5年以上	147,122.10
合计	59,687,538.35

## (2) 应收账款分类披露:

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:					
账龄组合					
特定范围内单位组合					
组合小计	26,249,937.98	43.98	1,410,487.41	5.37	24,839,450.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	33,437,600.37	56.02			33,437,600.37
合计	59,687,538.35	100.00	1,410,487.41	2.36	58,277,050.94

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:					
账龄组合	16,862,439.77	100.00	615,172.52	3.65	16,247,267.25
特定范围内单位组合					
组合小计	16,862,439.77	100.00	615,172.52	3.65	16,247,267.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	16,862,439.77	100.00	615,172.52	3.65	16,247,267.25

## 按组合计提坏账准备

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)

1 年以内	11,975,510.53	239,510.21	2.00
1 至 2 年	13,000,158.01	650,007.90	5.00
2 至 3 年	875,732.75	175,146.55	20.00
3 至 4 年	8,103.42	4,051.71	50.00
4 至 5 年	243,311.17	194,648.94	80.00
5 年以上	147,122.10	147,122.10	100.00
合计	26,249,937.98	1,410,487.41	5.37

## (3) 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况:

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	
账龄组合	615,172.52	795,314.89				1,410,487.41
合计	615,172.52	795,314.89				1,410,487.41

## (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	款项的性质	期末余额	账龄	占应收账款 期末余额合 计数的比例 (%)	坏账准备期 末余额
无锡君来世尊酒店有限公司	租金	25,000,000.00	1 年以内	41.88	
江苏无锡经济开发区发展中心	代建管理费	8,213,934.95	1 年以内	13.76	
无锡经开太湖湾信息技术产业园有限公司	代建管理费	2,255,083.63	1 年以内	3.78	45,101.67
无锡经开公建项目管理有限公司	代建管理费	5,410,020.05	1 年以内	9.06	108,200.40
		12,771,700.00	1-2 年	21.40	638,585.00
无锡经开黄金湾科技创业产业园有限公司	代建管理费	1,906,346.77	1 年以内	3.19	
合计		55,557,085.40		93.08	791,887.07

## 2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	25,500,000.00	25,500,000.00
其他应收款	23,519,746,725.67	18,475,292,669.03
合计	23,545,246,725.67	18,500,792,669.03

## (1) 其他应收款

## 1) 按账龄披露:

账龄	账面余额
1 年以内	12,154,573,532.70
1 至 2 年	2,298,963,857.31
2 至 3 年	1,966,455,635.58
3 至 4 年	6,909,503,362.39
4 至 5 年	43,534,519.46
5 年以上	173,005,085.71
合计	23,546,035,993.15

## 2) 其他应收款按款项性质分类情况:

款项的性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	9,269,598.50	32,573,638.50
往来款	22,365,290,189.65	18,359,259,980.09
土地征收补偿款	1,059,755,575.00	
股权转让款	111,720,630.00	111,720,630.00
合计	23,546,035,993.15	18,503,554,248.59

## 3) 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)	
期初余额	28,261,579.56			28,261,579.56
期初其他应收款账面余额在本期				
--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	1,972,312.08			1,972,312.08
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	26,289,267.48			26,289,267.48

## 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
账龄组合	28,261,579.56		1,972,312.08			26,289,267.48
合计	28,261,579.56		1,972,312.08			26,289,267.48

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五户的其他应收款情况:

债务人名称	期末余额	账龄	性质或内容	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准 备期末 余额
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	1,030,920,097.90	1年以内	往来款	56.59	
	2,236,514,472.22	1-2年			
	1,700,575,645.60	2-3年			
	6,893,941,112.50	3-4年			
	1,462,019,854.31	4-5年			
江苏无锡经济开发区建设局	1,059,755,575.00	1年以内	土地征收补偿款	4.50	
无锡太湖新城城市发展有限公司	6,795,932,714.22	1年以内	往来款	28.86	
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	777,744,163.59	1年以内	往来款	3.30	
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	516,690,972.22	1年以内	往来款	2.19	
合计	22,474,094,607.56			95.45	

## 3、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
(1) 子公司						
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	成本法	800,169,400.00	2,000,169,400.00		1,200,000,000.00	800,169,400.00
无锡市瑞景城市服务有限公司	成本法	123,350,000.00	10,000,000.00	113,350,000.00		123,350,000.00
无锡丰润投资有限公司	成本法	3,835,931,266.67	3,835,931,266.67		3,835,931,266.67	0.00
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	成本法	10,923,091,755.00	7,307,591,755.00	3,615,500,000.00		10,923,091,755.00
江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	成本法	20,456,937.15	11,456,937.15	9,000,000.00		20,456,937.15
无锡贡湖酒店管理集团有限公司	成本法	80,000,000.00	50,000,000.00	30,000,000.00		80,000,000.00
无锡太湖新城城市发展有限公司	成本法	13,936,260,000.00	8,936,260,000.00	5,000,000,000.00		13,936,260,000.00
无锡新尚投资有限公司	成本法	8,637,925,423.71	500,000,000.00	8,137,925,423.71		8,637,925,423.71
无锡市太湖新城能源集团有限公司	成本法	99,000,000.00	25,000,000.00	74,000,000.00		99,000,000.00

无锡太湖新城华庄镇 区建设发展有限公司	成本法	2,140,000,000.00	1,000,000.00	2,139,000,000.00		2,140,000,000.00
无锡市新融企业管理 发展集团有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00
无锡太湖新城商业保 理有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00			300,000,000.00
无锡新城农贸发展集 团有限公司	成本法	40,000,000.00		40,000,000.00		40,000,000.00
无锡太湖新城健康养 老产业发展集团有限 公司	成本法	3,000,000.00		3,000,000.00		3,000,000.00
无锡太湖新城公寓管 理集团有限公司	成本法	7,000,000.00		7,000,000.00		7,000,000.00
小计		40,996,184,782.53	23,027,409,358.82	19,168,775,423.71	5,035,931,266.67	37,160,253,515.86
(2) 联营企业						
无锡中海太湖新城置 业有限公司	权益法	955,665,956.57	103,420,075.45	41,864,502.84		145,284,578.29
宜兴市美晟置业有限 公司	权益法	105,840,000.00	121,859,912.58	13,910,925.39		135,770,837.97
无锡太湖国际会展集 团有限公司	权益法	30,000,000.00	28,905,653.60	2,300,391.37		31,206,044.97
无锡市梁溪科技城发 展集团有限公司	权益法	100,000,000.00		99,940,494.49		99,940,494.49
小计		1,191,505,956.57	254,185,641.63	158,016,314.08	0.00	412,201,955.71
合计		42,187,690,739.10	23,281,595,000.45	19,326,791,737.79	5,035,931,266.67	37,572,455,471.57

(续)

被投资单位名称	在被投资单 位 持股比例(%)	在被投资单位 表决权比例(%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值 准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
(2)联营企业						
无锡中海太湖新城置业有限公司	49.00	49.00				
宜兴市美晟置业有限公司	49.00	49.00				
无锡太湖国际会展集团有限公司	50.00	50.00				
无锡市梁溪科技城发展集团有限公司 (注)	3.8538%	3.8538%				

注：公司派出董事一名，并担任被投资单位管理层职位，能够参与日常经营及财务活动，具有重大影响。

#### 4、营业收入与营业成本

##### (1) 营业收入与营业成本基本情况



项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	826,034,614.84	1,276,355,465.33
营业成本	789,044,365.57	1,224,066,835.61

## (2) 营业收入与营业成本分类情况

项目	营业收入		营业成本	
	2022 年度	2021 年度	2022 年度	2021 年度
代建管理	16,851,384.18	12,048,773.58	16,851,384.17	12,048,773.58
工程收入	769,946,884.08	1,165,822,040.37	762,334,176.30	1,143,335,437.86
资金占用		34,477,448.51		34,624,374.49
租金	37,527,367.81	62,809,424.38	9,858,805.10	34,058,249.68
其他	1,708,978.77	1,197,778.49		
合计	826,034,614.84	1,276,355,465.33	789,044,365.57	1,224,066,835.61

## 5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	58,016,314.08	-2,533,788.06
其他权益工具投资取得投资收益	93,324,165.31	61,920,270.00
处置股权收益	1,206,994,157.04	61,806,339.85
其他非流动金融资产在持有期间取得的投资收益	4,082,426.13	645,425.69
理财产品投资收益		2,489,096.15
合计	1,362,417,062.56	124,327,343.63

无锡市太湖新城发展集团有限公司

2023年1月26日







# 会计师事务所 执业证书

名称：

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：

郭澳

主任会计师：

经营场所：

南京市建邺区江东中路106号万达广场商务楼B座19-20楼

组织形式：

特殊普通合伙

执业证书编号：

32000010

批准执业文号：

苏财会[2013]39号

批准执业日期：

2013年09月28日



发证机关：

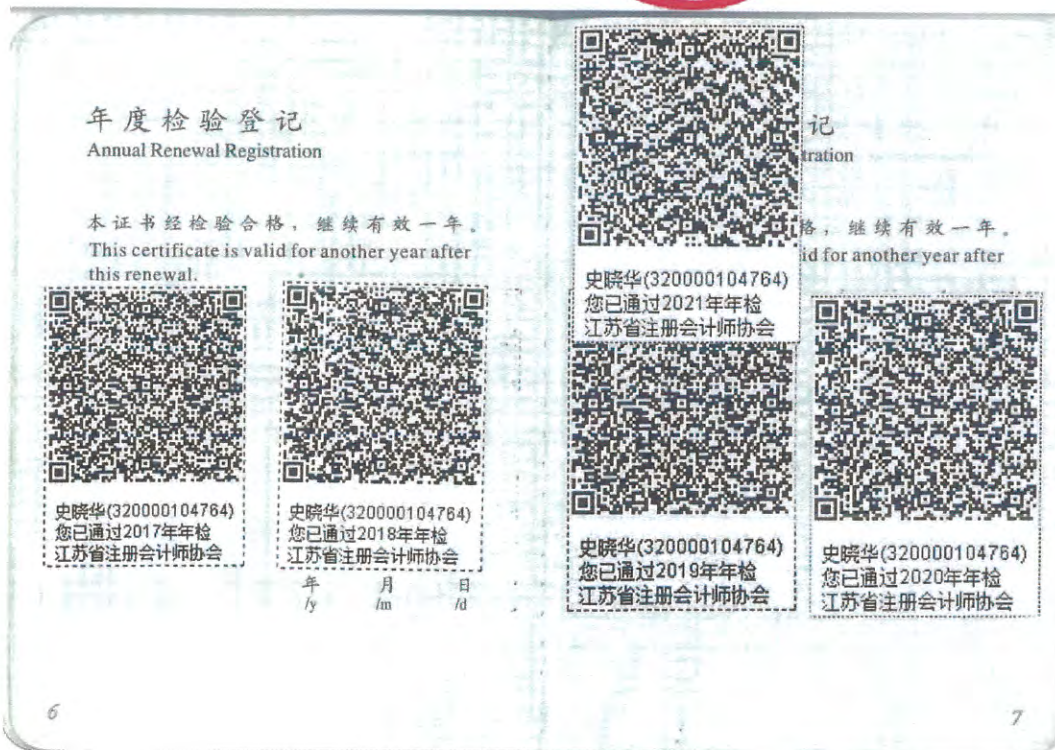


中华人民共和国财政部制

证书序号：0012336

## 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》。



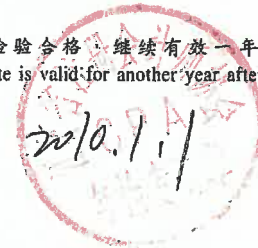


姓名	张利华
性别	女
出生日期	1972/02/05
工作单位	无锡普信会计师事务所
身份证号码	430124720205618



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.



31日

证书编号 320200060051  
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：2002 年 07 月 25 日  
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格  
This certificate is valid for  
this renewal.

张利华(320200060051)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会

2009.2.10

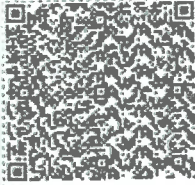
2014.9.5

年  
Ann

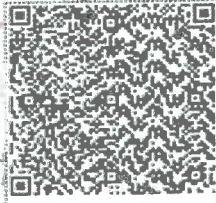
本证  
This  
this

张利华(320200060051)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会

张利华(320200060051)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会



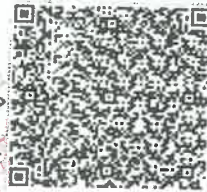
张利华(320200060051)  
您已通过2016年年检  
江苏省注册会计师协会



张利华(320200060051)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会



张利华(320200060051)  
您已通过2015年年检  
江苏省注册会计师协会



张利华(320200060051)  
您已通过2020年年检  
江苏省注册会计师协会



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

无锡立信会计师事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2023年08月13日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

江苏永衡会计师事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023年08月13日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d