

合并资产负债表

2024年6月30日

编制单位：无锡市蕰塘职教园区开发建设有限公司

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	2,554,884,071.12	1,579,422,010.18
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	264,750,000.00	7,200,000.00
应收账款	1,208,998,243.91	907,320,093.99
应收款项融资		
预付款项	266,079,209.78	303,970,544.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,765,483,049.21	4,162,248,036.94
买入返售金融资产		
存货	11,146,882,913.58	10,971,274,818.85
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	19,643,423.16	13,481,087.49
流动资产合计	19,226,720,910.76	17,944,916,591.92
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
长期应收款	-	
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	662,404,700.00	110,058,100.00
投资性房地产	326,374,000.00	326,374,000.00
固定资产	21,763,225.06	20,710,258.97
在建工程	820,215,309.24	673,190,879.07
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	447,398,570.00	447,398,570.00
开发支出		
商誉	2,989,423.36	2,989,423.36
长期待摊费用		
递延所得税资产	6,849,787.79	5,258,597.33
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,287,995,015.45	1,585,979,828.73
资产总计	21,514,715,926.21	19,530,896,420.65

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2024年6月30日

金额单位：人民币元

编制单位：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

项 目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	1,208,269,814.58	1,314,269,814.58
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	917,200,000.00	516,700,000.00
应付账款	37,339,418.52	37,630,992.08
预收款项	4,944,842.56	4,768,042.56
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		
合同负债	273,000.00	273,000.00
应付职工薪酬		
应交税费	484,165,815.76	479,385,455.79
其他应付款	75,784,726.50	67,085,244.74
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	2,561,653,570.90	1,400,760,453.53
其他流动负债	27,000.00	27,000.00
流动负债合计	5,289,658,188.82	3,820,900,003.28
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,353,479,307.00	5,138,650,000.00
应付债券	1,137,320,088.82	2,853,401,958.75
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,987,700.00	1,987,700.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	48,025,182.46	48,025,182.46
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,540,812,278.28	8,042,064,841.21
负债合计	13,830,470,467.10	11,862,964,844.49
所有者权益：		
实收资本	575,520,000.00	575,520,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,245,329,312.45	5,245,329,312.45
减：库存股		
其他综合收益	139,656,171.17	139,656,171.17
专项储备		
盈余公积	112,862,129.55	112,862,129.55
一般风险准备		
未分配利润	1,410,924,163.88	1,394,695,802.73
归属于母公司所有者权益合计	7,484,291,777.05	7,468,063,415.90
少数股东权益	199,953,682.06	199,868,160.26
所有者权益合计	7,684,245,459.11	7,667,931,576.16
负债和所有者权益总计	21,514,715,926.21	19,530,896,420.65

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表
2024年1-6月

编制单位：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	297,858,423.19	309,813,621.94
其中：营业收入	297,858,423.19	309,813,621.94
二、营业总成本	319,248,007.76	269,634,921.78
其中：营业成本	252,098,458.27	267,285,340.41
税金及附加	25,177,435.14	1,473,287.04
销售费用		
管理费用	7,926,167.37	2,799,169.43
研发费用		
财务费用	34,045,946.98	-1,922,875.10
其中：利息费用	33,872,261.89	
利息收入	202,072.20	
加：其他收益	60,000,000.00	6,903,409.09
投资收益（损失以“-”号填列）	2,354,515.04	2,354,515.04
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		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,364,761.80	-788,584.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34,600,168.67	48,648,039.53
加：营业外收入	196,426.16	208,836.42
减：营业外支出	21,311,928.24	1,066.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,484,666.59	48,855,809.55
减：所得税费用	-2,743,716.36	11,930,509.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,228,382.95	36,925,300.34
（一）按经营持续性分类：		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	16,228,382.95	36,925,300.34
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）	16,228,361.15	36,935,118.21
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	21.80	-9,817.87
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（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		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
（5）其他		
2.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）自用房地产转化为公允价值计量的投资性房地产，转化日公允价值大于账面价值的差额		
（7）其他		
（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	16,228,382.95	36,925,300.34
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	16,228,361.15	36,935,118.21
（二）归属于少数股东的综合收益总额	21.80	-9,817.87

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表
2024年1-6月

编制单位：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,657,737.20	559,072,961.33
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,820,317,024.38	1,368,922,539.53
经营活动现金流入小计	1,825,974,761.58	1,927,995,500.86
购买商品、接受劳务支付的现金	1,101,759,379.20	518,784,917.04
客户贷款及垫款净增加额		
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		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,598,624.14	666,317.25
支付的各项税费	1,384,925.27	4,321,646.29
支付其他与经营活动有关的现金	53,749,156.85	1,703,046,743.87
经营活动现金流出小计	1,158,492,085.46	2,226,819,624.45
经营活动产生的现金流量净额	667,482,676.12	-298,824,123.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	2,354,515.04	2,354,515.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,354,515.04	2,354,515.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	89,493,371.37	54,339,382.36
投资支付的现金	572,261,100.00	
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		
投资活动现金流出小计	661,754,471.37	54,339,382.36
投资活动产生的现金流量净额	-659,399,956.33	-51,984,867.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,161,400,000.00	2,992,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	716,700,000.00	490,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,878,100,000.00	3,482,700,000.00
偿还债务支付的现金	1,608,400,000.00	1,633,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	585,620,658.85	215,819,846.98
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	1,445,415,000.00	250,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,639,435,658.85	2,098,819,846.98
筹资活动产生的现金流量净额	238,664,341.15	1,383,880,153.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	246,747,060.94	1,033,071,162.11
加：期初现金及现金等价物余额	862,722,010.18	230,508,210.15
六、期末现金及现金等价物余额	1,109,469,071.12	1,263,579,372.26

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元



2024年1-6月

2024年1-6月												
归属于母公司所有者权益												
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	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	575,520,000.00			5,245,329,312.45		139,656,171.17		112,862,129.55		1,394,695,802.73	7,468,063,415.90	199,868,160.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	575,520,000.00			5,245,329,312.45		139,656,171.17		112,862,129.55		1,394,695,802.73	7,468,063,415.90	199,868,160.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										16,228,361.15	16,228,361.15	85,521.80
（一）综合收益总额										16,228,361.15	16,228,361.15	21.80
（二）所有者投入和减少资本												85,500.00
1、所有者投入资本												85,500.00
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												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
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、本年年末余额	575,520,000.00			5,245,329,312.45		139,656,171.17		112,862,129.55		1,410,924,163.88	7,484,291,777.05	199,953,682.06
												7,684,245,459.11

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李华印

胡宇挺印

陆菊印

合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元



2023年度													
归属于母公司所有者权益													
	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	575,520,000.00				5,220,216,712.45		139,656,171.17		100,678,364.61	1,280,091,297.48	7,316,162,545.71	199,897,428.42	7,516,059,974.13
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、本年初余额	575,520,000.00				5,220,216,712.45		139,656,171.17		100,678,364.61	1,280,091,297.48	7,316,162,545.71	199,897,428.42	7,516,059,974.13
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					25,112,600.00				12,183,764.94	114,604,505.25	151,900,870.19	-29,268.16	151,871,602.03
（一）综合收益总额										126,788,270.19	126,788,270.19	-29,268.16	126,759,002.03
（二）所有者投入和减少资本					25,112,600.00						25,112,600.00		25,112,600.00
1、所有者投入资本					25,112,600.00						25,112,600.00		25,112,600.00
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													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积									12,183,764.94	-12,183,764.94			
2、提取一般风险准备									12,183,764.94	-12,183,764.94			
3、对所有者的分配													
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
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													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	575,520,000.00				5,245,329,312.45		139,656,171.17		112,862,129.55	1,394,695,802.73	7,468,063,415.90	199,868,160.26	7,667,931,576.16

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

宇胡印挺

主管会计工作负责人

李华印

会计机构负责人

菊陆印静

资产负债表
2024年6月30日

编制单位：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	399,861,561.01	289,372,217.89
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	14,700,000.00	7,200,000.00
应收账款	640,908,041.92	378,704,416.89
应收款项融资		
预付款项	89,722,595.04	88,372,965.73
其他应收款	5,541,384,547.21	4,209,798,807.75
存货	6,910,520,512.46	6,931,689,235.41
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		
流动资产合计	13,597,097,257.64	11,905,137,643.67
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,561,000,000.00	3,561,000,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	274,103,000.00	274,103,000.00
固定资产	18,894,015.61	20,524,171.52
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	899,858.19	882,975.65
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,854,896,873.80	3,856,510,147.17
资产总计	17,451,994,131.44	15,761,647,790.84

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表（续）
2024年6月30日

编制单位：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	121,681,733.33	121,681,733.33
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	29,331,175.65	29,331,175.65
预收款项	3,768,440.01	3,586,640.01
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	202,142,262.69	199,935,556.72
其他应付款	6,806,684,828.58	4,725,659,293.59
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,307,486,793.72	853,117,147.13
其他流动负债		
流动负债合计	9,471,095,233.98	5,933,311,546.43
非流动负债：		
长期借款	1,238,900,000.00	1,419,100,000.00
应付债券	1,137,320,088.82	2,853,401,958.75
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	1,987,700.00	1,987,700.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	46,594,434.00	46,594,434.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,424,802,222.82	4,321,084,092.75
负债合计	11,895,897,456.80	10,254,395,639.18
所有者权益：		
实收资本	575,520,000.00	575,520,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
资本公积	3,737,806,035.44	3,737,806,035.44
减：库存股		
其他综合收益	139,656,171.17	139,656,171.17
专项储备		
盈余公积	96,437,888.62	96,437,888.62
未分配利润	1,006,676,579.41	957,832,056.43
所有者权益合计	5,556,096,674.64	5,507,252,151.66
负债和所有者权益总计	17,451,994,131.44	15,761,647,790.84

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表
2024年1-6月

编制单位：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	254,741,407.19	257,138,006.31
减：营业成本	218,503,020.86	220,710,122.08
税金及附加	24,739,341.27	925,696.82
销售费用		
管理费用	5,016,019.35	2,170,449.48
研发费用		
财务费用	13,751.88	10,492.58
加：其他收益	60,000,000.00	
投资收益（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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-67,530.15	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	66,401,743.68	33,321,245.35
加：营业外收入	5,467.65	8,835.97
减：营业外支出	21,303,690.74	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	45,103,520.59	33,330,081.32
减：所得税费用	-3,741,002.39	8,332,520.33
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	48,844,522.98	24,997,560.99
（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		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
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		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（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		
7. 其他		
六、综合收益总额	48,844,522.98	24,997,560.99

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2024年1-6月

编制单位：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,748,540.95	548,385,432.76
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,141,025,534.99	253,297,196.27
经营活动现金流入小计	2,142,774,075.94	801,682,629.03
购买商品、接受劳务支付的现金	73,601,865.68	93,738,299.08
支付给职工以及为职工支付的现金	767,541.44	666,317.25
支付的各项税费	8,739.05	
支付其他与经营活动有关的现金	1,364,373,013.33	33,461,117.26
经营活动现金流出小计	1,438,751,159.50	127,865,733.59
经营活动产生的现金流量净额	704,022,916.44	673,816,895.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	88,761.37	
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计	88,761.37	
投资活动产生的现金流量净额	-88,761.37	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		524,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	200,000,000.00	524,000,000.00
偿还债务支付的现金	443,000,000.00	979,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	150,444,811.95	197,086,241.32
支付其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	793,444,811.95	1,176,186,241.32
筹资活动产生的现金流量净额	-593,444,811.95	-652,186,241.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	110,489,343.12	21,630,654.12
加：期初现金及现金等价物余额	89,372,217.89	403,252,033.34
六、期末现金及现金等价物余额	199,861,561.01	424,882,687.46

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司

金额单位：人民币元

2024年1-6月

项 目	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							
一、上年年末余额	575,520,000.00			3,737,806,035.44		139,656,171.17		96,437,888.62	957,832,056.43	5,507,252,151.66
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	575,520,000.00			3,737,806,035.44		139,656,171.17		96,437,888.62	957,832,056.43	5,507,252,151.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入资本										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
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、本年年末余额	575,520,000.00			3,737,806,035.44		139,656,171.17		96,437,888.62	1,006,676,579.41	5,556,096,674.64

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司 2024年1-6月财务报表附注

一、公司的基本情况

（一）公司注册地、组织形式和总部地址

无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司（以下简称“公司”）成立于 2005 年 8 月 1 日，为国有控股公司。公司统一社会信用代码：91320206776859269X，法定代表人：吴仁伟，注册地址：无锡市惠山区钱桥钱胡路 729 号，企业住所：无锡市惠山区钱桥钱胡路 729 号。

公司设立时注册资本为人民币 10,000.00 万元，其中：无锡惠山开发建设有限公司出资人民币 7,500.00 万元，占注册资本的 75.00%；无锡市惠山区土地收购储备中心出资人民币 2,500.00 万元，占注册资本的 25.00%，该次出资业经无锡兴和会计师事务所有限公司以锡兴会内验[2005]第 20001 号验资报告审验；

2007 年 8 月 17 日，经股东会研究决定,注册资本增加到人民币 20,000.00 万元，其中：无锡惠山开发建设有限公司出资人民币 7,500.00 万元，占注册资本的 37.50%；无锡市惠山区土地收购储备中心出资人民币 7,500.00 万元，占注册资本的 37.50%；无锡惠山投资发展有限公司出资人民币 5,000.00 万元，占注册资本的 25.00%，该次出资业经江苏恒新会计师事务所有限公司以苏恒会内验[2006]2078 号验资报告审验；

2008 年 4 月 29 日，经股东会研究决定,注册资本增加到人民币 20,552.00 万元，其中：无锡惠山开发建设有限公司出资人民币 3,200.00 万元，占注册资本的 15.57%；无锡市惠山区土地收购储备中心出资人民币 7,500.00 万元，占注册资本的 36.49%；无锡惠山投资发展有限公司出资人民币 9,852.00 万元，占注册资本的 47.94%，该次出资业经无锡正卓会计师事务所有限公司以锡正会验[2008]第 0036 号验资报告审验；

2008 年 11 月 22 日，经股东会研究决定,注册资本增加到人民币 30,552.00 万元，其中：无锡惠山开发建设有限公司出资人民币 4,750.00 万元，占注册资本的 15.55%；无锡市惠山区土地收购储备中心出资人民币 11,150.00 万元，占注册资本的 36.49%；无锡惠山投资发展有限公司出资人民币 14,652.00 万元，占注册资本的 47.96%，该次出资业经江苏恒新会计师事务所有限公司以苏恒会内验字[2008]第 2108 号验资报告审验；

2010 年 7 月 15 日，经股东会研究决定,注册资本增加到人民币 40,552.00 万元，其中：无锡惠山开发建设有限公司出资人民币 4,750.00 万元，占注册资本的 11.71%；无锡市惠山区土地收购储备中心出资人民币 11,150.00 万元，占注册资本的 27.50%；无锡惠山投资发展有限公司出资人民币 24,652.00 万元，占注册资本的 60.79%，该次出资业经无锡方正会计师事务所有限公司以锡方正[2010]增字 122 号验资报告审验；

2012 年 3 月 7 日，经股东会研究决定,注册资本增加到人民币 50,552.00 万元，其中：无锡惠山开发建设有限公司出资人民币 4,750.00 万元，占注册资本的 9.40%；无锡市惠山区土地收购储备中心出资人民币 21,150.00 万元，占注册资本的 41.84%；无锡惠山投资发展有限公司出资人民币 24,652.00 万元，占注册资本的 48.76%，该次出资业经无锡方正会计师事务所有限公司以锡方正[2012]增字 45 号验资报告审验；

2012 年 3 月 12 日，经股东会研究决定,注册资本增加到人民币 57,552.00 万元，其中：无锡惠山开发建设有限公司出资人民币 4,750.00 万元，占注册资本的 8.25%；无锡市惠山区土地收购储备中心出资人民币 28,150.00 万元，占注册资本的 48.92%；无锡惠山投资发展有限公司出资人民币 24,652.00 万元，占注册资本的 42.83%，该次出资业经无锡方正会计师事务所有限公司以锡方正[2012]增字 50 号验资报告审验；

2015 年 6 月 29 日，公司原股东由无锡市惠山区土地收购储备中心变更为无锡广惠城镇化建设发展有限公司。完成工商变更后的股东结构为：无锡广惠城镇化开发建设有限公司出资人民币 28,150.00 万元，占注册资本的 48.92%；无锡惠山投资发展有限公司出资人民币 24,652.00 万元，占注册资本的 42.83%；无锡惠山开发建设有限公司出资人民币 4,750.00 万元,占注册资本的 8.25%。

2016 年 10 月 22 日，经股东会研究决定，原股东无锡惠山投资发展有限公司将拥有公司 42.83%的股权合计人民币 24,652.00 万元转让给无锡惠源投资发展有限公司；原股东无锡广惠城镇化开发建设有限公司将拥有公司 48.92%的股权合计人民币 28,150.00 万元转让给无锡惠源投资发展有限公司。完成工商变更后的股东结构为：无锡惠源投资发展有限公司出资人民币 52,802.00 万元，占注册资本的 91.75%；无锡惠山开发建设有限公司出资人民币 4,750.00 万元,占注册资本的 8.25%。

（二）公司的业务性质和主要经营活动

公司经营范围主要包括：市政基础设施建设；物业管理；负责职教园区的市场化运作；以自有资金对外投资、市场开发；安置房的开发、建设。（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）

公司的控股股东为无锡惠源投资发展有限公司。公司设立董事会，对公司重大决策进行审议并通过，并对公司的日常工作实施管理和控制。总理由董事会聘用，负责公司的具体经营管理工作。公司下设项目运营部、招商部、工程建设部、总师办、综合管理部、计划财务部、风控合规部、资本管理部等八个部门，每个部门下面又按不同的职能需要设置了不同的三级科室，各部门各司其职、各负其责，以保证公司各项日常工作正常开展。

同时，公司还设有股东会，股东会对公司的重大事项行使最终决策权，包括审议和批准董事会提交的重大决策提案等。

公司设有股东会，股东会对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

（三）财务报告的批准报出

公司财务报告由相关负责人批准报出，批准报出日以签字人签字日期为准。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

公司财务报表以持续经营为基础，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及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制，并基于本附注四“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

（二）持续经营

公司自本报告期末起至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、可供出售金融资产、投资性房地产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

（四）企业合并

1. 同一控制下的合并

公司作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的合并

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为公司为购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。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，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

（五）投资性主体

1. 投资性主体的判断依据

同时满足下列条件时，属于投资性主体：

- (1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的, 从一个或多个投资者处获取资金;
- (2) 该公司的唯一经营目的, 是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报;
- (3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

公司属于投资性主体的, 通常情况下应当符合下列所有特征:

- (1) 拥有一个以上投资;
- (2) 拥有一个以上投资者;
- (3) 投资者不是该主体的关联方;
- (4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

2. 合并范围的确定

作为投资性主体应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并范围并编制合并财务报表; 其他子公司不应当予以合并, 对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体, 则应当将其控制的全部主体, 包括那些通过投资性主体所间接控制的主体, 纳入合并财务报表范围。当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时, 除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外, 企业自转变日起对其他子公司不再予以合并, 并按照视同在转变日处置子公司但保留剩余股权的原则进行会计处理。当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时, 应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围, 原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围的确定原则

公司将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

2. 合并财务报表编制的原则、程序及方法

在编制合并财务报表时, 子公司与公司采用的会计政策或会计期间不一致的, 按照公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额, 分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入公司合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，公司在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，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；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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损益，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等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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投资损益。

3. 子公司发生超额亏损在合并财务报表中的反映

在合并财务报表中，母公司分担的当期亏损超过了其在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减归属于母公司的所有者权益（未分配利润）；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，其余额继续冲减少数股东权益。

（七）合营安排分类及共同经营的会计处理方法

公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，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。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币交易

公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益“其他综合收益”项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金流量表之现金等价物系指持有期限不超过 3 个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

(十) 金融资产和金融负债

1. 金融资产

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。

(1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

公司按投资目的和经济实质对拥有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、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在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资产。公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。公司将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在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资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且公司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；③该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

企业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，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

(3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

2. 金融负债

（1）金融负债分类、确认依据和计量方法

公司的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。

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，（相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露）。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；公司拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价的，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时，参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。公司有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，对最近交易的市场报价作出适当调整，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

（2）金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

(十一) 应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：公司将金额为人民币 1,000.00 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法：

公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。不同组合的确定依据：

1. 账龄组合

账龄	计提比例	
	应收账款	其他应收款
1 年以内	5%	5%
1-2 年	15%	15%
2-3 年	35%	35%
3 年以上	80%	80%

2. 其他组合

按其他组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法：公司将应收政府单位、关联单位、受政府控制单位、国有企业款项作为其他组合并且不予计提坏账准备。

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：公司对于单项金额虽不重大但个别信用风险特征明显不同的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。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等。

公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过 3 年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

坏账准备的转回：如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(十二) 存货

公司存货主要包括开发成本、开发产品、拟开发土地等。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存

货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

（十三） 持有待售及终止经营

持有待售

公司将同时符合下列条件的非流动资产（不包括金融资产和递延所得税资产）划分为持有待售：一是公司已经就处置该非流动资产作出决议；二是公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该转让协议很可能在一年内完成。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组通常是一组资产组、一个资产组或某个资产组中的一部分。

公司对于持有待售的固定资产，在确认为持有待售时调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产、长期股权投资等其他非流动资产，比照上述原则处理。

持有待售的资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：① 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；② 决定不再出售之日的再收回金额。

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。

(3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

(十四) 长期股权投资

1. 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的判断

公司长期股权投资主要包括公司持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

控制是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

共同控制是指按相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有的权利的合营安排。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，通过在被投资单位财务和经营决策制定过程中的发言权实施重大影响；公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，公司一方面会考虑公司直接或间接持有的被投资单位的表决权股份，同时考虑公司和其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响，如被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资成本确定、后续计量及损益确认方法

以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

公司对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的利润或现金股利确认为投资收益。

采用权益法核算时，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有比例计算归属于投资企业的部分的基础上确认投资收益。

3. 长期股权投资的变更

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，原持有的分类为可供出售金融资产的股权投资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，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转入改按权益法核算的当期损益。上述计算所得的初始投资成本，与按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，前者大于后者的，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，差额调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

对因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的长期股权投资，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前有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分类为可供出售金融资产进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

公司对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，处置后的剩余股权分类为可供出售金融资产的，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；

投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响，分类为可供出售金融资产的，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(十五) 固定资产

公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物及构筑物、通用设备、运输设备、电子设备及通用设备、其他设备，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率
1	房屋及建筑物	20-40	0-5	2.38-5.00
2	运输设备	8-10	0-5	9.50-12.50
3	办公设备	8-10	0-5	9.50-12.50
4	电子设备	3-5	0-5	19.00-33.33
5	其他设备	5-10	0-5	9.50-20.00

公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给公司。②公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定公司将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁

资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有公司才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（十六） 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

（十七） 借款费用

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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除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予以资本化；一般借款根据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加权平均利率，确定资本化金额。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指 1 年以上）的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果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，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(十八) 无形资产

公司无形资产包括土地使用权、专利技术、商标权等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

(十九) 研究与开发

公司的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。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，确认为无形资产：

1. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
2. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
3. 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；
4. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
5. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

(二十) 长期待摊费用

公司的长期待摊费用是指已经支出,但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的费用,该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十一) 非金融长期资产减值

公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查,当存在下列迹象时,表明资产可能发生了减值,公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每期末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的,以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后,若该资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失,上述资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下:

1. 资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

在财务报表中单独列示的商誉,无论是否存在减值迹象,至少每年进行减值测试。减值测试时,商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价

值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十二）职工薪酬

公司的职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬，是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。公司的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费以及其他短期薪酬。

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利，是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

公司的设定提存计划，是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险以及企业年金等，在职工为公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

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

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

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

3. 辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与公司解除劳动合同，但未来不再为公司提供服务，不能为公司带来经济利益，公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

公司向职工提供辞退福利的，在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、公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计人当期损益的辞退福利金额。

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

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，公司按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计人当期损益或相关资产成本。

（二十三）应付债券

公司应付债券初始确认时按公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。后续按摊余成本计量。

债券支付价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价，在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

（二十四）预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，公司将其确认为负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

（二十五）收入确认原则

公司的营业收入主要包括项目建设收入、销售商品房收入、租赁等其他收入。

1、收入确认原则如下：

（1） 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、公司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企业、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。

（2） 公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入公司、劳务的完成进度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已经发生的成本占估计总成本的比例确定；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的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；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3） 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。

2、收入确认的具体方法：

公司的营业收入主要包括项目建设收入、土地租赁收入等，收入确认政策如下：

- ① 项目建设：一般在工程竣工验收合格后，由委托方对该项目进行整体回购或分期回购，按照整体回购或分期回购原则确认收入。

（二十六）政府补助

政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1 元)计量。

公司的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，公司按照上述区分原则进行判断。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

公司采用资产负债表债务法核算所得税。

1. 递延所得税资产或递延所得税负债的确认

(1) 公司在取得资产、负债时确定其计税基础。公司于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异的，在有关暂时性差异发生当期且符合确认条件的情况下，公司对应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异分别确认递延所得税负债或递延所得税资产。

(2) 递延所得税资产的确认依据

①公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。在确定未来期间很可能取得的应纳税所得额时，包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额。

②对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

③资产负债表日，公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的

账面价值；在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）递延所得税负债的确认依据

公司将当期和以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

2. 递延所得税资产或递延所得税负债的计量

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，公司根据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。

（1）适用税率发生变化的，公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入税率变化当期的所得税费用。

（2）公司在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，采用与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。

（3）公司对递延所得税资产和递延所得税负债不进行折现。

（二十八）融资租赁和经营租赁

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资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。

1. 公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

2. 公司作为承租人

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。公司作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计估计变更及影响

1. 新金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）；于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求采用企业会计准则编制财务报告的企业执行新金融工具准则和新收入准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按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，当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。

在新金融工具准则下，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、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。

2. 非货币性资产交换准则的修订

财政部发布了关于印发修订《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的通知（财会〔2019〕8 号），要求企业对非货币性资产交换，应根据该准则进行调整。企业对准则前发生的非货币性资产交换，不需要按照该准则的规定进行追溯调整。

3. 债务重组准则的修订

财政部于发布了关于印发修订《企业会计准则第 12 号——债务重组》的通知（财会〔2019〕9 号），要求企业对该准则施行日之间发生的债务重组，应根据该准则进行调整。企业对准则前发生的债务重组，不需要按照该准则的规定进行追溯调整。

4. 财务报表格式的修订

根据财政部发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），本公司对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法。

(二) 重要前期差错更正及影响

公司报表期间未发生重大会计差错更正事项。

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	按相关适用税率
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	5%
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%或 12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2. 税收优惠及批文

公司收到符合财税[2011]70号文件规定的不征税收入条件的财政补助，免征企业所得税。

七、合并范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。

子公司名称	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	
无锡舜柯山开发投资有限公司	无锡市	55,000.00	项目投资管理	100.00		设立
无锡惠山钱桥经济发展有限公司	无锡市	10,100.00	开发投资管理	100.00		设立
无锡市丰年农业发展有限公司	无锡市	11,000.00	农业种植开发	100.00		设立
无锡舜景置业有限公司	无锡市	80,000.00	房地产开发	80.00		划拨
无锡汇瀛房地产开发有限公司	无锡市	2,000.00	房地产开发		100.00	设立
无锡汇嘉房地产开发有限公司	无锡市	950.00	房地产开发		95.00	设立
无锡锡西盛柯工程建设有限公司	无锡市	60,000.00	工程施工		100.00	划拨
无锡舜风舜水科技发展有限公司	无锡市	300,000.00	科技推广和应用服务	100.00		划拨
无锡舜意建设发展有限公司	无锡市	50,000.00	项目施工及管理	100.00		划拨

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2023 年 12 月 31 日，期末指 2024 年 6 月 30 日，本期指 2024 年 1-6 月，上期指 2023 年 1-6 月。

(一) 货币资金

货币资金余额情况

项目	期末余额	期初余额
现金	-	
银行存款	1,109,469,071.12	862,722,010.18
其他货币资金	1,445,415,000.00	716,700,000.00
合计	2,554,884,071.12	1,579,422,010.18

(二) 应收账款

(1) 分类情况

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款	1,208,998,243.91	100.00			907,320,093.99	100.00		
其中：账龄组合								
其他组合	1,208,998,243.91	100.00			907,320,093.99	100.00		
合计	1,208,998,243.91	100.00			907,320,093.99	100.00		
账面价值	1,208,998,243.91				907,320,093.99			

(2) 期末大额应收账款情况

债务人名称	账面余额	账龄	占应收账款期末余额比例 (%)
无锡锡西城市投资发展有限公司	1,208,343,868.90	1 年以内/1-2 年	99.95
合计	1,208,343,868.90		99.95

(三) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,765,483,049.21	4,162,248,036.94
合计	3,765,483,049.21	4,162,248,036.94

1. 其他应收款

(1) 期末大额其他应收款情况

单位名称	金额	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备
无锡市钱桥污水处理有限公司	967,089,406.22	25.68	
无锡锡西城市投资发展有限公司	988,900,000.00	26.26	
无锡锡西惠钱城市服务有限公司	557,148,786.65	14.80	
无锡职教园管理办公室	298,035,883.31	7.91	
无锡锡西物业管理有限公司	559,469,000.00	14.86	
合计	3,370,643,076.18	89.51	

(四) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	年初余额
无锡城西产业发展有限公司	564,846,600.00	12,500,000.00
无锡钱惠污水处理有限公司	808,100.00	808,100.00
无锡联合融资担保股份公司	80,000,000.00	80,000,000.00
无锡惠乾汇智创业投资合伙企业（有限合伙）	16,750,000.00	16,750,000.00
合计	662,404,700.00	110,058,100.00

(五) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	75,784,726.50	67,085,244.74
合计	75,784,726.50	67,085,244.74

(1) 期末大额其他应付款情况

单位名称	金额	款项性质	占期末其他应付款余额比例 (%)
无锡新佳元建设管理有限公司	41,395,500.00	往来款未偿还	54.62
奥波环境科技（无锡）有限公司	3,960,000.00	往来款未偿还	5.23
无锡永益房地产营销策划有限公司	2,383,750.00	往来款未偿还	3.15
合计	47,739,250.00		62.99

(六) 营业收入、营业成本

1. 营业收入及成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	292,891,407.69	251,398,458.27	309,472,224.32	265,630,325.87
项目建设	292,891,407.69	251,398,458.27	309,472,224.32	265,630,325.87
其他业务小计	4,967,015.50	700,000.00	341,397.62	1,655,014.54
租赁及其他	4,967,015.50	700,000.00	341,397.62	1,655,014.54
合计	297,858,423.19	252,098,458.27	309,813,621.94	267,285,340.41

无锡市藕塘职教园区开发建设有限公司



2024 年 8 月 12 日