

无锡市太湖新城发展集团有限公司

审 计 报 告

希会审字(2025)2516 号

目 录

一、审计报告.....	(1-3)
-------------	-------

二、财务报表

(一) 合并财务报表

1. 合并资产负债表	(4-5)
2. 合并利润表	(6)
3. 合并现金流量表	(7)
4. 合并所有者权益变动表	(8-9)

(二) 母公司财务报表

1. 母公司资产负债表	(10-11)
2. 母公司利润表	(12)
3. 母公司现金流量表	(13)
4. 母公司所有者权益变动表	(14-15)

三、财务报表附注.....	(16-141)
---------------	----------

四、证书复印件

(一) 注册会计师资质证明

(二) 会计师事务所营业执照

(三) 会计师事务所执业证书

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字(2025)2516 号

审计报告

无锡市太湖新城发展集团有限公司：

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（以下简称贵公司）财务报表，包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024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，公允反映了贵公司2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经

营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，

以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 西安市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 25 日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	六（一）	7,291,920,184.66	6,521,176,243.15
交易性金融资产	六（二）	35,679,400.00	40,040,200.00
衍生金融资产	六（三）	988,000.00	
应收票据	六（四）	50,312,149.01	19,222,607.78
应收账款	六（五）	3,425,853,103.11	2,763,972,461.62
应收款项融资	六（六）	5,710,754,710.69	24,582,525.00
预付款项	六（七）	130,285,879.64	3,182,585,858.34
其他应收款	六（八）	8,965,843,531.97	10,286,109,998.85
存货	六（九）	80,802,047,876.83	71,279,129,861.19
合同资产	六（十）	2,548,805,500.07	2,122,902,228.58
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六（十一）	718,821,574.47	431,552,329.92
其他流动资产	六（十二）	1,297,981,588.20	756,972,172.08
流动资产合计		110,979,293,498.65	97,428,246,486.51
非流动资产：			
发放贷款及垫款	六（十三）	106,499,471.24	69,986,217.77
债权投资	六（十四）	89,280,580.39	691,153,500.00
其他债权投资			
长期应收款	六（十五）	640,963,957.39	594,877,145.43
长期股权投资	六（十六）	7,443,913,399.62	7,045,386,419.53
其他权益工具投资	六（十七）	3,935,167,312.27	3,951,537,308.25
其他非流动金融资产	六（十八）	7,125,128,900.00	6,638,070,990.22
投资性房地产	六（十九）	19,083,313,593.51	19,981,059,765.05
固定资产	六（二十）	6,743,167,585.90	4,023,922,494.20
在建工程	六（二十一）	8,498,199,508.41	11,175,251,839.91
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六（二十二）	49,446,582.41	55,911,354.24
无形资产	六（二十三）	292,869,515.88	287,240,796.80
开发支出	六（二十四）	6,249,528.97	1,374,609.32
商誉	六（二十五）	348,977,880.00	125,630,048.82
长期待摊费用	六（二十六）	157,169,145.49	162,643,310.21
递延所得税资产	六（二十七）	922,240,059.39	15,618,817.57
其他非流动资产	六（二十八）	6,007,381,859.93	1,378,369,102.82
非流动资产合计		61,449,968,880.80	56,198,033,720.14
资产总计		172,429,262,379.45	153,626,280,206.65

法定代表人：

印王鉴贤

主管会计工作负责人：

海张印琦

会计机构负责人：

印范鉴敏



合并资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位: 无锡市太湖新城发展集团有限公司

金额单位: 人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款	六(二十九)	7,810,162,275.17	2,709,844,522.09
交易性金融负债	六(三十)		48,000,779.15
衍生金融负债			
应付票据	六(三十一)		10,000,000.00
应付账款	六(三十二)	8,505,812,522.39	7,401,768,345.55
预收款项	六(三十三)	73,305,481.54	11,096,610.11
合同负债	六(三十四)	6,568,501,106.62	3,731,343,750.40
应付职工薪酬	六(三十五)	157,539,885.19	155,060,650.47
应交税费	六(三十六)	1,213,544,755.98	1,034,581,325.81
其他应付款	六(三十七)	7,984,271,464.53	6,040,011,692.27
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六(三十八)	16,984,873,685.12	15,956,597,841.80
其他流动负债	六(三十九)	2,084,787,726.23	2,794,254,623.60
流动负债合计		51,382,798,902.77	39,892,560,141.25
非流动负债:			
长期借款	六(四十)	32,440,446,572.25	33,508,728,017.37
应付债券	六(四十一)	26,256,966,351.29	19,244,550,546.42
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	六(四十二)	47,666,650.44	51,280,271.48
长期应付款	六(四十三)	2,368,927,254.33	3,672,529,355.93
长期应付职工薪酬			
预计负债	六(四十四)	908,314.02	6,943,682.76
递延收益	六(四十五)		3,600,000.00
递延所得税负债	六(二十七)	688,231,367.17	67,370,347.69
其他非流动负债	六(四十六)	44,342,002.60	
非流动负债合计		61,847,488,512.10	56,555,002,221.65
负债合计		113,230,287,414.87	96,447,562,362.90
所有者权益:			
实收资本	六(四十七)	20,410,748,400.00	20,410,748,400.00
其他权益工具	六(四十八)	8,000,000,000.00	7,032,000,000.00
其中: 优先股			
永续债		8,000,000,000.00	7,032,000,000.00
资本公积	六(四十九)	29,301,962,874.28	27,635,133,191.20
减: 库存股	六(五十)	4,099,000,000.00	2,800,000,000.00
其他综合收益	六(五十一)	958,603,103.26	981,072,612.76
专项储备			
一般风险准备	六(五十二)	50,520,925.40	
盈余公积	六(五十三)	510,428,108.23	431,813,649.58
未分配利润	六(五十四)	2,932,584,244.82	3,098,915,305.80
归属于母公司所有者权益合计		58,065,847,655.99	56,789,683,159.34
少数股东权益		1,133,127,308.59	389,034,684.41
所有者权益合计		59,198,974,964.58	57,178,717,843.75
负债和所有者权益总计		172,429,262,379.45	153,626,280,206.65

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年度

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		6,607,140,657.02	6,734,711,127.82
其中：营业收入	六（五十五）	6,607,140,657.02	6,734,711,127.82
二、营业总成本		6,499,624,994.00	6,406,773,936.59
其中：营业成本	六（五十五）	4,739,655,392.79	5,032,313,827.69
税金及附加	六（五十六）	441,658,186.96	438,223,346.41
销售费用	六（五十七）	157,032,978.68	189,150,207.17
管理费用	六（五十八）	683,987,920.16	543,106,136.91
研发费用	六（五十九）	21,064,980.43	20,919,805.07
财务费用	六（六十）	456,225,534.98	183,060,613.34
其中：利息费用		576,554,440.90	241,476,463.42
利息收入		135,459,985.36	76,270,456.88
加：其他收益	六（六十一）	75,665,379.30	70,402,498.18
投资收益（损失以“-”号填列）	六（六十二）	557,884,738.53	369,835,484.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		353,642,152.72	157,132,403.64
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）	六（六十三）	83,937,224.01	84,484,711.52
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六（六十四）	-96,719,694.86	4,092,166.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六（六十五）	-49,149,447.93	1,961,501.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六（六十六）	8,362,955.53	-101,716,431.03
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		687,496,817.60	756,997,122.96
加：营业外收入	六（六十七）	18,305,975.15	184,203,876.64
减：营业外支出	六（六十八）	25,521,612.76	9,167,821.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		680,281,179.99	932,033,177.76
减：所得税费用	六（六十九）	228,689,977.71	274,671,962.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		451,591,202.28	657,361,215.70
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		451,591,202.28	657,361,215.70
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）		394,932,274.25	645,907,219.80
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		56,658,928.03	11,453,995.90
六、其他综合收益的税后净额		-20,725,369.09	59,785,838.66
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-22,469,509.50	59,785,838.66
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-44,075,797.54	48,136,221.02
（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		-44,075,797.54	48,136,221.02
（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		21,606,288.04	11,649,617.64
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		20,378,545.48	9,883,445.69
（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）投资性房地产公允价值变动		-587,617.03	1,766,171.95
（8）其他		1,815,359.59	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,744,140.41	
七、综合收益总额		430,865,833.19	717,147,054.36
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		372,462,764.75	705,693,058.46
（二）归属于少数股东的综合收益总额		58,403,068.44	11,453,995.90
八、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

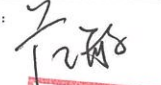
法定代表人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：






合并现金流量表

2024年度

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	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		8,386,380,828.15	8,698,246,379.16
收取利息、手续费及佣金的现金		8,880,526.99	11,194,047.59
收到的税费返还		54,269,540.70	80,612,154.31
收到其他与经营活动有关的现金	六（七十）	6,538,393,667.09	7,765,691,912.14
经营活动现金流入小计		14,987,924,562.93	16,555,744,493.20
购买商品、接受劳务支付的现金		9,550,380,038.91	15,285,994,030.13
客户贷款及垫款净增加额		35,808,489.95	10,636,863.79
支付利息、手续费及佣金的现金		2,609,284.91	4,040,444.92
支付给职工以及为职工支付的现金		835,983,946.61	715,977,588.88
支付的各项税费		1,427,976,808.82	1,004,703,541.92
支付其他与经营活动有关的现金	六（七十）	3,087,800,880.48	6,680,675,630.72
经营活动现金流出小计		14,940,559,449.68	23,702,028,100.36
经营活动产生的现金流量净额		47,365,113.25	-7,146,283,607.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,902,127,434.22	260,547,552.27
取得投资收益收到的现金		386,941,295.77	350,552,886.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		151,776.94	289,901.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		482,378.98	
收到其他与投资活动有关的现金	六（七十）	39,977,479.63	183,632,976.10
投资活动现金流入小计		3,329,680,365.54	795,023,317.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,844,299,771.19	6,995,830,109.18
投资支付的现金		4,089,236,626.10	2,433,243,264.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			19,054,411.45
支付其他与投资活动有关的现金	六（七十）	511,142,677.58	7,809,655.86
投资活动现金流出小计		7,444,679,074.87	9,455,937,440.72
投资活动产生的现金流量净额		-4,114,998,709.33	-8,660,914,123.71
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,080,728,375.00	6,504,856,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		280,728,375.00	9,356,500.00
取得借款收到的现金		44,926,448,266.15	34,435,572,990.14
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六（七十）	150,645,035.50	60,905,761.49
筹资活动现金流入小计		47,157,821,676.65	41,001,335,251.63
偿还债务支付的现金		37,824,696,044.12	21,244,188,633.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,466,654,127.18	3,896,732,563.06
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	六（七十）	128,901,568.70	351,920,936.07
筹资活动现金流出小计		42,420,251,740.00	25,492,842,132.15
筹资活动产生的现金流量净额		4,737,569,936.65	15,508,493,119.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-0.28	
五、现金及现金等价物净增加额		669,936,340.29	-298,704,611.39
加：期初现金及现金等价物余额		6,466,703,651.43	6,765,408,262.82
六、期末现金及现金等价物余额	六（七十一）	7,136,639,991.72	6,466,703,651.43

法定代表人：

印鉴
王鉴贤

主管会计工作负责人：

张琦
海张印琦

会计机构负责人：

印鉴
范敏
3202920020392



合并所有者权益变动表

2024年度

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额											所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	一般风险准备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益		
一、上年年末余额	20,410,748.00	27,635,133.19	2,800,000.00	981,072.61			431,813.64	3,098,915.30	56,789,683.15	389,034.68	57,178,717.83	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	20,410,748.00	27,635,133.19	2,800,000.00	981,072.61			431,813.64	3,098,915.30	56,789,683.15	389,034.68	57,178,717.83	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
1.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（或股东）的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
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）专项储备提取和使用												
1.本期提取												
2.本期使用												
四、本年年末余额	20,410,748.00	29,301,962.87	4,099,000.00	958,603.10		50,520,925.40	510,128.10	2,932,584.24	58,065,847.65	1,133,127.30	59,198,974.95	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张

王





合并股东权益变动表(续)
2024年度

金额单位: 人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	一般风险准备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	20,410,748,400.00	14,351,727,480.08	2,800,000,000.00	921,286,774.10			431,325,739.97	2,504,935,685.99	39,820,024,080.14	219,071,332.90
加: 会计政策变更								572,341.11	572,341.11	-1,559.57
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	20,410,748,400.00	14,351,727,480.08	2,800,000,000.00	921,286,774.10			431,325,739.97	2,505,508,027.10	39,820,596,421.25	219,069,773.33
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		13,283,405,711.12		59,785,838.66			487,909.61	593,407,278.70	16,969,085,738.09	169,964,911.08
(一) 综合收益总额				59,785,838.66				645,907,219.80	705,893,058.46	11,453,995.90
(二) 所有者投入和减少资本		13,283,405,711.12							16,315,405,711.12	158,846,490.57
1. 所有者投入的普通股		13,296,514,129.31							13,296,514,129.31	159,707,000.62
2. 其他权益工具持有者投入资本									3,032,000,000.00	3,032,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他		-13,108,418.19							-13,108,418.19	-860,510.05
(三) 利润分配							487,909.61	-52,499,941.10	-52,012,031.49	-335,575.39
1. 提取盈余公积							487,909.61	-487,909.61		
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配								-23,930,000.00	-23,930,000.00	-335,575.39
3. 其他								-28,082,031.49	-28,082,031.49	
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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) 专项储备提取和使用										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本年年末余额	20,410,748,400.00	27,635,133,191.20	2,800,000,000.00	981,072,612.76			431,813,649.58	3,098,915,305.80	56,789,683,159.34	389,034,684.41

法定代表人: 
王贤 印鉴

主管会计工作负责人: 
张海 印鉴

会计机构负责人: 
张 印鉴



母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		897,121,864.30	1,956,462,060.77
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三（一）	169,739,973.57	100,136,051.89
应收款项融资			
预付款项		24,130,284.07	14,526,627.65
其他应收款	十三（二）	25,154,522,130.86	24,982,101,953.24
存货		39,757,380,770.39	38,225,582,847.09
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		15,468,857.93	28,572,143.07
流动资产合计		66,018,363,881.12	65,307,381,683.71
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三（三）	43,725,040,058.54	45,184,722,307.52
其他权益工具投资		7,430,894,298.57	3,096,027,308.25
其他非流动金融资产		227,900,000.00	232,102,768.22
投资性房地产		2,653,020,445.71	2,387,399,005.48
固定资产		1,408,630.89	1,747,966.14
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		16,674,061.87	8,900,195.21
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		33,380,745.36	33,597,101.13
递延所得税资产		36,321,153.39	
其他非流动资产		230,088.50	120,148,443.99
非流动资产合计		54,124,869,482.83	51,064,645,095.94
资产总计		120,143,233,363.95	116,372,026,779.65

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印王鉴贤

海张印琦

印范奎敏

母公司资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		2,004,146,180.56	1,231,412,873.61
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		637,029,254.55	582,251,536.68
预收款项		1,572,868.15	4,642,666.53
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		3,556,829.13	10,544,926.45
其他应付款		27,421,305,736.95	20,740,820,582.43
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,879,471,285.84	9,949,456,238.77
其他流动负债		1,241,605,698.63	2,330,143,287.67
流动负债合计		33,188,687,853.81	34,849,272,112.14
非流动负债：			
长期借款		5,524,070,770.34	8,359,196,024.42
应付债券		21,175,577,908.92	15,915,793,601.97
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		223,213.83	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			122,984.04
递延所得税负债		224,646,239.83	204,555,150.83
其他非流动负债			
非流动负债合计		26,924,518,132.92	24,479,667,761.26
负债合计		60,113,205,986.73	59,328,939,873.40
所有者权益：			
实收资本		20,410,748,400.00	20,410,748,400.00
其他权益工具		8,000,000,000.00	7,032,000,000.00
其中：优先股			
永续债		8,000,000,000.00	7,032,000,000.00
资本公积		26,518,524,359.12	24,841,866,577.16
减：库存股			
其他综合收益		613,213,959.42	620,982,256.96
专项储备			
盈余公积		510,428,108.23	431,813,649.58
未分配利润		3,977,112,550.45	3,705,676,022.55
所有者权益合计		60,030,027,377.22	57,043,086,906.25
负债和所有者权益总计		120,143,233,363.95	116,372,026,779.65

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表

2024年度

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三（四）	68,059,092.01	43,890,074.15
减：营业成本	十三（四）	39,812,323.30	17,280,743.34
税金及附加		10,655,868.27	48,326,359.11
销售费用			
管理费用		75,594,839.12	73,577,770.17
研发费用			
财务费用		8,940,226.23	3,961,465.77
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		13,188,545.33	16,699,014.71
投资收益（损失以“-”号填列）	十三（五）	871,316,910.48	114,040,702.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,776,229.91	-5,901,706.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认损益（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）		1,567,824.36	-502,300.77
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,991,134.99	25,752,372.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-5,970,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-2,065.63	-39,202,265.38
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		815,135,914.64	11,561,259.45
加：营业外收入		444,497.15	244,429.18
减：营业外支出		14,558,131.26	1,532,756.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		801,022,280.53	10,272,932.63
减：所得税费用		19,257,993.98	5,393,836.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		781,764,286.55	4,879,096.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		781,764,286.55	4,879,096.06
（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		-7,768,297.54	102,863,721.02
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-7,768,297.54	102,863,721.02
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		-7,768,297.54	102,863,721.02
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		773,995,989.01	107,742,817.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



王鉴贤

张海琦



12



范敏



母公司现金流量表

2024年度

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	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		18,042,588.46	1,080,312,916.09
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,742,200,576.36	4,730,503,267.31
经营活动现金流入小计		4,760,243,164.82	5,810,816,183.40
购买商品、接受劳务支付的现金		13,948,623.95	17,542,511.62
支付给职工以及为职工支付的现金		25,931,137.89	25,418,367.72
支付的各项税费		51,579,797.87	104,146,193.80
支付其他与经营活动有关的现金		93,720,496.37	3,453,416,565.48
经营活动现金流出小计		185,180,056.08	3,600,523,638.62
经营活动产生的现金流量净额		4,575,063,108.74	2,210,292,544.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		29,845,652.17	48,095,857.89
取得投资收益收到的现金		87,626,583.57	22,448,240.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		49,981,579.28	75,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		3,962,665,250.00	2,404,251,715.58
投资活动现金流入小计		4,130,119,065.02	2,474,870,813.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		310,550,792.86	299,463,638.12
投资支付的现金		4,226,263,662.59	2,924,737,900.00
支付其他与投资活动有关的现金		3,492,569,962.83	8,667,302,000.00
投资活动现金流出小计		8,029,384,418.28	11,891,503,538.12
投资活动产生的现金流量净额		-3,899,265,353.26	-9,416,632,724.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,800,000,000.00	6,495,500,000.00
取得借款收到的现金		12,851,000,000.00	14,673,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		9,332,448,427.92	9,919,321,530.00
筹资活动现金流入小计		23,983,448,427.92	31,088,321,530.00
偿还债务支付的现金		18,725,762,616.03	17,211,720,907.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,281,885,499.75	2,461,695,727.13
支付其他与筹资活动有关的现金		4,710,938,264.09	4,884,613,245.64
筹资活动现金流出小计		25,718,586,379.87	24,558,029,880.30
筹资活动产生的现金流量净额		-1,735,137,951.95	6,530,291,649.70
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			
加：期初现金及现金等价物余额		1,956,462,060.77	2,632,510,590.94
六、期末现金及现金等价物余额			
		897,121,864.30	1,956,462,060.77

法定代表人：



[Signature]

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]





母公司所有者权益变动表(续)

2024年度

编制单位: 无锡市太湖新城发展集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	上年金额											
	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								
一、上年年末余额	20,410,748,400.00		4,000,000,000.00		13,673,052,564.85			518,118,535.94		431,325,739.97	3,725,214,836.10	42,758,460,076.86
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	20,410,748,400.00		4,000,000,000.00		13,673,052,564.85			518,118,535.94		431,325,739.97	3,725,214,836.10	42,758,460,076.86
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股					11,168,814,012.31							14,200,814,012.31
2.其他权益工具持有者投入资本					11,204,910,012.31							11,204,910,012.31
3.股份支付计入所有者权益的金额												3,032,000,000.00
4.其他					-36,096,000.00							-36,096,000.00
（三）利润分配												
1.提取盈余公积									487,909.61	-24,417,909.61	-23,930,000.00	-23,930,000.00
2.对所有者（或股东）的分配									487,909.61	-487,909.61	-23,930,000.00	-23,930,000.00
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
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）专项储备提取和使用												
1.本期提取												
2.本期使用												
四、本年年末余额	20,410,748,400.00		7,032,000,000.00		24,841,866,577.16			620,982,256.96		431,813,649.58	3,705,676,022.55	57,043,086,906.25

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王贤



张琦



张琦



无锡市太湖新城发展集团有限公司

2024 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

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 的《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 年度, 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 年度, 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 年度，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%的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。

公司股东国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）更名为光曜致新正骏（无锡）产业投资合伙企业（有限合伙），于 2025 年 1 月 3 日办理了工商备案登记。

2025 年 1 月 20 日，公司取得了无锡市数据局颁发的统一社会信用代码 913202007990565733 的《营业执照》。公司住所：无锡市丰润道 8 号无锡太湖新城发展大厦 32-25 层。法定代表人：王贤。

（二）公司的业务性质和主要经营活动

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）

（三）财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2025年4月25日决议批准报出。

（四）合并报表范围

本公司 2024 年度纳入合并范围的子公司共 86 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围比上期增加 8 户，减少 18 户。详见本附注七“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、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 2024 年 12 月 31 日合并及母公司财务状况及 2024 年度合并及母公司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

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。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。

（三）记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业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，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务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（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未

予确认的,在购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,则确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产的,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,根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》(财会〔2012〕19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四(五)2、),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注四(十四)“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

在个别财务报表中,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,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转入当期投资收益)。

在合并财务报表中,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的,与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转为购买日所属当期投资收益)。

(五) 合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化,本公司将进行重新评估。

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当

地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四（十四）“长期股权投资”或本附注四（八）“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（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，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四（十四）2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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损益。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四（十四）2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司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。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

在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。

1、金融资产的分类、确认和计量

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。

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账款或应收票据，

本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类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。本公司对于此类金融资产，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金融资产

本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，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。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。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

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。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，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（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。

被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，该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，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司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。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若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的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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及因转移而收到的对价与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，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与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之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4、金融负债的终止确认

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

金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司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时，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。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，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，使用不可输入值。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（九）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其

他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。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。

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，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产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，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3、已发生信用减值的金融资产的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

4、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，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。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

5、金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

6、各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

（2）应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，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。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
关联方组合	因关联方关系回收风险较小。
本地政府组合	对无锡市范围内各级政府部门及相关单位的应收款，回收风险较小。
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。

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（超过付款期未超过宽限期等）、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。

（3）其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
关联方组合	因关联方关系回收风险较小。
本地政府组合	对无锡市范围内各级政府部门及相关单位的应收款，回收风险较小。
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
其他组合	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金等应收款项。

（十）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。

（十一）存货

1、存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、开发成本、开发产品、合同履约成本周转材料等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别认定法计价。

子公司中房地产开发企业：存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（十二）合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四（九）金融资产减值。

（十三）持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一

项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，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。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（十四）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四（八）“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必

须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税

金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损

失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司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。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四（五）2、“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失

控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

（十五）投资性房地产

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房地产。包括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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- （1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- （2）本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。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少的情况下，若有证据表明，本公司首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产时）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

（十六）固定资产

1、固定资产确认条件

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、各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20、40	5	2.375、4.75
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
运输设备	年限平均法	5	5	19

光伏设备	年限平均法	25		4
电子设备	年限平均法	5	5	19
其他设备	年限平均法	5	5	19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四（二十一）“长期资产减值”。

4、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十七）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、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用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。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四（二十一）“长期资产减值”。

（十八）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；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，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，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资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或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生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，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。

（十九）无形资产

1、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

使用寿命的确定依据源自合同性权利或其他法定权利取得的无形资产，其使用寿命按合同性权利或其他法定权利的期限。如果公司预期的使用期限短于合同性权利或其他法定权利规定的期限的，则按照企业预期使用的期限确定其使用寿命。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，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，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四（二十一）“长期资产减值”。

（二十）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

（二十一）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。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，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将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）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的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（二十三）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。对于设定提存计划，本公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（二十四）收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入主要为工程收入、资产租赁收入、物业管理费收入、咨询服务收入、房产销售收入、酒店收入、能源收入、劳务派遣收入和利息收入等。收入确认具体方法为：

1、工程业务收入

由于客户能够控制公司履约过程中的在建商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照完工百分比法确认工程施工收入，合同完工进度的确定方法为：资产负债表日，公司根据已经完成的合同工程量占合同预计总工程量的比例确定为建造合同及提供劳务收入完工百分比，以经建设单位及监理单位审核后的累计工程量为累计已确认工程量，以合同及补充合同所约定的工程量为合同总工程量。

对于完工百分比确认的外部依据，公司在年末取得监理或业主出具完工进度确认表，并与累计实际成本进行核对。项目完工时公司取得监理出具的竣工验收单，并将该单据作为完工依据之一。

2、资产租赁收入

本公司租赁收入属于在某一时段履行的履约义务，在相关资产已移交给承租人，按租赁合同或协议约定的收费时间和方法能够计算确定时，确认租赁收入的实现。

3、物业管理收入

对于一次性提供的服务属于在某一时点履行的履约义务，在服务已经提供、取得客户签署的服务确认报告时确认收入；对于需要在一定期限内提供的服务，属于在某一时段履行的履约义务，按产出法确定的履约进度确认收入。

4、咨询服务收入

本公司与客户之间全过程工程咨询服务合同包含项目策划、招标代理、造价咨询、项目管理等履约义务，由于客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照产出法，根据累计已完成工作量占合同约定总工作量的比例及所对应的合同金额确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

5、房产销售收入

本公司房产销售属于在某一时点履行的履约义务，在房产完工并验收合格达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

6、酒店收入

本公司餐饮及商品销售属于在某一时点履行的履约义务，公司对外提供餐饮服务及商品销售的，在餐饮服务及商品销售提供给客户的时点确认收入。

本公司酒店客房、生活及娱乐服务业务属于在某一时段履行的履约义务。公司对外提供酒店客房、生活及娱乐服务的，在提供相关服务的期间内按履约进度确认收入。

7、能源管理收入：①效益分享模式：以合同约定的业主年能耗费用为基础，每年底以书面方式与业主方确认能源管理平台统计的当年的能耗费用，公司在满足系统年节能率的前提下，按合同约定的分成比例确认合同能源管理服务费收入，同时开具发票。②能源托管模式（全托管）：公司为业主方提供能源托管服务，以合同中双方认定的业主年能耗费用为基础，给予业主一定的折扣后作为年度能源托管费总额，根据年度能源托管费总额确认每月应收取的能源托管费用确认收入。因能源托管合同签订后，本公司需缴纳项目产生的水费、电费、燃气费等能源费用作为成本，并开具相应的发票。③能源托管模式（部分托管）：公司根据合同约定向业主提供冷量和热量，根据业主方原用电、用气情况确认项目托管前的冷热量单价，给予一定的折扣后，确认最终冷热量合同单价。公司按月抄表与业主方确认当月业主方消耗的冷热量数值，结合确认的冷热量合同单价计算出能源结算费用，并开具相应发票。

8、劳务派遣收入

本公司劳务派遣收入属于在某一时段履行的履约义务，在提供劳务派遣服务期间按月均匀确认收入。

9、利息收入

本公司利息收入属于在某一时段履行的履约义务，公司根据与借款方签订的借款合同约定的利率，确认利息收入。

（二十五）合同成本

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

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；（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。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（二十六）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，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。

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

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理方法的有关规定自行合理测算，且

预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十七）递延所得税资产/递延所得税负债

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能

不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的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，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4、所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产

及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十八）租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋。

（1）初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，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，本公司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。

（2）后续计量

本公司自租赁期开始的当月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，本公司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，本公司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。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，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。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，本公司将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（4）租赁变更

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

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，（除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，）在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（1）经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司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。

（3）租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的

账面价值；

•假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（二十九）其他重要的会计政策和会计估计

1、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四（十三）“持有待售资产和处置组”相关描述。

（三十）重要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》关于“①流动负债与非流动负债的划分；②供应商融资安排的披露；③售后租回交易的会计处理”的规定；本公司管理层认为，上述规定未对本公司财务报告产生重大影响。

本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》关于“不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定，本公司管理层认为，上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

本公司本年度无重大会计估计变更。

五、税项

（一）主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

除下面子公司外，本公司及其他子公司均执行 25%的所得税税率

纳税主体名称	所得税税率
无锡市景佳物业管理有限公司	20%
无锡市瑞城环境科技有限公司	20%
无锡市瑞景仁恒物业服务有限公司	20%
无锡景城生活服务有限公司	20%
无锡瑞海智能科技有限公司	20%
无锡景合生态科技有限公司	20%
无锡景上物业服务有限公司	20%
江苏城归设计有限公司	15%
无锡唯乐文化传播有限公司	20%
无锡市民心农贸市场管理有限公司	20%
无锡贡湖会展传媒有限公司	20%
无锡太湖新城健康养老产业发展集团有限公司	20%
无锡璟邑科技有限公司	20%
无锡璟邑酒店管理有限公司	20%
无锡城阅文化管理有限公司	20%
江苏冠睿达建设工程有限公司	20%
江苏新博能源科技有限公司	15%
无锡太湖新城能源科技有限公司	20%

（二）税收优惠及批文

（1）根据财政部税务总局公告 2022 年第 13 号《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》、财政部税务总局公告 2023 年第 6 号《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》，2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本公司之子公司无锡市景佳物业管理有限公司、无锡市瑞城环境科技有限公司、无锡市瑞景仁恒物业服务有限公司、无锡景城生活服务有限公司、无锡景合生态科技有限公司、无锡景上物业服务有限公司等小微企业均享受上述税收优惠政策。

（2）子公司江苏城归设计有限公司 2024 年通过高新技术企业资格认定复审，于 2024 年 12 月 16 日取得高新技术企业证书，证书编号为 GR202432016281，有效期为 3 年，2024-2026 年度适用 15%的企业所得税税率。

（3）子公司江苏冠睿达建设工程有限公司和无锡太湖新城能源科技有限公司报告期内依据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）第三条的规定：对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。报告期内依据《财政部税务总局

关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）第二条的规定：自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加其他优惠政策的，可叠加享受此项优惠政策。

（4）子公司江苏新博能源科技有限公司 2024 年 11 月 19 日取得高新技术企业证书，证书编号为 GR202432006201，有效期为 3 年，2024-2026 年度适用 15%的企业所得税税率。报告期内依据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）第二条的规定：自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加其他优惠政策的，可叠加享受此项优惠政策。

六、合并财务报表项目注释

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，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2023 年 12 月 31 日，“本期”指 2024 年度，“上期”指 2023 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	241,237.21	273,829.21
银行存款	7,114,351,040.64	6,467,009,822.22
其他货币资金	154,724,398.88	53,892,591.72
合计	7,291,920,184.66	6,521,176,243.15
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
履约保证金		5,947,851.72
保函保证金	28,102,439.54	
向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款		47,944,740.00

项目	期末余额	期初余额
冻结款项	554,794.31	580,000.00
其他保证金	999.76	
用于取得银行借款的质押存款	126,621,959.33	
合计	155,280,192.94	54,472,591.72

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
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	35,526,300.00	40,000,000.00
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		
其中：权益工具投资	153,100.00	40,200.00
合计	35,679,400.00	40,040,200.00
其中：重分类至其他非流动金融资产的部分		

(三) 衍生金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
衍生金融工具	988,000.00	
合计	988,000.00	

(四) 应收票据

1、应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	24,400,949.01	12,715,407.78
商业承兑汇票	26,440,000.00	6,640,000.00
小计	50,840,949.01	19,355,407.78
减：坏账准备	528,800.00	132,800.00
合计	50,312,149.01	19,222,607.78

2、期末已质押的应收票据情况：无。

3、期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

种 类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票		21,530,949.01
商业承兑汇票		20,772,089.91
合计		42,303,038.92

4、期末因出票人未履约而将其转应收账款的票据：无。

5、按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收票据					
按组合计提坏账准备的应收票据	50,840,949.01	100.00	528,800.00	1.04	50,312,149.01
其中：银行承兑汇票	24,400,949.01	47.99			24,400,949.01
商业承兑汇票	26,440,000.00	52.01	528,800.00	2.00	25,911,200.00
合计	50,840,949.01	100.00	528,800.00	1.04	50,312,149.01

（续）

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收票据					
按组合计提坏账准备的应收票据	19,355,407.78	100.00	132,800.00	0.69	19,222,607.78
其中：银行承兑汇票	12,715,407.78	65.69			12,715,407.78
商业承兑汇票	6,640,000.00	34.31	132,800.00	2.00	6,507,200.00
合计	19,355,407.78	100.00	132,800.00	0.69	19,222,607.78

6、坏账准备的计提、收回或核销情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
银行承兑汇票					
商业承兑汇票	132,800.00	396,000.00			528,800.00
合计	132,800.00	396,000.00			528,800.00

7、本期实际核销的应收票据：无。

（五）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	2,785,554,368.98	2,301,568,820.21
1 至 2 年	527,248,679.86	453,450,664.23
2 至 3 年	179,463,217.21	40,900,811.39
3 至 4 年	26,100,994.85	33,823,710.98
4 至 5 年	24,521,274.69	6,156,619.07
5 年以上	5,721,597.03	12,003,413.57
小计	3,548,610,132.62	2,847,904,039.45
减：坏账准备	122,757,029.51	83,931,577.83

账龄	期末余额	上年年末余额
合计	3,425,853,103.11	2,763,972,461.62

2、按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	13,178,261.80	0.37	13,178,261.80	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	3,535,431,870.82	99.63	109,578,767.71	3.10	3,425,853,103.11
其中：账龄组合 1	1,279,139,417.17	36.05	90,756,378.78	7.10	1,188,383,038.39
账龄组合 2	1,057,903,012.34	29.81	18,822,388.93	1.78	1,039,080,623.41
本地政府组合	865,127,400.94	24.38			865,127,400.94
关联方组合	333,262,040.37	9.39			333,262,040.37
合计	3,548,610,132.62	100.00	122,757,029.51	3.46	3,425,853,103.11

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	398,536.69	0.01	398,536.69	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	2,847,505,502.76	99.99	83,533,041.14	2.93	2,763,972,461.62
其中：账龄组合 1	1,161,833,916.44	40.80	72,070,380.07	6.20	1,089,763,536.37
账龄组合 2	1,148,666,919.06	40.33	11,462,661.07	1.00	1,137,204,257.99
本地政府组合	454,049,439.52	15.95			454,049,439.52
关联方组合	82,955,227.74	2.91			82,955,227.74
合计	2,847,904,039.45	100.00	83,931,577.83	2.95	2,763,972,461.62

(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
无锡市城市科学研究所	8,103.42	8,103.42	100.00	预计无法收回
无锡市科学技术情报研究所	233,346.67	233,346.67	100.00	预计无法收回
无锡市智汇建设有限公司	88,385.30	88,385.30	100.00	预计无法收回
无锡上善文化传媒有限公司	58,736.80	58,736.80	100.00	预计无法收回
无锡锡趣餐饮管理有限公司	670,790.67	670,790.67	100.00	存在诉讼
江苏社区集网络科技连锁有限公司	12,118,898.94	12,118,898.94	100.00	破产清算

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
合计	13,178,261.80	13,178,261.80	100.00	

（续）

应收账款（按单位）	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
无锡市城市科学研究所	8,103.42	8,103.42	100.00	预计无法收回
江苏恒爱建设工程有限公司	9,964.50	9,964.50	100.00	预计无法收回
无锡市科学技术情报研究所	233,346.67	233,346.67	100.00	预计无法收回
无锡市智汇建设有限公司	88,385.30	88,385.30	100.00	预计无法收回
无锡上善文化传媒有限公司	58,736.80	58,736.80	100.00	预计无法收回
合计	398,536.69	398,536.69	100.00	

（2）组合中，按账龄组合 1 计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	924,118,255.93	18,482,365.12	2.00
1-2 年	148,807,668.94	7,440,383.45	5.00
2-3 年	155,392,928.73	31,078,585.76	20.00
3-4 年	24,879,721.48	12,439,860.75	50.00
4-5 年	23,128,291.94	18,502,633.55	80.00
5 年以上	2,812,550.15	2,812,550.15	100.00
合计	1,279,139,417.17	90,756,378.78	7.10

（续）

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	765,505,365.34	15,305,850.93	2.00
1-2 年	304,109,685.28	15,205,484.30	5.00
2-3 年	40,666,040.89	8,133,208.18	20.00
3-4 年	33,791,328.98	16,895,664.53	50.00
4-5 年	6,156,619.07	4,925,295.25	80.00
5 年以上	11,604,876.88	11,604,876.88	100.00
合计	1,161,833,916.44	72,070,380.07	6.20

（3）组合中，按账龄组合 2 计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	792,270,154.33	11,897,901.88	1.51
1-2 年	265,632,858.01	6,924,487.05	2.61
合计	1,057,903,012.34	18,822,388.93	1.78

（续）

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,129,561,085.73	11,271,602.74	1.00
1-2 年	19,105,833.33	191,058.33	1.00
合计	1,148,666,919.06	11,462,661.07	1.00

（4）组合中，按当地政府组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	723,114,228.74		
1-2 年	112,808,152.91		
2-3 年	24,070,288.48		
3-4 年	1,221,273.37		
4-5 年	1,392,982.75		
5 年以上	2,520,474.69		
合计	865,127,400.94		

（续）

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	323,547,141.40		
1-2 年	130,235,145.62		
2-3 年	234,770.50		
3-4 年	32,382.00		
4-5 年			
5 年以上			
合计	454,049,439.52		

（5）组合中，按关联方组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	333,262,040.37		

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
合计	333,262,040.37		

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	82,955,227.74		
合计	82,955,227.74		

3、坏账准备的计提、收回或核销情况						
类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提	398,536.69	12,779,725.11				13,178,261.80
账龄组合	83,533,041.14	31,428,715.36		4,747,198.79	-635,790.00	109,578,767.71
合计	83,931,577.83	44,208,440.47		4,747,198.79	-635,790.00	122,757,029.51

4、本期实际核销的应收账款情况	
项目	核销金额
实际核销的应收账款	4,747,198.79

其中：重要的应收账款核销情况		
单位名称	核销金额	核销原因
无锡市宝宁房产开发有限公司	1,810,864.80	公司倒闭，无法收回
无锡实地房地产开发有限公司	883,128.71	对方已破产清算
梁溪区锡都饭店	663,206.99	已诉讼，无资产执行
无锡聚江房地产有限责任公司	614,200.49	已诉讼，无资产执行
无锡长庆置业投资有限公司	147,928.10	对方已失联
华君地产（江阴）有限公司	50,000.00	对方名下财产不具备处置条件
合计	4,169,329.09	

5、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	期末余额	占应收账款期末余额的比例（%）	已计提坏账准备
无锡未来产业科创投资有限公司	320,098,223.00	9.02%	3,105,085.69
江苏无锡经济开发区执法监督局	296,725,880.83	8.36%	
上海博置实业有限公司	144,814,079.04	4.08%	6,933,467.80
无锡经开公建项目管理有限公司	102,102,499.76	2.88%	2,117,065.99
诚泰融资租赁（上海）有限公司	96,815,487.96	2.73%	1,936,309.76

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
合计	960,556,170.59	27.07%	14,091,929.24

（六）应收款项融资

1、应收款项融资情况

项目	期末余额	上年年末余额
应收票据	2,813,001.52	24,582,525.00
应收保理本金及利息	5,707,941,709.17	
合计	5,710,754,710.69	24,582,525.00

2、按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
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	5,771,585,786.73	100.00	60,831,076.04	1.05	5,710,754,710.69
其中：账龄组合 1					
账龄组合 2	5,768,772,785.21	99.95	60,831,076.04	1.05	5,707,941,709.17
银行承兑汇票	2,813,001.52	0.05			2,813,001.52
合计	5,771,585,786.73	100.00	60,831,076.04	1.05	5,710,754,710.69

（续）

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
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	24,582,525.00	100.00			24,582,525.00
其中：账龄组合 1					
账龄组合 2					
银行承兑汇票	24,582,525.00	100.00			24,582,525.00
合计	24,582,525.00	100.00			24,582,525.00

3、坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动				期末余额
		合并增加	计提	收回或转回	转销或核销	
应收保理款及利息		40,571,885.45	20,259,190.59			60,831,076.04
合 计		40,571,885.45	20,259,190.59			60,831,076.04

4、应收款项融资本期公允价值变动情况

类别	期初余额	本期变动		期末余额
		合并增加	本期增加	
应收保理款及利息		6,242,000.00	4,746,000.00	10,988,000.00
合 计		6,242,000.00	4,746,000.00	10,988,000.00

5、期末已质押的应收款项融资情况：无。

6、期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资：无。

（七）预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	105,447,206.25	86.29	3,145,260,881.02	98.83
1 至 2 年	13,209,797.67	7.29	26,412,548.78	0.83
2 至 3 年	9,524,500.38	5.26	9,021,531.98	0.28
3 至 4 年	1,720,563.71	0.95	988,061.96	0.03
4 至 5 年	675.00	0.00	283,214.00	0.01
5 年以上	383,136.63	0.21	619,620.60	0.02
合计	130,285,879.64	100.00	3,182,585,858.34	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项：

单位名称	期末余额	未结算原因
江苏宏远建设集团有限公司	5,780,648.07	工程款尚未结算
无锡市锡能电力工程有限公司	4,432,018.00	工程款尚未结算
无锡锡山建筑实业有限公司	1,987,751.27	工程款尚未结算
无锡锦鸿城镇建设有限公司	1,049,536.00	工程款尚未结算
合计	13,249,953.34	

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额的比例（%）
江苏无锡二建建设集团有限公司	20,134,722.10	15.45

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额的比例(%)
国网江苏省电力有限公司无锡供电分公司	14,834,425.94	11.39
无锡广盈集团有限公司	13,527,384.76	10.38
中铁十五局集团有限公司	10,000,000.00	7.68
绿城房地产建设管理集团有限公司	8,000,000.00	6.14
合计	66,496,532.80	51.04

（八）其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	23,070,676.20	21,251,700.00
其他应收款	8,942,772,855.77	10,264,858,298.85
合计	8,965,843,531.97	10,286,109,998.85

1、应收股利

（1）应收股利情况

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
江苏资产管理有限公司	21,251,700.00	21,251,700.00
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	1,818,976.20	
小计	23,070,676.20	21,251,700.00
减：坏账准备		
合计	23,070,676.20	21,251,700.00

2、其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	2,704,873,253.45	296,285,160.15
1 至 2 年	257,153,723.90	1,190,523,384.35
2 至 3 年	1,068,183,399.75	2,918,458,069.50
3 至 4 年	2,262,953,642.73	1,707,223,338.54
4 至 5 年	1,702,409,304.60	4,154,352,110.63
5 年以上	972,272,467.58	3,222,618.66
小计	8,967,845,792.01	10,270,064,681.83
减：坏账准备	25,072,936.24	5,206,382.98
合计	8,942,772,855.77	10,264,858,298.85

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金及保证金	323,831,470.27	122,672,629.33
往来款	8,627,567,535.84	10,143,375,146.50
备用金	62,100.85	108.00
其他	16,384,685.05	4,016,798.00
小计	8,967,845,792.01	10,270,064,681.83
减：坏账准备	25,072,936.24	5,206,382.98
合计	8,942,772,855.77	10,264,858,298.85

(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）	
上年年末余额	5,206,382.98			5,206,382.98
上年年末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	20,541,869.36		461,847.60	21,003,716.96
本期转回				
本期转销	1,137,163.70			1,137,163.70
本期核销				
其他变动				
期末余额	24,611,088.64		461,847.60	25,072,936.24

(4) 坏账准备的计提、收回或核销情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提		461,847.60				461,847.60
账龄组合	5,206,382.98	20,541,869.36		1,137,163.70		24,611,088.64
合计	5,206,382.98	21,003,716.96		1,137,163.70		25,072,936.24

(5) 本期实际核销的其他应收款情况：

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,137,163.70

其中：重要的其他应收款核销情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
无锡市住房置业融资担保有限公司	押金及保证金	794,400.00	账龄较长	董事会决议	否
无锡市市政设施建设工程有限公司	往来款	34,736.00	账龄较长	董事会决议	否
合 计	——	829,136.00	——	——	——

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	往来款	748,526,577.04	1 年以内	76.45	
		175,275,793.83	1-2 年		
		1,030,920,097.98	2-3 年		
		2,236,514,472.22	3-4 年		
		1,700,575,645.60	4-5 年		
		964,169,978.91	5 年以上		
小计		6,855,982,565.58			
无锡仁新置业有限公司	往来款	40,046,925.11	1 年以内	9.53	
		42,586,447.28	1-2 年		
		94,696,560.00	2-3 年		
		677,664,580.00	3-4 年		
小计		854,994,512.39			
无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	往来款	398,975,741.38	1 年以内	4.45	7,979,514.83
无锡市梁溪区人民政府房屋征收办公室	往来款	340,000,000.00	1 年以内	3.79	
苏州市自然资源和规划局	押金及保证金	127,100,000.00	1 年以内	1.42	
合计	——	8,577,052,819.35	——	95.64	7,979,514.83

(九) 存货

1、存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	8,804,765.65		8,804,765.65
库存商品	10,156,461.49		10,156,461.49
开发成本	79,581,584,303.97		79,581,584,303.97
开发产品	1,197,940,939.85		1,197,940,939.85

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
周转材料	477,074.35		477,074.35
合同履约成本			
消耗性生物资产	3,084,331.52		3,084,331.52
合计	80,802,047,876.83		80,802,047,876.83

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
原材料	1,198,265.86		1,198,265.86
库存商品	4,542,715.07		4,542,715.07
开发成本	70,474,653,643.30		70,474,653,643.30
开发产品	644,520,753.94		644,520,753.94
周转材料	11,781,202.43		11,781,202.43
合同履约成本	139,240,304.57		139,240,304.57
消耗性生物资产	3,192,976.02		3,192,976.02
合计	71,279,129,861.19		71,279,129,861.19

2、开发成本明细情况

项目	期末余额	上年年末余额
土地	27,880,068,969.97	24,118,041,477.77
征地拆迁	19,018,710,039.57	17,990,107,368.82
建安工程	8,177,456,758.11	6,416,352,899.81
前期费用	727,027,439.05	733,805,679.06
利息	23,689,964,330.97	21,079,324,133.84
开发间接费用	88,356,766.30	137,022,084.00
合计	79,581,584,303.97	70,474,653,643.30

3 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
朗诗新郡	2024 年	598,669,943.00	1,931,354,706.58	1,377,934,520.67	1,152,090,128.91
博大假日广场	2019 年	45,850,810.94			45,850,810.94
合计		644,520,753.94	1,931,354,706.58	1,377,934,520.67	1,197,940,939.85

- 4、本公司存货期末余额不存在需计提跌价准备的情况。
- 5、本公司将价值 20,516,585,991.07 元的土地使用权用于借款抵押。

(十) 合同资产

1、合同资产情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算工程款	2,695,928,142.85	147,122,642.78	2,548,805,500.07
合计	2,695,928,142.85	147,122,642.78	2,548,805,500.07

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算工程款	2,224,621,023.43	101,718,794.85	2,122,902,228.58
合计	2,224,621,023.43	101,718,794.85	2,122,902,228.58

2、按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提减值准备的合同资产					
按组合计提减值准备的合同资产	2,695,928,142.85	100.00	147,122,642.78	5.46	2,548,805,500.07
其中：账龄组合	2,054,882,665.99	76.22	147,122,642.78	7.16	1,907,760,023.21
本地政府组合	641,045,476.86	23.78			641,045,476.86
合计	2,695,928,142.85	100.00	147,122,642.78	5.46	2,548,805,500.07

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提减值准备的合同资产					
按组合计提减值准备的合同资产	2, 224, 621, 023. 43	100. 00	101, 718, 794. 85	4. 57	2, 122, 902, 228. 58
其中：账龄组合	2, 082, 700, 941. 36	93. 62	101, 718, 794. 85	4. 88	1, 980, 982, 146. 51
本地政府组合	141, 920, 082. 07	6. 38			141, 920, 082. 07
合计	2, 224, 621, 023. 43	100. 00	101, 718, 794. 85	4. 57	2, 122, 902, 228. 58

(1) 组合中，按账龄组合计提减值准备的合同资产

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	计提比例（%）
1 年以内	1,386,301,638.70	27,726,032.77	2.00
1 至 2 年	328,787,498.19	16,439,374.91	5.00
2 至 3 年	243,368,379.14	48,673,675.83	20.00
3 至 4 年	78,517,844.05	39,258,922.03	50.00
4 至 5 年	14,413,343.37	11,530,674.70	80.00
5 年以上	3,493,962.54	3,493,962.54	100.00
合计	2,054,882,665.99	147,122,642.78	7.16

（续）

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	计提比例（%）
1 年以内	1,421,601,235.50	28,432,024.71	2.00
1 至 2 年	500,858,238.20	25,042,911.91	5.00
2 至 3 年	111,873,601.00	22,374,720.20	20.00
3 至 4 年	43,387,477.32	21,693,738.66	50.00
4 至 5 年	4,024,949.85	3,219,959.88	80.00
5 年以上	955,439.49	955,439.49	100.00
合计	2,082,700,941.36	101,718,794.85	4.88

3、减值准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	其他变动	
账龄组合	101,718,794.85	45,403,847.93			147,122,642.78
合计	101,718,794.85	45,403,847.93			147,122,642.78

（十一）一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期应收款	729,339,949.52	435,911,444.36
减：坏账准备	10,518,375.05	4,359,114.44
合计	718,821,574.47	431,552,329.92

（十二）其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴税款	18,345,214.68	4,530,885.45
待摊费用	4,620,214.79	1,717,325.89
合同取得成本	241,861,203.27	100,338,819.42
待抵扣增值税	1,033,154,955.46	650,385,141.32

项目	期末余额	上年年末余额
合计	1,297,981,588.20	756,972,172.08

（十三）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			上年年末余额		
	金额	资产减值准备	账面价值	金额	资产减值准备	账面价值
个人短期借款	10,400,000.00	156,000.00	10,244,000.00	41,220,000.00	618,300.00	40,601,700.00
个人中长期借款	11,434,063.60	171,510.96	11,262,552.64	22,831,997.74	342,479.97	22,489,517.77
企业短期贷款				7,000,000.00	105,000.00	6,895,000.00
企业中长期贷款	85,026,424.09	1,275,396.36	83,751,027.73			
应收利息	1,241,890.87		1,241,890.87			
合计	108,102,378.56	1,602,907.32	106,499,471.24	71,051,997.74	1,065,779.97	69,986,217.77

2、贷款和垫款按担保方式分布情况：

项目	期末余额		上年年末余额	
	金额	资产减值准备	金额	资产减值准备
抵押贷款	72,860,487.69	1,092,907.32	67,051,997.74	1,005,779.97
保证贷款	34,000,000.00	510,000.00	4,000,000.00	60,000.00
应收利息	1,241,890.87			
合计	108,102,378.56	1,602,907.32	71,051,997.74	1,065,779.97

3、贷款及垫款五级分类情况：

五级分类	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
正常	106,860,487.69	100.00	71,051,997.74	100.00
合计	106,860,487.69	100.00	71,051,997.74	100.00

（十四）债权投资

1、债权投资情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	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）	89,280,580.39		89,280,580.39	691,153,500.00		691,153,500.00
信托收益权	14,970,000.00	14,970,000.00		14,970,000.00	14,970,000.00	
合计	104,250,580.39	14,970,000.00	89,280,580.39	706,123,500.00	14,970,000.00	691,153,500.00

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。

⑥2024 年 9 月 11 日上海合茂房地产发展有限公司(以下简称“合茂房产”)、城发公司、绿坤房产、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)协商签订资产抵债协议,因合茂房产与绿坤房产同属于绿地体系,基于绿地系企业一体化利益,各方同意以合茂房产持有的资产【沪(2024)浦字不动产权第 062951 号】不动产(以下简称合庆 14#项目)进行抵债,合庆 14#项目共计 34 项房地产,具体包括保障性租赁住房、商业用房、酒店、地下车库及配套设施用房,项目总建筑面积 150851.49 平方米,宗地面积 44526.8 平方米。无锡太湖新城城市发展有限公司委托江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司于 2024 年 9 月 30 日对拟资产收购涉及的上海合茂房地产发展有限公司持有的合庆 14#项目进行了资产评估,并出具了苏普评报字(2024)第 096 号的评估报告,评估价值 1,257,106,200.00 元。

抵债资产分为两部分进行,资产包一(21#底层集中沿街商业、3#酒店、所有商墅及全部机动车位)以不动产转让的形式完成,本次抵债金额 65400.00 万元,其中抵减借款本金 60,187.29 万元、抵减应收利息 4,826.90 万元,相关收益 385.81 万元,经抵债后,借款本金余额为 8,928.06 万元。城发公司已于 2024 年 11 月 4 日取得沪(2024)浦字不动产权第 102125 号不动产权证书。

资产包二项目(除资产包一外所有部分)以股权交易的形式完成过户交割,即由合茂公司负责设立新公司并将资产包二的资产全部注入新公司后,将新公司 100%股权转让给城发公司,该部分资产应于 2025 年 5 月 25 日前完成过户、交付等全部手续。

2、减值准备计提情况

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额			14,970,000.00	14,970,000.00
上年年末债权投资账面余额在本期：				
——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				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			14,970,000.00	14,970,000.00

（十五）长期应收款

1、长期应收款情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	1,474,716,671.66	20,685,918.92	1,454,030,752.74
减：未实现融资收益	94,245,220.88		94,245,220.88
减：一年内到期的长期应收款	729,339,949.52		718,821,574.47
合计	651,131,501.26	20,685,918.92	640,963,957.39

（续）

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	1,125,169,176.87	10,296,590.28	1,114,872,586.59
减：未实现融资收益	88,443,111.24		88,443,111.24
减：一年内到期的长期应收款	435,911,444.36		431,552,329.92
合计	600,814,621.27	10,296,590.28	594,877,145.43

2、减值准备计提情况

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）	
上年年末余额	10,296,590.28			10,296,590.28
上年年末长期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	10,389,328.64			10,389,328.64
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	20,685,918.92			20,685,918.92

(十六) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	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	3,530,040.38			1,030,811.13		
无锡中海太湖新城置业有限公司	129,956,467.98			117,944.69		
无锡财信商业保理有限公司	131,919,286.31			446,692.87		
宜兴市美晟置业有限公司	135,598,446.97			-7,235,264.24		
无锡泽香农贸市场管理有限公司	3,179,722.28			62,610.21		
世界跆拳道（无锡）中心有限公司	222,761.05			16,986.27		

被投资单位	上年年末余额	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
无锡市苏景市场管理有限公司	662,425.85			390,347.25		
无锡市中海锦年瑞景养老管理有限公司	3,864,664.91			2,876,423.69		
无锡仁新置业有限公司	57,540,460.70			115,612,276.04		
无锡市永瑞物业管理有限公司	927,848.89			448,757.70		
无锡南长生生态科技有限公司	74,875,606.19			8,178,844.72		
无锡崇安寺商业管理有限公司	2,330,699.31			1,017,254.93		
无锡农村商业银行股份有限公司（注1）	1,647,133,610.29			191,628,837.01	20,378,545.48	70,238,701.24
无锡润鼎建设管理有限公司	7,118,317.75			5,078,559.58		
无锡震泽博览运营管理有限公司	6,166,941.89			748,222.12		
无锡未来产业科创投资有限公司	4,709,410,012.31			25,404,437.89		
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	130,949,106.47			7,795,902.08		
江苏尚贤文化发展有限公司		1,000,000.00		22,508.78		
合 计	7,045,386,419.53	1,000,000.00		353,642,152.72	20,378,545.48	70,238,701.24

(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	849,796.98			3,711,054.53	
无锡中海太湖新城置业有限公司				130,074,412.67	
无锡财信商业保理有限公司	2,778,000.00			129,587,979.18	
宜兴市美晟置业有限公司				128,363,182.73	
无锡泽香农贸市场管理有限公司				3,242,332.49	
世界跆拳道（无锡）中心有限公司				239,747.32	
无锡市苏景市场管理有限公司				1,052,773.10	
无锡市中海锦年瑞景养老管理有限公司	1,999,200.00			4,741,888.60	
无锡仁新置业有限公司				173,152,736.74	
无锡市永瑞物业管理有限公司				1,376,606.59	
无锡南长生态科技有限公司				83,054,450.91	
无锡崇安寺商业管理有限公司	1,031,616.37			2,316,337.87	
无锡农村商业银行股份有限公司	39,073,806.00			1,890,305,888.02	
无锡润鼎建设管理有限公司				12,196,877.33	
无锡震泽博览运营管理有限公司	1,000,000.00			5,915,164.01	
无锡未来产业科创投资有限公司				4,734,814,450.20	
浪潮卓数大数据产业发展有限公司				138,745,008.55	
江苏尚贤文化发展有限公司				1,022,508.78	
合 计	46,732,419.35			7,443,913,399.62	

注 1:其他综合收益调整为无锡银行税后归属于母公司的其他综合收益增加 23,272.90 万元,新城资产持有无锡银行的股权稀释至 8.90%,增加其他综合收益 2,037.85 万元;其他权益变动为无锡银行其他权益工具的可转债转股及到期兑付导致资本公积-股本溢价增加,新城资产增加

其他权益变动 7,090.90 万元。

（十七）其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项 目	上年年末余额	本年投资（或收回）	本期利得	本期损失	期末余额
无锡市创新投资集团有限公司	655,510,000.00			48,410,000.00	607,100,000.00
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	1,338,053,308.00	49,378,445.54		18,531,753.54	1,368,900,000.00
无锡市文化旅游发展集团有限公司	1,042,797,000.00			81,797,000.00	961,000,000.00
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	8,498,023.73	-4,940,711.46			3,557,312.27
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	598,123,508.52		89,476,491.48		687,600,000.00
无锡市梁溪科技城发展集团有限公司	95,805,468.00		494,532.00		96,300,000.00
合 计	3,951,537,308.25	42,397,734.08	89,971,023.48	148,738,753.54	3,935,167,312.27

（续）

项 目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
无锡市创新投资集团有限公司	13,426,164.00	124,100,000.00			战略投资	
龙道博特轮胎科技（无锡）有限公司					战略投资	
江苏资产管理有限公司	49,378,445.54	552,044,612.55			战略投资	
无锡市文化旅游发展集团有限公司		161,000,000.00			战略投资	

项 目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
无锡昌兴房地产开发有限公司					战略投资	
无锡市鼎宸置业有限公司					战略投资	
无锡欣闻房地产开发有限公司					战略投资	
无锡嘉启房地产开发有限公司					战略投资	
江苏省北国投资有限责任公司	5,445,050.70				战略投资	
国开思远（北京）投资基金有限公司					战略投资	
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	10,913,857.20	108,274,000.00			战略投资	
无锡市梁溪科技城发展集团有限公司			3,700,000.00		战略投资	
合 计	79,163,517.44	993,828,612.55	3,700,000.00			

2、本期终止确认的其他权益工具投资

项 目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失	终止确认的原因
无锡昌兴房地产开发有限公司	2,040,000.00		出售
合 计	2,040,000.00		

（十八）其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,125,128,900.00	6,638,070,990.22
其中：权益工具投资	7,125,128,900.00	6,638,070,990.22
合计	7,125,128,900.00	6,638,070,990.22

（十九）投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、上年年末余额	19,981,059,765.05	19,981,059,765.05
二、本期变动	-897,746,171.54	-897,746,171.54
1、外购增加	1,102,517,821.11	1,102,517,821.11
2、在建工程转入	1,447,369,925.85	1,447,369,925.85
3、处置	2,484,664.64	2,484,664.64

项目	房屋、建筑物	合计
4、转入固定资产	3,126,011,924.70	3,126,011,924.70
5、其他原因减少	334,794,969.37	334,794,969.37
6、公允价值变动	15,657,640.21	15,657,640.21
三、期末余额	19,083,313,593.51	19,083,313,593.51

（1）投资性房地产由本公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为期末公允价值。

（2）其他原因减少主要为：根据 2024 年 7 月 4 日签订的《征收补偿协议》老公安大楼被无锡市梁溪区人民政府房屋征收办公室征收，征收补偿为 3.40 亿元，账面减少 322,816,195.91 元。

2、未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
巡塘古镇	111,836,200.00	正在办理中
无锡大剧院	2,004,941,200.00	正在办理中
信访中心（矛盾调解中心）	63,155,200.00	正在办理中
万和书院	24,446,700.00	正在办理中
农贸市场	2,231,831.35	根据《关于无偿划转无锡市城市投资发展有限公司和无锡市金佳物业管理有限公司部分资产的批复》【锡国资权[2022]89 号】，无锡市人民政府国有资产监督管理委员会于 2022 年 9 月批复同意本公司无偿受让无锡市金佳物业管理有限公司持有的学前街农贸市场。截至 2024 年 12 月 31 日，尚未办妥不动产权证。
合计	2,206,611,131.35	

（二十）固定资产

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	6,742,616,319.47	4,023,922,494.20
固定资产清理	551,266.43	
合计	6,743,167,585.90	4,023,922,494.20

1、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	电子设备	光伏设备	合计
一、账面原值							
1、上年年末余额	3,995,155,435.75	257,642,698.07	82,009,422.13	30,157,597.81	49,763,634.86	64,763,619.00	4,479,492,407.62
2、本期增加金额	3,129,119,700.55	3,058,952.70	4,623,326.78	7,065,974.97	11,978,585.06		3,155,846,540.06
（1）购置	3,107,775.85	2,808,846.51	4,623,326.78	7,065,974.97	11,419,602.46		29,025,526.57

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	电子设备	光伏设备	合计
(2) 在建工程转入		250,106.19					250,106.19
(3) 投资性房地产转入	3,126,011,924.70						3,126,011,924.70
(4) 企业合并增加					558,982.60		558,982.60
3、本期减少金额	21,854.37	164,499,942.01	1,058,015.84	3,566,564.86	2,780,641.40	64,763,619.00	236,690,637.48
(1) 处置或报废	21,854.37	36,645.62	1,058,015.84	3,566,564.86	2,364,536.96		7,047,617.65
(2) 合并范围减少		164,463,296.39			416,104.44	64,763,619.00	229,643,019.83
4、期末余额	7,124,253,281.93	96,201,708.76	85,574,733.07	33,657,007.92	58,961,578.52		7,398,648,310.20
二、累计折旧							
1、上年年末余额	343,630,558.25	40,568,202.83	36,726,164.16	9,718,428.70	23,880,904.87	1,045,654.60	455,569,913.41
2、本期增加金额	184,069,589.66	7,581,086.11	15,453,766.02	1,415,568.79	8,907,781.78		217,427,792.36
(1) 计提	184,069,589.66	7,581,086.11	15,453,766.02	1,415,568.79	8,418,204.85		216,938,215.43
(2) 企业合并增加					489,576.93		489,576.93
3、本期减少金额	21,004.37	9,701,416.99	524,410.79	3,384,420.55	2,288,807.74	1,045,654.60	16,965,715.04
(1) 处置或报废	21,004.37	27,007.32	524,410.79	3,378,283.27	2,171,573.77		6,122,279.52
(2) 合并范围减少		9,674,409.67		6,137.28	117,233.98	1,045,654.60	10,843,435.53
4、期末余额	527,679,143.54	38,447,871.95	51,655,519.39	7,749,576.94	30,499,878.91		656,031,990.73
三、减值准备							
1、上年年末余额							
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	6,596,574,138.39	57,753,836.81	33,919,213.68	25,907,430.98	28,461,699.61		6,742,616,319.47
2、上年年末账面价值	3,651,524,877.50	217,074,495.24	45,283,257.97	20,439,169.11	25,882,729.99	63,717,964.40	4,023,922,494.20

(2) 本公司无暂时闲置的固定资产。

2、固定资产清理

项 目	期末余额	上年年末余额
房屋及建筑物	850.00	
机器设备	9,638.30	
运输设备	529,943.33	
电子设备	3,188.70	
其他设备	7,646.10	

合 计	551, 266. 43	
-----	--------------	--

（二十一）在建工程

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	8, 498, 199, 508. 41	11, 175, 251, 839. 91
工程物资		
合计	8, 498, 199, 508. 41	11, 175, 251, 839. 91

1、在建工程

（1）在建工程情况

项 目	期末余额	上年年末余额
尚贤河湿地配套用房改造工程		127, 358. 49
雪浪小镇未来中心	158, 439, 494. 80	15, 901, 794. 19
贡湖大道两侧城市更新改造		4, 240, 619, 548. 33
周新老街项目	65, 558, 598. 16	50, 790, 489. 24
XDG-2021-104 号地块开发建设项目	1, 501, 420, 700. 31	1, 176, 657, 230. 57
天梦 C（XDG-2021-99）	327, 400, 002. 96	223, 423, 507. 19
国际会议中心东（XDG-2021-59）	617, 821, 836. 12	392, 734, 420. 84
天梦 AB（XDG-2021-101）	291, 841, 131. 72	190, 591, 720. 01
尚贤河和风路北侧项目	31, 566, 817. 77	30, 747, 933. 26
书香酒店项目	183, 148, 017. 34	135, 758, 332. 02
巡堂古镇项目	33, 724, 319. 88	25, 458, 854. 26
新发大厦		642, 982, 321. 59
改扩建工程		75, 787, 418. 73
老政协片区更新改造	1, 650, 943. 40	1, 650, 943. 40
禾嘉大厦养老装修改造	26, 217, 800. 45	2, 336, 045. 41
落霞农贸装修改造		832, 826. 77
农贸市场改造项目工程	1, 231, 034. 70	
光伏项目		7, 769, 394. 68
XDG_2022_78（国际社区南）	135, 446, 393. 84	134, 798, 595. 40
XDG_2022_47（国际社区北）	144, 194, 394. 87	139, 038, 062. 92
XDG-2022-103 号（奥体一期）	312, 214, 718. 95	135, 963, 669. 02
XDG-2022-43 号地块（奥体二期）	1, 015, 579, 289. 67	308, 898, 340. 12
XDG-2022-34 号地块（奥体三期）	369, 331, 898. 53	159, 753, 411. 84
无锡中心		471, 698. 12
科技大厦装修及品质提升工程		8, 555, 900. 86

项 目	期末余额	上年年末余额
无锡市太湖湾环境提升整治项目	3,177,016,423.63	3,069,756,844.44
智慧场馆项目	2,433,679.25	2,433,679.25
锡国土（工）2024—5 号地块（集团产业园项目）	95,424,332.94	
太湖新城绿色科技创新载体装修项目一期	3,197,412.42	
江南大悦城维修改造款	1,171,004.96	
其他零星工程	2,169,261.73	1,411,498.96
账面余额合计	8,498,199,508.41	11,175,251,839.91
减值准备		
账面价值合计	8,498,199,508.41	11,175,251,839.91

（2）重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加 金额	本期转入固定 资产金额	本期转入投资性房 地产金额	其他转出	期末余额
雪浪小镇未来中心	24.5057 亿	15,901,794.20	142,537,700.60				158,439,494.80
贡湖大道两侧城市更新改造	119.6848 亿	4,240,619,548.33	108,023,925.27			4,348,643,473.60	
新发大厦		642,982,321.59	376,137,788.81		1,019,120,110.40		
XDG-2021-104 号地块开发建设项目	33.2 亿	1,176,657,230.57	324,763,469.74				1,501,420,700.31
国际会议中心东（XDG-2021-59）	21.417532 亿	392,734,420.84	225,087,415.28				617,821,836.12
XDG-2022-103 号（奥体一期）	10.3696 亿	135,963,669.02	176,251,049.93				312,214,718.95
XDG-2022-43 号地块（奥体二期）	47.814 亿	308,898,340.12	706,680,949.55				1,015,579,289.67
XDG-2022-34 号地块（奥体三期）	12 亿	159,753,411.84	209,578,486.69				369,331,898.53
无锡市太湖湾环境提升整治项目	39.7487 亿	3,069,756,844.44	107,259,579.19				3,177,016,423.63
锡国土（工）2024—5 号地块（集团	61236 万元		95,424,332.94				95,424,332.94

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加 金额	本期转入固定 资产金额	本期转入投资性房 地产金额	其他转出	期末余额
产 业 园 项 目)							
合 计		10,143,267,580.95	2,471,744,698.00		1,019,120,110.40	4,348,643,473.60	7,247,248,694.90

(续)

工程名称	工程累计投 入占预算比 例 (%)	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
雪浪小镇未来中心	64.65	97.87	86,035,230.65	15,521,762.32	4.20	借款+自筹
贡湖大道两侧城市 更新改造	36.33	36.35	378,182,998.47	96,150,954.98	3.85	借款+自筹
新发大厦		100.00	48,835,143.30	13,822,495.58		借款+自筹
XDG-2021-104 号 地块开发建设项目	45.22	30.11	55,752,923.94	55,752,923.94	5.00	自筹
国际会议中心东 (XDG-2021-59)	28.85	26.87	18,628,089.86	18,628,089.86	3.02	自筹
XDG-2022-103 号 (奥体一期)	30.11	48.93	11,732,818.83	11,732,818.83	3.60	自筹
XDG-2022-43 号地 块(奥体二期)	21.24	4.54	15,479,332.16	15,479,332.16	1.52	自筹
XDG-2022-34 号地 块(奥体三期)	30.78	30.29	5,780,975.73	5,780,975.73	1.57	自筹
无锡市太湖湾环境 提升整治项目	79.93	71.00	186,016,523.63	107,259,579.19	3.38	借款+自筹
锡国土(工)2024— 5 号地块(集团产 业园项目)	15.75	15.75	305,097.30	305,097.30	5.00	借款+自筹
合 计			806,749,133.87	340,434,029.89		

(二十二) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	场地	土地使用权	合计
一、账面原值				
1、上年年末余额	46,041,453.21	3,487,151.16	56,255,565.77	105,784,170.14
2、本年增加金额	5,876,640.69	4,461,659.57		10,338,300.26
3、本年减少金额	38,896,137.94	3,487,151.16	2,062,863.16	44,446,152.26
4、年末余额	13,021,955.96	4,461,659.57	54,192,702.61	71,676,318.14
二、累计折旧				
1、上年年末余额	36,617,990.75	2,003,712.00	11,251,113.15	49,872,815.90
2、本年增加金额	4,084,675.05	1,625,098.27	1,789,232.90	7,499,006.22
(1) 计提	4,084,675.05	1,625,098.27	1,789,232.90	7,499,006.22

项目	房屋及建筑物	场地	土地使用权	合计
3、本年减少金额	33,335,256.88	1,806,829.51		35,142,086.39
（1）处置	33,335,256.88	1,806,829.51		35,142,086.39
4、年末余额	7,367,408.92	1,821,980.76	13,040,346.05	22,229,735.73
三、减值准备				
1、上年年末余额				
2、本年增加金额				
（1）计提				
3、本年减少金额				
（1）处置				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	5,654,547.04	2,639,678.81	41,152,356.56	49,446,582.41
2、上年年末账面价值	9,423,462.46	1,483,439.16	45,004,452.62	55,911,354.24

（二十三）无形资产

1、无形资产情况

项目	软件	特许经营权	土地使用权	合计
一、账面原值				
1、上年年末余额	38,700,618.68	254,463,650.95	33,349,830.28	326,514,099.91
2、本期增加金额	28,509,569.84			28,509,569.84
（1）购置	26,193,773.01			26,193,773.01
（2）内部研发	2,255,796.83			2,255,796.83
（3）企业合并增加	60,000.00			60,000.00
3、本期减少金额	347,246.39	4,230,568.01	530,034.23	5,107,848.63
（1）处置	111,629.22			111,629.22
（2）转入投资性房地产			530,034.23	530,034.23
（3）其他减少	235,617.17	4,230,568.01		4,466,185.18
4、期末余额	66,862,942.13	250,233,082.94	32,819,796.05	349,915,821.12
二、累计摊销				
1、上年年末余额	11,371,105.15	23,865,201.96	4,036,996.00	39,273,303.11
2、本期增加金额	7,293,597.16	10,310,376.97	911,048.35	18,515,022.48
（1）计提	7,233,597.16	10,310,376.97	911,048.35	18,455,022.48
（2）企业合并增加	60,000.00			60,000.00
3、本期减少金额	180,348.22		561,672.13	742,020.35
（1）处置	111,629.22			111,629.22
（2）转入投资性房地产			561,672.13	561,672.13
（3）其他减少	68,719.00			68,719.00

项目	软件	特许经营权	土地使用权	合计
4、期末余额	18,484,354.09	34,175,578.93	4,386,372.22	57,046,305.24
三、减值准备				
1、上年年末余额				
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	48,378,588.04	216,057,504.01	28,433,423.83	292,869,515.88
2、上年年末账面价值	27,329,513.53	230,598,448.99	29,312,834.28	287,240,796.80

（二十四）开发支出

项目	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
综合中能源管理云平台及其智能实训系统的开发	1,374,609.32	881,187.51		2,255,796.83		
太湖新城消防智控预警数据集		6,217,170.48				6,217,170.48
智慧环卫道路清扫车数据资源集		32,358.49				32,358.49
原值合计	1,374,609.32	7,130,716.48		2,255,796.83		6,249,528.97
减值准备						
净值合计	1,374,609.32	7,130,716.48		2,255,796.83		6,249,528.97

（二十五）商誉

1、商誉账面原值

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
无锡国金商业保理有限公司		227,093,431.18				227,093,431.18
合计	125,630,048.82	227,093,431.18				352,723,480.00

注：2023 年 12 月 29 日，无锡市太湖新城资产经营管理有限公司与无锡通汇资本有限公司签订股权转让协议，取得无锡国金商业保理有限公司 20%股权，对价 18,000.00 万元。2024 年 2 月 28 日，本公司与国金保理其他股东通过股东会决议并签订增资协议，向国金保理增资 56,940.00 万元，增资后本公司持有国金保理 51.00%股权，本公司支付 50%增资款后取得国金保理控制权，2024 年 3 月 11 日支付剩余 50%增资款，取得上述股权的成本大于按持股比例计算的国金保理可辨认净资产公允价值的份额 22,709.34 万元确认为商誉。

2、商誉减值准备

被投资单位名称	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
无锡建设监理咨询有限公司		3,745,600.00				3,745,600.00
合计		3,745,600.00				3,745,600.00

3、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	将城归公司的固定资产、无形资产、使用权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	2,464,901.38	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	6,125,084.19	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	1,901,688,171.68	按照业务属性确定博大置业整体营运为一个资产组
无锡国金商业保理有限公司	将国金保理的固定资产、无形资产、应收款项融资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	5,708,298,115.41	按照业务属性确定国金保理整体营运为一个资产组

4、商誉的减值测试过程

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。

4-1：城归设计院商誉减值测试过程

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）	2,464,901.38
包含整体商誉的资产组的账面价值（7）=（5）+（6）	89,506,025.52
资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）（8）	123,538,100.00
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 2025 年 3 月 22 日出具的《无锡市太湖新城建设工程集团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 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	2025	-14.00%	17.89%	3,855.59	2030 年以后	-	16.11%	2,688.69	13.44%	24276.53 万元
	2026	-10.00%	17.11%	3,327.53						
	2027	-5.00%	16.70%	3,088.59						
	2028	-5.00%	16.31%	2,867.26						
	2029	-5.00%	15.95%	2,665.10						

4-2：建设监理商誉减值测试过程

项目	建设监理
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

项目	建设监理
资产组的账面价值（6）	6,125,084.19
包含整体商誉的资产组的账面价值（7）=（5）+（6）	25,200,931.68
资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）（8）	21,455,331.68
整体商誉减值损失（大于 0 时）（9）=（7）-（8）	3,745,600.00
收购时持股比例（10）	100%
按比例计算应确认的当期商誉损失（11）=（9）*（10）	3,745,600.00

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 2025 年 3 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 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
建设监理	2025-2029 年	注 1	0%	注 2	9.76%

注 1：预测期各年收入增长率分别为：0%、1%、1%、1%、1%

注 2：预测期各年利润率分别为：9.87%、10.18%、10.20%、10.24%、10.31%，永续期 10.16%

4-3：博大置业商誉减值测试过程

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）	1,901,688,171.68
包含整体商誉的资产组的账面价值（7）=（5）+（6）	1,966,339,623.23
资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）（8）	2,034,000,000.00
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 2025 年 3 月 25 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 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，2025 年至 2035 年	注 1	3.00%	3.58%	6.70%

注 1：预计商誉及相关资产组所在单位于 2035 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2035 年底。预测期后为 2036 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。

4-4：国金保理商誉减值测试过程

项目	国金保理
商誉账面余额（1）	227,093,431.18
商誉减值余额（2）	
商誉的账面价值（3）=（1）-（2）	227,093,431.18
未确认归属于少数股东权益的商誉价值（4）	218,184,226.74
包含未确认少数股东权益的商誉价值（5）=（3）+（4）	445,277,657.92
资产组的账面价值（6）	5,708,298,115.41
包含整体商誉的资产组的账面价值（7）=（5）+（6）	6,153,575,773.33
资产组预计未来现金流量的现值（可收回金额）（8）	6,411,000,000.00
整体商誉减值损失（大于 0 时）（9）=（7）-（8）	
收购时持股比例（10）	51.00%
按比例计算应确认的当期商誉损失（11）=（9）*（10）	

上述国金保理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 2025 年 3 月 22 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涉及的无锡国金保理有限公司商誉及相关资产组可收回金额资产评估报告》的评估结果。

4-3-2 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）
国金保理	2025 年至 2029 年	注 1	2.00%	36.92%	14.84%

注 1：预测期各年收入增长率分别为：28.25%、14.11%、14.29%、12.50%、8.33%

（二十六）长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造项目	152,768,169.79	21,107,933.75	41,579,418.24		132,296,685.30
酒店改造	424,126.06	4,773,085.78	1,103,615.69		4,093,596.15

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
葡萄园办公区改造支出	25,310.63				25,310.63
融资经费	9,425,703.73	-	1,929,555.59		7,496,148.14
书店特许权使用费		13,628,172.06	370,766.79		13,257,405.27
合计	162,643,310.21	39,509,191.59	44,983,356.31		157,169,145.49

（二十七）递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产明细

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	217,392,225.20	54,033,499.63	201,522,844.13	49,823,113.01
合同资产减值准备	147,122,642.78	36,374,575.22		
贷款减值损失	534,302.44	133,575.61		
可弥补亏损	258,609,516.80	63,978,749.41	172,950,749.78	43,103,854.11
存货未实现利润	1,646,113,773.03	411,528,443.25	1,305,011,546.62	326,252,886.64
租赁负债	52,650,161.93	12,518,952.61	65,198,241.25	15,618,817.57
确认为递延收益的政府补助			8,430,000.00	2,107,500.00
销售未完工产品毛利额	1,216,969,324.86	304,242,331.22	679,582,607.10	169,895,651.77
预提费用	12,481,793.84	3,120,448.48		
预收保理利息	88,937,935.84	22,234,483.96		
应分摊合并范围内私募基金可抵扣暂时性差异	56,300,000.00	14,075,000.00		
合计	3,697,111,676.72	922,240,059.39	2,432,696,488.88	606,801,823.10

2、未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具公允价值变动	941,917,902.15	235,479,475.54	1,000,486,342.61	250,121,585.65
其他非流动金融资产公允价值变动	439,609,493.57	109,902,373.40	305,009,094.17	76,264,773.56
投资性房地产期末公允价值变动	72,682,036.92	18,170,509.24	95,535,521.00	23,883,880.25
将固定资产转为投资性房地产形成其他综合收益	365,530,649.52	91,382,662.38	252,114,378.53	63,028,594.63
内部交易未实现损失	1,072,794.22	268,198.56	1,072,794.21	268,198.55
非同一控制企业合并资产评估增值	671,724,085.41	167,398,852.24	222,966,628.72	55,741,657.18
博大投房成本模式转公允价值模式			542,969,990.80	135,742,497.70

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
应分摊合并范围内私募基金应纳税暂时性差异	152,957,171.62	38,239,292.91	162,775,911.12	40,693,977.78
使用权资产	49,446,582.41	11,640,706.30	53,551,105.49	12,802,637.92
交易性金融资产公允价值变动	1,123,100.00	280,775.00	22,200.00	5,550.00
应收保理利息	50,886,086.38	12,721,521.60		
应收保理款公允价值变动	10,988,000.00	2,747,000.00		
合计	2,757,937,902.20	688,231,367.17	2,751,560,633.32	658,553,353.22

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上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产			591,183,005.53	15,618,817.57
递延所得税负债			591,183,005.53	67,370,347.69

4、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	12,483,535.51	
可抵扣亏损	574,317,785.95	93,566,833.58
合计	586,801,321.46	93,566,833.58

5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额
2024 年		8,366,593.28
2025 年	78,131,473.23	4,425,533.35
2026 年	55,090,512.17	10,748,569.09
2027 年	66,640,984.78	23,211,810.66
2028 年	119,047,099.34	46,814,327.20
2029 年	255,407,716.43	
合计	574,317,785.95	93,566,833.58

（二十八）其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预付长期资产采购款	86,284,241.84	168,172,331.37
待摊销基金管理费		504,676.67
递延税款	481,001,988.57	283,891,938.86
股权收购款	1,091,452,155.92	925,800,155.92
贡湖大道城市更新项目	4,348,643,473.60	

项目	期末余额	上年年末余额
合计	6,007,381,859.93	1,378,369,102.82

（二十九）短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	1,103,729,202.94	1,781,948,914.00
保证借款	6,629,813,245.92	900,975,413.61
信托借款		25,000,000.00
抵押并保证	45,000,000.00	
质押借款	20,000,000.00	
应付利息	11,619,826.31	1,920,194.48
合计	7,810,162,275.17	2,709,844,522.09

2、本公司无已逾期未偿还的短期借款情况。

（三十）交易性金融负债

项目	期末余额	上年年末余额
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		48,000,779.15
其中：无锡丰瓴企业管理合伙企业（有限合伙）		1,028,133.77
嘉兴长蕾股权投资合伙企业（有限合伙）		46,972,645.38
合计		48,000,779.15

（三十一）应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票		10,000,000.00
合计		10,000,000.00

（三十二）应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付货款	4,673,275,989.11	3,244,305,565.12
应付工程及设备款	3,097,239,344.23	3,336,984,862.82
应付接受劳务款	656,594,608.84	819,309,983.00
应付租赁款	71,454,554.76	
其他	7,248,025.45	1,167,934.61
合计	8,505,812,522.39	7,401,768,345.55

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	5,781,573,942.44	67.97	6,183,607,175.15	83.54
1 至 2 年	2,031,914,696.83	23.89	869,312,523.70	11.74
2 至 3 年	362,969,965.13	4.27	190,085,789.70	2.57
3 至 4 年	180,325,757.76	2.12	75,138,417.52	1.02
4 至 5 年	71,119,953.82	0.84	12,195,643.03	0.16
5 年以上	77,908,206.42	0.92	71,428,796.45	0.97
合计	8,505,812,522.39	100.00	7,401,768,345.55	100.00

3、账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏南通二建集团有限公司	375,762,928.36	项目未结算
无锡市土地储备中心	138,448,548.00	项目未决算
中交建筑集团有限公司	104,733,725.21	项目未结算
中国建筑第八工程局有限公司	103,922,474.35	项目未结算
江苏富源广建设发展有限公司	76,762,086.54	项目未结算
江苏天力建设集团有限公司	28,000,000.00	项目未结算
江苏瑞峰建设集团有限公司	26,342,137.66	项目未结算
江苏太湖地基工程有限公司	24,329,057.71	项目未结算
江苏晟元岩土工程有限公司	19,766,188.60	项目未结算
无锡市宏泰商品混凝土有限公司	15,373,011.71	项目未结算
无锡市强顺钢结构件安装有限公司	14,258,912.00	项目未结算
合计	927,699,070.14	——

（三十三）预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金及服务费	54,656,425.98	10,011,235.43
保理利息款	16,837,532.66	
其他	1,811,522.90	1,085,374.68
合计	73,305,481.54	11,096,610.11

2、无账龄超过 1 年的重要预收款项。

（三十四）合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收货款	7,846,342.58	66,915,235.34

项目	期末余额	上年年末余额
市政绿化工程、养护	201,230,065.97	136,780,182.98
预收水电费	58,217.78	41,173.82
预收服务费	21,060,388.21	24,084,297.25
预收利息		6,877,232.47
预收房款	6,314,239,108.73	3,469,740,199.08
环卫保洁	303,677.95	3,594,577.71
物业管理	22,753,671.01	16,785,775.28
渣土处置	135,655.53	5,046,311.17
建筑垃圾处置	873,978.86	1,478,765.30
合计	6,568,501,106.62	3,731,343,750.40

（三十五）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	154,877,435.76	746,827,040.44	744,293,152.78	157,411,323.42
二、离职后福利-设定提存计划	183,214.71	82,543,936.09	82,598,589.03	128,561.77
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	155,060,650.47	829,370,976.53	826,891,741.81	157,539,885.19

2、短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	152,111,361.21	618,599,875.22	614,963,090.55	155,748,145.88
二、职工福利费	1,537,218.30	22,831,432.09	24,292,559.91	76,090.48
三、社会保险费	89,332.27	35,454,878.02	35,534,376.09	9,834.20
其中：1. 医疗保险费	69,759.47	30,227,218.60	30,288,365.29	8,612.78
2. 工伤保险费	1,772.48	2,210,821.99	2,212,330.03	264.44
3. 生育保险费	17,800.32	3,016,837.43	3,033,680.77	956.98
四、住房公积金		51,798,930.34	51,786,550.34	12,380.00
五、工会经费与职工教育经费	1,139,523.98	9,411,670.21	8,986,321.33	1,564,872.86
六、新职工住房补贴		8,567,800.00	8,567,800.00	
七、短期利润分享计划				
八、其他		162,454.56	162,454.56	
合计	154,877,435.76	746,827,040.44	744,293,152.78	157,411,323.42

3、设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	78,064.55	68,059,403.23	68,111,666.49	25,801.29
2、失业保险费	2,987.81	2,151,036.53	2,153,426.21	598.13
3、企业年金缴费	102,162.35	12,333,496.33	12,333,496.33	102,162.35
合计	183,214.71	82,543,936.09	82,598,589.03	128,561.77

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按社保缴费基数的一定比例每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

（三十六）应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	322,020,214.58	166,541,338.80
企业所得税	332,717,296.31	568,479,891.97
个人所得税	799,949.43	4,165,176.37
城市维护建设税	10,034,159.00	3,817,382.41
教育附加税	7,167,170.05	2,726,269.33
房产税	26,758,083.33	21,282,321.78
土地增值税	503,749,627.77	252,294,670.61
土地使用税	3,362,460.18	3,034,164.27
印花税	3,357,444.39	10,156,569.82
环境保护税	3,329,757.49	2,007,709.00
车船税		24,960.82
其他	248,593.45	50,870.63
合计	1,213,544,755.98	1,034,581,325.81

（三十七）其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	44,120,164.24	952,447.65
其他应付款	7,940,151,300.29	6,039,059,244.62
合计	7,984,271,464.53	6,040,011,692.27

1、应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	44,120,164.24	952,447.65
合计	44,120,164.24	952,447.65

2、其他应付款

（1）按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
押金保证金	135,375,075.27	103,969,139.58
代付款项	29,351,124.36	329,627,925.97
往来款	5,617,696,278.54	5,265,031,395.51
借款及利息	1,345,481,218.47	83,151,168.88
代建项目款	71,320,013.73	72,822,110.51
股权转让款	247,785,084.39	140,844,600.00
意向金	31,991,247.00	32,876,000.00
其他	47,018,587.05	10,736,904.17
应付费用	38,560,354.46	
待转付已卖断供应链资产回款	375,497,082.18	
客户及资金方解付款	75,234.84	
合计	7,940,151,300.29	6,039,059,244.62

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
无锡太湖城建设发展有限公司	3,604,499,900.00	未到偿还期
上海沪锡投资管理有限公司	95,776,084.39	未到偿还期
无锡太湖国家旅游度假区城建综合开发有限公司	731,221,935.62	未到结算期
仁恒（中国）投资集团有限公司	401,888,653.28	未到结算期
绿城房地产建设管理集团有限公司	55,081,124.98	未到结算期
南京仁恒江洲房地产开发有限公司	36,975,694.30	未到结算期
无锡锡粤共创投资有限公司	22,813,880.56	未到结算期
无锡周新建设投资发展有限公司	40,000,000.00	未到偿还期
合计	2,811,334,727.12	——

(三十八) 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	上年年末余额
一年内到期的长期借款	13,419,695,588.34	9,219,433,598.18
一年内到期的应付债券	1,121,726,830.05	6,680,790,098.26
一年内到期的租赁负债	3,912,641.68	8,160,756.39
一年内到期的长期应付款	2,319,945,445.56	
应付利息	119,593,179.49	48,213,388.97
合计	16,984,873,685.12	15,956,597,841.80

2、一年内到期的长期借款的分类情况

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	856,726,534.62	49,800,000.00
保证借款	9,338,309,715.29	6,417,359,983.08
信用借款	814,870,000.00	1,583,020,000.00
抵押并保证	2,409,789,338.43	1,145,000,000.00
质押并保证		19,253,615.10
合计	13,419,695,588.34	9,214,433,598.18

（三十九）其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
未终止确认的已背书未到期应收票据	42,303,038.92	
短期融资券	1,235,000,000.00	2,300,000,000.00
待转销项税额	800,878,988.68	464,111,335.93
短融利息	6,605,698.63	30,143,287.67
合计	2,084,787,726.23	2,794,254,623.60

其中：短期应付债券的增减变动

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
23 太湖新城 CP001	1,000,000,000.00	2023-03-03	366 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
23 太湖新城 SCP001	500,000,000.00	2023-09-25	270 天	500,000,000.00		500,000,000.00	
23 太湖新城 SCP002	500,000,000.00	2023-09-25	270 天	500,000,000.00		500,000,000.00	
23 太湖新城 SCP003	300,000,000.00	2023-10-27	270 天	300,000,000.00		300,000,000.00	
24 太湖新城 SCP001	560,000,000.00	2024-01-26	270 天		560,000,000.00	560,000,000.00	
24 太湖新城 SCP002	520,000,000.00	2024-01-26	270 天		520,000,000.00	520,000,000.00	
24 太湖新城 SCP003	400,000,000.00	2024-07-18	270 天		400,000,000.00		400,000,000.00
24 太湖新城 SCP004	280,000,000.00	2024-10-18	270 天		280,000,000.00		280,000,000.00
24 太湖新城 SCP005	280,000,000.00	2024-10-18	270 天		280,000,000.00		280,000,000.00
24 太湖新城 SCP006	275,000,000.00	2024-10-18	270 天		275,000,000.00		275,000,000.00
合计	4,615,000,000.00			2,300,000,000.00	2,315,000,000.00	3,380,000,000.00	1,235,000,000.00

（四十）长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	3,126,766,218.01	4,035,347,677.40
抵押借款	2,332,461,974.31	2,210,933,514.28
保证借款	27,533,662,104.67	27,770,182,474.66
质押并抵押	347,000,000.00	
抵押并保证	12,466,940,054.05	8,559,810,400.00
质押并保证		139,198,004.22

项目	期末余额	上年年末余额
应付长期借款利息	53,311,809.55	12,689,544.99
减：一年内到期的长期借款	13,419,695,588.34	9,219,433,598.18
合计	32,440,446,572.25	33,508,728,017.37

（四十一）应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
中票、企业债和公司债	25,384,839,917.27	16,390,497,136.22
PPN 私募债		2,000,000,000.00
应付债券利息	872,126,434.02	854,053,410.20
合计	26,256,966,351.29	19,244,550,546.42

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行
20 太湖新城 MTN001	700,000,000.00	2020-03-06	5 年	700,000,000.00	714,412,337.90	
21 新发 01	1,000,000,000.00	2021-01-18	5 年	1,000,000,000.00	1,038,424,113.02	
21 太湖新城 MTN001	1,000,000,000.00	2021-04-09	5 年	1,000,000,000.00	1,030,557,231.56	
21 太新 04	1,000,000,000.00	2021-08-03	5 年	1,000,000,000.00	1,010,706,991.02	
21 新发 K1	330,000,000.00	2021-08-30	5 年	330,000,000.00	333,013,420.32	
21 太湖新城 MTN003	500,000,000.00	2021-09-24	5 年	500,000,000.00	504,796,704.53	
21 太新 05	500,000,000.00	2021-09-01	5 年	500,000,000.00	504,152,294.08	
21 太新 06	210,000,000.00	2021-09-01	10 年	210,000,000.00	210,606,999.71	
21 太湖新城 MTN005	500,000,000.00	2021-11-22	5 年	500,000,000.00	501,762,618.82	
GC 太湖 01	670,000,000.00	2021-12-15	5 年	670,000,000.00	668,117,462.01	
22 新发 01	1,500,000,000.00	2022-05-05	5 年	1,500,000,000.00	1,529,912,297.13	
22 新发 02	500,000,000.00	2022-07-29	5 年	500,000,000.00	504,573,030.04	
22 太湖新城 MTN001	1,000,000,000.00	2022-01-06	5 年	1,000,000,000.00	1,033,601,483.12	
22 太湖新城 MTN005	500,000,000.00	2022-06-15	5 年	500,000,000.00	511,433,257.73	
22 太新 01	690,000,000.00	2022-02-17	5 年	690,000,000.00	706,651,755.10	
22 太新 02	600,000,000.00	2022-02-17	10 年	600,000,000.00	614,546,153.53	
国君资管	510,000,000.00	2022-04-28	18 年	510,000,000.00	514,544,263.04	
23 太新 MTN001	500,000,000.00	2023-03-01	3 年	500,000,000.00	513,817,825.58	
23 太湖新城债 01	1,400,000,000.00	2023-03-10	5 年	1,400,000,000.00	1,432,453,849.29	
23 新发 01	1,000,000,000.00	2023-04-06	5 年	1,000,000,000.00	1,025,193,555.25	
23 太新 MTN002	1,000,000,000.00	2023-08-28	10 年	1,000,000,000.00	1,012,515,959.19	
24 太新 02	1,032,000,000.00	2024-01-12	5 年	1,032,000,000.00		1,032,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行
24 太新 MTN001	1,630,000,000.00	2024-02-23	5 年	1,630,000,000.00		1,630,000,000.00
24 太新 05	1,000,000,000.00	2024-03-01	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
24 太新 06	812,000,000.00	2024-03-22	5 年	812,000,000.00		812,000,000.00
24 太新 MTN002	1,085,000,000.00	2024-03-27	5 年	1,085,000,000.00		1,085,000,000.00
24 太新 MTN003	1,040,000,000.00	2024-06-07	5 年	1,040,000,000.00		1,040,000,000.00
24 太新 MTN004	245,000,000.00	2024-10-16	5 年	245,000,000.00		245,000,000.00
G 新城 01 募集资金绿色债	1,000,000,000.00	2023-02-08	5 年	1,000,000,000.00	1,037,127,777.78	
G 新城 03 募集资金资产绿色债	1,000,000,000.00	2023-06-01	5 年	1,000,000,000.00	1,021,004,166.67	
澳交所点心债	1,250,000,000.00	2023-07-19	3 年	1,250,000,000.00	1,270,625,000.00	
24 太湖新城 ABN001 次(类 REITS)	1,231,000,000.00	2024-04-30	3 年	1,231,000,000.00		1,231,000,000.00
招商证券 ABS 第 3 期	300,000,000.00	2023-04-07	2 年	300,000,000.00		
招商证券 ABS 第 5 期	500,000,000.00	2024-07-04	2 年	500,000,000.00		500,000,000.00
泰康-无锡国金保理资产支持计划（第 1 期）	210,526,300.00	2024-12-30	1 年	210,526,300.00		210,526,300.00
合计	27,945,526,300.00			27,945,526,300.00	19,244,550,546.42	8,785,526,300.00

（续）

债券名称	本期合并增加	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
20 太湖新城 MTN001		24,150,000.00	827,119.92	24,150,000.00	715,239,457.82	
21 新发 01		1,997,260.27	78,626.71	1,040,500,000.00		
21 太湖新城 MTN001		45,000,000.00	918,180.58	45,000,000.00		1,031,475,412.14
21 太新 04		35,800,000.00	1,513,515.62	35,800,000.00		1,012,220,506.64
21 新发 K1		12,870,000.00	499,094.05	12,870,000.00		333,512,514.37
21 太湖新城 MTN003		18,850,000.00	110,180.62	18,850,000.00		504,906,885.15
21 太新 05		18,450,000.00	766,453.42	18,450,000.00		504,918,747.50
21 太新 06		9,135,000.00	312,028.06	9,135,000.00		210,919,027.77
21 太湖新城 MTN005		18,200,000.00	32,400.16	18,200,000.00		501,795,018.98
GC 太湖 01		24,790,000.00	1,028,552.88	24,790,000.00		669,146,014.89
22 新发 01		57,000,000.00	2,231,127.33	57,000,000.00		1,532,143,424.46
22 新发 02		17,000,000.00	770,641.59	17,000,000.00		505,343,671.63
22 太湖新城 MTN001		34,700,000.00	199,637.87	34,700,000.00		1,033,801,120.99
22 太湖新城 MTN005		21,450,000.00	26,266.35	21,450,000.00		511,459,524.08

债券名称	本期合并增加	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
22 太新 01		23,115,000.00	983,836.41	23,115,000.00		707,635,591.51
22 太新 02		25,500,000.00	796,024.88	25,500,000.00		615,342,178.41
国君资管		20,247,000.00	5,255,466.22	15,600,000.00		524,446,729.26
23 太新 MTN001		16,950,000.00	146,179.63	16,950,000.00		513,964,005.21
23 太湖新城债 01		50,960,000.00	2,068,774.52	50,960,000.00		1,434,522,623.81
23 新发 01		35,800,000.00	813,833.08	35,800,000.00		1,026,007,388.33
23 太新 MTN002		37,300,000.00	-7,686.29	37,300,000.00		1,012,508,272.90
24 太新 02		32,119,232.88	-2,953,931.02			1,061,165,301.86
24 太新 MTN001		43,407,123.29	-662,670.27			1,672,744,453.02
24 太新 05		23,976,986.30	-2,946,596.23			1,021,030,390.07
24 太新 06		17,752,767.12	-2,422,874.22			827,329,892.90
24 太新 MTN002		23,471,671.23	-463,798.51			1,108,007,872.72
24 太新 MTN003		13,571,857.53	-463,382.26			1,053,108,475.27
24 太新 MTN004		1,240,438.36	-117,573.32			246,122,865.04
G 新城 01 募集资金绿色债		40,493,450.30		41,002,050.00		1,036,619,178.08
G 新城 03 募集资产绿色债		35,116,786.41		35,501,775.00		1,020,619,178.08
澳交所点心债		44,717,928.09		45,123,750.00		1,270,219,178.09
24 太湖新城 ABN001 次(类 REITS)		24,458,115.07				1,255,458,115.07
招商证券 ABS 第 3 期	298,879,355.16	17,065,611.12	-14,871,496.79	105,165,000.00	195,908,469.49	
招商证券 ABS 第 5 期		5,417,603.31	-6,944,810.25			498,472,793.06
泰康-无锡国金保理资产支持计划(第 1 期)		52,602.74			210,578,902.74	
合计	298,879,355.16	872,126,434.02	-12,476,879.26	1,809,912,575.00	1,121,726,830.05	26,256,966,351.29

(四十二) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	75,288,588.64	95,032,018.96
减:未确认的融资费用	23,709,296.52	35,590,991.09
减:一年内到期的租赁负债	3,912,641.68	8,160,756.39
合计	47,666,650.44	51,280,271.48

(四十三) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	2,368,827,254.33	3,672,529,355.93
专项应付款	100,000.00	
合计	2,368,927,254.33	3,672,529,355.93

1、长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付租赁款	4,969,650,418.71	3,896,997,768.69
减：未确认融资费用	283,722,083.93	227,196,620.85
减：一年内到期的长期应付款	2,319,945,445.56	
应付租赁付款额现值小计	2,365,982,889.22	3,669,801,147.84
贡湖水专项资金	123,213.83	122,984.04
老国企改制前住房基金及维修基金	2,638,651.28	2,605,224.05
长租公寓押金	82,500.00	
合计	2,368,827,254.33	3,672,529,355.93

2、专项应付款

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
专项经费		100,000.00		100,000.00
合计		100,000.00		100,000.00

（四十四）预计负债

项目	期末余额	上年年末余额	形成原因
未决诉讼	194,064.81	6,547,643.16	
会员积分折算	714,249.21	396,039.60	
合计	908,314.02	6,943,682.76	

（四十五）递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	3,600,000.00		3,600,000.00		注
合计	3,600,000.00		3,600,000.00		—

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	上年年末余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他减少	期末余额	与资产/收益相关
绿色建筑示范奖励	3,600,000.00				3,600,000.00		与资产相关
合计	3,600,000.00				3,600,000.00		—

注 1：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。

（四十六）其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	44,342,002.60	
其中：无锡丰瓴企业管理合伙企业（有限合伙）	1,004,180.52	
嘉兴长蕾股权投资合伙企业（有限合伙）	43,337,822.08	
合计	44,342,002.60	

（四十七）实收资本

股东名称	期初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	比例			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%
光曜致新正骏(无锡)产业投资合伙企业(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%

（四十八）其他权益工具

1、期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
永续债	7,032,000,000.00	968,000,000.00		8,000,000,000.00
合计	7,032,000,000.00	968,000,000.00		8,000,000,000.00

2、期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

发行在外的金融工具	上年年末余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		7,032,000,000.00		968,000,000.00				8,000,000,000.00
合计		7,032,000,000.00		968,000,000.00				8,000,000,000.00

（四十九）资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	1,415,032,823.23	2,000,000.00	207,505,018.16	1,209,527,805.07
其他资本公积	26,220,100,367.97	1,880,238,701.24	7,904,000.00	28,092,435,069.21
合计	27,635,133,191.20	1,882,238,701.24	215,409,018.16	29,301,962,874.28

主要资本公积变动说明：

- 1、由于收购无锡龙渚置业有限公司少数股东股权，投资原持股比例由 90%增加至 100%，增资后无少数股权，增加资本公积 200 万元。
- 2、收到无锡市国有资产监督管理委员会增资款 180,000 万元。
- 3、对联营企业无锡银行权益法核算增加资本公积 7,023.87 万元。
- 4、2023 年本公司转让瑞景集团 5%股权至新尚公司，多转让 1000 万元，本年冲回。
- 5、根据光曜致新正骏(无锡)产业投资合伙企业(有限合伙)财产份额收购协议，本公司按约定收购中国人寿持有的 40.99 亿元国寿基金份额，产生溢价 20,382.70 万元，冲减资本公积。
- 6、2024 年 5 月子公司建工集团收购江苏新博 51%股权，年末增资至 89.8%，导致资本公积减少 367.80 万元。
- 7、永续债计入其他权益工具，手续费冲减资本公积 790.40 万元。

(五十) 库存股

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
为维护公司价值及股东权益而收购的本公司股份	2,800,000,000.00	4,099,000,000.00	2,800,000,000.00	4,099,000,000.00
合计	2,800,000,000.00	4,099,000,000.00	2,800,000,000.00	4,099,000,000.00

子公司丰润投资通过光曜致新正骏(无锡)产业投资合伙企业(有限合伙)间接持有本公司股本 28 亿元股作为库存股。2024 年 8 月丰润投资将持有的 28 亿元国寿基金份额转让给北京光曜致新正义企业管理咨询合伙企业，丰润投资获取转让款，退出国寿基金。本公司按原协议约定收购中国人寿持有的 40.99 亿元国寿基金份额，作为库存股。

(五十一) 其他综合收益

项目	上年末余额	本期发生金额		
		本期 所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益（或留存收益）	减：所得税费用
一、不能重分类进损益的其他综合收益	750,364,756.95	-58,767,730.05		-14,691,932.51
其中：其他权益工具投资公允价值变动	750,364,756.95	-58,767,730.05		-14,691,932.51

项目	上年末 余额	本期发生金额		
		本期 所得税前发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益（或留 存收益）	减：所得税费用
二、将重分类进损益的其他 综合收益	230,707,855.81	31,133,904.60		7,783,476.15
其中：投资性房地产公允价 值变动	220,824,410.12	-783,489.37		-195,872.34
对被投资单位权益法核算的 其他综合收益	9,883,445.69	27,171,393.97		6,792,848.49
以公允价值计量且其变动计 入其他综合收益的应收保理 款除信用减值准备外的公允 价值变动		4,746,000.00		1,186,500.00
其他综合收益合计	981,072,612.76	-27,633,825.45		-6,908,456.36

（续）

项目	本期发生金额		期末余额
	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	-44,075,797.54		706,288,959.41
其中：其他权益工具投资公 允价值变动	-44,075,797.54		706,288,959.41
二、将重分类进损益的其他 综合收益	21,606,288.04	1,744,140.41	252,314,143.85
其中：投资性房地产公允价 值变动	-587,617.03		220,236,793.09
对被投资单位权益法核算的 其他综合收益	20,378,545.48		30,261,991.17
以公允价值计量且其变动计 入其他综合收益的应收保理 款除信用减值准备外的公允 价值变动	1,815,359.59	1,744,140.41	1,815,359.59
其他综合收益合计	-22,469,509.50	1,744,140.41	958,603,103.26

（五十二）一般风险准备

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备		50,520,925.40		50,520,925.40
合 计		50,520,925.40		50,520,925.40

（五十三）盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	431,813,649.58	78,614,458.65		510,428,108.23

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	431,813,649.58	78,614,458.65		510,428,108.23

注 1：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

注 2：本年提取盈余公积 7,817.64 万元，处置昌兴房地产股权增加盈余公积 43.80 万元。

（五十四）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	3,098,915,305.80	2,504,935,685.99
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		572,341.11
调整后上年年末未分配利润	3,098,915,305.80	2,505,508,027.10
加：本期归属于母公司所有者的净利润	394,932,274.25	645,907,219.80
减：提取法定盈余公积	78,176,428.65	487,909.61
提取一般风险准备	50,520,925.40	
其他	3,527,618.82	-28,082,031.49
对所有者（或股东）的分配	436,093,600.00	23,930,000.00
期末未分配利润	2,932,584,244.82	3,098,915,305.80

其他为处置昌兴房地产收到股权转让款 394.227 万元，转让能源集团和城泽置业股权-41.47 万元。

（五十五）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,607,140,657.02	4,739,655,392.79	6,734,711,127.82	5,032,313,827.69
其他业务				
合计	6,607,140,657.02	4,739,655,392.79	6,734,711,127.82	5,032,313,827.69

2、营业收入和营业成本分类情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
工程收入	2,036,932,708.34	1,933,484,808.29	2,232,134,877.45	1,983,141,524.75
酒店收入	275,234,878.02	117,580,719.85	242,104,225.92	69,262,254.42
租金收入	463,820,970.78	65,941,059.83	348,915,368.38	91,785,484.21
物业管理费	312,554,619.57	302,359,336.35	273,560,408.94	256,617,777.74
房产销售收入	2,085,907,132.65	1,353,905,110.10	2,102,937,756.73	1,382,264,443.21
绿化养护工程	232,994,026.64	188,615,470.26	105,485,872.80	86,525,601.06

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
利息及手续费佣金收入	445,089,738.11	161,343,031.07	129,393,207.26	42,073,987.62
设计、咨询、服务	235,643,305.16	162,522,580.80	392,923,059.62	304,025,998.94
供应链销售	15,150,452.91	43,074,745.05	449,710,197.70	436,521,451.30
代管管理费	6,305,554.62	571,427.55	6,633,801.02	893,366.23
和畅 PPP 项目补贴款	10,424,528.31	9,734,677.61	14,386,792.48	11,461,046.39
劳务外包	25,027,187.19	20,230,413.17		
光伏项目收入	109,316,094.56	93,554,699.96	70,425,377.26	59,664,607.78
服务费收入	33,743,031.38	18,000,340.52	12,420,474.87	8,491,072.54
其他	318,996,428.78	268,736,972.38	353,679,707.39	299,585,211.50
合计	6,607,140,657.02	4,739,655,392.79	6,734,711,127.82	5,032,313,827.69

（五十六）税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	18,067,562.92	13,855,207.81
教育费附加	12,913,573.29	9,902,934.24
资源税	88,073.39	
房产税	73,692,725.64	61,707,463.76
土地增值税	297,918,110.21	310,978,561.70
土地使用税	13,288,735.87	12,038,265.02
车船使用税	23,234.08	24,672.03
印花税	14,241,991.02	21,891,586.38
文化事业建设税	17,453.87	30,916.19
环境保护税	11,385,477.24	1,209,733.93
其他	21,249.43	6,584,005.35
合计	441,658,186.96	438,223,346.41

（五十七）销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资薪酬	99,385,839.60	83,644,938.92
办公费	807,962.17	1,766,628.68
差旅费	274,137.14	302,225.39
折旧及摊销费	1,558,744.34	364,656.60
房租物业费		81,324.76
业务招待费	317,863.24	17,182,884.15
业务宣传费	9,676,445.36	2,697,272.99

项目	本期金额	上期金额
中介服务费	2,112,162.40	31,725,433.02
销售佣金	4,396,704.98	9,910,527.66
机物料消耗	11,601,985.32	3,971,867.32
服务合同费	7,455,888.56	3,258,390.94
品牌使用费	3,589,417.97	16,388,482.28
业务费		17,855,574.46
其他	15,855,827.60	
合计	157,032,978.68	189,150,207.17

（五十八）管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资薪酬	349,563,618.31	308,678,871.05
办公费	9,030,215.85	12,238,331.15
差旅费	2,905,775.12	2,747,637.94
鉴证咨询服务费	28,746,224.88	42,245,301.38
业务宣传费	2,112,733.00	5,288,237.02
业务招待费	818,886.44	1,976,661.79
折旧及摊销费	206,876,995.98	92,286,176.63
房租物业费	15,714,634.20	14,804,297.18
保险费	631,479.16	197,104.05
汽车费用	1,390,206.37	1,096,148.57
水电费	17,532,623.26	7,047,426.47
维修养护费	3,998,795.47	3,541,172.88
服务费	16,609,687.47	12,354,214.63
党建经费	278,464.48	665,247.83
开办费	13,696,353.74	21,858,108.72
基金管理费	3,113,980.54	3,257,941.42
其他	10,967,245.89	12,823,258.20
合计	683,987,920.16	543,106,136.91

（五十九）研发费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	17,650,196.36	19,845,931.48
材料费	644,875.60	465,009.39
折旧摊销	72,659.24	199,387.93
其他直接费用	2,498,677.46	409,476.27

项目	本期金额	上期金额
合计	21,064,980.43	20,919,805.07

(六十) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	544,014,757.96	241,476,463.42
减：利息收入	135,459,985.36	76,270,456.88
加：手续费支出	11,476,816.17	15,849,054.34
汇兑收益	3,654,263.27	
未确认融资费用	3,058,617.73	1,624,397.28
结构化主体 GP 享有权益	-3,658,776.55	22,492.46
其他	33,139,841.76	358,662.72
合计	456,225,534.98	183,060,613.34

(六十一) 其他收益

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
稳岗和岗前培训补贴	1,540,373.19	848,249.67	1,540,373.19
个税手续费返还	379,250.61	865,145.34	379,250.61
政府补助	31,413,878.50	49,598,843.40	31,413,878.50
生活服务业进项税额加计扣除	-86,418.49	6,407,435.62	-86,418.49
增值税减免税款	176.66		176.66
国际学校投资补贴补助	42,418,118.83	12,676,074.15	42,418,118.83
合计	75,665,379.30	70,402,498.18	75,665,379.30

(六十二) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算投资收益	353,642,152.72	157,132,403.64
其他权益工具投资在持有期间取得的投资收益	79,163,517.44	93,762,278.89
以摊余成本计量的金融资产持有期间取得的利息收入	46,504,199.52	54,008,632.36
处置其他债权投资取得的投资收益	3,858,100.57	
理财产品收益	322,115.07	935,307.57
处置交易性金融资产取得的投资收益	347,123.29	
处置长期股权投资产生的收益	1,374,988.02	6,764,327.80
其他非流动金融资产在持有期间取得的投资收益	71,738,272.41	57,232,534.14
其他	934,269.49	
合计	557,884,738.53	369,835,484.40

(六十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	112,900.00	1,607,376.43
衍生金融工具公允价值变动	4,629,000.00	
投资性房地产公允价值计量	12,186,364.09	-13,091,583.63
其他非流动金融资产公允价值	67,008,959.92	95,968,918.72
合计	83,937,224.01	84,484,711.52

（六十四）信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失	-396,000.00	-73,916.61
应收账款坏账损失	-44,885,477.98	-14,084,356.60
其他应收款坏账损失	-20,252,570.30	26,906,583.32
贷款减值准备	-537,127.35	-159,552.96
长期应收款坏账损失	-10,389,328.64	-8,496,590.28
应收款项融资减值损失	-20,259,190.59	
合计	-96,719,694.86	4,092,166.87

（六十五）资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
合同资产减值准备	-45,403,847.93	7,931,501.79
债权投资减值准备		-5,970,000.00
商誉减值准备	-3,745,600.00	
合计	-49,149,447.93	1,961,501.79

（六十六）资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	8,362,955.53	-101,716,431.03	-8,820,848.56
合计	8,362,955.53	-101,716,431.03	-8,820,848.56

（六十七）营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
政府补助		70,039.58	
罚款净收入	751,761.17	327,183.15	751,761.17
不需支付的应付款	4,363,653.24	3,282,304.30	4,363,653.24
盘盈利得		9,010.67	
违约金	2,026,447.20	474,157.61	2,026,447.20
天梦地块收储补偿		5,018,170.82	
长期股权投资可辨认净资产公允价值		174,554,125.66	

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金 额
补偿收入	442. 48		442. 48
其他	11, 163, 671. 06	468, 884. 85	11, 163, 671. 06
合计	18, 305, 975. 15	184, 203, 876. 64	18, 305, 975. 15

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收 益相关
就业补助		60, 039. 58	与收益相关
无锡市人大星级代表家站点运营补助		10, 000. 00	与收益相关
合计		70, 039. 58	

（六十八）营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金 额
对外捐赠	581, 000. 00	1, 991, 000. 00	581, 000. 00
罚款和税收滞纳金支出	18, 470, 455. 40	576, 330. 80	18, 470, 455. 40
赔偿支出	5, 542, 181. 57	6, 000, 270. 73	5, 542, 181. 57
固定资产报废损失		70, 689. 50	
无法收回款项		324, 607. 00	
其他	927, 975. 79	204, 923. 81	927, 975. 79
合计	25, 521, 612. 76	9, 167, 821. 84	25, 521, 612. 76

（六十九）所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	499, 831, 523. 48	641, 258, 437. 80
递延所得税费用	-271, 141, 545. 77	-366, 586, 475. 74
合计	228, 689, 977. 71	274, 671, 962. 06

（七十）现金流量表项目

1、收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到往来款	5, 797, 707, 061. 76	7, 554, 651, 810. 12
收到的利息收入	87, 966, 372. 93	74, 903, 766. 83
收到的各类押金、保证金	171, 378, 359. 33	11, 042, 160. 52
收到的政府补助	78, 430, 037. 14	64, 065, 102. 14
收到的营业外收入	7, 672, 891. 67	999, 804. 82
天梦地块收储补偿款		19, 475, 462. 00
收到的意向金		32, 976, 000. 00

项目	本期金额	上期金额
收到的租金收入	33,571,670.81	
待转付的已卖断供应链资产回款	344,974,540.51	
其他	16,692,732.94	7,577,805.71
合计	6,538,393,667.09	7,765,691,912.14

2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付往来款	913,324,434.10	6,081,920,501.90
支付的各类押金、保证金	381,368,984.14	190,592,876.34
付现费用	331,104,318.56	405,510,838.19
支付的营业外支出	21,783,157.63	
转付的已卖断供应链资产回款	1,370,290,424.63	
其他	69,929,561.42	2,651,414.29
合计	3,087,800,880.48	6,680,675,630.72

3、收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
关联方往来款	19,302,050.00	183,632,976.10
收购冠睿达期初余额	24,301.51	
收购国金保理取得的现金	20,651,128.12	
合计	39,977,479.63	183,632,976.10

4、支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
子公司处置亏损		7,809,655.86
关联方借款	500,000,000.00	
第三方借款及往来款	11,142,677.58	
合计	511,142,677.58	7,809,655.86

5、收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
关联方往来款	20,620,253.35	60,905,761.49
第三方借款及往来	24,782.15	
融资租赁	130,000,000.00	
合计	150,645,035.50	60,905,761.49

6、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
关联方往来款	90,159,296.39	294,495,102.79

项目	本期金额	上期金额
融资费用	27,710,824.38	45,992,641.87
支付租赁负债	11,031,447.93	11,433,191.41
合计	128,901,568.70	351,920,936.07

（七十一）现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	451,591,202.28	657,361,215.70
加：资产减值准备	49,149,447.93	-1,961,501.79
信用减值损失	96,719,694.86	-4,092,166.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	216,938,215.43	104,798,471.86
使用权资产折旧	7,499,006.22	17,982,782.33
无形资产摊销	18,455,022.48	14,953,117.92
长期待摊费用摊销	44,983,356.31	42,869,586.35
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）	-8,362,955.53	101,716,431.03
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		70,689.50
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-83,937,224.01	-84,484,711.52
财务费用（收益以“-”号填列）	543,414,599.14	241,476,463.42
投资损失（收益以“-”号填列）	-557,884,738.53	-369,835,484.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-214,087,454.42	-432,211,214.97
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-57,054,091.36	24,204,526.78
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,719,387,053.48	-12,734,169,709.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,602,925,989.41	-676,560,661.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	12,862,292,540.90	5,953,971,131.59
其他	-38,465.56	-2,372,573.13
经营活动产生的现金流量净额	47,365,113.25	-7,146,283,607.16
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

补充资料	本期金额	上期金额
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	7,136,639,991.72	6,466,703,651.43
减：现金的上年年末余额	6,466,703,651.43	6,765,408,262.82
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	669,936,340.29	-298,704,611.39

2、现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	7,136,639,991.72	6,466,703,651.43
其中：库存现金	241,237.21	273,829.21
可随时用于支付的银行存款	7,136,398,754.51	6,466,429,822.22
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	7,136,639,991.72	6,466,703,651.43
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		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

（七十二）所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限情况
货币资金	155,280,192.94	保 函 保 证 金 28,102,439.53 ； 冻 结 款 项 554,794.31 元；其他保证金 999.76 元；用于取得银行借款的质押存款 126,621,959.33 元
合同资产	45,665,450.56	用于借款抵押
应收款项融资	1,841,569,350.91	用于借款抵押
存货	20,516,585,991.07	用于借款抵押
固定资产	415,377,597.58	用于借款抵押
投资性房地产	5,740,186,240.20	用于借款抵押
在建工程	180,339,608.48	用于借款抵押
合计	28,895,004,431.74	

（七十三）政府补助

1、政府补助基本情况

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入其他收益的政府补助	75,372,370.52	75,372,370.52	
合计	75,372,370.52		

2、计入本年损益的政府补助情况

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政拨款	31,413,878.50	49,598,843.40	与收益相关
国际学校投资补贴补助	42,418,118.83	12,676,074.15	与收益相关
其他补贴奖励		6,750.00	与收益相关
就业补助		60,039.58	与收益相关
无锡市人大星级代表家站点运营补助		10,000.00	与收益相关
稳岗、扩岗补贴	1,540,373.19		与收益相关
合计	75,372,370.52	62,351,707.13	

七、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

1、本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日
无锡国金商业保理有限公司	2024-2-29	720,915,703.77	51.00	收购	2024-2-29
江苏冠睿达建设工程有限公司	2024-2-29	100,000.00	100.00	收购	2024-2-29

（续）

被购买方名称	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的经营现金净流量
无锡国金商业保理有限公司	股权转让协议	284,606,879.78	77,378,118.57	-1,980,035,521.98
江苏冠睿达建设工程有限公司	股权转让协议	18,077.00	-110,187.46	-265,195.85

（二）同一控制下企业合并

1、本期未发生同一控制下企业合并。

（三）处置子公司

1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
无锡市新梁投资发展有限公司	8,000,000.00	80.00	转让	2024-8-22		33,992.19
无锡城泽置业有限公司		99.00	转让	2024-5-7	工商变更	-27,435.84

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时点 的确定依据	处置价款与处置投资 对应的合并报表层面 享有该子公司净资产 份额的差额
无锡市太湖新城能源集团有限公司	166,605,264.27	100.00	转让	2024-12-31	股权收购协议	-42,952,371.59
无锡市新睿新能源投资有限公司						
淮安市辉耀新能源有限公司						
敏皓（苏州）光伏新能源有限公司						
无锡新动交通科技有限公司						
无锡新广源能源科技有限公司						
保阁瑞新能源科技（无锡）有限公司						
湖州市恩节能源科技有限公司						
太仓邦华科技有限公司						
海盐锡星河储能科技有限公司						
无锡鼎隆新能源有限公司						
义乌新睿新能源有限公司						
南京新睿新能源有限公司						
张家港锡恒新能源有限公司						
济南锡港新能源有限公司						
武汉新睿新能源有限公司						

（续）

子公司名称	丧失控制权之日剩 余股权的 比例（%）	丧失控制权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价值重新 计量剩余 股权产生的利 得或损失	丧失控制权之日 剩余股权公允价 值的确定方法及 主要假设	与原子公司股权投 资相关的其他综合 收益转入投资损益 的金额
无锡市新梁投资发展有限公司						

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
无锡城泽置业有限公司	1.00	-277.13		-277.13	未实际出资	
无锡市太湖新城能源集团有限公司						
无锡市新睿新能源投资有限公司						
淮安市辉耀新能源有限公司						
敏皓（苏州）光伏新能源有限公司						
无锡新动交通科技有限公司						
无锡新广源能源科技有限公司						
保阁瑞新能源科技（无锡）有限公司						
湖州市恩节能源科技有限公司						
太仓邦华科技有限公司						
海盐锡星河储能科技有限公司						
无锡鼎隆新能源有限公司						
义乌新睿新能源有限公司						
南京新睿新能源有限公司						
张家港锡恒新能源有限公司						
济南锡港新能源有限公司						
武汉新睿新能源有限公司						

（四）其他原因的合并范围变动

子公司名称	成立时间	注册资本(万元)	持股比例（%）	变动原因
无锡数创芯谷科技发展有限公司	2024 年 1 月 26 日	8,000.00	100.00	设立
无锡城湖置业有限公司	2024 年 1 月 4 日	1,000.00	100.00	设立
无锡城茂置业有限公司	2024 年 1 月 4 日	1,000.00	100.00	设立

子公司名称	成立时间	注册资本(万元)	持股比例（%）	变动原因
无锡太湖新城能源科技有限公司	2024 年 3 月 19 日	7,000.00	100.00	设立
无锡景上物业服务有限公司	2024 年 3 月 4 日	400.00	100.00	设立
西安尚贤科技服务有限公司	2024 年 11 月 28 日	2,000.00	100.00	设立

八、在其他主体中的权益

（一）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	
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	无锡	无锡	1,296,309.18	资产运营服务	100.00		非同一控制下合并
无锡市银城置业有限公司	无锡	无锡	105,900.00	资产运营服务		100.00	非同一控制下合并
北京金和同益投资管理有限公司	北京	北京	400.00	资产运营服务		100.00	非同一控制下合并
无锡国际会议中心有限公司	无锡	无锡	123,000.00	资产运营服务		100.00	设立
无锡博大置业有限公司	无锡	无锡	16,000.00	资产运营服务		75.00	非同一控制下合并
无锡利来商业物业管理有限公司	无锡	无锡	300.00	物业管理		75.00	非同一控制下合并
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		100.00	设立
无锡市瑞星人力资源有限公司	无锡	无锡	1,122.50	专业劳务派遣服务		51.00	非同一控制下合并
无锡国金商业保理有限公司	无锡	无锡	48,980.00	贸易融资		51.00	非同一控制下合并
无锡新尚投资有限公司	无锡	无锡	800,000.00	资本投资	100.00		设立
无锡丰润投资有限公司	无锡	无锡	660,000.00	资本投资		100.00	非同一控制下合并
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	资本投资		100.00	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	资本投资		99.80	设立
无锡太湖新城科技小额贷款有限公司	无锡	无锡	10,000.00	贷款服务		100.00	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	
无锡尚惟创业投资合伙企业（有限合伙）	无锡	无锡	50,000.00	资本投资		100.00	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	资本投资		100.00	设立
无锡尚稳产业投资合伙企业（有限合伙）	无锡	无锡	150,000.00	资本投资		100.00	设立
无锡数创芯谷科技发展有限公司	无锡	无锡	8,000.00	商务服务业		100.00	设立
无锡尚贤私募基金管理有限公司	无锡	无锡	15,000.00	资本投资		100.00	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	资本投资		93.51	设立
无锡太湖新城城市发展有限公司	无锡	无锡	1,522,100.00	园区管理服务	100.00		设立
无锡新都房产开发有限公司	无锡	无锡	517,000.00	房地产开发		100.00	非同一控制下合并
无锡落霞睦邻商业管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	租赁服务		100.00	设立
无锡震泽睦邻商业管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	租赁服务		100.00	设立
无锡城顺置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开发		99.00	设立
无锡城华置业有限公司	无锡	无锡	1,237.50	房地产开发		80.00	设立
无锡城秀置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开发		100.00	设立
无锡城梁置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开发		100.00	设立
无锡城奥置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开发		99.00	设立
无锡城湖置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开发		100.00	设立
无锡城茂置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开发		100.00	设立
未来（无锡）大数据产业发展有限公司	无锡	无锡	73,500.00	园区管理服务		100.00	设立
无锡城亿置业有限公司	无锡	无锡	2,000.00	房地产开发		85.00	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	
无锡龙渚置业有限公司	无锡	无锡	2,000.00	房地产开发		100.00	设立
无锡新朗置业有限公司	无锡	无锡	2,250.00	房地产开发		80.00	设立
无锡新湖嘉置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开发		69.00	设立
无锡新奥体体育场馆建设管理有限公司	无锡	无锡	10,000.00	体育场地设施经营		75.00	设立
无锡城金置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	商业综合体管理服务		100.00	设立
无锡新晟建设管理有限公司	无锡	无锡	68,900.00	商业综合体管理服务		100.00	设立
无锡新灏建设管理有限公司	无锡	无锡	5,000.00	商业综合体管理服务		100.00	设立
无锡新裕建设管理有限公司	无锡	无锡	5,000.00	商业综合体管理服务		100.00	设立
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	无锡	无锡	80,000.00	商业运营	100.00		设立
无锡新泽和畅睦邻中心开发管理有限公司	无锡	无锡	20,000.00	商业管理		100.00	设立
无锡唯乐文化传播有限公司	无锡	无锡	200.00	资产管理		100.00	设立
无锡城阅文化管理有限公司	无锡	无锡	500.00	出版物零售、餐饮服务		100.00	设立
秀水发展无锡有限公司	无锡	无锡	50,000.00	房地产开发		100.00	设立
无锡新城农贸市场有限公司	无锡	无锡	2,000.00	商业管理		100.00	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		100.00	设立
招商新城管理服务（无锡）有限公司	无锡	无锡	200.00	商业管理		60.00	设立
无锡城德置业有限公司	无锡	无锡	1,000.00	房地产开发		100.00	设立
无锡市太湖新城建设工程集团有限公司	无锡	无锡	100,000.00	建设工程施工	100.00		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	
无锡新弘企业管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	建设工程施工；建设工程设计		100.00	设立
无锡市第二市政工程有限公司	无锡	无锡	4,020.00	市政基础设施类		72.23	非同一控制下合并
无锡市锡山三建实业有限公司	无锡	无锡	15,108.00	建设工程施工		66.00	非同一控制下合并
江苏城归设计有限公司	无锡	无锡	1,000.00	建设工程设计		66.00	非同一控制下合并
江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	无锡	无锡	1,900.00	工程项目咨询及管理服务		100.00	设立
无锡新德企业管理有限公司	无锡	无锡	1,500.00	管理服务		60.00	设立
无锡建设监理咨询有限公司	无锡	无锡	300.00	建设工程监理		60.00	非同一控制下合并
江苏冠睿达建设工程有限公司	无锡	无锡	1,000.00	建设工程施工		100.00	非同一控制下合并
江苏新博能源科技有限公司	无锡	无锡	3,000.00	建设工程施工		89.80	设立
江苏新绿科技发展有限公司	无锡	无锡	7,000.00	发电，输电业务		100.00	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		100.00	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	95.00	5.00	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		51.00	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		100.00	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		65.00	设立
无锡市瑞景仁恒物业服务服务有限公司	无锡	无锡	500.00	物业管理		51.00	设立
无锡景城生活服务有限公司	无锡	无锡	500.00	物业管理		51.00	设立
无锡瑞海智能科技有限公司	无锡	无锡	500.00	停车场服务		51.00	设立
无锡景合生态科技有限公司	无锡	无锡	1,000.00	生态环境修复		100.00	设立
无锡景上物业服务服务有限公司	无锡	无锡	400.00	物业管理		100.00	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	
无锡贡湖酒店管理集团有限公司	无锡	无锡	15,000.00	酒店管理	100.00		设立
无锡君来世尊酒店有限公司	无锡	无锡	2,000.00	住宿餐饮		95.00	设立
无锡璟邑科技有限公司	无锡	无锡	1,000.00	专业技术服务		100.00	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		100.00	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	管理咨询	100.00		设立
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	100.00		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		100.00	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	100.00		设立
无锡新城农贸发展集团有限公司	无锡	无锡	100,000.00	市场管理服务	100.00		设立
无锡市民心农贸市场管理有限公司	无锡	无锡	50.00	综合管理服务		100.00	非同一控制下合并
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	100.00		设立
无锡太湖新城公寓管理集团有限公司	无锡	无锡	13,500.00	住宿餐饮	100.00		设立
无锡太湖国际会展集团有限公司	无锡	无锡	6,000.00	会展服务	100.00		非同一控制下合并
无锡贡湖会展传媒有限公司	无锡	无锡	300.00	会展服务		100.00	非同一控制下合并
西安尚贤科技服务有限公司	西安	西安	2,000.00	其他技术推广服务	100.00		设立

2、重要的非全资子公司：无。

（二）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：

公司名称	期末余额		
	流动资产	非流动资产	资产合计
无锡市尚周创业投资合伙企业(有限合伙)	3,673,507.34	663,700,000.00	667,373,507.34
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	285,190.24	507,000,000.00	507,285,190.24
无锡丰瓴壹号创业投资合伙企业(有限合伙)	2,221,968.80	122,822,400.00	125,044,368.80
无锡尚惟创业投资合伙企业(有限合伙)	261,653.12	491,443,836.67	491,705,489.79
无锡尚行产业投资基金合伙企业(有限合伙)	248,718.10	797,510,000.00	797,758,718.10
无锡尚稳产业投资合伙企业(有限合伙)	402,245.65	515,300,000.00	515,702,245.65
新城资产 ABN	1,324,183,163.37		1,324,183,163.37

(续)

公司名称	期末余额		
	流动负债	非流动负债	负债合计
无锡市尚周创业投资合伙企业(有限合伙)			
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业(有限合伙)			
无锡丰瓴壹号创业投资合伙企业(有限合伙)		1,660,250.00	1,660,250.00
无锡尚惟创业投资合伙企业(有限合伙)		7,470,543.26	7,470,543.26
无锡尚行产业投资基金合伙企业(有限合伙)		25,228,273.33	25,228,273.33
无锡尚稳产业投资合伙企业(有限合伙)		26,500,000.00	26,500,000.00
新城资产 ABN	1,179,997.03	1,320,458,115.07	1,321,638,112.10

(续)

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
无锡市尚周创业投资合伙企业(有限合伙)		-56,006,522.34		-4,822.34
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业(有限合伙)		-30,261,513.98		-13,043.98
无锡丰瓴壹号创业投资合伙企业(有限合伙)		-2,682,762.67		466,156.51
无锡尚惟创业投资合伙企业(有限合伙)		-7,605,462.09		-1,615,585.92
无锡尚行产业投资基金合伙企业(有限合伙)		11,726,042.46		-510,924.21
无锡尚稳产业投资合伙企业(有限合伙)		-16,732,982.99		-7,168,732.05
新城资产 ABN	28,236,159.04	2,545,051.27	2,545,051.27	100,029.14

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	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	
无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡	无锡	房地产经营管理	49.00		权益法
无锡未来产业科创投资有限公司	无锡	无锡	以自有资金从事投资活动；园区管理服务	49.00		权益法
无锡大剧院保利管理有限公司	无锡	无锡	剧场经营与管理		40.00	权益法
无锡农村商业银行股份有限公司	无锡	无锡	货币金融服务		8.90	权益法

2、重要联营企业的主要财务信息单位：万元

项目	期末余额/本期金额			
	中海太湖新城置业	保利大剧院	无锡银行	未来产业科创
流动资产	28,894.80	2,043.51	3,325,771.80	843,511.49
其中：现金和现金等价物	4,607.38	1,723.41	790,899.50	146,044.36
非流动资产	1.69	43.93	22,354,341.40	1,553,232.64
资产合计	28,896.50	2,087.43	25,680,113.20	2,396,744.13
流动负债	2,374.77	1,160.78	23,132,075.60	428,315.42
非流动负债			211,420.20	1,060,982.78
负债合计	2,374.77	1,160.78	23,343,495.80	1,489,298.20
少数股东权益			12,802.70	12,407.16
归属于母公司股东权益	26,521.73	926.65	2,323,814.70	895,038.78
扣除其他权益工具			199,875.50	
按持股比例计算的净资产份额	12,995.65	370.66	190,170.03	438,569.00
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	12,995.65	370.66	189,030.59	438,569.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入		4,411.15	472,578.40	24,226.26
财务费用	-43.00	-14.52		190.58
所得税费用		12.91	24,021.90	2,453.74
净利润	24.07	257.70	225,321.60	5,292.00
终止经营的净利润				
其他综合收益			23,272.90	
综合收益总额	24.07	257.70	248,594.50	5,292.00

项目	期末余额/本期金额			
	中海太湖新城置业	保利大剧院	无锡银行	未来产业科创
本期收到的来自联营企业的股利			3,907.38	

(续)

项目	上年年末余额/上期金额		
	中海太湖新城置业	保利大剧院	无锡银行
流动资产	28,894.80	2,172.59	16,493,360.60
其中：现金和现金等价物	4,607.38	1,825.92	15,647,957.30
非流动资产	1.69	35.92	7,002,255.90
资产合计	28,896.50	2,208.52	23,495,616.50
流动负债	2,374.77	1,327.12	20,828,977.40
非流动负债			546,687.80
负债合计	2,374.77	1,327.12	21,375,665.20
少数股东权益			14,350.00
归属于母公司股东权益	26,521.73	881.40	2,105,601.30
扣除其他权益工具			248,926.90
按持股比例计算的净资产份额	12,995.65	352.56	168,620.74
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	12,995.65	352.56	168,620.74
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入		3,255.38	453,752.30
财务费用	-95.34	-19.87	
所得税费用		15.73	17,949.00
净利润	-128.19	236.05	220,780.50
终止经营的净利润			
其他综合收益			10,882.60
综合收益总额	-128.19	236.05	231,663.10
本期收到的来自联营企业的股利	1,470	94.64	3,907.38

九、公允价值的披露

(一) 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、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资			5,707,941,709.17	5,707,941,709.17
（二）交易性金融资产	35,679,400.00		988,000.00	36,667,400.00
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	153,100.00			153,100.00
（3）衍生金融资产			988,000.00	988,000.00
（4）其他	35,526,300.00			35,526,300.00
2、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				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（三）其他债权投资				
（四）其他权益工具投资			3,935,167,312.27	3,935,167,312.27
（五）其他非流动金融资产			7,125,128,900.00	7,125,128,900.00
（六）投资性房地产			19,083,313,593.51	19,083,313,593.51
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物			19,083,313,593.51	19,083,313,593.51
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额	35,679,400.00		35,852,539,514.95	35,888,218,914.95

（二）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）

（三）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。

（四）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。

（五）持续的公允价值计量项目，报告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。

（六）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。

十、关联方及关联交易

（一）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	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（%）
无锡城建发展集团有限公司	无锡	资产经营和资本运作	123.79 亿元	31.20	31.20

注：本公司的最终控制方是无锡市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）本公司的子公司情况

详见附注八（一）在子公司中的权益。

（三）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八（二）在合营企业或联营企业中的权益。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
世界跆拳道（无锡）中心有限公司	子公司的联营企业
无锡未来产业科创投资有限公司	本公司的联营企业
无锡南长生态科技有限公司	子公司的联营企业
无锡仁新置业有限公司	子公司的联营企业
无锡润鼎建设管理有限公司	子公司的联营企业
无锡震泽博览运营管理有限公司	子公司的合营企业

（四）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
无锡市城市投资发展有限公司	同受城建集团控制
无锡城投建设有限公司	同受城建集团控制
无锡经开区新勤股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司为其执行事务合伙人
无锡经开区新智创业投资合伙企业（有限合伙）	子公司为其执行事务合伙人

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
无锡尚易创业投资合伙企业（有限合伙）	子公司为其执行事务合伙人
无锡尚维新能源产业投资基金合伙企业（有限合伙）	子公司为其执行事务合伙人
无锡星源绿色能源集团有限公司	原子公司
无锡市新梁投资发展有限公司	原子公司

（五）关联方交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
国联江森自控绿色科技（无锡）有限公司	工程款		123,055,500.35
无锡锡粤共创投资有限公司	项目管理费	3,773,584.91	
盛业数字科技(无锡)有限公司	利息支出	443,750.00	
无锡南长生态科技有限公司	绿化养护分包	33,812.89	
无锡震泽博览运营管理有限公司	租金及物业费	4,359,705.62	
合计		8,610,853.42	123,055,500.35

（2）出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
无锡未来产业科创投资有限公司	物业管理、绿化养护	1,661,186.82	1,207,559.34
无锡未来产业科创投资有限公司	咨询及服务收入	5,247,004.71	
无锡南长生态科技有限公司	市政工程	11,009,174.31	41,542,828.86
无锡市城市投资发展有限公司	市政工程	1,962,678.60	37,559,436.14
无锡星源绿色能源集团有限公司	服务费等	1,526,734.15	
无锡市新梁投资发展有限公司	工程收入	762,820.18	
无锡震泽博览运营管理有限公司	环卫保洁、市政绿化工程、物业管理	6,959,803.18	
无锡城投建设有限公司	市政绿化工程	5,458,715.60	
合计		34,745,073.57	143,263,268.06

2、关联租赁情况

（1）本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
无锡未来产业科创投资有限公司	房租	182,824,258.79	57,988,036.99

3、关联担保情况

（1）本公司作为担保方

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡市建设发展投资有限公司	19,600.00	2021.02.01	2026.01.22	否
无锡市建设发展投资有限公司	19,750.00	2022.6.30	2026.2.2	否
无锡市建设发展投资有限公司	9,750.00	2022.11.17	2026.2.2	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	8,000.00	2024.11.25	2025.11.22	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	2,721.32	2022.5.27	2025.5.25	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	30,000.00	2022.12.28	2027.12.28	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	960.00	2023.1.13	2027.8.15	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	4,350.45	2023.1.16	2026.1.16	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	38,913.31	2023.4.17	2027.4.17	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	20,000.00	2023.9.28	2026.9.28	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	61,500.00	2024.1.12	2039.1.3	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	17,500.00	2024.1.8	2027.1.8	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	10,000.00	2024.3.29	2025.3.24	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	25,279.88	2024.4.12	2027.4.12	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	20,000.00	2024.4.23	2025.4.23	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	4,500.00	2024.4.1	2027.3.31	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	25,000.00	2024.5.31	2039.5.22	否
无锡新泽文商旅投资发展有限公司	20,000.00	2024.7.18	2027.7.18	否
秀水发展无锡有限公司	29,166.67	2023.11.16	2038.11.2	否
秀水发展无锡有限公司	75,833.33	2024.1.1	2038.11.2	否
秀水发展无锡有限公司	10,222.70	2023.11.29	2025.11.15	否
秀水发展无锡有限公司	22,792.68	2024.1.11	2026.1.15	否
秀水发展无锡有限公司	25,000.00	2024.10.31	2026.10.30	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	3,320.00	2022.2.25	2025.2.21	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	464.23	2024.10.15	2025.4.14	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	114.30	2022.10.25	2025.4.22	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	5,700.00	2023.3.30	2030.3.26	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	10,000.00	2024.11.7	2025.7.3	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	524.72	2024.11.15	2025.5.15	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	77.13	2024.11.27	2025.5.26	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	18,000.00	2024.3.27	2025.3.27	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	6,890.00	2024.6.25	2025.6.24	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	8,000.00	2024.6.21	2025.6.21	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	15,000.00	2024.12.30	2025.12.29	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡市瑞景城市服务有限公司	477.77	2024.12.13	2025.6.13	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	77.93	2024.12.27	2025.6.25	否
无锡市瑞景城市服务有限公司	18,000.00	2024.12.18	2025.12.10	否
无锡君来世尊酒店有限公司	890.00	2022.3.10	2025.1.5	否
无锡君来世尊酒店有限公司	1,000.00	2024.6.14	2025.6.13	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	100,000.00	2021.12.10	2025.12.10	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	100,000.00	2021.9.30	2025.9.30	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	60,000.00	2022.1.14	2026.1.14	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	30,000.00	2022.1.27	2026.1.27	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	10,000.00	2022.3.23	2026.3.23	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	14,800.00	2020.1.9	2029.12.21	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	14,500.00	2022.3.29	2029.3.27	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	29,983.00	2020.10.13	2027.10.12	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	4,081.97	2022.5.27	2025.5.25	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	20,000.00	2022.7.1	2025.7.1	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	34,734.08	2022.7.19	2025.7.15	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	6,666.67	2022.11.29	2025.11.29	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	10,000.00	2022.12.23	2025.12.13	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	44,960.00	2023.1.4	2027.12.27	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	40,000.00	2023.1.4	2028.1.4	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	4,850.00	2023.1.16	2026.1.15	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	100,000.00	2023.2.8	2028.2.8	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	100,000.00	2023.6.1	2028.6.1	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	1,430.00	2024.11.1	2025.11.1	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	720.00	2024.11.8	2025.11.8	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	2,710.00	2024.11.15	2025.11.15	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	1,600.00	2024.11.22	2025.11.22	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	2,370.00	2024.11.29	2025.11.29	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	30,154.00	2024.11.28	2026.5.28	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	130,000.00	2023.5.31	2026.5.31	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	125,000.00	2023.7.19	2026.7.19	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	30,648.89	2023.11.7	2026.5.7	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	13,333.33	2023.11.24	2026.11.20	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	10,000.00	2024.11.29	2027.11.24	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	30,000.00	2023.12.15	2025.12.15	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	15,000.00	2024.1.8	2025.1.6	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	23,997.00	2024.1.12	2027.1.10	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	15,000.00	2024.11.1	2025.10.30	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	14,999.00	2024.1.19	2025.7.16	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	23,262.05	2024.1.2	2029.1.2	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	20,000.00	2024.1.3	2026.11.20	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	25,000.00	2024.1.12	2027.1.10	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	9,966.67	2024.1.24	2026.1.24	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	26,000.00	2024.1.10	2025.1.10	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	35,000.00	2024.1.12	2026.1.12	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	19,933.33	2024.2.5	2026.2.5	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	10,000.00	2024.3.11	2025.3.10	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	84,470.00	2024.4.15	2025.4.30	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	29,380.00	2024.4.23	2025.4.23	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	10,000.00	2024.5.22	2025.5.21	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	7,598.69	2024.5.13	2026.5.13	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	16,666.67	2024.5.7	2027.5.7	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	12,659.00	2024.5.28	2027.5.15	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	18,910.00	2024.5.30	2025.5.30	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	3,760.00	2024.5.31	2025.5.31	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	23,200.00	2024.5.29	2025.5.7	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	24,800.00	2024.5.29	2025.5.14	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	2,000.00	2024.5.29	2025.6.27	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	15,000.00	2024.6.25	2025.6.24	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	3,750.00	2024.6.27	2026.6.26	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	25,000.00	2024.7.1	2026.6.30	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	20,530.00	2024.6.7	2025.6.28	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	30,000.00	2024.6.14	2025.6.27	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	36,859.53	2024.8.28	2027.8.28	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	10,000.00	2024.8.21	2027.8.20	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	18,000.00	2024.8.12	2025.11.11	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	6,390.00	2024.8.16	2026.8.16	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	6,152.00	2024.8.21	2026.8.21	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	1,158.00	2024.8.22	2026.8.22	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	10,000.00	2024.9.23	2026.9.23	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	18,333.33	2024.9.15	2027.9.14	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	20,000.00	2024.9.27	2025.9.27	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	30,000.00	2024.9.30	2025.9.30	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	12,485.00	2024.9.13	2025.9.13	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	5,155.00	2024.9.20	2025.9.20	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	4,340.00	2024.9.27	2025.9.27	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	920.00	2024.9.30	2025.9.30	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	15,000.00	2024.10.21	2025.4.20	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	5,000.00	2024.10.23	2025.4.22	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	4,400.00	2024.12.17	2027.12.15	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	4,800.00	2024.12.13	2025.12.12	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	5,000.00	2024.12.26	2025.12.22	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	20,000.00	2024.12.12	2025.11.22	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	400.00	2024.12.5	2025.12.5	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	2,290.00	2024.12.13	2025.12.13	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	1,550.00	2024.12.20	2025.12.20	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	680.00	2024.12.27	2025.12.27	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	20,000.00	2024.12.30	2025.12.8	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	46.00	2024.12.2	2026.5.28	否
无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	6,040.00	2024.12.26	2025.12.26	否
无锡太湖新城城市发展有限公司	930.00	2022.4.27	2025.3.18	否
无锡太湖新城城市发展有限公司	231,535.00	2021.09.01	2036.08.20	否
无锡太湖新城城市发展有限公司	7,900.00	2023.12.28	2026.12.21	否
无锡太湖新城城市发展有限公司	20,000.00	2024.1.16	2026.1.16	否
无锡太湖新城城市发展有限公司	7,340.00	2024.5.17	2025.5.17	否
无锡太湖新城城市发展有限公司	10,660.00	2024.5.21	2025.5.21	否
无锡太湖新城城市发展有限公司	7,924.00	2024.5.31	2025.5.31	否
无锡太湖新城城市发展有限公司	12,024.00	2024.6.6	2025.6.28	否
无锡太湖新城城市发展有限公司	4,427.00	2024.7.5	2025.7.18	否
无锡太湖新城城市发展有限公司	3,000.00	2024.9.13	2025.9.13	否
无锡太湖新城城市发展有限公司	1,080.00	2024.9.13	2025.9.13	否
无锡太湖新城城市发展有限公司	2,005.00	2024.9.27	2025.9.27	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	50,000.00	2022. 7. 22	2027. 7. 22	否
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	38,000.00	2022. 7. 22	2027. 7. 22	否
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	72,000.00	2022. 7. 26	2025. 7. 26	否
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	28,000.00	2022. 10. 14	2025. 10. 14	否
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	62,000.00	2022. 10. 14	2027. 10. 14	否
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	40,000.00	2024. 1. 30	2025. 1. 30	否
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	20,000.00	2024. 2. 6	2025. 2. 6	否
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	38,000.00	2024. 4. 7	2025. 4. 24	否
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	18,000.00	2024. 5. 23	2025. 5. 23	否
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	29,000.00	2024. 6. 21	2025. 6. 21	否
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	10,000.00	2024. 6. 26	2025. 6. 26	否
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	45,000.00	2024. 11. 8	2025. 11. 8	否
无锡市太湖新城建设工程集团有限公司	990.00	2023. 9. 26	2026. 9. 24	否
无锡市太湖新城建设工程集团有限公司	10,000.00	2024. 5. 14	2027. 4. 29	否
无锡市太湖新城建设工程集团有限公司	5,000.00	2024. 12. 30	2025. 4. 10	否
无锡市太湖新城建设工程集团有限公司	13,000.00	2024. 12. 13	2026. 12. 13	否
江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	3,475.00	2022. 04. 29	2025. 04. 25	否
江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	1,000.00	2024. 12. 27	2025. 12. 27	否
江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	3,000.00	2024. 4. 25	2025. 4. 24	否
无锡国际会议中心有限公司	19,000.00	2021. 10. 28	2034. 8. 27	否
无锡国际会议中心有限公司	17,000.00	2022. 3. 29	2034. 2. 27	否
无锡国际会议中心有限公司	78,180.00	2022. 3. 24	2040. 12. 10	否
无锡国际会议中心有限公司	29,316.00	2022. 6. 30	2040. 12. 10	否
无锡国际会议中心有限公司	25,289.00	2023. 4. 20	2040. 12. 10	否
无锡国际会议中心有限公司	14,045.00	2023. 6. 14	2040. 12. 10	否
无锡国际会议中心有限公司	36,066.00	2023. 11. 08	2040. 12. 10	否
无锡国际会议中心有限公司	19,256.00	2023. 12. 13	2040. 12. 10	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡国际会议中心有限公司	41,520.96	2023.1.5	2026.1.15	否
无锡新都房产开发有限公司	16,277.00	2024.6.26	2039.6.20	否
无锡新都房产开发有限公司	19,723.00	2024.6.28	2039.6.20	否
无锡丰润投资有限公司	21,600.00	2022.1.28	2037.1.19	否
无锡丰润投资有限公司	16,800.00	2022.6.21	2037.1.19	否
无锡丰润投资有限公司	14,400.00	2023.1.1	2037.1.9	否
无锡丰润投资有限公司	2,950.00	2023.11.17	2037.1.19	否
无锡丰润投资有限公司	4,130.00	2024.1.1	2037.1.19	否
未来(无锡)大数据产业发展有限公司	63,600.00	2022.1.4	2041.12.10	否
未来(无锡)大数据产业发展有限公司	40,800.00	2022.6.21	2041.12.10	否
未来(无锡)大数据产业发展有限公司	24,500.00	2023.1.1	2041.12.10	否
未来(无锡)大数据产业发展有限公司	33,100.00	2023.8.25	2041.12.10	否
未来(无锡)大数据产业发展有限公司	2,200.00	2023.10.30	2041.12.10	否
未来(无锡)大数据产业发展有限公司	17,586.19	2024.8.22	2026.8.22	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	2,500.00	2024.10.31	2025.10.30	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	9,011.52	2024.10.30	2025.10.24	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	1,350.00	2024.11.8	2025.11.7	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	2,100.00	2024.9.18	2025.9.17	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	2,000.00	2024.1.22	2025.1.17	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	1,000.00	2024.1.26	2025.1.24	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	3,450.00	2024.11.22	2025.11.21	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	2,092.00	2024.11.27	2025.11.26	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	2,000.00	2024.6.3	2025.6.2	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	2,000.00	2024.6.20	2025.6.19	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	3,000.00	2024.6.27	2025.6.26	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	5,000.00	2024.9.26	2025.9.26	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	2,400.00	2024.12.30	2025.11.15	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	800.00	2024.12.4	2025.12.2	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	989.00	2024.12.30	2025.12.25	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	3,500.00	2024.12.5	2025.11.18	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	1,458.00	2024.12.30	2025.12.29	否
无锡太湖新城商业保理有限公司	1,000.00	2024.12.13	2025.12.13	否
无锡新朗置业有限公司	720.00	2022.11.7	2026.11.3	否
无锡新朗置业有限公司	7,200.00	2022.12.2	2026.11.3	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡新朗置业有限公司	2,700.00	2023.1.12	2026.11.3	否
无锡新朗置业有限公司	2,400.00	2023.2.17	2026.11.3	否
无锡新朗置业有限公司	600.00	2023.7.20	2026.11.3	否
无锡龙渚置业有限公司	14,195.69	2022.12.3	2025.4.15	否
无锡龙渚置业有限公司	25,000.00	2023.4.1	2025.10.15	否
无锡龙渚置业有限公司	25,000.00	2023.7.20	2026.4.15	否
无锡龙渚置业有限公司	10,000.00	2023.10.17	2026.10.15	否
无锡龙渚置业有限公司	7,000.00	2024.1.1	2026.10.15	否
无锡城亿置业有限公司	66,666.67	2022.11.30	2026.11.29	否
无锡城亿置业有限公司	29,166.67	2023.4.25	2026.11.29	否
无锡城亿置业有限公司	12,500.00	2023.11.24	2026.11.29	否
无锡城亿置业有限公司	8,333.33	2023.12.1	2026.11.29	否
无锡城亿置业有限公司	4,166.67	2024.1.1	2026.11.29	否
无锡城亿置业有限公司	20,833.33	2024.1.5	2026.11.29	否
无锡城亿置业有限公司	3,125.00	2024.2.1	2026.11.29	否
无锡城亿置业有限公司	1,041.67	2024.3.6	2026.11.29	否
无锡城华置业有限公司	29,450.00	2023.1.10	2027.1.9	否
无锡城华置业有限公司	31,400.00	2023.4.1	2027.1.9	否
无锡城华置业有限公司	7,130.00	2023.7.19	2027.1.9	否
无锡城华置业有限公司	740.00	2023.8.8	2027.1.9	否
无锡城华置业有限公司	7,220.00	2023.11.27	2027.1.9	否
无锡城华置业有限公司	22,237.50	2023.12.7	2027.1.9	否
无锡城华置业有限公司	3,610.00	2024.1.1	2027.1.9	否
无锡城华置业有限公司	3,610.00	2024.2.7	2027.1.9	否
无锡落霞睦邻中心有限公司	9,000.00	2023.5.29	2038.4.16	否
无锡落霞睦邻中心有限公司	9,000.00	2023.12.26	2038.4.17	否
无锡落霞睦邻中心有限公司	7,300.00	2024.2.28	2038.4.17	否
无锡落霞睦邻中心有限公司	7,300.00	2024.3.1	2038.4.17	否
无锡震泽睦邻中心有限公司	24,000.00	2024.2.6	2039.2.5	否
无锡城新置业有限公司	10,000.00	2023.9.14	2030.7.2	否
无锡城新置业有限公司	30,000.00	2024.1.2	2028.7.2	否
无锡城新置业有限公司	9,900.00	2024.3.13	2030.7.2	否
无锡新灏建设管理有限公司	20,000.00	2024.9.27	2042.9.24	否
无锡太湖新城融资租赁有限公司	1,000.00	2024.1.12	2025.1.1	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡贡湖酒店管理集团有限公司	3,000.00	2024.1.26	2025.1.25	否
无锡国金商业保理有限公司	3,698.74	2024.4.28	2025.1.24	否
无锡国金商业保理有限公司	4,900.00	2024.5.31	2025.4.24	否
无锡国金商业保理有限公司	17,800.00	2024.5.31	2025.5.30	否
无锡国金商业保理有限公司	2,200.00	2024.8.28	2025.8.27	否
无锡国金商业保理有限公司	5,000.00	2024.6.27	2025.6.16	否
无锡国金商业保理有限公司	3,000.00	2024.6.27	2025.6.23	否
无锡国金商业保理有限公司	2,000.00	2024.6.27	2025.6.12	否
无锡国金商业保理有限公司	2,600.00	2024.7.29	2025.7.14	否
无锡国金商业保理有限公司	3,145.00	2024.7.30	2025.7.21	否
无锡国金商业保理有限公司	700.00	2024.7.30	2025.7.17	否
无锡国金商业保理有限公司	6,540.00	2024.8.7	2025.7.22	否
无锡国金商业保理有限公司	5,500.00	2024.8.29	2025.8.18	否
无锡国金商业保理有限公司	1,070.00	2024.8.29	2025.8.15	否
无锡国金商业保理有限公司	4,035.00	2024.8.29	2025.8.11	否
无锡国金商业保理有限公司	50,000.00	2024.7.4	2026.7.3	否
无锡国金商业保理有限公司	5,850.00	2024.8.23	2025.8.7	否
无锡国金商业保理有限公司	183.03	2024.8.23	2025.7.24	否
无锡国金商业保理有限公司	45.13	2024.8.23	2025.7.18	否
无锡国金商业保理有限公司	352.94	2024.8.29	2025.6.13	否
无锡国金商业保理有限公司	2,133.00	2024.8.29	2025.8.8	否
无锡国金商业保理有限公司	405.90	2024.8.29	2025.8.7	否
无锡国金商业保理有限公司	1,080.00	2024.8.29	2025.8.15	否
无锡国金商业保理有限公司	4,950.00	2024.8.29	2025.8.20	否
无锡国金商业保理有限公司	10,000.00	2024.09.29	2025.09.24	否
无锡国金商业保理有限公司	8,775.82	2024.09.11	2025.09.10	否
无锡国金商业保理有限公司	6,695.12	2024.10.10	2025.9.10	否
无锡国金商业保理有限公司	5,120.50	2024.11.22	2025.5.26	否
无锡国金商业保理有限公司	6,410.00	2024.09.29	2025.09.24	否
无锡国金商业保理有限公司	3,035.00	2024.09.29	2025.09.01	否
无锡国金商业保理有限公司	8,900.00	2024.9.29	2025.07.21	否
无锡国金商业保理有限公司	10,280.00	2024.10.15	2025.9.15	否
无锡国金商业保理有限公司	1,500.00	2024.10.31	2025.10.30	否
无锡国金商业保理有限公司	3,321.00	2024.11.22	2025.5.30	否

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡国金商业保理有限公司	241.00	2024.10.31	2025.7.22	否
无锡国金商业保理有限公司	77.27	2024.10.31	2025.7.22	否
无锡国金商业保理有限公司	500.00	2024.10.31	2025.8.15	否
无锡国金商业保理有限公司	306.00	2024.10.31	2025.8.15	否
无锡国金商业保理有限公司	2,000.00	2024.10.31	2025.9.1	否
无锡国金商业保理有限公司	1,763.73	2024.10.31	2025.9.1	否
无锡国金商业保理有限公司	2,950.00	2024.12.4	2025.11.28	否
无锡国金商业保理有限公司	10,000.00	2024.12.04	2025.9.12	否
无锡国金商业保理有限公司	21,052.63	2024.12.30	2025.12.30	否
无锡太湖国际会展集团有限公司	2,000.00	2024.5.14	2025.5.13	否
无锡太湖国际会展集团有限公司	1,000.00	2024.9.26	2025.9.26	否
无锡太湖国际会展集团有限公司	1,000.00	2024.12.18	2025.12.17	否
无锡太湖国际会展集团有限公司	2,000.00	2024.12.30	2025.4.10	否
无锡新奥体场馆建设管理有限公司	20,000.00	2024.11.8	2027.11.8	否
无锡未来产业科创投资有限公司	16,000.00	2024.10.29	2037.10.28	否
合计	4,669,742.64			

(2) 本公司作为被担保方单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡市建设发展投资有限公司	6,750.00	2020.09.30	2025.09.29	否
无锡市建设发展投资有限公司	7,650.00	2021.02.04	2035.06.10	否
无锡市国联发展（集团）有限公司	375,000.00	2024.8.28	2029.8.28	否
无锡城建发展集团有限公司	15,711.89	2018.07.31	2033.07.31	否
无锡城建发展集团有限公司	1,222.50	2018.08.20	2029.01.29	否
无锡城建发展集团有限公司	2,267.34	2018.10.22	2029.07.29	否
无锡城建发展集团有限公司	5,825.16	2019.02.26	2030.07.29	否
无锡城建发展集团有限公司	2,166.25	2019.12.13	2030.07.29	否
无锡城建发展集团有限公司	1,736.42	2020.01.14	2031.01.29	否
无锡城建发展集团有限公司	1,062.33	2020.10.16	2031.01.29	否
无锡城建发展集团有限公司	4,039.28	2021.01.28	2031.07.29	否
无锡城建发展集团有限公司	150,000.00	2016.11.03	2026.11.03	否

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡城建发展集团有限公司	65,000.00	2016.11.11	2026.11.11	否
无锡未来产业科创投资有限公司	19,970.00	2022.11.28	2027.11.19	否
无锡未来产业科创投资有限公司	29,970.00	2022.12.21	2027.11.19	否
合计	688,371.17			

4、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
无锡太湖国家旅游度假区城建综合开发有限公司	708,930,000.00	按实际出借日	按实际偿还日	
仁恒（中国）投资集团有限公司	383,100,000.00	按实际出借日	按实际偿还日	
绿城房地产建设管理集团有限公司	53,616,135.84	按实际出借日	按实际偿还日	
无锡锡粤共创投资有限公司	22,813,880.56	按实际出借日	按实际偿还日	
南京仁恒江洲房地产开发有限公司	21,513,000.00	按实际出借日	按实际偿还日	
无锡仁嘉商业运营有限公司	1,450,000.00	按实际出借日	按实际偿还日	
拆出：				
无锡城泽置业有限公司	4,005,750.00	按实际出借日	按实际偿还日	
无锡仁新置业有限公司	772,361,140.00	按实际出借日	按实际偿还日	
合计	831,161,140.00			

5、关联方利息收入

项目	本期金额	上期金额
无锡仁新置业有限公司	37,780,118.03	40,175,893.66
无锡城泽置业有限公司	17,238,099.92	

6、关联方利息支出

项目	本期金额	上期金额
无锡太湖国家旅游度假区城建综合开发有限公司	19,990,812.25	
绿城房地产建设管理集团有限公司	1,458,737.59	
南京仁恒江洲房地产开发有限公司	751,526.81	
无锡锡粤共创投资有限公司	1,411,880.05	
无锡仁嘉商业运营有限公司	53,900.42	

（六）关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款：				
无锡锡粤共创投资有限公司	4,000,000.00			
绿城房地产建设管理集团有限公司	8,000,000.00			
合计	12,000,000.00			
应收账款：				
世界跆拳道（无锡）中心有限公司	4,629,089.39		10,345,274.47	
无锡南长生态科技有限公司			4,939,730.17	246,986.51
无锡未来产业科创投资有限公司	279,881,918.37		86,236,616.70	
无锡润鼎建设管理有限公司	1,737,849.91			
无锡经开尚贤湖投资有限公司	44,966,218.14			
无锡经开区新勤股权投资合伙企业（有限合伙）	989,740.44			
无锡经开区新智创业投资合伙企业（有限合伙）	831,976.73			
无锡尚易创业投资合伙企业（有限合伙）	179,220.00			
无锡尚维新能源产业投资基金合伙企业（有限合伙）	46,027.39			
合计	333,262,040.37		101,521,621.34	246,986.51
合同资产				
无锡南长生态科技有限公司			30,517,860.01	610,357.20
无锡市梁溪科技城发展集团有限公司			169,142.34	3,382.85
无锡市城市投资发展有限公司			26,369,120.73	527,382.42
合计			57,056,123.08	1,141,122.47
其他应收款：				
无锡仁新置业有限公司	854,994,512.39		814,947,587.28	
无锡城泽置业有限公司	25,398,972.30			
合计	880,393,484.69		814,947,587.28	

2、应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
应付账款：		
国联江森自控绿色科技（无锡）有限公司		47,134,285.19
无锡霖瑞农业科技有限公司		
无锡南长生态科技有限公司	866,207.45	732,418.74
无锡震泽博览运营管理有限公司	15,081,139.77	

项目名称	期末余额	上年年末余额
合计		47,866,703.93
合同负债：		
无锡南长生态科技有限公司	2,381,708.46	428,181.82
无锡未来产业科创投资有限公司	84,641.53	
合计	2,466,349.99	428,181.82
其他应付款：		
宜兴市美晟置业有限公司	152,752,048.14	152,752,048.14
无锡大剧院保利管理有限公司		441,824.62
绿城房地产建设管理集团有限公司	57,049,836.92	
无锡锡粤共创投资有限公司	24,138,514.93	
南京仁恒江洲房地产开发有限公司	37,727,221.11	
无锡太湖国家旅游度假区城建综合开发有限公司	771,252,747.87	
上海沪锡投资管理有限公司	95,776,084.39	
合计	1,138,696,453.36	153,193,872.76

十一、承诺及或有事项

（一）重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保单位	担保余额（万元）	逾期金额（万元）	被担保单位现状
无锡市安居投资发展有限公司	1,035.45	无逾期金额	正常
无锡市安居投资发展有限公司	3,511.50	无逾期金额	正常
无锡市安居投资发展有限公司	1,243.25	无逾期金额	正常
无锡市安居投资发展有限公司	2,015.47	无逾期金额	正常
无锡市安居投资发展有限公司	1,714.18	无逾期金额	正常
无锡市安居投资发展有限公司	1,712.31	无逾期金额	正常
无锡市安居投资发展有限公司	1,881.16	无逾期金额	正常
无锡市安居投资发展有限公司	617.39	无逾期金额	正常
无锡市安居投资发展有限公司	1,416.91	无逾期金额	正常
无锡财通融资租赁有限公司	9,200.00	无逾期金额	正常
无锡财通融资租赁有限公司	36,850.00	无逾期金额	正常
无锡教育发展投资有限公司	35,909.55	无逾期金额	正常
无锡经开黄金湾科技创业产业园有限公司	8,000.00	无逾期金额	正常

被担保单位	担保余额（万元）	逾期金额（万元）	被担保单位现状
无锡经开黄金湾科技创业产业园有限公司	81,075.00	无逾期金额	正常
无锡经开黄金湾科技创业产业园有限公司	84,600.00	无逾期金额	正常
无锡周新建设投资发展有限公司	11,000.00	无逾期金额	正常
无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	80,000.00	无逾期金额	正常
无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	40,000.00	无逾期金额	正常
无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	50,000.00	无逾期金额	正常
合计	451,782.17		

十二、资产负债表日后事项

截至本报告批准报出日，本公司新设 1 家子公司，无锡新辰科创发展有限公司于 2025 年 1 月 8 日成立，注册资本 5,000.00 万元。

十三、母公司财务报表重要项目注释

（一）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	82,571,639.18	86,113,233.71
1 至 2 年	81,762,359.86	14,184,988.74
2 至 3 年	6,704,294.84	13,500.00
3 至 4 年	13,500.00	908,114.75
4 至 5 年	908,114.75	8,103.42
5 年以上	388,572.19	390,433.27
小计	172,348,480.82	101,618,373.89
减：坏账准备	2,608,507.25	1,482,322.00
合计	169,739,973.57	100,136,051.89

2、按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	388,572.19	0.23	388,572.19	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	171,959,908.63	99.77	2,219,935.06	1.29	169,739,973.57
其中：账龄组合	39,476,110.27	22.90	2,219,935.06	5.62	37,256,175.21
本地政府组合	51,004,763.36	29.59			51,004,763.36

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
关联方组合	81,479,035.00	47.28			81,479,035.00
合计	172,348,480.82	100.00	2,608,507.25	1.51	169,739,973.57

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	398,536.69	0.39	398,536.69	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	101,219,837.20	99.61	1,083,785.31	1.07	100,136,051.89
其中：账龄组合	25,430,890.03	25.03	1,083,785.31	4.26	24,347,104.72
本地政府组合	25,561,470.17	25.15			25,561,470.17
关联方组合	50,227,477.00	49.43			50,227,477.00
合计	101,618,373.89	100.00	1,482,322.00	1.46	100,136,051.89

(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
无锡市城市科学研究所	8,103.42	8,103.42	100.00	预计无法收回
无锡市科学技术情报研究所	233,346.67	233,346.67	100.00	预计无法收回
无锡市智汇建设有限公司	88,385.30	88,385.30	100.00	预计无法收回
无锡上善文化传媒有限公司	58,736.80	58,736.80	100.00	预计无法收回
合计	388,572.19	388,572.19		

(2) 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	20,674,192.46	413,483.85	2.00
1 至 2 年	16,529,146.67	826,457.33	5.00
2 至 3 年	1,397,038.39	279,407.68	20.00
3 至 4 年			
4-5 年	875,732.75	700,586.20	80.00
合计	39,476,110.27	2,219,935.06	5.62

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	19,394,631.13	387,892.62	2.00
1 至 2 年	5,160,526.15	258,026.31	5.00
2 至 3 年			
3 至 4 年	875,732.75	437,866.38	50.00
合计	25,430,890.03	1,083,785.31	4.26

（3）组合中，按当地政府组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	30,645,888.72		
1 至 2 年	15,005,736.19		
2 至 3 年	5,307,256.45		
3 至 4 年	13,500.00		
4-5 年	32,382.00		
合计	51,004,763.36		

（续）

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	16,491,125.58		
1 至 2 年	9,024,462.59		
2 至 3 年	13,500.00		
3 至 4 年	32,382.00		
合计	25,561,470.17		

（4）组合中，按关联方组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	31,251,558.00		
1-2 年	50,227,477.00		
合计	81,479,035.00		

（续）

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	50,227,477.00		
合计	50,227,477.00		

3、坏账准备的计提、收回或核销情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	1,482,322.00	1,126,185.25			2,608,507.25
合计	1,482,322.00	1,126,185.25			2,608,507.25

4、本期实际核销的应收账款情况：无。

5、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
无锡贡湖酒店管理集团 有限公司	租金、销售	25,000,000.00	1 年以内	43.61	
		50,167,978.00	1-2 年		
小计		75,167,978.00			
江苏无锡经济开发区建 设局	工程款	25,000,000.00	1 年以内	14.51	500,000.00
小计		25,000,000.00			
江苏无锡经济开发 区发展中心	代建管理费	3,489,837.47	1 年以内	10.91	1,631,772.87
		10,010,496.64	1-2 年		
		5,307,256.45	2-3 年		
小计		18,807,590.56			
无锡太湖城传感信息中 心发展有限公司	代建管理费	8,098,196.68	1 年以内	7.79	428,154.61
		5,323,813.48	1-2 年		
小计		13,422,010.16			
无锡经开公建项目管 理有限公司	代建管理费	9,721,351.54	1 年以内	7.09	319,453.68
		2,500,533.03	1-2 年		
小计		12,221,884.57			
合计		144,619,463.29		83.91	2,879,381.16

（二）其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	23,070,676.20	54,251,700.00
其他应收款	25,131,451,454.66	24,927,850,253.24
合计	25,154,522,130.86	24,982,101,953.24

1、应收股利

（1）应收股利情况

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
江苏资产管理有限公司	21,251,700.00	21,251,700.00
无锡太湖新城商业保理有限公司		33,000,000.00
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	1,818,976.20	
小计	23,070,676.20	54,251,700.00
减：坏账准备		
合计	23,070,676.20	54,251,700.00

2、其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	6,126,276,818.46	9,176,698,380.04
1 至 2 年	8,495,580,566.10	7,614,250,990.51
2 至 3 年	5,604,901,400.73	2,268,110,640.52
3 至 4 年	2,236,514,472.22	1,702,575,645.60
4 至 5 年	1,700,575,645.60	4,148,899,978.91
5 年以上	970,932,561.58	17,779,677.95
小计	25,134,781,464.69	24,928,315,313.53
减：坏账准备	3,330,010.03	465,060.29
合计	25,131,451,454.66	24,927,850,253.24

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
保证金及押金	16,479,491.50	9,045,491.50
往来款	25,118,301,973.19	24,919,269,822.03
小计	25,134,781,464.69	24,928,315,313.53
减：坏账准备	3,330,010.03	465,060.29
合计	25,134,781,454.66	24,927,850,253.24

（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）	
上年年末余额	465,060.29			465,060.29
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	2,864,949.74			2,864,949.74
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
年末余额	3,330,010.03			3,330,010.03

（4）坏账准备的计提、收回或核销情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	465,060.29	2,864,949.74			3,330,010.03
合计	465,060.29	2,864,949.74			3,330,010.03

（5）本期实际核销的其他应收款情况：无。

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
无锡太湖新城城市发展有限公司	往来款	3,588,586,422.07	1 年以内	64.82	
		8,135,639,356.93	1-2 年		
		4,569,362,714.22	2-3 年		
小计		16,293,588,493.22			
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	往来款	748,526,577.04	1 年以内	27.28	
		175,275,793.83	1-2 年		
		1,030,920,097.98	2-3 年		
		2,236,514,472.22	3-4 年		
		1,700,575,645.60	4-5 年		
		964,169,978.91	5 年以上		
小计		6,855,982,565.58			
无锡太湖新城华庄镇区建设发展有限公司	往来款	954,676,691.37	1 年以内	3.8	
小计		954,676,691.37			
无锡太湖新城融资租赁有限公司	往来款	439,825,000.01	1 年以内	1.75	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额 合计数的比例（%）	坏账准备 期末余额
无锡太湖新城城市发展 有限公司	往来款	3,588,586,422.07	1 年以内	64.82	
		8,135,639,356.93	1-2 年		
		4,569,362,714.22	2-3 年		
小计		439,825,000.01			
无锡太湖新城商业保理 有限公司	往来款	149,605,281.66	1 年以内	1.31	
		179,467,496.12	1-2 年		
小计		329,072,777.78			
合计		24,873,145,527.96		98.96	

（三）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	38,731,788,012.93		38,731,788,012.93	40,078,808,273.79		40,078,808,273.79
对联营、合营企业 投资	4,993,252,045.61		4,993,252,045.61	5,105,914,033.73		5,105,914,033.73
合计	43,725,040,058.54		43,725,040,058.54	45,184,722,307.52		45,184,722,307.52

2、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准 备期末 余额
无锡新泽文商旅投 资发展有限公司	800,169,400.00			800,169,400.00		
无锡市瑞景城市服 务有限公司	237,000,000.00	10,000,000.00		247,000,000.00		
无锡市太湖新城资 产经营管理有限公司	11,398,091,755.00	397,000,000.00		11,795,091,755.00		
江苏新慧恒工程项 目咨询有限公司	20,456,937.15		20,456,937.15			
无锡贡湖酒店管理 集团有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
无锡太湖新城城市 发展有限公司	15,023,060,000.00			15,023,060,000.00		
无锡新尚投资有限 公司	9,700,213,323.71	299,786,676.29	2,000,000,000.00	8,000,000,000.00		
无锡市太湖新城能 源集团有限公司	190,000,000.00	20,000,000.00	210,000,000.00			
无锡太湖新城华庄	2,140,000,000.00			2,140,000,000.00		

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
镇区建设发展有限公司						
无锡市新融企业管理发展集团有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
无锡太湖新城商业保理有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
无锡新城农贸发展集团有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
无锡太湖新城健康养老产业发展集团有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
无锡太湖新城公寓管理集团有限公司	10,000,000.00	45,000,000.00		55,000,000.00		
无锡太湖国际会展集团有限公司	16,816,857.93	30,000,000.00		46,816,857.93		
无锡市太湖新城建设工程有限公司	20,000,000.00	76,650,000.00		96,650,000.00		
西安尚贤科技服务有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
合计	40,078,808,273.79	883,436,676.29	2,230,456,937.15	38,731,788,012.93		

3、对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	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						
无锡中海太湖新城置业有限公司	129,956,467.98			117,944.69		
宜兴市美晟置业有限公司	135,598,446.97			-7,235,264.23		
无锡未来产业科创投资有限公司	4,709,410,012.31			25,404,437.89		
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	130,949,106.47		125,438,218.04	-5,510,888.43		
合计	5,105,914,033.73		125,438,218.04	12,776,229.92		

(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					
无锡中海太湖新城置业有限公司				130,074,412.67	
宜兴市美晟置业有限公司				128,363,182.74	
无锡未来产业科创投资有限公司				4,734,814,450.20	
浪潮卓数大数据产业发展有限公司					
合计				4,993,252,045.61	

（四）营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	68,059,092.01	39,812,323.30	43,890,074.15	17,280,743.34
其他业务				
合计	68,059,092.01	39,812,323.30	43,890,074.15	17,280,743.34

（五）投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	12,776,229.91	-5,901,706.36
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	65,737,353.45	119,942,408.89
处置长期股权投资产生的投资收益	-7,196,672.88	
成本法核算的长期股权投资持有期间取得的分红	800,000,000.00	
合计	871,316,910.48	114,040,702.53





姓名: 汤震三
Sex: 男
Date of Birth: 1978-10-12
Working Unit: 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙) 江苏分所
Membership No.: 340301710007
Memory card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 340301710007
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006 年 11 月 14 日
Date of Issuance

汤震宝(340301710007)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日

2020 09 22

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.

通过2022年年检



汤震宝 340301710007

年 月 日

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.



年 月 日



姓名 注册证号
Full name 男
Sex
出生日期 1988-02-22
Date of birth
工作单位 无锡会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号 320202198802222517
Identity card No.



有效、继续有效一年。
Valid for another year after
this renewal.



注册号(320000104762)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



注册号(320000104762)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320000104762
No. of Certificate

发证机构: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 12 月 29 日
Date of Issuance



营业执照

(副本)(10-1)

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



统一社会信用代码
9161013607340169X2

名称	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	出资额	叁仟万元人民币
类型	特殊普通合伙企业	成立日期	2013年06月28日
执行事务合伙人	曹爱民(曹爱民)	主要经营场所	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

经营范围
一般项目：许可经营项目：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。一般经营项目：(未取得专项许可的项目除外)。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关

2025年04月07日



会计师事务所
执业证书

名称：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：曹爱民

主任会计师：

经营场所：

陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一
号外事大厦六层

组织形式：合伙制（特殊普通合伙）

执业证书编号：61010047

批准执业文号：陕财办会（2013）28号

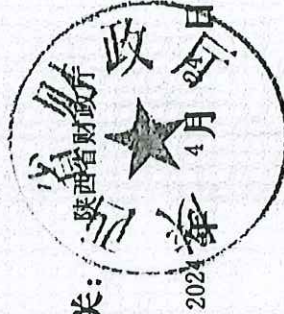
批准执业日期：2013年6月27日



说明

证书序号：0020998

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



发证机关：

中华人民共和国财政部制