

无锡市锡西新城产业发展集团 有限公司

2022-2023 年度审计报告

中喜财审 2024S01357 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net



目 录

项 目	起始页码
审计报告	1-3
财务报表	
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
母公司资产负债表	10-11
母公司利润表	12
母公司现金流量表	13
母公司所有者权益变动表	14-15
财务报表附注	16-76





审计报告

中喜财审 2024S01357 号

无锡市锡西新城产业发展集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了无锡市锡西新城产业发展集团有限公司（以下简称“锡西新城公司”）的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度、2023 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，公允反映了锡西新城公司 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2022 年度、2023 年度合并及母公司的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，我们独立于锡西新城公司，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

锡西新城公司管理层（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，管理层负责评估锡西新城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锡西新城公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督锡西新城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所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。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，就可能导致对锡西新城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锡西新城公司不能持续经营。

(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) 就锡西新城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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(本页无正文,为无锡市锡西新城产业发展集团有限公司 2022-2023 年审计报告签字盖章页)



中国注册会计师:
李璐璐
320000340042

中国注册会计师:
沈婷婷
110001673898

2024 年 4 月 25 日



合并资产负债表

编制单位：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	注八.1	1,398,649,995.02	1,102,036,505.91
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注八.2	4,147,731,674.48	3,760,302,791.05
应收款项融资			
预付款项	注八.3	20,310,065.91	38,015,693.12
其他应收款	注八.4	4,162,528,199.92	4,385,223,668.89
其中：应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注八.5	11,609,891,882.41	11,360,288,251.26
其中：原材料		12,542.24	55,066.58
库存商品(产成品)		248,502,088.14	248,502,088.14
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	注八.6	3,016,603.66	1,793,254.66
流动资产合计		21,342,128,421.40	20,647,660,164.89
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			
其他权益工具投资	注八.7	22,000,000.00	22,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注八.8	2,100,080,000.00	2,104,880,000.00
固定资产	注八.9	106,441,764.83	118,532,718.95
其中：固定资产原价		288,838,228.21	273,964,760.17
累计折旧		182,396,463.38	156,641,557.69
固定资产减值准备			
在建工程	注八.10	15,386,570.82	16,899,279.40
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	注八.11	31,406,888.01	29,359,365.74
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	注八.12	10,455,757.30	
递延所得税资产	注八.13	12,764,623.44	21,632,766.08
其他非流动资产	注八.14	7,554,934.10	
非流动资产合计		2,306,090,538.50	2,313,304,130.17
资产总计		23,648,218,959.90	22,960,964,295.06

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

杨满锦

主管会计工作负责人：

真燕

会计机构负责人：

秦琴



合并资产负债表（续）

编制单位：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款	注八.15	1,711,000,000.00	1,984,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	注八.16		231,200,000.00
应付账款	注八.17	187,838,078.99	195,156,395.63
预收款项	注八.18	1,597,311.78	18,419,486.82
合同负债			
应付职工薪酬	注八.19		
其中：应付工资			
应付福利费			
应交税费	注八.20	192,895,281.18	184,218,936.34
其中：应交税金		191,633,698.86	183,095,940.80
其他应付款	注八.21	1,351,202,885.58	422,626,899.47
其中：应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注八.22	1,259,042,998.77	2,575,359,029.35
其他流动负债			
流动负债合计		4,703,576,556.30	5,610,980,747.61
非流动负债：			
长期借款	注八.23	5,469,910,000.00	4,695,656,666.00
应付债券	注八.24	3,783,803,183.75	3,026,242,051.25
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	注八.25		19,359,943.75
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注八.13	181,982,244.56	183,182,244.56
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,435,695,428.31	7,924,440,905.56
负债合计		14,139,271,984.61	13,535,421,653.17
所有者权益：			
实收资本	注八.26	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注八.27	6,861,656,316.23	6,861,656,316.23
减：库存股			
其他综合收益	注八.28	454,004,491.08	454,004,491.08
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	注八.29	1,091,600,768.49	1,011,429,583.34
归属于母公司所有者权益合计		9,407,261,575.80	9,327,090,390.65
少数股东权益		101,685,399.49	98,452,251.24
所有者权益合计		9,508,946,975.29	9,425,542,641.89
负债和所有者权益总计		23,648,218,959.90	22,960,964,295.06

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

杨满锦

主管会计工作负责人：

真燕

会计机构负责人：

秦琴



合并利润表

编制单位：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年度	2022年度
一、营业总收入	注八.30	1,095,191,849.51	1,245,844,635.38
其中：营业收入	注八.30	1,095,191,849.51	1,245,844,635.38
二、营业总成本		1,070,385,383.50	1,181,434,606.75
其中：营业成本	注八.30	983,558,280.23	1,095,547,262.66
税金及附加	注八.31	6,686,509.92	7,079,664.01
销售费用			
管理费用		69,741,758.02	64,410,982.16
研发费用			
财务费用	注八.32	10,398,835.33	14,396,697.92
其中：利息费用		20,850,919.01	26,215,061.78
利息收入		13,262,307.74	9,464,408.53
加：其他收益	注八.33	59,585,453.89	56,421,639.46
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注八.34	-4,800,000.00	10,080,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注八.35	35,389,087.84	-6,509,356.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		114,981,007.74	124,402,312.00
加：营业外收入	注八.36	41,909.49	49,925.92
其中：政府补助			
减：营业外支出	注八.37	1,455,932.81	5,064,205.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		113,566,984.42	119,388,032.22
减：所得税费用	注八.38	30,162,651.02	29,430,377.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		83,404,333.40	89,957,655.20
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		83,404,333.40	89,957,655.20
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）		80,171,185.15	87,531,296.31
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,233,148.25	2,426,358.89
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		83,404,333.40	89,957,655.20
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		80,171,185.15	87,531,296.31
（二）归属于少数股东的综合收益总额		3,233,148.25	2,426,358.89

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

杨清锦

主管会计工作负责人：

龚燕

会计机构负责人：

秦琴



合并现金流量表

编制单位：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年度	2022年度
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		679,902,010.15	685,251,392.29
收到的税费返还		38,724.04	553,338.58
收到其他与经营活动有关的现金		3,967,876,581.22	1,294,670,265.59
经营活动现金流入小计		4,647,817,315.41	1,980,474,996.46
购买商品、接受劳务支付的现金		995,894,996.17	1,101,074,364.74
支付给职工以及为职工支付的现金		17,518,542.92	15,169,627.77
支付的各项税费		7,538,984.43	7,330,669.53
支付其他与经营活动有关的现金		2,453,649,083.53	4,360,838,434.91
经营活动现金流出小计		3,474,601,607.05	5,484,413,096.95
经营活动产生的现金流量净额		1,173,215,708.36	-3,503,938,100.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		200.00	11,696,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			10,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		200.00	21,696,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,290,202.58	10,930,086.41
投资支付的现金			35,150,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		33,290,202.58	46,080,086.41
投资活动产生的现金流量净额		-33,290,002.58	-24,383,586.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			980,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			980,000.00
取得借款收到的现金		5,655,000,000.00	5,853,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		260,000,000.00	655,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,915,000,000.00	6,508,980,000.00
偿还债务支付的现金		5,688,480,000.00	3,107,230,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		539,438,578.41	512,602,292.24
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		247,700,325.37	413,005,871.84
筹资活动现金流出小计		6,475,618,903.78	4,032,838,164.08
筹资活动产生的现金流量净额		-560,618,903.78	2,476,141,835.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,693,312.89	2,708,329.99
五、现金及现金等价物净增加额		576,613,489.11	-1,049,471,520.99
加：期初现金及现金等价物余额		816,036,505.91	1,865,508,026.90
六、期末现金及现金等价物余额		1,392,649,995.02	816,036,505.91

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

杨满锦

主管会计工作负责人：

真燕

会计机构负责人：

秦琴道



合并所有者权益变动表

编制单位：无锡市锡新西新城产业发展有限公司
金额单位：人民币元

2023年度

归属于母公司所有者权益

项 目	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额				6,861,656,316.23		454,004,491.08			1,011,429,583.34	9,327,090,390.65	98,452,251.24	9,425,542,641.89
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额				6,861,656,316.23		454,004,491.08			1,011,429,583.34	9,327,090,390.65	98,452,251.24	9,425,542,641.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入资本												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额				6,861,656,316.23		454,004,491.08			1,091,600,768.49	9,407,261,575.80	101,685,399.49	9,508,946,975.29

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

表人

表人

合并所有者权益变动表 (续)

金额单位: 人民币元

项	2022年度										所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计		
优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,000,000,000.00			6,861,656,316.23	454,004,491.08			923,898,287.03	9,239,559,094.34	95,045,892.35	9,334,604,986.69	
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,000,000,000.00			6,861,656,316.23	454,004,491.08			923,898,287.03	9,239,559,094.34	95,045,892.35	9,334,604,986.69	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额								87,531,296.31	87,531,296.31	3,406,358.89	90,937,655.20	
(二) 所有者投入和减少资本												
1、所有者投入资本												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	1,000,000,000.00			6,861,656,316.23	454,004,491.08			1,011,429,583.34	9,327,090,390.65	98,452,251.24	9,425,542,641.89	

编制单位: 无锡市锡西新城产业发展集团有限公司



附财务报表附注是本财务报表的组成部分

代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

蔡琴莲

蔡燕



母公司资产负债表

编制单位：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		58,332,844.78	112,872,625.43
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	注十三.1	5,507,119,753.35	5,667,798,171.38
其中：应收股利			
存货			
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,565,452,598.13	5,780,670,796.81
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	注十三.2	6,427,802,441.52	6,427,802,441.52
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
其中：固定资产原价			
累计折旧			
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,427,802,441.52	6,427,802,441.52
资产总计		11,993,255,039.65	12,208,473,238.33

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

杨清锦

主管会计工作负责人：

真燕

会计机构负责人：





母公司资产负债表（续）

编制单位：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款		155,000,000.00	335,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		100,000,000.00	
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
其中：应付工资			
应付福利费			
应交税费			
其中：应交税金			
其他应付款		163,892,973.67	224,192,803.67
其中：应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		894,262,998.77	1,711,460,423.72
其他流动负债			
流动负债合计		1,313,155,972.44	2,270,653,227.39
非流动负债：			
长期借款		427,000,000.00	432,000,000.00
应付债券		3,783,803,183.75	3,026,242,051.25
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,210,803,183.75	3,458,242,051.25
负债合计		5,523,959,156.19	5,728,895,278.64
所有者权益：			
实收资本		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,527,882,641.52	5,527,882,641.52
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-58,586,758.06	-48,304,681.83
所有者权益合计		6,469,295,883.46	6,479,577,959.69
负债和所有者权益总计		11,993,255,039.65	12,208,473,238.33

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

编制单位：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年度	2022年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			7.50
销售费用			
管理费用		1,703,078.51	176,135.30
研发费用			
财务费用		8,578,997.72	8,990,504.67
其中：利息费用		8,243,923.61	13,712,118.03
利息收入		2,114,795.66	2,015,694.33
加：其他收益			500,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-10,282,076.23	-8,666,647.47
加：营业外收入			
其中：政府补助			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,282,076.23	-8,666,647.47
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,282,076.23	-8,666,647.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,282,076.23	-8,666,647.47
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
六、综合收益总额		-10,282,076.23	-8,666,647.47

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

杨满锦

主管会计工作负责人：

真燕

会计机构负责人：

秦琴



母公司现金流量表

编制单位：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年度	2022年度
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			
收到的税费返还			7.50
收到其他与经营活动有关的现金		925,946,968.02	107,792,731.26
经营活动现金流入小计		925,946,968.02	107,792,738.76
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			15.00
支付其他与经营活动有关的现金		449,715,000.00	784,668,431.20
经营活动现金流出小计		449,715,000.00	784,668,446.20
经营活动产生的现金流量净额		476,231,968.02	-676,875,707.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			800,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			800,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额			-800,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,055,000,000.00	2,244,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,055,000,000.00	2,244,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,354,000,000.00	458,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		192,219,983.50	186,402,143.07
支付其他与筹资活动有关的现金		36,858,452.28	22,469,251.22
筹资活动现金流出小计		2,583,078,435.78	666,871,394.29
筹资活动产生的现金流量净额		-528,078,435.78	1,577,128,605.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,693,312.89	2,708,329.99
五、现金及现金等价物净增加额		-54,539,780.65	102,961,228.26
加：期初现金及现金等价物余额		112,872,625.43	9,911,397.17
六、期末现金及现金等价物余额		58,332,844.78	112,872,625.43

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2023年度

编制单位：无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

项	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				5,527,882,641.52					-48,304,681.83	6,479,577,959.69
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年年初余额	1,000,000,000.00				5,527,882,641.52					-48,304,681.83	6,479,577,959.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-10,282,076.23	-10,282,076.23
（一）综合收益总额										-10,282,076.23	-10,282,076.23
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				5,527,882,641.52					-58,586,758.06	6,469,295,883.46

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



无锡新

真燕

泰琴

母公司所有者权益变动表 (续)

编制单位: 无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

金额单位: 人民币元

项目	2022年度			所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	
一、上年年末余额	1,000,000,000.00		5,527,882,641.52	6,488,244,607.16
加: 会计政策变更				
前期差错更正				
其他				
二、本年年初余额	1,000,000,000.00		5,527,882,641.52	6,488,244,607.16
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				
(一) 综合收益总额				-8,666,647.47
(二) 所有者投入和减少资本				
1、所有者投入资本				
2、其他权益工具持有者投入资本				
3、股份支付计入所有者权益的金额				
4、其他				
(三) 利润分配				
1、提取盈余公积				
2、提取一般风险准备				
3、对所有者的分配				
4、其他				
(四) 股东权益内部结转				
1、资本公积转增资本(或股本)				
2、盈余公积转增资本(或股本)				
3、盈余公积弥补亏损				
4、设定受益计划变动额结转留存收益				
5、其他				
(五) 专项储备				
1、本期提取				
2、本期使用				
(六) 其他				
四、本年年末余额	1,000,000,000.00		5,527,882,641.52	6,479,577,959.69

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



无锡

泰来

泰来

无锡市锡西新城产业发展集团有限公司

2022-2023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

无锡市锡西新城产业发展集团有限公司(以下简称“本公司”)成立于 2003 年 05 月 21 日, 截止 2023 年 12 月 31 日, 本公司注册资本金 100,000.00 万元人民币, 其中股东无锡市滨湖国有资产运营(集团)有限公司持股 80.00%, 无锡市滨湖区工业园区企业发展服务中心持股 20.00%。

2024 年 3 月 22 日, 本公司股东变更为无锡市滨湖园区发展集团有限公司(曾用名: 无锡金鑫源置业有限公司), 对本公司持股 100%, 公司已办理工商变更。

2024 年 3 月 28 日, 本公司注资资本金增至 150,000.00 万元人民币。

本公司统一社会信用代码: 913202117494395333; 住所: 无锡市滨湖区胡埭镇振胡路 2 号; 法定代表人: 杨潇锦; 企业类型: 有限责任公司。

(二) 公司的业务性质和主要经营活动

本公司属综合性行业, 许可项目: 建设工程施工; 房地产开发经营(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, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 市政设施管理; 以自有资金从事投资活动; 土地整治服务; 水污染治理; 防洪除涝设施管理; 休闲观光活动; 旅游开发项目策划咨询; 园区管理服务; 企业管理咨询; 科技中介服务; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 物业管理; 工程管理服务; 树木种植经营; 花卉种植; 园林绿化工程施工; 技术推广服务; 科技推广和应用服务; 国内贸易代理(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)

二、财务报表编制基础

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》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

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 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况, 2022 年度、2023 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司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

本公司会计年度采用公历年度, 自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。



(二) 营业周期

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

(三) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(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。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。



(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、(五)。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

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

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产)，其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：(1) 源于合同性权利或其他法定权利；(2) 能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计



处理，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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(五) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业公司视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业公司整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交



易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业公司角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（六）合营安排分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

（七）外币业务



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

(八) 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。

(九) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。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) 金融工具的分类

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。

(2) 金融资产的确认和计量

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，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。

(3) 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。

(4) 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。

（5）金融负债终止确认

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。

（6）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。

（7）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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，使用不可观察输入值。

(8) 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。

(十) 金融工具减值

(1) 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（含应收款项融资）、租赁应收款、进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

1) 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便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流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2) 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

① 不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

② 包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款

对于包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。



3) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：账龄组合

账龄	应收票据计提比例 (%)	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	0	0	0
1~2 年	5	5	5
2~3 年	10	10	10
3 年以上	50	50	50

其他应收款组合 2：其他组合

本组合以应收关联方、政府部门、政府部门下的关联融资平台、个人备用金、保证金、代建单位的代收代付款项、未涉及诉讼的保证款项等为其组合。

(2) 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

(十一) 存货

(1) 存货的分类

本公司存货主要包括原材料、库存商品、低值易耗品、工程施工和处在开发过程中的开发成本等。

(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。领用和发出时按加权平均法计价。

(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

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、10 金融工具减值。

(十三) 持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换，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，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

1) .根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

2) .对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。



3) .对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的, 无论出售后本公司是否保留少数股东权益, 本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时, 在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别, 在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(3) 不再满足持有待售确认条件时的会计处理

1) .某项资产或处置组被划归为持有待售, 但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的, 本公司停止将其划归为持有待售, 并按照下列两项金额中较低者计量:

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值, 按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额;

② 决定不再出售之日的再收回金额。

2) .已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资, 不再符合持有待售资产分类条件的, 本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

(4) 其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产, 比照上述原则处理, 此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(十四) 长期股权投资

(1) 长期股权投资的分类及其判断依据

1) .长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类, 即是指投资方对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资, 以及对其合营企业的权益性投资。

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。

2) .长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、(五);

②确定对被投资单位具有重大影响的依据:

重大影响, 是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响:

在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下, 由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表, 并相应享有实质性的参与决策权, 投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定, 达到对被投资单位施加重大影响。

参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下, 在制定政策过程中可以为其自身利



益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（六）。

（2）长期股权投资初始成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业



合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用用于发生时计入当期损益。

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(3) 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司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；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的



公允价值为基础，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等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值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。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

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

（十五） 投资性房地产

1. 投资性房地产确认条件

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的能够单独计量和出售的房地产，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和已出



租的建筑物。投资性房地产在满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入本公司；
- (2) 该投资性房地产的成本能够可靠计量。

2.投资性房地产的计量

本公司投资性房地产投资性在同时满足下列条件时，按公允价值模式计量。

- (1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- (2) 企业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。

与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产的计入投资性房地产成本。

3.投资性房地产减值

期末，本公司对投资性房地产进行逐项检查，当存在减值迹象时进行减值测试，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

4.投资性房地产处置

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。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(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：

资产类别	使用年限(年)	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-30	5%	3.16%-9.50%
机器设备	8-15	5%	6.33%-11.875%
运输设备	8-10	5%	9.50%-11.875%
办公及电子设备	4-6	5%	15.83-23.75%
其它	10	5%	9.50%

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) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法



公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- 1) .租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- 2) .公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- 3) .即使资产的所有权不转移，但租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- 4) .租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。
- 5) .租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(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) 无形资产的初始计量



1.外购无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

2.自行研究开发无形资产的初始计量

自行研究开发的无形资产的成本，按照自满足资本化条件后至达到预定用途前所发生的支出总额确定，对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

公司自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，不符合资本化条件的，于发生时计入当期损益；符合资本化条件的，确认为无形资产。如果确实无法区分研究阶段支出和开发阶段支出，则将其所发生的研发支出全部计入当期损益。

(2) 无形资产的后续计量

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

1.使用寿命有限的无形资产的后续计量

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

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
土地使用权	40	0	2.50
商标	5~10	0	20.00~10.00
软件	5~10	0	20.00~10.00

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

2.使用寿命不确定的无形资产的后续计量

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

(3) 无形资产使用寿命的估计

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

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



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

(4) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段与开发阶段的具体标准

根据研究与开发的实际情况，公司将研究开发项目区分为研究阶段与开发阶段。

1.研究阶段

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

2.开发阶段

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(5) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

(6) 土地使用权的处理

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

2.公司自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物分别进行处理。

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

(二十) 长期待摊费用

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

(二十一) 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、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）职工薪酬

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

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

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

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

2. 辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本公司解除劳动合同，但未来不再为本公司提供服务，不能为本公司带来经济利益，本公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补



偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

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

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

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

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

（二十三）应付债券

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

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

（二十四）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承



诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

（二十五）收入确认原则

（1）收入确认的一般原则

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

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）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；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。当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。

（2）可变对价

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或有可能发生金额确定可变对价的佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

（3）重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

（4）应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

（5）交易价格分配至各单项履约义务

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折



扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

（6）主要责任人/代理人

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

（7）合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

1) .如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

2) .如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

3) .如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

（8）特定交易的收入处理原则

1) .附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

2) .附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

3) .附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户



行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

4) .向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；公司履行相关履约义务。

5) .售后回购

因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

(9) 收入确认的具体方法

本公司的收入主要来源于如下业务类型：委托代建、土地整理、房地产开发、租赁业务等。

1) .委托代建，土地整理：

本公司根据签订的委托代建框架协议，承担胡埭镇部分基础设施建设任务，于资产负债表日按照中期结算确认书确认相应的收入。

2) .房地产开发业务的收入

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在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的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

(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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（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。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

（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

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

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、15“固定资产”），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。

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。

(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。

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。



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。

五、主要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本报告期内本公司无重要会计政策变更。

2、会计估计变更

本公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

3、会计差错更正

本报告期内本公司无重大会计差错更正。

六、税项

1. 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额抵扣进项税后金额	3%、6%、9%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%-90%为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为为计税依据	12%
土地使用税	土地面积	3.00 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

2. 税收优惠及批文

根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 11 号）的规定：自 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对月销售额 15 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）的规定：自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，1）.对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；2）.适用 3%预征率的预缴增值税项目，



减按 1% 预征率预缴增值税；3) .允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税额；4) .允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额。

七、企业合并及合并财务报表

集团合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。

(一) 子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例	取得方式
1	无锡胡埭工业园有限公司	1	1	无锡	无锡	基础设施建设管理	48,500.00	97.73%	无偿划转
2	无锡市胡埭物流园有限公司	1	1	无锡	无锡	道路普通货物运输；搬运装卸	35,000.00	100%	投资
3	江苏无锡经济开发区发展有限公司	1	1	无锡	无锡	市政公共设施管理	100,000.00	直接 90%，间接 10%	无偿划转
4	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	1	1	无锡	无锡	市政基础设施建设	30,000.00	直接 80%，间接 19.96%	无偿划转
5	无锡市永昌资产管理有限公司	2	1	无锡	无锡	市政公共设施管理	20,000.00	间接 100%	投资
6	无锡恒丰物流有限公司	2	1	无锡	无锡	道路普通货物运输；搬运装卸	8,000.00	间接 98.58%	投资
7	无锡富悦经济贸易有限公司	2	1	无锡	无锡	商品销售	5,000.00	间接 99.92%	投资
8	无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	1	1	无锡	无锡	苗木、花卉种植和销售农业生态园的开发和观光服务	96,000.00	100%	无偿划转
9	无锡太湖花都花木市场管理有限公司	2	1	无锡	无锡	花卉、苗木、园艺作物的销售	2,000.00	间接 75%	投资
10	无锡市胡兴物业管理有限公司	2	1	无锡	无锡	物业管理	300.00	间接 100%	投资
11	无锡环湖建设开发有限公司	1	1	无锡	无锡	土地平整；商业配套及基础设施建设	57,000.00	直接 91.23%，间接 8.57%	无偿划转
12	无锡久安房地产有限公司	2	1	无锡	无锡	房地产开发、经营	28,000.00	间接 99.80%	投资
13	无锡胡埭工业园物业管理有限公司	2	1	无锡	无锡	物业管理	11,500.00	间接 97.73%	投资
14	无锡环湖物业服务服务有限公司	2	1	无锡	无锡	物业管理	50.00	间接 99.98%	投资
15	无锡市富安建设发展有限公司	1	1	无锡	无锡	建设工程施工、房地产开发经营	80,000.00	100%	投资
16	无锡市永瑞物业管理有限公司	2	1	无锡	无锡	食品销售、餐饮服务、物业管理	200.00	51%	投资

(二) 报告期内新纳入合并范围的主体情况

(1) 2022 年 8 月 15 日，本公司投资成立无锡市富安建设发展有限公司，持股 100%，拥有绝对控制权，纳入合并范围。

(2) 2022 年 9 月 15 日，本公司下属子公司无锡市永昌资产管理有限公司投资成立了无锡市永



瑞物业管理有限公司，持股 100%，拥有绝对控制权，纳入合并范围。

八、合并会计报表重要项目的说明

1、货币资金

(1) 货币资金余额情况

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
现 金	35,530.39	31,646.39
银行存款	1,392,614,464.63	816,004,859.52
其他货币资金	6,000,000.00	286,000,000.00
合 计	1,398,649,995.02	1,102,036,505.91

(2) 货币资金年末使用受限制状况

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	使用受限制的原因
其他货币资金		286,000,000.00	银票保证金
其他货币资金	6,000,000.00		定期存单
合 计	6,000,000.00	286,000,000.00	

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	1,021,586,604.01	809,970,940.53
1 至 2 年	808,078,505.95	850,421,534.40
2 至 3 年	848,317,103.60	1,280,103,895.99
3 年以上	1,470,051,397.52	820,091,091.22
小 计	4,148,033,611.08	3,760,587,462.14
减：坏账准备	301,936.60	284,671.09
合 计	4,147,731,674.48	3,760,302,791.05

(2) 应收账款分类披露

类别	2023 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：	4,148,033,611.08	100.00	301,936.60	<0.01	4,147,731,674.48
组合 1：账龄组合	5,806,444.77	0.14	301,936.60	5.20	5,504,508.17
组合 2：其他组合	4,142,227,166.31	99.86	-	-	4,142,227,166.31



类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	4,148,033,611.08	100.00	301,936.60	<0.01	4,147,731,674.48

续表

类别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:	3,760,587,462.14	100.00	284,671.09	<0.01	3,760,302,791.05
组合 1: 账龄组合	7,159,821.07	0.19	284,671.09	3.98	6,875,149.98
组合 2: 其他组合	3,753,427,641.07	99.81	-	-	3,753,427,641.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	3,760,587,462.14	100.00	284,671.09	<0.01	3,760,302,791.05

A. 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内	2,787,078.77		2,787,078.77
1-2 年			
2-3 年	3,019,366.00	301,936.60	2,717,429.40
3 年以上			
合计	5,806,444.77	301,936.60	5,504,508.17

续表

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,892,434.58		1,892,434.58
1-2 年	5,123,796.80	256,189.84	4,867,606.96
2-3 年	108,284.00	10,828.40	97,455.60
3 年以上	35,305.69	17,652.85	17,652.84
合计	7,159,821.07	284,671.09	6,875,149.98



B.其他组合

组合名称	2023 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
政府往来	280,284,523.60		
关联方往来	3,861,942,642.71		
合计	4,142,227,166.31		

续表

组合名称	2022 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
政府往来	560,284,523.60		
关联方往来	3,193,143,117.47		
合计	3,753,427,641.07		

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额			2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按账龄组合计提坏账准备	284,671.09	17,265.51			301,936.60
合计	284,671.09	17,265.51			301,936.60

(4) 本期实际核销的应收账款情况

报告期内，无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的 2023 年 12 月 31 日前五名的应收账款情况

债务人名称	2023 年 12 月 31 日 应收账款余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	2023 年 12 月 31 日 坏账准备
无锡市九龙湾建设发展有限公司	3,861,942,642.71	93.10	
无锡市滨湖区财政局	280,284,523.60	6.76	
无锡辉泰仓储服务有限公司	3,019,366.00	0.07	301,936.60
无锡兴胡环卫保洁有限公司	2,000,000.00	0.05	
九众九机器人有限公司	400,000.00	0.01	
合计	4,147,646,532.31	99.99	301,936.60

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

报告期内，本公司不存在因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

报告期内，转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额为 0.00 元。

3、 预付账款

(1) 预付账款账龄情况列示如下：



账龄	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	185,094.52	0.91	4,114,999.19	10.82
1-2 年			4,546,396.27	11.96
2-3 年	4,546,396.39	22.38	7,691,149.90	20.24
3 年以上	15,578,575.00	76.71	21,663,147.76	56.98
合计	20,310,065.91	100.00	38,015,693.12	100.00

(2) 按预付对象归集的 2023 年 12 月 31 日前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的主要预付账款汇总金额为 18,312,318.99 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 90.17%。

债务人名称	欠款金额	业务性质	占预付账款 2023 年 12 月 31 日合计数的比例 (%)
无锡市鑫尔涵机械制造有限公司	6,525,832.60	工程款	32.13
无锡市滨湖区胡埭镇社区卫生服务中心	6,346,396.39	工程款	31.25
无锡麒旺商贸有限公司	2,301,240.00	工程款	11.33
江苏京城城市建设有限公司	2,288,850.00	工程款	11.27
陈立明	850,000.00	工程款	4.18
合计	18,312,318.99		90.16

4、其他应收款

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,162,528,199.92	4,385,223,668.89
合计	4,162,528,199.92	4,385,223,668.89

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	1,344,463,738.86	2,050,987,801.15
1 至 2 年	1,223,694,701.81	414,438,832.71
2 至 3 年	374,067,223.44	808,379,550.65
3 年以上	1,296,559,363.65	1,223,080,665.57
小计	4,238,785,027.76	4,496,886,850.08
减：坏账准备	76,256,827.84	111,663,181.19
合计	4,162,528,199.92	4,385,223,668.89



②其他应收款分类披露

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：	4,238,785,027.76	100.00	76,256,827.84	1.80	4,162,528,199.92
组合 1：账龄组合	178,119,613.22	4.20	76,256,827.84	42.81	101,862,785.38
组合 2：其他组合	4,060,665,414.54	95.80	-	-	4,060,665,414.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,238,785,027.76	100.00	76,256,827.84	1.80	4,162,528,199.92

续表：

类别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：	4,496,886,850.08	100.00	111,663,181.19	2.48	4,385,223,668.89
组合 1：账龄组合	233,406,113.32	5.19	111,663,181.19	47.84	121,742,932.13
组合 2：其他组合	4,263,480,736.76	94.81	-	-	4,263,480,736.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,496,886,850.08	100.00	111,663,181.19	2.48	4,385,223,668.89

A.组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内	24,491,033.30		24,491,033.30
1-2 年	627,522.19	31,376.11	596,146.08
2-3 年	687,692.84	68,769.28	618,923.56
3 年以上	152,313,364.89	76,156,682.45	76,156,682.44
合计	178,119,613.22	76,256,827.84	101,862,785.38

续表

账龄	2022 年 12 月 31 日		
----	------------------	--	--



	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内	6,729,762.77		6,729,762.77
1-2 年	716,963.33	35,848.17	681,115.16
2-3 年	3,380,901.47	338,090.14	3,042,811.33
3 年以上	222,578,485.75	111,289,242.88	111,289,242.87
合计	233,406,113.32	111,663,181.19	121,742,932.13

B.其他组合

组合名称	2023 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
政府往来	2,283,210,808.54		
关联方往来	1,774,009,505.89		
保证金、押金	3,445,100.11		
合计	4,060,665,414.54		

续表

组合名称	2022 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
政府往来	2,204,098,409.10		
关联方往来	2,036,328,954.76		
保证金、押金	23,053,372.90		
合计	4,263,480,736.76		

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）	
2022 年 1 月 1 日余额	111,663,181.19			111,663,181.19
2022 年 1 月 1 日应收利息				
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	35,406,353.35			35,406,353.35
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	76,256,827.84			76,256,827.84



④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2022年12月31日	本期变动金额			2023年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按账龄组合计提坏账准备	111,663,181.19		35,406,353.35		76,256,827.84
合计	111,663,181.19		35,406,353.35		76,256,827.84

⑤本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2023年12月31日	账龄	占其他应收款 2023年12月31 日合计数的比例 (%)	2023年12月 31日坏账准备
无锡市滨湖区胡埭镇财政所	往来款	1,378,944,348.79	1年以内/1-2年 /2-3年	32.53	
无锡市胡埭污水处理有限公司	往来款	984,772,175.90	1年以内/1-2年 /2-3年/3年以上	23.23	
无锡市九龙湾建设发展有限公司	往来款	630,649,292.47	1年以内	14.88	
无锡市滨湖区经济发展管理中心	往来款	400,000,000.00	1-2年	9.44	
无锡市胡埭镇鸿翔村民委员会	往来款	150,000,000.00	1年以内	3.54	
合计		3,544,365,817.16		83.62	

⑦涉及政府补助的应收款项

报告期内，本公司无涉及政府补助的应收款项。

⑧因金融资产转移而终止确认的其他应收款

报告期内，本公司不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑨转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

报告期内，转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额为 0.00 元。

5、 存货及存货跌价准备

(1) 存货分类：

项目	2023年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	12,542.24		12,542.24
库存商品	248,502,088.14		248,502,088.14
开发成本	11,361,377,252.03		11,361,377,252.03
合计	11,609,891,882.41		11,609,891,882.41

续表

项目	2022年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	55,066.58		55,066.58



项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	248,502,088.14		248,502,088.14
开发成本	11,111,731,096.54		11,111,731,096.54
合计	11,360,288,251.26		11,360,288,251.26

(2) 存货跌价准备

截止年末余额，本公司存货跌价准备金额为 0.00 元。

6、其他流动资产

其他流动资产明细项目列示如下：

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	3,016,603.66	1,793,254.66
合计	3,016,603.66	1,793,254.66

7、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
无锡兴胡环卫保洁有限公司（注）	2,000,000.00	2,000,000.00
无锡滨湖吾珈人才安居集团有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	22,000,000.00	22,000,000.00

(2) 年末其他权益工具投资情况

项目名称	本年确认的股利收入	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
无锡兴胡环卫保洁有限公司（注 1）						
无锡滨湖吾珈人才安居集团有限公司						
合计						

注 1：本公司下属子公司无锡市胡兴物业管理有限公司投资无锡兴胡环卫保洁有限公司，投资本金 200 万元人民币，持股比例 100%，为无锡兴胡环卫保洁有限公司名义控制人，不具有表决权。无锡市滨湖区胡埭镇环境卫生管理所对无锡兴胡环卫保洁有限公司实际控制。因对该被投资单位采用收益法或者市场法进行评估不切实可行，且近期内被投资单位无可作为确定公允价值的参考依据，属于可用成本作为公允价值最佳估计的“有限情况”。

注 2：无锡兴胡环卫保洁有限公司于 2024 年 3 月 29 日，股东由无锡市胡兴物业管理有限



公司变更为无锡市九龙湾智造城科技发展有限公司，公司办理了工商变更手续。

8、 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	2022年12月31日	本年增加			本年减少		公允价值变动	2023年12月31日
		外购	存货	企业合并增加	处置	其他转出		
成本合计	1,372,151,021.75							1,372,151,021.75
房屋、建筑物	1,372,151,021.75							1,372,151,021.75
其他综合收益小计	605,339,321.44							605,339,321.44
房屋、建筑物	605,339,321.44							605,339,321.44
公允价值变动合计	127,389,656.81						-4,800,000.00	122,589,656.81
房屋、建筑物	127,389,656.81						-4,800,000.00	122,589,656.81
账面价值合计	2,104,880,000.00						-4,800,000.00	2,100,080,000.00
房屋、建筑物	2,104,880,000.00						-4,800,000.00	2,100,080,000.00

注：本公司 2023 年 12 月 31 日投资性房地产用于抵押借款的账面价值为 982,260,000.00 元。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在未办妥产权证书的投资性房地产。

9、 固定资产

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
固定资产	106,441,764.83	117,323,202.48
固定资产清理		1,209,516.47
合计	106,441,764.83	118,532,718.95

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建(构)筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
固定资产原值						
2022年12月31日	231,206,666.15	5,875,849.00	1,210,588.65	34,295,282.47	1,376,373.90	273,964,760.17
本期增加	10,303,766.16		54,500.00	2,477,335.88	2,047,616.00	14,883,218.04
(1) 购置	1,849,329.11		54,500.00	2,477,335.88	2,047,616.00	6,428,780.99
(2) 在建工程转入	8,454,437.05					8,454,437.05
本期减少				9,750.00		9,750.00
(1) 报废或处置				9,750.00		9,750.00
2023年12月31日	241,510,432.31	5,875,849.00	1,265,088.65	36,762,868.35	3,423,989.90	288,838,228.21
固定资产折旧						
2022年12月31日	136,186,363.64	5,036,058.47	1,002,324.14	13,500,754.83	916,056.61	156,641,557.69



项 目	房屋及建（构） 筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
本期增加	21,569,752.15	371,242.96	28,183.33	3,656,086.50	137,750.58	25,763,015.52
(1) 计提	21,569,752.15	371,242.96	28,183.33	3,656,086.50	137,750.58	25,763,015.52
本期减少				8,109.83		8,109.83
(1) 报废或处置				8,109.83		8,109.83
2023 年 12 月 31 日	157,756,115.79	5,407,301.43	1,030,507.47	17,148,731.50	1,053,807.19	182,396,463.38
固定资产减值准备						
2022 年 12 月 31 日						
本期增加						
本期减少						
2023 年 12 月 31 日						
固定资产净值						
2022 年 12 月 31 日	95,020,302.51	839,790.53	208,264.51	20,794,527.64	460,317.29	117,323,202.48
2023 年 12 月 31 日	83,754,316.52	468,547.57	234,581.18	19,614,136.85	2,370,182.71	106,441,764.83

②暂时闲置的固定资产情况

报告期内，本公司无暂时闲置的固定资产。

③通过融资租赁租入的固定资产情况

报告期内，本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

④通过经营租赁租出的固定资产

报告期内，本公司无通过经营租赁租入的固定资产。

⑤固定资产抵押情况

报告期内，本公司无固定资产抵押。

(2) 固定资产清理

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	转入清理的原因
房屋及建（构）筑物		990,656.84	报废处置
办公及电子设备		218,859.63	报废处置
合计		1,209,516.47	

10、 在建工程

(1) 在建工程情况

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
邻里中心大卖场装修工程	8,444,842.35		8,444,842.35	16,899,279.40		16,899,279.40
人才公寓装修工程	1,796,200.02		1,796,200.02			
富安商业街改造工程	663,178.87		663,178.87			
大卖场消防改造工程	700,555.19		700,555.19			
张舍家园二期职工宿舍 1 号楼装修工程	3,781,794.39		3,781,794.39			



项目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计	15,386,570.82		15,386,570.82	16,899,279.40		16,899,279.40

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2023 年 12 月 31 日
邻里中心大卖场装修工程	16,899,279.40		8,454,437.05		8,444,842.35
人才公寓装修工程		1,796,200.02			1,796,200.02
富安商业街改造工程		663,178.87			663,178.87
大卖场消防改造工程		700,555.19			700,555.19
张舍家园二期职工宿舍 1 号楼装修工程		3,781,794.39			3,781,794.39
合计	16,899,279.40	6,941,728.47	8,454,437.05		15,386,570.82

11、无形资产

(1) 无形资产明细列示如下：

项目	土地使用权	商标	软件	合计
账面原值				
2022 年 12 月 31 日	43,026,656.47	41,100.00		43,067,756.47
本期增加			3,149,433.96	3,149,433.96
本期减少				
2023 年 12 月 31 日	43,026,656.47	41,100.00	3,149,433.96	46,217,190.43
累计摊销				
2022 年 12 月 31 日	13,667,290.73	41,100.00		13,708,390.73
本期增加	1,075,666.41		26,245.28	1,101,911.69
本期减少				
2023 年 12 月 31 日	14,742,957.14	41,100.00	26,245.28	14,810,302.42
减值准备				
2022 年 12 月 31 日				
本期增加				
本期减少				
2023 年 12 月 31 日				
账面价值				
2023 年 12 月 31 日	28,283,699.33		3,123,188.68	31,406,888.01
2022 年 12 月 31 日	29,359,365.74			29,359,365.74

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

报告期内，本公司不存在未办妥产权证书的土地使用权情况。



12、 长期待摊费用

项目	2022年12月31日	本期增加额	本期摊销额	其他减少	2023年12月31日
白领公寓装修工程		1,463,558.54			1,463,558.54
商业广场景观亮化改建工程		7,617,102.88			7,617,102.88
商业街绿化改造项目		1,500,104.60	125,008.72		1,375,095.88
合计		10,580,766.02	125,008.72		10,455,757.30

13、 递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产

1. 递延所得税资产明细项目列示如下：

项目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	2023年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
资产减值准备	51,058,493.76	86,531,064.32	12,764,623.44	21,632,766.08
合计	51,058,493.76	86,531,064.32	12,764,623.44	21,632,766.08

2. 未确认递延所得税资产明细项目列示如下：

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	25,500,270.68	25,416,787.96
合计	25,500,270.68	25,416,787.96

(2) 递延所得税负债明细列示如下：

项目	2023年12月31日		2022年12月31日	
	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
投资性房地产其他综合收益	605,339,321.44	151,334,830.36	605,339,321.44	151,334,830.36
投资性房地产公允价值变动	122,589,656.81	30,647,414.20	127,389,656.81	31,847,414.20
合计	727,928,978.25	181,982,244.56	732,728,978.25	183,182,244.56

14、 其他非流动资产

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
购置长期资产款	7,554,934.10	
合计	7,554,934.10	

15、 短期借款

(1) 短期借款明细项目列示如下：

借款类别	2023年12月31日	2022年12月31日
保证借款	1,641,000,000.00	1,784,000,000.00
信用借款	70,000,000.00	200,000,000.00
合计	1,711,000,000.00	1,984,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

报告期内，本公司不存在已逾期未偿还的短期借款。



16、 应付票据**(1) 应付票据**

种类	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行承兑汇票		231,200,000.00
合计		231,200,000.00

17、 应付账款**(2) 应付账款****①应付账款列示**

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金 额	占总金额比例 (%)	金 额	占总金额比例 (%)
应付工程款	187,838,078.99	100.00	195,156,395.63	100.00
合 计	187,838,078.99	100.00	195,156,395.63	100.00

②账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
无锡市金盛绿化有限公司	65,084,450.23	未结算
无锡市久安砭业有限公司	36,858,005.84	未结算
无锡市世达建设有限公司	15,427,755.07	未结算
无锡市胡埭镇龙延村村民委员会	7,088,078.00	未结算
无锡罗尔胶带制品有限公司	3,054,000.00	未结算
合 计	127,512,289.14	

18、 预收款项**(1) 预收款项明细项目列示如下：**

项 目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金 额	占总金额比例 (%)	金 额	占总金额比例 (%)
预收售房款			16,788,073.00	89.88
预收租金及物业费	1,597,311.78	100.00	1,631,413.82	10.12
合 计	1,597,311.78	100.00	18,419,486.82	100.00

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

19、 应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	2022年12月31日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
短期薪酬		16,023,584.46	16,023,584.46	
离职后福利-设定提存计划		1,494,958.46	1,494,958.46	



项目	2022年12月31日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
合 计		17,518,542.92	17,518,542.92	

(2) 短期薪酬

项目	2022年12月31日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴		12,960,188.82	12,960,188.82	
福利费		286,921.21	286,921.21	
社会保险费		933,232.19	933,232.19	
其中：基本医疗保险		807,860.62	807,860.62	
工伤保险费		39,990.13	39,990.13	
生育保险费		85,381.44	85,381.44	
住房公积金		1,568,249.00	1,568,249.00	
工会经费		274,993.24	274,993.24	
合 计		16,023,584.46	16,023,584.46	

(3) 设定提存计划

项目	2022年12月31日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
基本养老保险费		1,448,572.15	1,448,572.15	
失业保险费		46,386.31	46,386.31	
合 计		1,494,958.46	1,494,958.46	

20、 应交税费

应交税费明细项目列示如下：

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
营业税	1,197,435.18	1,197,435.18
增值税	22,419,315.42	21,255,944.99
城建税	1,606,816.62	1,572,193.76
教育费附加	756,961.40	673,797.33
地方教育费附加	504,620.92	449,198.21
企业所得税	165,462,479.46	158,544,765.36
房产税	735,289.74	399,836.93
土地使用税	205,495.74	119,661.35
个人所得税	-	820.00
印花税	6,866.70	5,283.23
合 计	192,895,281.18	184,218,936.34

21、 其他应付款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息		



项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付股利		
其他应付款	1,351,202,885.58	422,626,899.47
合 计	1,351,202,885.58	422,626,899.47

(1) 其他应付款**①按款项性质列示其他应付款**

单位名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证金、押金	16,935,385.00	22,731,118.00
代收代付款	2,282,686.02	1,492,494.67
往来款	1,331,984,814.56	398,403,286.80
合 计	1,351,202,885.58	422,626,899.47

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
无锡市滨湖区商旅文化发展有限公司	210,200,000.00	未结算
江苏富安投资集团有限公司	84,629,201.08	未结算
无锡埃迪房地产开发有限公司	17,506,061.03	未结算
无锡市胡埭文化娱乐城	15,000,000.00	未结算
无锡市胡埭镇莲杆村村民委员会	5,223,041.90	未结算
合 计	332,558,304.01	

22、 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债明细项目列示如下：

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	369,780,000.00	954,513,334.00
一年内到期的长期应付款		28,385,271.63
一年内到期的应付债券	889,262,998.77	1,592,460,423.72
合 计	1,259,042,998.77	2,575,359,029.35

23、 长期借款**长期借款分类**

借款类别	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信用借款		600,000,000.00
保证借款	5,599,690,000.00	4,700,170,000.00
质押借款	90,000,000.00	
保证+抵押借款	150,000,000.00	350,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	369,780,000.00	954,513,334.00



合 计	5,469,910,000.00	4,695,656,666.00
-----	------------------	------------------

24、 应付债券

(1) 应付债券明细项目列示如下：

借款类别	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
19 锡西专项债	377,691,034.87	565,508,859.24
21 锡西新城 PPN001		299,657,012.79
21 锡西新城 PPN002		299,648,546.68
境外债	1,410,476,962.00	1,362,971,467.03
22 锡西新城 MTN001	499,210,137.74	498,456,165.51
23 锡西 01-民生证券	498,896,449.63	
23 锡西 02-民生证券	997,528,599.51	
合 计	3,783,803,183.75	3,026,242,051.25

(2) 应付债券的增减变动：

债券名称	债券面值总额	发行日期	债券期限	2022 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日： 1 年到期的应付债券本金	本期增加
19 锡西专项债	950,000,000.00	2019/4/25	2019.4.25-2026.4.25	565,508,859.24	190,000,000.00	
20 锡西 01-私募债	500,000,000.00	2020/8/12	2020.8.12-2023.8.12		500,000,000.00	
20 锡西 02-私募债	500,000,000.00	2020/9/14	2020.9.14-2023.9.14		500,000,000.00	
20 苏锡西新城 ZR001	10,000,000.00	2020/1/21	2020.1.21-2023.1.21		10,000,000.00	
20 苏锡西新城 ZR002	300,000,000.00	2020/3/18	2020.3.18-2023.3.18		300,000,000.00	
21 锡西新城 PPN001	300,000,000.00	2021/8/19	2021.8.19-2024.8.16	299,657,012.79		
21 锡西新城 PPN002	300,000,000.00	2021/9/3	2021.9.3-2024.9.3	299,648,546.68		
境外债	1,264,000,000.00	2022/1/12	2022.1.12-2025.1.12	1,362,971,467.03		
22 锡西新城 MTN001	500,000,000.00	2022/1/10	2022.1.10-2025.1.10	498,456,165.51		
23 锡西 01-民生证券	500,000,000.00	2023/3/15	2023.3.15-2026.3.15			500,000,000.00
23 锡西 02-民生证券	1,000,000,000.00	2023/6/20	2023.6.20-2026.6.20			1,000,000,000.00
合计	6,124,000,000.00			3,026,242,051.25	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00

(续表)

债券名称	汇兑损益	本期减少	利息调整	按面值计提利息	减：1 年内到期的应付债券	2023 年 12 月 31 日
19 锡西专项债		190,000,000.00	2,182,175.63	20,418,493.15	210,418,493.15	377,691,034.87
20 锡西 01-私募债		500,000,000.00				-
20 锡西 02-私募债		500,000,000.00				-
20 苏锡西新城 ZR001		10,000,000.00				-
20 苏锡西新城 ZR002		300,000,000.00				-
21 锡西新城 PPN001			203,546.15	4,438,356.16	304,298,915.10	-



债券名称	汇兑损益	本期减少	利息调整	按面值计提利息	减：1年内到期的应付债券	2023年12月31日
21 锡西新城 PPN002			202,312.02	3,912,328.77	303,763,187.47	-
境外债	38,340,000.00		9,165,494.97	11,815,652.17	11,815,652.17	1,410,476,962.00
22 锡西新城 MTN001			753,972.23	18,430,821.92	18,430,821.92	499,210,137.74
23 锡西 01-民生证券			-1,103,550.37	17,372,540.98	17,372,540.98	498,896,449.63
23 锡西 02-民生证券			-2,471,400.49	23,163,387.98	23,163,387.98	997,528,599.51
合计	38,340,000.00	1,500,000,000.00	8,932,550.14	99,551,581.13	889,262,998.77	3,783,803,183.75

25、长期应付款

(1) 分类列示

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
长期应付款		19,359,943.75
专项应付款		
合计		19,359,943.75

长期应付款明细项目列示如下：

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
华夏金融租赁有限公司		39,610,004.86
苏银金融租赁股份有限公司		8,135,210.52
减：一年内到期的长期应付款		28,385,271.63
合计		19,359,943.75

26、实收资本

实收资本明细项目列示如下：

投资者名称	2022年12月31日		本年增加	本年减少	2023年12月31日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
无锡市滨湖区胡埭镇经济贸易服务中心	200,000,000.00	20.00			200,000,000.00	20.00
无锡市滨湖国有资产运营(集团)有限公司	800,000,000.00	80.00			800,000,000.00	80.00
合计	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00

注：2024年3月22日，本公司股东变更为无锡市滨湖园区发展集团有限公司（曾用名：无锡金鑫源置业有限公司），对本公司持股100%，公司已办理工商变更。

27、资本公积

资本公积明细项目列示如下：

项目	2022年12月31日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
其他资本公积	6,861,656,316.23			6,861,656,316.23
合计	6,861,656,316.23			6,861,656,316.23



28、其他综合收益

其他综合收益明细项目列示如下：

项目	2022年12月31日	本期发生金额					2023年12月31日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、将重分类进损益的其他综合收益							
投资性房地产初始计量	454,004,491.08						454,004,491.08
合计	454,004,491.08						454,004,491.08

29、未分配利润

未分配利润明细项目列示如下：

项目	2023年度	2022年度
调整前上年末未分配利润	1,011,429,583.34	923,898,287.03
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,011,429,583.34	923,898,287.03
本期增加	80,171,185.15	87,531,296.31
其中：本期归属于母公司所有者的净利润转入	80,171,185.15	87,531,296.31
本期减少		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备数		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他转入		
期末未分配利润	1,091,600,768.49	1,011,429,583.34

30、营业收入、成本

(1) 营业收入、成本构成：

项目	营业收入		营业成本	
	2023年度	2022年度	2023年度	2022年度
主营业务	1,068,728,863.08	1,218,464,571.86	963,675,550.62	1,074,229,520.47
其他业务	26,462,986.43	27,380,063.52	19,882,729.61	21,317,742.19
合计	1,095,191,849.51	1,245,844,635.38	983,558,280.23	1,095,547,262.66

(3) 按业务类别列示：

项目	营业收入	
	2023年度	2022年度
一、主营业务		
一级土地整理开发	425,277,704.10	403,849,376.90
安置房项目	279,196,984.64	371,534,644.22



项目	营业收入	
	2023 年度	2022 年度
工程建设	312,710,543.24	350,724,686.66
物业及租赁	51,543,631.10	37,096,992.53
售房收入		55,258,871.55
小计	1,068,728,863.08	1,218,464,571.86
二、其他业务		
其他	26,462,986.43	27,380,063.52
小计	26,462,986.43	27,380,063.52
合计	1,095,191,849.51	1,245,844,635.38

续表

项目	营业成本	
	2023 年度	2022 年度
一、主营业务		
一级土地整理开发	386,616,094.64	367,135,797.17
安置房项目	253,815,440.58	337,758,767.48
工程建设	284,282,312.04	318,840,624.24
物业及租赁	38,961,703.36	11,030,869.58
售房成本		39,463,462.00
小计	963,675,550.62	1,074,229,520.47
其他	19,882,729.61	21,317,742.19
小计	19,882,729.61	21,317,742.19
合计	983,558,280.23	1,095,547,262.66

31、税金及附加

项目	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	195,443.54	519,893.69
教育费附加	83,761.52	222,811.58
地方教育费附加	55,841.01	148,541.06
印花税	512,344.81	73,445.72
土地使用税	474,757.20	382,141.19
房产税	4,256,749.13	1,282,464.98
土地增值税	1,106,604.71	4,450,365.79
垃圾费	1,008.00	
合计	6,686,509.92	7,079,664.01

32、财务费用

财务费用明细项目列示如下：

项目	2023 年度	2022 年度
----	---------	---------



利息支出	20,850,919.01	26,215,061.78
利息收入	13,262,307.74	9,464,408.53
汇兑损益	2,693,312.89	-2,708,329.99
其他	116,911.17	354,367.86
合 计	10,398,835.33	14,396,691.12

注：财务费用中其他，主要系电票手续费、贴息等。

33、其他收益

其他收益明细项目列示如下：

项目	2023 年度	2022 年度
安置房、工程建设等财政补贴	55,000,000.00	56,000,000.00
小微企业免税	174,987.15	290,268.99
保障性住房补助	4,019,820.00	
稳增补助		10,000.00
文明城市创建补助		80,000.00
乡村旅游配套设施建设补贴	80,000.00	
稳岗补贴	36,455.00	12,158.00
生育补贴收入	59,191.74	16,428.47
滨湖区商务局 2 新能源消费月活动补助	200,000.00	
社保补贴		5,784.00
就业补贴		7,000.00
住建局慰问补助	15,000.00	
合 计	59,585,453.89	56,421,639.46

34、公允价值变动损益

项目	2023 年度	2022 年度
按公允价值计量的投资性房地产	-4,800,000.00	10,080,000.00
合 计	-4,800,000.00	10,080,000.00

35、信用减值损失

项 目	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	-17,265.51	-266,978.58
其他应收款坏账损失	35,406,353.35	-6,242,377.51
合 计	35,389,087.84	-6,509,356.09

36、营业外收入

项目	2023 年度	2022 年度
其他收入	41,909.49	49,925.92
合 计	41,909.49	49,925.92

37、营业外支出



营业外支出明细项目列示如下：

项目	2023 年度	2022 年度
处置固定资产损失	941,921.67	4,531,914.03
滞纳金及罚款支出	453,439.71	230,691.67
捐赠支出	30,000.00	300,000.00
其他	30,571.43	1,600.00
合 计	1,455,932.81	5,064,205.70

38、 所得税费用

所得税费用明细项目列示如下：

项 目	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	22,494,508.38	28,461,547.53
递延所得税费用	7,668,142.64	968,829.49
合 计	30,162,651.02	29,430,377.02

39、 现金流量表附注

(1) 现金流量表附注明细项目列示如下：

项目	2023 年度	2022 年度
净利润	83,404,333.40	89,957,655.20
加：资产减值准备		
信用减值准备	-35,389,087.84	6,509,356.09
固定资产折旧	25,763,015.52	25,627,080.86
无形资产摊销	1,101,911.69	1,075,666.41
长期待摊费用摊销	125,008.72	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失	941,921.67	4,531,914.03
公允价值变动损失	4,800,000.00	-10,080,000.00
财务费用	20,850,919.01	26,215,061.78
投资损失		
递延所得税资产减少	8,868,142.64	-1,551,170.51
递延所得税负债增加	-1,200,000.00	2,520,000.00
存货的减少	263,071,318.46	-157,563,537.78
经营性应收项目的减少	-112,862,048.41	-2,203,230,467.96
经营性应付项目的增加	913,740,273.50	-1,287,949,658.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,173,215,708.36	-3,503,938,100.49
项目		
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		



项目	2023 年度	2022 年度
现金的期末余额	1,392,649,995.02	816,036,505.91
减：现金的期初余额	816,036,505.91	1,865,508,026.90
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加(减少)额	576,613,489.11	-1,049,471,520.99

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2023 年度	2022 年度
一、现金	1,392,649,995.02	816,036,505.91
其中：库存现金	35,530.39	31,646.39
可随时用于支付的银行存款	1,392,614,464.63	816,004,859.52
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	1,392,649,995.02	816,036,505.91

40、所有权或使用权受限制的资产

(1) 截止年末余额，所有权或使用权受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	6,000,000.00	定期存单
投资性房地产	982,260,000.00	借款抵押
合计	988,260,000.00	

(2) 截止年末余额，投资性房地产中产权证抵押情况

所有权人	权证号	抵押银行	抵押期限
无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	苏(2017)无锡市不动产权第 0153256 号	北京银行无锡分行	2018.12.18-2027.12.18
无锡环湖建设开发有限公司	苏(2017)无锡市不动产权第 0080241 号	中国工商银行无锡分行	2017.11.20-2027.11.19
无锡胡埭工业园物业管理有限公司	苏(2016)无锡市不动产权第 0011979 号	中国建设银行无锡滨湖支行	2016.3.9-2025.12.31

九、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 资本承诺

截止年末余额，本公司无资产承诺。

(2) 经营租赁承诺

截止年末余额，本公司无经营租赁承诺。

(3) 与合营企业投资相关的未确认承诺



截止年末余额，本公司无与合营企业投资相关的未确认承诺。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在未决诉讼情况

(2) 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	担保单位	担保金额（万元）
集团内：		
江苏无锡经济开发区发展有限公司	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	42,900.00
江苏无锡经济开发区发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	19,300.00
无锡富悦经济贸易有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	5,000.00
无锡恒丰物流有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	5,000.00
无锡胡埭工业园物业管理有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	5,000.00
无锡胡埭工业园有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	20,000.00
无锡胡埭工业园有限公司	江苏无锡经济开发区发展有限公司	25,600.00
无锡胡埭工业园有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	25,600.00
无锡胡埭工业园有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	9,800.00
无锡胡埭工业园有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	20,000.00
无锡胡埭工业园有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	14,500.00
无锡环湖建设开发有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	17,300.00
无锡环湖建设开发有限公司	无锡胡埭工业园有限公司	17,300.00
无锡环湖建设开发有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	48,700.00
无锡环湖建设开发有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	5,000.00
无锡市富安建设发展有限公司	无锡市胡埭物流园有限公司	46,900.00
无锡市富安建设发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	20,000.00
无锡市富安建设发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	40,000.00
无锡市富安建设发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	18,000.00
无锡市胡埭物流园有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	5,000.00
无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	6,100.00
无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	15,000.00
无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	5,000.00
无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	24,000.00
无锡市永昌资产管理有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	5,000.00
无锡太湖花都花木市场管理有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	8,000.00
无锡太湖花都花木市场管理有限公司	无锡市胡埭物流园有限公司	4,750.00
无锡太湖花都花木市场管理有限公司	无锡恒丰物流有限公司	1,000.00
无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	25,800.00
无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	8,800.00
无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	15,600.00
无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	无锡胡埭工业园有限公司	15,600.00



无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	45,000.00
小计		590,550.00
集团外		
无锡胡埭污水处理有限公司	无锡市永昌资产管理有限公司	7,500.00
无锡胡埭污水处理有限公司	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	4,750.00
无锡十八湾太湖花都发展有限公司	无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	4,545.00
无锡十八湾太湖花都发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	8,000.00
无锡十八湾太湖花都发展有限公司	无锡胡埭工业园有限公司	1,000.00
无锡市富润高效农业科技有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	14,000.00
无锡市金盛绿化有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	4,800.00
无锡市金盛绿化有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	13,000.00
无锡市九龙湾建设发展有限公司	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	6,950.00
无锡市九龙湾建设发展有限公司	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	57,353.00
无锡市九龙湾建设发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	14,250.00
无锡市九龙湾建设发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	4,750.00
无锡市九龙湾智造城科技发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	61,600.00
无锡市九龙湾智造城科技发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	19,000.00
无锡市九龙湾智造城科技发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	5,000.00
无锡市尚书湾文化旅游开发建设有限公司	无锡市胡埭物流园有限公司	10,000.00
无锡市尚书湾文化旅游开发建设有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	8,000.00
无锡市照天湾城市建设发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	20,000.00
无锡市照天湾城市建设发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	1,000.00
无锡市振胡经济投资发展有限公司	江苏无锡经济开发区发展有限公司	71,700.00
无锡市振胡经济投资发展有限公司	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	4,000.00
无锡金源源力建设工程有限公司	江苏无锡经济开发区发展有限公司	19,000.00
无锡市滨湖商旅文化发展有限公司	江苏无锡经济开发区发展有限公司	20,000.00
小计		380,198.00
合计		970,748.00

截至 2023 年 12 月 31 日，除存在上述或有事项外，本公司无需披露的其他重大或有事项。

(3) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

十、资产负债表日后事项

2024 年 3 月 15 日，本公司的孙公司无锡富悦经济贸易有限公司、无锡恒丰物流有限公司的 100% 股权均转让给无锡市九龙湾建设发展有限公司，公司已办理工商变更；

2024 年 3 月 28 日，本公司的孙公司无锡市胡兴物业管理有限公司的 100% 股权转让给无锡市九龙湾智造城科技发展有限公司，公司已办理工商变更；

2024 年 3 月 22 日，本公司股东变更为无锡市滨湖园区发展集团有限公司（曾用名：无锡金鑫源置业有限公司），对本公司持股 100%，公司已办理工商变更。



2024 年 3 月 28 日，本公司注资资本金增至 150,000.00 万元人民币。

截至财务报表批准报出日，本公司除上述披露的事项外，未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

母公司名称	注册地	注册资本	母公司对本公 司持股比例 (%)	母公司对本公 司表决权比例 (%)
无锡市滨湖园区发展集团有限公司	无锡市	3,000,000,000.00	80.00	80.00

本公司最终控制方是：无锡市滨湖区财政局。

2. 子企业

本公司子企业有关信息详见本附注七（一）合并范围披露相关信息。

3. 关联方情况

(1) 关联方关系

关联方名称	关联方与本公司的关系
无锡胡埭污水处理有限公司	本公司下属子公司参股公司
无锡市滨湖区胡埭资产经营公司	受同一最终控制方控制
无锡梁溪创业投资有限公司	受同一最终控制方控制
无锡滨湖企业融资担保有限公司	受同一最终控制方控制
无锡胡埭芯辰工业废水处理有限公司	本公司下属子公司投资公司
无锡市滨湖商旅文化发展有限公司	受同一母公司控制
无锡市九龙湾建设发展有限公司	受同一最终控制方控制
无锡市九龙湾智造城科技发展有限公司	受同一最终控制方控制
无锡市汇新经济发展有限公司	受同一最终控制方控制公司参股公司
无锡胡盛房产开发有限公司	受同一最终控制方控制
无锡胡兴房产开发有限公司	受同一最终控制方控制

(2) 关联方往来

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
	账面余额	账面余额
应收账款：		
无锡市九龙湾建设发展有限公司	3,861,942,642.71	3,193,143,117.47



小计	3,861,942,642.71	3,193,143,117.47
其他应收款:		
无锡胡埭污水处理有限公司	984,772,175.90	943,734,315.81
无锡市滨湖区胡埭资产经营公司	34,000,000.00	34,000,000.00
无锡梁溪创业投资有限公司		7,500,000.00
无锡滨湖企业融资担保有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
无锡市九龙湾建设发展有限公司	630,649,292.47	544,084,487.95
无锡市振胡经济投资发展有限公司		16,150,000.00
无锡市汇新经济发展有限公司		7,459,900.00
无锡胡埭芯辰工业废水处理有限公司	37,401,557.89	12,566,782.00
无锡市九龙湾智造城科技发展有限公司		468,833,469.00
无锡市金盛绿化有限公司	140,132,464.68	
无锡胡盛房产开发有限公司	3,000,000.00	
无锡胡兴房产开发有限公司	1,000,000.00	
小计:	1,832,955,490.94	2,036,328,954.76
其他应付款:		
无锡市滨湖商旅文化发展有限公司	210,200,000.00	210,200,000.00
小计:	210,200,000.00	210,200,000.00

(3) 关联方交易

项目名称	2023 年度	2022 年度
	账面余额	账面余额
营业收入:		
一级土地整理开发	425,277,704.10	403,849,376.90
安置房项目	279,196,984.64	371,534,644.22
工程建设	312,710,543.24	350,724,686.66
合计:	1,017,185,231.98	1,126,108,707.78
营业成本:		
一级土地整理开发	386,616,094.64	367,135,797.17
安置房项目	253,815,440.58	337,758,767.48
工程建设	284,282,312.04	318,840,624.24
合计:	924,713,847.26	1,023,735,188.89

十二、其他重要事项

截至 2023 年 12 月 31 日, 本公司无需披露的其他重要事项。



十三、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,507,119,753.35	5,667,798,171.38
合 计	5,507,119,753.35	5,667,798,171.38

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	1,042,979,260.65	1,358,804,698.20
1 至 2 年	1,358,804,698.20	631,676,699.54
2 至 3 年	631,676,699.54	3,144,971,140.74
3 年以上	2,473,659,094.96	532,345,632.90
小 计	5,507,119,753.35	5,667,798,171.38
减：坏账准备		
合 计	5,507,119,753.35	5,667,798,171.38

②其他应收款分类披露

类别	2023 年 12 月 31 日				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：	5,507,119,753.35	100.00			5,507,119,753.35
组合 1：账龄组合		-			
组合 2：其他组合	5,507,119,753.35	100.00			5,507,119,753.35
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	5,507,119,753.35	100.00			5,507,119,753.35

续表

类别	2022 年 12 月 31 日			
----	------------------	--	--	--



	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款:	5,667,798,171.38	100.00			5,667,798,171.38
组合 1: 账龄组合		-			
组合 2: 其他组合	5,667,798,171.38	100.00			5,667,798,171.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	5,667,798,171.38	100.00			5,667,798,171.38

A. 其他组合

组合名称	2023 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
政府往来:	269,657,906.00		
关联方往来:	5,237,461,847.35		
合计	5,507,119,753.35		

续表

组合名称	2022 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
政府往来:	270,857,906.00		
关联方往来:	5,396,940,265.38		
合计	5,667,798,171.38		

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

④本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2023 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款 2023 年 12 月 31 日合计数的 比例 (%)	坏账准备 2023 年 12 月 31 日
无锡市胡埭工业园有限公司	往来款	2,259,202,481.72	1 年以内/1-2 年/ 3 年以上	41.02	
江苏无锡经济开发区发展有限公司	往来款	805,000,000.00	1 年以内/1-2 年/ 2-3 年/3 年以上	14.62	
无锡胡埭工业园管理委员会	往来款	696,036,775.43	1 年以内/1-2 年/ 2-3 年/3 年以上	12.64	



单位名称	款项性质	2023 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款 2023 年 12 月 31 日合计数的 比例 (%)	坏账准备 2023 年 12 月 31 日
无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	往来款	588,757,590.20	1-2 年/2-3 年/3 年以上	10.69	
无锡市永昌资产管理有限公司	往来款	159,900,000.00	1 年以内/1-2 年	2.90	
合计		4,508,896,847.35		81.87	

⑥涉及政府补助的应收款项

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无涉及政府补助的应收款项。

⑦因金融资产转移而终止确认的其他应收款

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑧转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

报告期内，转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额为 0.00 元。

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	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	6,427,802,441.52		6,427,802,441.52	6,427,802,441.52		6,427,802,441.52
对联营、合营企业投资						
合计	6,427,802,441.52		6,427,802,441.52	6,427,802,441.52		6,427,802,441.52

(2) 长期股权投资明细列示如下



被投资单位	持股比例 (%)	投资成本	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动							2023 年 12 月 31 日	减值准备年末余额	
				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	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、子公司													
无锡胡埭工业园有限公司	97.73	2,385,348,125.30	2,385,348,125.30									2,385,348,125.30	
无锡市胡埭物流园有限公司	100.00	350,000,000.00	350,000,000.00									350,000,000.00	
江苏无锡经济开发区发展有限公司	90.00	899,271,511.75	899,271,511.75									899,271,511.75	
无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	80.00	233,208,609.66	233,208,609.66									233,208,609.66	
无锡市十八湾农业生态旅游发展有限公司	100.00	1,092,264,399.04	1,092,264,399.04									1,092,264,399.04	
无锡环湖建设开发有限公司	91.23	667,709,795.77	667,709,795.77									667,709,795.77	
无锡市富安建设发展有限公司	100.00	800,000,000.00	800,000,000.00									800,000,000.00	
合计		6,427,802,441.52	6,427,802,441.52									6,427,802,441.52	



(本页无正文，为无锡市锡西新城产业发展集团有限公司 2022-2023 年度财务报表附注盖章页)



法定代表人：

杨汉锦

主管会计工作负责人：

真燕

会计机构负责人：

秦琴莹





营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张增刚

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；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。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 2550 万元

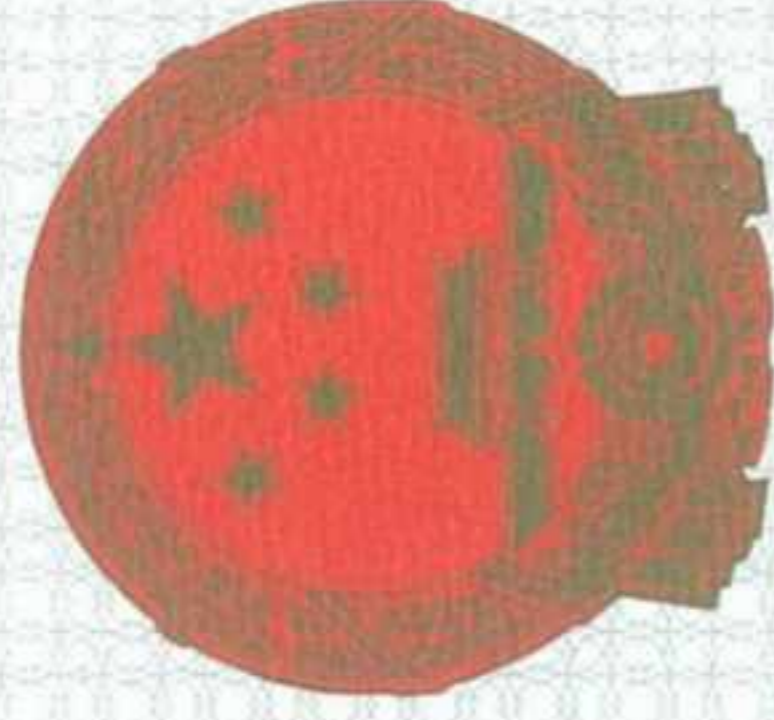
成立日期 2013 年 11 月 28 日

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室



2022 年 03 月 07 日

登记机关



证书序号: 0000058

说明

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

会计师事务所 执业证书



名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期: 2013年11月08日

发证机关:



二〇一八年二月二十五

中华人民共和国财政部制



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 李璐璐
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-01-07
Date of birth
工作单位 亚太(集团)会计师事务所
(特殊普通合伙)江苏分所
Working unit
身份证号码 320322198501070066
Identity 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: 320000340042
No. of Certificate

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

发证日期: 2012 年 02 月 29 日
Date of Issuance





姓名 沈婷婷
 Full name 女
 性别 女
 Sex 1989-03-03
 出生日期 中兴华会计师事务所(特殊普通
 Date of birth 合伙)江苏分所
 工作单位
 Working unit 3212811989030315
 身份证号码
 Identity card No.



证书编号: 110001673898
 No. of Certificate
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2017 年 02 月 28 日
 Date of Issuance /y /m /d

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
 /y /m /d

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to

