

无锡市太湖新城发展集团有限公司企业债券
2016 年年度报告

2017 年 5 月

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

本公司 2016 年年度财务报告经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

本年度报告涉及公司经营计划等前瞻性陈述，不构成对公司投资者的实质性承诺，请投资者注意投资风险。

重大风险提示

投资者在评价及购买本期债券之前，应认真考虑下述各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

1、利率风险

受国际经济环境变化、国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策等因素的综合影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

2、偿付风险

在本期债券存续期内，发行人可能受宏观经济、政策环境和市场变化等不可控因素的影响，造成其业务经营产生波动，从而可能导致发行人不能从预期的偿债来源中获得足够资金，影响本期债券本息的按期偿付。此外，公司负债规模较大，有息负债占比很高且金额持续增加。且截至 2016 年末公司存货金额 518.11 亿元，存货周转率只有 0.03，由于项目建设周期较长，存货余额较大，存货的变现速度将直接影响发行人的收入及未来现金流入，从而影响本期债券的兑付。

3、对外担保风险

公司对外担保金额较高，且被担保企业与公司的地区和行业关联度很高，存在一定的或有负债风险和系统性风险。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 发行人	7
二、 会计师事务所	7
三、 债券受托管理人、偿债账户监管人	8
四、 主承销商	8
五、 信用评级机构	9
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本情况	10
二、 募集资金使用情况	11
三、 跟踪评级情况	13
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施	13
五、 债券持有人会议的召开情况	18
六、 债券受托管理人履行职责的情况	18
第三节 财务和资产情况	19
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	19
二、 公司近两年主要会计数据和财务指标	19
三、 资产受限情况	23
四、 其他债券和债务融资工具的付息兑付情况	23
五、 对外担保变动情况	24
六、 银行授信、使用情况及偿还银行贷款情况	30
第四节 业务和公司治理情况	32
一、 公司主要业务和经营状况简介	32
二、 公司严重违约、控股股东独立性等情况说明	35
三、 公司非经营性往来占款、资产拆借及违规担保情况说明	35
四、 公司治理、内部控制情况说明	35
第五节 重大事项	36
第六节 财务报告	37
第七节 备查文件目录	38

释义

在本报告中，除非文字另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司	指	无锡市太湖新城发展集团有限公司
本报告、年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《无锡市太湖新城发展集团有限公司企业债券 2016 年年度报告》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
银行间市场	指	全国银行间债券市场
协会	指	中国证券业协会
证券登记机构	指	中国国债登记结算有限责任公司
主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司
债券受托管理人、受托管理人、监管银行	指	中国农业银行股份有限公司无锡分行
会计师事务所	指	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	无锡市太湖新城发展集团有限公司章程
最近两年	指	2015 年、2016 年
报告期	指	2016 年

法定及政府制定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、 发行人

(一) 中文名称：无锡市太湖新城发展集团有限公司

(二) 中文简称：无锡市太湖新城发展集团有限公司

(三) 英文名称：Wuxi Taihu New City Development Group.,Ltd

(四) 法定代表人：丁旭初

(五) 公司地址：

注册地址：无锡市太湖新城金融一街 10 号无锡金融中心 18-21 层

办公地址：无锡市太湖新城金融一街 10 号无锡金融中心 18-21 层

邮政编码：214121

(四) 信息披露事务负责人：

姓名：邵练荣

联系地址：无锡市太湖新城金融一街 10 号楼 1909

电话：0510-85608297

传真：0510-85609678

电子信箱：thxctrzb@126.com

(五) 年度报告查询地址：

年度报告查询网址：www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn

发行人：无锡市太湖新城金融一街 10 号无锡金融中心 19 层

主承销商：

1、华泰联合证券：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

2、西藏东方财富证券：北京市西直门北大街 32 号枫蓝国际 B 座 15006

(六) 报告期内董事、监事、高级管理人员变更情况：

根据《无锡市太湖新城发展集团有限公司 2016 年度第一次股东会决议》，免去王友宽、缪强的董事职务，免去李建康的监事职务。选举后丁旭初、唐劲松、邹百青、邵建东、陈琦、华大中同志任无锡市太湖新城发展集团有限公司董事，

戴芸、王云、陆洋同志任无锡市太湖新城发展集团有限公司监事。

根据《无锡市太湖新城发展集团有限公司一届四次职工代表大会决议》，选举庄宏为职工董事。

除此以外，无其他董事、监事、高级管理人员变动。

二、 会计师事务所

名称：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：南京市建邺区江东中路 106 号 1907 室

法定代表人：余瑞玉

签字注册会计师：朱敏杰、张利华

联系电话：0510-82762298

传真：0510-82726957

三、 债券受托管理人、偿债账户监管人

名称：中国农业银行股份有限公司无锡分行

住所：江苏省无锡市解放北路 55 号

法定代表人：陈杏梅

联系人：沈勇军

联系地址：江苏省无锡市解放北路 55 号 1011 室

联系电话：0510-82832815

四、 主承销商

（一）主承销商

名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

法定代表人：刘晓丹

联系人：冉易、李欣蓓

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座三

层

联系电话：010-56839368

传真：010-56839400、010-56839500

(二) 副主承销商

名称：西藏东方财富证券股份有限公司

住所：拉萨市北京中路 101 号

法定代表人：贾绍君

联系人：高文

联系地址：北京市西直门北大街 32 号枫蓝国际 B 座 15006

联系电话：010-82206331

传真：021-36533103

五、 信用评级机构

名称：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

联系人：钟睿、兰迪

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

联系电话：010-85679696

六、 律师事务所

名称：江苏辰庚律师事务所

住所：无锡市北塘区县前西街 168 号产业集团大厦 3 楼

负责人：叶红耘

联系人：吴开琴

联系地址：无锡市北塘区县前西街 168 号产业集团大厦 3 楼

联系电话：0510-82792981

第二节 公司债券事项

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人成功发行 2 期企业债券，共计债券余额 20 亿元，具体情况如下：

一、债券基本情况

(一) 2016 年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券

- 1、债券简称：16 太新 01。
- 2、债券代码：127432.SH(上海)，1680231.IB(银行间债券)。
- 3、发行首日：2016 年 05 月 03 日。
- 4、到期日：2023 年 05 月 03 日。
- 5、债券上市时间及地点：于 2016 年 05 月 09 日在全国银行间债券市场上市交易；于 2016 年 05 月 09 日在上海证券交易所上市交易。
- 6、主承销商：华泰联合证券有限责任公司。
- 7、债券发行规模：人民币 10 亿元。
- 8、债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率，本期债券设置提前还本条款。本期债券在存续期内票面年利率为 4.49%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。
- 9、债券余额：10 亿元。
- 10、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置提前还本条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。最后 5 年利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
- 11、信用等级：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，企业主体长期信用等级为 AA+。
- 12、特殊条款的实施和执行情况：本期债券设置提前还本条款，在债券存续

期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。报告期内尚未实施。

(二) 2016年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券

1、债券简称：16太新02。

2、债券代码：127449.SH(上海)，1680332.IB(银行间债券)。

3、发行首日：2016年08月29日。

4、到期日：2023年08月29日。

5、债券上市时间及地点：于2016年09月01日在全国银行间债券市场上市交易；于2016年10月20日在上海证券交易所上市交易。

6、主承销商：华泰联合证券有限责任公司。

7、债券发行规模：人民币10亿元。

8、债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率，本期债券设置提前还本条款。本期债券在存续期内票面年利率为3.47%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

9、债券余额：10亿元。

10、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，每年还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计)。最后5年利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

11、信用等级：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，企业主体长期信用等级为AA+。

12、特殊条款的实施和执行情况：本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。报告期内尚未实施。

二、 募集资金使用情况

(一) 2016 年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券

本期债券募集资金 10 亿元，截止 2016 年末用于无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目 3 亿元，用于无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目 7 亿元。

表 3-1 募集资金使用情况

单位：亿元

项目名称	项目总投资	募集资金额度	已使用额度	未使用额度
无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目	39	3	3	0
无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目	52	7	7	0
合计	-	10	10	0

报告期内，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。截至 2016 年 12 月 31 日，募集资金余额 0 万元（含存款利息）。

(二) 2016 年第二期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券

本期债券募集的债券资金为 10 亿元人民币，截止 2016 年末用于无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目 3 亿元，用于无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目 7 亿元。

表 3-2 募集资金使用情况

单位：亿元

项目名称	项目总投资	募集资金额度	已使用额度	未使用额度
无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目	39	3	3	0
无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目	52	7	7	0
合计	-	10	10	0

报告期内，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。截至 2016 年 12 月 31 日，募集资金余额 0 万元（含存款利息）。

三、跟踪评级情况

本公司已委托联合资信评估有限公司担任 2016 年第一期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券和 2016 年第二期无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券的跟踪评级机构，最新一期跟踪评级报告预计于 2017 年 6 月 30 日前披露至指定场所，提醒投资者关注。

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。现将具体情况披露如下：

（一）担保情况

无锡城市发展集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保¹。无锡城发为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券到期日及存续期间的到期兑付提供无条件不可撤销的担保。保证方式为全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能按期兑付债券本金及到期利息，担保人保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入公司债券登记机构或主承销商指定的账户。

（二）本期债券的偿债计划

1、本期债券债务偿债计划概况

本期债券发行规模 10 亿元，债券期限 7 年，每年付息一次，同时设置提前还本条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末每年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素相对较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，

¹由于担保方无锡城市发展集团有限公司年度审计报告推迟披露，因此暂不披露担保方的相关数据。待担保方公布审计报告后，将对担保方的财务情况和资信状况等进行补充披露。

努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

2、设立偿债资金专户

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人与农业银行无锡分行签署了《无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》，将设立本期债券偿债资金专项账户，用于偿债基金的接收、存储及划转，确保本期债券的按时还本付息。偿债资金一旦划入专项偿债账户，仅可用于按期支付本期债券利息和到期支付本金。

《无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券偿债账户及资金监管协议》主要约定：偿债基金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放，并且仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。农业银行无锡分行应在本期债券的付息日或兑付日前 30 个工作日（T-30 日）之前向发行人发出划款通知书，要求发行人按本协议的约定按时足额划付偿债资金。在本期债券当期应付本息支付日前 10 个工作日（T-10 日）偿债账户资金数额不足以支付本期债券当期应付本息的情况下，农业银行无锡分行应及时通知发行人。发行人自收到农业银行无锡分行书面通知之日起 3 个工作日内，应向偿债账户补足资金以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

3、偿债计划人员的安排

自本次发行起，发行人将成立债券偿付工作小组，专门负责利息支付、本金兑付及相关工作；制定财务预警机制，利用财务计划统筹安排公司已发行尚未兑付债券的本息支付。发行人承诺将严格执行已议定的制度，并保证制度和人员的连贯性和稳定性，从而保证债券本息按时足额兑付。

4、偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流。

（三）偿债保证制度性安排

1、聘请债券受托管理人

根据相关法律法规、《募集说明书》、《债券受托管理协议》的约定及债券持

有人会议的授权，中国农业银行股份有限公司无锡分行接受发行人的聘请担任本期债券全体债券持有人的债券受托管理人，在本期债券本息全部清偿完毕前依照约定代行债券持有人的权利，维护债券持有人的利益。债券受托管理人主要代理事项相关权利义务如下：

(1) 应持续关注发行人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，根据《无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

(2) 应在本期企业债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

(3) 发行人未按照《募集说明书》的规定按期、足额将到期的本期企业债券利息和/或本金划入本期企业债券登记托管机构指定的银行账户时，债券受托管理人应就该事项提请债券持有人会议讨论。

(4) 发行人不能偿还债务时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

(5) 应按照本协议、《无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《无锡市太湖新城发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》项下债券受托管理人的职责和义务。

(6) 应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，督促发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

(7) 应当为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突，不得利用作为债券受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

(8) 应按照国家发改委的有关规定及本协议的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

(9) 在债券持有人会议做出变更债券受托管理人的决议之日起15个工作日内，债券受托管理人应该向新债券受托管理人移交工作及有关文件档案。

(10) 不得将其在本协议项下的职责和义务委托给第三方履行。

(11) 应制订债券受托管理业务内部操作规则，规定债券受托管理人行使权

利、履行义务的方式、程序。

(12) 应指派专人负责发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

(13) 应遵守法律法规和《募集说明书》规定的债券受托管理人应当履行的其他义务。

2、债券持有人会议

为规范本期债券的债券持有人会议的组织 and 行为, 界定债券持有人会议的职权、义务, 保障债券持有人的合法权益, 发行人与债券受托管理人中国农业银行股份有限公司无锡分行制定了《债券持有人会议规则》。债券持有人会议由全体债券持有人组成, 债券持有人会议依据规则规定的程序召集和召开, 并对规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。根据《债券持有人会议规则》, 债券持有人会议的权限范围如下:

(1) 当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时, 就是否同意发行人的建议做出决议;

(2) 当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时, 就是否同意相关解决方案做出决议, 但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议;

(3) 当发行人进行减资、合并、分立、解散或者申请破产时, 就是否接受发行人提出的建议, 以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议;

(4) 发行人该期债券保证人或者担保物发生重大变化时, 对债券持有人依法行使其享有权利的方案做出决议;

(5) 就变更、解聘债券受托管理人或者变更债券受托管理协议条款做出决议;

(6) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时, 就行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议;

(7) 当发生其他因发行人自身违约或违规行为而对本期债券持有人权益有重大实质影响的事项时, 对债券持有人依法行使其享有权利的方案做出决议。

(四) 本期债券的偿债保障

1、公司较强的资产实力、良好的利润水平为本期债券本息的按时偿付提供了坚实基础

截至2016年末，公司资产总额、所有者权益分别达752.04亿元、225.31亿元。2014年-2016年，公司平均归属于母公司股东的净利润达到1.20亿元，能够有效覆盖本期债券利息。公司良好的财务状况是本期债券偿付的基础。

2、募投项目收益有利于本期债券按期还本付息

无锡市太湖流域-贡湖湾水系治理项目阶段性完工后，发行人将太湖新城贡湖湾湿地水系出租给无锡古运河旅游发展有限公司进行生态旅游项目的经营，每年实现1,000.44万元收入；无锡市太湖新城北部区域城镇化建设宜居生态环境工程项目完工后，发行人将太湖新城北部区域已建设完成的固定资产与未开发地块进行出租，每年实现1,072.32万元收入。发行人承诺上述项目实现收入将优先用于偿还本期债券本息。

3、发行人资产流动性较好且有大量可变现资产，短期偿债能力较强

从资产结构来看，发行人近三年的资产主要由流动资产构成，2014年-2016年，发行人期末流动资产占总资产的比例均在90%左右，流动比率分别为4.68、6.78和8.44，速动比率分别为0.88、1.21和2.16，均保持在合理水平。同时，为保持资产的流动性及公司业务增长的需要，发行人维持了一定的现金比例，2014年-2016年末，发行人货币资金余额分别为78.02亿元、58.68亿元和89.32亿元。公司资产的流动性较好，且变现能力较为良好，短期偿债能力较强。

4、担保人对本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

本期债券将由无锡城市发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。届时如果出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，担保人将按照本期债券担保函的相关约定，将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用，划入本期债券登记托管机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。

5、公司良好的融资能力为本期债券按期偿付提供了必要的补充

公司与各金融机构长期以来保持着良好的合作关系，按时偿付银行贷款本息，树立了良好的企业信用形象。在政府的支持下，公司将继续发挥自己的经营优势，维持业务稳定发展，进一步改进管理方式、优化融资结构，从而为本期债券偿付奠定坚实的基础。此外，公司已与中国农业银行股份有限公司无锡分行签订了《流动性资金支持协议》。协议规定，该银行根据发行人申请，在国家法律法规和内

部信贷政策及规章制度允许的情形下，按照银行内部规定程序进行评审，经评审合格后，给予发行人本期债券偿付提供流动性支持贷款。

6、其他配套偿债措施

为维护本期债券持有人的合法利益，保证本期债券本息按期足额偿付，公司还为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

(1) 公司将在监管银行开立募集资金专项账户和偿债资金专项账户用于管理募集资金和归集偿债资金，保障偿债资金进行专户管理，提前准备债券利息和本金，存放于偿债专户，偿债资金一旦划入偿债专户，仅可用于按期支付本期债券的利息和本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。同时，公司安排专人管理本期债券兑付工作，能够保障本期债券兑付的顺利进行。

(2) 公司将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。

(3) 公司若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、变现优良资产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保证投资者的利益。

五、 债券持有人会议的召开情况

报告期内，无债券持有人会议召开事项。

六、 债券受托管理人履行职责的情况

发行人聘请了中国农业银行股份有限公司无锡分行为账户监管银行和债权受托管理人，并与其签订了《账户监管协议》和《债券持有人会议规则》。债券受托管理人负责监管发行人的募集和偿债资金，较好的履行了债券受托管理人和账户监管人的职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极的作用。

第三节 财务和资产情况

一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

2016 年度，公司未发生会计政策、会计估计变更，发生的重大会计差错更正采用追溯重述法，对于各个比较期间影响如下：

表 4-1 会计差错更正

单位：万元

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累计影响（增加+减少-）
永赢资产 2015 年入股无锡丰润投资有限公司 5 亿元，分别在 2017 年和 2018 年由无锡市太湖新城集团有限公司溢价回购调整	年初长期应付款	50,004.63
	年初存货	4.63
	年初少数股东权益	-48,661.69
	上年少数股东损益	1,338.31
	年初未分配利润	-1,338.31
	长期应付款	50,014.40
	存货	5,432.57
	少数股东权益	-51,784.71
	少数股东损益	-3,123.02
	预付款项	-5,418.17
	未分配利润	-1,338.31

二、 公司近两年主要会计数据和财务指标

表 4-2 主要会计数据和财务指标

单位：万元

财务指标	2016 年度/末	2015 年度/末	同比变动
总资产	7,520,433.18	6,790,941.75	10.74%
归属于母公司股东的净资产	2,252,843.68	2,184,409.37	3.13%
营业收入	170,149.02	189,742.90	-10.33%
归属于母公司股东的净利润	10,971.00	12,272.99	-10.61%

息税折旧摊销前利润	18,971.83	20,979.78	-9.57%
经营活动产生的现金流量净额	-21,789.33	-101,223.21	78.47%
投资活动产生的现金流量净额	3,039.39	-3,892.98	178.07%
筹资活动产生的现金流量净额	401,902.47	-174,345.47	330.52%
期末现金及现金等价物余额	559,398.92	176,246.39	217.40%
流动比率	8.44	6.78	24.57%
速动比率	2.16	1.21	78.28%
资产负债率	70.0%	67.83%	3.26%
EBITDA 全部债务比	0.0040	0.0048	-16.85%
利息保障倍数	0.06	0.07	-23.81%
现金利息保障倍数	0.95	0.64	47.71%
EBITDA 利息保障倍数	0.06	0.09	-28.98%
贷款偿还率	1	1	0.00%
利息偿付率	1	1	0.00%

注：上述财务指标计算方法如下：

1.流动比率=流动资产/流动负债；

2.速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3.资产负债率=负债总额/资产总额；

4.EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

5.利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

6.现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

7.EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

8.贷款偿还率=实际贷款偿还率/应偿还贷款额；

9.利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

财务指标波动较大说明：

1.经营活动产生的现金流量净额与上年同期相比上升 78.47%，原因系本年销

售商品、提供劳务收到的现金大幅增加。

2.投资活动产生的现金流量净额与上年同期相比上升 178.07%，原因系本年收回投资收到的现金比上年大幅上涨。

3.筹资活动产生的现金流量净额与上年同期相比上升 330.52%，原因系本期增加借款与发行债券，同时还款金额较上期下降。

4.期末现金及现金等价物余额与上年同期相比上升 217.40%，原因系筹资活动产生的现金流量增加。

5.速动比率与上年同期相比上升 78.28%，原因系货币资金、应收账款、其他应收款增加，且应付票据减少。

6.现金利息保障倍数比上年同期相比上升了 47.71%，原因系本年经营活动产生的现金净额较去年增加，主要是购买商品接受劳务支付的现金较去年大幅度下降。

主要资产及负债变动情况

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司主要资产及负债变动情况如下表所示：

表 4-3 主要资产及负债变动情况

单位：万元

科目名称	2016 年末	2015 年末	同比变动
货币资金	893,214.42	586,761.89	52.23%
应收票据	115.00	410.00	-71.95%
应收账款	229,631.76	108,548.56	111.55%
其他应收款	632,376.64	414,406.60	52.60%
预付账款	17,511.26	19,478.17	-10.10%
存货	5,181,066.43	5,203,408.72	-0.43%
长期股权投资	104,089.87	186,328.65	-44.14%
固定资产	135,185.13	45,548.51	196.79%
在建工程	63,287.39	79,113.29	-20.00%
无形资产	138.17	85.54	61.54%
短期借款	17,280.00	68,550.00	-74.79%
应付票据	33,000.00	100,853.88	-67.28%
应付账款	45,019.93	43,849.71	2.67%
预收账款	41,704.58	685.23	5986.22%
应付工资	576.78	513.67	12.29%
应交税金	7,233.89	11,202.44	-35.43%
其他应付款	207,802.97	125,556.27	65.51%

一年内到期的长期负债	459,900.00	582,949.45	-21.11%
其他流动负债	476.30	331.61	43.63%
长期借款	3,493,734.81	3,119,192.43	12.01%
应付债券	750,423.08	500,000.00	50.08%
长期应付款	198,635.72	50,004.63	297.23%
专项应付款	424.11	1,038.28	-59.15%

资产项目中波动较大的科目分析：

1.货币资金与上年同期相比上升 52.23%，原因系本期新增债务融资款较上期增加。

2.应收票据与上年同期相比下降 71.95%，原因系票据已到期托收。

3.应收账款与上年同期相比上升 111.55%，原因系本期应收无锡市太湖新城建设指挥部办公室账款增加。

4.其他应收款与上年相比上升 52.60%，原因系本期增加了与无锡市太湖新城建设指挥部办公室的资金往来款。

5.长期股权投资与上年同期相比下降 44.14%，原因系本期处置了两家联营企业的投资。

6.固定资产与上年同期相比上升 196.79%，原因系本期存货转入了大量固定资产。

7.无形资产与上年同期相比上升 61.54%，原因系本期购置新的软件。

8.短期借款与上年同期相比下降 74.79%，原因系本期归还了到期质押借款。

9.应付票据与上年同期相比下降 67.28%，原因系票据已到期托收。

10.预收账款与上年同期相比上升 5986.22%，原因系无锡新都房地产开发有限公司本年新增预收房款 40,961.62 万元。

11.应交税金与上年同期相比减少 35.43%，原因系“营改增”导致营业税金大幅减少。

12.其他应付款与上年同期相比上升 65.51%，原因系母公司新增与建发往来 10 亿元。

13.其他流动负债与上年相比上升 43.63%，原因系本期预提酒店成本增加。

14.应付债券与上年同期相比上升 50.08%，原因系本期新发行 25 亿债券。

15.长期应付款与上年同期相比上升 297.23%，原因系母公司新增城发集团

15 亿借款。

14. 专项应付款与上年同期相比下降 59.15%，原因系本期减少贡湖水专项资金。

三、 资产受限情况

受限资产具体情况如下表所示：

表 4-4 资产受限情况表

单位：万元

科目	资产名称	账面价值	备注
货币资金	银行存单	315,747.50	质押借款或限定用途
货币资金	银行存款	68.00	非融资性保函
应收账款	应收债权	217,043.13	质押借款
存货	土地及在建开发产品	324,987.91	质押借款
在建工程	土地	22,359.62	兰桂坊抵押借款
其他非流动资产	土地	23,212.90	抵押借款（贡湖湾）
投资性房地产	房产和土地	108,824.18	集团抵押借款
可供出售金融资产	股权	50,000.00	集团持有江苏资产管理有限公司的股权在资产管理公司向国开行贷款时质押
合计		1,062,243.24	

四、 其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

除“16 太湖发展债 01”和“16 太湖发展债 02”外，公司尚在存续期的其它债务融资工具情况如下表所示，均按时付息兑付。

表 4-5 其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

证券代码	证券名称	发行期限	票面利率	发行日期	发行规模(亿元)	证券类别
101461032.IB	14 太湖新发 MTN001	5	5.79	2014-10-17	20.00	中期票据
101561028.IB	15 太湖新发	5	5.25	2015-11-13	30.00	中期票据

	MTN001					
101671005.IB	16太湖新发 MTN001	5(5+N)	5.00	2016-03-04	6.00	中期票据
031664051.IB	16太湖新城 PPN001	3	4.10	2016-08-17	5.00	定向工具
011771001.IB	17太湖新发 SCP001	0.7397	4.50	2017-02-15	10.00	短期融资 券

五、 对外担保变动情况

报告期内，公司实际对外担保金额合计1,117,796.00万元。明细如下：

表 4-6 对外担保情况

单位：万元

单位名称	实际担保金额	担保类型	借款期限
无锡市城市投资发展有限公司	50,000.00	保证担保	2014.12.30-2019.12.30
无锡市住房保障建设发展公司	20,000.00	保证担保	2014.6.13-2017.6.12
无锡市建设发展投资有限公司	660,385.00	保证担保	2009.1.9-2023.12.14
无锡绿洲建设投资有限公司	89,200.00	保证担保	2009.9.28-2021.04.21
无锡市土地储备中心	52,400.00	保证担保	2014.12.31-2019.12.31
无锡市公园景区管理中心	18,500.00	保证担保	2012.9.21-2022.3.18
无锡马山蔬菜有限公司	25,000.00	保证担保	2015.2.16-2017.7.28
无锡市第六市政建设工程公司	13,500.00	保证担保	2016.11.30-2017.11.30
无锡湖滨兴岛经济发展有限公司	20,000.00	保证担保	2015.1.9-2017.1.9
无锡绿岛生态农业发展有限公司	10,000.00	保证担保	2016.11.15-2017.11.15
无锡太湖国家旅游度假区新农村建设发展有限公司	10,000.00	保证担保	2016.11.16-2017.11.16
无锡马山生命科学实业发展有限公司	5,000.00	保证担保	2016.3.24-2017.3.22
无锡市马山水产有限公司	13,500.00	保证担保	2016.6.14-2017.6.14
无锡德鑫太阳能电力有限公司	8,581.00	保证担保	2012.6.29-2017.6.28
无锡周新绿化工程有限公司	8,000.00	保证担保	2015.11.6-2017.11.6
无锡金城湾建设投资发展有限公司	20,000.00	保证担保	2015.3.20-2018.6.30
无锡金城湾建设投资发展有限公司	15,000.00	保证担保	2016.1.5-2018.9.28
无锡太湖城传感信息中心发展	10,000.00	保证担保	2015.11-2017.11

有限公司			
无锡龙世太湖科技发展有限公司	10,000.00	保证担保	2015.12-2018.12
无锡太湖城建设发展有限公司	10,000.00	保证担保	2016.4-2019.4
无锡银源新城科技发展有限公司	10,000.00	保证担保	2016.5.24-2019.5.24
无锡市新泽投资发展有限公司	30,000.00	保证担保	2015.11.26-2019.12.31
兰桂坊	8,730.00	保证担保	2015.3.30-2024.3.30

公司尚未履行及未履行完毕的对外担保金额累计占报告期末净资产金额的 31.12%，超过 30%。被担保人基本情况如下：

1、无锡市城市投资发展有限公司

无锡市城市投资发展有限公司成立于 1992 年 10 月 12 日，注册资本为 514,302.15 万元，经营范围为城市建设项目招商引资、投资及建设、城市建设综合开发、利用自有资产对外投资；房屋租赁；建筑用材料、装饰装修材料、五金、水暖器材、交电的销售。截至 2016 年末公司总资产 1,140,783.69 万元，负债 626,977.54 万元，所有者权益 513,806.15 万元。2016 年公司实现营业收入 9,405.20 万元，净利润 1,047.23 万元。

2、无锡市住房保障建设发展公司

无锡市住房保障建设发展公司成立于 2011 年 12 月 15 日，注册资本为 146,964.34 万元，经营范围为保障房建设开发（公共租赁房、廉租房、经济适用房、限价商品房、人才公寓）；房屋出售、租赁；物业管理（凭有效资质证书经营）；房屋拆迁、土地整理。截至 2016 年末公司总资产 1,281,820.49 万元，负债 1,091,609.37 万元，所有者权益 190,211.12 万元。2016 年公司实现营业收入 22,134.49 万元，净利润 2,774.48 万元。

3、无锡市建设发展投资有限公司

无锡市建设发展投资有限公司成立于 1991 年 6 月 15 日，注册资本为 1,805,304.49 万元，经营范围为房地产开发与经营（凭有效资质证书经营）；利用自有资产对外投资；工程项目管理；物业管理（凭有效资质证书经营）；城市建设项目的招商引资；城市建设综合开发；市政工程施工、园林绿化工程施工（以上凭有效资质证书经营）；自有房屋、设施设备的租赁（不含融资性租赁）；金属材料、建筑用材料、装饰装修材料、五金交电的销售；自营和代理各类商

品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。截至 2016 年末公司总资产 4,561,563.07 万元,负债 2,661,187.82 万元,所有者权益 1,900,375.25 万元。2016 年公司实现营业收入 237,004.93 万元,净利润 8,250.17 万元。

4、无锡马山蔬菜有限公司

无锡马山蔬菜有限公司成立于 2012 年 2 月 24 日,注册资本为 10,000.00 万元,经营范围为蔬菜、粮油作物、水果、花卉、苗木的种植及销售;生鲜水产品的销售;农作物种植技术的开发和推广;利用自有资金对外投资;农业生态园的开发和观光服务(不含旅游);市政基础设施建设;园林绿化工程施工;河湖治理及防洪设施工程建筑;垂钓服务;户外拓展训练(不含高危险性体育项目)。截至 2016 年末公司总资产 219,543.11 万元,负债 125,072.25 万元,所有者权益 94,470.86 万元。2016 年公司实现营业收入 78,027.31 万元,净利润 6,782.60 万元。

5、无锡市第六市政建设工程公司

无锡市第六市政建设工程公司成立于 1988 年 8 月 6 日,注册资本为 2,019.80 万元,经营范围为市政公用工程施工总承包二级。截至 2016 年末公司总资产 79,205.30 万元,负债 58,502.49 万元,所有者权益 20,702.82 万元。2016 年公司实现营业收入 59,740.84 万元,净利润 2,794.34 万元。

6、无锡湖滨兴岛经济发展有限公司

无锡湖滨兴岛经济发展有限公司成立于 2009 年 3 月 17 日,注册资本为 47,000 万元,经营范围为新农村改造、建设和管理;河湖治理及防洪设施工程建筑;利用自有资金对外投资;企业管理服务;市政工程管理、园林绿化服务;土地前期开发;商业配套及基础设施建设;苗木、花卉的科研培育、农作物种植和销售;农业生态园的开发和观光服务;沿湖景观工程建设和生态环境的修复养护;建筑材料、建筑专用设备、五金交电的销售。截至 2016 年末公司总资产 246,540.74 万元,负债 160,011.74 万元,所有者权益 86,529.00 万元。2016 年公司实现营业收入 30,182.92 万元,净利润 2,087.82 万元。

7、无锡绿岛生态农业发展有限公司

无锡绿岛生态农业发展有限公司成立于 2013 年 6 月 9 日,注册资本为

10,000 万元，经营范围为农业生态园的开发与观光服务（不含旅游）；蔬菜、水果种植；农业技术推广服务；会议及展览服务；生鲜食用农产品的销售；市政基础设施建设；水资源保护服务；水污染治理；绿化管理。截至 2016 年末公司总资产 121,046.87 万元，负债 97,740.68 万元，所有者权益 23,306.20 万元。2016 年公司实现营业收入 65,475.66 万元，净利润 3,869.42 万元。

8、无锡太湖国家旅游度假区新农村建设发展有限公司

无锡太湖国家旅游度假区新农村建设发展有限公司成立于 2012 年 1 月 9 日，注册资本为 54,000 万元，经营范围为新农村改造、建设和管理；市政基础设施建设；河湖治理及防洪设施工程建筑；污水处理工程、园林绿化工程的施工；房屋拆迁、房屋租赁、房地产中介服务；农业生态园的开发和观光服务（不含旅游）；企业管理服务；利用自有资金对外投资。截至 2016 年末公司总资产 456,821.60 万元，负债 268,724.24 万元，所有者权益 188,097.36 万元。2016 年公司实现营业收入 49,723.27 万元，净利润 2,013.33 万元。

9、无锡马山生命科学实业发展有限公司

无锡马山生命科学实业发展有限公司成立于 2011 年 2 月 18 日，注册资本为 25,000 万元，经营范围为生物科技的研究、开发与试验发展；一类、二类医疗器械（不含需领取许可证的项目），化工产品原料的销售；从事受托集体资产管理；利用自有资金对外投资；投资咨询（不含证券类）；经济贸易咨询；物业管理；房地产经纪服务；通用零部件、纺织品、针织品、服装、日用品、五金、交电、工艺美术品的销售。截至 2016 年末公司总资产 64,187.96 万元，负债 28,640.48 万元，所有者权益 35,547.48 万元。2016 年公司实现营业收入 45,360.31 万元，净利润 2,429.14 万元。

10、无锡市马山水产有限公司

无锡市马山水产有限公司成立于 1989 年 6 月 29 日，注册资本为 5,000 万元，经营范围为淡水鱼养殖，生鲜水产品、鱼用饲料的销售；水果、花卉、苗木的种植、销售；农作物种植技术的开发、推广；利用自有资金对外投资；市政基础设施建设；园林绿化工程施工；河湖治理及防洪设施工程建筑；农业生态园的开发和观光服务（不含旅游）；垂钓服务；户外拓展训练（不含高危险性体育项目）。截至 2016 年末公司总资产 95,520.88 万元，负债 56,553.23 万元，

所有者权益 38,967.64 万元。2016 年公司实现营业收入 44,324.79 万元，净利润 5,290.18 万元。

11、无锡德鑫太阳能电力有限公司

无锡德鑫太阳能电力有限公司成立于 2010 年 11 月 29 日，注册资本 65,883.09 万元，经营范围为研究、开发、生产、加工太阳能电池及发电产品系统（不含限制项目的电池、连接机电及裂变器），提供售后技术服务；从事上述产品及太阳能电池和组件的原辅和零部件的批发、佣金代理（拍卖除外）、进出口业务；从事硅材料的批发和佣金代理（不含拍卖）业务。截至 2016 年末公司总资产 137,589.28 万元，负债 163,766.05 万元，所有者权益-26,176.76 万元。2016 年公司实现营业收入 92,680.86 万元，净利润-15,288.09 万元。

12、无锡周新绿化工程有限公司

无锡周新绿化工程有限公司成立于 2011 年 11 月 11 日，注册资本 1,000 万元，经营范围为园林景观、绿化工程的设计、施工；林木、花卉培育、种植、销售。截至 2016 年末公司总资产 40,362.72 万元，负债 20,636.61 万元，所有者权益 19,726.11 万元。2016 年公司实现营业收入 31,829.30 万元，净利润 3,262.90 万元。

13、无锡金城湾建设投资发展有限公司

无锡金城湾建设投资发展有限公司成立于 2009 年 5 月 21 日，注册资本 30,000 万元，经营范围为利用自有资金对外投资；市政公共设施管理；工程项目管理；物业管理；城市建设项目的拆迁；公共基础设施项目的设计；水污染治理；水资源管理；水生态修复；建筑材料、建筑专用设备的销售。截至 2016 年末公司总资产 126,189.08 万元，负债 64,303.26 万元，所有者权益 61,885.82 万元。2016 年公司实现营业收入 35,256.71 万元，净利润 4,599.95 万元。

14、无锡太湖城传感信息中心发展有限公司

无锡太湖城传感信息中心发展有限公司成立于 2009 年 12 月 18 日，注册资本为 65,000 万元，经营范围为传感网园区的开发建设；基础设施建设管理；市政公共设施施工及管理；利用自有资金对外投资；物业管理；资产管理（不含国有资产）；传感器的研究、开发及销售；电子元器件、建材的销售；对入

园的科技创新型企业开展科技信息交流、技术咨询、技术孵化活动。截至 2016 年末公司总资产 173,137.16 万元，负债 104,871.19 万元，所有者权益 68,265.97 万元。2016 年公司实现营业收入 36,596.56 万元，净利润 2,470.34 万元。

15、无锡龙世太湖科技发展有限公司

无锡龙世太湖科技发展有限公司成立于 2005 年 8 月 23 日，注册资本为 55,000 万元，经营范围为计算机软件技术开发、节能技术开发；利用自有资金对外投资；物业管理；房屋出租；市政公共设施管理；装饰装潢服务；电子元器件、建材的销售。截至 2016 年末公司总资产 195,720.61 万元，负债 135,519.78 万元，所有者权益 60,200.82 万元。2016 年公司实现营业收入 10,983.03 万元，净利润 430.52 万元。

16、无锡太湖城市建设发展有限公司

无锡太湖城市建设发展有限公司成立于 2010 年 4 月 26 日，注册资本为 50,000 万元，经营范围为基础设施建设管理；水生态治理、修复；水资源管理；水利工程设计、施工；利用自有资金对外投资、市政工程管理、资产管理（不含国有资产）；物业管理；电子元器件、建材的销售。截至 2016 年末公司总资产 181,219.65 万元，负债 101,450.38 万元，所有者权益 79,769.27 万元。2016 年公司实现营业收入 46,583.30 万元，净利润 3,908.31 万元。

17、无锡银源新城科技发展有限公司

无锡银源新城科技发展有限公司成立于 2011 年 3 月 18 日，注册资本为 6,600 万元，经营范围为电子信息技术、物联网的技术开发、技术服务、技术转让；利用自有资金对外投资；物业管理；文化创意设计；节能环保技术开发；电子产品的研发和销售；金属材料、建材、五金产品、化工产品及其原料（不含危险品）、针纺织品及原料、仪器仪表、通用机械的销售。截至 2016 年末公司总资产 75,480.64 万元，负债 52,319.75 万元，所有者权益 23,160.90 万元。2016 年公司实现营业收入 46,715.83 万元，净利润 3,019.83 万元。

18、无锡新泽投资发展有限公司

无锡新泽投资发展有限公司成立于 2009 年 12 月 14 日，注册资本为 40,000 万元，经营范围为利用自有资金对外投资；房地产开发经营（凭有效资质证书经营）；物业管理；房屋租赁服务；经济贸易咨询；房屋建筑工程施工、市政

公用工程施工。截至 2016 年末公司总资产 182,561.63 万元，负债 161,793.30 万元，所有者权益 20,768.32 万元。2016 年公司实现营业收入 842.20 万元，净利润 1,743.33 万元。

19、兰桂坊

兰桂坊成立于 2013 年 1 月 6 日，注册资本 50,000 万元，经营范围为房地产开发经营；利用自有资金对外投资；物业管理；房屋租赁服务。截至 2016 年末公司总资产 60,366.89 万元，负债 12,247.42 万元，所有者权益 48,119.47 万元。2016 年公司实现净利润-370.24 万元。

六、 银行授信、使用情况及偿还银行贷款情况

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2016 年末，公司获得银行授信额度累计 498.16 亿元，已使用 495.06 亿元，剩余额度为 3.1 亿元。具体情况如下：

表 4-7 银行授信情况

单位：亿元

授信银行	授信额度	已使用授信	剩余额度
北京银行	4.00	4.00	-
渤海银行	10.00	10.00	-
工商银行	15.00	15.00	-
光大银行	32.00	32.00	-
广发银行	6.00	6.00	-
国家开发行江苏分行	192.00	192.00	-
华夏银行南京分行	2.00	2.00	-
建行太湖新城支行	13.00	9.90	3.10
江苏银行	15.00	15.00	-
民生银行	10.00	10.00	-
南京银行	8.00	8.00	-
宁波银行	4.80	4.80	-
农发行	32.50	32.50	-
农业银行	37.95	37.95	-
平安银行	5.00	5.00	-
厦门国际银行	13.46	13.46	-
上海银行	12.75	12.75	-

无锡交行河埭支行	6.00	6.00	-
锡州农商行	11.00	11.00	-
兴业银行无锡分行	7.50	7.50	-
浙商银行	7.20	7.20	-
中国银行	33.00	33.00	-
中信银行	20.00	20.00	-
总计	498.16	495.06	3.10

2016年度，发行人偿还银行贷款均按时偿还，不存在展期及减免情况。

第四节 业务和公司治理情况

发行人主要业务为接受无锡市政府委托和授权，按照市场化、商业化的运作方式，承担无锡市太湖新城中心区的城市基础设施建设和土地综合开发工作。发行人的经营涉及土地转让、代建工程、代建管理、资金占用，以及租金、服务费、自来水管施工、物业管理、委托贷款、酒店、房地产等业务。发行人严格按照《公司法》及中国其它有关法律、法规的要求，依据《公司章程》的约定，不断完善公司的治理，强化内部管理，规范公司经营运作。

一、公司主要业务和经营状况简介

(一) 最近两年经营情况分析

表 5-1 近两年经营情况表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	同比变动
一、营业总收入	170,149.02	189,742.90	-10.33%
其中：营业收入	170,149.02	189,742.90	-10.33%
资金占用费	4,449.71	5,784.28	-23.07%
工程收入	139,664.59	144,372.24	-3.26%
代建管理费	311.72	1,615.02	-80.70%
酒店收入	8,360.97	7,384.47	13.22%
租金	6,228.44	23,262.04	-73.22%
物业管理费	5,181.40	4,881.91	6.13%
房产转让	4,074.21	-	-
绿化改造工程	917.76	881.97	4.06%
其他	960.23	1,560.96	-38.48%
二、营业总成本	158,359.92	175,925.99	-9.98%
其中：营业成本	144,172.91	148,231.94	-2.74%
资金占用费	4,367.34	5,460.36	-20.02%
工程收入	128,405.24	134,063.52	-4.22%
代建管理费	87.88	-	-
酒店收入	1,957.94	1,809.38	8.21%
租金	1,609.41	1,612.33	-0.18%
物业管理费	3,453.13	3,588.29	-3.77%
房产转让	3,587.28	-	-

项目	2016 年度	2015 年度	同比变动
绿化改造工程	611.64	357.44	71.12%
其他	93.06	1,340.63	-93.06%
营业税金及附加	2,012.23	10,325.10	-80.51%
销售费用	3,807.46	3,841.70	-0.89%
管理费用	8,594.07	13,951.07	-38.40%
财务费用	-2,062.14	118.62	-1838.39%
资产减值管理损失	1,835.38	-542.44	438.35%
公允价值变动损益	-41.29	-1593.02	97.41%
投资收益（损失以“-”号填列）	5,720.62	3,960.57	44.44%
三、营业利润（亏损总额以“-”号填列）	17,468.43	16,184.45	7.93%
加：营业外收入	2,345.76	1,765.12	32.89%
减：营业外支出	2,457.23	57.92	4142.12%
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,356.96	17,891.65	-2.99%
减：所得税费用	6,345.46	5,612.98	13.05%
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,011.50	12,278.66	-10.32%
六、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	197,645.22	35,611.97	455.00%
收到的其他与经营活动有关的现金	155,324.82	613,218.25	-74.67%
经营活动现金流入小计	352,970.04	648,830.22	-45.60%
购买商品、接受劳务支付的现金	252,987.96	692,478.78	-63.47%
支付给职工以及为职工支付的现金	7,258.65	7,306.93	-0.66%
支付的各项税费	20,092.60	15,529.62	29.38%
支付的其他与经营活动有关的现金	94,420.15	34,738.10	171.81%
经营活动现金流出小计	374,759.36	750,053.43	-50.04%
经营活动产生的现金流量净额	-21,789.33	-101,223.21	78.47%

变动超过 30%原因分析

1. 本期代建管理费收入较上期减少 80.70%，其原因系公司前期代建工程已绝大部分完工，新开工项目以总承包模式经营。

2. 本期租金收入较上期减少 73.22%，其原因系 2015 年补收机关事务局 2011-2015 年租金。
3. 本期其他收入较上期减少 38.48%，其原因系公司 B3 区土地分割款减少。
4. 本期绿化改造工程成本较上期上升 71.12%，其原因系本年分类口径与上年不同，上年分类不够准确，大部分计入其他成本。
5. 本期营业税金及附加较上期减少 80.51%，其原因系“营改增”导致营业税金大幅减少。
6. 本期管理费用较上期减少 38.40%，其原因系君来酒店根据审计局出具的审计报告调整太湖国际博览中心大酒店前期多计提的开办费 2,525.26 万元。
7. 本期财务费用较上期减少 1838.39%，其原因系本期利息收入增加。
8. 本期资产减值损失较上期增加 438.35%，其原因系本期计提部分坏账。
9. 本期公允价值变动损益较上期增加 97.41%，其原因是本期按公允价值计量的投资性房地产公允价值下降幅度较上期减小。
10. 本期投资收益较上期增加 44.44%，其原因系公司收购无锡三房巷有限公司 95% 股权，原持有 5% 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 85.56 万元确认为投资收益。
11. 本期营业外收入较上期增加 32.89%，其原因系公司本期非同一控制下合并收购无锡三房巷置业有限公司 95% 股权，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 1,625.71 万元确认为营业外收入。
12. 本期营业外支出较上期增加 4142.12%，其原因系子公司无锡市君来世尊酒店有限公司本年返还无锡市太湖新城指挥部累计拨付的亏损补贴 2,426.76 万元。
13. 本期所得税费用下降 31.39%，其原因系本期计提资产减值准备较上期大幅增加导致递延所得税费用增加。
14. 本期销售商品、提供劳务收到的现金较上期增加 455.00%，其原因系本年母公司收到指挥部地块拆迁工程款。
15. 本期收到的其他与经营活动有关的现金较上期减少 74.67%，其原因系本年收到的往来款现金流入比去年减少，收到与支付的非经营性往来款最终以轧抵数列示。
16. 本期购买商品、接受劳务支付的现金较上期减少 63.47%，其原因系本年母公

司支付工程款减少，贡湖湾 2015 年支付悦榕庄项目 2.48 亿元，本年该项目已停止无现金流出。

17. 本期支付的其他与经营活动有关的现金较上期增加 171.81%，其原因系本年支付的往来款现金流入比去年减少，收到与支付的非经营性往来款最终以轧抵数列示。

（二）报告期内投资情况分析

公司 2016 年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金为 8,596.53 万元，较 2015 年度减少 5,357.07 万元。

二、 公司严重违约、控股股东独立性等情况说明

我公司经营多年，与各往来客户合作良好，保持了一定的商业信誉，在报告期内与主要客户的业务往来中无任何严重违约事项；未形成任何预计负债，控股股东业务具有独立性，对我公司经营情况和偿债能力无影响。

三、 公司非经营性往来占款、资产拆借及违规担保情况说明

截至 2016 年 12 月 31 日，公司非经营性往来占款或资金拆借余额 212,123.11 万元，没有超过公司净资产的 10%。公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

四、 公司治理、内部控制情况说明

报告期内，本公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，同时公司如约执行募集说明书相关约定或承诺，确保债券投资者的利益。

第五节 重大事项

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司没有正在进行的或未决的会对本公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序、无破产重组以及控股股东、实际控制人涉嫌犯罪等应披露重大事项发生。

表 6-1 公司是否发生重大事项的说明

序号	相关事项	是否发生 前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
2	债券信用评级发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的 20%；	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的 10%；	否
7	发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大损失；	否
10	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券的上市条件；	否
11	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否
12	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否
13	其他对债券持有人权益有重大影响的事项	否

第六节 财务报告

本公司 2016 年经审计的财务报告请参见附件。

第七节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

(以下无正文)

(本页无正文, 为无锡市太湖新城发展集团有限公司企业债券 2016 年年度报告之盖章页)



无锡市太湖新城发展集团有限公司
财务报表审计报告

天衡审字（2017）00746号



0000201704006519

报告文号：天衡审字[2017]00746号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

审计报告

天衡审字(2017)00746号

无锡市太湖新城发展集团有限公司全体股东:

我们审计了后附的无锡市太湖新城发展集团有限公司(以下简称太湖新城公司)财务报表,包括2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日的合并资产负债表及母公司资产负债表,2014年度、2015年度、2016年度的合并利润表及母公司利润表、合并现金流量表及母公司现金流量表和合并所有者权益变动表及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是太湖新城公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为,太湖新城公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了太湖新城公司2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日的财务状况以及2014年度、2015年度、2016年度的经营成果和现金流量。

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



合并资产负债表

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

资产	注释	2016-12-31余额	2015-12-31余额	2014-12-31余额
流动资产：				
货币资金	五、1	8,932,144,184.17	5,867,618,860.80	7,802,380,456.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据	五、2	1,150,000.00	4,100,000.00	12,400,000.00
应收账款	五、3	2,296,317,577.02	1,085,485,569.55	720,215,890.76
预付款项	五、4	175,112,586.52	194,781,737.44	170,199,404.85
应收利息				-
应收股利	五、5		11,501,858.12	11,501,858.12
其他应收款	五、6	6,323,766,389.65	4,144,066,013.92	3,008,391,556.04
存货	五、7	51,810,664,310.52	52,034,087,164.67	50,694,639,200.83
划分为持有待售的资产				40,000,000.00
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、8	50,675,609.25	420,810.42	569,797.48
流动资产合计		69,589,830,657.13	63,342,062,014.92	62,460,298,164.15
非流动资产：				
可供出售金融资产	五、9	1,697,276,000.00	1,085,990,000.00	1,574,990,000.00
持有至到期投资				-
长期应收款		-		-
长期股权投资	五、10	1,040,898,736.17	1,863,286,502.34	1,895,326,931.33
投资性房地产	五、11	550,914,099.12	356,751,100.00	442,680,400.00
固定资产	五、12	1,351,851,333.25	455,485,138.44	52,021,303.68
在建工程	五、13	632,873,883.14	791,132,924.25	797,253,397.90
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	五、14	1,381,725.93	855,358.05	575,808.13
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	五、15	25,979,134.22	7,619,171.57	26,794,310.45
递延所得税资产	五、16	12,589,183.43	6,235,258.51	7,591,366.48
其他非流动资产	五、17	300,737,042.26		
非流动资产合计		5,614,501,137.52	4,567,355,453.16	4,797,233,517.97
资产总计		75,204,331,794.65	67,909,417,468.08	67,257,531,682.12

公司法定代表人：丁旭初

主管会计工作负责人：丁旭初

会计机构负责人：姚卫红



合并资产负债表（续）

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

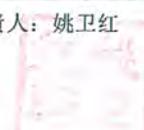
单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2016-12-31余额	2015-12-31余额	2014-12-31余额
流动负债：				
短期借款	五、18	172,800,000.00	685,500,000.00	895,681,961.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	五、19	330,000,000.00	1,008,538,833.00	1,014,393,545.57
应付账款	五、20	450,199,341.90	438,497,138.58	155,741,783.93
预收款项	五、21	417,045,772.77	6,852,290.14	3,025,336.99
应付职工薪酬	五、22	5,767,787.17	5,136,695.78	3,815,590.63
应交税费	五、23	100,273,557.96	112,024,444.43	53,609,672.17
应付利息	五、24	58,572,777.78		
应付股利		25,000,000.00	-	
其他应付款	五、25	2,078,029,694.40	1,255,562,702.57	2,084,849,601.21
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	五、26	4,599,000,000.00	5,829,494,456.02	9,132,879,400.00
其他流动负债	五、27	4,762,997.98	3,316,081.83	2,224,694.18
流动负债合计		8,241,451,929.96	9,344,922,642.35	13,346,221,585.71
非流动负债：				
长期借款	五、28	34,937,348,064.31	31,191,924,297.79	29,231,509,407.30
应付债券	五、29	7,504,230,848.29	5,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其中：优先股			-	
永续债				
长期应付款		1,986,357,206.52	500,046,300.00	
长期应付职工薪酬				
专项应付款	五、30	4,241,143.36	10,382,836.00	10,901,383.00
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	五、16	-	16,186,981.94	20,169,537.69
其他非流动负债				
非流动负债合计		44,432,177,262.48	36,718,540,415.73	31,262,580,327.99
负债合计		52,673,629,192.44	46,063,463,058.08	44,608,801,913.70
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	五、31	20,410,748,400.00	20,410,748,400.00	20,836,317,500.00
其他权益工具	五、32	600,000,000.00		
其中：优先股				
永续债		600,000,000.00		
资本公积	五、33	3,186,247,508.00	3,186,614,349.04	3,687,326,221.04
减：库存股	五、34	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	五、35	120,135,881.26	108,227,224.06	98,760,526.42
一般风险准备				
未分配利润	五、36	1,011,305,029.52	938,503,685.07	825,240,473.28
归属于母公司所有者权益合计		22,528,436,818.78	21,844,093,658.17	22,647,644,720.74
少数股东权益	五、37	2,265,783.43	1,860,751.83	1,085,047.68
所有者权益合计		22,530,702,602.21	21,845,954,410.00	22,648,729,768.42
负债和所有者权益总计		75,204,331,794.65	67,909,417,468.08	67,257,531,682.12

公司法定代表人：丁旭初

主管会计工作负责人：丁旭初

会计机构负责人：姚卫红



合并利润表

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业总收入		1,701,490,169.79	1,897,428,961.34	1,371,419,773.58
其中：营业收入	五、38	1,701,490,169.79	1,897,428,961.34	1,371,419,773.58
二、营业总成本		1,583,599,157.39	1,759,259,929.44	1,401,794,486.13
其中：营业成本	五、38	1,441,729,115.09	1,482,319,391.00	1,216,398,913.92
税金及附加	五、39	20,122,299.05	103,250,964.38	62,164,059.77
销售费用		38,074,635.91	38,417,018.92	26,335,384.24
管理费用		85,940,682.38	139,510,749.88	86,601,767.93
财务费用	五、40	-20,621,371.45	1,186,237.16	6,509,454.24
资产减值损失	五、41	18,353,796.41	-5,424,431.90	3,784,906.03
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、42	-412,904.88	-15,930,223.00	-223,809.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、43	57,206,229.92	39,605,671.55	-17,703,935.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		174,684,337.44	161,844,480.45	-48,302,457.44
加：营业外收入	五、44	23,457,606.55	17,651,248.64	238,507,353.79
其中：非流动资产处置利得				186,166,281.92
减：营业外支出	五、45	24,572,307.14	579,245.67	1,913,016.55
其中：非流动资产处置损失				1,441.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		173,569,636.85	178,916,483.42	188,291,879.80
减：所得税费用	五、42	63,454,603.60	56,129,845.58	59,555,255.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		110,115,033.25	122,786,637.84	128,736,623.85
归属于母公司所有者的净利润		109,710,001.65	122,729,909.43	128,865,096.25
少数股东损益		405,031.60	56,728.41	-128,472.40
六、其他综合收益的税后净额				
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额				
（一）以后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净负债或净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
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		110,115,033.25	122,786,637.84	128,736,623.85
归属于母公司所有者的综合收益总额		109,710,001.65	122,729,909.43	128,865,096.25
归属于少数股东的综合收益总额		405,031.60	56,728.41	-128,472.40
八、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

公司法定代表人：丁旭初

主管会计工作 负责人：丁旭初

会计机构负责人：姚卫红

初丁
印旭

初丁
印旭

姚
印卫

合并现金流量表

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2016年度	2015年度	2014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		1,976,452,153.68	356,119,681.06	341,142,235.49
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		1,553,248,205.16	6,132,182,490.84	6,742,124,830.38
经营活动现金流入小计		3,529,700,358.84	6,488,302,171.90	7,083,267,065.87
购买商品、接受劳务支付的现金		2,529,879,588.62	6,924,787,828.89	7,974,316,164.63
支付给职工以及为职工支付的现金		72,586,523.12	73,069,305.51	60,971,279.35
支付的各项税费		200,925,998.28	155,296,169.71	277,178,301.98
支付其他与经营活动有关的现金		944,201,506.52	347,380,973.77	729,383,688.87
经营活动现金流出小计		3,747,593,616.54	7,500,534,277.88	9,041,849,434.83
经营活动产生的现金流量净额		-217,893,257.70	-1,012,232,105.98	-1,958,582,368.96
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		896,538,300.00	40,000,000.00	500,000,000.00
取得投资收益收到的现金		221,038,818.40	70,999,373.00	20,275,040.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	65,000.00	57,513,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				563,340,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		1,304,600.00	541,882.53	13,260,000.00
投资活动现金流入小计		1,118,881,718.40	111,606,255.53	1,154,388,840.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		85,965,279.26	139,536,022.82	259,719,933.46
投资支付的现金		650,086,000.00	11,000,000.00	2,802,768,678.07
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		352,230,575.00		5,880,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		206,000.00		203,300.00
投资活动现金流出小计		1,088,487,854.26	150,536,022.82	3,068,571,911.53
投资活动产生的现金流量净额		30,393,864.14	-38,929,767.29	-1,914,183,071.44
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	544,430,900.00	6,900,926,400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			500,000,000.00	926,400.00
取得借款收到的现金		14,281,707,231.01	11,717,740,155.91	8,697,107,869.47
发行债券收到的现金		3,080,880,000.00	2,991,000,000.00	2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-		401,000,000.00
筹资活动现金流入小计		17,362,587,231.01	15,253,171,055.91	17,999,034,269.47
偿还债务支付的现金		10,273,977,920.51	13,996,892,170.40	10,627,332,767.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,946,580,593.57	2,701,964,897.09	3,197,010,951.30
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		123,004,000.00	297,768,710.42	2,863,822,011.08
筹资活动现金流出小计		13,343,562,514.08	16,996,625,777.91	16,688,165,729.53
筹资活动产生的现金流量净额		4,019,024,716.93	-1,743,454,722.00	1,310,868,539.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
六、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		1,762,463,860.80	4,557,080,456.07	7,118,977,356.53
六、期末现金及现金等价物余额		5,593,989,184.17	1,762,463,860.80	4,557,080,456.07

公司法定代表人：丁旭初

主管会计工作负责人：丁旭初

会计机构负责人：姚卫红



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2016年度发生额

归属于母公司所有者权益

项 目	2016年度发生额										所有者权益合计			
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	优先股	永续债	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	其他	少数股东权益
一、上年年末余额	20,410,748,400.00	320,200.00			3,186,614,349.04	2,800,000,000.00		108,227,224.06			938,503,685.07		1,860,751.83	21,845,954,410.00
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	20,410,748,400.00				3,186,614,349.04	2,800,000,000.00		108,227,224.06			938,503,685.07		1,860,751.83	21,845,954,410.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-366,841.04			11,908,657.20			72,801,344.45		405,031.60	684,748,192.21
(一) 综合收益总额											109,710,001.65			110,115,033.25
(二) 所有者投入和减少资本					-366,841.04									599,633,158.96
1、股东投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、其他权益工具持有者投入资本														
4、其他					-366,841.04									-366,841.04
(三) 利润分配								11,908,657.20			-36,908,657.20			-25,000,000.00
1、提取盈余公积								11,908,657.20			-11,908,657.20			
2、提取一般风险准备														
3、对所有者(或股东)的分配														
4、其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本(或股本)														
2、盈余公积转增资本(或股本)														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他														
(五) 专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
(六) 其他														
四、本年期末余额	20,410,748,400.00			600,000,000.00	3,186,247,508.00	2,800,000,000.00		120,135,881.26			1,011,305,029.52		2,265,783.43	22,530,702,602.21

公司负责人：丁旭初

主管会计工作负责人：丁旭初

丁旭初

会计机构负责人：姚红姚

姚红姚



合并所有者权益变动表

编制单位：无锡市太湖新城建设股份有限公司

单位：人民币元

2015年度发生额

归属于母公司所有者权益

项目	所有者权益(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	20,836,317.500.00	-	-	-	3,687,326,221.04	2,800,000,000.00	-	-	98,760,526.42	-	825,240,473.28	-	1,085,047.68	22,648,729,768.42
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	20,836,317,500.00	-	-	-	3,687,326,221.04	2,800,000,000.00	-	-	98,760,526.42	-	825,240,473.28	-	1,085,047.68	22,648,729,768.42
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-425,569,100.00	-	-	-	-500,711,872.00	-	-	-	9,466,697.64	-	113,263,211.79	-	775,704.15	-802,775,358.42
(一)综合收益总额											122,729,909.43		56,728.41	122,786,637.84
(二)所有者投入和减少资本	-425,569,100.00	-	-	-	-711,872.00	-	-	-					718,975.74	-425,561,996.26
1、股东投入的普通股	-425,569,100.00	-	-	-										
2、其他权益工具持有者投入资本														
(三)利润分配														
1、提取盈余公积									9,466,697.64		-9,466,697.64			
2、提取一般风险准备														
3、对所有者的(或股东的)分配														
4、其他														
(四)所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本(或股本)														
2、盈余公积转增资本(或股本)														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他														
(五)专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
四、其他														
五、本期期末余额	20,410,748,400.00	-	-	-	3,186,614,349.04	2,800,000,000.00	-	-	108,227,224.06	-	938,503,685.07	-	1,860,751.83	21,845,954,410.00

主管会计工作负责人：丁旭初

丁旭初

会计机构负责人：陈卫红

陈卫红

初丁印旭

初丁印旭

红姚印卫

合并所有者权益变动表

编制单位：无锡太湖新城发展集团有限公司

2014年度发生额

单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	其他
一、上年年末余额	15,626,000,000.00	-	-	-	1,997,050,495.94	-	-	-	81,269,561.24	-	713,866,342.21	-	26,304,368.44	18,444,490,767.83
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期年初余额	15,626,000,000.00	-	-	-	1,997,050,495.94	-	-	-	81,269,561.24	-	713,866,342.21	-	26,304,368.44	18,444,490,767.83
(一) 综合收益总额	5,210,317,500.00	-	-	-	1,690,275,725.10	-	-	-	17,490,965.18	-	111,374,131.07	-	-25,219,320.76	7,004,239,000.59
(二) 所有者投入和减少资本	5,210,317,500.00	-	-	-	1,690,275,725.10	-	-	-	-	-	128,865,096.25	-	-128,472.40	128,736,623.85
1、股东投入的普通股	5,210,317,500.00	-	-	-	1,689,692,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-25,306,345.14	6,875,286,879.96
2、发行权益工具取得的其他权益工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	593,225.10	-	-	-	-	-	-	-	-25,306,345.14	-24,713,120.04
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	17,490,965.18	-	-17,490,965.18	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	17,490,965.18	-	-17,490,965.18	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者(或股东)分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215,496.78	215,496.78
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、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215,496.78	215,496.78
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	20,836,317,500.00	-	-	-	3,687,326,221.04	-	-	-	98,760,526.42	-	825,240,473.28	-	1,085,047.68	25,448,729,768.42

公司法定代表人：丁旭初

主管会计工作负责人：丁旭初

丁旭初

会计机构负责人：姚卫红

姚卫红

初旭印

初旭印

姚卫红印



资产负债表

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2016-12-31余额	2015-12-31余额	2014-12-31余额
流动资产：				
货币资金		8,504,755,346.36	5,060,136,270.44	7,052,099,708.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据		600,000.00	4,000,000.00	12,400,000.00
应收账款	十五、1	2,436,106,760.20	1,249,084,883.52	725,195,507.65
预付款项		202,588,999.93	165,440,220.36	148,144,441.21
应收利息				
应收股利		-	11,501,858.12	11,501,858.12
其他应收款	十五、2	9,096,969,274.77	8,793,800,481.38	9,854,814,317.42
存货		48,395,047,333.87	47,717,807,594.82	45,542,535,254.68
划分为持有待售的资产				40,000,000.00
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		50,000,000.00		
流动资产合计		68,686,067,715.13	63,001,771,308.64	63,386,691,087.63
非流动资产：				
可供出售金融资产		1,476,276,000.00	1,074,990,000.00	1,574,990,000.00
持有至到期投资				
长期应收款		-		
长期股权投资	十五、3	4,781,489,520.33	5,605,481,689.57	3,087,362,000.19
投资性房地产		1,482,676,199.12	356,751,100.00	442,680,400.00
固定资产		1,140,539.28	1,514,235.44	1,922,868.19
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		1,365,192.65	834,724.73	557,308.13
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		-	-	61,741.20
递延所得税资产		12,319,685.72	5,406,515.32	-
其他非流动资产		50,000,000.00		
非流动资产合计		7,805,267,137.10	7,044,978,265.06	5,107,574,317.71
资产总计		76,491,334,852.23	70,046,749,573.70	68,494,265,405.34

公司法定代表人：丁旭初

主管会计工作 负责人：丁旭初

会计机构负责人：姚卫红



资产负债表（续）

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2016-12-31余额	2015-12-31余额	2014-12-31余额
流动负债：				
短期借款		0.00	685,500,000.00	615,681,961.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据		330,000,000.00	998,538,833.00	1,010,000,000.00
应付账款		352,485,440.57	335,796,919.44	138,111,507.28
预收款项		34,949.00	502,558.00	502,558.00
应付职工薪酬		0.00		
应交税费		90,265,984.19	105,966,024.52	50,750,297.74
应付利息		58,572,777.78		
应付股利		25,000,000.00		
其他应付款		2,118,389,704.57	1,527,848,674.34	780,391,730.36
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债		4,599,000,000.00	5,829,494,456.02	9,132,879,400.00
其他流动负债				-
流动负债合计		7,573,748,856.11	9,483,647,465.32	11,728,317,454.41
非流动负债：				
长期借款		34,550,050,677.39	30,857,264,141.88	29,231,509,407.30
应付债券		7,504,230,848.29	5,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其中：优先股				
永续债				
长期应付款		1,486,213,206.52		
长期应付职工薪酬				
专项应付款		3,736,543.36	10,382,836.00	10,901,383.00
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债		(0.00)	16,186,981.94	13,366,888.49
其他非流动负债				
非流动负债合计		43,544,231,275.56	35,883,833,959.82	31,255,777,678.79
负债合计		51,117,980,131.67	45,367,481,425.14	42,984,095,133.20
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）		20,410,748,400.00	20,410,748,400.00	20,836,317,500.00
其他权益工具		600,000,000.00		
其中：优先股				
永续债		600,000,000.00		
资本公积		3,186,247,508.00	3,186,247,508.00	3,686,247,508.00
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		120,135,881.26	108,227,224.06	98,760,526.42
未分配利润		1,056,222,931.30	974,045,016.50	888,844,737.72
所有者权益（或股东权益）合计		25,373,354,720.56	24,679,268,148.56	25,510,170,272.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计		76,491,334,852.23	70,046,749,573.70	68,494,265,405.34

公司法定代表人：丁旭初

主管会计工作 负责人：丁旭初

会计机构负责人：姚卫红

初丁
印旭

初丁
印旭

红姚
印卫

利润表

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业收入	十五、4	1,531,074,772.18	1,924,918,156.97	574,330,921.54
减：营业成本	十五、4	1,355,056,021.59	1,572,252,064.21	484,816,409.75
税金及附加		10,833,071.48	104,894,329.75	17,591,143.44
销售费用			-	-
管理费用		41,962,292.91	64,977,359.59	41,601,124.14
财务费用		912,991.04	2,550,077.17	2,315,625.12
资产减值损失		18,337,729.61	-5,584,534.32	3,699,622.26
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		403,633.00	-15,930,223.00	-223,809.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	31,672,390.91	-29,118,131.09	-17,087,722.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				-18,598,893.50
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		136,048,689.46	140,780,506.48	6,995,465.54
加：营业外收入		6,707,706.16	5,675,002.93	226,333,035.46
其中：非流动资产处置利得				186,166,281.92
减：营业外支出		193,436.03	136,136.30	282,043.78
其中：非流动资产处置损失				1,441.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		142,562,959.59	146,319,373.11	233,046,457.22
减：所得税费用		23,476,387.59	51,652,396.70	58,136,805.47
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		119,086,572.00	94,666,976.41	174,909,651.76
五、其他综合收益的税后净额				
（一）以后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净负债或净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额		119,086,572.00	94,666,976.41	174,909,651.76
七、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

公司法定代表人：丁旭初

主管会计工作 负责人：丁旭初

会计机构负责人：姚卫红



现金流量表

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2016年度	2015年度	2014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		1,397,575,358.68	221,122,266.10	212,380,261.00
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		3,514,474,574.05	15,713,907,093.22	6,534,113,136.42
经营活动现金流入小计		4,912,049,932.73	15,935,029,359.32	6,746,493,397.42
购买商品、接受劳务支付的现金		2,695,447,305.78	5,503,130,009.82	7,641,982,303.99
支付给职工以及为职工支付的现金		15,580,648.38	16,011,901.79	14,742,108.37
支付的各项税费		124,984,469.17	140,474,241.14	266,897,487.57
支付其他与经营活动有关的现金		1,976,685,929.46	8,304,913,276.30	3,558,244,528.52
经营活动现金流出小计		4,812,698,352.79	13,964,529,429.05	11,481,866,428.45
经营活动产生的现金流量净额		99,351,579.94	1,970,499,930.27	-4,735,373,031.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		896,538,300.00	40,000,000.00	500,000,000.00
取得投资收益收到的现金		11,428,118.27	2,931,779.53	20,275,040.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				57,513,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				563,340,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		200,000,000.00		180,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,107,966,418.27	42,931,779.53	1,321,128,840.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		79,620.00	585,670.00	175,259,154.00
投资支付的现金		422,086,000.00	2,550,169,600.00	572,768,678.07
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				5,880,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		376,262,774.89		68,203,300.00
投资活动现金流出小计		798,428,394.89	2,550,755,270.00	822,111,132.07
投资活动产生的现金流量净额		309,538,023.38	-2,507,823,490.47	499,017,708.02
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	44,430,900.00	6,900,000,000.00
取得借款收到的现金		14,056,270,000.00	11,366,080,000.00	7,857,107,869.47
发行债券收到的现金		3,080,880,000.00	2,991,000,000.00	2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				1,000,000.00
筹资活动现金流入小计		17,137,150,000.00	14,401,510,900.00	16,758,107,869.47
偿还债务支付的现金		10,779,477,920.51	13,009,892,170.40	10,067,332,767.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,958,938,606.89	2,701,964,897.09	3,197,010,951.30
支付其他与筹资活动有关的现金		123,004,000.00	297,768,710.42	2,404,725,056.00
筹资活动现金流出小计		13,861,420,527.40	16,009,625,777.91	15,669,068,774.45
筹资活动产生的现金流量净额		3,275,729,472.60	-1,608,114,877.91	1,089,039,095.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		3,684,619,075.92	-2,145,438,438.11	-3,147,316,227.99
加：期初现金及现金等价物余额		1,662,661,270.44	3,808,099,708.55	6,955,415,936.54
六、期末现金及现金等价物余额		5,347,280,346.36	1,662,661,270.44	3,808,099,708.55

公司法定代表人：丁旭初

主管会计工作负责人：丁旭初

会计机构负责人：姚卫红



所有者权益变动表

单位：人民币元

项	2016年度发生额									
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	20,410,748,400.00	-	-	3,186,247,508.00				108,227,224.06	974,045,016.50	24,679,268,148.56
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	20,410,748,400.00	-	-	3,186,247,508.00				108,227,224.06	974,045,016.50	24,679,268,148.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			600,000,000.00					11,908,657.20	82,177,914.80	694,086,572.00
(一) 综合收益总额									119,086,572.00	119,086,572.00
(二) 所有者投入和减少资本			600,000,000.00							600,000,000.00
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本			600,000,000.00							600,000,000.00
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								11,908,657.20	-36,908,657.20	
2、对所有者(或股东)的分配								11,908,657.20	-11,908,657.20	
3、其他									-25,000,000.00	
(四) 所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
(五) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	20,410,748,400.00	-	600,000,000.00	3,186,247,508.00				120,135,881.26	1,056,222,931.30	25,373,354,720.56



初旭印

初旭印

姚卫红印

法定代表人：丁旭初

主管会计工作负责人：丁旭初

会计机构负责人：姚卫红

所有者权益变动表

单位：人民币元

项	2015年度发生额									
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	20,836,317.50	-	-	3,686,247,508.00				98,760,526.42	888,844,737.73	25,510,170,272.15
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	20,836,317.50	-	-	3,686,247,508.00				98,760,526.42	888,844,737.73	25,510,170,272.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-425,569,100.00	-	-	-500,000,000.00				9,466,697.64	85,200,278.77	-830,902,123.59
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本	-425,569,100.00	-	-	-						94,666,976.41
1、股东投入的普通股	-425,569,100.00									-425,569,100.00
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积								9,466,697.64	-9,466,697.64	
2、对所有者(或股东)的分配								9,466,697.64	-9,466,697.64	
3、其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
(五) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	20,410,748,400.00	-	-	3,186,247,508.00				108,227,224.06	974,045,016.50	24,679,268,148.56

公司法定代表人：丁旭初

主管会计工作负责人：丁旭初

会计机构负责人：姚卫红



所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2014年度发生额									
	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	15,626,000.00	-	-	1,996,565,008.00				81,289,561.24	731,426,051.15	18,435,260,620.39
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	15,626,000.00	-	-	1,996,565,008.00				81,289,561.24	731,426,051.15	18,435,260,620.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,210,317,500.00	-	-	1,689,682,500.00				17,490,965.18	157,418,686.58	7,074,909,651.76
（一）综合收益总额									174,909,651.76	174,909,651.76
（二）所有者投入和减少资本	5,210,317,500.00	-	-	1,689,682,500.00						6,900,000,000.00
1、股东投入的普通股	5,210,317,500.00			1,689,682,500.00						6,900,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配									-17,490,965.18	-17,490,965.18
1、提取盈余公积									-17,490,965.18	-17,490,965.18
2、对所有者（或股东）的分配										
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	20,836,317,500.00	-	-	3,686,247,508.00				98,760,526.42	888,844,737.73	25,510,170,272.15

编制单位：无锡太湖新城发展集团有限公司

红姚印卫

初丁印旭

主管会计工作负责人：丁旭初

初丁印旭

公司法定代表人：丁旭初

会计机构负责人：姚卫红

无锡市太湖新城发展集团有限公司

2014年度-2016年度财务报表附注

一、公司基本情况

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

公司原始注册资本为3,000.00万元，由无锡市房产管理局资产管理中心出资；2007年7月公司增加注册资本9.70亿元，变更后的注册资本为10.00亿元，其中：无锡市房产管理局资产管理中心出资5.00亿元，无锡市国联发展（集团）有限公司出资2.00亿元，无锡市建设发展投资公司出资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市发展集团有限公司。2008年8月、12月无锡城市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20亿元，由无锡市人民政府国有资产监督管理委员会出资，变更后的注册资本为130亿元。

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

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

2015年无锡城市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3.7445亿元，占注册资本的1.83%；无锡城市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 34.82 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 12.87%，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。

公司取得了无锡市工商行政管理局核发的统一社会信用代码 913202007990565733 的营业执照。

公司住所：无锡市太湖新城金融一街 10 号无锡金融中心 18-21 层。法定代表人：丁旭初。

公司经营范围：利用自有资金对外投资管理、工程项目管理、物业管理、拆迁服务；城市项目建设综合开发；市政工程施工；园林绿化工程施工；房屋租赁服务。自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本公司 2016 年度纳入合并范围的子公司共 13 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围新增 1 家子公司。详见本附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

本公司已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力，本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，管理层以持续经营为基础编制本公司截至 2016 年 12 月 31 日止的 2016 年度财务报表。

三、重要会计政策、会计估计

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的相关规定，对项目建设收入和资金占用费收入的确认和应收款项坏账准备计提制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三 11 和 25 的描述。

1、遵守企业会计准则的声明

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

2、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

母公司和子公司无锡新都房产有限公司从事房地产开发，正常营业周期超过一年。

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

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

6、合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（一）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（二）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（三）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（五）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给

第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中 归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

现金包括公司库存现金以及可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金。

公司将持有的期限短（自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，确定为现金等价物。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用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，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日仍采用交易发生日的即期汇率折算。

10、金融工具

（1）金融资产

①金融资产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资产、贷款及应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

②金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值确认。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。

③金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

贷款及应收款项和持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以成本法计量。

④金融资产减值

本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

A、以摊余成本计量的金融资产的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

B、可供出售金融资产减值：

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

对可供出售债务工具投资确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

⑤金融资产终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，本公司终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

(2) 金融负债

①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。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

④金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，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。估值技术包括参考计量日市场参与者在主要市场或最有利市场中使用的价格、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。

11、应收款项

(一) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项是指金额在 100 万元以上的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大的应收款项经测试未发生减值的并入其他单项金额不重大的应收款项，依据其期末余额，按照账龄组合和其他组合（特定范围内单位组合）分别计提坏账准备。

(二) 信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

1、确定组合的依据

特定范围内单位组合：公司关联方以及公司与无锡市范围内各级政府及其相关单位、部门之间发生的应收款项。

账龄组合

单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合。按账龄组合计提坏账准备的应收款项不包括特定范围内单位往来。

2、按组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合，公司按照账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

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

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
4~5 年	80	80
5 年以上	100	100

对特定范围内单位组合的应收款项，公司不计提坏账准备。

(三) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

12、存货

(一) 存货的分类

公司存货是指在开发经营过程中持有以备出售，或者仍然处在开发过程，或者在开发过程中将消耗的各种资产，包括开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本等。

(二) 发出存货的计价方法

发出材料采用个别认定法核算，发出库存商品采用个别认定法核算。

项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

发出开发产品按个别计价法核算。

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

(三) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

1、存货可变现净值的确定依据

(1) 库存商品(产成品)和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

(2) 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

(3) 为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；公司持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

(4) 为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

2、存货跌价准备的计提方法

(1) 公司按照单个存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备。

(2) 对于数量繁多、单价较低的存货，公司按照存货类别计提存货跌价准备。

(3) 与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

(四) 存货的盘存制度

公司存货盘存采用永续盘存制，并定期进行实地盘点。

(五) 周转材料的摊销方法

1、低值易耗品的摊销方法

公司领用低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

2、包装物的摊销方法

公司领用包装物采用一次转销法进行摊销。

13、持有待售资产

本公司将在当前状况下根据惯常条款可立即出售，已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产），划分为持有待售资产。按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

14、长期股权投资

(1) 重大影响、共同控制的判断标准

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

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

(2) 投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终

控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

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

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

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

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

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

③因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为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应当转入改按权益法核算的当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、6 进行处理。

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

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在长期股权投资成本中；对于初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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

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

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

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

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

15、投资性房地产

(一) 投资性房地产的范围

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

使用权。

（二）投资性房地产的确认条件

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

（三）采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

1、选用公允价值模式进行后续计量的依据

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

同时满足下列条件的，公司才能采用公允价值模式计量的投资性房地产：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

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

2、投资性房地产的公允价值的确定

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

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

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

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

16、固定资产

（1）固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75

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

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

17、在建工程

(一) 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

(二) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按照建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。自营工程，按照直接材料、直接人工、直接机械施工费等计量；出包工程，按照应支付的工程价款等计量。在以借款进行的工程达到预定可使用状态前发生的、符合资本化条件的借款费用，予以资本化，计入在建工程成本。

公司对于所建造的固定资产已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按照估计价值确定其成本，转入固定资产，并按照公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧；待办理竣工决算后，再按照实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

18、无形资产

(一) 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。

(二) 无形资产的后继计量

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继计量

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(%)
软件	10	0	10%

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

2、使用寿命不确定的无形资产的后续计量

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

(三) 无形资产使用寿命的估计

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

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

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

(四) 土地使用权的处理

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

2、公司自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物分别进行处理。

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

19、资产减值

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

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

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同

时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

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

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

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

20、长期待摊费用

（一）长期待摊费用的范围

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

（二）长期待摊费用的初始计量

长期待摊费用按照实际发生的支出进行初始计量。

（三）长期待摊费用的摊销

长期待摊费用按照受益期限采用直线法分期摊销。

性 质	受益期
租入资产改良支出	3 年

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

21、职工薪酬

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

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

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

22、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

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

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

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

维修基金核算方法

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

质量保证金核算方法

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

23、借款费用

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

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

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

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

权平均数乘以所占一般借款的资本化率计算确定。

24、优先股、永续债等其他金融工具

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

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

25、收入确认

本公司营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入和建造合同收入,采用分期收款方式销售、出售自用房屋等房地产业务收入,其确认原则如下:

(一) 销售商品收入的确认原则

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

(二) 提供劳务收入的确认原则

1、提供劳务交易的结果能够可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

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

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

2、提供劳务交易的结果不能可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

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

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

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

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

(三) 让渡资产使用权收入的确认原则

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

用权收入的实现。

（四）项目建设收入的确认

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

（五）资金占用费收入的确认

公司根据与资金占有方签订的借款合同约定的利率，确定资金占用费收入。

（六）开发产品

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

（七）分期收款销售

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

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

26、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。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

27、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

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

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

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

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

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

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

（1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

28、租赁

（1）经营租赁

租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。或有租金在实际发生时计入当期损益。

租出资产

经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

租入资产

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

租出资产

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

29、重要会计政策和会计估计变更、重大前期差错更正及其他调整事项说明

(一) 会计政策变更

本公司本期无会计政策变更。

(二) 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更。

(三) 前期差错更正

1、追溯重述法

会计差错更正的内容	受影响的各个比较期间报表项目名称	累计影响（增加+减少-）
永赢资产 2015 年入股无锡丰润投资有限公司 5 亿元，分别在 2017 年和 2018 年由无锡市太湖新城集团有限公司溢价回购调整	年初长期应付款	500,046,300.00
	年初存货	46,300.00
	年初少数股东权益	-486,616,915.02
	上年少数股东损益	13,383,084.98
	年初未分配利润	-13,383,084.98
	长期应付款	500,144,000.00
	存货	54,325,700.00
	少数股东权益	-517,847,083.28
	少数股东损益	-31,230,168.26
	预付款项	-54,181,700.00
未分配利润	-13,383,084.98	

四、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—可抵扣进项税额	3%（销项税额）5%、11%、17%
营业税	营业额（2016年5月1日起改征增值税）	3%、5%
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠：本公司本年无税收优惠。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下如无特别说明，均以2016年12月31日为截止日，金额以人民币元为单位）

1、货币资金

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
现金	218,485.98	234,175.51
银行存款	8,601,245,698.19	5,096,704,685.29
其他货币资金	330,680,000.00	770,680,000.00
合计	8,932,144,184.17	5,867,618,860.80

货币资金期末余额中银行承兑汇票保证金 330,000,000.00 元，非融资性保函保证金 680,000.00 元，质押的定期存单 2,507,475,000.00 元，除上述外无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示：

种类	2016年12月31日	2015年12月31日
银行承兑汇票	1,150,000.00	4,100,000.00
合计	1,150,000.00	4,100,000.00

(2) 期末公司无已质押的应收票据。

(3) 期末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露:

种类	2016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:					
账龄组合	10,214,266.76	0.44	277,944.93	2.72	9,936,321.83
特定范围内单位组合	2,286,381,255.19	99.56			2,286,381,255.19
组合小计	2,296,595,521.95	100.00	277,944.93	0.01	2,296,317,577.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	2,296,595,521.95	100.00	277,944.93	0.01	2,296,317,577.02

续上表

种类	2015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:					
账龄组合	5,021,273.78	0.46	188,290.12	3.75	4,832,983.66
特定范围内单位组合	1,080,652,585.89	99.54			1,080,652,585.89
组合小计	1,085,673,859.67	100.00	188,290.12	0.02	1,085,485,569.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,085,673,859.67	100.00	188,290.12	0.02	1,085,485,569.55

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	2016年12月31日			2015年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	10,019,943.46	200,398.87	2.00	3,549,392.48	70,987.85	2.00
1~2年				1,235,693.30	61,784.67	5.00
2~3年	88,385.30	17,677.06	20.00	222,388.00	44,477.60	20.00
3~4年	92,138.00	46,069.00	50.00			

账龄	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
4-5 年				13,800.00	11,040.00	80.00
5 年以上	13,800.00	13,800.00	100.00			
合计	10,214,266.76	277,944.93	2.72	5,021,273.78	188,290.12	3.75

(2) 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 89,654.31 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

债务人名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	客户	2,273,190,995.19	1 年以内	98.98
江苏三角洲国际会展有限公司	客户	2,480,400.00	1 年以内	0.11
江苏省北国投资有限责任公司	客户	1,796,164.09	1 年以内	0.08
无锡市惠亨会展有限公司	客户	1,045,000.00	1 年以内	0.05
谊和永邦(北京)会展有限公司	客户	713,000.00	1 年以内	0.03
合计		2,279,225,559.28		99.24

(4) 本报告期内无实际核销的应收账款。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	19,190,020.11	10.96	122,789,810.53	63.04
1~2 年	96,920,036.96	55.35	58,750,050.12	30.16
2~3 年	46,802,324.95	26.73	9,241,876.79	4.75
3~4 年	8,200,204.50	4.68	4,000,000.00	2.05
4~5 年	4,000,000.00	2.28		
合计	175,112,586.52	100.00	194,781,737.44	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项总额比例%
无锡市滨湖区太湖街道办事处	100,000,000.00	1-2 年 82,603,607 元; 2-3 年 17,396,393.00 元	57.11
无锡广盈实业有限公司	9,604,315.00	1 年以内 4,090,060.00 元; 1-2	5.48

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项 总额比例%
		年 3,762,575.00 元； 2-3 年 1,751,680.00 元	
苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	8,728,157.00	2-3 年	4.98
无锡市轨道交通规划建设领导小组(指挥部)办公室	8,000,000.00	1 年以内	4.57
江苏正方园建设集团有限公司(驻锡)	6,257,870.76	2-3 年	3.57
合计	132,590,342.76		75.71

5、应收股利

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
无锡市太湖新城供水管网建设投资有限公司		11,501,858.12
合计		11,501,858.12

6、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	2016 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					
账龄组合	522,610,802.10	8.21	39,947,298.95	7.64	482,663,503.15
特定范围内单位组合	5,841,102,886.50	91.79			5,841,102,886.50
组合小计	6,363,713,688.60	100.00	39,947,298.95	0.63	6,323,766,389.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	6,363,713,688.60	100.00	39,947,298.95	0.63	6,323,766,389.65

续上表

种类	2015 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(%)	

种类	2015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:					
账龄组合	668,863,732.88	16.06	21,683,157.35	3.24	647,180,575.53
特定范围内单位组合	3,496,885,438.39	83.94			3,496,885,438.39
组合小计	4,165,749,171.27	100.00	21,683,157.35	0.52	4,144,066,013.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,165,749,171.27	100.00	21,683,157.35	0.52	4,144,066,013.92

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2016年12月31日			2015年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	211,250,072.60	4,225,001.45	2.00	546,145,320.38	10,922,906.40	2.00
1~2年	238,071,747.00	11,903,587.35	5.00	91,905,717.00	4,595,285.85	5.00
2~3年	42,757,887.00	8,551,577.40	20.00	30,809,225.50	6,161,845.10	20.00
3~4年	30,527,925.50	15,263,962.75	50.00	300.00	150.00	50.00
4~5年				1,000.00	800.00	80.00
5年以上	3,170.00	3,170.00	100.00	2,170.00	2,170.00	100.00
合计	522,610,802.10	39,947,298.95	7.64	668,863,732.88	21,683,157.35	3.24

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本报告期计提坏账准备金额 18,264,141.60 元。

(3) 其他应收款金额前五名欠款情况

债务人名称	与本公司关系	期末余额	账龄分析	性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	非关联方	3,503,210,089.73	1年以内 672,490,623.25元; 1-2年 1,476,625,392.2元; 2-3年 272,867,611.05元; 3年以上 1,081,226,463.23元	资金往来及代建项目投资款等	55.05
无锡市财政局	非关联方	1,916,314,294.74	1年以内 1,363,145,228.07元; 1-2年 83,431,400.00元; 2-3年 469,737,666.67元	资金往来款	30.11
无锡太湖城市管理委员会	非关联方	400,000,000.00	1年以内	往来款	6.29

债务人名称	与本公司关系	期末余额	账龄分析	性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
无锡双新经济发展有限公司	非关联方	101,500,000.00	1-2年	往来款	1.59
无锡滨湖经济技术开发区有限公司	非关联方	100,000,000.00	1-2年	往来款	1.57
合计		4,658,337,489.73			94.61

(4) 本报告期内无实际核销的其他应收款。

7、存货

(1) 存货分类

项目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	913,475.15		913,475.15	786,568.65		786,568.65
库存商品	1,493,662.57		1,493,662.57	1,376,315.40		1,376,315.40
开发产品	18,140,991.60		18,140,991.60	53,030,103.11		53,030,103.11
开发成本	51,790,116,181.20		51,790,116,181.20	51,978,894,177.51		51,978,894,177.51
合计	51,810,664,310.52		51,810,664,310.52	52,034,040,864.67		52,034,087,164.67

(2) 开发成本明细

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
土地(注)	4,073,711,659.81	5,265,887,267.72
征地拆迁	20,270,974,739.32	23,916,987,097.63
建安工程	10,021,408,379.35	7,627,882,081.02
前期费用	911,578,359.67	806,437,039.39
利息	16,207,592,850.08	14,027,630,151.33
其他	304,850,192.97	334,070,540.42
合计	51,790,116,181.20	51,978,894,177.51

(注) 本期土地减少主要为无锡市新都房产开发有限公司退还60号地块(权证号为锡滨国用(2011)053150号、053153号)面积为97402.1平方米,账面成本1,362,686,894.74元。

8、其他流动资产

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
待摊费用	675,609.25	420,810.42
委托贷款	50,000,000.00	
合计	50,675,609.25	420,810.42

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
可供出售债务工具：		
可供出售权益工具：	1,697,276,000.00	1,085,990,000.00
按公允价值计量的		
按成本计量的	1,697,276,000.00	1,085,990,000.00
合计	1,697,276,000.00	1,085,990,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			在被投资单位持股比例(%)	本期现
	2015年12月31日	本期增减	2016年12月31日		
江苏资产管理有限公司	500,000,000.00		500,000,000.00	10.00	
无锡市文化旅游发展集团有限公司	500,000,000.00		500,000,000.00	20.00	
无锡三房巷置业有限公司	2,040,000.00	-2,040,000.00			
无锡昌兴房地产开发有限公司	2,040,000.00		2,040,000.00	3.69	
无锡市鼎宸置业有限公司	2,040,000.00		2,040,000.00	1.399	
无锡欣闻房地产开发有限公司	2,040,000.00		2,040,000.00	5.00	
无锡嘉启房地产开发有限公司	4,080,000.00		4,080,000.00	5.00	
江苏省北国投资有限责任公司	2,550,000.00		2,550,000.00	5.00	
江苏融科智地房地产开发有限公司	10,200,000.00		10,200,000.00	5.00	
国开思远(北京)投资基金有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	0.99	
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司		403,326,000.00	403,326,000.00	1.2222亿股 9.00	
无锡太湖新城国际教育园投资管理有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	10.00	
无锡市禾裕科技小额贷款有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	10.00	
无锡市金融投资有限责任公司(注)		210,000,000.00	210,000,000.00	26.09	
合计	1,085,990,000.00	611,286,000.00	1,697,276,000.00		

注：子公司无锡丰润投资有限公司虽然持有该公司26.09%股权，但不具备重大影响，依据如下：根据无锡市人民政府锡政会纪（2014）88号专题会议纪要：无锡市金融投资有限责任公司拟作为发展无锡本地金融产业的平台，由无锡市国资委委托市金融办托管，由金融办履行对公司的日常业务管理和指导。本公司未参与无锡市金融投资有限责任公司的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定。本公司未与无锡市金融投资有限责任公司之间发生重要交易。本公司未向无锡市金融投资有限责任公司派出管理人员。本公司未向无锡市金融投资有限责任公司提供关键技术资料。

10、长期股权投资

长期股权投资变动情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
无锡大剧院保利管理有限公司	1,658,177.88			875,949.39		
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	364,599,824.82			-2,946,834.99		
兰桂坊资产运营管理(无锡)有限公司	344,514.59			-344,514.59		
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	997,148.18			24,748,917.66		
无锡中海太湖新城置业有限公司	940,921,452.56		343,000,000.00	22,473,971.50		
无锡中海海润置业有限公司	554,765,384.31		553,538,300.00	11,543,105.27		
无锡财信商业保理有限公司		18,000,000.00				
合计	1,863,286,502.34	18,000,000.00	896,538,300.00	56,350,594.24		

(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	200,060.41			2,334,066.86	
无锡朗诗太湖新城置业有限公司				361,652,989.83	
兰桂坊资产运营管理(无锡)有限公司					
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司				25,746,065.84	
无锡中海太湖新城置业有限公司				620,395,424.06	
无锡中海海润置业有限公司				12,770,189.58	
无锡财信商业保理有限公司				18,000,000.00	
合计	200,060.41			1,040,898,736.17	

11、投资性房地产

采用公允价值模式计量的投资性房地产

项目	2015年 12月31日	本年增加额			本年减少额			2016年 12月31日
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动收益	处置	转为自用房地产	公允价值变动损失	
(1)成本合计	366,469,685.00		194,575,904.00				561,045,589.00	
房屋及建筑物	366,469,685.00		194,575,904.00				561,045,589.00	
(2)公允价值变动合计	-9,718,585.00		-412,904.88				-10,131,489.88	
房屋及建筑物	-9,718,585.00		-412,904.88				-10,131,489.88	
(3)投资性房地产账面价值合计	356,751,100.00		194,162,999.12				550,914,099.12	

房屋及建筑物[注]	356,751,100.00		194,162,999.12					550,914,099.12
-----------	----------------	--	----------------	--	--	--	--	----------------

[注] 投资性房地产中位于无锡市西新街8号等地共计6处房产为原股东无锡市房产管理局资产管理中心投入公司的房屋及建筑物，本期新增金桥实验小学房产为存货转入。公司投资性房地产公允价值依据江苏铭诚土地房地产评估有限公司出具的铭诚评报[2017]（锡）（房）字第0900号房地产估价报告确认。

12、固定资产

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	456,562,074.78	284,238.00	9,554,619.16	12,753,759.64	21,251,188.81	500,405,880.39
2. 本期增加金额	931,628,971.12	169,235.04	709,078.22	715,821.10	357,013.97	933,580,119.45
(1) 购置		169,235.04	709,078.22	710,021.10	357,013.97	1,945,348.33
(2) 在建工程转入	683,409.00					683,409.00
(3) 企业合并增加				5,800.00		5,800.00
(4) 存货转入	930,945,562.12					930,945,562.12
3. 本期减少金额	23,886.00		808,160.65	537,484.66	5,799,236.48	7,168,767.79
(1) 处置或报废	23,886.00		808,160.65	537,484.66	5,799,236.48	7,168,767.79
4. 期末余额	1,388,167,159.90	453,473.04	9,455,536.73	12,932,096.08	15,808,966.30	1,426,817,232.05
二、累计折旧						
1. 期初余额	24,835,209.63	78,677.06	5,071,304.62	4,061,236.12	10,874,314.52	44,920,741.95
2. 本期增加金额	27,307,958.58	132,433.54	1,588,623.55	2,352,477.41	2,323,814.97	33,705,308.05
(1) 计提	27,307,958.58	132,433.54	1,588,623.55	2,346,967.41	2,323,814.97	33,699,798.05
(2) 企业合并增加				5,510.00		5,510.00
3. 本期减少金额	3,782.00		224,307.54	375,560.81	3,056,500.85	3,660,151.20
(1) 处置或报废	3,782.00		224,307.54	375,560.81	3,056,500.85	3,660,151.20
4. 期末余额	52,139,386.21	211,110.60	6,435,620.63	6,038,152.72	10,141,628.64	74,965,898.80
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	1,336,027,773.69	242,362.44	3,019,916.10	6,893,943.36	5,667,337.66	1,351,851,333.25
2. 期初账面价值	431,726,865.15	205,560.94	4,483,314.54	8,692,523.52	10,376,874.29	455,485,138.44

13、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面净额	账面余额	减值准备	账面净额
悦榕庄项目				250,737,042.26		250,737,042.26
XDG-2011-71号（新城发展大厦）	145,126,265.21		145,126,265.21	137,190,481.94		137,190,481.94

太湖新城XDG-2013-9号地块	484,608,666.58		484,608,666.58	401,394,320.25		401,394,320.25
巡塘书香酒店	1,808,079.80		1,808,079.80	1,811,079.80		
葡萄园办公区改造	1,330,871.55		1,330,871.55			
合计	632,873,883.14		632,873,883.14	791,132,924.25		791,132,924.25

(2) 重大在建工程项目本期变动情况

项目名称	2015年12月31日	本年增加额	本年减少额		2016年12月31日
			转入固定资产	其他减少	
悦榕庄项目(注)	250,737,042.26			250,737,042.26	
丰润XDG-2011-71号(新城发展大厦)	137,190,481.94	7,935,783.27			145,126,265.21
兰桂坊XDG-2013-9号地块(兰桂坊酒店)	401,394,320.25	83,214,346.33			484,608,666.58
新泽公司巡塘老街改造	1,811,079.80		3,000.00		1,808,079.80
瑞景葡萄园办公区改造		1,330,871.55			1,330,871.55
合计	791,132,924.25	92,481,001.15	3,000.00	250,737,042.26	632,873,883.14

注：根据无锡市太湖新城建设指挥部锡太会纪【2015】70号文件，贡湖湾悦榕庄酒店项目停工待后续处置，转入其他非流动资产。

14、无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,223,000.00	1,223,000.00
2. 本期增加金额	718,520.00	718,520.00
(1) 购置	718,520.00	718,520.00
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,941,520.00	1,941,520.00
二、累计摊销		
1. 期初余额	367,641.95	367,641.95
2. 本期增加金额	192,152.12	192,152.12
(1) 计提	192,152.12	192,152.12
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	559,794.07	559,794.07
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		

项目	软件	合计
(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	1,381,725.93	1,381,725.93
2. 期初账面价值	855,358.05	855,358.05

15、长期待摊费用

项目	2015年12月31日	本年增加额	本年减少额		2016年12月31日
			摊销额	其他减少额	
博览中心负二层节能改造工程	22,693.42		22,693.42		
博览中心安全通道、库房节能改造工程	113,886.52		85,415.04		28,471.48
博览中心二期前廊改造工程	73,700.09		26,799.96		46,900.13
君来酒店物资	7,355,388.67		7,355,388.67		
新都公司预缴流转税	53,502.87	25,736,133.02			25,789,635.89
巡塘店铺装修		133,100.00	18,973.28		114,126.72
合计	7,619,171.57	25,869,233.02	7,509,270.37		25,979,134.22

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
资产减值准备	10,056,310.96	5,467,861.87
税款抵减		767,396.64
投资性房地产期末公允价值变动	2,532,872.47	
合计	12,589,183.43	6,235,258.51

(2) 已确认的递延所得税负债

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
投资性房地产期末公允价值变动		-2,429,646.25
股权转让递延纳税		18,616,628.19
合计		16,186,981.94

(3) 期末可抵扣的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	40,225,243.80
投资性房地产期末公允价值变动	10,131,489.88

17、其他非流动资产

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
伯渎港综合整治专项基金款	50,000,000.00	
贡湖湾悦榕庄项目	250,737,042.26	
合计	300,737,042.26	

18、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
质押借款	172,800,000.00	685,500,000.00
合计	172,800,000.00	685,500,000.00

19、应付票据

票据类别	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	330,000,000.00	780,000,000.00
商业承兑汇票		228,538,833.00
合计	330,000,000.00	1,008,538,833.00

截至报告期末无到期未付的应付票据。

20、应付账款

账龄	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	200,092,998.01	44.44	303,385,184.49	69.19
1~2 年	160,836,866.88	35.73	114,435,167.57	26.10
2~3 年	70,693,005.68	15.70	4,757,499.52	1.08
3~4 年	3,246,341.00	0.72	3,318,457.00	0.76

账龄	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
4~5年	2,771,879.43	0.62	11,956,023.00	2.73
5年以上	12,558,250.90	2.79	644,807.00	0.14
合计	450,199,341.90	100.00	438,497,138.58	100.00

21、预收款项

(1)分类情况

账龄	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	416,414,285.17	99.85	5,767,990.50	84.18
1~2年	299,487.60	0.07	398,939.24	5.82
2~3年	332,000.00	0.08	671,159.00	9.79
3年以上			14,201.40	0.21
合计	417,045,772.77	100.00	6,852,290.14	100.00

(2) 预收款项中无锡新都房产开发有限公司本年新增预收房款409,616,233.00元。

22、应付职工薪酬

(1)分类情况

项目	2015年12月31日	本期增加	本期支付	2016年12月31日
一、短期职工薪酬	4,882,161.58	68,110,266.967	67,743,341.167	5,249,087.38
二、离职后福利-设定提存计划	254,534.20	8,523,065.29	8,258,899.70	518,699.79
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	5,136,695.78	76,633,332.257	76,002,240.87	5,767,787.17

(2) 短期职工薪酬列示

项目	2015年12月31日	本期增加	本期支付	2016年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,517,959.65	55,865,702.15	55,793,236.99	4,590,424.81
二、职工福利费		2,968,214.44	2,951,975.10	16,239.34
三、社会保险费	114,154.47	3,600,922.16	3,496,927.89	218,148.74
其中：1. 医疗保险费	89,119.98	3,262,825.37	3,160,517.24	191,428.11
2. 工伤保险费	16,591.67	285,009.65	285,972.10	15,629.22

项目	2015年12月31日	本期增加	本期支付	2016年12月31日
3. 生育保险费	8,442.82	53,087.14	50,438.55	11,091.41
四、住房公积金	79,483.56	3,695,154.07	3,653,491.07	121,146.56
五、工会经费与职工教育经费	85,316.90	1,011,762.15	920,114.12	176,964.93
六、新职工住房补贴		923,227.00	923,227.00	
七、短期利润分享计划				
八、其他	85,247.00	45,285.00	4,369.00	126,163.00
合计	4,882,161.58	68,110,266.967	67,743,341.167	5,249,087.38

(3) 设定提存计划列示

项目	2015年12月31日	本期增加	本期支付	2016年12月31日
1. 基本养老保险费	239,037.86	8,177,830.91	7,926,374.57	490,494.20
2. 失业保险费	15,496.34	345,234.38	332,525.13	28,205.59
合计	254,534.20	8,523,065.29	8,258,899.70	518,699.79

23、应交税费

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
增值税	41,460,658.27	84,985.59
营业税	3,171,570.42	75,769,982.05
城市维护建设税	3,072,649.35	5,313,903.76
企业所得税	44,909,360.12	19,240,455.12
个人所得税	42,612.44	10,852.00
房产税	984,282.92	5,921,906.87
土地增值税	2,476,079.27	17,025.24
土地使用税	1,388,820.70	1,375,964.19
印花税	562,253.44	478,122.56
教育附加费	2,187,570.65	3,788,466.65
综合基金	17,700.38	22,780.40
合计	100,273,557.96	112,024,444.43

24、其他应付款

(1) 账龄分析

账龄	2016年12月31日	2015年12月31日

	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,138,707,442.44	54.80	769,788,503.93	61.31
1~2年	637,888,630.90	30.70	375,887,902.00	29.94
2~3年	231,847,627.82	11.16	88,771,228.05	7.07
3~4年	51,032,389.81	2.45	3,146,811.76	0.25
4~5年	3,023,554.00	0.14	17,183,572.79	1.37
5年以上	15,530,049.43	0.75	784,684.04	0.06
合计	2,078,029,694.40	100.00	1,255,562,702.57	100.00

(2) 较大的其他应付款的性质和内容

债权人(项目)名称	2016年12月31日	性质和内容
无锡市建设发展投资有限公司	1,000,000,000.00	往来款
无锡市城市重点工程建设办公室	500,000,000.00	往来款
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	272,930,000.00	借款
上海建工无锡有限公司	128,000,000.00	瑞景道等五条路前期回购款
中国农业银行有限公司无锡分行	14,109,133.20	金融街区B3-1地块转让款
合计	1,915,039,133.20	

25、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	2016年12月31日	2015年12月31日
一年内到期的长期借款	4,599,000,000.00	5,829,494,456.02
合计	4,599,000,000.00	5,829,494,456.02

(2) 一年内到期的长期借款的分类情况

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
质押借款		525,000,000.00
抵押借款		2,430,670,000.00
保证借款	2,907,500,000.00	860,000,000.00
质押并抵押借款		150,000,000.00
抵押并保证借款		487,348,547.58
信托借款	1,191,500,000.00	1,376,475,908.44
信用借款	500,000,000.00	
合计	4,599,000,000.00	5,829,494,456.02

26、其他流动负债

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
预提酒店成本	4,762,997.98	3,316,081.83
合计	4,762,997.98	3,316,081.83

27、长期借款

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
信用借款	2,929,096,535.51	500,000,000.00
质押借款	4,820,950,000.00	3,864,980,000.00
抵押借款	2,927,277,386.92	3,373,320,155.91
保证借款	16,131,000,000.00	12,183,100,000.00
质押并抵押	2,500,000,000.00	2,250,000,000.00
抵押并保证	2,439,124,141.88	2,139,124,141.88
信托借款	3,189,900,000.00	6,881,400,000.00
合计	34,937,348,064.31	31,191,924,297.79

28、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2016年12月31日
14太湖新城MTN	2,000,000,000.00	2014-10-17	5年	2,000,000,000.00	2,001,212,824.93
15太湖新发MTN	3,000,000,000.00	2015-11-13	5年	3,000,000,000.00	3,001,809,764.81
企业债20亿(华泰)	2,000,000,000.00	2016-5-3 2016-8-29	7年	2,000,000,000.00	2,001,114,654.41
浦发PPN30亿	500,000,000.00	2016-08-18	5年	500,000,000.00	500,093,604.14
合计	7,500,000,000.00			7,500,000,000.00	7,504,230,848.29

29、长期应付款

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
长期应付款	2,032,100,000.00	567,500,000.00
未确认融资费用	-45,742,793.48	-67,453,700.00
合计	1,986,357,206.52	500,046,300.00

30、专项应付款

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
贡湖水专项资金	10,382,836.00	3,736,543.36	10,382,836.00	3,736,543.36
国家绿色生态示范城区专项补助资金		504,600.00		504,600.00

项 目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
合计	10,382,836.00	4,241,143.36	10,382,836.00	4,241,143.36

31、实收资本

股东名称	2014年12月31日		本年	本年	2015年12月31日	
	投资金额	比例	增加	减少	投资金额	比例
无锡市人民政府国有资产监督管理委员会	374,500,000.00	1.80%			374,500,000.00	1.80%
无锡城市发展集团有限公司	7,125,500,000.00	34.20%		470,000,000.00	6,655,500,000.00	34.20%
无锡市建设发展投资有限公司	3,437,500,000.00	16.50%	44,430,900.00		3,481,930,900.00	16.50%
无锡市国联发展(集团)有限公司	1,375,000,000.00	6.60%			1,375,000,000.00	6.60%
无锡市房地产开发集团有限公司	687,500,000.00	3.30%			687,500,000.00	3.30%
国联信托股份有限公司	2,626,000,000.00	12.60%			2,626,000,000.00	12.60%
国寿(无锡)城市发展产业投资企业(有限合伙)	5,210,317,500.00	25.00%			5,210,317,500.00	25.00%
合计	20,836,317,500.00	100.00%	44,430,900.00	470,000,000.00	20,410,748,400.00	100.00%

(续)

股东名称	2015年12月31日		本年	本年	2016年12月31日	
	投资金额	比例	增加	减少	投资金额	比例
无锡市人民政府国有资产监督管理委员会	374,500,000.00	1.80%			374,500,000.00	1.80%
无锡城市发展集团有限公司	6,655,500,000.00	34.20%			6,655,500,000.00	34.20%
无锡市建设发展投资有限公司	3,481,930,900.00	16.50%			3,481,930,900.00	16.50%
无锡市国联发展(集团)有限公司	1,375,000,000.00	6.60%			1,375,000,000.00	6.60%
无锡市房地产开发集团有限公司	687,500,000.00	3.30%			687,500,000.00	3.30%
国联信托股份有限公司	2,626,000,000.00	12.60%			2,626,000,000.00	12.60%
国寿(无锡)城市发展产业投资企业(有限合伙)	5,210,317,500.00	25.00%			5,210,317,500.00	25.00%
合计	20,410,748,400.00	100.00%			20,410,748,400.00	100.00%

2015年无锡城市发展集团有限公司对公司减资4.70亿元，无锡市建设发展投资有限公司对公司增资4443.09万元。

32、其他权益工具

(1) 分类

项 目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
南京银行永续债		600,000,000.00		600,000,000.00
合计		600,000,000.00		600,000,000.00

(2) 其他说明

根据公司于2015年9月2日召开的股东会审议决议通过，并经无锡市国有资产监督管理委员会锡国权【2015】49号批复批准，公司发行2016年度第一期中期票据30亿元人民币。公司于2016年1月5日取得了中市协注[2016]MTN3号《接受注册通知书》，根据该通知书公司于2016年3月17日发行第一期6亿元。由于该项中期票据依照发行条款的约定赎回之前长期存续，发行条款中没有包括交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，也没有包括在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，符合《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》以及《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》中对权益工具的定义，故本公司将收到的无固定期限贷款6亿元确认为其他权益工具。

33、资本公积

项目	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年12月31日
资本溢价	496,675,408.00	1,689,682,500.00		2,186,357,908.00
其他资本公积	3,190,650,813.04	-1,690,394,372.00	500,000,000.00	1,000,256,441.04
合计	3,687,326,221.04	-711,872.00	500,000,000.00	3,186,614,349.04

(续)

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
资本溢价	2,186,357,908.00			2,186,357,908.00
其他资本公积	1,000,256,441.04		366,841.04	999,889,600.00
合计	3,186,614,349.04		366,841.04	3,186,247,508.00

34、库存股

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
库存股	2,800,000,000.00			2,800,000,000.00
合计	2,800,000,000.00			2,800,000,000.00

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

35、盈余公积

项目	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年12月31日
法定盈余公积	98,760,526.42	9,466,697.64		108,227,224.06
合计	98,760,526.42	9,466,697.64		108,227,224.06

(续)

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
法定盈余公积	108,227,224.06	11,908,657.20		120,135,881.26
合计	108,227,224.06	11,908,657.20		120,135,881.26

36、未分配利润

项目	2016年度	2015年度	2014年度
调整前上年末未分配利润	951,887,328.05	825,240,473.28	713,866,342.21
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-13,383,642.98		
调整后年初未分配利润	938,503,685.07	825,240,473.28	713,866,342.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	109,710,001.65	122,729,909.43	128,865,096.25
减：提取法定盈余公积	11,908,657.20	9,466,697.64	17,490,965.18
减：应付优先股股利	25,000,000.00		
期末未分配利润	1,011,305,029.52	938,503,685.07	825,240,473.28

37、少数股东权益

项目	2016年度	2015年度	2014年度
无锡君来酒店管理集团有限公司（君来酒店）	1,342,043.23	935,758.24	870,454.98
无锡昌兴房地产有限公司（天梦投资）	923,740.20	924,993.59	214,592.70
合计	2,265,783.43	1,860,751.83	1,085,047.68

38、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	1,701,490,169.79	1,897,428,961.34	1,371,419,773.58
合计	1,701,490,169.79	1,897,428,961.34	1,371,419,773.58

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业成本	1,441,729,115.09	1,482,319,391.00	1,216,398,913.92
合计	1,441,729,115.09	1,482,319,391.00	1,216,398,913.92

(2) 营业收入与营业成本分类情况

项目	2016年度		2015年度		2014年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
资金占用费	44,497,110.61	43,673,404.76	57,842,820.07	54,603,622.13	82,915,234.03	82,915,234.03
委托贷款利息收入					22,530,923.69	22,530,923.69
工程收入	1,396,645,919.76	1,284,052,353.17	1,443,722,429.36	1,340,635,169.55	345,939,284.73	330,901,335.43
代建管理费	3,117,153.23	878,826.00	16,150,226.73		52,109,837.29	
酒店收入	83,609,697.88	19,579,423.32	73,844,746.55	18,093,753.00	60,666,386.90	14,597,840.25

项目	2016年度		2015年度		2014年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金	62,284,373.54	16,094,066.25	232,620,392.99	16,123,260.13	23,908,267.29	18,265,470.35
物业管理费	51,813,955.53	34,531,267.69	48,819,097.72	35,882,939.39	15,110,192.48	13,143,337.30
房产转让	40,742,070.48	35,872,783.45			60,846,700.00	48,157,033.60
绿化改造工程	9,177,609.17	6,116,392.31	8,819,672.20	3,574,395.57	29,856,927.06	24,761,941.55
其他	9,602,279.59	930,598.14	15,609,575.72	13,406,251.23	677,536,020.11	661,125,797.71
合计	1,701,490,169.79	1,441,729,115.09	1,897,428,961.34	1,482,319,391.00	1,371,419,773.58	1,216,398,913.92

39、税金及附加

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业税	5,362,157.40	92,178,383.60	51,335,284.18
城市维护建设税	3,584,765.34	6,458,718.16	3,604,173.50
教育费附加	2,560,239.46	4,613,862.62	2,574,409.05
房产税	1,436,787.40		
土地增值税	3,831,617.43		4,650,193.04
土地使用税	2,497,155.73		
印花税	845,584.13		
其他	3,992.16		
合计	20,122,299.05	103,250,964.38	62,164,059.77

40、财务费用

项目	2016年度	2015年度	2014年度
利息支出			5,366,666.67
减：利息收入	22,118,420.93	1,803,844.18	1,518,330.78
加：手续费支出	1,497,049.48	2,618,447.11	2,385,751.41
其他		371,634.23	275,366.94
合计	-20,621,371.45	1,186,237.16	6,509,454.24

41、资产减值损失

项目	2016年度	2015年度	2014年度
坏账准备	18,353,796.41	-5,424,431.90	3,784,906.03
合计	18,353,796.41	-5,424,431.90	3,784,906.03

42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2016 年度	2015 年度	2014 年度
按公允价值计量的投资性房地产	-412,904.88	-15,930,223.00	-223,809.00

43、投资收益

(1) 按产生投资收益的来源分项列示的投资收益

产生投资收益的来源	2016 年度	2015 年度	2014 年度
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		70,999,373.00	1,525,040.09
权益法核算投资收益	56,350,594.24	-31,393,701.45	-19,215,107.11
处置长期股权投资产生的投资收益			825,400.00
其他投资收益[注]	855,635.68		-839,268.87
合计	57,206,229.92	39,605,671.55	-17,703,935.89

注：公司本年收购无锡三房巷有限公司 95%股权，原持有 5%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 855,635.68 元确认为投资收益。

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
无锡大剧院保利管理有限公司	875,949.39	-402,168.75	703,905.22
兰桂坊资产运营管理（无锡）有限公司	-344,514.59	40,303.30	-571,732.27
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	24,748,917.66	74,023.34	-44,481.34
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	-2,946,834.99	-17,840,809.93	-9,074,028.43
无锡中海太湖新城置业有限公司	22,473,971.51	-6,384,210.13	-8,534,993.88
无锡中海海润置业有限公司	11,543,105.27	-6,880,839.28	-1,693,776.41
合计	56,350,594.25	-31,393,701.45	-19,215,107.11

44、营业外收入

(1) 营业外收入明细情况

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置利得合计		4,853,177.78	186,166,281.92
其中：无形资产处置利得		4,853,177.78	186,166,281.92
政府补助	7,068,569.64	12,753,047.00	49,150,000.00
赔偿收入	4,000.00		55,523.00
罚款净收入	46,596.72		4,800.01
不需支付的应付款		5,000.00	3,000,000.00
其他（注）	16,338,440.19	40,023.86	130,748.86

项目	2016年度	2015年度	2014年度
合计	23,457,606.55	17,651,248.64	238,507,353.79

注：其他主要为公司本年非同一控制下合并收购无锡三房巷置业有限公司 95%股权，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 16,257,077.87 元确认为营业外收入。

(2) 政府补助明细情况

项目	2016年度	2015年度	2014年度
开发建设补贴			40,000,000.00
运营经费补贴		7,000,000.00	9,000,000.00
信息化建设补贴			150,000.00
可再生能源建筑应用示范补助		800,000.00	
政策扶持金		80,000.00	
科技创新项目奖励	2,000.00		
水专项资金补贴	6,646,292.64	4,873,047.00	
生态城补贴	179,700.00		
稳岗补贴	140,577.00		
博览中心补贴	100,000.00		
合计	7,068,569.64	12,753,047.00	49,150,000.00

45、营业外支出

项目	2016年度	2015年度	2014年度
对外捐赠	1,109.80	103,000.00	3,000.00
罚款支出	110.00	71,000.00	
综合基金		79,254.86	344,629.62
处置固定资产损失			1,441.10
固定资产报废损失	4,032.00		165,060.00
赔偿款	174,898.00	290,231.16	1,398,885.83
其他（注）	24,392,157.34	35,759.65	
合计	24,572,307.14	579,245.67	1,913,016.55

注：其他主要为子公司无锡市君来世尊酒店有限公司本年返还无锡市太湖新城指挥部累计拨付的亏损补贴 24,267,624.74 元。

46、所得税费用

项目	2016年度	2015年度	2014年度
----	--------	--------	--------

本期所得税费用	86,761,482.99	58,777,423.76	60,557,434.41
递延所得税费用	-23,306,879.39	-2,647,578.18	-1,002,178.46
合计	63,454,603.60	56,129,845.58	59,555,255.95

47、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额
收到往来款	1,366,061,463.37
利息收入	89,375,257.98
押金、保证金	88,959,651.01
政府补助	7,121,155.22
其他	1,730,677.58
合计	1,553,248,205.16

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额
支付往来款	774,874,332.34
押金、保证金	117,005,347.00
付现费用	51,422,681.82
其他	899,145.36
合计	944,201,506.52

48、现金流量表补充资料

项目	2016年度	2015年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	110,115,033.25	122,786,637.84
加：资产减值准备	18,353,796.41	-5,424,431.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,699,798.05	25,382,316.31
无形资产摊销	192,152.12	105,950.08
长期待摊费用摊销	-17,743,321.27	5,393,013.99
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)	4,032.00	-4,853,177.78
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		6,199.44
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	412,904.88	15,930,223.00

项目	2016 年度	2015 年度
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-57,206,229.92	-39,605,671.55
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-6,353,924.92	1,334,787.33
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-16,186,981.94	-3,982,555.75
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,892,921,710.20	-1,344,254,841.62
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,126,395,173.45	-830,976,012.69
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,736,103,192.70	1,031,856,667.45
其他	33,174.59	14,068,789.87
经营活动产生的现金流量净额	-217,893,257.70	-1,012,232,105.98
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	6,093,989,184.17	1,762,463,860.80
减: 现金的期初余额	1,762,463,860.80	4,557,080,456.07
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,831,525,323.37	-2,794,616,595.27

六、合并范围的变更

1、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

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
无锡三房巷置业有限公司	95%	交易完成后拥有公司100%股权	2016年9月	控制权转移, 款项支付以及工商变更

七、在其他主体中权益的披露

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成:

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例%	
					直接	间接

无锡太湖国际博览中心有限公司	无锡	无锡	3,000.00	会议及展览服务	100.00
无锡新泽投资发展有限公司	无锡	无锡	20,000.00	房地产开发经营、工程项目管理	100.00
无锡君来世尊酒店管理有限公司	无锡	无锡	2,000.00	酒店管理	95.00
无锡市瑞景资产物业管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	物业管理	100.00
兰桂坊发展无锡有限公司	无锡	无锡	50,000.00	房地产开发	100.00
无锡贡湖湾旅游有限公司	无锡	无锡	25,000.00	旅游	100.00
无锡市丰裕商业管理有限公司	无锡	无锡	200.00	商业管理	100.00
无锡天梦投资管理有限公司	无锡	无锡	1,000.00	投资管理	98.00
北京金和同益投资管理有限公司	北京	无锡	400.00	投资管理	100.00
无锡丰润投资有限公司	无锡	无锡	282,000.00	房地产开发、经营；对外投资	82.27
无锡新都房产开发有限公司	无锡	无锡	20,000.00	房地产开发	100.00
无锡巡塘书香酒店管理有限公司	无锡	无锡	2,000.00	酒店管理	100.00
无锡三房巷置业有限公司	无锡	无锡	4,080.00	房地产开发	100.00

(2) 重要的非全资子公司：无

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业及联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
无锡大剧院保利管理有限公司	无锡	无锡	剧场经营与管理	40.00		权益法
无锡朗诗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
无锡中海海润置业有限公司	无锡	无锡	房地产经营管理	49.00		权益法
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	无锡	无锡	建筑装饰	49.00		权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息：

项目	2016-12-31 余额 / 2016 年度发生额				
	无锡大剧院保利管理有限公司	无锡朗诗太湖新城置业有限公司	无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡中海海润置业有限公司	无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司
流动资产	15,773,192.72	1,430,408,653.28	2,169,637,686.93	1,967,016,947.58	173,403,462.88
非流动资产	395,691.78	26,958,153.92	457,171.97	38,243.60	1,802.50
资产合计	16,168,884.50	1,457,366,807.20	2,170,094,858.90	1,967,055,191.18	173,405,265.38
流动负债	10,333,717.36	559,299,481.02	903,981,748.56	1,940,993,579.80	120,862,273.86
非流动负债		160,000,000.00			
负债合计	10,333,717.36	719,299,481.02	903,981,748.56	1,940,993,579.80	120,862,273.86
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	5,835,167.14	738,067,326.18	1,266,113,110.34	26,061,611.38	52,542,991.52
按持股比例计算的净资产份额	2,334,066.87	361,652,989.83	620,395,424.07	12,770,189.58	25,746,065.84
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	2,334,066.87	361,652,989.83	620,395,424.07	12,770,189.58	25,746,065.84
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	15,746,799.68	602,375,410.29	755,052,095.07	414,064,058.61	130,718,886.21
净利润	629,071.87	3,862,537.36	45,865,247.86	23,560,827.08	50,507,995.23
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	629,071.87	3,862,537.36	45,865,247.86	23,560,827.08	50,507,995.23
本期收到的来自联营企业的股利	200,060.41				

续

项目	2015-12-31 余额 / 2015 年度发生额				
	无锡大剧院保利管理有限公司	无锡朗诗太湖新城置业有限公司	无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡中海海润置业有限公司	无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司
流动资产	15,997,750.08	1,628,343,374.02	2,410,719,397.07	1,670,354,753.00	112,958,030.48
非流动资产	453,273.92	25,601,454.20	666,749.93	52,437.80	15,845.98
资产合计	16,451,024.00	1,653,944,828.22	2,411,386,147.00	1,670,407,190.80	112,973,876.46
流动负债	10,744,777.70	532,445,977.32	491,138,284.52	538,236,406.49	110,938,880.17
非流动负债		377,420,000.00			
负债合计	10,744,777.70	909,865,977.32	491,138,284.52	538,236,406.49	110,938,880.17
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	5,706,246.30	744,078,850.90	1,920,247,862.48	1,132,170,784.31	2,034,996.29

项目	2015-12-31 余额 / 2015 年度发生额				
	无锡大剧院保利管理有限公司	无锡朗诗太湖新城置业有限公司	无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡中海海润置业有限公司	无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司
按持股比例计算的净资产份额	2,282,498.52	364,598,636.94	940,921,452.62	554,763,684.31	997,148.18
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	1,658,177.88	364,599,824.82	940,921,452.56	554,765,384.31	?
存在公开报价的权益投资的公允价值					
营业收入	10,039,907.38	707,350,986.00			5,830,000.00
净利润	555,723.37	-35,847,572.58	-12,672,469.66	-14,042,529.14	151,068.04
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	555,723.37	-35,847,572.58	-12,672,469.66	-14,042,529.14	151,068.04
本期收到的来自联营企业的股利					

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

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

母公司名称	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	组织机构代码
无锡城市发展集团有限公司	1188398.059213万元	34.20	34.20	675497334

无锡市城市发展集团有限公司（以下简称城发集团），本公司最终受无锡市国资委实际控制。

2、本公司的子公司情况

子公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
无锡太湖国际博览中心有限公司	有限责任公司	无锡	徐菁	会议及展览服务	3,000.00	100.00	100.00	9132021155022587XJ
无锡新泽投资发展有限公司	有限责	无锡	唐劲松	房地产开发经营、工程项	20,000.00	100.00	100.00	91320211553775500N

子公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
	任公司			目管理				
北京金和同益投资管理有限公司	有限责任公司	北京	丁旭初	投资管理	400.00	100.00	100.00	91110102556879583J
无锡君来世尊酒店管理有限公司	有限责任公司	无锡	徐菁	酒店管理	2,000.00	95.00	95.00	58378435-2
无锡市瑞景资产物业管理有限公司	有限责任公司	无锡	徐菁	物业管理	1,000.00	100.00	100.00	59857952-X
兰桂坊发展无锡有限公司	有限责任公司	无锡	丁旭初	房地产开发经营	50,000.00	100.00	100.00	06020053-0
无锡市新都房产开发有限公司	有限责任公司	无锡	丁旭初	房地产开发	20,000.00	100.00	100.00	55026569-5
无锡丰润投资有限公司	有限责任公司	无锡	姚卫红	房产开发、经营、对外投资	282,000.00	82.27%	82.27%	59859367-1
无锡贡湖湾旅游有限公司	有限责任公司	无锡	丁旭初	旅游	25,000.00	100.00	100.00	31400889-X
无锡三房巷置业有限公司	有限责任公司	无锡	唐劲松	房地产开发经营;物业管理;房屋租赁	4,080.00	100.00	100.00	91320211673013236U
无锡市丰裕商业管理有限公司	有限责任公司	无锡	陈凭	商业管理	200.00	100.00	100.00	08939063-0
无锡天梦投资管理有限公司	有限责任公司	无锡	丁旭初	投资管理	1000.00	98.00	98.00	09437572-6
无锡巡塘书香酒店管理有限公司	有限责任公司	无锡	蔡虹	酒店管理	2000.00	100.00	100.00	07988035-3

3、本公司的联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本公司持股比例 (%)	本公司在被投资单位表决权比例 (%)
无锡大剧院保利管理有限公司	有限责任公司	无锡	于昌林	剧场经营与管理	500.00	40.00	40.00
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	有限责任公司	无锡	丁旭初	房地产经营管理	2,000.00	49.00	49.00
无锡中海太湖新城置业有限公司	有限责任公司	无锡	丁旭初	房地产经营管理	2,000.00	49.00	49.00
无锡中海海润置业有限公司	有限责任公司	无锡	丁旭初	房地产经营管理	2,000.00	49.00	49.00
兰桂坊资产营运管理(无锡)有限公司	有限责任公司(台港澳与境内合资)	无锡	盛智文	资产、物业管理等	500.00	25.00	25.00
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	有限责任公司	无锡	刘峰	建筑装饰装潢,五金材料销售等	200.00	49.00	49.00

无锡财信商业保理有限公司	有限责任公司		唐劲松	贸易融资, 商业保理及咨询	20000.00	20.00	20.00
--------------	--------	--	-----	---------------	----------	-------	-------

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
无锡市建设发展投资公司	对本公司具有重大影响的股东
无锡市城市投资发展有限公司	同受城发集团控制
无锡市住房保障建设发展有限公司	同受城发集团控制
无锡市房地产开发集团有限公司	同受城发集团控制
无锡市太湖湖泊治理股份有限公司	同受城发集团控制
无锡市公共住房建设投资公司	同受城发集团控制
江苏资产管理有限公司	参股企业
无锡市鼎宸置业有限公司	参股企业
无锡嘉启房地产开发公司	参股企业
无锡昌兴房地产开发有限公司	参股企业
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	参股企业

5、关联方应收应付款项

应付款项:

单位名称	2016年12月31日	2015年12月31日
无锡市鼎宸置业有限公司		81,147.00
无锡嘉启房地产开发公司		4,100,000.00
无锡昌兴房地产开发有限公司		2,012,910.00
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	272,930,000.00	307,230,000.00
无锡市建设发展投资有限公司	1,000,000,000.00	
无锡城市发展集团有限公司	1,500,000,000.00	
合计	2,772,930,000.00	307,230,000.00

6、关联交易情况

(1) 本公司给关联方及子公司担保情况

单位: 亿元

担保对象	被担保单位	银行名称	担保总额	项目名称	借款期限
关联方	无锡市城市投资发展有限公司	建信资本	5.00	股权融资	2014.12.30-2019.12.30
关联方	无锡市建设发展投资有限公司	光大银行南京分行	2.00	青祁路、金城路	2009.1.9-2017.1.8
		中行	6.00	永乐路改建	2009.6.5-2019.6.5
		平安保险	30.00		2013.7.25-2020.4.24
		南京银行无锡分行	3.20	环太湖河道	2013.9.18-2019.9.18

担保对象	被担保单位	银行名称	担保总额	项目名称	借款期限
		建行银团	8.50	入湖河道项目	2014.2-2022.2
		宁波银行	2.70	凤宾路北延	2015.1.8-2017.6.30
		广发银行	8.00		2016.10.10-2019.6.23
		华夏银行	0.6385		2016.12.14-2023.12.14
		江苏银行	5.00		2016.12.22-2017.12.21
关联方	无锡市住房保障建设发展公司	浙商银行无锡分行	1.00	保障房建设	2014/06/13-2017/06/12
		浙商银行无锡分行	1.00	保障房建设	2014/10/29-2017/06/12
关联方	江苏资产管理有限公司	国开行	7.00	资产包	2013.6.27-2028.6.26 2013.7.5-2028.7.4
子公司	无锡市新泽实业有限公司	宁波银行无锡分行	3.00	工程	2015/12/3-2019/12/3
子公司	兰桂坊发展无锡有限公司	建行新城支行	0.8730	兰桂坊项目	2015/3/31-2024/3/30
	合计		83.91		

(2) 关联方为本公司担保

单位：亿元

关联方	担保金额	担保是否履行完毕
无锡市国联发展（集团）有限公司	84.46	否
无锡市建设发展投资有限公司	58.534	否
无锡城市发展集团有限公司	36.00	否

(3) 关联方借款

向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	利率	备注
无锡城市发展集团有限公司	1,500,000,000.00	2016-10-13	2021-10-12	3.89%	
国联信托股份有限公司	250,000,000.00	2016-12-20	2024-12-20	4.80%	
	1,750,000,000.00	2016-12-30	2024-12-30	4.90%	

利息

关联方	本期发生额	上期发生额
无锡城市发展集团有限公司	379,609.99	
国联信托股份有限公司		

九、或有事项

为其他单位提供债务担保或质押形成的或有负债及其财务影响

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保总额 (亿元)	逾期金额 (亿元)	被担保单位现状
------	-------	---------	--------------	--------------	---------

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保总额 (亿元)	逾期金额 (亿元)	被担保单位现状
本公司	无锡市城市投资发展有限公司	国有	5.00	无逾期金额	正常
本公司	无锡市住房保障建设发展公司	国有	2.00	无逾期金额	正常
本公司	无锡市建设发展投资有限公司	事业	66.0385	无逾期金额	正常
本公司	无锡绿洲建设投资有限公司	国有	8.92	无逾期金额	正常
本公司	无锡市公园景区管理中心	国有	1.85	无逾期金额	正常
本公司	无锡湖滨兴岛经济发展有限公司	国有	2.00	无逾期金额	正常
本公司	无锡德鑫太阳能电力有限公司	国有	0.8581	无逾期金额	正常
本公司	无锡绿岛生态农业发展有限公司	国有	1.00	无逾期金额	正常
本公司	无锡市第六市政建设工程公司	国有	1.35	无逾期金额	正常
本公司	无锡马山蔬菜有限公司	国有	2.50	无逾期金额	正常
本公司	无锡市土地储备中心	事业	5.24	无逾期金额	正常
本公司	无锡马山生命科学实业发展有限公司	国有	0.50	无逾期金额	正常
本公司	无锡市马山水产有限公司	国有	1.35	无逾期金额	正常
本公司	无锡太湖国家旅游度假区新农村建设发展有限公司	国有	1.00	无逾期金额	正常
本公司	无锡周新绿化工程有限公司	国有	0.80	无逾期金额	正常
本公司	无锡金城湾建设投资发展有限公司	国有	3.50	无逾期金额	正常
本公司	无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	国有	1.00	无逾期金额	正常
本公司	无锡龙世太湖科技发展有限公司	国有	1.00	无逾期金额	正常
本公司	无锡太湖城建设发展有限公司	国有	1.00	无逾期金额	正常
本公司	无锡银源新城科技发展有限公司	国有	1.00	无逾期金额	正常
本公司	无锡市新泽实业有限公司	国有	3.00	无逾期金额	正常
本公司	兰桂坊发展无锡有限公司	国有	0.8730	无逾期金额	正常
本公司	江苏资产管理有限公司股权质押	国有	7.00	无逾期金额	正常
合计			118.7796		

十、资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无需披露的资产负债表日后重大非调整事项

十一、受限资产情况

单位：万元

核算科目	资产名称	原值	备注
货币资金	银行存单	315,747.50	质押借款或限定用途

货币资金	银行存款	68.00	非融资性保函
应收账款	应收债权(注)	227,319.10	质押借款
存货	土地及在建开发产品	324,987.91	抵押借款(集团、三房巷、新泽实业、新都)
在建工程	土地	22,359.62	兰桂坊抵押借款
其他非流动资产	土地	23,212.90	抵押借款(贡湖湾)
投资性房地产	房产和土地	108,824.18	集团抵押借款
可供出售金融资产	股权	50,000.00	集团持有江苏资产管理有限公司的股权在资产管理公司向国开行贷款时质押
合计		1,072,519.21	

注：公司与国家开发银行和中国银行无锡分行等银行签订借款合同，以应收无锡市太湖新城建设指挥部办公室的债权作为质押取得贷款13.8亿元。

十二、其他重大事项

本公司无需披露的重大事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(除另有说明外，货币单位均为人民币元)

1、应收账款

(1) 按种类披露的应收账款

种类	2016年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：				
账龄组合	1,932,723.36	0.08	54,563.82	2.82
特定范围内单位组合	2,434,228,600.66	99.92		
组合小计	2,436,161,324.02	100.00	54,563.82	0.0023
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款				
合计	2,436,161,324.02	100.00	54,563.82	0.0023

种类	2015年12月31日			
	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：				

种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
账龄组合	445,543.30	0.04	38,064.67	8.54
特定范围内单位组合	1,248,677,404.89	99.96		
组合小计	1,249,122,948.19	100.00	38,064.67	0.003
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款				
合计	1,249,122,948.19	100.00	38,064.67	0.003

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	金额	金额	比例(%)	金额
1年以内	1,844,338.06	95.43	36,886.76	125,000.00	28.06	2,500.00
1-2年				190,293.30	42.71	9,514.67
2-3年	88,385.30	4.57	17,677.06	130,250.00	29.23	26,050.00
合计	1,932,723.36	100.00	54,563.82	445,543.30	100.00	38,064.67

(2) 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 16,499.15 元。

(3) 应收账款金额前五名欠款情况

债务人名称	与本公司关系	期末余额	账龄分析	占应收账款总额的比例(%)
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	客户	2,243,436,128.99	1年以内	92.09
无锡市丰润投资有限公司	子公司	142,749,452.05	1-2年	5.86
北京金和同益投资管理有限公司	子公司	30,563,070.52	1-2年	1.25
兰桂坊发展无锡有限公司	子公司	17,479,949.10	2-3年	0.72
江苏省北国投资有限责任公司	客户	1,796,164.09	1年以内	0.07
合计		2,436,024,764.75		99.99

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	2016年12月31日			
	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：				

种类	2016年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
账龄组合	521,367,219.83	5.71	39,909,227.07	7.65
特定范围内单位组合	8,615,511,282.01	94.29		
组合小计	9,136,878,501.84	100.00	39,909,227.07	0.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	9,136,878,501.84	100.00	39,909,227.07	0.44

种类	2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款:				
账龄组合	667,114,370.00	7.57	21,587,996.61	3.24
特定范围内单位组合	8,148,274,107.99	92.43		
组合小计	8,815,388,477.99	100.00	21,587,996.61	0.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	8,815,388,477.99	100.00	21,587,996.61	0.24

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	210,042,615.83	40.29	4,200,852.32	544,856,113.00	81.68	10,897,122.26
1~2年	238,062,547.00	45.66	11,903,127.35	91,754,087.00	13.75	4,587,704.35
2~3年	42,757,887.00	8.20	8,551,577.40	30,501,000.00	4.57	6,100,200.00
3~4年	30,501,000.00	5.85	15,250,500.00			
4~5年				1,000.00	0.00	800.00
5年以上	3,170.00	0.00	3,170.00	2,170.00	0.00	2,170.00
合计	521,367,219.83	100.00%	39,909,227.07	667,114,370.00	100.00	21,587,996.61

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：
本报告期计提坏账准备金额 18,321,230.46 元。

(3) 本报告期其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(4) 其他应收款金额前五名欠款情况

债务人名称	与本公司关系	期末余额	账龄分析	性质或内容	占其他应收款总额的比例 (%)
无锡新都房产开发有限公司	关联方	3,488,273,158.00	1年以内 60,000,000.00 元； 1-2年 70,000,000.00 元；2-3年 225,776,400.00 元；3-4年 810,223,600.00 元；5年以上 2,322,273,158.00 元	往来款	38.18
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	非关联方	3,503,210,089.73	1年以内 672,490,623.25 元；1-2年 1,476,625,392.20 元；2-3年 272,867,611.05 元；3-4年 1,081,226,463.23 元	资金往来及代建项目投资款等	38.34
无锡市财政局	政府部门	553,627,400.00	1年以内 458,333.33 元；1-2年 83,431,400.00 元；2-3年 46,9737,666.67 元	资金往来	6.06
无锡太湖城管理委员会	关联方	400,000,000.00	1年以内	资金往来	4.38
无锡三房巷置业有限公司	非关联方	382,562,974.89	1年以内	往来款	4.19
合计		8,327,673,622.62			91.15

3、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
可供出售债务工具：		
可供出售权益工具：	1,476,276,000.00	1,074,990,000.00
按公允价值计量的		
按成本计量的	1,476,276,000.00	1,074,990,000.00
合计	1,476,276,000.00	1,074,990,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	2015年12月31日	本期增减	2016年12月31日		
江苏资产管理有限公司	500,000,000.00		500,000,000.00	10.00	
无锡市文化旅游发展集团有限公司	500,000,000.00		500,000,000.00	20.00	
无锡三房巷置业有限公司	2,040,000.00	-2,040,000.00		5.00	
无锡昌兴房地产开发有限公司	2,040,000.00		2,040,000.00	3.69	
无锡市鼎宸置业有限公司	2,040,000.00		2,040,000.00	1.399	
无锡欣闻房地产开发有限公司	2,040,000.00		2,040,000.00	5.00	
无锡嘉启房地产开发有限公司	4,080,000.00		4,080,000.00	5.00	
江苏省北国投资有限责任公司	2,550,000.00		2,550,000.00	5.00	
江苏融科智地房地产开发有限公司	10,200,000.00		10,200,000.00	5.00	

被投资单位	账面余额			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	2015年12月31日	本期增减	2016年12月31日		
国开思远(北京)投资基金有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	0.99	
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司		403,326,000.00	403,326,000.00	1.2222亿股 9.00	
合计	1,074,990,000.00	401,286,000.00	1,476,276,000.00		

4、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2015年12月31日	本年增加额	本年减少额	2016年12月31日
(1) 子公司						
无锡太湖国际博览中心有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00
无锡市新泽实业有限公司	成本法	200,169,400.00	200,169,400.00			200,169,400.00
北京金和同益投资管理 有限公司	成本法	230,868,678.07	230,868,678.07			230,868,678.07
无锡君来世尊酒店管理 有限公司	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00			19,000,000.00
无锡市瑞景资产物 业管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00
兰桂坊发展无锡有 限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00			500,000,000.00
无锡市新都房产开 发有限公司	成本法	183,329,171.93	183,329,171.93			183,329,171.93
无锡贡湖旅游发展 有限公司	成本法	20,000,000.00	250,000,000.00			250,000,000.00
无锡丰润投资有限 公司	成本法	2,320,169,600.00	2,320,169,600.00			2,320,169,600.00
无锡三房巷置业有 限公司	成本法	40,800,000.00		40,800,000.00		40,800,000.00
小计		3,554,336,850.00	3,743,536,850.00	40,800,000.00		3,784,336,850.00
(2) 联营企业						
无锡大剧院保利管 理有限公司	权益法	2,000,000.00	1,658,177.88	675,888.98		2,334,066.86
无锡朗诗太湖新城 置业有限公司	权益法	392,393,187.88	364,599,824.82	-2,946,834.99		361,652,989.83
无锡中海太湖新城 置业有限公司	权益法	955,665,956.57	940,921,452.56	22,473,971.50	343,000,000.00	620,395,424.06
无锡中海海润置业 有限公司	权益法	563,340,000.00	554,765,384.31	11,543,105.27	553,538,300.00	12,770,189.58
小计		1,913,399,144.45	1,861,944,839.57	31,746,130.76	896,538,300.00	997,152,670.33
合计		5,467,735,994.45	5,605,481,689.57	72,546,130.76	896,538,300.00	4,781,489,520.33

被投资单位名称	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
(2) 联营企业						
无锡大剧院保利管理有限公司	40.00	40.00				200,060.41
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	49.00	49.00				
无锡中海太湖新城置业有限公司	49.00	49.00				

无锡中海海润置业有限公司	49.00	49.00			
--------------	-------	-------	--	--	--

5、营业收入与营业成本

(1) 营业收入与营业成本基本情况

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	1,531,074,772.18	1,924,918,156.97	574,330,921.54

(续)

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业成本	1,355,056,021.59	1,572,252,064.21	484,816,409.75

(2) 营业收入与营业成本分类情况

项目	营业收入			营业成本		
	2016年度	2015年度	2014年度	2016年度	2015年度	2014年度
土地转让			60,846,700.00			48,157,033.60
代建管理	3,117,153.23	16,150,226.73	52,109,837.29	128,826.00		0.00
工程收入	1,396,645,919.76	1,443,722,429.36	345,939,284.73	1,284,052,353.17	1,340,635,169.55	330,901,335.43
资金占用	67,744,787.46	231,155,342.64	82,915,234.03	64,397,113.95	218,210,643.43	82,915,234.03
租金	49,233,741.88	220,688,920.10	8,618,438.80			0.00
委托贷款	5,539,832.28		22,530,923.69	5,539,832.28		22,530,923.69
其他	8,793,337.57	13,201,238.14	1,370,503.00	937,896.19	13,406,251.23	311,883.00
合计	1,531,074,772.18	1,924,918,156.97	574,330,921.54	1,355,056,021.59	1,572,252,064.21	484,816,409.75

6、投资收益

产生投资收益的来源	2016年度	2015年度	2014年度
成本法核算的长期股权投资收益			-839,268.88
权益法核算的长期股权投资收益	31,946,191.17	-31,508,028.09	-18,598,893.50
处置长期股权投资产生的投资收益			825,400.00
可供出售金融资产取得投资收益	-273,800.26	2,389,897.00	1,525,040.09
合计	31,672,390.91	-29,118,131.09	-17,087,722.29

7、现金流量表补充资料

项目	2016年度	2015年度	2014年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	119,086,572.00	94,666,976.42	174,909,651.76
加：资产减值准备	18,337,729.61	-5,584,534.32	3,699,622.26

项目	2016年度	2015年度	2014年度
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	449,194.85	525,471.81	710,738.86
无形资产摊销	188,052.08	102,583.40	75,675.04
长期待摊费用摊销		61,741.20	61,741.20
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)			-186,166,281.92
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)			1,441.10
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-403,633.00	15,930,223.00	223,809.00
财务费用(收益以“-”号填列)			
投资损失(收益以“-”号填列)	-31,672,390.91	29,118,131.09	17,087,722.29
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-6,913,170.40	1,396,133.88	-924,905.57
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-16,186,981.94	-3,982,555.75	18,560,675.94
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,221,514,208.80	-2,204,123,878.70	-4,255,916,058.11
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-915,721,653.21	1,424,340,299.07	-453,639,796.16
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,153,702,069.66	2,618,049,339.18	-54,057,066.71
其他			
经营活动产生的现金流量净额	99,351,579.94	1,970,499,930.27	-4,735,373,031.03
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			
3. 现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	5,347,280,346.36	1,662,661,270.44	3,808,099,708.55
减：现金的期初余额	1,662,661,270.44	3,808,099,708.55	6,955,415,936.54
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	3,684,619,075.92	-2,145,438,438.11	-3,147,316,227.99



无锡市太湖新城发展集团有限公司

二〇一七年五月八日



编号 320000000201610120046

营业执照

统一社会信用代码 913200000831585821

名称 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 南京市建邺区江东中路106号1907室

执行事务合伙人 余瑞玉 狄云龙 荆建明 汤加全 虞丽新 郭澳 骆竞 宋朝晖 吴梅生 谈建忠 陆以平 陈惠珍

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至2033年10月31日

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。（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）



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务 2016 年10 月12 日