



0512201904006002
报告文号：苏公W[2019]A521号

无锡锡东新城建设发展有限公司

审计报告

2018 年度（合并）



江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Jiangsu Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·无锡

总机: 86 (510) 68798988

传真: 86 (510) 68567788

电子信箱: mail@jsgztycpa.com

Wuxi, Jiangsu, China

Tel: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@jsgztycpa.com

审计报告

苏公 W[2019]A521 号

无锡锡东新城建设发展有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了无锡锡东新城建设发展有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表,2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计制度的规定编制,公允反映了贵公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层(以下简称“管理层”)对其他信息负责。其他信息包括贵公司2018年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在



重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计制度的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

贵公司治理层（以下简称“治理层”）负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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



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

(6) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

江苏公证天业会计师事务所



中国注册会计师

(项目合伙人)

邓明勇

中国注册会计师

周晓兵



2019年4月16日

合并资产负债表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

金额单位：人民币元

资 产	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金	6-01	4,405,466,713.75	6,121,734,540.72
短期投资		-	-
应收票据	6-02	24,600,000.00	19,400,000.00
应收账款	6-03	777,806,511.99	1,230,869,352.39
预付账款	6-04	1,918,281,724.53	2,918,625,643.53
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	6-05	8,910,394,266.92	8,558,525,860.35
存货	6-06	17,767,751,363.35	17,949,645,824.96
应收补贴款		-	-
其他流动资产		3,151,357.30	22,963.01
流动资产合计		33,807,451,937.84	36,798,824,184.96
长期投资：			
长期股权投资		-	-
长期债权投资		-	-
长期投资合计		-	-
固定资产：			
固定资产原价	6-07	1,869,283.76	1,831,469.69
减：累计折旧	6-07	1,739,145.78	1,733,090.94
固定资产净值		130,137.98	98,378.75
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产资产净值额		130,137.98	98,378.75
工程物资		-	-
在建工程	6-08	42,409,597.87	364,238.90
固定资产清理		-	-
固定资产合计		42,539,735.85	462,617.65
无形资产及其他资产：			
无形资产	6-09	143,784,014.42	147,516,164.54
长期待摊费用		-	-
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		143,784,014.42	147,516,164.54
资产总计		33,993,775,688.11	36,946,802,967.15

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林

主管会计工作负责人：丁建明

会计机构负责人：邹伟国

合并资产负债表(续)

编制单位: 无锡锡东新城建设发展有限公司

金额单位: 人民币元

负 债	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债:			
短期借款	6-10	50,000,000.00	-
应付票据	6-11	-	-
应付账款	6-12	1,300,695,105.63	1,430,940,891.49
预收账款	6-13	39,748.00	39,748.00
应付工资		-	-
应付福利费		-	-
应付股利		-	-
应交税金	6-14	222,795,410.79	195,109,021.39
其他应交款	6-15	2,487,134.95	2,820,718.82
其他应付款	6-16	825,214,599.43	290,282,094.19
预提费用		-	-
应付利息	6-17	92,340,657.54	233,135,616.44
一年内到期的长期负债	6-18	2,626,060,000.00	1,451,700,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		5,119,632,656.34	3,604,028,090.33
非流动负债:			
长期借款	6-19	7,786,250,000.00	9,282,810,000.00
应付债券	6-20	3,950,000,000.00	7,449,965,000.00
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
其他非流动负债		-	-
长期负债合计		11,736,250,000.00	16,732,775,000.00
递延税项			
递延税款贷项		-	-
负债合计		16,855,882,656.34	20,336,803,090.33
股东权益:			
实收资本	6-21	3,400,000,000.00	3,400,000,000.00
减: 已归还投资		-	-
实收资本净额		3,400,000,000.00	3,400,000,000.00
资本公积	6-22	10,802,365,400.00	10,623,365,400.00
盈余公积	6-23	313,781,681.87	278,663,447.69
未分配利润	6-24	2,621,745,949.90	2,307,971,029.13
所有者权益合计		17,137,893,031.77	16,609,999,876.82
负债和股东权益合计		33,993,775,688.11	36,946,802,967.15

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人: 陆相林

林陆
印相

主管会计工作负责人: 丁建明

明丁
印建

会计机构负责人: 邹伟国

国邹
印伟

母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

金额单位：人民币元

资 产	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：			
货币资金		4,400,684,338.84	6,118,258,221.30
短期投资		-	-
应收票据		24,600,000.00	19,400,000.00
应收账款	13-01	777,806,511.99	1,230,869,352.39
预付账款		1,918,281,724.53	2,918,625,643.53
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	13-02	8,818,894,266.92	8,498,525,860.35
存货	13-03	17,767,751,363.35	17,949,645,824.96
应收补贴款		-	-
其他流动资产		3,085,786.23	-
流动资产合计		33,711,103,991.86	36,735,324,902.53
长期投资：			
长期股权投资	13-04	120,000,000.00	120,000,000.00
长期债权投资		-	-
长期投资合计		120,000,000.00	120,000,000.00
固定资产：			
固定资产原价		1,864,070.09	1,826,256.02
减：累计折旧		1,737,494.82	1,733,090.94
固定资产净值		126,575.27	93,165.08
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产资产净值额		126,575.27	93,165.08
工程物资		-	-
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
固定资产合计		126,575.27	93,165.08
无形资产及其他资产：			
无形资产		64,275,374.78	66,384,899.54
长期待摊费用		-	-
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		64,275,374.78	66,384,899.54
资产总计		33,895,505,941.91	36,921,802,967.15

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林

林陆
印相

主管会计工作负责人：丁建明

明丁
印建

会计机构负责人：邹伟国

国邹
印伟

母 公 司 资 产 负 债 表 (续)

编制单位: 无锡锡东新城建设发展有限公司

金额单位: 人民币元

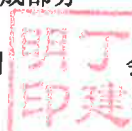
负 债	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债:			
短期借款		50,000,000.00	-
应付票据		-	-
应付账款		1,300,695,105.63	1,430,940,891.49
预收账款		39,748.00	39,748.00
应付工资		-	-
应付福利费		-	-
应付股利		-	-
应交税金		222,532,977.79	195,109,021.39
其他应交款		2,487,134.95	2,820,718.82
其他应付款		724,918,099.43	265,282,094.19
预提费用		-	-
应付利息		92,340,657.54	233,135,616.44
一年内到期的长期负债		2,626,060,000.00	1,451,700,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		5,019,073,723.34	3,579,028,090.33
非流动负债:			
长期借款		7,786,250,000.00	9,282,810,000.00
应付债券		3,950,000,000.00	7,449,965,000.00
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
其他非流动负债		-	-
长期负债合计		11,736,250,000.00	16,732,775,000.00
递延税项			
递延税款贷项		-	-
负债合计		16,755,323,723.34	20,311,803,090.33
股东权益:			
实收资本	6-21	3,400,000,000.00	3,400,000,000.00
减: 已归还投资		-	-
实收资本净额		3,400,000,000.00	3,400,000,000.00
资本公积	6-22	10,802,365,400.00	10,623,365,400.00
盈余公积	6-23	313,781,681.87	278,663,447.69
未分配利润	6-24	2,624,035,136.70	2,307,971,029.13
所有者权益合计		17,140,182,218.57	16,609,999,876.82
负债和股东权益合计		33,895,505,941.91	36,921,802,967.15

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人: 陆相林



主管会计工作负责人: 丁建明



会计机构负责人: 邹伟国



合并现金流量表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2018年度	2017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		1,938,174,837.55	1,000,997,271.89
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	6-38	1,975,876,433.60	1,892,153,905.18
经营活动现金流入小计		3,914,051,271.15	2,893,151,177.07
购买商品、接受劳务支付的现金		1,487,906,582.87	3,190,672,233.56
支付给职工以及为职工支付的现金		4,505,447.50	3,202,358.60
支付的各项税费		71,431,357.68	154,812,495.44
支付的其他与经营活动有关的现金	6-39	8,542,282.53	13,637,882.74
经营活动现金流出小计		1,572,385,670.58	3,362,324,970.34
经营活动产生的现金流量净额		2,341,665,600.57	-469,173,793.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		41,820,740.04	81,520,717.57
投资支付的现金		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		41,820,740.04	81,520,717.57
投资活动产生的现金流量净额		-41,820,740.04	-81,520,717.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		650,000,000.00	5,952,930,000.00
发行债券收到的现金		350,000,000.00	1,697,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		1,000,000,000.00	7,650,530,000.00
偿还债务支付的现金		4,772,165,000.00	6,558,879,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,895,937.50	220,154,020.83
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		-	-
筹资活动现金流出小计		4,793,060,937.50	6,779,033,620.83
筹资活动产生的现金流量净额		-3,793,060,937.50	871,496,379.17
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		-1,493,216,076.97	320,801,868.33
加：期初现金及现金等价物余额		4,684,414,540.72	4,363,612,672.39
六、期末现金及现金等价物余额		3,191,198,463.75	4,684,414,540.72

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林



主管会计工作负责人：丁建明



会计机构负责人：邹伟国



母 公 司 现 金 流 量 表

会企03表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

金额单位：人民币元

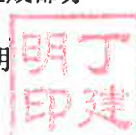
项 目	附注	2018年度	2017年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,938,174,837.55	1,000,997,271.89
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		1,932,052,125.07	1,927,153,905.18
经营活动现金流入小计		3,870,226,962.62	2,928,151,177.07
购买商品、接受劳务支付的现金		1,487,906,582.87	3,190,649,270.55
支付给职工以及为职工支付的现金		4,505,447.50	3,202,358.60
支付的各项税费		71,371,357.68	154,812,495.44
支付的其他与经营活动有关的现金		7,866,955.46	13,637,882.74
经营活动现金流出小计		1,571,650,343.51	3,362,302,007.33
经营活动产生的现金流量净额		2,298,576,619.11	-434,150,830.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		37,814.07	20,000.00
投资支付的现金		-	120,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		37,814.07	-
投资活动现金流出小计		75,628.14	120,020,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-75,628.14	-120,020,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		650,000,000.00	5,952,930,000.00
发行债券收到的现金		350,000,000.00	1,697,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		1,000,000,000.00	7,650,530,000.00
偿还债务支付的现金		4,772,165,000.00	6,558,879,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,895,937.50	220,154,020.83
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		-	-
筹资活动现金流出小计		4,793,060,937.50	6,779,033,620.83
筹资活动产生的现金流量净额		-3,793,060,937.50	871,496,379.17
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		-1,494,559,946.53	317,325,548.91
加：期初现金及现金等价物余额		4,680,938,221.30	4,363,612,672.39
六、期末现金及现金等价物余额		3,186,378,274.77	4,680,938,221.30

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林



主管会计工作负责人：丁建明



会计机构负责人：邹伟国



合并所有者权益变动表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2018年度					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额
一、上年年末余额	3,400,000,000.00	10,623,365,400.00	-	278,663,447.69	2,307,971,029.13	-
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	3,400,000,000.00	10,623,365,400.00	-	278,663,447.69	2,307,971,029.13	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	179,000,000.00	-	35,118,234.18	313,774,920.77	
（一）净利润					348,893,154.95	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计						
（三）所有者投入和减少资本					348,893,154.95	
1. 所有者投入资本		179,000,000.00	-			
2. 股份支付计入所有者权益的金额		179,000,000.00				
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或所有者）的分配					-35,118,234.18	
3. 其他					-35,118,234.18	
（五）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						
四、本年年末余额	3,400,000,000.00	10,802,365,400.00	-	313,781,681.87	2,621,745,949.90	17,137,893,031.77

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林

主管会计工作负责人：丁建明

会计机构负责人：邹伟国

林陆印相

明丁印建

国邹印伟

合并所有者权益变动表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司		2017年度						金额单位：人民币元
项目	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	所有者权益合计	
一、上年年末余额	3,400,000,000.00	10,623,365,400.00	-	244,549,419.36	2,200,944,774.18	-	16,468,859,593.54	
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	3,400,000,000.00	10,623,365,400.00	-	244,549,419.36	2,200,944,774.18	-	16,468,859,593.54	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	34,114,028.33	107,026,254.95	-	141,140,283.28	
（一）净利润					341,140,283.28		341,140,283.28	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计	-	-	-		341,140,283.28	-	341,140,283.28	
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	34,114,028.33	-234,114,028.33	-	-200,000,000.00	
2. 对所有者（或所有者）的分配				34,114,028.33	-34,114,028.33		-	
3. 其他					-200,000,000.00		-200,000,000.00	
（五）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								
四、本年年末余额	3,400,000,000.00	10,623,365,400.00	-	278,663,447.69	2,307,971,029.13	-	16,609,999,876.82	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林

主管会计工作负责人：丁建明

会计机构负责人：邹伟国



母 公 司 所 有 者 权 益 变 动 表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

金额单位：人民币元

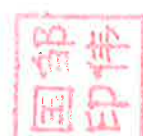
项 目	2018年度					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额
一、上年年末余额	3,400,000,000.00	10,623,365,400.00	-	278,663,447.69	2,307,971,029.13	-
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	3,400,000,000.00	10,623,365,400.00	-	278,663,447.69	2,307,971,029.13	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	179,000,000.00	-	35,118,234.18	316,064,107.57	-
（一）净利润					351,182,341.75	-
（二）直接计入所有者权益的利得和损失					-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						-
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						-
4. 其他						-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	351,182,341.75	-
（三）所有者投入和减少资本	-	179,000,000.00	-	-	-	-
1. 所有者投入资本		179,000,000.00				
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积					-35,118,234.18	-
2. 对所有者（或所有者）的分配					-35,118,234.18	-
3. 其他						-
（五）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						-
四、本年年末余额	3,400,000,000.00	10,802,365,400.00	-	313,781,681.87	2,624,035,136.70	17,140,182,218.57

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林

主管会计工作负责人：丁建明

会计机构负责人：邹伟国



无锡锡东新城建设发展有限公司

2018 年度财务报表附注

附注 1：基本情况

(1) 公司概况

无锡锡东新城建设发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系根据无锡市委 2009 年 1 月 8 日“锡委发（2009）7 号文件”“中共无锡市委、无锡市人民政府关于加快锡东新城开发建设的若干意见”及 2009 年 2 月 3 日无锡高铁站商务区管理委员会《关于成立无锡锡东新城建设发展有限公司的通知》（锡商管发〔2009〕1 号），成立于 2009 年 2 月 27 日。设立时的注册资本为 100,000 万元，其中股东无锡高铁商务区开发建设管理中心（现更名为“无锡锡东新城商务区开发建设管理中心”）出资人民币 90,000 万元，占注册资本的 90%；股东无锡锡山资产经营管理有限公司出资 10,000 万元，占注册资本的 10%。并于 2009 年 2 月 27 日取得无锡市锡山工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

2010 年 3 月 10 日，根据公司股东会决议及修改后章程的规定，公司增加注册资本 50,000 万元，新增注册资本由公司原股东按股权比例投入。增资后，公司注册资本变更为 150,000 万元，其中股东无锡高铁商务区开发建设管理中心（现更名为“无锡锡东新城商务区开发建设管理中心”）出资人民币 135,000 万元，占注册资本的 90%；股东无锡锡山资产经营管理有限公司出资 15,000 万元，占注册资本的 10%。上述股权变更事项已经无锡市锡山工商行政管理局于 2010 年 8 月 17 日核准登记。

2011 年 4 月 21 日，根据公司股东会决议及修改后章程的规定，公司增加注册资本 80,000 万元，新增注册资本由公司原股东无锡高铁商务区开发建设管理中心（现更名为“无锡锡东新城商务区开发建设管理中心”）投入。同时，原股东无锡锡山资产经营管理有限公司将其所持股权 15,000 万元转让给原股东无锡高铁商务区开发建设管理中心（现更名为“无锡锡东新城商务区开发建设管理中心”）。本次增资及股权转让后，公司注册资本变更为 230,000 万元，公司类型变更为法人独资有限公司。股东无锡高铁商务区开发建设管理中心（现更名为“无锡锡东新城商务区开发建设管理中心”）累计到位注册资本为人民币 230,000 万元，资本金到位比例 100%。上述股权变更事项已经无锡市锡山工商行政管理局于 2011 年 4 月 27 日核准登记。

2013 年 12 月 12 日，根据公司股东会决议及修改后章程的规定，公司增加注册资本 20,000 万元，新增注册资本由公司原股东无锡高铁商务区开发建设管理中心（现更名为“无锡锡东新城商务区开发建设管理中心”）投入。本次增资后，公司注册资本变更为 250,000 万元，股东无锡高铁商务区开发建设管理中心（现更名为“无锡锡东新城商务区开发建设管理中心”）累计到位注册资本为人民币 250,000 万元，

资本金到位比例 100%。上述股权变更事项已经无锡市锡山工商行政管理局于 2013 年 12 月 30 日核准登记。

根据公司股东会决议及修改后章程的规定，公司 2014 年先后增加注册资本 80,000 万元和 10,000 万元，新增注册资本由公司原股东无锡高铁商务区开发建设管理中心（现更名为“无锡锡东新城商务区开发建设管理中心”）分期投入。截止 2014 年 12 月 31 日，股东无锡高铁商务区开发建设管理中心（现更名为“无锡锡东新城商务区开发建设管理中心”）新增注册资本人民币 90,000 万元已全部到位，资本金到位比例 100%，本次变更后，注册资本变更为 340,000 万元。上述注册资本变更事项已经无锡市锡山工商行政管理局于 2014 年 8 月 12 日核准登记。

统一社会信用代码/注册号：91320205685850824D

法定代表人：陆相林。

住所：无锡市锡山区安镇镇东兴路 198 号。

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：34 亿元人民币

实收资本：34 亿元人民币

公司经营范围：房地产开发；土地前期整理开发；利用自有资金对外投资管理（国家法律禁止的领域除外）；工程项目管理，物业管理，拆迁服务，城市项目建设综合开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司部门设置：综合部、总师室、招商部、财务部、工程部等。

（2）合并财务报表范围

本期合并财务报表范围如下：

子公司名称	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	持股比例	主营业务
无锡润新新能源科技有限公司	30,000.00	12,000.00	100.00%	新能源汽车充电桩的研发、设计、销售、安装及维护、城市项目建设综合开发等

本期合并财务报表范围变动情况如下：

子公司名称	2018 年度	2017 年度
无锡润新新能源科技有限公司	是	是

附注 2：财务报表的编制基础

（1）编制基础

本财务报表以本公司持续经营为基础编制。根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计制度》的

规定进行确认和计量，并基于附注 4 所述的主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法进行编制。

根据《企业会计制度》的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本公司以历史成本为计量基础。资产如发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(2) 持续经营

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

附注 3：遵循企业会计制度的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计制度》的要求，真实完整的反映了本公司的 2018 年 12 月 31 日财务状况及 2018 年度经营成果和现金流量等有关信息。

附注 4：主要会计政策、会计估计

1. 会计期间

采用公历制，即从公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 营业周期

正常的营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性的划分标准。

3 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

5. 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表中的现金是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款，包括现金、可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金；

现金流量表中现金等价物是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，除特别说明外，现金流量表中所指的现金均含现金等价物。

6. 短期投资核算方法

短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资，包括股票、债券、基金等。

短期投资在取得时以实际支付的全部价款扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利或已到期尚未领

取的债券利息后的金额确认投资成本。

短期投资的现金股利或利息于实际收到时，冲减投资的账面价值。处置短期投资时，将短期投资账面价值与实际取得的价款的差额，作为投资收益。

短期投资以成本与市价孰低法计价，按单项投资计提短期投资跌价准备，计入当期损益。

7.坏账核算方法

(1) 坏账的确认标准：债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回的，或因债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且具有明显特征表明无法收回的应收款项，确认为坏账。

(2) 坏账损失采用备抵法核算。

(3) 坏账准备按年末应收账款余额根据账龄分析计提（其中对政府行政部门、合并范围内关联方的应收款项不提坏账准备），对其他应收款根据分析计提，对预付账款不计提坏账准备，若有确凿证据证明其有产生损失的可能，则将其转入其他应收款后计提坏账准备。按账龄具体计提坏账准备比例如下：

账 龄	计提比例
一年以内	1%
一至二年	10%
二至三年	30%
三至四年	50%
四至五年	80%
五年以上	100%

8.存货核算方法

(1) 存货的分类：

存货是指公司在生产经营过程中为销售或耗用而储备的原材料、低值易耗品以及房地产和城市建设项目的开发产品等。

(2) 存货的计价及摊销：

① 取得时按实际成本计价。存货的发出采用个别认定法计价。

□ 低值易耗品采用领用时一次摊销的方法；

③ 如由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，期末按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在实际确定存货的可变现净值时，应当以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

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

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

(4) 公司存货的盘存制度采用永续盘存制，并定期进行实地盘点。

9. 长期投资核算方法

(1) 长期股权投资：

在取得时按照初始投资成本入账。初始投资成本按以下方法确定：

① 购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用），作为初始投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

② 公司接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入长期股权投资的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。涉及补价的，按以下规定确定受让的长期股权投资的初始投资成本：

A. 收到补价的，按应收债权的账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为初始投资成本；

B. 支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

③ 以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。涉及补价的，按以下规定确定受让的长期股权投资的初始投资成本：

A. 收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价，作为初始投资成本；

B. 支付补价的，按换出资产的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

④ 通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值，作为初始投资成本。

⑤ 其他股权投资核算方法

A. 长期股权投资金额占被投资单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响，采用权益法核算；长期股权投资金额占被投资单位有表决权资本总额 20%以下，或虽持有被投资单位有表决权资本总额 20%或 20%以上但不具有重大影响，采用成本法核算；长期股权投资金额直接或间接占被投资单位有表决权资本总额 50%（不含 50%）以上的按权益法核算并合并会计报表。

B. 长期股权投资差额的摊销方法：采用权益法核算的长期股权投资，取得时的初始投资成本与其应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额，调整初始投资成本。股权投资借方差

额摊销时，如合同规定了投资期限的，按投资期限摊销，合同没有规定投资期限的，按不超过十年的期限平均摊销，贷方差额调整初始投资成本并计入资本公积—股权投资准备。

C. 其他股权投资在处置时按所收到的收入与账面价值差额作为投资损益入账。

（2）长期债权投资：

① 长期债权投资在取得时，按取得时的实际成本作为初始投资成本。初始投资成本按以下方法确定：

A. 以现金购入的长期债权投资，按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的债券利息，作为初始投资成本。如果所支付的税金、手续费等相关费用金额较小，直接计入当期财务费用，不计入初始投资成本。

B. 接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期债权投资，或以应收债权换入长期债权投资的，按应收债权的账面价值，加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。涉及补价的，按以下规定确定受让的长期债权投资的初始投资成本：

收到补价的，按应收债权的账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为初始投资成本；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本；

C. 非货币性交易换入的长期债权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。涉及补价的，按以下规定确定受让的长期债权投资的初始投资成本：

收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价，作为初始投资成本；支付补价的，按换出资产的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

② 长期债券投资的溢价及折价：

长期债券投资的初始投资成本减去相关费用及尚未到期的债券利息与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价；债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销。摊销方法采用直线法。

长期债权投资在处置时按所收到的收入与账面价值差额作为投资损益。

（3）长期投资减值准备：

如果由于被投资单位经营状况恶化等原因导致长期投资可收回金额低于账面价值，并且这种降低的价值在可预见的未来期间不可能恢复，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额计提长期投资减值准备。

10. 固定资产核算方法

（1）固定资产的标准：单位价值较高，使用年限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。

(2) 固定资产按实际成本计价;

(3) 固定资产采用直线法计提折旧, 残值率为原值的 5%:

折旧年限及年折旧率分别为:

固定资产类别	折旧年限	年折旧率
运输设备	4 年	23.75%
电子设备	3 年	31.67%

(4) 固定资产减值准备的计提方法:

期末对固定资产逐项进行检查, 如果固定资产实质上已经发生了减值(如市价大幅降低、技术陈旧、损坏、长期闲置等原因), 则按其账面净值高于可收回金额的差额计提固定资产减值准备。存在下列情况之一的固定资产, 按账面净值全额计提固定资产减值准备:

- ① 长期闲置不用, 在可预见的未来不会再使用, 且已无法转让的固定资产;
- ② 由于技术进步等原因, 已不可使用的固定资产;
- ③ 虽然固定资产尚可使用, 但使用后产生大量不合格产品的固定资产;
- ④ 已遭毁损, 以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产;
- ⑤ 其他实质上已经不能再给企业带来经济利益的固定资产。

已全额计提减值准备的固定资产, 不再计提折旧。

11. 在建工程核算方法

(1) 在建工程是指兴建中的厂房与设备及其他固定资产, 在建工程达到预定可使用状态之后, 按实际发生的全部支出确认为固定资产; 工程借款发生的借款利息, 在工程达到预定可使用状态前计入工程成本, 工程达到预定可使用状态后计入财务费用。

(2) 在建工程减值准备: 期末对在建工程进行全面检查, 若在建工程长期停建并且预计未来 3 年内不会重新开工, 或所建项目无论在性能上, 还是在技术上已经落后, 并且给企业带来的经济利益具有重大的不确定性, 或其他足以证明在建工程已经发生减值的, 按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。

12. 借款费用的会计处理方法

(1) 借款费用确认原则:

① 因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额在以下三个条件同时具备时, 应当开始资本化:

- A. 资产支出已经开始;
- B. 借款费用已经发生;

C. 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

② 因专门借款而发生的辅助费用，属于在新购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化。

(2) 资本化金额的计算方法：

按企业会计制度的有关计算标准进行计算，折价或溢价的摊销方法采用直线法。

(3) 其它借款的利息、折价或溢价的摊销、汇兑差额及辅助费用和因专门借款而发生的辅助费用，属于在新购建固定资产达到预定可使用状态之后发生的，计入当期财务费用。

13.无形资产核算方法

(1) 无形资产计价：

① 购入的无形资产按实际支付的全部价款计价；

② 投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值计价；

③ 接受债务人以抵债方式取得或以应收债权换入的无形资产，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费计价；收到补价的，按应收债权的账面价值减去补价，加上应支付的相关税费计价；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费计价；

④ 通过非货币性交易换入的无形资产按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费计价；收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额计价；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价计价；

⑤ 接受捐赠的无形资产，捐赠方提供有关凭据的，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费计价；捐赠方没有提供有关凭据但同类或类似无形资产存在活跃市场的，参照同类或者类似无形资产的市价估计的金额加上应支付的相关税费计价；同类或类似无形资产不存在活跃市场的，按接受捐赠的无形资产的预计未来现金流量现值计价；

⑥ 自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用计价。

(2) 无形资产摊销：

采用直线法摊销，摊销期限按以下方法确定：

① 有合同规定受益年限或有法律规定有效年限的，按二者之间较短年限摊销；

② 无合同规定受益年限及法律规定有效年限的，按 10 年平均摊销；

如果无形资产已被其他新技术所替代，并且该项无形资产已无使用价值和转让价值；或无形资产已超过法律保护期限，并且已不能为企业带来经济利益；或有证据表明无形资产已经丧失了使用价值和转让价值的，将该项无形资产账面价值全部转入当期损益。

(3) 无形资产减值准备:

期末对无形资产进行逐项检查, 如果无形资产已被其他新技术所替代, 使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响; 或无形资产市价在当期大幅下跌, 在剩余摊销年限内预期不会恢复; 或无形资产已超过法律保护期限, 但仍具有部分使用价值; 或有证据表明无形资产实质上已经发生了减值的, 按账面价值高于可收回金额的差额计提无形资产减值准备。

14. 长期待摊费用核算方法

长期待摊费用中的开办费指公司在正式投入生产经营前发生的费用。开办费自公司正式投入经营之日起一次性计入当期损益;

其他长期待摊费用按受益期限平均摊销。

15. 营业收入的确认

本公司的营业收入主要包括销售商品收入与出租收入:

(1) 本公司主营业务为代建城市基础设施、工程附属设施以及代建安置房等, 营业收入的确认原则:

- ① 本公司已将代建项目所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;
- ② 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施有效控制;
- ③ 收入的金额能够可靠地计量;
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业;
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 出租收入的确认原则:

如果与交易相关的经济利益能够流入公司且收入金额可以可靠地计量, 则确认收入实现。

16. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件以及能够收到时, 予以确认。政府补助为货币性资产的, 按照实际收到的金额计量; 对于按照固定的定额标准拨付的补助, 按照应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额 (1 元) 计量。

17. 所得税的会计处理方法

所得税的会计处理方法采用应付税款法。

18. 利润分配

- (1) 弥补以前年度亏损;
- (2) 按当年度税后净利润提取 10% 法定盈余公积金;
- (3) 提取任意盈余公积;
- (4) 支付普通股股利。

附注 5：税项及地方规费**1、主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售收入	5%、3%
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%

执行不同企业所得税税率纳税主体的情况：

纳税主体名称	所得税税率
本公司（母公司）	25%
无锡润新新能源科技有限公司	25%

2、税收优惠：无。

附注 6：财务报表主要项目注释

(以下项目无特殊说明，金额单位均以人民币元为单位)

6-01 货币资金

(1) 项目	2018-12-31	2017-12-31
现 金	1,379,600.91	949,260.34
银行存款	2,184,982,391.55	2,756,923,057.49
其他货币资金	2,219,104,721.29	3,363,862,222.89
合 计	4,405,466,713.75	6,121,734,540.72

(2) 其他货币资金中使用受限金额为：

项 目	2018-12-31	2017-12-31
定期存单	1,214,268,250.00	1,437,320,000.00
银行保证金	—	—
合 计	1,214,268,250.00	1,437,320,000.00

(3) 其他货币资金明细：

银 行 名 称	金 额	备 注
交通银行纺城支行	300,000,000.00	存单
交通银行纺城支行	80,000,000.00	质押，作为无锡锡东建设发展有限公司 银行借款的担保
交通银行纺城支行	230,000,000.00	质押，作为无锡惠和新农村建设发展投 资有限公司借款的担保
交通银行纺城支行	56,000,000.00	质押，作为江苏锡东农业科技发展有限 公司银行借款的担保
中国银行永丰路支行	26,836,471.29	存单
广发银行锡惠支行	30,000,000.00	存单
光大银行无锡分行	300,000,000.00	质押，作为无锡恒创城镇化建设发展有 限公司银行借款的担保
光大银行无锡分行	200,000,000.00	质押，作为无锡恒创城镇化建设发展有 限公司银行借款的担保
光大银行无锡分行	300,000,000.00	存单
建设银行安镇支行	43,000,000.00	存单
北京银行无锡分行	348,268,250.00	质押，作为无锡锡东建设发展有限公司 银行借款的担保
宁波银行锡山支行	30,000,000.00	存单
宁波银行锡山支行	10,000,000.00	存单
宁波银行锡山支行	50,000,000.00	存单
宁波银行锡山支行	50,000,000.00	存单
宁波银行锡山支行	25,000,000.00	存单
宁波银行锡山支行	30,000,000.00	存单

宁波银行锡山支行	20,000,000.00	存单
宁波银行锡山支行	20,000,000.00	存单
张家港农村商业银行无锡分行	50,000,000.00	存单
江苏银行东北塘支行	20,000,000.00	存单
合 计	2,219,104,721.29	

(4) 使用受限其他货币资金的详细情况可见“附注8”。

(5) 期末银行存款中无使用受限制的情况，如冻结、封存等。

6-02 应收票据

(1) 项 目	2018-12-31	2017-12-31
银行承兑汇票	24,600,000.00	19,400,000.00
合 计	24,600,000.00	19,400,000.00

(2) 期末应收票据中，无质押的应收票据。

6-03 应收账款

(1) 账龄分析

	2018-12-31		
账 龄	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	777,806,511.99	100.00%	-
一至二年	-	-	-
合 计	777,806,511.99	100.00%	-

	2017-12-31		
账 龄	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	1,230,869,352.39	100.00%	-
一至二年	-	-	-
合 计	1,230,869,352.39	100.00%	-

(2) 期末应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上股权股东的欠款。

(3) 2018 年 12 月 31 日应收账款主要账户为：

单 位	金 额	账 龄	款项性质
无锡锡东新城商务区管理委员会	777,806,511.99	一年以内	应收工程项目款

(4) 受限应收账款的详细情况见“附注8”。

6-04 预付账款

(1) 账龄分析

账 龄	2018-12-31		2017-12-31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	24,397,053.00	1.27%	1,088,088,000.53	37.28%
一至二年	70,755,674.53	3.69%	128,000,000.00	4.39%
二至三年	128,000,000.00	6.67%	155,550,000.00	5.33%
三至四年	155,550,000.00	8.11%	165,378,997.00	5.67%
四至五年	165,378,997.00	8.62%	266,000,000.00	9.11%
五年以上	1,374,200,000.00	71.64%	1,115,608,646.00	38.22%
合 计	1,918,281,724.53	100.00%	2,918,625,643.53	100.00%

(2) 期末预付账款中无持有公司 5%（含 5%）以上股权股东的预付款。

(3) 2018 年 12 月 31 日预付账款主要账户为（占期末余额 99.66%）：

单 位	金 额	账 龄	款项性质
	23,620,000.00	一年以内	
	56,798,000.53	一至二年	
无锡市锡山区重点工程建设管理办公室	100,000,000.00	二至三年	工程预付款
	120,000,000.00	三至四年	
	126,500,000.00	四至五年	
	575,200,000.00	五年以上	
	9,950,000.00	一至二年	
	28,000,000.00	二至三年	
无锡市公共工程建设中心	35,000,000.00	三至四年	工程预付款
	37,678,997.00	四至五年	
	495,000,000.00	五年以上	
无锡市锡山区重点工程建设管理办公室项目二办	184,000,000.00	五年以上	工程预付款
无锡市锡山区交通局新韵路建设项目部	70,000,000.00	五年以上	工程预付款
无锡市地铁建设开发经营有限公司	50,000,000.00	五年以上	工程预付款
合 计	1,911,746,997.53	-	-

6-05 其他应收款

(1) 账龄分析

账 龄	2018-12-31			
	金 额	比 例	坏账准备	其他应收款净额
一年以内	2,555,113,701.44	28.53%	14,454,072.40	2,540,659,629.04
一至二年	4,394,478,030.67	49.07%	651,880.00	4,393,826,150.67

无锡锡东新城建设发展有限公司 2018 年度财务报表附注

二至三年	1,989,236,117.31	22.21%	16,727,630.10	1,972,508,487.21
三至四年	—	0.00%	—	—
四至五年	17,000,000.00	0.19%	13,600,000.00	3,400,000.00
五年以上	87,100.00	0.00%	87,100.00	—
合 计	8,955,914,949.42	100.00%	45,520,682.50	8,910,394,266.92

2017-12-31

账 龄	金 额	比 例	坏账准备	其他应收款净额
一年以内	6,497,927,860.03	75.66%	15,826,460.29	6,482,101,399.74
一至二年	2,073,482,917.31	24.14%	5,575,876.70	2,067,907,040.61
二至三年	—	—	—	—
三至四年	17,000,000.00	0.20%	8,500,000.00	8,500,000.00
四至五年	87,100.00	0.00%	69,680.00	17,420.00
五年以上	—	—	—	—
合 计	8,588,497,877.34	100.00%	29,972,016.99	8,558,525,860.35

(2) 期末其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上股权股东的欠款。

(3) 2018 年 12 月 31 日其他应收款主要明细如下（占期末余额 99.64%）：

单 位	金 额	账 龄	款项性质
无锡锡东新城商务区管理委员会	1,109,706,460.71	一年以内	往来款
	4,387,959,230.67	一至二年	往来款
	1,933,477,350.31	二至三年	往来款
无锡惠和新农村建设投资有限公司	810,000,000.00	一年以内	往来款
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	490,000,000.00	一年以内	往来款
无锡安镇新城投资发展有限公司	125,950,000.00	一年以内	往来款
江苏锡东实业有限公司	18,858,731.86	一年以内	往来款
	48,000,000.00	二至三年	往来款
合 计	8,923,951,773.55	-	-

6-06 存货

(1) 明细类别

2018-12-31

项 目	金 额	比 例	跌价准备	存货净额
待开发土地	10,321,298,710.00	58.09%	-	10,321,298,710.00
安置房建设	1,981,710,561.54	11.15%	-	1,981,710,561.54
市政工程项目	1,939,893,959.04	10.92%	-	1,939,893,959.04

市政附属设施	2,546,680,357.22	14.33%	-	2,546,680,357.22
其他	978,167,775.55	5.51%	-	978,167,775.55
合 计	17,767,751,363.35	100.00%	-	17,767,751,363.35

2017-12-31

项 目	金 额	比 例	跌价准备	存货净额
待开发土地	10,472,949,410.00	58.35%	-	10,472,949,410.00
安置房建设	1,631,250,883.09	9.08%	-	1,631,250,883.09
市政工程项目	2,421,119,220.25	13.49%	-	2,421,119,220.25
市政附属设施	2,625,890,297.22	14.63%	-	2,625,890,297.22
其他	798,436,014.40	4.45%	-	798,436,014.40
合 计	17,949,645,824.96	100.00%	-	17,949,645,824.96

(2) 期末存货抵押等受限情况，详见附注 8。

6-07 固定资产原价及累计折旧

(1) 固定资产增减变动

原 值	2017-12-31	本期增加	本期减少	2018-12-31
运输设备	1,794,176.02	—	—	1,794,176.02
电子设备	37,293.67	21,650.00	—	58,943.67
其他设备	—	16,164.07	—	16,164.07
合 计	1,831,469.69	37,814.07	—	1,869,283.76
累计折旧	2017-12-31	本期增加	本期减少	2018-12-31
运输设备	1,704,467.34	—	—	1,704,467.34
电子设备	28,623.60	5,171.28	—	33,794.88
其他设备	—	883.56	—	883.56
合 计	1,733,090.94	6,054.84	—	1,739,145.78
固定资产净额	98,378.75			130,137.98

(2) 报告期内固定资产中无可变现净值低于账面净值的情况，无需计提固定资产减值准备。

(3) 期末固定资产无抵押情况。

6-08 在建工程

(1) 在建工程增减变动

原 值	2017-12-31	本期增加	本期减少	2018-12-31
厂房	364,238.90	42,045,358.97	—	42,409,597.87
合 计	364,238.90	42,045,358.97	—	42,409,597.87

6-09 无形资产

(1) 项目明细

项目	取得方式	原始金额	2017-12-31	本期增加	本期摊销	2018-12-31	剩余摊销期限
土地使用权	划拨	74,968,190.00	65,597,166.20	—	1,874,204.76	63,722,961.44	408 月
土地使用权	出让	81,131,265.00	81,131,265.00	—	1,622,625.36	79,508,639.64	588 月
CAD 系列软件	委托开发	100,000.00	38,333.21	—	20,000.04	18,333.17	12 月
工程支付系统	委托开发	489,800.00	326,533.40	—	97,959.96	228,573.44	28 月
融资管理系统	委托开发	486,800.00	324,533.40	—	97,359.96	227,173.44	28 月
智慧管理平台	委托开发	100,000.00	98,333.33	—	20,000.04	78,333.29	47 月
合 计	-	157,276,055.00	147,516,164.54	—	3,732,150.12	143,784,014.42	-

说明：(1) 母公司根据锡商管复(2012)6 号“无锡高铁站商务区管理委员会关于同意划归无锡锡东新城建设发展有限公司自用土地的批复”同意将翠屏山路东规划道路南地块(土地证号为锡锡开国用(2012)第 000010 号)，面积 91,029 平方米中的 7,282.00 平方米用于建造本公司自用房产。

(2) 2017 年 11 月 24 日，子公司无锡润新新能源科技有限公司与无锡市国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同，受让坐落于锡山大道南、走马塘东路东之宗地；2017 年 12 月 25 日取得(2017)无锡市不动产权第 0233614 号不动产权证书。

(3) 期末土地使用权如下：

土地证号	座落	性质	面积m²
锡锡开国用(2012)第 000010 号	翠屏山路东规划道路南	划拨	91,029.00
(2017)无锡市不动产权第 0233614 号	锡山大道南、走马塘东路东	出让	262,433.00

(4) 报告期末出现无形资产可收回金额低于账面价值的情况，故未计提减值准备。

(5) 受限无形资产情况：子公司无锡润新新能源科技有限公司以土地使用权证((2017)无锡市不动产权第 0233614 号)对母公司无锡锡东新城建设发展有限公司借款进行担保。

6-10 短期借款

(1) 明细类别

借款类别	2018-12-31	2017-12-31
担保借款	50,000,000.00	—

合 计

50,000,000.00

6-11 应付账款

(1) 账龄分析

账 龄	2018-12-31		2017-12-31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	116,974,358.71	8.99%	131,259,234.09	9.17%
一至二年	58,990,616.65	4.54%	100,775,517.36	7.04%
二至三年	21,841,409.30	1.68%	117,725,524.23	8.24%
三年以上	1,102,888,720.97	84.79%	1,081,180,615.81	75.55%
合 计	1,300,695,105.63	100.00%	1,430,940,891.49	100.00%

(2) 期末应付账款中无欠持有公司 5% (含 5%) 以上股权股东的款项。

(3) 2018 年 12 月 31 日应付账款主要账户为: (占应付账款余额 90.96%)

单 位	金 额	账 龄	款项性质
暂估工程成本	2,440,000.00	一至二年	工程款
	1,074,110,932.79	三年以上	工程款
无锡锡东新城商务区开发建设管理中心 拆迁办公室	46,389,027.60	一年以内	工程款
无锡市锡山三建实业有限公司	5,163,495.00	一年以内	工程款
	38,281,204.65	一至二年	工程款
江苏华方建设有限公司	8,158,037.00	一年以内	工程款
	403,200.00	一至二年	工程款
江苏盐城二建集团有限公司	8,111,779.00	一年以内	工程款
合 计	1,183,057,676.04		

6-12 预收账款

(1) 账龄分析

账 龄	2018-12-31		2017-12-31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	—	—	39,748.00	100.00%
一至二年	39,748.00	100.00%	—	—
二至三年	—	—	—	—
合 计	39,748.00	100.00%	39,748.00	100.00%

(2) 期末预收账款中无欠持有公司 5%（含 5%）以上股权股东的款项。

6-13 应交税金

项 目	2018-12-31	2017-12-31
营业税	6,810,298.73	6,810,298.73
增值税	36,991,973.77	43,367,711.59
城市维护建设税	3,068,012.47	3,535,029.89
企业所得税	175,282,863.42	140,889,131.98
印花税	379,829.40	506,849.20
土地使用税	262,433.00	—
合 计	222,795,410.79	195,109,021.39

6-14 其他应交款

项 目	2018-12-31	2017-12-31
教育费附加	2,191,437.49	2,525,021.36
防洪保安资金	295,697.46	295,697.46
合 计	2,487,134.95	2,820,718.82

6-15 其他应付款

(1) 账龄分析

账 龄	2018-12-31		2017-12-31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	821,399,208.43	99.54%	287,219,075.00	98.95%
一至二年	938,140.00	0.11%	196,928.19	0.07%
二至三年	11,160.00	0.00%	10,000.00	0.00%
三年以上	2,866,091.00	0.35%	2,856,091.00	0.98%
合 计	825,214,599.43	100.00%	290,282,094.19	100.00%

(2) 期末其他应付款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上股权股东单位的款项。

(3) 2018 年 12 月 31 日其他应付款主要账户为：（占期末余额 88.84%）

单 位	金 额	账 龄	款项性质
无锡市锡山区土地收购储备中心	648,349,300.00	一年以内	往来款
无锡锡东新城商务区管理委员会财政局	63,930,600.00	一年以内	往来款

无锡顺鑫农业发展有限公司	15,000,000.00	一年以内	往来款
无锡恒裕资产经营有限公司	5,506,673.00	一年以内	往来款
无锡卓晟建设有限公司	400,000.00	一年以内	投标保证金
合 计	733,186,573.00		

6-16 应付利息

项目	2018-12-31	2017-12-31
应付债券利息	92,340,657.54	233,135,616.44
合 计	92,340,657.54	233,135,616.44

6-17 一年内到期的长期负债

(1) 明细类别

借款类别	2018-12-31	2017-12-31
担保借款	92,000,000.00	2,000,000.00
担保及抵押借款	530,000,000.00	446,000,000.00
抵押借款	398,000,000.00	470,000,000.00
质押借款	521,460,000.00	445,700,000.00
质押、担保及抵押借款	-	68,000,000.00
质押及担保借款	134,600,000.00	20,000,000.00
1 年内到期应付债券	950,000,000.00	-
合 计	2,626,060,000.00	1,451,700,000.00

(2) 2018 年 12 月 31 日一年内到期的长期负债担保、抵押等情况如下

金融机构	借款金额	借款条件
交通银行 无锡分行 纺城支行	298,000,000.00	土地使用权抵押（锡锡开国用【2009】第 1536 号 85563 平方米，锡锡开国用【2009】第 1555 号 97649 平方米，锡锡开国用【2012】第 009683 号 107411 平方米，锡锡开国用【2013】第 002226 号 16170 平方米，锡锡开国用【2013】第 002234 号 84930 平方米，锡锡开国用【2013】第 002235 号 8916 平方米）
交通银行 无锡分行 纺城支行	100,000,000.00	土地使用权抵押（锡锡开国用【2009】第 1536 号 85563 平方米，锡锡开国用【2009】第 1555 号 97649 平方米，锡锡开国用【2012】第 009683 号 107411 平方米，锡锡开国用【2013】第 002226 号 16170 平方米，锡锡开国用【2013】第 002234 号 84930 平方米，锡锡开国用【2013】第 002235 号 8916 平方米）
国家开发 银行江苏 分行	50,000,000.00	应收账款质押
农业银行 安镇支行	70,000,000.00	无锡锡东新城建设发展有限公司应收账款质押，无锡恒廷实业有限公司担保
上海银行 无锡支行	64,000,000.00	无锡恒廷实业有限公司担保

无锡锡东新城建设发展有限公司 2018 年度财务报表附注

建设银行 安镇支行	320,000,000.00	无锡锡山城市投资发展有限公司担保, 土地使用权抵押 (锡锡开国用【2009】第 1502 号 105800 平方米; 锡锡开国用【2009】第 1504 号 31151 平方米; 锡锡开国用【2009】第 1534 号 31635 平方米)
新华资产 管理股份 有限公司	210,000,000.00	无锡锡山城市投资发展有限公司担保, 土地使用权抵押 (锡锡开国用【2012】第 003640 号 3364 平方米、锡锡开国用【2012】第 007343 号 14635 平方米、锡锡开国用【2012】第 003629 号 63179 平方米、锡锡开国用【2012】第 007336 号 17545 平方米、锡锡开国用【2012】第 007334 号 8628 平方米、锡锡开国用【2009】第 1501 号 59068 平方米)
农业发展 银行 锡山 支行	14,600,000.00	定期存款质押; 应收账款质押; 无锡恒廷实业有限公司担保
江苏银行 锡山支行	25,000,000.00	无锡恒创诚镇化建设发展有限公司担保
广发银行 锡惠支行	2,000,000.00	无锡恒创诚镇化建设发展有限公司担保
中国银行 锡山支行	50,000,000.00	无锡恒廷实业有限公司担保, 无锡锡东新城建设发展有限公司应收账款质押
光大银行 无锡分行	471,460,000.00	无锡锡东新城建设发展有限公司应收账款质押
民生银行 无锡分行	1,000,000.00	无锡恒创诚镇化建设发展有限公司担保
13 锡新城 债	300,000,000.00	2019 年偿还发行额 20% 本金, 3 亿元
16 锡新城 债	400,000,000.00	2019 年偿还发行额 20% 本金, 4 亿元
16 锡建发 债	250,000,000.00	2019 年偿还发行额最后一期本金, 2.5 亿元
合 计	2,626,060,000.00	

(3) 2018 年度公司无到期未偿还的一年内到期的长期负债。

6-18 长期借款

(1) 明细类别

借款类别	2018-12-31	2017-12-31
担保借款	5,694,500,000.00	5,937,000,000.00
担保及抵押借款	120,000,000.00	570,000,000.00
质押及抵押借款	-	-
质押、担保及抵押借款	200,000,000.00	-
质押借款	171,420,000.00	692,880,000.00
抵押借款	300,000,000.00	648,000,000.00
质押及担保借款	1,300,330,000.00	1,434,930,000.00
合 计	7,786,250,000.00	9,282,810,000.00

(2) 长期借款明细如下:

借款银行	本金	借款日	约定还款日	年利率
华夏银行锡山支行	700,000,000.00	2016-05-12	2024-05-12	4.9000%
交通银行无锡分行纺城支行	300,000,000.00	2016-03-25	2021-03-25	5.2250%
交通银行无锡分行纺城支行	450,000,000.00	2016-12-27	2021-03-25	4.7500%

无锡锡东新城建设发展有限公司 2018 年度财务报表附注

农业银行安镇支行	400,000,000.00	2017-05-02	2020-05-01	4.7500%
上海银行无锡支行	410,000,000.00	2016-12-14	2021-12-09	4.7500%
新华资产管理股份有限公司	120,000,000.00	2015-06-04	2020-06-04	6.3000%
农业发展银行锡山支行	610,400,000.00	2016-02-29	2031-02-25	5.3900%
厦门国际信托有限公司	1,500,000,000.00	2016-06-22	2021-06-26	5.5000%
江苏银行锡山支行	750,000,000.00	2017-01-09	2021-05-23	4.9000%
广发银行锡惠支行	496,000,000.00	2017-10-16	2020-10-15	4.9875%
招商银行锡山支行	990,000,000.00	2017-03-24	2025-03-24	5.3900%
中国银行锡山支行	289,930,000.00	2017-01-16	2023-06-20	4.9000%
光大银行无锡分行	171,420,000.00	2017-07-28	2020-06-20	6.0000%
民生银行无锡分行	398,500,000.00	2018-02-05	2020-02-05	5.2250%
广州银行南京分行	200,000,000.00	2018-07-11	2023-07-11	5.4625%
合 计	7,786,250,000.00			

(3) 2018 年 12 月 31 日长期借款担保、抵押等情况如下

贷款银行	借款金额	借款条件
华夏银行锡山支行	700,000,000.00	无锡市锡山城市投资发展有限公司担保
交通银行无锡分行纺城支行	300,000,000.00	土地使用权抵押（锡锡开国用【2013】第 002224 号 108941 平方米，锡锡开国用【2013】第 002236 号 22755 平方米）
交通银行无锡分行纺城支行	450,000,000.00	无锡恒廷实业有限公司担保
农业银行安镇支行	400,000,000.00	无锡锡东新城建设发展有限公司应收账款质押，无锡恒廷实业有限公司担保
上海银行无锡支行	410,000,000.00	无锡恒廷实业有限公司担保
新华资产管理股份有限公司	120,000,000.00	无锡锡山城市投资发展有限公司担保，土地使用权抵押（锡锡开国用【2012】第 003640 号 3364 平方米、锡锡开国用【2012】第 007343 号 14635 平方米、锡锡开国用【2012】第 003629 号 63179 平方米、锡锡开国用【2012】第 007336 号 17545 平方米、锡锡开国用【2012】第 007334 号 8628 平方米、锡锡开国用【2009】第 1501 号 59068 平方米）
农业发展银行锡山支行	610,400,000.00	定期存款质押；应收账款质押；无锡恒廷实业有限公司担保
厦门国际信托有限公司	1,500,000,000.00	无锡锡山城市投资发展有限公司担保
江苏银行锡山支行	750,000,000.00	无锡恒创诚镇化建设发展有限公司担保
广发银行锡惠支行	496,000,000.00	无锡恒创诚镇化建设发展有限公司担保
招商银行锡山支行	990,000,000.00	无锡恒廷实业有限公司担保
中国银行锡山支行	289,930,000.00	无锡恒廷实业有限公司担保，无锡锡东新城建设发展有限公司应收账款质押
光大银行无锡分行	171,420,000.00	无锡锡东新城建设发展有限公司应收账款质押
民生银行无锡分行	398,500,000.00	无锡恒创诚镇化建设发展有限公司担保
广州银行南京分行	200,000,000.00	无锡恒廷实业有限公司、无锡润新新能源科技有限公司担保，无锡润新新能源科技有限公司土地【苏（2017）无锡市不动产权第 0233614 号】抵押，无锡恒

合 计	7,786,250,000.00
-----	-------------------------

(4) 2018 年度公司无到期未偿还的长期借款。

6-19 应付债券

(1) 项目	2018-12-31	2017-12-31
公司债券	3,950,000,000.00	7,449,965,000.00
合 计	3,950,000,000.00	7,449,965,000.00

(2) 2013 年 1 月 15 日, 根据国家发展和改革委员会“发改财金(2013) 92 号”《国家发展改革委关于江苏无锡锡东新城建设发展有限公司发行 2013 年公司债券核准的批复》, 发行不超过 15 亿元的“2013 年无锡锡东新城建设发展有限公司公司债券”(简称“13 锡新城债”)。所筹资金全部用于山韵佳苑安置房(AB 地块)工程项目、山韵佳苑安置房(CD 地块)工程项目、水岸佳苑安置房(AB 地块)工程项目等 3 个项目的建设。该债券发行完成募集资金 15 亿元。截止 2018 年 12 月 31 日已偿还本金 9 亿元, 2019 年需偿还本金 3.00 亿元。

(3) 2015 年 6 月 23 日, 根据上海证券交易所上证函【2015】981 号《关于对无锡锡东新城建设发展有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》, 非公开发行总额不超过 15 亿的公司债券。该债券发行完成募集资金 15 亿元。截止 2018 年 12 月 31 日已偿还全部本金 15 亿元。

(4) 2015 年 8 月 24 日, 根据上海证券交易所上证函【2015】1467 号《关于对无锡锡东新城建设发展有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》, 非公开发行总额不超过 5.50 亿的公司债券。该债券发行完成募集资金 5.5 亿元。截止 2018 年 12 月 31 日已偿还全部本金 5.5 亿元。

(5) 2015 年 12 月 31 日, 根据中证机构间报价系统股份有限公司《关于“无锡锡东新城建设发展有限公司非公开发行 2015 年公司债券”符合机构间私募产品报价与服务系统挂牌条件的无异议函》(中证报价函(2015) 118 号), 非公开发行额度不超过 10 亿人民币公司债券。该债券发行完成募集资金 10 亿元。截止 2018 年 12 月 31 日已偿还本金 7.5 亿元, 2019 年需偿还本金 2.50 亿元。

(6) 2016 年 9 月 9 日, 根据国家发展和改革委员会“发改企业债券[2016]271 号”《国家发展改革委关于江苏省无锡锡东新城建设发展有限公司发行公司债券核准的批复》, 发行公司债券不超过 20 亿元, 所筹资金 15 亿元用于无锡锡东新城建设发展有限公司水岸佳苑安置房 C、D 地块项目建设, 5 亿元用于补充营运资金。该债券发行完成募集资金 20 亿元, 2019 年需偿还本金 4.00 亿元。

(7) 2017 年 4 月 7 日, 公司收到接受备案通知书, 北京金融资产交易所接受公司债权融资计划备案, 截止 2018 年 12 月 13 日实际挂牌金额 17.00 亿。

(8) 根据北京金融资产交易所有限公司《接受备案通知书》(债权融资计划[2018]第 0054 号), 公司获准备案发行 5.00 亿元债权融资计划, 2018 年 11 月 27 日已挂牌 0.50 亿。

6-20 实收资本

投资者	2017-12-31	本年增加	本年减少	2018-12-31
无锡锡东新城商务区 开发建设管理中心	3,400,000,000.00	—	—	3,400,000,000.00
合 计	3,400,000,000.00	—	—	3,400,000,000.00

说明：以上实收资本已经无锡金达信会计师事务所有限公司锡金会师验字（2009）第 1085 号、第 1097 号、第 2054 号、（2010）第 034 号，江苏方正会计师事务所有限公司苏方正验字（2011）第 023 号、苏方正验字（2013）增 006 号、苏方正验字（2014）增 001 号、苏方正验字（2014）增 002 号及苏方正验字（2014）增 003 号验资报告验证。

6-21 资本公积

(1) 项 目	2017-12-31	本年增加	本年减少	2018-12-31
其他资本公积	10,623,365,400.00	330,650,700.00	151,650,700.00	10,802,365,400.00
合 计	10,623,365,400.00	330,650,700.00	151,650,700.00	10,802,365,400.00

（2）资本公积系划拨国有土地使用权。国有土地使用权价值业经中财宝信（北京）资产评估有限公司、江苏华信资产评估有限公司评估，并分别 2014 年 1 月 1 日、2014 年 5 月 18 日、2014 年 8 月 12 日及 2016 年 12 月 20 日出具中财评报字【2014】第 401 号、中财评报字【2014】第 403 号、中财评报字【2014】第 503 号、苏华评报字[2016]第 358 号评估报告。

（3）根据 2018 年 3 月 6 日无锡锡东新城商务区管理委员会财政局批复，公司收到政府置换债 1.79 亿元，不需公司偿还，转入资本公积。

（4）根据 2018 年 12 月 25 日锡商管发（2018）37 号文，原划拨土地使用权，锡锡开国用(2013)第 002235、锡锡开国用(2013)第 002236，因控制性规划调整，被无锡锡东新城商务区管理委员会以 151,650,700.00 元货币性资金置换。

6-22 盈余公积

项 目	2017-12-31	本年增加	本年减少	2018-12-31
法定盈余公积	278,663,447.69	35,118,234.18	—	313,781,681.87
任意盈余公积	—	—	—	—
合 计	278,663,447.69	35,118,234.18	—	313,781,681.87

注：法定盈余公积本年增加额系按 2018 年度净利润的 10%计提。

6-23 未分配利润

项目	2018-12-31	2017-12-31
上年期末余额	2,307,971,029.13	2,200,944,774.18

加：归属于所有者的净利润	348,893,154.95	341,140,283.28
减：法定盈余公积	35,118,234.18	34,114,028.33
任意盈余公积	—	—
普通股股利	—	200,000,000.00
本年期末余额	2,621,745,949.90	2,307,971,029.13

6-24 主营业务收入

(1) 项目明细

项目	2018 年度	2017 年度
工程建设项目	952,112,451.09	1,248,186,862.48
市政附属设施项目	474,820,956.48	129,631,157.53
安居房建设项目	—	—
其他	6,930,998.43	54,634,552.41
合 计	1,433,864,406.00	1,432,452,572.42

6-25 主营业务成本

项目	2018 年度	2017 年度
工程建设项目	914,923,132.09	1,204,335,801.17
市政附属设施项目	456,590,674.32	158,584,133.04
安居房建设项目	—	—
其他	6,610,118.87	52,105,175.00
合 计	1,378,123,925.28	1,415,025,109.21

6-26 税金及附加

项目	2018 年度	2017 年度
营业税	—	—
城建税	3,818,074.69	4,248,383.68
教育费附加	2,727,196.19	3,034,559.78
印花税	374,979.70	442,566.50
土地增值税	—	374,154.58
合 计	6,920,250.58	8,099,664.54

6-27 其他业务利润

(1) 项目	2018 年度	2017 年度
其他业务收入	1,733,630.66	2,223,523.78
其他业务支出	1,043,815.40	—
其他业务利润	689,815.26	2,223,523.78

6-28 管理费用

项目	2018 年度	2017 年度
工资	3,882,603.20	2,788,821.19
折旧费	6,054.84	37,830.90
业务招待费	184,138.34	273,564.00
社会保险费	600,470.00	372,868.00
办公费	270,793.73	27,253.03
汽车费用	73,277.41	45,095.48
土地租金	—	50,190.00
审计咨询年检费	1,255,821.31	518,490.38
职工福利费	7,654.30	26,988.60
职工教育费	14,720.00	—
电脑配件及耗材	37,568.00	2,991.45
差旅费	7,187.85	—
无形资产摊销	3,732,150.12	2,091,191.39
水电费	—	934,014.01
合 计	10,072,439.10	7,169,298.43

6-29 财务费用

项目	2018 年度	2017 年度
利息收入	-130,039,915.44	-216,162,481.08
利息支出	20,895,937.50	20,154,020.83
手续费、工本费	6,060,976.63	11,786,284.39
合 计	-103,083,001.31	-184,222,175.86

6-30 资产减值损失

(1) 项目	2018 年度	2017 年度
坏账准备	15,548,665.51	19,126,898.99
合 计	15,548,665.51	19,126,898.99

6-31 补贴收入

(1) 项目	2018 年度	2017 年度
财政补贴收入	258,369,000.00	233,553,840.99
合 计	258,369,000.00	233,553,840.99

(2) 财政补贴收入	2018 年度	2017 年度
天一实验学校项目财政补贴	—	32,553,840.99
现代服务业发展专项引导资金	256,000,000.00	201,000,000.00
工程市级补助	1,100,000.00	—
河道整治工程补贴收入	1,269,000.00	—
合 计	258,369,000.00	233,553,840.99

6-32 营业外收入

项目	2018 年度	2017 年度
稳岗补贴	5,035.00	—
广告开发维护费	295,300.00	—
合 计	300,335.00	—

6-33 营业外支出

项目	2018 年度	2017 年度
滞纳金	13,234.62	14,712,452.23
固定资产清理损失	—	—
合 计	13,234.62	14,712,452.23

6-34 所得税

项目	2018 年度	2017 年度
当期企业所得税	36,734,887.53	47,178,406.37
合 计	36,734,887.53	47,178,406.37

6-35 现金及现金等价物

项目	2018 年度	2017 年度
一、现金	3,191,198,463.75	4,684,414,540.72
其中：库存现金	1,379,600.91	949,260.34
可随时用于支付的银行存款	2,184,982,391.55	2,756,923,057.49
可随时支付的其他货币资金	1004836471.29	1,926,542,222.89
二、现金等价物	—	—
三、期末现金及现金等价物余额	3,191,198,463.75	4,684,414,540.72
四、使用受限制的货币资金	1,214,268,250.00	1,437,320,000.00

6-36 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年度	2017 年度
利息收入	130,039,915.44	216,162,481.08
政府补贴收入	258,369,000.00	253,553,840.99
营业外收入中的其他收入	300,335.00	—
往来款	1,587,167,183.16	1,422,423,902.30
收到的社保	—	13,680.81
合 计	1,975,876,433.60	1,892,153,905.18

6-37 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2018 年度	2017 年度
期间费用中的其他付现支出	8,529,047.91	13,637,882.74
营业外支出中的其他	13,234.62	—
合 计	8,542,282.53	13,637,882.74

6-38 现金流量表补充资料

补充资料	2018 年度	2017 年度
净利润	348,893,154.95	341,140,283.28
加：计提的资产减值准备	15,548,665.51	19,126,898.99
固定资产折旧	6,054.84	37,830.90
无形资产摊销	3,732,150.12	2,091,191.39
长期待摊费用摊销	—	—
待摊费用减少(减：增加)	—	—
预提费用增加(减：减少)	—	—

处置固定资产、无形资产和其他		
长期资产的损失(减:收益)	—	—
固定资产报废损失	—	—
财务费用	20,895,937.50	20,154,020.83
投资损失(减:收益)	—	—
递延税款贷项(减:借项)	—	—
存货的减少(减:增加)	181,894,461.61	3,126,889.01
经营性应收项目的减少(减:增加)	1,300,713,043.03	-99,851,870.24
经营性应付项目的增加(减:减少)	469,982,133.01	-754,999,037.43
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	2,341,665,600.57	-469,173,793.27

6-39 现金及现金等价物净增加情况

项目	2018 年度	2017 年度
现金的期末余额	3,191,198,463.75	4,684,414,540.72
减: 现金的期初余额	4,684,414,540.72	4,363,612,672.39
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	-1,493,216,076.97	320,801,868.33

附注 7: 关联方关系及主要关联交易

(一) 存在控制关系的关联方关系的性质

单位名称	注册地	宗旨和业务范围	与公司关系	法定代表人
无锡锡东新城商务区开发建设管理中心	无锡安镇东兴路 198 号	作为商务区政府性资金运作主体, 承接政府性资金的划拨, 负责资金支出和投资, 包括对政府性投融资主体的注资或股权受让; 增加政府性投资公司的注册资本; 参与商务区土地出让金的专项管理; 参与无锡高铁站商务区开发建设工作, 做好相关服务工作; 负责无锡高铁站商务区进驻企业的服务管理等工作; 负责无锡高铁站商务区科技创新和创新载体建设等服务工作; 承办上级交办的其他事项。	股东	腾卫

(二) 不存在控制关系的关联方关系的性质

企业名称	注册地	业务性质	与公司关系	法定代表人
------	-----	------	-------	-------

无锡锡东新城建设发展有限公司 2018 年度财务报表附注

无锡恒创城镇化建设发展有限公司	江苏 无锡	城镇化系统规划服务；对城镇化开发建设项目进行投资等	同一控制人	邹伟国
无锡恒兴农业开发有限公司	江苏 无锡	农作物、花卉、林木、蔬菜园艺作物的种植、研发及技术服务；农业基础设施的改造、建设和管理	同一控制人	丁建明
无锡润东市政绿化有限公司	江苏 无锡	市政绿化工程施工；花卉、苗木的种植、销售；道路养护保养；景观生态修复等	同一控制人	吴伟
无锡恒廷实业有限公司	江苏 无锡	市政基础设施投资管理，利用自有资金对外投资管理。	同一控制人	丁建明
江苏锡东实业有限公司	江苏 无锡	利用自有资金对外投资(国家法律法规禁止、限制的领域除外)；	同一控制人	惠晓华

(三) 关联方主要应收应付款项余额

项目名称	关联方名称	2018-12-31	2017-12-31
预付账款	无锡恒廷实业有限公司	—	1,017,000,000.00
其他应付款	无锡恒廷实业有限公司	—	50,000,000.00
其他应收款	江苏锡东实业有限公司	66,858,731.86	48,000,000.00
其他应收款	无锡恒创城镇化建设发展有限公司	490,000,000.00	—

(四) 公司与关联方的主要交易事项

本公司作为担保方为关联方向金融机构借款提供担保，担保金额、期间见附注 8。

附注 8：所有权受到限制的资产及对外担保事项

截止 2018 年 12 月 31 日，受限资产为：

1、本公司以 1,214,268,250.00 银行存单、应收账款、待开发土地（价值 3,294,099,300.00 元）和子公司土地使用权证（(2017)无锡市不动产权第 0233614 号），抵押给金融机构，用于融资和对外担保。

2、其他货币资金受限情况

银行名称	金额	备注
交通银行纺城支行	80,000,000.00	质押，作为无锡锡东建设发展有限公司银行借款的担保
交通银行纺城支行	230,000,000.00	质押，作为无锡惠和新农村建设发展投资有限公司借款的担保
交通银行纺城支行	56,000,000.00	质押，作为江苏锡东农业科技发展有限公司银行借款的担保
光大银行无锡分行	300,000,000.00	质押，作为无锡恒创城镇化建设发展有限公司银行借款的担保
光大银行无锡分行	200,000,000.00	质押，作为无锡恒创城镇化建设发展有限公司银行借款的担保
北京银行无锡分行	348,268,250.00	质押，作为无锡锡东建设发展有限公司银行借款的担保
合 计	1,214,268,250.00	

3、担保事项：

截止 2018 年 12 月 31 日

单位：万元

被担保单位	贷款机构	在保余额	担保期间
无锡恒廷实业有限公司	中信银行无锡分行	19,900.00	2018.4.17-2021.4.23
无锡恒廷实业有限公司	江阴农商行	4,800.00	2018.7.24-2019.7.23
无锡恒廷实业有限公司	光大银行无锡分行	30,000.00	2018.7.31-2023.5.30
无锡恒廷实业有限公司	南京银行无锡分行	10,000.00	2018.12.25-2019.12.14
无锡润东市政绿化有限公司	上海银行无锡分行	7,000.00	2018.7.23-2019.9.25
无锡润东市政绿化有限公司	浦发银行无锡分行	8,000.00	2018.6.12-2019.6.11
无锡润东市政绿化有限公司	北京银行无锡分行	20,000.00	2018.11.3-2019.11.2
无锡润东市政绿化有限公司	南京银行无锡分行	5,000.00	2018.12.25-2019.12.14
无锡惠农建设有限公司	光大银行无锡分行	17,500.00	2014.9.26-2022.9.25
无锡惠农建设有限公司	中国银行梁溪支行	31,000.00	2017.3.14-2023.12.30
无锡惠农建设有限公司	南京银行无锡分行	10,000.00	2018.1.2-2019.1.2
无锡惠农建设有限公司	光大银行无锡分行	5,000.00	2018.7.20-2019.7.20
无锡惠和新农村建设投资有限公司	光大银行无锡分行	21,000.00	2014.11.3-2020.11.2
无锡惠和新农村建设投资有限公司	常熟农商行	1,500.00	2016.3.30-2019.3.22
无锡惠和新农村建设投资有限公司	上海银行无锡分行	5,000.00	2018.7.25-2019.7.23
无锡益丰现代农业投资发展有限公司	光大银行无锡分行	30,000.00	2018.1.3-2026.1.2
无锡顺鑫农业发展有限公司	光大银行无锡分行	30,000.00	2018.1.3-2026.1.2
无锡永茂新生态农业发展有限公司	光大银行无锡分行	30,000.00	2018.1.18-2026.1.17
无锡恒兴农业开发有限公司	光大银行无锡分行	5,000.00	2018.1.4-2019.1.4
无锡恒兴农业开发有限公司	光大银行无锡分行	30,000.00	2018.3.1-2021.2.28
无锡恒兴农业开发有限公司	江阴农商行无锡分行	4,800.00	2018.8.16-2019.8.15
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	交行华夏银行	39,340.00	2016.12.5-2021.11.21
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	宁波银行锡山支行	29,000.00	2016.12.31-2021.12.30
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	光大银行无锡分行	20,000.00	2016.1.15-2021.12.31
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	中国银行锡山支行	38,000.00	2016.6.1-2024.6.1
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	江苏银行锡山支行	29,000.00	2016.11.24-2022.11.23
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	北京银行	32,500.00	2017.4.26-2022.4.25
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	建设银行锡山支行	48,500.00	2017.2.17-2027.2.16
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	广发银行锡惠支行	7,000.00	2018.4.3-2019.4.2
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	中信银行锡山	19,790.00	2017.6.15-2020.6.15
江苏锡东实业有限公司	宁波银行锡山支行	18,000.00	2018.12.22-2025.12.21
江苏锡东实业有限公司	南京银行无锡分行	10,000.00	2018.1.2-2019.1.2
江苏锡东实业有限公司	光大银行无锡分行	30,000.00	2018.3.1-2026.2.28
江苏锡东实业有限公司	北京银行无锡分行	10,000.00	2018.3.27-2021.3.20
江苏锡东农业科技发展有限公司	浦发银行无锡分行	8,000.00	2018.1.19-2019.1.18
江苏锡东农业科技发展有限公司	上海银行无锡分行	5,000.00	2018.7.26-2019.7.24
无锡市润锡农业发展有限公司	光大银行无锡分行	30,000.00	2018.7.31-2023.5.30
无锡市润锡农业发展有限公司	交通银行无锡分行	5,000.00	2018.11.2-2019.9.28

无锡锡东新城建设发展有限公司 2018 年度财务报表附注

无锡锡州旅游开发有限公司	中国银行锡山支行	18,000.00	2016.1.8-2024.1.7
无锡锡州旅游开发有限公司	江苏银行无锡锡山	17,000.00	2016.6.28-2021.6.27
无锡锡山污水处理有限公司	兴业银行无锡分行	20,000.00	2016.7.4-2024.7.3
无锡锡山污水处理有限公司	民生银行无锡分行	29,970.00	2018.4.28-2021.4.28
无锡鹅湖环境治理有限公司	民生银行无锡分行	14,000.00	2016.12.31-2021.12.30
合计	-	803,600.00	-

附注 9：承诺事项

截止 2018 年 12 月 31 日，无需要披露的重大承诺事项。

附注 11：资产负债表日后非调整事项

截止 2018 年 12 月 31 日，无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

附注 12：其他重要事项

截止 2018 年 12 月 31 日，无需要披露的重大其他重要事项。

附注 13：母公司财务报表主要项目注释

13-01 应收账款

(1) 账龄分析

账 龄	2018-12-31			
	金 额	比 例	坏账准备	应收账款净额
一年以内	777,806,511.99	100.00%	—	777,806,511.99
一至二年	—	—	—	—
合 计	777,806,511.99	100.00%	—	777,806,511.99

账 龄	2017-12-31			
	金 额	比 例	坏账准备	应收账款净额
一年以内	1,230,869,352.39	100.00%	—	1,230,869,352.39
一至二年	—	—	—	—
合 计	1,230,869,352.39	100.00%	—	1,230,869,352.39

(2) 期末应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上股权股东的欠款。

(3) 2018 年 12 月 31 日应收账款主要账户为：

单 位	金 额	账 龄	款项性质
-----	-----	-----	------

无锡锡东新城商务区管理委员会	777,806,511.99	一年以内	应收工程项目款
----------------	----------------	------	---------

13-02 其他应收款

(1) 账龄分析

账 龄	2018-12-31			
	金 额	比 例	坏账准备	其他应收款净额
一年以内	2,523,013,701.44	28.47%	13,854,072.40	2,509,159,629.04
一至二年	4,334,478,030.67	48.90%	651,880.00	4,333,826,150.67
二至三年	1,989,236,117.31	22.44%	16,727,630.10	1,972,508,487.21
三至四年	—	—	—	—
四至五年	17,000,000.00	0.19%	13,600,000.00	3,400,000.00
五年以上	87,100.00	0.00%	87,100.00	—
合 计	8,863,814,949.42	100.00%	44,920,682.50	8,818,894,266.92

账 龄	2017-12-31			
	金 额	比 例	坏账准备	其他应收款净额
一年以内	6,437,927,860.03	75.49%	15,826,460.29	6,422,101,399.74
一至二年	2,073,482,917.31	24.31%	5,575,876.70	2,067,907,040.61
二至三年	—	—	—	—
三至四年	17,000,000.00	0.20%	8,500,000.00	8,500,000.00
四至五年	87,100.00	0.00%	69,680.00	17,420.00
五年以上	—	—	—	—
合 计	8,528,497,877.34	100.00%	29,972,016.99	8,498,525,860.35

(2) 期末其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上股权股东的欠款。

(3) 2018 年 12 月 31 日其他应收款期末主要明细如下（占期末余额 99.32%）：

单 位	金 额	账 龄	款项性质
无锡锡东新城商务区管理委员会	1,109,706,460.71	一年以内	往来款
	4,327,959,230.67	一至二年	往来款
	1,933,477,350.31	二至三年	往来款
无锡惠和新农村建设投资有限公司	750,000,000.00	一年以内	往来款
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	490,000,000.00	一年以内	往来款
无锡安镇新城投资发展有限公司	125,950,000.00	一年以内	往来款
江苏锡东实业有限公司	18,858,731.86	一年以内	往来款
	48,000,000.00	二至三年	往来款
合 计	8,803,951,773.55	-	-

13-03 存货

(1) 明细类别

项 目	2018-12-31			
	金 额	比 例	跌价准备	存货净额
待开发土地	10,321,298,710.00	58.09%	—	10,321,298,710.00
安置房建设	1,981,710,561.54	11.15%	—	1,981,710,561.54
市政工程项目	1,939,893,959.04	10.92%	—	1,939,893,959.04
市政附属设施	2,546,680,357.22	14.33%	—	2,546,680,357.22
其他	978,167,775.55	5.51%	—	978,167,775.55
合 计	17,767,751,363.35	100.00%	—	17,767,751,363.35

项 目	2017-12-31			
	金 额	比 例	跌价准备	存货净额
待开发土地	10,472,949,410.00	58.35%	—	10,472,949,410.00
安置房建设	1,631,250,883.09	9.08%	—	1,631,250,883.09
市政工程项目	2,421,119,220.25	13.49%	—	2,421,119,220.25
市政附属设施	2,625,890,297.22	14.63%	—	2,625,890,297.22
其他	798,436,014.40	4.45%	—	798,436,014.40
合 计	17,949,645,824.96	100.00%	—	17,949,645,824.96

13-04 长期股权投资

(1) 长期股权投资增减变动

项目	2017-12-31	本期增加	本期减少	2018-12-31
对子公司投资	120,000,000.00	—	—	120,000,000.00
对联营企业投资	—	—	—	—
合 计	120,000,000.00	—	—	120,000,000.00

(2) 长期股权投资明细

名称	持股比例	投资成本	2018-12-31
无锡锡新新能源科技有限公司	100.00%	120,000,000.00	120,000,000.00
合 计	—	120,000,000.00	120,000,000.00

13-05 主营业务收入

(1) 项目明细

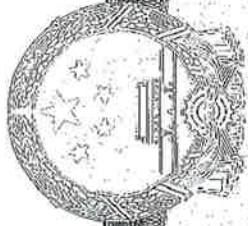
项目	2018 年度	2017 年度
工程建设项目	952,112,451.09	1,248,186,862.48

市政附属设施项目	474,820,956.48	129,631,157.53
安居房建设项目	—	—
其他	6,930,998.43	54,634,552.41
合计	<u>1,433,864,406.00</u>	<u>1,432,452,572.42</u>

13-06 主营业务成本

项目	2018 年度	2017 年度
工程建设项目	914,923,132.09	1,204,335,801.17
市政附属设施项目	456,590,674.32	158,584,133.04
安居房建设项目	—	—
其他	6,610,118.87	52,105,175.00
合计	<u>1,378,123,925.28</u>	<u>1,415,025,109.21</u>





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91320200078269333C (1/1)

编号 3202000000201903050035



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

名称 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

成立日期 2013年09月18日

合伙期限 2013年09月18日至*****

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

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，出具审计报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他经营活动；法律、法规规定的其他项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。



登记机关



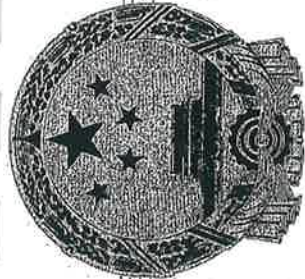
2019年03月05日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 000454

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

江苏公证天业会计师事务所(普通合伙)执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张彩斌



证书号: 39

发证时间:

证书有效期至:

二〇一〇年十一月十日



中国注册会计师协会

姓名

邓明勇

性别

男

Full name

邓明勇

Sex

男

出生日

1988-12-23

Date of birth

工作单位

江苏公证天业会计师事务所(普通合伙) 苏州分所

Working unit

320502661223001

身份证号码

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



邓明勇(320500010011)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



邓明勇(320500010011)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d



姓名 周晓兵
Full name 男
Sex 1877-10-21
出生日期 江苏公证天业会计师事务所(特
Date of birth 殊普通合伙)苏州分所
工作单位 422101197710217014
Working unit
身份证号码
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



周晓兵(320200281573)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



周晓兵(320200281573)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/ /
/m /d