

无锡市太湖新城发展集团有限公司

财务审计报告

天衡审字（2020）00105 号



0000202004008739

报告文号：天衡审字[2020]00105号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

审计报告

天衡审字（2020）00105号

无锡市太湖新城发展集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了无锡市太湖新城发展集团有限公司（以下简称太湖新城集团）财务报表，包括2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2017年度、2018年度和2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了太湖新城集团2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017年度、2018年度和2019年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

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，我们独立于太湖新城集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

太湖新城管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估太湖新城集团的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算太湖新城集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督太湖新城集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

错报是重大的。

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

(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，就可能对太湖新城集团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太湖新城集团不能持续经营。

(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。

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。



2020年4月20日

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

	注释	2019-12-31余额	2018-12-31余额	2017-12-31余额
流动资产：				
货币资金	五、1	6,526,213,376.21	9,389,930,177.44	6,650,016,150.59
结算备付金				
拆出资金				
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			-	-
应收账款	五、2	26,682,228.14	38,657,699.21	974,105,705.00
预付款项	五、3	158,304,305.11	158,905,479.61	160,135,046.07
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款	五、4	15,601,882,088.54	12,526,905,131.61	11,141,728,863.85
其中：应收利息		-		
应收股利				
买入返售金融资产				
存货	五、5	42,462,575,591.18	45,402,081,867.99	48,066,601,318.11
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、6	60,551,124.45	1,309,921,063.16	13,801,140.06
流动资产合计		64,836,208,713.63	68,826,401,419.02	67,006,388,223.68
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	五、7	2,614,576,000.00	2,149,276,000.00	1,698,276,000.00
持有至到期投资	五、8	110,000,000.00		
长期应收款				
长期股权投资	五、9	637,797,485.82	717,367,471.24	367,157,531.28
投资性房地产	五、10	5,842,558,085.28	1,608,372,990.29	936,085,014.82
固定资产	五、11	1,680,833,872.06	1,920,038,525.03	1,310,476,530.54
在建工程	五、12	846,980,886.52	666,251,024.98	534,849,142.28
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	五、13	1,240,919.67	1,598,964.28	1,939,846.12
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	五、14	101,509,660.80	101,333,897.58	37,740,312.64
递延所得税资产	五、15	-	4,925,208.32	15,857,617.94
其他非流动资产	五、16	456,863,154.62	457,586,719.15	456,123,378.58
非流动资产合计		12,292,360,064.77	7,626,750,800.87	5,358,505,374.20
资产总计		77,128,568,778.40	76,453,152,219.89	72,364,893,597.88

法定代表人：唐劲松

主管会计工作负责人：唐劲松

会计机构负责人：范敏



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

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2019-12-31余额	2018-12-31余额	2017-12-31余额
流动负债：				
短期借款	五、17	1,060,000,000.00	750,000,000.00	500,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据				
应付账款	五、18	375,590,192.54	463,399,985.35	369,349,082.49
预收款项	五、19	1,903,492,472.39	1,761,664,243.90	1,912,960,544.30
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	五、20	10,865,073.55	9,029,043.32	6,512,027.52
应交税费	五、21	36,482,395.92	103,389,266.66	118,494,714.70
其他应付款	五、22	3,490,065,491.29	3,464,165,846.95	2,376,981,133.59
其中：应付利息		454,535,456.48	437,000,222.85	148,527,102.04
应付股利		25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	五、23	7,845,157,041.77	6,031,312,616.25	3,766,967,660.51
其他流动负债	五、24	2,500,063,019.75	6,003,980,843.02	4,004,076,068.11
流动负债合计		17,221,715,687.21	18,586,941,845.45	13,055,341,231.22
非流动负债：				
长期借款	五、25	22,353,137,228.94	22,385,835,169.51	27,719,911,726.66
应付债券	五、26	8,534,529,949.37	11,774,457,505.68	7,474,174,737.86
其中：优先股				
永续债		2,400,000,000.00	2,400,000,000.00	
长期应付款	五、27	238,383.86	494,885,003.20	1,493,118,028.54
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	五、28	27,160.00	2,000,698.64	
递延所得税负债	五、15	6,690,595.74	-	
其他非流动负债				
非流动负债合计		30,894,623,317.91	34,657,178,377.03	36,687,204,493.06
负债合计		48,116,339,005.12	53,244,120,222.48	49,742,545,724.28
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	五、29	20,410,748,400.00	20,410,748,400.00	20,410,748,400.00
其他权益工具	五、30	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
其中：优先股				
永续债		600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	五、31	8,568,416,570.08	3,114,485,841.33	3,114,485,841.33
减：库存股	五、32	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、33	257,888,474.43	210,070,628.84	131,540,066.57
一般风险准备				
未分配利润	五、34	1,958,294,329.31	1,668,046,277.05	1,160,912,586.02
归属于母公司所有者权益合计		28,995,347,773.82	23,203,351,147.22	22,617,686,893.92
少数股东权益	五、35	16,881,999.46	5,680,850.19	4,660,979.68
所有者权益（或股东权益）合计		29,012,229,773.28	23,209,031,997.41	22,622,347,873.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计		77,128,568,778.40	76,453,152,219.89	72,364,893,597.88

法定代表人：唐劲松



主管会计工作负责人：唐劲松



会计机构负责人：范敏



合并利润表

编制单位：芜湖市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入		1,833,897,548.56	2,110,969,819.60	2,827,235,221.77
其中：营业收入	五、36	1,833,897,548.56	2,110,969,819.60	2,827,235,221.77
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		1,864,296,313.67	2,151,635,826.41	2,566,559,564.43
其中：营业成本	五、36	1,540,749,123.48	1,919,994,295.26	2,333,270,156.99
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	五、37	42,992,776.41	57,339,477.52	50,168,532.69
销售费用		73,550,827.68	51,518,386.63	59,930,817.40
管理费用		170,226,088.36	139,506,493.13	117,728,103.90
研发费用				
财务费用	五、38	10,133,745.29	5,528,991.20	-6,162,047.50
其中：利息费用		16,230,933.45	9,685,977.46	
利息收入		6,390,754.32	5,100,484.50	6,698,469.91
资产减值损失	五、39	26,643,752.45	-22,251,817.33	11,624,000.95
加：其他收益	五、40	4,657,417.96	2,488,811.49	60,690,621.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、41	401,055,727.31	685,855,024.20	204,729,142.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				202,361,464.51
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、42	72,286,502.79	21,477,821.13	-1,449,737.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、43	4,397.60	36,715.44	44,660.31
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		447,605,280.55	669,192,365.45	524,690,344.34
加：营业外收入	五、44	23,395,648.23	421,553.41	495,152.60
减：营业外支出	五、45	608,086.34	480,608.76	2,319,350.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		470,392,842.44	669,133,310.10	522,866,146.57
减：所得税费用	五、46	94,914,577.99	52,449,186.29	145,092,635.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		375,478,264.45	616,684,123.81	377,773,511.36
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		375,478,264.45	616,684,123.81	377,773,511.36
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权属分类				
1.少数股东损益		695,542.97	1,019,870.51	925,196.25
2.归属于母公司股东的净利润		374,782,721.48	615,664,253.30	376,848,315.11
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）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.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		375,478,264.45	616,684,123.81	377,773,511.36
归属于母公司所有者的综合收益总额		374,782,721.48	615,664,253.30	376,848,315.11
归属于少数股东的综合收益总额		695,542.97	1,019,870.51	925,196.25
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为 元。上期被合并方实现的净利润为 元。

法定代表人：唐劲松



主管会计工作负责人：唐劲松



会计机构负责人：范敏



合并现金流量表

编制单位：上海浦东发展银行股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	2019年度	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		2,205,833,950.60	4,490,880,672.59	2,943,354,870.85
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
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				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			46,459,143.32	
收到其他与经营活动有关的现金	五、47(1)	2,828,408,758.83	2,493,096,237.41	3,635,379,991.34
经营活动现金流入小计		5,034,242,709.43	7,030,436,053.32	6,578,732,862.19
购买商品、接受劳务支付的现金		834,180,517.10	2,235,124,880.90	1,609,294,262.26
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金		146,443,069.18	108,343,382.48	86,130,014.13
支付的各项税费		275,923,033.46	285,186,701.21	269,472,271.52
支付其他与经营活动有关的现金	五、47(2)	777,054,750.87	149,447,813.37	180,139,818.84
经营活动现金流出小计		2,033,601,370.61	2,778,102,777.96	2,145,036,366.75
经营活动产生的现金流量净额		3,000,641,338.82	4,252,333,275.36	4,433,696,495.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		-		921,592,000.00
取得投资收益收到的现金		331,458,848.04	389,325,084.24	328,073,069.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,866,184.56		44,660.31
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	五、47(3)	2,720,412,634.21	34,178,700.00	
投资活动现金流入小计		3,056,737,666.81	423,503,784.24	1,249,709,729.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		207,030,745.37	342,552,220.51	103,468,022.07
投资支付的现金		538,425,000.00	504,680,000.00	240,640,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	五、47(4)	639,288,265.24	1,305,000,000.00	
投资活动现金流出小计		1,384,744,010.61	2,152,232,220.51	344,108,022.07
投资活动产生的现金流量净额		1,671,993,656.20	-1,728,728,436.27	905,601,707.87
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		1,500,000,000.00	-	1,470,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-		1,470,000.00
取得借款收到的现金		8,561,514,056.79	3,693,653,363.86	981,648,089.14
发行债券收到的现金		6,649,000,000.00	12,300,000,000.00	4,992,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、47(5)	145,040,000.00	3,333,200,000.00	283,332,618.96
筹资活动现金流入小计		16,855,554,056.79	19,326,853,363.86	6,258,950,708.10
偿还债务支付的现金		19,698,281,997.36	8,630,428,910.29	9,553,916,766.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,270,423,503.26	4,794,442,970.32	2,959,095,993.97
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	五、47(6)	623,185,952.42	3,873,211,695.49	656,684,184.74
筹资活动现金流出小计		23,591,891,453.04	17,298,083,576.10	13,169,696,944.99
筹资活动产生的现金流量净额		-6,736,337,396.25	2,028,769,787.76	-6,910,746,236.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额				
加：期初现金及现金等价物余额		-2,063,702,401.23	4,552,374,626.85	-1,571,448,033.58
加：期初现金及现金等价物余额		8,574,915,777.44	4,022,541,150.59	5,593,989,184.17
六、期末现金及现金等价物余额	五、48	6,511,213,376.21	8,574,915,777.44	4,022,541,150.59

法定代表人：唐劲松

主管会计工作负责人：唐劲松

会计机构负责人：范敏



编制单位：无锡市太湖发展集团有限公司

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项	2019年度										
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,410,748,400.00	600,000,000.00	3,114,485,841.33	2,800,000,000.00	-	-	210,070,628.84	-	1,668,046,277.05	5,680,850.19	23,209,031,997.41
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	2,410,748,400.00	600,000,000.00	3,114,485,841.33	2,800,000,000.00	-	-	210,070,628.84	-	1,668,046,277.05	5,680,850.19	23,209,031,997.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	5,453,930,728.75	-	-	-	47,817,845.59	-	290,248,052.26	11,201,149.27	5,803,197,775.87
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	374,782,721.48	695,542.97	375,478,264.45
（二）所有者投入和减少资本	-	-	5,453,930,728.75	-	-	-	-	-	-	10,505,606.30	5,464,436,335.05
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000.00	10,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	5,453,930,728.75	-	-	-	-	-	-	-	5,453,930,728.75
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	505,606.30	505,606.30
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	47,817,845.59	-	-77,817,845.59	-	-30,000,000.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	47,817,845.59	-	-47,817,845.59	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-30,000,000.00	-	-30,000,000.00
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,716,823.63	-	-6,716,823.63
四、本期期末余额	20,410,748,400.00	600,000,000.00	8,568,416,570.08	2,800,000,000.00	-	-	257,888,474.43	-	1,958,294,329.31	16,881,999.46	29,012,229,773.28

法定代表人：唐劲松

主管会计工作负责人：唐劲松

会计机构负责人：范敏



合并所有者权益变动表

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	归属于母公司所有者权益			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	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	其他									
一、上期期末余额	41,428,400.00	600,000,000.00	-	3,114,485,841.33	2,800,000,000.00	-	-	131,540,086.57	-	1,150,912,588.02	4,660,979.68	22,622,347,873.60
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	600,000,000.00	-	3,114,485,841.33	2,800,000,000.00	-	-	131,540,086.57	-	1,150,912,588.02	4,660,979.68	22,622,347,873.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	78,530,562.27	-	507,133,691.03	1,019,870.51	586,684,123.81
（一）综合收益总额								78,530,562.27		615,664,253.30	1,019,870.51	616,684,123.81
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配								78,530,562.27	-	-108,530,562.27		-30,000,000.00
1、提取盈余公积								78,530,562.27		-78,530,562.27		
2、提取一般风险准备												
3、对所有者（或股东）的分配										-30,000,000.00		
4、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	20,410,748,400.00	600,000,000.00	-	3,114,485,841.33	2,800,000,000.00	-	-	210,070,628.84	-	1,668,046,277.05	5,680,850.19	23,209,031,997.41

法定代表人：印劲

松唐 印劲

印范 鉴敏

主管会计工作负责人：尉劲松

会计机构负责人：范敏

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

2017年度

项 目	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益		盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	普通股	其他权益工具	其他			专项储备						
一、上年期末余额	20,410,748.00	600,000,000.00	-	-	3,186,247,508.00	2,800,000,000.00	-	-	101,552,223.93	-	1,011,305,029.52	2,265,783.43	22,512,118,914.88
加：会计政策变更											-167,252,915.97		-
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	20,410,748.00	600,000,000.00	-	-	3,186,247,508.00	2,800,000,000.00	-	-	101,552,223.93	-	844,052,113.55	2,265,783.43	22,344,886,028.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-71,761,686.67	-	-	-	29,987,842.64	-	316,860,472.47	2,385,196.25	277,481,844.69
（一）综合收益总额											376,848,315.11	925,196.25	377,773,511.36
（二）所有者投入和减少资本											-	1,470,000.00	-70,291,686.67
1、股东投入的普通股												1,470,000.00	1,470,000.00
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													-71,761,686.67
（三）利润分配													-30,000,000.00
1、提取盈余公积													-30,000,000.00
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													-30,000,000.00
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	20,410,748.00	600,000,000.00	-	-	3,114,485,841.33	2,800,000,000.00	-	-	31,540,066.57	-	1,160,912,586.02	4,660,979.68	22,622,347,873.60

法定代表人：唐劲松

主管会计工作负责人：唐劲松

会计机构负责人：范敏

松唐印劲

松唐印劲

范敏印

母公司资产负债表

编制单位：无锡太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

	注释	2019-12-31余额	2018-12-31余额	2017-12-31余额
流动资产：				
货币资金		5,849,649,713.14	8,564,228,469.68	6,033,693,742.32
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				-
应收账款	十四、1	65,319,671.69	61,684,919.22	968,132,849.51
预付款项		120,213,371.45	133,346,063.03	134,711,580.42
其他应收款	十四、2	17,208,284,673.63	13,832,563,340.74	13,744,402,257.50
其中：应收利息				
应收股利				
存货		40,569,409,706.66	43,197,157,087.62	45,197,253,715.15
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		22,296,833.60	1,115,778,009.69	12,417,932.95
流动资产合计		63,835,173,970.17	66,904,757,889.98	66,090,612,077.85
非流动资产：				
可供出售金融资产	十四、3	1,866,276,000.00	1,776,276,000.00	1,476,276,000.00
持有至到期投资		110,000,000.00		
长期应收款				
长期股权投资	十四、4	4,725,768,569.28	5,548,116,399.03	4,863,540,267.18
投资性房地产		6,301,340,028.75	2,253,584,128.17	1,553,425,659.13
固定资产		899,316.59	788,802.05	923,344.12
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		834,494.33	1,028,212.01	1,177,740.96
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		1,126,226.42		-
递延所得税资产		-		15,913,640.49
其他非流动资产		37,500,000.00	49,990,625.00	50,304,967.33
非流动资产合计		13,043,744,635.37	9,629,784,166.26	7,961,561,619.21
资产总计		76,878,918,605.54	76,534,542,056.24	74,052,173,697.06

法定代表人：唐劲松

主管会计工作负责人：唐劲松

会计机构负责人：范敏





母公司资产负债表（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	2018-12-31余额	2017-12-31余额
流动负债：			
短期借款		980,000,000.00	550,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据		200,000,000.00	
应付账款		129,556,009.10	181,580,720.86
预收款项		343,285.95	212,648.20
应付职工薪酬		288,005.12	186,605.00
应交税费		27,750,614.16	19,893,638.42
其他应付款		3,465,952,434.13	3,462,297,213.81
其中：应付利息		451,587,562.78	430,508,092.61
应付股利		25,000,000.00	25,000,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,615,157,041.77	5,771,312,616.25
其他流动负债		2,500,000,000.00	6,000,000,000.00
流动负债合计		14,719,047,390.23	16,185,483,442.54
非流动负债：			
长期借款		22,247,897,228.94	21,865,389,693.45
应付债券		8,534,529,949.37	11,774,457,505.68
其中：优先股			
永续债		2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
长期应付款		238,383.86	492,820,215.34
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		19,111,095.78	2,054,815.03
其他非流动负债			1,634,187.86
非流动负债合计		30,801,776,657.95	34,136,356,417.36
负债合计		45,520,824,048.18	50,321,839,859.90
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本		20,410,748,400.00	20,410,748,400.00
其他权益工具		600,000,000.00	600,000,000.00
其中：优先股			
永续债		600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积		7,890,178,236.75	3,186,247,508.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		257,888,474.43	210,070,628.84
未分配利润		2,199,279,446.18	1,805,635,659.50
所有者权益（或股东权益）合计		31,358,094,557.36	26,212,702,196.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计		76,878,918,605.54	74,052,173,697.06

法定代表人：唐劲松



主管会计工作负责人：唐劲松



会计机构负责人：范敏



母 公 司 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	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	十四、5	1,193,087,253.79	1,362,129,957.13	1,859,429,166.43
减：营业成本	十四、5	1,040,633,287.95	1,272,909,808.94	1,709,608,511.31
税金及附加		22,704,372.02	20,316,404.97	21,523,884.23
销售费用		-		
管理费用		57,856,180.17	30,623,008.34	25,791,513.25
研发费用				
财务费用		45,367.01	640,084.13	256,822.30
其中：利息费用				
利息收入				
资产减值损失		26,796,910.94	-22,485,281.21	11,729,219.95
加：其他收益		1,444,026.00	2,137,085.50	
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、6	355,405,147.21	656,499,344.27	190,501,180.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		93,825,171.83	49,388,540.87	-2,646,599.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	74,922.33	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		495,725,480.74	768,225,824.93	278,373,797.13
加：营业外收入		21,558,950.67	287.40	60,480,319.33
减：营业外支出		217,081.33	363,051.81	874,295.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		517,067,350.08	767,863,060.52	337,979,821.41
减：所得税费用		38,888,894.18	-17,442,562.20	38,101,395.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		478,178,455.90	785,305,622.72	299,878,426.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		478,178,455.90	785,305,622.72	299,878,426.36
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额			-	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			-	
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-	
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.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		478,178,455.90	785,305,622.72	299,878,426.36
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：唐劲松

主管会计工作负责人：唐劲松

会计机构负责人：范敏



母公司现金流量表

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	2019年度	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	1,322,917,187.68	2,393,894,198.63	2,141,394,471.21
收到的税费返还		46,459,143.32	
收到其他与经营活动有关的现金	3,773,155,437.89	3,892,454,290.81	5,596,308,537.04
经营活动现金流入小计	5,096,072,625.57	6,332,807,632.76	7,737,703,008.25
购买商品、接受劳务支付的现金	636,969,189.66	1,906,698,714.41	2,475,228,715.99
支付给职工以及为职工支付的现金	19,046,694.19	18,555,834.63	16,248,584.51
支付的各项税费	72,710,933.05	98,725,116.69	152,820,424.29
支付其他与经营活动有关的现金	1,410,805,764.29	123,439,631.05	668,299,772.42
经营活动现金流出小计	2,139,532,581.19	2,147,419,296.78	3,312,597,497.21
经营活动产生的现金流量净额	2,956,540,044.38	4,185,388,335.98	4,425,105,511.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-		921,592,000.00
取得投资收益收到的现金	308,367,915.04	371,923,212.42	100,594,144.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,410.00		
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	1,900,000,000.00	34,178,700.00	
投资活动现金流入小计	2,208,397,325.04	406,101,912.42	1,022,186,144.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	178,175.00	67,179,287.50	38,716,312.58
投资支付的现金	200,000,000.00	700,000,000.00	415,840,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-		
支付其他与投资活动有关的现金	10,000,000.00	1,100,000,000.00	
投资活动现金流出小计	210,178,175.00	1,867,179,287.50	454,556,312.58
投资活动产生的现金流量净额	1,998,219,150.04	-1,461,077,375.08	567,629,831.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,500,000,000.00		
取得借款收到的现金	8,401,714,056.79	3,108,653,363.86	898,500,000.00
发行债券收到的现金	6,649,000,000.00	12,300,000,000.00	4,992,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	175,040,000.00	3,294,000,000.00	324,202,618.96
筹资活动现金流入小计	16,725,754,056.79	18,702,653,363.86	6,215,202,618.96
偿还债务支付的现金	19,143,276,521.30	8,412,428,910.29	9,549,116,766.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,229,479,534.03	4,766,513,991.62	2,937,698,614.49
支付其他与筹资活动有关的现金	1,222,335,952.42	3,890,011,695.49	662,184,184.74
筹资活动现金流出小计	23,595,092,007.75	17,068,954,597.40	13,148,999,565.51
筹资活动产生的现金流量净额	-6,869,337,950.96	1,633,698,766.46	-6,933,796,946.55
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	-1,914,578,756.54	4,358,009,727.36	-1,941,061,604.04
加：期初现金及现金等价物余额	7,764,228,469.68	3,406,218,742.32	5,347,280,346.36
六、期末现金及现金等价物余额	5,849,649,713.14	7,764,228,469.68	3,406,218,742.32

法定代表人：唐劲松

主管会计工作负责人：唐劲松

会计机构负责人：范敏



母公司所有者权益变动表

编制单位：无锡市太湖新城控股集团有限公司

单位：人民币元

项 目	2019年度								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	209,110,748.00	600,000,000.00	3,186,247,508.00	-	-	-	210,070,628.84	1,805,635,659.50	26,212,702,196.34
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	600,000,000.00	3,186,247,508.00	-	-	-	210,070,628.84	1,805,635,659.50	26,212,702,196.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	4,703,930,728.75	-	-	-	47,817,845.59	393,643,786.68	5,145,392,361.02
（一）综合收益总额								478,178,455.90	478,178,455.90
（二）所有者投入和减少资本								-	5,453,930,728.75
1、所有者投入的普通股								-	5,453,930,728.75
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			-750,000,000.00				47,817,845.59	-77,817,845.59	-780,000,000.00
2、对所有者（或股东）的分配							47,817,845.59	-47,817,845.59	-
3、其他								-30,000,000.00	-30,000,000.00
（四）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本									
2、盈余公积转增资本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	20,410,748,400.00	600,000,000.00	7,890,178,236.75	-	-	-	257,888,474.43	-6,716,823.63	-6,716,823.63

法定代表人：唐劲松

主管会计工作负责人：唐劲松

会计机构负责人：范敏



母公司所有者权益变动表

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

2018年度

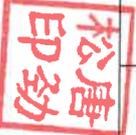


项	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	20,410,748,400.00	-	600,000,000.00	-	3,186,247,508.00	-	-	-	131,540,066.57	1,128,860,599.05	25,457,396,573.62
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	20,410,748,400.00	-	600,000,000.00	-	3,186,247,508.00	-	-	-	131,540,066.57	1,128,860,599.05	25,457,396,573.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	78,530,562.27	676,775,060.45	755,305,622.72
（二）所有者投入和减少资本										785,305,622.72	785,305,622.72
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积									78,530,562.27	-108,530,562.27	-30,000,000.00
2、对所有者（或股东）的分配									78,530,562.27	-78,530,562.27	-
3、其他										-30,000,000.00	-30,000,000.00
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	20,410,748,400.00	-	600,000,000.00	-	3,186,247,508.00	-	-	-	210,070,628.84	1,805,635,659.50	26,212,702,196.34

法定代表人：唐劲松

主管会计工作负责人：唐劲松

会计机构负责人：范敏



母公司所有者权益变动表

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	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益					
一、上年期末余额	209,410,748.400.00	-	600,000,000.00	-	3,186,247,508.00	-	-	-	-	120,135,881.26	1,056,222,931.30	25,373,354,720.56
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他										-18,583,657.33	-167,252,915.97	-185,836,573.30
二、本年期初余额	20,410,748,400.00	-	600,000,000.00	-	3,186,247,508.00	-	-	-	-	101,552,223.93	888,970,015.33	25,187,518,147.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,987,842.64	239,890,583.72	269,878,426.36
（一）综合收益总额										29,987,842.64	299,878,426.36	299,878,426.36
（二）所有者投入和减少资本										-	-	-
1、股东投入的普通股										-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本										-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额										-	-	-
4、其他										-	-	-
（三）利润分配										29,987,842.64	-59,987,842.64	-30,000,000.00
1、提取盈余公积										29,987,842.64	-29,987,842.64	-
2、对所有者（或股东）的分配										-	-30,000,000.00	-30,000,000.00
3、其他										-	-	-
（四）所有者权益内部结转										-	-	-
1、资本公积转增资本										-	-	-
2、盈余公积转增资本										-	-	-
3、盈余公积弥补亏损										-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益										-	-	-
5、其他										-	-	-
（五）专项储备										-	-	-
1、本期提取										-	-	-
2、本期使用										-	-	-
（六）其他										-	-	-
四、本期期末余额	20,410,748,400.00	-	600,000,000.00	-	3,186,247,508.00	-	-	-	-	131,540,066.57	1,128,860,599.05	25,457,396,573.62

法定代表人：唐劲松

主管会计工作负责人：唐劲松

会计机构负责人：范敏

松唐印劲

松唐印劲

范敏印鉴

无锡市太湖新城发展集团有限公司

2017年度-2019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有限公司出资 2.00 亿元，无锡市房地产开发集团有限公司出资 1.00 亿元。2007 年 11 月公司增加注册资本 3.00 亿元，均由无锡市建设发展投资有限公司出资。

2008 年 7 月公司原股东无锡市房产管理局资产管理中心将所持有公司 5.00 亿元的股权无偿划转给无锡城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 20.00 亿元，由无锡市人民政府国有资产监督管理委员会出资，变更后的注册资本为 130 亿元。

2013 年，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 3.745 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 34.819309 亿元，占注册资本的 17.06%；无锡市国联发展（集团）有限公司出资 13.75 亿元，占注册资本的 6.74%；无锡市房地产开发集团有限公司出资 6.875 亿元，占注册资本的 3.37%；国联信托股份有限公司出资 26.26 亿元，占注册资本的 12.86%，国寿（无锡）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资 52.103175 亿元，占注册资本的 25.53%。

根据 2011 年 11 月 15 日中共无锡市委、无锡市人民政府锡委发〔2011〕92 号《关于进一步加快太湖新城建设发展的意见》，“无锡市太湖新城建设投资管理有限公司”更名为“无锡市太湖新城发展集团有限公司”，调整为直属市政府管理。

2018 年根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会锡国资权〔2018〕55 号文：《关于同意无锡市发展集团有限公司无偿划转无锡市太湖新城发展集团有限公司部分股权的批复》，将城发集团持有本公司股权中的 1.41%计 28785 万元无偿划转给国联集团。

2019 年，根据锡国资权〔2019〕6 号文：《关于国联信托股份有限公司协议转让无锡市太湖新城发展集团有限公司股权的批复》，国联信托股份有限公司持有本公司 12.86%的股权转让给无锡市人民政府国有资产监督管理委员会。

公司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：唐劲松。

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 2019 年度纳入合并范围的子公司共 17 户。本年新增 1 户、减少 2 户，详见本附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《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。

（二）持续经营

本公司评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

三、重要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

2、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、企业合并会计处理

本公司将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。其会计处理如下：

1、同一控制下企业合并的会计处理

(1) 一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

(2) 多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、

其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并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。

2、非同一控制下企业合并在购买日的会计处理

(1) 一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

(2) 多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，但被购买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。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

3、分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

(1) 判断分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则
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时，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。具体原则：

- 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。

(2) 属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，应当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。具体在母公司财务报表和合并财务报表中会计处理方法如下：

在母公司财务报表中，将每一次处置价款与所处置投资对应的账面价值的差额确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；对于失去控制权之后的剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，失去控制权之后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将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。对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司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。

(3) 不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，在母公司财务报表中将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；在合并财务报表中将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计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，在母公司财务报表中，对于处置的股权，按照处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司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

本公司以控制为基础确定合并范围。将拥有实质性控制权的子公司纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公

司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

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

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

7、合营安排

本公司将一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排确定为合营安排。参与方为共同控制的一方时界定为合营安排中的合营方，否则界定为合营安排中的非合营方。

合营安排根据合营方是否为享有该安排相关资产权利且承担相关负债义务，还是仅对该安排的净资产享有权利划分为共同经营或合营企业两种类型。

1、共同经营的会计处理方法

本公司为共同经营中的合营方，应当确认其共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；⑤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。

本公司为共同经营中非合营方比照上述合营方进行会计处理。

2、合营企业的会计处理方法

本公司为合营企业的合营方，应当按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的相关规定进行核算及会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

9、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

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（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

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（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）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

（2）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

（3）金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

（4）金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

(5) 金融资产减值

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且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减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司对应收款项减值详见“本附注四之十一应收款项”部分。

本公司持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

本公司各类可供出售金融资产减值的认定标准包括下列各项：

- ①行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本下跌幅度已达到或超过 50%
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌
成本的计算方法	按取得时支付的对价或相关交易费用确认为初始投资成本

期末公允价值的确定方法	包括高价法、类似项目法和估价技术法
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间

10、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
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。

11、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。

12、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

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

13、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/股本溢价），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。

(4) 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。

14、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。

15、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
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。

16、在建工程

（一）在建工程的类别

本公司在建工程为自营方式建造，以立项项目分项目核算。

（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。

17、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）无形资产的后续计量

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

1、使用寿命有限的无形资产的后继计量

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继计量

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。

18、长期资产减值

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、在建工程和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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、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用一般借款的资本化率计算确定。

23、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）和《永续债相关会计处理的规定》财会〔2019〕2 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。

（1）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- a. 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- b. 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；
- c. 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；
- d. 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

（2）同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具

a. 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或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；

b. 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

（3）金融负债与权益工具的区分

如果不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，如果是作为现金或其他金融资产的替代品，则该工具是金融负债；如果是为了使该工具持有方享有在发行

方扣除所有负债后的资产中的剩余权益，则该工具是权益工具。

（4）会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除：

对于归类为金融的金融工具，其利息支出或股利分配原则上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，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

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。

24、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。

25、政府补助

1、政府补助类型

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。本公司的政府补助类型主要为建设资金补贴款。

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。

2、政府补助的会计处理方法

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。与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益或冲减相关资产的账面价值。并在相关资产使用寿命内按照资产受益期内平均分配方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

26、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。

27、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。

28、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

(1) 重要会计政策变更：2019年6月财政部发布财会〔2019〕15号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》，针对企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。公司管理层认为前述准则的采用未对本公司财务报表产生重大影响。

(2) 会计估计变更：无。

四、税项

1、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额减去可抵扣进项税额	3%、5%、9%、10%、13%、16%
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%
土地使用税	按实际拥有的土地面积	3元/平方米，6元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25%

无锡市政府对无锡市城镇土地使用税税额进行了调整，五级土地（城市）单位年税额由4元/平方米下调为3元/平方米，自2019年1月1日起执行。

2、**税收优惠**：子公司无锡贡湖湾旅游发展有限公司和无锡市丰裕商业管理有限公司本年度适用增值税小规模纳税人减征政策，减征比例50%。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下如无特别说明，均以2019年12月31日为截止日，金额以人民币元为单位）

1、货币资金

	2019年12月31日	2018年12月31日
现金	187,498.14	257,080.18
银行存款	6,511,025,878.07	9,374,658,697.26
其他货币资金	15,000,000.00	15,014,400.00
合计	6,526,213,376.21	9,389,930,177.44

货币资金期末余额中含履约和保函保证金15,000,000.00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、应收账款

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	26,682,228.14	38,657,699.21
合计	26,682,228.14	38,657,699.21

(1) 应收账款分类披露:

种类	2019 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:					
账龄组合	11,795,330.61	42.62	990,508.80	8.40	10,804,821.81
特定范围内单位组合	15,877,406.33	57.38			15,877,406.33
组合小计	27,672,736.94	100.00	990,508.80	3.58	26,682,228.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	27,672,736.94	100.00	990,508.80	3.58	26,682,228.14

(续)

种类	2018 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:					
账龄组合	12,022,611.22	30.59	640,163.14	5.32	11,382,448.08
特定范围内单位组合	27,275,251.13	69.41			27,275,251.13
组合小计	39,297,862.35	100.00	640,163.14	1.63	38,657,699.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	39,297,862.35	100.00	640,163.14	1.63	38,657,699.21

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2019年12月31日			2018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	9,877,835.00	197,556.66	2.00	9,096,373.18	181,927.46	2.00
1~2年	270,832.17	13,541.61	5.00	1,210,287.40	60,514.37	5.00
2~3年	298,712.80	59,742.56	20.00	1,622,565.34	324,513.07	20.00
3~4年	1,254,565.34	627,282.67	50.00	5,000.00	2,500.00	50.00
4~5年	5,000.00	4,000.00	80.00	88,385.30	70,708.24	80.00
5年以上	88,385.30	88,385.30	100.00			
合计	11,795,330.61	990,508.80	8.40	12,022,611.22	640,163.14	5.32

(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 350,345.66 元。

(3) 本报告期内无实际核销的应收账款。

(4) 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(%)	坏账准备期末余额
无锡市机关事务管理局	客户	10,000,000.00	1年以内	36.14	
无锡市科技进修学院	客户	1,361,782.00	1年以内	4.92	27,235.64
江苏省北国投资有限责任公司	客户	1,254,565.34	3~4年	4.53	627,282.67
无锡市科学技术情报研究所	客户	931,827.80	1年以内	3.37	18,636.56
美尚生态景观股份有限公司	客户	501,110.00	1年以内	1.81	10,022.20
合计		14,049,285.14		50.77	683,177.07

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	28,043,800.30	17.72	28,754,790.27	18.10
1~2年	14,510,059.15	9.17	57,255,348.19	36.03
2~3年	49,095,716.37	31.00	2,870,542.91	1.80
3~4年	2,858,205.93	1.81	55,698,825.49	35.05
4~5年	54,598,686.36	34.49	6,305,972.75	3.97

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
5年以上	9,197,837.00	5.81	8,020,000.00	5.05
合计	158,304,305.11	100.00	158,905,479.61	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	2-3年43,315,880元, 3-4年2,251,960元; 4-5年54,432,160元	63.17
江苏省电力公司无锡供电公司	14,223,728.72	1年以内4,712,349.11元, 1-2年4,410,222.46元, 2-3年4,946,196.07元, 4-5年154,961.08元	8.99
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	5年以上	5.05
江苏宏远建设集团有限公司	5,875,027.30	1年以内	3.71
上海国际招标有限公司	4,500,000.00	1年以内	2.84
合计	132,598,756.02		83.76

4、其他应收款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	15,601,882,088.54	12,526,905,131.61
合计	15,601,882,088.54	12,526,905,131.61

(1) 其他应收款分类披露

种类	2019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	378,582,099.45	2.42	55,219,183.15	14.59	323,362,916.30
特定范围内单位组合	15,278,519,172.24	97.58			15,278,519,172.24
组合小计	15,657,101,271.69	100.00	55,219,183.15	0.35	15,601,882,088.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	15,657,101,271.69	100.00	55,219,183.15	0.25	15,601,882,088.54

(续)

种类	2018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	363,334,334.28	2.89	28,957,264.36	7.97	334,377,069.92
特定范围内单位组合	12,192,528,061.69	97.11			12,192,528,061.69
组合小计	12,555,862,395.97	100.00	28,957,264.36	0.23	12,526,905,131.61
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	12,555,862,395.97	100.00	28,957,264.36	0.23	12,526,905,131.61

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2019年12月31日			2018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	16,352,681.28	327,053.63	2.00	305,955,033.51	6,119,100.67	2.00
1~2年	305,206,510.00	15,260,325.50	5.00	299,603.77	14,980.19	5.00
2~3年	143,597.21	28,719.44	20.00	20,016,400.00	4,002,000.00	20.00
3~4年	20,003,993.96	10,001,996.98	50.00	36,432,827.00	18,216,413.50	50.00
4~5年	36,371,147.00	29,096,917.60	80.00	127,000.00	101,600.00	80.00
5年以上	504,170.00	504,170.00	100.00	503,470.00	503,170.00	99.94
合计	378,582,099.45	55,219,183.15	14.59	363,334,334.28	28,957,264.36	7.97

(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 26,261,918.79 元。

(3) 本报告期内无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况：

款项的性质	2019年12月31日	2018年12月31日
押金及保证金	26,202,205.73	74,688,395.61
往来款	15,630,891,865.96	12,481,115,300.36
备用金	7,200.00	58,700.00
合计	15,657,101,271.69	12,555,862,395.97

(5) 按欠款方归集的期末余额前5名明细情况

债务人名称	期末余额	账龄分析	性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	6,893,941,112.58	1年以内	资金往来及 代建项目投资 款等	94.26	
	4,198,831,975.54	1-2年			
	3,665,111,802.27	2-3年			
无锡市财政局	20,000.00	1-2年	保证金	2.64	
	109,000.00	2-3年	资金往来款		
	41,992,333.33	3-4年			
	371,754,666.67	5年以上			
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	300,000,000.00	1-2年	往来款	1.92	15,000,000.00
无锡市滨湖区太湖街道办事处	100,000,000.00	3年以上	往来款	0.64	
光大金融租赁股份有限公司	20,000,000.00	3-4年	贷款保证金	0.36	38,800,000.00
	36,000,000.00	4-5年			
合计	15,627,760,890.39			99.81	53,800,000.00

(6) 期末无涉及政府补助的其他应收款。

(7) 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

5、存货

(1) 存货分类

项目	2019年12月31日			2018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	5,417,647.37		5,417,647.37	1,541,071.71		1,541,071.71
库存商品	32,980.54		32,980.54	60,536.51		60,536.51
低值易耗品	122,106.36		122,106.36	119,581.32		119,581.32
开发产品	317,818,297.28		317,818,297.28	670,572,599.56		670,572,599.56
开发成本	42,113,520,105.11		42,113,520,105.11	44,716,699,916.52		44,716,699,916.52
零星工程	25,664,454.52		25,664,454.52	13,088,162.37		13,088,162.37
合计	42,462,575,591.18		42,462,575,591.18	45,402,081,867.99		45,402,081,867.99

(2) 开发成本明细

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
土地	3,139,640,411.63	3,150,759,496.35
征地拆迁	16,007,699,120.87	16,987,862,863.59
建安工程	6,576,370,367.50	7,655,352,927.93

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
前期费用	670,631,054.17	686,969,433.94
利息	15,604,694,082.32	16,136,776,291.27
其他	114,485,068.62	98,978,903.44
合计	42,113,520,105.11	44,716,699,916.52

6、其他流动资产

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
预缴税款	10,264.26	
待摊费用	716,800.97	1,459,269.03
理财产品		1,290,000,000.00
待抵扣增值税进项税额	59,824,059.22	18,461,794.13
合计	60,551,124.45	1,309,921,063.16

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
可供出售债务工具：		
可供出售权益工具：	2,614,576,000.00	2,149,276,000.00
按公允价值计量的		
按成本计量的	2,614,576,000.00	2,149,276,000.00
合计	2,614,576,000.00	2,149,276,000.00

(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
	2018年12月31日	本期增减	2019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	7,332,000.00
无锡市文化旅游发展集团有限公司	800,000,000.00		800,000,000.00	13.06	
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	2,500,000.00
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
	2018 年 12 月 31 日	本期增减	2019 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	1,921,284.99
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	1,527,750.00
无锡太湖新城国际教育园投资管理有限公司	3,000,000.00	1,500,000.00	4,500,000.00	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)	360,000,000.00		360,000,000.00	26.09	
龙道博特轮胎科技(无锡)有限公司		200,000,000.00	200,000,000.00	30.77	
无锡产发服务贸易投资基金合伙企业(有限合伙)		75,000,000.00	75,000,000.00	19.74	
无锡苏民汇鑫创业投资合伙企业(有限合伙)		58,800,000.00	58,800,000.00	49	
无锡金泽运动健康体育投资企业(有限合伙)		50,000,000.00	50,000,000.00	81.97	
无锡国发开元股权投资中心(有限合伙)		90,000,000.00	90,000,000.00	9.38	
合计	2,149,276,000.00	465,300,000.00	2,614,576,000.00		13,281,034.99

注：子公司无锡丰润投资有限公司虽然持有无锡市金融投资有限责任公司 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。

子公司无锡丰润投资有限公司虽然持有龙道博特轮胎科技(无锡)有限公司 30.77% 股权，但不具备重大影响，依据如下：龙道博特轮胎科技(无锡)有限公司股东为甲方 1：无锡市澄新企业管理合伙企业(有限合伙)；甲方 2：龚庆国；乙方 1：萨驰华辰机械(苏州)有限公司；乙方 2：无锡丰润投资有限公司；乙方 3：龙道博特(上海)科技有限公司；丙方：龙道博特轮胎科技(无锡)有限公司董事会由五人组成，甲方有权提名二名，乙方有权各自提名一名，

由股东会选举产生。龙道博特轮胎科技(无锡)有限公司董事会设董事长一名,不设副董事长,董事长由董事会选举产生,且必须为甲方 1 提名的董事。自乙方 2 持有道博特轮胎科技(无锡)有限公司股权满三年后,有权要求甲方 1 或乙方 1 回购乙方 2 届时所持目标公司的全部或部分股权。回购底价按照以下两种方式确定的价格中较高者为准,最终成交价格以竞价结果为准:

(1) 按照国资转让流程经审计、评估、核准确定的价格;(2) 按照乙方 2 实际出资额加上年化 8%单利计算的收益(收益计算至甲方或甲方指定的第三方全额付清回购价款之日)本公司投资收益无法确定。

子公司无锡丰润投资有限公司虽然持有无锡苏民汇鑫创业投资合伙企业(有限合伙)49.00%股权,但不具备重大影响,依据如下:江苏无锡经济开发区管理委员会(简称经开区)和江苏民营投资控股有限公司(简称苏民投)在经开区内注册设立首支母基金无锡苏民汇鑫创业投资合伙企业(有限合伙),规模 4 亿元,其中经开区指定本公司出资 1.96 亿元。该母基金期限投资期 2 年,退出期 6 年,基金管理费 1.5%/年,基金门槛收益率 8%。截至 2019 年底苏民投资管理无锡有限公司认缴出资 400 万元,认缴比例 1%,首期出资 120 万元;苏民资本有限公司认缴出资 2 亿元,认缴比例 50%,首期出资 6,000 万元;本公司认缴出资 1.96 亿元,认缴比例 49%,实缴出资 5,880 万元。苏民投资管理无锡有限公司作为普通合伙人,对基金事务拥有充分的管理和控制权,是无锡苏民汇鑫创业投资合伙企业(有限合伙)的执行事务合伙人。苏民投资管理无锡有限公司指定无锡苏民新材投资管理有限公司法人吴巧新为高级管理人员(关键人士)。合伙企业授权普通合伙人设立投资决策委员会(简称投委会),负责审议、批准和否定投资项目,投委会之外设观察员,无锡经开区以及本公司各拥有一席观察员席位,有权对会议的审议事项发表意见和建议。

子公司无锡新泽投资发展有限公司持有无锡金泽运动健康体育投资企业(有限合伙)81.97%股权,但根据合伙协议,新泽投资享有按照实际出资额享有年收益率为7%的预分配权,并以另一有限合伙人上海吉金体育有限公司在合伙企业的股权作为质押。

8、持有至到期投资

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托受益权	110,000,000.00		110,000,000.00			
合 计	110,000,000.00		110,000,000.00			

注:本期收到北京市文化科技融资担保有限公司信托收益 529,361.84 元

9、长期股权投资

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	2,746,733.69			733,857.99		
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	136,923,785.23			96,050,383.82		
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	24,936,827.34			22,326,405.81		
无锡中海太湖新城置业有限公司	162,614,252.81			237,630,242.28		
无锡中海海润置业有限公司	93,084,182.27			5,456,470.58		
无锡财信商业保理有限公司	46,142,641.93			10,753,356.24		
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	95,153,877.86			2,049,581.64		
宜兴市美晟置业有限公司	101,495,050.50			-1,104,824.70		
无锡太湖国际会展中心有限公司		30,000,000.00		779,038.77		-6,716,823.63
无锡金泽投资管理有限公司	88,223.14	2,100,000.00		-240,479.92		
无锡金泽运动健康体育投资企业(有限合伙)	50,000,000.00		50,000,000.00			
无锡爱骑仕文化发展有限公司	323,380.55			-260,691.78		
耐训体育管理(无锡)有限公司	672,101.77			-407,370.79		
无锡里仁社区服务有限公司	180,000.00			-52,982.31		
无锡泽香农贸市场管理有限公司		900,000.00		-112,497.93		
世界跆拳道(无锡)中心有限公司		125,000.00				
无锡市瑞星人力资源有限公司	906,414.15			45,885.54		
无锡市苏景市场管理有限公司	1,050,000.00			-57,782.81		
无锡霖瑞农业科技有限公司	1,050,000.00			-290,997.72		
合计	717,367,471.24	33,125,000.00	50,000,000.00	373,297,594.71		-6,716,823.63

(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	525,756.50			2,954,835.18	
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	112,700,000.00			120,274,169.05	
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	22,050,000.00			25,213,233.15	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
无锡中海太湖新城置业有限公司	294,000,000.00			106,244,495.09	
无锡中海海润置业有限公司				98,540,652.85	
无锡财信商业保理有限公司				56,895,998.17	
浪潮卓数大数据产业发展有限公司				97,203,459.50	
宜兴市美晟置业有限公司				100,390,225.80	
无锡太湖国际会展中心				24,062,215.14	
无锡金泽投资管理有限公司				1,947,743.22	
无锡金泽运动健康体育投资企业(有限合伙)					
无锡爱骑仕文化发展有限公司				62,688.77	
耐训体育管理(无锡)有限公司				264,730.98	
无锡里仁社区服务有限公司				127,017.69	
无锡泽香农贸市场管理有限公司				787,502.07	
世界跆拳道(无锡)中心有限公司				125,000.00	
无锡市瑞星人力资源有限公司				952,299.69	
无锡市苏景市场管理有限公司				992,217.19	
无锡霖瑞农业科技有限公司				759,002.28	
合计	429,275,756.50			637,797,485.82	

10、投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	2018年 12月31日	本年增加额			本年减少额			2019年 12月31日
		购置	存货\固定资产\ 在建工程转入	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	1,598,476,396.04	3,956,831,980.76	204,250,073.56				5,759,558,450.36	
房屋及建筑物	1,598,476,396.04	3,956,831,980.76	204,250,073.56				5,759,558,450.36	
(2)公允价值变动合计	9,896,594.25			73,103,040.67			82,999,634.92	
房屋及建筑物	9,896,594.25			73,103,040.67			82,999,634.92	
(3)投资性房地产账面	1,608,372,990.29						5,842,558,085.28	

价值合计							
房屋及建筑物[注]	1,608,372,990.29						5,842,558,085.28

[注]公司投资性房地产公允价值依据江苏铭城土地房地产评估测绘工程咨询有限公司出具的铭诚评报【2020】(锡)(房)字第0482号房地产估价报告、无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司出具的锡华夏评报字(2019)32号和33号房地产估价报告以及无锡市衡业土地房地产资产评估咨询有限公司锡衡业评报字[2020]第Z002号资产评估咨询报告确认。

本年由无锡市太湖新城建设指挥部投入的大剧院和信访中心权证过户手续正在办理当中。

11、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	2,055,077,455.89	526,262.31	7,671,148.78	12,332,672.44	14,970,892.35	2,090,578,431.77
2. 本期增加金额	3,654,654.07	120,928.55	10,136,495.86	1,869,093.67	641,000.37	16,422,172.52
(1) 购置		120,928.55	10,136,495.86	1,686,468.47	567,105.13	12,510,998.01
(2) 在建工程转入	3,654,654.07					3,654,654.07
(3) 企业合并增加				182,625.20	73,895.24	256,520.44
3. 本期减少金额	204,250,073.56	52,220.00	1,463,720.17	853,281.09	9,424,027.05	216,043,321.87
(1) 处置或报废		52,220.00	794,578.77	348,770.00	133,242.67	1,328,811.44
(2) 转入投资性房地产	204,250,073.56					204,250,073.56
(3) 合并范围减少			669,141.40	504,511.09	9,290,784.38	10,464,436.87
4. 期末余额	1,854,482,036.40	594,970.86	16,343,924.47	13,348,485.02	6,187,865.67	1,890,957,282.42
二、累计折旧						
1. 期初余额	144,532,994.46	305,753.63	5,551,931.50	8,394,013.78	11,755,213.37	170,539,906.74
2. 本期增加金额	44,772,854.16	44,928.73	1,744,713.10	2,216,378.74	983,461.85	49,762,336.58
(1) 计提	44,772,854.16	44,928.73	1,744,713.10	2,055,428.74	931,168.85	49,549,093.58
(2) 企业合并增加				160,950.00	52,293.00	213,243.00
3. 本期减少金额		73,253.00	1,368,904.36	779,829.56	7,956,846.04	10,178,832.96
(1) 处置或报废		73,253.00	733,220.03	327,785.50	126,082.40	1,260,340.93
(2) 合并范围减少			635,684.33	452,044.06	7,830,763.64	8,918,492.03
4. 期末余额	189,305,848.62	277,429.36	5,927,740.24	9,830,562.96	4,781,829.18	210,123,410.36
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						

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
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	1,665,176,187.78	317,541.50	10,416,184.23	3,517,922.06	1,406,036.49	1,680,833,872.06
2. 期初账面价值	1,910,544,461.43	220,508.68	2,119,217.28	3,938,658.66	3,215,678.98	1,920,038,525.03

12、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	2019年12月31日			2018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
兰桂坊 XDG-2013-9 号地块（秀水商业街）	774,312,787.32		774,312,787.32	648,286,577.90		648,286,577.90
巡塘书香酒店老街改造				2,144,374.56		2,144,374.56
瑞景葡萄园办公区改造	237,392.40		237,392.40	3,408.90		3,408.90
园林废弃物处理厂	60,607.63		60,607.63	54,567.27		54,567.27
睦邻 PPP 项目	65,286,844.35		65,286,844.35	15,762,096.35		15,762,096.35
员工宿舍改造	175,534.57		175,534.57			
3#变压器改造	53,388.99		53,388.99			
金匮公园洗车场改造工程	68,957.80		68,957.80			
葡萄园大棚修复工程	59,962.72		59,962.72			
数字城管中心扩建工程	468,348.63		468,348.63			
金匮公园集装箱装修改造工程	99,757.77		99,757.77			
仓库装修改造工程	35,194.34		35,194.34			
秀水坊辅房装修	6,122,110.00		6,122,110.00			
合计	846,980,886.52		846,980,886.52	666,251,024.98		666,251,024.98

(2) 重大在建工程项目本期变动情况

项目名称	概预算金额	2018年12月31日	本年增加额	本年减少额		2019年12月31日
				转入固定资产	其他减少	
兰桂坊 XDG-2013-9 号地块（秀水商业街）	12 亿元	648,286,577.90	126,026,209.42			774,312,787.32

项目名称	概预算金额	2018年12月31日	本年增加额	本年减少额		2019年12月31日
				转入固定资产	其他减少	
巡塘书香酒店老街改造		2,144,374.56			2,144,374.56	
睦邻PPP项目	4.09亿元	15,762,096.35	49,524,748.00			65,286,844.35
秀水坊辅房装修			6,122,110.00			6,122,110.00
合计		666,193,048.81	181,673,067.42		2,144,374.56	845,721,741.67

(续)

项目	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
兰桂坊XDG-2013-9号地块(秀水酒店)	85.00	90%	38,362,226.00	4,797,380.38	6.51	借款+自筹
巡塘书香酒店老街改造						
睦邻PPP项目	16.71					自筹
秀水坊辅房装修	95.00					自筹
合计			38,362,226.00	4,797,380.38		

13、无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	3,010,503.17	3,010,503.17
2. 本期增加金额	41,504.42	41,504.42
(1) 购置	41,504.42	41,504.42
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	3,052,007.59	3,052,007.59
二、累计摊销		
1. 期初余额	1,411,538.89	1,411,538.89
2. 本期增加金额	399,549.03	399,549.03
(1) 计提	399,549.03	399,549.03
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,811,087.92	1,811,087.92
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		

项目	软件	合计
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	1,240,919.67	1,240,919.67
2. 期初账面价值	1,598,964.28	1,598,964.28

14、长期待摊费用

项目	2018年12月31日	本年增加额	本年减少额		2019年12月31日
			摊销额	其他减少额	
办公室装潢		1,126,226.42			1,126,226.42
新都公司预缴流转税	100,533,082.53	26,449,072.81	26,861,761.69		100,120,393.65
巡塘店铺装修	116,473.72	38,834.95	47,135.19		108,173.48
办公室读书角改造工程	34,223.24			34,223.24	
母婴休息室改造工程	6,704.24			6,704.24	
兰花厅灯光改造		159,292.03	4,424.78		154,867.25
葡萄园办公区改造支出	643,413.85		643,413.85		
合计	101,333,897.58	27,773,426.21	27,556,735.51	40,927.48	101,509,660.80

15、递延所得税资产

(1) 未经抵消的递延所得税资产

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	56,209,691.99	14,052,422.99	29,597,427.50	7,399,356.88
投资性房地产期末公允价值变动				
递延收益	27,160.00	6,790.00		
合计	56,236,851.99	14,059,212.99	29,597,427.50	7,399,356.88

(2) 未经抵消的递延所得税负债

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
资产减值准备				
投资性房地产 期末公允价值 变动	82,999,234.92	20,749,808.74	9,896,594.25	2,474,148.56
合计	82,999,234.92	20,749,808.74	9,896,594.25	2,474,148.56

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债期 末余额	递延所得税资产和负 债期初互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债期 初余额
递延所得税资产	14,059,212.99		-2,474,148.56	4,925,208.32
递延所得税负债	-14,059,212.99	6,690,595.75	2,474,148.56	

16、其他非流动资产

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
伯渎港综合整治专项工程(注1)	37,500,000.00	49,990,625.00
贡湖湾悦榕庄项目(注2)	251,195,169.39	251,045,142.26
XDG-2011-71号地块建造商业、办公用房项目 (注3)	157,784,175.89	156,550,951.89
XDG-2011-70地块	10,383,809.34	
合计	456,863,154.62	457,586,719.15

注1、伯渎港综合整治专项工程为无锡市重点水利局工程，太湖新城作为无锡市城市重点工程建设办公室代持出资方和融资方，所需资金5亿元由无锡市城市重点工程建设办公室转入，对应利息由公司垫付后与无锡市城市重点工程建设办公室按季结算。

注2、贡湖湾悦榕庄项目根据2015年10月1日无锡市太湖新城建设指挥部锡太会记【2015】70号文件，该项目暂时停工，待后续规划后再作进一步处理。

注3、XDG-2011-71号地块建造商业、办公用房项目根据2015年5月15日无锡市太湖新城建设指挥部锡太会记【2015】26号文件，暂缓建设该项目，待后续规划后再作进一步处理。

17、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
其他借款		200,000,000.00
质押+保证借款		250,000,000.00
信用借款	80,000,000.00	
保证借款	980,000,000.00	300,000,000.00

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
其他借款		200,000,000.00
质押+保证借款		250,000,000.00
信用借款	80,000,000.00	
合计	1,060,000,000.00	750,000,000.00

(2) 无已逾期未偿还的短期借款。

18、应付账款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付工程款、货款	375,590,192.55	463,399,985.35
合计	375,590,192.55	463,399,985.35

1) 应付账款列示

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	141,814,788.44	37.76	297,162,063.26	64.13
1~2年	135,810,847.74	36.16	25,536,888.57	5.51
2~3年	9,766,198.67	2.60	31,381,403.90	6.77
3~4年	15,897,695.18	4.23	65,435,692.39	14.12
4~5年	30,025,087.79	7.99	30,462,929.23	6.57
5年以上	42,275,574.73	11.26	13,421,008.00	2.90
合计	375,590,192.55	100.00	463,399,985.35	100.00

2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或未结转的原因
无锡市滨湖区土地开发管理中心	67,177,891.00	项目尚未决算
江苏顺通建设集团有限公司	32,806,436.10	项目尚未决算
南通市建筑装饰装璜有限公司	25,188,468.67	项目尚未决算
江阴建工集团有限公司	17,511,672.52	项目尚未决算
江苏先腾建设集团有限公司	15,359,412.98	项目尚未决算
上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	12,520,182.12	项目尚未决算
无锡王兴幕墙装饰工程有限公司	11,165,032.20	项目尚未决算
江苏航天大为科技股份有限公司	6,345,213.56	项目尚未决算
中设建工集团有限公司	6,183,246.74	项目尚未决算
上海朗诗规划建筑设计有限公司	5,044,088.80	项目尚未决算
合计	199,301,644.69	

19、预收款项

(1) 分类情况

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	425,421,970.00	22.35	1,591,367,213.86	90.33
1~2年	1,469,395,212.57	77.19	165,921,851.71	9.42
2~3年	8,503,115.22	0.45	4,307,178.33	0.24
3年以上	172,174.60	0.01	68,000.00	0.00
合计	1,903,492,472.39	100.00	1,761,664,243.90	100.00

(2) 预收款项中无锡新都房产开发有限公司预收房款 1,891,876,929.00 元。

20、应付职工薪酬

(1) 分类情况

项目	2018年12月31日	本期增加	本期支付	2019年12月31日
一、短期职工薪酬	8,138,258.32	127,242,737.34	125,660,002.05	9,720,993.61
二、离职后福利-设定提存计划	890,785.00	12,919,714.73	12,666,419.79	1,144,079.94
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	9,029,043.32	140,162,452.07	138,326,421.84	10,865,073.55

(2) 短期职工薪酬列示

项目	2018年12月31日	本期增加	本期支付	2019年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,554,499.23	102,954,786.90	101,913,521.69	8,595,764.44
二、职工福利费		7,533,652.68	7,525,283.88	8,368.80
三、社会保险费	371,766.00	8,312,051.26	7,898,067.30	785,749.96
其中：1. 医疗保险费	331,702.00	5,403,906.44	5,245,584.49	490,023.95
2. 工伤保险费	11,773.00	266,224.04	259,370.61	18,626.43
3. 生育保险费	28,291.00	566,741.48	547,501.37	47,531.11
4. 年金缴费		2,075,179.30	1,845,610.83	229,568.47
四、住房公积金		5,867,245.09	5,867,245.09	
五、工会经费与职工教育经费	105,166.09	1,742,799.41	1,613,211.09	234,754.41
六、新职工住房补贴		832,202.00	832,202.00	
七、短期利润分享计划				
八、其他-卫生费	106,827.00		10,471.00	96,356.00

项目	2018年12月31日	本期增加	本期支付	2019年12月31日
合计	8,138,258.32	127,242,737.34	125,660,002.05	9,720,993.61

(3) 设定提存计划列示

项目	2018年12月31日	本期增加	本期支付	2019年12月31日
1. 基本养老保险费	862,077.00	12,562,784.24	12,320,378.36	1,104,482.88
2. 失业保险费	28,708.00	356,930.49	346,041.43	39,597.06
合计	890,785.00	12,919,714.73	12,666,419.79	1,144,079.94

21、应交税费

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税		38,099,650.97
营业税		326,675.00
城市维护建设税	1,137,877.41	5,187,404.36
企业所得税	22,075,994.90	14,393,343.76
个人所得税	264,942.99	58,729.22
房产税	6,146,710.57	4,696,753.82
土地增值税	606,412.21	32,996,537.65
土地使用税	1,600,520.79	1,827,666.65
印花税	3,413,545.40	1,504,143.40
教育附加费	814,662.79	3,705,288.72
其他	421,728.85	593,073.11
合计	36,482,395.91	103,389,266.66

22、其他应付款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	454,535,456.48	437,000,222.85
应付股利	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应付款	3,010,530,034.81	3,002,165,624.10
合计	3,490,065,491.29	3,464,165,846.95

(1) 应付利息

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	35,942,432.54	38,794,478.57
企业债券利息	398,288,323.33	392,038,152.23
短期借款应付利息	1,473,894.44	6,167,592.05

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
其他利息	18,830,806.17	
合 计	454,535,456.48	437,000,222.85

无重要的已逾期未支付的利息情况。

(2) 应付股利

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利	25,000,000.00	25,000,000.00
其中：永续债股利	25,000,000.00	25,000,000.00
合计	25,000,000.00	25,000,000.00

(3) 其他应付款

1) 账龄分析

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	356,555,548.02	11.84	1,743,574,047.37	58.08
1~2年	2,255,980,033.63	74.94	483,117,606.61	16.09
2~3年	344,907,864.50	11.46	730,692,433.51	24.34
3~4年	430,460.27	0.01	22,912,870.31	0.76
4~5年	38,816,314.20	1.29	21,517,424.10	0.72
5年以上	13,839,814.19	0.46	351,242.20	0.01
合计	3,010,530,034.81	100.00	3,002,165,624.10	100.00

2) 按款项性质列示其他应付款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
押金保证金	25,701,501.07	27,360,717.10
代付款项	5,290,659.11	1,641,603.20
往来	2,905,427,046.51	2,857,500,057.17
工程款	67,990,529.10	115,663,246.63
其他	6,120,299.02	
合 计	3,010,530,034.81	3,002,165,624.10

3) 较大的其他应付款的性质和内容

债权人(项目)名称	2019年12月31日	性质和内容
无锡市建设发展投资有限公司	2,000,000,000.00	借款
宜兴市美晟置业有限公司	468,279,895.22	借款

无锡朗诗太湖新城置业有限公司	274,400,000.00	借款
无锡浪潮大数据产业投资有限公司	70,000,000.00	借款
无锡市瑞景资产物业管理有限公司	50,338,937.50	借款
合计	2,863,018,832.72	

23、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	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	3,452,000,000.00	4,036,070,000.00
一年内到期的应付债券	4,393,157,041.77	1,995,242,616.25
合计	7,845,157,041.77	6,031,312,616.25

(2) 一年内到期的长期借款的分类情况

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
质押借款	1,622,000,000.00	1,131,270,000.00
保证借款		2,045,000,000.00
抵押并保证借款	230,000,000.00	260,000,000.00
信托借款	1,100,000,000.00	599,800,000.00
信用借款	500,000,000.00	
合计	3,452,000,000.00	4,036,070,000.00

24、其他流动负债

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
预提酒店成本（巡塘和秀水）	63,019.75	3,980,843.02
一年内到期的应付债券	2,500,000,000.00	6,000,000,000.00
合计	2,500,063,019.75	6,003,980,843.02

短期应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
南京银行 10 亿 18SCP002	1,000,000,000.00	2018-6-27	270 天	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
南京、华夏 10 亿 18SCP003	1,000,000,000.00	2018-8-16	270 天	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
宁波银行超短 18 太湖新城 SCP004	1,000,000,000.00	2018-12-14	270 天	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
18 太湖新城 cp001	1,000,000,000.00	2018-7-31	1年		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
18 太湖新城 CP002	1,000,000,000.00	2018-11-29	1年		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
18 太湖新城 CP003	1,000,000,000.00	2018-12-6	1年		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
南京银行超短融 19SCP001	1,000,000,000.00	2019-3-13	270天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
南京银行、浙商银行超短融（19太湖新城 SCP002）	1,000,000,000.00	2019-3-20	270天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
南京、华夏 10 亿超短融 19 太湖新城 SCP003	1,000,000,000.00	2019-12-10	22天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
浙商银行 5 亿超短融放款 19 太湖新城 SCP005	1,000,000,000.00	2019-12-25	7天	500,000,000.00		500,000,000.00		500,000,000.00
南京银行、口行 10 亿短融 19CP001	1,000,000,000.00	2019-10-29	64天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
合计	11,000,000,000.00			7,500,000,000.00	6,000,000,000.00	4,500,000,000.00	8,000,000,000.00	2,500,000,000.00

25、长期借款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
信用借款	3,152,967,808.29	1,876,339,829.59
质押借款	475,000,000.00	1,175,000,000.00
抵押借款	1,932,920,000.00	1,203,925,476.06
保证借款	16,442,249,420.65	13,239,569,863.86
质押并抵押		1,892,000,000.00
抵押并保证		1,699,000,000.00
信托借款	350,000,000.00	1,300,000,000.00
合计	22,353,137,228.94	22,385,835,169.51

26、应付债券

(1) 分项列示:

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
中票、企业债和公司债	5,635,578,602.43	6,877,846,401.54
PPN 私募债	498,951,346.94	2,496,611,104.14
永续债	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
合计	8,534,529,949.37	11,774,457,505.68

(2) 应付债券的增减变动:

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2019 年 12 月 31 日
16 太湖发展债 01	1,000,000,000.00	2016-5-3	7 年	1,000,000,000.00	796,167,029.85
16 太湖发展债 02	1,000,000,000.00	2016-8-29	7 年	1,000,000,000.00	795,879,110.03
18 太湖新城 MTN003	1,000,000,000.00	2018-4-20	5 年	1,000,000,000.00	998,008,395.74
18 太湖新城 MTN004	900,000,000.00	2018-4-20	5 年	900,000,000.00	898,193,884.79
农行 1.5 亿债权计划—19 苏太湖新城 ZR001	150,000,000.00	2019-8-30	2 年	150,000,000.00	149,750,324.56
泰康债权投资计划	999,000,000.00	2019-9-25	2 年	999,000,000.00	999,000,000.00
平安银行 19 太湖新城 PPN001	1,000,000,000.00	2019-11-4	3 年	1,000,000,000.00	998,579,857.46
18 太湖新城 PPN001	1,000,000,000.00	2018-2-8	2 年	1,000,000,000.00	
18 太湖新城 PPN002	500,000,000.00	2018-2-23	2 年	500,000,000.00	
农行 5 亿债权计划	500,000,000.00	2018-9-28	3 年	500,000,000.00	498,951,346.94
浦发 PPN 私募债	500,000,000.00	2016-8-18	5 年	500,000,000.00	
18 太湖新城 MTN001、2	2,400,000,000.00	2018-1-4	2+N	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
合计	10,949,000,000.00			10,949,000,000.00	8,534,529,949.37

(3) 划分至金融负债和权益工具说明:

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况: 详见附注五、30

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表:

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
18 太湖新城 MTN001	1200 万	12 亿元					1200 万	12 亿元
18 太湖新城 MTN002	1200 万	12 亿元					1200 万	12 亿元
合计	2400 万	24 亿元					2400 万	24 亿元

其他金融工具划分为金融负债的依据说明:

2018 年 1 月 2 号公司根据中市协注[2016]MTN3 号《接受注册通知书》, 发行了 18 太湖新城 MTN001 和 18 太湖新城 MTN002 合计 24 亿元, 票面利率 6.3%, 该中期票据在约定赎回之前长期存续, 并在公司依据发行条款的约定赎回时到期。该中期票据本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人所有其他待偿还债务融资工具; 且从第 3 个计息年度起, 每 2 年重置一次票面利率, 每次跳升 300 BPs。根据财政部关于印发《永续债相关会计处理的规定》的通知(财会(2019)2 号文, 由于 18 太湖新城 MTN001 和 18 太湖新城 MTN002 发行条款导致公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行该项合同义务, 因而将本公司 2018 年发行的 18 太湖新城 MTN001 和 MTN002 合计 24 亿元中期票据确认为应付债券。

27、长期应付款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
长期应付款		492,820,215.34
专项应付款	238,383.86	2,064,787.86
合计	238,383.86	494,885,003.20

(1) 按款项性质列示长期应付款:

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
长期应付款		500,000,000.00
未确认融资费用		-7,179,784.66
合计		492,820,215.34

(2) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
贡湖水专项资金	1,634,187.86		1,395,804.00	238,383.86	专项资金
国家绿色生态示范城区专项补助资金	430,600.00		430,600.00		专项资金
合计	2,064,787.86		1,826,404.00	238,383.86	

28、递延收益

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	形成原因
PPP项目政府补助	2,000,698.64		2,000,698.64		与资产相关
酒店返券		27,160.00		27,160.00	赠券
合计	2,000,698.64	27,160.00	2,000,698.64	27,160.00	

注:酒店返券是指客户消费后给予的一定金额的赠券。

29、实收资本

股东名称	2018年12月31日		本年	本年	2019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	1.83%	2,626,000,000.00		3,000,500,000.00	14.69%
无锡城市发展集团有限公司	6,367,700,000.00	32.61%			6,367,700,000.00	31.20%
无锡市建设发展投资有限公司	3,481,930,900.00	17.06%			3,481,930,900.00	17.06%
无锡市国联发展(集团)有限公司	1,662,800,000.00	6.74%			1,662,800,000.00	8.15%
无锡市房地产开发集团有限公司	687,500,000.00	3.37%			687,500,000.00	3.37%
国联信托股份有限公司	2,626,000,000.00	12.86%		2,626,000,000.00		
国寿(无锡)城市发展产业投资企业(有限合伙)	5,210,317,500.00	25.53%			5,210,317,500.00	25.53%

股东名称	2018年12月31日		本年	本年	2019年12月31日	
	投资金额	比例	增加	减少	投资金额	比例
合计	20,410,748,400.00	100.00%	2,626,000,000.00	2,626,000,000.00	20,410,748,400.00	100.00%

(续)

股东名称	2017年12月31日		本年	本年	2018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	1.83%			374,500,000.00	1.83%
无锡城市发展集团有限公司	6,655,500,000.00	32.61%		287,800,000.00	6,367,700,000.00	31.20%
无锡市建设发展投资有限公司	3,481,930,900.00	17.06%			3,481,930,900.00	17.06%
无锡市国联发展(集团)有限公司	1,375,000,000.00	6.74%	287,800,000.00		1,662,800,000.00	8.15%
无锡市房地产开发集团有限公司	687,500,000.00	3.37%			687,500,000.00	3.37%
国联信托股份有限公司	2,626,000,000.00	12.86%			2,626,000,000.00	12.86%
国寿(无锡)城市发展产业投资企业(有限合伙)	5,210,317,500.00	25.53%			5,210,317,500.00	25.53%
合计	20,410,748,400.00	100.00%			20,410,748,400.00	100.00%

(1) 2018年,根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会锡国资权[2018]55号文:《关于同意无锡市发展集团有限公司无偿划转无锡市太湖新城发展集团有限公司部分股权的批复》,将无锡城市发展集团有限公司持有本公司股权中的1.41%计28780万元无偿划转让给无锡市国联发展(集团)有限公司。

(2) 2019年,根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会锡国资权[2019]6号文:《关于国联信托股份有限公司协议转让无锡市太湖新城发展集团有限公司股权的批复》,将国联信托股份有限公司持有本公司股权中的12.86%计26260万元股权转让给无锡市人民政府国有资产监督管理委员会。

30、其他权益工具

(1) 期末发行在外的永续债等其他金融工具基本情况:

项目	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019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

根据本公司于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。

(3) 期末发行在外的永续债等金融工具变动情况表：

发行在外的金融工具	2018年12月31日		本年增加		本年减少		2019年12月31日	
	数量	账面价值 (万)	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		60,000.00						60,000.00
合计		60,000.00						60,000.00

31、资本公积

项目	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
资本溢价	2,114,596,241.33			2,114,596,241.33
其他资本公积	999,889,600.00	5,453,930,728.75		6,453,820,328.75
合计	3,114,485,841.33			8,568,416,570.08

(续)

项目	2016年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
资本溢价	2,186,357,908.00		71,761,666.67	2,114,596,241.33
其他资本公积	999,889,600.00			999,889,600.00
合计	3,186,247,508.00		71,761,666.67	3,114,485,841.33

2017年资本公积减少系公司溢价收购永赢资产在无锡丰润投资管理有限公司少数股东的股权所致。

2019年资本公积增加系财政资金投入15亿元及实物投入3,953,930,728.75元(包括大剧院房产、信访中心,博览中心等房产)所致。

32、库存股

项目	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
库存股	2,800,000,000.00			2,800,000,000.00

项目	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
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。

33、盈余公积

项目	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
法定盈余公积	210,070,628.84	47,817,845.59		257,888,474.43
合计	210,070,628.84	47,817,845.59		257,888,474.43

(续)

项目	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
法定盈余公积	131,540,066.57	78,530,562.27		210,070,628.84
合计	131,540,066.57	78,530,562.27		210,070,628.84

34、未分配利润

项目	2019年度	2018年度	2017年度
调整前上年末未分配利润	1,668,046,277.05	1,160,912,586.02	844,052,113.55
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)			
调整后年初未分配利润	1,668,046,277.05	1,160,912,586.02	844,052,113.55
加:本期归属于母公司所有者的净利润	374,782,721.48	615,664,253.30	376,848,315.11
减:提取法定盈余公积	47,817,845.59	78,530,562.27	29,987,842.64
减:应付优先股股利	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
减:其他(注)	6,716,823.63		
期末未分配利润	1,958,294,329.31	1,668,046,277.05	1,160,912,586.02

注:系无锡太湖国际会展中心有限公司股权变动追溯调整6,716,823.63元。

35、少数股东权益

项目	2019年度	2018年度	2017年度
无锡君来酒店管理集团有限公司(太湖新城)	3,330,831.32	3,116,580.70	2,201,603.87
无锡昌兴房地产开发有限公司(新泽投资)	918,678.86	919,750.04	921,807.96
无锡市金佳物业管理有限公司(瑞景物业)	2,068,095.51	1,644,519.45	1,537,567.85
无锡市金融投资有限责任公司(丰润投资)	10,564,393.77		

合计	16,881,999.46	5,680,850.19	4,660,979.68
----	---------------	--------------	--------------

36、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	1,833,897,548.56	2,110,969,819.60	2,827,235,221.77
合计	1,833,897,548.56	2,110,969,819.60	2,827,235,221.77

(续)

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业成本	1,540,749,123.48	1,919,994,295.26	2,333,270,156.99
合计	1,540,749,123.48	1,919,994,295.26	2,333,270,156.99

(2) 营业收入与营业成本分类情况

项目	2019年度		2018年度		2017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	27,257,014.89	11,719,783.10	708,163.00	708,163.00	18,607,135.61	15,396,510.46
工程收入	1,076,643,798.31	1,021,745,365.79	1,299,784,656.47	1,270,707,191.12	1,770,768,550.71	1,676,147,333.05
代建管理费	7,846,254.45	2,690,581.19	8,007,237.32	2,884,199.49	8,613,902.10	5,298,287.52
酒店收入	137,985,872.46	25,378,079.92	111,768,290.86	23,188,693.01	101,907,035.17	21,853,450.63
租金	70,067,584.86	8,013,840.93	54,500,419.85	1,479,454.82	55,591,456.26	1,518,684.65
物业管理费	78,611,428.91	69,906,532.07	40,363,155.75	35,496,943.21	38,523,823.27	36,377,953.27
房产销售	338,249,194.26	339,001,241.88	527,103,111.43	541,673,135.35	792,266,551.02	550,786,074.65
绿化工程	70,903,348.22	46,676,867.66	44,337,284.75	30,528,637.00	26,289,796.87	11,006,233.08
其他	26,333,052.2	15,616,830.94	24,397,500.17	13,327,878.26	14,666,970.76	14,885,629.68
合计	1,833,897,548.56	1,540,749,123.48	2,110,969,819.60	1,919,994,295.26	2,827,235,221.77	2,333,270,156.99

37、税金及附加

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业税		326,674.58	3,063,193.45
城市维护建设税	4,053,677.98	5,275,602.29	7,289,447.45
教育费附加	2,895,484.48	3,768,297.36	5,206,748.15
房产税	15,178,466.78	10,968,866.61	8,841,150.98

项目	2019年度	2018年度	2017年度
土地增值税	7,919,806.72	26,897,931.47	15,559,406.24
土地使用税	7,820,654.56	7,519,979.64	7,271,845.53
印花税	3,251,528.19	2,521,102.16	2,902,006.97
消费税	448,323.26		
车船使用税	3,720.00		
其他	1,421,114.44	61,023.41	34,733.92
合计	42,992,776.41	57,339,477.52	50,168,532.69

38、财务费用

项目	2019年度	2018年度	2017年度
利息支出	16,230,933.45	9,685,977.46	
减：利息收入	6,390,754.32	5,100,484.50	6,698,469.91
加：手续费支出	293,566.16	943,498.24	489,834.20
其他			46,588.21
合计	10,133,745.29	5,528,991.20	-6,162,047.50

39、资产减值损失

项目	2019年度	2018年度	2017年度
坏账准备	26,643,752.45	-22,251,817.33	11,624,000.95
合计	26,643,752.45	-22,251,817.33	11,624,000.95

40、其他收益

计入当期损益的政府补助：

项目	2019年度	2018年度	2017年度
XDG-2011-86号地块占用资金补贴			60,000,000.00
发改委重大固定资产项目奖励			43,000.00
水专项资金补贴	1,395,804.00	2,088,759.50	13,596.00
稳岗补贴	136,636.00	286,358.00	125,025.00
固定资产投资项目建设考核奖励			109,000.00
财政补贴			300,000.00
太湖街道奖励款	200,000.00		100,000.00
无锡旅游局旅游特色休闲业态奖励		100,000.00	
生活服务业进项税额加计扣除	719,335.54		

就业困难补助	200,512.00		
PPP项目奖励	2,000,000.00		
税费返还	4,860.22	13,693.99	
其他	270.20		
合计	4,657,417.96	2,488,811.49	60,690,621.00

41、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	2019年度	2018年度	2017年度
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		7,893,904.31	2,367,678.18
权益法核算投资收益	373,297,594.71	677,295,053.67	202,361,464.51
成本法核算投资收益	13,281,034.99		
理财产品收益	2,511,063.45	666,066.22	
处置博览中心股权收益	11,834,556.08		
其他(注)	131,478.08		
合计	401,055,727.31	685,855,024.20	204,729,142.69

注：2019年9月无锡丰润投资有限公司合并无锡市禾裕科技小额贷款有限公司产生投资收益131,478.08元

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	2019年度	2018年度	2017年度
无锡大剧院保利管理有限公司	733,857.99	581,730.12	574,025.76
兰桂坊资产运营管理(无锡)有限公司			8,246.90
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	22,326,405.81	22,128,908.89	8,911,852.61
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	96,050,383.82	136,923,785.23	20,939,010.17
无锡中海太湖新城置业有限公司	237,630,242.28	294,700,328.93	68,434,456.45
无锡中海海润置业有限公司	5,456,470.58	223,212,514.54	102,101,478.15
无锡财信商业保理有限公司	10,753,356.24	6,142,641.93	5,398,490.53
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	2,049,581.64	-1,236,513.59	-3,609,608.55
宜兴美晟置业有限公司	-1,104,824.70	-4,039,090.20	-305,859.30
无锡金泽投资管理有限公司	-240,479.92	-722,059.07	-89,717.79
无锡市瑞星人力资源有限公司	45,885.54	7,324.57	-910.42
无锡爱骑仕文化发展有限公司	-260,691.78	-376,619.45	
耐训体育管理(无锡)有限公司	-407,370.79	-27,898.23	
无锡太湖国际会展中心有限公司	779,038.77		

被投资单位名称	2019年度	2018年度	2017年度
无锡里仁社区服务有限公司	-52,982.31		
无锡泽香农贸市场管理有限公司	-112,497.93		
无锡市苏景市场管理有限公司	-57,782.81		
无锡霖瑞农业科技有限公司	-290,997.72		
合计	373,297,594.71	677,295,053.67	202,361,464.51

42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2019年度	2018年度	2017年度
按公允价值计量的投资性房地产	72,286,502.79	21,477,821.13	-1,449,737.00

43、资产处置收益

项目	2019年度	2018年度	2017年度
固定资产处置收益	4,397.60	36,715.44	44,660.31
合计	4,397.60	36,715.44	44,660.31

44、营业外收入

(1) 营业外收入明细情况

项目	2019年度	2018年度	2017年度
赔偿收入	100,165.00	13,760.00	81,300.00
罚款净收入	31,410.79	16,590.98	29,129.17
不需支付的应付款	22,530.54	144,797.00	45,000.00
盘盈利得	22.98		
违约金	21,542,707.99		
非流动资产处置利得	1,013.69		
其他(注)	1,697,797.24	246,405.43	339,723.43
合计	23,395,648.23	421,553.41	495,152.60

注：其他主要系丰润公司 1,604,928.09 元，该公司原持有禾裕小贷 10%股权，本期受让苏州工业园区持有的无锡禾裕小贷 80%股权，属于非同一控制下企业合并，合并成本与合并日被合并单位净资产公允价值按持股比例享有的份额的差额计入营业外收入。

45、营业外支出

项目	2019年度	2018年度	2017年度
对外捐赠		325,739.40	2,928.00

项目	2019年度	2018年度	2017年度
罚款支出	196,455.39		1,149,324.54
固定资产报废损失	45,822.75	38,904.31	23,885.65
赔偿款	297,022.83	3,863.60	121,000.00
税收滞纳金		39,060.15	849,636.72
盘亏损失	25,656.00	59,835.00	
辞退福利	31,424.00		
其他	11,705.37	13,206.30	172,575.46
合计	608,086.34	480,608.76	2,319,350.37

46、所得税费用

项目	2019年度	2018年度	2017年度
本期所得税费用	83,298,773.92	41,516,776.67	148,361,069.72
递延所得税费用	11,615,804.07	10,932,409.62	-3,268,434.51
合计	94,914,577.99	52,449,186.29	145,092,635.21

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	2019年度发生额	2018年度发生额	2017年度发生额
收到往来款	2,236,261,654.47	2,009,386,784.16	2,204,459,272.97
利息收入	180,656,078.31	258,343,078.78	50,284,555.80
押金、保证金	409,907,738.08	134,668,461.38	107,968,650.00
政府补助	615,888.42	2,477,731.11	196,659.00
退回土地款		48,920,000.00	1,270,800,000.00
重点办退回征土费		38,808,142.00	
其他	967,399.55	492,039.98	1,670,853.57
合计	2,828,408,758.83	2,493,096,237.41	3,635,379,991.34

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019年度发生额	2018年度发生额	2017年度发生额
支付往来款	255,510,492.08	4,951,220.71	17,007,571.60
押金、保证金	413,573,969.60	85,421,382.00	96,361,422.80
付现费用	107,939,597.87	59,032,286.91	65,401,276.06
其他	30,691.32	42,923.75	1,369,548.38

项目	2019年度发生额	2018年度发生额	2017年度发生额
合计	777,054,750.87	149,447,813.37	180,139,818.84

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2019年度发生额	2018年度发生额	2017年度发生额
交通局老办公楼房屋置换款		34,148,700.00	
理财产品	2,698,087,264.15		
收购子公司股权差额	22,325,370.06		
合计	2,720,412,634.21	34,148,700.00	

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2019年度发生额	2018年度发生额	2017年度发生额
购买理财产品	608,000,000.00	1,305,000,000.00	
三房巷股权收购款	10,000,000.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21,288,265.24		
合计	639,288,265.24	1,305,000,000.00	

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2019年度发生额	2018年度发生额	2017年度发生额
无锡朗诗太湖新城置业有限公司归还借款		88,200,000.00	79,870,000.00
宜兴市凯越置业有限公司归还借款	145,040,000.00		133,462,618.96
浪潮卓数大数据产业发展有限公司借入款			70,000,000.00
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司借款		39,200,000.00	
无锡市建设发展投资有限公司借款		3,000,000,000.00	
宜兴市美晟置业有限公司借款		205,800,000.00	
合计	145,040,000.00	3,333,200,000.00	283,332,618.96

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2019年度发生额	2018年度发生额	2017年度发生额
收购永赢资产持有丰润公司17.73%的股权			500,000,000.00
宜兴市美晟置业有限公司借款			24,500,000.00
宜兴凯越置业有限公司借款			81,490,884.74
融资费用	33,610,952.42	36,361,695.49	50,693,300.00
归还无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司借款		31,850,000.00	
归还无锡市建设发展投资有限公司借款		2,000,000,000.00	

项目	2019年度发生额	2018年度发生额	2017年度发生额
归还长城证券应收账款债券转让款		500,000,000.00	
归还浪潮卓数大数据产业发展有限公司借款		300,000,000.00	
国通信托保障基金		5,000,000.00	
归还无锡市城市投资发展有限公司借款	500,000,000.00	1,000,000,000.00	
朗诗置业借款	53,900,000.00		
国寿、信托保障基金	20,675,000.00		
隐形债务置换服务费	15,000,000.00		
合计	623,185,952.42	3,873,211,695.49	656,684,184.74

48、现金流量表补充资料

项目	2019年度	2018年度	2017年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	375,478,264.45	616,684,123.81	377,773,511.36
加：资产减值准备	26,643,752.45	-22,251,817.33	11,624,000.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	44,549,093.58	53,028,956.43	24,803,617.23
无形资产摊销	399,549.03	427,867.11	423,877.71
长期待摊费用摊销	694,973.82	738,819.98	712,275.06
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)	-4,397.60	-36,715.44	-20,774.66
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	5,117.30		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-72,286,502.79	-21,477,821.13	1,449,737.00
财务费用(收益以“-”号填列)	16,230,933.45	9,233,144.13	
投资损失(收益以“-”号填列)	-401,055,727.31	-685,855,024.20	-204,729,142.69
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-6,659,856.11	10,932,409.62	-3,268,434.51
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	18,275,660.18		
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,939,506,276.81	2,312,051,681.36	3,558,226,419.11
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-71,716,150.74	961,506,767.44	-562,065,907.61
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	132,185,280.39	1,017,350,883.58	1,228,767,316.49
其他	-1,604,928.09		
经营活动产生的现金流量净额	3,000,641,338.82	4,252,333,275.36	4,433,696,495.44
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			

项目	2019年度	2018年度	2017年度
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	6,511,213,376.21	8,574,915,777.44	4,022,541,150.59
减：现金的期初余额	8,574,915,777.44	4,022,541,150.59	5,593,989,184.17
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	-2,063,702,401.23	4,552,374,626.85	-1,571,448,033.58

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：

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
无锡市禾裕科技小额贷款有限公司	2019年9月31日	83,088,548.46	80%	支付现金	2019年9月29日	工商核准日期		282,878.17

丰润投资通过下表所列各次交易，分次取得无锡市禾裕科技小额贷款有限公司90%的股权。

各次交易的具体情况如下：

取得股权日期	取得成本	取得比例	取得方式
2015年12月16日	10,000,000.00	10%	设立
2019年9月31日	83,088,548.46	80%	现金收购

(2) 合并成本及商誉

合并成本	禾裕小贷公司
--现金	83,088,547.46
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	

合并成本	禾裕小贷公司
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	10,386,068.56
合并成本合计	93,474,616.02
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定：

根据无锡东圣资产评估事务所出具的锡东评报字（2019）010号评估报告：无锡市禾裕科技小额贷款有限公司截止评估基准日净资产价值为103,860,685.60元，丰润投资占股90%，则合并成本公允价值为93,474,617.02元。

（3）被购买方于购买日可辨认净资产、负债

报表项目	无锡市禾裕科技小额贷款有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：	104,056,122.00	104,037,636.86
货币资金	36,598,704.03	36,598,704.03
其他应收款	461,879.19	461,879.19
可供出售金融资产	66,850,000.00	66,850,000.00
固定资产	81,741.26	63,256.12
其他流动资产	63,797.52	63,797.52
负债：	195,436.40	195,436.40
应付职工薪酬	124,369.00	124,369.00
应交税费	12,341.89	12,341.89
其他应付款	58,725.51	58,725.51
净资产	103,860,685.60	103,842,200.46

（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
无锡市禾裕科技小额贷款有限公司	10,000,000.00	10,386,068.56	386,068.56	按照新增的80%股权评估的公允价值计算期初10%股权的公允价值	386,068.56

2、同一控制下企业合并：本公司本年未发生同一控制下的企业合并。

3、其他原因导致的合并范围变动：本公司本年未发生其他原因导致的合并。

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%		取得方式
					直接	间接	
无锡新泽投资发展有限公司	无锡	无锡	80,000.00	房地产开发经营、工程项目管理	100.00		设立
无锡君来世尊酒店有限公司	无锡	无锡	2,000.00	酒店管理	95.00		设立
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		设立
秀水发展无锡有限公司	无锡	无锡	50,000.00	房地产开发		100.00	设立
无锡贡湖湾旅游有限公司	无锡	无锡	25,000.00	旅游		100.00	设立
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	设立
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	设立
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		非同一控制下合并
无锡丰润投资有限公司	无锡	无锡	282,000.00	房地产开发；对外投资	100.00		非同一控制下合并
无锡市禾裕科技小额贷款有限公司	无锡	无锡	10,000.00	发放贷款		90.00	非同一控制下合并
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		非同一控制下合并
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	非同一控制下合并
无锡市太湖新城置业有限公司	无锡	无锡	4,080.00	房地产开发	100.00		非同一控制下合并
无锡新泽和畅睦邻中心开发管理有限公司	无锡	无锡	20,000.00	管理咨询		100.00	设立
无锡市景佳物业管理有限公司	无锡	无锡	300.00	物业管理		51.00	设立
无锡市景泰保安服务有限公司	无锡	无锡	100.00	保安服务		100.00	设立
无锡市秀水坊酒店管理有限公司	无锡	无锡	2,000.00	酒店管理		100.00	设立

(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
宜兴市美晟置业有限公司	宜兴	宜兴	房地产经营管理	49.00		权益法
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	无锡	无锡	科学研究和技术服务业	33.33		权益法
无锡太湖国际会展中心有限公司	无锡	无锡	会议及展览服务	50		权益法

(2) 重要的联营企业的财务信息

金额单位：人民币万元

项目	2019-12-31 余额 / 2019 年度发生额							
	大剧院保利管理	朗诗太湖新城	中海太湖新城	中海海润	朗华太湖新城建筑装饰	宜兴美晟	浪潮卓数大数据	太湖国际会展中心
流动资产	2,088.93	65,017.08	126,140.40	22,868.65	10,972.77	190,591.15	56,520.40	2,339.65
非流动资产	25.49	1,137.68	1.37	0.20	-	2,268.99	6,851.88	480.06
资产合计	2,114.42	66,154.76	126,141.77	22,868.85	10,972.77	192,860.14	63,372.28	2,819.71
流动负债	1,375.72	41,609.01	104,459.22	2,758.51	5,827.21	152,372.34	34,208.33	692.59
非流动负债	-	-	-	-	-	20,000.00	-	-
负债合计	1,375.72	41,609.01	104,459.22	2,758.51	5,827.21	172,372.34	34,208.33	692.59
少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	738.71	24,545.75	21,682.55	20,110.34	5,145.56	20,487.80	29,163.95	2,127.12
按持股比例计算的净资产份额	295.48	12,027.42	10,624.45	9,854.07	2,521.32	10,039.02	9,720.35	1,063.56
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	295.48	12,027.42	10,624.45	9,854.07	2,521.32	10,039.02	9,720.35	1,063.56

项目	2019-12-31 余额 / 2019 年度发生额							
	大剧院保利管理	朗诗太湖新城	中海太湖新城	中海海润	朗华太湖新城建筑装饰	宜兴美晟	浪潮卓数大数据	太湖国际会展
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-	-	-	-	-
营业收入	2,577.52	66,663.65	208,168.22	3,707.25	10,046.56	46.68	36,791.47	2,230.96
净利润	182.85	19,602.12	48,495.97	1,113.57	4,556.41	- 225.47	516.55	155.81
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	182.85	19,602.12	48,495.97	1,113.57	4,556.41	- 225.47	516.55	155.81
本期收到的来自联营企业的股利	52.58	11,270.00	29,400.00	-	2,205.00	-	-	-

(续)

项目	2018-12-31 余额 / 2018 年度发生额							
	大剧院保利管理	朗诗太湖新城	中海太湖新城	中海海润	朗华太湖新城建筑装饰	宜兴美晟	浪潮卓数大数据	
流动资产	2,203.45	136,106.49	265,620.74	37,061.48	22,521.45	92,668.22	60,605.04	
非流动资产	33.6	3,155.95	7.52	1.3	0.017	717.68	10,736.74	
资产合计	2,237.05	139,262.44	265,628.26	37,062.78	22,521.47	93,385.90	71,341.78	
流动负债	1,550.36	111,318.81	232,441.68	18,066.01	17,432.32	52,672.62	42,792.76	
非流动负债						20,000.00		
负债合计	1,550.36	111,318.81	232,441.68	18,066.01	17,432.32	72,672.62	42,792.76	
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	686.69	27,943.63	33,186.58	18,996.77	5,089.15	20,713.28	28,549.02	
按持股比例计算的净资产份额	274.67	13,692.38	16,261.43	9,308.42	2,493.68	10,149.51	9,515.39	
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	274.67	13,692.38	16,261.43	9,308.42	2,493.68	10,149.51	9,515.39	
存在公开报价的权益投资的公允价值								

项目	2018-12-31 余额 / 2018 年度发生额						
	大剧院保利管理	朗诗太湖新城	中海太湖新城	中海海润	朗华太湖新城建筑装饰	宜兴美晟	浪潮卓数大数据
营业收入	1,979.15	87,344.50	197,180.10	134,000.67	10,129.89	41.73	57,181.73
净利润	145.43	30,337.97	60,142.92	45,553.57	4,516.10	-743.3	-1,093.30
终止经营的净利润							
其他综合收益							
综合收益总额	145.43	30,337.97	60,142.92	45,553.57	4,516.10	-743.30	-1,093.30
本期收到的来自联营企业的股利	51.66		21,805.00	14,700.00	980.00		

(续)

项目	2017-12-31 余额 / 2017 年度发生额						
	大剧院保利管理	朗诗太湖新城	中海太湖新城	中海海润	朗华太湖新城建筑装饰	宜兴美晟	浪潮卓数大数据
流动资产	2,060.32	153,714.17	197,955.86	140,570.33	26,029.82	27,012.16	28,795.93
非流动资产	33.88	3,801.09	26.22	2.40	0.10	20.81	194.60
资产合计	2,094.20	157,515.25	197,982.08	140,572.74	26,029.92	27,032.96	28,990.53
流动负债	1,423.79	159,916.85	180,438.42	137,129.54	23,456.88	5,576.38	73.52
非流动负债							
负债合计	1,423.79	159,916.85	180,438.42	137,129.54	23,456.88	5,576.38	73.52
少数股东权益							
归属于母公司股东权益	670.41	-2,401.60	17,543.66	3,443.20	2,573.04	21,456.58	28,917.01
按持股比例计算的净资产份额	268.16	-1,176.78	8,596.39	1,687.17	1,260.79	10,513.72	9,638.03
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	286.16	-1,176.78	8,596.39	1,687.17	1,260.79	10,513.72	9,638.03
存在公开报价的权益投资的公允价值							
营业收入	1,718.99	25,681.90	73,603.80	136,563.89	4,630.07		5,435.28
净利润	143.51	1,785.96	13,966.22	20,837.04	1,818.75	-62.42	-1,082.99
终止经营的净利润							
其他综合收益							
综合收益总额	143.51	1,785.96	13,966.22	20,837.04	1,818.75	-62.42	-1,082.99

项目	2017-12-31 余额 / 2017 年度发生额						
	大剧院保利管理	朗诗太湖新城	中海太湖新城	中海海润	朗华太湖新城建筑装饰	宜兴美晟	浪潮卓数大数据
本期收到的来自联营企业的股利	22.65			9,800.00			

八、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
投资性房地产				
1. 出租的建筑物		5,842,558,085.28		5,842,558,085.28
持续以公允价值计量的资产总额		5,842,558,085.28		5,842,558,085.28

九、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	31.20	31.20	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：见本报告书附注七.1

3、本公司的联营企业情况：见本报告书附注七.2

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
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	联营企业
无锡浪潮大数据产业投资有限公司	联营企业投资公司
无锡市城市投资发展有限公司	同受城发集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
无锡市建设发展投资有限公司	股东
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
宜兴市美晟置业有限公司	联营企业
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	参股企业

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

销售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额
无锡大剧院保利管理有限公司	物业管理费	315,988.19

6、关联方应收应付款项

(1) 应付项目：

项目	单位名称	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	浪潮卓数大数据产业发展有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
其他应付款	无锡朗诗太湖新城置业有限公司	274,400,000.00	441,000,000.00
其他应付款	无锡市建设发展投资有限公司	2,000,000,000.00	2,105,886,039.45
其他应付款	无锡市鼎宸置业有限公司	2,206,473.62	2,000,000.00
其他应付款	无锡嘉启房地产开发公司	4,136,500.00	4,136,500.00
其他应付款	宜兴市美晟置业有限公司	468,279,895.22	181,300,000.00
其他应付款	无锡浪潮大数据产业投资有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00

7、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

序号	借款人	金融单位名称	担保余额 (亿元)	项目名称	借款期限
股东	无锡市建设发展投资	平安保险	30.00		2013.7.25-2020.4.24

序号	借款人	金融单位名称	担保余额 (亿元)	项目名称	借款期限
	有限公司	建行银团	1.9700	入湖河道项目	2014.2-2022.2
		江苏银行银团	1.7510		
		华夏	0.7175		2016.12.14-2023.12.14
		工商银行	2.00		2017.6.16-2020.6.16
		广发银行	2.25		2019.10.31-2021.10.28
		建行	2.36	夹城里地区危旧房综合治理改造项目	2016.4.28-2021.4.21
	合计		41.0485		

(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	69.96	否
无锡市建设发展投资有限公司	60.378	否
无锡城市发展集团有限公司	62.83	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
无锡市建设发展投资有限公司	500,000,000.00	2016-12-16	2022-12-15	5.66%	续借
	1,500,000,000.00	2018-12-19	2021-12-18	6.51%	续借不超过2年
无锡浪潮大数据产业投资有限公司	70,000,000.00	未约定		免息	
宜兴市美晟置业有限公司	49,000,000.00	2018-6-28	2019-12-31	5%	
	24,500,000.00	2018-8-22	2019-12-31	5%	
	9,800,000.00	2018-9-18	2019-12-31	5%	
	24,500,000.00	2018-10-16	2019-12-31	5%	
	49,000,000.00	2018-12-3	2019-12-31	5%	
	24,500,000.00	2018-12-24	2020-6-30	5%	
	73,500,000.00	2019-7-8	2019-12-31	5%	
	127,400,000.00	2019-10-28	2022-12-31	4.35%	
71,540,000.00	2019-12-10	未约定	4.35%		

关联方	拆入金额	起始日	到期日	利率	备注
小计	453,740,000.00				

利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
无锡市城市投资发展有限公司	11,109,518.82	34,577,777.78
宜兴市美晟置业有限公司	14,539,895.22	
无锡市建设发展投资有限公司	124,450,000.00	105,886,039.45

向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	利率	备注
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	300,000,000.00	2018-7-9	2020-12-31	基准利率	满足条件转股，未满足转股条件不收利息，已续签协议至

十、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	担保总额	逾期金额	被担保单位现状
		单位性质	(亿元)	(亿元)	
本公司	无锡市建设发展投资有限公司	事业	41.0485	无逾期金额	正常
本公司	无锡市公园景区管理中心	国有	0.901	无逾期金额	正常
本公司	无锡市教育投资发展有限公司	国有	0.66	无逾期金额	正常
本公司	无锡马山蔬菜有限公司	国有	0.90	无逾期金额	正常
本公司	无锡市马山水产有限公司	国有	1.31	无逾期金额	正常
本公司	无锡市马山生命科学	国有	0.50	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	0.80	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	无锡吴都阖闾文化发展有限公司	国有	1.00	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	0.49	无逾期金额	正常
本公司	无锡周新建设投资发展	国有	1.00	无逾期金额	正常

	有限公司				
本公司	无锡市太湖街道资产经营有限公司	国有	0.49	无逾期金额	正常
本公司	无锡周新建设投资发展有限公司	国有	1.00	无逾期金额	正常
本公司	无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	国有	8.00	无逾期金额	正常
本公司	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	国有	4.8000	无逾期金额	正常
本公司	无锡教育发展投资有限公司	国有	1.9850	无逾期金额	正常
合计			66.2345		

十一、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。

十二、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	银行存款	1,500.00	保函保证金
存货	土地及在建开发产品	50,350.68	抵押借款（集团、新城置业）
投资性房地产	房产和土地	358,895.02	集团和新泽抵押借款
在建工程	秀水商业街	77,654.71	新泽抵押借款
合计		488,400.41	

十三、其他重大事项

本公司无需披露的其他重大事项。

十四、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

项目	期末余额	期初余额
应收账款	65,319,671.69	61,684,919.22
合计	65,319,671.69	61,684,919.22

1) 应收账款分类披露:

种类	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例 (%)	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	5,616,716.19	8.49	857,636.55	15.27	4,759,079.64
特定范围内单位组合	60,560,592.05	91.51			60,560,592.05
组合小计	66,177,308.24	100.00	857,636.55	1.30	65,319,671.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	66,177,308.24	100.00	857,636.55	1.30	65,319,671.69

(续)

种类	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例 (%)	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	5,745,632.74	9.25	418,608.57	7.29	5,327,024.17
特定范围内单位组合	56,357,895.05	90.75			56,357,895.05
组合小计	62,103,527.79	100.00	418,608.57	0.67	61,684,919.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	62,103,527.79	100.00	418,608.57	0.67	61,684,919.22

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	2019年12月31日			2018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	3,734,220.58	74,684.41	2.00%	4,104,894.70	82,097.89	2.00%
1至2年	270,832.17	13,541.61	5.00%	297,787.40	14,889.37	5.00%
2至3年	268,712.80	53,742.56	20.00%	1,254,565.34	250,913.07	20.00%
3至4年	1,254,565.34	627,282.67	50.00%			50.00%
4至5年				88,385.30	70,708.24	80.00%

5年以上	88,385.30	88,385.30	100.00%			
合计	5,616,716.19	857,636.55	15.27%	5,745,632.74	418,608.57	7.29%

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 439,027.98 元。

3) 按欠款方归集的期末余额前二名的应收账款情况:

债务人名称	与本公司关系	期末余额	账龄分析	占应收账款总额的比例(%)
北京金和同益投资管理有限公司	子公司	50,560,592.05	2-3年 19,997,521.53元, 4-5年 30,563,070.52元	76.40
无锡市机关事务管理局	客户	10,000,000.00	1年以内	15.11
合计		60,560,592.05		91.51

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	17,208,284,673.63	13,832,563,340.74
合计	17,208,284,673.63	13,832,563,340.74

(1) 其他应收款:

1) 其他应收款分类披露

种类	2019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	377,456,408.17	2.19	55,147,004.02	14.69	322,309,404.15
特定范围内单位组合	16,885,975,269.48	97.81			16,885,975,269.48
组合小计	17,263,431,677.65	100.00	55,147,004.02	0.32	17,208,284,673.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	17,263,431,677.65	100.00	55,147,004.02	0.32	17,208,284,673.63

(续)

种类	2018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	362,261,734.17	2.61	28,789,121.06	7.95	333,472,613.11
特定范围内单位组合	13,499,090,727.63	97.39			13,499,090,727.63
组合小计	13,861,352,461.80	100.00	28,789,121.06	0.21	13,832,563,340.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	13,861,352,461.80	100.00	28,789,121.06	0.21	13,832,563,340.74

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2019年12月31日			2018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	15,500,000.00	310,000.00	2.00%	305,138,000.00	6,102,760.00	2.00%
1至2年	305,012,000.00	15,250,600.00	5.00%	283,091.17	14,154.56	5.00%
2至3年	116,594.19	23,318.84	20.00%	20,000,000.00	4,000,000.00	20.00%
3至4年	20,000,000.00	10,000,000.00	50.00%	36,336,473.00	18,168,236.50	50.00%
4至5年	36,323,643.98	29,058,915.18	80.00%	1,000.00	800.00	80.00%
5年以上	504,170.00	504,170.00	100.00%	503,170.00	503,170.00	100.00%
合计	377,456,408.17	55,147,004.02	14.69%	362,261,734.17	28,789,121.06	7.95%

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 26,357,882.96 元。

2) 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。

3) 其他应收款金额前五名欠款情况

债务人名称	与本公司	期末余额	账龄	性质或内容	占其他应收款总额
-------	------	------	----	-------	----------

	关系		分析		的比例(%)
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	政府部门	6,893,941.12	1年以内	资金往来及代建项目投资款等	85.43
		4,198,831.97	1-2年		
		3,656,173.34	2-3年		
无锡市太湖新城置业有限公司	关联方	15,000,000.00	1年以内	资金往来	2.75
		28,519,948.84	1-2年		
		48,917,076.27	2-3年		
		382,562,974.89	3-4年		
无锡市财政局	政府部门	109,000.00	2-3年	资金往来	2.16
		458,333.33	3-4年		
		371,754,666.67	5年以上		
无锡新都房产开发有限公司	关联方	290,000,000.00	1年以内	资金往来	2.04
		62,473,158.00	1-2年		
无锡丰润投资有限公司	关联方	358,800,000.00	1年以内	资金往来	2.08
合计		16,307,541,589.66			94.46

3、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
可供出售债务工具:		
可供出售权益工具:	1,866,276,000.00	1,776,276,000.00
按公允价值计量的		
按成本计量的	1,866,276,000.00	1,776,276,000.00
合计	1,866,276,000.00	1,776,276,000.00

(3) 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
	2018年12月31日	本期增减	2019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	7,332,000.00
无锡市文化旅游发展集团有限公司	800,000,000.00		800,000,000.00	13.06	
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	2,500,000.00
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	1,921,284.99
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	1,527,750.00
无锡国发开元股权投资中心(有限合伙)		90,000,000.00	90,000,000.00	9.38	
合计	1,776,276,000.00	90,000,000.00	1,866,276,000.00		13,281,034.99

4、持有至到期投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托受益权	110,000,000.00		110,000,000.00			
合计	110,000,000.00		110,000,000.00			

注：本期收到北京市文化科技融资担保有限公司信托收益 529,361.84 元

5、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2018年12月31日	本年增加额	本年减少额	2019年12月31日
(1) 子公司						
无锡太湖国际会展中心有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	
无锡新泽投资发展有限公司	成本法	200,169,400.00	800,169,400.00			800,169,400.00
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
秀水发展无锡有限公司	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00		500,000,000.00	

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2018年12月31日	本年增加额	本年减少额	2019年12月31日
无锡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	250,000,000.00	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	2,891,931,266.67			2,891,931,266.67
无锡市太湖新城置业有限公司	成本法	40,800,000.00	40,800,000.00			40,800,000.00
小计		3,784,336,850.00	4,956,098,516.67		780,000,000.00	4,176,098,516.67
(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	2,746,733.69	208,101.49		2,954,835.18
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	权益法	392,393,187.88	136,923,785.23	-16,649,616.18		120,274,169.05
无锡中海太湖新城置业有限公司	权益法	955,665,956.57	162,614,252.81	-56,369,757.72		106,244,495.09
无锡中海海润置业有限公司	权益法	563,340,000.00	93,084,182.27	5,456,470.58		98,540,652.85
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	权益法	100,000,000.00	95,153,877.86	2,049,581.64		97,203,459.50
宜兴市美晟置业有限公司	权益法	105,840,000.00	101,495,050.50	-1,104,824.70		100,390,225.80
无锡太湖国际会展中心有限公司	权益法	30,000,000.00		24,062,215.14		24,062,215.14
小计		2,149,239,144.45	592,017,882.36	-42,347,829.75		549,670,052.61
合计		5,933,575,994.45	5,548,116,399.03	-42,347,829.75	780,000,000.00	4,725,768,569.28

(续)

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				525,756.50
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	49.00	49.00				112,700,000.00
无锡中海太湖新城置业有限公司	49.00	49.00				294,000,000.00
无锡中海海润置业有限公司	49.00	49.00				
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	33.33	33.33				
宜兴市美晟置业有限公司	49.00	49.00				
无锡太湖国际会展中心有限公司	50.00	50.00				

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	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	1,193,087,253.79	1,362,129,957.13	1,859,429,166.43

(续)

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业成本	1,040,633,287.95	1,272,909,808.94	1,709,608,511.31

(2) 营业收入与营业成本分类情况

项目	营业收入			营业成本		
	2019年度	2018年度	2017年度	2019年度	2018年度	2017年度
代建管理	526,241.38	897,803.34	5,586,466.82			
工程收入	1,076,640,319.55	1,299,784,656.46	1,763,450,745.64	1,021,745,365.79	1,271,805,853.31	1,673,264,117.99
资金占用	42,761,596.80	708,163.00	35,082,851.53	15,504,581.91	708,163.00	35,082,851.53
租金	70,880,972.55	54,138,096.59	55,309,102.44	3,383,340.25	380,792.63	1,261,541.79
房产转让收入		6,533,500.00				
其他	2,278,123.51	67,737.74			15,000.00	
合计	1,193,087,253.79	1,362,129,957.13	1,859,429,166.43	1,040,633,287.95	1,272,909,808.94	1,709,608,511.31

6、投资收益

产生投资收益的来源	2019年度	2018年度	2017年度
权益法核算的长期股权投资收益	341,594,750.38	650,142,755.03	188,133,502.68
成本法核算的长期股权投资收益	13,810,396.83		
可供出售金融资产取得投资收益		6,356,589.24	2,367,678.18
合计	355,405,147.21	656,499,344.27	190,501,180.86

无锡市太湖新城发展集团有限公司
2020年4月20日





营业执照

(副本)

编号 320100000201908150138



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

统一社会信用代码
913200000831585821 (1/1)

名称 天衡会计师事务所(特殊普通合伙) 成立日期 2013年11月04日

类型 特殊普通合伙企业 合伙期限 2013年11月04日至2033年10月31日

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 谈建忠 陆以平 主要经营场所 南京市建邺区江东中路106号1907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，出具有关报告；基本建设可行性研究报告、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训、代理记账、法律事务代理、资产评估、工程造价咨询、土地评估、房地产评估、项目可行性研究、企业管理咨询、公司财务审计、开业年检等相关服务。



登记机关

2019年08月15日



证书序号: NO.010731

说明

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

发证机关:



二〇一一年十二月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 余瑞玉

办公场所: 南京市建邺区江东中路106号万达广场商务楼8座19-20楼

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 32000010

注册资本(出资额): 1002万元

批准设立文号: 苏财会[2013]39号

批准设立日期: 2013-09-28





证书序号:000371

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
天衡会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 余瑞玉



40

发证时间: 二〇一一年十二月八日

证书有效期至: 二〇一二年十二月八日



姓名 朱敏杰
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1965-04-14
 Date of birth
 工作单位 无锡普信会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 320203650414032
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

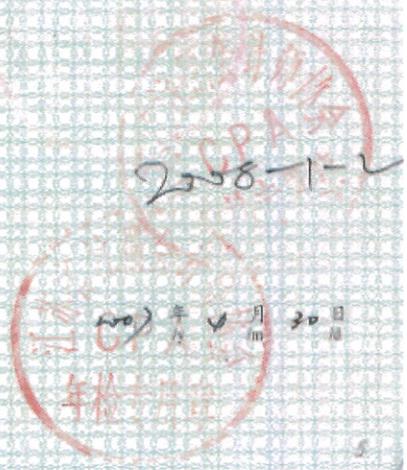
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 320200060028
 No. of Certificate

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

发证日期: 2007 年 4 月 30 日
 Date of Issuance

2007年4月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
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.



朱敏杰(320200060028)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



朱敏杰(320200060028)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

无锡普信会计师事务所
CPAs
JICPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年12月12日
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏天衡会计师事务所
CPAs
无锡分所
JICPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年12月12日
年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /



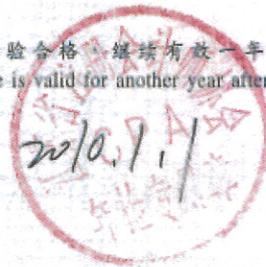


姓名	张利华
Sex	女
Date of birth	1972/02/05
Working unit	无锡普信会计师事务所
Identity card No.	430124720205616



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号 320200060051
No. of Certificate

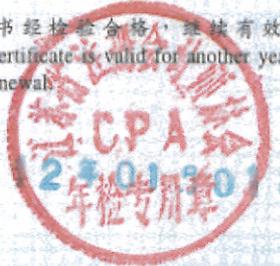
批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2002 年 07 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



6

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.

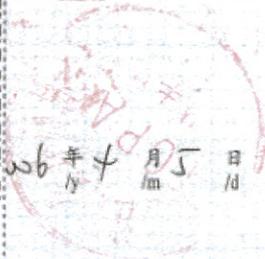
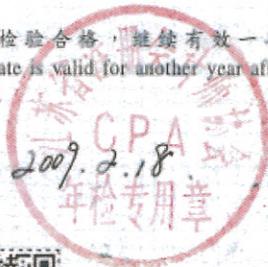


7

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.



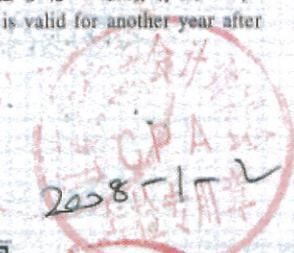
张利华(320200060051)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

8

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.



张利华(320200060051)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

9



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

无锡立信会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2003年08月13日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏永衡会计师事务所
CPAs

无锡分所 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2003年08月13日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

