

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（2021）00547号



0000202104003876

报告文号：天衡审字[2021]00547号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

审计报告

天衡审字（2021）00547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2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020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2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于太湖新城集团，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（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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

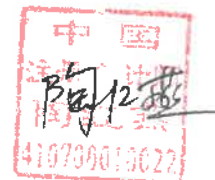


2021年3月31日

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

资 产	注释	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	5,035,212,491.58	6,526,213,376.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、2	3,700,000.00	
应收账款	五、3	35,449,159.81	26,682,228.14
预付款项	五、4	138,509,737.54	158,304,305.11
其他应收款	五、5	15,400,508,255.93	15,601,882,088.54
其中：应收利息		8,888.89	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、6	40,780,466,120.43	42,462,575,591.18
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	110,060,897.44	60,551,124.45
流动资产合计		61,503,906,662.73	64,836,208,713.63
非流动资产：			
发放贷款及垫款	五、8	7,880,000.00	
可供出售金融资产	五、9	3,173,314,173.44	2,614,576,000.00
持有至到期投资	五、10	30,000,000.00	110,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	五、11	617,520,734.10	637,797,485.82
投资性房地产	五、12	5,535,234,065.68	5,842,558,085.28
固定资产	五、13	2,747,672,306.06	1,680,833,872.06
在建工程	五、14	2,027,392,718.30	846,980,886.52
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、15	4,282,658.51	1,240,919.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、16	54,354,416.85	101,509,660.80
递延所得税资产	五、17		-
其他非流动资产	五、18	461,756,176.54	456,863,154.62
非流动资产合计		14,659,407,249.48	12,292,360,064.77
资产总计		76,163,313,912.21	77,128,568,778.40

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：朱刚

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	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、19	2,150,000,000.00	1,060,000,000.00
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			
应付账款	五、20	1,067,729,068.53	375,590,192.54
预收款项	五、21	981,714,001.20	1,903,492,472.39
应付职工薪酬	五、22	16,348,100.53	10,865,073.55
应交税费	五、23	70,147,026.96	36,482,395.92
其他应付款	五、24	1,519,370,215.69	3,490,065,491.29
其中：应付利息		331,073,062.90	454,535,456.48
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	五、25	3,587,319,099.36	7,845,157,041.77
其他流动负债	五、26	5,800,281,391.65	2,500,063,019.75
流动负债合计		15,192,908,903.92	17,221,715,687.21
非流动负债：			
长期借款	五、27	22,396,360,126.45	22,353,137,228.94
应付债券	五、28	9,206,942,171.98	8,534,529,949.37
其中：优先股			
永续债			2,400,000,000.00
长期应付款	五、29	94,667,763.13	238,383.86
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、30	70,863.85	27,160.00
递延所得税负债	五、15	7,780,742.39	6,690,595.74
其他非流动负债			
非流动负债合计		31,705,821,667.80	30,894,623,317.91
负债合计		46,898,730,571.72	48,116,339,005.12
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	五、31	20,410,748,400.00	20,410,748,400.00
其他权益工具	五、32	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	五、33	8,572,689,341.33	8,568,416,570.08
减：库存股	五、34	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、35	292,429,050.87	257,888,474.43
一般风险准备			
未分配利润	五、36	2,168,537,154.18	1,958,294,329.31
归属于母公司所有者权益合计		29,244,403,946.38	28,995,347,773.82
少数股东权益	五、37	20,179,394.11	16,881,999.46
所有者权益（或股东权益）合计		29,264,583,340.49	29,012,229,773.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计		76,163,313,912.21	77,128,568,778.40

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：朱刚

会计机构负责人：范敏



合并利润表

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2020年度	2019年度
一、营业总收入		2,446,463,877.07	1,833,897,548.56
其中：营业收入	五、38	2,446,463,877.07	1,833,897,548.56
利息收入			
二、营业总成本		2,407,800,402.17	1,837,652,561.22
其中：营业成本	五、38	1,952,108,304.66	1,540,749,123.48
利息支出			
手续费及佣金支出			
税金及附加	五、39	64,756,492.96	42,992,776.41
销售费用		86,651,697.35	73,550,827.68
管理费用		216,758,494.15	170,226,088.36
研发费用		8,882,664.73	
财务费用	五、40	78,642,748.32	10,133,745.29
其中：利息费用		88,233,543.34	16,230,933.45
利息收入		9,964,007.15	6,390,754.32
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、41	-2,439,053.94	-26,643,752.45
加：其他收益	五、42	4,384,936.83	4,657,417.96
投资收益（损失以“-”号填列）	五、43	342,933,866.48	401,055,727.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		142,107,099.55	13,281,034.99
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、44	6,652,100.55	72,286,502.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、45	17,597.08	4,397.60
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		390,212,921.90	447,605,280.55
加：营业外收入	五、46	709,883.20	23,395,648.23
减：营业外支出	五、47	1,441,105.90	608,086.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		389,481,699.20	470,392,842.44
减：所得税费用	五、48	111,488,218.99	94,914,577.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		277,993,480.21	375,478,264.45
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		277,993,480.21	375,478,264.45
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		3,210,078.90	695,542.97
2.归属于母公司股东的净利润		274,783,401.31	374,782,721.48
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		277,993,480.21	375,478,264.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		274,783,401.31	374,782,721.48
归属于少数股东的综合收益总额		3,210,078.90	695,542.97
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：朱刚

主管会计工作负责人：朱刚

会计机构负责人：范敏



合并现金流量表

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2020年度	2019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		2,124,136,188.49	2,205,833,950.60
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		80,722.22	
拆入资金净增加额			
收到的税费返还		4,288,255.06	
收到其他与经营活动有关的现金	五、49(1)	2,743,154,734.93	2,828,408,758.83
经营活动现金流入小计		4,871,659,900.70	5,034,242,709.43
购买商品、接受劳务支付的现金		785,742,834.87	834,180,517.10
客户贷款及垫款净增加额		8,000,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		164,115,255.25	146,443,069.18
支付的各项税费		180,294,829.54	275,923,033.46
支付其他与经营活动有关的现金	五、49(2)	282,619,115.80	777,054,750.87
经营活动现金流出小计		1,420,772,035.46	2,033,601,370.61
经营活动产生的现金流量净额		3,450,887,865.24	3,000,641,338.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		113,774,703.56	-
取得投资收益收到的现金		292,112,158.59	331,458,848.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		76,910.00	4,866,184.56
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、49(3)	-	2,720,412,634.21
投资活动现金流入小计		405,963,772.15	3,056,737,666.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,464,476,573.54	207,030,745.37
投资支付的现金		470,292,877.00	538,425,000.00
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		1,057,606,483.60	
支付其他与投资活动有关的现金	五、49(4)	-	639,288,265.24
投资活动现金流出小计		2,992,375,934.14	1,384,744,010.61
投资活动产生的现金流量净额		-2,586,412,161.99	1,671,993,656.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,647,200,000.00	1,500,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			-
取得借款收到的现金		6,805,087,495.61	8,561,514,056.79
发行债券收到的现金		11,732,000,000.00	6,649,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、49(5)	15,000,000.00	145,040,000.00
筹资活动现金流入小计		20,199,287,495.61	16,855,554,056.79
偿还债务支付的现金		17,717,412,248.81	19,698,281,997.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,871,329,164.53	3,270,423,503.26
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、49(6)	1,953,811,832.46	623,185,952.42
筹资活动现金流出小计		22,542,553,245.80	23,591,891,453.04
筹资活动产生的现金流量净额		-2,343,265,750.19	-6,736,337,396.25
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		6,511,213,376.21	8,574,915,777.44
六、期末现金及现金等价物余额			
	五、50	5,032,423,329.27	6,511,213,376.21

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：朱刚

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	2020年度											所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益			
一、上年期末余额	20,410,748.40	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
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	20,410,748.40	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		4,272,771.25	-	-	-	34,540,576.44	-	210,242,824.87	3,287,394.65			282,353,567.21
（一）综合收益总额								274,783,401.31	3,210,078.90			277,993,480.21
（二）所有者投入和减少资本		4,272,771.25	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00			6,272,771.25
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本		4,272,771.25	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00			2,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配		-	-	-	-	34,540,576.44	-	-54,540,576.44	-1,912,684.25			-31,912,684.25
1、提取盈余公积						34,540,576.44		-34,540,576.44				
2、提取一般风险准备												
3、对所有者（或股东）的分配									-1,912,684.25			-31,912,684.25
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	20,410,748.40	8,572,689,341.33	2,800,000,000.00	-	-	292,429,050.87	-	2,168,537,154.18	20,179,394.11			29,264,583,340.49

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：朱刚

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	2019年度										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	少数股东权益
一、上年期末余额	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
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	-	-	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）													
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本													
1、所有者投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者（或股东）的分配													
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
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	20,410,748,400.00	-	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：朱刚

主管会计工作负责人：朱刚

会计机构负责人：范敏



母公司资产负债表

编制单位：无锡市太湖新城发展集团有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金		4,016,687,437.61	5,849,649,713.14
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	54,815,298.58	65,319,671.69
预付款项		119,996,630.35	120,213,371.45
其他应收款	十四、2	17,825,500,941.36	17,208,284,673.63
其中：应收利息			
应收股利			
存货		39,121,418,811.22	40,569,409,706.66
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		30,485,058.92	22,296,833.60
流动资产合计		61,168,904,178.05	63,835,173,970.17
非流动资产：			
可供出售金融资产	十四、3	1,957,501,296.44	1,866,276,000.00
持有至到期投资	十四、4	30,000,000.00	110,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	十四、5	6,373,676,899.40	4,725,768,569.28
投资性房地产		5,416,939,495.74	6,301,340,028.75
固定资产		1,076,873.50	899,316.59
在建工程		104,306,491.01	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,684,780.12	834,494.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		15,525,925.93	1,126,226.42
递延所得税资产			-
其他非流动资产		31,250,000.00	37,500,000.00
非流动资产合计		13,932,961,762.14	13,043,744,635.37
资产总计		75,101,865,940.18	76,878,918,605.54

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：朱刚

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

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款		2,060,000,000.00	980,000,000.00
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			
应付账款		168,417,531.09	129,556,009.10
预收款项		0.28	343,285.95
应付职工薪酬		67,301.53	288,005.12
应交税费		15,649,275.50	27,750,614.16
其他应付款		1,480,596,691.42	3,465,952,434.13
其中：应付利息		330,324,885.11	451,587,562.78
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		3,548,879,099.36	7,615,157,041.77
其他流动负债		5,800,000,000.00	2,500,000,000.00
流动负债合计		13,073,609,899.18	14,719,047,390.23
非流动负债：			
长期借款		21,124,870,126.45	22,247,897,228.94
应付债券		9,206,942,171.98	8,534,529,949.37
其中：优先股			
永续债			2,400,000,000.00
长期应付款		14,463.13	238,383.86
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		18,656,186.39	19,111,095.78
其他非流动负债		-	
非流动负债合计		30,350,482,947.95	30,801,776,657.95
负债合计		43,424,092,847.13	45,520,824,048.18
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		7,894,451,008.00	7,890,178,236.75
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		292,429,050.87	257,888,474.43
未分配利润		2,480,144,634.18	2,199,279,446.18
所有者权益（或股东权益）合计		31,677,773,093.05	31,358,094,557.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计		75,101,865,940.18	76,878,918,605.54

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：朱刚

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	注释	2020年度	2019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		1,474,079,947.81	1,322,917,187.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,452,731,922.66	3,773,155,437.89
经营活动现金流入小计		3,926,811,870.47	5,096,072,625.57
购买商品、接受劳务支付的现金		99,233,945.98	636,969,189.66
支付给职工以及为职工支付的现金		21,460,127.13	19,046,694.19
支付的各项税费		87,149,027.02	72,710,933.05
支付其他与经营活动有关的现金		73,872,696.57	1,410,805,764.29
经营活动现金流出小计		281,715,796.70	2,139,532,581.19
经营活动产生的现金流量净额		3,645,096,073.77	2,956,540,044.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		98,774,703.56	
取得投资收益收到的现金		61,396,056.89	308,367,915.04
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		424,773,158.00	1,900,000,000.00
投资活动现金流入小计		584,943,918.45	2,208,397,325.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,412,248.47	178,175.00
投资支付的现金		1,663,000,000.00	200,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,121,270,982.44	10,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,786,683,230.91	210,178,175.00
投资活动产生的现金流量净额		-2,201,739,312.46	1,998,219,150.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,645,000,000.00	1,500,000,000.00
取得借款收到的现金		5,505,387,495.61	8,401,714,056.79
发行债券收到的现金		11,732,000,000.00	6,649,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,000,000.00	175,040,000.00
筹资活动现金流入小计		18,887,387,495.61	16,725,754,056.79
偿还债务支付的现金		17,412,402,248.81	19,143,276,521.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,857,272,451.18	3,229,479,534.03
支付其他与筹资活动有关的现金		1,894,031,832.46	1,222,335,952.42
筹资活动现金流出小计		22,163,706,532.45	23,595,092,007.75
筹资活动产生的现金流量净额		-3,276,319,036.84	-6,869,337,950.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,832,962,275.53	-1,914,578,756.54
加：期初现金及现金等价物余额		5,849,649,713.14	7,764,228,469.68
六、期末现金及现金等价物余额			
		4,016,687,437.61	5,849,649,713.14

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：朱刚

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	2020年度	2019年度
一、营业收入	十四、6	1,152,256,216.49	1,193,087,253.79
减：营业成本	十四、6	1,071,695,976.11	1,040,633,287.95
税金及附加		20,257,308.43	22,704,372.02
销售费用			
管理费用		44,402,481.73	57,856,180.17
研发费用			
财务费用		33,585.14	45,367.01
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失		1,087,228.37	26,796,910.94
加：其他收益		106,500.30	1,444,026.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、7	341,217,614.10	355,405,147.21
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）		464,452.89	93,825,171.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		356,568,204.00	495,725,480.74
加：营业外收入		1,046.22	21,558,950.67
减：营业外支出		14,112.84	217,081.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		356,555,137.38	517,067,350.08
减：所得税费用		11,149,372.94	38,888,894.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		345,405,764.44	478,178,455.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		345,405,764.44	478,178,455.90
（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		345,405,764.44	478,178,455.90
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：朱刚

主管会计工作负责人：朱刚

会计机构负责人：范敏



母公司所有者权益变动表

编制单位：芜湖市太湖新城投资集团有限公司

单位：人民币元

	2020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
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	20,410,748,400.00	-	600,000,000.00	-	7,890,178,236.75	-	-	257,888,474.43	2,199,279,446.18	31,358,094,557.36	
二、本年期初余额	20,410,748,400.00	-	600,000,000.00	-	7,890,178,236.75	-	-	257,888,474.43	2,199,279,446.18	31,358,094,557.36	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	4,272,771.25	-	-	34,540,576.44	280,865,188.00	319,678,535.69	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	4,272,771.25	-	-	345,405,764.44	345,405,764.44	345,405,764.44	
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	4,272,771.25	-	-	-	-	4,272,771.25	
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	4,272,771.25	-	-	-	-	4,272,771.25	
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	-	-	-	-	-	-	-	34,540,576.44	-64,540,576.44	-30,000,000.00	
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	34,540,576.44	-34,540,576.44	-	
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、本期末余额	20,410,748,400.00	-	600,000,000.00	-	7,894,451,008.00	-	-	292,429,050.87	2,480,144,634.18	31,677,773,093.05	

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：朱刚

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 目	2019年度										
	实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	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
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	383,643,786.68	5,145,392,361.02
（一）综合收益总额									47,817,845.59	478,178,455.90	478,178,455.90
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的普通股					5,453,930,728.75						5,453,930,728.75
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											
（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	2,199,279,446.18	31,368,094,557.36

法定代表人：朱刚

主管会计工作负责人：朱刚

会计机构负责人：范敏



无锡市太湖新城发展集团有限公司

2020年财务报表附注

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建发展集团有限公司（原名：无锡城市发展集团有限公司）。2008 年 8 月、12 月无锡城建发展集团有限公司（原名：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建发展集团有限公司（原名：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%；无锡城建发展集团有限公司（原名：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 年无锡城建发展集团有限公司（原名：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%；无锡城建发展集团有限公司（原名：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。

公司股东无锡市城市发展集团有限公司更名为无锡城建发展集团有限公司，于 2021 年 2 月 8 日办理了工商备案登记。

公司取得了无锡市工商行政管理局换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：朱刚

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 2020 年度纳入合并范围的子公司共 23 户。本年新增 6 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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 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：

5-1、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。

5-2、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。

5-3、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

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
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、40	5	2.375、4.75
机器设备	10	5	9.50
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）无形资产的后继计量

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

1、使用寿命有限的无形资产的后继计量

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

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
软件	10	0	10%

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

2、使用寿命不确定的无形资产的后继计量

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：无

(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%

2、税收优惠：

(1) 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%。

(2) 根据《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(公告 2019 年第 87 号)，2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减应纳税额。子公司无锡巡塘书香酒店管理有限公司、无锡市秀水坊酒店管理有限公司和无锡君来世尊酒店有限公司适用本项优惠政策。

(3) 根据《财政部 税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》(公告 2020 年第 8 号)和《财政部 税务总局关于支持疫情防控保供等税费政策实施期限的公告》(公告 2020 年第 28 号)，2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，受疫情影响较大的困难行业企业 2020 年度发生的亏损，最长结转年限由 5 年延长至 8 年；对纳税人提供生活服务取得收入，免征增值税。

五、合并财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明，均以2020年12月31日为截止日，金额以人民币元为单位)

1、货币资金

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
现金	249,676.57	187,498.14
银行存款	5,029,519,023.40	6,511,025,878.07
其他货币资金	5,443,791.61	15,000,000.00
合计	5,035,212,491.58	6,526,213,376.21

货币资金期末余额中含保函保证金2,789,162.31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。其他货币资金中另外2,654,629.30元为POS机收款在途资金。

2、应收票据**(1) 应收票据分类**

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	3,700,000.00	
合计	3,700,000.00	

(2) 期末无已质押的应收票据；

(3) 期末无已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据；

(4) 期末无因出票人未履约而转为应收账款的票据。

3、应收账款

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收账款	35,449,159.81	26,682,228.14
合计	35,449,159.81	26,682,228.14

(1) 应收账款分类披露：

种类	2020 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	19,473,517.50	52.48	1,654,387.40	8.50	17,819,130.10
特定范围内单位组合	17,630,029.71	47.52			17,630,029.71
组合小计	37,103,547.21	100.00	1,654,387.40	4.46	35,449,159.81

种类	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	37,103,547.21	100.00	1,654,387.40	4.46	35,449,159.81

(续)

种类	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款:					
账龄组合	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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2020 年 12 月 31 日			2019 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	16,824,820.23	336,496.41	2.00	9,877,835.00	197,556.66	2.00
1~2 年	786,725.66	39,336.28	5.00	270,832.17	13,541.61	5.00
2~3 年	243,311.17	48,662.23	20.00	298,712.80	59,742.56	20.00
3~4 年	275,709.80	137,854.90	50.00	1,254,565.34	627,282.67	50.00
4~5 年	1,254,565.34	1,003,652.28	80.00	5,000.00	4,000.00	80.00
5 年以上	88,385.30	88,385.30	100.00	88,385.30	88,385.30	100.00
合计	19,473,517.50	1,654,387.40	8.50	11,795,330.61	990,508.80	8.40

(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 663,878.60 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
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	客户	15,438,342.23	1年以内	41.61	
世界跆拳道(无锡)中心有限公司	客户	4,006,129.86	1年以内	10.80	80,122.60
无锡市科技进修学院	客户	1,361,781.79	1年以内	3.67	27,235.64
美尚生态景观股份有限公司	客户	857,527.33	1年以内	2.31	17,150.55
无锡市锡山区人民政府厚桥街道办事处	客户	720,000.00	1年以内	1.94	14,400.00
合计		22,383,781.21		60.33	138,908.79

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	12,897,898.61	9.31	28,043,800.30	17.72
1~2年	6,184,341.05	4.46	14,510,059.15	9.17
2~3年	5,337,752.79	3.85	49,095,716.37	31.00
3~4年	48,841,564.90	35.26	2,858,205.93	1.81
4~5年	2,670,020.19	1.93	54,598,686.36	34.49
5年以上	62,578,160.00	45.19	9,197,837.00	5.81
合计	138,509,737.54	100.00	158,304,305.11	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	3-4年43,315,880元, 4-5年2,251,960元; 5年以上54,432,160元	72.20
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	5.78
上海国际招标有限公司	4,500,000.00	1-2年以内	3.25
无锡太湖城管理委员会	4,197,190.00	3-4年	3.03
江苏荷丰文化产业有限公司	1,069,763.23	2-3年	0.77
合计	117,766,953.23		85.02

5、其他应收款

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
其他应收款	15,400,499,367.04	15,601,882,088.54
应收利息	8,888.89	
合计	15,400,508,255.93	15,601,882,088.54

(1) 其他应收款

1) 其他应收款分类披露

种类	2020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	204,046,087.87	1.32	56,874,358.53	27.87	147,171,729.34
特定范围内单位组合	15,253,327,637.70	98.68			15,253,327,637.70
组合小计	15,457,373,725.57	100.00	56,874,358.53	0.37	15,400,499,367.04
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	15,457,373,725.57	100.00	56,874,358.53	0.37	15,400,499,367.04

(续)

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	0.35	15,601,882,088.54

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2020年12月31日			2019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	127,323,079.01	2,546,461.58	2.00	16,352,681.28	327,053.63	2.00
1~2年	18,856,469.82	942,823.49	5.00	305,206,510.00	15,260,325.50	5.00
2~3年	369,575.66	73,915.13	20.00	143,597.21	28,719.44	20.00
3~4年	365,610.11	182,805.06	50.00	20,003,993.96	10,001,996.98	50.00
4~5年	20,015,000.00	16,012,000.00	80.00	36,371,147.00	29,096,917.60	80.00
5年以上	37,116,353.27	37,116,353.27	100.00	504,170.00	504,170.00	99.94
合计	204,046,087.87	56,874,358.53	27.87	378,582,099.45	55,219,183.15	14.59

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 1,655,175.38 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	2020年12月31日	2019年12月31日
押金及保证金	80,610,163.51	26,202,205.73
往来款	15,372,438,688.26	15,630,891,865.96
备用金	34,320.00	7,200.00
其他	4,290,553.80	
合计	15,457,373,725.57	15,657,101,271.69

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	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	1,700,424,489.02	1年以内	资金往来及 代建项目投 资款等	94.71	
	6,893,941,112.58	1-2年			
	4,140,064,231.52	2-3年			
	1,904,729,872.43	3-4年			
无锡市财政局	97,689,233.00	1年以内	资金往来款	3.31	
	109,000.00	3-4年			
	41,992,333.33	4-5年			
	371,754,666.67	5年以上			
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	111,720,630.00	1年以内	往来款	0.72	2,234,412.60
无锡市滨湖区太湖街道办事处	100,000,000.00	4-5年	往来款	0.65	

债务人名称	期末余额	账龄	性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
光大金融租赁股份有限公司	20,000,000.00	4-5年	贷款保证金	0.36	52,000,000.00
	36,000,000.00	5年以上			
合计	15,418,425,568.55			99.75	54,234,412.60

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。

(2) 应收利息

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
应收贷款利息	8,888.89	
合计	8,888.89	

6、存货

(1) 存货分类

项目	2020年12月31日			2019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	2,176,746.92		2,176,746.92	5,417,647.37		5,417,647.37
库存商品	662,938.35		662,938.35	32,980.54		32,980.54
低值易耗品	57,839.26		57,839.26	122,106.36		122,106.36
开发产品	1,051,947,775.73		1,051,947,775.73	317,818,297.28		317,818,297.28
开发成本	39,680,050,258.49		39,680,050,258.49	42,113,520,105.11		42,113,520,105.11
零星工程	45,570,561.68		45,570,561.68	25,664,454.52		25,664,454.52
合计	40,780,466,120.43		40,780,466,120.43	42,462,575,591.18		42,462,575,591.18

(2) 开发成本明细

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
土地	2,532,282,427.75	3,139,640,411.63
征地拆迁	14,957,832,746.85	16,007,699,120.87
建安工程	4,476,198,682.50	6,576,370,367.50
前期费用	580,843,863.59	670,631,054.17
利息	17,040,725,926.10	15,604,694,082.32
其他	92,166,611.70	114,485,068.62
合计	39,680,050,258.49	42,113,520,105.11

7、其他流动资产

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预缴税款	143,834.64	10,264.26
待摊费用	1,073,877.49	716,800.97
待抵扣增值税进项税额	108,843,185.31	59,824,059.22
合计	110,060,897.44	60,551,124.45

8、发放贷款及垫款

(1) 贷款和垫款按个人和企业分布情况:

项目	期末余额		期初余额	
	金额	资产减值准备	金额	资产减值准备
发放企业贷款	8,000,000.00	120,000.00		
合计	8,000,000.00	120,000.00		

(2) 贷款和垫款按担保方式分布情况:

项目	期末余额		期初余额	
	金额	资产减值准备	金额	资产减值准备
保证贷款	8,000,000.00	120,000.00		
合计	8,000,000.00	120,000.00		

(3) 贷款及垫款五级分类情况:

五级分类	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
正常	8,000,000.00	100.00%		
合计	8,000,000.00	100.00%		

(4) 期末贷款明细情况如下:

序号	贷款单位	贷款余额
1	江苏中育优教科技发展有限公司	5,000,000.00
2	江苏捷成睿创科技发展有限公司	3,000,000.00
	合计	8,000,000.00

9、可供出售金融资产

(i) 可供出售金融资产情况

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
可供出售债务工具:		

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
可供出售权益工具：	3,173,314,173.44	2,614,576,000.00
按公允价值计量的		
按成本计量的	3,173,314,173.44	2,614,576,000.00
合计	3,173,314,173.44	2,614,576,000.00

(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
	2019 年 12 月 31 日	本期增减	2020 年 12 月 31 日		
江苏资产管理有限公司	500,000,000.00	100,000,000.00	600,000,000.00	10.00	107,600,051.07
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	
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	-18,774,703.56	31,225,296.44	0.99	
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	403,326,000.00		403,326,000.00	1.2222 亿股 9.00	9,624,825.00
浪潮卓数大数据产业发展有限公司		10,000,000.00	10,000,000.00		
无锡太湖新城国际教育园投资管理有限公司	4,500,000.00		4,500,000.00	10.00	
无锡市金融创业投资集团有限公司(注1)	360,000,000.00		360,000,000.00	26.09	21,618,966.00
龙道博特轮胎科技(无锡)有限公司(注2)	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	232,355.71
无锡苏民汇鑫创业投资合伙企业(有限合伙)(注3)	58,800,000.00		58,800,000.00	49.00	
无锡金泽运动健康体育投资企业(有限合伙)(注6)	50,000,000.00		50,000,000.00	81.97	2,833,753.42
无锡国发开元股权投资中心(有限合伙)	90,000,000.00		90,000,000.00	9.375	

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
	2019 年 12 月 31 日	本期增减	2020 年 12 月 31 日		
无锡新沃生物医药投资管理合伙企业 (有限合伙) (注 4)		90,000,000.00	90,000,000.00	29.703	
无锡高投毅达太湖人才成长创业投资合伙企业 (有限合伙)		20,000,000.00	20,000,000.00	20.00	
北京晨山创业投资基金合伙企业 (有限合伙)		18,000,000.00	18,000,000.00	8.7273	
张家港博华创业投资合伙企业 (有限合伙)		140,000,000.00	140,000,000.00	10.00	197,148.35
无锡车联网天下信息技术有限公司		99,512,877.00	99,512,877.00	8.06	
无锡智慧睿新管理咨询合伙企业 (有限合伙) (注 5)		100,000,000.00	100,000,000.00	75.4717	
合计	2,614,576,000.00	558,738,173.44	3,173,314,173.44		142,107,099.55

注 1：本公司子公司无锡丰润投资有限公司（丰润投资）虽然持有无锡市金融创业投资集团有限公司（原名：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创业投资集团有限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创业投资集团有限公司之间发生重要交易。本公司未向无锡市金融创业投资集团有限公司派出管理人员。本公司未向无锡市金融创业投资集团有限公司提供关键技术资料。

注 2：本公司子公司丰润投资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。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，董事长由股东会选举产生，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。

注 3: 本公司子公司丰润投资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, 根据合伙企业签订的合伙协议: 基金规模 4 亿元, 江苏无锡经济开发区管理委员会(简称经开区)指定丰润投资作为有限合伙人出资 1.96 亿元。普通合伙人对基金事务拥有充分的管理和控制权, 无锡经开区以及丰润投资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。

注 4: 本公司子公司丰润投资虽然持有无锡新沃生物医药投资管理合伙企业(有限合伙) 29.703%股权, 但不具备重大影响, 根据无锡经济开发区党工委第 29 次、管委会第 23 次会议纪要及经开区指令性任务工作联系单(2020-4-17), 新沃生物医药基金总规模 10.1 亿, 由丰润投资履行出资事宜, 出资 3 亿元分期到位。普通合伙人对基金事务拥有充分的管理和控制权。投资决策委员会由 3 名委员组成, 并设观察员席位 3 名, 本公司拥有一席观察员席位。

注 5: 本公司子公司丰润投资无锡尚贤壹号股权投资合伙企业(有限合伙)虽然持有无锡智慧睿新管理咨询合伙企业(有限合伙)75.47%股权, 但不具备重大影响。江苏睿智思泉投资管理有限公司、无锡鹏天聚信管理咨询合伙企业(有限合伙)、无锡友联伟业管理咨询合伙企业(有限合伙)、无锡尚贤壹号股权投资合伙企业(有限合伙)共同投资成立无锡智慧睿新管理咨询合伙企业(有限合伙), 其中尚贤壹号出资 20000 万元。各方确认, 无锡智慧睿新设立之目的系并购江苏捷成睿创科技发展有限公司。自无锡智慧睿新设立满五年之日起, 尚贤壹号有权随时要求江苏睿智思泉投资管理有限公司按照回购财产份额对应 5.5%至 8%不等的回购利率进行回购。

注6: 本公司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。

10、持有至到期投资

项 目	2020-12-31 余额			2019-12-31 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	30,000,000.00		30,000,000.00	110,000,000.00		110,000,000.00
合 计	30,000,000.00		30,000,000.00	110,000,000.00		110,000,000.00

11、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	2,954,835.18			898,756.60		
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	120,274,169.05			30,947,134.89		
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	25,213,233.15			3,945,278.86		
无锡中海太湖新城置业有限公司	106,244,495.09			5,277,078.99		
无锡中海海润置业有限公司	98,540,652.85			2,100,304.47		
无锡财信商业保理有限公司	56,895,998.17			11,757,223.03		
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	97,203,459.50		100,000,000.00			2,796,540.5
宜兴市美晟置业有限公司	100,390,225.80			114,645,102.75		
无锡太湖国际会展中心有限公司	24,062,215.14			1,743,411.92		
无锡金泽投资管理有限公司	1,947,743.22			-108,971.43		
无锡爱骑仕文化发展有限公司	62,688.77			908.16		
耐训体育管理(无锡)有限公司	264,730.98			-264,730.98		
无锡里仁社区服务有限公司	127,017.69			-10,717.66		
无锡泽香农贸市场管理有限公司	787,502.07	1,800,000.00		-159,483.20		
世界跆拳道(无锡)中心有限公司	125,000.00			17,050.12		
无锡市瑞星人力资源有限公司	952,299.69			175,458.14		
无锡市苏景市场管理有限公司	992,217.19			16,690.73		-19,505.15
无锡霖瑞农业科技有限公司	759,002.28			12,997.02		
无锡中海锦年瑞景养老管理有限公司		980,000.00		192,720.52		
合计	637,797,485.82	2,780,000.00	100,000,000.00	171,186,212.93		2,777,035.35

(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				3,853,591.78	
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	73,500,000.00			77,721,303.94	
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	23,520,000.00			5,638,512.01	
无锡中海太湖新城置业有限公司				111,521,574.08	

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					
无锡中海海润置业有限公司				100,640,957.32	
无锡财信商业保理有限公司				68,653,221.20	
浪潮卓数大数据产业发展有限公司				-	
宜兴市美晟置业有限公司				215,035,328.55	
无锡太湖国际会展中心				25,805,627.06	
无锡金泽投资管理有限公司				1,838,771.79	
无锡爱骑仕文化发展有限公司				63,596.93	
耐训体育管理(无锡)有限公司				-	
无锡里仁社区服务有限公司				116,300.03	
无锡译香农贸市场管理有限公司				2,428,018.87	
世界跆拳道(无锡)中心有限公司				142,050.12	
无锡市瑞星人力资源有限公司				1,127,757.83	
无锡市苏景市场管理有限公司				989,402.77	
无锡霖瑞农业科技有限公司				771,999.30	
无锡市中海锦年瑞景养老管理有限公司				1,172,720.52	
合计	97,020,000.00			617,520,734.10	

12、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	2019年 12月31日	本年增加额			本年减少额			2020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	其他减少	公允 价值 变动 损失	
(1)成本合计	5,759,558,450.36	1,308,207,484.81	18,543,623.79			1,640,727,228.75	5,445,582,330.21	
房屋及建筑物	5,759,558,450.36	1,308,207,484.81	18,543,623.79			1,640,727,228.75	5,445,582,330.21	
(2)公允价值变动合 计	82,999,634.92			6,652,100.55			89,651,735.47	
房屋及建筑物	82,999,634.92			6,652,100.55			89,651,735.47	
(3)投资性房地产账 面价值合计	5,842,558,085.28	1,308,207,484.81	18,543,623.79	6,652,100.55		1,640,727,228.75	5,535,234,065.68	
房屋及建筑物[注]	5,842,558,085.28	1,308,207,484.81	18,543,623.79	6,652,100.55		1,640,727,228.75	5,535,234,065.68	

[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[2021]（锡）（房）字第1104号、第0291号房地产估价报告、无锡宝光资产评估有限公司出具的锡宝光评报字(2020)第0061号评估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【2021】第Z008号资产评估咨询报告确认。

其他减少系上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无法办理权证过户手续,经2020年11月26日无锡经济开发区党工委第73次、管委会第67次会议纪要:将大剧院和信访中心的实物注资新城集团变更为货币注资。

13、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	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
2. 本期增加金额	1,125,716,548.50	547,109.72	4,703,347.12	8,117,279.20	1,158,210.47	1,140,242,495.01
(1) 购置	611,889,745.43	547,109.72	4,703,347.12	8,117,279.20	1,158,210.47	626,415,691.94
(2) 在建工程转入	513,826,803.07					513,826,803.07
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额			536,233.98	61,400.00	61,698.90	659,332.88
(1) 处置或报废			536,233.98	61,400.00	61,698.90	659,332.88
(2) 转入投资性房地产						
(3) 合并范围减少						
4. 期末余额	2,980,198,584.90	1,142,080.58	20,511,037.61	21,404,364.22	7,284,377.24	3,030,540,444.55
二、累计折旧						
1. 期初余额	189,305,848.62	277,429.36	5,927,740.24	9,830,562.96	4,781,829.18	210,123,410.36
2. 本期增加金额	67,585,062.71	87,253.32	2,649,343.45	1,842,072.40	1,180,550.79	73,344,282.67
(1) 计提	67,585,062.71	87,253.32	2,649,343.45	1,842,072.40	1,180,550.79	73,344,282.67
(2) 企业合并增加						
3. 本期减少金额			482,610.58	58,330.00	58,613.96	599,554.54
(1) 处置或报废			482,610.58	58,330.00	58,613.96	599,554.54
(2) 合并范围减少						
4. 期末余额	256,890,911.33	364,682.68	8,094,473.11	11,614,305.36	5,903,766.01	282,868,138.49
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						

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
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	2,723,307,673.57	777,397.90	12,416,564.50	9,790,058.86	1,380,611.23	2,747,672,306.06
2. 期初账面价值	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

14、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	2020年12月31日			2019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
金桥双语实验学校扩建初中部校区	91,218,092.32		91,218,092.32			
基金 PARK 项目	241,981.13		241,981.13			
市民中心配套工程	149,917.70		149,917.70			
瑜伽房改造	142,568.81		142,568.81			
太湖新城国际学校提升改造工程	9,481,900.98		9,481,900.98			
浪潮大数据产业园	257,147,593.32		257,147,593.32			
待安装锅炉设备	300,000.00		300,000.00			
世界物联网大会项目一、二期	413,910,085.58		413,910,085.58			
雪浪小镇未来中心	404,935,883.87		404,935,883.87			
摆设及雕塑	1,148,350.45		1,148,350.45			
山姆会员店	119,603,924.29		119,603,924.29			
太湖新城 XDG 2013-9 号地块项目 (雪浪小镇)	394,224,787.71		394,224,787.71	774,312,787.32		774,312,787.32
瑞景葡萄园办公区改造				237,392.40		237,392.40
园林废弃物处理厂				60,607.63		60,607.63
睦邻 PPP 项目	334,887,632.14		334,887,632.14	65,286,844.35		65,286,844.35
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

项目	2020年12月31日			2019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
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	2,027,392,718.30		2,027,392,718.30	846,980,886.52		846,980,886.52

(2) 重大在建工程项目本期变动情况

项目名称	概预算金额	2019年12月31日	本年增加额	本年减少额		2020年12月31日
				转入固定资产	转入投资性房地产	
太湖新城XDG-2013-9号地块项目(雪浪小镇)	12亿元	774,312,787.32	128,992,366.27	509,080,365.88		394,224,787.71
睦邻PPP项目	4.09亿元	65,286,844.35	269,600,787.79			334,887,632.14
秀水坊辅房装修		6,122,110.00	12,421,513.79		18,543,623.79	
浪潮大数据产业园	8.6亿元		257,147,593.32			257,147,593.32
世界物联网大会项目一、二期	41.05亿元		413,910,085.58			413,910,085.58
雪浪小镇未来中心	24.5亿元		404,935,883.87			404,935,883.87
山姆会员店	5.7亿		119,603,924.29			119,603,924.29
合计		845,721,741.67	1,606,612,154.91	509,080,365.88	18,543,623.79	1,924,709,906.91

(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
太湖新城XDG-2013-9号地块项目(雪浪小镇)	85.00	90%	59,776,258.12	21,414,032.12	6.51	借款+自筹

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
睦邻 PPP 项目	81.88					自筹
秀水坊辅房装修	100.00					自筹
浪潮大数据产业园	29.90		7,098,504.84	7,098,504.84	5.221	借款+自筹
世界物联网大会项目一、二期						自筹
雪浪小镇未来中心						自筹
山姆会员店	20.94		195,787.50	195,787.50	5.221	借款+自筹
合计			67,070,550.46	28,708,324.46		

15、无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	3,052,007.59	3,052,007.59
2. 本期增加金额	3,617,362.76	3,617,362.76
(1) 购置		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	6,669,370.35	6,669,370.35
二、累计摊销		
1. 期初余额	1,811,087.92	1,811,087.92
2. 本期增加金额	575,623.92	575,623.92
(1) 计提	575,623.92	575,623.92
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	2,386,711.84	2,386,711.84
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	4,282,658.51	4,282,658.51
2. 期初账面价值	1,240,919.67	1,240,919.67

16、长期待摊费用

项目	2019年12月31日	本年增加额	本年减少额		2020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	100,120,393.65	6,581,381.37		70,646,853.12	36,054,921.90
巡塘店铺装修	108,173.48		68,817.97		39,355.51
兰花厅灯光改造	154,867.25	659,279.69	272,857.32		541,289.62
葡萄园办公区改造支出		166,822.10	32,437.65		134,384.45
融资经费		15,525,925.93			15,525,925.93
瑞景公司装修费		2,313,399.12	254,859.68		2,058,539.44
合计	101,509,660.80	25,246,808.21	1,755,199.04	70,646,853.12	54,354,416.85

17、递延所得税资产

(1) 未经抵消的递延所得税资产

项目	2020年12月31日		2019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	58,528,745.93	14,632,191.48	56,209,691.95	14,052,422.99
递延收益			27,160.00	6,790.00
合计	58,528,745.93	14,632,191.48	56,236,851.95	14,059,212.99

(2) 未经抵消的递延所得税负债

项目	2020年12月31日		2019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
投资性房地产期末公允价值变动	89,651,735.47	22,412,933.87	82,999,234.92	20,749,808.74
合计	89,651,735.47	22,412,933.87	82,999,234.92	20,749,808.74

(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	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

		末余额		初余额
递延所得税资产	14,632,191.48		14,059,212.99	
递延所得税负债	14,632,191.48	7,780,742.39	-14,059,212.99	6,690,595.75

18、其他非流动资产

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
伯渎港综合整治专项工程(注1)	31,250,000.00	37,500,000.00
贡湖湾悦榕庄项目(注2)	255,135,988.41	251,195,169.39
XDG-2011-71号地块建造商业、办公用房项目(注3)	158,308,652.26	157,784,175.89
XDG-2011-70地块	10,383,809.34	10,383,809.34
预付在建工程的工程款	6,677,726.53	
合计	461,756,176.54	456,863,154.62

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。

19、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
信用借款	920,000,000.00	80,000,000.00
保证借款	1,230,000,000.00	980,000,000.00
合计	2,150,000,000.00	1,060,000,000.00

(2) 无已逾期未偿还的短期借款。

20、应付账款

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
应付工程款、货款	1,067,729,068.53	375,590,192.54
合计	1,067,729,068.53	375,590,192.54

1) 应付账款列示

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	884,579,825.11	82.85	141,814,788.43	37.76
1~2 年	47,299,688.25	4.43	135,810,847.74	36.16
2~3 年	71,138,890.46	6.66	9,766,198.67	2.60
3~4 年	7,157,019.89	0.67	15,897,695.18	4.23
4~5 年	7,811,668.64	0.73	30,025,087.79	7.99
5 年以上	49,741,976.18	4.66	42,275,574.73	11.26
合计	1,067,729,068.53	100.00	375,590,192.54	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
无锡市土地储备中心	35,870,500.00	项目尚未决算
无锡市滨湖区土地开发管理中心	26,036,232.00	项目尚未决算
江阴建工集团有限公司	16,959,133.43	项目尚未决算
江苏顺通建设集团有限公司	15,673,519.54	项目尚未决算
南通市建筑装饰装璜有限公司	9,800,057.08	项目尚未决算
江苏先腾建设集团有限公司	7,900,759.23	项目尚未决算
上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	5,874,946.36	项目尚未决算
无锡王兴幕墙装饰工程有限公司	4,618,456.49	项目尚未决算
合计	122,733,604.13	

21、预收款项

(1) 分类情况

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	37,454,909.60	3.82	425,421,970.00	22.35
1~2 年	187,198,420.41	19.07	1,469,395,212.57	77.19
2~3 年	752,033,519.49	76.60	8,503,115.22	0.45
3 年以上	5,027,151.70	0.51	172,174.60	0.01
合计	981,714,001.20	100.00	1,903,492,472.39	100.00

(2) 预收款项中无锡新都房产开发有限公司预收房款 963,312,028.43 元。

22、应付职工薪酬

(1) 分类情况

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期支付	2020 年 12 月 31 日
----	------------------	------	------	------------------

项目	2019年12月31日	本期增加	本期支付	2020年12月31日
一、短期职工薪酬	9,491,425.14	163,479,215.47	157,034,471.70	15,936,168.91
二、离职后福利-设定提存计划	1,373,648.41	4,465,008.54	5,426,725.33	411,931.62
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	10,865,073.55	167,944,224.01	162,461,197.03	16,348,100.53

(2) 短期职工薪酬列示

项目	2019年12月31日	本期增加	本期支付	2020年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,595,764.44	135,829,651.39	129,397,394.70	15,028,021.13
二、职工福利费	8,368.80	8,694,497.31	8,694,496.11	8,370.00
三、社会保险费	556,181.49	6,147,465.73	6,120,955.36	582,691.86
其中：1. 医疗保险费	490,023.95	5,430,542.34	5,392,772.93	527,793.36
2. 工伤保险费	18,626.43	41,703.90	55,792.99	4,537.34
3. 生育保险费	47,531.11	675,219.49	672,389.44	50,361.16
四、住房公积金		8,820,085.68	8,820,085.68	
五、工会经费与职工教育经费	234,754.41	2,058,635.36	2,061,715.85	231,673.92
六、新职工住房补贴		1,928,880.00	1,928,880.00	
七、短期利润分享计划				
八、其他-卫生费	96,356.00		10,944.00	85,412.00
合计	9,491,425.14	163,479,215.47	157,034,471.70	15,936,168.91

(3) 设定提存计划列示

项目	2019年12月31日	本期增加	本期支付	2020年12月31日
1. 基本养老保险费	1,104,482.88	1,960,020.58	2,741,394.23	323,109.23
2. 失业保险费	39,597.06	56,916.00	82,319.12	14,193.94
3. 企业年金缴费	229,568.47	2,448,071.96	2,603,011.98	74,628.45
合计	1,373,648.41	4,465,008.54	5,426,725.33	411,931.62

23、应交税费

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
增值税	4,142,402.12	
城市维护建设税	642,335.31	1,137,877.41
企业所得税	51,035,012.63	22,075,994.90

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
个人所得税	151,189.62	264,942.99
房产税	8,627,673.54	6,146,710.57
土地增值税	72,521.79	606,412.21
土地使用税	2,035,714.51	1,600,520.79
印花税	2,578,798.25	3,413,545.40
教育附加费	458,812.26	814,662.79
其他	402,566.93	421,728.86
合计	70,147,026.96	36,482,395.92

24、其他应付款

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付利息	331,073,062.90	454,535,456.48
应付股利	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应付款	1,163,297,152.79	3,010,530,034.81
合计	1,519,370,215.69	3,490,065,491.29

(1) 应付利息

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	32,961,480.99	35,942,432.54
企业债券利息	231,234,630.20	398,288,323.33
短期借款应付利息	2,827,063.33	1,473,894.44
其他利息	26,370,821.92	18,830,806.17
企业借款利息	37,679,066.46	
合计	331,073,062.90	454,535,456.48

无重要的已逾期未支付的利息情况。

(2) 应付股利

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 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	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	454,229,425.99	39.05	356,555,548.02	11.84
1~2年	72,102,781.49	6.20	2,255,980,033.63	74.94
2~3年	532,412,215.80	45.77	344,907,864.50	11.46
3~4年	51,557,673.32	4.43	430,460.27	0.01
4~5年	409,100.00	0.04	38,816,314.20	1.29
5年以上	52,585,956.19	4.51	13,839,814.19	0.46
合计	1,163,297,152.79	100.00	3,010,530,034.81	100.00

2) 按款项性质列示其他应付款

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
押金保证金	27,777,639.03	25,701,501.07
代付款项	7,728,236.89	5,290,659.11
往来	32,972,108.01	2,905,427,046.51
借款	841,040,000.00	
工程款	242,101,819.18	67,990,529.10
其他	11,677,349.68	6,120,299.02
合计	1,163,297,152.79	3,010,530,034.81

3) 较大的其他应付款的性质和内容

债权人(项目)名称	2020年12月31日	性质和内容
无锡市建设发展投资有限公司	500,000,000.00	借款
宜兴市美晨置业有限公司	341,040,000.00	借款
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	20,096,766.77	往来款
江苏无锡经济开发区发展中心	11,624,283.75	往来款
合计	872,761,050.52	

25、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
一年内到期的长期借款	2,438,420,000.00	3,452,000,000.00
一年内到期的应付债券	1,148,899,099.36	4,393,157,041.77
合计	3,587,319,099.36	7,845,157,041.77

(2) 一年内到期的长期借款的分类情况

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
质押借款	50,000,000.00	1,622,000,000.00
抵押借款	355,420,000.00	
保证借款	353,000,000.00	
抵押并保证借款		230,000,000.00
信托借款		1,100,000,000.00
信用借款	1,680,000,000.00	500,000,000.00
合计	2,438,420,000.00	3,452,000,000.00

26、其他流动负债

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
预提酒店成本（巡塘和秀水）	81,396.06	63,019.75
一年内到期的应付债券	5,800,000,000.00	2,500,000,000.00
其他（注）	199,995.59	
合计	5,800,281,391.65	2,500,063,019.75

注：深圳市弦冲股权投资基金企业（有限合伙）持有的无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）0.06%部分。

短期应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
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	0.00
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	0.00
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	0.00
20太湖新城 SCP001	500,000,000.00	2020-1-2	90天		500,000,000.00	500,000,000.00	0.00
南京银行20太湖新城 SCP002	500,000,000.00	2020-4-15	90天		500,000,000.00	500,000,000.00	0.00
江苏银行20太湖新城 SCP003	500,000,000.00	2020-9-3	180天		500,000,000.00		500,000,000.00
南京银行20SCP004	500,000,000.00	2020-9-11	184天		500,000,000.00		500,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	期初余额	本期发行	本期偿还	期末余额
20太湖新城SCP005	500,000,000.00	2020-10-12	148天		500,000,000.00		500,000,000.00
光大银行20太湖新城SCP006	500,000,000.00	2020-10-12	268天		500,000,000.00		500,000,000.00
20太湖新城SCP007	500,000,000.00	2020-10-9	94天		500,000,000.00		500,000,000.00
广发银行20太湖新城SCP010	500,000,000.00	2020-10-29	91天		500,000,000.00		500,000,000.00
渤海银行20太湖新城SCP008	500,000,000.00	2020-11-6	91天		500,000,000.00		500,000,000.00
宁波银行20太湖新城SCP009	500,000,000.00	2020-11-2	151天		500,000,000.00		500,000,000.00
农行20SCP011	500,000,000.00	2020-12-1	39天		500,000,000.00		500,000,000.00
农行债权计划—天风证券	100,000,000.00	2020-4-24	365天		100,000,000.00		100,000,000.00
兴业银行20太湖新城CP001	1,000,000,000.00	2020-11-2	365天		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
宁波银行20CP002	200,000,000.00	2020-12-2	365天		200,000,000.00		200,000,000.00
合计	9,800,000,000.00			2,500,000,000.00	6,800,000,000.00	3,500,000,000.00	5,800,000,000.00

27、长期借款

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
信用借款	1,890,367,210.19	3,152,967,808.29
质押借款	150,000,000.00	475,000,000.00
抵押借款	1,956,740,000.00	1,932,920,000.00
保证借款	17,061,252,916.26	16,442,249,420.65
质押并抵押	990,000,000.00	
信托借款	348,000,000.00	350,000,000.00
合计	22,396,360,126.45	22,353,137,228.94

28、应付债券

(1) 分项列示:

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
中票、企业债和公司债	6,909,297,149.00	5,635,578,602.43
PPN私募债	2,297,645,022.98	498,951,346.94
永续债		2,400,000,000.00
合计	9,206,942,171.98	8,534,529,949.37

(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	2020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	597,323,357.20
16太湖发展债02	1,000,000,000.00	2016-8-29	7年	1,000,000,000.00	597,024,601.98
18太湖新城MTN003	1,000,000,000.00	2018-4-20	5年	1,000,000,000.00	998,581,468.92
18太湖新城MTN004	900,000,000.00	2018-4-20	5年	900,000,000.00	898,708,625.24
农行5亿债权计划	500,000,000.00	2018-9-28	3年	500,000,000.00	-
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	
泰康债权投资计划	999,000,000.00	2019-9-25	2年	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	999,096,610.94
平安银行20太湖新城PPN001	800,000,000.00	2020-1-8	3年	800,000,000.00	799,156,014.26
南京银行PPN002	500,000,000.00	2020-3-10	3年	500,000,000.00	499,392,397.79
20太湖新城MTN001	700,000,000.00	2020-3-6	5年	700,000,000.00	696,008,908.42
天风证券20新发01公司债	1,000,000,000.00	2020-4-17	3年	1,000,000,000.00	996,575,807.70
20新发02公司债	500,000,000.00	2020-7-10	3年	500,000,000.00	497,960,096.35
20新发03公司债	532,000,000.00	2020-9-11	3年	532,000,000.00	529,840,435.38
20苏太湖新城ZR003	100,000,000.00	2020-4-24	2年	100,000,000.00	99,935,501.98
20太湖新城MTN002	300,000,000.00	2020-11-4	3年	300,000,000.00	299,859,121.54
20苏太湖新城ZR006	500,000,000.00	2020-11-23	3年	500,000,000.00	497,830,040.08
20苏太湖新城ZR001	200,000,000.00	2020-1-14	3年	200,000,000.00	199,649,184.20
合计	11,681,000,000.00			11,681,000,000.00	9,206,942,171.98

29、长期应付款

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
长期应付款	94,653,300.00	
专项应付款	14,463.13	238,383.86
合计	94,667,763.13	238,383.86

(1) 长期应付款

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
土地租金	94,653,300.00	
合计	94,653,300.00	

和畅睦邻中心与无锡市太湖新城建设指挥部办公室签订土地租赁合同,租赁睦邻中心建设用地、绿地和湿地共计35,466.5平方米。租赁期自2018年1月1日至2037年12月31日,租赁期满后双方按原租赁合同约定的条件续签为期10年的土地租赁合同,租赁期合计30年。年租金344.89万元,合同总金额10,500.00万元,截止2020年12月31日,已支付2018年至2020年租金1,034.67万元。

(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
预湖水专项资金	238,383.86		223,920.73	14,463.13	专项资金
合计	238,383.86		223,920.73	14,463.13	

30、递延收益

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日	形成原因
商铺租金服务费收入		9,008,455.66	8,993,017.81	15,437.85	与资产相关
酒店返券	27,160.00	581,254.00	552,988.00	55,426.00	赠券
合计	27,160.00	9,589,709.66	9,546,005.81	70,863.85	

注：酒店返券是指客户消费后给予的一定金额的赠券。

31、实收资本

股东名称	2019年12月31日		本年	本年	2020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	3,000,500,000.00	14.69%			3,000,500,000.00	14.69%
无锡城建发展集团有限公司	6,367,700,000.00	31.20%			6,367,700,000.00	31.20%
无锡市建设发展投资有限公司	3,481,930,900.00	17.06%			3,481,930,900.00	17.06%
无锡市国联发展(集团)有限公司	1,662,800,000.00	8.15%			1,662,800,000.00	8.15%
无锡市房地产开发集团有限公司	687,500,000.00	3.37%			687,500,000.00	3.37%
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%

32、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	2019年12月31日	本年增加	本年减少	2020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	2019 年 12 月 31 日		本年增加		本年减少		2020 年 12 月 31 日	
	数量	账面价值 (万元)	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

33、资本公积

项目	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 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	6,453,820,328.75	1,645,000,000.00	1,640,727,228.75	6,458,093,100.00
合计	8,568,416,570.08	1,645,000,000.00	1,640,727,228.75	8,572,689,341.33

2020年资本公积增加系财政以货币出资置换上年实物出资的大剧院和信访中心所致。

34、库存股

项目	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
库存股	2,800,000,000.00			2,800,000,000.00
合计	2,800,000,000.00			2,800,000,000.00

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

35、盈余公积

项目	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
法定盈余公积	257,888,474.43	34,540,576.44		292,429,050.87
合计	257,888,474.43	34,540,576.44		292,429,050.87

36、未分配利润

项目	2020 年度	2019 年度
调整前上年末未分配利润	1,958,294,329.31	1,668,046,277.05
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	1,958,294,329.31	1,668,046,277.05
加：本期归属于母公司所有者的净利润	274,783,401.31	374,782,721.48
减：提取法定盈余公积	34,540,576.44	47,817,845.59
减：应付优先股股利	30,000,000.00	30,000,000.00
减：其他		6,716,823.63
期末未分配利润	2,168,537,154.18	1,958,294,329.31

37、少数股东权益

项目	2020 年度	2019 年度
无锡君来酒店管理集团有限公司（太湖新城）	1,142,502.86	3,330,831.32
无锡昌兴房地产开发有限公司（新泽投资）	918,598.03	918,678.86
无锡市金佳物业管理有限公司（瑞景物业）	3,375,566.11	2,068,095.51
无锡市金融创业投资集团有限公司（丰润投资）	10,719,753.61	10,564,393.77
无锡君同绿色建筑科技有限公司（新泽投资）	2,011,486.75	
江苏恒泰建设工程咨询有限公司（新泽投资）	2,011,486.75	
合计	20,179,394.11	16,881,999.46

38、营业收入和营业成本**（1）营业收入和营业成本**

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	2,446,463,877.07	1,833,897,548.56
营业成本	1,952,108,304.66	1,540,749,123.48

（2）营业收入与营业成本分类情况

项目	2020 年度		2019 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
资金占用费	34,586,674.53	34,586,674.53	27,257,014.89	11,719,783.10
工程收入	1,062,743,738.60	995,851,853.46	1,076,643,798.31	1,021,745,365.79
代建管理费	6,454,107.40	532,281.87	7,846,254.45	2,690,581.19
酒店收入	142,736,067.07	32,614,356.16	137,985,872.46	25,378,079.92

项目	2020 年度		2019 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金	118,847,964.01	14,676,188.79	70,067,584.86	8,013,840.93
物业管理费	52,747,369.75	30,917,835.37	78,611,428.91	69,906,532.07
房产销售	917,642,436.97	756,162,045.11	338,249,194.26	339,001,241.88
绿化工程	50,357,865.51	40,700,267.67	70,903,348.22	46,676,867.66
其他	60,347,653.23	46,066,801.70	26,333,052.2	15,616,830.94
合计	2,446,463,877.07	1,952,108,304.66	1,833,897,548.56	1,540,749,123.48

39、税金及附加

项目	2020 年度	2019 年度
城市维护建设税	5,029,851.78	4,053,677.98
教育费附加	3,592,482.02	2,895,484.48
房产税	25,116,271.27	15,178,466.78
土地增值税	19,421,395.33	7,919,806.72
土地使用税	5,350,151.38	7,820,654.56
印花税	4,828,787.15	3,699,851.45
车船使用税	1,200.00	3,720.00
其他	1,416,354.03	1,421,114.44
合计	64,756,492.96	42,992,776.41

40、财务费用

项目	2020 年度	2019 年度
利息支出	88,233,543.34	16,230,933.45
减：利息收入	9,964,007.15	6,390,754.32
加：手续费支出	373,212.13	293,566.16
合计	78,642,748.32	10,133,745.29

41、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2020 年度	2019 年度
坏账准备	-2,319,053.94	-26,643,752.45
贷款损失准备	-120,000.00	
合计	-2,439,053.94	-26,643,752.45

42、其他收益

计入当期损益的政府补助:

项目	2020 年度	2019 年度
水专项资金补贴		1,395,804.00
稳岗和岗前培训补贴	2,472,182.71	136,636.00
太湖街道奖励款		200,000.00
生活服务业进项税额加计扣除	1,627,337.68	719,335.54
就业困难补助	254,600.00	200,512.00
PPP项目奖励		2,000,000.00
税费返还	25,001.67	4,860.22
其他	5,814.77	270.20
合计	4,384,936.83	4,657,417.96

43、投资收益

(1) 按产生投资收益的来源分项列示的投资收益

产生投资收益的来源	2020 年度	2019 年度
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	142,107,099.55	13,281,034.99
权益法核算投资收益	171,186,212.93	373,297,594.71
理财产品收益		1,981,701.61
处置长期股权投资产生的收益	24,517,170.50	11,834,556.08
持有至到期投资收益	5,123,383.40	529,361.84
其他		131,478.08
合计	342,933,866.48	401,055,727.31

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	2020 年度	2019 年度
无锡大剧院保利管理有限公司	898,756.60	733,857.99
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	3,945,278.86	22,326,405.81
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	30,947,134.89	96,050,383.82
无锡中海太湖新城置业有限公司	5,277,078.99	237,630,242.28
无锡中海海润置业有限公司	2,100,304.47	5,456,470.58
无锡财信商业保理有限公司	11,757,223.03	10,753,356.24
浪潮卓数大数据产业发展有限公司		2,049,581.64
宜兴美晟置业有限公司	114,645,102.75	-1,104,824.70

被投资单位名称	2020年度	2019年度
无锡金泽投资管理有限公司	-108,971.43	-240,479.92
无锡市瑞星人力资源有限公司	175,458.14	45,885.54
无锡爱骑仕文化发展有限公司	908.16	-260,691.78
耐训体育管理(无锡)有限公司	-264,730.98	-407,370.79
无锡太湖国际会展中心有限公司	1,743,411.92	779,038.77
无锡里仁社区服务有限公司	-10,717.66	-52,982.31
无锡泽香农贸市场管理有限公司	-159,483.20	-112,497.93
无锡市苏景市场管理有限公司	16,690.73	-57,782.81
无锡霖瑞农业科技有限公司	12,997.02	-290,997.72
世界跆拳道(无锡)中心有限公司	17,050.12	
无锡市中海锦年瑞景养老管理有限公司	192,720.52	
合计	171,186,212.93	373,297,594.71

44、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2020年度	2019年度
按公允价值计量的投资性房地产	6,652,100.55	72,286,502.79

45、资产处置收益

项目	2020年度	2019年度
固定资产处置收益	17,597.08	4,397.60
合计	17,597.08	4,397.60

46、营业外收入

(1) 营业外收入明细情况

项目	2020年度	2019年度
赔偿收入		100,165.00
罚款净收入	313,094.38	31,410.79
不需支付的应付款		22,530.54
违约金		21,542,707.99
非流动资产报废利得	56.00	1,013.69
其他	396,732.82	1,697,820.22
合计	709,883.20	23,395,648.23

47、营业外支出

项目	2020 年度	2019 年度
对外捐赠	1,392,547.20	
罚款和税收滞纳金支出	2,272.92	196,455.39
固定资产报废损失	1,598.57	45,822.75
赔偿款		297,022.83
盘亏损失	44,685.54	25,656.00
其他	1.67	43,129.37
合计	1,441,105.90	608,086.34

48、所得税费用

项目	2020 年度	2019 年度
本期所得税费用	112,578,365.63	83,298,773.92
递延所得税费用	-1,090,146.65	11,615,804.07
合计	111,488,218.99	94,914,577.99

49、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	2020 年度发生额	2019 年度发生额
收到往来款	2,565,691,409.53	2,236,261,654.47
利息收入	72,480,435.30	180,656,078.31
押金、保证金	100,793,371.09	409,907,738.08
政府补助	2,912,739.56	615,888.42
其他	1,276,779.45	967,399.55
合计	2,743,154,734.93	2,828,408,758.83

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2020 年度发生额	2019 年度发生额
支付往来款	103,567,560.27	255,510,492.08
押金、保证金	84,913,334.56	413,573,969.60
付现费用	93,735,808.29	107,939,597.87
其他	402,412.68	30,691.32

项目	2020年度发生额	2019年度发生额
合计	282,619,115.80	777,054,750.87

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2020年度发生额	2019年度发生额
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

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2020年度发生额	2019年度发生额
购买理财产品		608,000,000.00
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

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2020年度发生额	2019年度发生额
宜兴市凯越置业有限公司归还借款		145,040,000.00
会展中心借款	10,000,000.00	
收回国通信托保障基金	5,000,000.00	
合计	15,000,000.00	145,040,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2020年度发生额	2019年度发生额
归还宜兴市美晟置业有限公司借款	112,700,000.00	
融资费用	54,531,832.46	33,610,952.42
归还无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司借款	15,680,000.00	
归还无锡市建设发展投资有限公司借款	1,500,000,000.00	
归还无锡浪潮大数据产业投资有限公司借款	70,000,000.00	
归还无锡市城市投资发展有限公司借款		500,000,000.00
归还朗诗置业借款	200,900,000.00	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	1,953,811,832.46	623,185,952.42

50、现金流量表补充资料

项目	2020 年度	2019 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	277,993,480.21	375,478,264.45
加：资产减值准备	2,439,053.94	26,643,752.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	73,344,282.67	44,549,093.58
无形资产摊销	575,623.92	399,549.03
长期待摊费用摊销	1,755,199.04	694,973.82
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)	-17,597.08	-4,397.60
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,542.57	5,117.30
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-6,652,100.55	-72,286,502.79
财务费用(收益以“-”号填列)	88,233,543.34	16,230,933.45
投资损失(收益以“-”号填列)	-342,933,866.48	-401,055,727.31
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		-6,659,856.11
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	1,090,146.65	18,275,660.18
存货的减少(增加以“-”号填列)	908,979,619.89	2,939,506,276.81
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	758,951,718.20	-71,716,150.74
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,687,127,218.92	132,185,280.39
其他		-1,604,928.09
经营活动产生的现金流量净额	3,450,887,865.24	3,000,641,338.82
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	5,032,423,329.27	6,511,213,376.21
减：现金的期初余额	6,511,213,376.21	8,574,915,777.44
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,478,790,046.94	-2,063,702,401.23

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并：

(1) 本期发生非同一控制下企业合并

金额单位：人民币万元

公司名称	合并日	账面净资产	可辨认净资产公允价值		交易对价 (万元)	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
			金额	确定方法	金额	金额	金额
无锡市银城置业有限公司	2020-5-31	105,837.48	107,826.67	评估	105800	742.06	21.80

无锡宝光资产评估有限公司以 2020 年 5 月 9 日为基准日对公司进行评估，并出具了锡宝光评报字（2020）第 0038 号评估报告。

(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：

子公司名称	设立时间	注册资本 (万元)	期末实际投资额 (万元)	持股比例 (%)
江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	2019-12-09	1000	300	60.00
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	2020-9-25	50000	31000	99.94
未来（无锡）大数据产业发展有限公司	2020-05-13	60000	42000	100.00
无锡市太湖新邑酒店管理有限公司	2020-05-28	2000	2000	100.00
无锡国际会议中心有限公司	2020-07-01	60000	45000	100.00

(4) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

纳入本公司合并范围的结构化主体为投资基金。本公司基于对结构化主体的权利、从结构化主体中获取的可变回报以及权利与可变回报的关系，判断对结构化主体是否控制。

本公司本年纳入合并范围的结构化主体的主要财务数据如下：

名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	110,681,696.83	199,512,877.00	310,193,573.83	1,000.00		1,000.00

名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）		-6,426.17	-6,426.17	-70,426.17

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	185,000.00	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	37,000.00	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	48,380.00	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
江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	无锡	无锡	1,000.00	工程项目咨询及服务		60.00	设立
未来(无锡)大数据产业发展有限公司	无锡	无锡	60,000.00	工程建设		100.00	设立
无锡国际会议中心有限公司	无锡	无锡	60,000.00	工程建设		100.00	设立

子公司名称	主要经营	注册地	注册资本	业务性质	持股比例%		取得方式
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	无锡	无锡	50,000.00	股权投资		99.94	设立
无锡市太湖新邑酒店管理有限公司	无锡	无锡	2,000.00	住宿服务:餐饮服务		100.00	设立
无锡市银城置业有限公司	无锡	无锡	105,900.00	房地产开发经营		100.00	非同一控制下合并

(2) 重要的非全资子公司:

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	15,483,930.29	485,469.39	15,969,399.68	5,911,965.94		5,911,965.94
无锡君来世尊酒店有限公司	105,297,242.90	1,556,975.67	106,854,218.57	49,004,161.43	35,000,000.00	84,004,161.43

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	24,165,094.42	5,057,433.74	5,057,433.74	11,028,360.71
无锡君来世尊酒店有限公司	74,326,635.91	-5,026,174.92	-5,026,174.92	-42,888,475.05

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(注)	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

注:浪潮卓数大数据产业发展有限公司原注册资本3亿元,本公司投资1亿元占股权比例为33.33%,根据无锡市政府国有资产监督管理委员会《关于同意浪潮卓数大数据产业发展有限公司减少注册资本的批复》(锡国资权[2020]77号)该公司于2020年11月减资至4600万元,同时增加3名合伙人,本公司在浪潮卓数大数据产业发展有限公司的持股比例变更为10%。

(2) 重要的联营企业的财务信息

金额单位：人民币万元

项目	2020-12-31 余额 / 2020 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	太湖国际会展
流动资产	2,064.48	33,083.57	60,649.84	23,592.55	3,294.55	110,563.13	3,138.09
非流动资产	18.08	2,349.86	2.48	0.20		634.95	181.48
资产合计	2,082.56	35,433.43	60,652.32	23,592.75	3,294.55	111,198.08	3,319.57
流动负债	1,119.16	19,571.94	37,892.82	3,053.78	2,143.83	67,313.32	158.44
非流动负债							1,000.00
负债合计	1,119.16	19,571.94	37,892.82	3,053.78	2,143.83	67,313.32	1,158.44
少数股东权益							
归属于母公司股东权益	963.4	15,861.49	22,759.50	20,538.98	1,150.72	43,884.76	2,161.13
按持股比例计算的净资产份额	385.36	7,772.13	11,152.16	10,064.10	563.85	21,503.53	1,080.57
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	385.36	7,772.13	11,152.16	10,064.10	563.85	21,503.53	1,080.57
存在公开报价的权益投资的公允价值							
营业收入	1,382.84	1,037.41	29,356.81	3,729.07	1,587.05	107,054.92	2,350.25
净利润	224.69	6193.97	1,076.95	428.63	805.16	23,963.00	344.72
终止经营的净利润							
其他综合收益							
综合收益总额	224.69	6193.97	1,076.95	428.63	805.16	23,963.00	344.72
本期收到的来自联营企业的股利		7,350.00			2,352.00		

(续)

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
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

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	宜兴美晨	浪潮卓数大 数据	太湖国际 会展
非流动负债	-	-	-	-	-	20,000.00	-	-
负债合计	1,376.72	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
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	-	-	-

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			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
投资性房地产				
1. 出租的建筑物		5,535,234,065.68		5,535,234,065.68

持续以公允价值计量的资产总额		5,535,234,065.68		5,535,234,065.68
----------------	--	------------------	--	------------------

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
无锡城建发展集团有限公司	母公司	有限责任公司 (国有独资)	无锡	唐劲松	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
无锡城建发展集团有限公司	1188398.059213万元	31.20	31.20	675497334

无锡市城建发展集团有限公司（以下简称城建集团），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	同受城建集团控制
无锡市房地产开发集团有限公司	同受城建集团控制
无锡市太湖湖泊治理股份有限公司	同受城建集团控制
无锡市公共住房建设投资公司	同受城建集团控制
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
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	联营企业
无锡太湖国际会展中心	联营企业

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	房租	127,738.44
无锡太湖国际会展中心	房租	186,788.37

6、关联方应收应付款项

(1) 应付项目：

项目	单位名称	2020年12月31日	2019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	111,720,630.00	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
其他应付款	无锡市建设发展投资有限公司	500,000,000.00	2,000,000,000.00
其他应付款	无锡市鼎宸置业有限公司	2,000,000.00	2,206,473.62
其他应付款	无锡嘉启房地产开发公司	4,100,000.00	4,136,500.00
其他应付款	宜兴市美晟置业有限公司	341,040,000.00	468,279,895.22
其他应付款	无锡太湖国际会展中心	10,000,000.00	
其他应付款	无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司		39,200,000.00
其他应付款	无锡浪潮大数据产业投资有限公司		70,000,000.00

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

关联方	借款人	金融单位名称	担保余额 (亿元)	借款期限
股东	无锡市建设发展投资有限公司	平安保险	30.00	2013.7.25-2023.4.24
		建行银团	1.0138	2014.2-2022.2
		江苏银行银团	0.9012	
		华夏	0.5225	2016.12.14-2023.12.14
		工商银行	1.80	2020.6.12-2022.6.10
		广发银行	2.025	2019.10.31-2021.10.28
集团合并范围内子公司	无锡市秀水坊酒店管理有限公司	无锡农村商业银行	0.10	2020.6.10-2023.6.9
	秀水发展无锡有限公司	建行银团	0.3544	2015.3.30-2024.3.30
	无锡市瑞景资产物业管理有限公司	无锡农商行无锡分行	0.0780	2020.1.21-2022.7.25
		江阴农商行江阴支行	0.0950	2020.6.30-2023.6.29
	无锡太湖新城置业有限公司	宁波银行	1.9000	2020.1.9-2029.12.3
无锡君来世尊酒店有限公司	宁波银行	0.3000	2019.3.13-2021.3.12	

关联方	借款人	金融单位名称	担保余额 (亿元)	借款期限
		招商银行无锡分行	0.3500	2020.5.29-2023.3.29
	无锡新都房产开发有限公司	江苏银行	5.0000	2020.6.23-2022.6.15
		江苏银行	2.0000	2020.11.3-2023.11.3
	合计		46.4373	

(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	62.96	否
无锡市建设发展投资有限公司	65.7282	否
无锡城建发展集团有限公司(原名:无锡城市发展集团有限公司)	56.30799026	否
合计	184.99619026	

(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	1,500,000,000.00	2019-12-31	2020-11-19	6.51%	
	1,400,000,000.00	2020-11-19	2020-11-24	6.51%	
	900,000,000.00	2020-11-24	2020-11-27	6.51%	
	700,000,000.00	2020-11-27	2020-11-30	6.51%	
	500,000,000.00	2020-11-30	2020-12-15	6.51%	
	500,000,000.00	2019-12-31	2020-12-15	5.66%	
	500,000,000.00	2020-12-15	2020-12-30	6.51%	
	500,000,000.00	2020-12-15	2020-12-31	5.66%	
无锡浪潮大数据产业投资有限公司	70,000,000.00	2017-10-25	2020-11-24	4.75%	
宜兴市美晟置业有限公司	49,000,000.00	2018-6-28	2020-12-31	5%	
	24,500,000.00	2018-8-22	2020-12-31	5%	
	9,800,000.00	2018-9-18	2020-12-31	5%	
	24,500,000.00	2018-10-16	2020-12-31	5%	
	49,000,000.00	2018-12-3	2020-12-31	5%	
	24,500,000.00	2018-12-24	2020-6-30	5%	
	73,500,000.00	2019-7-8	2020-12-31	5%	
	127,400,000.00	2019-10-28	2022-12-31	4.35%	

关联方	拆入金额	起始日	到期日	利率	备注
	71,540,000.00	2019-12-10	2022-12-31	4.35%	
小计	7,023,740,000.00				

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
宜兴市美晟置业有限公司	20,512,524.28	14,539,895.22
无锡市建设发展投资有限公司	121,457,753.42	124,450,000.00
无锡浪潮大数据产业投资有限公司	10,252,083.33	

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	36.2625	无逾期金额	正常
本公司	无锡绿洲建设投资有限公司	国有	0.36	无逾期金额	正常
本公司	无锡市公园景区管理中心	国有	0.456	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	2.5301	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	无锡太湖国家旅游度假区新农村建设发展有限公司	国有	0.80	无逾期金额	正常
本公司	无锡金城湾建设投资发展有限公司	国有	2.94	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	1.185	无逾期金额	正常
本公司	无锡盛太商业有限公司	国有	1.09	无逾期金额	正常
本公司	无锡周新绿化工程有限公司	国有	0.19	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	2.18	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	12.00	无逾期金额	正常
合计			60.7936		

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

报表科目	资产名称	原值	备注
货币资金	银行存款	2,789,162.31	保函保证金
存货	土地及在建开发产品	1,117,293,198.71	抵押借款(新城置业和新都)
投资性房地产	房产和土地	3,987,316,900.00	集团和秀水发展抵押借款
在建工程	秀水商业街	396,459,124.71	秀水发展抵押借款
合计		5,503,858,385.73	

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	54,815,298.58	65,319,671.69
合计	54,815,298.58	65,319,671.69

1) 应收账款分类披露:

种类	2020年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	5,605,006.48	9.98	1,350,299.95	24.09	4,254,706.53
特定范围内单位组合	50,560,592.05	90.02			50,560,592.05
组合小计	56,165,598.53	100.00	1,350,299.95	2.40	54,815,298.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	56,165,598.53	100.00	1,350,299.95	2.40	54,815,298.58

(续)

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

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	2020年12月31日			2019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	3,741,928.45	74,838.58	2.00%	3,734,220.58	74,684.41	2.00%
1至2年	8,103.42	405.17	5.00%	270,832.17	13,541.61	5.00%
2至3年	243,311.17	48,662.23	20.00%	268,712.80	53,742.56	20.00%
3至4年	268,712.80	134,356.40	50.00%	1,254,565.34	627,282.67	50.00%
4至5年	1,254,565.34	1,003,652.27	80.00%			
5年以上	88,385.30	88,385.30	100.00%	88,385.30	88,385.30	100.00%
合计	5,605,006.48	1,350,299.95	24.09%	5,616,716.19	857,636.55	15.27%

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 492,663.40 元。

3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

债务人名称	与本公司关系	期末余额	账龄分析	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	3-4年 19,997,521.53元、 5年 30,563,070.52元	90.02
无锡市科技进修学院	客户	1,361,781.79	1年以内	2.42
江苏省北国投资有限责任公司	客户	1,254,565.34	4-5年	2.23
中建一局建设发展有限公司	客户	668,202.00	1年以内	1.19
无锡市公用房产管理处	客户	372,454.00	1年以内	0.66

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(%)
合计		54,217,595.18		96.53

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	17,825,500,941.36	17,208,284,673.63
合计	17,825,500,941.36	17,208,284,673.63

(1) 其他应收款:

1) 其他应收款分类披露

种类	2020 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	184,806,637.66	1.03	55,741,568.99	30.16	129,065,068.67
特定范围内单位组合	17,696,435,872.69	98.97			17,696,435,872.69
组合小计	17,881,242,510.35	100.00	55,741,568.99	0.31	17,825,500,941.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	17,881,242,510.35	100.00	55,741,568.99	0.31	17,825,500,941.36

(续)

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	14.61	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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2020年12月31日			2019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	114,300,229.49	2,286,004.59	2.00%	15,500,000.00	310,000.00	2.00%
1至2年	13,500,000.00	675,000.00	5.00%	305,012,000.00	15,250,600.00	5.00%
2至3年	260,993.96	52,198.79	20.00%	116,594.19	23,318.84	20.00%
3至4年	34,097.21	17,048.61	50.00%	20,000,000.00	10,000,000.00	50.00%
4至5年	20,000,000.00	16,000,000.00	80.00%	36,323,643.98	29,058,915.18	80.00%
5年以上	36,711,317.00	36,711,317.00	100.00%	504,170.00	504,170.00	100.00%
合计	184,806,637.66	55,741,568.99	30.16%	377,456,408.17	55,147,004.02	14.61%

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本报告期计提坏账准备金额 594,564.97 元。

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

4) 其他应收款金额前五名欠款情况

债务人名称	与本公司关系	期末余额	账龄分析	性质或内容	占其他应收款总额的比例 (%)
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	政府部门	1,700,424,489.02	1年以内	资金往来及代建项目投资款等	81.87
		6,893,941,112.58	1-2年		
		4,140,064,231.52	2-3年		
		1,904,729,872.43	3-4年		
无锡市财政局	政府部门	97,689,233.00	1年以内	资金往来	2.86
		109,000.00	3-4年		
		41,992,333.33	4-5年		
		371,754,666.67	5年以上		
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	关联方	111,720,630.00	1年以内	资金往来	0.62
无锡市滨湖区太湖街道办事处	政府部门	100,000,000.00	4-5年	资金往来	0.56
光大金融租赁股份		20,000,000.00	4-5年	租赁保证金	0.31

有限公司		36,000,000.00	5年以上		
合计		15,418,425,568.55			86.23

3、可供出售金融资产

(1)可供出售金融资产情况

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
可供出售债务工具：		
可供出售权益工具：	1,957,501,296.44	1,866,276,000.00
按公允价值计量的		
按成本计量的	1,957,501,296.44	1,866,276,000.00
合计	1,957,501,296.44	1,866,276,000.00

(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
	2019年12月31日	本期增减	2020年12月31日		
江苏资产管理有限公司	500,000,000.00	100,000,000.00	600,000,000.00	10.00	107,600,051.07
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	
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	-18,774,703.56	31,225,296.44	0.99	
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	403,326,000.00		403,326,000.00	1.2222亿股	9,624,825.00
无锡国发开元股权	90,000,000.00		90,000,000.00	9.38	

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
	2019年12月31日	本期增减	2020年12月31日		
投资中心(有限合伙)					
浪潮卓数大数据产业发展有限公司		10,000,000.00	10,000,000.00		
合计	1,866,276,000.00	91,225,296.44	1,957,501,296.44		

4、持有至到期投资

项目	2020年12月31日			2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托受益权	30,000,000.00		30,000,000.00	110,000,000.00		110,000,000.00
合计	30,000,000.00		30,000,000.00	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 5,123,383.40 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	2019年12月31日	本年增加额	本年减少额	2020年12月31日
(1) 子公司						
无锡新泽投资发展有限公司	成本法	200,169,400.00	800,169,400.00	1,050,000,000.00		1,850,169,400.00
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
无锡君米世尊酒店有限公司	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
无锡新都房产开发有限公司	成本法	183,329,171.93	183,329,171.93	170,000,000.00		353,329,171.93
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	443,000,000.00		483,800,000.00
小计		3,004,336,850.00	4,176,098,516.67	1,663,000,000.00		5,839,098,516.67
(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	2,954,835.18	898,756.60		3,853,591.78
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	权益法	392,393,187.88	120,274,169.05	30,947,134.89	73,500,000.00	77,721,303.94
无锡中海太湖新城置业有限公司	权益法	955,666,956.57	106,244,495.09	5,277,078.99		111,521,574.08
无锡中海海润置业有限公司	权益法	563,340,000.00	98,540,652.85	2,100,304.47		100,640,957.32
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	权益法	100,000,000.00	97,203,459.50	0	97,203,459.50	
宜兴市美晟置业有限公司	权益法	105,840,000.00	100,390,225.80	114,645,102.75		215,035,328.55

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2019年12月31日	本年增加额	本年减少额	2020年12月31日
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	1,743,411.92		25,805,627.06
小计		2,149,239,144.45	549,670,052.61	155,611,789.62	170,703,469.50	534,578,382.73
合计		5,153,575,994.45	4,725,768,569.28	1,818,611,789.62	170,703,459.50	6,373,676,899.40

(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				
无锡朗诗太湖新城置业有限公司	49.00	49.00				73,500,000.00
无锡中海太湖新城置业有限公司	49.00	49.00				
无锡中海海润置业有限公司	49.00	49.00				
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				

6、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	2020年度	2019年度
营业收入	1,152,256,216.49	1,193,087,253.79
营业成本	1,071,695,976.11	1,040,633,287.95

(3) 营业收入与营业成本分类情况

项目	营业收入		营业成本	
	2020年度	2019年度	2020年度	2019年度
代建管理		526,241.38		
工程收入	964,127,426.75	1,076,640,319.55	936,046,045.40	1,021,745,365.79
资金占用	126,898,668.67	42,761,596.80	126,898,668.67	15,504,581.91
租金	60,566,532.52	70,880,972.55	5,121,100.72	3,383,340.25
其他	663,588.55	2,278,123.51	3,630,161.32	
合计	1,152,256,216.49	1,193,087,253.79	1,071,695,976.11	1,040,633,287.95

7、投资收益

产生投资收益的来源	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	155,611,789.62	329,760,194.30
可供出售金融资产取得投资收益	155,965,270.58	13,810,396.83
持有至到期投资的收益	5,123,383.40	
处置股权收益	24,517,170.50	11,834,556.08
合计	341,217,614.10	355,405,147.21

无锡市太湖新城发展集团有限公司

2021年3月31日





编号 320100000202011270033

统一社会信用代码

913200000831585821 (1/1)

营业执照

(副本)



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

名称 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 虞国新 郭漠 骆竞 宋朝晖 谈建忠

主要经营场所 南京市建邺区江东中路105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;基本建设年度决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询;会计培训;经批准的经营项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号: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：徐瑞玉



发证时间：二〇一九年十二月九日

证书有效期至：二〇二一年十二月八日



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层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]49号

批准设立日期： 2013-09-26



证书编号： 32000010

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有该证书的会计师事务所依法取得从事注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的，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： 江苏省财政厅

二〇一三年九月二日

中华人民共和国财政部制



00002021040122081848
报告文号：苏亚审[2021]766号

无锡城建发展集团有限公司

审计报告

苏亚审 [2021] 766 号



审计机构：苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

办公地址：南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 21-23 楼

邮 编：210009

传 真：025-83235046

电 话：025-83235002

网 址：www.syjc.com

电子信箱：info@syjc.com

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚审[2021]766号

审计报告

无锡城建发展集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了无锡城建发展集团有限公司（以下简称无锡城建集团）财务报表，包括2020年12月31日的合并资产负债表及资产负债表，2020年度的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并所有者权益变动表及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，公允反映了无锡城建集团2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于无锡城建集团，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、其他信息

无锡城建集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括无锡城建集团2020年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任

何形式的鉴证结论。

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计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，管理层负责评估无锡城建集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算无锡城建集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督无锡城建集团的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对无锡城建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无锡城建集团不能持续经营。

(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。

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

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

苏亚金诚会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国 南京市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年四月二十八日

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：无锡城建发展集团有限公司



资产	附注五	期末余额	期初余额	负债和所有者权益	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	9,495,898,816.72	11,961,953,423.50	短期借款	20	2,438,090,000.00	1,573,202,279.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	2	4,120,000.00	915,775,256.66	应付票据	21	1,658,000.00	
应收账款	3	1,405,431,663.60	175,172,009.34	应付账款	22	1,410,205,532.81	725,522,039.47
预付款项	4	212,513,020.44	232,249,721.26	预收款项	23	1,104,538,636.43	2,281,323,575.65
其他应收款	5	19,959,189,719.95	20,082,301,319.78	应付职工薪酬	24	34,842,670.91	22,256,013.80
存货	6	52,503,457,962.12	54,122,443,140.37	应交税费	25	127,080,879.89	107,337,969.03
持有待售资产				其他应付款	26	8,943,052,820.29	9,932,080,511.27
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	7	433,994,139.80	1,109,061,236.21	一年内到期的非流动负债	27	5,732,319,099.36	10,176,307,041.77
流动资产合计		84,014,605,322.63	88,598,956,107.12	其他流动负债	28	5,800,282,052.20	2,500,063,019.75
非流动资产：				流动负债合计		25,592,069,691.89	27,318,092,450.45
发放贷款及垫款	8	7,880,000.00		非流动负债：			
可供出售金融资产	9	3,692,040,670.74	3,033,598,682.48	长期借款	29	23,540,009,126.45	23,113,137,228.94
持有至到期投资	10	30,000,000.00	110,000,000.00	应付债券	30	14,506,942,171.98	15,134,529,949.37
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	11	759,600,627.80	782,504,636.80	永续债			2,400,000,000.00
投资性房地产	12	5,868,144,248.39	6,173,289,183.64	长期应付款	31	6,048,652,406.34	6,417,152,445.15
固定资产	13	2,903,004,718.20	1,857,876,762.79	预计负债	32	23,888,808.81	28,163,273.37
在建工程	14	2,329,023,210.67	1,144,800,849.01	递延收益	33	3,378,504.15	485,493.33
生产性生物资产				递延所得税负债	17	35,241,615.81	35,433,678.84
油气资产				其他非流动负债	34	36,038,407.66	39,613,157.67
无形资产	15	6,967,879.93	3,881,038.03	非流动负债合计		44,194,151,041.20	44,768,515,226.67
开发支出				负债合计		69,786,220,733.09	72,086,607,677.12
商誉				所有者权益(或股东权益)：			
长期待摊费用	16	32,042,953.25	6,125,490.40	实收资本(或股本)	35	11,883,980,592.13	11,883,980,592.13
递延所得税资产	17	67,347,299.11	61,346,173.31	其他权益工具			
其他非流动资产	18	6,946,158,311.45	6,857,076,832.54	其中：优先股			
非流动资产合计		22,642,209,919.34	20,030,499,649.00	永续债			
资产总计		106,656,815,241.97	108,629,455,756.12	资本公积	36	4,711,153,000.49	4,709,268,570.16
				减：库存股			
				其他综合收益	37	3,224,309.36	4,271,466.53
				专项储备			
				盈余公积	38	57,740,207.44	54,049,552.68
				一般风险准备			
				未分配利润	39	1,745,671,223.00	1,587,105,268.29
				归属于母公司所有者权益合计		18,401,769,332.42	18,238,675,449.79
				少数股东权益		18,468,825,176.46	18,304,172,629.21
				所有者权益合计		36,870,594,508.88	36,542,848,079.00
				负债和所有者权益总计		106,656,815,241.97	108,629,455,756.12

法定代表人：唐劲松

主管会计工作负责人：黄晓峰

会计机构负责人：孟娟



合并利润表

2020年度

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

会合02表

单位：元

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	40	3,637,607,487.42	2,941,068,085.93
减：营业成本	40	2,825,140,046.54	2,340,422,028.59
税金及附加	41	83,615,493.20	65,067,161.83
销售费用	42	88,326,609.82	75,547,665.88
管理费用	43	352,116,091.06	303,157,220.90
研发费用	44	11,433,147.06	2,664,005.60
财务费用	45	188,320,971.14	118,437,580.99
其中：利息费用	45	216,293,132.15	147,074,838.15
利息收入	45	30,686,644.41	29,419,196.82
加：其他收益	46	8,833,408.06	5,608,183.53
投资收益（损失以“-”号填列）	47	404,478,238.65	440,720,188.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	47	171,266,555.45	369,512,041.64
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	48	6,652,100.55	72,286,502.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）	49	-6,181,444.62	-42,533,962.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	50	-1,014,010.70	20,268,164.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		501,423,420.54	532,721,499.06
加：营业外收入	51	2,580,975.54	40,072,252.51
减：营业外支出	52	2,582,875.26	1,816,857.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		501,421,520.82	570,976,893.81
减：所得税费用	53	144,452,618.26	118,150,905.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		356,968,902.56	452,825,988.38
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		356,968,902.56	452,825,988.38
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		174,917,126.52	201,113,776.39
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		182,051,776.04	251,712,211.99
五、其他综合收益的税后净额		-1,308,946.46	5,339,333.16
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,047,157.17	4,271,466.53
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			

2.以后将重分类进损益的其他综合收益		-1,047,157.17	4,271,466.53
（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		-1,047,157.17	4,271,466.53
（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）自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时的增值部分			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-261,789.29	1,067,866.63
六、综合收益总额		355,659,956.10	458,165,321.54
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		173,869,969.35	205,385,242.92
（二）归属于少数股东的综合收益总额		181,789,986.75	252,780,078.62
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

松唐
印劲

主管会计工作负责人：黄晓峰

黄晓峰
印峰

会计机构负责人：孟娟

孟娟

合并现金流量表

2020年度

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

会合03表

单位：元

项 目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,128,457,481.86	3,655,148,559.15
收取利息、手续费及佣金的现金		80,722.22	
收到的税费返还		4,288,255.06	36,188.86
收到其他与经营活动有关的现金	54	6,043,937,708.95	6,367,397,708.49
经营活动现金流入小计		9,176,764,168.09	10,022,582,456.50
购买商品、接受劳务支付的现金		1,229,112,451.77	1,262,024,774.15
客户贷款及垫款净增加额		8,000,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		306,969,759.97	292,858,735.74
支付的各项税费		303,227,945.86	489,206,724.82
支付其他与经营活动有关的现金	54	3,508,663,536.32	3,858,199,384.99
经营活动现金流出小计		5,355,973,693.92	5,902,289,619.70
经营活动产生的现金流量净额		3,820,790,474.17	4,120,292,836.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,982,626,276.02	17,793,828,729.80
取得投资收益收到的现金		416,724,462.90	377,458,677.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,147,526.29	4,866,878.73
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,500,000.00	100,212,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	54	544,100.00	219,298,849.63
投资活动现金流入小计		6,411,542,365.21	18,495,665,135.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,539,212,252.03	297,159,161.78
投资支付的现金		5,800,741,953.77	15,716,770,343.55
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,057,606,483.60	
支付其他与投资活动有关的现金	54	1,062,000.00	21,289,626.02
投资活动现金流出小计		8,398,622,689.40	16,035,219,131.35
投资活动产生的现金流量净额		-1,987,080,324.19	2,460,446,004.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,647,200,000.00	1,500,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,647,200,000.00	1,500,000,000.00
取得借款收到的现金		19,915,677,495.61	16,919,861,812.62
收到其他与筹资活动有关的现金	54	118,400,000.00	272,440,000.00
筹资活动现金流入小计		21,681,277,495.61	18,692,301,812.62
偿还债务支付的现金		20,423,615,528.52	21,066,367,473.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,554,791,547.07	3,860,276,820.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,720,000.00	7,720,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	54	2,004,039,945.68	123,675,952.42
筹资活动现金流出小计		25,982,447,021.27	25,050,320,245.93
筹资活动产生的现金流量净额		-4,301,169,525.66	-6,358,018,433.31
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		11,823,329,600.50	11,600,609,192.99
六、期末现金及现金等价物余额			
		9,355,870,224.82	11,823,329,600.50

法定代表人：唐劲松

主管会计工作负责人：黄晓峰

会计机构负责人：孟娟



合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

单位：元

本期

项目	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	
一、上年年末余额	11,883,980,592.13		4,709,268,570.16		4,271,466.53		54,049,552.68		1,587,105,268.29	18,304,172,629.21	36,542,848,079.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	11,883,980,592.13		4,709,268,570.16		4,271,466.53		54,049,552.68		1,587,105,268.29	18,304,172,629.21	36,542,848,079.00
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,884,430.33		-1,047,157.17		3,690,654.76		158,565,954.71	164,652,547.25	327,746,429.88
(一) 综合收益总额					-1,047,157.17				174,917,126.52	181,789,986.75	355,659,956.10
(二) 所有者投入和减少资本			1,884,430.33							14,766,165.42	16,650,595.75
1.所有者投入资本											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额			1,884,430.33							12,500,000.00	12,500,000.00
4.其他											1,944,533.68
(三) 利润分配											
1.提取盈余公积										2,266,165.42	2,266,165.42
2.提取一般风险准备									-16,351,171.81	-31,903,604.92	-44,564,121.97
3.对所有者(或股东)的分配									-3,690,654.76		
4.其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)							3,690,654.76				
2.盈余公积转增资本(或股本)							3,690,654.76				
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									-12,440,000.00	-31,903,604.92	-44,343,604.92
5.其他									-220,517.05		-220,517.05
(五) 专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	11,883,980,592.13		4,711,153,000.49		3,224,309.36		57,740,207.44		1,745,671,223.00	18,468,825,176.46	36,870,584,508.88

松唐印

法定代表人：唐劲松

峰黄印

主管会计工作负责人：黄晓峰

会计机构负责人：孟娟

孟娟

合并所有者权益变动表 (续)

2020年度

编制单位: 无锡城建发展集团有限公司

单位: 元

项目	上期										
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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、上年年末余额	11,883,980,592.13		2,198,964,592.34				34,335,239.22		1,474,796,519.74	15,132,033,196.91	30,724,110,142.34
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、本年初余额	11,883,980,592.13		2,198,964,592.34				34,335,239.22		1,474,796,519.74	15,132,033,196.91	30,724,110,142.34
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额			2,510,303,977.82		4,271,466.53		19,714,313.46		112,308,748.55	3,172,139,430.30	5,816,737,936.66
(二) 所有者投入和减少资本			2,510,303,977.82		4,271,466.53				201,113,776.39	252,780,078.62	458,165,321.54
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										2,983,908,700.14	5,494,212,677.96
(三) 利润分配			2,510,303,977.82							2,982,718,966.60	2,982,718,966.60
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备							19,714,313.46		-88,805,027.84	1,189,733.54	2,511,493,711.36
3.对所有者(或股东)的分配							19,714,313.46		-19,714,313.46	-64,549,348.46	-133,640,062.84
4.其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
(五) 专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	11,883,980,592.13		4,709,268,570.16		4,271,466.53		54,049,552.68		1,587,105,268.29	18,304,172,629.21	36,542,848,079.00

法定代表人: 唐劲松

主管会计工作负责人: 黄晓峰

会计机构负责人: 孟娟

松唐印劲

峰黄印晓

孟娟

资产负债表

2020年12月31日

编制单位：无锡城建发展集团有限公司



资产	附注十一	期末余额	期初余额	负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,080,440,061.83	1,332,644,168.67	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款		1,687,000.00	2,650,740.00
预付款项		87,509.43		预收款项			
其他应收款	1	4,184,292,230.74	4,842,061,160.74	应付职工薪酬		2,100,000.00	1,350,000.00
存货		2,911,934,843.78	2,767,238,381.67	应交税费		100,355.15	253,837.62
持有待售资产				其他应付款		5,572,594,710.88	5,583,129,971.00
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		52,181,536.80	811,471,535.89	一年内到期的非流动负债			1,300,000,000.00
流动资产合计		8,228,936,182.58	9,753,415,247.17	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		5,576,482,066.03	6,887,384,548.62
可供出售金融资产		498,200,000.00	398,200,000.00	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券		3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
长期股权投资	2	13,816,329,026.49	13,681,659,026.49	其中：优先股			
投资性房地产				永续债			
固定资产		508,702.27	125,560.59	长期应付款			
在建工程				预计负债			
生产性生物资产				递延收益			
油气资产				递延所得税负债			
无形资产			30,916.76	其他非流动负债		6,297,535.07	9,318,439.72
开发支出				非流动负债合计		3,006,297,535.07	3,009,318,439.72
商誉				负债合计		8,582,779,601.10	9,896,702,988.34
长期待摊费用				所有者权益（或股东权益）：			
递延所得税资产				实收资本（或股本）		11,883,980,592.13	11,883,980,592.13
其他非流动资产				其他权益工具			
非流动资产合计		14,315,037,726.76	14,080,015,503.84	其中：优先股			
				永续债			
				资本公积		1,690,686,882.89	1,690,686,882.89
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		57,740,207.44	54,049,552.68
				一般风险准备			
				未分配利润		328,786,627.78	308,010,734.97
资产总计		22,543,973,911.34	23,833,430,751.01	所有者权益（或股东权益）合计		13,961,194,310.24	13,936,727,762.67
				负债和所有者权益（或股东权益）总计		22,543,973,911.34	23,833,430,751.01

法定代表人：唐劲松



主管会计工作负责人：黄晓峰



会计机构负责人：孟娟



利润表

2020年度

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

会企02表

单位：元

项目	附注十一	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本	3	5,879,915.82	3,604,493.09
税金及附加	3	3,728,569.99	526,415.08
销售费用		2,038.03	28,615.60
管理费用			
研发费用		13,848,434.00	9,966,970.15
财务费用			
其中：利息费用		-172,587.52	-116,962.89
利息收入			
加：其他收益		240,684.10	152,264.21
投资收益（损失以“-”号填列）		56,458.81	25,270.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4	48,456,847.00	204,020,000.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
		15,348.27	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		37,002,115.40	197,244,725.29
加：营业外收入		864.49	
减：营业外支出		96,432.32	101,590.74
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		36,906,547.57	197,143,134.55
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		36,906,547.57	197,143,134.55
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		36,906,547.57	197,143,134.55
（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.自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时的增值部分			
六、综合收益总额		36,906,547.57	197,143,134.55
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

唐劲松印

主管会计工作负责人：黄晓峰

黄晓峰印

会计机构负责人：孟娟

孟娟印

现金流量表

2020年度

编制单位：无锡城建发展集团有限公司

会企03表

单位：元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,232,710.77	3,820,762.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		14,582,460.89	178,755.35
经营活动现金流入小计		20,815,171.66	3,999,518.02
购买商品、接受劳务支付的现金		26,071,967.86	20,922,583.73
支付给职工以及为职工支付的现金		9,140,845.16	7,503,356.29
支付的各项税费		8,264.28	267,117.36
支付其他与经营活动有关的现金		7,210,153.72	81,564,202.14
经营活动现金流出小计		42,431,231.02	110,257,259.52
经营活动产生的现金流量净额		-21,616,059.36	-106,257,741.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		850,670,000.00	12,207,370,000.00
取得投资收益收到的现金		138,131,347.17	195,650,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		25,242.72	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		988,826,589.89	12,403,020,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		448,470.51	24,514.56
投资支付的现金		324,670,000.00	12,389,020,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		325,118,470.51	12,389,044,514.56
投资活动产生的现金流量净额		663,708,119.38	13,975,485.44
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,354,643,833.14	1,496,591,609.41
筹资活动现金流入小计		1,354,643,833.14	1,496,591,609.41
偿还债务支付的现金		1,300,000,000.00	300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		248,940,000.00	306,550,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		700,000,000.00	640,000,000.00
筹资活动现金流出小计		2,248,940,000.00	1,246,550,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-894,296,166.86	250,041,609.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,332,644,168.67	1,174,884,815.32
六、期末现金及现金等价物余额		1,080,440,061.83	1,332,644,168.67

法定代表人：唐劲松

松唐
印劲

主管会计工作负责人：黄晓峰

峰黄
印晓

会计机构负责人：孟娟

孟娟

所有者权益变动表

2020年度

编制单位：无锡城建发展集团有限公司



项目	本期				所有者权益合计				
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减: 库存股					
	优先股	永续债	其他	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	
一、上年年末余额	11,883,980,592.13					54,049,552.68		308,010,734.97	13,936,727,762.67
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	11,883,980,592.13					54,049,552.68		308,010,734.97	13,936,727,762.67
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						3,690,654.76		20,775,892.81	24,466,547.57
(一) 综合收益总额								36,906,547.57	36,906,547.57
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积						3,690,654.76		-16,130,654.76	-12,440,000.00
2. 提取一般风险准备						3,690,654.76		-3,690,654.76	
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他								-12,440,000.00	-12,440,000.00
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	11,883,980,592.13					57,740,207.44		328,786,627.78	13,961,194,310.24



主管会计工作负责人：黄晓峰

法定代表人：唐劲松

会计机构负责人：孟娟



所有者权益变动表 (续)

2020年度




项目	上期				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	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减:库存股								
一、上年年末余额	11,883,980,592.13		1,674,642,569.32					34,335,239.22			182,331,913.88	13,775,290,314.55
加:会计政策变更												
前期差错更正												
二、本年年初余额	11,883,980,592.13		1,674,642,569.32					34,335,239.22			182,331,913.88	13,775,290,314.55
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额											125,678,821.09	161,437,448.12
(二) 所有者投入和减少资本											197,143,134.55	197,143,134.55
1.所有者投入资本												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三) 利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
(五) 专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	11,883,980,592.13		1,690,686,882.89					54,049,552.68			308,010,734.97	13,936,727,762.67

法定代表人: 唐劲松

主管会计工作负责人: 黄晓峰

会计机构负责人: 孟娟





无锡城建发展集团有限公司

2020年度财务报表附注

附注一、公司基本情况

一、公司概况

无锡城建发展集团有限公司（原名无锡城市发展集团有限公司，以下简称公司或本公司）经无锡市人民政府批准，由无锡市人民政府单独出资设立，于2008年5月26日取得江苏省无锡市工商行政管理局核发的320200000168985号《企业法人营业执照》。公司住所：无锡市崇宁路55号；法定代表人：唐劲松；截至2020年12月31日，注册资本（实收资本）：人民币1,188,398.06万元。

2008年5月26日，公司经无锡市人民政府《市政府关于组建无锡城市发展集团有限公司的实施意见》（锡政发【2008】121号）的批准，由无锡市人民政府以货币方式出资50,000,000.00元设立，注册资本50,000,000.00元。2008年7月18日，经《关于将国有股权无偿划转无锡城市发展集团有限公司的通知》（锡国资权【2008】24号）的批准，无锡市人民政府以原无锡市房管局资产管理中心持有的无锡太湖新城建设投资管理有限公司38.46%，无锡太湖家园房地产开发有限公司19.00%，无锡装潢装饰有限公司5.00%的股权按账面原值计505,950,000.00元向公司增资。2008年8月18日，无锡市人民政府以货币方式增资70,000,000.00元；2008年8月22日，无锡市人民政府以货币方式增资70,000,000.00元；2008年9月9日，无锡市人民政府以货币方式增资168,000,000.00元；2008年9月11日，无锡市人民政府以货币方式增资40,000,000.00元；2008年12月19日，无锡市人民政府以货币方式增资400,000,000.00元；2008年12月29日，无锡市人民政府以货币方式增资68,000,000.00元；2009年2月23日，经“锡国资权【2008】24号”的批准，无锡市人民政府以原无锡市房管局资产管理中心持有的无锡市房地产开发集团有限公司50.00%的股权按评估现值计261,441,100.00元向公司增资；2009年5月18日，无锡市人民政府以货币方式增资300,000,000.00元；2010年3月22日，无锡市人民政府以货币方式增资1,500,000,000.00元；2010年7月7日，无锡市人民政府以货币方式增资750,000,000.00元；2011年4月20日，无锡市人民政府以货币方式增资1,750,000,000.00元；2011年5月20日，无锡市人民政府以货币方式增资100,000,000.00元；2011年7月15日，无锡市人民政府以货币方式增资418,000,000.00元；2011年9月30日，无锡市人民政府以货币方式增资122,850,000.00元；2011年11月30日，经“锡国资权【2011】86号”的批准，无锡市人民政府以其持有的无锡市城市投资发展有限公司100.00%的股权按评估现值计4,050,969,656.44元向公司增资；2011年12月15日，无锡市人民政府以货币方式增资60,533,500.00元；2011年12月22日，无锡市人民政府以货币方式增资200,226,448.53元；2011年12月31日，经“锡国资权【2011】97号”的批准，无锡市人民政府以其持有的无锡市住房保障建设发展有限公司100.00%的股权按评估现值计577,491,400.00元向公司增资；2012年1月10日，无锡市人民政府以货币方式增资5,000.00万元；2012年4月13日，无锡市人民政府以货币方式增资6,406.86万元；2012年6月15日，无锡市人民政府以货币方式增资10,515.00万元；2012年8月31日，无锡市人民政府以货币方式增资1,400.00万元；2012年10月12日，无锡市人民政府以货币方式增资1,576.66万元；2012年12月26日，无锡市人民政府以货币方式增资11,084.17万元；2013年7月30日，无锡市人民政府以货币方式增资19,294.16万元；2014年3月4日，无锡市人民政府以货币方式增资3,000.00万元；2014年4月21

日，无锡市人民政府以货币方式增资 29,375.00 万元；2014 年 9 月 12 日，无锡市人民政府以货币方式增资 1,400.00 万元；2015 年 11 月 13 日，无锡市人民政府减少注册资本 47,000.00 万元；截至 2019 年 12 月 31 日，实收资本总计为 1,188,398.06 万元。

主要经营活动：无锡市人民政府授权范围内的资产经营和资本运作；利用自有资产对外进行投资。

二、合并财务报表范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有受控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表范围变化情况如下表所列示如下：

(一) 本期新纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体

名称	取得方式
无锡市银城置业有限公司	非同一控制企业合并
江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	新设
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	新设
未来（无锡）大数据产业发展有限公司	新设
无锡市太湖新邑酒店管理有限公司	新设
无锡国际会议中心有限公司	新设

纳入合并财务报表范围的子公司情况详见“附注七之1在子公司中的权益”；合并范围的变化情况详见“附注六、合并范围的变更”。

附注二、财务报表的编制基础

一、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

二、持续经营

公司管理层认为，公司自报告期末起至少12个月内具有持续经营能力。

附注三、重要会计政策和会计估计

一、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、所有者（股东）权益变动和现金流量等有关信息。

二、会计期间

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

三、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

四、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(一) 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。

在合并日，公司对同一控制下的企业合并中取得的资产和负债，按照在被合并方资产与负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；根据合并后享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为个别财务报表中长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付合并对价（包括支付的现金、转让的非现金资产、所发生或承担的债务账面价值或发行股份的面值总额）之间的差额，调整资本公积（股本溢价或资本溢价）；资本公积（股本溢价或资本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

(二) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。

1. 公司对非同一控制下的企业合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值计量。以公司在购买日作为合并对价付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为计量基础，其公允价值与账面价值的差额计入当期损益。

2. 合并成本分别以下情况确定：

(1) 一次交易实现的企业合并，合并成本以公司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与符合确认条件的或有对价之和确定。合并成本为该项长期股权投资的初始投资成本。

(2) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为购买日之前持有股权投资在购买日按照公允价值重新计量的金额与购买日新增投资成本之和。个别财务报表的长期股权投资为购买日之前持有股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。一揽子交易除外。

3. 公司在购买日对合并成本在取得的可辨认资产和负债之间进行分配。

(1) 公司在企业合并中取得的被购买方除无形资产以外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的未来经济利益预期能够流入公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

(2) 公司在企业合并中取得的被购买方的无形资产，其公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

(3) 公司在企业合并中取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关的义务预期会导致经济利益流出公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

(4) 公司在企业合并中取得的被购买方的或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按公允价值计量。

(5) 公司在对企业合并成本进行分配、确认合并中取得可辨认资产和负债时，不予考虑被购买方在企业合并之前已经确认的商誉和递延所得税项目。

4. 企业合并成本与合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间差额的处理

(1) 公司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。

(2) 公司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差额，按照下列规定处理：

①对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

②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，其差额计入当期损益。

(三) 公司为进行企业合并而发生的有关费用的处理

1. 公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用（包括为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用等），于发生时计入当期损益。

2. 公司为企业合并而发行债务性证券支付的佣金、手续费等交易费用，计入债务性证券的初始计量金额。

(1) 债券如为折价或面值发行的，该部分费用增加折价的金额；

(2) 债券如为溢价发行的，该部分费用减少溢价的金额。

3. 公司在合并中作为合并对价发行的权益性证券发生的佣金、手续费等交易费用，计入权益性证券的初始计量金额。

(1) 在溢价发行权益性证券的情况下，该部分费用从资本公积（股本溢价）中扣除；

(2) 在面值或折价发行权益性证券的情况下，该部分费用冲减留存收益。

五、合并财务报表的编制方法

(一) 统一会计政策和会计期间

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与公司不一致的，在编制合并财务报表时，按照公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

(二) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司编制。

(三) 子公司发生超额亏损在合并财务报表中的反映

在合并财务报表中，母公司分担的当期亏损超过了其在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余冲减归属于母公司的所有者权益（未分配利润）；子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余继续冲减少数股东权益。

(四) 报告期内增减子公司的处理

1. 报告期内增加子公司的处理

(1) 报告期内因同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因同一控制下的企业合并而增加子公司的，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

(2) 报告期内因非同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因非同一控制下的企业合并而增加子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

2. 报告期内处置子公司的处理

公司在报告期内处置子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

六、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

(一) 合营安排的分类

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

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。

通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：

1. 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
2. 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
3. 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

(二) 共同经营的会计处理

合营方根据其在共同经营中利益份额确认相关的下列项目，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。

七、现金及现金等价物的确定标准

现金包括公司库存现金以及可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金。

公司将持有的期限短（自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。

八、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（一）金融工具的分类

1. 金融资产的分类

公司根据业务特点、投资策略和风险管理要求，将取得的金融资产分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；（2）持有至到期投资；（3）贷款和应收款项；（4）可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括：（1）交易性金融资产；（2）指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；（3）投资性主体对不纳入合并财务报表的子公司的权益性投资；（4）风险投资机构、共同基金以及类似主体持有的权益性投资等。

对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资，按业务特点、投资策略和风险管理要求可以划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或可供出售金融资产。在某些特殊情况下，划分为可供出售金融资产的权益性投资可以采用成本法进行会计处理。

2. 金融负债的分类

公司根据业务特点和风险管理要求，将承担的金融负债分为以下两类：（1）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）；（2）其他金融负债。

（二）金融工具的确认依据和计量方法

1. 金融工具的确认依据

公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

2. 金融工具的计量方法

（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：按照取得时的公允价值作为初始计量金额，相关交易费用在发生时计入当期损益。实际支付的价款中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收股利或应收利息。持有期间取得的现金股利或债券利息，确认为投资收益。资产负债表日，按照公允价值计量，并将其公允价值变动计入当期损益。出售交易性金融资产时，按实际收到的价款（如有应收股利、应收利息应予扣除）与处置日交易性金融资产账面价值的差额确认投资收益，并将原已计入公允价值变动损益的累计金额全部转入投资收益。

（2）持有至到期投资：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始计量金额。实际支付

的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收利息。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。资产负债表日，按照摊余成本计量。处置时，将取得的价款（如有应收利息应予扣除）与该项持有至到期投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

（3）贷款和应收款项：贷款和应收款项主要是指金融企业发放的贷款和一般企业销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权。采用实际利率法，按照摊余成本计量。金融企业根据当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。一般企业对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，根据实际利率计算。企业收回或处置贷款和应收款项时，将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。实际支付的价款中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收股利或应收利息。持有期间取得的现金股利或债券利息，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其公允价值变动计入其他综合收益。处置时，将取得的价款（如有应收股利、应收利息应予扣除）与该项可供出售金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；同时，将原直接计入其他综合收益的累计公允价值变动对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债：按照发生时的公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，采用实际利率法确认利息费用，资产负债表日按照摊余成本计量。

（三）金融资产转移的确认依据和计量方法

1. 金融资产终止确认条件

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，公司采用实质重于形式的原则。

2. 金融资产转移满足终止确认条件的处理

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和金融资产部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，公司将因转移而收到的对价与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益，并将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）转入当期损益。

（2）金融资产部分转移满足终止确认条件的，公司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对价与金融资产终止确认部分的账面价值之间的差额计入当期损益，同时将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）转入当期损益。

3. 金融资产转移不满足终止确认条件的处理

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（四）金融负债终止确认条件

1. 金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则公司终止确认该金融负债或其一部分；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认该现存金融负债，并同时确认新金融负债。

2. 公司对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

3. 金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

4. 公司如回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分和终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（五）金融工具公允价值的确定方法

1. 存在活跃市场的金融资产或金融负债，按照计量日活跃市场上未经调整的报价确定其公允价值。

2. 不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，具体确定原则和方法依据《企业会计准则第39号——公允价值计量》相关规定。

（六）金融资产（不含应收款项）减值认定标准、测试方法和减值准备计提方法

公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产（含单项金融资产或一组金融资产）的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括发行方或债务人发生严重财务困难、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组、因发行方发生重大财务困难导致该金融资产无法在活跃市场继续交易、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌等。

1. 持有至到期投资减值测试方法和减值准备计提方法

资产负债表日，对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

（1）对于单项金额重大的持有至到期投资，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，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，计提减值准备。

（2）对于单项金额非重大的持有至到期投资以及经单独测试后未发生减值的单项金额重大的持有至到期投资，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提减值准备。

2. 可供出售金融资产的减值测试方法和减值准备计提方法

资产负债表日，如果有客观证据表明可供出售金融资产发生减值的，计提减值准备，确认减值损

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

可供出售金融资产计提减值准备时，将原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，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的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。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

(七) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的会计处理方法

因持有意图或能力的改变致使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，公司将其重分类为可供出售金融资产；公司将持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且出售或重分类不属于公司无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起，也将该类投资的剩余部分重分类为可供出售的金融资产。

九、应收款项

(一) 单项金额重大的应收款项的确认标准、坏账准备的计提方法

1. 单项金额重大的应收款项的确认标准

单项金额重大的应收款项，是指期末余额在 100.00 万元以上的应收款项。

2. 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则按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，按照账龄分析法计提坏账准备。

应收款项发生减值的客观证据，包括下列各项：(1) 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) 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债务重组。

(二) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
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

组合名称	确定组合的依据
	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。
保理行业组合	本组合基于保理行业客户信用风险特征划分
其他组合	公司应收关联方、相关政府机构以及国控公司之间的款项为无风险组合。

1. 按组合计提坏账准备的计提方法

(1) 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：

母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年以上	50	50

子公司无锡市太湖新城发展集团有限公司、无锡市城市投资发展有限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

子公司无锡市住房保障建设发展有限公司、无锡市房地产开发集团有限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)	0	0
1~2年	1	1
2~3年	2	2
3~4年	3	3
4~5年	4	4
5年以上	5	5

子公司无锡市金佳物业管理有限公司的坏账计提比例如下

账龄	应收票据 (%)	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	0	0	0

账龄	应收票据 (%)	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1~2年	10	10	10
2~3年	50	50	50
3年以上	100	100	100

(2) 保理行业组合坏账准备计提方法

应收保理款组合按客户已到期的款项是否逾期未收，以及欠款已逾期的期数划分以下各类客户风险类型：正常类（未逾期客户）、关注类（超过付款期未超过宽限期等）、次级类（逾期6个月以内）、及损失类（逾期6个月以上客户）等4种风险类型客户，以已逾期账龄区分各类风险类型客户制定相应坏账计提比例，计提比例如下：

风险类型	应收票据坏账准备 (%)	应收保理款坏账准备计提比例 (%)
正常类	1.5	1.5
关注类	10	10
次级类	50	50
损失类	100	100

(3) 其他组合系关联方、相关政府机构以及国控公司往来款项组合，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款项

单项金额不重大的应收款项是指单项金额在 100.00 万元以下的应收款项。

公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项（与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等），单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其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。同时，公司将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计提坏账准备。

十、存货

(一) 存货的分类

存货是指公司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，包括原材料、库存商品、开发产品、周转材料、委托开发及自营开发成本等。

(二) 发出存货的计价方法

结转成本采用个别认定法核算。

(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。

十一、长期股权投资

(一) 长期股权投资初始投资成本的确定

1. 企业合并形成的长期股权投资, 其初始投资成本的确认详见本附注三之四同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

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, 按照下列规定确定其初始投资成本:

(1) 通过支付现金取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

(2) 通过发行的权益性证券(权益性工具)等方式取得的长期股权投资, 按照所发行权益性证券(权益性工具)公允价值作为其初始投资成本。如有确凿证据表明, 取得的长期股权投资的公允价值比所发行权益性证券(权益性工具)的公允价值更加可靠的, 以投资者投入的长期股权投资的公允价值为基础确定其初始投资成本。与发行权益性证券(权益性工具)直接相关费用, 包括手续费、佣金等, 冲减发行溢价, 溢价不足冲减的, 依次冲减盈余公积和未分配利润。通过发行债务性证券(债务性工具)取得的长期股权投资, 比照通过发行权益性证券(权益性工具)处理。

(3) 通过债务重组方式取得的长期股权投资，公司以放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本作为其初始投资成本。

(4) 通过非货币性资产交换方式取得的长期股权投资，在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，公司以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述条件的，公司以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

公司发生的与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，计入长期股权投资的初始投资成本。

公司无论以何种方式取得长期股权投资，实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收股利单独核算，不构成长期股权投资的成本。

(二) 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

1. 采用成本法核算的长期股权投资

(1) 公司对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，即对子公司投资，采用成本法核算。

(2) 采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司不分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润，均按照应享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

2. 采用权益法核算的长期股权投资

(1) 公司对被投资单位具有共同控制的合营企业或重大影响的联营企业，采用权益法核算。

(2) 采用权益法核算的长期股权投资，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，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的初始投资成本。

(3) 取得长期股权投资后，公司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，同时调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位账面净利润经过调整后计算确定。但是，公司对无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产公允价值的、投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值之间的差额较小的或是其他原因导致无法取得被投资单位有关资料的，直接以被投资单位的账面净损益为基础计算确认投资损益。公司按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司对被投资单位除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

公司在确认由联营企业及合营企业投资产生的投资收益时，对公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易收益按照持股比例计算归属于公司的部分予以抵销，并在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失属于资产减值损失的，全额予以确认。公司对于纳入合并范围的子公司与其联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，也按照上述原则进行抵销，并在此基础上确认投资损益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，按照下列顺序进行处理：首先冲减长期股权投资的账面价值；如果长期股权投资的账面价值不足以冲减的，则以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益的账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收款的账面价值；经过上述处理，按照投资合同或协议约定公司仍承担额外损失义务的，按照预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司扣除未确认的亏损分担额后，按照与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面金额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益和长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

（三）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

1. 确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。某项安排的相关活动通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究开发活动以及融资活动等。合营企业，是公司仅对某项安排的净资产享有权利的合营安排。合营方享有某项安排相关资产且承担相关债务的合营安排是共同经营，而不是合营企业。

2. 确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

十二、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）采用成本模式进行后续计量的投资性房地产

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

1. 采用成本模式计量的建筑物的后续计量，比照固定资产的后续计量，按月计提折旧。
2. 采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，比照无形资产的后续计量，按月进行摊销。

（四）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。

3. 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。

十三、固定资产

(一) 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

1. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司；
2. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(二) 固定资产折旧

1. 除已提足折旧仍继续使用的固定资产以外，公司对所有固定资产计提折旧。
2. 公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧，并按照固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率计算确定折旧率和折旧额，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期损益。

3. 固定资产类别、预计使用年限、预计净残值率和年折旧率列示如下：

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	20-50	3-5	1.9-4.75
机器设备	5-10	3-5	9.5-19.4

固定资产类别	折旧年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	5-10	3-5	9.5-19.4
电子及办公设备	5-10	3-5	9.5-19.4
其他设备	5-10	3-5	9.5-19.4

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，公司按照该项固定资产的账面价值、预计净残值和尚可使用寿命重新计算确定折旧率和折旧额。

资产负债表日，公司复核固定资产的预计使用寿命、预计净残值率和折旧方法，如有变更，作为会计估计变更处理。

4. 符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

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

(三) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

1. 融资租入固定资产的认定依据

在租赁期开始日，公司将满足融资租赁标准的租入固定资产确认为融资租入固定资产。

2. 融资租入固定资产的计价方法

在租赁期开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者和发生的初始直接费用作为融资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，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。未确认融资费用在租赁期的各个期间内采用实际利率法进行分摊。

3. 融资租入固定资产的折旧方法

采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

十四、在建工程

(一) 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

(二) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

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

十五、借款费用

（一）借款费用的范围

公司的借款费用包括因借款而发生的借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

（二）借款费用的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（三）借款费用资本化期间的确定

1. 借款费用开始资本化时点的确定

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，借款费用开始资本化。其中，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出。

2. 借款费用暂停资本化时间的确定

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。公司将在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

3. 借款费用停止资本化时点的确定

当购建或者生产符合资本化条件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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为当期损益。

购建或者生产的符合资本化条件的资产各部分分别完工，且每部分在其他部分继续建造过程中可供使用或者可对外销售，且为使该部分资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的，停止与该部分资产相关的借款费用的资本化；购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用的资本化。

（四）借款费用资本化金额的确定

1. 借款利息资本化金额的确定

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（3）借款存在折价或者溢价的，公司按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（4）在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不能超过当期相关借款实际发生的利息金额。

2. 借款辅助费用资本化金额的确定

（1）专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（2）一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

3. 汇兑差额资本化金额的确定

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

十六、无形资产

（一）无形资产的初始计量

1. 外购无形资产的初始计量

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

2. 自行研究开发无形资产的初始计量

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

公司自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，

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

（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续计量

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

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
土地使用权	32.08		3.12
软件	10-11		9.09-10.00
其他	10		10.00

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

2. 使用寿命不确定的无形资产的后续计量

公司对使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不进行摊销。

（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）划分公司内部研究开发项目的研究阶段与开发阶段的具体标准

根据研究与开发的实际情况，公司将研究开发项目区分为研究阶段与开发阶段。

1. 研究阶段

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

2. 开发阶段

开发阶段是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生

产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(五) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

(六) 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。

十七、长期资产减值

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、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

公司对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

公司进行资产减值测试时，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确

认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

十八、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。

十九、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。

（一）短期薪酬

短期薪酬是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（二）离职后福利——设定提存计划

公司参与的设定提存计划是按照有关规定为职工缴纳的基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应缴存的金额，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（三）辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。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：

1. 企业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。

2. 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（四）其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利和辞退福利以外的其他所有职工福利。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

1. 服务成本。
2. 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
3. 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

二十、预计负债

（一）预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、亏损合同、重组等或有事项相关的义务同时符合以下三个条件时，确认为预计负债：

1. 该义务是公司承担的现时义务；
2. 该项义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
3. 该义务的金额能够可靠地计量。

（二）预计负债的计量方法

预计负债的金额按照该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

1. 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。
2. 在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：
 - （1）或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。

二十一、收入

公司营业收入主要包括工程代建收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入，其确认原则如下：

（一）工程代建收入

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。公司工程代建收入主要采用成本加成的形式确认，即在工程代建成本的基础上加上一定毛利确认为收入。

（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) 建造合同收入的确认

1. 在同一会计年度内开始并完成的建造合同，公司在合同完成时确认合同收入和合同费用。

2. 如果建造合同的开始和完成分属于不同的会计年度，且在资产负债表日建造合同的结果能够可靠地估计的，则公司在资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和合同费用。

(1) 固定造价合同的结果能够可靠估计是指同时具备下列条件：

① 合同总收入能够可靠地计量；

② 与合同相关的经济利益很可能流入公司；

③ 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

④ 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(2) 成本加成合同的结果能够可靠估计是指同时具备下列条件：

① 与合同相关的经济利益很可能流入公司；

② 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3. 如果建造合同的开始和完成分属于不同的会计年度，但建造合同的结果不能可靠地估计的，则公司分别下列情况确认合同收入和合同费用：

(1) 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

(2) 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(3) 如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，则公司将预计损失确认为当期费用。

二十二、政府补助

（一）政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

（二）政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

1. 公司能够满足政府补助所附条件；
2. 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

（三）政府补助的计量

1. 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。
2. 政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币1元）。

（四）政府补助的会计处理方法

1. 与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

4. 与公司日常经营相关的政府补助，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，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

5. 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

二十三、递延所得税

公司采用资产负债表债务法核算所得税。

(一) 递延所得税资产或递延所得税负债的确认

1. 公司在取得资产、负债时确定其计税基础。公司于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异的，在有关暂时性差异发生当期且符合确认条件的情况下，公司对应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异分别确认递延所得税负债或递延所得税资产。

2. 递延所得税资产的确认依据

(1) 公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。在确定未来期间很可能取得的应纳税所得额时，包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额。

(2) 对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值；在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3. 递延所得税负债的确认依据

公司将当期和以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二) 递延所得税资产或递延所得税负债的计量

1. 资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，公司根据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。

2. 适用税率发生变化的，公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入税率变化当期的所得税费用。

3. 公司在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，采用与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。

4. 公司对递延所得税资产和递延所得税负债不进行折现。

二十四、经营租赁与融资租赁

公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

(一) 经营租赁的会计处理

作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损

益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二）融资租赁的会计处理

作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；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手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，在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；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

二十五、重要会计政策和会计估计的变更

（一）重要会计政策变更

公司本年重要会计政策没有发生变更。

（二）重要会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注
子公司无锡市住房置业融资担保有限公司于2020年9月取得江苏省地方金融监督管理局颁发的《融资担保业务经营许可证》纳入了融资担保监管体系。根据《融资性担保公司暂行管理办法》相关规定，担保风险金的计提方法发生变更，原来担保风险金系按每个年度担保费收入的15%计提，现变更为计提未到期责任准备金： $(\text{担保余额}/\text{担保额}) \times \text{担保费收入} \times 15\%$ 和担保赔偿准备金： $\text{按担保余额} \times (\text{垫付余额}/\text{历年累计担保余额} \times 100\%)$	已上报监管部门，暂未取得审批文件	2020.9	不追溯调整，影响当期净利润-40,108,758.21元

附注四、税项

一、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额-可抵扣进项税额	13%/10%/9%/6%/5%/3%/1%（销项税额）
城市维护建设税	缴纳的流转税额	7%
教育费附加	缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	缴纳的流转税额	2%/1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

其他税项包括土地增值税、房产税、车船使用税、印花税等，本公司依据税法有关规定计缴。

存在执行不同企业所得税税率纳税主体的，税率情况如下：

纳税主体名称	所得税税率
无锡市学前街农贸市场有限公司	10%
无锡市太湖湖泊治理股份有限公司	15%

注：无锡市学前街农贸市场有限公司企业所得税采用核定应纳税所得额利润率 10%；

无锡市太湖湖泊治理股份有限公司系高新技术企业 2020 年 12 月被认定高新技术企业，有效期三年，企业所得税税率为高新技术企业优惠税率 15%。

二、税收优惠及批文

1、根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号）有关规定：对从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过300万元、从业人数不超过300人、资产总额不超过5000万元等三个条件的小型微利企业，年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

2、根据《关于应对新冠肺炎疫情影响有关房产税、城镇土地使用税优惠政策公告》（苏财税（2020）8号）规定，对增值税小规模纳税人，暂免征收2020年上半年房产税、城镇土地使用税，随后又出台苏财税（2020）18号文，国家税务总局江苏省税务局为支持企业纾困和复工复产，经省政府同意，现将《关于应对新冠肺炎疫情影响有关房产税、城镇土地使用税优惠政策公告》（苏财税（2020）8号）规定的税收优惠政策，执行至2020年12月31日。

3、根据《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税（2016）12号）的规定：自2016年2月1日起，对按月纳税的月销售额或营业额不超过10万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过30万元）的缴纳义务人，免征教育费附加、地方教育费附加。

附注五、合并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. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	290,740.96	268,016.59
银行存款[注 1]	9,362,430,597.91	11,830,585,371.73
其他货币资金[注 2]	133,177,477.85	131,100,035.18
合计	9,495,898,816.72	11,961,953,423.50

[注 1] 银行存款期末余额中包括向银行质押和被法院司法冻结金额为 9,505,743.35 元。

[注 2] 其他货币资金期末余额含风险准备金 127,541,045.56 元、保函保证金 2,981,802.99 元、POS

机收款在途资金 2,654,629.30 元。

2. 应收票据

(1) 应收票据分类列示

票据类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	4,120,000.00	200,000.00
商业承兑汇票		929,518,027.07
减：坏账准备		13,942,770.41
合计	4,120,000.00	915,775,256.66

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	500,000.00	

(4) 保理公司应收票据按四级分类列示如下

组合名称	期末余额			期初余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例(%)	应收票据	坏账准备	计提比例(%)
正常类				929,518,027.07	13,942,770.41	1.50

(5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
商业承兑汇票组合	13,942,770.41		13,942,770.41		0

3. 应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项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	1,433,798,015.95	100.00	28,366,352.35	1.98	1,405,431,663.60
其中：账龄组合	81,083,318.62	5.66	8,530,878.82	10.52	72,552,439.80
应收保理款组合	1,322,364,902.27	92.22	19,835,473.53	1.50	1,302,529,428.74
其他组合	30,349,795.06	2.12			30,349,795.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,433,798,015.95	100.00	28,366,352.35	1.98	1,405,431,663.60

(续表)

类别	期初余额				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	184,661,585.04	100.00	9,489,575.70	5.14	175,172,009.34
其中：账龄组合	71,275,423.67	38.60	8,135,594.95	11.41	63,139,828.72
应收保理款组合	90,265,383.33	48.88	1,353,980.75	1.50	88,911,402.58
其他组合	23,120,778.04	12.52			23,120,778.04
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	184,661,585.04	100.00	9,489,575.70	5.14	175,172,009.34

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	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	44,169,712.61	469,073.52	1.06	33,690,688.17	636,608.36	1.89
1~2年	21,979,243.66	1,098,962.18	5.00	1,818,819.27	90,940.97	5.00
2~3年	753,432.17	150,686.43	20.00	25,710,176.80	5,142,023.84	20.00
3~4年	10,578,333.80	5,289,136.82	50.00	3,848,708.39	1,867,954.19	48.53
4~5年	1,374,565.34	1,008,452.28	73.37	5,000.00	4,000.00	80.00
5年以上	2,228,031.04	514,567.59	23.10	6,202,031.04	394,067.59	6.35
合计	81,083,318.62	8,530,878.82	10.52	71,275,423.67	8,135,594.95	11.41

组合中，应收保理款按四级分类列示如下

组合名称	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
正常类	1,322,364,902.27	19,835,473.53	1.50	90,265,383.33	1,353,980.75	1.50

(2) 本期计提、收回或转回、核销的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	9,489,575.70	20,394,061.48	1,517,284.83		28,366,352.35

(3) 期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	期末金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
中天建设集团有限公司	177,230,000.00	1年以内	12.36
江苏红豆进出口有限责任公司	145,000,000.00	1年以内	10.11
远东买卖宝网络科技有限公司	80,000,000.00	1年以内	5.58
上海建工七建集团有限公司	74,438,494.00	1年以内	5.19
无锡红豆居家服饰销售有限公司	70,000,000.00	1年以内	4.88
合计	546,668,494.00		38.12

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	20,324,200.71	9.56	37,644,639.88	16.21
1~2年	9,842,675.04	4.63	19,279,711.59	8.30
2~3年	9,646,793.55	4.54	49,731,358.84	21.41
3年以上	172,699,351.14	81.27	125,594,010.95	54.08
合计	212,513,020.44	100.00	232,249,721.26	100.00

(2) 账龄超过1年的重要预付款项

单位名称	期末余额	未及时结算原因
无锡市滨湖区太湖街道办事处	100,000,000.00	金石路南侧地块拆迁预付款
无锡市滨湖区住房保障和房产管理局	45,460,548.00	未最终决算
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	地铁代建费未结算
无锡市智诚实业有限公司	6,433,484.09	未最终决算
无锡太湖城管理委员会	4,197,190.00	拆迁款
无锡迈梯建材有限公司	2,800,000.00	未最终决算
无锡市供电局市东分局	2,955,010.96	未最终决算
无锡市栋佳机械设备厂	1,576,016.46	未最终决算
合计	171,422,249.51	

(3) 期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
无锡市滨湖区太湖街道办事处	100,000,000.00	47.06
无锡市滨湖区住房保障和房产管理局	45,460,548.00	21.39
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	3.76
无锡市智诚实业有限公司	6,433,484.09	3.03

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
上海国际招标有限公司	4,500,000.00	2.12
合计	164,394,032.09	77.36

5. 其他应收款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,916,822.72	4,936,755.12
应收股利		
其他应收款	19,957,272,897.23	20,077,364,564.66
合计	19,959,189,719.95	20,082,301,319.78

(2) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款利息	1,907,933.33	1,667,526.13
借款利息	8,889.39	3,269,228.99
合计	1,916,822.72	4,936,755.12

(3) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	期末余额				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	22,283,231.33	0.11	22,283,231.33	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	20,021,414,004.49	99.88	64,141,107.26	0.33	19,957,272,897.23
其中：账龄组合	283,191,145.89	1.42	64,141,107.26	22.65	219,050,038.63
应收保理款组合					
其他组合	19,738,222,858.60	98.46			19,738,222,858.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,256,711.21	0.01	2,256,711.21	100.00	
合计	20,045,953,947.03	100.00	88,681,049.80	0.44	19,957,272,897.23

(续表)

类别	期初余额				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	22,362,230.72	0.11	22,362,230.72	100.00	

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	20,139,976,118.12	99.88	62,611,553.46	0.31	20,077,364,564.66
其中：账龄组合	475,453,037.13	2.36	62,611,553.46	13.17	412,841,483.67
应收保理款组合					
其他组合	19,664,523,080.99	97.52			19,664,523,080.99
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,579,827.20	0.01	2,579,827.20	100.00	
合计	20,164,918,176.04	100.00	87,553,611.38	0.43	20,077,364,564.66

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位或项目）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
改制前广益、惠景、五星代收水电费	9,135,255.10	9,135,255.10	100.00	多次催讨未收回
无锡市房地产开发公司经营服务公司	2,021,622.27	2,021,622.27	100.00	账龄长，收回可能性极小
无锡星泽新型墙体建材有限公司	1,151,705.10	1,151,705.10	100.00	债务人营业执照吊销
怡庭物业服务集团有限公司	2,973,809.34	2,973,809.34	100.00	多次催讨未收回
无锡市滨湖区房冠物业管理有限公司	3,384,125.09	3,384,125.09	100.00	多次催讨未收回
以前年度水电费	3,616,714.43	3,616,714.43	100.00	代付物业公司 2013 年之前水电费，账龄较长且无法收回
合计	22,283,231.33	22,283,231.33		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	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	131,791,148.50	2,550,506.36	1.94	49,192,783.69	327,316.95	0.67
1~2 年	51,448,438.42	1,268,923.18	2.47	332,906,654.40	15,537,766.94	4.67
2~3 年	9,611,932.43	260,292.27	2.71	688,236.08	39,612.22	5.76
3 年以上	90,339,626.54	60,061,385.45	66.48	92,665,362.96	46,706,857.35	50.40
合计	283,191,145.89	64,141,107.26	22.65	475,453,037.13	62,611,553.46	13.17

期末单项金额虽不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
无锡市梁溪区东河花园	642,577.85	642,577.85	100.00	账龄长，收回可能性极小
无锡市城管执法局	490,920.00	490,920.00	100.00	账龄长，收回可能性极小

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
无锡市梁溪区标准花园	358,552.39	358,552.39	100.00	账龄长，收回可能性极小
东台项目部	253,244.95	253,244.95	100.00	债务人破产
住房基金中心	181,600.00	181,600.00	100.00	账龄长，收回可能性极小
零星房款	130,000.00	130,000.00	100.00	账龄长，收回可能性极小
投标保证金	100,000.00	100,000.00	100.00	账龄长，收回可能性极小
无锡市梁溪区新梁溪人家	81,726.02	81,726.02	100.00	账龄长，收回可能性极小
北塘区拆迁办公室	7,790.00	7,790.00	100.00	账龄长，收回可能性极小
市装璜装饰公司	5,000.00	5,000.00	100.00	账龄长，收回可能性极小
市重点建设办公室	3,800.00	3,800.00	100.00	账龄长，收回可能性极小
杨士根	1,500.00	1,500.00	100.00	账龄长，收回可能性极小
合计	2,256,711.21	2,256,711.21		

②本期计提、收回或转回、核销的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
坏账准备	87,553,611.38	1,529,553.80	402,115.38			88,681,049.80

③期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
无锡市太湖新城建设指挥部办公室	资金往来及代建项目投资款等	14,639,159,705.55	1年以内 1,700,424,489.02; 1-2年 6,893,941,112.58; 2-3年 4,140,064,231.52; 3-4年 1,904,729,872.43	73.03
江阴高新区投资开发有限公司	棚改专项资金	1,003,799,200.00	2-3年 69,486,500.00; 4-5年 934,312,700.00	5.01
无锡市蠡湖地区规划建设领导小组办公室	往来款	849,285,710.00	2-3年 650,000,000.00; 5年以上 199,285,710.00	4.24
城南商贸中心	拆迁工程款	799,119,781.74	3年以上	3.99
无锡市城市重点工程建设办公室	往来款	772,338,028.72	1-2年 907,338.61; 2-3年 6,243,726.38; 3-4年 51,248,353.82; 4-5年 70,073,064.60; 5年以上 643,865,545.31	3.85
合计	/	18,063,702,426.01	/	90.12

6. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	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	2,176,746.92		2,176,746.92	5,417,647.37		5,417,647.37
库存商品	10,494,421.76		10,494,421.76	10,428,957.85		10,428,957.85
开发产品	5,791,453,639.07	34,060,864.05	5,757,392,775.02	3,950,312,697.50	39,862,831.45	3,910,449,866.05
周转材料	168,786.33		168,786.33	166,472.29		166,472.29
开发成本	46,681,748,211.17		46,681,748,211.17	50,165,228,544.61		50,165,228,544.61
十二五水专项	4,462,996.87		4,462,996.87	4,965,091.32		4,965,091.32
低值易耗品	57,839.26		57,839.26	122,106.36		122,106.36
零星工程	45,570,561.68		45,570,561.68	25,664,454.52		25,664,454.52
工程施工	1,385,623.11		1,385,623.11			
合计	52,537,518,826.17	34,060,864.05	52,503,457,962.12	54,162,305,971.82	39,862,831.45	54,122,443,140.37

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	39,862,831.45				5,801,967.40	34,060,864.05

注：其他减少系开发产品结转营业成本所致。

7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
理财产品	240,980,000.00	880,650,000.00
待抵扣进项税额	112,314,711.16	63,147,363.37
预缴税金	39,249,670.76	108,823,645.02
存出保证金	40,375,880.39	55,717,426.85
待摊费用	1,073,877.49	722,800.97
合计	433,994,139.80	1,109,061,236.21

8. 发放贷款及垫款

(1) 贷款和垫款按个人和企业分布情况

项目	期末余额		期初余额	
	金额	资产减值准备	金额	资产减值准备
发放企业贷款	8,000,000.00	120,000.00		

(2) 贷款和垫款按担保方式分布情况

项目	期末余额		期初余额	
	金额	资产减值准备	金额	资产减值准备
保证贷款	8,000,000.00	120,000.00		

(3) 贷款和垫款五级分类情况

五级分类	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
正常	8,000,000.00	100.00%		

(4) 期末贷款明细情况

项目	贷款单位	期末余额
1	江苏中育优教科技发展有限公司	5,000,000.00
2	江苏捷成睿创科技发展有限公司	3,000,000.00
	合计	8,000,000.00

9. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	3,692,040,670.74		3,692,040,670.74	3,033,598,682.48		3,033,598,682.48
其中：按公允价值计量的权益工具	7,469,525.70		7,469,525.70	7,765,710.88		7,765,710.88
按成本计量的权益工具	3,684,571,145.04		3,684,571,145.04	3,025,832,971.60		3,025,832,971.60
合计	3,692,040,670.74		3,692,040,670.74	3,033,598,682.48		3,033,598,682.48

(2) 期末按公允价值计量的权益工具

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	2,095,676.77		2,095,676.77
公允价值	7,469,525.70		7,469,525.70
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	5,373,848.93		5,373,848.93

(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			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
国联人寿保险股份有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
无锡市太湖家园房地产经营有限公司	5,700,000.00			5,700,000.00

被投资单位	账面余额			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
无锡市房屋置换中心有限公司	11,256,971.60			11,256,971.60
深圳赛博福纳资本投资管理中心(有限合伙)	1,800,000.00			1,800,000.00
无锡市众邦股权投资合伙企业(有限合伙)		100,000,000.00		100,000,000.00
江苏资产管理有限公司	500,000,000.00	100,000,000.00		600,000,000.00
无锡市文化旅游发展集团有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00
无锡昌兴房地产开发有限公司	2,040,000.00			2,040,000.00
无锡市鼎宸置业有限公司	2,040,000.00			2,040,000.00
无锡欣闻房地产开发有限公司	2,040,000.00			2,040,000.00
无锡嘉启房地产开发有限公司	4,080,000.00			4,080,000.00
江苏省北国投资有限责任公司	2,550,000.00			2,550,000.00
江苏融科智地房地产开发有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00
国开思远(北京)投资基金有限公司	50,000,000.00		18,774,703.56	31,225,296.44
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司	403,326,000.00			403,326,000.00
浪潮卓数大数据产业发展有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00
无锡太湖新城国际教育园投资管理有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00
无锡市金融创业投资集团有限公司[注 1]	462,500,000.00			462,500,000.00
龙道博特轮胎科技(无锡)有限公司[注 2]	200,000,000.00			200,000,000.00
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
无锡苏民汇鑫创业投资合伙企业(有限合伙)[注 3]	58,800,000.00			58,800,000.00
无锡金泽运动健康体育投资企业(有限合伙)[注 6]	50,000,000.00			50,000,000.00
无锡国发开元股权投资中心(有限合伙)	180,000,000.00			180,000,000.00
无锡新沃生物医药投资管理合伙企业(有限合伙)[注 4]		90,000,000.00		90,000,000.00
无锡高投毅达太湖人才成长创业投资合伙企业(有限合伙)		20,000,000.00		20,000,000.00
北京晨山创业投资基金合伙企业(有限合伙)		18,000,000.00		18,000,000.00
张家港博华创业投资合伙企业(有限合伙)		140,000,000.00		140,000,000.00
无锡车联天下信息技术有限公司		99,512,877.00		99,512,877.00
无锡智慧睿新管理咨询合伙企业(有限合伙)[注 5]		100,000,000.00		100,000,000.00
合计	3,025,832,971.60	677,512,877.00	18,774,703.56	3,684,571,145.04

(续表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位 持股比例 (%)	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
国联人寿保险股份有限公司					10.00	
无锡市太湖家园房地产经营有限公司					19.00	2,280,000.00
无锡市房屋置换中心有限公司					10.00	700,000.00
深圳赛博福纳资本投资管理中心					1.00	
无锡市众邦股权投资合伙企业 (有限合伙)					2.8571	
江苏资产管理有限公司					10.00	107,600,051.07
无锡市文化旅游发展集团有限公司					13.06	
无锡昌兴房地产开发有限公司					3.69	
无锡市鼎宸置业有限公司					1.399	
无锡欣闻房地产开发有限公司					5.00	
无锡嘉启房地产开发有限公司					5.00	
江苏省北国投资有限责任公司					5.00	
江苏融科智地房地产开发有限公司					5.00	
国开思远(北京)投资基金有限公司					0.99	
江苏宜兴农村商业银行股份有限公司					1.2222 亿股 9.00	9,624,825.00
浪潮卓数大数据产业发展有限公司					10.00	
无锡太湖新城国际教育园投资管理有限公司					10.00	
无锡市金融创业投资集团有限公司[注 1]					22.8549	27,795,813.00
龙道博特轮胎科技(无锡)有限公司[注 2]					30.77	
无锡产发服务贸易投资基金合伙企业(有限合伙)					19.74	232,355.71
无锡苏民汇鑫创业投资合伙企业(有限合伙)[注 3]					49.00	
无锡金泽运动健康体育投资企业(有限合伙)[注 6]					81.97	2,833,753.42
无锡国发开元股权投资中心(有限合伙)					18.75	

被投资单位	减值准备				在被投资单位 持股比例 (%)	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
无锡新沃生物医药投资管理合 伙企业(有限合伙)[注 4]					29.703	
无锡高投毅达太湖人才成长创 业投资合伙企业(有限合伙)					20.00	
北京晨山创业投资基金合伙企 业(有限合伙)					8.7273	
张家港博华创业投资合伙企业 (有限合伙)					10.00	197,148.35
无锡车联天下信息技术有限公 司					8.06	
无锡智慧睿新管理咨询合伙企 业(有限合伙)[注 5]					75.4717	
合计						151,263,946.55

[注1]本公司与子公司无锡丰润投资有限公司(丰润投资)虽然持有无锡市金融创业投资集团有限公司22.8549%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:无锡市金融创业投资集团有限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创业投资集团有限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创业投资集团有限公司之间发生重要交易。本公司未向无锡市金融创业投资集团有限公司派出管理人员。本公司未向无锡市金融创业投资集团有限公司提供关键技术资料。

[注2]本公司子公司丰润投资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:萨驰智能装备股份有限公司;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。

[注3]本公司子公司丰润投资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,根据合伙企业签订的合伙:基金规模4亿元,江苏无锡经济开发区管理委员会(简称经开区)指定本公司作为有限合伙人出资1.96亿元。普通合伙人对基金事务拥有充分的管理和控制

权，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。

[注4] 本公司子公司丰润投资虽然持有无锡新沃生物医药投资管理合伙企业（有限合伙）29.703%股权，但不具备重大影响，根据无锡经济开发区党工委第29次、管委会第23次会议纪要及经开区指令性任务工作联系单（2020-4-17），新沃生物医药基金总规模10.1亿，由丰润投资履行出资事宜，出资3亿元分期到位。普通合伙人对基金事务拥有充分的管理和控制权。投资决策委员会由3名委员组成，并设观察员席位3名，本公司拥有一席观察员席位。

[注5] 本公司子公司丰润投资的无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）虽然持有无锡智慧睿新管理咨询合伙企业（有限合伙）75.47%股权，但不具备重大影响。江苏睿智思泉投资管理有限公司、无锡鹏天聚信管理咨询合伙企业（有限合伙）、无锡友联伟业管理咨询合伙企业（有限合伙）、无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）共同投资成立无锡智慧睿新管理咨询合伙企业（有限合伙），其中尚贤壹号出资20000万元。各方确认，无锡智慧睿新设立之目的系并购江苏捷成睿创科技发展有限公司。自无锡智慧睿新设立满五年之日起，尚贤壹号有权随时要求江苏睿智思泉投资管理有限公司按照回购财产份额对应5.5%至8%不等的回购利率进行回购。

[注6] 本公司子公司无锡新泽文商旅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发展有限公司在合伙企业的股权作为质押。

10. 持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	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	30,000,000.00		30,000,000.00	110,000,000.00		110,000,000.00

(2) 期末重要的持有至到期投资

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
华宝-宝诚通达集合资金信托计划	30,000,000.00	8.00%	8.89%	不定, 信托计划是 54 个月+X, 可提前也可延后

11. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额			
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备			其他		
合营企业及联营 企业													
徐州市滨湖花园 房地产开发有限 公司	68,004,160.89			1,821,916.97						2,707,600.00			67,118,477.86
无锡仲城房地产 有限公司	35,200,053.97			-693,881.23									34,506,172.74
江苏江南古运河 文化旅游股份有 限公司	21,150,248.46			-2,743,024.83									18,407,223.63
无锡城发扬子健 康养老产业管理 有限公司	732,151.99			1,330,697.54									2,062,849.53

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备			其他
江苏锡城建环科技发展有限公司	19,620,535.67			364,634.07						19,985,169.74	
无锡大剧院保利管理有限公司	2,954,835.18			898,756.60						3,853,591.78	
无锡朗福置业有限公司	120,274,169.05			30,947,134.89			73,500,000.00			77,721,303.94	
无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	25,213,233.15			3,945,278.86			23,520,000.00			5,638,512.01	
无锡中海太湖新城置业有限公司	106,244,495.09			5,277,078.99						111,521,574.08	
无锡中海海润置业有限公司	98,540,652.85			2,100,304.47						100,640,957.32	
无锡财信商业保理有限公司	56,895,998.17			11,757,223.03						68,653,221.20	
浪潮卓数大数据产业发展有限公司	97,203,459.50		100,000,000.00								2,796,540.50
宜兴市美晟置业有限公司	100,390,225.80			114,645,102.75						215,035,328.55	
无锡太湖国际会展集团有限公司	24,062,215.14			1,743,411.92						25,805,627.06	
无锡金泽投资管理有限公司	1,947,743.22			-108,971.43						1,838,771.79	
无锡爱骑仕文化发展有限公司	62,688.77			908.16						63,596.93	

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备			其他	
耐训体育管理 (无锡)有限公司	264,730.98			-264,730.98								
无锡里仁社区服 务有限公司	127,017.69			-10,717.66								
无锡泽香农贸市 场管理有限公司	787,502.07	1,800,000.00		-159,483.20								116,300.03
世界跆拳道(无 锡)中心有限公 司	125,000.00			17,050.12								142,050.12
无锡市瑞星人力 资源有限公司	952,299.69			175,458.14								1,127,757.83
无锡市苏景市场 管理有限公司	992,217.19			16,690.73							-19,505.15	989,402.77
无锡霖瑞农业科 技有限公司	759,002.28			12,997.02								771,999.30
无锡市中海锦年 瑞景养老管理有 限公司		980,000.00		192,720.52								1,172,720.52
合计	782,504,636.80	2,780,000.00	100,000,000.00	171,266,555.45				99,727,600.00		2,777,035.35		759,600,627.60

12. 投资性房地产

(1) 采用成本模式计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	436,093,821.84	53,417,280.00	489,511,101.84
2.本期增加金额	31,056,873.97		31,056,873.97
(1)外购			
(2)存货\固定资产\在建工程转入	31,056,873.97		31,056,873.97
(3)企业合并增加			
3.本期减少金额	2,224,001.50		2,224,001.50
(1)处置	2,224,001.50		2,224,001.50
4.期末余额	464,926,694.31	53,417,280.00	518,343,974.31
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	144,766,639.13	14,013,364.35	158,780,003.48
2.本期增加金额	25,402,710.07	1,664,954.18	27,067,664.25
(1)计提或摊销	20,096,367.02	1,664,954.18	21,761,321.20
(2)企业合并增加			
(3)固定资产转入	5,306,343.05		5,306,343.05
3.本期减少金额	413,876.13		413,876.13
(1)处置	413,876.13		413,876.13
(2)其他转出			
(3)企业合并减少			
4.期末余额	169,755,473.07	15,678,318.53	185,433,791.60
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
(2)企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1)处置			
(2)其他转出			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	295,171,221.24	37,738,961.47	332,910,182.71
2.期初账面价值	291,327,182.71	39,403,915.65	330,731,098.36

(2) 采用公允价值模式计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、期初余额	
二、本期变动	5,842,558,085.28
加：外购[注 1]	-307,324,019.60
资产划拨	1,308,207,484.81
存货\固定资产\在建工程转入	
企业合并增加	18,543,623.79
减：处置	
其他减少[注 2]	1,640,727,228.75
公允价值变动	6,652,100.55
三、期末余额	5,535,234,065.68

[注 1]公司投资性房地产公允价值依据江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司出具的铭诚评报(2021)(锡)(房)字第 1104 号、第 0291 号房地产估价报告、无锡宝光资产评估有限公司出具的锡宝光评报字(2020)第 0061 号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(2021)第 Z008 号资产评估咨询报告确认。

[注 2]其他减少系上年由无锡市太湖新城建设指挥部办公室投入的大剧院和信访中心无法办理权证过户手续,经 2020 年 11 月 26 日无锡经济开发区党工委第 73 次、管委会第 67 次会议纪要:将大剧院和信访中心的实物注资新城集团变更为货币注资。

(3) 投资性房地产权证情况:

1) 无锡市住房保障建设发展有限公司(以下简称保障房)

①西新街 9 号(新锦辉大酒店)12265.02 m²,房屋产权人为无锡市经济适用房管理中心,土地使用权人为无锡市方舟房产经营有限公司,两证均未过户到本公司名下。

②其余出租的营业用房共计面积 7828.29 平方米,均无土地使用权证,其中:A、23444.22 平方米暂未办理房屋产权证;B、17021.87 平方米无法办理房屋产权证(具体见下列清单),因政府对保障性住房的营业用房土地出让金没有出台缴纳标准,剩余 17362.20 平方米已办理房产证,但未办理土地证。

A、暂未办理房屋产权证清单:

出租资产	面积	投资性房地产原值
南湖家园 54 号	5,272.88	12,364,850.87
南湖 1-1	107.72	252,602.32
惠景家园 1 号、3 号(钱皋路 1#、钱皋路 3#)	4,025.18	13,423,975.30
惠景家园盛岸西路 11-2#	97.01	323,528.35
新街家园 16-1#	263.15	948,563.65
惠景家园盛岸西路 11-1#	95.19	317,458.65

出租资产	面积	投资性房地产原值
惠景家园盛岸西路 7-2#	262.83	876,538.05
南湖家园 2-1#、2-2#	440.32	1,032,546.00
瑞星一期 35-7	294.91	794,918.11
南湖 2-3	285.96	670,573.34
南湖 53#2、3 层	6,470.27	15,172,718.45
新街 16-2	290.02	1,045,420.59
惠景 200-4	294.90	983,491.50
惠景 200-9	294.04	980,623.40
惠景家园盛岸路 9-2	266.82	889,844.70
惠景家园钱皋路 5-3	813.92	2,714,423.20
惠景家园 200-8	294.90	983,491.50
惠景家园盛岸路 11-3	231.56	772,252.60
南湖家园 2-10	229.30	537,706.21
南湖家园 2-11	241.86	567,159.28
南湖家园 2-12	249.96	586,153.70
南湖家园 2-13	261.32	612,792.79
瑞星家园 35-3	264.98	714,245.11
瑞星家园 35-4	286.18	771,386.74
瑞星家园 35-5	262.74	708,205.16
瑞星家园 35-7	294.91	794,918.11
惠景家园钱皋路 5-4	147.50	491,912.50
新街家园 34-3	76.95	277,377.82
新街家园 34-6	74.15	267,284.80
新街家园 34-7	53.64	193,353.43
新街家园 34-9	39.74	143,248.79
南湖家园 1-3	85.13	199,629.00
南湖家园 1-6	87.91	206,148.07
瑞星家园 35-1	286.53	772,330.15
惠景家园惠钱路 200-5	294.9	983,491.50
南湖家园 1-4	104.94	246,083.25
合计	23,444.22	63,621,246.99

B、无法办理房屋产权证清单：

出租资产	面积	投资性房地产原值
南湖托老所(86#)	2,614.77	7,433,349.65
南湖医疗所(50#)	3,640.72	10,349,952.30
新街家园 36-504 (光照不足房屋)	83.58	301,276.65
毛湾家园 A 93-1	172.84	623,027.71
毛湾家园 A 93-2	289.73	1,044,375.24
毛湾家园 A 93-3	35.39	127,568.56
毛湾家园 A 93-4	35.39	127,568.56
毛湾家园 A 93-5	289.73	1,044,375.24
毛湾家园 A 93-6	187.66	676,448.62
毛湾家园 A 93-7	229.17	826,077.64
毛湾家园 A 93-8	240.22	865,909.02
毛湾家园 A 93-9	165.08	595,055.62
毛湾家园 A 93-10	187.90	677,313.74
毛湾家园 A 93-11	302.65	1,090,947.32
毛湾家园 A 93-12	142.16	512,437.04
毛湾家园 A 93-13	141.85	511,319.60
毛湾家园 A 104-1	141.85	511,319.60
毛湾家园 A 104-2	142.16	512,437.04
毛湾家园 A 104-3	302.65	1,090,947.32
毛湾家园 A 104-4	187.90	677,313.74
毛湾家园 A 104-5	186.44	672,050.95
毛湾家园 A 104-6	276.48	996,613.63
毛湾家园 A 104-7	287.73	1,037,165.94
毛湾家园 A 104-8	162.71	586,512.60
毛湾家园 A 104-9	236.86	853,797.40
毛湾家园 A 104-10	117.84	424,771.96
毛湾家园 A 104-11	117.84	424,771.96
毛湾家园 A 104-12	181.89	655,649.79
新街家园 37-601 (光照不足房屋)	83.90	302,430.14
新街家园 36-704 (光照不足房屋)	83.58	301,276.65
新街家园 36-804 (光照不足房屋)	83.58	301,276.65
新街家园 37-501 (光照不足房屋)	83.90	302,430.14
新街家园 36-604 号 (光照不足房屋)	83.90	302,430.14

出租资产	面积	投资性房地产原值
新街家园 37-401 号 (光照不足房屋)	83.90	302,430.14
新街家园 36-404 (光照不足房屋)	83.90	302,430.14
新街家园 37-301 (阳光不足)	83.90	302,430.14
新街家园 36-304 (阳光不足)	83.90	302,430.14
毛湾家园 B 69-1	187.14	683,061.00
毛湾家园 B 69-2	203.19	741,643.50
毛湾家园 B 69-3	203.19	741,643.50
毛湾家园 B 69-4	176.69	644,918.50
毛湾家园 B 69-5	203.19	741,643.50
毛湾家园 B 69-6	203.19	741,643.50
毛湾家园 B 69-7	203.19	741,643.50
毛湾家园 B 69-8	249.30	909,945.00
毛湾家园 B 69-9	261.12	953,088.00
毛湾家园 B 69-10	180.08	657,292.00
毛湾家园 B 69-11	203.19	741,643.50
毛湾家园 B 69-12	327.29	1,194,608.50
毛湾家园 B 69-13	153.73	561,114.50
毛湾家园 B 69-14	130.07	474,755.50
毛湾家园 B 75-4	204.19	745,293.50
毛湾家园 B 75-5	204.35	745,877.50
毛湾家园 C38-8	124.2	453,330.00
毛湾家园 B64	613.73	2,240,114.50
毛湾家园 B75-2	154.48	563,852.00
毛湾家园 B75-3	328.88	1,200,412.00
毛湾家园 B75-10	128.29	468,258.50
东璟家园 E41-9	155.17	566,370.50
东璟家园 E41-11	42.06	153,519.00
毛湾家园 B75-11	128.29	468,258.50
毛湾家园 B75-12	198.02	722,773.00
合计	17,021.87	56,826,621.72

2) 无锡市金佳物业管理有限公司 (以下简称金佳物业)

①崇宁路53-1号商业用房171.47平方米,已于2019年11月完成变更登记手续、已取得苏(2019)无锡市不动产权第0330322号房地产证,所有权人为无锡市金佳物业管理有限公司。

②叙康里58、59号营业用房187.36平方米，房屋所有权人为无锡市金佳物业管理中心，尚未办理名称变更登记手续。

③无锡市公用房产管理处无偿划拨学前街4号店面房1254.18平方米、入账价值3,026,459.00元；接管原无锡市房地产开发公司下属凯发物业管理有限公司太湖大道西871号、877号门面房258.45平方米，估价入账4,135,200.00元。相关房产尚未办妥产权变更手续。

3) 无锡市房地产开发集团有限公司（以下简称房开公司）

未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
新梁溪人家车位	22,906,272.19	公建配套
梁韵阁	6,012,540.02	市重点办公室移交，手续不全
茶楼	1,222,514.44	市重点办公室移交，手续不全
渔趣园1号	1,119,927.16	蠡园开发区用地
游客服务中心	791,637.61	市重点办公室移交，手续不全
金色江南四期沿河	109,125.84	开发商用地无法办理权证
新梁溪人家167号	88,241.33	开发商用地无法办理权证
渔趣园2号	58,169.32	蠡园开发区用地
梁溪河管理用房月溪苑段	57,311.57	开发商用地无法办理权证
渔趣苑维修仓库	21,878.24	蠡园开发区用地
合计	32,387,617.72	

13. 固定资产

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,903,004,718.20	1,857,876,762.79
固定资产清理		
合计	2,903,004,718.20	1,857,876,762.79

(2) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	2,160,126,219.49	4,499,335.16	20,899,061.01	22,992,936.31	8,995,735.31	2,217,513,287.28
2.本期增加金额	1,125,716,548.50	1,970,608.10	5,757,196.67	12,166,114.85	1,369,161.63	1,146,979,629.75
(1)购置	611,889,745.43	1,970,608.10	5,757,196.67	12,166,114.85	1,369,161.63	633,152,826.68

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及 办公设备	其他设备	合计
(2)在建工程转入	513,826,803.07					513,826,803.07
(3)企业合并增加						
3.本期减少金额	18,466,800.00	-	1,211,897.09	273,317.46	153,697.90	20,105,712.45
(1)处置或报废			1,211,897.09	273,317.46	153,697.90	1,638,912.45
(2)企业合并减少						
(3)转入投资性房地 产	18,466,800.00					18,466,800.00
4.期末余额	3,267,375,967.99	6,469,943.26	25,444,360.59	34,885,733.70	10,211,199.04	3,344,387,204.58
二、累计折旧						
1.期初余额	316,806,868.27	1,434,536.38	8,982,625.98	15,956,866.60	7,077,404.58	350,258,301.81
2.本期增加金额	80,240,807.11	721,358.58	3,052,427.70	3,160,798.75	1,406,013.61	88,581,405.75
(1)计提	80,240,807.11	721,358.58	3,052,427.70	3,160,798.75	1,406,013.61	88,581,405.75
(2)企业合并增加						
3.本期减少金额	5,306,343.05	-	1,123,623.28	259,464.52	146,013.01	6,835,443.86
(1)处置或报废	-	-	1,123,623.28	259,464.52	146,013.01	1,529,100.81
(2)企业合并减少						
(3)转入投资性房地 产	5,306,343.05					5,306,343.05
4.期末余额	391,741,332.33	2,155,894.96	10,911,430.40	18,858,200.83	8,337,405.18	432,004,263.70
三、减值准备						
1.期初余额	9,378,222.68					9,378,222.68
2.本期增加金额						
(1)计提						
(2)企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1)处置或报废						
(2)企业合并减少						
4.期末余额	9,378,222.68					9,378,222.68
四、账面价值						
1.期末账面价值	2,866,256,412.98	4,314,048.30	14,532,930.19	16,027,532.87	1,873,793.86	2,903,004,718.20
2.期初账面价值	1,833,941,128.54	3,064,798.78	11,916,435.03	7,036,069.71	1,918,330.73	1,857,876,762.79

②未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
东河花园 104-8	79,191.68	车库无法办理权证
中山路 229 号南-1	1,192,387.08	拆迁保留
中山路 229 号北-2	1,192,387.08	拆迁保留
绿塔路 146-1	54,145.00	临时建筑
绿塔路 146-2	69,430.83	临时建筑
绿塔路 146-3	94,385.43	临时建筑
德溪路 279 号	1,437,420.83	拆迁保留
湖滨路 590 号内公厕	45,484.79	公建配套
合计	4,164,832.72	

14. 在建工程

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,329,023,210.67	1,144,800,849.01
工程物资		
合计	2,329,023,210.67	1,144,800,849.01

(2) 在建工程

①在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
智能停车场	22,642,816.74		22,642,816.74	16,703,485.45		16,703,485.45
元泰商务中心	36,974,125.44		36,974,125.44	36,974,125.44		36,974,125.44
运河棉麻公司	180,118,451.51		180,118,451.51	178,354,347.85		178,354,347.85
文化宫	61,895,098.68		61,895,098.68	61,312,262.55		61,312,262.55
海绵城市				2,950,242.61		2,950,242.61
东林广场智能停车场				1,272,679.59		1,272,679.59
太湖广场智能停车场				252,819.00		252,819.00
太湖新城 XDG-2013-9 号地块	394,224,787.71		394,224,787.71	774,312,787.32		774,312,787.32
葡萄园办公区改造				237,392.40		237,392.40
园林废弃物处理厂				60,607.63		60,607.63
睦邻 PPP 项目	334,887,632.14		334,887,632.14	65,286,844.35		65,286,844.35
员工宿舍改造				175,534.57		175,534.57

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
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
金桥双语实验学校扩建初中部校区	91,218,092.32		91,218,092.32			
基金 PARK 项目	241,981.13		241,981.13			
市民中心配套工程	149,917.70		149,917.70			
瑜伽房改造	142,568.81		142,568.81			
太湖新城国际学校提升改造工程	9,481,900.98		9,481,900.98			
浪潮大数据产业园	257,147,593.32		257,147,593.32			
待安装锅炉设备	300,000.00		300,000.00			
世界物联网大会项目一、二期	413,910,085.58		413,910,085.58			
雪浪小镇未来中心	404,935,883.87		404,935,883.87			
摆设及雕塑	1,148,350.45		1,148,350.45			
山姆会员店	119,603,924.29		119,603,924.29			
合计	2,329,023,210.67		2,329,023,210.67	1,144,800,849.01		1,144,800,849.01

②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	利息资本化 累计金额	其中：本年利息 资本化金额	资金来源
			转入固定资产	其他减少				
元泰商务中心	36,974,125.44				36,974,125.44			
运河棉麻公司	178,354,347.85	1,764,103.66			180,118,451.51	51,322,893.93	1,696,088.11	自筹
文化宫	61,312,262.55	582,836.13			61,895,098.68	3,429,815.88	582,836.13	自筹
海绵城市[注 1]	2,950,242.61			2,950,242.61				自筹
东林广场智能停车场[注 1]	1,272,679.59	584,160.00		1,856,839.59				自筹
太湖广场智能停车场[注 1]	252,819.00	4,661,216.49		4,914,035.49				自筹
智能停车场[注 2]	16,703,485.45	5,939,331.29						自筹
太湖新城 XDG-2013-9 号地块	774,312,787.32	128,992,366.27	509,080,365.88		22,642,816.74	315,535.81	213,216.42	自筹
睦邻 PPP 项目	65,286,844.35	269,600,787.79			394,224,787.71	59,776,258.12	21,414,032.12	借款+自筹
秀水坊辅房装修[注 1]	6,122,110.00	12,421,513.79		18,543,623.79	334,887,632.14			自筹
浪潮大数据产业园		257,147,593.32						自筹
世界物联网大会项目一、二期		413,910,085.58			257,147,593.32	7,098,504.84	7,098,504.84	借款+自筹
雪浪小镇未来中心		404,935,883.87			413,910,085.58			自筹
山姆会员店		119,603,924.29			404,935,883.87			自筹
合计	1,143,541,704.16	1,620,143,802.48	509,080,365.88	28,264,741.48	2,226,340,399.28	195,787.50	195,787.50	借款+自筹
						122,138,796.08	31,200,465.12	

[注 1]: 海绵城市转入其他非流动资产, 东林广场智能停车场和太湖广场智能停车场已建成转入长期待摊费用, 秀水坊辅房装修转入投资性房地产。

[注 2]: 智能停车场是由无锡市城市投资发展有限公司投资建设, 建成后交由子公司无锡市集投智慧停车运营有限公司运营。

15. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件
一、账面原值	
1.期初余额	7,959,300.95
2.本期增加金额	4,124,657.77
(1)购置	4,124,657.77
3.本期减少金额	58,333.33
(1)处置	58,333.33
4.期末余额	12,025,625.39
二、累计摊销	
1.期初余额	4,078,262.92
2.本期增加金额	1,037,815.87
(1)计提	1,037,815.87
3.本期减少金额	58,333.33
(1)处置	58,333.33
4.期末余额	5,057,745.46
三、减值准备	
1.期初余额	
2.本期增加金额	
(1)计提	
3.本期减少金额	
(1)处置	
4.期末余额	
四、账面价值	
1.期末账面价值	6,967,879.93
2.期初账面价值	3,881,038.03

16. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			摊销额	其他减少	
装修款	4,376,703.00	4,061,274.34	3,048,067.18	-	5,389,910.16
车位租赁	1,157,916.58		35,000.00		1,122,916.58
云服务器及数据库	58,704.75		26,091.00		32,613.75

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			摊销额	其他减少	
停车管理系统 ECS	8,500.80		3,643.20		4,857.60
短信套餐	1,333.33		1,000.00		333.33
零星工程款	324,367.36	818,769.94	148,280.24		994,857.06
水秀新村使用权 62#501	43,097.33		9,757.89		33,339.44
兰花厅灯光改造	154,867.25	659,279.69	272,857.32		541,289.62
东林广场地下停车场		2,100,292.75	148,770.74		1,951,522.01
太湖广场北广场地下停车场		6,672,426.42	361,423.10		6,311,003.32
葡萄园办公区改造支出		166,822.10	32,437.65		134,384.45
融资经费		15,525,925.93			15,525,925.93
合计	6,125,490.40	30,004,791.17	4,087,328.32		32,042,953.25

17. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	154,060,034.17	38,515,008.53	153,377,255.72	38,344,313.92
风险金	115,314,188.11	28,828,547.03	91,971,110.89	22,992,777.72
递延收益	748,709.33	3,743.55	485,493.33	9,081.67
合计	270,122,931.61	67,347,299.11	245,833,859.94	61,346,173.31

(2) 递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
资产评估增值（包括无锡市房地产开发集团有限公司及无锡市住房保障投资管理有 限公司改制评估增值）	45,493,724.36	11,373,431.09	51,169,215.06	12,792,303.77
投资性房地产期末公允价值变动	89,651,735.47	22,412,933.87	82,999,634.92	20,749,808.74
可供出售金融资产公允价值变动	5,373,848.93	1,343,462.23	7,119,110.88	1,779,777.71
其他	447,154.46	111,788.62	447,154.46	111,788.62
合计	140,966,463.22	35,241,615.81	141,735,115.32	35,433,678.84

18. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
市政道路、绿化工程及太湖水污染控制与水体修复工程[注 1]	2,146,259,500.34	2,146,259,500.34
环城古运河风貌带综合整治工程[注 2]	4,338,142,634.57	4,253,954,177.58
伯渎港综合整治专项基金款[注 3]	31,250,000.00	37,500,000.00
贡湖湾悦榕庄项目[注 4]	255,135,988.41	251,195,169.39
XDG-2011-71 号地块建造商业、办公用房项目[注 5]	158,308,652.26	157,784,175.89
XDG-2011-70 地块	10,383,809.34	10,383,809.34
预付工程款	6,677,726.53	
合计	6,946,158,311.45	6,857,076,832.54

[注 1]: 其他非流动资产主要系无锡市人民政府国有资产监督管理委员会 2006 年度增资注入的市政道路交通、绿化工程等资产。本公司原在固定资产核算, 未计提累计折旧, 后经江苏省无锡市人民政府国有资产监督管理委员会批复, 纳入其他非流动资产列报。

[注 2]: 环城古运河风貌带综合整治工程为本公司承建的市政建设项目, 于 2015 年 10 月竣工验收并投入使用, 本年度已完成工程财务决算的政府审计。本公司原在在建工程核算, 因其为公益性资产, 现纳入其他非流动资产列报。截止 2020 年 12 月 31 日, 已收到财政拨款 3,679,000,000.00 元, 未来将根据政府部门对该资产的批复意见, 作出相应的账务处理。

[注 3]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 4]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 5]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纪(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。

19. 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额			期末余额
			转回	转销	其他减少	
(1)坏账准备	110,985,957.49	21,923,615.28	15,862,170.62			117,047,402.15
(2)存货跌价准备	39,862,831.45				5,801,967.40	34,060,864.05
(3)贷款损失准备		120,000.00				120,000.00
(4)固定资产减值准备	9,378,222.68					9,378,222.68
合计	160,227,011.62	22,043,615.28	15,862,170.62		5,801,967.40	160,606,488.88

20. 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款		1,310,000.00
保证借款	1,518,090,000.00	1,387,688,826.08
保理借款	920,000,000.00	70,000,000.00
信用借款		85,000,000.00
票据贴现		29,203,453.63
合计	2,438,090,000.00	1,573,202,279.71

21. 应付票据

票据类别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,658,000.00	

22. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款、货款	1,410,205,532.81	725,522,039.47

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
无锡市国土资源局	96,784,243.02	未最终决算
无锡市土地储备中心	35,870,500.00	尚未决算
无锡市滨湖区土地开发管理中心	26,036,232.00	尚未决算
江阴建工集团有限公司	16,959,133.43	尚未决算
无锡南长区扬名镇财政预算外资金统管户	16,750,490.00	未最终决算
江苏顺通建设集团有限公司	15,673,519.54	尚未决算
江苏威隆置业有限公司	13,000,000.00	未最终决算
南通市建筑装饰装璜有限公司	9,800,057.08	尚未决算
江苏天亿建设工程有限公司	9,591,663.79	未最终决算
阳光城市花园开发商停车费	9,447,403.72	尚未结算
江苏先腾建设集团有限公司	7,900,759.23	尚未决算
无锡市政建设集团有限公司	7,362,243.00	未最终决算
江苏五星建设集团有限公司无锡分公司	6,769,027.00	未最终决算
无锡市第五建筑工程有限公司	6,261,675.67	未最终决算
天津市鑫诚丰源环保科技有限公司	6,107,825.80	尚未决算
上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	5,874,946.36	尚未决算
代收叙康里房租及物业费	4,839,136.55	以前年度代管房租及物业费待处理

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
无锡王兴幕墙装饰工程有限公司	4,618,456.49	尚未决算
江苏维诗环境科技有限公司	3,125,406.78	尚未决算
无锡太极集团有限公司	3,000,000.00	尚未决算
中节能大地（杭州）环境修复有限公司	2,792,170.62	尚未决算
新港代收多友房地产停车费	1,206,180.89	尚未结算
新梁溪人家开发商停车费	836,225.38	尚未结算
铭城恒泰开发公司停车费	544,345.00	尚未结算
江苏卡门科美文化艺术有限公司	180,632.00	尚未决算
无锡康仕德电梯有限公司	126,860.00	尚未决算
无锡市建筑机械协会	116,743.00	尚未决算
江苏新华东建筑装饰工程有限公司	103,097.00	尚未决算
合计	311,678,973.35	

23. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
房款	1,003,969,319.02	2,178,749,630.98
预收保理款	18,134,954.29	29,472,615.58
预收房租	14,153,141.69	18,680,510.26
货款及工程款	3,033,443.48	4,715,898.63
棚改资金		2,731,965.11
预收物业管理服务费及其他	65,247,777.95	46,972,955.09
合计	1,104,538,636.43	2,281,323,575.65

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿或结转的原因
无锡新都房产开发有限公司预收房款	963,312,028.43	尚未交付入住
物业费	6,322,234.66	未结算
电梯费	6,052,978.22	未结算
停车费	5,863,042.47	未结算
车位物业服务费	3,908,819.02	未结算
物业公共能耗费	3,341,581.51	未结算
无锡太极集团	3,000,000.00	未结算
惠景家园营业用房:徐建茹（胡平平）	617,590.00	尚未交付入住
惠景家园营业用房:冯文春	582,086.00	尚未交付入住

项目	期末余额	未偿或结转的原因
瑞星家园一期:吴震中	290,025.00	尚未交付入住
桃源人家:陶玉贤	236,328.00	尚未交付入住
江苏卡门科美文化艺术有限公司	180,632.00	未结算
桃源人家:朱玉珍	159,768.00	尚未交付入住
新街家园:毛云晓、毛鑫超	152,200.00	尚未交付入住
无锡康仕德电梯有限公司	126,860.00	未结算
无锡市建筑机械协会	116,743.00	未结算
江苏新华东建筑装饰工程有限公司	103,097.00	未结算
合计	994,366,013.31	

24. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	20,863,802.65	294,670,737.71	286,292,463.81	29,242,076.55
二、离职后福利—设定提存计划	1,392,211.15	22,507,017.04	18,298,633.83	5,600,594.36
三、辞退福利	-	22,000.00	22,000.00	-
合计	22,256,013.80	317,199,754.75	304,613,097.64	34,842,670.91

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	19,909,080.45	240,098,705.98	231,709,441.66	28,298,344.77
二、职工福利费	8,368.80	15,149,059.29	15,149,058.09	8,370.00
三、社会保险费	556,181.49	12,340,621.61	12,314,111.24	582,691.86
其中: 1. 医疗保险费	490,023.95	10,897,769.40	10,859,999.99	527,793.36
2. 工伤保险费	18,626.43	93,445.76	107,534.85	4,537.34
3. 生育保险费	47,531.11	1,349,406.45	1,346,576.40	50,361.16
四、住房公积金	2,146.00	18,303,463.68	18,303,463.68	2,146.00
五、工会经费和职工教育经费	253,669.91	3,761,559.15	3,782,117.14	233,111.92
六、新职工住房补贴		1,427,663.00	1,427,663.00	
七、卫生费	96,356.00		10,944.00	85,412.00
八、其他	38,000.00	3,589,665.00	3,595,665.00	32,000.00
合计	20,863,802.65	294,670,737.71	286,292,463.81	29,242,076.55

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	1,121,323.62	4,389,891.66	5,171,265.31	339,949.97
2、失业保险费	41,319.06	134,444.00	159,847.12	15,915.94
3、企业年金缴费	229,568.47	17,982,681.38	12,967,521.40	5,244,728.45
合计	1,392,211.15	22,507,017.04	18,298,633.83	5,600,594.36

25. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	88,297,176.71	72,220,984.03
增值税	13,243,111.29	9,457,962.74
营业税	492,405.38	439,427.51
土地增值税	2,987,886.86	3,543,091.56
土地使用税	2,299,167.25	1,863,811.13
房产税	12,543,111.88	10,198,421.38
城市维护建设税	1,811,464.91	2,569,834.08
教育费附加	1,255,839.25	1,798,274.08
代扣代缴个人所得税	451,471.31	591,310.13
印花税	3,292,465.54	4,175,933.09
其他	406,779.51	478,919.30
合计	127,080,879.89	107,337,969.03

26. 其他应付款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应付利息	513,450,920.30	643,792,014.21
应付股利	25,000,000.00	32,720,000.00
其他应付款	8,404,601,899.99	9,255,568,497.06
合计	8,943,052,820.29	9,932,080,511.27

(2) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	39,105,046.53	42,409,165.53
企业债券利息	407,072,614.98	577,457,376.59
短期借款应付利息	3,223,370.41	5,094,665.92
企业借款利息	37,679,066.46	
其他利息	26,370,821.92	18,830,806.17
合计	513,450,920.30	643,792,014.21

(3) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		7,720,000.00
其中：无锡市交通产业集团有限公司		3,860,000.00
无锡广电产业投资有限公司		3,860,000.00
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	32,720,000.00

(4) 其他应付款

①按款项性质列示的其他应付款

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	54,386,373.97	118,583,564.71
代建工程款	291,344,959.13	137,200,386.88
一手房担保按揭	27,616,533.47	126,141,148.47
监管资金	137,415,808.18	82,619,040.47
代收代付款	87,769,073.12	49,264,193.23
棚改专项资金	222,012,700.00	72,012,700.00
项目建设资金	151,891,550.69	94,488,048.90
返还土地款	5,416,000,000.00	5,416,000,000.00
往来款及其他	2,016,164,901.43	3,159,259,414.40
合计	8,404,601,899.99	9,255,568,497.06

②账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
锡钢土地返还款（土地储备中心）	5,416,000,000.00	未最终决算
无锡市建设发展投资有限公司	500,000,000.00	未到偿还期
宜兴市美晟置业有限公司	341,040,000.00	未到偿还期
土地款（宜兴大陆）	31,087,518.00	未到结算期
无锡惠中房地产开发有限公司	27,380,020.16	未到结算期
小区停车费	20,298,372.85	2016年以前事项待结算
暂收租户保证金	6,349,741.00	未到结算期
无锡惠远置业有限公司	5,808,991.36	未到结算期
小区电梯使用费	5,543,349.08	2016年以前事项待结算
无锡阳光建辉资产管理有限公司	3,983,783.00	代收阳光开发商停车费
古运河整治二期审计费	3,426,895.00	未到结算期

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
曾为一投标保证金	1,000,000.00	未到结算期
合计	6,361,918,670.45	

27. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,583,420,000.00	4,183,150,000.00
一年内到期的应付债券	3,148,899,099.36	5,993,157,041.77
合计	5,732,319,099.36	10,176,307,041.77

(2) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	498,000,000.00	731,150,000.00
信用借款	1,680,000,000.00	500,000,000.00
质押借款	50,000,000.00	1,622,000,000.00
抵押借款	355,420,000.00	230,000,000.00
信托借款		1,100,000,000.00
合计	2,583,420,000.00	4,183,150,000.00

(3) 一年内到期的应付债券

项目	期末余额	期初余额
13 锡城发企业债		300,000,000.00
16 锡城投公司债	1,500,000,000.00	
15 无锡住保 PPN001	500,000,000.00	300,000,000.00
15 锡城发 PPN001		1,000,000,000.00
15 太湖新发 MTN001		2,993,302,629.42
18 太湖新城 PPN001		999,927,525.45
18 太湖新城 PPN002		399,926,886.90
农行 1.5 亿债权计划—19 苏太湖新城 ZR001	149,899,099.36	
泰康债权投资计划	999,000,000.00	
合计	3,148,899,099.36	5,993,157,041.77

28. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	5,800,000,000.00	2,500,000,000.00
预提酒店成本（巡塘和秀水）	81,395.06	63,019.75

项目	期末余额	期初余额
可回售工具 [注]	199,995.59	
待转销项税额	660.55	
合计	5,800,282,052.20	2,500,063,019.75

注：深圳市弦冲股权投资基金企业（有限合伙）持有的无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）0.06%部分

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	按面值计 提利息	溢折价 摊销	本期偿还	期末余额
南京、华夏超短融 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、口行短融 19SCP001	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	
20 太湖新城 SCP001	500,000,000.00	2020/1/2	90 天	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00	
南京银行 20 太湖新城 SCP002	500,000,000.00	2020/4/15	90 天	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00	
江苏银行 20 太湖新城 SCP003	500,000,000.00	2020/9/3	180 天	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00	500,000,000.00
南京银行 20SCP004	500,000,000.00	2020/9/11	184 天	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00	500,000,000.00
20 太湖新城 SCP005	500,000,000.00	2020/10/12	148 天	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00	500,000,000.00
光大银行 20 太湖新城 SCP006	500,000,000.00	2020/10/12	268 天	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00	500,000,000.00
20 太湖新城 SCP007	500,000,000.00	2020/10/9	94 天	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00	500,000,000.00
广发银行 20 太湖新城 SCP010	500,000,000.00	2020/10/29	91 天	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00	500,000,000.00
渤海银行 20 太湖新城 SCP008	500,000,000.00	2020/11/6	91 天	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00	500,000,000.00
宁波银行 20 太湖新城 SCP009	500,000,000.00	2020/11/2	151 天	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00	500,000,000.00
农行 20SCP011	500,000,000.00	2020/12/1	39 天	500,000,000.00		500,000,000.00			500,000,000.00	500,000,000.00

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	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
农行债权计划—天风证 券	100,000,000.00	2020/4/24	365 天	100,000,000.00		100,000,000.00				100,000,000.00
兴业银行 20 太湖新城 CP001	1,000,000,000.00	2020/11/2	365 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
宁波银行 20CP002	200,000,000.00	2020/12/2	365 天	200,000,000.00		200,000,000.00				200,000,000.00
合计				9,300,000,000.00	2,500,000,000.00	6,800,000,000.00			3,500,000,000.00	5,800,000,000.00

29. 长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	18,204,901,916.26	17,202,249,420.65
信用借款	1,890,367,210.19	3,152,967,808.29
质押借款	150,000,000.00	475,000,000.00
抵押借款	2,946,740,000.00	1,932,920,000.00
信托借款	348,000,000.00	350,000,000.00
合计	23,540,009,126.45	23,113,137,228.94

30. 应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
15 无锡住保 PPN001		500,000,000.00
15 锡城发 MTN0017 年期	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
15 锡城发 MTN00110 年期	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
16 锡城投公司债		1,500,000,000.00
17 住保 01	800,000,000.00	800,000,000.00
19 住保债	800,000,000.00	800,000,000.00
20 无锡住保 MTN001	700,000,000.00	
16 太湖发展债 01	597,323,357.20	796,167,029.85
16 太湖发展债 02	597,024,601.98	795,879,110.03
18 太湖新城 MTN003	998,581,468.92	998,008,395.74
18 太湖新城 MTN004	898,708,625.24	898,193,884.79
农行 5 亿债权计划		498,951,346.94
18 太湖新城 MTN001-2		2,400,000,000.00
农行 1.5 亿债权计划—19 苏太湖新城 ZR001		149,750,324.56
泰康债权投资计划		999,000,000.00
平安银行 19 太湖新城 PPN001	999,096,610.94	998,579,857.46
平安银行 20 太湖新城 PPN001	799,156,014.26	
南京银行 PPN002	499,392,397.79	
20 太湖新城 MTN001	696,008,908.42	
天风证券 20 新发 01 公司债	996,575,807.70	
20 新发 02 公司债	497,960,096.35	
20 新发 03 公司债	529,840,435.38	
20 苏太湖新城 ZR003	99,935,501.99	

项目	期末余额	期初余额
20 太湖新城 MTN002	299,859,121.54	
20 苏太湖新城 ZR006	497,830,040.07	
20 苏太湖新城 ZR001	199,649,184.20	
合计	14,506,942,171.98	15,134,529,949.37

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

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	期初余额	本期发行	计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少	期末余额
15 无锡住保 PPN001	100	2015年11月	6年	2,000,000,000.00	500,000,000.00		4,333,333.33			500,000,000.00	
15 锡城发 MTN001	100	2015年5月	7年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		49,660,273.97				1,500,000,000.00
15 锡城发 MTN001	100	2015年5月	10年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		53,220,821.92				1,500,000,000.00
16 锡城投公司债	100	2016年10月	5年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		12,966,666.67			1,500,000,000.00	
17 住保 01	100	2017年5月	5年	800,000,000.00	800,000,000.00		29,255,111.11				800,000,000.00
19 住保债	100	2019年11月	3年	800,000,000.00	800,000,000.00		3,777,777.78				800,000,000.00
20 无锡住保 MTN001	100	2020年3月	5年	700,000,000.00		700,000,000.00	22,624,000.00				700,000,000.00
16 太湖发展债 01	100	2016年5月	7年	1,000,000,000.00	796,167,029.85		16,200,731.73	1,156,327.35	200,000,000.00		597,323,357.20
16 太湖发展债 02	100	2016年8月	7年	1,000,000,000.00	795,879,110.03		16,200,731.73	1,145,491.95	200,000,000.00		597,024,601.98
18 太湖新城 MTN003	100	2018年4月	5年	1,000,000,000.00	998,008,395.74		36,335,062.40	573,073.18			998,581,468.92
18 太湖新城 MTN004	100	2018年4月	5年	900,000,000.00	898,193,884.79		35,001,384.79	514,740.45			898,708,625.24
农行 5 亿债权计划	100	2018年9月	3年	500,000,000.00	498,951,346.94			1,048,653.06	500,000,000.00		
18 太湖新城 MTN001-2	100	2018年1月	2+N	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00				2,400,000,000.00		
农行 1.5 亿债权计划	100	2019年8月	2年	150,000,000.00	149,750,324.56		2,736,991.23	148,774.80		149,899,099.36	
—19 苏太湖新城 ZR001	100	2019年9月	2年	999,000,000.00	999,000,000.00		13,658,550.00			999,000,000.00	
泰康债权投资计划	100	2019年9月	2年	999,000,000.00	999,000,000.00		6,502,222.22	516,753.48			999,096,610.94
平安银行 19 太湖新城 PPN001	100	2019年11月	3年	1,000,000,000.00	998,579,857.46						
平安银行 20 太湖新城 PPN001	100	2020年1月	3年	800,000,000.00		800,000,000.00	31,508,888.89	-843,985.74			799,156,014.26
南京银行 PPN002	100	2020年3月	3年	500,000,000.00		500,000,000.00	14,068,750.00	-607,602.21			499,392,397.79

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	计提利息	溢价摊销	本期偿还	其他减少	期末余额
20太湖新城 MTN001	100	2020年3月	5年	700,000,000.00		700,000,000.00	15,418,883.33	-3,991,091.58			696,008,908.42
天风证券20新发01公司债	100	2020年4月	3年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	19,817,222.22	-3,424,192.30			996,575,807.70
20新发02公司债	100	2020年7月	3年	500,000,000.00		500,000,000.00	6,913,194.44	-2,039,903.65			497,960,096.35
20新发03公司债	100	2020年9月	3年	532,000,000.00		532,000,000.00	4,143,688.89	-2,159,564.62			529,840,435.38
20苏太湖新城 ZR003	100	2020年4月	2年	100,000,000.00		100,000,000.00	6,760,000.00	-64,498.01			99,935,501.99
20太湖新城 MTN002	100	2020年11月	3年	300,000,000.00		300,000,000.00	1,686,666.67	-140,878.46			299,859,121.54
20苏太湖新城 ZR006	100	2020年11月	3年	500,000,000.00		500,000,000.00	-2,083.33	-2,169,959.93			497,830,040.07
20苏太湖新城 ZR001	100	2020年1月	3年	200,000,000.00		200,000,000.00	4,283,744.99	-350,815.80			199,649,184.20
合计				22,881,000,000.00	15,134,529,949.37	5,832,000,000.00	407,072,614.98	-10,688,678.03	3,300,000,000.00	3,148,899,099.36	14,506,942,171.98

注：其他减少系将于一年内到期，重分类至一年内到期的非流动负债。

31. 长期应付款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	6,048,652,406.34	6,417,152,445.15
专项应付款		
合计	6,048,652,406.34	6,417,152,445.15

(2) 长期应付款

①按款项性质列示的长期应付款

项目	期末余额	期初余额
担保风险金[注 1]		114,055,055.01
未到期责任准备金[注 1]	10,494,422.91	
担保赔偿准备金[注 1]	126,903,709.32	
担保保证金	1,243,133,220.00	1,705,751,380.00
理赔保证金	3,071,235.43	3,383,200.00
棚户区改造专项资金[注 2]	4,565,990,000.00	4,589,420,000.00
维修基金	764,314.67	764,314.67
基金利息	656,039.85	653,511.29
基金利息 (30%)	698,730.77	692,122.65
大修理基金	2,287,433.39	2,432,861.53
土地租金	94,653,300.00	
合计	6,048,652,406.34	6,417,152,445.15

[注 1]: 担保风险金原按当期担保费收入 15% 计提, 本年度子公司(无锡市住房置业融资担保公司) 纳入融资担保监管体系按照《融资性担保公司暂行管理办法》计提未到期责任准备金以及担保赔偿准备金。

[注 2]: 2014 年 12 月 31 日, 中国江苏国际经济技术合作集团有限公司(甲方) 与无锡市人民政府(乙方) 签订《江苏省棚改专项资金统借统还平台公司建设合作协议》, 约定甲方负责组建成立江苏省城乡建设投资有限公司(简称省城投公司), 作为棚户区改造(危旧房) 省级融资平台, 负责承接国家开发银行棚户区(危旧房) 改造统贷专项资金统借统还及融资日常工作; 乙方指定所属无锡市公共住房建设投资发展有限公司作为乙方棚户区(危旧房) 改造的融资平台公司, 具体负责向省城投公司提供申请棚改项目国开行专项贷款的所有资料, 负责承接省城投公司拨付的本期合作棚改项目资本金以及负责本期棚改项目的实施。

2015 年 7 月 23 日, 无锡市人民政府办公室发布“锡政办发【2015】124 号”《无锡市棚户区(危旧房) 改造国家开发银行专项贷款资金管理办法》, 该办法第五条规定: 无锡城市发展集团有限公司全资子公司公共住房建设发展有限公司为市政府确定的棚改项目专项贷款承贷主体, 负责与省城投签订

项目委托代建协议，并会同区政府作为委托方与区棚改项目统一实施平台签订棚改项目委托代建协议，负责棚改专项资金的统贷统还、日常管理及监督。

截止 2020 年 12 月 31 日，子公司（公租房）收到棚户区改造专项资金 456,599.00 万元，其中：省城投公司汇入专项资金 443,599.00 万元；无锡市财政棚户区改造专项资金 13,000.00 万元。

32. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
职工安置费	23,888,808.81	28,163,273.37	国企改制应支付员工安置费

33. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
商铺租金服务费收入		9,008,455.66	8,993,017.81	15,437.85	与资产相关
酒店返券	27,160.00	581,254.00	552,988.00	55,426.00	赠券
政府补助	458,333.33	544,100.00	253,724.00	748,709.33	与资产相关
资金管理收入		2,558,930.97		2,558,930.97	一次性收取按资金管理年限分期确认收入
合计	485,493.33	12,692,740.63	9,799,729.81	3,378,504.15	

注：政府补助明细情况详见附注五-57. 政府补助。

34. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
财政廉租房经费余额	16,798,013.09	16,798,013.09
财政公租房经费余额	9,730,000.00	9,730,000.00
*十二五水专项*中央财政拨款	6,297,535.07	9,318,439.72
河口水域生境改善技术集成与示范	17,945.57	382,242.00
断头浜型滞留河道生态强化净化技术综合示范	2,461,343.18	3,146,079.00
扰动和光质对太湖微囊藻抑制的耦合效应研究	219,907.62	
政产学研用相结合的湖泊小流域多元合作治理新模式探索	499,200.00	
贡湖水专项资金	14,463.13	238,383.86
合计	36,038,407.66	39,613,157.67

35. 实收资本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额		备注
	投资金额	比例			投资金额	比例	
无锡市人民政府国有资产监督管理委员会	11,883,980,592.13	100%			11,883,980,592.13	100%	

36. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	4,709,268,570.16	1,944,533.68	60,103.35	4,711,153,000.49

注：本期增加系财政以货币出资置换上年实物出资的大剧院和信访中心所致；

本期减少系金佳物业划拨至本公司后向原股东分配股利所致。

37. 其他综合收益

项目	本期金额			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
可供出售金融资产公允价值变动损益	4,271,466.53		1,047,157.17	3,224,309.36

38. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	54,049,552.68	3,690,654.76		57,740,207.44

39. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,587,105,268.29	1,474,796,519.74
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,587,105,268.29	1,474,796,519.74
加：本期归属于母公司所有者的净利润	174,917,126.52	201,113,776.39
减：提取法定盈余公积	3,690,654.76	19,714,313.46
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	12,440,000.00	51,750,000.00
转作股本的普通股股利		
其他	220,517.05	17,340,714.38
期末未分配利润	1,745,671,223.00	1,587,105,268.29

40. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入与营业成本基本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,632,681,571.72	2,823,375,340.22	2,865,620,596.89	2,294,089,582.78
其他业务	4,925,915.70	1,764,706.32	76,047,489.04	46,332,445.81
合计	3,637,607,487.42	2,825,140,046.54	2,941,668,085.93	2,340,422,028.59

(2) 主营业务收入与主营业务成本分类情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代建工程业务	1,062,743,738.60	995,851,853.46	1,076,643,798.31	1,021,745,365.79
房地产销售业务	919,466,341.74	757,286,950.21	338,253,956.16	339,001,241.88
保障房业务	673,987,966.53	555,864,030.00	641,928,409.19	548,558,697.42
房屋租赁业务	207,232,030.37	68,695,978.95	147,444,131.27	43,718,214.83
酒店业务	142,736,067.07	32,614,356.16	137,985,872.46	25,378,079.92
担保业务	75,427,709.28	56,946,854.24	95,422,367.67	19,410,585.02
保理业务	80,542,083.73	38,432,688.33	64,164,859.48	25,295,649.83
物业管理费	137,498,374.83	116,670,023.28	216,121,743.32	174,054,302.61
绿化改造工程业务	50,357,865.51	40,700,267.67	70,903,348.22	46,676,867.66
服务费	61,218,224.54	32,807,694.39	9,922,882.16	7,239,850.46
代建管理费	28,739,768.12	5,741,575.61	7,846,254.45	2,690,581.19
土壤修复及环境治理业务	45,948,371.14	23,286,129.56	5,392,907.11	12,983,532.13
资金占用费	68,293,201.32	34,586,674.53	27,257,014.89	11,719,783.10
其他	78,489,828.94	63,890,263.83	26,333,052.20	15,616,830.94
合计	3,632,681,571.72	2,823,375,340.22	2,865,620,596.89	2,294,089,582.78

41. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		287.13
城市维护建设税	8,583,555.90	8,370,740.29
教育费附加	6,120,627.10	5,979,432.61
消费税		448,323.26
土地增值税	19,784,431.55	8,027,131.53
房产税	36,154,698.75	28,207,484.23
土地使用税	6,327,574.68	9,093,383.29
车船使用税	7,612.54	37,017.86
印花税	5,220,638.65	3,478,527.19
其他	1,416,354.03	1,424,834.44
合计	83,615,493.20	65,067,161.83

42. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工工资	38,419,551.33	45,569,100.94
办公费	1,048,835.91	175,838.32

项目	本期发生额	上期发生额
差旅费	13,904.49	33,773.86
折旧及摊销费	2,144,703.18	2,071,486.66
房租物业费	931,749.64	4,075,764.59
业务招待费	80,149.12	61,794.00
业务宣传费	6,321,994.06	8,482,112.13
中介服务费		1,992,878.39
销售佣金	1,173,473.43	699,065.42
机物料消耗	2,976,434.94	1,880,366.08
服务合同费	1,620,230.06	
经营用品费	4,099,606.72	
品牌使用费	4,028,490.57	
开发委托管理费	18,113,207.54	
交易服务费	1,652,612.47	
其他	5,701,666.36	10,505,485.49
合计	88,326,609.82	75,547,665.88

43. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	186,685,776.95	162,391,979.49
办公费	6,628,692.90	6,185,106.79
差旅费	730,660.37	988,958.94
中介服务费	15,892,205.66	14,106,957.09
业务宣传费	1,144,948.37	1,256,324.61
业务招待费	505,163.12	617,182.20
折旧及摊销费	88,103,643.28	61,040,051.15
房租物业费	16,203,470.83	14,455,161.38
保险费	1,843,323.17	1,411,568.78
汽车费用	1,371,465.28	1,178,146.86
水电费	6,440,130.08	9,820,183.67
维修养护费		1,793,055.09
服务费	3,374,125.05	1,481,718.76
党建经费	104,311.36	207,996.07
其他	23,088,174.64	26,222,830.02
合计	352,116,091.06	303,157,220.90

44. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,881,556.85	2,398,570.00
材料费	2,282,194.79	200,416.42
研发设备折旧	153,357.68	65,019.18
服务费	116,037.74	
合计	11,433,147.06	2,664,005.60

45. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	218,293,132.15	147,074,838.15
减：利息收入	30,686,644.41	29,419,196.82
加：手续费支出	577,363.10	484,927.49
加：其他	137,120.30	297,012.17
合计	188,320,971.14	118,437,580.99

46. 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助计入	8,863,408.06	5,608,183.53
政府补助退回	-30,000.00	
合计	8,833,408.06	5,608,183.53

注：明细情况详见附注五-57. 政府补助。

47. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	171,266,555.45	369,512,041.64
处置长期股权投资产生的投资收益	24,517,170.60	15,217,809.54
持有至到期投资持有期间取得的投资收益	5,123,383.40	
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	151,916,283.04	16,839,437.72
理财产品取得的投资收益	51,654,846.16	39,019,421.60
其他		131,478.08
合计	404,478,238.65	440,720,188.58

48. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	6,652,100.55	72,286,502.79

49. 资产减值损失（损失以“-”填列）

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-6,061,444.62	-42,533,962.55
贷款损失准备	-120,000.00	
合计	-6,181,444.62	-42,533,962.55

50. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	47,989.30	86,361.57
在建工程处置利得或损失	-1,062,000.00	20,181,803.00
合计	-1,014,010.70	20,268,164.57

51. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得	56.00	1,013.69	56.00
罚款净收入	313,094.38	31,410.79	313,094.38
违约金收入	403,753.00	21,917,469.99	403,753.00
政府补助		308,977.00	
盘盈利得		22.98	
赔偿收入		100,165.00	
锦明房产债权清偿款	1,388,137.15		1,388,137.15
不需要支付的应付款项转入	1,410.02	15,898,902.35	1,410.02
其他	474,524.99	1,814,290.71	474,524.99
合计	2,580,975.54	40,072,252.51	2,580,975.54

52. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	7,508.80	175,124.39	7,508.80
赔偿支出	232,378.00	297,022.83	232,378.00
捐赠支出	2,191,990.00	831,590.74	2,191,990.00
盘亏损失	44,685.54	25,656.00	44,685.54
罚款支出	47,020.51	303,309.19	47,020.51
其他	59,292.41	184,154.61	59,292.41
合计	2,582,875.26	1,816,857.76	2,582,875.26

53. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	151,298,143.58	134,093,580.90

项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税费用	-6,845,525.32	-15,942,675.47
合计	144,452,618.26	118,150,905.43

54. 合并现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
补贴收入	2,140,172.78	4,375,493.86
经营性利息收入	93,203,072.56	201,312,298.59
收回押金、保证金	504,700,362.33	1,446,286,252.58
收到按揭款	257,000.00	1,850,689.00
收回代偿款	70,148,985.87	65,239,113.99
收到的二手房监管资金	1,759,977,889.45	1,850,409,860.26
往来及其他	3,613,510,225.96	2,797,924,000.21
合计	6,043,937,708.95	6,367,397,708.49

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付按揭款	98,524,615.00	72,455,529.85
支付押金、保证金	934,903,844.66	776,885,025.56
支付二手房监管资金	1,705,181,121.74	1,866,914,141.79
付现费用	129,220,873.63	133,928,992.21
支付代偿款	60,176,446.36	64,795,562.28
支付与保理业务相关的净增加额	257,681,491.87	171,640,597.44
风险准备金专户管理	11,633,651.06	115,907,394.50
往来及其他	311,341,492.00	655,672,141.36
合计	3,508,663,536.32	3,858,199,384.99

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回保理借款		70,000,000.00
农贸市场改造经费补助	544,100.00	500,000.00
金佳物业划拨时点货币资金		126,473,479.57
收购子公司股权差额		22,325,370.06
合计	544,100.00	219,298,849.63

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付所处置资产相关补偿款	1,062,000.00	
内部交易处理固定资产缴纳的税金		1,360.78
博览中心丧失控制权时持有的现金及现金等价物		21,288,265.24
合计	1,062,000.00	21,289,626.02

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到无锡市金融创业投资集团有限公司借款	100,000,000.00	
收回无锡城发扬子健康养老产业管理有限公司借款	3,400,000.00	
无锡太湖国际会展集团有限公司借款	10,000,000.00	
收回国通信托保障基金借款	5,000,000.00	
宜兴市美晟置业有限公司还款		272,440,000.00
合计	118,400,000.00	272,440,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资费用	54,759,945.68	33,610,952.42
归还无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司借款	15,680,000.00	
归还无锡市建设发展投资有限公司借款	1,500,000,000.00	
归还宜兴市美晟置业有限公司借款	112,700,000.00	
归还浪潮卓数大数据产业投资有限公司借款	70,000,000.00	
归还无锡金投国泰融资租赁有限公司借款	50,000,000.00	
归还无锡朗福置业有限公司借款	200,900,000.00	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
购买子公司股东江苏江达生态科技有限公司 49%股权		490,000.00
合计	2,004,039,945.68	123,675,952.42

55. 合并现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
归属于母公司股东的净利润	174,917,126.52	201,113,776.39
加：少数股东本期收益（减：损失）	182,051,776.04	251,712,211.99
加：资产减值准备	6,181,444.62	42,533,962.55

项目	本期金额	上期金额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	110,342,726.95	83,300,977.23
无形资产摊销	1,037,815.87	2,441,162.67
长期待摊费用摊销	4,087,328.32	1,789,769.68
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)	1,014,010.70	-20,268,164.57
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	7,452.80	174,110.70
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-6,652,100.55	-72,286,502.79
财务费用(收益以“-”号填列)	218,293,132.15	147,074,838.15
投资损失(收益以“-”号填列)	-404,478,238.65	-440,720,188.58
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-6,001,125.80	-11,882,118.54
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-844,399.52	-4,060,556.93
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,218,402,303.47	3,118,068,561.42
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-49,292,242.95	3,653,012,512.83
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,377,545,577.48	-2,831,711,515.40
其他	-5,822,113.28	
经营活动产生的现金流量净额	3,820,790,474.17	4,120,292,836.80
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	9,355,870,224.82	11,823,329,600.50
减：现金的期初余额	11,823,329,600.50	11,600,609,192.99
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	-2,467,459,375.68	222,720,407.51

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,355,870,224.82	11,823,329,600.50
其中：库存现金	290,740.96	268,016.59
可随时用于支付的银行存款	9,352,924,854.56	11,823,061,583.91
可随时用于支付的其他货币资金	2,654,629.30	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

项目	期末余额	期初余额
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	9,355,870,224.82	11,823,329,600.50

(3) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并在本期支付的现金或现金等价物	1,058,000,000.00
其中：无锡市银城置业有限公司	1,058,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	393,516.40
其中：无锡市银城置业有限公司	393,516.40
取得子公司支付的现金净额	1,057,606,483.60

56. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	140,028,591.90	质押借款、司法冻结、担保风险准备金和保函保证金
存货	1,117,293,198.71	抵押借款
投资性房地产	3,987,316,900.00	抵押借款
在建工程	396,459,124.71	抵押借款
合计	5,641,097,815.32	

57. 政府补助

(1) 计入当期损益或冲减相关成本的政府补助明细表

补助项目	种类（与资产相关/与收益相关）	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	与收益相关	3,506,234.98	其他收益	3,506,234.98
税费返还及减免	与收益相关	230,810.89	其他收益	230,810.89
增值税加计抵扣	与收益相关	2,304,105.62	其他收益	2,304,105.62
就业困难补助	与收益相关	254,600.00	其他收益	254,600.00
其他补贴	与收益相关	25,448.77	其他收益	25,448.77
“十二五”水专项太湖新城课题间接费	与收益相关	1,219,485.60	其他收益	1,219,485.60
惠山区科技局 2020 年省创新能力建设专项资金补助	与收益相关	18,100.00	其他收益	18,100.00
以工带训补贴	与收益相关	286,700.00	其他收益	286,700.00
线上岗前培训补贴	与收益相关	287,384.00	其他收益	287,384.00

补助项目	种类(与资产相关/与收益相关)	金额	列报项目	计入当期损益的金额
吸纳就业补贴	与收益相关	5,000.00	其他收益	5,000.00
两项补贴	与收益相关	470,349.71	其他收益	470,349.71
培训费补贴	与收益相关	600	其他收益	600.00
生育津贴	与收益相关	864.49	其他收益	864.49
本期递延收益转入	—	253,724.00	—	253,724.00
本期政府补助退回	—	-30,000.00	—	-30,000.00
合计		8,833,408.06		8,833,408.06

(2) 计入递延收益的政府补助明细表

补助项目	种类(与资产相关/与收益相关)	期初余额	本期新增金额	本期结转计入损益或冲减相关成本的金额	其他变动	期末余额	本期结转计入损益或冲减相关成本的列报项目
专项修缮	与资产相关	458,333.33	544,100.00	253,724.00		748,709.33	其他收益

(3) 本期退回的政府补助金额及原因

补助项目	金额	退回原因	列报项目
前洲街道润企行动补贴(鼓励引进各类创新创业人才)	-30,000.00	同种补贴只能享受一次	其他收益

附注六、合并范围的变更

1. 非同一控制企业合并:

(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
无锡市银城置业有限公司	2020年5月31日	1,058,000,000.00	100.00	购买	2020年5月31日	主管机关批准日	7,420,640.66	217,999.43

(2) 合并成本及商誉

合并成本	无锡市银城置业有限公司
--现金	
--非现金资产的公允价值	1,058,000,000.00
--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	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	

合并成本	无锡市银城置业有限公司
合并成本合计	1,058,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,058,000,000.00
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	

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	无锡市银城置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	393,516.40	393,516.40
其他应收款		
其他流动资产	52,837,708.26	52,837,708.26
投资性房地产	981,486,737.12	972,917,376.82
固定资产	24,300,256.60	32,244,914.92
负债：		
应付职工薪酬		
应交税费	18,218.38	18,218.38
其他应付款	1,000,000.00	1,000,000.00
净资产	1,058,000,000.00	1,057,375,298.02

2. 其他原因的合并范围变动

序号	单位名称	原因说明
增加单位		
(1)	江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	新设
(2)	无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	新设
(3)	未来（无锡）大数据产业发展有限公司	新设
(4)	无锡市太湖新邑酒店管理有限公司	新设
(5)	无锡国际会议中心有限公司	新设

3. 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

纳入本公司合并范围的结构化主体为投资基金。本公司基于对结构化主体的权利、从结构化主体中获取的可变回报以及权利与可变回报的关系，判断对结构化主体是否控制。

本公司本年纳入合并范围的结构化主体的主要财务数据如下：

名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	110,681,696.83	199,512,877.00	310,194,573.83	1,000.00		1,000.00

名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
无锡尚贤壹号股权投资合伙企业（有限合伙）		-6,426.17	-6,426.17	-70,426.17

附注七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		注释
					直接	间接	
1.	无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡	无锡	对外投资管理、工程项目管理；城市项目建设综合开发；市政工程施工等	31.20	3.37	[注 1]
1.1	无锡新泽文商旅投资发展有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营、工程项目管理		100.00	
1.1.1	无锡市丰裕商业管理有限公司	无锡	无锡	商业管理		100.00	
1.1.2	无锡天梦投资管理有限公司	无锡	无锡	投资管理		98.00	
1.1.3	无锡巡塘书香酒店管理有限公司	无锡	无锡	酒店管理		100.00	
1.1.4	无锡新泽和畅睦邻中心开发有限公司	无锡	无锡	管理咨询		100.00	
1.1.5	无锡市秀水坊酒店管理有限公司	无锡	无锡	酒店管理		100.00	
1.1.6	江苏新慧恒工程项目咨询有限公司	无锡	无锡	工程项目咨询及服务		60.00	
1.1.7	未来（无锡）大数据产业发展有限公司	无锡	无锡	工程建设		100.00	
1.1.8	无锡国际会议中心有限公司	无锡	无锡	工程建设		100.00	
1.2	无锡君来世尊酒店管理有限公司	无锡	无锡	酒店管理		95.00	
1.3	无锡市瑞景城市服务有限公司	无锡	无锡	物业管理		100.00	
1.3.1	无锡市景佳物业管理有限公司	无锡	无锡	房地产业		100.00	
1.3.2	无锡市景泰保安服务有限公司	无锡	无锡	商务服务业		100.00	

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		注释
					直接	间接	
1.4	秀水发展无锡有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	
1.5	无锡贡湖湾旅游发展有限公司	无锡	无锡	旅游		100.00	
1.6	北京金和同益投资管理有限公司	北京	无锡	投资管理		100.00	
1.7	无锡丰润投资有限公司	无锡	无锡	房地产开发、经营；对外投资		100.00	
1.7.1	无锡市禾裕科技小额贷款有限公司	无锡	无锡	发放贷款		90.00	
1.7.2	无锡尚贤壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	无锡	无锡	股权投资		99.94	
1.8	无锡新都房产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	
1.9	无锡市太湖新城资产经营管理有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00	
1.9.1	无锡市银城置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营		100.00	
1.9.2	无锡市太湖新邑酒店管理有限公司	无锡	无锡	住宿服务；餐饮服务		100.00	
2	无锡市房地产开发集团有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营等	80.00		[注 2]
2.1	无锡市梁溪河整治投资管理有限公司	无锡	无锡	河道整治、物业管理、对外投资		100.00	
2.2	无锡市房地产开发集团凯发房屋征收中介有限公司	无锡	无锡	房屋拆迁、房产中介服务		100.00	
3	无锡市城市投资发展有限公司	无锡	无锡	城市建设综合开发,对外投资等	100.00		
3.1	宜兴大陆投资有限公司	宜兴	宜兴	房地产开发与经营		90.00	
3.2	无锡市城投广场营运有限公司	无锡	无锡	自有房产的出售、出租、转让等		100.00	
3.3	无锡市城投市场物业管理有限公司	无锡	无锡	利用自有资产对市场进行投资与管理		100.00	
3.4	无锡市城投智慧停车运营有限公司	无锡	无锡	停车场管理		100.00	
4	无锡市住房保障建设发展有限公司	无锡	无锡	保障房建设开发等	100.00		

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		注释
					直接	间接	
4.1	无锡市危旧房改造投资管理有限公司	无锡	无锡	对危旧房改造项目的投资与管理		100.00	[注 3]
4.2	无锡市住房置业融资担保有限公司	无锡	无锡	住房置业担保、房产经纪		64.68	
4.3	无锡市公共住房建设投资发展有限公司	无锡	无锡	保障房建设(公共租赁住房、廉租房、经济适用房、人才公寓)、限价商品房开发		100.00	
4.4	无锡市城发商业保理有限公司	无锡	无锡	应收账款保理		100.00	[注 4]
5	无锡市太湖湖泊治理股份有限公司	无锡	无锡	湖泊综合治理工程等	83.30	16.70	[注 5]
5.1	无锡市城发环境科技有限公司	无锡	无锡	河湖治理工程建设等		100.00	
6	无锡市金佳物业管理有限公司	无锡	无锡	物业管理	56.97	43.03	[注 5]
6.1	无锡市金锋保安服务有限公司	无锡	无锡	保安服务		100.00	
6.2	无锡市金晖保洁服务有限公司	无锡	无锡	清洁、绿化管理服务		100.00	
6.3	无锡市金砧码设备安装维护服务有限公司	无锡	无锡	安装及维护		100.00	
6.4	无锡市学前街农贸市场有限公司	无锡	无锡	市场租赁管理服务		100.00	
6.5	无锡市金佳房地产中介有限公司	无锡	无锡	房屋租赁服务		100.00	
6.6	无锡金佳教育咨询有限公司	无锡	无锡	教育信息咨询、培训服务		100.00	

[注1] 无锡城建发展集团有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别持有无锡市太湖新城发展集团有限公司31.20%和3.37%的股权。

无锡市建设发展投资有限公司将其持有的无锡市太湖新城发展集团有限公司17.06%股权委托本公司进行管理，公司行使受托股权的股东表决权，能够对无锡市太湖新城发展集团有限公司实施控制。

[注2] 2016年12月15日经无锡市人民政府国有资产监督管理委员会锡国资权[2016]100号文件批复

同意将无锡市国联发展（集团）有限公司将其持有无锡市房地产开发集团有限公司30%的股权无偿划拨给本公司，股权变更完成后公司持有无锡市房地产开发集团有限公司的股权由50%变更为80%。

[注3] 无锡市住房保障建设发展有限公司、无锡市住房置业融资担保有限公司分别持有无锡市危旧房改造投资管理有限公司70%和30%的股权。

[注4] 无锡城建发展集团有限公司、无锡市住房保障建设发展有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司、无锡市住房置业融资担保有限公司分别持有无锡市城发商业保理有限公司37.50%、31.25%、6.25%和25.00%的股权。

[注5] 无锡城建发展集团有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别持有无锡市太湖湖泊治理股份有限公司83.30%和16.70%的股权。

[注6] 无锡城建发展集团有限公司、无锡市房地产开发集团有限公司分别持有无锡市金佳物业管理有限公司56.97%和43.03%的股权。

2. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
无锡仲城房地产有限公司	无锡	无锡	无锡火车站站前地区		35.00	权益法
徐州市滨湖花园房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发经营		27.08	权益法
无锡大剧院保利管理有限公司	无锡	无锡	剧场经营与管理		40.00	权益法
无锡朗福置业有限公司	无锡	无锡	剧场经营与管理		49.00	权益法
无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡	无锡	剧场经营与管理		49.00	权益法
无锡中海海润置业有限公司	无锡	无锡	剧场经营与管理		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 (注)	无锡	无锡	科学研究和技术服务业		33.33	权益法
无锡太湖国际会展集团有限公司	无锡	无锡	会议及展览服务		50.00	权益法

注：浪潮卓数大数据产业发展有限公司原注册资本3亿元，本公司投资1亿元占股权比例为33.33%，

根据无锡市政府国有资产监督管理委员会《关于同意浪潮卓数大数据产业发展有限公司减少注册资本的批复》（锡国资权[2020]77号）该公司于2020年11月减资至4600万元，同时增加3名合伙股东，本公司在浪潮卓数大数据产业发展有限公司的持股比例变更为10%。

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	无锡仲城房地产有限公司	徐州市滨湖花园房地产开发有限公司	无锡仲城房地产有限公司	徐州市滨湖花园房地产开发有限公司
流动资产	228,538,125.63	75,591,859.69	223,400,239.37	92,851,034.73
非流动资产	92,263,089.59	180,979,098.68	102,957,159.00	164,025,366.09
资产合计	320,801,215.22	256,570,958.37	326,357,398.37	256,876,400.82
流动负债	222,212,150.22	8,681,765.51	225,785,815.58	5,716,107.97
非流动负债				
负债合计	222,212,150.22	8,681,765.51	225,785,815.58	5,716,107.97
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	98,589,065.00	247,889,192.86	100,571,582.79	251,160,292.85
按持股比例计算的净资产份额	34,506,172.75	67,118,477.86	35,200,053.98	68,004,160.89
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	34,506,172.75	67,118,477.86	35,200,053.98	68,004,160.89
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	21,387,927.09	5,145,904.72	19,915,048.20	2,757,516.16
净利润	2,717,702.21	6,257,941.09	529,606.50	4,856,505.94
其他综合收益				
综合收益总额	2,717,702.21	6,257,941.09	529,606.50	4,856,505.94
本期收到的来自联营企业的股利		2,707,600.00		2,707,600.00

续表：

项目	期末余额/本期发生额						
	无锡大剧院保利管理有 限公司	无锡朗福置业 有限公司	无锡中海太湖 新城置业有 限公司	无锡中海海 润置业有 限公司	无锡朗华太湖 新城建筑装 饰有限公司	宜兴市美晟置 业有限公司	无锡太湖国 际会展集团 有限公司
流动资产	20,644,768.90	330,835,655.03	606,498,420.11	235,925,499.47	32,945,483.64	1,105,631,345.62	31,380,926.83
非流动资产	180,806.55	23,498,628.22	24,785.68	1,998.96		6,349,496.50	1,814,762.37
资产合计	20,825,575.45	354,334,283.25	606,523,205.79	235,927,498.43	32,945,483.64	1,111,980,842.12	33,195,689.20
流动负债	11,191,596.01	195,719,377.25	378,928,156.64	30,537,789.61	21,438,316.25	673,133,232.84	1,584,435.08
非流动负债							10,000,000.00
负债合计	11,191,596.01	195,719,377.25	378,928,156.64	30,537,789.61	21,438,316.25	673,133,232.84	11,584,435.08
少数股东权益							
归属于母公司股 东权益	9,633,979.44	158,614,906.00	227,595,049.15	205,389,708.82	11,507,167.39	438,847,609.28	21,611,254.12
按持股比例计算 的净资产份额	3,853,591.78	77,721,303.94	111,521,574.08	100,640,957.32	5,638,512.02	215,035,328.55	10,805,627.06
调整事项							
-商誉							
-内部交易未实现 利润							
-其他							15,000,000.00
对联营企业权益 投资的账面价值	3,853,591.78	77,721,303.94	111,521,574.08	100,640,957.32	5,638,512.02	215,035,328.55	25,805,627.06
存在公开报价的 权益投资的公允 价值							
营业收入	13,828,360.95	10,374,119.37	293,568,149.57	37,290,686.69	15,870,487.16	1,070,549,216.05	23,502,544.92
净利润	2,246,891.48	61,939,680.55	10,769,548.96	4,286,335.66	8,051,589.52	239,629,974.79	3,447,225.29
其他综合收益							
综合收益总额	2,246,891.48	61,939,680.55	10,769,548.96	4,286,335.66	8,051,589.52	239,629,974.79	3,447,225.29
本期收到的来自 联营企业的股利		73,500,000.00			23,520,000.00		

项目	期初余额/上期发生额						
	无锡大剧院保 利管理有限公 司	无锡朗福置业有 限公司	无锡中海太湖新 城置业有限公司	无锡中海海 润置业有 限公司	无锡朗华太湖新 城建筑装饰有限 公司	宜兴市美晟置 业有限公司	浪潮卓数大 数据产业发 展有限公司
流动资产	20,889,322.96	650,170,781.43	1,261,404,033.83	228,686,486.44	109,727,712.02	1,905,911,470.42	565,204,033.64
非流动资产	254,921.82	11,376,769.97	13,686.43	1,998.96		22,689,917.19	68,518,805.18
资产合计	21,144,244.78	661,547,551.40	1,261,417,720.26	228,688,485.40	109,727,712.02	1,928,601,387.61	633,722,838.82
流动负债	13,757,156.82	416,090,063.54	1,044,592,220.07	27,585,112.24	58,272,134.15	1,523,723,375.77	342,083,296.36

项目	期初余额/上期发生额						
	无锡大剧院保利管理有限公司	无锡朗福置业有限公司	无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡中海海润置业有限公司	无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司	宜兴市美晟置业有限公司	浪潮卓数大数据产业发展有限公司
非流动负债							
负债合计	13,757,156.82	416,090,063.54	1,044,592,220.07	27,585,112.24	58,272,134.15	200,000,000.00	
少数股东权益							342,083,296.36
归属于母公司股东权益	7,387,087.96	245,457,487.86	216,825,500.19	201,103,373.16	51,455,577.87	204,878,011.84	291,639,542.46
按持股比例计算的净资产份额	2,954,835.18	120,274,169.05	106,244,495.09	98,540,652.85	25,213,233.16	100,390,225.80	97,203,459.50
调整事项							
-商誉							
-内部交易未实现利润							
-其他							
对联营企业权益投资的账面价值	2,954,835.18	120,274,169.05	106,244,495.09	98,540,652.85	25,213,233.16	100,390,225.80	97,203,459.50
存在公开报价的权益投资的公允价值							
营业收入	25,775,180.27	666,636,460.48	2,081,682,186.22	37,072,525.58	100,465,627.06	466,760.70	367,914,655.29
净利润	1,828,535.59	196,021,191.47	484,959,678.13	11,135,654.25	45,564,093.49	-2,254,744.29	5,165,545.49
其他综合收益							
综合收益总额	1,828,535.59	196,021,191.47	484,959,678.13	11,135,654.25	45,564,093.49	-2,254,744.29	5,165,545.49
本期收到的来自联营企业的股利	525,756.50	112,700,000.00	294,000,000.00		22,050,000.00		

附注八、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	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(%)	本公司最终控制方
无锡市人民政府国有资产监督管理委员会		政府机关		100.00	100.00	

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七之1。

3. 本公司合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七之2。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
无锡城发扬子健康养老产业管理有限公司	联营企业

4. 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有限公司	重要子公司的股东
无锡市国联发展（集团）有限公司	重要子公司的股东
无锡浪潮大数据产业投资有限公司	重要联营企业的子公司

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、接受和提供劳务的关联交易

销售商品/提供劳务情况表

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

(2) 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
无锡城发扬子健康养老产业管理有限公司	房屋建筑物	6,344,355.12	
无锡大剧院保利管理有限公司	房屋建筑物	127,738.44	
无锡太湖国际会展集团有限公司	房屋建筑物	186,788.37	

(3) 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
无锡城建发展集团有限公司	无锡市城市投资发展有限公司	150,000.00	2016.10.13	2021.10.13	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市住房保障建设发展有限公司	25,000.00	2015.11.10	2021.11.10	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市住房保障建设发展有限公司	25,000.00	2015.11.10	2021.11.10	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市住房保障建设发展有限公司	40,000.00	2017.05.03	2022.05.03	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市住房保障建设发展有限公司	40,000.00	2017.05.03	2022.05.03	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
无锡城建发展集团有限公司	无锡市住房保障建设发展有限公司	40,000.00	2019.11.23	2022.11.22	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市住房保障建设发展有限公司	40,000.00	2019.11.23	2022.11.22	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市住房保障建设发展有限公司	70,000.00	2020.3.19	2025.3.19	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市危旧房改造投资管理有限公司	29,300.00	2015.06.18	2020.06.17	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市公共住房建设投资发展有限公司	42,000.00	2018.11.28	2032.12.30	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	60,000.00	2016.05.05	2023.05.05	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	60,000.00	2016.8.29	2023.8.29	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	300,000.00	2016.11.03	2022.11.03	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	7,882.00	2017.03.21	2024.03.21	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	7,906.00	2018.3.2	2024.3.20	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	22,111.90	2018.7.31	2033.7.31	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	1,222.50	2018.8.20	2029.1.29	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	2,267.34	2018.10.22	2029.7.29	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	5,825.16	2019.2.26	2030.7.29	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	2,166.25	2019.12.13	2030.7.29	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	1,062.33	2020.10.16	2031.1.29	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	72,900.00	2019.1.29	2022.1.29	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	18,000.00	2019.8.25	2024.8.20	否
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	1,736.42	2020.1.14	2031.1.29	否
无锡市住房保障建设发展有限公司	无锡市危旧房改造投资管理有限公司	50,000.00	2017.09.08	2022.09.07	否
无锡市住房保障建设发展有限公司	无锡市危旧房改造投资管理有限公司	23,565.00	2017.04.01	2025.3.31	否
无锡市住房保障建设发展有限公司	无锡市城发商业保理有限公司	4,985.00	2019.3.14	2023.12.31	否
无锡市住房保障建设发展有限公司	无锡市城发商业保理有限公司	10,000.00	2020.11.20	2021.11.25	否
无锡市住房保障建设发展有限公司	无锡市城发商业保理有限公司	13,824.00	2020.10.13	2021.7.16	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡市建设发展投资有限公司	300,000.00	2013.07.25	2023.04.24	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡市建设发展投资有限公司	10,138.00	2014.02	2022.02	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡市建设发展投资有限公司	9,012.00	2014.02	2022.02	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡市建设发展投资有限公司	5,225.00	2016.12.14	2023.12.14	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡市建设发展投资有限公司	18,000.00	2020.6.12	2022.6.10	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡市建设发展投资有限公司	20,250.00	2019.10.31	2021.10.28	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡市秀水坊酒店管理有限公司	1,000.00	2020.6.10	2023.6.9	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	秀水发展无锡有限公司	3,544.00	2015.3.30	2024.3.30	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡市瑞景资产物业管理有限公司	780.00	2020.1.21	2022.7.25	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡市瑞景资产物业管理有限公司	950.00	2020.6.30	2023.6.29	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡太湖新城置业有限公司	19,000.00	2020.1.9	2029.12.3	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡君来世尊酒店管理有限公司	3,000.00	2019.3.13	2021.3.12	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡君来世尊酒店管理有限公司	3,500.00	2020.5.29	2023.3.29	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡新都房产开发有限公司	50,000.00	2020.6.23	2022.6.15	否
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡新都房产开发有限公司	20,000.00	2020.11.3	2023.11.3	否
无锡市国联发展(集团)有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	20,000.00	2011.10.31	2021.10.30	否
无锡市国联发展(集团)有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	515,000.00	2013.05.31	2028.05.30	否
无锡市国联发展(集团)有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	94,600.00	2013.09.18	2028.09.17	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	6,700.00	2019.02.27	2022.02.19	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	82,500.00	2016.12.20	2019.12.20	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	45,018.00	2019.7.18	2024.6.25	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	21,000.00	2019.7.5	2022.3.5	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	1,764.00	2019.8.20	2024.8.16	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	34,800.00	2019.9.30	2022.9.29	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	95,000.00	2019.9.25	2021.9.25	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	4,900.00	2019.10.25	2021.10.25	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	15,000.00	2019.12.11	2022.12.9	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	19,800.00	2019.12.6	2022.11.27	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	49,800.00	2019.12.10	2024.12.10	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	29,800.00	2020.1.2	2022.12.18	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	20,000.00	2020.1.2	2023.1.2	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	20,000.00	2020.1.23	2022.1.21	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	24,800.00	2020.1.23	2022.9.29	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	8,000.00	2020.3.27	2021.3.26	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	30,000.00	2020.4.28	2021.4.28	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	27,400.00	2020.6.12	2022.6.11	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	10,000.00	2020.6.16	2021.6.15	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	20,000.00	2020.6.30	2022.6.30	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	8,000.00	2020.7.1	2021.6.30	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	15,000.00	2020.9.30	2025.9.29	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	10,000.00	2020.10.22	2021.10.20	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	10,000.00	2020.11.17	2021.11.16	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	10,000.00	2020.11.25	2021.11.24	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	18,000.00	2020.11.30	2021.11.29	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	10,000.00	2020.12.22	2021.12.22	否
无锡市建设发展投资有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	10,000.00	2020.12.21	2023.11.30	否

(4) 关联方资金拆借

关联方名称	期初余额	本期拆入(拆出)	本期偿还(收回)	期末余额
拆入资金				
无锡朗福置业有限公司	274,400,000.00		274,400,000.00	
无锡市建设发展投资有限公司	2,000,000,000.00		1,500,000,000.00	500,000,000.00
宜兴市美晟置业有限公司	453,740,000.00		112,700,000.00	341,040,000.00
无锡浪潮大数据产业投资有限公司	70,000,000.00		70,000,000.00	
拆出资金				
无锡城发扬子健康养老产业管理有限公司	4,800,000.00		3,400,000.00	1,400,000.00
无锡仲城房地产有限公司	72,732,168.00			72,732,168.00

利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
无锡市建设发展投资有限公司	121,457,753.42	124,450,000.00
宜兴市美晟置业有限公司	20,512,524.28	14,539,895.22
无锡浪潮大数据产业投资有限公司	10,252,083.33	

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	无锡城发扬子健康养老产业管理有限公司	2,500,000.00		2,440,000.00	
	无锡城发扬子健康养老产业管理有限公司	1,400,000.00		4,800,000.00	
其他应收款	无锡仲城房地产有限公司	72,732,168.00		72,732,168.00	
	浪潮卓数大数据产业发展有限公司	111,720,630.00		300,000,000.00	15,000,000.00

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	无锡朗福置业有限公司		274,400,000.00
	无锡浪潮大数据产业投资有限公司		70,000,000.00
	无锡市建设发展投资有限公司	500,000,000.00	2,000,000,000.00
	宜兴市美晟置业有限公司	341,040,000.00	468,279,895.22
	无锡太湖国际会展集团有限公司	10,000,000.00	
	无锡朗华太湖新城建筑装饰有限公司		39,200,000.00

附注九、承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

截至2020年12月31日，公司不存在需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

(1) 截至2020年12月31日，公司提供担保形成的或有负债及其财务影响

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保金额 (万元)	逾期金额	被担保单位现状
(1) 对集团内					
无锡城建发展集团有限公司	无锡市城市投资发展有限公司	国有	150,000.00	无逾期金额	正常
无锡城建发展集团有限公司	无锡市住房保障建设发展有限公司	国有	280,000.00	无逾期金额	正常
无锡城建发展集团有限公司	无锡市危旧房改造投资管理有限公司	国有	29,300.00	无逾期金额	正常
无锡城建发展集团有限公司	无锡市公共住房建设投资发展有限公司	国有	42,000.00	无逾期金额	正常
无锡城建发展集团有限公司	无锡市太湖新城发展集团有限公司	国有	563,079.90	无逾期金额	正常
无锡市住房保障建设发展有限公司	无锡市危旧房改造投资管理有限公司	国有	73,565.00	无逾期金额	正常
无锡市住房保障建设发展有限公司	无锡市城发商业保理有限公司	国有	28,809.00	无逾期金额	正常
小计			1,166,753.90		
(2) 对集团外					
无锡城建发展集团有限公司	无锡市建设发展投资有限公司	国有	185,000.00	无逾期金额	正常
无锡城建发展集团有限公司	无锡教育发展投资有限公司	国有	8,434.42	无逾期金额	正常

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保金额 (万元)	逾期金额	被担保单位现状
无锡城建发展集团有限公司	江苏省信用再担保集团有限公司	国有	29,362.32	无逾期金额	正常
无锡城建发展集团有限公司	无锡市文化旅游发展集团有限公司	国有	22,000.00	无逾期金额	正常
无锡市城市投资发展有限公司	江苏锡城建环科技发展有限公司	国有	3,755.85	无逾期金额	正常
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡市建设发展投资有限公司	事业	362,625.00	无逾期金额	正常
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡绿洲建设投资有限公司	国有	3,600.00	无逾期金额	正常
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡市公园景区管理中心	国有	4,560.00	无逾期金额	正常
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡市教育投资发展有限公司	国有	25,301.00	无逾期金额	正常
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡绿岛生态农业发展有限公司	国有	8,000.00	无逾期金额	正常
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡金城湾建设投资发展有限公司	国有	29,400.00	无逾期金额	正常
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡周新建设投资发展有限公司	国有	11,850.00	无逾期金额	正常
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡太湖城传感信息中心发展有限公司	国有	120,000.00	无逾期金额	正常
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡锡西新城城乡一体化发展有限公司	国有	21,800.00	无逾期金额	正常
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡太湖国家旅游度假区新农村建设发展有限公司	国有	8,000.00	无逾期金额	正常
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡盛太商业有限公司	国有	10,900.00	无逾期金额	正常
无锡市太湖新城发展集团有限公司	无锡周新绿化工程有限公司	国有	1,900.00	无逾期金额	正常
小计			856,488.59		
合计			2,023,242.49		

(2) 截至2020年12月31日, 公司的未决诉讼、仲裁形成情况如下:

1) 无锡市住房保障建设发展有限公司(以下简称保障房或本公司)

①商品房买卖合同纠纷

本公司与自然人沈仲华、江志清因生命权、健康权、身体权纠纷，本公司作为被告被起诉至无锡市滨湖区人民法院，截止 2020 年 12 月 31 日该案件处于一审诉讼中。

②商品房买卖合同纠纷

本公司与自然人徐俊、陈伟康因商品房买卖产生纠纷，2019 年 3 月 20 日原告徐俊、陈伟康向无锡市仲裁委员会提起仲裁，截止 2020 年 12 月 31 日该案件处于仲裁审理中。

③投资性房地产涉及诉讼情况

A: 惠景家园 1 号和 3 号房产涉及本公司与房产承租人卢斯的房屋租赁纠纷，本公司作为原告方于 2019 年起诉至江苏省无锡市梁溪区人民法院，2019 年 6 月 18 日一审判决原告本公司胜诉，判定被告（房产承租方）搬出承租房屋并支付所欠租金。一审判决后，被告不服上诉至无锡市中级人民法院，中院裁定发回重审。2020 年 7 月 7 日无锡市梁溪区人民法院重新审理该案，于 2020 年 12 月 10 日（2020）苏 0213 民初 5833 号裁定被告卢斯全额支付 1 层租金、2-4 层支付 50% 房屋租金；支付房屋占有使用费；支付违约金；承担部分诉讼费。被告卢斯不服该裁决已上诉至无锡市中级人民法院，目前该案处于二审诉讼中。

B: 南湖家园 53#2 层房产涉及本公司与房产承租方无锡豪菲斯健身有限公司的房屋租赁纠纷，本公司作为原告于 2020 年 12 月 25 日起诉至无锡市滨湖区人民法院，目前该案处于一审诉讼中。

④建设工程分包合同纠纷

本公司与自然人陈从达因建设工程分包合同纠纷（东璟家园 A2 地块 18# 19# 21# 22#），本公司作为被告被起诉至无锡市锡山区人民法院。2020 年 9 月 3 日无锡市锡山区人民法院（2020）苏 0205 民初 422 号一审裁定驳回陈从达的诉讼请求。陈从达不服裁定已上诉至无锡市中级人民法院，目前该案处于二审诉讼中。因该诉讼案件本公司建设银行存款账户中 320 万元存款被法院司法冻结。

2) 无锡市住房置业融资担保有限公司（以下简称担保公司或本公司）

①截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司担保理赔垫付款未决诉讼有 28 户，应收代偿款及垫付余额合计 6,066.02 万元。

②本公司为住房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购住房作为抵押物，2020 年度新增贷款担保 25,463 户金额 186.29 亿元。截止 2020 年 12 月 31 日，公司累计为住房承购人向银行提供贷款担保的余额为 957.95 亿元（即公积金贷款及组合贷款担保余额）。

③截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司在银行开立的活期存款账户共被法院司法冻结 1,815,743.35 元，其中建行 728,000.00 元，江阴农商行 663,765.47 元，浦发银行 173,977.88 元，工行 250,000.00 元，目前尚未收到法院通知。

3) 无锡市金佳物业管理有限公司（以下简称金佳物业）

①原告颐和湾公寓第五届业主委员会以赔偿热水设备损失为由，于 2020 年 10 月向无锡市梁溪区人民法院提起诉讼、要求本公司赔偿 322.30 万元，截止 2020 年 12 月 31 日该项诉讼尚在审理中。

②原告嘉悦大厦第一届业主委员会以拒不办理物业移交手续和不修复公共设施设备为由，于 2019

年8月向无锡市新吴区人民法院提起诉讼、要求本公司赔偿4.51万元，截止2020年12月31日该项诉讼尚在审理中。

③原告李巧霞、杨士兰以劳动关系不明确且拖欠工资为由，于2019年11月向无锡市梁溪区人民法院提起诉讼，分别要求本公司赔偿100.36万元、63.87万元，共计164.23万元，截止2020年12月31日该项诉讼尚在审理中。

④原告张平、孙巧英、金玉莲、张明娟以劳动关系不明确且拖欠工资为由，于2019年6月向无锡市梁溪区人民法院提起诉讼，分别要求本公司赔偿97.01万元、95.62万元、82.81万元、80.95万元，共计356.39万元，截止2020年12月31日该项诉讼尚在审理中。

⑤因业主王金新、朱宏堂、周昕毅拖欠物业服务费，本公司已向无锡市锡山区人民法院提起诉讼，要求支付物业费 and 违约金分别为1.70万元、1.17万元、2.59万元，合计5.46万元，截止2020年12月31日该项诉讼尚在审理中。

(3) 其他

截至2020年12月31日，本公司其他应付款中有以前年度收取的小区停车费及电梯使用费等合计2584.17万元，因部分涉及业主权益尚未结转收入、部分可能不需支付。

附注十、资产负债表日后事项

公司于2021年1月4日发行无锡市太湖新城发展集团有限公司2021年度第一期超短期融资券(简称21太湖新城SCP001)，于2021年1月14日发行无锡市太湖新城发展集团有限公司2021年度第二期超短期融资券(简称21太湖新城SCP002)，于2021年2月22日发行无锡市太湖新城发展集团有限公司2021年度第四期超短期融资券(简称21太湖新城SCP004)，于2021年3月16日发行无锡市太湖新城发展集团有限公司2021年度第五期超短期融资券(简称21太湖新城SCP005)，于2021年3月11日发行无锡市太湖新城发展集团有限公司2021年度第六期超短期融资券(简称21太湖新城SCP006)，于2021年3月17日发行无锡市太湖新城发展集团有限公司2021年度第七期超短期融资券(简称21太湖新城SCP007)，于2021年4月21日发行无锡市太湖新城发展集团有限公司2021年度第八期超短期融资券(简称21太湖新城SCP008)，于2021年1月4日发行无锡市太湖新城发展集团有限公司2021年度第一期短期融资券(简称21太湖新城CP001)，于2021年3月3日发行无锡市太湖新城发展集团有限公司2021年度第二期短期融资券(简称21太湖新城CP002)，于2021年4月20日发行无锡市太湖新城发展集团有限公司2021年度第三期短期融资券(简称21太湖新城CP003)，于2021年4月07日发行无锡市太湖新城发展集团有限公司2021年度第一期中期票据(简称21太湖新城MTN001)，具体发行要素见下表：

名称	发行金额	期限	起息日	兑付日	发行利率(%)	发行价格 (元/百元)
21太湖新城SCP001	500,000,000.00	59天	2021-1-05	2021-3-05	3.00	100.00
21太湖新城SCP002	500,000,000.00	150天	2021-1-15	2021-6-14	3.10	100.00
21太湖新城SCP004	500,000,000.00	270天	2021-2-23	2021-11-20	3.40	100.00
21太湖新城SCP005	500,000,000.00	180天	2021-3-18	2021-9-14	3.05	100.00
21太湖新城SCP006	500,000,000.00	270天	2021-3-12	2021-12-07	3.28	100.00

名称	发行金额	期限	起息日	兑付日	发行利率 (%)	发行价格 (元/百元)
21 太湖新城 SCP007	500,000,000.00	150 天	2021-3-19	2021-8-16	3.04	100.00
21 太湖新城 SCP008	500,000,000.00	180 日	2021-04-23	2021-10-20	3.00	100.00
21 太湖新城 CP001	1,000,000,000.00	1 年	2021-1-05	2022-1-05	3.59	100.00
21 太湖新城 CP002	1,300,000,000.00	1 年	2021-3-04	2022-3-04	3.37	100.00
21 太湖新城 CP003	500,000,000.00	1 年	2021-4-22	2022-4-22	3.13	100.00
21 太湖新城 MTN001	1,000,000,000.00	5 年	2021-4-09	2026-4-09	4.50	100.00

附注十一、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. 其他应收款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		31,114,904.30
其他应收款	4,184,292,230.74	4,810,946,256.44
合计	4,184,292,230.74	4,842,061,160.74

(2) 应收股利

① 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
无锡市城市投资发展有限公司		244,904.30
无锡市房地产开发集团有限公司		30,870,000.00
合计		31,114,904.30

(3) 其他应收款

① 其他应收款分类披露

类别	期末余额				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	4,184,292,230.74	100.00			4,184,292,230.74
其中：账龄组合					
应收保理款组合					

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
其他组合	4,184,292,230.74	100.00			4,184,292,230.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,184,292,230.74	100.00			4,184,292,230.74

(续表)

类别	期初余额				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	4,810,946,256.44	100.00			4,810,946,256.44
其中：账龄组合					
应收保理款组合					
其他组合	4,810,946,256.44	100.00			4,810,946,256.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,810,946,256.44	100.00			4,810,946,256.44

②期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
无锡市城市投资发展有限公司	往来款	2,932,417,051.74	2-3年 850,279,452.07; 3年以上 2,082,137,599.67	70.08
城南商贸中心	拆迁工程款	799,119,781.74	3年以上	19.10
无锡市住房保障建设发展有限公司	往来款	302,755,397.26	1年以内	7.24
无锡市危旧房改造投资管理有限公司	往来款	150,000,000.00	3年以上	3.58
合计		4,184,292,230.74		100.00

2. 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,816,329,026.49		13,816,329,026.49	13,681,659,026.49		13,681,659,026.49

(1) 对子公司投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
无锡市房地产开发集团有限公司	901,527,826.50			901,527,826.50		
无锡市住房保障建设发展有限公司	1,485,643,387.16			1,485,643,387.16		
无锡市城市投资发展有限公司	4,816,021,456.44	28,000,000.00		4,844,021,456.44		
无锡市太湖湖泊治理股份有限公司	10,000,000.00	31,670,000.00		41,670,000.00		
无锡市太湖新城发展集团有限公司	6,452,422,042.82			6,452,422,042.82		
无锡市金佳物业管理有限公司	16,044,313.57			16,044,313.57		
无锡市城发商业保理有限公司		75,000,000.00		75,000,000.00		
合计	13,681,659,026.49	134,670,000.00		13,816,329,026.49		

3. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,879,915.82	3,728,569.99	3,604,493.09	526,415.08

4. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	40,000,000.00	201,740,000.00
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	8,456,847.00	2,280,000.00
合计	48,456,847.00	204,020,000.00

5. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	36,906,547.57	197,143,134.55
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	55,434.38	20,401.88
无形资产摊销	30,916.76	52,999.99
长期待摊费用摊销		
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)	-15,348.27	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-48,456,847.00	-204,020,000.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		

项目	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-20,418,386.54	-10,520,515.72
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	849,942.49	-4,779.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	9,431,681.25	-88,928,983.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-21,616,059.36	-106,257,741.50
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,080,440,061.83	1,332,644,168.67
减：现金的期初余额	1,332,644,168.67	1,174,884,815.32
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	-252,204,106.84	157,759,353.35

无锡城建发展集团有限公司
二〇二一年四月二十八日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9132000085046285W (1/10)

编号 320100000202005260013



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

名称 苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 詹从才

成立日期 2013年12月02日

合伙期限 2013年12月02日至2033年11月25日

主要经营场所 江苏省南京市中山北路105-6号2201室

经营范围

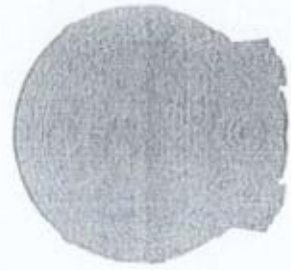
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业财务报告，出具验资报告；清算、审计、资产评估、代理记账、代办税务事宜、代理其他经济事项的会计业务；接受委托办理其他会计业务。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2020年5月26日



会计师事务所 执业证书

名称：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：詹从才

主任会计师：詹从才

经营场所：中环国际广场22楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：32000026

批准执业文号：苏财会[2013]46号

批准执业日期：2013年11月08日



证书序号：0012167

说明

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

发证机关：



二〇二〇年五月二十九日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000384

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

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 詹从军



证书号: 42

发证时间: 二〇一二年八月五日

证书有效期至: 二〇一三年八月五日



姓名: 周球
 Sex: 女
 出生日期: 1971-04-24
 Working unit: 江苏苏亚金诚会计师事务所
 Identity card No.: 420106710424244



注册
 gistration

周球(320000210004)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会

合格, 您
 valid for an

周球(320000210004)
 您已通过2015年年检
 江苏省注册会计师协会

周球(320000210004)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会

周球(320000210004)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会

证书编号:
 No. of Certificate: 320000210004

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

发证日期: 1998 年 7 月 3 日
 Date of issuance

2007.4.30

2008.1.24

2007年 4 月 30 日



卢灿志

姓 名 卢 燧

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1985-07-10

Date of birth

工作单位 江苏苏更会诚会计师事务所(特
殊普通合伙)

Working unit

身份证号码 342225198507107419

Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registrat

本证书经检验合格
This certificate is valid
this renewal.



卢灿志(320000264332)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



卢灿志(320000264332)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



卢灿志(320000264332)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320000264332
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: 2015 年 01 月 11 日
Date of issuance 7/ 1/ 11