



公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·无锡

总机: 86 (510) 68798988

传真: 86 (510) 68567788

电子信箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China

Tel: 86 (510) 68798988

Fax: 86 (510) 68567788

E-mail: mail@gztycpa.cn

审计报告

苏公 W[2025]A751 号

无锡锡东新城建设发展有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了无锡锡东新城建设发展有限公司(以下简称“锡东建发”)财务报表,包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表,2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了锡东建发2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024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,我们独立于锡东建发,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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



锡东建发治理层（以下简称“治理层”）负责监督锡东建发的财务报告过程。

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，就可能导致对锡东建发持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致锡东建发不能持续经营。

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

（6）就锡东建发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。



(此页无正文,系无锡锡东新城建设发展有限公司2024年度财务报表审计报告之签章页)

公证天业会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·无锡

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师



2025年4月28日



合并资产负债表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

会合01表
金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	5-1	371,925,201.32	1,117,346,434.79	短期借款	5-13	448,471,866.44	429,471,276.26
结算备付金		-	-	向中央银行借款		-	-
拆出资金		-	-	拆入资金		-	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据	5-2	172,800,000.00	13,800,000.00	应付票据	5-14	-	116,167,360.00
应收账款	5-3	759,068,940.69	732,047,522.39	应付账款	5-15	756,689,191.64	470,995,665.43
应收款项融资		-	-	预收款项	5-16	244,425.13	1,638,333.01
预付款项	5-4	98,919,176.48	70,378,653.26	合同负债		-	-
应收保费		-	-	卖出回购金融资产款		-	-
应收分保账款		-	-	吸收存款及同业存放		-	-
应收分保合同准备金		-	-	代理买卖证券款		-	-
其他应收款	5-5	5,911,316,351.52	7,437,055,423.33	代理承销证券款		-	-
其中：应收利息		-	-	应付职工薪酬	5-17	-	-
应收股利		-	-	应交税费	5-18	110,003,238.66	193,497,415.06
买入返售金融资产		-	-	其他应付款	5-19	3,216,061,972.02	2,633,334,689.22
存货	5-6	23,629,383,227.28	21,972,746,373.63	其中：应付利息		-	-
合同资产		-	-	应付股利		-	-
持有待售资产		-	-	应付手续费及佣金		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	应付分保账款		-	-
其他流动资产	5-7	149,327,374.72	62,756,752.62	持有待售负债		-	-
流动资产合计		31,092,740,272.01	31,406,131,160.02	一年内到期的非流动负债	5-20	1,840,138,202.96	1,544,228,953.79
非流动资产：				其他流动负债		-	-
债权投资		-	-	流动负债合计		6,371,608,896.85	5,389,333,692.77
其他债权投资		-	-	非流动负债：			
长期应收款		-	-	保险合同准备金		-	-
长期股权投资		-	-	长期借款	5-21	5,729,500,000.00	7,384,805,000.00
其他权益工具投资		-	-	应付债券	5-22	1,200,000,000.00	850,000,000.00
其他非流动金融资产		-	-	其中：优先股		-	-
投资性房地产	5-8	553,773,547.87	583,859,227.00	永续债		-	-
固定资产	5-9	883,383.28	848,365.01	租赁负债		-	-
在建工程		-	-	长期应付款		-	-
生产性生物资产		-	-	预计负债		-	-
油气资产		-	-	递延收益		-	-
使用权资产		-	-	递延所得税负债		-	-
无形资产	5-10	52,562,732.79	54,475,698.63	其他非流动负债		-	-
开发支出		-	-	非流动负债合计		6,929,500,000.00	8,234,805,000.00
商誉		-	-	负债合计		13,301,108,896.85	13,624,138,692.77
长期待摊费用		-	-	所有者权益：			
递延所得税资产	5-11	11,019.02	3,258,608.85	实收资本	5-23	3,400,000,000.00	3,400,000,000.00
其他非流动资产		-	-	其他权益工具		-	-
非流动资产合计		607,230,682.96	642,441,899.49	其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积	5-24	10,802,365,400.00	10,802,365,400.00
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积	5-25	469,594,216.17	451,092,876.42
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	5-26	3,726,902,441.95	3,770,976,090.32
				归属于母公司所有者权益合计		18,398,862,058.12	18,424,434,366.74
				少数股东权益		-	-
				所有者权益合计		18,398,862,058.12	18,424,434,366.74
资产总计		31,699,970,954.97	32,048,573,059.51	负债和股东权益合计		31,699,970,954.97	32,048,573,059.51

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林



主管会计工作负责人：丁建明



会计机构负责人：邹伟国



合并利润表

会合02表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入		824,707,017.48	1,091,046,697.85
其中：营业收入	5-27	824,707,017.48	1,091,046,697.85
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		831,156,586.16	1,094,823,681.33
其中：营业成本	5-27	804,798,154.87	1,069,870,241.15
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险责任准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加	5-28	10,556,160.12	13,657,602.72
销售费用		-	-
管理费用	5-29	11,005,379.94	13,668,722.18
研发费用		-	-
财务费用	5-30	4,796,891.23	-2,372,884.72
其中：利息费用		5,284,999.99	811,896.68
利息收入		510,856.12	3,386,959.38
加：其他收益	5-31	164,090,500.00	203,457,634.09
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5-32	12,990,359.30	-6,456,194.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		170,631,290.62	193,224,456.44
加：营业外收入	5-33	223,102.76	322,636.14
减：营业外支出	5-34	83,737.84	225,094.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		170,770,655.54	193,321,997.68
减：所得税费用	5-35	7,042,964.16	1,677,902.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		163,727,691.38	191,644,095.30
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润		163,727,691.38	191,644,095.30
2. 终止经营净利润		-	-
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润		163,727,691.38	191,644,095.30
2. 少数股东损益		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
（2）其他债权投资公允价值变动		-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
（4）其他债权投资信用减值准备		-	-
（5）现金流量套期储备		-	-
（6）外币财务报表折算差额		-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		163,727,691.38	191,644,095.30
归属于母公司所有者的综合收益总额		163,727,691.38	191,644,095.30
归属于少数股东的综合收益总额		-	-
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		—	—
（二）稀释每股收益		—	—

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林

主管会计工作负责人：丁建明

会计机构负责人：邹伟国



合并现金流量表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

会合03表
金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023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		843,793,740.76	1,120,692,457.20
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
客户贷款及垫款净减少额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
代理买卖证券收到的现金净额		-	-
收到的税费返还		-	96,896,650.14
收到的其他与经营活动有关的现金	5-36	2,336,149,672.79	2,987,505,006.08
经营活动现金流入小计		3,179,943,413.55	4,205,094,113.42
购买商品、接受劳务支付的现金		1,879,534,144.46	1,990,966,658.56
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
拆出资金净增加额		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		7,722,706.00	10,336,393.62
支付的各项税费		122,345,673.20	128,984,494.30
支付的其他与经营活动有关的现金	5-36	1,143,344.31	1,305,755.61
经营活动现金流出小计		2,010,745,867.97	2,131,593,302.09
经营活动产生的现金流量净额	5-36	1,169,197,545.58	2,073,500,811.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		3,134,314.87	5,776,678.32
投资支付的现金		-	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		3,134,314.87	5,776,678.32
投资活动产生的现金流量净额		-3,134,314.87	-5,776,678.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		3,093,000,000.00	1,159,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		3,093,000,000.00	1,159,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,071,035,000.00	2,721,770,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		677,382,104.18	591,645,178.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		4,748,417,104.18	3,313,415,178.78
筹资活动产生的现金流量净额		-1,655,417,104.18	-2,154,415,178.78
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	5-36	-489,353,873.47	-86,691,045.77
加：期初现金及现金等价物余额	5-36	661,279,074.79	747,970,120.56
六、期末现金及现金等价物余额	5-36	171,925,201.32	661,279,074.79

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林



主管会计工作负责人：丁建明



会计机构负责人：邹伟国





合并所有者权益变动表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司
会合04表
金额单位：人民币元

项 目	2024年度										少数股东权益	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	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
			永续债	其他									
一、上年年末余额	3,400,000,000.00	-	-	-	10,802,365,400.00	-	-	-	451,092,876.42	-	3,770,976,090.32	-	18,424,434,366.74
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	3,400,000,000.00	-	-	-	10,802,365,400.00	-	-	-	451,092,876.42	-	3,770,976,090.32	-	18,424,434,366.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	18,501,339.75	-	-44,073,648.37	-	-25,572,308.62
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163,727,691.38	-	163,727,691.38
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	18,501,339.75	-	-207,801,339.75	-	-189,300,000.00
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	18,501,339.75	-	-18,501,339.75	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-189,300,000.00	-	-189,300,000.00
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.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.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	3,400,000,000.00	-	-	-	10,802,365,400.00	-	-	-	469,594,216.17	-	3,726,902,441.95	-	18,398,862,058.12



会计机构负责人：邹伟国



主管会计工作负责人：丁建明



公司法定代表人：陆相林

后附财务报表附注为本财务报表的重要组成部分



合并所有者权益变动表（续）

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

会合04表
金额单位：人民币元

项 目	2023年度											少数股东权益	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		
一、上年年末余额	3,400,000,000.00	-	-	-	10,802,365,400.00	-	-	-	430,266,547.43	-	3,645,085,269.51	-	18,277,717,216.94
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	3,400,000,000.00	-	-	-	10,802,365,400.00	-	-	-	430,266,547.43	-	3,645,085,269.51	-	18,277,717,216.94
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	20,826,328.99	-	125,890,820.81	-	146,717,149.80
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	191,644,095.30	-	191,644,095.30
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	20,826,328.99	-	-65,753,274.49	-	-44,926,945.50
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	20,826,328.99	-	-20,826,328.99	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-44,926,945.50	-	-44,926,945.50
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. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 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	3,400,000,000.00	-	-	-	10,802,365,400.00	-	-	-	451,092,876.42	-	3,770,976,090.32	-	18,424,434,366.74

公司法定代表人：陆相林

主管会计工作负责人：丁建明

后附财务报表附注为本财务报表的重要组成部分

会计机构负责人：邹伟国





母公司资产负债表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

会企01表
金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		359,577,126.47	1,023,294,128.16	短期借款		298,315,616.44	329,367,109.59
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		172,800,000.00	13,800,000.00	应付票据		-	116,167,360.00
应收账款	13-1	703,418,324.94	694,927,642.39	应付账款		695,970,674.52	407,729,973.80
应收款项融资		-	-	预收款项		244,425.13	1,638,333.01
预付款项		98,919,176.48	70,378,653.26	合同负债		-	-
其他应收款	13-2	6,259,187,673.72	7,925,019,809.73	应付职工薪酬		-	-
其中：应收利息		-	-	应交税费		108,758,270.83	192,274,069.38
应收股利		-	-	其他应付款		3,209,061,972.02	2,646,927,753.42
存货	13-3	23,629,383,227.28	21,972,746,373.63	其中：应付利息		-	-
合同资产		-	-	应付股利		-	-
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		1,840,138,202.96	1,544,228,953.79
其他流动资产		149,327,374.72	62,756,752.62	其他流动负债		-	-
流动资产合计		31,372,612,903.61	31,762,923,359.79	流动负债合计		6,152,489,161.90	5,238,333,552.99
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款		5,729,500,000.00	7,384,805,000.00
其他债权投资		-	-	应付债券		1,200,000,000.00	850,000,000.00
长期应收款		-	-	其中：优先股		-	-
长期股权投资	13-4	120,000,000.00	120,000,000.00	永续债		-	-
其他权益工具投资		-	-	租赁负债		-	-
其他非流动金融资产		-	-	长期应付款		-	-
投资性房地产		-	-	预计负债		-	-
固定资产		883,122.49	848,104.22	递延收益		-	-
在建工程		-	-	递延所得税负债		-	-
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债		-	-
油气资产		-	-	非流动负债合计		6,929,500,000.00	8,234,805,000.00
使用权资产		-	-	负债合计		13,081,989,161.90	13,473,138,552.99
无形资产		52,562,732.79	54,475,698.63	所有者权益：			
开发支出		-	-	实收资本		3,400,000,000.00	3,400,000,000.00
商誉		-	-	其他权益工具		-	-
长期待摊费用		-	-	其中：优先股		-	-
递延所得税资产		11,019.02	3,258,608.85	永续债		-	-
其他非流动资产		-	-	资本公积		10,802,365,400.00	10,802,365,400.00
非流动资产合计		173,456,874.30	178,582,411.70	减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		469,594,216.17	451,092,876.42
				未分配利润		3,792,120,999.84	3,814,908,942.08
				所有者权益合计		18,464,080,616.01	18,468,367,218.50
资产总计		31,546,069,777.91	31,941,505,771.49	负债和所有者权益合计		31,546,069,777.91	31,941,505,771.49

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林



主管会计工作负责人：丁建明



会计机构负责人：邹伟国



母公司利润表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

会企02表
金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	13-5	807,706,342.49	1,071,813,173.35
减：营业成本	13-5	774,712,475.84	1,037,574,147.94
税金及附加		7,139,751.02	10,261,095.33
销售费用		-	-
管理费用		10,995,982.82	13,658,988.22
研发费用		-	-
财务费用		21,995.36	-2,523,269.28
其中：利息费用		-	36,853.50
利息收入		-	2,761,891.76
加：其他收益		164,090,500.00	203,457,634.09
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		12,990,359.30	-6,456,194.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		191,916,996.75	209,843,651.06
加：营业外收入		223,102.76	322,636.14
减：营业外支出		83,737.84	225,094.90
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		192,056,361.67	209,941,192.30
减：所得税费用		7,042,964.16	1,677,902.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		185,013,397.51	208,263,289.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		185,013,397.51	208,263,289.92
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		185,013,397.51	208,263,289.92
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		—	—
（二）稀释每股收益		—	—

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林



主管会计工作负责人：丁建明



会计机构负责人：邹伟国





母公司现金流量表

会企03表

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023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		843,702,537.13	1,118,202,605.28
收到的税费返还		-	96,896,650.14
收到的其他与经营活动有关的现金		2,455,138,816.67	3,095,279,938.46
经营活动现金流入小计		3,298,841,353.80	4,310,379,193.88
购买商品、接受劳务支付的现金		1,879,534,144.56	1,988,756,244.74
支付给职工以及为职工支付的现金		7,722,706.00	10,336,393.62
支付的各项税费		117,548,894.96	124,953,240.79
支付的其他与经营活动有关的现金		1,133,195.19	1,295,612.65
经营活动现金流出小计		2,005,938,940.71	2,125,341,491.80
经营活动产生的现金流量净额		1,292,902,413.09	2,185,037,702.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		367,867.26	570,986.73
投资支付的现金		-	-
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		367,867.26	570,986.73
投资活动产生的现金流量净额		-367,867.26	-570,986.73
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		2,943,000,000.00	1,059,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		2,943,000,000.00	1,059,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,971,035,000.00	2,721,770,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		672,149,187.52	590,749,345.44
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		4,643,184,187.52	3,312,519,345.44
筹资活动产生的现金流量净额		-1,700,184,187.52	-2,253,519,345.44
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		-407,649,641.69	-69,052,630.09
加：期初现金及现金等价物余额		567,226,768.16	636,279,398.25
六、期末现金及现金等价物余额		159,577,126.47	567,226,768.16

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林

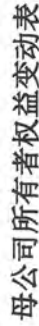


主管会计工作负责人：丁建明



会计机构负责人：邹伟国





编制单位: 无锡锡东新城建设发展有限公司 051111600000

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

主管会计工作负责人: 丁建明

会计机构负责人：邹伟国





母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：无锡锡东新城建设发展有限公司
会企04表
金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,400,000,000.00	-	-	-	10,802,365,400.00	-	-	-	430,266,547.43	3,672,398,926.65	18,305,030,874.08
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	3,400,000,000.00	-	-	-	10,802,365,400.00	-	-	-	430,266,547.43	3,672,398,926.65	18,305,030,874.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	20,826,338.99	142,510,015.43	163,336,344.42
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	208,263,289.92	208,263,289.92
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	20,826,338.99	-65,753,274.49	-44,926,945.50
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	20,826,338.99	-20,826,338.99	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-44,926,945.50	-44,926,945.50
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 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	3,400,000,000.00	-	-	-	10,802,365,400.00	-	-	-	451,092,876.42	3,814,908,942.08	18,468,367,218.50

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：陆相林

主管会计工作负责人：丁建明

会计机构负责人：邹伟国



无锡锡东新城建设发展有限公司

2024 年度财务报表附注

附注 1：基本情况

1、公司概况

无锡锡东新城建设发展有限公司（以下简称“本公司”、“公司”或“锡东建发”）根据无锡市委 2009 年 1 月 8 日《中共无锡市委、无锡市人民政府关于加快锡东新城开发的若干意见》（锡委发〔2009〕7 号）及 2009 年 2 月 3 日无锡高铁站商务区管理委员会《关于成立无锡锡东新城建设发展有限公司的通知》（锡商管发〔2009〕1 号）批准，于 2009 年 2 月 27 日成立。设立时的注册资本为 100,000 万元，其中：无锡锡东新城商务区开发建设管理中心（原名称为“无锡高铁商务区开发建设管理中心”于 2015 年 3 月变更为现名，以下简称“商务区管理中心”）出资人民币 90,000 万元，占注册资本的 90%；无锡锡山资产经营管理有限公司出资 10,000 万元，占注册资本的 10%。

2010 年 3 月，根据公司股东会决议及修改后章程的规定，公司增加注册资本 50,000 万元，新增注册资本由公司原股东按股权比例投入。增资后，公司注册资本变更为 150,000 万元，其中：商务区管理中心出资人民币 135,000 万元，占注册资本的 90%；无锡锡山资产经营管理有限公司出资 15,000 万元，占注册资本的 10%。

2011 年 4 月，根据公司股东会决议及修改后章程的规定，公司增加注册资本 80,000 万元，新增注册资本由公司商务区管理中心投入；同时无锡锡山资产经营管理有限公司将其所持股权 15,000 万元转让给商务区管理中心。本次增资及股权转让后，公司注册资本变更为 230,000 万元，公司类型变更为法人独资有限公司。

2013 年 12 月，根据公司股东会决议及修改后章程的规定，公司增加注册资本 20,000 万元，新增注册资本由商务区管理中心投入。本次增资后，公司注册资本变更为 250,000 万元。

根据公司 2014 年 8 月、2024 年 12 月股东会决议及修改后章程的规定，分别增加注册资本 80,000 万元和 10,000 万元，新增注册资本由商务区管理中心分期投入。

根据无锡锡东新城商务区管理委员会 2021 年 12 月 28 日批复，商务区管理中心将其持有本公司股权划转至无锡锡东新城城市发展集团有限公司（曾用名“无锡润东市政绿化有限公司”、2021 年 12 月 30 日变更为现名，以下简称“锡东城发”），变更后，锡东城发持有本公司 100% 股权。

统一社会信用代码/注册号：91320205685850824D

法定代表人：陆相林。

住所：无锡市锡山区安镇镇东兴路 198 号。

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：34 亿元人民币

实收资本：34 亿元人民币

2、公司经营范围

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

3、公司主营业务

公司主营业务为城市项目建设综合开发等。

4、合并财务报表范围

（1）报告期纳入合并范围子公司情况

单位：万元

子公司全称	2024 年 12 月 31 日持股比例	注册资本
无锡润新新能源科技有限公司（以下简称“润新新能源”）	100.00%	30,000.00

（2）报告期本公司纳入合并财务报表范围内子公司变化情况如下：

子公司名称	2024 年度	2023 年度
润新新能源	是	是

附注 2：财务报表的编制基础

2.01 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释和其他财务报表的相关规定（以下合称“企业会计准则”），并基于本公司制定的各项会计政策和会计估计进行编制。

2.02 持续经营

根据目前可获取的信息，经本公司综合评价，本公司自本报告期末起至少 12 个月内具备持续经营能力。

附注 3：公司主要会计政策、会计估计

3.01 遵循企业会计准则的声明

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

3.02 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日，中期包括月度、季度和半年度。

3.03 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以一年（12 个月）作为正常营业周期。

3.04 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

3.05 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价和合并方取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益，但为企业合并发行权益性证券或债券等发生的手续费、佣金等计入股东权益或负债的初始计量金额。

（2）非同一控制下的企业合并

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益，但为企业合并发行权益性证券或债券等发生的手续费、佣金等计入股东权益或负债的初始计量金额。

3.06 合并财务报表的编制方法

本公司（母公司）以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。本公司与子公司之间、子公司与子公司之间所有重大往来余额、投资、交易及未实现利润在编制合并财务报表时予以抵销。子公司所有者权益中不属于本公司所拥有的份额作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。

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调整后合并。

对于因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；对于因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，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在。

3.07 合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排的分类

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

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。

(2) 共同经营的会计处理

公司作为共同经营合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

3.08 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

3.09 外币业务核算方法

对发生的外币交易，以交易发生日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算为记账本位币记账。其中，对发生的外币兑换或涉及外币兑换的交易，按照交易实际采用的汇率进行折算。

资产负债表日，将外币货币性资产和负债账户余额，按资产负债表日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算为记账本位币金额。按照资产负债表日折算汇率折算的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额，作为汇兑损益处理。其中，与购建固定资产有关的外币借款产生的汇兑损益，按借款费用资本化的原则处理；属开办期间发生的汇兑损益计入开办费；其余计入当期的财务费用。

资产负债表日，对以历史成本计量的外币非货币项目，仍按交易发生日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算，不改变其原记账本位币金额；对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动损益，计入当期损益。

3.10 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

于初始确认时，本公司按公允价值计量金融资产或金融负债，对于不是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，则还应该加上或减去可直接归属于获得或发行该金融资产或金融负债的交易费用，例如手续费和佣金。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债的交易费用作为费用计入损益。不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，按照预期有权收取的对价金额进行初始计量。

（1）金融资产和金融负债的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，于初始确认时将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式反映了本公司如何管理其金融资产以产生现金流。也就是说，本公司管理金融资产现金流量的来源是收取资产的合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。

业务模式是以收取合同现金流量为目标，且合同规定在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标，且合同规定在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

①该项指定能够消除或显著减少会计错配。

②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。本公司持有的以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、以摊余成本计量的发放贷款和垫款、长期应收款、债权投资、其他应收款项等。

对于金融资产的摊余成本，系以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：(i)扣除已偿还的本金；(ii)加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；(iii)扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。本公司采用实际利率法计算该资

产的利息收入，并列示为“利息收入”。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额(即，扣除损失准备之前的摊余成本)或该金融负债摊余成本所使用的利率。计算时不考虑预期信用损失，但包括交易费用、溢价或折价、以及支付或收到的属于实际利率组成部分的费用。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

对于此类金融资产后续以公允价值计量，与该金融资产摊余成本相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息和汇兑损益计入当期损益。除此之外，账面价值的变动均计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，以前计入其他综合收益的累计利得或损失从权益重分类至损益。这些金融资产的利息收入按实际利率法计算并计入损益。以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产包括以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的拆出资金，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的发放贷款和垫款，以及其他债权投资等。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，将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。该类资产后续以公允价值计量且其变动计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括为交易目的持有的金融资产，以及因不符合分类为摊余成本计量的金融资产或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的条件而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。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

④权益工具

对于此类金融资产投资后续以公允价值计量。本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，在资产负债表中列示为“其他权益工具投资”。进行指定后，公允价值变动在其他综合收益中进行确认，且后续不得重分类至损益(包括处置时)。作为投资回报的股利收入，本公司于取得收取股利的权利时在损益中确认。

⑤交易性金融负债

交易性金融负债指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(含被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)。

该金融负债以公允价值计量，其产生的所有利得或损失计入当期损益，除非是将金融负债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的，则该金融负债所产生的利得或损失应当按照下列规定进行处理：(i)由本公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，应当计入其他综合收益；(ii)该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

在初始确认时被指定为交易性金融负债，后续不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为交易性金融负债。

⑥其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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。

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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与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的对价（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。

（5）金融资产和金融负债的抵消

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵消。但是，同时满足下列条件的，应当以相互抵消后的净额在资产负债表内列示：

①企业具有抵消已确认金额的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；②企业计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵消。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

①第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

②第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

③第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

（7）权益工具

权益工具是能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

同时满足下列条件的，应当将发行的金融工具分类为权益工具：①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；②将来须用或可用自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，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，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。

本公司发行的其他权益工具以实际收到的对价扣除直接归属于权益性交易的交易费用后的金额确认。

其他权益工具存续期间分派股利的，作为利润分配处理。

3.11 预期信用损失的确定方法

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（含应收款项融资）、租赁应收款以及信用承诺（包括银行承兑汇票、开出保函、开出信用证和贷款承诺）。本公司结合前瞻性信息进行了预期信用损失评估，在每个报告日确认相关的减值准备。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资

产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项以及发放贷款及垫款；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以及发放贷款及垫款等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

①单项计提信用减值损失：

单项计提信用减值损失的理由	如有客观证据表明某单项金融资产的信用风险较大，则单项计提。
信用减值损失的计提方法	单独减值测试，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

②按信用风险特征组合计量预期信用减值损失的方法

除单项计提信用减值损失的金融资产外，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。各组合确定依据及坏账准备计提方法如下：

信用风险特征组合名称	信用风险特征组合确定依据	坏账准备计提的方法
组合一（账龄组合）	除单项计提坏账准备的应收款项和组合二中的应收款项以外的应收款项。以历史年度按账龄段划分的相同或类似信用风险特征的应收款项确定为账龄组合。	根据预计存续期和预期信用损失率计提
组合二（信用风险极低组合）	根据预期信用损失测算，信用风险极低的应收款项（如：应收票据——银行承兑汇票、押金、保证金、政	根据预计存续期和预期信用损失率计提

	府机构及下属国有控股应收款项等)	
--	------------------	--

组合一（账龄组合），本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，具体如下：

账龄	应收款项预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5
1-2 年	10
2-3 年	50
3 年以上	100

组合二（信用风险极低的组合）预期信用损失率：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，预期信用损失率为 0。

3.12 存货

（1）存货的分类

存货是指公司在生产经营过程中为销售或耗用而储备的原材料、低值易耗品以及在建或已建成的待售项目成本等。

（2）发出存货计量方法

存货按成本进行初始计量。发出存货的实际成本按加权平均法确定。

（3）存货可变现净值确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计量；期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个（或类别、总体）存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取（或产成品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备）。

开发产品、商品和用于出售的材料等可直接用于出售的存货，其可变现净值按该等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；用于生产而持有的材料等存货，其可变现净值按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；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；企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

（4）存货盘存制度

公司存货盘存采用永续盘存制，并定期进行实地盘点。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次转销法摊销。

3.13 长期股权投资

（1）初始投资成本确定

本公司长期股权投资的投资成本按取得方式不同分别采用如下方式确认：

①同一控制下企业合并取得的长期股权投资，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

②非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按交易日所涉及资产、发行的权益工具及产生或承担的负债的公允价值，加上直接与收购有关的成本所计算的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。在合并日被合并方的可辨认资产及其所承担的负债（包括或有负债），全部按照公允价值计量，而不考虑少数股东权益的数额。合并成本超过本公司取得的被合并方可辨认净资产公允价值份额的数额记录为商誉，低于合并方可辨认净资产公允价值份额的数额直接在合并损益表确认。

③其他方式取得的长期投资

A.以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投资成本。

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

C.通过非货币资产交换取得的长期股权投资，具有商业实质的，按换出资产的公允价值作为换入的长期股权投资投资成本；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值作为换入的长期股权投资投资成本。

D.通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按长期股权投资的公允价值确认。

（2）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

①公司能够对被投资单位实施控制的投资，采用成本法核算。

控制是指公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

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

②公司对联营企业和合营企业的权益性投资，采用权益法核算。

本公司对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即为对联营企业投资。重大影响，是指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。

本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即为对合营企业投资。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。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

3.14 投资性房地产

本公司将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本公司采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧摊销及减值准备在资产负债表内列示。本公司将投资性房地产的成本和累计减值准备后在使用寿命内(20年-50年)按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。

3.15 固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法（年限平均法）提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3	5	31.67
运输设备	4	5	23.75
其他	10	5	9.50

3.16 在建工程

本公司建造的固定资产在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异作调整。

3.17 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则：

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。本公司发生的借款费用，属于需要经过1年以上（含1年）时间购建的固定资产、开发投资性房地产或存货所占用的专门借款或一般借款所产生的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。相关借款费用当同时具备以下三个条件时开始资本化：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

(2) 借款费用资本化的期间：

为购建固定资产、投资性房地产、存货所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入资产成本；若固定资产、投资性房地产、存货的购

建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始；在达到预定可使用状态或可销售状态时，停止借款费用的资本化，之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法：

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而借入专门借款的，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。

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。

3.18 无形资产

(1) 无形资产的计价方法：

本公司的无形资产包括土地使用权、软件、专利技术和非专利技术等。

购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本。

投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

通过非货币资产交换取得的无形资产，具有商业实质的，按换出资产的公允价值入账；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值入账。

通过债务重组取得的无形资产，按公允价值确认。

(2) 无形资产摊销方法和期限：

本公司的土地使用权从出让起始日（获得土地使用权日）起，按其出让年限平均摊销；本公司专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

本公司对使用寿命不确定的无形资产不摊销。

(3) 无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见“附注 3：3.19 长期资产减值”。

(4) 内部研究开发支出会计政策

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，同时满足下列条件的，确认为资本性支出：

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；

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；

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

3.19 长期资产减值

对于长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，本公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。如存在减值迹象，则估计其可收回金额，进行减值测试。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额根据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较高者确定。公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

3.20 长期待摊费用

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一年以上的各项费用。

长期待摊费用发生时按实际成本计量，并按预计受益期限采用年限平均法进行摊销，计入当期损益。

3.21 应付职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外；发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量；企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指企业与职工就离职后福利达成的协议，或者企业为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受

益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（3）辞退福利的会计处理方法

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提出给予补偿，在公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

3.22 预计负债

（1）确认原则：

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行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）计量方法：按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

3.23 收入

（1）收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；
- ③公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

- ①公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- ③公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风

险和报酬；

⑤客户已接受该商品；

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）收入计量原则

①公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

②合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

③合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

④合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

（3）收入确认的具体方法

本公司主营业务为建设城市基础设施、工程附属设施以及安置房等，主营业务收入确认标准及确认时间的具体判断标准：

相关工程完工并验收合格，相关成本经双方确认并办理交接手续时，确认销售收入的实现。

3.24 政府补助

（1）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。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。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、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。

（2）政府补助的确认

政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（3）会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，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（与本公司日常经营活动相关的，计入其他收益；与本公司日常经营活动无关的，计入营业外收入）。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。

与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

①用于补偿本公司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（与本公司日常经营活动相关的，计入其他收益；与本公司日常经营活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本。

②用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常经营活动相关的，计入其他收益；与本公司日常经营活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

①财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

②财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

3.25 递延所得税资产和递延所得税负债

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

（3）资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，转回减记的金额。

（4）公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

①企业合并；

②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

3.26 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别就各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

-根据担保余值预计的应付金额发生变动；

-用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；

-本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3.27 主要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更：无。

(2) 重要会计估计变更：无。

附注 4：税项

1、主要税（费）种及税率

税（费）种	计税依据	税率
增值税	应税销售收入	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠：无

附注 5：财务报表主要项目注释

（以下项目无特殊说明，金额单位均以人民币元为单位）

5.01 货币资金

(1) 货币资金分类

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金	16,399.18	242,514.18
银行存款	171,908,802.14	661,036,560.61
其他货币资金	200,000,000.00	456,067,360.00
合计	371,925,201.32	1,117,346,434.79
其中：存放在境外的款项总额	—	—

(2) 货币资金报告期末使用有限制情况的款项：

银 行 名 称	金 额	备 注
中国建设银行股份有限公司无锡安镇支行	200,000,000.00	质押，作为安镇新城银行借款的担保
合计	200,000,000.00	

5.02 应收票据

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	172,800,000.00	13,800,000.00
商业承兑汇票	—	—
合计	172,800,000.00	13,800,000.00

5.03 应收账款

(1) 应收账款分类披露

种类	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备的应收账款	759,068,940.69	100.00	—	—	759,068,940.69
其中：账龄组合	—	—	—	—	—
信用风险极低组合	759,068,940.69	100.00	—	—	759,068,940.69
合计	759,068,940.69	100.00	—	—	759,068,940.69

种类	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备的应收账款	732,047,522.39	100.00	—	—	732,047,522.39
其中：账龄组合	—	—	—	—	—
信用风险极低组合	732,047,522.39	100.00	—	—	732,047,522.39
合计	732,047,522.39	100.00	—	—	732,047,522.39

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2024 年度	2023 年度
期初	—	—

加：本期计提	—	—
本期收回	—	—
合并增加	—	—
减：资产价值回升转回数	—	—
本期核销或转让	—	—
期末	—	—

(3) 按欠款方归集的 2024 年 12 月 31 日重要的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款余额的比例(%)
无锡锡东新城商务区管理委员会	政府部门	692,161,843.22	1 年以内	91.19
合计	—	692,161,843.22	—	91.19

(4) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

5.04 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	94,619,176.48	95.65	66,078,653.26	93.89
3 年以上	4,300,000.00	4.35	4,300,000.00	6.11
合计	98,919,176.48	100.00	70,378,653.26	100.00

(2) 按预付对象归集的金额前五名的预付款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项余额的比例(%)
无锡市锡山区财政局	政府部门	70,689,519.00	1 年以内	71.46
无锡金瑞资产管理有限公司	供应商	16,399,500.00	1 年以内	16.58
无锡市太湖电力建设有限公司	供应商	4,300,000.00	1 年以内	4.35
无锡市昊鸿建设工程有限公司	供应商	1,570,613.02	1 年以内	1.59
华虹建筑安装工程集团有限公司	供应商	1,449,094.21	1 年以内	1.46
合计	—	94,408,726.23	—	95.44

5.05 其他应收款

(1) 汇总分类披露

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款	5,911,316,351.52	7,437,055,423.33

合计	5,911,316,351.52	7,437,055,423.33
----	------------------	------------------

(2) 其他应收款分类披露

种类	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,911,360,427.62	100.00	44,076.10	0.00	5,911,316,351.52
其中：账龄组合	222,100.00	0.00	44,076.10	19.85	178,023.90
信用风险极低组合	5,911,138,327.62	100.00	—	—	5,911,138,327.62
合计	5,911,360,427.62	100.00	44,076.10	0.00	5,911,316,351.52

种类	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备的其他应收款	7,450,089,858.73	100.00	13,034,435.40	0.17	7,437,055,423.33
其中：账龄组合	13,215,608.00	0.18	13,034,435.40	98.63	181,172.60
信用风险极低组合	7,436,874,250.73	99.82	—	—	7,436,874,250.73
合计	7,450,089,858.73	100.00	13,034,435.40	0.17	7,437,055,423.33

按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,878.00	543.90	5.00
1 至 2 年	186,322.00	18,632.20	10.00
2 至 3 年	—	—	50.00
3 年以上	24,900.00	24,900.00	100.00
合计	222,100.00	44,076.10	—

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	190,708.00	9,535.40	5.00
1 至 2 年	—	—	10.00
2 至 3 年	—	—	50.00
3 年以上	13,024,900.00	13,024,900.00	100.00
合计	13,215,608.00	13,034,435.40	—

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023 年 12 月 31 日余额	—	13,034,435.40	—	13,034,435.40
2023 年 12 月 31 日余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段	—	—	—	—
—转入第三阶段	—	—	—	—
—转回第二阶段	—	—	—	—
—转回第三阶段	—	—	—	—
本期计提	—	—	—	—
本期转回	—	12,990,359.30	—	12,990,359.30
本期核销	—	—	—	—
合计	—	44,076.10	—	44,076.10

（4）本期核销的其他应收款情况：无。

（5）按欠款方归集的 2024 年 12 月 31 日前五名的其他应收款情况

单位名称	金额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
无锡锡东新城商务区管理委员会	139,960,846.05	1 年以内	2.37	—
	17,239,933.70	1 至 2 年	0.29	—
无锡锡东新城商务区开发建设管理中心	4,128,507,924.39	1 年以内	69.84	—
无锡锡东新城商务区管理委员会财政局	130,000,000.00	1 年以内	2.20	—
	69,400.00	3 年以上	0.00	—
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	961,410,349.24	1 年以内	16.26	—
	475,171,037.17	1 至 2 年	8.04	—
	30,000,000.00	2 至 3 年	0.51	—
无锡恒廷实业有限公司	10,000,000.00	1 年以内	0.17	—
合计	5,892,359,490.55	—	99.68	—

（6）本报告期无涉及政府补助的应收款项。

（7）本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

5.06 存货

（1）存货分类

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 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
待开发土地	8,328,032,510.00	—	8,328,032,510.00	8,397,001,010.00	—	8,397,001,010.00
安置房建设	3,001,223,345.27	—	3,001,223,345.27	2,592,296,244.92	—	2,592,296,244.92
市政工程项目	352,902,442.15	—	352,902,442.15	490,772,770.95	—	490,772,770.95
市政附属设施	6,288,010,378.67	—	6,288,010,378.67	5,673,448,275.73	—	5,673,448,275.73

其他零星项目	5,659,214,551.19	—	5,659,214,551.19	4,819,228,072.03	—	4,819,228,072.03
合计	23,629,383,227.28	—	23,629,383,227.28	21,972,746,373.63	—	21,972,746,373.63

(2) 期末存货中用于借款抵押等受限情形：见“附注 5.12、所有权或使用权受到限制的资产”。

5.07 其他流动资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
留抵进项税	149,327,374.72	62,756,752.62
合计	149,327,374.72	62,756,752.62

5.08 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2023年12月31日	569,162,050.16	81,378,843.30	650,540,893.46
2.本期增加金额	—	—	—
(1)存货/在建工程转入	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—
(1)处置	—	—	—
4.2024年12月31日	569,162,050.16	81,378,843.30	650,540,893.46
二、累计摊销			
1.2023年12月31日	56,916,204.94	9,765,461.52	66,681,666.46
2.本期增加金额	28,458,102.59	1,627,576.54	30,085,679.13
(1)存货转入	—	—	—
(2)本期计提	28,458,102.59	1,627,576.54	30,085,679.13
3.本期减少金额	—	—	—
(1)处置	—	—	—
4.2024年12月31日	85,374,307.53	11,393,038.06	96,767,345.59
三、减值准备			
1.2023年12月31日	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—
(1) 计提	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—
(1)处置	—	—	—
4.2024年12月31日	—	—	—
四、账面价值			
1.2024年12月31日账面价值	483,787,742.63	69,985,805.24	553,773,547.87
2.2023年12月31日账面价值	512,245,845.22	71,613,381.78	583,859,227.00

(2) 期末投资性房地产中用于借款抵押等受限情形：无。

5.09 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1. 2023 年 12 月 31 日	2,700,218.00	295,763.02	45,057.27	3,041,038.29
2. 本期增加金额	367,867.26	—	—	367,867.26
(1) 购置	367,867.26	—	—	367,867.26
3. 本期减少金额	—	—	—	—
(1) 处置或报废	—	—	—	—
4. 2024 年 12 月 31 日	3,068,085.26	295,763.02	45,057.27	3,408,905.55
二、累计折旧				
1. 2023 年 12 月 31 日	1,917,561.41	256,414.05	18,697.82	2,192,673.28
2. 本期增加金额	318,948.62	9,619.85	4,280.52	332,848.99
(1) 计提	318,948.62	9,619.85	4,280.52	332,848.99
3. 本期减少金额	—	—	—	—
(1) 处置或报废	—	—	—	—
4. 2024 年 12 月 31 日	2,236,510.03	266,033.90	22,978.34	2,525,522.27
三、减值准备				
1. 2023 年 12 月 31 日	—	—	—	—
2. 本期增加金额	—	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—	—
4. 2024 年 12 月 31 日	—	—	—	—
四、账面价值				
1. 2024 年 12 月 31 日账面价值	831,575.23	29,729.12	22,078.93	883,383.28
2. 2023 年 12 月 31 日账面价值	782,656.59	39,348.97	26,359.45	848,365.01

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

(3) 期末固定资产无抵押情况。

(4) 公司无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 公司无未办妥产权证书的固定资产。

5.10 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 2023 年 12 月 31 日	74,968,190.00	1,370,405.31	76,338,595.31

2.本期增加金额	—	—	—
(1)购置	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—
(1)处置	—	—	—
4.2024年12月31日	74,968,190.00	1,370,405.31	76,338,595.31
二、累计摊销			
1.2023年12月31日	20,616,252.36	1,246,644.32	21,862,896.68
2.本期增加金额	1,874,204.76	38,761.08	1,912,965.84
(1)计提	1,874,204.76	38,761.08	1,912,965.84
3.本期减少金额	—	—	—
(1)处置	—	—	—
4.2024年12月31日	22,490,457.12	1,285,405.40	23,775,862.52
三、减值准备			
1.2023年12月31日	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—
(1) 计提	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—
(1)处置	—	—	—
4.2024年12月31日	—	—	—
四、账面价值			
1.2024年12月31日账面价值	52,477,732.88	84,999.91	52,562,732.79
2.2023年12月31日账面价值	54,351,937.64	123,760.99	54,475,698.63

本期无通过公司内部研发形成的无形资产。

(2) 报告期末无未办妥产权证书的土地使用权情况。

(3) 期末无形资产中，无抵押、担保等情况。

5.11 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 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
坏账准备	44,076.10	11,019.02	13,034,435.40	3,258,608.85
合计	44,076.10	11,019.02	13,034,435.40	3,258,608.85

5.12 所有权或使用权受到限制的资产

截止 2024 年 12 月 31 日，受限资产为：

受限资产	金额	备注
------	----	----

货币资金-定期存单	200,000,000.00	质押
存货-土地使用权	729,258,700.00	母公司 2 块土地使用权
合计	929,258,700.00	

5.13 短期借款

(1) 短期借款分类

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
担保借款	448,000,000.00	429,000,000.00
计提利息	471,866.44	471,276.26
合计	448,471,866.44	429,471,276.26

(2) 报告期末无已逾期未偿还的短期借款情况。

5.14 应付票据

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	—	116,167,360.00
商业承兑汇票	—	—
合计	—	116,167,360.00

5.15 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	670,256,309.73	382,341,565.34
1 至 2 年	287,499.06	63,211,985.59
2 至 3 年	60,725,625.35	51,755.60
3 年以上	25,419,757.50	25,390,358.90
合计	756,689,191.64	470,995,665.43

5.16 预收账款

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	204,676.96	1,598,585.01
1 至 2 年	0.17	—
2 至 3 年	—	—
3 年以上	39,748.00	39,748.00
合计	244,425.13	1,638,333.01

5.17 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	—	7,213,085.84	7,213,085.84	—
二、离职后福利—设定提存计划	—	509,620.16	509,620.16	—
合计	—	7,722,706.00	7,722,706.00	—

(2) 短期薪酬列示

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	—	6,168,457.38	6,168,457.38	—
二、职工福利费	—	445,858.00	445,858.00	—
三、社会保险费	—	261,268.46	261,268.46	—
其中：医疗保险费	—	225,587.16	225,587.16	—
工伤保险费	—	10,194.66	10,194.66	—
生育保险费	—	25,486.64	25,486.64	—
四、住房公积金	—	337,502.00	337,502.00	—
合计	—	7,213,085.84	7,213,085.84	—

(3) 设定提存计划列示

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、基本养老保险	—	494,657.52	494,657.52	—
二、失业保险费	—	14,962.64	14,962.64	—
合计	—	509,620.16	509,620.16	—

5.18 应交税费

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
企业所得税	100,163,425.56	174,008,332.45
增值税	7,239,195.81	15,657,151.80
房产税	997,208.76	646,124.37
城市维护建设税	480,094.25	1,069,706.46
教育费附加及地方教育费附加	342,924.48	764,076.06
防洪保安基金	295,697.46	295,697.46
土地使用税	254,649.39	201,772.89
印花税	230,042.95	129,873.78
环境保护税	—	692,389.71
个人所得税	—	32,290.08
合计	110,003,238.66	193,497,415.06

5.19 其他应付款

(1) 汇总分类披露

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付利息	—	—
应付股利	—	—
其他应付款	3,216,061,972.02	2,633,334,689.22
合计	3,216,061,972.02	2,633,334,689.22

(2) 按款项性质列示其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
往来款	60,652,993.00	480,734,801.50
押金及保证金	6,249,713.02	4,486,557.72
专项债券资金（注）	3,149,083,100.00	2,148,051,600.00
其他	76,166.00	61,730.00
合计	3,216,061,972.02	2,633,334,689.22

注：专项债券资金系本公司收到无锡锡东新城商务区管理委员会下拨的专项债券资金。

5.20 一年内到期的非流动负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	1,653,670,000.00	845,400,000.00
1 年内到期的应付债券	150,000,000.00	650,000,000.00
应计利息	36,468,202.96	48,828,953.79
合计	1,840,138,202.96	1,544,228,953.79

5.21 长期借款

(1) 项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
抵押\质押\担保借款	6,952,860,000.00	7,694,040,000.00
信用借款	430,310,000.00	536,165,000.00
小计	7,383,170,000.00	8,230,205,000.00
减：1 年内到期的长期借款	1,653,670,000.00	845,400,000.00
合计	5,729,500,000.00	7,384,805,000.00

5.22 应付债券

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
20 锡新城债	450,000,000.00	600,000,000.00
21 锡新城债	400,000,000.00	400,000,000.00
21 锡东新城 PPN001	500,000,000.00	500,000,000.00
小计	1,350,000,000.00	1,500,000,000.00
减：1 年内到期的应付债券	150,000,000.00	650,000,000.00

合计	1,200,000,000.00	850,000,000.00
----	------------------	----------------

5.23 实收资本

投资者	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
无锡锡东新城城市发展集团有限公司	3,400,000,000.00	—	—	3,400,000,000.00
合计	3,400,000,000.00	—	—	3,400,000,000.00

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

2021 年 12 月 28 日，根据无锡锡东新城商务区管理委员会《关于变更无锡润东市政绿化有限公司名称和国有公司股权无偿划拨的批复》，同意将锡东建发 100% 国有股权划拨至锡东发。

5.24 资本公积

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
其他资本公积	10,802,365,400.00	—	—	10,802,365,400.00
合计	10,802,365,400.00	—	—	10,802,365,400.00

（1）资本公积主要系划拨国有土地使用权 10,623,365,400.00 元，业经中财宝信（北京）资产评估有限公司、江苏华信资产评估有限公司评估。

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

5.25 盈余公积

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
法定盈余公积	451,092,876.42	18,501,339.75	—	469,594,216.17
任意盈余公积	—	—	—	—
合计	451,092,876.42	18,501,339.75	—	469,594,216.17

5.26 未分配利润

项目	2024 年度	2023 年度
调整前上期末未分配利润	3,770,976,090.32	3,645,085,269.51
调整期初未分配利润合计数	—	—
调整后期初未分配利润	3,770,976,090.32	3,645,085,269.51
加：本期净利润	163,727,691.38	191,644,095.30
减：提取法定盈余公积	18,501,339.75	20,826,328.99

提取任意盈余公积	—	—
提取一般风险准备	—	—
应付普通股股利	189,300,000.00	44,926,945.50
转作股本的普通股股利	—	—
期末未分配利润	3,726,902,441.95	3,770,976,090.32

5.27 营业收入和营业成本

(1) 项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	824,707,017.48	804,798,154.87	1,082,920,865.21	1,061,740,051.31
其他业务	—	—	8,125,832.64	8,130,189.84
合计	824,707,017.48	804,798,154.87	1,091,046,697.85	1,069,870,241.15

(2) 营业收入与营业成本（分项目）

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
工程建设项目	164,593,462.81	159,097,229.01	724,968,657.52	704,427,660.46
市政附属设施项目	619,211,381.32	598,714,282.55	323,863,968.74	310,639,850.70
安居房建设项目	17,383,848.97	16,900,964.28	17,060,771.07	16,586,860.76
其他建设项目	—	—	—	—
租金	23,518,324.38	30,085,679.03	17,027,467.88	30,085,679.39
水电费	—	—	8,125,832.64	8,130,189.84
合计	824,707,017.48	804,798,154.87	1,091,046,697.85	1,069,870,241.15

5.28 税金及附加

项目	2024 年度	2023 年度
房产税	3,385,779.34	2,584,497.48
环境保护税	2,441,901.40	4,316,466.40
城市维护建设税	1,616,759.19	3,056,320.76
教育费附加及地方教育费附加	1,154,827.99	2,183,086.26
土地使用税	1,087,547.33	807,091.56
印花税	869,344.87	710,140.26
合计	10,556,160.12	13,657,602.72

5.29 管理费用

项目	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	7,722,706.00	10,336,393.62
无形资产摊销	1,912,965.84	1,912,965.84

折旧费	332,849.09	315,785.09
审计咨询年检费	320,745.37	311,820.75
业务招待费	305,642.78	557,793.00
汽车费用	143,250.01	116,517.54
办公费	10,734.59	12,303.99
其他	256,486.26	105,142.35
合计	11,005,379.94	13,668,722.18

5.30 财务费用

项目	2024 年度	2023 年度
利息支出	5,284,999.99	811,896.68
减：利息收入	510,856.12	3,386,959.38
汇兑损益	—	—
手续费支出等	22,747.36	202,177.98
合计	4,796,891.23	-2,372,884.72

5.31 其他收益

项目	2024 年度	2023 年度
现代服务业发展专项引导资金	134,026,600.00	188,018,000.00
海绵城市补助资金	16,015,000.00	—
老旧小区改造补助资金	5,884,600.00	—
县城商业体系将设项目资金	3,310,000.00	—
环境综合整治项目款	1,644,400.00	—
山河村农房翻建补助资金	1,640,000.00	—
生态河道款	669,900.00	—
翠屏山森林步道补助资金	500,000.00	—
城乡建设发展专项资金	400,000.00	—
城镇保障性安居工程补助资金	—	15,434,700.00
个税手续费	—	4,934.09
合计	164,090,500.00	203,457,634.09

5.32 信用减值损失

项目	2024 年度	2023 年度
坏账准备	12,990,359.30	-6,456,194.17
合计	12,990,359.30	-6,456,194.17

5.33 营业外收入

项目	2024 年度	2023 年度
广告阵地使用权出让收益	107,102.76	322,636.14
其他	116,000.00	—
合计	223,102.76	322,636.14

5.34 营业外支出

项目	2024 年度	2023 年度
处置固定资产损失	—	84.96
滞纳金	83,737.84	—
违约赔偿	—	225,009.94
合计	83,737.84	225,094.90

5.35 所得税费用

项目	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	3,795,374.33	3,291,950.92
递延所得税费用	3,247,589.83	-1,614,048.54
合计	7,042,964.16	1,677,902.38

5.36 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	2024 年度	2023 年度
财务费用中的利息收入	510,856.12	33,217,466.23
当期实际收到的政府补助	164,090,500.00	203,457,634.09
营业外收入中的其他收入	223,102.76	322,636.14
往来款	2,171,325,213.91	2,750,507,269.62
合计	2,336,149,672.79	2,987,505,006.08

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项目	2024 年度	2023 年度
期间费用中的其他付现支出	1,059,606.47	1,305,755.61
营业外支出中的其他付现支出	83,737.84	—
合计	1,143,344.31	1,305,755.61

（3）现金流量表补充资料

补充资料	2024 年度	2023 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	163,727,691.38	191,644,095.30
加：少数股东损益	—	—

无锡锡东新城建设发展有限公司 2024 年度财务报表附注

加：信用减值准备	-12,990,359.30	6,456,194.17
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	30,418,528.12	30,401,464.48
无形资产摊销	1,912,965.84	1,912,965.84
长期待摊费用摊销	—	—
待摊费用减少（增加以“—”号填列）	—	—
预提费用增加（减少以“—”号填列）	—	—
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）	—	—
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	—	84.96
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	—	—
财务费用（收益以“—”号填列）	5,284,999.99	18,051,830.38
投资损失（收益以“—”号填列）	—	—
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	3,247,589.83	-1,614,048.54
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）	-1,186,199,910.11	-619,106,656.18
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	2,078,424,192.82	1,728,447,818.67
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	85,371,847.01	717,307,062.25
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	1,169,197,545.58	2,073,500,811.33
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	171,925,201.32	661,279,074.79
减：现金的期初余额	661,279,074.79	747,970,120.56
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	-489,353,873.47	-86,691,045.77

5.37 外币货币性项目

- (1) 外币货币性项目：无。
- (2) 境外经营实体说明：不适用。

附注 6：合并范围的变化

本报告期内纳入合并财务报表范围内子公司无变化，见附注 1-4。

附注 7：在其他主体中的权益

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	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
润新新能源	无锡市	无锡市	充电桩研发	100.00	—	设立

(2) 重要的非全资子公司：无。

2、在合营安排或联营企业中的权益： 无。

附注 8：与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险主要为信用风险和流动风险。本公司对此的风险管理政策概述如下：

1、信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型股份制银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

对于应收账款，本公司仅与经信用审核、信誉良好的客户进行交易，基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应的预收款比例及信用期，并对应收账款余额进行持续监控，以控制信用风险敞口，确保本公司不致面临重大坏账风险。对于信用记录不良的客户，本公司会采用提高预收款比例等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

对于暂时的闲置资金，本公司购买了国有银行或其它大中型股份制银行发行的保本型理财产品，风险在可控的范围内。

2、流动风险

本公司财务部门在现金流量预测的基础上，在公司层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合银行融资的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

附注 9：关联方及关联交易

1、控股股东情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
锡东城发展	无锡	投资、绿化工程施工	1,200,000 万元	100.00%	100.00%

商务区管理中心 100%持股锡东城发，系公司实质控制人。

2、本企业的子公司情况

关联方名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)
润新新能源	全资	有限公司	无锡	陆相林	新能源汽车充电桩的研发、设计、销售、安装及维护	30,000.00	100.00

3、本企业合营和联营企业情况

无

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
无锡恒廷实业有限公司（以下简称“恒廷实业”）	同受锡东城发控制
无锡润安建设开发有限公司（以下简称“润安建设”）	恒廷实业的子公司
无锡润越置业有限公司（以下简称“润越置业”）	恒廷实业的子公司
无锡恒廷商业管理有限公司（以下简称“恒廷商管”）	恒廷实业的子公司
无锡恒基长盛融资租赁有限公司（以下简称“恒基长盛”）	恒廷实业的子公司
无锡润康生物医药科技发展有限公司（以下简称“润康生物”）	恒廷实业的子公司
无锡慧网科技发展有限公司（以下简称“慧网科技”）	恒廷实业的子公司
无锡东方长盛投资管理有限公司（以下简称“东方长盛”）	恒廷实业的子公司
无锡美好生活文化投资有限公司（以下简称“美好生活”）	恒廷实业的子公司
无锡仁发商业合伙企业（有限合伙）（以下简称“仁发商业”）	恒廷实业的子公司
无锡锡东产业投资中心（有限合伙）（以下简称“锡东产投”）	恒廷实业的子公司
香港锡东国际有限公司（以下简称“香港锡东”）	恒廷实业的子公司
四海国际有限公司（以下简称“四海国际”）	恒廷实业的子公司
无锡仁发企业管理有限公司（以下简称“仁发企管”）	恒廷实业的子公司
无锡润发壹号商业发展有限公司（以下简称“润发壹号”）	恒廷实业的子公司
无锡智家空间生活服务有限公司（以下简称“智家空间”）	同受锡东城发控制
无锡恒创城镇化建设发展有限公司（以下简称“恒创城镇化”）	同受商务区管理中心控制
无锡恒安建设开发有限公司（以下简称“恒安建设”）	同受商务区管理中心控制
无锡恒科建设开发有限公司（以下简称“恒科建设”）	同受商务区管理中心控制
无锡锡东新城投资控股有限公司（以下简称“锡东控股”）	同受商务区管理中心控制
无锡元茂资产经营有限公司（以下简称“元茂资产”）	锡东控股的子公司
无锡锡东大学生创业孵化管理有限公司（以下简称“大学生创孵”）	锡东控股的子公司
无锡翠屏山文化旅游发展有限公司（以下简称“翠屏山文旅”）	同受商务区管理中心控制
无锡恒辉城市发展有限公司（以下简称“恒辉城发”）	同受商务区管理中心控制
江苏锡东实业有限公司（以下简称“锡东实业”）	同受商务区管理中心控制

江苏锡东农业科技发展有限公司（以下简称“锡东农业”）	锡东实业的子公司
----------------------------	----------

5、关联交易情况

（1）关联方对本公司借款提供担保，如下：

被担保单位	担保单位	融资机构	在保余额（万元）	担保起止时间
锡东建发	恒廷实业	招商银行	47,500.00	2017.3.28-2028.9.24
锡东建发	恒廷实业	招商银行	21,500.00	2017.3.28-2025.3.24
锡东建发	锡东城发	中信银行	30,500.00	2024.4.19-2028.12.20
锡东建发	锡东城发	工商银行	23,200.00	2020.8.7-2027.8.6
锡东建发	锡东城发	工商银行	11,000.00	2020.8.7-2027.8.6
锡东建发	锡东城发	工商银行	10,800.00	2020.12.1-2026.8.6
锡东建发	恒廷实业	工商银行	85,000.00	2021.5.14-2041.1.7
合计	—	—	229,500.00	—

（2）对关联方借款的担保见“附注 10：承诺及或有事项”。

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	商务区管理中心	4,128,507,924.39	—	3,368,729,406.24	—
其他应收款	恒廷实业	10,000,000.00	—	—	—
其他应收款	智家空间	5,100,000.00	—	—	—
其他应收款	恒创城镇化	1,466,581,386.41	—	—	—
其他应收款	元茂资产	10,000,000.00	—	—	—
其他应收款	慧网科技	—	—	6,100,000.00	—
其他应收款	润越置业	—	—	24,500,000.00	—
其他应收款	润安建设	—	—	4,000,000.00	—
其他应收款	锡东实业	—	—	50,000,000.00	—
其他应收款	恒创城镇化	1,466,581,386.41	—	702,226,461.72	—

（2）应付项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
		账面余额	账面余额
其他应付款	锡东城发	—	280,493,932.85
其他应付款	恒科建设	7,000,000.00	—

7、关联方承诺：无。

附注 10：承诺及或有事项

截止 2024 年 12 月 31 日对外担保情况（单位：万元）：

被担保单位	贷款机构	在保余额	担保到期日
恒阳文旅	华夏银行	9,500.00	2025-06-15
锡东实业	华夏银行	9,500.00	2025-06-10
翠屏山文旅	华夏银行	14,700.00	2025-01-27
恒创城镇化	广发银行	5,900.00	2025-01-23
恒廷实业	广发银行	23,560.00	2036-01-19
恒创城镇化	光大银行	89,266.74	2031-12-05
恒廷实业	农业银行	25,730.00	2032-05-20
恒廷实业	招商银行	20,900.00	2028-03-04
无锡锡东科技投资控股有限公司	中信银行	22,440.00	2028-12-30
恒创城镇化	中信银行	5,410.00	2028-12-20
恒创城镇化	交通银行	12,310.00	2026-11-21
无锡安镇新城投资发展有限公司	工商银行	5,000.00	2016-08-17
锡东实业	工商银行	5,000.00	2016-08-17
无锡惠和新农村建设投资有限公司	工商银行	6,000.00	2015-12-19
无锡惠和新农村建设投资有限公司	工商银行	6,000.00	2016-08-17
无锡惠农建设有限公司	工商银行	6,000.00	2015-12-19
恒创城镇化	工商银行	6,000.00	2016-08-18
恒阳文旅	兴业银行	21,334.24	2031-03-30
恒廷实业司	宁波银行	100,000.00	2025-06-30
锡东城发	宁波银行	8,000.00	2026-04-06
无锡安镇新城投资发展有限公司	建设银行	18,300.00	2025-03-14
恒创城镇化	建设银行	21,000.00	2027-02-17
润康生物	南京银行	11,000.00	2025-10-22
慧网科技	南京银行	8,000.00	2025-10-22
恒创城镇化	南京银行	7,800.00	2025-12-18
恒创城镇化	中国银行	29,000.00	2028-12-30
无锡锡东科技投资控股有限公司	民生银行	35,996.00	2028-06-30
恒创城镇化	平安银行	10,666.68	2028-12-30
合计	—	544,313.66	—

附注 11：资产负债表日后事项

截止 2024 年 12 月 31 日公司无需要披露的资产负债表日后事项。

附注 12：其他重要事项

截止 2024 年 12 月 31 日公司无需要披露的其他重要事项。

附注 13：母公司财务报表主要项目注释

13.01 应收账款

(1) 应收账款分类披露

种类	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备的应收账款	703,418,324.94	100.00	—	—	703,418,324.94
其中：账龄组合	—	—	—	—	—
信用风险极低组合	703,418,324.94	100.00	—	—	703,418,324.94
合计	703,418,324.94	100.00	—	—	703,418,324.94

种类	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	—		—	—	—
按组合计提坏账准备的应收账款	694,927,642.39	100.00	—	—	694,927,642.39
其中：账龄组合	—	—	—	—	—
信用风险极低组合	694,927,642.39	100.00	—	—	694,927,642.39
合计	694,927,642.39	100.00	—	—	694,927,642.39

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2024 年度	2023 年度
期初	—	—
加：本期计提	—	—
本期收回	—	—
合并增加	—	—
减：资产价值回升转回数	—	—
本期核销或转让	—	—
期末	—	—

本报告期实际核销的主要应收账款：无。

(3) 按欠款方归集的 2024 年 12 月 31 日较大的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款余额的比例(%)
无锡锡东新城商务区管理委员会	政府部门	692,161,843.22	1 年以内	98.40
合计	—	692,161,843.22	—	98.40

(4) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

13.02 其他应收款

(1) 汇总分类披露

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款	6,259,187,673.72	7,925,019,809.73
合计	6,259,187,673.72	7,925,019,809.73

(2) 其他应收款分类披露

种类	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项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	6,259,231,749.82	100.00	44,076.10	0.00	6,259,187,673.72
其中：账龄组合	222,100.00	0.00	44,076.10	19.85	178,023.90
信用风险极低组合	6,259,009,649.82	100.00	—	—	6,259,009,649.82
合计	6,259,231,749.82	100.00	44,076.10	0.00	6,259,187,673.72

种类	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项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	7,938,054,245.13	100.00	13,034,435.40	0.16	7,925,019,809.73
其中：账龄组合	13,215,608.00	0.17	13,034,435.40	98.63	181,172.60
信用风险极低组合	7,924,838,637.13	99.83	—	—	7,924,838,637.13
合计	7,938,054,245.13	100.00	13,034,435.40	0.16	7,925,019,809.73

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2024 年 12 月 31 日
----	------------------

	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	10,878.00	543.90	5.00
1 至 2 年	186,322.00	18,632.20	10.00
2 至 3 年	—	—	50.00
3 年以上	24,900.00	24,900.00	100.00
合计	222,100.00	44,076.10	—

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	190,708.00	9,535.40	5.00
1 至 2 年	—	—	10.00
2 至 3 年	—	—	50.00
3 年以上	13,024,900.00	13,024,900.00	100.00
合计	13,215,608.00	13,034,435.40	—

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023 年 12 月 31 日余额	—	13,034,435.40	—	13,034,435.40
2023 年 12 月 31 日余额在本期	—	13,034,435.40	—	13,034,435.40
—转入第二阶段	—	—	—	—
—转入第三阶段	—	—	—	—
—转回第二阶段	—	—	—	—
—转回第三阶段	—	—	—	—
本期计提	—	—	—	—
本期转回	—	12,990,359.30	—	12,990,359.30
本期核销	—	—	—	—
合计	—	44,076.10	—	44,076.10

（4）本期核销的其他应收款情况：无。

（5）按欠款方归集的 2024 年 12 月 31 日前五名的其他应收款情况

单位名称	金额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
无锡锡东新城商务区开发建设管理中心	4,128,507,924.39	1 年以内	65.96	—
无锡锡东新城商务区管理委员会财政局	130,000,000.00	1 年以内	2.08	—
	69,400.00	3 年以上	0.00	—
无锡润新能源科技有限公司	358,096,279.03	1 年以内	5.72	—
无锡恒创城镇化建设发展有限公司	961,410,349.24	1 年以内	15.36	—
	475,171,037.17	1 至 2 年	7.59	—
	30,000,000.00	2 至 3 年	0.48	—

无锡锡东新城商务区管理委员会	139,960,846.05	1 年以内	2.24	—
	17,014,976.87	1 至 2 年	0.27	—
合计	6,240,230,812.75	—	99.70	—

- (6) 本报告期无涉及政府补助的应收款项。
- (7) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

13.03 存货

(1) 存货分类

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 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
待开发土地	8,328,032,510.00	—	8,328,032,510.00	8,397,001,010.00	—	8,397,001,010.00
安置房建设	3,001,223,345.27	—	3,001,223,345.27	2,592,296,244.92	—	2,592,296,244.92
市政工程项目	352,902,442.15	—	352,902,442.15	490,772,770.95	—	490,772,770.95
市政附属设施	6,288,010,378.67	—	6,288,010,378.67	5,673,448,275.73	—	5,673,448,275.73
其他	5,659,214,551.19	—	5,659,214,551.19	4,819,228,072.03	—	4,819,228,072.03
合计	23,629,383,227.28	—	23,629,383,227.28	21,972,746,373.63	—	21,972,746,373.63

- (2) 期末存货中用于借款抵押等受限情形：见“附注 5.12、所有权或使用权受到限制的资产”。

13.04 长期股权投资

(1) 项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司的投资	120,000,000.00	—	120,000,000.00	120,000,000.00	—	120,000,000.00
对联营公司投资	—	—	—	—	—	—
合计	120,000,000.00	—	120,000,000.00	120,000,000.00	—	120,000,000.00

(2) 长期股权投资明细列示

被投资公司名称	持股比例	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
无锡润新新能源科技有限公司	100%	成本法	120,000,000.00	120,000,000.00	—	120,000,000.00
合计	—	—	120,000,000.00	120,000,000.00	—	120,000,000.00

13.05 营业收入和营业成本

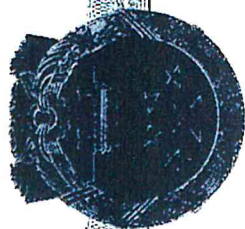
(1) 项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	801,188,693.10	774,712,475.84	1,065,893,397.33	1,031,654,371.92

无锡锡东新城建设发展有限公司 2024 年度财务报表附注

其他业务	6,517,649.39	—	5,919,776.02	5,919,776.02
合计	807,706,342.49	774,712,475.84	1,071,813,173.35	1,037,574,147.94

(2) 营业收入与营业成本（分项目）

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
工程建设项目	164,593,462.81	159,097,229.01	724,968,657.52	704,427,660.46
市政附属设施项目	619,211,381.32	598,714,282.55	323,863,968.74	310,639,850.70
安居房建设项目	17,383,848.97	16,900,964.28	17,060,771.07	16,586,860.76
其他建设项目	—	—	—	—
租赁	6,517,649.39	—	—	—
水电费	—	—	5,919,776.02	5,919,776.02
合计	807,706,342.49	774,712,475.84	1,071,813,173.35	1,037,574,147.94



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320200078269333C (1/1)

编号 320200666202411190038



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 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1195万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年09月18日

执行事务合伙人 张彩斌

主要经营场所 无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

经营范围

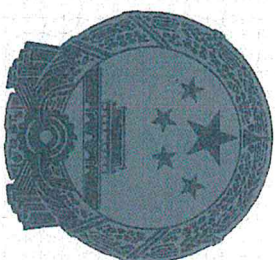
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等事务；提供税务咨询；管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2024 年 10 月 18 日





会计师事务所 执业证书

名称：

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：

张彩斌

主任会计师：

经营场所：

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式：

特殊普通合伙

执业证书编号：

32020028

批准执业文号：

苏财会[2013]36号

批准执业日期：

2013年09月12日

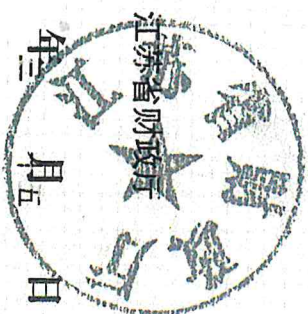


说明

证书序号：0001561

- 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》。

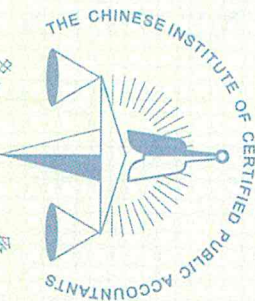
发证机关：



二〇一

年三月五日

中华人民共和国财政部制



姓 名 李 钢
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1969-08-20
Date of birth
工 作 单 位 天业会计师事务所(特
殊普通合伙) 苏州分所
Working unit
身 份 证 号 码 320504690820203
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



320500010008

年 月 日

证书编号: 320500010008
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: 1996 年 07 月 04 日
Date of Issuance

2015.4.2



姓名 汪大为
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1979-02-28
Date of birth
工作单位 江苏公证天业会计师事务所
Working unit (Special General Partnership) Suzhou Branch
身份证号码 340104197902282555
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



320000270110

证书编号: 320000270110
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of Accountants
发证日期: 2019年05月16日
Date of Issuance

