公司代码: 601512 公司简称: 中新集团

# 中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 2019 年年度报告

# 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整,不存在 虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人赵志松、主管会计工作负责人龚菊平及会计机构负责人(会计主管人员)李倩声明:保证 年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

#### 五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以 2019 年末总股本 1,498,890,000 股为分配基数,向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.20 元(含税),共计分配股利 329,755,800.00 元,占当年度合并归属于上市公司股东净利润 1,083,512,752.70元的 30.43%。本年度公司无资本公积转增方案。本预案需提交股东大会审议批准后实施。

#### 六、 前瞻性陈述的风险声明

#### √适用 □不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺,敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况?

否

#### 九、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险,敬请查阅第四节"经营情况的讨论与分析"中关于公司未来发展的讨论和分析。

#### 十、 其他

□适用 √不适用

# 目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标	7
第三节	公司业务概要	11
第四节	经营情况讨论与分析	13
第五节	重要事项	32
第六节	普通股股份变动及股东情况	55
第七节	优先股相关情况	61
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	62
第九节	公司治理	69
第十节	公司债券相关情况	72
第十一节	财务报告	73
第十二节	备查文件目录	208

# 第一节 释义

# 一、 释义

在本报告书中,除非文义另有所指,下列词语具有如下含义:

常用词语释义				
本公司、公司、中新集团、CSSD	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司		
实际控制人、园区国控	指	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司,为本公司的实际控制人		
园区国资办	指	苏州工业园区国有资产监督管理办公室		
中方财团(原简称"园 区股份")、控股股东	指	苏州中方财团控股股份有限公司(由苏州工业园区股份有限公司于 2019 年 6月28日更名而来),为本公司的发起人及控股股东		
新方财团	指	新加坡一苏州园区开发财团,为本公司的发起人股东,英文名 NGAPORE—SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD		
港华投资	指	港华投资有限公司,为本公司的发起人股东		
苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司,为本公司的发起人股东		
新工集团	指	新工集团私人有限公司,为本公司的发起人股东,英文名 CPG CORPORATION PTE LTD		
中新智地(原简称"中新置地")	指	中新智地苏州工业园区有限公司(由中新苏州工业园区置地有限公司于 2019 年 8 月 20 日更名而来),为本公司控股子公司		
中新公用	指	中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司,为本公司控股子公司		
中新教育	指	中新苏州工业园区国际教育服务公司,为本公司控股子公司		
中新宿迁	指	中新苏州工业园区(宿迁)开发有限公司,为本公司全资子公司		
中新苏通	指	中新苏通科技产业园(南通)开发有限公司,为本公司控股子公司		
中新苏滁	指	中新苏滁(滁州)开发有限公司,为本公司控股子公司		
中新海虞	指	中新海虞(常熟)新城镇开发有限公司,为本公司控股子公司		
中新凤凰	指	中新凤凰(张家港)新城镇开发有限公司,为本公司控股子公司		
中新嘉善	指	中新嘉善现代产业园开发有限公司,为本公司的控股子公司		
中新私人	指	中新工业园区开发私人有限公司,为本公司全资子公司		
中新和乔	指	中新苏州和乔物业服务有限公司,为中新智地的控股子公司(由苏州和乔物业服务有限公司更名)		
中新和顺	指	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司(由苏州中新和顺商业投资有限公司更名),为中新智地的全资子公司		
和合酒店	指	中新苏州工业园区和合酒店资产管理有限公司,为中新智地的全资子公司		
苏滁配套	指	中新苏滁(滁州)产城配套发展有限公司,为中新智地的控股子公司		
中新制造(常州)	指	中新智地(常州)智能制造产业园有限公司,为中新智地的控股子公司		
中新制造(镇江)	指	中新智地(镇江)智能制造产业园有限公司,为中新智地的控股子公司		
木渎置地	指	苏州木渎中新置地有限公司,为中新智地的控股子公司		
吴江中新	指	苏州吴江中新工程项目管理有限公司(由吴江中新置地置业有限公司更名), 曾为中新智地的全资子公司,于 2019 年 7 月注销		
张家港中新	指	张家港中新工程项目管理有限公司(由张家港中新置地置业有限公司更名), 曾为中新智地的控股子公司,于 2019 年 8 月注销		
吴中置地	指	苏州吴中中新置地有限公司,曾为中新智地的全资子公司,于 2019 年 6 月 转让其股权		
和瑞地产	指	常熟市和瑞房地产开发有限公司,曾为中新智地的控股子公司,于 2019 年 6 月转让其股权		

		2019 午午及秋日
中新能源	指	中新苏州工业园区远大能源服务有限公司(由中新苏州工业园区热电能源服务有限公司更名),为中新公用的控股子公司
中新华园	指	中新苏州工业园区华园科技发展有限公司(由中新苏州工业园区华园房地产 开发有限公司更名),为中新公用的全资子公司
中法环境	指	苏州工业园区中法环境技术有限公司,为中新公用的控股子公司
太湖中法	指	苏州太湖中法环境技术有限公司,为中法环境的控股子公司
中新曜昂	指	中新曜昂环境修复(江苏)有限公司,为中新公用的控股子公司
诸城绿洲	指	诸城市绿洲再生资源科技有限公司,为中新公用的控股子公司
修武亮化	指	修武县亿美公共亮化管理有限公司,为中新公用的控股子公司
东吴热电	指	苏州东吴热电有限公司,为中新公用的控股子公司
东吴销售	指	苏州东吴热能销售有限公司,为东吴热电的全资子公司
中新环技	指	中新苏州工业园区环保技术有限公司,为中新公用的控股子公司
中新苏伊士	指	中新苏伊士环保技术(苏州)有限公司,为中新公用的控股子公司
苏宿市政	指	江苏苏宿中新市政工程有限公司,曾为中新公用的全资子公司,于 2018 年 10 月注销
华园恒升	指	苏州工业园区华园恒升置业有限公司,曾为中新华园的控股子公司,于 2018 年 12 月注销
华园东方	指	苏州工业园区华园东方置业有限公司,曾为中新华园的控股子公司于 2018 年 12 月注销
华之相	指	苏州华之相企业服务有限公司(由苏州华相房地产开发有限公司更名),曾为中新华园的控股子公司,于 2019 年 9 月注销
圆融发展	指	苏州圆融发展集团有限公司,曾为本公司的参股公司,于 2019 年 5 月转让 其股权
东吴中新	指	东吴证券中新 (新加坡) 有限公司, 为本公司的参股公司
道华管理	指	苏州道华企业管理发展有限公司,为本公司的参股公司
锐新投资	指	苏州锐新投资有限公司,为本公司的参股公司
苏银发展	指	银川苏银产业园发展有限公司,为本公司的参股公司
中新兴富	指	苏州中新兴富新兴产业投资合伙企业(有限合伙),为本公司合伙企业
胜科中新	指	胜科中新私人有限公司,为中新私人的参股公司
中新万科	指	苏州中新万科房地产有限公司,为中新智地的参股公司
轨新置地	指	苏州轨新置地有限公司,为中新智地的参股公司
天津中新	指	天津中新旅居住房租赁服务有限公司,为中新智地的参股公司
中新联科	指	舒城联科环境科技有限公司
联鑫置业	指	苏州联鑫置业有限公司,曾为中新智地的参股公司,于 2019 年 5 月转让其股权
尚源房产	指	常熟市尚源房地产开发有限公司,曾为中新智地的参股公司,于 2019 年 6 月转让其股权
恒熠咨询	指	苏州恒熠企业管理咨询有限公司,曾为中新智地的参股公司,于 2019 年 6 月转让其股权
左岸地产	指	苏州工业园区左岸房地产开发有限公司,曾为中新智地的参股公司,于 2019 年 6 月转让其股权
清源水务	指	苏州工业园区清源华衍水务有限公司(由苏州工业园区清源水业有限责任公司更名),为中新公用的参股公司
蓝天热电	指	苏州工业园区蓝天燃气热电有限公司,为中新公用的参股公司
港华燃气	指	苏州港华燃气有限公司,为中新公用的参股公司

清城环境	指	中新苏州工业园区清城环境发展有限公司,为中新公用的参股公司
扬州中法	指	扬州中法环境股份有限公司,为中法环境的参股公司
中新华智	指	苏州中新华智光源科技有限公司,为中新公用的参股公司
中新智业	指	中新苏州工业园区智业综合能源有限公司,为中新公用的参股公司
华衍环境	指	华衍环境产业发展(苏州)有限公司,为中新公用的参股公司
中新春兴	指	中新春兴新能源电力(苏州)有限公司,为中新公用的参股公司
中新协鑫	指	中新协鑫能源科技(苏州工业园区)有限公司,为中新公用的参股公司
亨文环保	指	苏州市亨文环保水业有限公司,为中新公用的参股公司
嘉善能源	指	嘉善浙电中新新能源科技有限公司,为中新公用的参股公司
金辉新园	指	苏州金辉新园置业有限公司,曾为中新公用的参股公司,于 2018 年 12 月转 让其全部股权
金辉华园	指	苏州金辉华园置业有限公司,曾为中新公用的参股公司,于 2018 年 12 月转 让其全部股权
滨江地产	指	南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司,曾为中新华园的参股公司,于 2018 年 12 月转让其全部股权
华能发电	指	华能(苏州工业园区)发电有限责任公司,为中新公用的参股公司
华能太仓	指	华能太仓发电有限责任公司,为中新公用的参股公司
天然气管网	指	苏州天然气管网股份有限公司(由苏州天然气管网有限公司更名),为中新公用的参股公司
静脉产业园	指	苏州高新静脉产业园开发有限公司,为中新公用的参股公司
中富旅居	指	上海中富旅居企业集团有限公司,为本公司的参股公司
博通金世	指	苏州中新博通金世创业投资合伙企业(有限合伙),为本公司合伙企业
国际学校	指	苏州新加坡国际学校,为本公司举办的非公司制法人
康乐斯顿	指	苏州工业园区康乐斯顿外国语学校,为中新教育举办的非公司制法人
兆润控股(原简称"地 产公司")	指	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司(由苏州工业园区地产经营管理公司更名)
园区经发	指	苏州工业园区经济发展有限公司
苏通控股	指	南通苏通科技产业园控股发展有限公司
苏滁高新区	指	原名为苏滁现代产业园,于 2018 年 11 月更名为"中新苏滁高新技术产业开发区"

# 第二节 公司简介和主要财务指标

#### 一、 公司信息

公司的中文名称	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司		
公司的中文简称	中新集团		
公司的外文名称	CHINA-SINGAPORE SUZHOU INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT GROUP CO., LTD		
公司的外文名称缩写	CSSD		
公司的法定代表人	赵志松		

# 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	唐筱卫	顾鸣龙
联系地址	苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼	苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼
电话	0512-66609915	0512–66609915
传真	0512-66609850	0512-66609850
电子信箱	securities@cssd.com.cn	securities@cssd.com.cn

#### 三、 基本情况简介

公司注册地址	江苏省苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼
公司注册地址的邮政编码	215123
公司办公地址	江苏省苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼
公司办公地址的邮政编码	215123
公司网址	www. cssd. com. cn
电子信箱	securities@cssd.com.cn

# 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、 《证券时报》、 《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司办公地

# 五、 公司股票简况

公司股票简况						
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称		
A股	上海证券交易所	中新集团	601512	/		

# 六、 其他相关资料

	名称	安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)		
公司聘请的会计师事务 所(境内)	办公地址	上海市浦东新区世纪大道 100 号上海环球金融中心		
7/1 \ 20147	签字会计师姓名	徐艳、陈颖		
	名称	中信证券股份有限公司		
报告期内履行持续督导	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦		
职责的保荐机构	签字的保荐代表人姓名	张新、宋永新		
	持续督导的期间	2019年12月20日至2021年12月31日		

# 七、近三年主要会计数据和财务指标

# (一) 主要会计数据

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	5, 310, 784, 512. 40	3, 458, 785, 165. 46	53. 54	4, 045, 695, 202. 34
归属于上市公司股 东的净利润	1, 083, 512, 752. 70	978, 159, 205. 31	10.77	823, 687, 060. 98
归属于上市公司股 东的扣除非经常性 损益的净利润	729, 416, 664. 96	835, 894, 827. 08	-12. 74	780, 345, 943. 72
经营活动产生的现 金流量净额	-1, 683, 726, 561. 04	1, 253, 694, 892. 96	-234. 30	2, 383, 805, 659. 01
	2019年末	2018年末	本期末比上 年同期末增 减 (%)	2017年末
归属于上市公司股 东的净资产	10, 137, 083, 879. 31	7, 644, 189, 093. 37	32. 61	6, 665, 936, 816. 71
总资产	23, 129, 892, 722. 10	22, 539, 138, 954. 71	2.62	22, 178, 322, 074. 80

# (二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.80	0.73	9.59	0.61
稀释每股收益 (元/股)	0.80	0.73	9. 59	0.61
扣除非经常性损益后的基本 每股收益(元/股)	0.54	0.62	-12.90	0. 58
加权平均净资产收益率(%)	13. 16	13.67	减少0.51个百分点	13. 17
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率(%)	8.86	11.68	减少2.82个百分点	12. 48

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明 □适用 √不适用

#### 八、境内外会计准则下会计数据差异

- (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产 差异情况
- □适用 √不适用
- (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产 差异情况
- □适用 √不适用
- (三) 境内外会计准则差异的说明:
- □适用 √不适用

#### 九、 2019 年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

		***	**	
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
	(1-3月份)	(4-6月份)	(7-9月份)	(10-12月份)
营业收入	2, 656, 925, 284. 20	939, 054, 311. 46	934, 696, 456. 00	780, 108, 460. 74
归属于上市公司股 东的净利润	606, 796, 123. 44	371, 449, 226. 47	79, 578, 905. 08	25, 688, 497. 71
归属于上市公司股 东的扣除非经常性 损益后的净利润	594, 468, 485. 13	49, 921, 550. 33	65, 158, 003. 24	19, 868, 626. 26
经营活动产生的现 金流量净额	-171, 780, 967. 77	260, 722, 401. 20	-833, 808, 908. 49	-938, 859, 085. 98

注:公司2019年上半年加快房产去化及涉房股权处置,导致上半年净利润高于下半年。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

#### 十、 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

			一	70 1941 - 70019
非经常性损益项目	2019 年金额	附注(如 适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	351, 860, 689. 56		23, 781, 495. 11	2, 102, 767. 70
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	_			
计入当期损益的政府补助,但 与公司正常经营业务密切相 关,符合国家政策规定、按照 一定标准定额或定量持续享 受的政府补助除外	61, 732, 193. 00		68, 709, 848. 27	65, 651, 934. 02
计入当期损益的对非金融企 业收取的资金占用费	5, 435, 670. 68		8, 449, 347. 75	6, 558, 875. 72
企业取得子公司、联营企业及	1			

合营企业的投资成本小于取 得投资时应享有被投资单位 可辨认净资产公允价值产生			
的收益			
非货币性资产交换损益	_		
委托他人投资或管理资产的 损益		3, 128, 275. 16	2, 382, 350. 28
因不可抗力因素,如遭受自然 灾害而计提的各项资产减值 准备			
债务重组损益			
企业重组费用,如安置职工的 支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产 生的超过公允价值部分的损 益			
同一控制下企业合并产生的 子公司期初至合并日的当期 净损益			
与公司正常经营业务无关的 或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关 的有效套期保值业务外,持有			
交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损			
益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出			
售金融资产取得的投资收益 除同公司正常经营业务相关			
的有效套期保值业务外,持有			
交易性金融资产、衍生金融资			
产、交易性金融负债、衍生金			
融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资			
产、衍生金融资产、交易性金			
融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
单独进行减值测试的应收款 项、合同资产减值准备转回		162, 075, 436. 92	34, 253, 953. 12
对外委托贷款取得的损益	20, 099, 508. 05	31, 187, 481. 11	11, 661, 256. 75
采用公允价值模式进行后续 计量的投资性房地产公允价 值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规 的要求对当期损益进行一次 性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			

除上述各项之外的其他营业 外收入和支出	-760, 610. 28	-224, 352. 25	1, 644, 551. 49
其他符合非经常性损益定义 的损益项目	1,806,601.51	25, 515, 298. 75	1, 094, 669. 59
少数股东权益影响额	-77, 819, 355. 39	-153, 229, 569. 68	-66, 930, 714. 49
所得税影响额	-8, 258, 609. 39	-27, 128, 882. 91	-15, 078, 526. 92
合计	354, 096, 087. 74	142, 264, 378. 23	43, 341, 117. 26

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
债务工具投资	7, 080, 000. 00	9, 754, 133. 09	2, 674, 133. 09	-865, 866. 91
权益工具投资	239, 690, 492. 06	240, 332, 373. 64	641, 881. 58	-8, 758, 918. 42
合计	246, 770, 492. 06	250, 086, 506. 73	3, 316, 014. 67	-9, 624, 785. 33

#### 十二、 其他

□适用 √不适用

# 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司以"筑中国梦想、建新型园区"为己任,确立了以园区开发运营为主体板块,以产业载体配套和绿色公用为两翼支撑板块,通过板块联动、资源集聚,实现高水平产城融合的"一体两翼"协同发展格局。本公司及控股子公司围绕园区开发运营这一主营业务,开展土地一级开发、产业载体配套、绿色公用和多元化服务等。

公司主要采取以下经营模式: 土地一级开发采取政府协议委托开发的方式,产业载体配套采用自主开发、对外租赁的方式。多元服务包括招商代理、工程咨询管理等业务,其主要采取协议委托的方式。 公司对业务涉及行业情况的说明详见"第四节 经营情况讨论与分析"。

#### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

截止 2019 年 12 月 31 日,本公司总资产 23,129,892,722.10 元,比上年末增加 2.62%。主要资产变化情况如下:

单位:元 币种:人民币

项目名称	本期期末数	上期期末数	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
长期股权投资	2, 776, 069, 120. 06	3, 458, 648, 220. 79	-19.74	本期期末比上期期末减少 19.74%,主要是本期集团转 让了左岸房产、圆融发展等

				股权。
投资性房地产	3, 855, 182, 129. 03	2, 415, 738, 767. 82	59. 59	本期期末比上期期末增加 59.59%,主要是本期存货中 部分商业房地产转入及在建 工程完工转入。
固定资产	1, 188, 220, 347. 30	1, 324, 679, 080. 88	-10.30	无重大变化
在建工程	891, 098, 619. 10	260, 943, 676. 19	241. 49	本期期末比上期期末增加241.49%,主要是本期中新苏伊士园区固废项目、苏滁配套蓝白领公寓项目投资增加及新增加CSSD希捷厂房、CSSD康美包三厂、中新制造(常州)厂房、中新苏通智能产业园、中新嘉善中新智慧园等新项目投资所致。
无形资产	160, 368, 352. 56	182, 230, 374. 52	-12.00	无重大变化

其中:境外资产 76,736,823.24(单位:元 币种:人民币),占总资产的比例为 0.33%。

#### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

# (一)公司是苏州工业园区开发主体及中新两国政府间最重要的合作载体,拥有中新合作的独特品牌优势。

公司作为苏州工业园区的开发主体,是中国和新加坡两国政府间最重要的合作载体,是我国对外开放的重要窗口,开创了中外经济技术互利合作的新形式。1994年2月26日,中新两国政府在北京签署了合作协议,标志着中新两国政府合作开发苏州工业园区由此正式开始。两国政府专门成立了联合协调理事会,迄今先后举行了二十次中新联合协调理事会,及时协调解决发展中的重大问题,明确发展目标。国务院先后就园区开发建设专门出台文件赋予了多项特殊政策,为园区和公司的加快发展创造了良好的条件。在中新合作双方的共同努力下,园区的开发取得了举世瞩目的成就,苏州工业园区成为国内发展速度最快、建设水准最高、竞争力最强的开发区之一,在商务部国家级经济技术开发区综合发展水平考核中实现四连冠。

#### (二) 公司较为完整的园区开发运营产业链优势

公司在参与苏州工业园区开发建设及市场化"走出去"的实践中,不断梳理总结园区开发运营经验,在全国同行业中率先建立了项目选址、招商服务、规划知识库和市政建设等一系列标准化体系,形成了较为完整的园区开发运营产业链和独特的核心能力。公司的综合开发模式在获得应有商业利益的同时,为城市带来了巨大的社会效益,而这一切又保障和促进了公司业绩的增长,形成了双方互利和良性互动的效应。

#### (三) 先进的规划设计优势

公司自成立以来,借鉴新加坡城市规划"需求未到,基础设施先行"的做法,按照"先规划后建设,先地下后地上"的开发建设原则,将对区域城市的规划设计作为公司经营的重点。规划先行是公司开发的理念之一,坚持科学的整体规划设计及其实施过程中的严格执行,以规划引导建设、以设计指导开发,是公司区别于其他开发类公司的核心之一。目前,苏州工业园区首期8平方公里建成区平均建筑密度达60%、容积率达1.3,接近新加坡中心城区水平,区域城市开发现状与26年前的总体规划蓝图基本一致。公司

坚持高起点规划、高标准实施,高质量推进基础设施建设,确保投资商能够享受超值的基础设施和符合国际标准的运作环境。

#### (四) 公司拥有全球招商网络及优秀招商团队

公司始终突出招商工作的重要地位,发挥中新合作优势,通过公司拥有的全球各地广阔的招商资源,倡导"择商选资"理念,构建招商网络,创新招商方式,瞄准世界 500 强企业及龙头企业,统筹兼顾先进制造业招商、科技招商与现代服务业招商。目前公司拥有 70 余人的国际化优秀招商团队。

#### (五) 公司业务组合具有良好的互补性,抗风险能力较强

公司以园区开发运营业务为主,既包括快速成长的土地一级开发业务、产业载体配套,并投资园区供电、供水、供气、节能环保等业务,同时从事园区的招商代理和工程代理等业务,上述核心业务的有效组合,既能提供稳定的长期的现金流和利润,又降低了土地一级开发与房地产开发的风险集中度。

#### (六) 管理层多年的园区开发运营经验

园区开发运营项目的运作实质上是多种资源的整合过程,管理团队的经营水平和核心团队的稳定程度 对企业的持续稳定发展至关重要。公司的管理团队具有多年园区开发经营经验和较高的专业水准,丰富的 项目决策、定位、开发、推广和管理经验,为公司下一步走出去战略、进一步做强做大提供了有力保障。

#### (七) 优秀的董事会成员结构和规范的公司治理

自公司成立以来,逐步建立健全法人治理结构,按上市公司治理规则设立股东会、董事会及各专业委员会,公司董事会成员由中新两国多名企业管理和经济领域专家构成,各位董事在中新两国多年的企业经营管理经验将推动中新集团向更优秀的公司迈进,在董事会高效运行和逐步规范的法人治理基础上,努力将公司打造成为"中国园区开发运营领军企业"。

# 第四节 经营情况讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

2019年,中新集团继续高举中新合作大旗,以"筑中国梦想、建新型园区"为已任,紧密结合建设世界一流高科技产业园区、打造新时代改革开放新高地、"再造一个新园区"的要求,全力助推苏州工业园区高质量发展。同时,主动服务、积极融入国家战略,围绕"长江经济带"、"长三角一体化"战略和"一带一路"倡议积极布局拓展,稳步推进"走出去"项目和"一带一路"建设,各项工作完成情况良好。

#### (一) 在踏入高起点高发展平台上好风借力

2019年苏州工业园区迎来开发建设 25 周年;今年 5 月,国务院印发《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》,支持符合条件的国家级经开区开发建设主体上市;11 月 29 日,证监会核准中新集团的首发上市申请;12 月 20 日,集团正式在上海证券交易所主板挂牌交易,成为该政策发布后,国内首个获批上市的国家级经开区开发运营主体。中新集团的成功上市是继苏州自贸片区获批后,为苏州工业园区成立 25 周年呈献的又一份厚礼,也是对中新合作的开发模式和中新集团的一种认可。

#### (二) 在助推园区高质量发展上精准发力

在招商亲商方面,为园区引进了康日百奥生物科技、吉斯凯医药、斯派曼等一批投资规模大、产业结构优、科技含量高、预期效益好的优质项目;促进了康美包、爱知高斯、青山紧固件、高德电子等一批高

端制造业项目的增资扩产;在总部经济和功能性机构方面,引进了维苏威全球研发中心及系统设计中心、 德尔福科技研发中心、五矿证券苏州分公司等一批高质项目。

在规划建设方面,建成交付了东延路小学、唯亭学校二期、旺墩路幼儿园、金光幼儿园一期等一批教育代建项目。完成路桥建设计 13.5 公里,景观绿化 23 万平米,夜景亮化综合提升改造 200 万平米。全年合计完成代建工程量 8.25 亿元,新增代建业务工程量约 12.9 亿元,为园区基础设施及教育项目的建设提供了优质保障。

在载体配套方面,根据发展战略,完成从租售混业到全面租赁的业务转型,建成交付麦格纳定建厂房,实施康美包亚太三厂定建项目。集团在苏州工业园区总租赁面积达到 164 万平米,位居园区首位;共吸引入驻企业超过 400 家,其中世界五百强企业 15 家,领军人才企业 26 家。同时,瞄准管委会和阳澄湖板块对中新生态科技城的功能要求,完成对生态大厦裙楼商业化配套的改造方案,以中新生态科技城为发力点,探索科技项目招商工作机制,积极打造金融科技孵化能力,为园区转型升级提供有力保障。

在绿色公用业务方面,持续保障园区水、电、气的稳定供给,全年供水量 1.63 亿吨,污水处理 1.35 亿吨,天然气 3.74 亿立方,供热 174 万吨,上网电量 33 亿千瓦时,助力园区公用事业和环保基础设施的安全稳定运行。同时,坚持以新发展理念为引领,扎实开展环境治理业务,形成较为完整的环境综合服务产业链,得到了江苏省委领导的肯定。园区污泥处置项目稳定运营,已成为国内环保行业的典范;从 2018 年底开始运营的餐厨垃圾处理业务,截至 2019 年底累计处理 7.8 万吨; 2019 年 1 月开始运营的绿化垃圾处理业务,截至年底累计处理绿化垃圾 339 吨,获得省、市、区高度认可;新建园区危废处置项目已获得经营许可证,于 2019 年 12 月开始试运营,力争打造成为"国内领先、国际一流"的项目。

在教育配套方面,2019年新加坡国际学校继续为园区外籍学生提供高品质国际教育,多名学生被日本早稻田大学、美国加州大学、英国爱丁堡大学等名校录取。利用自身优势给园区中国学生带来国际化的教育理念和体验,不仅开展了暑期夏令营课程,另外还精心策划了亚太地区中文研讨会、活动学习中心、海外游学等新业务。同时,国际学校食堂获得江苏省餐饮质量安全示范店荣誉,切实保障师生食品质量安全。

#### (三) 在围绕国家战略 聚焦高水平产城融合上献策献力

1. 长三角一体化区域合作园区进展良好

2019年,中新苏滁高新技术产业开发区、中新嘉善现代产业园项目被列入《长三角区域一体化发展规划纲要》,正式进入国家发展战略。中新集团聚焦高水平产城融合,围绕"产业发达、交通便捷、环境优美、社会和谐"的总体要求,各合作园区进展良好。

中新苏通完善中奥生态园片区、综保 B 区基础设施建设,1.48 平方公里项目坚持绿色、生态、优质等可持续发展理念,引领园区人居环境高质量发展;道路和景观工程分获国家级优质工程和南通市"紫琅杯"优质奖。引进园区首个意大利项目——埃威阀门配件,日伸精密部件、萧氏地毯增资等优质外资项目完成注册。新增福地商业广场、惠灵顿国际学校、通大附院苏通分院等一批产城配套项目入驻。中新苏通被评为 2019 年度苏通园区招商引资先进集体和优化服务先进集体。

中新苏滁完成园区 20 平方公里的"九通一平"。全年获国家级、省级、市级奖项 6 个,其中清流河四期一标段、徽州路一标段景观工程分获中国风景园林学会科学技术奖园林工程银奖、铜奖。引进北京灏谷人工智能孵化产业园、苏大天宫科技产业园、华普亿方创业大学以及工投科技园等项目。苏滁扩区方案得到两省、两市高度重视,安徽省政府批复原则同意中新苏滁高新区启动扩区相关研究工作。

中新嘉善现代产业园"逐梦一体化,奋进示范区"开工奠基仪式于 11 月 18 日举行,全年共有签约落户项目 8 个,总投资额近 130 亿元;其中博升光电、磐瑟自动化、未来互娱 3 个项目完成工商注册。

中新海虞和中新凤凰立足为当地创造价值,赢得良好口碑,得到当地政府认可。中新海虞花园城全年新开工7个工程,王市路被评为常熟市"虞山杯"优质工程。引入苏州外国语学校,为当地居民提供更多元化的优质教育资源。中新凤凰坚持经济、政治、文化、社会和生态文明"五位一体"建设总要求,遵循以人为本的发展理念,打造中新鸷山桃花源。以绿色为底,修复保存绿化面积 18.3 万平方米;以文化为魂,重现凤凰水蜜桃发源地风貌;以民生为本,带动当地就业,建设美丽乡村。

#### 2. 一带一路区域合作项目稳步推进

积极服务国家战略,借鉴创新、复制推广中新合作经验与模式,稳步推进"一带一路"项目。2019年3月29日银川苏银产业园发展有限公司正式注册成立,并在西安、北京两地成功举办招商推介会,与15家企业签订投资协议。目前,银川麦迪卫康互联网医院等5家企业已在合作区域内注册落户。

#### (四) 在推动两翼板块转型升级上凝心聚力

2019年,集团两翼版块的转型升级方向进一步明确,两翼板块的业务拓展力度明显,与主体板块形成了更强的走出去合力,实现了互补协作、协同发展的良好态势。

推进区中园的产业载体配套建设,提升区域产业发展水平。2019年全面退出商住房地产销售业务,中新智地成功向区中园业务转型,新业务拓展取得一定成果。常州武进、镇江高新区项目已签署正式投资协议,并完成项目公司注册,其中,常州项目地块已于2019年12月取得;嘉善姚庄、常熟辛庄、江阴临港开发区项目已签署框架协议。区域公司的区中园项目拓展也稳步实施,嘉善中新智慧园项目正式奠基培土,标志着浙江省首批七个"万亩千亿"新产业平台之一的中新嘉善智能传感产业平台正式启航;南通中新智能制造产业园进入实质性启动阶段;海虞智能制造产业园也在积极洽谈中。与业务拓展同步,区中园规划设计第一版标准指引也已完成。围绕区中园业务,物业管理加快从载体类向城市级物业管理转型,并向凤凰、嘉善、滁州及银川等地成功延伸。

积极拓展公用事业,打造绿色生态智慧园区。中新公用围绕大园区和区中园建设,积极推进走出去战略。通过市场化的投资并购、战略合作、参加公开招投标等手段,加速区外项目拓展。成功拓展了诸城危废处置、舒城联科电镀产业园、亨文环保危废资源化利用、滁州第四污水厂、河南修武智慧照明5个项目。

#### (五) 在实现高水平集团化管理上同心协力

加强战略协同。围绕苏州工业园区开发建设及市场化"走出去"实践,进一步分析总结现有产城融合项目开发运营经验,出台《关于产城融合区域公司园区运营的指导意见》,为项目拓展及开发运营水平的进一步提升提供理论指导基础。随着集团上市,面对新的机遇挑战以及全方位发展的新要求,结合总体形势及集团现状,进一步优化中新集团战略发展规划。新修订后的战略发展规划进一步明确 "供给侧"、"需求侧"、资本运作及内部建设和管理等方面,助力实现"园区开发运营领军企业"的发展愿景。同时,围绕产业发展、软件转移,以及"一带一路"等课题进行深入分析,为产业投资蓄力,为"一带一路"项目拓展储备资源。

加强业务管理协同。积极拓展渠道建设,通过开展驻点招商、引进产业合伙人制度等显著提升渠道总量,切实增强了渠道覆盖的广度和渠道互动的粘度,与"走出去"各合作区保持有效沟通,在推动高水平产城融合方面提供了集团的资源保障。资产运营部对子公司的产业配套载体项目,特别是区中园业务进行扎口管理,进一步强化了集团对区中园业务的管理。

加强体制机制协同。优化完善薪酬分配机制,将集团员工的基本薪酬增幅与个人表现挂钩,进一步拉 开薪酬差距。进一步优化区域公司的薪资架构体系,在保证薪资水平在当地具有较强竞争力的基础上,实 现与集团薪酬水平的有机统一,为人员调动的薪酬运用打下基础,打开人才流动空间。

#### (六) 在推进高标准从严治党上不遗余力

集团党委以党的十九大精神为指导,扎实推进"不忘初心、牢记使命"主题教育活动,做好集中学习、专题调研、专题党课等,推动党支部开展"四重四亮"、初心使命大讨论、志愿服务等工作,集团上下形成浓厚的主题教育活动氛围。切实提高政治站位,坚决贯彻省委巡视部署,强力、高效、高质量推进各项准备工作,从严、从实、从细做好迎检工作,全力推动各项党务工作,党务成果巩固提升。以宣传思想政治工作为先导,签订党建目标责任书,全面推广"学习强国"平台学习,制定意识形态职责任务清单,严格落实扫黑除恶宣传工作等,不断强化党委的领导核心功能。有序推进"中新异地先锋行"和"绿色公用情满万家"党建创新项目,组织开展嘉兴南湖主题党日活动等,不断提升党建创新和党建品牌创建工作。

#### 二、报告期内主要经营情况

2019年,公司实现营业收入531,078.45万元,较上年同期增加53.54%;公司实现营业利润190,028.14万元,较上年同期增加22.34%;实现利润总额190,087.88万元,较上年同期增加9.21%;实现归属于上市公司股东的净利润108,351.28万元,较上年同期增加10.77%。

#### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	5, 310, 784, 512. 40	3, 458, 785, 165. 46	53. 54
营业成本	3, 380, 217, 850. 45	2, 028, 960, 630. 26	66.60
销售费用	95, 327, 500. 23	66, 504, 663. 07	43.34
管理费用	243, 100, 250. 96	231, 599, 449. 35	4. 97
研发费用	3, 467, 027. 86	3, 092, 860. 61	12. 10
财务费用	801, 254. 41	25, 212, 263. 35	-96.82
经营活动产生的现金流量净额	-1, 683, 726, 561. 04	1, 253, 694, 892. 96	-234. 30
投资活动产生的现金流量净额	1, 596, 254, 101. 22	249, 846, 176. 26	538. 89
筹资活动产生的现金流量净额	2, 391, 276, 872. 62	-1, 610, 431, 583. 36	

- (1) 营业收入: 本期数较上年同期数增加 53.54%, 主要是本期房产销售收入增加。
- (2) 营业成本: 本期数较上年同期数增加66.60%, 随营业收入增加而增加。
- (3)销售费用:本期数较上年同期数增加43.34%,主要是本期房产销售收入增加,与之相关的销售代理费和佣金增加。
- (4) 财务费用:本期数较上年同期数减少96.82%,主要是本期存货、在建工程投资增加,利息资本化金额增加。

#### 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

收入和成本分析见下表

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利 率(%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
土地开发	820, 380, 980. 33	588, 885, 856. 27	28. 22	-28.06	3. 52	减少 21.90 个百分点
房地产开发	3, 508, 762, 418. 62	2, 110, 122, 659. 59	39. 86	155. 44	149. 39	增加 1.46 个百分点
		主营业务分产品情	- 青况			
分产品	营业收入	营业成本	毛利 率(%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
土地开发-苏滁 现代产业园	562, 656, 806. 87	386, 986, 779. 52	31. 22	36. 12	178. 81	减少 35.20 个百分点
房产销售	3, 076, 000, 774. 77	1, 872, 631, 198. 26	39. 12	216.65	184. 27	增加 6.93 个百分点
		主营业务分地区情	<b></b> 青况			
分地区	营业收入	营业成本	毛利 率(%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
江苏省	4, 626, 247, 651. 29	2, 909, 920, 667. 26	37. 10	53. 96	54. 87	减少 0.37 个百分点
安徽省	573, 103, 882. 35	391, 911, 972. 63	31.62	35. 52	173. 35	减少 34.48 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

#### √适用 □不适用

公司加快处置房地产业务,导致房产销售收入、房产销售成本大幅增加。中新苏滁为了完善项目区域配套,加快起动商业地块的出让,商业地块的毛利率较住宅地块低,因此该项目的营业成本增幅大于营业收入增幅。

# (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

#### (3). 成本分析表

单位:元

						1 1	<u>ル</u> : ノロ	
	分行业情况							
分行业	成本构成 项目	本期金额	本期占总 成本比例 (%)	上年同期金额	上年同 期占总 成本比 例(%)	本期金额 较上年同 期变动比 例(%)	情况 说明	
	土地开发	588, 885, 856. 27	17. 42	568, 883, 559. 85	28.04	3. 52		
	房产开发	2, 110, 122, 659. 59	62. 43	846, 100, 253. 77	41.70	149. 39		
			分产品情况	况				
分产品	成本构成 项目	本期金额	本期占总 成本比例 (%)	上年同期金额	上年同 期占总 成本比 例(%)	本期金额 较上年同 期变动比 例(%)	情况说明	
	土地开发- 苏滁现代产	386, 986, 779. 52	11. 45	138, 801, 391. 30	6.84	178. 81		

业园						
房产销售	1, 872, 631, 198. 26	55. 40	658, 757, 426. 68	32.47	184. 27	

#### 成本分析其他情况说明

□适用 √不适用

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

#### √适用 □不适用

前五名客户销售额 129, 353. 77 万元,占年度销售总额 24. 36%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元,占年度销售总额 0 %。

单位: 万元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名客户	620, 024, 788. 02	11.67
第二名客户	225, 129, 337. 26	4. 24
第三名客户	188, 835, 768. 30	3. 56
第四名客户	137, 448, 556. 02	2. 59
第五名客户	122, 099, 217. 44	2.30
合计	1, 293, 537, 667. 04	24. 36

前五名供应商采购额 311,348.19 万元,占年度采购总额 67.45%;其中前五名供应商采购额中关联方 采购额 0 万元,占年度采购总额 0%。

单位: 万元

供应商名称	金额	占采购总额比例(%)
第一名供应商	2, 011, 051, 244. 60	43.57
第二名供应商	674, 642, 522. 10	14. 62
第三名供应商	210, 000, 000. 00	4. 55
第四名供应商	128, 026, 226. 00	2.77
第五名供应商	89, 761, 942. 00	1.94
合计	3, 113, 481, 934. 70	67. 45

其他说明:不适用

#### 3. 费用

√适用 □不适用

单位:元

			1 = 7
项目	本期金额	上年同期金额	本期金额较上年同期变动增减(%)
销售费用	95, 327, 500. 23	66, 504, 663. 07	43. 34
管理费用	243, 100, 250. 96	231, 599, 449. 35	4. 97

财务费用	801, 254. 41	25, 212, 263. 35	-96. 82
------	--------------	------------------	---------

- ① 销售费用增加 43.34%, 主要是房地产销售收入增加, 与房产销售相关的销售代理费和佣金增加。
- ② 财务费用减少96.82%,主要是存货和在建工程投资进度增加,资本化利息增加导致财务费用减少。

#### 4. 研发投入

# (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位:元

本期费用化研发投入	3, 467, 027. 86
本期资本化研发投入	
研发投入合计	3, 467, 027. 86
研发投入总额占营业收入比例(%)	0.07
公司研发人员的数量	15
研发人员数量占公司总人数的比例(%)	0.80
研发投入资本化的比重(%)	

#### (2). 情况说明

□适用 √不适用

#### 5. 现金流

√适用 □不适用

单位:元

			, , , ,
项目	项目    本期金额		本年金额较上年 同期变动比例(%)
经营活动产生的现金流量净额	-1, 683, 726, 561. 04	1, 253, 694, 892. 96	-234. 30
投资活动产生的现金流量净额	1, 596, 254, 101. 22	249, 846, 176. 26	538. 89
筹资活动产生的现金流量净额	2, 391, 276, 872. 62	-1, 610, 431, 583. 36	

#### 说明:

- (1)经营活动产生的现金净量净额:本期数较上年同期数减少234.30%,主要是本期CSSD斜塘项目、中新苏滁现代产业园项目、中新嘉善现代产业园项目开发建设加大以及已完工房地产开发项目本年工程结算增加,开发支出大幅增加。
- (2) 投资活动产生的现金净量净额:本期数较上年同期数增加538.89%,主要是本期公司转让7个股权,收回较多资金。
- (3)筹资活动产生的现金流量净额:本期公司的斜塘等项目及子公司中新嘉善项目投资进度增加,新增贷款较大。

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

2019年投资收益 78,756.97 万元,其中合营、联营企业按权益法确认的投资收益 40,254.20 万元、 处置子公司和合营、联营企业产生的处置收益 33,906.79 万元。

处置子公司吴中置地 100.00%股权及和瑞地产 51.00%股权,实现处置子公司收益分别为 16,659.96 万元和 4,861.46 万元,小计 21,521.42 万元;处置长期股权投资左岸地产 30.00%股权、恒熠咨询 30.00%股权、尚源房产 19.40%股权、联鑫置业 16.66%股权、圆融发展 25%股权,分别实现长期股权投资处置收益 636.62 万元、3,687.50 万元、1,259.78 万元、1,356.53 万元和 5,444.94 万元,小计 12,385.37 万元。

#### (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例(%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例(%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)
货币资金	5, 594, 684, 620. 38	24. 19	3, 234, 660, 894. 27	14. 35	72. 96
应收账款	388, 364, 466. 74	1.68	206, 800, 191. 22	0.92	87. 80
其他应收款	307, 490, 394. 84	1.33	1, 221, 283, 899. 21	5. 42	-74. 82
存货	6, 877, 105, 702. 96	29. 73	8, 947, 472, 974. 41	39. 70	-23. 14
长期股权投资	2, 776, 069, 120. 06	12.00	3, 458, 648, 220. 79	15.35	-19.74
投资性房地产	3, 855, 182, 129. 03	16.67	2, 415, 738, 767. 82	10.72	59. 59
固定资产	1, 188, 220, 347. 30	5. 14	1, 324, 679, 080. 88	5.88	-10.30
在建工程	891, 098, 619. 10	3.85	260, 943, 676. 19	1.16	241. 49
短期借款	885, 860, 788. 26	3.83	705, 000, 000. 00	3. 13	25. 65
预收账款	874, 574, 174. 24	3. 78	3, 539, 757, 614. 70	15.70	-75. 29
长期借款	2, 515, 044, 779. 99	10.87	1, 418, 173, 283. 87	6. 29	77. 34

#### 其他说明

- (1)货币资金:本期期末比上期期末增加72.96%,主要是本期公司转让7个涉房股权及收到募集资金。
- (2) 应收账款:本期期末比上期期末增加87.80%,主要是本期中新苏通工程结算金额大于资金回收金额。
- (3) 其他应收款:本期期末比上期期末减少74.82%,主要是本期中新智地收回合营、联营企业流动资金拆借款。
- (4) 存货: 本期期末比上期期末减少23.14%,主要是本期集团的住宅房地产全部销售完毕,商业房地产除部分转入投资性房地产外也已销售完毕。
- (5)长期股权投资:本期期末比上期期末减少19.74%,主要是本期集团转让了合营、联营企业左岸地产、圆融发展等涉房股权。
- (6) 投资性房地产:本期期末比上期期末增加59.59%,主要是本期存货中部分商业房地产转入及在建工程完工转入。
- (7) 在建工程:本期期末比上期期末增加241.49%,主要是本期中新苏伊士园区固废项目、苏滁配套蓝白领公寓项目投资增加及新增加CSSD希捷厂房、CSSD康美包三厂、中新制造(常州)厂房、中

新苏通智能产业园、中新嘉善中新智慧园等新项目投资所致。

- (8) 短期借款:本期期末比上期期末增加25.65%,主要是本期公司归还了部分长期借款,新增了部分短期借款。
- (9) 预收账款:本期期末比上期期末减少75.29%,主要是本期木渎置地到期交房,预收房款结转收入。
  - (10)长期借款:本期期末比上期期末增加77.34%,主要是本期中新嘉善项目投资新增借款。

#### 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位:元

		1 <u>                                     </u>
项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	91, 452, 433. 97	定期存款和保证金
应收账款	1, 473, 806. 61	担保
投资性房地产	411, 800, 505. 34	担保
固定资产	66, 584, 208. 80	担保
无形资产	33, 690, 193. 34	担保
在建工程	208, 927, 010. 99	担保
合计	813, 928, 159. 05	

#### 3. 其他说明

□适用 √不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

报告期内公司主营行业经营性数据见下表:

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开 发土地的 区域	持有待开 发土地的 面积 (平方 米)	一级土地 整理面积 (平方米)	规划计容 建筑面积 (平方米)	是/否涉 及合作项 目	合作开发项 目涉及的面 积(平方米)	合作开发项目 的权益占比 (%)
1	苏州	22, 217		15, 300	否		
2	常州	156, 928		197, 110	否		

# 2、报告期内房地产开发投资情况

# √适用 □不适用

单位:万元

序号	地区	项目名称	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地 面积 (平方米)	项目规划计容 建筑面积 (平方米)	总建筑 面积 (平方米)	在建建筑 面积 (平方米)	已竣工 面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投 资额
1	苏州	苏胥湾	商业	竣工	41,200	123, 400	160, 179	0	160, 179	115,000	5, 515
2	滁州	蓝白领公寓	长租公寓	在建项目	99, 953	179, 909	210,000	64, 067	0	77, 241	6, 745
3	苏州	康美包三厂	工业厂房	新开工	120, 743	38, 460	38, 460	38, 460	0	38, 540	6, 768
4	苏州	麦格纳三期	工业厂房	竣工	31, 496	6, 974	6, 974	0	6, 974	2, 567	2, 548
5	苏州	艾默生厂房	工业厂房	在建项目	65, 183	31, 204	31, 204	13, 722	17, 483	21,004	1,224
6	苏州	德尔福厂房	工业厂房	在建项目	78, 217	45,000	48, 018	30, 054	17, 964	59, 700	2, 290
7	南通	智能产业园	工业厂房	新开工	118, 638	145, 099	113, 194	113, 194	0	36, 924	4,819
8	嘉善	中新智慧园	工业厂房	新开工	71,528	122, 389	83,075	83, 075	0	25, 700	3, 909

# 3、报告期内房地产销售情况

# √适用 □不适用

				T	,
序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	己预售面积(平方米)
1	苏州	荣域商业	商业	1, 426. 24	1, 426. 24
2	苏州	星虹国际	商业	1, 978. 80	1, 978. 80
3	苏州	湖语城商业	商业	271.21	271. 21
4	苏州	城邦商业街	商业	836. 53	836. 53
5	苏州	星东环	商业	120.11	120. 11
6	苏州	星月坊	商业	3, 225. 46	3, 225. 46
7	苏州	东方维落纳 29 号	住宅	206. 18	206. 18
8	苏州	东方维落纳 30 号	住宅	1, 351. 38	1, 351. 38
9	苏州	置地大厦	商业	3, 636. 54	3, 636. 54
10	苏州	浦湾公馆	商业	3, 238. 77	3, 238. 77
11	苏州	姑苏会	商业	7, 366. 50	7, 366. 50
12	苏州	十二府	住宅	131.42	131. 42
13	苏州	苏胥湾	商业	6, 785. 16	6, 785. 16
14	苏州	丽都阳光	住宅	4, 752. 43	4, 752. 43
15	苏州	丽都阳光	商业	17, 418. 70	17, 418. 70
16	苏州	领袖天地	办公	27, 664. 94	27, 664. 94
17	苏州	领袖经典	办公	20, 021. 30	20, 021. 30
18	苏州	科技大厦	办公	1, 056. 70	1, 056. 70
19	苏州	汇金大厦	办公	318.78	318. 78
20	苏州	中新大厦	办公	2, 498. 58	2, 498. 58
21	苏州	翠湖商业	商业	1, 398.00	1, 398. 00
22	苏州	星湖公馆	商业	524. 73	524. 73
23	苏州	星湖公馆	住宅	669.46	669. 46
24	苏州	翡翠公寓	商业	237.00	237. 00

# 4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位: 万元

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产 的建筑面积 (平方米)	出租房地产 的租金收入	是否采用公 允价值计量 模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	苏州	现代工业坊	标准厂房	108, 004. 96	2, 810. 40	否	
2	苏州	科技工业坊一期	标准厂房	45, 536. 59	1, 299. 37	否	
3	苏州	科技工业坊二期	标准厂房	33, 477. 96	1, 201. 41	否	
4	苏州	科技工业坊三期	标准厂房	13, 464. 44	420.85	否	
5	苏州	新兴工业坊一期	标准厂房	59, 712. 63	1,710.33	否	
6	苏州	新兴工业坊二期	标准厂房	37, 959. 28	1,063.64	否	

2019 年年度报告

7	苏州	综保工业坊	标准厂房	57, 591. 16	1,093.69	否	
8	苏州	钟园工业坊	标准厂房	99, 262. 67	2, 488. 43	 否	
9	苏州	苏虹厂房	标准厂房	13, 296. 50	456.65	 否	
10	苏州	苏春厂房	标准厂房	297, 676. 40	6, 035. 14	否	
11	苏州	综保区 A 区物流仓库	定建厂房	8, 734. 29	0.00	否	
12	苏州	鲁特厂房	定建厂房	11, 937. 45	11.42	否	
13	苏州	麦格纳一、二期	定建厂房	9,061.39	291.82	否	
14	苏州	麦格纳三期	定建厂房	6, 606. 46	82. 51	否	
15	苏州	基美厂房	定建厂房	21, 657. 77	676.89	否	
16	苏州	三星厂房	定建厂房	63, 430. 82	3, 220. 92	否	
17	苏州	康美包厂房	定建厂房	17, 125. 06	978.95	否	
18	苏州	德尔福一期	定建厂房	17, 963. 75	1,091.33	否	
19	苏州	艾默生厂房	定建厂房	18, 422. 12	793.00	否	
20	苏州	汀兰家园公寓	长租公寓	60, 413. 08	1,655.32	否	
21	苏州	星湖公馆	长租公寓	7, 023. 65	9.33	否	
22	苏州	翡翠公寓	长租公寓	19, 634. 10	2.72	否	
23	苏州	青年公社	长租公寓	197, 083. 84	2, 543. 22	否	
24	苏州	新国际学校	学校	48, 563. 30	1, 709. 43	否	
25	苏州	海归子女学校	学校	4, 520. 02	233. 33	否	
26	苏州	湖左岸幼儿园	学校	4, 545. 67	106. 50	否	
27	苏州	大湖城邦幼儿园	学校	4, 532. 05	71. 24	否	
28	苏州	研发楼	办公楼	79, 985. 36	1, 739. 92	否	
29	苏州	科技大厦	办公楼	9, 535. 00	217. 52	否	
30	苏州	汇金大厦	办公楼	13, 154. 00	625.16	否	
31	苏州	中新大厦	办公楼	52, 893. 00	2,073.38	否	
32	苏州	置业大厦	办公楼	8, 344. 89	326.93	否	
33	苏州	生态大厦	办公楼	73, 532. 68	7.05	否	
34	苏州	苏虹大楼	办公楼	7344.61	408.79	否	
35	苏州	苏信大厦	办公楼	688. 43	36.01	否	
36	苏州	汀兰家园商业	商业	26, 502. 18	323.68	否	
37	苏州	翡翠公寓商业	商业	168.21	3.44	否	
38	苏州	星湖天地	商业	15, 254. 90	778. 42	否	
39	苏州	幸达城超市	商业	3, 168. 16	54. 31	否	
40	苏州	星汉轩	商业	1, 592. 40	131.83	否	
41	苏州	水巷邻里	商业	45, 758. 92	3, 491. 10	否	
42	苏州	彩世界	商业	16, 575. 52	85.08	否	
43	苏州	丽都阳光	商业	9, 246. 30	88.44	否	

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额		
391, 135. 50	4. 9	12, 649. 07		

#### 6、其他说明

□适用 √不适用

#### (五) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位: 万元

报告期内公司投资额	23, 394. 31
报告期内公司投资额比上年增减数	-12, 698. 00
上年同期公司投资额	36, 092. 31
报告期内公司投资额增减幅度	-35. 18%

#### (1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

#### (2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

中新嘉善于 2019 年 1 月 15 日与嘉善县人民政府签订《浙江省嘉善县现代产业园 PPP 项目合同》。双方约定合作开发嘉善县行政区划内 16.5 平方公里土地,合作期限 18 年,项目总投资预计 161.9 亿元。嘉善县人民政府负责区域内的开发建设管理工作,中新嘉善负责城市规划编制、土地整理投资、基础设施建设、合作区域产业发展服务等工作。2019 年中新嘉善完成项目开发 20.48 亿元。

#### (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位:元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	公允价值变动 损益	对上市公司净 利润影响金额
其他非流动金 融资产-中新 博通	7, 080, 000. 00	9, 754, 133. 09	2, 674, 133. 09	-865, 866. 91	-649, 400. 18
其他非流动金 融资产-中富 旅居	30, 000, 000. 00	18, 328, 984. 73	-11, 671, 015. 2 7	-11, 671, 015. 2 7	-8, 753, 261. 45
其他非流动金 融资产-华能 发电	47, 330, 204. 51	46, 479, 108. 50	-851, 096. 01	-851, 096. 01	-319, 161. 01
其他非流动金 融资产-华能 太仓	98, 413, 679. 56	95, 427, 256. 97	-2, 986, 422. 59	-3, 940, 622. 59	-1, 477, 733. 47
其他非流动金 融资产-天然 气管网	63, 946, 607. 99	75, 054, 323. 44	11, 107, 715. 45	11, 107, 715. 45	4, 165, 393. 30

其他非流动金 融资产-静脉 产业园		5, 042, 700. 00	5, 042, 700. 00	-3, 403, 900. 00	-1, 276, 462. 50
合计	246, 770, 492. 06	250, 086, 506. 73	3, 316, 014. 67	-9, 624, 785. 33	-8, 310, 625. 31

# (六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

单位:万元

被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至 出售日上市 一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	出售产生 的损益	是 为 联 易	资告 治 定 原 原	所涉及的 资产产权 是否已全 部过户	所涉及 的债务已全 部转移	资产出售为上 市公司贡献的 净利润占归属 于母公司净利 润的比例(%)	关联 关系	资产出售 进展	资产出售对报 告期公司财务 状况和经营成 果的影响
吴中置地	20190606	32, 589. 87	-441.83	16, 659. 96	否	市场定价	是	是	13. 66		已完成股权 交割,款项已 全部收取	对公司当期利 润产生一定影 响
尚源房产	20190614	16, 477. 02	-101.60	1, 259. 78	否	市场定价	是	是	1.03		已完成股权 交割,款项已 全部收取	对公司当期利 润无重大影响
圆融发展	20190529	59, 928. 32	54. 29	5, 444. 94	否	市场定价	是	是	5. 63		已完成股权 交割,款项已 全部收取	对公司当期利 润产生一定影 响

# (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要控股子公司及参股子公司的经营情况及业绩分析

单位:万元

序号	公司名称	经营范围	注册资本	股比(%)	总资产	净资产	净利润	上年同期 净利润	增减比例 (%)
1	中新智地	房地产开发与经营(不含除长租公寓 以外的住宅)	120, 000. 00	88. 83	585, 652. 28	359, 659. 97	76, 164. 89	36, 418. 88	109. 14
2	中新公用	市政工程服务(基础设施、投资建设)	121,000.00	50.00	417, 386. 36	344, 324. 70	24, 070. 75	46, 622. 15	-48. 37
3	中新苏滁	土地一级开发与经营,基础设施投资	80,000.00	56. 00	195, 085. 85	99, 997. 76	15, 198. 74	22, 606. 11	-32. 77
4	中新嘉善	土地一级开发;基础设施投资、开发 与经营	196, 000. 00	51.00	212, 077. 85	56, 066. 18	-933. 82	0.00	
5	木渎置地	房地产开发与经营(不含住宅),房 屋租赁、商业运营。	3,000.00	60.00%	71, 285. 31	33, 083. 97	32, 396. 11	474.67	6724. 98%

6	中新万科	房地产开发经营、房屋租赁	200, 000. 00	42.00	367, 737. 10	241, 165. 76	54, 184. 50	68, 357. 14	-20. 73
7	港华燃气	运营各类燃气项目	20,000.00	45. 00	129, 802. 81	50, 356. 81	13, 107. 32	11, 800. 00	11.08
8	蓝天热电	循环热电联产电站的运营	53, 000. 00	30.00	202, 265. 12	87, 514. 23	6, 046. 27	13, 158. 99	-54.05
9	清源华衍	园区内经营自来水厂和污水厂	120, 000. 00	50.00	430, 120. 05	164, 961. 25	18, 299. 30	16, 924. 64	8. 12

#### 2、 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司及参股公司经营情况

单位:万元

公司名称	营业收入	营业利润	净利润	对公司合并净 利润的贡献	占上市公司净 利润的比重(%)
中新智地	284, 891. 11	114, 205. 95	76, 164. 89	67, 657. 27	62.44
中新公用	57, 717. 57	30, 159. 28	24, 070. 75	12, 035. 38	11.11
木渎置地	195, 262. 90	48, 047. 99	32, 396. 11	17, 266. 48	15.94
中新万科	228, 236. 23	72, 826. 05	54, 184. 50	20, 215. 48	18.66

中新智地本期利润主要来源于子公司处置收益(见非主营业务导致利润重大变化的说明)、控股子公司木渎置地房产销售产生的利润及按权益法确认的参股子公司中新万科的投资收益。

中新公用本期利润主要来源于清源华衍、港华燃气等参股子公司的投资收益。

木渎置地本期利润主要来源于房产销售收入。

中新万科本期利润主要来源于房产销售收入。

#### 3、 子公司及参股子公司经营业绩同比出现大幅波动分析

单位: 万元

	本生	F数	上年同	司期数		
公司名称	净利润	对合并净利 润的影响	净利润	对合并净利 润的影响	出现大幅波动的原因	
中新智地	76, 228. 57	67, 657. 27	36, 418. 88	32, 350. 89	公司本期利润增加主要是处置子公司的处置收益增加及控股子公司木 读置地房产销售产生的利润增加	
中新公用	24, 070. 75	12, 035. 38	46, 622. 15	23, 311. 08	公司本期利润减少主要是控股子公司中新华园本期利润减少。	
中新宿迁	-44. 68	-44. 68	13, 084. 54	13, 084. 54	公司本期利润减少主要是本期土地 一级开发收入较上年同期大幅减少。	
木渎置地	32, 396. 11	17, 266. 48	474. 67	252. 99	公司本期利润增加主要本期房产销 售收入较上年同期大幅增加。	

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

#### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

#### √适用 □不适用

改革开放四十多年来,我国各级开发区,特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩,成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

以国家级经济技术开发区为例,截至 2019 年 6 月末,全国共有国家级经济技术开发区 219 家,其中东部地区 107 家,中部地区 63 家,西部地区 49 家,中、西部地区国家级经开区数量和比重显著增加,全国国家级经开区区域分布日趋平衡。

据商务部统计,2018年全国219个国家级经济技术开发区实现地区生产总值10.2万亿元,财政收入1.9万亿元,税收收入1.7万亿元,进出口总额6.2万亿元,同比分别增长13.9%、7.7%、10.1%、10.8%。

2016年3月,国务院办公厅颁布了《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》(以下简称"《指导意见》"),《指导意见》围绕完善国家级经开区综合发展水平考核评价制度,从夯实产业基础、激发创新活力、发挥区域带动作用、强化绿色集约发展、推进体制机制创新等五个方面,提出具体考核内容及通过考核促进国家级经开区实现的目标要求,加大政策支持力度,提高政策精准度,充分调动国家级经济技术开发区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性。

2017年1月,国务院办公厅下发印发《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》(以下简称《若干意见》),《若干意见》是我国第一个关于各类开发区的总体指导文件,对于建立促进和规范开发区发展的长效机制、推进供给侧结构性改革、振兴实体经济具有重要意义,将更好地发挥开发区在稳增长、调结构、促发展中的积极带动作用。

2019年5月,国务院出台了《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》, 为开发区的高质量发展进一步明确了方向。

未来中国开发区行业将有以下发展:

- 一是优化开发区形态和布局。坚持以产业发展为主,科学规划功能布局,继续把优化营商环境作为首要任务。国家级开发区要建设具有国际竞争力的高水平园区,省级开发区要成为区域经济增长极。
- 二是加快开发区转型升级。推进创新驱动发展,加快产业结构优化,促进开放型经济发展,推动实现 绿色发展,提升基础设施水平。
- 三是全面深化开发区体制改革。按照精简高效的原则,完善开发区管理体制。促进整合优化发展,鼓励区位相邻、相近的开发区建立统一的管理机构、实行统一管理。提高行政管理效能,将能够下放的经济管理权限下放给开发区。加强投资促进工作,营造国际化营商环境。探索多元化的开发区运营模式,支持开发区开发运营企业专业化发展,支持符合条件的开发区开发运营企业在境内外上市、发行债券融资。

四是完善开发区土地利用机制。对发展较好、用地集约的开发区,在安排年度新增建设用地指标时给予适度倾斜。严格开发区土地利用管理,推动集约利用土地、提高土地利用效率。

五是完善开发区管理制度。加强开发区发展的规划指导,强化环境、资源、安全监管。完善评价考核制度、审批程序和公告制度,建立动态管理机制。开发区设立、扩区和升级要按照规定的标准和程序进行。

综上,中国开发区行业是中国改革开放的成功实践,对促进经济体制改革、改善投资环境、引导产业集聚、发展开放型经济发挥了不可替代的作用,开发区已成为推动中国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台。当前,全球经济和产业格局正在发生深刻变化,中国经济发展进入新常态,面对新形势,国家将进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用,形成新的集聚效应和增长动力,引领经济结构优化调整和发展方式转变。中国开发区行业未来将坚持"创新、协调、绿色、开放、共享"的发展理念,进一步加快开发区转型升级,促进开发区体制机制创新,完善开发区管理制度和政策体系,进一步增强开发区功能优势。坚持改革创新,强化精简高效的管理特色;坚持规划引领,完善空间布局和数量规模;坚持集聚集约,发挥规模经济效应;坚持发展导向,构建长效机制,开创中国开发区行业持续健康发展的新局面。

#### (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司基于二十多年在园区开发运营领域积累的经验以及对未来发展趋势的判断,确立了"立足苏州、 深耕长三角、关注全国潜力城市、适度探索"一带一路"的业务布局。 公司将秉承"珍惜历史荣誉、争创一流品牌,实现政治效益、社会效益、经济效益的协调统一"的 发展理念,进一步优化升级"一体两翼"发展格局。各板块要不断提升核心竞争力,建立自身强大的市场 化独立作战能力和发展能力;通过各板块间的市场化合作,避免捆绑式发展,实现各板块间的有机联动, 不断提升集团整体的市场化竞争力和可持续发展能力。同时,要持续进行集团内部管理和体制机制优化, 为实现集团发展目标提供有效支撑。

#### (三) 经营计划

√适用 □不适用

#### 1、市场开发和业务拓展计划

未来三至五年,公司将内涵式发展和外延式扩张并举,一方面进一步加大对苏州市本区域的开发运营力度,同时加快区域外的发展速度,重点完成目前已投入的土地一级开发、产业载体配套及绿色公用建设项目,具体发展计划如下:

土地一级开发方面,公司将稳步推进南通苏通科技产业园、宿迁项目和苏滁现代产业园项目、海虞项目、凤凰项目等现有项目的开发运营,努力做到开发一个区域就形成一个示范,开发一个区域就树立一座丰碑;另一方面,公司将以长三角地区为重点,继续拓展新的项目,未来2~3年将选择在符合公司战略定位的城市,实施综合开发运营,把公司在苏州工业园区的宝贵经验推广到全国更多区域、更广领域,进一步提高公司的市场占有率,提升知名度和美誉度。

产业载体配套方面,公司主要以服务园区开发运营战略为主,以区中园(工业、科技与研发、文化体育、物流等用地)为发展方向,围绕集团业务布局体系,适当增加土地储备,提高开发能力。同时加大持有型物业的运营管理,增强抗御行业周期和经济波动的能力。

绿色公用业务方面,将巩固传统领域优势,聚焦绿色公用主题增强投资布局。坚持和拓展在自来水、污水处理、燃气、发电供热等城市公用事业领域的战略投资。同时大力推进绿色发展,在能源服务、环境技术、热电业务等方面开拓市场,向清洁技术、公用事业增值服务方向延伸,加强在水环境环保技术、水处理技术及节能技术等领域的投资,专注打造市政公用的生态环保专业品牌,逐步提升公用事业的利润贡献率。另一方面,公司也将充分利用土地一级开发联动效应,跟随公司园区开发运营战略,到新的城市进行布点,维持绿色公用收入的稳定与增长。

#### 2、技术开发与创新计划

区域规划设计:公司基于前瞻性的开发理念,凭借二十多年在区域规划方面积累的丰富经验,继续加大对计算机数值模拟等技术的研发投入,合理规划土地使用指标,达到减少城市噪音、热岛效应,提高水体流动性,增加区域绿量,建设生态型城区的目标。

建筑节能:公司将继续加大在建筑节能环保方面的研发,进一步巩固公司在区域能源规划、屋顶绿化技术、太阳能中央热水系统、光伏发电系统、可再生能源等技术领域的领先优势,在节能、节水、节电、节材上下功夫,提供高舒适度、低能源消耗、通风良好、光照充足的产品。

#### 3、筹资计划

公司将根据未来业务拓展的需要,综合考虑公司的资本结构、盈利能力、外部市场环境等多种因素,不断拓展新的融资渠道,优化资本结构,降低筹资成本。公司将以首次公开发行股票为契机,积极利用国

内外资本市场的直接融资平台,适时通过股权、债券、资产证券化、REITS、境外人民币债券等多种金融 工具进行融资,为未来业务发展奠定坚实基础。

#### 4、收购兼并及对外拓展计划

本公司在具体的业务拓展过程中,将在充分论证的基础上,根据市场情况和公司发展的需要,凭借公司在品牌文化、专业经验等方面的优势,进行横向或纵向投资并购,以此作为市场开发计划实施的补充手段。

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

#### 1、 宏观经济环境及政策风险

公司核心业务园区开发属于与政府紧密合作、资源整合复杂程度非常高的行业,产业、人口、规划、交通等主要资源受各类政策影响较大。国家宏观政策(如国家区域规划战略、人口政策、产业政策等)和行业政策(如土地调控政策等)的变化都将对行业产生较大影响。为此,公司将密切关注宏观经济形势,加强政策趋势的研判,继续以园区开发创新为切入点,以市场为导向,提高公司经营业绩。

#### 2、 业务风险

当前经济形势稳中有变,变中有忧,伴随着经济结构的升级,新旧动能转换的同时存在较多的不确定因素和结构性的矛盾,受到市场竞争压力加大和所在区域经济环境变化的影响,公司业务经营策略效果存在延期实现的风险。公司将稳步推进主营业务的模式升级和机制创新,以高质量发展防范化解潜在风险的稳健发展策略。

#### (五) 其他

□适用 √不适用

#### 四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因,未按准则披露的情况和原因说明

□适用 √不适用

# 第五节 重要事项

#### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

报告期内,公司根据投资计划、现金支出安排及与新股东共享留存收益的目的,2018年利润不向股东分配,并经2018年年度股东大会审议通过。

#### (二)公司近三年(含报告期)的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位:元 币种:人民币

万江   详红职粉   自粉(元)   <del>姑</del> 懒粉   现金分红的剱积   山屋干上市公司並通					, - , , , , , , ,
年度 (股) (含稅) (股) (含稅) (別) (含稅) (內)	.   巩金分3	转增数	息数(元)   转增数   <sup>巩纽</sup>	归偶丁工巾公可普迪	占合并报表中归 属于上市公司普 通股股东的净利

						润的比率(%)
2019年	0	2. 20	0	329, 755, 800. 00	1, 083, 512, 752. 70	30. 43
2018年	0	0.00	0	0.00	978, 159, 205. 31	0
2017年	0	0.00	0	0.00	823, 687, 060. 98	0

#### (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

- □适用 √不适用
- (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正,但未提出普通股现金利润分配方案预案的,公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划
- □适用 √不适用

#### 二、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承 诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时 间及期 限	是否有 履行期 限	是否及 时严格 履行	如未能及时 履行应说明 未完成履行 的具体原因	如未能及时 履行应说明 下一步计划
与首次公开发行 相关的承诺	解决同 业竞争	注 1	注 1	注1	是	是	不适用	不适用
	其他	注 2	注 2	注 2	是	是	不适用	不适用
	股份限 售	注 3	注 3	注 3	是	是	不适用	不适用
	股份限 售	注 4	注 4	注 4	是	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	注 5	注 5	注 5	是	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	注 6	注 6	注 6	是	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	注 7	注 7	注 7	是	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	注8	注 8	注8	是	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	注 9	注 9	注 9	是	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	注 10	注 10	注 10	是	是	不适用	不适用

#### 注1: 关于避免同业竞争与利益冲突的承诺

承诺方:公司控股股东中方财团、实际控制人园区国控 承诺内容:

- 1、承诺方及承诺方控制的其他企业目前不存在从事与中新集团相同或相似且构成竞争关系业务的情形。
- 2、在对中新集团拥有控制权期间,承诺方将严格遵守有关法律、法规、规范性文件的规定,不在中国境内或境外,直接或间接从事与中新集团相同或相似且构成竞争关系的业务,亦不会直接或间接拥有与中新集团从事相同或相似且构成竞争关系业务的其他企业、组织、经济实体的控制权。

- 3、在对中新集团拥有控制权期间,承诺方将严格遵守有关法律、法规、规范性文件和中新集团公司章程的规定,保证中新集团在业务、资产、人员、机构和财务方面的独立性;本公司将善意履行作为控股股东的权利、义务,不利用控制地位促使中新集团股东大会、董事会或管理层作出侵犯中新集团其他中小股东合法权益的决议;承诺方及承诺方控制的其他企业在与中新集团发生关联交易时,应按照公平合理和正常的商业交易条件进行,不会要求或接受中新集团给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件,并善意、严格履行与中新集团签订的各种关联交易协议。
- 4、在中新集团或中新集团半数以上的独立董事认为承诺方或承诺方控制的其他企业与中新集团存在同业竞争或者利益冲突的情形时,中新集团或中新集团半数以上的独立董事有权向本公司书面询证,承诺方应在接到该询证函件后 10 个工作日内提出书面解释。如中新集团或中新集团半数以上独立董事在收到本公司的书面解释后认为存在同业竞争或利益冲突情形的,承诺方应与中新集团或中新集团半数以上独立董事共同将相关事宜提交有权监管机构认定。如有关监管机构认定承诺方或承诺方控制的其他企业确实存在与中新集团同业竞争或利益冲突情形的,承诺方将按照有关法律法规、监管机构的意见在该认定作出之日起 30 个工作日内向中新集团提出解决同业竞争或利益冲突的具体方案,并由中新集团、承诺方及其他相关主体按照所适用的法律法规履行相应的内部决策、外部审批程序(如需要)后予以实施。
- 5、承诺方将利用对所控制的其他企业的控制权,促使该等企业按照与承诺方同样的标准遵守上述承诺。
- 6、如承诺方无合法理由违反与避免同业竞争及利益冲突有关的承诺事项或者未依法执行相应的约束措施的,承诺方应赔偿因此给发行人及其中小股东造成的经济损失。

#### 注 2: 关于首次公开发行股票并上市的招股说明书等事宜的声明与承诺

承诺方:本公司

承诺内容:

1、关于招股说明书的声明

本公司确认本公司首次公开发行股票的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

2、回购首次公开发行的全部新股的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定,本公司首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的,本公司将依法回购首次公开发行的全部新股。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效之日起 10 个工作日内制订回购全部新股的方案,并按照有关法律法规和本公司章程的规定分别提交董事会审议,董事会在审议通过后及时提交股东大会审议。本公司回购股份的价格按照市场情况确定,但每股回购价格将不低于首次公开发行股票时的发行价并加算同期银行活期存款利息(若本公司在首次公开发行股票后有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的,则回购的股份包括将首次公开发行的全部新股及其派生股份,发行价格将相应进行除权、除息调整)。本公司将按照届时有效的法律法规及股东大会决议实施回购方案。

3、赔偿投资者损失的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定,本公司首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并致使投资者在证券交易中遭受损失的,本公司将依法赔偿投资者损失。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后,本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则,按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

#### 4、其他承诺

本公司在上市过程中已作出的或拟作出的其他公开承诺事项一旦生效,本公司即会严格履行该等承诺事项。同时,本公司将积极督促本公司控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员等相关主体履行其在本公司上市过程中作出的公开承诺事项并执行有关约束措施。

#### 5、约束措施

如本公司未能履行或未能如期履行在上市过程中作出的各项公开承诺,本公司应在指定信息披露媒体上公开道歉。如本公司未能依法、诚信、全面、适当履行所作出的公开承诺事项,使得本公司中小股东因信赖该等承诺而遭受直接经济损失的,本公司将按照有权司法机构作出的生效裁决赔偿中小股东遭受的全部直接经济损失。

本公司如因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行公开承诺事项的,本公司应及时披露相关信息。除因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因外,承诺确已无法履行或者履行承诺不利于维护中小股东合法权益的,本公司应充分披露原因,并提出用新承诺替代原有承诺或者提出豁免履行承诺义务,上述变更方案应提交本公司股东大会审议,并向股东提供网络投票方式。本公司独立董事、监事会应就本公司提出的变更方案是否合法合规、是否有利于保护公司中小股东的合法权益发表意见。

除上述约束措施外,本公司愿意接受有关法律、法规及有关监管机构要求的其他约束措施。

#### 注 3: 关于主要股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

承诺方:公司控股股东中方财团、实际控制人园区国控,以及公司其他主要股东新方财团、港华投资、 苏州高新和新工集团

#### 承诺内容:

本公司控股股东中方财团承诺:"自发行人A股股票在上海证券交易所上市交易之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行A股股票前已发行股份,也不由发行人回购该部分股份。发行人上市后6个月内如A股股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价,或者上市后6个月期末收盘价低于发行价,其本公司持有的发行人首次公开发行A股股票前已发行股份的锁定期限自动延长6个月。本公司授权发行人直接办理上述股份的锁定手续。除非经有关上海证券交易所或其他有权监管机构豁免遵守上述相关承诺,否则,应将违反股份锁定承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。"

本公司实际控制人园区国控承诺: "自发行人A股股票在上海证券交易所上市交易之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行A股股票前已发行股份,也不由发行人回购该部分股份。除非经上海证券交易所或其他有权监管机构豁免遵守上述相关承诺,否则,应将违反股份锁定承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。"

本公司股东新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团分别承诺: "自发行人A股股票在上海证券交易所上市交易之日起十二个月内,不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的发行人首次公开发行A股股票前已发行股份,也不由发行人回购该部分股份。本公司授权发行人直接办理上述股份的锁定手续。如违反上述股份锁定承诺的,应将违反承诺转让所持发行人股份对应的所得款项上缴发行人。"

#### 注 4: 关于主要股东关于持股意向及减持股份意向的承诺

承诺方:公司控股股东中方财团,以及公司其他主要股东新方财团、港华投资、苏州高新和新工集团 承诺内容:

1、控股股东关于持股意向及减持股份意向的承诺

本公司控股股东中方财团承诺: "作为发行人控股股东,本公司将通过发行人业绩的增长获得股权增值和分红回报。截至承诺函签署之日,没有减持所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份的意向。本公司作为一家国有控股的股份有限公司,如经本公司董事会及/或股东大会决策程序并经有权机构批准后需要减持所持有的发行人股份的,将在遵守有关法律法规、监管机构要求及本公司已作出的承诺的前提下进行,并按规定及时履行相应的信息披露义务。

如在锁定期满后两年内需要减持的,则累计减持股份数量不超过其所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份数量的 10%,减持价格不低于发行价。自发行人上市之日起至减持期间如发行人有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的,则减持价格下限、减持股份数量上限将根据除权除息情况进行相应调整。

如违反上述减持价格下限减持的,应将[(发行价-实际减持价格)×低于发行价减持股份数量]对应的所得款项上缴发行人。如违反上述减持股份数量上限减持的,应将[实际减持价格×(实际减持股份数量-承诺减持股份数量上限)]对应的所得款项上缴发行人。

在锁定期满两年后,如因各种原因需要减持所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份,将严格遵守中国法律法规关于控股股东持股及股份变动的有关规定,规范诚信履行控股股东的义务,并在确定减持时间、方式和价格时充分考虑发行人股价稳定和中小投资者合法权益。

如减持发行人 A 股股票的,将在减持前 4 个交易日通知发行人,并在减持前 3 个交易日公告。"

2、其他主要股东关于持股意向及减持股份意向的承诺

本公司股东新方财团、港华投资、苏州高新、新工集团分别承诺: "看好发行人的长期发展,如因各种原因需要减持所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份,将严格遵守中国法律法规关于股东持股及股份变动的有关规定,规范诚信履行股东的义务,并在确定减持时间、方式和价格时充分考虑发行人股价稳定和中小投资者合法权益。

基于上述原则,如在锁定期满后两年内需要减持的,则累计减持股份数量不超过本公司所持有的发行人首次公开发行 A 股股票前已发行股份数量的 20%,减持价格不低于发行价;如本公司在锁定期满两年后需要减持的,可以任意价格自由减持。如减持发行人 A 股股票的,将在减持前 4 个交易日通知发行人,并在减持前 3 个交易日公告。自发行人上市之日起至减持期间如发行人有派息、送股、公积金转增股本、配股等情况的,则减持价格下限、减持股份数量上限将根据除权除息情况进行相应调整。

如违反上述减持价格下限减持的,应将[(发行价-实际减持价格)×低于发行价减持股份数量]对应的所得款项上缴发行人。如违反上述减持股份数量上限减持的,应将[实际减持价格×(实际减持股份数量-承诺减持股份数量上限)]对应的所得款项上缴发行人。"

## 注 5: 关于稳定公司股价的承诺

承诺方:本公司、公司控股股东中方财团,以及公司董事、监事、高级管理人员 承诺内容:

#### 1、启动股价稳定预案的具体条件

公司上市后三年内,如公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日(第 20 个交易日称为"触发稳定股价措施日")低于公司最近一期的每股净资产,公司、公司控股股东、公司董事和高级管理人员将按照有关规定及各自的承诺启动稳定公司股价的具体措施。

本预案中所称每股净资产是指经审计的公司最近一期合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益 合计数除以该期审计基准日时公司的股份总数;如该期审计基准日后,因利润分配、资本公积金转增股本、 增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的,每股净资产相应进行调整。

### 2、稳定股价的具体措施

在触发稳定股价措施日后,公司、公司控股股东、公司的董事和高级管理人员将实施以下措施稳定公司股价:

### (1) 控股股东增持 A 股股票

在触发稳定股价措施日起 10 个交易日内,公司控股股东应向公司提出增持公司 A 股股票的计划,并由公司按规定予以公告。控股股东应在遵守所适用的法律、法规、规范性文件的前提下,通过证券交易所以集中竞价交易方式或有关法律法规、监管机构允许的其他方式增持公司 A 股股票,增持价格不高于公司最近一期每股净资产,用于增持的资金总额不少于其最近一次从公司取得的现金分红款,增持期限为增持公告发布且控股股东的增持计划获得有权机构批准(如需要)之日起六个月。

增持计划公告后及在增持期间,如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产,则控股股东可中止实施增持计划。如增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的,则控股股东可以终止实施增持计划。

#### (2) 公司回购 A 股股票

如控股股东未能如期向公司提出增持计划,或者控股股东增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的,或者增持计划实施完毕后公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的,则公司应在前述任一情形出现之日起 10 个交易日内,且在公司符合有关法律法规关于上市公司回购股份的前提下,制订回购公司 A 股股票方案并提交董事会审议,董事会在审议通过后及时将回购方案提交股东大会审议。

公司制定的回购方案应包括以下内容:回购方式为通过证券交易所以集中竞价的交易方式回购;回购价格不高于公司最近一期每股净资产,拟用于回购的资金总额不少于公司上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的10%;公司回购A股股票的方案将在履行内部决策和外部审批、备案等手续(如需要)后六个月内实施。

回购方案生效后及回购期间,如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产,则公司可中止回购。如回购股份将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的,则公司可以终止实施回购方案。

#### (3) 董事和高级管理人员增持 A 股股票(独立董事、不在公司领取薪酬的董事除外)

如上述第2项规定的公司回购A股股票的措施因未能获得股东大会及/或其他有权监管机构(如需要) 批准,或者回购措施实施完毕后公司A股股票收盘价格连续20个交易日低于公司最近一期每股净资产的, 则在前述任一情形出现之日起10个交易日内,独立董事、不在公司领取薪酬的董事以外的其他全体董事 和全体高级管理人员(以下简称"有增持义务的董事和高管")应向公司提出增持公司A股股票的计划, 并由公司按规定予以公告。

有增持义务的董事和高管应在遵守所适用的法律、法规、规范性文件的前提下,以不高于公司最近一期每股净资产的价格,并以不低于各自上一年度从公司取得的税后薪酬的 20%的资金,以集中竞价交易方式增持公司 A 股股票,增持期限为增持公告发布之日起六个月。

增持计划公告后及在增持期间,如公司 A 股股票收盘价连续 20 个交易日高于最近一期每股净资产,则有增持义务的董事和高管可中止实施增持计划。如增持将导致公司股权分布不符合 A 股上市条件的,则有增持义务的董事和高管可以终止实施增持计划。

#### (4) 稳定股价措施的再次启动

如在有增持义务的董事和高管增持 A 股股票的措施执行完毕后,出现公司 A 股股票收盘价格连续 20 个交易日低于公司最近一期每股净资产的,则控股股东、公司及有增持义务的董事和高管应按照上述第 1 项至第 3 项述顺序继续执行股价稳定措施。

#### (5) 其他股价稳定措施

独立董事、不在公司领取薪酬的董事应督促公司、控股股东、有增持义务的董事和高管执行本预案规定的稳定股价措施。

在实施上述既定的股价稳定措施过程中,公司和相关主体可以制定其他符合法律法规及监管要求的股价稳定措施。

#### 3、相关约束措施

#### (1) 对控股股东的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中,如控股股东未履行其增持义务,或者无合法理由对公司股份回购方案投反对票或弃权票并导致公司股份回购方案未获得股东大会通过的,则:公司有权扣留相等于控股股东应承担的用于履行增持义务的资金总额的分红款,控股股东放弃对该部分分红款的所有权,由公司用于回购股份资金或其他用途。

#### (2) 对公司及公司董事、高级管理人员的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中,公司未及时制定公司股份回购方案提交董事会审议,则公司及负有责任的董事、高级管理人员应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉,公司应继续履行尽快制定股份回购方案的义务,董事和高级管理人员应督促公司履行前述义务。

#### (3) 对有增持义务的董事和高管的约束措施

在执行每一轮稳定股价措施过程中,如有增持义务的董事和高管未按照本预案规定履行其增持义务或 无法履行其增持义务的,则公司有权扣留相等于应履行但未履行增持义务的董事、高管应承担的用于增持 的资金总额的薪酬,被扣留薪酬的董事或高级管理人员放弃对该部分薪酬的所有权,由公司用于回购股份 资金或其他用途。

#### (4) 对独立董事、不在公司领取薪酬的董事的约束措施

如独立董事、不在公司领取薪酬的董事未能勤勉尽责地依法督促公司、控股股东、有增持义务的董事和高管执行稳定股价措施的,负有责任的董事、高级管理人员应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉。

#### (5) 对拟聘任的董事、高级管理人员的约束措施

在本预案有效期内,公司新聘任的董事、高级管理人员应履行本预案规定的董事、高级管理人员的义务并按同等标准履行公司 A 股上市时董事、高级管理人员已作出的其他承诺和义务。对于拟聘任的董事、高级管理人员,公司应在获得其书面同意履行前述承诺和义务后方可聘任。

#### 注 6: 关于招股说明书信息披露的承诺

承诺方:公司控股股东中方财团

承诺内容:

本公司控股股东中方财团对招股说明书真实性、准确性、完整性作出如下不可撤销的声明与承诺:

### "(1)关于招股说明书的声明

本公司确认发行人首次公开发行股票的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

#### (2) 购回已转让的原限售股份的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定,发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的,本公司将依法购回已转让的原限售股份。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效之日起 10 个交易日内制定购回已转让的原限售股份的具体方案,并在该方案取得有权机构批准(如需要)后依法实施。本公司购回已转让的原限售股份的价格按照市场情况确定,但每股购回价格将不低于发行人首次公开发行股票时的发行价并加算同期银行活期存款利息(若需购回的股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的,购回的股份将包括已转让的原限售股份及其派生股份,发行价格将相应进行除权、除息调整)。

#### (3) 赔偿投资者损失的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定,发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并致使投资者在证券交易中遭受损失的,本公司将依法赔偿投资者损失。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后,本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则,按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

#### (4) 其他相关承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定,发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的或者致使投资者在证券交易中遭受损失的,并因此触发发行人回购首次公开发行的全部新股的义务、责任的,或者触发发行人实际控制人、董事、监事和高级管理人员的赔偿义务、责任的,本公司保证在发行人股东大会上对与上述回购、赔偿有关的议案投赞成票,并将依法督促发行人及其实际控制人、董事、监事和高级管理人员履行其相关义务和承担相关责任。

#### (5) 约束措施

如本公司未能依法履行上述承诺,本公司应在证券监管机构指定的信息披露媒体上公开道歉,并且发行人有权扣留应向本公司支付的分红款直至本公司依法履行相关承诺,同时,本公司不得对外转让所持发行人股份直至本公司履行相关承诺。"

#### 注 7: 关于招股说明书信息披露的承诺

承诺方:公司实际控制人园区国控

承诺内容:

本公司实际控制人园区国控对招股说明书真实性、准确性、完整性作出如下不可撤销的声明与承诺:

#### (1) 关于招股说明书的声明

本公司确认发行人首次公开发行股票的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

#### (2) 赔偿投资者损失的承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定,发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并致使投资者在证券交易中遭受损失的,本公司将依法赔偿投资者损失。本公司将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后,本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则,按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

#### (3) 其他相关承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定,发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的或者致使投资者在证券交易中遭受损失的,并因此触发发行人回购首次公开发行的全部新股的义务、责任的,或者触发发行人控股股东、董事、监事和高级管理人员的赔偿义务、责任的,本公司将依法督促发行人及其控股股东、董事、监事和高级管理人员履行其相关义务和承担相关责任。

#### (4) 约束措施

如本公司未能履行上述承诺,应在指定信息披露媒体上公开道歉,并且本公司不得对外转让间接持有 的发行人股份直至本公司履行相关承诺。"

### 注 8: 关于招股说明书信息披露的承诺

承诺方:公司的董事和高级管理人员

承诺内容:

本公司董事、监事和高级管理人员对招股说明书真实性、准确性、完整性作出如下不可撤销的声明与承诺:

#### "(1)关于招股说明书的声明

本人确认发行人首次公开发行股票的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别及连带的法律责任。

#### (2) 关于招股说明书的相关承诺

如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定,发行人首次公开发行股票的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并致使投资者在证券交易中遭受损失的,本人将依法赔偿投资者损失。本人将在有权监管机构或司法机构作出的认定生效后,本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则,按照投资者直接遭受的可测算的经济损失选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

#### (3) 其他公开承诺事项及其他约束措施

本人在发行人上市过程中已作出的或拟作出的其他公开承诺事项一旦生效,本人即会严格履行该等承诺事项。同时,本人将积极督促发行人及其控股股东、实际控制人以及其他董事、监事和高级管理人员等相关主体履行其在发行人上市过程中作出的公开承诺事项并执行有关约束措施。

除了《中新苏州工业园区开发集团股份有限公司上市后稳定公司股价的预案》中规定与本人有关的约束措施外,如本人未能依法履行其他公开承诺事项的,本人应在指定信息披露媒体上公开道歉,并且发行人有权扣留应向本人支付的薪酬直至本人依法履行相关承诺。

本人如因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行公开承诺事项的,本人应及时披露相关信息。除因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因外,承诺确已无法履行或者履行承诺不利于维护发行人和中小股东合法权益的,本人应充分披露原因,并提出用新承诺替代原有承诺或者提出豁免履行承诺义务,上述变更方案应提交发行人股东大会审议。

除上述约束措施外,本人愿意接受有关法律、法规及有关监管机构要求的其他约束措施。"

#### 注 9: 关于首次公开发行股票涉及填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺

承诺方:本公司董事、高级管理人员、控股股东中方财团、实际控制人园区国控 承诺内容:

公司董事、高级管理人员承诺忠实、勤勉地履行职责,维护公司和全体股东的合法权益,并根据中国证监会相关规定对公司填补即期回报措施能够得到切实履行做出如下承诺:

- (一)本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益,也不采用其他方式损害公司利益。
  - (二)本人承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。
  - (三)本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。
  - (四)本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。
- (五)若公司后续推出股权激励政策,本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。"

公司的控股股东中方财团,以及公司实际控制人园区国控,对公司首次公开发行股票涉及填补回报措施能够得到切实履行承诺如下:

"承诺不越权干预公司经营管理活动,不侵占公司利益。"

#### 注 10: 关于公司就处置房地产业务出具的承诺

承诺方:本公司

承诺内容:

- 1、本公司及控制的其他企业持有的汀兰家园一期、青年公社、翡翠公寓、星湖公馆、苏滁蓝白领公 寓项目等物业将以长租公寓模式经营,不会对外销售。
  - 2、本公司及控制的其他企业持有的商业物业资产将以自持自用或自持出租方式经营,不会对外销售。
- 3、本公司及控制的其他企业将严格遵守国家房地产宏观调控政策,不会违反政策规定取得住宅房地产资产,不会违反政策规定从事住宅房地产开发经营业务,亦不会违反政策规定从事"类住宅"(即开发商将商业建设用地通过住宅化的设计和营销对外销售的产品,包括酒店式公寓、服务式公寓、SOHO公寓等)房地产开发经营业务,不会违反政策规定从事商业用途的商品房销售业务。

(二)	公司资产或项目存在盈利预测,	且报告期仍处在盈利预测期间,	公司就资产或项目
是否	达到原盈利预测及其原因作品	出说明	

□已达到 □未达到 √不适用

	(三)	业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响
--	-----	-----------------------

□适用 √不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、公司对会计师事务所"非标准意见审计报告"的说明

## 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

### (一)公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

### 会计政策变更的内容和原因

备注(受重要影响的报表项目名称和金额)

2017年,财政部颁布了修订的《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23号——金融资产转移》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(统称"新金融工具准则")。本集团自2019年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理,根据衔接规定,对可比期间信息不予调整,首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初未分配利润或其他综合收益。

2019 年 1 月 1 日合并资产负债表,可供出售金融资产由 130,240,504.00 元变更为 0 元;其他非流动金融资产由 0 元变更为 246,770,492.06 元;递延所得税负债由 0 元变更为 29,132,497.01元;未分配利润由 5,873,334,258.37元变更为 5,920,570,303.90元;少数股东权益由 3,166,752,706.94元变更为 3,206,914,152.46元。

见第十一节财务报告"五、重要会计政策及会计估计49"

#### (二)公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

## (三)与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

#### (四) 其他说明

□适用 √不适用

#### 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	3, 800, 000. 00
境内会计师事务所审计年限	13

## 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

### √适用 □不适用

经公司第四届董事会第二十五次会议及 2018 年年度股东大会审议通过,批准公司继续聘任安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2019 年度财务审计机构,并授权董事长根据会计师事务所全年工作量协商确定相关审计费用。2019 度财务审计费用 380 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

<ul><li>七、面临暂停上市风险的情况</li><li>(一)导致暂停上市的原因</li><li>□适用 √不适用</li></ul>
(二)公司拟采取的应对措施 □适用 √不适用
<b>八、面临终止上市的情况和原因</b> □适用 √不适用
<b>九、破产重整相关事项</b> □适用 √不适用
<b>十、重大诉讼、仲裁事项</b> □本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项
(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的 □适用 √不适用
(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况 □适用 √不适用
<b>(三) 其他说明</b> □适用 √不适用
十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况 □适用 √不适用
<b>十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明</b> □适用 √不适用
十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响 (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的 □适用 √不适用
(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况 股权激励情况 □适用 √不适用
其他说明 □适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用
其他激励措施 □适用 √不适用
十四、重大关联交易 (一)与日常经营相关的关联交易 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项 □适用 √不适用
<ul><li>2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项</li><li>□适用 √不适用</li></ul>
<b>3、 临时公告未披露的事项</b> □适用 √不适用
(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项 □适用 √不适用
<ul><li>2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项</li><li>□适用 √不适用</li></ul>
<b>3、 临时公告未披露的事项</b> □适用 √不适用
<b>4、 涉及业绩约定的,应当披露报告期内的业绩实现情况</b> □适用 √不适用
<ul><li>(三) 共同对外投资的重大关联交易</li><li>1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项</li><li>□适用 √不适用</li></ul>
<ul><li>2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项</li><li>□适用 √不适用</li></ul>
<ul><li>3、 临时公告未披露的事项</li><li>□适用 √ 不适用</li></ul>
<ul><li>(四) 关联债权债务往来</li><li>1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项</li><li>□适用 √不适用</li></ul>

## 2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

## 3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

## (五) 其他

□适用 √不适用

## 十五、重大合同及其履行情况

- (一) 托管、承包、租赁事项
- 1、 托管情况
- □适用 √不适用

## 2、 承包情况

□适用 √不适用

## 3、 租赁情况

□适用 √不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)												
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发 生日期 (协署 日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担是已履完	担保是否逾期	担保逾期金额	是否 反保	是 为 联 担	关联关系
中新公用	控股子 公司	中新春兴	7, 340, 640. 01	2019年 3月6日	2019年 3月22 日	2028年 3月21 日	连带 责任	否	否		否	是	合营公司
中新公用	控股子 公司	中新春兴	1, 394, 000. 00	2019年 7月24 日	2019 年	2028 年 9月3日	连带 责任	否	否		否	是	合营 公司
中新公用	控股子 公司	中新春兴	4, 012, 000. 00	2019年 7月30 日	2019年 8月9日	2028年 11月3 日	连带 责任	否	否		否	是	合营 公司
中新公用	控股子 公司	中新春兴	1, 156, 000. 00	2019年 7月30 日	17019 14.	2028年 12月4 日		否	否		否	是	合营 公司
中新 公用	控股子 公司	中新 春兴	1, 258, 000. 00	2019年 7月24	2019年 8月9日	2028年 12月4	- ·	否	否		是	是	合营 公司

				日		日	担保						
中新公用	控股子 公司	中新春兴	557, 600. 00	2019年 7月30 日	701 U 在	2029 年 1月21 日	责任	否	否		否	是	合营 公司
报告期	内担保发	<b> </b>	计(不包括对	一子公司的	的担保)						15	718, 2	40.01
报告期 保)	末担保急	全额合计	(A)(不包	括对子公	·司的担						15	5, 718, 2	40. 01
	公司及其子公司对子公司的担保情况												
报告期	内对子么	公司担保	以发生额合计								795	5,070,0	33. 91
报告期	末对子么	公司担保	R余额合计(B)	)		1, 144, 409, 222. 91							
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)													
担保总	京额(A+B	()				1, 160, 127, 462. 92							
担保总	额占公司	司净资产	的比例(%)			11.44							
其中:													
为股东	、实际控	控制人及	其关联方提供	担保的金	金额 (C)								
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)										84	4, 164,	242. 30	
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)													
上述三项担保金额合计(C+D+E)											844	1, 164, 2	242.30
未到期	未到期担保可能承担连带清偿责任说明												
担保情	<b></b>												

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

- 1. 委托理财情况
- (1) 委托理财总体情况
- □适用 √不适用

## 其他情况

- □适用 √不适用
- (2) 单项委托理财情况
- □适用 √不适用

## 其他情况

□适用 √不适用

- (3) 委托理财减值准备
- □适用 √不适用
- 2. 委托贷款情况
- (1) 委托贷款总体情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
短期贷款	自有资金	220, 000, 000. 00	0	0

# 其他情况

## (2) 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

													, – , , ,	, <b>.</b> ,
受托 人	委托 贷款 类型	委托贷款金额	委托贷款 起始日期	委托贷款 终止日期	资金 来源	资金 投向	报酬确定 方式	年化 收益 率	预期收益 (如有)	实际 收益或损失	实际收回情况	是否经 过法定 程序	未来是否有 委托贷款计 划	减值准备 计提金额 (如有)
中信 银行 滁州 分行	短期贷款	200, 000, 000. 00	20190108	20191108	自有资金	经营 周转	到期一次 性结息	4. 35%	7, 346, 666. 67	7, 346, 666. 67	200, 000, 000. 00	是	是	/
中行 滁州 分行	短期贷款	20,000,000.00	20190108	20191108	自有 资金	经营 周转	按季结息	4. 35%	734, 666. 66	734, 666. 66	20,000,000.00	是	否	/

## 其他情况

□适用 √不适用

## (3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

#### 3. 其他情况

□适用 √不适用

#### (四) 其他重大合同

□适用 √不适用

### 十六、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

### 十七、积极履行社会责任的工作情况

#### (一) 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

## 1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

公司通过苏州工业园区慈善总会平台开展公益慈善捐助,继续设立中新集团助学金,资助雪莲花助学联合会,为需要帮助的学生提供一定的资助,助力教育事业。

### 2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

报告期内,公司通过苏州工业园区慈善总会平台,设立中新集团助学金,并继续资助园区雪莲花助学联合会,共计捐助50万元。通过善城公益平台,资助贵州施秉县马号镇中心小学图书室建设,捐助5万元。

### 3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中: 1. 资金	55
二、分项投入	
4. 教育脱贫	
三、所获奖项(内容、级别)	

#### 4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

公司将继续通过苏州工业园区慈善总会,助推教育精准扶贫。同时推动各区域公司在当地开展精准扶贫,积极承担社会责任,为当地社会发展作出一定的贡献。

## (二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

报告期内,公司继续以"珍惜历史荣誉、争创一流品牌,实现政治效益、社会效益、经济效益的协调统一"为发展理念,将积极履行社会责任的理念和要求全面融入集团发展战略,并通过对发展理念的实践与传播,为促进社会经济发展和和谐稳定贡献力量。

**主动服务、积极融入国家战略。**围绕"长江经济带"和"长三角一体化"战略,布局了苏通、中新苏滁、中新嘉善等产城融合园区,其中中新苏滁现代产业合作园、中新嘉善现代产业合作园被纳入国家《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》;围绕"一带一路"倡议,在国内布局了苏银产业园;在东南亚尝试与新加坡胜科合作,投资缅甸项目;围绕新城镇建设,实施了海虞、凤凰、宿迁等项目。

全面促进高水平产城融合。围绕"产业发达、配套完善、环境优美、社会和谐"的总体要求,各合作园区进展良好。注重产业的引领与区域带动。在前期规划中充分考虑居住、教育、医疗、文体、商业等配套的设置,为各园区引进和建设载体配套设施,为居民提供更加便利、高质量的生活服务。遵循以人为本的发展理念,高度重视自然与文化遗产保护,积极推进当地生态文明建设。

**积极践行绿色公用社会责任。**扎实做好水电气等民生保障服务,持续保障苏州工业园区水、电、气的稳定供给。坚持以新发展理念为引领,扎实开展环境治理,为园区人民提供优质的环境综合服务,切实履行绿色环保的社会责任。

**构建和谐的劳动关系。**高度重视劳动者与企业之间和谐关系的建立工作,为员工提供优秀的组织环境、富有竞争力的薪酬福利以及广阔的发展空间,着力为员工塑造实现人生价值的发展平台。积极推进学习型组织建设,设立"中新大讲堂",打造高层次、高水平的学习平台。按规定缴纳社会保险和公积金,组织开展职工年度健康体检。充分发挥工会的桥梁纽带作用,组织开展丰富多彩的员工活动,增强"团队、荣誉、使命"企业文化的认同感和归属感。

助力社会公益事业。在园区和各合作区域大力开展定向捐赠、专题捐赠、教育帮扶、扶危助困、志愿者服务等慈善公益项目,继续设立中新集团助学金,全年共计投入公益资金近170万元。"绿色公用、情满万家"项目通过提供免费的燃气、自来水充值服务等帮扶困难家庭,为社区图书馆、阅览室等免费提供图书,持续开放水厂、污水处理厂、餐厨垃圾处理厂等公用事业及环保基础设施,以供社会公众参观学习,自觉承担企业社会责任。

#### (三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

√适用 □不适用

#### (1) 排污信息

√适用 □不适用

中新公用控股子公司中新环技、东吴热电属于环境保护部门公布的重点排污单位。

## ① 中新环技

主要污染物名称	COD、氨氮等
特征污染物名称	COD、氨氮等
排放方式	通过排放口排放到苏州工业园区第一污水厂
排放口数量	1
排放口分布情况	厂内西南侧
排放浓度	COD: 500 (mg/L)、NH3-N5: 45 (mg/L)
排放总量 (吨)	COD: 450.47、NH3-N5: 9.853
超标排放情况	无
执行的污染物排放标准	现排放标准执行 GB8978-1996《污水综合排放标准》、 CJ343-2010《污水排入城镇下水道水质标准》的较严值,COD 为 500mg/L、氨氮为 45mg/L
核定的排放总量	COD: 450.47t、NH3-N: 9.853t

## ② 东吴热电

主要污染物名称	SO2、NOx、烟尘、COD、氨氮等
特征污染物名称	SO2、NOx、烟尘、COD、氨氮等
排放方式	锅炉烟气经处理后达标排放,废水经过处理后达标排放
排放口数量	废气排放口一个,废水排放口一个
排放口分布情况	废水排放口位于厂区西南侧废气排放口位于厂区中间部位
排放浓度	SO2 浓度 35mg/Nm3; NOx 浓度: 50mg/Nm3; 烟尘浓度: 10mg/Nm3; COD 浓度: 100mg/L;氨氮浓度: 15mg/L;
排放总量(吨)	SO2:53.7t/a NOx: 119.3t/a 烟尘: 9.69t/a
超标排放情况	无
执行的污染物排放标准	火电厂大气污染物排放标准 GB13223-2011, 大气污染物综合排放标准 GB16297-1996, 恶臭污染物排放标准 GB14554-93; 污水综合排放标准 GB8978-1996
核定的排放总量(吨)	SO2:103t/a NOx: 210.2t/a 烟尘: 42t/a

#### (2) 防治污染设施的建设和运行情况

## √适用 □不适用

- ① 中新环技:综合污水处理厂一期工程采用"调节池+反应沉淀池+水解厌氧池 +二级 A/O + MBR + 集水池 + RO 膜装置"工艺组合处理工艺,并已建立和健全了相关的环保管理制度,制定了污水处理厂运行管理制度、工艺控制方案、台帐记录制度、安全生产管理、应急管理制度、进出水检验制度等制度,并确保制度的有效执行,保证了工艺的正常运行,确保出水稳定达标。
- ② 东吴热电:采用 SNCR+SCR+布袋除尘+石灰石石膏湿法脱硫,污水采用中和法和物理沉淀法处理生产废水,并已建立和健全了相关的环保管理制度,制定运行管理制度、工艺控制方法、台账记录制度、安全生产管理、应急管理制度、进出水检验制度等制度,保证了环保治理设施的正常运行,从投产至今废气治理设施、污水治理设施运行正常。

#### (3) 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

√适用 □不适用

上述项目均通过环评审批,获得环保部门相关环评批复,并通过竣工环保验收。

#### (4) 突发环境事件应急预案

### √适用 □不适用

- ① 中新环技:为了贯彻落实国家关于突发环境事件应急管理的法律法规,建立健全突发环境事件应 急响应机制,提高突发环境事件防范、应对能力,最大限度控制、减轻和消除突发环境事件及其造成的人 员伤亡和财产损失,编制并签署发布了《紧急应变计划》,公司级综合应急预案并已在环保主管部门备案。
- ② 东吴热电:为了有效预防,及时控制和消除突发环境污染事件的危害,规范各类突发污染事件的应急处置工作,最大限度地减轻突发环境污染事件危害及其造成的损失,维护企业与社会稳定,保障公众健康和环境安全,促进公司可持续发展,制定并签署发布了《苏州东吴热电有限公司突发环境事故应急预案》,并已在环保主管部门备案。

## (5) 环境自行监测方案

#### √适用 □不适用

- ① 中新环技:按照相关主管部门规定,制定了《自行监测方案》,并按要求公开发布并在相关单位 备案(国家排污许可证平台)。自行监测结果于监测结果出具的次日公开,遇节假日等特殊情况的在此之后的第一个工作日发布。监测结果按规定公开。
- ② 东吴热电:按照相关主管部门规定,制定了《自行监测方案》,实现对废气中的SO2、NOx、烟尘,废水中的COD、氨氮在线监测,废气废水实时排放数据上传至省环保平台,监测数据实时公开。

#### (6) 其他应当公开的环境信息

## √适用 □不适用

- ① 中新环技:目前第三方机构(清城环境)对中新环技污水处理厂环境信息进行监测。月度主要检测项目为悬浮物色度、总镉、总汞、总铬、六价铬、总砷、总铅;季度主要检测项目为石油类、总氰化物、动植物油、阴离子表面活性剂、粪大肠菌群数、烷基汞。2019年度所有检测及监测报告均显示出水常规项目达标,未出现超标排放。
- ② 东吴热电:目前第三方机构(清城环境)对东吴热电厂内废气、废水排放情况进行定期监测,每 月对废水监测一次,每季度对废气、废水在线仪表进行比对监测,并出具检测合格报告。2019年度所有检测报告均显示废气、废水检测内容达标,未出现超标排放,所有检测报告均可在环保局网站查询。

#### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

#### √适用 □不适用

中新公用控股子公司中法环境现有一期和二期两个污泥干化项目都通过环评审批,获得环保部门相关 环评批复,并通过竣工环保验收。同时按照相关主管部门要求,制定了突发环境事件应急预案和环境自行 检测方案,并进行了备案。报告期内均符合相关排放标准规定,未受到相关行政处罚。

中新公用控股子公司中新苏伊士实施的苏州工业园区固废综合处置项目已通过环评审批,获得环保部门相关环评批复,目前处于环保验收阶段。已按照相关主管部门要求制定了突发环境事件应急预案和环境自行监测方案,并进行了备案。报告期内均符合相关排放规定,未受到相关行政处罚。

3. <b>重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明</b> □适用 √不适用
<b>4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明</b> □适用 √不适用
<b>(四) 其他说明</b> □适用 √不适用
<b>十八、可转换公司债券情况</b> □适用 √不适用

# 第六节 普通股股份变动及股东情况

- 一、普通股股本变动情况
- (一) 普通股股份变动情况表
- 1、 普通股股份变动情况表

	本次变动前			本次变动增减(+、-)					Ħ
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	1,349,000,000	100.00						1, 349, 000, 000	90.00
1、国家持股									
2、国有法人持股	768, 930, 000	57.00						768, 930, 000	51.30
3、其他内资持股	134, 900, 000	10.00						134, 900, 000	9.00
其中: 境内非国有法人持股	134, 900, 000	10.00						134, 900, 000	9.00
境内自然人持股									
4、外资持股	445, 170, 000	33.00						445, 170, 000	29.70
其中: 境外法人持股	445, 170, 000	33.00						445, 170, 000	29.70
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份			149, 890, 000				149, 890, 000	149, 890, 000	10.00
1、人民币普通股			149, 890, 000				149, 890, 000	149, 890, 000	10.00
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	1, 349, 000, 000	100.00	149, 890, 000				149, 890, 000	1, 498, 890, 000	100.00

## 2、 普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

经中国证券监督管理委员会《关于核准中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行股票的批复》(证监许可[2019]2613号)的核准,公司于2019年12月20日首次公开发行人民币普通股(A股)股票14,989万股,并在上海证券交易所A股主板上市。上市前公司总股本为134,900万股,上市后公司总股本增至149,889万股。

#### 3、 普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响(如有)

√适用 □不适用

公司在 A 股主板上市造成的普通股份变动,对每股收益和每股净资产的影响如下:

财务指标	股份变动前	股份变动后
每股收益	0.80	0.80
每股净资产	7. 51	6. 76

## 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

### (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位:股

						一点, 从
股东名称	年初限 售股数	本年解除 限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售 原因	解除限售日期
中方财团	0	0	701, 480, 000	701, 480, 000	首发股 票限售	2022年12月20日
新方财团	0	0	377, 720, 000	377, 720, 000	首发股 票限售	2020年12月20日
港华投资	0	0	134, 900, 000	134, 900, 000	首发股 票限售	2020年12月20日
苏州高新	0	0	67, 450, 000	67, 450, 000	首发股 票限售	2020年12月20日
新工集团	0	0	67, 450, 000	67, 450, 000	首发股 票限售	2020年12月20日
合计	0	0	1, 349, 000, 000	1, 349, 000, 000	/	/

### 二、证券发行与上市情况

## (一)截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位:股 币种:人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格(或 利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易 数量	交易终 止日期
普通股股票类						

A 股	2019年12 月20日	9. 67	149, 890, 000	2019年12 月20日	149, 890, 000				
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类									
其他衍生证券									

截至报告期内证券发行情况的说明(存续期内利率不同的债券,请分别说明):

### √适用 □不适用

经中国证券监督管理委员会《关于核准中新苏州工业园区开发集团股份有限公司首次公开发行股票的批复》(证监许可[2019]2613号)的核准,公司于2019年12月20日首次公开发行人民币普通股(A股)股票14,989万股,并在上海证券交易所A股主板上市。

## (二)公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

## √适用 □不适用

报告期内,公司首次公开发行人民币普通股股票 14,989 万股,变更后公司总股本 149,889 万股。本次股份变动未导致公司资产和负债结构发生重大变动。

## (三)现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### (一)股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	76, 521
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	45,076
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况								
股东名称	报告期内	期末持股	比例	持有有限售 条件股份数	质押ョ 情		股东	
(全称)	增减	数量	(%)	量	股份 状态	数量	性质	
苏州中方财团控股 股份有限公司	0	701, 480, 000	46.80	701, 480, 000	无	/	国有法人	
NGAPORE — SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD	0	377, 720, 000	25. 20	377, 720, 000	无	/	境外法人	
港华投资有限公司	0	134, 900, 000	9.00	134, 900, 000	无	/	境内非国有 法人	

							,
苏州新区高新技术 产业股份有限公司	0	67, 450, 000	4. 50	67, 450, 000	无	/	国有法人
CPG CORPORATION PTE LTD	0	67, 450, 000	4. 50	67, 450, 000	无	/	境外法人
张新阳	2,000,061	2,000,061	0.13	0	无	/	境内自然人
何京鸿	656, 600	656, 600	0.04	0	无	/	境内自然人
梁霞	500,000	500,000	0.03	0	无	/	境内自然人
章谦	290, 347	290, 347	0.02	0	无	/	境内自然人
邓宇鸣	269,000	269,000	0.02	0	无	/	境内自然人
1							

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的	股份种类及数量			
<b>双</b> 尔石柳	数量	种类	数量		
张新阳	2,000,061	人民币普通股	2,000,061		
何京鸿	656, 600	人民币普通股	656, 600		
梁霞	500,000	人民币普通股	500,000		
章谦	290, 347	人民币普通股	290, 347		
邓宇鸣	269,000	人民币普通股	269,000		
王穗海	250,000	人民币普通股	250,000		
吴有明	229, 984	人民币普通股	229, 984		
李强	220,000	人民币普通股	220,000		
王俊杰	206, 900	人民币普通股	206, 900		
翟仁龙	200,000	人民币普通股	200,000		
戴勇	200,000	人民币普通股	200,000		
上述股东关联关系 或一致行动的说明	公司未知上述股东是否存在	关联关系或一致行动关系。			
表决权恢复的优先 股股东及持股数量 的说明	不适用				

# 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件 √适用 □不适用

单位:股

	有限售条件股东名称	持有的有限售条	有限售条件股份可		
序号		件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交 易股份数量	限售条件
1	中方财团	701, 480, 000	2022年12月20日	701, 480, 000	禁售期
2	新方财团	377, 720, 000	2020年12月20日	377, 720, 000	禁售期
3	港华投资	134, 900, 000	2020年12月20日	134, 900, 000	禁售期

4	苏州高新	67, 450, 000	2020年12月20日	67, 450, 000	禁售期
5	新工集团	67, 450, 000	2020年12月20日	67, 450, 000	禁售期
上述版的说明	表 安 大 大 大 天 大 天 大 天 大 六 动 一 致 行 动 一 う し う し う し う し う し う う っ う っ う っ う っ う	上	述股东无关联关系或一	致行动关系	

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

### 1 法人

√适用 □不适用

7 起川 口小旭川	
名称	苏州中方财团控股股份有限公司
单位负责人或法定代表人	李铭卫
成立日期	1996-04-19
主要经营业务	一般经营项目:实业投资,货物仓储,投资咨询服务。自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品和国家实行核定经营的14种进口商品以外的其他商品及技术的进出口业务(钢材、胶合板、木材进口经营权已批准); 承办中外合资经营、合作生产业务;开展"三来一补"的国内贸易。
报告期内控股和参股的其他 境内外上市公司的股权情况	参股 1. 江苏省广电有线信息网络股份有限公司(600959); 参股 2. 江苏银行股份有限公司(600919)
其他情况说明	

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

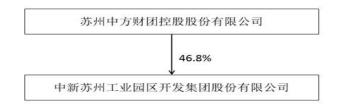
□适用 √不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司
单位负责人或法定代表人	徐中
成立日期	1994年1月25日
主要经营业务	经园区国资办授权的国有资产经营业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可展开经营活动)
报告期内控股和参股的其他境内外上 市公司的股权情况	参股东吴证券股份有限公司(601555)
其他情况说明	

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

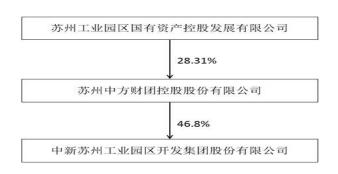
□适用 √不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位:元 币种:美元

法人股东名称	单位负责人或法 定代表人	成立日期	组织机构 代码	注册资本	主要经营业务或 管理活动等情况
新加坡一苏州园	林子安(Lim	1993年9月16日	-	35, 426, 400	投资管理
区开发财团	Chee Onn)				
情况说明	新方财团(NGAPORE—SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD)为在新加坡登记注册的境外法人,截至 2019 年 12 月 31 日,新方财团持有中新集团 A 股股票 377,720,000 股,均为有限售条件流通股,占公司总股本的 25.20%。				

## 六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

# 第七节 优先股相关情况

# 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

- 一、持股变动情况及报酬情况
- (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况
- √适用 □不适用

单位:股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始 日期	任期终止 日期	年初持 股数	年末持 股数	年度内股 份增减变 动量	增减变动原因	报告期内从公司获 得的税前报酬总额 (万元)	是否在公司 关联方获取 报酬
赵志松	董事长、总裁	男	48	2014/6/30	2020/6/29					437. 49	否
黄南	副董事长	男	54	2017/9/1	2020/6/29					5.00	是
王广伟	董事、副总裁	男	52	2014/12/14	2020/6/29					335.02	否
林福山	董事	男	73	2008/6/30	2020/6/29					5.00	是
黄维义	董事	男	68	2008/6/30	2020/6/29					5.00	是
唐筱卫	董事、董事会秘书	女	52	2014/12/14	2020/6/29					296. 22	否
刘纪鹏	独立董事	男	63	2014/6/30	2020/6/29					20.00	否
陈美凤	独立董事	女	64	2017/8/21	2020/6/29					20.00	否
杨海坤	独立董事	男	75	2016/1/5	2020/6/29					20.00	否
李铭卫	监事会主席	男	51	2016/2/25	2020/6/29					0.00	是
郑维强	监事	男	69	2008/6/30	2020/6/29					5.00	是
冯所刚	监事	男	66	2008/6/30	2020/6/29					5.00	是
王星	监事	男	48	2016/7/7	2020/6/29					5.00	是
田雪鸰	职工监事	女	45	2016/6/3	2020/6/29					79.88	否

## 2019 年年度报告

彭彬 (退休)	职工监事	男	60	2010/6/1	2019/4/18		-	69. 02	否
张致蕙	职工监事	女	52	2019/4/19	2020/6/29			94. 31	否
林敬文(离任)	副总裁	男	54	2013/12/2	2019/1/20			210.00	否
叶敦德	副总裁	男	54	2019/1/21	2020/2/29			128. 95	否
尹健	副总裁	女	44	2014/8/23	2020/6/29			335. 02	否
詹宇	副总裁	男	51	2016/4/7	2020/6/29			335. 02	否
龚菊平	财务总监	女	50	2011/5/1	2020/6/29			296. 22	否
合计	/	/	/	/	/		/	2, 707. 15	/

姓名	主要工作经历
赵志松	男,中国国籍,无境外永久居留权,1971年8月出生,西安交通大学高级管理人员工商管理硕士,高级经济师。曾任苏州圆融发展集团有限公司董事长、总裁,苏州工业园区地产经营管理公司董事长、总裁。赵志松先生拥有深厚的园区开发及商业地产开发运营背景,现任本公司董事长、总裁。
黄南	男,新加坡国籍,1965年4月出生,法国蒙彼利埃国立大学化学工程专业硕士。2006年至2010年,任新加坡国家公园局局长;2010年至2017年,任新加坡市区重建局局长;黄南先生曾在新加坡多个公职部门任职,包括新加坡对外服务处及公共卫生部门。2017年9月1日起,担任裕廊集团(JTC Corporation)总裁。2017年9月至今,任新方财团董事。2017年9月至今,任本公司副董事长。
王广伟	男,中国国籍,无境外永久居留权,1967年5月出生,同济大学工商管理硕士,高级工程师,高级经济师。2007年5月至2008年6月,任本公司规划建设部总经理;2008年6月至2009年2月,任本公司总工程师兼规划建设部总经理;2009年2月至2013年7月,任本公司总工程师;2013年8月至2014年12月,任本公司副总裁;2014年12月至今,任本公司董事、副总裁。目前,王广伟先生还担任中新公用董事长。
林福山	男,新加坡国籍,1946年10月出生,美国麻省理工学院 Alfred P Sloan管理学院的理学(管理)硕士,英国特许管理会计师公会资深会员及新加坡特许会计师学院资深会员,2000年被新加坡共和国总统委任为太平绅士。1994年6月至今,任新方财团董事;1992年4月至今,任United Industrial Corporation Limited董事;1992年9月至今,任 Marina Centre Holdings Pte Ltd董事;1992年10月至今,任 Realty Management Services (Pte) Lt董事。2008年至今,任本公司董事。
黄维义	男,中国香港籍,1951年8月出生,加拿大渥太华大学工商管理硕士,加拿大特许专业会计师,香港会计师公会会士,香港及英国特许公司秘书。 黄维义先生曾任加拿大会计师公会卑诗省分会董事及该会香港分会会长,香港树仁大学会计系咨询委员会委员,现为香港理工大学专业及持续教育 学院顾问委员会委员,香港贸易发展局内地商贸咨询委员会委员,英国燃气专业学会资深会员。黄维义先生于财务、管理及国际工作方面拥有43

	年以上经验,现为深圳市燃气集团股份有限公司(601139)董事,港华投资有限公司执行董事暨行政总裁,清源水务董事,港华燃气投资有限公司董事长,香港中华煤气有限公司执行董事暨公用业务营运总裁。2008年6月至今,任本公司董事。
唐筱卫	女,中国国籍,无境外永久居留权,1967年12月出生,同济大学工商管理硕士,高级会计师。1994年11月至2001年3月,历任本公司财务部执行员、副处长、处长等职;2001年4月至2008年6月,任本公司子公司中新智地财务总监;2008年6月至今,任本公司董事会秘书;2014年12月至今,任本公司董事、董事会秘书。
刘纪鹏(独立董事)	刘纪鹏,男,汉族,1956年4月出生,经济学硕士,注册会计师,高级研究员,高级经济师,全国人大《证券法》、《国有资产法》、《期货交易法》和《证券投资基金法(修订)》起草组和修改组成员。曾任天津、成都、南宁等市政府和前国家电力公司顾问、中国证券市场研究设计中心高级顾问、大陆企业到香港上市法律专家组成员、第七及第八届青联委员等职;兼任国电电力、万向钱潮、海航集团等公司高级顾问。目前任中国政法大学商学院院长、二级教授;中国政法大学资本金融研究院院长、教授、博导;中国企业改革与发展研究会副会长;中国上市公司协会独立董事委员会副主任;国务院国有资产监督管理委员会法律顾问;还担任中金黄金股份有限公司(600489)、重庆长安汽车股份有限公司(000625)独立董事、中国民生银行股份有限公司(600016)独立董事。英大证券有限责任公司独立董事、郑州信大捷安信息技术股份有限公司独立董事。2014年至今,任本公司独立董事。
陈美凤(独立董事)	女,新加坡国籍,1957 年 12 月出生,新加坡大学会计学士学位,新加坡国立大学工商管理硕士学位,以及新加坡南洋理工大学商科硕士学位。同时,陈女士已完成哈佛商学院高级管理课程,是特许金融分析师(CFA)协会会员,并曾获得 2012 年度新加坡国庆节公共服务奖章。2002 年 5 月起至今,任淡马锡控股(私人)有限公司旗下全资子公司 ST 资产管理公司董事长兼总裁;2010 年 4 月至 2013 年 11 月,任新加坡上市基金 Global Investments Limited 的执行董事。现任 Skills Future Singapore Agency 董事会成员以及投资委员会主席,同时担任新加坡证券投资者协会投资者教育咨询协会成员。2017 年至今,任本公司独立董事。
杨海坤 (独立 董事)	男,中国国籍,无境外永久居留权,1944年8月出生,毕业于中国人民大学哲学系。1981-1984年在上海社会科学院法学研究所工作,1985年至2013年在苏州大学法学院工作。2010年至2018年底山东大学法学院特聘教授、博士生导师。2009年5月至2015年5月,任江苏亨通光电股份有限公司独立董事;2014年9月至2016年9月,任中衡设计集团股份有限公司董事;2012年6月至2018年5月,任江苏通润装备科技股份有限公司独立董事;2016年12月至今,任江苏富淼科技股份有限公司独立董事;2017年9月至今,任中衡设计集团股份有限公司独立董事。2016年至今,任本公司独立董事。
李铭卫	男,中国国籍,无境外永久居留权,1968年2月出生,大学本科学历。2006年3月至2007年11月,任苏州工业园区经济贸易发展局副局长、胜浦镇党委书记;2007年11月至2011年11月,任苏州工业园区经济贸易发展局副局长、综合保税区管理办公室副主任;2011年11月至2015年1月,任苏州工业园区经济贸易发展局调研员、苏通科技产业园管委会常务副主任;2015年2月至今,任中方财团副董事长、总裁、总支书记。2016年2月起,任本公司股东代表监事、监事会主席。
郑维强	男,新加坡国籍,1950年12月出生,美国芝加哥大学 MBA。郑维强先生曾获新加坡政府授予的公共服务星章、卓越服务勋章,受新加坡共和国总统委任为太平绅士。郑先生也曾担任公共服务委员会属下纪律委员会调查庭成员以及公司披露与治理理事会的理事。1994年6月至今,任新方财团

	副董事长;1994年至今,任永泰控股有限公司主席兼董事总经理;2011年9月至今,历任淡马锡控股(私人)有限公司董事、副董事长。2008年7月至今,任本公司股东代表监事。
冯所刚	男,新加坡国籍,1953年8月出生,新西兰坎特布雷大学电子工程学士、新加坡国立大学硕士。2005年1月至2008年8月,任 CPG Corporation Pte Ltd 首席执行官;2005年11月至2008年10月,任 CPG Corporation Pte Ltd 董事;2008年9月至2011年2月,任 Downer Group 亚洲区主席;2010年9月至2012年5月,任 Downer EDI Group Insurance Pte Ltd 董事;2007年4月至2012年5月,任 CPG Holdings Pte Ltd 董事;2011年3月至2012年4月,任 CPG Corporation Pte Ltd 董事;2011年3月至2012年4月,任 CPG Corporation Pte Ltd 董事;2011年3月至今任 CPG Corporation Pte Ltd 董事。2008年6月至今,任本公司股东代表监事。
王星	王星,男,中国国籍,无境外永久居留权,1974年5月出生,西安交通大学 EMBA,高级经济师。曾任苏州乐园发展有限公司副总经理,苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司总经理,苏州西部生态城发展有限公司总经理,苏州高新区经济发展集团总公司副总经理。2015年11月至2016年07月,任苏州新区高新技术产业股份有限公司副董事长、副总经理;2016年7月至2017年6月,任苏州新区高新技术产业股份有限公司副董事长、总经理;2017年6月至2019年2月至今,任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长。总经理;2019年2月至今,任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长。2016年7月至今,任本公司股东代表监事。
田雪鸰	女,中国国籍,无境外永久居留权,1974年12月出生,研究生学历。1995年11月至2013年7月,历任本公司商住房地产部执行员、招商部高级执行员、副处长、处长、副总经理、总经理等职。2009年6月至2012年3月,兼任本公司南通分公司副总经理、总经理;2013年7月至今,任本公司总裁助理兼招商部总经理;2016年6月至今,任本公司职工代表监事。
彭彬(退 休)	男,中国国籍,无境外永久居留权,1959年2月出生,江苏电大经营管理专业大专毕业,曾荣获苏州工业园区2006年和2010年度优秀工作者。1995年6月至2011年4月,历任本公司行政部人事执行员、行政部人事经理、办公室副主任兼人力资源处处长、办公室主任兼软件转移处处长;2011年4月至2014年1月,任本公司总裁助理;2014年1月至2019年4月,任本公司总经济师;2010年6月至2019年4月任本公司职工代表监事。
张致蕙	女,中国国籍,无境外永久居留权,1967年6月出生,本科学历,曾荣获苏州工业园区2001年度、2003年度、2008年度、2009年度、2016年度优秀工作者、2014年度园区标兵。1996年3月至今,历任本公司合约部执行员、高级执行员、工程部合约稽查处副处长、处长、规划建设部副总经理、总经理,银川苏银产业园发展有限公司董事、总裁等职。2019年至今,任本公司职工代表监事。
林敬文(离任)	男,新加坡国籍,1965年9月出生,清华大学经管学院 EMBA。2004年7月至2006年10月,历任新加坡驻华大使馆一等秘书产业与投资参赞,兼任新加坡经济发展局中国区域署长;2006年10月至2010年3月,任新加坡经济发展局亚太署副署长;2010年4月至2011年2月,任新加坡经济发展局副署长;2011年3月至2013年10月,历任中新天津生态城投资开发有限公司产业发展部总经理、资产管理部总经理。2013年10月至2019年1月,任本公司副总裁。
叶敦德	男,新加坡国籍,1965年11月出生,英国 Hull大学 MBA。2001年12月至2007年8月任 Suwa 精密加工有限公司董事总经理;2007年9月至2009年4月任雅诗阁中国基金资产管理部副总裁;2009年5月至2009年10月任凯德置地公司战略开发部副总裁;2010年1月至2010年11月任枫树

## 2019 年年度报告

	投资投资总监(印度); 2012年1月至2012年6月任中新天津生态城业务发展部总经理; 2012年6月至2017年2月历任星桥腾飞中国杭州项目公司总经理、副总裁; 2017年9月至2018年12月任珀斯房地产开发项目顾问。2019年1月至2020年2月,任本公司副总裁。
尹健	女,中国国籍,无境外永久居留权,1975年2月出生,苏州大学外国语学院毕业,大学学历。尹健女士从事苏州工业园区招商工作逾十年,拥有丰富的招商和管理经验。2002年4月至2014年8月,历任苏州工业园区招商局招商一处副处长、招商一处处长、欧美一处处长、副局长;2014年8月至今,任本公司副总裁。
詹宇	男,中国国籍,无境外永久居留权,1968年6月出生,研究生学历。1996年11月至2001年4月任职于中新苏州工业园区开发有限公司;2001年4月至2013年12月,历任中新苏州工业园置地有限公司工程材料部副经理、副总裁兼工程材料部经理、常务副总裁;2014年1月至2016年4月,任本公司总裁助理;2016年4月至今,任本公司副总裁。
龚菊平	女,中国国籍,无境外永久居留权,1969年5月出生。苏州大学本科毕业,中央党校研究生学历,高级会计师。2001年5月至2006年7月,任本公司子公司中新智地财务部副总经理;2006年8月至2009年7月,任苏州科技文化艺术中心财务总监;2009年8月至2010年9月,任本公司子公司中新苏通财务总监;2010年10月至2011年4月,任苏州纳米科技发展有限公司财务总监;2011年5月至今,任本公司财务总监。

其它情况说明

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

## √适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的 职务	任期起始日期	任期终止日期
在股东单位任职 情况的说明	详见公司	]董事、监事及高级管	理人员主要工作经历	万

## (二) 在其他单位任职情况

## √适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
在其他单位任职情 况的说明	详	见公司董事、监事及高级管	理人员主要工作经历	五

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

## √适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬由股东大会决定,高级管理人员报酬 由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司经营情况并参照市场薪酬情况确定
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	详见本节"一、持股变动情况及报酬情况(一)现任 及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动 及报酬情况"
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	2707.15万元(税前),其中董事赵志松、王广伟、唐 筱卫及监事李铭卫和职工监事田雪鸰、张致蕙放弃董 事与监事津贴。

## 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

## √适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
彭彬	职工监事	离任	退休
张致蕙	职工监事	选举	增补
林敬文	副总裁	解聘	工作调动

## 其他说明:

公司副总裁叶敦德先生于 2020 年 2 月辞职,公司第四届四十六次董事会聘任洪健德先生为公司副总裁。详见公司于 2020 年 3 月 3 日披露的相关公告(公告编号: 2020-011)。

### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

合计	1, 867
高中及以下	922
大专	327
本科	462
硕士	152
博士	4
教育程度类别	数量 (人)
教育程度	
合计	1, 867
行政人员	916
财务人员	106
技术人员	349
销售人员	172
生产人员	324
专业构成类别	专业构成人数
专业构成	
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
在职员工的数量合计	1,867
主要子公司在职员工的数量	1,718
母公司在职员工的数量	149

### (二) 薪酬政策

## √适用 □不适用

公司按照效益优先、兼顾公平的原则,制定并不断完善员工薪酬政策。员工薪酬由基本工资与绩效工 资构成,基本工资架构体系综合考虑地区差异、行业水平、产品差异等因素而确定,绩效工资基于公司业 绩、部门业绩、员工个人表现而确定。通过建立科学有效的考核及激励机制,促使员工不断挖掘潜能,创 造更佳的工作业绩,实现企业战略目标和员工个人目标的统一。

此外,公司严格执行国家、省、市、区相关政策,员工享受社会保险和公积金、带薪休假、带薪病假等待遇。

## (三) 培训计划

### √适用 □不适用

公司根据战略规划、业务培训需求和员工职业生涯发展需要制定培训计划,采用内外训相结合的形式,组织各类通用培训、专业培训和继续教育培训,并打造了"中新大讲堂"品牌培训项目,持续提升组织能力,促使员工不断提高技能,充分发挥潜力,与公司共同成长。

### (四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

## 七、其他

□适用 √不适用

## 第九节 公司治理

#### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内,公司根据《公司法》、《证券法》等相关法律、法规的要求,建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理架构,设有健全的股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等制度,并建立了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等董事会专门委员会。上述机构和人员能够切实履行应尽的职责和义务。

本公司设立以来,股东大会、董事会、监事会依法独立运作,履行各自的权利、义务,没有违法违规之情形发生。

#### (一) 关于股东和股东大会

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。公司严格按照《公司章程》及公司《股东大会议事规则》 的相关规定召集、召开股东大会。公司股东大会召集、召开程序合法,股东认真履行职责,充分行使股东 权利,运作规范,为公司经营业务的长远发展奠定了坚实基础。

#### (二) 关于董事及董事会

依据《公司章程》规定,公司建立健全了董事会及董事会议事规则,董事会对股东大会负责。公司设董事会,董事会由九人组成,设董事长一人,副董事长一人,独立董事三人。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。《公司章程》及《董事会议事规则》对董事会的职权、召开方式、召开条件、表决方式等做了明确规定,各位董事认真行使董事的权利、义务和责任。

#### (三) 关于监事和监事会

监事会根据《公司章程》及《监事会议事规则》的相关规定履行职责,对公司依法运作进行监督,对公司财务情况进行监督,对公司董事和高级管理人员履行职责进行监督,切实维护公司及全体股东的合法权益。

### (四) 关于公司管理层

公司管理层根据《章程》及《总裁工作细则》的相关规定明确了管理权限和职责。通过管理层会议交流情况,研究决定公司经营中的重大问题,实行集体讨论、统一决策的议事机制。

#### (五) 相关利益者

公司充分尊重股东、债权人、员工、客户以及其他利益相关者的合法权益,能够与利益相关者积极合作,共同推进公司持续、健康、稳定发展。

## (六) 关于信息披露与透明度

公司按照中国证监会和上海证券交易所的有关规定,建立了信息披露制度,严格按照法律、法规和《公司章程》规定的信息披露的内容和格式要求,真实、准确、完整、及时地报送及披露信息,体现公开、公正、公平对待所有股东的原则。

#### (七) 内幕知情人登记管理

公司严格遵守《内幕信息知情人登记管理制度》的要求,做好内幕信息鉴别,内幕信息执行人界定及内幕信息知情人登记备案工作,保证信息披露合法、公平。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异,如有重大差异,应当说明原因  $\Box$ 适用  $\sqrt{\pi}$   $\sqrt{\pi}$   $\sqrt{\pi}$ 

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查 询索引	决议刊登的披露日期	
2019年第一次临时股东大会	2019年2月7日	/	/	
2018年度股东大会	2019年3月14日	/	/	
2019年第二次临时股东大会	2019年5月5日	/	/	
2019 年第三次临时股东大会	2019年5月7日	/	/	
2019年第四次临时股东大会	2019年6月13日	/	/	
2019年第五次临时股东大会	2019年8月19日	/	/	
2019 年第六次临时股东大会	2019年9月27日	/	/	
2019 年第七次临时股东大会	2019年11月8日	/	/	

## 股东大会情况说明

√适用 □不适用

公司于2019年12月20日上市,因此2019年度所有股东大会均未在指定网站刊登或指定媒体刊登披露。

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事	旦不狃	参加董事会情况					参加股东大 会情况	
姓名	是否独 立董事	本年应参 加董事会 次数	亲自出 席次数	以通讯 方式参 加次数	委托出 席次数	缺席 次数	是否连续两 次未亲自参 加会议	出席股东大 会的次数
赵志松	否	20	20	19	0	0	否	8
黄南	否	20	20	19	0	0	否	8
王广伟	否	20	20	19	0	0	否	8
林福山	否	20	20	19	0	0	否	8
黄维义	否	20	20	20	0	0	否	8

唐筱卫	否	20	20	19	0	0	否	8
刘纪鹏	是	20	20	20	0	0	否	8
陈美凤	是	20	20	19	0	0	否	8
杨海坤	是	20	20	19	0	0	否	8

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	20
其中: 现场会议次数	
通讯方式召开会议次数	19
现场结合通讯方式召开会议次数	1

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

## (三) 其他

□适用 √不适用

# 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议,存在异议事项的,应当披露具体情况

□适用 √不适用

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

## 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主 经营能力的情况说明

□适用 √不适用

存在同业竞争的,公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

□适用 √不适用

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制,以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

公司构建了完善的绩效考评机制,由董事会薪酬与考核委员会根据绩效考核方案实施考核评价,确定考核结果和绩效奖发放标准,并经董事会批准。公司按照考评结果兑现薪酬,公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的考评和薪酬发放情况进行监督。

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

□适用 √不适用

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

## 九、内部控制审计报告的相关情况说明

□适用 √不适用

是否披露内部控制审计报告: 否

## 十、其他

□适用 √不适用

# 第十节 公司债券相关情况

# 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

安永华明(2020)审字第60468799\_B01号中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2019 年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的中新苏州工业园区开发集团股份有限公司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,公允反映了中新苏州工业园区开发集团股份有限公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及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,我们独立于中新苏州工业园区开发集团股份有限公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告"注册会计师对财务报表审计的责任"部分阐述的责任,包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地,我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果,包括应对下述关键审计事项所执行的程序,为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

### 关键审计事项:

### 存货可变现净值的估计

# 截至 2019 年 12 月 31 日,中新苏州工业园区开发集团股份有限公司及其子公司(以下合称"贵集团")已完工开发产品以及在建开发成本的账面价值为人民币 6,413,706,017.95 元,占合并资产总额的27.73%,对合并财务报表影响重大。该等存货额照成本与可变现净值孰低计量。贵集团依据存货的的销售费用以及相关税费后的金额估计存货的现净值。由于存货对贵集团资产的重要性以及可变现净值估计过程的复杂性,且在估计存货可变现净值过程中管理层需运用重大判断和估计,我们将贵集团对存货可变现净值的估计识别为关键审计事

项。相关披露详见附注三、10 存货, 附注三、29

重大会计判断和估计以及附注五、6存货。

### 该事项在审计中是如何应对:

我们就存货可变现净值估计的审计程序包括:评价贵集 团与存货可变现净值估计相关的关键内部控制设计和运 行的有效性。参考可比项目的销售情况,评价贵集团对 预计售价所作出的估计; 搜集公开市场资料, 分析行业 宏观政策及经济形势,评价相关政策对贵集团存货预计 售价的影响。将估计达到完工状态时将要发生的建造成 本与最新预算进行比较, 并将每年已发生的实际建造成 本与原预算进行比较;同时,对重要存货项目进行监盘, 观察其数量及状态,结合项目状态,评价贵集团预计总 成本的合理性。我们还根据历史经验以及贵集团所处的 税务环境,评价贵集团对存货项目预计销售费用以及相 关税费所作估计的合理性。此外,对存在存货跌价损失 风险的项目, 我们还进一步利用内部专家的工作, 评价 贵集团采用的与可变现净值相关的计算方法、预计售价 等关键估计和假设的合理性。我们还对各项目毛利水平 进行分析性复核,结合对重要存货项目的监盘,判断项 目是否存在长期滞销或者毛利率异常的情况。另外,我 们检查了贵集团财务报表附注中相关披露的充分性和完 整性。

### 土地增值税的计提

贵集团应缴纳的主要税项之一为土地增值税。贵集 团销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累 进税率 30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期 末, 贵集团需要对土地增值税的计提金额进行估算, 在作出估算的时候, 主要考虑的要素包括相关税务 法律法规的规定和解释,预计的销售房地产取得的 收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、 利息费用、开发费用等。贵集团在土地增值税清算 时,实际缴付税金可能与贵集团预估的金额存在差 异。截至 2019 年 12 月 31 日、贵集团应交土地增值 税为人民币 538, 888, 894. 27 元, 占合并负债总额的 5.76%。由于土地增值税的计提对合并财务报表影响 重大,且该过程涉及重大的管理层判断和估计,包 括对相关税务法规的理解和应用以及对各地方税务 局实务做法的综合考虑,我们将贵集团土地增值税 的计提识别为关键审计事项。相关披露详见附注三、 29 重大会计判断和估计, 附注四、税项以及附注五、 26 应交税费。

我们就土地增值税计提的审计程序包括:评价贵集团与计提土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性;基于我们的经验、知识和对各地方税务主管机构相关税法应用的实务操作的理解以及利用我们内部税务专家的工作,评价贵集团对销售物业取得的收入和可扣货。目金额的估计;同时,我们重新计算贵集团所记录的正地增值税,并将我们的计算结果与贵集团所记录的目,我们复核了相关项目的土地增值税清算报告,并与贵集团以前年度作出的判断和假设进行比对,评价贵集团作出的假设和判断的合理性以及准确性。另外,我们检查了贵集团财务报表附注中相关披露的充分性和完整性。

# 收益分成模式土地一级开发项目的预计总成本的估计

2019 年度,贵集团采取收益分成开发模式的土地一级开发收入为人民币 618, 130, 819. 02 元,占合并营业收入的 11. 64%,对合并财务报表影响重大。贵集团根据已发生成本占预计总成本的比例计算确认收益分成模式下的土地一级开发收入,此过程涉及贵集团对预计总成本的估计。项目的预计总成本系贵

我们就收益分成模式土地一级开发项目的预计总成本估计的审计程序包括:评价与项目预计总成本估计相关的关键内部控制的设计及运行的有效性。同时,获取并复核贵集团采用收益分成模式开发的土地一级开发项目的预算,以及据此确定的项目预计总成本,将各项目的预算与预计总成本进行比较,根据各项目预算以及各成本

集团一项重要会计估计,贵集团随着土地开发进度对预计总成本进行必要的重估及修正,该等估计的变化将会影响土地开发完工进度,进而影响变化当年及以后年度的收入确认金额。由于收益分成开发模式的土地一级开发收入对合并财务报表影响重大且计算确认收入时所使用的预计总成本涉及重大会计估计,我们将贵集团收益分成模式土地一级开发项目的预计总成本的估计识别为关键审计事项。相关披露详见附注三、29 重大会计判断和估计。

明细分析,评价预计总成本的合理性;获取项目实际累计投入明细,通过审计抽样的方法,查看工程合同,监理报告,完工进度等,评价贵集团账面记录的已发生成本金额的准确性,并将其与预计总成本明细进行比较,评价是否存在需要对预计总成本进行调整的事项。此外,我们还实地查看土地一级开发项目整体施工进展以及土地状态,以复核实际工程量是否与贵集团账面记录情况一致。另外,我们检查了贵集团财务报表附注中相关披露的充分性和完整性。

### 四、其他信息

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的 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。

### 五、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,管理层负责评估中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中新苏州工业园区开发集团股份有限公司的财务报告过程。

### 六、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,就可能导致对中新苏州工业园区开发集团股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致中新苏州工业园区开发集团股份有限公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就中新苏州工业园区开发集团股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明,并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项,以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师 徐 艳 (项目合伙人)

中国注册会计师 陈颖

中国北京

2020年4月14日

# 二、财务报表

# 合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位:中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

			单位:元 币种:人民币
项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金	附注七、1	5, 594, 684, 620. 38	3, 234, 660, 894. 27
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入			
当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	附注七、4	1,600,000.00	1, 250, 000. 00
应收账款	附注七、5	388, 364, 466. 74	206, 800, 191. 22
应收款项融资			
预付款项	附注七、7	9, 833, 328. 81	13, 964, 152. 39
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	附注七、8	307, 490, 394. 84	1, 221, 283, 899. 21
其中: 应收利息	附注七、8	267, 780. 82	90, 181. 93
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	附注七、9	6, 877, 105, 702. 96	8, 947, 472, 974. 41
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	附注七、11	11, 615, 850. 09	135, 366, 491. 98
其他流动资产	附注七、12	164, 979, 363. 36	268, 580, 927. 87
流动资产合计		13, 355, 673, 727. 18	14, 029, 379, 531. 35
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	130, 240, 504. 00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	附注七、16	228, 651, 843. 43	218, 320, 480. 54
长期股权投资	附注七、17	2, 776, 069, 120. 06	3, 458, 648, 220. 79
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	附注七、19	250, 086, 506. 73	
投资性房地产	附注七、20	3, 855, 182, 129. 03	2, 415, 738, 767. 82
固定资产	附注七、21	1, 188, 220, 347. 30	1, 324, 679, 080. 88
在建工程	附注七、22	891, 098, 619. 10	260, 943, 676. 19
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	附注七、26	160, 368, 352. 56	182, 230, 374. 52

开发支出			
商誉	附注七、28	13, 698, 676. 52	_
长期待摊费用	附注七、29	1, 742, 797. 53	2, 397, 923. 61
递延所得税资产	附注七、30	365, 795, 139. 61	504, 572, 412. 01
其他非流动资产	附注七、31	43, 305, 463. 05	11, 987, 983. 00
非流动资产合计		9, 774, 218, 994. 92	8, 509, 759, 423. 36
资产总计		23, 129, 892, 722. 10	22, 539, 138, 954. 71
流动负债:			
短期借款	附注七、32	885, 860, 788. 26	705, 000, 000. 00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入			
当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	附注七、36	1, 765, 239, 927. 69	1, 971, 980, 075. 79
预收款项	附注七、37	874, 574, 174. 24	3, 539, 757, 614. 70
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	附注七、39	154, 000, 646. 56	150, 131, 930. 88
应交税费	附注七、40	574, 462, 562. 81	634, 310, 831. 33
其他应付款	附注七、41	1, 813, 025, 200. 05	2, 584, 799, 680. 33
其中:应付利息	附注七、41	_	3, 674, 523. 39
应付股利	附注七、41	2, 148, 000. 00	=
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	附注七、43	510, 449, 446. 91	487, 666, 666. 66
其他流动负债	附注七、44	71, 228, 082. 15	74, 975, 075. 97
流动负债合计		6, 648, 840, 828. 67	10, 148, 621, 875. 66
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	附注七、45	2, 515, 044, 779. 99	1, 418, 173, 283. 87
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	附注七、51	165, 537, 584. 99	161, 401, 994. 87
递延所得税负债	附注七、30	32, 219, 227. 69	-
其他非流动负债			
非流动负债合计		2, 712, 801, 592. 67	1, 579, 575, 278. 74
负债合计		9, 361, 642, 421. 34	11, 728, 197, 154. 40

所有者权益(或股东权益):			
实收资本 (或股本)	附注七、53	1, 498, 890, 000. 00	1, 349, 000, 000. 00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	附注七、55	1, 233, 993, 266. 96	21, 883, 266. 96
减: 库存股			
其他综合收益	附注七、57	2, 366, 961. 21	2, 220, 973. 50
专项储备			
盈余公积	附注七、59	449, 205, 491. 79	397, 750, 594. 54
一般风险准备			
未分配利润	附注七、60	6, 952, 628, 159. 35	5, 873, 334, 258. 37
归属于母公司所有者权益(或		10, 137, 083, 879. 31	7, 644, 189, 093. 37
股东权益)合计			
少数股东权益		3, 631, 166, 421. 45	3, 166, 752, 706. 94
所有者权益(或股东权益)		13, 768, 250, 300. 76	10, 810, 941, 800. 31
合计			
负债和所有者权益(或股		23, 129, 892, 722. 10	22, 539, 138, 954. 71
东权益)总计			

# 母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位:中新苏州工业园区开发集团股份有限公司

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金		1, 850, 430, 847. 85	600, 740, 839. 42
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入			
当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	附注十七、1	101, 540, 326. 21	94, 893, 776. 50
应收款项融资			
预付款项		1, 015, 302. 44	1, 936, 251. 75
其他应收款	附注十七、2	72, 472, 468. 81	64, 270, 030. 28
其中: 应收利息		-	_
应收股利		-	-
存货		2, 066, 431, 666. 98	3, 148, 398, 721. 71
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		11, 615, 850. 09	13, 741, 958. 56
其他流动资产		23, 739, 717. 80	14, 867, 738. 70
流动资产合计		4, 127, 246, 180. 18	3, 938, 849, 316. 92
非流动资产:			
债权投资			

可供出售金融资产		_	37, 080, 000. 00
其他债权投资			,,
持有至到期投资			
长期应收款		206, 704, 630. 47	218, 320, 480. 54
长期股权投资	附注十七、3	3, 264, 001, 261. 47	3, 358, 815, 962. 23
其他权益工具投资	11111111111	0, 201, 001, 201. 1.	0, 000, 010, 001.20
其他非流动金融资产		28, 083, 117. 82	_
投资性房地产		3, 117, 290, 261. 04	1, 679, 397, 954. 66
固定资产		119, 058, 206. 88	124, 059, 915. 62
在建工程		306, 261, 920. 83	108, 702, 884. 49
生产性生物资产		300, 201, 320. 03	100, 102, 001. 13
一工// 任工初页// 油气资产			
使用权资产			
		22, 642, 177. 34	23, 560, 396. 34
		22, 042, 177. 34	23, 500, 590, 54
一			
		181, 500. 00	192, 500. 00
		194, 282, 270. 32	202, 963, 321. 19
		194, 282, 270. 32	202, 903, 321. 19
		7 959 505 246 17	F 7F2 002 41F 07
非流动资产合计		7, 258, 505, 346. 17	5, 753, 093, 415. 07
资产总计		11, 385, 751, 526. 35	9, 691, 942, 731. 99
流动负债:		005 000 700 00	700 000 000 00
短期借款		885, 860, 788. 26	700, 000, 000. 00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入			
当期损益的金融负债			
<u> </u>			
应付票据			
应付账款		333, 270, 075. 83	426, 686, 728. 67
<b>预收款项</b>		84, 540, 284. 56	179, 481, 816. 44
应付职工薪酬		41, 271, 758. 31	40, 962, 852. 50
应交税费		162, 216, 872. 64	181, 905, 416. 65
其他应付款		1, 893, 998, 258. 58	1, 773, 087, 103. 78
其中: 应付利息		-	
应付股利		_	_
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		231, 258, 218. 86	210, 000, 000. 00
其他流动负债		26, 997, 929. 00	27, 969, 185. 35
流动负债合计		3, 659, 414, 186. 04	3, 540, 093, 103. 39
非流动负债:			
长期借款		519, 000, 000. 00	820, 900, 000. 00
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益	4, 399, 146. 67	4, 792, 405. 49
递延所得税负债	1, 507, 731. 46	=
其他非流动负债	5, 449, 936. 72	6, 923, 055. 42
非流动负债合计	530, 356, 814. 85	832, 615, 460. 91
负债合计	4, 189, 771, 000. 89	4, 372, 708, 564. 30
所有者权益(或股东权益):		
实收资本 (或股本)	1, 498, 890, 000. 00	1, 349, 000, 000. 00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	1, 565, 587, 248. 71	353, 477, 248. 71
减:库存股	_	-
其他综合收益	2, 418, 358. 73	2, 220, 973. 50
专项储备		
盈余公积	449, 205, 491. 79	397, 750, 594. 54
未分配利润	3, 679, 879, 426. 23	3, 216, 785, 350. 94
所有者权益(或股东权益)	7, 195, 980, 525. 46	5, 319, 234, 167. 69
合计		
负债和所有者权益(或股	11, 385, 751, 526. 35	9, 691, 942, 731. 99
东权益)总计		

# 合并利润表

2019年1-12月

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	111 (77	5, 310, 784, 512. 40	3, 458, 785, 165. 46
其中:营业收入	附注七、61	5, 310, 784, 512. 40	3, 458, 785, 165. 46
利息收入	111,122 3 1 1 2		-,,,
己赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4, 179, 234, 919. 10	2, 495, 723, 437. 21
其中: 营业成本	附注七、61	3, 380, 217, 850. 45	2, 028, 960, 630. 26
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	附注七、62	456, 321, 035. 19	140, 353, 570. 57
销售费用	附注七、63	95, 327, 500. 23	66, 504, 663. 07
管理费用	附注七、64	243, 100, 250. 96	231, 599, 449. 35
研发费用	附注七、65	3, 467, 027. 86	3, 092, 860. 61
财务费用	附注七、66	801, 254. 41	25, 212, 263. 35
其中: 利息费用		33, 969, 103. 47	56, 347, 176. 09
利息收入		36, 363, 149. 76	34, 612, 503. 63

加: 其他收益	附注七、67	61, 689, 197. 01	68, 709, 848. 27
投资收益(损失以"一"号填列)	附注七、68	787, 569, 709. 69	506, 257, 655. 96
其中:对联营企业和合营企业的投资		402, 541, 968. 52	441, 526, 423. 12
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"一"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"一"号	附注七、70	-9, 624, 785. 33	=
填列)			
信用减值损失(损失以"-"号填列)	附注七、71	-8, 217, 260. 97	-
资产减值损失(损失以"-"号填列)	附注七、72	-75, 969, 333. 40	12, 323, 164. 39
资产处置收益(损失以"一"号填列)	附注七、73	13, 284, 266. 83	2, 985, 777. 78
三、营业利润(亏损以"一"号填列)		1, 900, 281, 387. 13	1, 553, 338, 174. 65
加:营业外收入	附注七、74	3, 180, 719. 73	189, 082, 937. 09
减:营业外支出	附注七、75	2, 583, 301. 68	1, 799, 990. 43
四、利润总额(亏损总额以"一"号填列)		1, 900, 878, 805. 18	1, 740, 621, 121. 31
减: 所得税费用	附注七、76	356, 458, 855. 12	305, 999, 560. 49
五、净利润(净亏损以"一"号填列)		1, 544, 419, 950. 06	1, 434, 621, 560. 82
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以"一"号		1, 544, 419, 950. 06	1, 434, 621, 560. 82
填列)			
2. 终止经营净利润(净亏损以"一"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		1, 083, 512, 752. 70	978, 159, 205. 31
以"-"号填列)			
2. 少数股东损益(净亏损以"-"号填		460, 907, 197. 36	456, 462, 355. 51
列)			
六、其他综合收益的税后净额	附注七、57	145, 987. 71	-87, 247. 21
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益		145, 987. 71	-87, 247. 21
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		145, 987. 71	-87, 247. 21
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-182, 968. 40	-161, 755. 21
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损			
益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益			
的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售			
(3) 付有主到别仅页里万矢为可供由旨			
金融资产损益			

(7) 现金流量套期储备(现金流量套期		
损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	328, 956. 11	74, 508. 00
(9) 其他		
(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	1, 544, 565, 937. 77	1, 434, 534, 313. 61
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总	1, 083, 658, 740. 41	978, 071, 958. 10
额		
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	460, 907, 197. 36	456, 462, 355. 51
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.80	0.73
(二)稀释每股收益(元/股)	0.80	0.73

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: 0 元, 上期被合并方实现的净利润为: 0 元。

法定代表人: 赵志松 主管会计工作负责人: 龚菊平 会计机构负责人: 李倩

# 母公司利润表

2019年1-12月

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	附注十七、4	1, 073, 960, 955. 57	784, 656, 176. 88
减:营业成本	附注十七、4	642, 827, 677. 42	376, 037, 376. 96
税金及附加		84, 142, 247. 05	78, 143, 127. 93
销售费用		32, 192, 242. 20	26, 602, 413. 44
管理费用		61, 010, 638. 10	56, 956, 738. 00
研发费用			
财务费用		84, 626, 636. 39	110, 140, 729. 94
其中: 利息费用		85, 580, 311. 01	156, 104, 761. 10
利息收入		3, 278, 348. 75	4, 000, 116. 37
加: 其他收益		743, 106. 19	291, 661. 73
投资收益(损失以"一"号填列)	附注十七、5	404, 740, 385. 01	756, 641, 442. 20
其中:对联营企业和合营企业的		8, 937, 582. 42	-9, 845, 159. 06
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"一"		-12, 536, 882. 18	=
号填列)			
信用减值损失(损失以"-"号填		-3, 117, 661. 17	=
列)			
资产减值损失(损失以"-"号填		-15, 077, 390. 02	346, 393. 43
列)			
资产处置收益(损失以"一"号			
填列)			
二、营业利润(亏损以"一"号填列)		543, 913, 072. 24	894, 055, 287. 97

加: 营业外收入	1, 331, 397. 47	731, 964. 03
减: 营业外支出	1, 254, 426. 47	553, 873. 97
三、利润总额(亏损总额以"一"号填	543, 990, 043. 24	894, 233, 378. 03
列)		
减: 所得税费用	29, 441, 070. 70	34, 779, 354. 44
四、净利润(净亏损以"一"号填列)	514, 548, 972. 54	859, 454, 023. 59
(一)持续经营净利润(净亏损以	514, 548, 972. 54	859, 454, 023. 59
"一"号填列)		
(二)终止经营净利润(净亏损以"一"		
号填列)		
五、其他综合收益的税后净额	197, 385. 23	-87, 247. 21
(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	197, 385. 23	-87, 247. 21
益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收	-182, 968. 41	-161, 755. 21
益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动		
损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收		
益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出		
售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备(现金流量套		
期损益的有效部分)		
8. 外币财务报表折算差额	380, 353. 64	74, 508. 00
9. 其他		
六、综合收益总额	514, 746, 357. 77	859, 366, 776. 38
七、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

# 合并现金流量表

2019年1-12月

项目	附注	2019年度	2018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		3, 838, 326, 009. 27	4, 270, 226, 485. 61
客户存款和同业存放款项净增加			
额			
向中央银行借款净增加额			

向其他金融机构拆入资金净增加			
额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额 (P. ) (24 ) 及 4 ) 数 2 ) 数 4 ) 数 4 ) 数 4 ) 数 5 ) 数 6 ) & ) & ) & ) & ) & ) & ) & ) & ) & )			
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 5.7% A 26 de trate		<u> </u>	
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	74分 レ 70	670 001 990 CF	F17 F0F 9C4 01
收到其他与经营活动有关的现金	附注七、78	670, 991, 220. 65	517, 505, 364. 01
经营活动现金流入小计		4, 509, 317, 229. 92	4, 787, 731, 849. 62
购买商品、接受劳务支付的现金		4, 409, 129, 540. 55 350, 927, 233. 89	1, 919, 117, 804. 61
支付给职工及为职工支付的现金			339, 207, 535. 90 838, 848, 681. 66
支付的各项税费 支付其他与经营活动有关的现金	附注七、78	920, 143, 932. 60	
	附往七、78	512, 843, 083. 92 6, 193, 043, 790. 96	436, 862, 934. 49 3, 534, 036, 956. 66
经营活动现金流出小计	附注七、79		
经营活动产生的现金流量净 额	附注工、79	-1, 683, 726, 561. 04	1, 253, 694, 892. 96
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		2, 705, 232, 979. 02	1, 106, 350, 526. 14
取得投资收益收到的现金		187, 786, 109. 64	438, 535, 977. 35
处置固定资产、无形资产和其他		91, 897, 722. 98	5, 785, 280. 85
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		2, 984, 916, 811. 64	1, 550, 671, 784. 34
购建固定资产、无形资产和其他		803, 722, 875. 90	414, 954, 905. 88
长期资产支付的现金			
投资支付的现金		568, 864, 611. 38	885, 870, 702. 20
质押贷款净增加额		=	_
取得子公司及其他营业单位支付		233, 718. 99	_
的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		15, 841, 504. 15	=
投资活动现金流出小计		1, 388, 662, 710. 42	1, 300, 825, 608. 08
投资活动产生的现金流量净		1, 596, 254, 101. 22	249, 846, 176. 26
额			
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		1, 694, 915, 419. 29	102, 682, 400. 00
其中:子公司吸收少数股东投资		316, 958, 237. 00	102, 682, 400. 00
收到的现金			
取得借款收到的现金		3, 029, 900, 098. 50	1, 899, 640, 225. 00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4, 724, 815, 517. 79	2, 002, 322, 625. 00
偿还债务支付的现金		1, 801, 164, 478. 60	2, 959, 880, 067. 10
分配股利、利润或偿付利息支付 的现金		514, 402, 861. 92	487, 464, 813. 96
其中:子公司支付给少数股东的		364, 257, 228. 40	351, 310, 669. 81
六丁: 丁厶用又円垍少数瓜亦則		504, 251, 220. 40	551, 510, 003. 61

股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		17, 971, 304. 65	165, 409, 327. 30
筹资活动现金流出小计		2, 333, 538, 645. 17	3, 612, 754, 208. 36
筹资活动产生的现金流量净		2, 391, 276, 872. 62	-1, 610, 431, 583. 36
额			
四、汇率变动对现金及现金等价物		16, 515. 52	15, 228. 52
的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	附注七、79	2, 303, 820, 928. 32	-106, 875, 285. 62
加:期初现金及现金等价物余额		3, 199, 411, 258. 09	3, 306, 286, 543. 71
六、期末现金及现金等价物余额	附注七、79	5, 503, 232, 186. 41	3, 199, 411, 258. 09

# 母公司现金流量表

2019年1-12月

项目		2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量:	114 (	2010 1 /2	2010   /2
销售商品、提供劳务收到的现金		1, 036, 882, 329. 69	895, 948, 926. 07
收到的税费返还		, , ,	, ,
收到其他与经营活动有关的现金		145, 633, 247. 05	120, 913, 072. 94
经营活动现金流入小计		1, 182, 515, 576. 74	1, 016, 861, 999. 01
购买商品、接受劳务支付的现金		840, 917, 930. 22	631, 071, 708. 12
支付给职工及为职工支付的现金		100, 878, 829. 75	88, 186, 408. 40
支付的各项税费		177, 733, 251. 73	173, 880, 173. 10
支付其他与经营活动有关的现金		141, 048, 234. 40	149, 846, 117. 86
经营活动现金流出小计		1, 260, 578, 246. 10	1, 042, 984, 407. 48
经营活动产生的现金流量净额		-78, 062, 669. 36	-26, 122, 408. 47
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		599, 283, 175. 00	16, 300, 000. 00
取得投资收益收到的现金		345, 397, 486. 49	772, 997, 211. 89
处置固定资产、无形资产和其他		231, 845. 83	450.00
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		944, 912, 507. 32	789, 297, 661. 89
购建固定资产、无形资产和其他		326, 628, 423. 66	182, 025, 091. 04
长期资产支付的现金			
投资支付的现金		468, 804, 440. 00	132, 311, 100. 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		795, 432, 863. 66	314, 336, 191. 04
投资活动产生的现金流量净		149, 479, 643. 66	474, 961, 470. 85
额			
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		1, 377, 957, 182. 29	

取得借款收到的现金	2, 563, 475, 498. 00	3, 008, 000, 000. 00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3, 941, 432, 680. 29	3, 008, 000, 000. 00
偿还债务支付的现金	2, 609, 975, 498. 00	3, 022, 000, 000. 00
分配股利、利润或偿付利息支付	149, 866, 758. 05	155, 782, 107. 50
的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	3, 259, 051. 45	592, 761. 45
筹资活动现金流出小计	2, 763, 101, 307. 50	3, 178, 374, 868. 95
筹资活动产生的现金流量净	1, 178, 331, 372. 79	-170, 374, 868. 95
额		
四、汇率变动对现金及现金等价物	12, 510. 38	33, 954. 24
的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1, 249, 760, 857. 47	278, 498, 147. 67
加:期初现金及现金等价物余额	600, 669, 990. 38	322, 171, 842. 71
六、期末现金及现金等价物余额	1, 850, 430, 847. 85	600, 669, 990. 38

# 合并所有者权益变动表

2019年1—12月

							2019 年度													
						归属	于母公司所	有者权	益											
项目	实收资本 (或股本)	其他 优 先 股	也权益工 永 续 债	其他	资本公积	减: 库 存股	其他综 合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益 合计					
一、上年期末余额	1, 349, 000, 000. 00				21, 883, 266 . 96		2, 220, 9 73. 50		397, 750, 5 94. 54		5, 873, 334, 258. 37		7, 644, 189, 093. 37	3, 166, 752, 706. 94	10, 810, 941, 800. 31					
加:会计政策变更	_				-		_		_		47, 236, 045 . 53		47, 236, 045 . 53	40, 161, 445 . 52	87, 397, 491. 05					
前期差错更正																				
同一控制下企业 合并																				
其他																				
二、本年期初余额	1, 349, 000, 000. 00				21, 883, 266 . 96		2, 220, 9 73. 50		397, 750, 5 94. 54		5, 920, 570, 303. 90		7, 691, 425, 138. 90	3, 206, 914, 152. 46	10, 898, 339, 291. 36					
三、本期增减变动金额 (减少以"一"号填 列)	149, 890, 00 0. 00				1, 212, 110, 000. 00		145, 987 . 71		51, 454, 89 7. 25		1, 032, 057, 855. 45		2, 445, 658, 740. 41	424, 252, 26 8. 99	2, 869, 911, 0 09. 4					
(一) 综合收益总额	_				_		145, 987 . 71		_		1, 083, 512, 752. 70		1, 083, 658, 740. 41	460, 907, 19 7. 36	1, 544, 565, 9 37. 77					
(二)所有者投入和减 少资本	149, 890, 00 0. 00				1, 212, 110, 000. 00		_		1		_		1, 362, 000, 000. 00	329, 750, 30 0. 03	1, 691, 750, 3 00. 03					
1. 所有者投入的普通股	149, 890, 00 0. 00				1, 212, 110, 000. 00		_		1		_		1, 362, 000, 000. 00	316, 958, 23 7. 00	1, 678, 958, 2 37. 00					
2. 其他权益工具持有者投入资本																				
3. 股份支付计入所有 者权益的金额																				
4. 其他	_				-		-		-		_		_	12, 792, 063 . 03	12, 792, 063. 03					
(三)利润分配	_				I		-		51, 454, 89 7. 25		-51, 454, 89 7. 25		_	-366, 405, 2 28. 40	-366, 405, 22 8. 40					

1. 提取盈余公积	-		-		-	51, 454, 89	-51, 454, 89	_	-	-
						7. 25	7. 25			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)	_		_		-	-	_	_	-366, 405, 2	-366, 405, 22
的分配									28. 40	8.40
4. 其他		1				1				
(四)所有者权益内部										
结转										
1. 资本公积转增资本		1				1				1
(或股本)		<b></b>				<u> </u>				<u> </u>
2. 盈余公积转增资本		ı				1				1
(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损		1				1				1
4. 设定受益计划变动										
额结转留存收益		I				1				1
5. 其他综合收益结转										
留存收益		ı				1				1
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	1, 498, 890,		1, 233, 993,	2	2, 366, 9	449, 205, 4	6, 952, 628,	10, 137, 083	3, 631, 166,	13, 768, 250,
	000.00		266.96		61.21	91.79	159.35	, 879. 31	421.45	300.76

									201	.8 年度					
		归属于母公司所有者权益													
项目		其他	权益工	具						一般				少数股东权	所有者权益
	实收资本 (或股本)	字收资本										益	合计		
一、上年期末余额	1, 349, 000,				21, 702, 948		2, 308, 22		311, 805,		4, 981, 120		6, 665, 936,	3, 124, 508,	9, 790, 445, 0
	000.00	000.00 0.71 192.18 ,455.42 816.											816.71	267. 10	83.81
加:会计政策变更								_							

			2013 ++					
前期差错更正								
同一控制下企业								
合并								
其他								
二、本年期初余额	1, 349, 000,	21, 702, 948	2, 308, 22	311, 805,	4, 981, 120	6, 665, 936,	3, 124, 508,	9, 790, 445, 0
	000.00	. 40	0.71	192. 18	, 455. 42	816.71	267. 10	83.81
三、本期增减变动金额	_	180, 318. 56	-87, 247.	85, 945, 4	892, 213, 8	978, 252, 27	42, 244, 439	1, 020, 496, 7
(减少以"一"号填			21	02. 36	02.95	6.66	. 84	16. 5
列)								
(一) 综合收益总额	-	-	-87, 247.	-	978, 159, 2	978, 071, 95	456, 462, 35	1, 434, 534, 3
			21		05.31	8.10	5. 51	13.61
(二)所有者投入和减	_	180, 318. 56	_	-	_	180, 318. 56	-62, 907, 24	-62, 726, 927
少资本							5. 86	. 30
1. 所有者投入的普通	-	_	_	_	_	_	102, 682, 40	102, 682, 400
股							0.00	.00
2. 其他权益工具持有								
者投入资本	_							
3. 股份支付计入所有								
者权益的金额	<del>                                     </del>	 100 010 50			_	100 010 50	165 500 6	1.05 400 00
4. 其他	_	180, 318. 56				180, 318. 56	-165, 589, 6 45. 86	-165, 409, 32 7. 3
(三)利润分配	_	_	_	85, 945, 4	-85, 945, 4	_	-351, 310, 6	-351, 310, 66
				02. 36	02.36		69.81	9.81
1. 提取盈余公积	_	_	-	85, 945, 4	-85, 945, 4	-	-	_
				02.36	02. 36			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)	-	_	-	_	_	_	-351, 310, 6	-351, 310, 66
的分配							69.81	9.81
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								
					<u> </u>		1	

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	1, 349, 000,		21, 883, 266	2, 220, 97	397, 750,	5, 873, 334	7, 644, 189,	3, 166, 752,	10, 810, 941,
	000.00		. 96	3.50	594.54	, 258. 37	093.37	706.94	800.31

法定代表人: 赵志松 主管会计工作负责人: 龚菊平 会计机构负责人: 李倩

# 母公司所有者权益变动表

2019年1—12月

							2019 年度				
项目	实收资本(或股 本)	其他优先股	权益 永续债	工具 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	1, 349, 000, 000. 00				353, 477, 248. 71		2, 220, 973. 50		397, 750, 594. 54	3, 216, 785, 350. 94	5, 319, 234, 167. 69
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1, 349, 000, 000. 00				353, 477, 248. 71		2, 220, 973. 50		397, 750, 594. 54	3, 216, 785, 350. 94	5, 319, 234, 167. 69
三、本期增减变动金额(减少以"一"号填列)	149, 890, 000. 00				1, 212, 110, 000. 00		197, 385. 23		51, 454, 897. 25	463, 094, 075. 29	1, 876, 746, 357. 77
(一) 综合收益总额							197, 385. 23			514, 548, 972. 54	514, 746, 357. 77
(二)所有者投入和减少资 本	149, 890, 000. 00				1, 212, 110, 000. 00		_		_	1	1, 362, 000, 000. 00
1. 所有者投入的普通股	149, 890, 000. 00				1, 212, 110, 000. 00		_		_	I	1, 362, 000, 000. 00
2. 其他权益工具持有者投入资本											

3. 股份支付计入所有者权							
益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配	-		_	_	51, 454, 897. 25	-51, 454, 897. 25	-
1. 提取盈余公积	_		-	_	51, 454, 897. 25	-51, 454, 897. 25	-
2. 对所有者(或股东)的							
分配							
3. 其他							
(四)所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或							
股本)							
2. 盈余公积转增资本(或							
股本) 3. 盈余公积弥补亏损							
4. 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	1, 498, 890, 000. 00		1, 565, 587, 248. 71	2, 418, 358. 73	 449, 205, 491. 79	3, 679, 879, 426. 23	7, 195, 980, 525. 46

		2018 年度													
		其他权益工具		C具											
项目	实收资本(或股 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	1, 349, 000, 000. 00				353, 477, 248. 71		2, 308, 220. 71		311, 805, 192. 18	2, 443, 276, 729. 71	4, 459, 867, 391. 31				
加:会计政策变更															
前期差错更正															
其他															

			2013	一千/文][[[口			
二、本年期初余额	1, 349, 000, 000. 00		353, 477, 248. 71	2, 308, 220. 71	311, 805, 192. 18	2, 443, 276, 729. 71	4, 459, 867, 391. 31
三、本期增减变动金额(减	-		-	-87, 247. 21	85, 945, 402. 36	773, 508, 621. 23	859, 366, 776. 38
少以"一"号填列)							
(一) 综合收益总额	_		_	-87, 247. 21	_	859, 454, 023. 59	859, 366, 776. 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	-		-	-	85, 945, 402. 36	-85, 945, 402. 36	-
1. 提取盈余公积	-		-	_	85, 945, 402. 36	-85, 945, 402. 36	-
2. 对所有者(或股东)的							
分配							
3. 其他							
(四)所有者权益内部结 转							
1. 资本公积转增资本(或							
股本)							
2. 盈余公积转增资本(或 股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 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	1, 349, 000, 000. 00		353, 477, 248. 71	2, 220, 973. 50	397, 750, 594. 54	3, 216, 785, 350. 94	5, 319, 234, 167. 69
·	1	 1			I		

法定代表人: 赵志松 主管会计工作负责人: 龚菊平 会计机构负责人: 李倩

### 三、公司基本情况

### 1. 公司概况

√适用 □不适用

中新苏州工业园区开发集团股份有限公司(以下简称"本公司")前身为中新苏州工业园区开发有限公司(以下简称"有限公司"),是一家在中华人民共和国江苏省苏州市注册成立的股份有限公司,于 1994年8月13日成立。本公司所发行人民币普通股A股股票,已在上海证券交易所上市。本公司总部位于苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦48楼。

本集团主要经营活动为:土地一级开发与经营、投资、举办企业、房地产开发与经营(不含除长租公寓以外的住宅)、工业厂房及科研载体的开发与运营、物业管理、项目管理、酒店及酒店式公寓的经营管理、咨询服务、产业与基础设施开发、基础设施投资、经营和管理、市政工程施工、园林及绿化工程的施工。

本集团的控股股东为于中国成立的苏州中方财团控股股份有限公司("中方财团"),本公司的最终控制方为苏州工业园区国有资产控股发展有限公司("园区国控")。

本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 4 月 14 日决议批准。根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。

### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,本期合并范围变化情况参见附注八。

### 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则一基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称"企业会计准则")编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定 计提相应的减值准备。

### 2. 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础列报。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

√适用 □不适用

本财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的主要会计政策和会计估计编制。本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计,主要体现在收入确认、存货计价等。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团于2019年12月31日的财务状况以及2019年度的经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3. 营业周期

√适用 □不适用 本集团的营业周期为 12 个月

### 4. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外,均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业、根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币、编制财务报表时折算为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√活用 □不适用

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。

### 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制并非暂时性的,为同一控制下的 企业合并。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方,参与合并 的其他企业为被合并方。合并日指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉),按合并 日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的 合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价,不足冲减的则调整留存 收益。

### 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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,并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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,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支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核,复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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。

### 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司,是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分,以及本公司所控制的结构化主体等)。

编制合并财务报表时,子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

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股东权益中所享有的份额的,其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司,被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之 日起纳入合并财务报表,直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨 认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司,被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对前期财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的,本集团重新评估是否控制被投资

不丧失控制权情况下,少数股东权益发生变化作为权益性交易。

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

方。

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。

### 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金,是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款;现金等价物,是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

### 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

本集团对于发生的外币交易,将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时,采用交易发生目的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表目,对于外币货币性项目采用资产负债表目即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额,除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外,均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生目的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定目的即期汇率折算,由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

对于境外经营,本集团在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币:对资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算,股东权益项目除"未分配利润"项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算;利润表中的收入和费用项目,采用交易发生当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额,确认为其他综合收益。处置境外经营时,将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益,部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量,采用现金流量发生当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响 额作为调节项目,在现金流量表中单独列报。

### 10. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具,是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### 金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

满足下列条件的,终止确认金融资产(或金融资产的一部分),或一组类似金融资产的一部分),即从其账户和资产负债表内予以转销:

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满:
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利,或在"过手协议"下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或(b)虽然实质上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的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人 以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替 换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款的约定,在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日,是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业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、以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类:

### 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的,分类为以摊余成本计量的金融资产:管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标;该金融资产的合同条款规定,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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,其终止确认、修改或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产之外的金融资产,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。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量,所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产,自资产负债表日起超过一年且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。

### 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类:

### 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。

### 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项,本集团运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失 金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项,本集团选择运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产,本集团在每个资产负债表日评估其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未显著增加,处于第一阶段,本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本集团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,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果初始确认后发生信用减值的,处于第三阶段,本集团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,并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具,本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征,以账龄组合为基础评估金融工具的预期信用损失。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露 参见附注十、2。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时,本集团直接减记该金融资产的账面余额。

### 金融工具抵销

同时满足下列条件的,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;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。

### 金融资产转移

本集团已将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。

本集团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,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

### 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

### 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

### 13. 应收款项融资

□适用 √不适用

### 14. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

### 15. 存货

√适用 □不适用

存货包括开发成本、开发产品、工程施工、原材料和低值易耗品。

存货按照成本进行初始计量。

开发成本和开发产品主要包括土地取得成本、前期开发费用、工程建筑成本、基础设施成本、配套设施成本、资本化利息以及与工程相关的其他费用等。公共配套设施按实际成本计入开发成本,完工时,转入商品房等可售物业的成本。

工程施工按累计已发生的工程施工成本和累计已确认的毛利(亏损)减已办理结算的价款金额及合同预计损失准备列示。工程施工成本包括在施工过程中发生的人工费、材料费、机械使用费、其他直接费用、间接费用等。

除上述之外的其他存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

除原材料和低值易耗品外的存货日常核算采用个别计价法,原材料的日常核算采用加权平均法,低值易耗 品采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值的,计提存货跌价准备, 计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失,使得存货的可变现净值高于其账面价值, 则在原已计提的存货跌价准备金额内,将以前减记的金额予以恢复,转回的金额计入当期损益。

可变现净值,是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时,原则上按照单个存货项目计提,对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备。

本集团根据实际情况估计单项建造合同总成本,若单项建造合同预计总成本将超过其预计总收入,则提取合同预计损失准备,计入当期损益。

### 16. 合同资产

- (1). 合同资产的确认方法及标准
- □适用 √不适用
- (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法
- □适用 √不适用
- 17. 持有待售资产
- □适用 √不适用
- 18. 债权投资
- (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法
- □适用 √不适用
- 19. 其他债权投资
- (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法
- □适用 √不适用
- 20. 长期应收款
- (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法
- □适用 √不适用

### 21. 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 以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的账面价值的份额作为初始投资成本;初 始投资成本与合并对价账面价值之间差额,调整资本公积(不足冲减的,冲减留存收益);合并日之前的其 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,因 被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益,在处置该项投 资时转入当期损益; 其中, 处置后仍为长期股权投资的按比例结转, 处置后转换为金融工具的则全额结转。 通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本(通过多次交易分步实 现非同一控制下的企业合并的,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 之和作为初始投资成本),合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公 允价值之和;购买日之前持有的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,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分 配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益,在处置该项投资时转入当期损益;其中,处置后仍为长期 股权投资的按比例结转,处置后转换为金融工具的则全额结转。除企业合并形成的长期股权投资以外方式 取得的长期股权投资,按照下列方法确定初始投资成本:支付现金取得的,以实际支付的购买价款及与取 得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本;发行权益性证券取得的,以发 行权益性证券的公允价值作为初始投资成本;通过非货币性资产交换取得的,按照《企业会计准则第7号 一非货币性资产交换》确定初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方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回报金额。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的,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。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的,长期股权投资采用权益法核算。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。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。

采用权益法时,长期股权投资的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, 归入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成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,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。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资产等的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵消与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认,但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损,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,本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

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,因处置终止采用权益法的,原权益法核算的相关其他综合收益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,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益,全部转入当期损益;仍采用权益法的,原权益法核算的相关其他综合收益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并按比例转入当期损益,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益,按相应的比例转入当期损益。

### 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的:

折旧或摊销方法

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房地产,包括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、已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量,则计入投资性房地产成本。否则,于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

投资性房地产的折旧或摊销采用年限平均法计提,使用寿命、预计净残值率及年折旧/(摊销)率如下:

类别	使用寿命	估计净残值率	年折旧/(摊销)率
土地使用权	50 年	_	2%
房屋及建筑物	10-25 年	0-10%	3. 6-10%

### 23. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出,符合该确认条件的,计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值;否则,在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款,相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

固定资产折旧采用年限平均法计提,各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下:

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-35年	0-10%	2. 57-5%
固定资产装修	年限平均法	5-25年	0-10%	3.6-20%
机器设备及管网	年限平均法	3-20年	5-10%	4. 5-31. 7%
运输设备	年限平均法	5-10年	3-10%	9-19.4%
办公及其他设备	年限平均法	5-10年	3-10%	9-19.4%

本集团至少于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

### 24. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产、存货(开发产品)或投资性房地产。

### 25. 借款费用

√适用 □不适用

借款费用,是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本,包括借款利息、折价或者溢价摊销、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,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,是指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(开发成本)等资产。

借款费用同时满足下列条件的,才能开始资本化:

- (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或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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,借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间,每一会计期间的利息资本化金额,按照下列方法确定:

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用,减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款,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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中,发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用,计入当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

### 26. 生物资产

□适用 √不适用

### 27. 油气资产

□适用 √不适用

### 28. 使用权资产

□适用 √不适用

### 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团,且其成本能够可靠地计量时才予以确认,并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产,其公允价值能够可靠地计量的,即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命,无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下:

类别	使用寿命
软件	5-10年
土地使用权	40-50 年
其他	10 年

本集团取得的土地使用权,通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物,相关土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。

使用寿命有限的无形资产,在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,必要时进行调整。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

□适用 √不适用

### 30. 长期资产减值

√适用 □不适用

本集团对除存货、递延所得税资产、金融资产外的资产减值,按以下方法确定:

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象,存在减值迹象的,本集团将估计其可收回金额,进行减值测试。对因企业合并所形成的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,至少于每年末都进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产,也每年进行减值测试。

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。本集团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时,本集团将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言,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。相关的资产组或资产组组合,是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合,且不大于本集团确定的报告分部。

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,首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,确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较其账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或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。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

### 31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用采用直线法摊销,摊销期如下:

类别	摊销期
租赁费	30 年
售楼处装修费	3-5 年

### 32. 合同负债

### (1). 合同负债的确认方法

□适用 √不适用

### 33. 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工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。

### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险,相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

□适用 √不适用

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

### 34. 租赁负债

□适用 √不适用

### 35. 预计负债

√适用 □不适用

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外,当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本集团将其确认为预计负债:

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务;
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的帐面价值进行复核。有确凿证据表明该帐面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### 36. 股份支付

□适用 √不适用

# 37. 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

### 38. 收入

√适用 □不适用

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量,并同时满足下列条件时予以确认。

### 商品房销售收入

商品房销售在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格,与买方签订了销售合同且商品房已移交给买方,不再对该商品房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权,相关的价款已经收到或取得了收款的证据,并且与销售该商品房有关的成本能够可靠地计量时,确认商品房销售收入的实现。销售商品房收入金额,按照与买方的合同或协议价款确定。

### 土地一级开发收入

对于采取收益分成开发模式的土地一级开发业务,在同时满足下列条件的前提下,按已发生的各项相关成本占预计总成本的比例计算确认收入: (1)国土资源管理部门已与土地使用权受让方签订了《国有土地使用权出让合同》; (2)相关的价款已经收到或取得了收款的证据; (3)与土地一级开发有关的已发生的成本能够可靠地计量,将发生的成本能够可靠地估计。

对于采取成本加成开发模式的土地一级开发业务,在同时满足下列条件的前提下,本集团按完工百分比法确认该等收入:(1)与合同相关的经济利益很可能流入企业;(2)实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

### 销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制,且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量,确认为收入的实现。销售商品收入金额,按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外;合同或协议价款的收取采用递延方式,实质上具有融资性质的,按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

### 提供劳务收入

于资产负债表日,在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,按完工百分比法确认提供劳务收入;否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入本集团,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。本集团以已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额,按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

### 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

### 建造合同

于资产负债表日,建造合同的结果能够可靠估计的情况下,按完工百分比法确认合同收入和合同费用;否则按已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认收入。建造合同的结果能够可靠估计,是指与合同相关的经济利益很可能流入本集团,实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;就固定造价合同而言,还需满足下列条件;合同总收入能够可靠地计量,且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。本集团以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。合同总收入金额,包括合同规定的初始收入和因合同变更、索赔、奖励等形成的收入。

### 租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认,或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 股利收入

股利于股东确立了收取款项的权利时确认为投资收益。

### 39. 合同成本

□适用 √不适用

### 40. 政府补助

√适用 □不适用

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时,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。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的,作为与资产相关的政府补助;政府文件不明确的,以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断,以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。

政府补助按照总额法确认计量

与收益相关的政府补助,用于补偿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,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(但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,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。与日常活动无关的政府补助,应当计入营业外收入。

### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉,或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外,均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产,按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债,除非:

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:商誉的初始确认,或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认:该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损:
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认由此产生的递延所得税资产,除非:

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损;
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,依据税法规定,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量,并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日,本集团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,减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日,本集团

重新评估未确认的递延所得税资产,在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转 回的限度内,确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时,递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示: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;递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者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和递延所得税负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁,除此之外的均为经营租赁。

### 作为经营租赁出租人

经营租赁租金收入的确认原则详见附注五、38"收入"部分中对经营租赁收入的确认和计量原则的表述。

### 作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出,在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益,或有租金在实际 发生时计入当期损益。

### (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

融资租出的资产,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作为未实现融资收益,在租赁期各个期间采用实际利率法进行确认。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设,这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露,以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

### 判断

在应用本集团的会计政策的过程中,管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断:

经营租赁与融资租赁的划分

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁,除融资租赁以外的租赁为经营租赁。满足下列标准之一的,即应认定为融资租赁:

(1) 在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;

- (2) 承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可合理地确定承租人将会行使这种选择权;
- (3) 即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分;
- (4) 承租人租赁开始日的最低租赁付款额的现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;出租人在租赁开始日最低租赁收款额的现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;
- (5) 租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。

#### 经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为,根据租赁合同的条款,本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬,因此作为经营租赁处理。

#### 投资性房地产与自用房地产、存货的划分

本集团将为赚取租金或资本增值,或者两者兼有而持有的房地产项目作为投资性房地产核算,而为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产项目则作为自用房地产核算。同时,对于在正常经营过程中销售的或为销售而正在开发的商品房和土地则作为存货核算。

#### 业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式,在判断业务模式时,本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时,本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

#### 合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征,需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时,包含对货币时间价值的修正进行评估时,需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产,需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

#### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源,可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

#### 金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估,应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计,需考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时,本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

#### 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额以抵扣可抵扣亏损的限度内,应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税所得额发生的时间和金额,结合纳税筹划策略,以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### 存货跌价准备

于每个资产负债表日,房地产开发成本、房地产开发产品的可变现净值低于其成本的,本集团计提存货跌价准备。本集团依据存货的估计售价(参考可比项目)减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额估计存货的可变现净值。

于每个资产负债表日,本集团根据实际情况估计单项建造合同总成本,若单项建造合同预计总成本将超过其预计总收入,则提取合同预计损失准备,计入当期损益。

#### 投资性房地产减值准备

于每个资产负债表日,投资性房地产的可回收金额低于其成本的,本集团计提投资性房地产减值准备。本 集团聘请具有相关资质的评估机构,对本集团投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值 评估,以其评估金额作为本集团投资性房地产的可回收金额。

#### 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。当存在迹象表明其账面金额不可收回时,进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时,管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量,并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### 商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时,本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量,同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注七、28。

#### 非上市股权投资的公允价值

非上市的股权投资的估值,是根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量。这要求本集团估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率,因此具有不确定性。

#### 固定资产的可使用年限和残值

本集团对固定资产在考虑其残值后,在预计使用寿命内计提折旧。本集团定期审阅相关资产的预计使用寿命和残值,以决定将计入2019年度的折旧费用数额。资产使用寿命和残值是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的技术改变、市况变动及实际损耗情况而确定。如果以前的估计发生重大变化,则会在未来期间对折旧费用进行调整。

#### 投资性房地产的可使用年限和残值

本集团对投资性房地产在考虑其残值后,在预计使用寿命内计提折旧/摊销。本集团定期审阅相关资产的预计使用寿命和残值,以决定将计入每个报告期的折旧/摊销费用数额。资产使用寿命和残值是本集团根据对同类资产的已往经验并结合预期的市况变动及实际损耗情况而确定。如果以前的估计发生重大变化,则会在未来期间对折旧/摊销费用进行调整。

#### 土地一级开发项目的预计总成本

本集团根据各项已发生成本占预计总成本的比例计算确认收益分成模式下的土地一级开发收入。管理层随着土地开发进度对预计总成本进行必要的重估及修正,该等估计的变化将会影响土地开发完工进度,进而影响变化当年及以后年度的收入确认金额。

#### 土地增值税

本集团需要对土地增值税的计提金额进行估算,在作出估算的时候,主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释,预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。本集团在土地增值税清算时,实际缴付税金可能与本集团预估的金额存在差异。

#### 44. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称 和金额)
2017年,财政部颁布了修订的《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		2019 年 1 月 1 日合并资产负债表,可供出售金融资产由 130, 240, 504. 00 元变更为 0 元;

|--|

#### 其他说明

## 新金融工具准则

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式,确定了三个主要的计量类别:摊余成本;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益;以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式,以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地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。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由"已发生损失模型"改为"预期信用损失模型",适用于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,以及贷款承诺和财务担保合同。

本集团持有的某些基金投资以及股权投资,其收益取决于标的资产的收益率。本集团于 2019 年 1 月 1 日之前将其分类为可供出售金融资产。2019 年 1 月 1 日之后,本集团分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付,因此将该等基金投资以及股权投资重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,列报为其他非流动金融资产。

#### 财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)要求,资产负债表中,"应收票据及应收账款"项目分拆为"应收票据"及"应收账款","应付票据及应付账款"项目分拆为"应付票据"及"应付账款",本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。此外,随本年新金融工具准则的执行,按照《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)要求,"其他应收款"项目中的"应收利息"改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息(基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中),"其他应付款"项目中的"应付利息"改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息(基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中),参照新金融工具准则的衔接规定不追溯调整比较数据。

#### (2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

# (3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况 √适用 □不适用

合并资产负债表

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	3, 234, 660, 894. 27	3, 234, 660, 894. 27	_
结算备付金			
拆出资金			

	2019 中中/文10日		
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当			
期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	1, 250, 000. 00	1, 250, 000. 00	=
应收账款	206, 800, 191. 22	206, 800, 191. 22	
应收款项融资			
预付款项	13, 964, 152. 39	13, 964, 152. 39	=
应收保费	10,001,102.00	10,001,102.00	
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1, 221, 283, 899. 21	1, 221, 283, 899. 21	
其中: 应收利息	90, 181. 93	90, 181. 93	
应收股利	50, 101. 55	90, 101. 93	
买入返售金融资产	0 047 479 074 41	9 047 479 074 41	
存货	8, 947, 472, 974. 41	8, 947, 472, 974. 41	
持有待售资产	105 000 401 00	105 000 401 00	
一年内到期的非流动资产	135, 366, 491. 98	135, 366, 491. 98	_
其他流动资产	268, 580, 927. 87	268, 580, 927. 87	_
流动资产合计	14, 029, 379, 531. 35	14, 029, 379, 531. 35	
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	130, 240, 504. 00	-	-130, 240, 504. 00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	218, 320, 480. 54	218, 320, 480. 54	_
长期股权投资	3, 458, 648, 220. 79	3, 458, 648, 220. 79	_
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	-	246, 770, 492. 06	246, 770, 492. 06
投资性房地产	2, 415, 738, 767. 82	2, 415, 738, 767. 82	_
固定资产	1, 324, 679, 080. 88	1, 324, 679, 080. 88	-
在建工程	260, 943, 676. 19	260, 943, 676. 19	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	182, 230, 374. 52	182, 230, 374. 52	_
开发支出	, ,	, ,	
商誉	=	-	=
长期待摊费用	2, 397, 923. 61	2, 397, 923. 61	
递延所得税资产	504, 572, 412. 01	504, 572, 412. 01	
其他非流动资产	11, 987, 983. 00	11, 987, 983. 00	=
非流动资产合计	8, 509, 759, 423. 36	8, 626, 289, 411. 42	116, 529, 988. 06
资产总计	22, 539, 138, 954. 71	22, 655, 668, 942. 77	116, 529, 988. 06
流动负债:	22, 550, 100, 001, 11	22, 000, 000, 012. 11	110, 020, 000. 00
短期借款	705, 000, 000. 00	705, 000, 000. 00	
向中央银行借款	100,000,000.00	100,000,000.00	
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当			
ツムル川田川里山共文切川八コ			

期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1, 971, 980, 075. 79	1, 971, 980, 075. 79	=
预收款项	3, 539, 757, 614. 70	3, 539, 757, 614. 70	
卖出回购金融资产款	0,000,000,011	3, 330, 131, 32 11 13	
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	150, 131, 930. 88	150, 131, 930. 88	=
应交税费	634, 310, 831. 33	634, 310, 831. 33	
其他应付款	2, 584, 799, 680. 33	2, 584, 799, 680. 33	
其中: 应付利息	3, 674, 523. 39	3, 674, 523. 39	
应付股利	5,074,525.55	5,074,525.59	_
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
	497 GGG GGG GG	497 GGG GGG GG	
一年内到期的非流动负债	487, 666, 666. 66	487, 666, 666, 66	
其他流动负债	74, 975, 075, 97	74, 975, 075. 97	<del>-</del>
流动负债合计	10, 148, 621, 875. 66	10, 148, 621, 875. 66	<del>-</del>
非流动负债:			
保险合同准备金	1 410 150 000 05	1 410 150 000 05	
长期借款	1, 418, 173, 283. 87	1, 418, 173, 283. 87	_
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	161, 401, 994. 87	161, 401, 994. 87	-
递延所得税负债	-	29, 132, 497. 01	29, 132, 497. 01
其他非流动负债			
非流动负债合计	1, 579, 575, 278. 74	1, 608, 707, 775. 75	29, 132, 497. 01
负债合计	11, 728, 197, 154. 40	11, 757, 329, 651. 41	29, 132, 497. 01
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	1, 349, 000, 000. 00	1, 349, 000, 000. 00	=
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	21, 883, 266. 96	21, 883, 266. 96	-
减: 库存股			
其他综合收益	2, 220, 973. 50	2, 220, 973. 50	_
专项储备			
盈余公积	397, 750, 594. 54	397, 750, 594. 54	=
一般风险准备			
未分配利润	5, 873, 334, 258. 37	5, 920, 570, 303. 90	47, 236, 045. 53
归属于母公司所有者权益(或股	7, 644, 189, 093. 37	7, 691, 425, 138. 90	47, 236, 045. 53
东权益)合计	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	, , ==,====	, -, -,
少数股东权益	3, 166, 752, 706. 94	3, 206, 914, 152. 46	40, 161, 445. 52
> >>/4 4	5, 255, 155, 155, 15	0, 200, 011, 102, 10	10, 101, 110, 02

所有者权益(或股东权益)合	10, 810, 941, 800. 31	10, 898, 339, 291. 36	87, 397, 491. 05
计			
负债和所有者权益(或股东权益)	22, 539, 138, 954. 71	22, 655, 668, 942. 77	116, 529, 988. 06
总计			

# 各项目调整情况的说明:

□适用 √不适用

# 母公司资产负债表

项目	2018年12月31日	单位 2019年1月1日	:元 币种:人民币 <b>调整数</b>
流动资产:	2010 平 12 万 31 日	2019 平 1 万 1 日	州正奴
货币资金	600, 740, 839. 42	600, 740, 839. 42	
交易性金融资产	000, 110, 000. 12	000, 110, 000. 12	
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	94, 893, 776. 50	94, 893, 776. 50	
应收款项融资	,,	-,,,	
预付款项	1, 936, 251. 75	1, 936, 251. 75	=
其他应收款	64, 270, 030. 28	64, 270, 030. 28	=
其中: 应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	3, 148, 398, 721. 71	3, 148, 398, 721. 71	-
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	13, 741, 958. 56	13, 741, 958. 56	-
其他流动资产	14, 867, 738. 70	14, 867, 738. 70	_
流动资产合计	3, 938, 849, 316. 92	3, 938, 849, 316. 92	_
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产	37, 080, 000. 00	-	-37, 080, 000. 00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	218, 320, 480. 54	218, 320, 480. 54	-
长期股权投资	3, 358, 815, 962. 23	3, 358, 815, 962. 23	_
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	=	37, 080, 000. 00	37, 080, 000. 00
投资性房地产	1, 679, 397, 954. 66	1, 679, 397, 954. 66	
固定资产	124, 059, 915. 62	124, 059, 915. 62	_
在建工程	108, 702, 884. 49	108, 702, 884. 49	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	23, 560, 396. 34	23, 560, 396. 34	=
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	192, 500. 00	192, 500. 00	
递延所得税资产	202, 963, 321. 19	202, 963, 321. 19	
其他非流动资产			

	2019 中中反派日		
非流动资产合计	5, 753, 093, 415. 07	5, 753, 093, 415. 07	
资产总计	9, 691, 942, 731. 99	9, 691, 942, 731. 99	
流动负债:	<u>.</u>		
短期借款	700, 000, 000. 00	700, 000, 000. 00	=
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损			
益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	426, 686, 728. 67	426, 686, 728. 67	
预收款项	179, 481, 816. 44	179, 481, 816. 44	
应付职工薪酬	40, 962, 852. 50	40, 962, 852. 50	
应交税费	181, 905, 416. 65	181, 905, 416. 65	_
其他应付款	1, 773, 087, 103. 78	1, 773, 087, 103. 78	
其中: 应付利息	-	-	
应付股利	_	_	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	210, 000, 000. 00	210, 000, 000. 00	
其他流动负债	27, 969, 185. 35	27, 969, 185. 35	
流动负债合计	3, 540, 093, 103. 39	3, 540, 093, 103. 39	_
	3, 340, 093, 103. 39	3, 540, 093, 103, 39	
	820, 900, 000. 00	820, 900, 000. 00	
长期借款	820, 900, 000. 00	820, 900, 000. 00	
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	. =	. =00 10= 10	
递延收益	4, 792, 405. 49	4, 792, 405. 49	
递延所得税负债	_	_	
其他非流动负债	6, 923, 055. 42	6, 923, 055. 42	
非流动负债合计	832, 615, 460. 91	832, 615, 460. 91	
负债合计	4, 372, 708, 564. 30	4, 372, 708, 564. 30	_
所有者权益(或股东权益):			
实收资本 (或股本)	1, 349, 000, 000. 00	1, 349, 000, 000. 00	_
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	353, 477, 248. 71	353, 477, 248. 71	=
减:库存股	-	-	=
其他综合收益	2, 220, 973. 50	2, 220, 973. 50	
专项储备			
盈余公积	397, 750, 594. 54	397, 750, 594. 54	
未分配利润	3, 216, 785, 350. 94	3, 216, 785, 350. 94	
所有者权益(或股东权益)合计	5, 319, 234, 167. 69	5, 319, 234, 167. 69	
负债和所有者权益(或股东权益)总计	9, 691, 942, 731. 99	9, 691, 942, 731. 99	=

各项目调整情况的说明:

<sup>□</sup>适用 √不适用

#### (4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□适用 √不适用

#### 45. 其他

√适用 □不适用

#### 维修基金

本集团收到业主委托代为管理的公共维修基金,计入其他应付款,在办理房产登记时支付给相关房地产管理部门专户存放,专项用于商品房公共部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

#### 质量保证金

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留,在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内 无质量问题时,再行支付给施工单位。质量保证金通过"应付账款"科目核算。

#### 利润分配

本集团的现金股利,于股东大会批准后确认为负债。

#### 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量其他非流动金融资产。公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债,假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行;不存在主要市场的,本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的,考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力,或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团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,优先使用相关可观察输入值,只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债,根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值,确定所属的公允价值层次:第一层次输入值,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;第二层次输入值,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;第三层次输入值,相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日,本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估,以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

,		
税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按相应的税率计算销项 税,并按扣除当期允许抵扣的进项	3%、5%、6%、9%、10%、13%及16%

	税额后的差额缴纳增值税。	
营业税		3%及 5%
土地增值税	按房地产销售收入的增值额计算	30%至 60%
城市维护建设税	按实际缴纳流转税计算	5%或 7%
教育费附加	按实际缴纳流转税计算	5%
企业所得税	应纳税所得额	12.5%、15%、17%、20%及25%
代扣缴个人所得税		本集团支付予个人的薪金所得额, 由本集团依税法代扣缴个人所得 税。

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明 √适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
中新工业园区开发私人有限公司("中新私人")	17%

本公司于新加坡的子公司企业所得税按应纳税所得额的17%计缴。

#### 2. 税收优惠

√适用 □不适用

本集团子公司苏州工业园区中法环境技术有限公司(以下简称"中法环境")的污泥干化处置项目符合《中华人民共和国企业所得税法实施条例》("实施条例")对环境保护项目的规定,根据实施条例第八十八条的相关规定以及江苏省苏州工业园区国家税务局第二税务分局出具的证明,2017年度中法环境成功申请"高新技术企业",2017年度至2019年度适用的所得税税率为15%。

中法环境运营的苏州工业园区污泥处置及资源化利用项目二期工程符合《环境保护、节能节水项目企业所得税优惠目录》中的公共污水项目的相关规定以及江苏省苏州工业园区国家税务局第一税务分局出具的证明,中法环境二期工程自 2016 年度开始享受所得税"三免三减半",惟依规定,中法环境 2016 年度、2017年度和 2018 年度适用的所得税率为 0;2019 年度至 2021 年度适用的所得税率为 12.5%。

中法环境 2016 年新增的环境保护节能节水安全生产等二期工程专用设备投资符合实施条例对税额抵免的规定,并经江苏省苏州工业园区国家税务局第一税务分局备案,中法环境 2016 年环境保护节能节水安全生产等专用设备投资总额为人民币 44,997,096.61 元,投资额的 10%人民币 4,499,709.66 元可从当年或以后年度的应纳税额中抵免。2016 至 2018 年度中法环境免交企业所得税,因此可自 2019 年度起予以抵免。

本集团子公司中新苏州工业园区环保技术有限公司(以下简称"中新环技")的园区综合污水处理厂项目符合《关于从事污染防治的第三方企业所得税政策问题的公告》(财务部公告 2019 年第 60 号)的规定,并经江苏省苏州工业园区国家税务局备案,中新环技在 2019 年度减按 15%的税率缴纳企业所得税。

本集团子公司苏州东吴热电有限公司(以下简称"东吴热电")提供的污泥处置劳务符合国家税务总局关于发布《企业所得税优惠政策事项办理办法》的公告(财税〔2015〕76号)第八条规定,并经江苏省苏州工业园区国家税务局备案,东吴热电的污泥处置收入自2016年度开始享受所得税"三免三减半",惟依规定,东吴热电污泥处置收入2016年度、2017年度和2018年度适用的所得税率为0;2019年度至2021年度适用的所得税税率为12.5%。东吴热电除污泥处置收入外的应纳税所得额仍按25%的税率就应纳税所得额计缴企业所得税。

本集团之子公司中新苏州工业园区和合酒店资产管理有限公司(以下简称"和合酒店")符合《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)第二条规定,2019年度减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

本集团子公司中法环境、中新环技以及东吴热电提供污水及污泥处置收入属于《财政部、国家税务总局关于资源综合利用及其他产品增值税政策的通知》中污水处理劳务即征即退增值税的范围。根据《关于印发

<资源综合利用产品和劳务增值税优惠目录>的通知》(财税[2015]78号),上述污水及污泥处理劳务均属于资源综合利用劳务收入,分别自 2015年7月1日及 2017年1月1日起,按税法规定税率计算销项税额,并享受增值税即征即退 70%的优惠政策。

#### 3. 其他

□适用 √不适用

#### 七、合并财务报表项目注释

#### 1、 货币资金

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	240, 293. 12	719, 490. 69
银行存款	5, 593, 457, 828. 33	3, 206, 589, 623. 06
其他货币资金	986, 498. 93	27, 351, 780. 52
合计	5, 594, 684, 620. 38	3, 234, 660, 894. 27
其中:存放在境外的款项总额		

其他说明

	2019年12月31日	2018年12月31日
定期存款 按揭保证金及及项目资本金	90, 465, 935. 04 986, 498. 93	7, 897, 855. 66 27, 351, 780. 52
合计	91, 452, 433. 97	35, 249, 636. 18

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。定期存款的存款期分为3个月到1年不等,依本集团的现金需求而定,并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

于 2019 年 12 月 31 日, 无房屋预售资金受到相关银行监管(2018 年 12 月 31 日: 人民币 177, 263, 637. 90元)。鉴于上述监管账户仅对其用途施加了宽泛、非特定限制,在该限度内本集团仍具有较大的自主支配权,因此该部分银行存款未被包括在上述用途受限的货币资金中。

于 2019 年 12 月 31 日,本集团金额为人民币 20,445,449.48 元 (2018 年 12 月 31 日:人民币 11,294,911.34 元的货币资金存放于关联方苏州银行股份有限公司("苏州银行")(参见附注十二、6)。

# 2、 交易性金融资产

□适用 √不适用

# 3、 衍生金融资产

□适用 √不适用

#### 4、 应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位,元 币种,人民币

		一 四 · / · / · / · / · / · / · / · / · / ·
项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,600,000.00	1, 250, 000. 00
合计	1,600,000.00	1, 250, 000. 00

# (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

## (3). 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

□适用 √不适用

# (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

#### (5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

# (7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

#### 5、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	一世, 九 中川, 八八市
账龄	期末账面余额
1年以内	
其中: 1 年以内分项	
1年以内小计	356, 818, 098. 96
1至2年	19, 158, 770. 93
2至3年	11, 822, 609. 52
3年以上	6, 124, 294. 09
减: 其他应收款坏账准备	-5, 559, 306. 76
合计	388, 364, 466. 74

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

	期末余额			期初余额						
类别	账面余额		坏账准备	4	账面	账面余额		坏账准	备	账面
	金额	比例(%)	金额	计提比 例(%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	价值
按单项计提 坏账准备	326, 871, 661. 03	82. 98	4, 947, 110. 52	1.51	321, 924, 550 . 51	207, 526, 471. 54	100.00	726, 280. 32	0. 35	206, 800, 19 1. 22
其中:		•								
单项金额重 大并单独计 提坏账准备						168, 212, 907. 77	81.06	-	-	168, 212, 90 7. 77
单项金额不 重大并单独 计提坏账准 备						39, 313, 563. 77	18.94	726, 280. 32	1.85	38, 587, 283 . 45
按组合计提 坏账准备	67, 052, 112. 47	17. 02	612, 196. 24	0.91	66, 439, 916. 23					
其中:										
按信用风险 特征组计提 坏账准备	67, 052, 112. 47	17. 02	612, 196. 24	0.91	66, 439, 916. 23					
合计	393, 923, 773. 50	/	5, 559, 306. 76	/	388, 364, 466 . 74	207, 526, 471. 54	/	726, 280. 32	/	206, 800, 19 1. 22

#### 按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额						
<b>石</b> 柳	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由			
应收教育咨询费	10, 017, 833. 33	230, 899. 13	2.30	注 1/注 2			
应收污泥处置款	30, 280, 094. 20	449, 776. 67	1.49	注 2			
应收咨询费	18, 468, 500. 00	274, 328. 75	1.49	注 2			
应收工程代理款	33, 342, 973. 97	495, 272. 30	1.49	注 2			
应收招商代理款	24, 367, 387. 00	361, 950. 07	1.49	注 2			
应收工程款	210, 394, 872. 53	3, 134, 883. 60	1.49	注 2			
合计	326, 871, 661. 03	4, 947, 110. 52	1.51	/			

#### 按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

注 1: 由于本集团之子公司中新教育客户张家港国际学校已于 2017 年关停,本集团认为该等应收款项难以收回,因此根据预计损失金额计提相应的坏账准备。

注 2: 本集团对应收政府及关联方的应收账款按照预期信用损失率单项计提坏账准备,对关联方计提的坏账准备参见附注十二、6。

#### 按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:一般风险组合

单位:元 币种:人民币

			7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7
名称		期末余额	
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
一般信用风险组合	67, 052, 112. 47	612, 196. 24	0. 91
合计	67, 052, 112. 47	612, 196. 24	0. 91

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

于 2019 年 12 月 31 日,本公司按照简化计量方法计提坏账准备人民币 612, 196. 24 元。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

#### (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	<b>期初</b>	本期变动金额				期末余额	
类别 期初余额		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	<b>州</b> 小木初	
按单项计提坏 账准备	726, 280. 32	6, 081, 541. 27	870, 092. 24	378, 422. 59	-	5, 559, 306. 76	
合计	726, 280. 32	6, 081, 541. 27	870, 092. 24	378, 422. 59	_	5, 559, 306. 76	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	378, 422. 59

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明:

□适用 √不适用

#### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

于 2019 年 12 月 31 日,位列前五名的应收账款年末余额、占应收账款年末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备年末余额如下:

单位名称	年末余额	占应收账款 余额合计数 的比例	坏账准备 年末余额
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*) 苏州市相城区水利局(水务局) 苏滁现代产业园财政局 苏州工业园区市政工程部(*) 苏州工业园区北润投资	222, 629, 780. 82 30, 228, 033. 40 18, 468, 500. 00 13, 575, 259. 01	56. 52% 7. 67% 4. 69% 3. 45%	3, 306, 914. 47 449, 003. 37 274, 328. 75 201, 645. 17
控股集团有限公司(*)	11, 737, 339. 52	2.98%	<u>174, 344. 95</u>
	296, 638, 912. 75	75. 31%	4, 406, 236. 71

<sup>\*</sup> 江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币210,389,890.82元;苏州工业园区市政工程部1年以内的应收账款为人民币7,261,000.00元;苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司的应收账款账龄在1年以上。

于 2018 年 12 月 31 日,位列前五名的应收账款年末余额、占应收账款年末余额合计数的比例以及相应计提的坏账准备年末余额如下:

单位名称		占应收账款 余额合计数 的比例	坏账准备 年末余额
江苏南通苏通科技产业园区			
管理委员会(*)	32, 042, 999. 62	15. 44%	-
苏州工业园区公租房管理中心(*)	18, 132, 620. 03	8.74%	=
苏州工业园区兆润投资			
控股集团有限公司(*)	11, 737, 339. 52	5.66%	=
国网江苏省电力有限公司	10, 906, 011. 60	5. 26%	=
昆山市污水处理有限公司	8, 702, 020. 48	4.19%	
	81, 520, 991. 25	39. 29%	

\* 江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币31,955,006.47元;苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司1年以内的应收账款为人民币450,000.00元;苏州工业园区公租房管理中心的应收账款账龄在1年以上。

#### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

#### 6、 应收款项融资

□适用 √不适用

#### 7、 预付款项

#### (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末	余额	期初	余额
<b>火区 0</b> 4	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	9, 806, 004. 86	99. 72%	13, 899, 012. 12	99. 53%
1至2年	4, 440. 00	0.05%	23, 247. 00	0. 17%
2至3年	1,000.00	0.01%		_
3年以上	21, 883. 95	0. 22%	41, 893. 27	0.30%
合计	9, 833, 328. 81	100.00%	13, 964, 152. 39	100.00%

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

于 2019 年 12 月 31 日,本集团无账龄超过一年的大额预付账款(2018 年 12 月 31 日:无)。

# (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

于2019年12月31日,位列前五名的预付款项年末余额及其占预付款项年末余额合计数的比例如下:

单位名称	金额	比例
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司 苏州工业园区清源华衍水务公司 中国石化销售有限公司江苏苏州石油分公司 江苏省特种设备安全监督检验研究院 北京观韬(苏州)律师事务所	7, 155, 032. 15 368, 973. 85 226, 692. 51 180, 189. 00 129, 717. 43	72. 76% 3. 75% 2. 31% 1. 83% 1. 32%
	8, 060, 604. 94	81.97%

于2018年12月31日,位列前五名的预付款项年末余额及其占预付款项年末余额合计数的比例如下:

单位名称	金额	比例
江苏省电力公司苏州供电公司 远大空调有限公司 四川省工业设备安装公司 湖南元亨科技发展有限公司 苏州工业园区清源华衍水务有限公司	7, 275, 913. 64 1, 072, 000. 00 869, 223. 32 494, 250. 00 431, 999. 60	52. 10% 7. 68% 6. 22% 3. 54% 3. 09%
	10, 143, 386. 56	72. 63%

其他说明

□适用 √不适用

# 8、 其他应收款

# 项目列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额	
应收利息	267, 780. 82	90, 181. 93	
应收股利	_	_	
其他应收款	307, 222, 614. 02	1, 221, 193, 717. 28	
合计	307, 490, 394. 84	1, 221, 283, 899. 21	

其他说明:

□适用 √不适用

## 应收利息

# (1). 应收利息分类

√适用 □不适用

		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
项目	期末余额	期初余额	
通知存款	267, 780. 82	-	
长期应收款	-	90, 181. 93	
合计	267, 780. 82	90, 181. 93	

# (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

# (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

应收股利

# (1). 应收股利

□适用 √不适用

# (2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

# 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中: 1 年以内分项	
1年以内小计	56, 376, 296. 27
1至2年	76, 256, 591. 63
2至3年	174, 858, 435. 92
3年以上	2, 737, 102. 14
合计	310, 228, 425. 96

#### (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫款项	59, 456, 876. 72	81, 526, 238. 08
股权减资及转让款项(注1)	-	281, 412, 000. 00
资金拆借款(注2)	222, 021, 114. 58	809, 287, 275. 92
往来款	12, 140, 395. 58	15, 189, 598. 51
保证金及其他	16, 610, 039. 08	33, 828, 604. 77
减: 其他应收款坏账准备	-3, 005, 811. 94	-50,000.00
合计	307, 222, 614. 02	1, 221, 193, 717. 28

注 1: 于 2019 年 12 月 31 日,股权减资及转让款已全部收回,主要包括: (1) 本集团之子公司中新公用 对本集团之合营公司苏州工业园区清源华衍水务公司进行减资,股权减资款为人民币 198, 500, 000. 00 元。于 2019 年 12 月 31 日,股权减资款已全部收回 (2018 年 12 月 31 日:人民币 198, 500, 000. 00 元)。 (2) 本集团于 2018 年 12 月 29 日处置本集团之合营公司金辉新园 49%股权,转让对价为人民币 24, 523, 000. 00 元,并于当日完成产权交割。于 2019 年 12 月 31 日,股权转让款已全部收回 (2018 年 12 月 31 日:人民币 24, 523, 000. 00 元)。 (3) 本集团于 2018 年 12 月 28 日处置本集团之合营公司金辉华园 30%股权,转让对价为人民币 34, 721, 200. 00 元,并于当日完成产权交割。于 2019 年 12 月 31 日,股权转让款已全部收回 (2018 年 12 月 31 日:人民币 34, 721, 200. 00 元)。 (4) 本集团于 2018 年 12 月 27 日处置本集团之联营公司滨江地产 19. 90%股权,转让对价为人民币 23, 667, 800. 00 元,并于当日完成产权交割。于 2019 年 12 月 31 日,股权转让款已全部收回 (2018 年 12 月 31 日:人民币 23, 667, 800. 00 元)。

注 2: 于 2019 年 12 月 31 日,资金拆借款主要包括: (1) 截至 2019 年 12 月 31 日,本集团之子公司中新智地向本集团之原联营公司联鑫置业借出的资金拆借款已全部收回,该款项不计息,无固定还款期限(2018 年 12 月 31 日: 人民币 112,087,333.45 元),参见附注十二、5 及十二、6。(2) 本集团之子公司木渎置地向其少数股东苏州中海海隆房地产有限公司借出人民币 215,250,000.00 元的资金拆借款,借款利率为 1.50%,无固定还款期限,截至 2019 年 12 月 31 日,本集团应收苏州中海海隆房地产有限公司的资金拆借款本金及利息为人民币 222,021,114.58 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币333,734,187.50 元)。(3) 截至 2019 年 12 月 31 日,本集团之子公司中新智地向本集团之原联营公司尚源房产借出的资金拆借款已全部收回,该款项借款利率为 4.35%,无固定还款期限(2018 年 12 月 31 日:人民币91,967,016.39 元),参见附注十二、5 及十二、6。(4) 截至 2019 年 12 月 31 日,本集团之子公司中新智地向本集团之原合营公司左岸地产借出的资金拆借款已全部收回,该款项借款利率为 6.00%,无固定还款期限(2018 年 12 月 31 日:人民币 269,498,738.58 元),参见附注十二、5 及十二、6。(5) 截至 2019 年 12 月 31 日,本集团之子公司中新公用向合营公司中新华智借出的资金拆借款已全部收回,该款项借款利率为 4.35%(2018 年 12 月 31 日:人民币 2,000,000.00 元),参见附注十二、5 及十二、6。

#### (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

			<b>ナル・</b>	70 1971 70019
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	未来12个月预期	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减	合计
	信用损失	值)	值)	
2019年1月1日余额	50, 000. 00		_	50, 000. 00
2019年1月1日余额	50,000.00	-	-	50, 000. 00
在本期				
一转入第三阶段	-50, 000. 00		50, 000. 00	
本期计提	3, 005, 811. 94	I		3, 005, 811. 94
本期核销		I	-50, 000. 00	-50, 000. 00
2019年12月31日余	3, 005, 811. 94	_	-	3, 005, 811. 94
额				

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

□适用 √不适用

#### (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

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	其他变动	
其他应收款	50,000.00	3, 005, 811. 94	_	50, 000. 00		3, 005, 811. 94
合计	50, 000. 00	3, 005, 811. 94	_	50, 000. 00	_	3, 005, 811. 94

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

□适用 √不适用

# (5). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	50,000.00

其中重要的其他应收款核销情况:

□适用 √不适用

其他应收款核销说明:

□适用 √不适用

# (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
苏州中海海隆房地 产有限公司	资金拆借款	222, 296, 555. 18	3年以内	71.66	300, 100. 35
苏州轨新置地有限 公司	往来款	4, 786, 218. 96	2年以内	1.54	71, 093. 89
苏州工业园区国库 支付中心	保证金	1, 946, 707. 72	2年以内及3年 以上	0.63	28, 916. 15
江苏和顺环保有限 公司	代垫费用	1,750,000.00	1年以内	0.56	25, 994. 28
长三角嘉善科技商 务服务区管委会	保证金	1,000,000.00	1-2 年	0.32	14, 853. 87
合计	/	231, 779, 481. 86	/	74. 71	440, 958. 54

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
苏州中海海隆房地产	资金拆借款	333, 734, 187. 50	2年以内	27. 33	-
有限公司					
苏州工业园区左岸房	资金拆借款	269, 498, 738. 58	1年以内	22.07	-
地产开发有限公司					
苏州工业园区清源华	股权减资款	198, 803, 456. 10	1年以内	16. 28	_
衍水务公司	及保证金				
苏州联鑫置业有限公	资金拆借款	112, 246, 333. 45	2年以内	9. 19	-
司	及往来款				
常熟市尚源房地产开	资金拆借款	91, 967, 016. 39	2年以内	7.53	
发有限公司					

	,	1 006 240 722 02	1	00.40	
台计	/	1, 006, 249, 732. 02	/	82.40	_

#### (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

# (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

# (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

# 9、 存货

# (1). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

## (2). 存货分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

					- I- I-	# 10 10 10 11 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
期末余额			期初余额			
项目	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	16, 396, 167. 96	_	16, 396, 167. 96	8, 544, 493. 41	_	8, 544, 493. 41
建造合同形成 的已完工未结 算资产	444, 974, 139. 71	-	444, 974, 139. 71	741, 742, 161. 22	_	741, 742, 161. 22
开发成本	6, 128, 904, 184. 71	-	6, 128, 904, 184. 71	5, 538, 187, 077. 26	_	5, 538, 187, 077. 26
开发产品	284, 801, 833. 24	-	284, 801, 833. 24	2, 878, 511, 922. 44	220, 993, 421. 89	2, 657, 518, 500. 55
低值易耗品	2, 029, 377. 34	-	2, 029, 377. 34	1, 480, 741. 97	_	1, 480, 741. 97
合计	6, 877, 105, 702. 96	-	6, 877, 105, 702. 96	9, 168, 466, 396. 30	220, 993, 421. 89	8, 947, 472, 974. 41

## (3). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加金	额	本期减少金	额	期末余额		
	<b>州</b> 勿示领	计提	其他	转回或转销	其他	拗小示微		
开发成本	-	64, 766, 240. 02	-	64, 766, 240. 02	-	-		
开发产品	220, 993, 421. 89	_	-	220, 993, 421. 89	-	-		
合计	220, 993, 421. 89	64, 766, 240. 02	_	285, 759, 661. 91	-	-		

# (4). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

报告期内,开发成本及开发产品中含有的当年借款费用资本化金额:

2019年12月31日

2018年12月31日

借款费用资本化金额117,686,121.4995,672,302.39平均资本化利息率4.85%4.90%

# (5). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	1 E - 20 1- 11 - 2001-
项目	余额
累计已发生成本	3, 132, 944, 555. 31
累计已确认毛利	405, 158, 488. 75
减: 预计损失	
己办理结算的金额	3, 093, 128, 904. 35
建造合同形成的已完工未结算资产	444, 974, 139. 71

其他说明

□适用 √不适用

#### 10、 持有待售资产

□适用 √不适用

# 11、 一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资:

□适用 √不适用

其他说明

详见附注七、16

# 12、 其他流动资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额	
预付股权款			
预付固定资产款			
增值税留抵税额	49, 207, 702. 51	29, 887, 145. 56	
预缴所得税	47, 491, 420. 14	17, 241, 575. 89	
房地产及土地开发预缴税费	68, 280, 240. 71	221, 452, 206. 42	
合计	164, 979, 363. 36	268, 580, 927. 87	

# 13、 债权投资

# (1). 债权投资情况

□适用 √不适用

#### (2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). <b>减值准备计提情况</b> □适用 √不适用	
本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采□适用 √不适用	<b>采用依据</b>
其他说明 □适用 √不适用	
<ul><li>14、其他债权投资</li><li>(1). 其他债权投资情况</li><li>□适用 √不适用</li><li>(2). 期末重要的其他债权投资</li><li>□适用 √不适用</li></ul>	
(3). <b>减值准备计提情况</b> □适用 √不适用	
本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采口适用	<b>产用依据</b>
其他说明: □适用 √不适用	
<ul><li>15、 合同资产</li><li>(1). 合同资产情况</li><li>□适用 √不适用</li></ul>	
(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因 □适用 √不适用	
(3). 本期合同资产计提减值准备情况 □适用 √不适用 如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露: □适用 √不适用	
其他说明: □适用 √不适用	
<ul><li>16、长期应收款</li><li>(1). 长期应收款情况</li><li>✓适用 □不适用</li></ul>	並산 그 조채 나무조
项目 期末金獅	単位:元 币种:人民币 期初金额 折

	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	现率区间
融资租赁款	218, 320, 480. 56	1	218, 320, 480. 56	232, 062, 439. 10	-	232, 062, 439. 10	注 2
其中: 未实 现融资收益	191, 387, 392. 56		191, 387, 392. 56	226, 013, 995. 15	_	226, 013, 995. 15	注 2
BOT 项目应收款	21, 947, 212. 96	_	21, 947, 212. 96		-		注2
苏通控股 (注 1)			-	121, 624, 533. 42	-	121, 624, 533. 42	注 2
减:一年内到期的非流动资产	-11, 615, 850. 09		-11, 615, 850. 09	-135, 366, 491. 98	_	-135, 366, 491. 98	注 2
合计	228, 651, 843. 43	1	228, 651, 843. 43	218, 320, 480. 54	_	218, 320, 480. 54	/

注1:于2015年3月6日,本集团子公司中新华园与南通苏通科技产业园发展控股有限公司("苏通控股") 签订国有企业产权转让合同,转让其拥有的40.1%的滨江地产股权,转让对价为名义价格人民币1 元,并于当日完成产权交割。股权转让完成后,本集团对滨江地产的持股比例由60%下降至19.9%。 同时,中新华园与苏通控股签订《关于南通苏通科技产业园滨江房地产开发有限公司部分债务转移协议》,协议约定,滨江地产所欠中新华园款项中人民币393,249,066.84元转移给苏通控股,由苏通控股向中新华园偿还债务,分五年偿还,年度应付利息按五年期银行贷款基准利率计算。债权转移后,中新华园应收滨江地产款项金额为人民币314,075,436.92元。

对于应收苏通控股人民币 393, 249, 066. 84 元, 结合苏通控股的财务状况以及双方约定的还款计划,本集团管理层认为其回收不存在重大风险,初始确认日公允价值与人民币 393, 249, 066. 84 元相若。对于应收滨江地产人民币 314, 075, 436. 92 元,结合滨江地产的盈利和现金流预测及评估结果,本集团管理层得到其初始确认时点公允价值为人民币 117, 746, 046. 88 元,与人民币 314, 075, 436. 92 元相比减少人民币 196, 329, 390. 04 元。2018 年度,本集团收到滨江地产偿还的长期应收款人民币162, 075, 436. 92 元,超出初始确认金额部分人民币162, 075, 436. 92 元营业外收入(附注七、74)。

于 2019 年 12 月 31 日,本集团已累计收到应收苏通控股本金人民币 393, 249, 066. 84 元 (2018 年 12 月 31 日:人民币 271, 624, 533. 42 元) 及利息人民币 52, 148, 405. 90 元 (2018 年 12 月 31 日:人民币 46, 291, 002. 16 元)。

注 2: 于 2019 年 12 月 31 日,上述长期应收款的折现率为 5. 32%至 15. 33%(2018 年 12 月 31 日: 5. 40%至 15. 33%)。

#### (2). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据 □适用 √不适用

# (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

# (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

# 17、长期股权投资

√适用 □不适用

							<u> </u>	八尺川			
				本期均	曾减变动						减值
被投资单位	期初 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	期末 余额	准备 期末 余额
一、合营企	EW.										
港华燃气	216, 480, 975. 64	-	-	59, 013, 784. 37	-	-	-52, 274, 283. 75	-	-	223, 220, 476. 26	_
清源水务	742, 298, 058. 52	-	_	92, 647, 596. 90	_	-	-46, 156, 241. 00	-	1	788, 789, 414. 42	-
扬州中法	29, 019, 214. 83	-	-	2, 169, 418. 71	-	-	-1, 823, 256. 68	-	-	29, 365, 376. 86	-
万科中新	1, 194, 036, 022. 96	-	-	227, 284, 527. 59	-	-	-402, 038, 051. 74	-	-	1, 019, 282, 498. 81	-
中新华智	2, 509, 126. 98	-	_	-473, 039. 77	_	-	_	-	1	2, 036, 087. 21	-
道华管理	305, 892. 41	-	-	1, 459, 457. 94	-	-	_	-	-	1, 765, 350. 35	-
中新智业	2, 402, 400. 65	-	-	26, 958. 97	-	-	-	-	-	2, 429, 359. 62	-
锐新投资	20, 908, 098. 34	-	_	4, 428, 206. 78	_	-	_	-	1	25, 336, 305. 12	-
华衍环境	34, 087, 159. 17	-	-	111, 071. 46	-	-	_	-	-	34, 198, 230. 63	-
天津中新 (注 1)	2,000,000.00	5, 000, 000. 00	-	-724 <b>,</b> 196 <b>.</b> 37	-	-	_	-	-	6, 275, 803. 63	_
中新春兴 (注 10)	33, 334, 818. 47	16, 341, 800. 00	1	-348, 039. 03	_	-	-	-	-	49, 328, 579. 44	_
左岸地产 (注 2)	88, 554, 686. 13	_	-85, 816, 715. 84	-2, 737, 970. 29	_	_	_	_	_	-	-
亨文环保 (注 11)	_	31, 937, 500. 00	_	223, 057. 82	-	_	_	_	-	32, 160, 557. 82	_
小计	2, 365, 936, 454. 10	53, 279, 300. 00	-85, 816, 715. 84	383, 080, 835. 08	_	-	-502, 291, 833. 17	-	-	2, 214, 188, 040. 17	
	二、联营企业										
圆融发展 (注 3)	545, 677, 325. 11	-	-546, 347, 699. 90	542, 874. 79	127, 500. 00	-	_	_	_	-	
蓝天热电	229, 878, 462. 53	_	_	18, 141, 295. 68	_	-	-14, 548, 853. 45	-	-	233, 470, 904. 76	

2019 年年度报告

东吴中新 (注 4)	6, 376, 424. 72	63, 040, 000. 00	-	-3, 309, 069. 33	1, 203, 476. 72	-	-	-	-	67, 310, 832. 11	
中新协鑫	9, 106, 695. 94	-	-	470, 039. 91	1	1	1	1	-	9, 576, 735. 85	
轨新置地 (注 5)	99, 085, 264. 03	40, 000, 000. 00	_	-393, 615. 57	1	1	_	1	ı	138, 691, 648. 46	
联鑫置业 (注 6)	2, 939, 423. 39	-	-2, 718, 761. 18	-220, 662. 21		Ι	-	1	Ι	-	
尚源房产 (注 7)	153, 316, 267. 87	-	-152, 172, 427. 80	-1, 143, 840. 07	1	-	1	-	-	-	
中新兴富 (注 8)	46, 331, 903. 10	60, 171, 600. 00	1	3, 823, 918. 64	1	1	-4,000,000.00	1	1	106, 327, 421. 74	
苏银发展 (注 9)	-	2,000,000.00	1	1, 992, 193. 60	1	1	1	1	ı	3, 992, 193. 60	
胜科中新 (注 9)	-	2, 511, 432. 00	1	-89.4	0.77	1	1	1	1	2, 511, 343. 37	
小计	1, 092, 711, 766. 69	167, 723, 032. 00	-701, 238, 888. 88	19, 903, 046. 04	1, 330, 977. 49	ı	-18, 548, 853. 45	ı		561, 881, 079. 89	
合计	3, 458, 648, 220. 79	221, 002, 332. 00	-787, 055, 604. 72	402, 983, 881. 12	1, 330, 977. 49	-	-520, 840, 686. 62	ı	-	2, 776, 069, 120. 06	

#### 其他说明

- 注 1: 天津中新经 2019 年 9 月 19 日股东会决议决定增加注册资本,将注册资本由原来人民币 1,000 万元变更为人民币 2,500 万元,变更后原股东上海中富旅居 电子商务有限公司认缴出资由人民币 600 万元增加至人民币 1,500 万元,仍占注册资本的 60%,本集团之子公司中新智地认缴出资由人民币 400 万元增加 至人民币 1,000 万元,仍占注册资本的 40%。截至 2019 年 12 月 31 日,本集团之子公司中新智地实际出资人民币 500 万元。
- 注 2: 本集团于 2019 年 6 月 14 日处置左岸地产 30%股权,转让对价为人民币 9, 218. 29 万元,左岸地产于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后,本集团不再持有对左岸地产的长期股权投资。
- 注 3: 本集团于 2019 年 5 月 29 日处置圆融发展 25%股权,转让对价为人民币 59,928.32 万元,圆融发展于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后,本集团不再持有对圆融发展的长期股权投资。
- 注 4: 东吴中新经 2019 年 9 月 17 日股东会决议决定增加注册资本,将注册资本由原来新币 1,000 万元变更为新币 6,000 万元,变更后原股东东吴证券股份有限公司认缴出资由新币 750 万元增加至新币 4,500 万元,仍占注册资本的 75%,本集团认缴出资由新币 250 万元增加至新币 1,250 万元,仍占注册资本的 25%。2019 年 7 月,本集团完成上述增资。

- 注 5: 轨新置地经 2018 年 12 月 26 日股东会决议决定增加注册资本,将其注册资本由原来人民币 50,000 万元变更为人民币 70,000 万元,变更后原股东苏州轨道交通资产有限公司认缴出资额由人民币 40,000 万元增加至人民币 56,000 万元,仍占注册资本的 80%,本集团之子公司中新智地认缴出资额由人民币 10,000 万元增加至人民币 14,000 万元,仍占注册资本的 20%。2019 年 3 月,本集团之子公司中新智地完成上述增资。
- 注 6: 本集团于 2019 年 5 月 27 日处置联鑫置业 16.66%股权,转让对价为人民币 1,628.41 万元,联鑫置业于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后,本集团不再持有对联鑫置业的长期股权投资。
- 注 7: 本集团于 2019 年 6 月 14 日处置尚源房产 19.40%股权,转让对价为人民币 16,477.02 万元,尚源房产于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后,本集团不再持有对尚源房产的长期股权投资。
- 注8: 截至2019年12月31日,中新兴富各股东依据公司章程约定继续履行出资义务,本集团实际出资人民币6,017.16万元。
- 注 9: 该联营公司系 2019 年新设成立。
- 注 10: 2019 年 8 月,本集团之子公司中新公用与苏州春兴精工股份有限公司(以下简称"春兴精工")签署《关于中新春兴新能源电力(苏州)有限公司之股权转让合同》,以现金方式收购春兴精工持有的中新春兴 16%股权,收购对价为人民币 16,341,800.00 元,收购后将持有中新春兴 50%股权,仍作为合营公司核算,该股权收购已于 2019 年 12 月 5 日完成股权交割及工商变更手续。
- 注 11: 2019 年 11 月,本集团之子公司中新公用与自然人朱启帆及张叶芳签署《关于苏州市亨文环保水业有限公司之股权转让合同》,以现金方式收购自然人 朱启帆及张叶芳持有的亨文环保 25%及 18.75%股权,收购对价为人民币 31,937,500.00 元,收购后将持有亨文环保 43.75%股权,作为合营公司核算,该 股权收购已于 2019 年 11 月 29 日完成股权交割及工商变更手续。
- 注 12: 本集团于 2019 年 6 月 14 日处置恒熠咨询 30%股权,转让对价为人民币 3,687.50 万元,恒熠咨询于处置日完成股权交割及工商变更手续。股权转让完成后,本集团不再持有对恒熠咨询的长期股权投资。

# 18、 其他权益工具投资

# (1). 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

# (2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

# 19、 其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额		
以公允价值计量且其变动计入当期损益				
的金融资产				
其中:债务工具投资	9, 754, 133. 09	7, 080, 000. 00		
其中: 权益工具投资	240, 332, 373. 64	239, 690, 492. 06		
合计	250, 086, 506. 73	246, 770, 492. 06		

其他说明:

□适用 √不适用

# 20、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

# (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	2, 981, 877, 896. 60	701, 827, 630. 32	3, 683, 705, 526. 92
2. 本期增加金额	1, 297, 879, 396. 09	393, 467, 026. 95	1, 691, 346, 423. 04
(1) 外购	_		-
(2) 在建工程转入	88, 934, 840. 43	63, 276, 470. 33	152, 211, 310. 76
(3) 存货转入(注1)	1, 208, 944, 555. 66	330, 190, 556. 62	1, 539, 135, 112. 28
3. 本期减少金额	66, 447, 537. 05	14, 911, 028. 14	81, 358, 565. 19
(1) 处置(注2)	66, 447, 537. 05	14, 911, 028. 14	81, 358, 565. 19
4. 期末余额	4, 213, 309, 755. 64	1, 080, 383, 629. 13	5, 293, 693, 384. 77
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	1, 136, 499, 635. 13	131, 467, 123. 97	1, 267, 966, 759. 10
2. 本期增加金额	131, 298, 417. 24	31, 042, 702. 78	162, 341, 120. 02
(1) 计提或摊销	131, 298, 417. 24	31, 042, 702. 78	162, 341, 120. 02
3. 本期减少金额	5, 815, 845. 49	1, 058, 167. 91	6, 874, 013. 40
(1) 处置 (注2)	5, 815, 845. 49	1, 058, 167. 91	6, 874, 013. 40
4. 期末余额	1, 261, 982, 206. 88	161, 451, 658. 84	1, 423, 433, 865. 72
三、减值准备			
1. 期初余额	-	=	=
2. 本期增加金额	15, 077, 390. 02		15, 077, 390. 02
(1) 计提	15, 077, 390. 02	_	15, 077, 390. 02

4. 期末余额	15, 077, 390. 02		15, 077, 390. 02
四、账面价值			
1. 期末账面价值	2, 936, 250, 158. 74	918, 931, 970. 29	3, 855, 182, 129. 03
2. 期初账面价值	1, 845, 378, 261. 47	570, 360, 506. 35	2, 415, 738, 767. 82

- 注 1: 2019 年 8 月,为积极响应国家"租购并举"等相关政策的支持和指引,本集团管理层作出决议将中新生态大厦、中新科技大厦、公积金大厦、月亮湾酒店式公寓、月亮湾办公楼、顺达商业广场和青年公社二期转为投资性房地产,明确其持有意图转为经营出租,并在短期内不再改变。
- 注 2: 2019 年度,本集团将甲江南商业楼出租部分作价人民币 1,445 万元对外销售,该资产的账面金额为人民币 864 万元,扣除相关税费后处置净收益为人民币 528 万元。

2019年度,本集团将翡翠公寓作价人民币689万元对外销售,该资产的账面金额为人民币89万元,扣除相关税费后处置净收益为人民币596万元。

2019年度,本集团将领袖天地二期作价人民币6,670万元对外销售,该资产的账面金额为人民币6,496万元,扣除相关税费后处置净损失为人民币143万元。

#### (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
幸达城超市	3, 874, 663. 60	地下建筑办证时间较长
顺达商业广场	3, 500, 138. 40	协调办理周期较长
青年公社二期	68, 745, 977. 39	协调办理周期较长
中新生态大厦	490, 967, 215. 65	协调办理周期较长
中新科技大厦	71, 164, 720. 84	协调办理周期较长
公积金大厦	116, 723, 938. 58	协调办理周期较长
月亮湾办公楼	571, 468, 080. 37	协调办理周期较长
月亮湾酒店式公寓	183, 768, 131. 22	协调办理周期较长
麦格纳三期	25, 436, 665. 13	协调办理周期较长
金墅国际幼儿园	12, 717, 390. 86	协调办理周期较长

### 其他说明

□适用 √不适用

#### 21、 固定资产

#### 项目列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1, 188, 220, 347. 30	1, 324, 679, 080. 88
固定资产清理	_	-
合计	1, 188, 220, 347. 30	1, 324, 679, 080. 88

#### 其他说明:

□适用 √不适用

# 固定资产

# (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

		т-		1		
项目	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备及管网	运输设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值:						
1. 期初余额	1, 100, 619, 339. 64	169, 928, 827. 23	962, 882, 499. 33	23, 591, 871. 89	60, 902, 330. 06	2, 317, 924, 868. 15
2. 本期增加金额	4, 456, 480. 93		26, 070, 310. 96	1, 848, 813. 30	4, 320, 416. 44	36, 696, 021. 63
(1) 购置	68, 018. 87		3, 369, 197. 42	1, 848, 813. 30	4, 067, 366. 08	9, 353, 395. 67
(2) 存货转入	1, 526, 999. 76					1, 526, 999. 76
(3) 在建工程转入	2, 861, 462. 30		22, 701, 113. 54		253, 050. 36	25, 815, 626. 20
o Tribund I V sec						
3. 本期减少金额	75, 992, 100. 61	7, 208, 397. 02	6, 250, 861. 02	6, 781, 715. 00	5, 082, 659. 81	101, 315, 733. 46
(1) 处置子公司					577, 485. 97	577, 485. 97
(2) 处置或报废	75, 992, 100. 61	7, 208, 397. 02	6, 250, 861. 02	6, 781, 715. 00	4, 505, 173. 84	100, 738, 247. 49
4. 期末余额	1, 029, 083, 719. 96	162, 720, 430. 21	982, 701, 949. 27	18, 658, 970. 19	60, 140, 086. 69	2, 253, 305, 156. 32
二、累计折旧						
1. 期初余额	320, 164, 091. 37	131, 462, 001. 99	470, 578, 885. 03	20, 755, 137. 80	46, 023, 631. 20	988, 983, 747. 39
2. 本期增加金额	46, 783, 782. 07	3, 370, 278. 17	59, 294, 381. 00	480, 501. 39	2, 276, 491. 03	112, 205, 433, 66
(1) 计提	46, 783, 782. 07	3, 370, 278. 17	59, 294, 381. 00	480, 501. 39	2, 276, 491. 03	112, 205, 433. 66
3. 本期減少金额	17, 400, 405, 00	7,000,007,00	4 707 201 01	0.000 505 00	4 664 500 50	40.000 411.01
	17, 462, 465. 69	7, 208, 397. 02	4, 767, 381. 01	6, 263, 585. 60	4, 664, 582. 59	40, 366, 411. 91
(1) 处置子公司					485, 028. 79	485, 028. 79
(2) 处置或报废	17, 462, 465. 69	7, 208, 397. 02	4, 767, 381. 01	6, 263, 585. 60	4, 179, 553. 80	39, 881, 383. 12
4. 期末余额	349, 485, 407. 75	127, 623, 883. 14	525, 105, 885. 02	14, 972, 053. 59	43, 635, 539. 64	1, 060, 822, 769. 14
三、减值准备						

1. 期初余额			4, 257, 384. 82		4, 655. 06	4, 262, 039. 88
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额			4, 257, 384. 82		4, 655. 06	4, 262, 039. 88
四、账面价值						
1. 期末账面价值	679, 598, 312. 21	35, 096, 547. 07	453, 338, 679. 43	3, 686, 916. 60	16, 499, 891. 99	1, 188, 220, 347. 30
2. 期初账面价值	780, 455, 248. 27	38, 466, 825. 24	488, 046, 229. 48	2, 836, 734. 09	14, 874, 043. 80	1, 324, 679, 080. 88

# (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

# (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

# (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

# (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
月亮湾办公楼自用部分	116, 594, 849. 32	办理周期较长

其他说明:

□适用 √不适用

# 固定资产清理

□适用 √不适用

# 22、 在建工程

# 项目列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	891, 098, 619. 10	260, 943, 676. 19
合计	891, 098, 619. 10	260, 943, 676. 19

其他说明:

□适用 √不适用

# 在建工程

# (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

項目		期末余额			期初余额	
项目	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
艾默生厂房改造	-	-	_	99, 805, 391. 95	-	99, 805, 391. 95
德尔福厂房建设	16, 921, 619. 47	-	16, 921, 619. 47	8, 521, 016. 92	-	8, 521, 016. 92
园区固废项目	260, 529, 561. 40	-	260, 529, 561. 40	88, 162, 419. 87	-	88, 162, 419. 87
麦格纳三期	-	-	_	191, 935. 62	-	191, 935. 62
展业大厦改造	12, 358, 339. 57	-	12, 358, 339. 57	184, 540. 00	-	184, 540. 00
背压机改造工程	8, 998, 887. 92	-	8, 998, 887. 92	5, 032, 806. 96	-	5, 032, 806. 96
南湖路东延快速化建设	86, 586. 78	-	86, 586. 78	_	-	_
园区污水处理厂技改	-	-	_	1, 514, 171. 35	-	1, 514, 171. 35
中新远大供冷二期扩建	-	-	_	61, 535. 84	-	61, 535. 84
蓝白领公寓二期	124, 921, 944. 87	-	124, 921, 944. 87	57, 469, 857. 68	-	57, 469, 857. 68
希捷厂房	208, 927, 010. 99	_	208, 927, 010. 99	_	_	_
康美包三厂	67, 682, 597. 03		67, 682, 597. 03	_	_	
生态大厦改造	123, 750. 00	-	123, 750. 00	_	_	_
诺基亚二期	248, 603. 77		248, 603. 77	_	_	_

中新苏通智能产业园	48, 188, 198. 96	-	48, 188, 198. 96	-	-	-
园区污水处理厂 OWW 有机调节池	1, 345, 420. 84	-	1, 345, 420. 84	_	_	-
技改						
污泥干化尾气输送技术改造项目	Ì	_		Ī	-	_
运营维护系统标准化提升项目	74, 716. 98	-	74, 716. 98	_	_	-
诸城固废项目(注)	5, 586, 524. 00	_	5, 586, 524. 00	1	_	_
干煤棚改造项目	Ì	_		Ī	-	_
超低排放锅炉改造项目	20, 189, 560. 41	-	20, 189, 560. 41	-	_	-
臭气提标项目	783, 350. 99	_	783, 350. 99	1	_	_
干污泥输送封闭技术改造项目	1, 539, 165. 16	-	1, 539, 165. 16	_	_	-
卸料区改造项目	1, 960, 354. 44	-	1, 960, 354. 44	_	_	-
尾水预处理设施升级改造建设项	465, 310. 00	-	465, 310. 00	-	_	-
目						
中新智地(常州)智能制造产业	71, 079, 839. 53	-	71, 079, 839. 53	_	_	-
园厂房						
中新智慧园厂房	39, 087, 275. 99	_	39, 087, 275. 99	_	_	_
合计	891, 098, 619. 10		891, 098, 619. 10	260, 943, 676. 19	_	260, 943, 676. 19

# (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

										一 四· 70 中	11 • / •	
项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资 产金额	本期其他减少金 额	期末 余额	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 (%)	
艾默生厂房 改造	1.21亿	99, 805, 391. 95	12, 240, 570. 18	_	112, 045, 962. 13	-	100.00	100.00	159, 351. 88	159, 351. 88	4. 90	筹集和自 有资金
德尔福厂房 建设	1.46亿	8, 521, 016. 92	22, 898, 276. 99	_	14, 497, 674. 44	16, 921, 619. 47	82. 29	82. 29	1, 679, 211. 59		4.90	筹集和自 有资金
园区固废项 目	3.12亿	88, 162, 419. 87	172, 482, 253. 53	115, 112. 00	-	260, 529, 561. 40	83. 54	83. 54	8, 549, 819. 47	8, 549, 819. 47		筹集和自 有资金
麦格纳三期	0.27亿	191, 935. 62	25, 475, 738. 57	_	25, 667, 674. 19		100.00	100.00	95, 408. 62	95, 408. 62		筹集和自 有资金

展业大厦改 造	0.17亿	184, 540. 00	12, 173, 799. 57	_	-	12, 358, 339. 57	72. 70	72.70	-	_	- 筹集和自 有资金
背压机改造 工程	0.20亿	5, 032, 806. 96	4, 119, 382. 85	153, 301. 89	-	8, 998, 887. 92	47. 43	47. 43	_	_	_ 筹集和自 有资金
南湖路东延 快速化建设	0.80亿	-	86, 586. 78	-	-	86, 586. 78	0.11	0.11	_	_	- 筹集和自 有资金
园区污水处 理厂技改	0.04亿	1, 514, 171. 35	1, 122, 636. 77	2, 636, 808. 12	-	_	100.00	100.00	-	_	_ 筹集和自 有资金
中新远大供 冷二期扩建	0.14亿	61, 535. 84	13, 805, 162. 68	13, 866, 698. 52	-	_	100.00	100.00	-	_	_ 筹集和自 有资金
蓝白领公寓 二期	7.00亿	57, 469, 857. 68	67, 452, 087. 19	_	-	124, 921, 944. 87	17. 85	17.85	-	_	_ 筹集和自 有资金
希捷厂房	3.00亿	_	208, 927, 010. 99	_	-	208, 927, 010. 99	72. 98	72. 98	-	_	_ 筹集和自 有资金
康美包三厂	3.85亿	_	67, 682, 597. 03	1	-	67, 682, 597. 03	17. 56	17. 56	-	_	_ 筹集和自 有资金
生态大厦改 造	0.34 亿	_	123, 750. 00	1	-	123, 750. 00	0.36	0.36	-	_	_ 筹集和自 有资金
诺基亚二期	0.93亿	_	248, 603. 77	ı	1	248, 603. 77	0. 27	0. 27	-	_	_ 筹集和自 有资金
中新苏通智 能产业园	3.60亿	-	48, 188, 198. 96	1	-	48, 188, 198. 96	13. 38	13.38	-	_	_ 筹集和自 有资金
园区污水处理厂 OWW 有机调节池技改	0.04亿	-	1, 345, 420. 84	1	-	1, 345, 420. 84	36. 36	36. 36	-	_	_ 筹集和自 有资金
污泥干化尾 气输送技术 改造项目	0.08亿	-	8, 007, 058. 56	8, 007, 058. 56	-	-	100.00	100.00	-	-	- 筹集和自 有资金
运营维护系 统标准化提 升项目	0.01亿	-	74, 716. 98	-	-	74, 716. 98	14. 94	14. 94	-	_	- 筹集和自 有资金
诸城固废项 目(注)	1.64亿	-	5, 586, 524. 00	_	-	5, 586, 524. 00	3. 41	3. 41	-	-	- 筹集和自 有资金
干煤棚改造 项目	0.01亿	_	1, 036, 647. 11	1, 036, 647. 11	-	_	100.00	100.00	_	_	- 筹集和自 有资金
超低排放锅 炉改造项目	0.33亿	-	20, 189, 560. 41	-	-	20, 189, 560. 41	61.00	61.00	-	_	- 筹集和自 有资金

臭气提标项 目	0.08亿	_	783, 350. 99	-	_	783, 350. 99	9.64	9. 64	-	-	- 筹集和自 有资金
干污泥输送 封闭技术改 造项目	0.02亿	-	1, 539, 165. 16	-	-	1, 539, 165. 16	76. 96	76. 96	-	_	- 筹集和自 有资金
卸料区改造 项目	0.04亿	_	1, 960, 354. 44	_		1, 960, 354. 44	50.00	50.00		_	- 筹集和自 有资金
尾水预处理 设施升级改 造建设项目	48.98万	-	465, 310. 00	-	-	465, 310. 00	95. 00	95. 00	-	_	- 筹集和自 有资金
中新智地(常州)智能制造 产业园厂房	3.60亿	-	71, 079, 839. 53	-	_	71, 079, 839. 53	19. 74	19. 74	_	-	- 筹集和自 有资金
中新智慧园	2.15亿	_	39, 087, 275. 99	_		39, 087, 275. 99	18. 18	18. 18		_	- 筹集和自 有资金
合计	34.13亿	260, 943, 676. 19	808, 181, 879. 87	25, 815, 626. 20	152, 211, 310. 76	891, 098, 619. 10	/	/	10, 483, 791. 56	8, 804, 579. 97	/ /

# (3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

#### 工程物资

# (4). 工程物资情况

□适用 √不适用

# 23、 生产性生物资产

- (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产
- □适用 √不适用
- (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

# 24、 油气资产

□适用 √不适用

# 25、 使用权资产

□适用 √不适用

# 26、 无形资产

# (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

项目	土地使用权	其他	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	203, 108, 093. 75	1, 311, 715. 00	20, 795, 524. 42	225, 215, 333. 17
2. 本期增加金额	1, 162, 950. 36	_	1, 440, 878. 84	2, 603, 829. 20
(1)购置	-	=	1, 440, 878. 84	1, 440, 878. 84
(2)内部研发	=	_	_	_
(3)企业合并增加	1, 162, 950. 36	_	_	1, 162, 950. 36
3. 本期减少金额	21, 862, 528. 87	=	_	21, 862, 528. 87
(1)处置	21, 862, 528. 87	_	_	21, 862, 528. 87
4. 期末余额	182, 408, 515. 24	1, 311, 715. 00	22, 236, 403. 26	205, 956, 633. 50
二、累计摊销				
1. 期初余额	28, 942, 026. 95	1, 156, 559. 90	12, 886, 371. 80	42, 984, 958. 65
2. 本期增加金额	4, 391, 509. 96	93, 972. 83	1, 732, 207. 42	6, 217, 690. 21
(1) 计提	4, 391, 509. 96	93, 972. 83	1, 732, 207. 42	6, 217, 690. 21
3. 本期减少金额	3, 614, 367. 92	=	=	3, 614, 367. 92

2019 年年度报告

(1)处置	3, 614, 367. 92	_	-	3, 614, 367. 92
4. 期末余额	29, 719, 168. 99	1, 250, 532. 73	14, 618, 579. 22	45, 588, 280. 94
三、减值准备				
1. 期初余额	_	_	_	_
2. 本期增加金额		_	_	_
(1) 计提	l	_	_	Т
3. 本期减少金额	l	_	_	Т
(1)处置	ı	_	_	T
4. 期末余额	l	_	_	Т
四、账面价值				
1. 期末账面价值	152, 689, 346. 25	61, 182. 27	7, 617, 824. 04	160, 368, 352. 56
2. 期初账面价值	174, 166, 066. 80	155, 155. 10	7, 909, 152. 62	182, 230, 374. 52

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

# (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

于 2019 年 12 月 31 日,管理层认为无需计提无形资产减值准备(2018 年 12 月 31 日:无)。

于 2019 年 12 月 31 日,本集团之账面价值为人民币 33,690,193.34 元(2018 年 12 月 31 日:人民币 34,462,811.90 元)的土地使用权用于银行贷款担保(参见附注七、81)。

于 2019 年 12 月 31 日,本集团没有无形资产尚未办妥土地使用权证(2018 年 12 月 31 日:无)。

#### 27、 开发支出

□适用 √不适用

#### 28、 商誉

# (1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称或形成商	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
誉的事项		企业合并形成的	处置	
中新华园(注1)	857, 599. 96	_	1	857, 599. 96
诸城绿洲(注2)	_	13, 698, 676. 52	_	13, 698, 676. 52
合计	857, 599. 96	13, 698, 676. 52		14, 556, 276. 48

注1: 该商誉系本集团于2006年度合并中新华园产生。

注 2: 该商誉系本集团于 2019 年度非同一控制企业合并诸城绿洲产生,详见附注八、1。

# (2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

	76 1111 7 7 7 7 7 1			
被投资单位名称或形成商	期例余额	本期增加	本期减少	期末余额
誉的事项		计提	处置	州本末领
中新华园(注1)	857, 599. 96		_	857, 599. 96
合计	857, 599. 96	_	_	857, 599. 96

注 3: 由于中新华园开发项目已结束,且无后续项目开发计划,盈利能力无法确定,本集团 2016 年度全额计提相应商誉减值准备。

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数(例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、 利润率、折现率、预测期等,如适用)及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

企业合并取得的商誉已经分配至下列资产组或资产组组合进行减值测试:

危废处理资产组

#### 危废处理资产组

危废处理资产组商誉由购买诸城绿洲时形成,与购买日所确定的资产组组合一致。危废处理资产组 2019年12月31日商誉的账面原值为人民币13,698,676.52元。可收回金额采用预计未来现金流量的 现值,根据管理层八年滚动计划基础上的现金流量预测来确定。现金流量预测所用的折现率是13.7%。

商誉的账面金额分配至资产组的情况如下:

危废处理资产组	期末余额
商誉的账面金额	13, 698, 676. 52
减值准备	-
合计	13, 698, 676. 52

以下说明了管理层为进行商誉的减值测试,在确定现金流量预测时所作出的关键假设:

预算息税前利润率 确定基础是在危废项目同行业实现的平均息税前利润率基础上确定。

折现率 采用的折现率是反映相关资产组或者资产组组合特定风险的税前折现

率。

分配至上述资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

#### (5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

#### 29、 长期待摊费用

√适用 □不适用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁费	192, 500.00		11,000.00	-	181, 500. 00
装修费	2, 205, 423. 61	128, 910. 95	681, 964. 67	91, 072. 36	1, 561, 297. 53
合计	2, 397, 923. 61	128, 910. 95	692, 964. 67	91, 072. 36	1, 742, 797. 53

# 30、 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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

话日	期末刻	余额	期初	余额
项目	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
可抵扣亏损	34, 831, 357. 84	8, 707, 839. 46	26, 292, 770. 94	6, 573, 192. 74
资产减值准备	191, 829, 928. 53	47, 957, 482. 13	198, 225, 292. 96	49, 556, 323. 24
出租开发产品 摊销	31, 320, 392. 48	7, 830, 098. 12	31, 320, 392. 48	7, 830, 098. 12
预提费用、预估 税金及预估成 本	1, 001, 949, 632. 36	250, 487, 408. 09	1, 380, 625, 006. 60	345, 156, 251. 65
一二级联动开 发会税差异	145, 146, 974. 02	36, 286, 743. 51	163, 552, 910. 97	40, 888, 227. 74
内部交易未实 现利润	42, 161, 491. 01	10, 540, 372. 75	43, 120, 005. 83	10, 780, 001. 46
其他非流动金 融资产公允价 值变动	15, 940, 782. 18	3, 985, 195. 55		
预收房款	_		175, 153, 268. 23	43, 788, 317. 06
合计	1, 463, 180, 558. 42	365, 795, 139. 61	2, 018, 289, 648. 01	504, 572, 412. 01

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期	末余额期初余额		₹额
项目	应纳税暂时性	递延所得税	应纳税暂时性差	递延所得税
	差异	负债	异	负债
其他非流动金融资产公允 价值变动	128, 876, 910. 75	32, 219, 227. 69	1	-
合计	128, 876, 910. 75	32, 219, 227. 69	-	_

# (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

# (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	107, 457, 374. 96	31, 559, 609. 44
可抵扣亏损	452, 620, 944. 43	439, 449, 473. 96
合计	560, 078, 319. 39	471, 009, 083. 40

# (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

年份	期末金额	期初金额
2019年	_	17, 209, 137. 88

2020年	66, 286, 013. 05	81, 937, 352. 21
2021年	30, 632, 318. 76	40, 591, 544. 19
2022年	110, 089, 119. 77	120, 742, 363. 12
2023年	168, 037, 622. 87	178, 969, 076. 56
2024年	77, 575, 869. 98	-
合计	452, 620, 944. 43	439, 449, 473. 96

其他说明:

□适用 √不适用

# 31、 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额	
预付股权款	37, 800, 000. 00	8, 446, 600. 00	
预付固定资产款	5, 505, 463. 05	3, 541, 383. 00	
合计	43, 305, 463. 05	11, 987, 983. 00	

其他说明:不适用

## 32、 短期借款

## (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	885, 860, 788. 26	700, 000, 000. 00
抵押借款(注)	_	5, 000, 000. 00
合计	885, 860, 788. 26	705, 000, 000. 00

于 2019 年 12 月 31 日,上述借款的年利率范围为 3. 70%至 4. 13%(2018 年 12 月 31 日:4. 13%至 4. 57%)。于资产负债表日,无已到期但未偿还的短期借款。

注:抵押借款信息参见附注七、81。

# (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下:

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

于 2019 年 12 月 31 日,上述借款的年利率范围为 3.70%至 4.13%(2018 年 12 月 31 日:4.13%至 4.57%)。

## 33、 交易性金融负债

□适用 √不适用

## 34、 衍生金融负债

□适用 √不适用

# 35、 应付票据

# (1). 应付票据列示

□适用 √不适用

## 36、 应付账款

# (2). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应付账款	1, 765, 239, 927. 69	1, 971, 980, 075. 79
合计	1, 765, 239, 927. 69	1, 971, 980, 075. 79

# (3). 账龄超过1年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

应付账款不计息,并通常在3个月内清偿。于资产负债表日,账龄超过1年的大额应付账款主要为尚未结算的工程尾款。关联方应付账款余额参见附注十二、6。

# 37、 预收款项

# (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
预收土地开发款	686, 339, 781. 20	905, 616, 786. 48
预收物业管理费	79, 238, 108. 03	66, 234, 012. 06
预收租金	58, 360, 268. 98	53, 579, 604. 99
预收招商代理收入	29, 949, 330. 21	10, 000, 000. 00
预收污水处理费	9, 012, 026. 15	9, 693, 664. 30
预收代建工程款	4, 196, 666. 27	2, 706, 666. 27
其他	7, 477, 993. 40	6, 503, 357. 69
预收房款	_	2, 485, 423, 522. 91
合计	874, 574, 174. 24	3, 539, 757, 614. 70

关联方预收账款余额参见附注十二、6。

预收房款账龄分析表如下:

	2019年12月31日_			2018年12月31日
	金额	比例	金额	比例
1年以内	_	_	671, 762, 599. 63	27.03%
1年至2年	_	=	1, 792, 543, 935. 28	72. 12%
2年至3年	-	-	12, 082, 728. 02	0.49%
3年以上	<u> </u>	_	9, 034, 259. 98	0.36%
合计	<u> </u>	<u> </u>	2, 485, 423, 522. 91	<u>100.00%</u>

于2019年12月31日,本集团无预收房款

# 预收土地开发款账龄分析表如下:

	2019年		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	178, 264, 320. 77	25.97%	532, 372, 727. 85	58.79%
1年至2年	156, 445, 143. 98	22.80%	233, 045, 989. 97	25. 73%
2年至3年	225, 208, 707. 51	32.81%	139, 929, 775.00	15.45%
3年以上	<u>126, 421, 608. 94</u>	<u>18. 42%</u>	268, 293. 66	0.03%
合计	686, 339, 781. 20	100.00%	905, 616, 786. 48	100.00%

于 2019 年 12 月 31 日,本集团主要预收土地开发款详情如下:

# (2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

# (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 38、 合同负债

## (1). 合同负债情况

□适用 √不适用

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 39、 应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	150, 131, 930. 88	334, 861, 845. 30	330, 993, 129. 62	154, 000, 646. 56
合计	150, 131, 930. 88	334, 861, 845. 30	330, 993, 129. 62	154, 000, 646. 56

# (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

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	97, 003, 877. 51	287, 499, 895. 89	285, 142, 423. 32	99, 361, 350. 08
二、职工福利费				
三、社会保险费				
其中: 医疗保险费				
工伤保险费				
生育保险费				
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费	10, 665, 816. 98	5, 457, 974. 16	4, 050, 062. 68	12, 073, 728. 46
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、职工奖励及福利基金	1, 993, 802. 38			1, 993, 802. 38
九、社会保险及住房公积金	40, 468, 434. 01	41, 903, 975. 25	41, 800, 643. 62	40, 571, 765. 64
合计	150, 131, 930. 88	334, 861, 845. 30	330, 993, 129. 62	154, 000, 646. 56

# (3). 设定提存计划列示

□适用 √不适用

其他说明: □适用 √不适用

# 40、 应交税费

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

		十四, 四 中川, 八八八中
项目	期末余额	期初余额
增值税	7, 778, 034. 56	17, 322, 989. 71
城市维护建设税	750, 947. 36	1, 094, 664. 21
教育费附加	425, 257. 06	637, 097. 08
企业所得税	15, 299, 739. 26	57, 393, 981. 56
房产税	6, 256, 692. 69	6, 423, 987. 66
土地增值税	538, 888, 894. 27	545, 823, 262. 02
土地使用税	2, 359, 603. 33	3, 127, 478. 83
个人所得税	2, 011, 791. 72	1, 833, 453. 67
其他	691, 602. 56	653, 916. 59
合计	574, 462, 562. 81	634, 310, 831. 33

# 41、 其他应付款

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	3, 674, 523. 39
应付股利	2, 148, 000. 00	_
其他应付款	1,810,877,200.05	2, 581, 125, 156. 94
合计	1, 813, 025, 200. 05	2, 584, 799, 680. 33

其他说明:

□适用 √不适用

# 应付利息

# (1). 分类列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
银行借款应付利息		3, 674, 523. 39
合计		3, 674, 523. 39

重要的已逾期未支付的利息情况:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

# 应付股利

# (2). 分类列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2, 148, 000. 00	
合计	2, 148, 000. 00	

其他说明,包括重要的超过1年未支付的应付股利,应披露未支付原因:不适用

# 其他应付款

# (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
代收代付款	51, 972, 778. 89	56, 194, 586. 60
保证金及定金	372, 260, 497. 57	291, 059, 613. 84
资金拆借款(*)	1, 194, 746, 857. 64	2, 081, 719, 102. 72
往来款	151, 299, 738. 75	126, 121, 968. 51
其他	40, 597, 327. 20	26, 029, 885. 27
合计	1, 810, 877, 200. 05	2, 581, 125, 156. 94

# (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州中新万科房地产有限公司	1, 020, 501, 948. 26	无固定期限资金拆借款
苏州新加坡国际学校	33, 140, 314. 38	无固定期限资金拆借款
滁州市苏滁现代产业园建设发展有限公司	20, 010, 000. 00	资金拆借款
康美包(苏州)有限公司	5, 462, 200. 00	保证金
苏州工业园区房地产交易管理中心	5, 131, 209. 61	代收代付款
合计	1, 084, 245, 672. 25	/

其他说明:

□适用 √不适用

# 42、 持有待售负债

□适用 √不适用

## 43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款		
其中: 抵押借款(注)	186, 897, 505. 78	100, 000, 000. 00
信用借款	142, 247, 290. 43	210, 000, 000. 00
质押借款(注)	181, 304, 650. 70	177, 666, 666. 66
合计	510, 449, 446. 91	487, 666, 666. 66

于各资产负债表日,无已到期但未偿还的一年内到期的长期借款,也无获得展期的逾期借款。

注:抵押及质押借款信息参见附注七、81。

# 44、 其他流动负债

其他流动负债情况 √适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
预提费用	25, 242, 380. 02	23, 535, 115. 41
待转销项税额	45, 985, 702. 13	51, 439, 960. 56
合计	71, 228, 082. 15	74, 975, 075. 97

2019年12月31日 2018年12月31日

维修及其他专业费用21,950,791.7915,350,057.01水电燃气及管理费2,627,631.418,044,702.31其他663,956.82140,356.09

合计 25, 242, 380. 02 23, 535, 115. 41

短期应付债券的增减变动:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 45、 长期借款

## (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

		, , , _ , , , , , , , , , , , , , , ,
项目	期末余额	期初余额
抵押借款(注1)	469, 214, 000. 00	444, 900, 000. 00
信用借款	346, 698, 829. 84	652, 273, 283. 84
质押借款(注1)	1, 699, 131, 950. 15	321, 000, 000. 03
合计	2, 515, 044, 779. 99	1, 418, 173, 283. 87

注1: 质押借款及抵押借款信息参见附注七、81。

于 2019 年 12 月 31 日,金额前五名的长期借款如下:

			单位:	元 巾村:人民巾
	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
上海银行	12/27/2019	5/9/2026	4. 90%	221, 800, 100. 50
上海银行	12/12/2019	5/9/2025	4. 90%	216, 673, 043. 20
上海银行	9/11/2019	11/9/2024	4. 90%	193, 010, 488. 00
上海银行	12/27/2019	11/9/2025	4. 90%	152, 218, 846. 30
中国建设银行	9/15/2017	9/14/2022	4. 51%	120, 000, 000. 00

其他说明,包括利率区间:

√适用 □不适用

于 2019 年 12 月 31 日,本集团长期借款利率区间为 4. 41%-5. 39% (2018 年 12 月 31 日: 4. 41%-5. 39%),无已到期但未偿还的长期借款。

## 46、 应付债券

## (1). 应付债券

□适用 √不适用

## (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)

□适用 √不适用

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

# 47、 租赁负债

□适用 √不适用

## 48、 长期应付款

□适用 √不适用 其他说明:

□适用 √不适用

## 长期应付款

## (1). 按款项性质列示长期应付款

□适用 √不适用

# 专项应付款

# (2). 按款项性质列示专项应付款

□适用 √不适用

## 49、 长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

# (1). 长期应付职工薪酬表

□适用 √不适用

# (2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值:

□适用 √不适用

计划资产:

□适用 √不适用

设定受益计划净负债(净资产)

□适用 √不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明:

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 50、 预计负债

□适用 √不适用

## 51、 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

	1			平匹, 九 中和	• 7¢₽¢₽₽
项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
苏州工业环保局生态工业园建 设补贴	1, 960, 000. 00	П	140, 000. 00	1, 820, 000. 00	资产相关
污泥处置引导资金	_	13, 400, 000. 00	410, 645. 98	12, 989, 354. 02	资产相关
绿色建筑奖励	2, 832, 405. 49	-	253, 258. 82	2, 579, 146. 67	资产相关
租赁商户信息平台补贴	4, 649, 302. 21	-	136, 744. 20	4, 512, 558. 01	资产相关
三河三湖水污染防治专项资金	9, 791, 111. 23	-	953, 332. 96	8, 837, 778. 27	资产相关
太湖水环境治理环保资金	35, 524, 683. 50	-	3, 256, 226. 39	32, 268, 457. 11	资产相关
环境保护项目引导资金	1, 977, 300. 20	-	253, 545. 43	1, 723, 754. 77	资产相关
企业污染减排支持资金	7, 734, 662. 13	1	1, 144, 203. 20	6, 590, 458. 93	资产相关
推进新型工业化(循环经济)节 能奖励资金	12, 621, 086. 54	2,000,000.00	1, 101, 935. 27	13, 519, 151. 27	资产相关
省级信息产业转型升级专项引 导资金	3, 360, 464. 20	960, 000. 00	536, 217. 27	3, 784, 246. 93	资产相关
中新智能制造产业园财政奖励	_	711, 830. 52	_	711, 830. 52	资产相关

先进制造基地专项资金		300, 000. 00	17, 821. 80	282, 178. 20	资产相关
能源增容资金(注)	80, 950, 979. 37	378, 440. 38	5, 410, 749. 46	75, 918, 670. 29	其他
合计	161, 401, 994. 87	17, 750, 270. 90	13, 614, 680. 78	165, 537, 584. 99	/

## 涉及政府补助的项目:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入其他 收益金额	其他 变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
苏州工业环保局生态工业园建 设补贴	1, 960, 000. 00		140, 000. 00	-	1, 820, 000. 00	资产相关
污泥处置引导资金		13, 400, 000. 00	410, 645. 98	-	12, 989, 354. 02	资产相关
绿色建筑奖励	2, 832, 405. 49	_	253, 258. 82	-	2, 579, 146. 67	资产相关
租赁商户信息平台补贴	4, 649, 302. 21	_	136, 744. 20	-	4, 512, 558. 01	资产相关
三河三湖水污染防治专项资金	9, 791, 111. 23	-	953, 332. 96	-	8, 837, 778. 27	资产相关
太湖水环境治理环保资金	35, 524, 683. 50	_	3, 256, 226. 39	-	32, 268, 457. 11	资产相关
环境保护项目引导资金	1, 977, 300. 20	_	253, 545. 43	-	1, 723, 754. 77	资产相关
企业污染减排支持资金	7, 734, 662. 13	_	1, 144, 203. 20	-	6, 590, 458. 93	资产相关
推进新型工业化(循环经济)节 能奖励资金	12, 621, 086. 54	2,000,000.00	1, 101, 935. 27	ı	13, 519, 151. 27	资产相关
省级信息产业转型升级专项引 导资金	3, 360, 464. 20	960,000.00	536, 217. 27	ı	3, 784, 246. 93	资产相关
中新智能制造产业园财政奖励		711, 830. 52			711, 830. 52	资产相关
先进制造基地专项资金	_	300, 000. 00	17, 821. 80	-	282, 178. 20	资产相关
合计	80, 451, 015. 50	17, 371, 830. 52	8, 203, 931. 32	-	89, 618, 914. 70	/

注:能源增容资金系向业主一次性收取的供冷供热设施及管网增容建设费,在收取时确认为递延收益,在管网使用年限内进行摊销。

# 其他说明:

□适用 √不适用

## 52、 其他非流动负债

□适用 √不适用

# 53、股本

√适用 □不适用

		<del>加</del> 知 人 <i>福</i>	本次变动增	期士公笳	
		期初余额	发行新股	小计	期末余额
ĺ	股份总数	1, 349, 000, 000. 00	149, 890, 000. 00	149, 890, 000. 00	1, 498, 890, 000. 00

注:本公司于2019年12月20日在上海证券交易所首次公开发行人民币普通股149,890,000.00股,面值为每股人民币1元,新增股本人民币149,890,000.00元,业经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具安永华明(2019)验字第60468799\_B01号验资报告。

## 54、 其他权益工具

# (1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

## (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明,以及相关会计处理的依据:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 55、 资本公积

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	16, 397, 490. 75	1, 212, 110, 000. 00	-	1, 228, 507, 490. 75
其他资本公积	5, 485, 776. 21	=	-	5, 485, 776. 21
合计	21, 883, 266. 96	1, 212, 110, 000. 00	_	1, 233, 993, 266. 96

注:本公司于2019年12月20日在上海证券交易所首次公开发行人民币普通股149,890,000.00股,面值为每股人民币1.00元,发行价格为每股人民币9.67元。公司募集资金总额人民币1,449,436,300.00元,扣除发行费用后,公司此次发行A股募集资金净额为人民币1,362,000,000.00元,超出新增股本人民币1,212,110,000.00元,全部计入资本公积股本溢价。

# 56、 库存股

□适用 √不适用

#### 57、 其他综合收益

√适用 □不适用

						1 1-	L• /U	11111 / / / / / / / / / / / / / / / / /
			本期发生金额					
项目	期初余额	本期 所得 税 发生 额	减:前期 计入其他 综合转 当期 损益	减:前期 计入其他 综合期转入 当存收益	减: 所 得税 费用	税后归属于 母公司	税归于数 东	期末余额
一、不能重分类进损 益的其他综合收益	_	1	-	1	_	1	-	_
其中: 重新计量设定 受益计划变动额	_	ı	_	_	_	_	_	_
权益法下不能转损 益的其他综合收益	_	-	_	_	_	_	_	_
其他权益工具投资 公允价值变动	_	1	_	-	_	_	_	_
企业自身信用风险 公允价值变动	-	ı	I	I	_	I	ı	_
二、将重分类进损益 的其他综合收益	2, 220, 973. 50					145, 987. 71		2, 366, 961. 21
其中: 权益法下可转 损益的其他综合收	2, 265, 091. 43					-182, 968. 40		2, 082, 123. 03

益								
其他债权投资公允 价值变动								
金融资产重分类计 入其他综合收益的 金额								
其他债权投资信用 减值准备								
现金流量套期损益 的有效部分								
外币财务报表折算 差额	-44, 117. 93	-	I	_	_	328, 956. 11	l	284, 838. 18
其他综合收益合计	2, 220, 973. 50					145, 987. 71		2, 366, 961. 21

其他说明,包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整:

合并利润表中归属于母公司股东的其他综合收益当期发生额:

单位:元 币种:人民币

项目 税前金额 所得税 税后金额 权益法下可转损益的其他 -140,468.40-42,500.00-182,968.40综合收益 外币折算差额 328, 956. 11 328, 956. 11 145, 987. 71 其他综合收益合计 188, 487. 71 -42, 500.00

# 58、 专项储备

□适用 √不适用

#### 59、 盈余公积

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	397, 750, 594. 54	51, 454, 897. 25	-	449, 205, 491. 79
合计	397, 750, 594. 54	51, 454, 897. 25	-	449, 205, 491. 79

本公司变更为股份公司后即改按《公司法》规定提取法定盈余公积。本集团之子公司中新和乔原系中外投资企业,按有关规定提取储备基金、企业发展基金和职工奖励及福利基金。于 2016 年 11 月 17 日,原外方股东英属维京群岛安可投资股份有限公司将其持有的中新和乔 25%股权全部转让给苏州誉和物业服务有限公司,中新和乔由"有限责任公司(中外合资)"变更为"有限责任公司",不再提取储备基金、企业发展基金和职工奖励及福利基金。

根据公司法、本公司章程的规定,本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额 为本公司注册资本 50%以上的,可不再提取。

#### 60、 未分配利润

√适用 □不适用

		,
项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5, 873, 334, 258. 37	4, 981, 120, 455. 42

调整期初未分配利润合计数(调增+,调	47, 236, 045. 53	-
减一)		
调整后期初未分配利润	5, 920, 570, 303. 90	4, 981, 120, 455. 42
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1, 083, 512, 752. 70	978, 159, 205. 31
减: 提取法定盈余公积	51, 454, 897. 25	85, 945, 402. 36
期末未分配利润	6, 952, 628, 159. 35	5, 873, 334, 258. 37

## 调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更,影响期初未分配利润 47,236,045.53 元。
- 3、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 61、 营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期先	<b></b>	上期发生额		
	收入	成本	收入	成本	
主营业务	5, 199, 351, 533. 64	3, 301, 832, 639. 89	3, 427, 709, 205. 04	2, 022, 302, 035. 09	
其他业务	111, 432, 978. 76	78, 385, 210. 56	31, 075, 960. 42	6, 658, 595. 17	
合计	5, 310, 784, 512. 40	3, 380, 217, 850. 45	3, 458, 785, 165. 46	2, 028, 960, 630. 26	

## (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明:

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

# (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0 元,其中: 0 元预计将于 2,020 年度确认收入

## 62、 税金及附加

√适用 □不适用

		平世: 九 中州: 八八中
项目	本期发生额	上期发生额
营业税	2, 356, 932. 23	527, 687. 85
城建税	14, 262, 033. 48	8, 663, 304. 56
教育费附加	11, 214, 348. 51	6, 397, 925. 73
土地增值税	337, 918, 103. 54	49, 530, 126. 70
房产税	76, 247, 939. 73	65, 411, 721. 56
土地使用税	9, 190, 178. 81	5, 642, 324. 28

其他	5, 131, 498. 89	4, 180, 479. 89
合计	456, 321, 035. 19	140, 353, 570. 57

其他说明:不适用

# 63、销售费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

		1 E 0 0 1 1 1 0 0 0 0 1
项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费用及佣金	65, 010, 965. 19	32, 517, 415. 72
品牌宣传推广费用	14, 010, 456. 22	13, 347, 636. 99
职工薪酬	4, 454, 608. 64	7, 918, 140. 04
其他	11, 851, 470. 18	12, 721, 470. 32
合计	95, 327, 500. 23	66, 504, 663. 07

其他说明:不适用

# 64、 管理费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	166, 365, 838. 03	157, 673, 201. 77
行政办公费	36, 539, 822. 35	32, 597, 334. 07
中介及咨询费	20, 851, 554. 16	13, 043, 944. 00
折旧及摊销	18, 876, 208. 12	25, 954, 636. 19
其他	466, 828. 30	2, 330, 333. 32
合计	243, 100, 250. 96	231, 599, 449. 35

其他说明:不适用

# 65、 研发费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2, 074, 968. 03	828, 686. 70
折旧及摊销	609, 310. 32	242, 666. 87
耗材及动力费用	724, 940. 50	2, 021, 507. 04
其他	57, 809. 01	
合计	3, 467, 027. 86	3, 092, 860. 61

其他说明:

不适用

# 66、 财务费用

√适用 □不适用

项目	本期发生额	上期发生额

利息支出	160, 459, 804. 93	155, 071, 026. 96
减: 利息资本化金额	-126, 490, 701. 46	-98, 723, 850. 87
减: 利息收入	-36, 363, 149. 76	-34, 612, 503. 63
汇兑损益	988, 736. 75	1, 959, 890. 26
其他	2, 206, 563. 95	1, 517, 700. 63
合计	801, 254. 41	25, 212, 263. 35

其他说明: 不适用

#### 67、 其他收益

√适用 □不适用

项目	注释	本期发生额	上期发生额	与资产/与收益相关
企业发展引导资金	注1	50, 000. 00	50, 000. 00	与收益相关
太湖水环境治理环保资金	注 2	3, 256, 226. 39	3, 256, 226. 27	与资产相关
企业污染减排支持资金	注3	1, 144, 203. 20	1, 144, 202. 84	与资产相关
防治专项资金	注 4	953, 332. 96	953, 333. 28	与资产相关
租赁商户信息平台补贴	注 5	136, 744. 20	136, 744. 20	与资产相关
绿色建筑奖励	注 6	253, 258. 82	61, 993. 94	与资产相关
即征即退污泥增值税	注7	11, 897, 779. 28	14, 952, 695. 00	与收益相关
污泥干化处置补贴	注8	39, 056, 073. 25	45, 500, 000. 00	与收益相关
污泥处置引导资金	注 9	410, 645. 98	_	与资产相关
增值税加计扣除	注 10	1, 145, 259. 02	-	与收益相关
节能奖励资金	注 11	1, 101, 935. 27	-	与资产相关
专项引导资金	注 12	536, 217. 27	-	与资产相关
其他与资产相关补助	补助	411, 367. 23	1, 704, 713. 99	与资产相关
其他与收益相关补助	补助	1, 336, 154. 14	949, 938. 75	与收益相关
合计	/	61, 689, 197. 01	68, 709, 848. 27	/

- 注1: 根据张家港市委《关于加快发展服务业的若干政策措施》,鉴于集团下属子公司对张家港市服务业发展所作出的贡献,张家港市委奖励公司的企业发展引导资金。
- 注 2: 太湖水环境治理环保资金包括由苏州市环境保护局给予本集团下属子公司污泥干化及污泥混烧技术运用推广专项补助,及 2013 年新增由苏州市发展和改革委员会根据《关于下达太湖治理第六期第二批/第七期第一批省级专项资金项目计划安排的通知》划拨给本集团下属子公司的污水综合处理厂一期工程专项资金。
- 注 3: 系苏州市环境保护局给予本集团下属子公司推进新型工业化(循环经济)和节能项目园区配套奖励。
- 注 4: 系江苏省财政厅拨付给本集团下属子公司三河三湖水污染防治专项资金。
- 注 5: 系由苏州工业园区科技发展局基于集团下属子公司"筑家会"客户服务平台开发项目申请给予的苏州工业园区高新技术产业发展资金补助。
- 注 6: 根据《苏州工业园区规划建设局、财政局关于下达 2014 年度中新生态科技城省级建筑节能与绿色建筑示范区专项引导资金(第一批)的通知》,本公司开发的中新生态大厦、中新科技大厦以及中新科技城人才公寓二期符合示范区优秀绿色建筑奖励标准,园区建设局、财政局给予本公司相关奖励。

- 注 7: 2015 年 7 月 1 日起,本集团下属子公司提供的湿污泥以及污水处置收入属于《资源综合利用产品和 劳务增值税优惠目录》的通知中污泥及污水处理即征即退增值税的范围。
- 注 8: 系根据苏园市政集呈[2015]035 号《关于将园区污泥干化处置项目财政补贴直接支付给苏州工业园区中法环境技术有限公司的申请》,园区管委会给予本集团子公司的污泥干化处置补贴。
- 注 9: 系根据苏财建[2017]135 号《关于下达 2017 年第一批城镇基础设施建设引导资金预算指标的通知》,相城区水务局、财政局、城管局给予本集团子公司苏州太湖中法的相城区污泥处置及资源利用项目一期工程改扩建项目补助金。
- 注 10: 根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》, 2019 年 4 月 1 日起, 本集团下属生产、生活性服务业子公司按照可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。
- 注 11: 系苏州市发改委、财政局拨付给给本集团下属子公司的推进新型工业化(循环经济)专项园区配套资金。
- 注 12: 系江苏省财政厅拨付给本集团下属子公司的省级工业和信息产业转型升级专项资金和环保引导资金。

## 68、 投资收益

√适用 □不适用

	<u> </u>	元 巾押:人民巾
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	402, 541, 968. 52	441, 526, 423. 12
处置长期股权投资产生的投资收益	123, 853, 715. 40	20, 879, 154. 09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间 的投资收益	-	=
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的 投资收益	_	ı
持有至到期投资在持有期间的投资收益	_	_
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	_
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	-	_
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	_
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	_
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	_
债权投资在持有期间取得的利息收入	=	-
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	_	_
处置其他权益工具投资取得的投资收益	-	-
处置债权投资取得的投资收益	_	-
处置其他债权投资取得的投资收益	_	_
可供出售金融资产现金红利	_	9, 536, 322. 48
其他非流动金融资产现金红利	25, 860, 241. 22	
处置子公司收益	215, 214, 276. 50	
保本浮动收益型投资产品投资收益	_	3, 128, 275. 16
委托贷款及企业间借贷投资收益	20, 099, 508. 05	31, 187, 481. 11
	l .	

合计	787, 569, 709. 69	506, 257, 655. 96

其他说明: 不适用

# 69、 净敞口套期收益

□适用 √不适用

# 70、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中: 债务工具投资	-865, 866. 91	=
权益工具投资	-8, 758, 918. 42	_
合计	-9, 624, 785. 33	_

其他说明:不适用

# 71、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-5, 211, 449. 03	_
其他应收款坏账损失	-3, 005, 811. 94	-
合计	-8, 217, 260. 97	-

其他说明: 不适用

## 72、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-54, 100. 32
二、投资性房地产减值损失	-15, 077, 390. 02	_
三、存货跌价损失	-60, 891, 943. 38	12, 377, 264. 71
合计	-75, 969, 333. 40	12, 323, 164. 39

其他说明: 不适用

# 73、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

		1 = 0 1 1 1 0 0 0 1
项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	9, 551, 394. 85	2, 985, 777. 78
无形资产处置损益	3, 732, 871. 98	-
合计	13, 284, 266. 83	2, 985, 777. 78

其他说明: 不适用

# 74、 营业外收入

营业外收入情况 √适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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
赔偿收入	-	5,000.00	=
违约收入	1,806,601.51	2, 662, 175. 30	1, 806, 601. 51
收回长期应收款利得(注1)	_	162, 075, 436. 92	_
无需支付的工程款(注2)	_	22, 853, 123. 45	_
非流动资产报废利得	303, 673. 17	105, 864. 23	303, 738. 63
非生产经营相关的政府补助	42, 995. 99	_	42, 995. 99
其他	1, 027, 449. 06	1, 381, 337. 19	1, 027, 452. 12
合计	3, 180, 719. 73	189, 082, 937. 09	3, 180, 788. 25

- 注1:2018年度,本集团累计收到滨江地产偿还的长期应收款人民币162,075,436.92元,超出初始确认金额部分人民币162,075,436.92元计入营业外收入,参见附注七、16。
- 注 2: 2018 年度,本集团之子公司苏宿市政根据审计结算将无需支付的工程款进行核销计入营业外收入,本集团之子公司苏宿市政已于 2018 年 10 月 11 日注销。

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

# 75、 营业外支出

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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	795, 242. 34	189, 300. 99	795, 242. 34
捐赠支出	1, 370, 617. 30	761, 600. 00	1, 370, 617. 30
其他	417, 442. 04	849, 089. 44	417, 442. 04
合计	2, 583, 301. 68	1, 799, 990. 43	2, 583, 301. 68

其他说明:不适用

## 76、 所得税费用

## (1). 所得税费用表

√适用 □不适用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	227, 462, 755. 61	265, 577, 424. 48

递延所得税费用	128, 996, 099. 51	40, 422, 136. 01
合计	356, 458, 855. 12	305, 999, 560. 49

## (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额
利润总额	1, 900, 878, 805. 18
按法定/适用税率计算的所得税费用	475, 219, 701. 30
子公司适用不同税率的影响	-12, 346, 870. 66
调整以前期间所得税的影响	-11, 725, 486. 40
非应税收入的影响	-6, 465, 060. 31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14, 857, 209. 32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6, 198, 480. 63
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	39, 611, 642. 68
归属于合营企业和联营企业的损益	-99, 679, 512. 47
处置子公司及联营合营公司投资收益	-36, 814, 287. 71
所得税费用	356, 458, 855. 12

其他说明:

□适用 √不适用

# 77、 其他综合收益

√适用 □不适用 详见附注七、57 其他综合收益

# 78、 现金流量表项目

# (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款	34, 377, 743. 87	24, 016, 501. 78
收回代垫款	158, 437, 112. 52	119, 123, 892. 03
代收代付款	98, 456, 353. 89	96, 956, 482. 99
保证金	244, 817, 685. 55	154, 017, 266. 92
政府补助	70, 900, 092. 20	61, 752, 633. 75
其他	64, 002, 232. 62	61, 638, 586. 54
合计	670, 991, 220. 65	517, 505, 364. 01

其他说明: 不适用

# (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

2019 年年度报告

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	90, 872, 891. 59	58, 586, 523. 03
管理费用	57, 858, 204. 81	47, 971, 611. 39
研发费用	752, 110. 60	2, 021, 507. 04
支付代垫款	155, 845, 734. 33	98, 612, 151. 95
支付往来款	5, 875, 330. 10	20, 792, 781. 66
保证金	126, 432, 141. 36	109, 512, 493. 38
代收代付款	43, 486, 731. 41	66, 591, 198. 23
其他	31, 719, 939. 72	32, 774, 667. 81
合计	512, 843, 083. 92	436, 862, 934. 49

其他说明:不适用

# (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

# (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

# (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

# (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

# 79、 现金流量表补充资料

# (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

补充资料	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	1, 544, 419, 950. 06	1, 434, 621, 560. 82
加:资产减值准备	84, 186, 594. 37	-12, 323, 164. 39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	112, 205, 433. 66	120, 652, 755. 48
使用权资产摊销		
无形资产摊销	6, 217, 690. 21	7, 981, 478. 44
长期待摊费用摊销	692, 964. 67	587, 938. 95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以"一"号填列)	61, 691, 854. 13	-1, 950, 695. 94
公允价值变动损失(收益以"一"号填列)	9, 624, 785. 33	
财务费用(收益以"一"号填列)	29, 863, 779. 72	50, 806, 094. 97
投资损失(收益以"一"号填列)	-787, 569, 709. 69	-506, 257, 655. 96
递延所得税资产减少(增加以"一"号填列)	125, 909, 368. 83	40, 422, 136. 01
递延所得税负债增加(减少以"一"号填列)	3, 086, 730. 68	_

存货的减少(增加以"一"号填列)	-856, 400, 444. 65	-422, 249, 879. 71
经营性应收项目的减少(增加以"一"号填列)	-11, 728, 477. 52	195, 745, 917. 22
经营性应付项目的增加(减少以"一"号填列)	-2, 168, 268, 200. 86	385, 421, 498. 18
其他	162, 341, 120. 02	-39, 763, 091. 11
经营活动产生的现金流量净额	-1, 683, 726, 561. 04	1, 253, 694, 892. 96
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, 503, 232, 186. 41	3, 199, 411, 258. 09
减: 现金的期初余额	3, 199, 411, 258. 09	3, 306, 286, 543. 71
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, 303, 820, 928. 32	-106, 875, 285. 62

# (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

# (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

# (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中: 库存现金	240, 293. 12	719, 490. 69
可随时用于支付的银行存款	5, 502, 991, 893. 29	3, 198, 691, 767. 40
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	5, 503, 232, 186. 41	3, 199, 411, 258. 09

## 其他说明:

□适用 √不适用

# 80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的"其他"项目名称及调整金额等事项:

□适用 √不适用

# 81、 所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

项目	期末账面价值	受限原因	注释
货币资金	91, 452, 433. 97	定期存款和保证金	

投资性房地产	411, 800, 505. 34	担保	注1
固定资产	66, 584, 208. 80	担保	注 3
无形资产	33, 690, 193. 34	担保	注2、注3
在建工程	208, 927, 010. 99	担保	注 4
应收账款	1, 473, 806. 61	担保	注 1
合计	813, 928, 159. 05	/	/

#### 其他说明:

注 1: 于 2019 年 12 月 31 日,本集团之账面价值为人民币 411,800,505.34 元投资性房地产(附注七、20)及人民币 1,473,806.61 元应收账款(附注七、5)用于抵押,抵押借款余额为人民币 240,039,384.41 元。

注 2: 于 2019 年 12 月 31 日,本集团之账面价值为人民币 22,309,698.27 元土地使用权(附注七、26)用于抵押,抵押借款余额为人民币 215,321,902.80 元,同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注 3: 于 2019 年 12 月 31 日,本集团之账面价值为人民币 66,584,208.80 元房屋及建筑物(附注七、21)、人民币 11,380,495.07 元土地使用权(附注七、26)用于抵押,抵押借款余额为人民币 10,229,565.71 元。

注 4: 于 2019 年 12 月 31 日,本集团之账面价值为人民币 208,927,010.99 元在建工程(附注七、22)用于抵押,抵押借款余额为人民币 120,386,069.44 元。

注 5: 于 2019 年 12 月 31 日,本集团以滁州市人民政府与本集团签订的《项目合作商务总协议》项下全部权益以及收益为标的用于质押,质押借款余额为人民币 215, 321, 902. 83 元,同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注 6: 于 2019 年 12 月 31 日,本集团子公司中新海虞少数股东常熟市海虞镇资产经营投资公司以评估价值 为人民币 290,753,700.00 的土地作为抵押物,为本集团借入抵押借款提供担保,抵押借款余额为人民币 70,134,583.42 元,同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注 7: 于 2019 年 12 月 31 日,本集团以其合法拥有的可以出质的张家港市凤凰镇人民政府与本集团签署《凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》及其补充协议项下的收益和权益提供质押担保,质押借款余额为人民币 106,153,847.22 元,同时本集团对本项目贷款额度的 80%提供全程连带责任保证担保,张家港市凤凰发展有限公司对本项目贷款额度的 20%提供全程连带责任保证担保。

注 8: 于 2019 年 12 月 31 日,本集团和嘉善县国有资产投资有限公司分别以其持有的评估价值为 999,600,000.00 元和 960,400,000.00 元的中新嘉善现代产业园开发有限公司全部股权为本集团子公司中新嘉善获取银行借款提供质押担保,质押借款余额为人民币 1,558,960,850.80 元,同时本集团以与嘉善县人民政府签订的《嘉善县人民政府与中新苏州工业园区开发集团股份有限公司签订之项目合作商务总协议》下的浙江省嘉善县现代产业园 PPP 项目的全部收益为标的为该笔借款提供质押担保。

注9:于2019年12月31日,本集团子公司中新公用为本集团合营公司中新春兴与苏州金融租赁股份有限公司签订的融资租赁合同项下债权总额的34%提供担保,担保余额为人民币15,718,240.01元。

#### 82、 外币货币性项目

## (1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位:元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币 余额
货币资金	-	-	
其中: 美元	3, 309. 40	6. 9762	23, 087. 04

2019 年年度报告

	2019 中平人取口		
欧元	316. 99	7. 8155	2, 477. 44
港币	31, 769. 70	0.8958	28, 459. 30
英镑	146	9. 1501	1, 335. 91
新币	196, 774. 71	5. 1739	1, 018, 092. 67
日元	127, 805. 77	0.0641	8, 192. 35
加拿大元	1, 375. 00	5. 3421	7, 345. 39
韩元	32, 981. 00	0.006	197. 89
新西兰元	68	4. 6973	319. 42
瑞典克朗	1,000.00	0. 7464	746. 40
挪威克朗	130	0. 7913	102. 87
马来西亚元	1, 452. 30	1. 6986	2, 466. 88
泰铢	4,000.00	0. 2328	931. 20
台币	338	0. 2326	78. 62
印尼盾	2, 301, 702. 00	0.0005	1, 150. 85
其他应收款			
其中:美元	35, 535. 50	6. 9762	247, 902. 76
日元	402, 309. 94	0.0641	25, 788. 07
印尼盾	1,300,000.00	0.0005	650.00
应付账款	-	-	
其中: 美元	4, 539, 126. 37	6. 9762	31, 665, 853. 38
预收账款			
其中: 美元	44, 049. 00	6. 9762	307, 294. 63
应付职工薪酬			
其中: 新币	1, 399, 405. 00	5. 1739	7, 240, 381. 53
其他应付款	-	-	
其中:美元	712, 683. 78	6. 9762	4, 971, 824. 59
港币	48, 088. 48	0.8958	43, 077. 66
新币	1, 270, 034. 99	5. 1739	6, 571, 034. 03

其他说明:不适用

# (2). 境外经营实体说明,包括对于重要的境外经营实体,应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据,记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

# 83、套期

□适用 √不适用

# 84、 政府补助

# (1). 政府补助基本情况

√适用 □不适用

		——————————————————————————————————————	
种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
企业发展引导资金	50, 000. 00	其他收益	50, 000. 00
太湖水环境治理环保资金	3, 256, 226. 39	其他收益	3, 256, 226. 39
企业污染减排支持资金	1, 144, 203. 20	其他收益	1, 144, 203. 20
防治专项资金	953, 332. 96	其他收益	953, 332. 96
租赁商户信息平台补贴	136, 744. 20	其他收益	136, 744. 20

绿色建筑奖励	253, 258. 82	其他收益	253, 258. 82
即征即退污泥增值税	11, 897, 779. 28	其他收益	11, 897, 779. 28
污泥干化处置补贴	39, 056, 073. 25	其他收益	39, 056, 073. 25
污泥处置引导资金	410, 645. 98	其他收益	410, 645. 98
增值税加计扣除	1, 145, 259. 02	其他收益	1, 145, 259. 02
节能奖励资金	1, 101, 935. 27	其他收益	1, 101, 935. 27
专项引导资金	536, 217. 27	其他收益	536, 217. 27
其他与资产相关补助	411, 367. 23	其他收益	411, 367. 23
其他与收益相关补助	1, 379, 150. 13	其他收益及营业外收入	1, 379, 150. 13
合计	61, 732, 193. 00		61, 732, 193. 00

# (2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用 其他说明: 不适用

# 85、 其他

□适用 √不适用

# 八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

							1 12.0	4-11 • 7 C D Q 1 P
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
修武县亿美公共亮化管理有限公司 (修武亮化)	2019年10 月12日	240, 000. 00	80	股权转让	2019年10 月12日	完成股权变 割更手团取得对 集团或亮化 整式亮化 控制权		-128, 494. 21
诸城市绿洲 再生资源科 技有限公司 ("诸城绿 洲")	2019年7月 17日	34, 346, 900. 00	51	增资并购	2019年7 月17日	完成股 則 更 手 財 形 工 续 , 等 財 羽 場 場 場 場 場 場 場 場 場 場 場 場 場 場 場 場 場 場		-151, 234. 94

其他说明:不适用

# (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

	十屋: 20 1611: 20016
合并成本	修武亮化
现金	240, 000. 00
一非现金资产的公允价值	

1) /	
一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	
合并成本合计	240, 000. 00
减:取得的可辨认净资产公允价值份额	240, 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	-

合并成本	诸城绿洲
现金	34, 346, 900. 00
一非现金资产的公允价值	
一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	
合并成本合计	34, 346, 900. 00
减:取得的可辨认净资产公允价值份额	20, 648, 223. 48
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	13, 698, 676. 52

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明: 无

#### 大额商誉形成的主要原因:

2018年5月,本集团子公司中新公用与西藏众望创业投资管理有限公司(以下简称"众望创投")签署《关于诸城绿洲再生资源科技有限公司增资协议》,以现金出资方式对众望创投的全资子公司诸城绿洲进行增资,增资金额为人民币34,346,900.00元,增资后将持有诸城绿洲51%股权,众望创投将持有诸城绿洲49%股权,该股权转让已于2019年7月17日("购买日")完成股权交割及工商变更手续。本次合并成本大于取得的可辨认净资产公允价值份额人民币13,698,676.52元,确认为商誉。

## 其他说明:

2019 年 7 月,本集团子公司中新公用与洛阳亿美电子有限公司(以下简称"洛阳亿美")签订股权转让协议,以现金人民币 240,000.00 元的价格获取洛阳亿美所持有的修武亮化 80%股权,该股权转让已于 2019 年 10 月 12 日("购买日")完成股权交割及工商变更手续。

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

		一
	修武亮	化
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:	5, 567, 087. 37	5, 567, 087. 37
货币资金	868. 97	868. 97

	2013   1/2,101	
应收款项	152, 912. 55	152, 912. 55
存货		
固定资产		
无形资产		
其他应收款	105.00	105. 00
预付账款	4, 627, 193. 57	4, 627, 193. 57
其他非流动负债	786, 007. 28	786, 007. 28
在建工程		
负债:	5, 267, 087. 37	5, 267, 087. 37
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
预收账款	5, 250, 000. 00	5, 250, 000. 00
其他应付款	17, 087. 37	17, 087. 37
现金增资		
净资产	300, 000. 00	300, 000. 00
减:少数股东权益	60, 000. 00	60,000.00
取得的净资产	240, 000. 00	240, 000. 00

	诸城绿洲		
	购买日公允价值	购买日账面价值	
资产:	40, 852, 338. 84	6, 505, 438. 84	
货币资金	5, 412. 04	5, 412. 04	
应收款项			
存货			
固定资产			
无形资产	1, 162, 950. 36	1, 162, 950. 36	
现金增资	34, 346, 900. 00	-	
其他应收款			
预付账款			
其他非流动负债			
在建工程	5, 337, 076. 44	5, 337, 076. 44	
负债:	365, 626. 13	365, 626. 13	
借款			
应交税费	15, 626. 13	15, 626. 13	
应付款项			
其他应付款	350, 000. 00	350, 000. 00	
净资产	40, 486, 712. 71	6, 139, 812. 71	
减:少数股东权益	19, 838, 489. 23		
取得的净资产	20, 648, 223. 48	6, 139, 812. 71	

可辨认资产、负债公允价值的确定方法:

管理层聘请了具有相关资质的第三方评估机构对修武亮化及诸城绿洲各项可辨认资产和负债的公允价值进行了了评估。

企业合并中承担的被购买方的或有负债:

无

其他说明:

不适用

#### (4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

## (5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

□适用 √不适用

# (6). 其他说明

□适用 √不适用

## 2、 同一控制下企业合并

□适用 □不适用

## (1). 本期发生的同一控制下企业合并

□适用 √不适用

## (2). 合并成本

□适用 √不适用

# (3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

□适用 √不适用

其他说明:不适用

## 3、 反向购买

□适用 √不适用

一揽子交易

□适用 √不适用

非一揽子交易

□适用 √不适用

## 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形 √适用 □不适用

Ī	子公司		股权	股权	<b>並.</b>	<b>本</b>	处置价款与处置	丧失	丧失	丧失	按照公	丧失控	与原子
	名称	股权处置价款	处置	处置	<b>区</b> 大江州 切的时占	下	投資对应的合并 财务报表层面享	控制	控制	控制	允价值	制权之	公司股
	石你		比例	方式	区时时点	的佣足似缩	财务报表层面享	权之	权之	权之	重新计	日剩余	权投资

		(%)				有该子公司净资 产份额的差额		日剩 余股		量剩余 股权产	股权公 允价值	相关的 其他综
											的确定	合收益
							比例	账面	公允	得或损	方法及	转入投
							(%)	价值	价值	失	主要假	资损益
											设	的金额
吴中 置地	325, 898, 700. 00	100	股权 转让	20190612	2019 年 6 月 12 日完成股权交割 及工商变更	166, 599, 649. 44	_	-	1			
和瑞房产	21, 965, 600. 00	51	股权 转让	20190614	2019 年 6 月 14 日完成股权交割 及工商变更		-	-	-			

#### 其他说明:

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动(如,新设子公司、清算子公司等)及其相关情况: √适用 □不适用

本集团之子公司苏州吴江中新工程项目管理有限公司(以下简称"吴江中新")于2019年7月9日经苏州市吴江区市场监督管理局核准完成注销,注销日为2019年7月9日,吴江中新于注销日的账面净资产为人民币42,968,069.74元。

本集团之子公司张家港中新工程项目管理有限公司(以下简称"张家港中新")于2019年8月15日经张家港市行政审批局核准完成注销,注销日为2019年8月15日,张家港中新于注销日的账面净资产为人民币88,773,867.98元。

本集团之子公司苏州华之相企业服务有限公司(以下简称"华之相")于 2019年9月30日经苏州市相城区 行政审批局核准完成注销,注销日为2019年9月30日,华之相于注销日的账面净资产为人民币66,697,328.00元。

## 6、 其他

□适用 √不适用

#### 九、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

√适用 □不适用

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
了公司石柳	土安红昌地	7土/川 地	业务任从	直接	间接	以待 / 八 八
中新智地	苏州	苏州	房地产业	88.83		设立或投资
中新和乔	苏州	苏州	物业管理	_	75	设立或投资
中新教育	苏州	苏州	咨询服务	90	10	设立或投资
中新和顺	苏州	苏州	流通业	-	100	设立或投资
中新宿迁	宿迁	宿迁	土地开发	100	1	设立或投资
中法环境	苏州	苏州	市政服务	-	51	设立或投资

2019 年年度报告

		017 十十/文][[			
南通	南通	土地开发	51	-	设立或投资
苏州	苏州	市政服务	_	51	设立或投资
苏州	苏州	酒店管理	_	100	设立或投资
滁州	滁州	土地开发	56	-	设立或投资
常熟	常熟	土地开发	70	-	设立或投资
张家港	张家港	土地开发	80	=	设立或投资
苏州	苏州	房地产业	-	60	设立或投资
苏州	苏州	市政服务	=	51	设立或投资
苏州	苏州	市政服务	_	51	设立或投资
苏州	苏州	环境修复	_	51	设立或投资
滁州	滁州	房屋租赁	_	70	设立或投资
嘉善	嘉善	土地开发	51	=	设立或投资
新加坡	新加坡	管理咨询	100	=	设立或投资
常州	常州	房屋租赁	_	100	设立或投资
镇江	镇江	房屋租赁	=	100	设立或投资
滁州	滁州	市政服务	_	100	设立或投资
常州	常州	物业管理	_	51	设立或投资
苏州	苏州	公用服务	50	-	非同一控制下企业合并
苏州	苏州	市政服务	_	56. 25	非同一控制下企业合并
苏州	苏州	环保科技	_	100	非同一控制下企业合并
苏州	苏州	市政服务	=	51.88	非同一控制下企业合并
苏州	苏州	市政服务	=	100	非同一控制下企业合并
诸城	诸城	市政服务	=	51	非同一控制下企业合并
修武	修武	市政服务		80	非同一控制下企业合并
	苏苏滁苏苏苏游嘉新常镇滁常苏苏苏苏诸州州州熟港州州州州善坡州江州州州州州州州州州州州州州州州州州州州州州州州州州州州州州州州	南通	苏州       苏州       市政服务         苏州       苏州       酒店管理         滁州       北地开发         常熟       土地开发         张家港       土地开发         张家港       土地开发         苏州       苏州       市政服务         苏州       苏州       市政服务         苏州       苏州       房屋租赁         滁州       常州       房屋租赁         韓江       韓国       房屋租赁         京州       常州       市政服务         常州       苏州       市政服务         苏州       市政服务       市政服务         诸城       市政服务       市政服务	苏州       市政服务       -         苏州       苏州       酒店管理       -         滁州       滁州       土地开发       56         常熟       土地开发       70         张家港       土地开发       80         苏州       苏州       市政服务       -         苏州       苏州       市政服务       -         苏州       苏州       市政服务       -         苏州       苏州       房屋租赁       -         京州       常州       房屋租赁       -         京州       常州       房屋租赁       -         京州       常州       房屋租赁       -         京州       常州       市政服务       -         苏州       苏州       市政服务       -         苏州       市政服务	苏州     苏州     市政服务     -     51       苏州     苏州     酒店管理     -     100       滁州     滁州     土地开发     56     -       常熟     常熟     土地开发     70     -       张家港     土地开发     80     -       苏州     苏州     房地产业     -     60       苏州     苏州     市政服务     -     51       苏州     苏州     市政服务     -     51       苏州     苏州     房屋租赁     -     70       嘉善     土地开发     51     -       新加坡     常理咨询     100     -       常州     常州     房屋租赁     -     100       韓江     鎮江     房屋租赁     -     100       滁州     市政服务     -     51       苏州     苏州     市政服务     -     56.25       苏州     苏州     市政服务     -     51.88       苏州     苏州     市政服务     -     51.88       苏州     苏州     市政服务     -     100       苏州     苏州     市政服务     -     100       苏州     苏州     市政服务     -     51.88       苏州     苏州     市政服务     -     51.00

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

根据中新公用2008年4月18日章程修正案, 其少数股东苏州工业园区经济发展公司持有的1%股权的表决权由本集团代为行使。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据: 无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据: 无

确定公司是代理人还是委托人的依据: 无

其他说明:

无

# (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

子公司名称	少数股东 持股比例	会计政策变更	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股东 宣告分派的股利	期末少数股东权益 余额
中新公用	50%	40, 161, 445. 52	123, 131, 501. 96	186, 488, 602. 51	1, 528, 435, 833. 75
中新苏滁	44%	-	66, 892, 878. 05	89, 520, 184. 17	442, 868, 373. 30

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

√适用 □不适用

根据中新公用2008年4月18日章程修正案,其少数股东苏州工业园区经济发展公司持有的1%股权的表决权由本集团代为行使。

其他说明:

□适用 √不适用

# (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公			期末	余额			期初余额					
司名称	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	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
中新	1, 314, 33	2, 966, 625,	4, 280, 96	260, 605,	496, 785, 5	757, 390,	1,695,063,	2, 524, 262,	4, 219, 326,	280, 028,	374, 838,	654, 867,
公用	4, 915. 06	910. 22	0,825.28	460.49	04.64	965.13	971.31	824. 41	795. 72	758.85	707. 25	466. 10
中新	1, 939, 24	11,609,076	1, 950, 85	861, 916,	88, 964, 74	950, 880,	2,050,608,	5, 826, 316.	2, 056, 435,	783, 490,	215, 000,	998, 490,
苏滁	9, 378. 45	. 17	8, 454. 62	101.71	3. 24	844.95	799. 20	25	115.45	389.47	000.03	389.50

子公司		本期為	<b>文生</b> 额		上期发生额					
名称	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流 量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流 量		
中新公用	577, 175, 659. 71	291, 572, 746. 06	291, 572, 746. 06	197, 105, 606. 81	617, 697, 665. 89	516, 253, 862. 49	516, 253, 862. 49	280, 608, 465. 41		
中新苏滁	573, 175, 916. 75	151, 987, 449. 73	151, 987, 449. 73	85, 078, 165. 71	423, 005, 364. 69	226, 061, 071. 14	226, 061, 071. 14	314, 638, 536. 30		

其他说明: 不适用

# (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

# (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

# (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

□适用 √不适用

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

□适用 √不适用

# 3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联	\	V HH 1.1	11 - 11 -	持股人	北例 (%)	对合营企业或联
营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	直接	间接	营企业投资的会 计处理方法
万科中新	苏州	苏州	房地产开发		42	权益法
港华燃气	苏州	苏州	燃气销售		45	权益法
清源水务	苏州	苏州	自来水销售		50	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明: 无

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据: 无

# (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

下表列示了万科中新、港华燃气和清源水务的财务信息,这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额:

		期末余额/ 本期发生额		ļ	期初余额/上期发生額	<b></b>
	万科中新	港华燃气	清源水务	万科中心	港华燃气	清源水务
流动资产	3, 380, 321, 641. 70	218, 176, 455. 79	519, 977, 095. 65	6, 192, 463, 165. 17	210, 673, 357. 12	502, 225, 678. 57
其中: 现金和现金等价物	501, 125, 537. 36	70, 054, 081. 84	72, 729, 900. 05	1, 356, 242, 203. 82	39, 798, 420. 29	80, 824, 424. 35
非流动资产	297, 049, 372. 91	1, 079, 851, 616. 58	3, 781, 223, 445. 95	35, 445, 836. 46	1, 090, 522, 678. 89	3, 574, 143, 802. 19
资产合计	3, 677, 371, 014. 61	1, 298, 028, 072. 37	4, 301, 200, 541. 60	6, 227, 909, 001. 63	1, 301, 196, 036. 01	4, 076, 369, 480. 76
流动负债	1, 265, 713, 401. 21	794, 194, 821. 34	2, 596, 555, 733. 42	3, 384, 966, 089. 81	813, 388, 667. 62	2, 517, 437, 455. 04
非流动负债	-	265, 149. 27	55, 032, 296. 36	-	54, 761. 64	_
负债合计	1, 265, 713, 401. 21	794, 459, 970. 61	2, 651, 588, 029. 78	3, 384, 966, 089. 81	813, 443, 429. 26	2, 517, 437, 455. 04
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	2, 411, 657, 613. 40	503, 568, 101. 76	1, 649, 612, 511. 82	2, 842, 942, 911. 82	487, 752, 606. 75	1, 558, 932, 025. 72
按持股比例计算的净资产份额	1, 012, 896, 197. 63	226, 605, 645. 79	824, 806, 255. 91	1, 194, 036, 022. 96	219, 488, 673. 04	779, 466, 012. 86
调整事项	6, 386, 301. 18	-3, 385, 169. 53	-36, 016, 841. 49		-3, 007, 697. 40	-37, 167, 954. 34
商誉						
内部交易未实现利润	6, 386, 301. 18	-3, 385, 169. 53	-36, 016, 841. 49		-3, 007, 697. 40	-37, 167, 954. 34
其他						
对合营企业权益投资的账面 价值	1, 019, 282, 498. 81	223, 220, 476. 26	788, 789, 414. 42	1, 194, 036, 022. 96	216, 480, 975. 64	742, 298, 058. 52

存在公开报价的合营企业权 益投资的公允价值						
营业收入	2, 282, 362, 321. 09	1, 369, 589, 722. 48	741, 010, 727. 26	2, 736, 183, 614. 62	1, 159, 911, 035. 44	706, 569, 217. 31
财务费用	2, 296, 443. 38	18, 483, 880. 17	7, 747, 730. 75	13, 902, 193. 13	10, 542, 324. 42	4, 968, 850. 66
所得税费用	187, 457, 205. 69	42, 329, 681. 68	47, 578, 872. 52	227, 925, 295. 12	40, 211, 974. 52	91, 661, 962. 53
净利润	541, 845, 042. 61	131, 073, 162. 89	182, 992, 968. 10	683, 571, 435. 65	118, 000, 049. 16	169, 246, 376. 29
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	541, 845, 042. 61	131, 073, 162. 89	182, 992, 968. 10	683, 571, 435. 65	118, 000, 049. 16	169, 246, 376. 29
本年度收到的来自合营企业 的股利	402, 038, 051. 74	52, 274, 283. 75	46, 156, 241. 00	_	53, 100, 022. 12	43, 985, 036. 35

其他说明:不适用

# (3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	182, 895, 650. 68	213, 121, 396. 98
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	4, 134, 926. 22	-16, 195, 455. 44
其他综合收益	-	_
综合收益总额	4, 134, 926. 22	-16, 195, 455. 44
联营企业:		
投资账面价值合计	563, 691, 416. 22	1, 092, 711, 766. 69
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	19, 903, 046. 04	31, 459, 998. 06
其他综合收益	1, 330, 977. 49	-161, 755. 21
综合收益总额	21, 234, 023. 53	31, 298, 242. 85

其他说明:不适用

# (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

#### (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

# 4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

## 5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

□适用 √不适用

# 6、 其他

□适用 √不适用

# 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

# 1. 金融工具分类

资产负债表目的各类金融工具的账面价值如下:

# 2019年12月31日

# 金融资产

项目	以公允价值计量且其 期损益的金融		以摊余成本计量	合计	
	准则要求	指定			
货币资金	-	-	5, 594, 066, 655. 20	5, 594, 066, 655. 20	
应收票据	-	-	1,600,000.00	1,600,000.00	
应收账款	-	-	388, 364, 466. 74	388, 364, 466. 74	
其他应收款	-	-	307, 490, 394. 84	307, 490, 394. 84	
一年内到期的长期应收款		_	11, 615, 850. 09	11, 615, 850. 09	
其他非流动金融资产	250, 086, 506. 73	-	=	250, 086, 506. 73	
长期应收款	-	-	228, 651, 843. 43	228, 651, 843. 43	
合计	250, 086, 506. 73	=	6, 531, 789, 210. 30	6, 781, 875, 717. 03	

# 金融负债

项目	其他金融负债	
短期借款	885, 860, 788. 26	
应付账款	1, 765, 239, 927. 69	
其他应付款	1, 813, 025, 200. 05	
一年内到期的非流动负债	510, 449, 446. 91	
长期借款	2, 515, 044, 779. 99	
合计	7, 489, 620, 142. 90	

# 2018年12月31日

# 金融资产

项目	贷款及应收款项	可供出售金融资产	合计
货币资金	3, 234, 660, 894. 27	_	3, 234, 660, 894. 27
应收票据	1, 250, 000. 00	_	1, 250, 000. 00
应收账款	206, 800, 191. 22	_	206, 800, 191. 22
其他应收款	1, 221, 283, 899. 21	ı	1, 221, 283, 899. 21
一年内到期的长期应收款	135, 366, 491. 98		135, 366, 491. 98

可供出售金融资产	_	130, 240, 504. 00	130, 240, 504. 00
长期应收款	218, 320, 480. 54		218, 320, 480. 54
合计	5, 017, 681, 957. 22	130, 240, 504. 00	5, 147, 922, 461. 22

## 金融负债

项目	其他金融负债
短期借款	705, 000, 000. 00
应付账款	1, 971, 980, 075. 79
其他应付款	2, 584, 799, 680. 33
一年内到期的非流动负债	487, 666, 666. 66
长期借款	1, 418, 173, 283. 87
合计	7, 167, 619, 706. 65

### 2. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险,主要包括信用风险、流动性风险及市场风险(包括汇率风险和利率风险)。本集团的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收票据及应收账款、其付账款等。与这些金融工具相关的风险,以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

### 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策,需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外,本集团对应收账款余额进行持续监控,以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易,除非本集团信用控制部门特别批准,否则本集团不提供信用交易条件。

由于货币资金和应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行,这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括货币资金、债权投资、其他应收款、债权投资、一年内到期的长期应收款和长期应收款,这些金融资产的信用风险源自交易对方违约,最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去坏账准备后的金额。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易,所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。虽然本集团前五名应收账款余额占全部应收账款余额比例于 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日分别为 39. 29%及 75. 31%,但本集团的主要客户为地方政府代理机构以及其他国有企业,信誉良好且应收账款回收及时,因此本集团认为该些客户并无重大信用风险。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息,包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时,本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加:

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化等流动性风险

### 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值,本集团所采用的界定标准,与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致,同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时,主要考虑以下因素:

- 发行方或债务人发生重大财务困难;
- 债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产,该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值,有可能是多个事件的共同作用所致,未必是可单独识别的事件所致。

### 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值,本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息,建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

## 相关定义如下:

- 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期,无法履行其偿付义务的可 能性。本集团的违约概率以迁徙模型结果为基础进行调整,加入前瞻性信息,以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率:
- 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级,以及担保品的不同,违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比,以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算;
- · 违约风险敞口是指, 在未来 12 个月或在整个剩余存续期中, 在违约发生时, 本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析,识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响,对不同的业务类型有所不同。本集团在此过程中参考了权威预测值,根据其结果,对这些经济指标进行预测,并确定这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响。

## 流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日,也考虑本集团运营产生的预计现金流量。本集团的目标是运用银行借款和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于 2019 年 12 月 31 日,本集团 35.70%的银行借款在不足 1 年內到期(2018 年 12 月 31 日:45.68%)。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析:

1 141/2011 4 300	1 M 1901 1 3 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1							
2019年12月31日								
项目	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1年至5年	5年以上			
短期借款	885, 860, 788. 26	901, 897, 496. 37	901, 897, 496. 37	-	-			
应付账款	1, 765, 239, 927. 69	1, 765, 239, 927. 69	1, 765, 239, 927. 69	-	-			
其他应付款	1, 813, 025, 200. 05	1, 816, 956, 503. 65	1, 816, 956, 503. 65	_	-			
一年内到期的 非流动负债	510, 449, 446. 91	520, 857, 783. 52	520, 857, 783. 52	-	-			
长期借款	2, 515, 044, 779. 99	3, 023, 122, 651. 62	-	1, 884, 821, 367. 39	1, 138, 301, 284. 23			
合计	7, 489, 620, 142. 90	8, 028, 074, 362. 85	5, 004, 951, 711. 23	1, 884, 821, 367. 39	1, 138, 301, 284. 23			

2018年12月31日					
项目	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1年至5年	5年以上
短期借款	705, 000, 000. 00	716, 396, 284. 93	716, 396, 284. 93	I	1
应付账款	1, 971, 980, 075. 79	1, 971, 980, 075. 79	1, 971, 980, 075. 79	1	1
其他应付款	2, 584, 799, 680. 33	2, 587, 708, 609. 07	2, 587, 708, 609. 07	1	-
一年内到期的 非流动负债	487, 666, 666. 66	499, 019, 589. 03	499, 019, 589. 03	ı	1
长期借款	1, 418, 173, 283. 87	1, 628, 062, 468. 40	-	1, 297, 908, 067. 76	330, 154, 400. 64
合计	7, 167, 619, 706. 65	7, 403, 167, 027. 22	5, 775, 104, 558. 82	1, 297, 908, 067. 76	330, 154, 400. 64

### 市场风险

## 利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的金融负债有关。

下表为利率风险的敏感性分析,反映了在所有其他变量保持不变的假设下,利率发生合理、可能的变动时,将对净利润(通过对浮动利率借款的影响)和股东权益产生的影响。

	基准点 增加/(减少以负数列示)	净利润 增加/(减少以负数列示)	股东权益* 增加/(减少以负数列示)
2019年			
人民币	50	-19, 083, 824. 27	-
人民币	-50	19, 083, 824. 27	-

2018年			
人民币	50	-22, 220, 641. 99	_
人民币	-50	22, 220, 641. 99	_

\* 不包括留存收益。

#### 汇率风险

本集团外币交易额及余额均不重大,因此不存在重大汇率风险。

## 3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力,并保持健康的资本比率,以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构,本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2019年度及2018年度,资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团通过资产负债率监控其资本,该比率按照总负债除以总资产计算。于 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日,资产负债率如下:

	2019年12月31日	2018年12月31日
负债合计	9, 361, 642, 421. 34	11, 728, 197, 154. 40
资产总计	23, 129, 892, 722. 10	22, 539, 138, 954. 71
资产负债率	40%	52%

## 十一、 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

√适用 □不适用

	期末公允价值			
项目	第一层次公允	第二层次公允价	第三层次公允	合计
	价值计量	值计量	价值计量	H VI
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	_	231, 757, 522. 00	18, 328, 984. 73	250, 086, 506. 73
1. 以公允价值计量且变动计入当期损				
益的金融资产				
(1)债务工具投资	_	9, 754, 133. 09	_	9, 754, 133. 09
(2) 权益工具投资	_	222, 003, 388. 91	18, 328, 984. 73	240, 332, 373. 64
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计				
入当期损益的金融资产				
(1)债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				

(三) 其他权益工具投资				
( ) / (				
(四)投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用				
权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	_	231, 757, 522. 00	18, 328, 984. 73	250, 086, 506. 73
(六)交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损				
益的金融负债				
其中:发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<u> </u>				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
( ) 特有付管页)				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

9	供待知北快佛笠_	_ 巨 炒 八 台	从陆	计量型目	コポルかん	分类中人
45	持续和非持续第-	一広仏公儿	ゴル 旧	.り 里火に	ים וערנונים	的确定依据

□适用 √不适用

3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

## 4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

非上市的权益工具投资,采用可比上市公司乘数模型估计公允价值,采用的假设并非由可观察市场价格或 利率支持。本集团需要就流动性折扣作出估计。本集团相信,以估值技术估计的公允价值及其变动是合理 的,并且亦是于资产负债表日最合适的价值。 如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述:

	年末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间 (加权平均值)
权益工具投资	18, 328, 984. 73	收益法	非流动性折扣/ 少数股东权益折扣	20%/ 15%

- 5、 持续的第三层次公允价值计量项目,期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析 □适用 √不适用
- 6、 持续的公允价值计量项目,本期内发生各层级之间转换的,转换的原因及确定转换时点的政策 □适用 √不适用
- 7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因
- □适用 √不适用
- 8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

本公司管理层已评估了货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款及其他流动负债等,因剩余期限不长,公允价值与账面价值相若。

长期应收款和长期借款的公允价值一般采用未来现金流量折现法确定,主要影响参数为折现率,通常以合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。本集团长期应收款主要包括融资租赁应收款以及应收债权,其交易对手为第三方或关联方,内含报酬率(折现率)均系根据合同条款和特征在实质上相同的金融工具的市场收益率确定,因此其公允价值与账面价值相若。长期借款系银行浮动利率借款,其公允价值与账面价值相若。2018年12月31日及2019年12月31日,针对长期借款等自身不履约风险评估为不重大。

## 9、 其他

□适用 √不适用

### 十二、 关联方及关联交易

#### 1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位: 亿元 币种: 美元

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(%)
中方财团	苏州市	实业投资等	1.3	46.80%	46.80%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是园区国控

其他说明:

不适用

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3

□适用 √不适用

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 √适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
左岸地产	本期减少的合营企业
联鑫置业	本期减少的联营企业
尚源房产	本期减少的联营企业
恒熠咨询	本期减少的联营企业
圆融发展	本期减少的联营企业

### 其他说明

√适用 □不适用

对于本年度减少的合营企业和联营企业, 其与本集团 2019 年度的交易额和 2019 年 12 月 31 日的交易余额 仍被列示于关联方 , 以后年度不再列报

## 4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
苏州新加坡国际学校("国际学校")	本公司为唯一举办者及本公司财务总监、董事、董事会秘 书担任董事的非营利机构
苏州三星电子液晶显示科技有限公司("苏州	园区国控原董事长、原总裁、董事及中方财团董事担任副
三星电子")	董事长担任董事的其他企业
苏州工业园区康乐斯顿外国语学校("康乐斯顿")	子公司为唯一举办者的非营利机构
苏州工业园区海归子女学校("海归子女学	本公司原副总裁担任董事的非营利机构担任董事的其他企
校")	业
苏州银行股份有限公司("苏州银行")	中方财团董事担任董事及园区国控原董事担任董事的其他 企业
中衡设计集团股份有限公司("中衡设计")	本公司独立董事担任独立董事的其他企业
苏州工业园区城市重建有限公司("城市重	中方财团监事担任原董事及园区国控董事担任董事的其他
建")	企业
滁州市城市建设投资有限公司("滁州城投")	重要子公司的少数股东

## 其他说明

### 关联交易定价方式及决策程序

本集团提供给关联方的市政工程服务及教育咨询服务、向关联方收取的租金、管理费及委派人员收入,从关联方接受的污泥处理劳务、工程服务及采购设计等交易之计价均根据双方协议并参考市场价作为定价基础。除本集团向恒熠咨询借入的无息资金拆借系按股权比例同比借入以及本集团向国际学校借入的部分资金拆借外,本集团向关联方借入款项的交易利率,均系根据双方协议并参考银行同期利率作为定价基础。除本集团向联鑫置业的借出的无息资金拆借系按股权比例同比借出外,本集团向关联方借出款项的交易利率,均系根据双方协议并参考银行同期利率作为定价基础。

## 5、 关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中衡设计(注1)	接受劳务	27, 228, 910. 33	2, 160, 305. 00
中新华智(注2)	采购商品	13, 635, 370. 09	-
清源水务(注3)	接受劳务	4, 153, 066. 78	4, 474, 088. 39
港华燃气(注4)	接受劳务	904, 295. 20	=
中新智业(注5)	接受劳务	-	157, 075. 48
中新华智(注6)	接受劳务	91, 585. 80	119, 400. 08

# 出售商品/提供劳务情况表 √适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
清源水务(注7)	提供劳务	19, 528, 552. 62	18, 086, 833. 81
港华燃气 (注8)	提供劳务	953, 080. 35	1, 326, 222. 39
华衍环境(注9)	提供劳务	1, 698, 853. 85	554, 717. 00
蓝天热电(注 10)	提供劳务	250, 000. 00	250, 000. 00
国际学校(注 11)	提供劳务	19, 830, 188. 68	24, 533, 113. 20
苏州三星电子(注12)	提供劳务	116, 726, 431. 60	118, 163, 496. 33
康乐斯顿(注 13)	提供劳务	6, 188, 207. 55	9, 040, 943. 40
城市重建(注 14)	提供劳务	1, 711, 533. 34	1, 007, 027. 05
清城环境(注 15)	提供劳务	215, 568. 32	269, 224. 55
扬州中法(注 16)	提供劳务	922, 955. 00	851, 461. 25
万科中新(注17)	提供劳务	470, 000. 00	886, 792. 45
联鑫置业(注 18)	提供劳务	119, 250. 00	337, 500. 00
轨新置地(注 19)	提供劳务	902, 380. 94	3, 663, 998. 13
苏银发展(注 20)	提供劳务	1, 134, 081. 09	-

# 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

- 注 1: 2019 年度, 本集团向中衡设计采购设计劳务金额为人民币 27, 228, 910. 33 元(2018 年度: 人民币 2, 160, 305. 00 元)
- 注 2: 2019 年度,本集团向中新华智采购 BOT 项目工程材料金额为人民币 13,635,370.09 元(2018 年度: 无)。
- 注 3: 2019 年度, 本集团接受清源水务提供的污泥处理及工程劳务金额为人民币 4, 153, 066. 78 元 (2018 年度内: 人民币 4, 474, 088. 39 元)
- 注 4: 2019 年度, 本集团接受港华燃气提供的燃气工程服务金额为人民币 904, 295. 20 元(2018 年度: 无)。
- 注 5: 2018 年度, 本集团向中新智业支付技术顾问费人民币 157, 075. 48 元 (2019 年度: 无)。

- 注 6: 2019 年度,本集团向中新华智支付合同能源管理节能费为人民币 91,585.80 元(2018 年度:人民币 119,400.08 元)。
- 注 7: 2019 年度,本集团向清源水务提供市政工程服务人民币 19,528,552.62 元 (2018 年度:人民币 18,086,833.81 元)。
- 注 8: 2019 年度,本集团向港华燃气提供市政工程服务人民币 953,080.35 元(2018 年度:人民币 1,326,222.39 元)。
- 注 9: 2019 年度,本集团向华衍环境提供市政工程服务人民币 1,698,853.85 元(2018 年度:人民币554,717.00元)。
- 注 10: 2019 年度, 本集团向蓝天热电提供市政工程服务人民币 250, 000. 00 元 (2018 年度: 人民币 250, 000. 00元)。
- 注 11: 2019 年度,本集团向国际学校收取管理费收入金额为人民币 19,830,188.68 元(2018 年度:人民币 24,533,113.20 元)。
- 注 12: 2019 年度,本集团向苏州三星电子提供的污水处理服务金额为人民币 116,726,431.60 元 (2018 年度:人民币 118,163,496.33 元)。
- 注 13: 2019 年度,本集团向康乐斯顿提供咨询服务的金额为人民币 6, 188, 207. 55 元 (2018 年度:人民币 9, 040, 943. 40 元)。
- 注 14: 2019 年度,本集团向城市重建收取物业费收入金额为人民币 1,711,533.34 元(2018 年度:人民币 1,007,027.05 元)。
- 注 15: 2019 年度,本集团向清城环境收取物业费收入金额为人民币 215,568.32 元(2018 年度:人民币 269,224.55 元)。
- 注 16: 2019 年度,本集团向扬州中法收取技术咨询服务收入金额为人民币 922,955.00 元(2018 年度:人 民币 851,461.25 元)。
- 注 17: 2019 年度, 本集团向万科中新收取人员委派收入金额为人民币 470,000.00 元 (2018 年度:人民币 886,792.45 元)。
- 注 18: 自 2019 年 1 月 1 日起至 2019 年 5 月 27 日 (股权处置日)为止的期间内,本集团向联鑫置业收取人员委派收入金额为人民币 119, 250. 00 元 (2018 年度:人民币 337, 500. 00 元)。
- 注 19: 2019 年度,本集团向轨新置地收取人员委派收入金额为人民币 902, 380. 94 元 (2018 年度:人民币 3, 663, 998. 13 元)。
- 注 20: 2019 年度,本集团向苏银发展收取人员委派收入金额为人民币 1,134,081.09 元(2018 年度: 无)。

#### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方: √适用 □不适用

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
国际学校(注1)	投资性房地产	17, 094, 281. 64	17, 094, 281. 64
蓝天热电(注2)	机器设备	971, 809. 73	2, 915, 431. 05
中新华智(注3)	房屋	120, 734. 10	281, 182. 20
中新智业(注4)	房屋	4, 834, 410. 63	4, 656, 700. 76
海归子女学校(注5)	投资性房地产	2, 333, 333. 28	2, 333, 333. 28
清城环境(注6)	投资性房地产	1, 087, 154. 29	1, 087, 154. 29
中新春兴(注7)	投资性房地产	455, 696. 00	455, 696. 00

# 本公司作为承租方:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
中新智业(注8)	房屋	453, 096. 96	691, 979. 44

## 关联租赁情况说明

## √适用 □不适用

- 注 1: 本集团将持有的投资性房地产中南街 208 号出租给国际学校,租赁期自 2015 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止。2019 年度,本集团向国际学校收取租金收入金额为人民币 17,094,281.64 元(2018 年 度: 人民币 17,094,281.64 元)。
- 注 2: 本集团将持有的机器设备出租给蓝天热电,2019 年度,本集团向蓝天热电收取租金收入金额为人民币 971,809.73 元。(2018 年度:人民币 2,915,431.05 元)。
- 注 3: 本集团将持有的固定资产创苑路 399 号集中供冷站 3 楼房屋出租给中新华智,租赁期自 2016 年 3 月 31 日至 2018 年 12 月 31 日止。后本集团与中新华智续签租赁合同,租赁期自 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止。2019 年度,本集团向中新华智收取租金和物业管理费人民币 120,734.10 元(2018 年度:人民币 281,182.20 元)。
- 注 4: 本集团将持有的固定资产苏虹中路 389 号苏虹大楼 304 室出租给中新智业,租赁期自 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止。后本集团与中新智业新签租赁合同,本集团将持有的固定资产苏虹中路 389 号苏虹大楼物业(整体)出租给中新智业,租赁期自 2017 年 10 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日止。 2019 年度,本集团向中新智业收取租金人民币 4,834,410.63 元 (2018 年度:人民币 4,656,700.76 元)。
- 注 5: 本集团将持有的投资性房地产国际学校二期出租给海归子女学校,租赁期自 2017 年 9 月 1 日至 2037 年 8 月 31 日止。2019 年度,本集团向海归子女学校收取租金收入金额为人民币 2,333,333.28 元(2018 年度:人民币 2,333,333.28 元)。
- 注 6: 本集团将持有的投资性房地产展业大厦办公室 C2 和 C115 出租给清城环境,租赁期自 2010 年 11 月 1日至 2017 年 1 月 31 日止。后本集团与清城环境续签租赁合同,租赁单元改为展业大厦办公室 C115,租赁期自 2017 年 2 月 1日至 2020 年 1 月 31 日止,2019 年度,本集团确认租金收入金额为人民币 1,087,154.29 元(2018 年度:人民币 1,087,154.29 元)。
- 注 7: 本集团将持有的投资性房地产中新大厦 1207-1209 出租给中新春兴,租赁期自 2017 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日止。 2019 年度,本集团向中新春兴收取租金收入金额为人民币 455, 696. 00 元 (2018 年度:人民币 455, 696. 00 元)。
- 注 8:2019 年度,因中新智业承租苏虹大楼整体,本集团之子公司实际占有部分向中新智业支付租金及水电费人民币 453,096.96 元(2018 年度:人民币 691,979.44 元)。

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

□适用 √不适用

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

□适用 √不适用

### (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入		·		
国际学校	10, 000, 000. 00	1/4/2019	1/3/2020	注 1
国际学校	5, 000, 000. 00	1/7/2019	1/6/2020	注 1
国际学校	10,000,000.00	1/31/2019	1/30/2020	注 1
国际学校	10,000,000.00	5/29/2019	5/28/2020	注 1
国际学校	18, 000, 000. 00	6/6/2019	6/5/2020	注 1
国际学校	25, 000, 000. 00	6/18/2019	6/17/2020	注 1
国际学校	15, 000, 000. 00	8/1/2019	7/31/2020	注 1
国际学校	2,000,000.00	1/31/2019	无固定期限	注 2
国际学校	3, 619, 500. 00	6/30/2019	无固定期限	注 2
锐新投资	17, 500, 000. 00	12/5/2019	12/4/2020	注 3
拆出	<u> </u>		<u> </u>	
左岸地产	3, 000, 000. 00	3/11/2019	6/14/2019	注 4

- 注 1: 2019 年度, 国际学校向本集团出借金额为人民币 93,000,000.00 元, 年利率为 3.915%的资金拆借, 截至 2019 年 12 月 31 日, 账面余额为人民币 93,000,000.00 元。
- 注 2: 2019 年度,国际学校向本集团出借金额为人民币 5,619,500.00 元的无息资金拆借,截至 2019 年 12 月 31 日,账面余额为人民币 5,619,500.00 元。
- 注 3: 2019 年度, 锐新向本集团出借金额为人民币 17,500,000.00 元, 年利率为 4.35%的资金拆借, 截至 2019 年 12 月 31 日, 账面余额为人民币 17,500,000.00 元。
- 注 4: 2019 年度, 本集团向左岸地产出借金额为人民币 3,000,000.00 元, 年利率为 6.00%的资金拆借, 截至 2019 年 12 月 31 日,该笔资金拆出已全部收回。

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2, 373. 94	1, 968. 56

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

## 利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
国际学校	4, 918, 001. 25	3, 719, 250. 00
锐新投资	57, 093. 75	-

## 利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
滁州城投	7, 623, 899. 35	8, 476, 572. 33
左岸地产	6, 610, 596. 57	7, 956, 392. 81
尚源房产	1, 571, 891. 68	9, 866, 868. 82
中新华智	79, 795. 60	3, 191. 82
苏州银行	40, 377. 26	37, 154. 84

# 向关联方提供委托贷款

关联方	金额	起始日	到期日	说明
滁州城投	200, 000, 000. 00	1/8/2019	11/8/2019	注 1
滁州城投	20, 000, 000. 00	1/8/2019	11/8/2019	注 1

注 1: 2019 年度,本集团向滁州城投提供人民币 220,000,000.00 元,年利率为 4.35%的委托贷款,截至 2019 年 12 月 31 日,该笔委托贷款已全部收回。

# 6、 关联方应收应付款项

# (1). 应收项目

√适用 □不适用

				十四・ル	コラインくレグコラ
   项目名称	<del>大</del> 珠子	期末余额		期初余额	
	关联方	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
存放关联方的货币资金	苏州银行	20, 445, 449. 48		11, 294, 911. 34	
预付款项	清源水务	368, 973. 85		431, 999. 60	
预付款项	港华燃气	13, 751. 91		43, 453. 74	
应收账款	康乐斯顿	6, 559, 500. 00	97, 433. 98	=	=
应收账款	清源水务	1, 974, 022. 00	29, 321. 87	1, 491, 606	=
应收账款	国际学校	3, 375, 000. 00	50, 131. 82	_	-
应收账款	港华燃气	25, 614. 90	380. 48	25, 614. 90	-
应收账款	扬州中法	12, 819. 85	190. 42	=	=
应收账款	清城环境	_	_	128, 067. 00	-
其他应收款	清源水务	390, 074. 20	5, 794. 11	198, 803, 456. 10	=
其他应收款	轨新置地	4, 786, 219. 00	71, 093. 89	3, 883, 838. 02	=

2019 年年度报告

其他应收款	中新华智			2,000,000.00	_
其他应收款	万科中新	470, 000. 00	6, 981. 32	_	=
其他应收款	港华燃气	303, 951. 40	4, 514. 86	103, 437. 76	=
其他应收款	国际学校	100, 000. 00	1, 485. 39	100, 000. 00	=
其他应收款	清城环境	14, 680. 92	218. 07	15, 574. 93	
其他应收款	左岸地产	l	_	269, 498, 738. 60	
其他应收款	联鑫置业	l	_	112, 246, 333. 50	
其他应收款	尚源房产	-	_	91, 967, 016. 39	_
其他应收款	圆融发展	l	_	11,000.00	

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	苏州三星电子	9, 012, 026. 15	9, 693, 664. 3
预收账款	华衍环境	428, 822	181, 276
预收账款	城市重建	913, 402. 33	552, 886. 04
预收账款	清城环境	142, 688. 97	-
应付账款	中衡设计	897, 000. 00	1, 089, 000. 00
应付账款	清源水务	52, 015. 00	413, 971. 09
应付账款	中新华智	6, 944, 655. 96	=
应付账款	港华燃气	10,000.00	10, 000. 00
其他应付款	万科中新	1, 020, 501, 948. 26	1, 422, 540, 000. 00
其他应付款	国际学校	136, 677, 815. 63	87, 179, 833. 13
其他应付款	锐新投资	17, 500, 000. 00	=
其他应付款	海归子女学校	610, 000. 00	610, 000. 00
其他应付款	清城环境	361, 010. 70	285, 539. 00
其他应付款	清源水务	212, 229. 36	242, 649. 12
其他应付款	中新春兴	123, 038. 00	123, 038. 00
其他应付款	恒熠咨询	-	129, 096, 229
其他应付款	港华燃气	900, 012. 41	43, 453. 74

应收、应付关联方款项除计入其他应收款的本集团对尚源房产、左岸地产、中新华智的资金拆出、其他应付款的本集团对国际学校、锐新投资的资金拆入外,均不计息,无抵押,且无固定还款期。

## 7、 关联方承诺

□适用 √不适用

## 8、 其他

### 十三、 股份支付

## 1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

### 2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

### 5、 其他

□适用 √不适用

## 十四、 承诺及或有事项

## 1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

资本承诺项目-已签约但未拨备:	2019年12月31日	2018年12月31日		
物业开发项目	547, 058, 309. 31	611, 429, 138. 68		
土地一级开发及市政工程	829, 966, 744. 99	741, 524, 142. 66		

### 2、 或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

按揭贷款担保

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保,于 2019 年 12 月 31 日按揭担保余额为人民币 407,715,284.40 元(2018 年 12 月 31 日:人民币 999,551,895.54 元)。该项担保为阶段性担保,期限自担保合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日 止。

本集团认为,若上述按揭贷款出现拖欠情况,则有关物业的可变现净值仍足以偿还未缴付的按揭本金以及 应计利息和罚款,因此并无就上述担保在财务报表中作出拨备。

# (2). 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明:

□适用 √不适用

## 3、 其他

## 十五、 资产负债表日后事项

### 1、 重要的非调整事项

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果 的影响数	无法估计影响数的 原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害	新型冠状病毒肺炎疫情		注
外汇汇率重要变动			

注:新型冠状病毒感染的肺炎疫情(以下简称"肺炎疫情")于2020年1月在全国爆发以来,对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。

肺炎疫情对集团主要租赁客户群体中小微企业经营情况产生较大程度的冲击。一方面,中小微企业租户的 经营业绩稳定性和可持续性相对较弱,现金储备很少,抗风险能力较差,此次疫情可能造成部分中小微企 业的倒闭和关停,产生一定的退租、空租、租赁纠风等现象,以及由此带来的集团主要项目的空置率上升; 另一方面,各级政府均出台了不同的产业扶持政策,鼓励国有控股、大型商务楼宇、商场、市场运营方对 中小微企业客户适度减免疫情期间的租金,集团也积极响应当地政府的号召,对租户给予疫情期间租金进 行减免,以支持租户的复工复产。

同时,为抗击肺炎疫情,本集团各单位全员行动,坚决贯彻落实党中央、国务院和所在地区疫情防控相关决策部署,完善防控机制和措施安排,结合各企业实际情况,多措并举,坚决保证企业生产平稳运行。

本集团将继续密切关注肺炎疫情发展情况,评估和积极应对其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。

### 2、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

拟分配的利润或股利	329, 755, 800. 00
经审议批准宣告发放的利润或股利	329, 755, 800. 00

## 3、 销售退回

□适用 √不适用

# 4、 其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十六、 其他重要事项

- 1、 前期会计差错更正
- (1). 追溯重述法

### (2). 未来适用法

□适用 √不适用

## 2、 债务重组

□适用 √不适用

## 3、 资产置换

## (1). 非货币性资产交换

□适用 √不适用

### (2). 其他资产置换

□适用 √不适用

## 4、 年金计划

□适用 √不适用

### 5、 终止经营

□适用 √不适用

### 6、 分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用 经营分部

出于管理目的,本集团根据产品和服务划分成业务单元,本集团有如下四个报告分部:

- (1)土地一级开发业务;
- (2) 房地产开发业务:
- (包括房地产开发业务、投资性房地产出租和投资性房地产处置业务)
- (3) 市政公用业务;
- (4) 多元化业务及其他。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的,对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩,以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对利润总额进行调整后的指标,除不包括总部利息收入、总部财务费用及总部其他未分配费用之外,该指标与本集团利润总额是一致的。

分部资产不包括未分配的总部资产,如总部的货币资金、其他应收款、固定资产及递延所得税资产等,原因在于这些资产均由本集团统一管理。

分部负债不包括未分配的总部负债,如总部的短期借款、应付利息、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及长期借款等,主要原因在于这些负债均由本集团统一管理。

经营分部间的转移定价,参照与第三方进行交易所采用的公允价格制定。

地理信息

本集团营业收入均来源于华东地区。

本集团非流动资产均归属于华东地区,不包括金融资产和递延所得税资产。

## 主要客户信息

2019 年度,向苏滁现代产业园区财政局收取的土地一级开发分成收入(土地开发分部)、咨询服务收入(多元化服务分部)及招商代理收入(多元化服务分部)合计人民币 620,024,788.02 元(2018 年度:人民币 465,042,520.12 元),占集团收入 11.67%(2018 年度:13.45%)。

# (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

项目	土地开发	房地产开发	市政公用	多元化服务	未分配部分	分部间抵销	合计
对外交易收入	820, 380, 980. 33	3, 601, 171, 118. 87	453, 927, 928. 80	435, 304, 484. 40	-	_	5, 310, 784, 512. 40
分部间交易收入	-1, 303, 835. 40	_	999, 807. 46	32, 223, 335. 17	-	31, 919, 307. 23	-
对合营企业和联营企业的投 资收益	-	224, 992, 837. 68	172, 502, 691. 44	5, 046, 439. 40	-	_	402, 541, 968. 52
资产减值损失	_	-75, 969, 333. 40	_	_	_	_	-75, 969, 333. 40
信用减值损失	-14, 430, 775. 07	-8, 144, 997. 56	-6, 576, 597. 02	-1, 498, 515. 42	_	-22, 433, 624. 10	-8, 217, 260. 97
折旧费和摊销费	-246, 816. 72	-59, 633, 235. 14	-92, 908, 880. 12	-28, 428, 683. 71	-100, 239, 592. 87	_	-281, 457, 208. 56
利润总额	225, 689, 084. 93	1, 344, 213, 416. 61	288, 901, 287. 20	141, 251, 451. 91	-177, 829, 516. 68	-78, 653, 081. 21	1, 900, 878, 805. 18
所得税费用	-52, 913, 280. 53	-243, 508, 332. 19	-15, 161, 893. 69	-9, 536, 871. 09	-29, 441, 070. 70	5, 897, 406. 92	-356, 458, 855. 12
资产总额	8, 252, 106, 132. 25	8, 770, 320, 792. 23	4, 205, 891, 230. 06	1, 129, 207, 130. 06	2, 295, 438, 341. 54	1, 523, 070, 904. 04	23, 129, 892, 722. 10
负债总额	-3, 675, 314, 730. 94	-2, 385, 042, 057. 44	-762, 446, 731. 86	-298, 465, 406. 31	-3, 771, 960, 640. 52	-1, 531, 587, 145. 73	-9, 361, 642, 421. 34
对合营企业和联营企业的长 期股权投资	-	1, 032, 061, 839. 41	1, 394, 334, 977. 75	349, 672, 302. 90	-	-	2, 776, 069, 120. 06
长期股权投资以外的的其他 非流动资产增加额	88, 769, 476. 87	1, 960, 779, 616. 27	307, 739, 198. 58	951, 885. 95	_	_	2, 358, 240, 177. 67

## (3). 公司无报告分部的,或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的,应说明原因

□适用 √不适用

# (4). 其他说明

□适用 √不适用

# 7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

# 8、 其他

□适用 √不适用

# 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中: 1年以内分项	
1年以内小计	66, 708, 179. 18
1至2年	19, 075, 797. 54
2至3年	11, 403, 886. 52
3年以上	5, 485, 264. 09
3至4年	
4至5年	
5年以上	
减: 应收账款坏账准备	-1, 132, 801. 12
合计	101, 540, 326. 21

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

	期末余额					期初余额				
类别	账面余额		坏账准备		账面	账面余额		坏账准 备		账面
Jene	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	价值
按单项计提 坏账准备	76, 178, 860. 97	74. 20	1, 131, 551. 12	1.49	75, 047, 309. 85	94, 893, 776. 50	100.00	-	-	94, 893, 776. 50
其中:										
单项金额重 大并单独计 提坏账准备	_	_	_	_	_	89, 506, 282. 36	94. 32	-	_	89, 506, 282. 36

					, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,					
单项金额虽	-	-	-	_	-	5, 387, 494. 14	5. 68	_	-	5, 387, 494. 14
不重大但单										
独计提坏账										
准备										
按组合计提	26, 494, 266. 36	25.80	1, 250. 00	0.00	26, 493, 016. 36	_	-	-	-	_
坏账准备										
其中:										
按信用风险	26, 494, 266. 36	25.80	1, 250. 00	0.00	26, 493, 016. 36	_	-	-	-	_
特征组合计										
提坏账准备										
合计	102, 673, 127. 33	/	1, 132, 801. 12	/	101, 540, 326. 21	94, 893, 776. 50	/	-	/	94, 893, 776. 50

## 按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

位:元 币种:人民币

				70 1111 7 TVQ11				
名称	期末余额							
<b>石</b> 柳	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由				
应收咨询费	18, 468, 500. 00	274, 328. 75	1.49	注				
应收工程代理款	33, 342, 973. 97	495, 272. 30	1.49	注				
应收招商代理款	24, 367, 387. 00	361, 950. 07	1.49	注				
合计	76, 178, 860. 97	1, 131, 551. 12	1.49	/				

# 按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

注: 本集团对应收政府款项按照预期信用损失率单项计提坏账准备。

## 按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:一般信用风险组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额							
<b>石</b>	应收账款	坏账准备	计提比例(%)					
一般信用风险组合	26, 494, 266. 36	1, 250. 00	0.00					
合计	26, 494, 266. 36	1, 250. 00	0.00					

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

						1 12.	14.11.
类别	期初余额		抑士公笳				
	<del>火</del> 州	<b>别</b> 彻宋德	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	期末余额
	应收账款坏账准备	=	1, 132, 801. 12	=	=	=	1, 132, 801. 12
	合计	=	1, 132, 801. 12	_	_	=	1, 132, 801. 12

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用 其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

于 2019 年 12 月 31 日,单项计提坏账准备的应收账款情况如下:

单位名称	年末余额	占应收账款余额 合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
江苏南通苏通科技产业园区管理委员会(*)	24, 367, 387. 00	23. 73	361, 950. 07
苏滁现代产业园财政局(*)	18, 468, 500. 00	17. 99	274, 328. 75
苏州工业园区市政工程部(*)	13, 575, 259. 01	13. 22	201, 645. 17
苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	11, 737, 339. 52	11. 43	174, 344. 95
苏州工业园区公租房管理中心(*)	3, 200, 033. 18	3. 12	47, 532. 89
合计	71, 348, 518. 71	69.49	1, 059, 801. 83

于 2018 年 12 月 31 日,单项计提坏账准备的应收账款情况如下:

单位名称	年末余额	占应收账款余额 合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
江苏南通苏通科技产业园区管理委员会(*)	32, 042, 999. 62	33. 77	_
苏州工业园区公租房管理中心	18, 132, 620. 03	19.11	-
苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司(*)	11, 737, 339. 52	12. 37	-
苏滁现代产业园财政局	3, 540, 000. 00	3. 73	-
苏州工业园区财政局	3, 459, 836. 88	3. 65	-
合计	68, 912, 796. 05	72. 63	_

\*江苏南通苏通科技产业园区管理委员会1年以内的应收账款为人民币31,955,006.47元;苏州工业园区 兆润投资控股集团有限公司1年以内的应收账款为人民币450,000.00元。

# (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

# (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

## 2、 其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	72, 472, 468. 81	64, 270, 030. 28
合计	72, 472, 468. 81	64, 270, 030. 28

其化	th	38	пΠ	í
#4	JIJ.	1/1/	ΡН	•

□适用 √不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 应收股利

## (4). 应收股利

□适用 √不适用

## (5). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

账龄	期末账面余额
1年以内	

其中: 1 年以内分项	
1年以内小计	51, 188, 195. 71
1至2年	13, 462, 194. 34
2至3年	8, 690, 751. 92
3年以上	1, 116, 186. 89
合计	74, 457, 328. 86

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫款项	38, 766, 475. 04	40, 262, 643. 03
统借统还款项	20, 044, 104. 16	_
往来款	6, 428, 749. 75	3, 175, 534. 62
保证金及其他	9, 217, 999. 91	20, 831, 852. 63
减: 其他应收款坏账准备	-1, 984, 860. 05	-
合计	72, 472, 468. 81	64, 270, 030. 28

# (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	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)	合计
2019年1月1日余额	_	_	_	-
2019年1月1日余额在本期	_	_	_	_
转入第二阶段	_	_	_	_
一转入第三阶段	_	_	_	_
转回第二阶段	_	_	_	_
转回第一阶段	_	_	_	_
本期计提	1, 984, 860. 05	-	_	1, 984, 860. 05
2019年12月31日余额	1, 984, 860. 05	_		1, 984, 860. 05

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
<b>天</b> 刑	州们示创	计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	州小赤领
其他应收款坏 账准备	=	1, 984, 860. 05	_	=	-	1, 984, 860. 05
合计	ı	1, 984, 860. 05			I	1, 984, 860. 05

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

于 2019 年 12 月 31 日, 其他应收款金额前五名如下:

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收 款期末余额 合计数的比 例(%)	坏账准备期 末余额
中新凤凰(注1)	统借统还款项及往来款	23, 349, 510. 79	2年以内	31. 36%	346, 830. 67
中新海虞(注2)	往来款	1, 752, 895. 59	2年以内	2. 35%	26, 037. 29
中新苏通(注3)	往来款	1, 370, 447. 53	1年以内	1.84%	20, 356. 45
长三角嘉善科技商 务服务区管委会	保证金	1,000,000.00	2年以内	1. 34%	14, 853. 87
苏州工业园区管理 委员会	代垫款项	925, 654. 40	1年以内	1. 24%	22, 928. 73
合计		28, 398, 508. 31		38. 13%	431, 007. 01

注 1: 本公司应收中新凤凰的款项为派遣人员费用人民币 3,305,406.63 元,统借统还本金及利息人民币 20,044,104.16 元。

注 2: 本公司应收中新海虞的款项为派遣人员费用人民币 1,752,895.59 元。

注 3: 本公司应收中新苏通的款项为派遣人员费用人民币 1,370,447.53 元。

于 2018 年 12 月 31 日,其他应收款金额前五名如下:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收 款期末余额 合计数的比 例(%)	坏账准备 期末余额
中新凤凰(注1)	往来款	3, 175, 534. 62	1年以内	4. 94%	_

长三角嘉善科技商务服务区管 委会	保证金	1,000,000.00	1年以内	1.56%	-
江苏省电力公司苏州供电公司	保证金	550, 000. 00	3年以内	0.86%	-
苏州市住房置业担保有限公司	保证金	426, 700. 00	2年以内	0.66%	_
苏州工业园区住房置业担保有 限公司	保证金	290, 000. 00	2年以内	0.45%	-
合计	/	5, 442, 234. 62	/	8. 47%	_

注1: 本公司应收中新凤凰的款项为派遣人员费用人民币3,175,534.62元。

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

# (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

					<u> </u> •	70 1911 70019
	期末余额			期初余额		
项目	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	減值 准备	账面价值
对子公司投资	3, 059, 269, 158. 55	1	3, 059, 269, 158. 55	2, 739, 216, 318. 55	_	2, 739, 216, 318. 55
对联营、合营企 业投资	204, 732, 102. 92	_	204, 732, 102. 92	619, 599, 643. 68	_	619, 599, 643. 68
合计	3, 264, 001, 261. 47	_	3, 264, 001, 261. 47	3, 358, 815, 962. 23	_	3, 358, 815, 962. 23

# (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计 提减值 准备	減值准 备期末 余额
中新教育	4, 500, 000. 00	_	-	4, 500, 000. 00	-	=
中新智地	1, 269, 649, 563. 46	=	-	1, 269, 649, 563. 46	=	=
中新公用	640, 856, 755. 09	_	-	640, 856, 755. 09	-	=
中新宿迁	10, 000, 000. 00	_	=	10,000,000.00	-	=
中新苏通	255, 000, 000. 00	_	_	255, 000, 000. 00	_	=
中新苏滁	448, 000, 000. 00	_	-	448, 000, 000. 00	=	=
中新海虞	42, 000, 000. 00	_	_	42, 000, 000. 00	_	_

中新嘉善	_	290, 700, 000. 00	-	290, 700, 000. 00	_	_
中新凤凰	69, 210, 000. 00	26, 790, 000. 00	_	96, 000, 000. 00	_	=
中新私人	_	2, 562, 840.00	-	2, 562, 840. 00	-	_
合计	2, 739, 216, 318. 55	320, 052, 840. 00	-	3, 059, 269, 158. 55	-	-

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

								平1	<b>立:</b> ス	」 111 111: 7	川ガノ
				Z	<b>上期增减变</b>	力					减值
投资	期初		마시 사 4~	权益法下	其他综	其他	宣告发放	计提	+	期末	准备
单位	余额	追加投资	减少投	确认的投	合收益	权益	现金股利	减值	其	余额	期末
			资	资损益	调整	变动	或利润	准备	他		余额
一、合	营企业										
锐新	20,908,0			4, 428, 20						25, 336, 3	
投资	98.34			6.78						05. 12	
道华	305, 892.			1, 459, 45						1, 765, 35	
管理	41			7.94						0.35	
小计	21, 213, 9			5, 887, 66						27, 101, 6	
	90.75			4.72						55.47	
二、联	营企业										
圆融	545, 677,		546, 347	542, 874.	127, 500						
发展	325. 11		, 699. 90	79	.00						
东吴	6, 376, 42	63, 040, 0		-3, 309, 0	1, 203, 4					67, 310, 8	
中新	4.72	00.00		69.33	76.72					32.11	
中新	46, 331, 9	60, 171, 6		3, 823, 91			4,000,00			106, 327,	
兴富	03.10	00.00		8.64			0.00			421.74	
苏银		2,000,00		1, 992, 19						3, 992, 19	
发展		0.00		3.60						3.60	
小计	598, 385,	125, 211,	546, 347	3,049,91	1, 330, 9		4,000,00			177, 630,	
	652. 93	600.00	, 699. 90	7.70	76.72		0.00			447. 45	
合计	619, 599,	125, 211,	546, 347	8, 937, 58	1, 330, 9		4,000,00			204, 732,	
- E 1	643.68	600.00	, 699. 90	2.42	76. 72		0.00			102. 92	

## 其他说明:

2019年公司处置圆融发展,处置收益5,444.94万元。

# (3). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

## (4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

# (5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 4、 营业收入和营业成本

# (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

项目 本期发生额 上期发生额	
----------------	--

	收入	成本	收入	成本
主营业务	972, 887, 589. 78	568, 722, 026. 22	767, 661, 136. 04	366, 106, 542. 62
其他业务	101, 073, 365. 79	74, 105, 651. 20	16, 995, 040. 84	9, 930, 834. 34
合计	1, 073, 960, 955. 57	642, 827, 677. 42	784, 656, 176. 88	376, 037, 376. 96

## 营业收入列示如下:

单位:元 币种:人民币

		1 E- 70 1-11 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 - 7 -
项目	本期	上期
土地开发	17, 444, 513. 10	20, 263, 185. 28
房地产开发	816, 568, 428. 74	555, 564, 682. 73
市政公用	_	-
多元化服务	138, 874, 647. 94	191, 833, 268. 03
主营业务收入小计	972, 887, 589. 78	767, 661, 136. 04
投资性房地产处置收入	77, 957, 947. 87	5, 284, 424. 76
其他	23, 115, 417. 92	11, 710, 616. 08
其他业务收入小计	101, 073, 365. 79	16, 995, 040. 84
合计	1, 073, 960, 955. 57	784, 656, 176. 88

其他说明: 不适用

# 5、 投资收益

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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	341, 353, 382. 37	766, 486, 601. 26
权益法核算的长期股权投资收益	8, 937, 582. 42	-9, 845, 159. 06
处置长期股权投资产生的投资收益	54, 449, 420. 22	-
合计	404, 740, 385. 01	756, 641, 442. 20

其他说明: 不适用

# 6、 其他

□适用 √不适用

# 十八、 补充资料

# 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

项目	金额
非流动资产处置损益	351, 860, 689. 56
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家 统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	61, 732, 193. 00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5, 435, 670. 68
对外委托贷款取得的损益	20, 099, 508. 05

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-760, 610. 28
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1, 806, 601. 51
保本浮动收益型投资产品投资收益	
无需支付的工程款	
收回长期应收款利得	
所得税影响额	-8, 258, 609. 39
少数股东权益影响额	-77, 819, 355. 39
合计	354, 096, 087. 74

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

□适用 √不适用

# 2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

世 生 拥 利 紀	报告期利润     加权平均净资产收 益率 (%)     每股收益       基本每股收益     新		收益
1以口别们但			稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.16	0.80	0.80
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	8.86	0. 54	0. 54

## 3、 境内外会计准则下会计数据差异

- □适用 □不适用
- (1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况
- □适用 √不适用
- (2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况
- □适用 √不适用
- (3). 境内外会计准则下会计数据差异说明,对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的,应注明该境外机构的名称
  - □适用 √不适用

## 4、 其他

□适用 √不适用

# 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签名并签章的财务报告文本
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文本正本及正文公告的原件

董事长: 赵志松

董事会批准报送日期: 2020年4月14日

# 修订信息