

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

## 2020 年年度报告



中新集团

## 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

公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.62 元（含税），截至 2020 年 12 月 31 日公司总股本为 1,498,890,000 股，以此为基数计算预计共计分配股利 392,709,180.00 元，占当年度合并归属于上市公司股东净利润 1,307,468,525.63 元的 30.04%。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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、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。

### 十一、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.....	6
第三节	公司业务概要.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	15
第五节	重要事项.....	34
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	58
第七节	优先股相关情况.....	65
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	66
第九节	公司治理.....	75
第十节	公司债券相关情况.....	78
第十一节	财务报告.....	79
第十二节	备查文件目录.....	229

## 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
中方财团、控股股东	指	苏州中方财团控股股份有限公司
新方财团	指	新加坡—苏州园区开发财团，英文名 NGAPORE—SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD
港华投资	指	港华投资有限公司
苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司
新工集团	指	新工集团私人有限公司，英文名 CPG CORPORATION PTE LTD
中新智地	指	中新智地苏州工业园区有限公司
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
中新教育	指	中新苏州工业园区国际教育服务公司
中新宿迁	指	中新苏州工业园区（宿迁）开发有限公司
中新苏通	指	中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司
中新苏滁	指	中新苏滁（滁州）开发有限公司
中新海虞	指	中新海虞（常熟）新城镇开发有限公司
中新凤凰	指	中新凤凰（张家港）新城镇开发有限公司
中新嘉善	指	中新嘉善现代产业园开发有限公司
中新私人	指	中新工业园区开发私人有限公司
中新产投	指	中新苏州工业园区产业投资有限公司
中新和乔	指	中新苏州和乔物业服务有限公司
中新和顺	指	中新苏州工业园区和顺商业投资有限公司
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
苏滁配套	指	中新苏滁（滁州）产城配套发展有限公司
中新制造（常州）	指	中新智地（常州）智能制造产业园有限公司
中新管理（常州）	指	中新智地（常州）智能制造产业园运营管理有限公司
中新制造（镇江）	指	中新智地（镇江）智能制造产业园有限公司
中新制造（江阴）	指	中新智地（江阴）智能制造产业园有限公司
中新制造（嘉善）	指	中新智地（嘉善）智能制造产业园有限公司
木渎置地	指	苏州木渎中新置地有限公司

中新能源	指	中新苏州工业园区远大能源服务有限公司
中新华园	指	中新苏州工业园区华园科技发展有限公司
中法环境	指	苏州工业园区中法环境技术有限公司
太湖中法	指	苏州太湖中法环境技术有限公司
中新曜昂	指	中新曜昂环境修复（江苏）有限公司
诸城绿洲	指	诸城市绿洲再生资源科技有限公司
修武亮化	指	修武县亿美公共亮化管理有限公司
东吴热电	指	苏州东吴热电有限公司
东吴销售	指	苏州东吴热能销售有限公司
中新环技	指	中新苏州工业园区环保技术有限公司
中新苏伊士	指	中新苏伊士环保技术（苏州）有限公司
苏滁水务	指	中新苏滁（滁州）水务有限公司
山东科臻	指	山东科臻环保科技有限公司
中新联科	指	中新联科环境科技（安徽）有限公司

## 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	不适用

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	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
	签字会计师姓名	陈颖、许石
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	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	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
营业收入	3,414,113,630.55	5,310,784,512.40	-35.71	3,458,785,165.46
归属于上市公司股东的净利润	1,307,468,525.63	1,083,512,752.70	20.67	978,159,205.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,276,100,801.12	729,416,664.96	74.95	835,894,827.08
经营活动产生的现金流量净额	-841,663,573.62	-1,683,726,561.04	不适用	1,253,694,892.96
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	11,051,890,363.25	10,137,083,879.31	9.02	7,644,189,093.37
总资产	25,745,870,514.01	23,129,892,722.10	11.31	22,539,138,954.71

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
基本每股收益 (元 / 股)	0.87	0.80	8.75	0.73
稀释每股收益 (元 / 股)	0.87	0.80	8.75	0.73
扣除非经常性损益后的基本每股 收益 (元 / 股)	0.85	0.54	57.41	0.62
加权平均净资产收益率 (%)	12.41	13.16	减少0.75个百分点	13.67
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率 (%)	12.13	8.86	增加 3.27 个百分点	11.68

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、2020 年分季度主要财务数据**

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,365,124,501.13	447,016,986.21	690,436,127.75	911,536,015.46
归属于上市公司股东的净利润	720,456,269.77	81,792,451.32	155,149,790.48	350,070,014.06
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益后的净利润	714,250,522.81	77,112,462.38	151,860,787.90	332,877,028.03
经营活动产生的 现金流量净额	-512,172,837.28	241,163,046.98	-297,206,787.90	-273,446,995.42



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

非经常性损益项目	2020 年金额	附注 (如适用)	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	-8,234,555.04		351,860,689.56	23,781,495.11
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	72,725,592.24		61,732,193.00	68,709,848.27
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	26,139,963.95		5,435,670.68	8,449,347.75
企业取得子公司、联营企业及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
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、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	5,259,500.00			
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

对外委托贷款取得的损益	8,772,153.23		20,099,508.05	31,187,481.11
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	-3,160,408.36		-760,610.28	-224,352.25
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,694,282.78		1,806,601.51	25,515,298.75
少数股东权益影响额	-51,033,860.11		-77,819,355.39	-153,229,569.68
所得税影响额	-20,794,944.18		-8,258,609.39	-27,128,882.91
合计	31,367,724.51		354,096,087.74	142,264,378.23

### 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
衍生金融资产		36,197,200.00	36,197,200.00	5,259,500.00
债务工具投资	9,754,133.09	390,257,528.64	380,503,395.55	12,733,395.55
权益工具投资	240,332,373.64	289,264,763.50	48,932,389.86	-14,160,410.14
合计	250,086,506.73	715,719,492.14	465,632,985.41	3,832,485.41

### 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

作为园区开发主体和中新合作载体，公司在二十多年园区开发运营的经验积累与沉淀中，确立了“打造一流园区开发运营领军企业”的战略目标，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的“一体两翼”发展格局以及以园区开发运营为集团唯一的核心主业。

公司聚焦园区开发运营主业，形成了项目拓展、规划建设、软件转移、招商亲商、产业投资、配套服务六大节点。从广义上讲，公司重要子公司——中新智地的“区中园”和另一重要子公司——中新公用的绿色公用业务包含在配套服务这一节点里。从狭义上讲，中新智地和中新公用作为一体两翼中的两翼，又是独立的单元板块。中新智地致力于开发运营“区中园”这一体量较小园区，同样也包含园区开发运营的各个节点；中新公用致力于开发新型环保事业，目前已形成系统性的公用事业、环境综合服务、新型能源服务产业链，具备成熟的投资、建设及运营经验，持续为城市和大、小园区提供优质的公用事业、生态产品及服务。

公司实施园区开发运营的初心是围绕政治效益、社会效益、经济效益协调统一，赢得地方政府和百姓对中新品牌的高度认可。公司坚持以产为核、以人为本、以“产业发达、配套完善、环境优美、社会和谐”为指导，实现高水平产城融合，助力国家科技创新和产业升级。

“以产为核”中的“产”是区分公司与一般园区开发运营公司、房地产公司的最关键因素。在园区开发运营的实施过程中，首先要围绕国家战略发展方向明确各园区的主导产业定位，在根据定位引进大量优质的科技创新主导产业的基础上，给予其优质的亲商服务，包括投资等金融服务，同时，利用公司强大的企业服务网络体系，为引入企业进行产业链赋能。

本公司及控股子公司围绕园区开发运营这一核心主业，开展土地一级开发、产业载体配套、绿色公用和多元化服务。

园区开发运营主业的主要模式为政府协议委托开发方式，具体有 BT 模式、协议分成模式和 PPP 模式，即公司作为园区开发运营主体，为各合作区项目完成整体规划设计、基础设施建设、综合开发投入、软件转移、招商亲商等工作，在合作项目内商业、住宅、工业用地出让后取得相应对价收入。同时，充分发挥开发主体优势，做好产业投资、配套服务，城市运营管理，充分分享园区持续发展成果。

产业载体配套以“区中园”业务为主，致力于其业务全过程开发运营和管理。通过招商亲商、产业投资及配套服务，获取稳定租金和增值收益；将适时采用各种合适的方式实现滚动开发，不断扩大运营管理的资产规模，挖掘整个产业链内在价值。

绿色公用从事公用事业、环境保护和能源基础设施的投资、建设、运营和管理，主要采用 B00、BOT 等模式，企业自主投资，政府授予企业特许经营权或许可资质。公司热电联供、市政污水处理、

污泥处置等业务在特许区域范围提供服务，由政府审核和公布产品或服务的指导价格；工业废水处理和危险废弃物处置业务由公司和工业客户签订处理服务协议，收费价格随行就市。公司不断提升基础设施建设标准和服务水平，满足政府和用户对产品安全、质量和服务品质的要求，优化营商环境，创造社会效益；也通过市场化经营管理，持续开源节流，获取经济回报。

多元化服务主要包括招商代理、工程代理、软件转移、教育服务、物业管理等服务，主要指公司为合作区域提供招商、工程代理和软件转移服务，为苏州新加坡外籍人员子女学校提供教育培训服务和为园区内产业载体配套提供物业管理服务。

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 2020 年 12 月 31 日，公司总资产 257.46 亿元，比上年同期增加 11.31%。报告期内，公司强化了产业投资，形成了母基金、产业子基金及项目直投的多层次产业投资业务布局；截止 2020 年 12 月 31 日，其他非流动金融资产 6.80 亿元，比上年同期增加 171.71%。主要资产情况如下：

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	2,879,637,539.14	2,776,069,120.06	3.73	无重大变化
其他非流动金融资产	679,522,292.14	250,086,506.73	171.71	主要是本期金融资产投资增加
固定资产	1,433,899,449.96	1,188,220,347.30	20.68	无重大变化
在建工程	700,138,156.90	891,098,619.10	-21.43	无重大变化
无形资产	173,272,412.50	160,368,352.56	8.05	无重大变化

其中：境外资产 77,460,527.55（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.30%。

## 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**

作为苏州工业园区的开发主体和中新合作载体，公司以高度责任感和使命感积极助力苏州工业园区高质量发展。经过 27 年努力，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五连冠，在国家科技部火炬

中心对全国 169 个国家高新区的最新评价中排名第四，比上年再前进一名。同时，公司作为苏州工业园区经验“走出去”载体和苏州工业园区“品牌输出”新型平台，为公司实施开发运营的各合作园区系统导入苏州工业园区亲商理念、塑造良好亲商环境，以及苏州工业园区高效运作体系，助推各合作园区实现高水平产城融合，中新品牌效应不断放大。

## （二） 公司具有科学、前瞻性的项目选址能力和打造多赢商务模式的能力

公司始终坚持以国家战略为依托，立足产业发展和转移趋势，结合交通、人口等要素打造动态更新的城市数据库和选址热力图，应用大数据工具，指导各项目的科学选址，公司在滁州、嘉善的合作区域均被纳入了《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，其中滁州合作区域还被纳入了《南京都市圈发展规划》。在商务模式上，公司深入理解国家政策和行业模式，提前谋划与合作区当地多方共赢，保证多方利益、目标的持续一致，实现了各合作园区政治效益、社会效益和经济效益的协调统一。

## （三） 公司拥有先进的园区规划设计优势

规划先行、一次规划、分期实施是公司园区规划建设的核心。公司构建了一整套“从概念规划、总体规划、产业规划、专项规划、控制性详细规划、城市设计到景观设计”的现代园区规划体系，强调多规合一、多规融合，打造了苏州工业园区等一批以产城融合为特征，具有完整的产业、居住、城市配套功能的高水平产城融合园区。同时，公司总结了 27 年来苏州工业园区、各合作园区以及国内其他地区的规划设计经验和教训，制定了一整套行业领先的规划设计指引，强调生态绿色、以人为本、产城融合、智慧运营的发展理念，高标准、高起点做好产业园区规划设计。

## （四） 公司拥有全球招商网络及优秀招商团队

公司以打造中国最具竞争力的产业招商品牌为目标，始终突出招商工作的重要地位，充分发挥中新合作优势，以产业规划为指导，倡导“招商亲商”理念，提高对园区内企业服务的深度与广度，形成强大的企业服务网络体系，协助园区政府以营商环境的最优带动投资创业的最热，通过企业服务向前延伸，做好政府与企业的“智能桥梁”，通过亲商服务往高处攀，传承中新合作的“时代窗口”。公司充分利用大数据平台、产业合伙人机制、招投联动、行业协会、企业服务网络体系等招商渠道，构建了全球化、全覆盖的招商网络渠道体系，立足产城融合，聚焦主导产业，通过制造业招商、现代服务业和科技招商的全面实施，实现高水平“引进来”。目前公司拥有 80 余人的国际化优秀招商团队，累计为苏州工业园区及各合作区域引进 3000 余家内外资企业，其中引入世界 500 强公司近 90 个项目。

## （五） 公司拥有完整的园区开发运营全产业链优势，深耕园区开发运营，长久持续助推园区发展

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 27 年来园区开发运营经验，形成了项目拓展、规划建设、软件转移、招商亲商、产业投资、配套服务六大业务节点的园区开发运营全产业链闭环，通过产业链协同、大平台资源整合对园区开发运营主业进行多维赋能，

助力各合作园区实现高水平产城融合。同时，公司具备园区开发运营主体优势，对抢占园区市场优质资源具有先发优势，为未来长久持续地助推园区发展提供了广阔的机遇。

#### **（六） 公司拥有全覆盖的优质产业资源，通过产业投资促成招投联动有效闭环**

独特的开发主体地位和 27 年的招商经验赋予公司全覆盖的优质产业资源和深厚的产业理解能力。截至目前，公司已初步形成了母基金、子基金及项目直投的多层次产业投资布局，引导各合作基金为各合作园区及“区中园”导入优质产业及城市配套项目，并撮合园区内企业和市场化资金对接，凭借开发主体的地位和特点对园区内企业进行多维度赋能，做实做活“以投带招、以招促投，投招联动”并通过最强赋能带动各合作区域的产业高速发展。

#### **（七） 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对企业的持续稳定发展至关重要。公司的管理团队具有二十余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、拓展、开发、推广、运营和管理经验，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。

#### **（八） 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，上市后，股东大会、董事会及各专业委员会、监事会和经理层按上市公司治理规则规范有效运转。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科学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

报告期内，公司在董事会的正确领导和关心支持下，以“筑中国梦、建新型园区”为已任，进一步集聚资源聚焦园区开发运营主业，通过“一体两翼”板块联动，实现高水平产城融合的协同发展，各项工作完成情况良好。

#### （一）聚焦园区开发运营核心主业，不断锤炼打磨核心竞争力

##### 1、扎根园区初心不改，全力助推园区高质量发展

2020 年，集团继续全力助推苏州工业园区高质量发展：

集团持续为园区交通、教育项目及产业载体建设提供优质保障。园区城北路、新胜路、兴浦路改造等市政道路项目按期完成；三星地块学校、儿童医院北幼儿园等学校代建项目交付使用；康美包亚太三厂定建项目被评选为“江苏省标准化五星级工地”并已竣工交付，诺基亚地块标准厂房、中新生态大厦改造工程正式开工建设。

在招商亲商方面，集团引进了丹纳赫诊断平台、赛沛诊断等一批优质外资项目；促进东曜药业和碧迪医疗等外资产业化项目增资扩产；引进星济生物、以心医疗等研发创新项目。累计完成新增注册外资 2.8 亿美元，到账外资 3.3 亿美元，引进内外资新项目超 80 个，其中科技项目 55 个，金融准金融、功能性机构等转型升级项目 10 个。全年完成各类企业服务 620 余次，推荐申报园区领军人才项目 15 个，其中 2 个项目已成功获评。

在产业投资方面，配合园区引入 8 英寸 MEMS 线及创新药本地产业化等重大战略安排，参与苏州汉天下、派格医药和以心医疗的股权融资，为园区自主创新项目赋能并助推其产业化。参与园区金融科技基金投资，助推和带动相关产业在园区的集聚与发展。

在规划建设方面，集团持续为园区交通、教育项目及产业载体建设提供优质保障。园区城北路、新胜路、兴浦路改造等市政道路项目按期完成；三星地块学校、儿童医院北幼儿园等学校代建项目交付使用；康美包亚太三厂定建项目被评选为“江苏省标准化五星级工地”并已竣工交付，诺基亚地块标准厂房、中新生态大厦改造工程正式开工建设。

在载体服务方面，集团在园区内产业载体租赁面积约 160 万平米，共吸引入驻企业近 500 家，其中世界五百强企业 25 家，领军人才企业 28 家。新冠肺炎疫情发生后，全集团减免租金收入共达 4,917 万元，助力企业渡过难关。

在公用事业方面，持续保障园区公用事业和环保基础设施安全稳定运行。全年共计供水量 1.61 亿吨，污水处理 1.36 亿吨，天然气 3.98 亿立方，供热 215 万吨，上网电量 30.16 亿千瓦时。新建园区危废处置项目投产以来累计处置各类危废达 2 万余吨，服务范围已由苏州工业园区扩大至苏州全市

及周边地区；餐厨及园林绿化垃圾处理项目累计处理餐厨垃圾 9.2 万吨，服务商户 7443 家，收运小区 472 个，助力园区文明城市形象提升。

在国际教育方面，持续为园区外籍人士子女提供优质国际教育。苏州新加坡外籍人员子女学校本届毕业班在 IB 国际文凭课程考试中取得优异成绩，毕业生被爱丁堡大学、芝加哥大学、南洋理工大学等世界知名院校录取。

集团目前在苏州工业园区中有两个土地一级开发项目，分别是中新科技城项目及斜塘项目。中新科技城项目位于苏州工业园区北部，规划面积 399.01 公顷。该项目于 2006 年动工，于 2014 年末完工。截止 2020 年 12 月底，未来将可出让商住用地 9.57 公顷。斜塘项目建设范围位于苏州工业园区斜塘片区，为星华街以西、金鸡湖大道以北、星塘街以东、斜塘河南侧，规划总面积约为 152.55 公顷。截止 2020 年 12 月底，项目未来将可出让商住用地 41.92 公顷。

## 2、深耕长三角，适度探索“一带一路”，推动合作区域进一步实现高水平产城融合

围绕国家战略，集团不断放大中新合作效应，持续深耕长三角助推长三角合作区域实现高水平产城融合，并且成为一体化示范区开发者联盟 12 家创始成员单位之一。

### （1）中新苏通科技产业园

根据南通市人民政府、中新集团、南通市经济技术开发区总公司、江苏省农垦集团有限公司于 2009 年 4 月签订的《关于苏州南通合作项目商务协议》，成立中新苏通作为苏通科技产业园的开发主体。苏通科技产业园位于南通大桥北侧，总体开发面积约 50 平方公里，其中，以成本加成模式开发的面积约 48.5 平方公里；其余 1.48 平方公里以协议分成模式进行开发，截止 2020 年 12 月底，未来将可出让商住用地 82.7 公顷。

苏通科技产业园在良好的发展基础上，将锡通纳入其一体化发展格局，苏锡通科技产业园区于 2020 年 11 月正式揭牌，全面开启跨江融合发展试验区建设新征程。区内东方高架获国家优质工程奖，苏通路项目荣获南通市“工人先锋号”称号，两项景观工程获评南通市“紫琅杯”。2020 年全区新增注册企业 29 家，注册资本 36 亿元。

### （2）中新苏滁高新技术产业开发区

2011 年 12 月 27 日，集团与滁州市人民政府签署了《项目合作框架协议》。2012 年 4 月 16 日，双方就项目合作事宜进行了进一步协商，并签订了《项目合作商务总协议》，中新苏滁作为合作区域唯一的开发主体。中新苏滁高新技术产业开发区位于滁州市东南，东至马滁扬高速，西至徽州大道、上海路及会峰路清流河桥，北至扬子路，南至创业路，规划总面积约 36 平方公里。截止 2020 年 12 月底，未来将可出让工业用地 296.12 公顷，公益性用地 232.82 公顷，商住用地 769.23 公顷。

中新苏滁高新技术产业开发区在 2020 年全省开发区综合考核排名提升 2 位，位居第 8 位，被授予“长三角共建省际产业合作示范园”荣誉称号。中新苏滁聚力基础设施建设，清流河北岸景观带、



鱼尾狮公园建成迎客，滁州大道荣获 2020 年度安徽省建筑行业最高荣誉奖“黄山杯”。2020 年全区引进 43 个签约项目，新增注册企业 33 家，注册资本 18.2 亿元。

### （3）中新嘉善现代产业园

2018 年 12 月 30 日，由中新集团和嘉善县人民政府签署相关商务合作协议并正式启动实施中新嘉善现代产业园项目，由中新嘉善作为合作区域的开发主体。该项目是中新集团深入贯彻落实长三角区域一体化国家战略的重要布局，也是 2018 年 11 月 5 日习近平总书记在首届进博会上宣布长三角区域上升为国家战略后，第一个落地的区域合作重大平台项目。该项目已成功纳入国家财政部 PPP 项目库，按照 PPP 模式进行开发运营，合作期为 18 年。项目位于浙江省嘉兴市嘉善县北部，与上海接壤，总规划面积约 16.5 平方公里。截止 2020 年 12 月底，未来将可出让工业用地 542.13 公顷，商住用地 244.27 公顷。

2020 年，中新嘉善现代产业园有序完善规划设计，已逐步形成较为完备的高质量规划体系。同时，深化智慧城市研究，城市信息综合管理平台已启用。积极推进产城融合，产业园首批基础设施项目已开工建设。2020 年产业园完成 15 个签约项目，新增注册企业 13 家，新增注册资本 5.9 亿元。

### （4）中新海虞花园城

2013 年 9 月 26 日，中新集团与常熟市人民政府、常熟市海虞镇人民政府分别签订《海虞镇新型城镇化项目合作协议》和《海虞镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，合作开发位中新海虞花园城项目，由中新海虞作为合作区域的开发主体。项目位于海虞镇中心区域，东至人民路、南至向阳路、西至海棠路、北至迎宾路（耿泾塘），规划面积 1.66 平方公里。截止 2020 年 12 月底，未来将可出让商住用 70.14 公顷。

2020 年，中新海虞花园城围绕“家在园林中”，在提升工程建设的同时稳步推进海虞初中和苏外常熟校区建设，进一步提升海虞镇教育资源质量。充分借助“中新海虞新型城镇化发展基金”，开展科教文卫、助学助困等社会公益事业及农文旅乡村振兴项目，为促进社会和谐尽到应有的责任。

### （5）中新鹭山桃花源

2014 年 10 月 31 日，发行人与张家港市凤凰镇人民政府签订《关于凤凰镇新型城镇化项目合作开发商务总协议》，通过合作开发中新鹭山桃花源项目，由中新凤凰作为合作区域的开发主体。该项目位于凤凰新城核心区以南，北至凤恬路，南至凤码路，东至汉江路，西至苏虞张公路，面积约 1.58 平方公里。截止 2020 年 12 月底，未来将可出让商住用地 37.97 公顷。

2020 年，中新鹭山桃花源遵循“看得见山，望得见水，记得住乡愁”的绿色发展理念，坚持保护性开发。应用数据化管理，将区内近一万棵树木全部录入信息库。全年接待参观 260 多批次，已成为精致生态的休闲体验地。

### （6）苏州宿迁工业园

2011 年 1 月和 10 月，中新集团与宿迁市人民政府、苏州宿迁工业园区管理委员会分别签订了《宿迁市土地一级开发项目合作开发协议》和《关于宿迁市 77 公顷土地一级开发项目合作开发协议》，项目分别位于宿迁市耿车镇、双庄镇通湖大道以东 105 公顷区域以及双庄镇通湖大道以东区域总面积 77 公顷的区域。截止 2020 年 12 月底，该项目土地一级开发施工工作已基本结束，未来将可出让商住用地约 29.9 公顷。

### （7）苏银产业园

2018 年 11 月，中新集团与银川市、宏泰集团签订三方合作框架协议，共同组成开发主体建设苏银产业园，2019 年 3 月，中新集团和银川滨河新区投资发展（集团）有限公司以及廊坊市宏泰产业市镇投资有限公司合作成立银川苏银产业园发展有限公司，中新集团参股 40%。苏银产业园合作区域共约 53 平方公里，采取东西协作、政府支持、市场化运作的方式，充分发挥苏州、银川两地优势，引进先进的规划发展理念和国际接轨的管理体制机制，建设高科技、生态型、综合性的产业新城。

根据协议，合资公司负责为苏银产业园提供规划提升、招商引资、软件转移和城市运营等轻资产服务，并向苏银产业园管委会收取服务对价。

## 3、打磨内功精益求精、园区开发运营核心能力持续增强

2020 年是公司的运营提升年，公司不断夯实、优化提升园区开发运营核心竞争能力，向一流园区开发运营领军企业进军。

（1）拓宽招商渠道、打造生态圈：中新产业云平台的正式上线大幅提高了招商渠道覆盖面及互动效率，推动了招商工作的提质增速。集团产业合伙人制度推荐项目源及落地项目数较 2019 年大幅提升。

（2）聚焦主导产业，实现双向赋能：集团通过产业直投和产业基金投资，实现“以投带招、以招促投，投招联动”，并与被投资企业双向赋能，分享区域产业发展红利的同时，推动区域产业招商及产业发展，助力区域科技创新和产业升级。2020 年，集团聚焦各合作园区主导产业持续强化产业投资，形成了母基金、产业子基金及项目直投的多层次产业投资业务布局。截至 2020 年底，累计参与投资 14 支基金，由基金投资的 2 个项目已上市，4 个项目已过会。产业基金形成更强的市场粘性促进产业导入，14 支基金累计推荐 30 个有效项目源，并促成 5 个项目落地，累计总投资超 15 亿。苏州工业园区及各合作园区累计为各基金贡献 13 个投资项目，并通过基金推荐等方式直投 4 家园区内领军企业。

（3）提升项目选址科学性：集团借助大数据工具绘制产业园区项目选址热力图，为项目的选址和落地提供支持。

（4）优化规划建设标准化体系：集团针对各园区和区域的厂房定建需求，结合二十余年的经验，编写了《中新集团定制工业载体建设指引》，同时对公司已有规划建设体系进行了梳理及重新分类，

并完成《规划设计指引》、《市政工程建设指引》、《生态绿色园区规划建设知识要点》、《智慧园区规划建设知识要点》的优化更新。

(5) 软件转移能力持续加强：集团珍惜、维护“中新”品牌，先后为南通、滁州、嘉善和银川项目输出“园区经验”，为“中新”品牌赋能。积极为各园区系统导入园区亲商理念、塑造良好亲商环境，导入园区高效运作体系，助推各区域高水平产城融合，助力园区开发运营主业持续增长。

(6) 配套服务能力：为载体内企业提供优良环境和融资资源、供应链整合等专业服务，致力于打造良性循环、富有活力的生态圈。

## (二) 明晰方向笃力前行，两翼板块核心竞争力稳步提升

2020 年是产业载体配套板块明确了以“区中园”开发运营为主，全面退出商住房地产销售业务后，转型升级的关键一年；也是绿色公用板块优化调整管理思路和管理架构，聚焦绿色公用发展方向，筹划搭建战略性平台以蓄势发力、稳步拓展相关业务的一年。两翼板块发展方向进一步明确，通过在各自领域做大做强核心竞争力，实现与主体板块互补协作、协同发展的良好态势。

### 1、产业载体板块配套

2020 年，公司高效推进产业载体板块中的“区中园”业务拓展：镇江智能制造产业园、常州智能制造产业园动工开建，嘉善智能制造产业园项目成功竞得地块，江阴智能制造产业园项目持续跟进中；通过一年的摸索，“区中园”发展区域、选择空间逐渐打开，战略合作伙伴亦初步形成。公司编制并完善了一整套行业领先的“区中园”开发运营标准化体系，涵盖了“区中园”规划设计、项目管理、招租服务及运营管理等方面。另外，公司积极开展产业投资和战略投资探索，充分利用并购等资本运作手段，借势业内龙头公司及资本的力量，实现多元化发展和资源优化配置；2020 年，完成苏州旭杰建筑科技股份有限公司精选层挂牌战略配售投资及苏州苏明装饰股份有限公司 Pre-IPO 融资项目的投资，与不同专业领域的优秀公司建立牢固的战略伙伴关系，做到优势互补。

### 2、绿色公用

2020 年，绿色公用板块加强了业务整合和管理创新，确立了对参控股子公司强管控、强管理、强支持三类管理思路。同时公司积极进行绿色业务布局：收购和顺环保以打造危废业务平台；电镀废水处理业务生产线拓展至太仓、瑞安；污泥处置业务扬州项目加快二期建设；山东科臻危废处置项目、滁州第四污水处理厂及分布式光伏发电开发建设有序推进中，目前各项业务开展良好。在碳中和目标下，公司积极探索布局新能源业务，将重点关注氢能及储能等行业的拓展机会。

## (三) 规范高效有序运行 集团内部管理能力再跃新台阶

集团规范化治理进一步优化，并按照上市公司要求，集团加强信息披露合规性管理规范，进一步完善内控制度，流程管控更加高效。

持续提升集团化人力资源管理水平。推进干部梯队建设，紧密结合集团业务发展需要实施招聘及干部晋升；优化完善薪酬分配机制，加大考核力度，拉开员工基本工资增幅档次的差距。

强化企业宣传，提升品牌影响力。公司微信公众平台和新版网站围绕“一体两翼”业务及企业文化加大宣传力度，直观生动地展示企业品牌及核心竞争力，更好地发挥对外宣传窗口作用。

弘扬企业文化，履行企业社会责任。全年举办丰富多彩的员工活动并积极投身社会公益事业，进一步弘扬“团队、荣誉、使命”的企业文化。

#### （四）从严治党长抓不懈 党建品牌影响力日益凸显

中新集团党委始终坚持党要管党、从严治党，明确责任分工，形成党委统一领导、班子成员齐抓共管、一级抓一级的党建工作格局。积极推动党建和业务深度融合，“中新长三角一体化先锋行”深度聚焦长三角一体化发展战略，“民生服务先锋行”助力园区打造亲商便民、绿色生态的营商环境，党建品牌影响力逐步凸显。

## 二、报告期内主要经营情况

2020年，公司实现营业收入341,411.36万元，较上年同期减少35.71%；实现营业利润207,963.47万元，较上年同期增加9.44%；实现利润总额207,812.54万元，较上年同期增加9.32%；实现归属于上市公司股东的净利润130,746.85万元，较上年同期增加20.67%。

### （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	3,414,113,630.55	5,310,784,512.40	-35.71
营业成本	1,222,503,677.03	3,380,217,850.45	-63.83
销售费用	6,898,401.50	95,327,500.23	-92.76
管理费用	244,580,072.97	243,100,250.96	0.61
研发费用	6,267,437.67	3,467,027.86	80.77
财务费用	16,173,567.62	801,254.41	1,918.53
经营活动产生的现金流量净额	-841,663,573.62	-1,683,726,561.04	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-1,240,022,938.61	1,596,254,101.22	-177.68
筹资活动产生的现金流量净额	339,090,581.46	2,391,276,872.62	-85.82

（1）营业收入变动原因说明：本期较上年同期减少35.71%，主要是上年房产销售业务剥离，收入结构发生变化，本期营业收入主要来自土地开发，而上年同期主要来自房产开发。

(2) 营业成本变动原因说明：本期较上年同期减少 63.83%，变化原因与收入相同，上年房产销售剥离后结构发生变化整，本期营业成本主要来自土地开发，而上年同期主要来自房产开发。

(3) 销售费用变动原因说明：本期较上年同期减少 92.76%，主要是由于公司上年去化房地产业务后本期无与房产销售相关的销售代理费及佣金。

(4) 研发费用变动原因说明：本期较上年同期增加 80.77%，主要是中法环境等子公司投入研发支出的人工及材料费增加。

(5) 财务费用变动原因说明：本期较上年同期增加 1,918.53%，主要是新收入准则下预收账款计提的融资费用增加。

(6) 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期较上年同期减少 177.68%，主要是上年同期涉房股权处置，收回投资款较多。

(7) 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期较上年同期减少 85.82%，主要是本期对上市公司股东分配了现金股利，而上年同期未分配且收到了募集资金。

## 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	2,010,763,506.16	343,376,989.75	82.92	145.10	-41.69	增加 54.71 个百分点
房产开发	434,769,512.82	250,901,585.83	42.29	-87.61	-88.11	增加 2.43 个百分点
市政公用	546,212,317.51	392,588,116.00	28.13	20.33	18.30	增加 1.23 个百分点
多元服务	411,247,503.61	229,743,596.62	44.13	-1.21	-15.22	增加 9.23 个百分点
主营业务分地区情况						
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	2,913,823,208.82	1,076,296,668.97	63.06	-37.02	-63.01	增加 25.96 个百分点
安徽省	489,169,631.28	140,313,619.23	71.32	-14.65	-64.20	增加 39.70 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

分行业：

1.1 土地开发：本期出让面积较上年同期有所减少，致使营业成本同比减少；但由于本期出让的主要为中新科技城、苏宿园区及中新苏滁纯住宅地块，布局早，培育时间较长，区域城市形象日趋完善，公共配套日趋成熟，土地出让单价较高，营业收入同比反而增加较多。

1.2 房产开发：2019 年公司集中剥离了房产销售业务，2020 年房产开发收入全部为园区开发配套的房产出租收入，营业收入、营业成本大幅减少。

#### 分地区：

2.1 江苏省：公司前期房产销售业务全部在江苏省，随着房产销售业务的集中剥离，营业收入、营业成本都大幅减少。

2.2 安徽省：本期出让面积较上年同期减少，致使营业收入，营业成本同比减少。但由于本期中新苏滁出让的为纯住宅地块，较上年同期出让商住混合地块的单价提升，部分抵消了出让面积减少形成的营业收入下滑幅度，致使营业收入的降幅相对较窄。

#### (2). 产销量情况分析表

适用  不适用

#### (3). 成本分析表

单位：元

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	343,376,989.75	28.09	588,885,856.27	17.42	-41.69	
	房产开发	250,901,585.83	20.52	2,110,122,659.59	62.43	-88.11	
	市政公用	392,588,116.00	32.11	331,845,115.67	9.82	18.30	
	多元服务	229,743,596.62	18.79	270,979,008.36	8.02	-15.22	

成本分析其他情况说明

见（1）主营业务分行业、分产品、分地区情况说明。

#### (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 215,867.32 万元，占年度销售总额 63.23%；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：元

客户名称	营业收入	占营业收入总额比例 (%)
第一名客户	886,937,645.33	25.98

第二名客户	523,375,653.51	15.33
第三名客户	449,230,121.36	13.16
第四名客户	165,213,460.60	4.84
第五名客户	133,916,286.90	3.92
合计	2,158,673,167.70	63.23

前五名供应商采购额 234,632.46 万元，占年度采购总额 75.67%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 28,178.48 万元，占年度采购总额 9.09%。

单位：元

供应商名称	采购金额	占采购总额比例 (%)
第一名供应商	1,684,915,902.07	54.34
第二名供应商	281,784,799.50	9.09
第三名供应商	130,974,608.00	4.22
第四名供应商	127,320,257.02	4.11
第五名供应商	121,328,999.90	3.91
合计	2,346,324,566.49	75.67

其他说明  
不适用

### 3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

项目	本期金额	上年同期金额	本期较上年同期变动增减 (%)
销售费用	6,898,401.50	95,327,500.23	-92.76
管理费用	244,580,072.97	243,100,250.96	0.61
财务费用	16,173,567.62	801,254.41	1,918.53

销售费用变动原因说明：本期较上年同期减少 92.76%，主要是由于公司上年去化房地产业务后本期无与房产销售相关的销售代理费及佣金。

财务费用变动原因说明：本期较上年同期增加 1,918.53%，主要是新收入准则下预收账款计提的融资费用增加。

### 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	6,267,437.67
本期资本化研发投入	
研发投入合计	6,267,437.67
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.18
公司研发人员的数量	35
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	1.90
研发投入资本化的比重 (%)	0

## (2). 情况说明

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-841,663,573.62	-1,683,726,561.04	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-1,240,022,938.61	1,596,254,101.22	-177.68
筹资活动产生的现金流量净额	339,090,581.46	2,391,276,872.62	-85.82

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (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 (%)	情况说明
货币资金	3,916,513,715.52	15.21	5,594,684,620.38	24.19	-30.00	(1)
交易性金融资产	36,197,200.00	0.14	0.00	0.00	100.00	(2)
应收票据	1,050,000.00	0.00	1,600,000.00	0.01	-34.38	(3)
应收账款	982,398,767.78	3.82	388,364,466.74	1.68	152.96	(4)
预付款项	18,193,339.19	0.07	9,833,328.81	0.04	85.02	(5)



其他应收款	165,933,216.38	0.64	307,490,394.84	1.33	-46.04	(6)
合同资产	379,624,717.54	1.47	0.00	0.00	100.00	(7)
一年内到期的非流动资产	15,731,552.61	0.06	11,615,850.09	0.05	35.43	(8)
长期应收款	337,505,480.72	1.31	228,651,843.43	0.99	47.61	(9)
其他非流动金融资产	679,522,292.14	2.64	250,086,506.73	1.08	171.71	(10)
商誉	52,915,733.71	0.21	13,698,676.52	0.06	286.28	(11)
其他非流动资产	121,285,917.33	0.47	43,305,463.05	0.19	180.07	(12)
应付票据	864,598.00	0.00	0.00	0.00	100.00	(13)
预收款项	84,330,512.75	0.33	874,574,174.24	3.78	-90.36	(14)
合同负债	990,781,483.93	3.85	0.00	0.00	100.00	(15)
一年内到期的非流动负债	240,470,088.61	0.93	510,449,446.91	2.21	-52.89	(16)
长期借款	3,714,302,562.40	14.43	2,515,044,779.99	10.87	47.68	(17)
递延收益	105,547,114.12	0.41	165,537,584.99	0.72	-36.24	(18)
递延所得税负债	51,074,670.23	0.20	32,219,227.69	0.14	58.52	(19)
其他非流动负债	78,691,768.94	0.31	0.00	0.00	100.00	(20)
其他综合收益	-1,318,140.54	-0.01	2,366,961.21	0.01	-155.69	(21)

#### 其他说明

(1) 货币资金：本期期末比上期期末减少 30%，主要是本期经营性支出和投资性支出使用了存量资金。

(2) 交易性金融资产：本期期末比上期期末增加 100%，主要是本期收购中新联科形成的或有对价。

(3) 应收票据：本期期末比上期期末减少 34.38%，主要是本期应收票据到期收回。

(4) 应收账款：本期期末比上期期末增加 152.96%，主要是本期中新宿迁四季度确认的土地开发收入款尚未收到。

(5) 预付账款：本期期末比上期期末增加 85.02%，主要是本期预付采购款增加。

(6) 其他应收款：本期期末比上期期末减少 46.04%，主要是本期收回小股东流动资金拆借款。

(7) 合同资产：本期期末比上期期末增加 100%，主要是本期原在存货中核算的工程施工成本，在新收入准则下列示为合同资产。

(8) 一年内到期的非流动资产：本期期末比上期期末增加 35.43%，主要是本期一年内到期的长期应收款增加。

(9) 长期应收款：本期期末比上期期末增加 47.61%，主要是本期 BOT 业务增加，应收款增加。

(10) 其他非流动金融资产：本期期末比上期期末增加 171.71%，主要是本期金融股权投资增加。

(11) 商誉：本期期末比上期期末增加 286.28%，主要是本期收购山东科臻增加的商誉。

(12) 其他非流动资产：本期期末比上期期末增加 180.07%，主要是本期预付股权款增加。

(13) 应付票据：本期期末比上期期末增加 100%，主要是本期新增了票据支出方式。

(14) 预收款项：本期期末比上期期末减少 90.36%，主要是本期原在预收款项中核算的除预收房租外的预收款项，在新收入准则下列示为合同负债。

(15) 合同负债：本期期末比上期期末增加 100%，主要是本期原在预收款项中核算的除预收房租外的预收款项，在新收入准则下列示为合同负债。

(16) 一年内到期的非流动负债：本期期末比上期期末减少 52.89%，主要是本期一年内到期的长期借款减少。

(17) 长期借款：本期期末比上期期末增加 47.68%，主要是本期工程投入增加而增加长期借款。

(18) 递延收益：本期期末比上期期末减少 36.24%，主要是本期原在递延收益中核算的能源增容费用，在新收入准则下列示为其他非流动负债。

(19) 递延所得税负债：本期期末比上期期末增加 58.52%，主要是本期非同一控制下收购中新联科资产评估增值增加递延所得税负债。

(20) 其他非流动负债：本期期末比上期期末增加 100%，主要是本期原在递延收益中核算的能源增容费用，在新收入准则下列示为其他非流动负债。

(21) 其他综合收益：本期期末比上期期末减少 155.69%，主要本期权益法下可转损益的其他综合收益减少。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	136,414,731.43	定期存款和保证金
投资性房地产	453,684,634.57	抵押担保
固定资产	91,733,933.18	抵押担保
无形资产	94,963,541.62	抵押担保
在建工程	333,558,770.56	抵押担保
长期应收款	144,925,213.83	抵押担保
合计	1,255,280,825.19	

## 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

详见本章节“一、经营情况讨论与分析”以及“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析”

**(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	60,415.66
报告期内公司投资额比上年增减数	37,021.35
上年同期公司投资额	23,394.31
报告期内公司投资额增减幅度	158.25%

**(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。2020年中新嘉善完成项目开发18.52亿元，累计完成39.00亿元。

**(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	对当期利润的影响金额
衍生金融资产	0	36,197,200.00	36,197,200.00	5,259,500.00
债务工具投资	9,754,133.09	390,257,528.64	380,503,395.55	12,733,395.55
权益工具投资	240,332,373.64	289,264,763.50	48,932,389.86	-14,160,410.14
合计	250,086,506.73	715,719,492.14	465,632,985.41	3,832,485.41

**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

## (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公司的经营情况及业绩分析

单位：万元

公司名称	经营范围	注册资本	股比(%)	总资产	归属于母公司净资产	归属于母公司净利润	上年同期净利润	增减比例(%)
中新智地	房产开发与经营（不含除长租公寓以外的住宅），物业管理，酒店服务等。	120,000.00	88.83	536,355.26	308,113.55	7,485.36	76,164.89	-90.17
中新公用	市政工程服务（基础设施、投资建设）	121,000.00	50.00	488,896.84	313,160.31	21,315.43	24,070.75	-11.45
中新苏滁	土地一级开发与经营	80,000.00	56.00	210,168.32	107,021.24	24,748.87	15,198.74	62.84
中新嘉善	土地一级开发与经营	196,000.00	51.00	413,792.39	94,900.91	-1,165.27	-933.82	24.79
中新宿迁	土地一级开发与经营	1,000.00	100.00	60,302.71	47,844.59	30,919.25	44.68	69,101.54
中新万科	房产开发与经营（不含住宅），物业管理等。	200,000.00	42.00	340,022.86	287,542.27	630.17	54,184.50	-98.84
清源华衍	园区内经营自来水厂和污水厂	120,000.00	50.00	427,260.67	175,207.09	16,322.17	18,299.30	-10.80

## 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	对合并净利润的贡献	占上市公司净利润的比重(%)	说明
中新苏滁	48,916.96	33,030.54	24,748.87	13,859.37	10.60	本期利润主要来自于土地开发收入。
中新宿迁	44,923.01	41,265.22	30,919.25	30,919.25	23.65	本期利润主要来自于土地开发收入。

## 3、控股子公司及参股公司经营业绩同比出现大幅波动分析

单位：万元

公司名称	本年数		上年同期数		出现大幅波动的原因
	净利润	对合并净利润的贡献	净利润	对合并净利润的贡献	
中新智地	7,485.36	6,649.47	76,164.89	67,659.56	主要是上年房产集中剥离，房产销售及处置股权产生较多利润；而本期无房产销售产生的利润。
中新苏滁	24,748.87	13,859.37	15,198.74	8,511.29	主要是上年出让地块中有单价较低的商业地块，产生的利润较少；而本期出让的全部为单价较高的住宅地，产生的利润较多。
中新宿迁	30,919.25	30,919.25	44.68	44.68	根据项目开发及土地指标供应情况，上年未出让地块；本期出让了 77 亩住宅地，单价较高，产生的利润较多。
中新万科	630.17	235.12	54,184.50	20,216.16	主要是上年集中交房，房产销售产生较多利润；而本期无房产销售产生的利润。

## (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 2020 年 12 月末，全国共有国家级经济技术开发区 218 家，其中东部地区 107 家，中部地区 63 家，西部地区 48 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，2019 年全国 218 个国家级经济技术开发区实现地区生产总值 10.5 万亿元，财政收入 2.1 万亿元，税收收入 1.9 万亿元，进出口总额 6.4 万亿元，同比分别增长 10.3%、5.6%、2.9%、4%。

中国经济着力从粗放型增长向集约型增长转变，从要素驱动向创新驱动转变。园区作为集土地、资本、技术、人才等众多要素的承载体和集聚体，对引导国内经济持续健康发展，落实好“六稳”、“六保”的大目标，承载着作为国家培育新经济增长模式的实验地、助推国家科技创新、产业升级的重要基地的使命。2016 年至今，国务院出台了多个支持促进开发区改革和创新发展的文件，为开发区发展加大政策支持力度，以利于开发区更好的建立长效机制，加快转型升级、创新驱动发展和更好地发挥在稳增长、调结构、促发展中的积极带动作用。

国家十四五规划重点强调了完善新型城镇化战略，提升城镇化发展质量，要以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动，坚持产城融合，完善郊区新城功能，实现多中心、组团式发展。并鼓励东部地区加快推进现代化，进一步提升长三角一体化发展水平，率先实现高质量发展。

未来，中新集团将充分利用长三角一体化中大虹桥开放枢纽、南京都市圈打造等机会，发挥好苏州工业园区以及苏通、苏滁、嘉善等合作园区的承接能力。同时依托国家战略和过往各项目良好的口碑和业绩，中新集团将在重点布局的长三角区域获得较多的业务拓展机会。

#### (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司战略目标：筑中国梦想、建新型园区，打造一流园区开发运营领军企业。

公司发展格局：一体两翼，即以园区开发运营为核心主业，以产业载体配套和绿色公用为两翼。

园区开发运营主业：

一、发展目标区域：紧密围绕国家战略，立足苏州、深耕长三角、关注全国重点城市、适度探索一带一路。

二、开发运营目标：围绕政治效益、社会效益、经济效益协调统一，以产为核，以“产业发达、配套完善、环境优美、社会和谐”为指导，达成合作区域高水平产城融合，助推国家科技创新、产业升级。

三、园区开发运营理念：深入理解园区开发运营主体责任、使命和内涵，在不断完善项目拓展、规划建设、软件转移、招商亲商板块核心竞争力的基础上，深耕细作，进一步补充强化产业投资、配套服务能力，发挥开发主体优势，充分分享园区持续发展成果。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

未来将继续围绕四个维度推动集团发展：从高度上实现高水平产城融合并积极助力国家科技创新和产业升级、从广度上不断进行项目拓展、从深度上进一步做强园区开发运营产业链，从长度上不断丰富运营产业链。

#### (一) 进一步做强园区开发运营

始终站在园区开发运营主体的高度上，不断深入理解、勇于承担主体的责任、使命和内涵，充分完善、提升集团在项目拓展、规划建设、软件转移、招商亲商等四大节点核心竞争力，补充强化产业投资和配套服务两大园区开发运营节点，以产为核、以人为本，打通堵点、补齐短板，构筑完整的园区开发运营全链条闭环，积极助力各合作园区实现高水平产城融合，助力国家科技创新和产业升级。重点要做好以下几方面的工作。

##### 1. 进一步提高项目拓展能力

以国家战略为依托，立足产业发展和转移趋势，结合交通、人口等要素进行科学选址，持续做好业务拓展工作，争取在公司重点布局的长三角区域落地一个大型产城融合项目。在商务模式上，不断研究国家政策和同行模式，进一步充分考虑、提前谋划与合作区当地多方共赢，保证与合作区域双方利益、目标的持续一致。

##### 2. 进一步提升规划建设能力

坚守绿色发展理念，高标准、高起点做好产业园区空间规划，定期回顾优化规划建设知识库和标准化体系。精准确立并动态优化园区产业定位，合理确定园区总体发展目标。继续抓严抓实安全生产责任，高标高质地做好园区各项建设工作。

##### 3. 进一步做好软件转移工作

珍惜、维护“中新”品牌，不断为中新品牌赋能。结合国内外园区成功经验，制定软件标准体系，注重软件转移的实效性并不断对其动态优化，同时做好软件转移后的评估工作。积极为各合作园区系统导入园区亲商理念、塑造良好亲商环境。

#### 4. 进一步优化招商亲商工作

强化产业研究能力，动态优化产业定位及招商全周期年度分解目标，合理确定招商工作时序及策略、招商载体供给计划及时序。强化自身招商能力的同时，持续强化全覆盖的招商网络渠道体系，优化产业合伙人机制、利用中新产业云平台实现线上线下全面协同，加强与企业商会的沟通互动拓宽招商渠道，不断优化渠道的广度和深度，为集团各合作园区提供强有力的项目源支撑。把握产业发展趋势，聚焦主导产业，做好制造业招商；立足产城融合，针对合作区不同发展阶段的需求，强化配套服务业招商；合理判断并适时推进科技招商工作，积极搭建科技人才培育及评选平台，引导并掌握区域科技发展主动权。持续提升亲商服务质量做大做强生态圈，在企业服务量较大的区域专设企业服务团队，打造中国最具竞争力的产业招商品牌。

#### 5. 做大做强产业投资

围绕主导产业，在信息技术、智能制造、半导体、生物医药等领域持续加大市场化基金投资力度和优质直投项目源的挖掘力度，强化招商促进、共同投资等产业互动，提升产业粘性，形成投资促进产业、产业反哺招商的良性循环。对于基金投资和产业直投的项目，以企业发展为核心，凭借开发主体的地位和特点对其进行多维度赋能。各区域公司在立足自身经营状况的基础上，适度参与合作区政府引导基金，通过引导基金推动区域产业招商及产业发展。

#### 6. 补充完善配套服务

放眼长远、统筹考虑，凭借园区开发运营主体地位优势，提前布局、优先占有产业载体、研发载体、公用事业、人力资源、地理测绘、大数据服务等资源型配套与服务；同时，履行园区开发运营主体责任义务，主动构建、积极承担企业服务等职能型城市服务，推动所在区域实现高水平产城融合。

#### （二）进一步做强两翼板块

载体配套板块将不断完善顶层设计，搭建宏观战略构架。依托长三角，以产为核，强化对高品质工业类载体、特色产业园区及物流园、蓝白领长租公寓产品的开发运营能力，在进一步加强存量资产管理水平，提升出租率及租金收入的基础上稳步推进“区中园”项目拓展，借助有效的资本运作手段，将中新智地打造为“全国一流的区中园开发运营商”。加强分析研究，形成区中园产品系，并针对各产品系特点制定相应标准化体系。以高水平的招商、高水平的运营，形成高水平的口碑。继续推动旗下物业公司向城市级物业管理转型升级，提供深度多元化服务，打造专业模式。

绿色公用板块以行业领军企业为远期目标定位，聚焦新型能源服务，理清核心与非核心业务，对核心业务通过打造集技术、生产、拓展于一体的平台公司强化其竞争优势，进一步做大做强。紧抓长三角生态绿色一体化发展机遇，加强与业内知名品牌战略合作伙伴及以苏州为核心的长三角区域的品牌国有投资单位进行合作，做好风险把控的前提下加大在长三角区域的拓展力度。



**(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

《公司章程》第一百七十六条、第一百七十七条、第一百七十八条及第一百七十九条已规定了公司利润分配政策以及公司利润分配决策机制和程序。

报告期内，公司实施完成 2019 年年度利润分配方案，以总股本 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。该利润分配方案经公司 2020 年 5 月 8 日的 2019 年年度股东大会审议通过，并于 2020 年 6 月 22 日实施完成。

#### (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

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	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（%）
2020 年	0	2.62	0	392,709,180.00	1,307,468,525.63	30.04
2019 年	0	2.20	0	329,755,800.00	1,083,512,752.70	30.43
2018 年	0	0	0	0	978,159,205.31	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	否	是	不适用	不适用
	其他	注 2	注 2	注 2	否	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	注 6	注 6	注 6	否	是	不适用	不适用
	其他	注 7	注 7	注 7	否	是	不适用	不适用
	其他	注 8	注 8	注 8	否	是	不适用	不适用
	其他	注 9	注 9	注 9	否	是	不适用	不适用
	其他	注 10	注 10	注 10	否	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关认定，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关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关认定，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关作出的认定生效后，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关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 $[(\text{发行价}-\text{实际减持价格}) \times \text{低于发行价减持股份数量}]$ 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 $[\text{实际减持价格} \times (\text{实际减持股份数量}-\text{承诺减持股份数量上限})]$ 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 $[(\text{发行价}-\text{实际减持价格}) \times \text{低于发行价减持股份数量}]$ 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 $[\text{实际减持价格} \times (\text{实际减持股份数量}-\text{承诺减持股份数量上限})]$ 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 项所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关认定，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关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关认定，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关作出的认定生效后，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关认定，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关认定，发行人首次公开发行股票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关作出的认定生效后，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关认定，发行人首次公开发行股票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:

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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

适用  不适用

#### 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

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表相关项目金额。

具体情况详见本报告“第十一节财务报告”之“五、重要会计政策及会计估计”中的“44、重要会计政策和会计估计的变更”。

**(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	14

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	1,000,000.00
保荐人		不适用

**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五十次会议及 2019 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 2020 年度财务会计审计机构及内部控制审计机构，审计费用合计不超过 480 万元（包括 480 万元）。

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用  不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用  不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用  不适用

九、破产重整相关事项

适用  不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

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

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

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

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

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

##### (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

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

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

##### (三) 共同对外投资的重大关联交易

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

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

(四) 关联债权债务往来

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

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：万元 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（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
中新公用	控股子公司	中新春兴	1,150.00	2019年3月6日	2019年3月22日	2028年3月21日	连带责任担保	否	否	0	是	是	参股子公司
中新公用	控股子公司	中新春兴	205.00	2019年7月24日	2019年8月9日	2028年9月3日	连带责任担保	否	否	0	是	是	参股子公司
中新公用	控股子公司	中新春兴	590.00	2019年7月30日	2019年8月9日	2028年11月3日	连带责任担保	否	否	0	是	是	参股子公司
中新公用	控股子公司	中新春兴	170.00	2019年7月30日	2019年8月9日	2028年12月4日	连带责任担保	否	否	0	是	是	参股子公司
中新公用	控股子公司	中新春兴	185.00	2019年7月24日	2019年8月9日	2028年12月4日	连带责任担保	否	否	0	是	是	参股子公司
中新公用	控股子公司	中新春兴	125.00	2019年7月30日	2019年8月9日	2029年1月21日	连带责任担保	否	否	0	是	是	参股子公司
中新公用	控股子公司	中新春兴	130.00	2020年9月30日	2020年11月13日	2029年11月12日	连带责任担保	否	否	0	否	是	参股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						130.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						2,213.98							
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						27,120.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						173,293.16							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													

担保总额 (A+B)	175,507.14
担保总额占公司净资产的比例 (%)	11.70
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (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)	155,419.83
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)	155,419.83
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

### (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：万元 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	22,000.00	0	0

## 其他情况

□适用 √不适用

## (2) 单项委托贷款情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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	22,000.00	2020年1月17日	2020年11月17日	自有资金	经营周转	到期一次还本付息	4.35%	810.79	810.79	已收回	是	否	0

## 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

**2. 年度精准扶贫概要**

√适用 □不适用

报告期内，公司开展精准扶贫总额 57.76 万元，其中通过苏州工业园区慈善总会平台继续设立中新集团助学金，并资助园区雪莲花助学联合会，共计捐助 50 万元，其他包括定向捐助帮扶特殊困难群众、通过“舒城战役助农扶贫”和“嘉善县对口帮扶协作消费扶贫”活动进行消费扶贫等。

**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	56.88
2. 物资折款	0.88
二、分项投入	

1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	2
1.3 产业扶贫项目投入金额	3.86
4. 教育脱贫	
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	0.4
4.2 资助贫困学生人数（人）	2
7. 兜底保障	
7.3 帮助贫困残疾人投入金额	3.5
7.4 帮助贫困残疾人数（人）	31
8. 社会扶贫	
8.3 扶贫公益基金	50

#### 4. 后续精准扶贫计划

适用  不适用

#### （二）社会责任工作情况

适用  不适用

中新集团把积极履行社会责任的理念和要求全面融入集团发展战略，围绕政治效益、社会效益、经济效益协调统一，以产为核、以人为本，从“产业发达、配套完善、环境优美、社会和谐”四个维度，实现高水平产城融合，助力国家科技创新和产业升级。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，布局了中新苏通、中新苏滁、中新嘉善等产城融合园区，其中中新苏滁高新技术产业开发区、中新嘉善现代产业园被纳入国家《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，在东南亚布局了缅甸新加坡工业园区，并正式获批；围绕“新型城镇化”战略，实施了江苏省的海虞、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，危废处置、污泥处置、餐厨及园林绿化垃圾处理项目安全稳定运行，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。持续面向社会公众开放水厂、污水处理厂、餐厨垃圾处理厂等公用事业及环保基础设施，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苏州工业园区环保技术有限公司（“中新环技”）、苏州东吴热电有限公司（“东吴热电”）、中新联科环境科技（安徽）有限公司（“中新联科”）为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、NH <sub>3</sub> -N 等
特征污染物名称	COD、NH <sub>3</sub> -N 等
排放方式	废水经处理后连续排放
排放口数量	一个
排放口分布情况	厂内西南侧
排放浓度	COD: 500 (mg/L)、NH <sub>3</sub> -N: 45 (mg/L)
2020 年实际排放量 (吨)	COD: 121.027、NH <sub>3</sub> -N: 3.494
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、NH <sub>3</sub> -N 为 45mg/L
排污许可总量 (吨/年)	COD: 450.47、NH <sub>3</sub> -N: 9.853

## ② 东吴热电

主要污染物名称	SO <sub>2</sub> 、NO <sub>x</sub> 、烟尘、COD、NH <sub>3</sub> -N 等
特征污染物名称	SO <sub>2</sub> 、NO <sub>x</sub> 、烟尘、COD、NH <sub>3</sub> -N 等
排放方式	锅炉烟气经处理后连续排放，废水经处理后间歇排放
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	SO <sub>2</sub> 浓度 35mg/Nm <sup>3</sup> ；NO <sub>x</sub> 浓度：50mg/Nm <sup>3</sup> ；烟尘浓度：10mg/Nm <sup>3</sup> ； COD浓度：100mg/L；NH <sub>3</sub> -N浓度：15mg/L；
2020 年实际排放量（吨）	SO <sub>2</sub> :42.44 NO <sub>x</sub> :44.75 烟尘：4.48
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
排污许可总量（吨/年）	SO <sub>2</sub> :103 NO <sub>x</sub> : 210.2 烟尘：42

## ③ 中新联科

主要污染物名称	废水（总铬、六价铬、总镍、总银、总铜、总锌、COD、NH <sub>3</sub> -N、总磷、总氮等）；废气（SO <sub>2</sub> 、NO <sub>x</sub> 、颗粒物等）
排放方式	废水经处理后间歇排放、废气经处理后间歇排放
排放口数量	废水总排口一个、废气主要排放口一个
排放口分布情况	厂内东北角
排放浓度	总铬：0.5（mg/L）、六价铬：0.1（mg/L）、总镍：0.1（mg/L）、 总银：0.1（mg/L）、总铜：0.3（mg/L）、总锌：1.0（mg/L）、 COD：350（mg/L）、NH <sub>3</sub> -N：30（mg/L）、总磷：4（mg/L）、总 氮：40（mg/L）、SO <sub>2</sub> ：200（mg/m <sup>3</sup> ）、NO <sub>x</sub> ：200（mg/m <sup>3</sup> ）、颗 粒物：30（mg/m <sup>3</sup> ）
2020 年实际排放量（吨）	总铬：0.007818、六价铬：0.0008563、总镍：0.004923、总银： 0.0005557、总铜：0.007295、总锌：0.005451、COD：19.8969、 NH <sub>3</sub> -N：5.9746、总磷：0.9928、总氮：9.3153、NO <sub>x</sub> :19.9198、 颗粒物：4.3080
超标排放情况	无
执行的污染物排放标准	废水中重金属离子执行《电镀污染物排放标准》（GB21900-2008） 表 3 标准限值，其他指标执行城镇污水处理厂接管标准；主排 口锅炉废气污染因子执行《锅炉大气污染物排放标准》（GB 13271-2014）表 3 大气污染物特别排放限值。
排污许可总量（吨/年）	总铬：0.04338、六价铬：0.0087、总镍：0.03678、总银：0.0077、 总铜：0.27084、总锌：0.90279、COD：315.975、NH <sub>3</sub> -N：27.083、 总磷：3.611、总氮：36.111、NO <sub>x</sub> :27.48、颗粒物：7.75

## (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。从投产至今污水治理设施运行正常。

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。从投产至今废气治理设施、污水治理设施运行正常。

③ 中新联科配套建设不同类别废水的污水管道，确保各类废水分类收集、分质处理。其中含铬废水采用“还原+混凝沉淀”组合处理工艺；电镍废水采用“粗滤+精滤+反渗透+镍回收”组合处理工艺；封孔镍、化镍废水采用“均相除次亚磷+电催化氧化+混凝沉淀”组合处理工艺；焦铜废水采用“电催化氧化+混凝沉淀”组合处理工艺；酸铜废水采用碱性混凝沉淀处理工艺；染色、前处理废水采用“芬顿+气浮”组合处理工艺；含氰废水采用碱性氯化法处理工艺；生化采用“一级 MBBR+AF+二级 MBBR+AMBBR”组合处理工艺；回用水采用“粗滤+精滤+反渗透”组合处理工艺。生物质锅炉废气采用 SNCR 脱硝、旋风+布袋除尘、喷雾脱硫处理后废气经 45m 排气筒排放。从投产至今废气、废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

公司所属重点排污单位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

公司所属重点排污单位均已对其运营管理的环保设施编制有相应的突发环境事件应急预案，并报送所在地主管部门备案。

### (5) 环境自行监测方案

√适用 □不适用

公司所属重点排污单位依据主管部门规定，制定自行监测方案，并严格按照环境监测技术规范和环境监测管理规定的要求开展自行监测，并及时将环境监测结果上传至环保平台，进行环境信息公开。

### (6) 其他应当公开的环境信息

√适用 □不适用



公司所属重点排污单位按照生态环境部对环保公共设施特定信息公开要求，分别在生态环境部指定自动监测数据平台主动公开。

## 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苏州工业园区中法环境技术有限公司实施的污泥干化及资源化利用处置项目通过环评审批，获得环保部门环评批复，并通过竣工环保验收。公司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环保技术（苏州）有限公司实施的苏州工业园区固废综合处置项目通过环评审批，获得环保部门相关环评批复，并通过竣工环保验收。公司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规定，未受到相关行政处罚。

## 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

## 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

适用 不适用

## (四) 其他说明

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	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	90.00	0	0	0	-647,520,000	-647,520,000	701,480,000	46.80
1、国家持股									
2、国有法人持股	768,930,000	51.30	0	0	0	-67,450,000	-67,450,000	701,480,000	46.80
3、其他内资持股	134,900,000	9.00	0	0	0	-134,900,000	-134,900,000	0	0.00
其中：境内非国有法人持股	134,900,000	9.00	0	0	0	-134,900,000	-134,900,000	0	0.00
境内自然人持股									
4、外资持股	445,170,000	29.70	0	0	0	-445,170,000	-445,170,000	0	0.00
其中：境外法人持股	445,170,000	29.70	0	0	0	-445,170,000	-445,170,000	0	0.00
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	149,890,000	10.00	0	0	0	647,520,000	647,520,000	797,410,000	53.20
1、人民币普通股	149,890,000	10.00	0	0	0	647,520,000	647,520,000	797,410,000	53.20
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	1,498,890,000	100.00	0	0	0	0	0	1,498,890,000	100.00

**2、普通股股份变动情况说明**√适用  不适用

公司首次公开发行涉及的限售股，合计 647,520,000 股，于 2020 年 12 月 21 日起上市流通。具体内容详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 披露的相关公告。

**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**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

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
新方财团	377,720,000	377,720,000	0	0	首发股票限售	2020 年 12 月 20 日
港华投资	134,900,000	134,900,000	0	0	首发股票限售	2020 年 12 月 20 日
苏州高新	67,450,000	67,450,000	0	0	首发股票限售	2020 年 12 月 20 日
新工集团	67,450,000	67,450,000	0	0	首发股票限售	2020 年 12 月 20 日
合计	647,520,000	647,520,000	0	0	/	/

**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 11 日	9.67 元	149,890,000	2019 年 12 月 20 日	149,890,000	

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

**(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)	31,159
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	28,838
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 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件 股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
苏州中方财团控股股份有限公司	0	701,480,000	46.80	701,480,000	无	0	国有法人
SINGAPORE—SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD	0	377,720,000	25.20	0	无	0	境外法人
港华投资有限公司	0	134,900,000	9.00	0	无	0	境内非国有法人
CPG CORPORATION PTE LTD	0	67,450,000	4.50	0	无	0	境外法人
苏州新区高新技术产业股份有限公司	-2,699,900	64,750,100	4.32	0	无	0	国有法人
金利臣	3,962,100	3,962,100	0.26	0	无	0	境内自然人
东吴证券股份有限公司	1,052,500	1,052,500	0.07	0	无	0	国有法人
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	946,000	946,098	0.06	0	无	0	其他
薛启明	927,800	927,800	0.06	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	867,165	867,165	0.06	0	无	0	其他
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数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
SINGAPORE—SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD	377,720,000	人民币普通股	377,720,000				
港华投资有限公司	134,900,000	人民币普通股	134,900,000				

CPG CORPORATION PTE LTD	67,450,000	人民币普通股	67,450,000
苏州新区高新技术产业股份有限公司	64,750,100	人民币普通股	64,750,100
金利臣	3,962,100	人民币普通股	3,962,100
东吴证券股份有限公司	1,052,500	人民币普通股	1,052,500
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	946,098	人民币普通股	946,098
薛启明	927,800	人民币普通股	927,800
香港中央结算有限公司	867,165	人民币普通股	867,165
朱春华	754,697	人民币普通股	754,697
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

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	苏州中方财团控股股份有限公司	701,480,000	2022 年 12 月 20 日	701,480,000	禁售期
上述股东关联关系或一致行动的说明		不适用			

**(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

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	钱晓红
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开展经营活动）
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

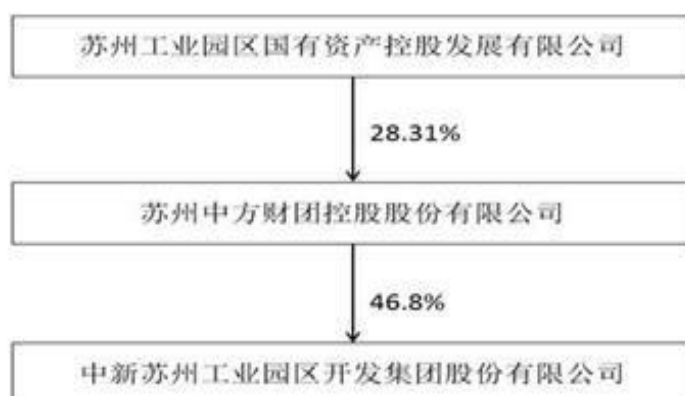
## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□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

□适用 √不适用

## 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—苏州园区开发财团	林子安 (Lim Chee Onn)	1993 年 9 月 16 日	-	35,426,400	投资管理
情况说明	新方财团 (SINGAPORE—SUZHOU TOWNSHIP DEVELOPMENT PTE LTD) 为在新加坡登记注册的境外法人, 截至 2020 年 12 月 31 日, 新方财团持有中新集团 A 股股票 377,720,000 股, 为无限售条件流通股, 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

□适用 √不适用

## 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	49	2014/6/30	2023/6/29					462.52	否
陈文凯	副董事长	男	46	2020/11/16	2023/6/29					0.62	是
尹健	董事、副总裁	女	45	2020/6/5	2023/6/29					321.95	否
罗臻毓	董事	男	54	2020/11/16	2023/6/29					0.62	是
周衡翔	董事	男	49	2020/6/30	2023/6/29					2.5	是
唐筱卫	董事、董事会秘书	女	53	2014/12/14	2023/6/29					273.69	否
陈美凤	独立董事	女	63	2017/8/21	2023/6/29					20	否
贝政新	独立董事	男	68	2020/6/30	2023/6/29					10	否
刘勇	独立董事	男	53	2020/6/30	2023/6/29					10	否
李铭卫	监事会主席	男	52	2016/2/25	2023/6/29					0	是
郑维强	监事	男	70	2008/6/30	2023/6/29					5	是
郭仁泉	监事	男	49	2020/6/30	2023/6/29					2.5	是
王星	监事	男	49	2016/7/7	2023/6/29					5	是
张致蕙	职工监事	女	53	2019/4/19	2023/6/29					102.68	否
宣蓉	职工监事	女	46	2020/6/30	2023/6/29					85.14	否

2020 年年度报告

詹宇	副总裁	男	52	2016/4/7	2023/6/29					321.95	否
洪健德	副总裁	男	50	2020/3/1	2023/6/29					214.65	否
田雪鸽	副总裁	女	46	2020/5/20	2023/6/29					170.96	否
马晓冬	副总裁	女	50	2020/5/20	2023/6/29					172.83	否
龚菊平	财务总监	女	51	2011/5/1	2023/6/29					273.69	否
黄南（离任）	原副董事长	男	55	2017/9/1	2020/10/19					4	是
王广伟（离任）	原董事、副总裁	男	53	2014/12/14	2020/4/16					203.77	否
林福山（离任）	原董事	男	74	2008/6/30	2020/10/19					2.50	是
黄维义（离任）	原董事	男	69	2008/6/30	2020/6/29					4	是
刘纪鹏（离任）	原独立董事	男	64	2014/6/30	2020/6/29					10.00	否
杨海坤（离任）	原独立董事	男	76	2016/1/5	2020/6/29					10.00	否
冯所刚（离任）	原监事	男	67	2008/6/30	2020/6/29					2.50	是
合计	/	/	/	/	/				/	2,693.07	/

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，西安交通大学高级工商管理硕士，高级经济师。赵志松先生从事园区开发运营工作逾20年，拥有深厚的园区开发运营背景，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。担任过苏州市第14、15届人大代表，2008年荣获苏州市“五一”劳动奖章，2020年荣获火花S-PARK2019中国产业地产30强“行业年度卓越贡献人物”称号。2014年6月至今，任公司董事、总裁。
陈文凯	男，新加坡国籍，1974年1月出生，1995年，以一等荣誉学位毕业于英国诺丁汉大学法律系，新加坡注册律师。2006年，任新加坡卫生部的总法律顾问官以及卫生部控股有限公司的企业秘书，2015年5月至2020年8月，任新加坡土地管理局局长，2020年9月至今，任裕廊集团(JTC Corporation)总裁。2020年11月至今，任公司副董事长。

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月至今任公司副总裁。2020年6月5日至今，任公司董事、副总裁。
罗臻毓	男，新加坡国籍，1966年10月出生，新加坡国立大学房地产管理学士学位、俄克拉荷马城大学工商管理硕士学位。2013年参加哈佛商学院高级管理课程。2001年9月加入凯德集团，2014年9月至2018年9月任凯德（中国）企业管理有限公司首席执行官，2018年9月至今任凯德（中国）企业管理有限公司总裁。2020年11月至今，任公司董事。
周衡翔	男，中国国籍，无境外永久居留权，1971年10月出生，本科毕业于上海交通大学，研究生毕业于上海财经大学，获得工商管理学硕士学位。周先生拥有二十多年能源领域行业经验，2002年11月至2019年1月，历任港华投资有限公司下属项目公司总经理、高级副总裁（华东区域）兼苏州港华总经理、高级副总裁兼苏浙区域总经理。2019年1月至今，任港华投资有限公司高级副总裁（策略规划）兼苏浙区域总经理。2020年6月至今，任公司董事。
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，任公司子公司中新智地财务总监。2008年6月至今，任公司董事会秘书。2014年12月至今，任公司董事、董事会秘书。
陈美凤	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，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。陈美凤女士曾任淡马锡控股（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。现任新加坡联盟投资管理有限公司董事兼总裁。寰球投资公司（新加坡上市公司）董事。新加坡证券投资者协会投资者教育咨询委员会成员。2017年8月至今，任公司独立董事。
贝政新	男，中国国籍，无境外永久居留权，1952年11月出生，大学本科学历。历任苏州大学商学院（财经学院）教员、讲师、副教授（硕士生导师）、教授（博士生导师）及金融系主任。曾兼任苏福马股份有限公司、江苏通润装备科技股份有限公司等上市公司独立董事和苏州信托、东吴基金等金融机构独立董事。现兼任国联期货股份有限公司、苏州可川电子科技股份公司（拟上市）、苏州佳禾食品工业股份有限公司（拟上市）、杭州潜阳科技股份有限公司（拟上市）、中衡设计集团股份有限公司独立董事。2020年6月至今，任公司独立董事。
刘勇	男，中国国籍，无境外永久居留权，1967年9月出生，中国注册会计师、中国注册资产评估师、中国注册房地产估价师、经济学学士，工商管理硕士，为苏州市新世纪高级青年专业技术人才，苏州市政府金融办“苏州企业上市融资咨询专家团”专家，苏州市国资委重大决策咨询专家、昆山市人民政府金融发展咨询专家、苏州大学会计专业硕士研究生导师。曾兼任中核苏阀股份有限公司、苏州新区高新技术产业股份有限公司等多家上市公司的独立董事。现兼任美年大健康产业控股集团股份有限公司、深圳市中新赛克科技股份有限公司、爱美克技术发展

	股份有限公司、苏州旭杰建筑科技股份有限公司独立董事。2010 年至今，任公证天业会计师事务所合伙人。2020 年 6 月至今，任公司独立董事。
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。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，任苏州中方财团控股股份有限公司副董事长、总裁、总支书记。2016 年 2 月至今，任公司非职工代表监事、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。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。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，任新加坡-苏州园区开发财团副董事长。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 6 月至今，任公司非职工代表监事。
郭仁泉	男，新加坡国籍，1971 年 6 月出生，拥有注册会计师资质、南洋理工大学荣誉学士学位、上海复旦大学和挪威管理学院（挪威商学院）的联合工商管理硕士学位。郭仁泉在房地产相关领域执业已逾二十年，致力于房产投资，财务融资及管理方面的业务。2005 年至 2019 年，任上海峤吉晟投资咨询董事长。2010 年至 2018 年 10 月，任 CPG Corporation Pte Ltd 首席财务官。2018 年 11 月至今，任 CPG Corporation Pte Ltd 集团首席运营官负责集团运营督导各分公司总经理执行工作，同时也担任 CPG International Pte Ltd 董事长管理 CPG 海外业务板块。2020 年 6 月至今，任公司非职工代表监事。
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 月至今，历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、总经理、董事长。2016 年 7 月至今，任公司非职工代表监事。
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，历任公司合约部执行员、高级执行员、工程合约稽查处副处长、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，任公司职工代表监事。
宣蓉	女，中国国籍，无境外永久居留权，1974 年 1 月出生，东南大学工学学士，南京大学 EMBA。1998 年 4 月至今，历任公司招商部执行员、高级执行员、资深执行员、副处长、处长、副总经理、企业发展部副总经理、总经理、资产运营部总经理等职。2020 年 5 月至今，任公司职工代表监事。
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，任公司总裁助理。2016 年 4 月至今，任公司副总裁。
洪健德	男，汉族，1970 年出生，本科学历，新加坡国籍。主要工作经历：历任新加坡 HRC 私人有限公司驻上海和广州餐厅财务总监、新加坡 HRC 私人有限公司总部区域财务经理、HPL-HINES 开发有限公司上海房产项目首席财政官。2008 年 2 月至今在公司任总会计师。2020 年 3 月至今，任公司副总裁。
田雪鸽	女，中国国籍，无境外永久居留权，1974 年 12 月出生，苏州科技大学工学学士，西安交通大学工商管理硕士。田雪鸽女士从事苏州工业园区招商工作近二十年，拥有丰富的招商和管理经验。2001 年 1 月至 2013 年 7 月，历任集团招商部高级执行员、副处长、处长、副总经理、南通分公司总经理、招商部总经理。2013 年 7 月至 2020 年 5 月，任公司总裁助理兼招商部总经理。2016 年 6 月至 2020 年 5 月任公司职工监事。2020 年 5 月至今，任公司副总裁。
马晓冬	女，中国国籍，无境外永久居留权，1970 年 10 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。马晓冬女士拥有深厚的投融资管理及园区开发运营背景，历任苏州工业园区地产经营管理公司财务部总经理兼投资部总经理、公司子公司中新智地财务总监。2017 年 9 月至 2020 年 6 月，任中新智地总裁。2020 年 6 月至今，任中新智地董事长。2020 年 5 月至今，任公司副总裁。
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，任公司财务总监。
黄南(离任)	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 月至 2020 年 9 月，任公司副董事长。
王广伟(离任)	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，任公司规划建设部总经理。2008 年 6 月至 2009 年 2 月，任公司总工程师兼规划建设部总经理。2009 年 2 月至 2013 年 7 月，任公司总工程师。2013 年 8 月至 2014 年 12 月，任公司副总裁。2014 年 12 月至 2020 年 4 月，任公司董事、副总裁。
林福山(离任)	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 2020 年 10 月，任新加坡-苏州园区开发财团董事。1992 年 4 月至 2020 年 10 月，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 6 月至 2020 年 10 月，任公司董事。

黄维义 (离任)	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，加拿大会计师公会会员，英国及香港特许公司秘书及行政人员公会会员，曾在哈佛商学院进修高级管理课程。黄维义先生曾获委任为加拿大会计师公会卑诗省分会董事及该会香港分会会长，同时担任国内多个燃气相关协会/学会的高级职务及其他社会公职。2002年3月至2018年10月，任港华投资有限公司董事、总经理。2018年10月至今，任港华投资有限公司董事长。2005年12月至今，任清源水务董事。2007年3月至今，任港华燃气投资有限公司董事长。2013年2月至今，任香港中华煤气有限公司执行董事。2008年6月至2020年6月，任公司董事。
刘纪鹏 (离任)	男，中国国籍，无境外永久居留权，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、第七届及第八届青联委员等职。2001年10月至2006年3月，任首都经济贸易大学公司研究中心主任、教授。2006年4月至2015年6月，任中国政法大学法与经济研究中心教授、博导。2009年5月至2015年6月，任中国政法大学资本研究中心主任。2012年3月至今，任中国企业改革与发展研究会副会长。2015年6月至今，任中国政法大学资本金融研究院院长、教授、博导。2016年11月，任中国政法大学商学院院长（无行政级别）。2014年6月至2020年6月，任公司独立董事。
杨海坤 (离任)	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1月至2020年6月，任公司独立董事。
冯所刚 (离任)	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 首席执行官。2008年6月至2020年6月，任公司股东代表监事。

其它情况说明

适用 不适用

**(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			

**(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			

**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	2,693.07 万元(税前),其中董事赵志松、王广伟、尹健、唐筱卫及监事李铭卫和职工监事田雪鸽、张致蕙、宣蓉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
黄南	原副董事长	离任	工作调动
陈文凯	副董事长	选举	增补
王广伟	原董事、副总裁	离任	工作调动



尹健	董事	选举	增补
林福山	原董事	离任	退休
罗臻毓	董事	选举	增补
黄维义	原董事	离任	董事会换届选举
周衡翔	董事	选举	董事会换届选举
刘纪鹏	原独立董事	离任	独董任期到期
杨海坤	原独立董事	离任	独董任期到期
贝政新	独立董事	选举	董事会换届选举
刘勇	独立董事	选举	董事会换届选举
冯所刚	原监事	离任	监事会换届选举
郭仁泉	监事	选举	监事会换届选举
田雪鸽	原职工监事	离任	工作调动
宣蓉	职工监事	选举	增补
洪健德	副总裁	聘任	聘任为副总裁
田雪鸽	副总裁	聘任	聘任为副总裁
马晓冬	副总裁	聘任	聘任为副总裁

## 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	157
主要子公司在职员工的数量	1,686
在职员工的数量合计	1,843
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1,139
销售人员	163
技术人员	250
财务人员	111
行政人员	180
合计	1,843

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	5
硕士	166
本科	483
大专	303
高中及以下	886
合计	1,843

## (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机制，激励员工不断挖掘潜能，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、带薪年假、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，根据《公司法》、《证券法》等相关法律、法规的要求，公司在由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理架构下有序运行，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，并拥有战略委员会、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。

自公司设立以来，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

适用 不适用

**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
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 3 月 6 日	详见交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 公司披露的 2020-012 号公告	2020 年 3 月 7 日
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 8 日	详见交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 公司披露的 2020-024 号公告	2020 年 5 月 9 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 6 月 5 日	详见交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 公司披露的 2020-029 号公告	2020 年 6 月 6 日
2020 年第三次临时股东大会	2020 年 6 月 30 日	详见交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 公司披露的 2020-036 号公告	2020 年 7 月 1 日
2020 年第四次临时股东大会	2020 年 11 月 16 日	详见交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 公司披露的 2020-062 号公告	2020 年 11 月 17 日

股东大会情况说明

适用 不适用

**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**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	24	24	21	0	0	否	5
黄南	否	19	19	16	0	0	否	1

陈文凯	否	2	2	2	0	0	否	0
王广伟	否	8	8	7	0	0	否	2
尹健	否	14	14	12	0	0	否	1
黄维义	否	12	12	10	0	0	否	1
周衡翔	否	12	12	11	0	0	否	0
林福山	否	19	19	16	0	0	否	2
罗臻毓	否	2	2	2	0	0	否	0
唐筱卫	否	24	24	21	0	0	否	5
刘纪鹏	是	12	12	10	0	0	否	4
贝政新	是	12	12	11	0	0	否	1
陈美凤	是	24	24	21	0	0	否	5
杨海坤	是	12	12	10	0	0	否	4
刘勇	是	12	12	11	0	0	否	1

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	24
其中：现场会议次数	
通讯方式召开会议次数	21
现场结合通讯方式召开会议次数	3

(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

详见公司于 2021 年 4 月 16 日在上海证券交易所网站披露的《中新集团 2020 年度内部控制评价报告》

报告期内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

详见公司于 2021 年 4 月 16 日在上海证券交易所网站披露的《中新集团 2020 年度内部控制审计报告》

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

**十、其他**

适用 不适用

**第十节 公司债券相关情况**

适用 不适用

## 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（2021）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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 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：	该事项在审计中是如何应对：
应收款项、合同资产减值准备的估计	

<p>截至 2020 年 12 月 31 日，贵集团应收账款、其他应收款、合同资产、一年内到期的长期应收款和长期应收款账面价值分别为人民币 982,398,767.78 元、165,933,216.38 元、379,624,717.54 元、15,731,552.61 元和 337,505,480.72 元，占合并资产总额的 7.31%。</p> <p>根据《企业会计准则第 22 号-金融工具的确认和计量》的要求，集团在对应收款项、合同资产的减值准备进行估计时，以预期信用损失作为基础。管理层基于单项和组合评估应收款项、合同资产的预期信用损失。管理层首先对于存在违约或信用风险显著增加的应收款项、合同资产，单项评估其预期信用损失；其次，再根据剩余应收款项、合同资产的构成以及近年来不同类型的交易对手回款及信用情况，将应收款项、合同资产划分成不同的信用风险特征组合类别。针对每个信用风险特征组合类别，管理层根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项和合同资产的实际回收情况，结合前瞻性考虑，分别估计各类别应收款项和合同资产的预期信用损失率。对于各个不同的风险等级分别制定不同的减值准备计提比例，据此计提减值准备。</p> <p>对于应收款项、合同资产以单项或以组合评估预期信用损失标准的划分、使用的预期信用损失率等，都涉及重大的管理层的判断和估计，存在较大的估计不确定性。因此，我们将该事项判断为关键审计事项。相关披露详见附注三、9 金融工具，附注三、30 重大会计判断和估计，附注五、4 应收账款，附注五、6 其他应收款，附注五、8 合同资产以及附注五、9 长期应收款。</p>	<p>我们就应收款项、合同资产减值准备的估计所执行的审计程序包括：了解并测试了贵集团与应收款项、合同资产减值准备的估计相关的关键内部控制的设计和运行；与管理层讨论以单项或以信用风险特征组合评估预期信用损失的划分标准；复核了管理层用以估计应收款项、合同资产减值准备的“预期信用损失模型”以及计提的减值准备；评估了预期信用损失所采用的关键假设和参数，包括具有类似信用风险特征组合的应收款项、合同资产的实际回收情况、根据行业情况选取的前瞻性系数等；对存在违约或信用风险显著增加的应收款项、合同资产，我们检查了相关支持性证据，包括期后收款、交易对手的信用历史、经营情况和还款能力等。另外，我们检查了贵集团财务报表附注中的相关披露。</p>
---	---

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p><b>收益分成模式土地一级开发项目的预计总成本的估计</b></p>	
<p>2020 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 1,878,738,798.79 元，占合并营业收入的 55.03%，对合并财务报表影响重大。贵集团根据收益分成模式土地一级开发项目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项目预计总成本的估计。项目的预计总成本系贵集团一项重要会计估计，贵集团随着土地开发进度对项目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、22 与客户之间的合同产生的收入，附注三、30 重大会计判断和估计，附注三、31 会计政策和会计估计变更。</p>	<p>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所执行的审计程序包括：了解并测试了与项目预计总成本估计相关的关键内部控制的设计和运行。同时，获取并复核了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，并将各项目的预算与预计总成本进行比较，对各项目预算以及各成本明细进行分析；获取了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，并将已发生成本金额与预计总成本明细进行比较，检查是否存在需要对预计总成本进行调整的事项。此外，我们还实地查看了土地一级开发项目整体施工进度以及土地状态，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的相关披露。</p>

#### 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。
- (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（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就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 陈颖  
（项目合伙人）

中国注册会计师 许石

中国北京

2021 年 4 月 14 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	3,916,513,715.52	5,594,684,620.38
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	36,197,200.00	
衍生金融资产			
应收票据	七、4	1,050,000.00	1,600,000.00
应收账款	七、5	982,398,767.78	388,364,466.74
应收款项融资			
预付款项	七、7	18,193,339.19	9,833,328.81
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	165,933,216.38	307,490,394.84
其中:应收利息		-	267,780.82
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	8,722,447,977.75	6,877,105,702.96
合同资产	七、10	379,624,717.54	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	15,731,552.61	11,615,850.09
其他流动资产	七、13	159,755,595.29	164,979,363.36
流动资产合计		14,397,846,082.06	13,355,673,727.18
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、16	337,505,480.72	228,651,843.43
长期股权投资	七、17	2,879,637,539.14	2,776,069,120.06
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	679,522,292.14	250,086,506.73
投资性房地产	七、20	4,570,313,820.22	3,855,182,129.03
固定资产	七、21	1,433,899,449.96	1,188,220,347.30
在建工程	七、22	700,138,156.90	891,098,619.10

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	173,272,412.50	160,368,352.56
开发支出			
商誉	七、28	52,915,733.71	13,698,676.52
长期待摊费用	七、29	1,993,868.45	1,742,797.53
递延所得税资产	七、30	397,539,760.88	365,795,139.61
其他非流动资产	七、31	121,285,917.33	43,305,463.05
非流动资产合计		11,348,024,431.95	9,774,218,994.92
资产总计		25,745,870,514.01	23,129,892,722.10
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	976,214,805.62	885,860,788.26
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	864,598.00	-
应付账款	七、36	1,762,489,291.72	1,765,239,927.69
预收款项	七、37	84,330,512.75	874,574,174.24
合同负债	七、38	990,781,483.93	
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	七、39	159,915,771.48	154,000,646.56
应交税费	七、40	603,883,711.24	574,462,562.81
其他应付款	七、41	1,888,837,441.34	1,813,025,200.05
其中：应付利息		-	-
应付股利	七、41	14,419,065.49	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	七、43	240,470,088.61	510,449,446.91
其他流动负债	七、44	85,073,539.53	71,228,082.15
流动负债合计		6,792,861,244.22	6,648,840,828.67
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	3,714,302,562.40	2,515,044,779.99

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	七、51	105,547,114.12	165,537,584.99
递延所得税负债	七、30	51,074,670.23	32,219,227.69
其他非流动负债	七、52	78,691,768.94	-
非流动负债合计		3,949,616,115.69	2,712,801,592.67
负债合计		10,742,477,359.91	9,361,642,421.34
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	1,498,890,000.00	1,498,890,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	1,233,993,266.96	1,233,993,266.96
减：库存股			
其他综合收益	七、57	-1,318,140.54	2,366,961.21
专项储备			
盈余公积	七、59	564,501,208.86	449,205,491.79
一般风险准备			
未分配利润	七、60	7,755,824,027.97	6,952,628,159.35
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		11,051,890,363.25	10,137,083,879.31
少数股东权益		3,951,502,790.85	3,631,166,421.45
所有者权益（或股东权益）合计		15,003,393,154.10	13,768,250,300.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计		25,745,870,514.01	23,129,892,722.10

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

### 母公司资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		607,266,944.06	1,850,430,847.85

交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	121,752,346.90	101,540,326.21
应收款项融资			
预付款项		1,816,267.34	1,015,302.44
其他应收款	十七、2	94,705,252.11	72,472,468.81
其中：应收利息			
应收股利			
存货		2,186,705,665.45	2,066,431,666.98
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		13,437,270.73	11,615,850.09
其他流动资产		41,161,529.29	23,739,717.80
流动资产合计		3,066,845,275.88	4,127,246,180.18
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		191,889,466.67	206,704,630.47
长期股权投资	十七、3	3,678,454,834.76	3,264,001,261.47
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		381,772,592.14	28,083,117.82
投资性房地产		3,494,073,340.20	3,117,290,261.04
固定资产		114,858,241.19	119,058,206.88
在建工程		59,746,776.02	306,261,920.83
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		21,916,135.80	22,642,177.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		170,500.00	181,500.00
递延所得税资产		182,866,355.95	194,282,270.32
其他非流动资产		100,000,000.00	
非流动资产合计		8,225,748,242.73	7,258,505,346.17
资产总计		11,292,593,518.61	11,385,751,526.35
<b>流动负债：</b>			
短期借款		880,917,270.84	885,860,788.26
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		302,645,595.31	333,270,075.83
预收款项		64,732,028.32	84,540,284.56
合同负债		32,811,940.37	0
应付职工薪酬		41,918,706.23	41,271,758.31
应交税费		163,510,162.30	162,216,872.64
其他应付款		1,500,991,820.72	1,893,998,258.58
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		60,344,704.86	231,258,218.86
其他流动负债		29,758,241.64	26,997,929.00
流动负债合计		3,077,630,470.59	3,659,414,186.04
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	长期借款	190,000,000.00	519,000,000.00
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	预计负债		
递延收益		4,154,586.67	4,399,146.67
递延所得税负债			1,507,731.46
其他非流动负债		5,109,315.68	5,449,936.72
非流动负债合计		199,263,902.35	530,356,814.85
负债合计		3,276,894,372.94	4,189,771,000.89
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,498,890,000.00	1,498,890,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,565,587,248.71	1,565,587,248.71
减：库存股			
其他综合收益		-1,064,391.78	2,418,358.73
专项储备	专项储备		
盈余公积		564,501,208.86	449,205,491.79
未分配利润		4,387,785,079.88	3,679,879,426.23

所有者权益（或股东权益）合计		8,015,699,145.67	7,195,980,525.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,292,593,518.61	11,385,751,526.35

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

## 合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		3,414,113,630.55	5,310,784,512.40
其中：营业收入	七、61	3,414,113,630.55	5,310,784,512.40
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,546,315,298.01	4,179,234,919.10
其中：营业成本	七、61	1,222,503,677.03	3,380,217,850.45
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	七、62	49,892,141.22	456,321,035.19
销售费用	七、63	6,898,401.50	95,327,500.23
管理费用	七、64	244,580,072.97	243,100,250.96
研发费用	七、65	6,267,437.67	3,467,027.86
财务费用	七、66	16,173,567.62	801,254.41
其中：利息费用		100,740,002.75	33,969,103.47
利息收入		83,310,332.44	36,363,149.76
加：其他收益	七、67	69,882,033.53	61,689,197.01
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	234,203,520.58	787,569,709.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		204,794,166.40	402,541,968.52
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	3,832,485.41	-9,624,785.33



信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、71	-33,052,768.31	-8,217,260.97
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、72	-62,980,749.14	-75,969,333.40
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、73	-48,132.20	13,284,266.83
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,079,634,722.41	1,900,281,387.13
加:营业外收入	七、74	5,621,515.02	3,180,719.73
减:营业外支出	七、75	7,130,859.26	2,583,301.68
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,078,125,378.17	1,900,878,805.18
减:所得税费用	七、76	459,404,225.03	356,458,855.12
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,618,721,153.14	1,544,419,950.06
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,618,721,153.14	1,544,419,950.06
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		1,307,468,525.63	1,083,512,752.70
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		311,252,627.51	460,907,197.36
六、其他综合收益的税后净额	七、57	-3,685,101.75	145,987.71
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,685,101.75	145,987.71
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	七、57	-3,685,101.75	145,987.71
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	七、57	-3,381,178.21	-182,968.40
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备			
(6)外币财务报表折算差额	七、57	-303,923.54	328,956.11
(7)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		1,615,036,051.39	1,544,565,937.77
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		1,303,783,423.88	1,083,658,740.41
(二)归属于少数股东的综合收益总额		311,252,627.51	460,907,197.36

八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.87	0.80
（二）稀释每股收益(元/股)		0.87	0.80

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

2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入		1,285,402,223.76	1,073,960,955.57
减：营业成本	十七、4	245,497,581.56	642,827,677.42
税金及附加		59,478,826.34	84,142,247.05
销售费用		177,034.33	32,192,242.20
管理费用		61,057,014.13	61,010,638.10
研发费用			
财务费用		64,052,918.19	84,626,636.39
其中：利息费用		75,778,821.12	85,580,311.01
利息收入		9,872,709.28	3,278,348.75
加：其他收益		722,817.15	743,106.19
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	541,116,253.89	404,740,385.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		32,145,480.93	8,937,582.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		5,919,474.32	-12,536,882.18
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-4,732,838.95	-3,117,661.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-38,335,141.28	-15,077,390.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,359,829,414.34	543,913,072.24
加：营业外收入		3,671,213.06	1,331,397.47
减：营业外支出		1,089,887.71	1,254,426.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,362,410,739.69	543,990,043.24
减：所得税费用		209,453,568.97	29,441,070.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,152,957,170.72	514,548,972.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”		1,152,957,170.72	514,548,972.54

号填列)			
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-3,482,750.51	197,385.23
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-3,482,750.51	197,385.23
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-3,218,907.65	-182,968.41
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		-263,842.86	380,353.64
7. 其他			
六、综合收益总额		1,149,474,420.21	514,746,357.77
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.87	0.80
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.87	0.80

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

## 合并现金流量表

2020年1—12月

单位: 元币种: 人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,102,791,125.60	3,838,326,009.27
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			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			

回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	567,206,867.21	670,991,220.65
经营活动现金流入小计		3,669,997,992.81	4,509,317,229.92
购买商品、接受劳务支付的现金		3,135,016,106.36	4,409,129,540.55
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		374,600,819.88	350,927,233.89
支付的各项税费		573,588,647.06	920,143,932.60
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	428,455,993.13	512,843,083.92
经营活动现金流出小计		4,511,661,566.43	6,193,043,790.96
经营活动产生的现金流量净额	七、79	-841,663,573.62	-1,683,726,561.04
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		449,385,935.04	2,705,232,979.02
取得投资收益收到的现金		167,177,691.89	187,786,109.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		837,077.38	91,897,722.98
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		617,400,704.31	2,984,916,811.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		811,771,193.47	803,722,875.90
投资支付的现金		924,156,600.00	568,864,611.38
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		121,495,849.45	233,718.99
支付其他与投资活动有关的现金		0	15,841,504.15
投资活动现金流出小计		1,857,423,642.92	1,388,662,710.42
投资活动产生的现金流量净额		-1,240,022,938.61	1,596,254,101.22
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		237,498,335.00	1,694,915,419.29
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		237,498,335.00	316,958,237.00
取得借款收到的现金		2,936,433,593.39	3,029,900,098.50
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,173,931,928.39	4,724,815,517.79

偿还债务支付的现金		2,022,065,735.72	1,801,164,478.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		807,327,519.91	514,402,861.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		264,249,834.32	364,257,228.40
支付其他与筹资活动有关的现金		5,448,091.30	17,971,304.65
筹资活动现金流出小计		2,834,841,346.93	2,333,538,645.17
筹资活动产生的现金流量净额		339,090,581.46	2,391,276,872.62
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		91,540.00	16,515.52
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七、79	-1,742,504,390.77	2,303,820,928.32
加：期初现金及现金等价物余额		5,503,232,186.41	3,199,411,258.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、79	3,760,727,795.64	5,503,232,186.41

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

## 母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,342,940,198.37	1,036,882,329.69
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		179,088,129.27	145,633,247.05
经营活动现金流入小计		1,522,028,327.64	1,182,515,576.74
购买商品、接受劳务支付的现金		220,547,366.39	840,917,930.22
支付给职工及为职工支付的现金		98,572,901.93	100,878,829.75
支付的各项税费		310,421,317.52	177,733,251.73
支付其他与经营活动有关的现金		154,793,150.21	141,048,234.40
经营活动现金流出小计		784,334,736.05	1,260,578,246.10
经营活动产生的现金流量净额		737,693,591.59	-78,062,669.36
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	599,283,175.00
取得投资收益收到的现金		511,372,917.44	345,397,486.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		55,514.25	231,845.83
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		511,428,431.69	944,912,507.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		276,895,399.18	326,628,423.66
投资支付的现金		875,897,000.00	468,804,440.00
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		1,152,792,399.18	795,432,863.66
投资活动产生的现金流量净额		-641,363,967.49	149,479,643.66
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	1,377,957,182.29
取得借款收到的现金		1,525,000,000.00	2,563,475,498.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,525,000,000.00	3,941,432,680.29
偿还债务支付的现金		2,413,900,000.00	2,609,975,498.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		445,225,829.23	149,866,758.05
支付其他与筹资活动有关的现金		5,448,091.30	3,259,051.45
筹资活动现金流出小计		2,864,573,920.53	2,763,101,307.50
筹资活动产生的现金流量净额		-1,339,573,920.53	1,178,331,372.79
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		80,392.64	12,510.38
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,243,163,903.79	1,249,760,857.47
加：期初现金及现金等价物余额		1,850,430,847.85	600,669,990.38
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		607,266,944.06	1,850,430,847.85

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

**合并所有者权益变动表**  
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库存 股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,498,890,000.00	1,233,993,266.96		2,366,961.21	449,205,491.79	6,952,628,159.35	10,137,083,879.31	3,631,166,421.45	13,768,250,300.76
加: 会计政策变更	-	-		-	-	-59,221,139.94	-59,221,139.94	-36,123,149.32	-95,344,289.26
其他									
二、本年期初余额	1,498,890,000.00	1,233,993,266.96		2,366,961.21	449,205,491.79	6,893,407,019.41	10,077,862,739.37	3,595,043,272.13	13,672,906,011.50
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-3,685,101.75	115,295,717.07	862,417,008.56	974,027,623.88	356,459,518.72	1,330,487,142.60
(一) 综合收益总额	-	-	-	-3,685,101.75	0	1,307,468,525.63	1,303,783,423.88	311,252,627.51	1,615,036,051.39
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	321,727,791.02	321,727,791.02
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	237,498,335.00	237,498,335.00
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	-	-	-	-	-	-	-	84,229,456.02	84,229,456.02
(三) 利润分配	-	-	-	-	115,295,717.07	-445,051,517.07	-329,755,800.00	-276,520,899.81	-606,276,699.81
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	115,295,717.07	-115,295,717.07	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-329,755,800.00	-329,755,800.00	-276,520,899.81	-606,276,699.81

2020 年年度报告

4. 其他									
四、本期期末余额	1,498,890,000.00	1,233,993,266.96		-1,318,140.54	564,501,208.86	7,755,824,027.97	11,051,890,363.25	3,951,502,790.85	15,003,393,154.10

项目	2019 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,349,000,000.00	21,883,266.96		2,220,973.50	397,750,594.54	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
其他									
二、本年期初余额	1,349,000,000.00	21,883,266.96		2,220,973.50	397,750,594.54	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“-”号填列)	149,890,000.00	1,212,110,000.00	-	145,987.71	51,454,897.25	1,032,057,855.45	2,445,658,740.41	424,252,268.99	2,869,911,009.40
(一) 综合收益总额	-	-		145,987.71	-	1,083,512,752.70	1,083,658,740.41	460,907,197.36	1,544,565,937.77
(二) 所有者投入和减少资本	149,890,000.00	1,212,110,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,362,000,000.00	329,750,300.03	1,691,750,300.03
1. 所有者投入的普通股	149,890,000.00	1,212,110,000.00		-	-	-	1,362,000,000.00	316,958,237.00	1,678,958,237.00
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	-	-		-	51,454,897.25	-51,454,897.25	-	-366,405,228.40	-366,405,228.40
1. 提取盈余公积	-	-		-	51,454,897.25	-51,454,897.25	-	-	-



2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-		-	-	-	-	-366,405,228.40	-366,405,228.40
4. 其他									
四、本期期末余额	1,498,890,000.00	1,233,993,266.96		2,366,961.21	449,205,491.79	6,952,628,159.35	10,137,083,879.31	3,631,166,421.45	13,768,250,300.76

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  
2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2020 年度						
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-		-3,482,750.51	115,295,717.07	707,905,653.65	819,718,620.21
（一）综合收益总额	-	-		-3,482,750.51	-	1,152,957,170.72	1,149,474,420.21
（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							

## 2020 年年度报告

4. 其他							
(三) 利润分配	-	-	-	-	115,295,717.07	-445,051,517.07	-329,755,800.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	115,295,717.07	-115,295,717.07	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-329,755,800.00	-329,755,800.00
3. 其他							
四、本期期末余额	1,498,890,000.00	1,565,587,248.71		-1,064,391.78	564,501,208.86	4,387,785,079.88	8,015,699,145.67

项目	2019 年度						
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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“-”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	-	-	-	-	1,362,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	149,890,000.00	1,212,110,000.00					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							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
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

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2021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。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。

#### 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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—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。

### 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,主要体现在应收款项坏账准备的计提、收入确认和计量、存货计价方法等。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 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

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用  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方。

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

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，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。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，仍采用交易发生日的即期汇率折算，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，采用公允价值确定日的即期汇率折算，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。

## 金融资产分类和计量（续）

### 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。

## 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。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、合同资产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及合同资产，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及合同资产，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。详见如下：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

组合1	应收政府、国有企业及关联方	其他方法
组合2	应收除组合1外的所有其他第三方	账龄分析法和和其他方法

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十三、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

存货包括合同履行成本、原材料和低值易耗品。

存货按照成本进行初始计量。

合同履行成本主要包括前期开发费用、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。

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。

**16. 合同资产****(1). 合同资产的确认方法及标准**

适用 不适用

本集团与合同成本有关的资产主要为合同履行成本。根据其流动性，列报在存货中。

本集团为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履行成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## (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——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。

### (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	直线法	20-35 年	0-10%	2.57-5%
固定资产装修	直线法	5-25 年	0-10%	3.6-20%
机器设备及管网	直线法	3-20 年	5-10%	4.5-31.7%
运输设备	直线法	5-10 年	3-10%	9-19.4%
办公及其他设备	直线法	5-10 年	3-10%	9-19.4%

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

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。

## 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、合同资产及与合同成本有关的资产、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，至少于每期末都进行减值测试。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
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

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

### 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

#### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

#### 销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品控制权的时点确认收入，该时点通常为合同约定的商品交付时点：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

#### 提供市政公用及多元化服务合同

本集团与客户之间的提供市政公用及多元化服务合同通常包含物业管理服务、工程代理服务、污水污泥和固废处理服务、咨询服务、酒店服务、软件转移服务以及招商代理服务等履约义务。

对于物业管理服务、工程代理服务、污水污泥和固废处理服务、咨询服务以及酒店服务等履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益或者本集团履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据发生的成本和时间进度确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于软件转移服务履约义务，本集团提供服务后，在收到价款或取得收取价款的证据时，确认相关服务收入。对于招商代理服务履约义务，本集团提供服务后，在本集团与委托区域政府机构共同确认的基础上确认收入。

#### 土地一级开发收入

本集团获授权利于本集团经营其业务的地区内进行有关土地基建及公共配套设施的建筑及预备工程。当地政府主要通过公开招拍挂向土地买家出售地块或其他方式获取财政收入，本集团有权依合同约定，向当地政府收取部分财政收入款项。由于政府能够控制本集团履约过程中的在建资产，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

#### 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。



## 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。

## 重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

## 主要责任人/代理人

对于本集团能够主导第三方代表本集团向客户提供服务，本集团有权自主决定所交易商品或服务的价格，即本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务，因此本集团是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。本集团受政府委托进行内、外资产业项目、重点项目引进的招商代理工作。提供服务后，在本集团与委托区域政府机构共同确认的基础上确认收入。

### (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用  不适用

## 39. 合同成本

适用  不适用

本集团与合同成本有关的资产主要为合同履约成本。根据其流动性，列报在存货中。

本集团为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 40. 政府补助

适用  不适用

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，以购建或以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，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

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

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### 作为融资租赁出租人

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。

#### 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。

#### 新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本集团与交易对手方就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本集团对所有租赁采用简化方法：

- (1) 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；
- (2) 减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额；
- (3) 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

#### 作为出租人

对于经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本集团将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本集团在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

## (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。

#### 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。

#### 金融工具和合同资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估，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。

#### 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。详见附注五、17。

#### 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，以决定将计入每个报告期的折旧费用数额。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。

#### 金融工具的公允价值

本集团对没有活跃市场的金融工具，采用包括蒙特卡洛模型、投资标的净值法、市场法、近期交易价等在内的各种估值技术确定其公允价值。估值模型的相关假设、参数、数据来源和计量程序均需要本集团的专业判断，本集团需根据可获得的市场数据和其他信息，选择更为恰当的估值技术，评估估值技术中使用的输入值是否更容易在市场上观察到或者只需作更少的调整，对诸如折现率、流动性折扣等方面进行估计，这些相关因素假设的变化会对金融工具的公允价值产生影响。

### 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14号——收入》(简称“新收入准则”)。本集团自2020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留存收益		2020年1月1日合并资产负债表，存货由6,877,105,702.96元变更为6,432,131,563.25元；合同资产由0元变更为438,344,025.03元，递延所得税资产由365,795,139.61元变更为397,576,569.36元；预收款项由874,574,174.24元原变更为58,360,268.98元；合同负债由0元变更为931,727,586.40元；其他流动负债由71,228,082.15元变更为76,210,005.34元；递延收益由165,537,584.99元变更为89,618,914.70元；其他非流动负债由0元变更为75,918,670.29元；未分配利润由6,952,628,159.35元变更为6,893,407,019.41元；少数股东权益由3,631,166,421.45元变更为3,595,043,272.13元
新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理		根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》，可以对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该规定选择采用简化方法。作为出租人，本集团对于2020年1月1日起发生的所有租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法(参见附注三、27)，相关租金减让减少本年利润的金额为人民币49,165,151.49元。
关联方披露范围		根据《企业会计准则解释第13号》要求，自2020年1月1日起，此前未视为关联方的下列各方作为关联方：苏州鼎旭投资管理有限公司(“鼎旭投资”)、苏州工业园区教育发展投资有限公司(“教育发展投资”)、苏州港华商业管理有限公司(“港华商业管理”)、苏州春兴光伏工程有限公司(“春兴光伏”)。该会计政策变更影响了关联方的判断以及关联方交易的披露，按照衔接规定不追溯调整比较数据。

其他说明

无

## (2). 重要会计估计变更

√适用 □不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
收益分成模式下的土地一级开发项目的预计总成本系本集团一项重要会计估计。计算土地开发收入需要根据预计总成本确定完工比例。管理层每年根据实际情况,对预计总成本进行必要的重估,可能对预计总成本作出修正。预计总成本的修正系会计估计变更,采用未来适用法核算。			2020 年度, 鉴于苏宿园区商住项目的一级开发工作的征地动迁、工程建设等已基本完成, 管理层对该项目预计总成本作出调整。调整后, 苏宿园区项目的预计总成本减少人民币 108,097,772.00 元, 本项会计估计变更对 2020 年度营业成本影响为减少人民币 14,773,530.56 元、所得税费用影响为增加人民币 3,693,382.64 元、净利润影响为增加人民币 11,080,147.92 元。

其他说明

无

## (3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	5,594,684,620.38	5,594,684,620.38	
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	1,600,000.00	1,600,000.00	
应收账款	388,364,466.74	388,364,466.74	
应收款项融资			
预付款项	9,833,328.81	9,833,328.81	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	307,490,394.84	307,490,394.84	
其中: 应收利息	267,780.82	267,780.82	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	6,877,105,702.96	6,432,131,563.25	-444,974,139.71
合同资产	-	438,344,025.03	438,344,025.03
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	11,615,850.09	11,615,850.09	

其他流动资产	164,979,363.36	164,979,363.36	
流动资产合计	13,355,673,727.18	13,349,043,612.50	-6,630,114.68
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	228,651,843.43	228,651,843.43	
长期股权投资	2,776,069,120.06	2,776,069,120.06	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	250,086,506.73	250,086,506.73	
投资性房地产	3,855,182,129.03	3,855,182,129.03	
固定资产	1,188,220,347.30	1,188,220,347.30	
在建工程	891,098,619.10	891,098,619.10	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	160,368,352.56	160,368,352.56	
开发支出			
商誉	13,698,676.52	13,698,676.52	
长期待摊费用	1,742,797.53	1,742,797.53	
递延所得税资产	365,795,139.61	397,576,569.36	31,781,429.75
其他非流动资产	43,305,463.05	43,305,463.05	
非流动资产合计	9,774,218,994.92	9,806,000,424.67	31,781,429.75
资产总计	23,129,892,722.10	23,155,044,037.17	25,151,315.07
<b>流动负债：</b>			
短期借款	885,860,788.26	885,860,788.26	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	-	-	
应付账款	1,765,239,927.69	1,765,239,927.69	
预收款项	874,574,174.24	58,360,268.98	-816,213,905.26
合同负债	-	931,727,586.40	931,727,586.40
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	154,000,646.56	154,000,646.56	
应交税费	574,462,562.81	574,462,562.81	



其他应付款	1,813,025,200.05	1,813,025,200.05	
其中：应付利息	-	-	
应付股利	2,148,000.00	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	510,449,446.91	510,449,446.91	
其他流动负债	71,228,082.15	76,210,005.34	4,981,923.19
流动负债合计	6,648,840,828.67	6,769,336,433.00	120,495,604.33
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	2,515,044,779.99	2,515,044,779.99	
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	165,537,584.99	89,618,914.70	-75,918,670.29
递延所得税负债	32,219,227.69	32,219,227.69	
其他非流动负债	-	75,918,670.29	75,918,670.29
非流动负债合计	2,712,801,592.67	2,712,801,592.67	
负债合计	9,361,642,421.34	9,482,138,025.67	120,495,604.33
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,498,890,000.00	1,498,890,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,233,993,266.96	1,233,993,266.96	
减：库存股			
其他综合收益	2,366,961.21	2,366,961.21	
专项储备			
盈余公积	449,205,491.79	449,205,491.79	
一般风险准备			
未分配利润	6,952,628,159.35	6,893,407,019.41	-59,221,139.94
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,137,083,879.31	10,077,862,739.37	-59,221,139.94
少数股东权益	3,631,166,421.45	3,595,043,272.13	-36,123,149.32
所有者权益（或股东权益）合	13,768,250,300.76	13,672,906,011.50	-95,344,289.26

计			
负债和所有者权益(或股东权益) 总计	23,129,892,722.10	23,155,044,037.17	25,151,315.07

各项目调整情况的说明:

适用 不适用

母公司资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1,850,430,847.85	1,850,430,847.85	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	101,540,326.21	101,540,326.21	
应收款项融资			
预付款项	1,015,302.44	1,015,302.44	
其他应收款	72,472,468.81	72,472,468.81	
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	2,066,431,666.98	2,066,431,666.98	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	11,615,850.09	11,615,850.09	
其他流动资产	23,739,717.80	23,739,717.80	
流动资产合计	4,127,246,180.18	4,127,246,180.18	
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	206,704,630.47	206,704,630.47	
长期股权投资	3,264,001,261.47	3,264,001,261.47	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	28,083,117.82	28,083,117.82	
投资性房地产	3,117,290,261.04	3,117,290,261.04	
固定资产	119,058,206.88	119,058,206.88	
在建工程	306,261,920.83	306,261,920.83	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	22,642,177.34	22,642,177.34	

开发支出			
商誉			
长期待摊费用	181,500.00	181,500.00	
递延所得税资产	194,282,270.32	194,282,270.32	
其他非流动资产			
非流动资产合计	7,258,505,346.17	7,258,505,346.17	
资产总计	11,385,751,526.35	11,385,751,526.35	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	885,860,788.26	885,860,788.26	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	333,270,075.83	333,270,075.83	
预收款项	84,540,284.56	52,793,659.72	31,746,624.84
合同负债	0	29,958,089.78	-29,958,089.78
应付职工薪酬	41,271,758.31	41,271,758.31	
应交税费	162,216,872.64	162,216,872.64	
其他应付款	1,893,998,258.58	1,893,998,258.58	
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	231,258,218.86	
其他流动负债	26,997,929.00	28,786,464.06	-1,788,535.06
流动负债合计	3,659,414,186.04	3,659,414,186.04	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	519,000,000.00	519,000,000.00	
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	4,399,146.67	
递延所得税负债	1,507,731.46	1,507,731.46	
其他非流动负债	5,449,936.72	5,449,936.72	
非流动负债合计	530,356,814.85	530,356,814.85	
负债合计	4,189,771,000.89	4,189,771,000.89	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,498,890,000.00	1,498,890,000.00	

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,565,587,248.71	1,565,587,248.71	
减：库存股			
其他综合收益	2,418,358.73	2,418,358.73	
专项储备			
盈余公积	449,205,491.79	449,205,491.79	
未分配利润	3,679,879,426.23	3,679,879,426.23	
所有者权益（或股东权益） 合计	7,195,980,525.46	7,195,980,525.46	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	11,385,751,526.35	11,385,751,526.35	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

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税额后的差额缴纳增值税。	3%、5%、6%、9%及 13%
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%

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”）已于 2020 年 12 月通过高新技术企业认定，2020 年度至 2022 年度适用所得税税率为 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。

本集团之子公司苏州太湖中法环境技术有限公司（以下简称“太湖中法”）运营的污泥处置及资源化利用项目工程符合《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，太湖中法工程自 2018 年度开始享受所得税“三免三减半”，惟依规定，太湖中法 2018 年度、2019 年度和 2020 年度适用的所得税率为 0；2021 年度至 2023 年度适用的所得税税率为 12.5%。

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，中新环技在 2019 年度、2020 年度和 2021 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。

本集团子公司中法环境、中新环技、东吴热电以及中新联科环境科技（安徽）有限公司（以下简称“中新联科”）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。

本集团之子公司苏州东吴热能销售有限公司（以下简称“东吴热能”）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，2020 年度不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

本集团之子公司东吴热能符合《国家税务总局关于小型微利企业和个体工商户延缓缴纳 2020 年所得税有关事项的公告》（国家税务总局公告 2020 年第 10 号）中小企业的条件，所得税享受 2020 年 5 月 1 日至 12 月 31 日小微企业所得税延缓至 2021 年首个申报期内一并缴纳。

本集团之子公司中新曜昂环境修复（江苏）有限公司（以下简称“中新曜昂”）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，2020 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,2020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。

本集团之子公司中新苏州工业园区远大能源服务有限公司(以下简称“中新远大”)2020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《企业所得税法》第三十四条对税额抵免的规定,中新远大2020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6,342,241.39元,投资额的10%人民币634,224.14元可从当年或以后年度的应纳税额中抵免。

本集团之子公司中新智地苏州工业园区有限公司(以下简称“中新智地”)下的福朋酒店符合《财政部、税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部、税务总局公告2019年第87号)中条件,自2019年10月1日至2021年12月31日适用可抵扣进项税额加计抵减15%。

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《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号)中现代服务业条件,2019年4月1日至2021年12月31日适用可抵扣进项税额加计抵减10%。

### 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	426,038.05	240,293.12
银行存款	3,872,601,757.59	5,593,457,828.33
其他货币资金	24,114,731.43	986,498.93
应收利息	19,371,188.45	-
合计	3,916,513,715.52	5,594,684,620.38
其中:存放在境外的款项总额		

### 其他说明

于资产负债表日,用途受限的保证金及期限超过三个月的定期存款明细如下:

	2020年12月31日	2019年12月31日
定期存款	112,300,000.00	90,465,935.04
按揭保证金及项目资本金	301,573.13	986,498.93
承兑汇票保证金	864,598.00	-
保函保证金	2,000,000.00	-
履约保证金	20,948,560.30	-
合计	<u>136,414,731.43</u>	<u>91,452,433.97</u>

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2020年12月31日，七天通知存款预提利息收入为人民币19,371,188.45元(2019年12月31日：无)。

于2020年12月31日，本集团金额为人民币18,550,609.71元(2019年12月31日：人民币20,445,449.48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”) (参见附注八、7)。

## 2、交易性金融资产

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：		
衍生金融资产（注）	36,197,200.00	-
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	36,197,200.00	-

其他说明：

适用 不适用

注：本集团于2020年1月7日完成购买中新联科股权。根据本集团与交易对手签署的相关协议，交易对手承诺2020年度、2021年度和2022年度扣除非经常性损益后的税后净利润分别或累计低于约定承诺将给予本集团补偿；承诺期届满，中新联科净资产减值额大于已补偿总额时需另行补偿。本集团将交易对手对本集团的承诺确认为企业合并的或有对价，作为一项资产，该项金融资产分类为衍生金融资产，本集团以公允价值计量并将其变动计入当期损益。于2020年12月31日，该或有对价的公允价值为人民币36,197,200.00元(2019年12月31日：无)。

## 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

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,050,000.00	1,600,000.00
合计	1,050,000.00	1,600,000.00

### (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

## (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

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	885,405,647.15
1 至 2 年	113,902,787.93
2 至 3 年	1,264,769.42
3 年以上	14,638,274.99
减：其他应收款坏账准备	-32,812,711.71
合计	982,398,767.78

应收账款信用期按与不同客户签订的合同收款条件确定。除苏通科技产业园土地开发项目超过信用期限(信用期为1年)的应收账款外，其余应收账款并不计息。



## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	406,315.05	0.04	406,315.05	100.00	-	83,333.33	0.02	83,333.33	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	1,014,805,164.44	99.96	32,406,396.66	3.19	982,398,767.78	393,840,440.17	99.98	5,475,973.43	1.39	388,364,466.74
其中：										
合计	1,015,211,479.49	/	32,812,711.71	/	982,398,767.78	393,923,773.50	/	5,559,306.76	/	388,364,466.74

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			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收租金	322,981.72	322,981.72	100.00	注 1
应收教育咨询费	83,333.33	83,333.33	100.00	注 2
合计	406,315.05	406,315.05	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

注 1：本集团部分租户存在经营状态异常的现象，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：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。

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：信用风险组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
政府、国有企业及关联方	906,304,317.42	27,222,019.16	3.00
第三方	108,500,847.02	5,184,377.50	4.78
合计	1,014,805,164.44	32,406,396.66	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

于 2020 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 32,406,396.66 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	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	
坏账准备	5,559,306.76	28,913,614.79	1,489,289.24	170,920.60	-	32,812,711.71
合计	5,559,306.76	28,913,614.79	1,489,289.24	170,920.60	-	32,812,711.71

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	170,920.60

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2020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
苏州宿迁工业园区财政局	462,707,025.00	45.58%	14,167,218.77
江苏南通苏通科技产业园区 管理委员会(*)	323,304,450.22	31.85%	9,898,974.14
江苏南通市经济技术开发区管委会	24,534,940.44	2.42%	751,213.73
苏州市相润排水管理有限公司	21,996,250.60	2.17%	673,483.82
苏州工业园区规建委 (含市政工程部)	<u>14,536,093.30</u>	<u>1.43%</u>	<u>445,067.83</u>
	<u>847,078,759.56</u>	<u>83.44%</u>	<u>25,935,958.29</u>

\*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217,888,863.32元。

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(*)	222,629,780.82	56.52%	3,306,914.47
苏州市相城区水利局(水务局)	30,228,033.40	7.67%	449,003.37
苏滁现代产业园财政局	18,468,500.00	4.69%	274,328.75

苏州工业园区规建委 (含市政工程部) (*)	13,575,259.01	3.45%	201,645.17
苏州工业园区兆润投资 控股集团有限公司 (*)	<u>11,737,339.52</u>	<u>2.98%</u>	<u>174,344.95</u>
	<u>296,638,912.75</u>	<u>75.31%</u>	<u>4,406,236.71</u>

\* 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；苏州工业园区规建委(含市政工程部)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。

关联方应收账款余额参见附注十二、6。

#### (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	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	17,401,957.45	95.65	9,806,004.86	99.72
1 至 2 年	529,853.66	2.91	4,440.00	0.05
2 至 3 年	127,155.00	0.70	1,000.00	0.01
3 年以上	134,373.08	0.74	21,883.95	0.22
合计	18,193,339.19	100.00	9,833,328.81	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：  
不适用

#### (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 2020 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	6,868,647.29	37.75%
苏州港华燃气有限公司	1,395,341.78	7.67%
青岛康景辉环境科技集团有限公司	990,000.00	5.44%
苏州工业园区清源华衍水务公司	586,962.45	3.23%
江苏立勤燃料有限公司	388,274.07	2.13%
	<u>10,229,225.59</u>	<u>56.23%</u>

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	7,155,032.15	72.76%
苏州工业园区清源华衍水务公司	368,973.85	3.75%
中国石化销售有限公司江苏苏州石油分公司	226,692.51	2.31%
江苏省特种设备安全监督检验研究院	180,189.00	1.83%
北京观韬（苏州）律师事务所	129,717.43	1.32%
	<u>8,060,604.94</u>	<u>81.97%</u>

于 2020 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过一年的大额预付账款(2019 年 12 月 31 日：无)。

关联方预付款项余额参见附注十二、6。

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
其他应收款	165,933,216.38	307,222,614.02
合计	165,933,216.38	307,490,394.84

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

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
通知存款利息	-	267,780.82
合计	-	267,780.82

**(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	22,885,418.59
1 至 2 年	33,405,432.41
2 至 3 年	59,284,995.88
3 年以上	52,571,066.50
减：其他应收款坏账准备	-2,213,697.00
合计	165,933,216.38

## (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	38,602,384.39	59,456,876.72
资金拆借款(注1)	112,277,885.42	222,021,114.58
往来款	4,824,095.40	12,140,395.58
保证金及其他	12,442,548.17	16,610,039.08
减：其他应收款坏账准备	-2,213,697.00	-3,005,811.94
合计	165,933,216.38	307,222,614.02

注1：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2020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112,277,885.42元（2019年12月31日：人民币222,021,114.58元）。

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	3,005,811.94			3,005,811.94
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-			-
--转入第三阶段	-			-
--转回第二阶段	-			-
--转回第一阶段	-			-
本期计提	793,619.64			793,619.64
本期转回	1,585,734.58			1,585,734.58
本期转销	-			-
本期核销	-			-
其他变动	-			-
2020年12月31日余额	2,213,697.00			2,213,697.00

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

单位：元币种：人民币

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 坏账准备	3,005,811.94	793,619.64	1,585,734.58	-	-	2,213,697.00
合计	3,005,811.94	793,619.64	1,585,734.58	-	-	2,213,697.00

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

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
苏州中海海隆房地产有限公司(*)	资金拆借款	112,277,885.42	3年以内及3年以上	66.77	91,618.75
国网江苏省电力有限公司(*)	保证金	4,432,503.76	1年以内及2年以上	2.64	135,634.62
苏州市吴中建业发展有限公司	代垫费用	2,643,105.71	1年以内	1.57	110,481.82
迈锐精密科技(苏州)有限公司	保证金	2,600,708.15	1年以内	1.55	108,709.60
苏州工业园区海归人才子女学校	往来款	1,500,000.00	1年以内	0.89	45,900.00
合计	/	123,454,203.04	/	73.42	492,344.79

\*苏州中海海隆房地产有限公司 1 年以内的其他应收款为人民币 10,207,201.01 元，国网江苏省电力有限公司 1 年以内的其他应收款为人民币 3,708,503.76 元。

关联方其他应收款余额参见附注十二、6。

## (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). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料	17,439,422.09	-	17,439,422.09	16,396,167.96	-	16,396,167.96
开发成本	-	-	-	6,128,904,184.71	-	6,128,904,184.71
开发产品	-	-	-	284,801,833.24	-	284,801,833.24
工程施工	-	-	-	444,974,139.71	-	444,974,139.71
合同履约成本	8,702,774,933.29	-	8,702,774,933.29	-	-	-
低值易耗品	2,233,622.37	-	2,233,622.37	2,029,377.34	-	2,029,377.34
合计	8,722,447,977.75	-	8,722,447,977.75	6,877,105,702.96	-	6,877,105,702.96

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

## (3). 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

报告期内，合同履约成本/开发成本及开发产品中含有的当年借款费用资本化金额：

	2020年12月31日	2019年12月31日
借款费用资本化金额	<u>161,937,508.13</u>	<u>117,686,121.49</u>
平均资本化利息率	<u>4.92%</u>	<u>4.85%</u>

于2020年12月31日，本集团无存货用于银行贷款担保(2019年12月31日：无)。

于2020年12月31日，本集团无未办妥产权证书的土地使用权(2019年12月31日：无)。

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用**10、合同资产****(1). 合同资产情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
苏通科技产业园土地开发	391,615,239.56	11,990,522.02	379,624,717.54	-	-	-
合计	391,615,239.56	11,990,522.02	379,624,717.54	-	-	-

**(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

单位：元币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
苏通科技产业园土地开发	5,360,407.34	-	-	
合计	5,360,407.34	-	-	/

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

采用信用风险组合计提减值损失准备的合同资产情况如下：

	2020年		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期信用损失
政府、国有企业及关联方	391,615,239.56	3.06	11,990,522.02

其他说明：

适用 不适用

本集团向江苏南通苏通科技产业园区管理委员会提供苏通科技产业园土地开发服务并在一段时间内确认收入，形成合同资产，该项合同资产在工程结算时形成无条件收款权，转入应收款项。

**11、持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、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

不适用

**13、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
增值税留抵税额	117,968,875.28	49,207,702.51
预缴所得税	24,878,569.03	47,491,420.14
土地开发预缴税费	16,908,150.98	68,280,240.71
合计	159,755,595.29	164,979,363.36

其他说明

不适用

**14、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). 减值准备计提情况**

□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用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**15、其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

## (2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

## (3). 减值准备计提情况

□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用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 16、长期应收款

## (1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	206,704,630.47		206,704,630.47	218,320,480.56		218,320,480.56	注
其中：未实现融资收益	158,710,499.61		158,710,499.61	191,387,392.56		191,387,392.56	
BOT项目应收款	152,952,960.56		152,952,960.56	21,947,212.96		21,947,212.96	
减：长期应收款坏账准备	-6,420,557.70		-6,420,557.70	-		-	
减：一年内到期的长期应收款	-15,731,552.61		-15,731,552.61	-11,615,850.09		-11,615,850.09	
合计	337,505,480.72		337,505,480.72	228,651,843.43		228,651,843.43	/

于2020年12月31日，长期应收款的折现率为4.9%至15.33%(2019年12月31日：5.32%至15.33%)。

于2020年12月31日，本集团被抵押作为获得银行贷款担保的长期应收款为人民币144,925,213.83元(2019年12月31日：无)(参见附注七、81)。

## (2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	-			-
2020年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段	-			-

--转入第三阶段	-			-
--转回第二阶段	-			-
--转回第一阶段	-			-
本期计提	6,420,557.70			6,420,557.70
本期转回	-			-
本期转销	-			-
本期核销	-			-
其他变动	-			-
2020年12月31日余额	6,420,557.70			6,420,557.70

对本期发生损失准备变动的长期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

**(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、期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
港华燃气	223,220,476.26	-	-	43,585,439.74			55,886,020.46			210,919,895.54	
清源水务	788,789,414.42	-	-	82,761,958.06			30,381,627.87			841,169,744.61	
扬州中法(注1)	29,365,376.86	11,050,000.00	-	3,559,848.93			2,975,000.00			41,000,225.79	
万科中新	1,019,282,498.81	-	-	3,404,542.00			-			1,022,687,040.81	
中新华智	2,036,087.21	-	-	771,949.71			-			2,808,036.92	
道华管理	1,765,350.35	-	-	317.65			-			1,765,668.00	
中新智业	2,429,359.62	-	-	14,396.17			-			2,443,755.79	
锐新投资	25,336,305.12	-	-	-272,202.28			-			25,064,102.84	
华衍环境	34,198,230.63	-	-	1,571,661.33			-			35,769,891.96	
天津中新(注2)	6,275,803.63	4,080,000.00	-	-407,805.30			-			9,947,998.33	
中新春兴	49,328,579.44	-	-	2,473,260.35			-			51,801,839.79	
苏宏科技(注3)	-	420,000.00	-	-			-			420,000.00	
亨文环保	32,160,557.82	-	-	3,637,771.06			-			35,798,328.88	
小计	2,214,188,040.17	15,550,000.00	-	141,101,137.42			89,242,648.33			2,281,596,529.26	
二、联营企业											
蓝天热电	233,470,904.76	-	-	32,060,939.31	-	-	42,114,036.95			223,417,807.12	

东吴中新	67,310,832.11	-	-	2,580,092.97	3,218,907.65	-	-			66,672,017.43
中新协鑫	9,576,735.85	-	-	1,622,674.93	-	-	582,404.48			10,617,006.30
轨新置地 (注4)	138,691,648.46	-	138,645,545.47	-46,102.99	-	-	-			-
中新兴富 (注5)	106,327,421.74	44,127,000.00	-	27,571,965.05	-	-	-			178,026,386.79
苏银发展	3,992,193.60	-	-	2,265,307.54	-	-	1,600,000.00			4,657,501.14
胜科中新	2,511,343.37	-	-	-5,053.19	162,270.56	-	-			2,344,019.62
嘉善能源 (注6)	-	11,700,000.00	-	20,043.75	-	-	-			11,720,043.75
苏明装饰 (注7)	-	95,000,000.00	-	-	-	-	-			95,000,000.00
静脉产业 园(注8)	-	-	-	389,422.64	-	4,927,175.00	-			5,316,597.64
清城环境	-	-	-	269,630.09	-	-	-			269,630.09
小计	561,881,079.89	150,827,000.00	138,645,545.47	66,728,920.10	3,381,178.21	4,927,175.00	44,296,441.43			598,041,009.88
合计	2,776,069,120.06	166,377,000.00	138,645,545.47	207,830,057.52	3,381,178.21	4,927,175.00	133,539,089.76			2,879,637,539.14

注1：扬州中法经2020年7月21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6,000万元变更为人民币10,000万元，变更后本集团之子公司中法环境认缴出资由人民币2,550万元增加至人民币4,250万元，仍占注册资本的42.5%。2020年度，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1,105万元。

注2：天津中新经2020年8月18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2,500万元变更为人民币6,870万元，变更后本集团之子公司中新智地认缴出资由人民币1,000万元增加至人民币2,748万元，仍占注册资本的40%。2020年度，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408万元。

注3：该合营公司系2020年新设成立。

注4：本集团于2020年4月27日处置轨新置地20%股权，转让对价为人民币13,522万元，轨新置地于处置日完成股权交割股权转让完成后，本集团不再持有对轨新置地的长期股权投资。

注5：2020年度，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4,413万元。

注6：2020年度，嘉善能源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1,170万元。

注7：苏明装饰经2020年12月9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12,675万元变更为人民币15,212万元，并同意本集团之子公司中新智地以人民币9,500万元认购公司增资扩股后的13.2%的股权，其中2,008万元作为注册资本，剩余7,492万元作为资本溢价。2020年度，本集团实际出资人民币9,500万元。

注8：2020年3月2日苏州高新区静脉产业园开发有限公司（“静脉产业园”）股东会决议，变更章程。变更后，本集团自3月2日起对静脉产业园的日常经营活动构成重要影响，转换为权益法核算，不再在其他非流动金融资产中核算。



**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	390,257,528.64	9,754,133.09
权益工具投资	289,264,763.50	240,332,373.64
合计	679,522,292.14	250,086,506.73

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**

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	4,213,309,755.64	1,080,383,629.13	5,293,693,384.77
2. 本期增加金额	806,496,783.00	165,999,204.37	972,495,987.37
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	618,579,233.45	159,326,244.42	777,905,477.87
(3) 企业合并增加(注1)	187,917,549.55	6,672,959.95	194,590,509.50
3. 本期减少金额	25,234,402.39	2,641,391.00	27,875,793.39
(1) 处置			
(2) 其他转出(注2)	10,646,870.00	2,641,391.00	13,288,261.00
(3) 成本调整	14,587,532.39	-	14,587,532.39
4. 期末余额	4,994,572,136.25	1,243,741,442.50	6,238,313,578.75

二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	1,261,982,206.88	161,451,658.84	1,423,433,865.72
2. 本期增加金额	174,281,060.78	28,373,007.58	202,654,068.36
(1) 计提或摊销	174,281,060.78	28,373,007.58	202,654,068.36
3. 本期减少金额	10,646,870.00	853,836.85	11,500,706.85
(1) 处置			
(2) 其他转出	10,646,870.00	853,836.85	11,500,706.85
4. 期末余额	1,425,616,397.66	188,970,829.57	1,614,587,227.23
三、减值准备			
1. 期初余额	15,077,390.02	-	15,077,390.02
2. 本期增加金额	38,335,141.28	-	38,335,141.28
(1) 计提	38,335,141.28	-	38,335,141.28
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	53,412,531.30	-	53,412,531.30
四、账面价值			
1. 期末账面价值	3,515,543,207.29	1,054,770,612.93	4,570,313,820.22
2. 期初账面价值	2,936,250,158.74	918,931,970.29	3,855,182,129.03

注 1：自 2020 年 1 月 7 日起，本集团将中新联科纳入合并范围。

注 2：经本集团管理层决议，决定将陈旧的苏春工业坊 23#楼拆除重建。于苏春工业坊 23#楼拆除日，其房屋及建筑物部分账面原值已经折旧完毕，其土地使用权部分账面价值转入在建工程，重建项目已开工。

## (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
中新生态大厦	434,247,541.33	协调办理周期较长
青年公社二期	66,692,474.87	协调办理周期较长
	500,940,016.20	

其他说明

√适用 □不适用

于 2020 年 12 月 31 日，本集团之账面价值为人民币 453,684,634.57 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 411,800,505.34 元)的投资性房地产用于抵押(参见附注七、81)。

**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	1,433,899,449.96	1,188,220,347.30
固定资产清理	-	-
合计	1,433,899,449.96	1,188,220,347.30

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

单位：元币种：人民币

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	1,029,083,719.96	162,720,430.21	982,701,949.27	18,658,970.19	60,140,086.69	2,253,305,156.32
2. 本期增加金额	180,544,974.67	3,211,144.90	178,425,184.94	1,930,287.41	9,522,228.99	373,633,820.91
(1) 购置	4,502,411.47	463,027.27	2,712,456.84	1,319,592.48	5,476,188.78	14,473,676.84
(2) 在建工程转入	154,831,014.56	1,483,030.86	159,123,408.52	-	3,453,112.03	318,890,565.97
(3) 企业合并增加	21,211,548.64	1,265,086.77	16,589,319.58	610,694.93	592,928.18	40,269,578.10
3. 本期减少金额	199,553.11	-339,357.57	4,411,143.39	1,230,273.00	1,425,495.34	6,927,107.27
(1) 处置或报废	-	-	5,125,297.49	1,230,273.00	1,425,495.34	7,781,065.83
(2) 成本调整	199,553.11	-339,357.57	-714,154.10	-	-	-853,958.56
4. 期末余额	1,209,429,141.52	166,270,932.68	1,156,715,990.82	19,358,984.60	68,236,820.34	2,620,011,869.96
二、累计折旧						
1. 期初余额	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
2. 本期增加金额	55,631,249.36	4,170,679.27	60,402,323.42	784,376.98	4,316,384.89	125,305,013.92
(1) 计提	55,631,249.36	4,170,679.27	60,402,323.42	784,376.98	4,316,384.89	125,305,013.92
(2) 处置或报废						
3. 本期减少金额	-	-	1,866,999.97	1,118,993.40	1,291,409.57	4,277,402.94

(1) 处置或报废	-	-	1,866,999.97	1,118,993.40	1,291,409.57	4,277,402.94
4. 期末余额	405,116,657.11	131,794,562.41	583,641,208.47	14,637,437.17	46,660,514.96	1,181,850,380.12
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	804,312,484.41	34,476,370.27	568,817,397.53	4,721,547.43	21,571,650.32	1,433,899,449.96
2. 期初账面价值	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). 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

**其他说明：**

√适用 □不适用

于 2020 年 12 月 31 日,本集团之账面价值为人民币 91,733,933.18 元(2019 年 12 月 31 日:人民币 66,584,208.80 元)的房屋建筑物用于抵押(参见附注七、81)。

于 2020 年 12 月 31 日,本集团无尚未办妥房屋所有权证的情况(2019 年 12 月 31 日:人民币 116,594,849.32 元)

**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	700,138,156.90	891,098,619.10
合计	700,138,156.90	891,098,619.10

**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

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	705,724,680.90	5,586,524.00	700,138,156.90	891,098,619.10	-	891,098,619.10
合计	705,724,680.90	5,586,524.00	700,138,156.90	891,098,619.10	-	891,098,619.10

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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(%)	资金来源
德尔福厂房建设二期	0.53 亿	8,521,016.92			3,396.24	8,517,620.68	16.07	16.07	1,679,211.59			筹集和自有资金
德尔福厂房建设三期	0.93 亿	8,400,602.55	467,186.81		765,960.65	8,101,828.71	8.71	8.71				筹集和自有资金
园区固废项目	3.03 亿	260,529,561.40	42,015,525.97	302,545,087.37	0.00		100	100	3,761,556.08	3,761,556.08	4.85	筹集和自有资金
蓝白领公寓二期	7.50 亿	124,921,944.87	118,245,191.61		206,489,511.83	36,677,624.65	32.42	32.42				筹集和自有资金
希捷厂房	2.09 亿	208,927,010.99	0.00		208,927,010.99		100	100				筹集和自有资金
康美包三厂	3.62 亿	67,682,597.03	294,806,358.02		362,488,955.05		100	100	4,151,477.85	4,151,477.85	3.80	筹集和自有资金
中新苏通智能产业园	3.60 亿	48,188,198.96	124,262,011.82		0.00	172,450,210.78	57.48	57.48	180,212.02	180,212.02	4.90	筹集和自有资金
诸城固废项目	1.00 亿	5,586,524.00	0.00		0.00	5,586,524.00	5.56	5.56				筹集和自有资金
南湖路快速路东延热网迁改工程	0.80 亿	86,586.78	488,396.30		0.00	574,983.08	0.72	0.72				筹集和自有资金

2020 年年度报告

中新智慧园厂房	2.15 亿	39,087,275.99	122,021,283.79		0.00	161,108,559.78	74.93	74.93	753,721.35	753,721.35	4.90	筹集和自有资金
贝克曼工程	1.76 亿		26,594,311.74		0.00	26,594,311.74	15.08	15.08				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	10,183,943.32		0.00	81,263,782.85	23.9	23.9				筹集和自有资金
苏春工业坊23#楼重建项目	0.68 亿		2,644,257.37		0.00	2,644,257.37	3.89	3.89				筹集和自有资金
中新智地(镇江)智能制造产业园	1.12 亿		58,909,832.77		0.00	58,909,832.77	52.6	52.6				筹集和自有资金
苏州市相城区污泥处置及资源化利用项目二期	1.60 亿		30,000.00		0.00	30,000.00	0.02	0.02				筹集和自有资金
滨州危废综合处置中心项目	3.16 亿		57,572,627.49		0.00	57,572,627.49	18.24	18.24	384,474.06	384,474.06	4.65	筹集和自有资金
合计	37.17 亿	843,011,159.02	858,240,927.01	302,545,087.37	778,674,834.76	620,032,163.90	/	/	10,910,652.95	9,231,441.36	/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期计提金额	计提原因
诸城固废项目	-5,586,524.00	
合计	-5,586,524.00	/

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

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	182,408,515.24	22,236,403.26	1,311,715.00	205,956,633.50
2. 本期增加金额	17,119,772.07	2,490,968.20	-	19,610,740.27
(1) 购置	-	1,654,585.20	-	1,654,585.20
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加	17,119,772.07	836,383.00	-	17,956,155.07
3. 本期减少金额	-	378,306.91	-	378,306.91
(1) 处置	-	378,306.91	-	378,306.91
4. 期末余额	199,528,287.31	24,349,064.55	1,311,715.00	225,189,066.86

二、累计摊销				
1. 期初余额	29,719,168.99	14,618,579.22	1,250,532.73	45,588,280.94
2. 本期增加金额	4,427,350.17	1,949,823.88	61,182.27	6,438,356.32
(1) 计提	4,427,350.17	1,949,823.88	61,182.27	6,438,356.32
3. 本期减少金额	-	109,982.90	-	109,982.90
(1) 处置	-	109,982.90	-	109,982.90
4. 期末余额	34,146,519.16	16,458,420.20	1,311,715.00	51,916,654.36
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	165,381,768.15	7,890,644.35	-	173,272,412.50
2. 期初账面价值	152,689,346.25	7,617,824.04	61,182.27	160,368,352.56

不适用

(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

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誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
中新华园(注1)	857,599.96	-	-	857,599.96
诸城绿洲(注2)	13,698,676.52	-	-	13,698,676.52
中新联科(注3)	-	402,946.57	-	402,946.57
山东科臻(注4)	-	52,512,787.14	-	52,512,787.14
合计	14,556,276.48	52,915,733.71	-	67,472,010.19

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。

注 3：该商誉系本集团于 2020 年度非同一控制企业合并中新联科产生。

注 4：该商誉系本集团于 2020 年度非同一控制企业合并山东科臻产生。

## (2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
中新华园(注5)	857,599.96	-	-	857,599.96
诸城绿洲(注6)	-	13,698,676.52	-	13,698,676.52
合计	857,599.96	13,698,676.52	-	14,556,276.48

注 5：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。

注 6：由于诸城绿洲开发项目因政府规划原因导致项目终止，盈利能力无法确定，本集团 2020 年度全额计提相应商誉减值准备。

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：

### 固废焚烧利用资产组

固废焚烧利用资产组由购买诸城绿洲时形成，与购买日所确定的资产组一致。固废焚烧利用资产组 2020 年 12 月 31 日商誉的账面原值为人民币 13,698,676.52 元。由于诸城绿洲开发项目因政府规划原因导致项目终止，包含商誉的固废焚烧利用资产组可收回金额由预计未来现金流量的现值的确定变更为公允价值减去处置费用后的净额确定。

### 固废综合处置资产组

固废综合处置资产组由购买山东科臻时形成，与购买日所确定的资产组一致。固废综合处置资产组 2020 年 12 月 31 日商誉的账面原值为人民币 52,512,787.14 元。包含商誉的固废综合处置资产组可收回金额采用预计未来现金流量的现值，根据管理层批准的 13 年期的财务预算基础上的现金流量预测来确定。本集团认为，由于固废综合处置资产组于 2022 年方才正式投产运营且相关资产组包含预计使用期限为 11 年的填埋场，预计使用期限结束将发生外部填埋成本支出，故采用 13 年期的财务预

算为基础进行现金流量预测是合理的。现金流量预测所用的折现率是 13.81%，用于推断 13 年以后的现金流量的增长率是 0%。

### 环保科技资产组

环保科技资产组商誉由购买中新联科时形成，与购买日所确定的资产组一致。环保科技资产组 2020 年 12 月 31 日商誉的账面原值为人民币 402,946.57 元。包含商誉的环保科技资产组可收回金额采用预计未来现金流量的现值，根据管理层批准的 5 年期的财务预算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 15.01%，用于推断 5 年以后的现金流量的增长率是 0%。该商誉系购买中新联科时形成，交易对手对本集团的承诺为：中新联科 2020 年度、2021 年度和 2022 年度扣除非经常性损益后的税后净利润分别不低于人民币 2,400 万元、2,700 万元和 3,000 万元，累计不低于人民币 8,100 万元；承诺期届满，中新联科净资产减值额大于已补偿总额时需另行补偿。购买中新联科以来，中新联科实际业绩为 2020 年度扣除非经常性损益后的税后净利润为人民币 1,183 万元；中新联科虽然未完成规定的业绩承诺，但管理层认为该承诺的完成情况对商誉减值测试无重大影响。

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：

收入增长率 在参考行业平均收入增长率的基础上，根据预计未来的经营业绩和市场发展做适当调整。

折现率 采用的折现率是反映相关资产组特定风险的税后折现率。

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。

#### (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

#### (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

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	非同一控制下企业合并(注)	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁费	181,500.00	-	-	11,000.00		170,500.00
装修费	1,561,297.53	987,164.51	48,371.39	773,464.98		1,823,368.45
合计	1,742,797.53	987,164.51	48,371.39	784,464.98		1,993,868.45

其他说明：

注：自 2020 年 1 月 7 日起，本集团将中新联科纳入合并范围。

### 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

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	264,463,378.28	66,115,844.57	191,829,928.53	47,957,482.13
内部交易未实现利润	42,191,552.24	10,547,888.06	42,161,491.01	10,540,372.75
可抵扣亏损	54,749,638.76	13,687,409.69	34,831,357.84	8,707,839.46
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、预提税金及预估成本	946,819,725.76	236,704,931.44	1,001,949,632.36	250,487,408.09
一二级联动开发会税差异	140,379,235.32	35,094,808.83	145,146,974.02	36,286,743.51
预收款项融资成分	163,120,908.72	40,780,227.18	-	-
其他非流动金融资产公允价值变动	-	-	15,940,782.18	3,985,195.55
合计	1,643,044,831.56	410,761,207.89	1,463,180,558.42	365,795,139.61

#### (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

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他非流动金融资产公允价值变动	140,853,161.44	35,213,290.36	128,876,910.75	32,219,227.69
非同一控制下企业合并公允价值调整	111,071,807.52	27,767,951.88	-	-
交易性金融资产公允价值调整	5,259,500.00	1,314,875.00	-	-
合计	257,184,468.96	64,296,117.24	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

单位：元币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	13,221,447.01	397,539,760.88	-	365,795,139.61

递延所得税负债	13,221,447.01	51,074,670.23	-	32,219,227.69
---------	---------------	---------------	---	---------------

## (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	130,295,113.59	107,457,374.96
可抵扣亏损	376,705,941.62	452,620,944.43
合计	507,001,055.21	560,078,319.39

## (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

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2020 年	-	66,286,013.05
2021 年	30,632,318.76	30,632,318.76
2022 年	65,299,997.01	110,089,119.77
2023 年	167,753,568.01	168,037,622.87
2024 年	77,575,869.98	77,575,869.98
2025 年	35,444,187.86	-
合计	376,705,941.62	452,620,944.43

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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付股权款	100,000,000.00	-	100,000,000.00	37,800,000.00	-	37,800,000.00
预付固定资产款	18,135,917.33	-	18,135,917.33	5,505,463.05	-	5,505,463.05
预付土地款	3,150,000.00	-	3,150,000.00	-	-	-
合计	121,285,917.33	-	121,285,917.33	43,305,463.05	-	43,305,463.05

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
抵押借款	35,850,000.00	-
信用借款	940,364,805.62	885,860,788.26
合计	976,214,805.62	885,860,788.26

短期借款分类的说明：

不适用

**(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

**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

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	-	-
银行承兑汇票	864,598.00	-
合计	864,598.00	-

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

**36、应付账款****(1). 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	1,762,489,291.72	1,765,239,927.69
合计	1,762,489,291.72	1,765,239,927.69

关联方应付账款余额参见附注十二、6。

**(2). 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

**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
预收租金	84,330,512.75	58,360,268.98
预收土地开发款	-	686,339,781.20
预收物业管理费	-	79,238,108.03
预收招商代理收入	-	29,949,330.21
预收污水处理费	-	9,012,026.15
预收代建工程款	-	4,196,666.27
其他	-	7,477,993.40
合计	84,330,512.75	874,574,174.24

关联方预收账款余额参见附注十二、6。

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

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

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	835,508,920.60	-
预收物业管理费	80,411,116.21	-
预收招商代理收入	31,648,088.18	-
预收工程代理收入	7,419,357.56	-
预收咨询服务费	31,038,548.72	-
其他	4,755,452.66	-
合计	990,781,483.93	-



关联方合同负债余额参见附注十二、6。

## (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	154,000,646.56	366,088,431.36	360,173,306.44	159,915,771.48
合计	154,000,646.56	366,088,431.36	360,173,306.44	159,915,771.48

### (2). 短期薪酬列示

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、工资、奖金、津贴和补贴	99,361,350.08	320,248,201.84	318,043,228.21	101,566,323.71
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	12,073,728.46	6,621,507.44	5,032,731.02	13,662,504.88
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、社会保险费及住房公积金(注)	40,571,765.64	39,218,722.08	37,097,347.21	42,693,140.51
合计	154,000,646.56	366,088,431.36	360,173,306.44	159,915,771.48

注：社会保险费及住房公积金主要为园区公积金，园区公积金是苏州工业园区实行的一项包括养老、医疗、失业、生育、工伤、住房保障等在内的综合性的社会保障制度。2020年1月，本集团及员工个人的计缴比例分别为员工个人当月工资总额的29.6%、22.5%。受新冠肺炎疫情影响，苏州工业园区出台阶段性减免企业社会保险费政策。2020年2-6月，免征园区企业基本养老保险、工伤保险、失业保险单位缴费部分，企业职工基本医疗保险减半征收，本集团及员工个人的计缴比例分别为员工

个人当月工资总额的 14.3%、22.5%。2020 年 7-12 月，基本医疗保险恢复原征收比例，其余政策不变，本集团及员工个人的计缴比例分别为员工个人当月工资总额的 15.8%、22.5%。其他注册地为非园区内的子公司，按当地规定依法足额缴纳社会保险费及住房公积金。

### (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

项目	期末余额	期初余额
增值税	22,081,606.50	7,778,034.56
消费税	-	-
营业税	-	-
企业所得税	164,535,708.10	15,299,739.26
个人所得税	2,230,954.31	2,011,791.72
城市维护建设税	2,200,764.48	750,947.36
教育费附加	1,616,471.33	425,257.06
房产税	6,212,685.25	6,256,692.69
土地增值税	401,902,290.67	538,888,894.27
土地使用税	2,571,386.32	2,359,603.33
其他	531,844.28	691,602.56
合计	603,883,711.24	574,462,562.81

其他说明：

不适用

### 41、 其他应付款

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
应付利息		
应付股利	14,419,065.49	2,148,000.00
其他应付款	1,874,418,375.85	1,810,877,200.05
合计	1,888,837,441.34	1,813,025,200.05

应付股利

2020 年 12 月 31 日

2019 年 12 月 31 日

华衍水务（苏州）有限公司 园区国控	14,419,065.49 -	- 2,148,000.00
合计	<u>14,419,065.49</u>	<u>2,148,000.00</u>

其他说明：

适用 不适用

#### 应付利息

##### (1). 分类列示

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	14,419,065.49	2,148,000.00
合计	14,419,065.49	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	93,283,435.37	51,972,778.89
保证金及定金	337,665,855.50	372,260,497.57
资金拆借款(注1)	1,164,907,047.41	1,194,746,857.64
往来款	187,590,134.04	151,299,738.75
应付股权转让款(注2)	31,650,000.00	-
其他	59,321,903.53	40,597,327.20
合计	1,874,418,375.85	1,810,877,200.05

注1：于2020年12月31日，资金拆借款主要包括：(1)本集团之子公司中新苏滁向滁州市苏滁现代产业园建设发展有限公司借入的资金拆借款已全部归还，借款利率为1.27%（2019年12月31日：人民币20,010,000.00元）。(2)本集团向本集团为唯一举办人的民办非企业法人苏州新加坡外籍人员子女学校借入人民币120,000,000.00元的资金拆借款，借款利率为3.85%-3.915%，截至2020年12月31日，本集团应付苏州新加坡外籍人员子女学校的资金拆借款本金及利息为人民币122,776,436.19元(2019年12月31日：人民币131,058,315.63元)，参见附注八、7。(3)本集团之子公司中新智地向本集团之合营企业万科中新借入人民币1,020,501,948.26元的资金拆借款，该款项不计息，无固定还款期限(2019年12月31日：人民币1,020,501,948.26元)，参见附注八、7。

(4) 本集团之子公司中新教育向本集团为唯一举办人的民办非企业法人苏州新加坡外籍人员子女学校借入的资金拆借款已全部归还，该款项不计息，无固定还款期限(2019年12月31日：人民币5,619,500.00元)，参见附注八、7。(5) 本集团向本集团之合营企业锐新投资借入人民币17,500,000.00元的资金拆借款，借款利率为3.85%，截至2020年12月31日，本集团应付锐新投资的资金拆借款本金及利息为人民币17,553,545.19元(2019年12月31日：人民币17,557,093.75元)，参见附注八、7。(6) 本集团之子公司中新凤凰向少数股东张家港市凤凰发展有限公司借入人民币3,700,000.00元的资金拆借款，借款利率为3.85%，截至2020年12月31日，本集团应付张家港市凤凰发展有限公司的资金拆借款本金及利息为人民币3,769,246.53元(2019年12月31日：无)。(7) 本集团之子公司中新凤凰向少数股东张家港市凤凰镇支山经济合作社借入人民币300,000.00元的资金拆借款，借款利率为3.85%，截至2020年12月31日，本集团应付张家港市凤凰镇支山经济合作社的资金拆借款本金及利息为人民币305,871.24元(2019年12月31日：无)。

注2：于2020年12月31日，应付股权转让款系：(1) 本集团子公司中新公用及中新智地以现金人民币132,000,000.00元取得中新联科55%股权，截至2020年12月31日，尚未支付股权转让款为人民币26,400,000.00元(2019年12月31日：无)。(2) 本集团子公司中新公用以现金人民币60,000,000.00元取得山东科臻80%的股权，尚未支付股权转让款为人民币5,250,000.00元(2019年12月31日：无)。

## (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
苏州新加坡外籍人员子女学校	72,983,484.80	无固定期限资金拆借款
康美包(苏州)有限公司	44,002,200.00	保证金
苏州锐新投资有限公司	16,795,843.75	无固定期限资金拆借款
江苏城南建设集团有限公司	7,080,000.00	保证金
合计	1,161,363,476.81	/

关联方其他应付款余额参见附注十二、6。

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	240,470,088.61	510,449,446.91
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债		

合计	240,470,088.61	510,449,446.91
----	----------------	----------------

其他说明：

于 2020 年 12 月 31 日，金额前五名的一年内到期的长期借款如下：

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
国家开发银行	12/28/2012	4/26/2021	4.90%	70,939,386.65
国家开发银行	6/16/2016	6/15/2021	4.75%	70,101,597.19
中国建设银行	9/15/2017	5/10/2021	4.51%	20,089,623.26
中国建设银行	2/9/2018	11/10/2021	4.51%	20,089,623.26
招商银行	4/3/2018	10/3/2021	4.85%	10,014,819.44

于 2020 年 12 月 31 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	30,611,789.73	25,242,380.02
待转销项税额	54,461,749.80	45,985,702.13
合计	85,073,539.53	71,228,082.15

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

于 2020 年 12 月 31 日，预提费用列示如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
维修及其他专业费用	27,450,254.21	21,950,791.79
水电燃气及管理费	2,646,212.04	2,627,631.41
其他	515,323.48	663,956.82
合计	30,611,789.73	25,242,380.02

#### 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
质押借款(注)	3,115,357,560.60	1,699,131,950.15
抵押借款(注)	532,900,791.00	469,214,000.00
保证借款		
信用借款	66,044,210.80	346,698,829.84
合计	3,714,302,562.40	2,515,044,779.99

长期借款分类的说明:

不适用

其他说明,包括利率区间:

适用 不适用

注:质押借款及抵押借款信息参见附注七、81。

于2020年12月31日,本集团长期借款利率区间为4.41%-5.15%(2019年12月31日:4.41%-5.39%)。

于2020年12月31日,金额前五名的长期借款如下:

	借款开始日	借款终止日	利率	借款余额
上海银行	4/26/2020	5/9/2034	4.90%	251,884,745.10
上海银行	1/20/2020	5/9/2034	4.90%	235,121,898.70
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

于2020年12月31日,无已到期但未偿还的长期借款(2019年12月31日:无)。

#### 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

项目列示

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

#### 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

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期初会计政策调整	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	89,618,914.70		25,430,600.00	9,502,400.58	105,547,114.12	与资产相关
能源增容资金	75,918,670.29	-75,918,670.29				其他

合计	165,537,584.99	-75,918,670.29	25,430,600.00	9,502,400.58	105,547,114.12	/
----	----------------	----------------	---------------	--------------	----------------	---

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	1,820,000.00		140,000.00		1,680,000.00	资产相关
污泥处置引导资金	12,989,354.02	1,200,000.00	1,084,342.30		13,105,011.72	资产相关
绿色建筑奖励	2,579,146.67		104,560.00		2,474,586.67	资产相关
租赁商户信息平台补贴	4,512,558.01		136,744.20		4,375,813.81	资产相关
三河三湖水污染防治专项资金	8,837,778.27	6,300,000.00	1,150,850.77		13,986,927.50	资产相关
太湖水环境治理环保资金	32,268,457.11	3,000,000.00	3,376,226.32		31,892,230.79	资产相关
环境保护项目引导资金	1,723,754.77	7,597,400.00	390,826.31		8,930,328.46	资产相关
企业污染减排支持资金	6,590,458.93	83,200.00	1,189,592.96		5,484,065.97	资产相关
推进新型工业化(循环经济)节能奖励资金	13,519,151.27	-	1,163,284.64		12,355,866.63	资产相关
省级信息产业转型升级专项引导资金	3,784,246.93	-	383,265.05		3,400,981.88	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	282,178.20	-	35,643.60		246,534.60	资产相关
污泥干化尾气输送工程项目补贴	-	6,000,000.00	220,458.69		5,779,541.31	资产相关
苏州科技计划项目拨款	-	1,250,000.00	126,605.74		1,123,394.26	资产相关
合计	89,618,914.70	25,430,600.00	9,502,400.58		105,547,114.12	

其他说明：

适用  不适用

## 52、其他非流动负债

适用  不适用



单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
能源增容资金	78,691,768.94	-
合计	78,691,768.94	-

其他说明：

2020年度

	调整前上年 年末余额	调整（附注五、 44）	调整后年初余额	本年新增	本年摊销	年末余额
能源增容资金	-	75,918,670.29	75,918,670.29	8,371,559.63	5,598,460.98	78,691,768.94

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,498,890,000.00						1,498,890,000.00

其他说明：

不适用

**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）	1,228,507,490.75			1,228,507,490.75
其他资本公积	5,485,776.21			5,485,776.21
合计	1,233,993,266.96			1,233,993,266.96

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用

## 56、 库存股

□适用 √不适用

## 57、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
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								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,366,961.21	-3,685,101.75				-3,685,101.75		-1,318,140.54
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	2,082,123.03	-3,381,178.21				-3,381,178.21		-1,299,055.18
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								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	284,838.18	-303,923.54				-303,923.54		-19,085.36
其他综合收益合计	2,366,961.21	-3,685,101.75				-3,685,101.75		-1,318,140.54

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：

不适用

## 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	449,205,491.79	115,295,717.07	-	564,501,208.86
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	449,205,491.79	115,295,717.07	-	564,501,208.86

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。本集团之子公司和乔物业原系中外投资企业，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和乔物业25%股权全部转让给苏州誉和物业服务有限公司，和乔物业由“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

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,952,628,159.35	5,873,334,258.37
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-59,221,139.94	47,236,045.53
调整后期初未分配利润	6,893,407,019.41	5,920,570,303.90
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,307,468,525.63	1,083,512,752.70
减：提取法定盈余公积	115,295,717.07	51,454,897.25
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	329,755,800.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	7,755,824,027.97	6,952,628,159.35

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-59,221,139.94 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	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,402,992,840.10	1,216,610,288.20	5,199,351,533.64	3,301,832,639.89
其他业务	11,120,790.45	5,893,388.83	111,432,978.76	78,385,210.56
合计	3,414,113,630.55	1,222,503,677.03	5,310,784,512.40	3,380,217,850.45

## (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	土地开发	市政公用	多元业务及其他	合计
商品类型				
按经营地区分类				
中国大陆	2,010,763,506.16	546,212,317.51	422,368,294.06	2,979,344,117.73
合同类型				
销售商品		219,581,683.80	22,843,784.17	242,425,467.97
提供服务	2,010,763,506.16	326,630,633.71	399,524,509.89	2,736,918,649.76
按商品转让的时间分类				
在某一时点确认收入		219,581,683.80	177,768,926.55	397,350,610.35
在某一时段内确认收入	2,010,763,506.16	326,630,633.71	244,599,367.51	2,581,993,507.38
按合同期限分类				
按销售渠道分类				
合计	2,010,763,506.16	546,212,317.51	422,368,294.06	2,979,344,117.73

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

其他说明：

不适用

**62、税金及附加**

√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
消费税		
营业税	-	2,356,932.23
城市维护建设税	7,378,603.90	14,262,033.48
教育费附加	5,267,585.03	11,214,348.51
资源税		
房产税	77,495,070.71	76,247,939.73
土地使用税	11,613,109.12	9,190,178.81
土地增值税	-55,246,610.01	337,918,103.54
其他	3,384,382.47	5,131,498.89
合计	49,892,141.22	456,321,035.19

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

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,789,256.37	4,454,608.64
品牌宣传推广费用	1,099,697.19	14,010,456.22
销售代理费用及佣金	583,408.92	65,010,965.19
其他	2,426,039.02	11,851,470.18
合计	6,898,401.50	95,327,500.23

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	175,109,085.31	166,365,838.03
行政办公费	31,114,116.24	36,539,822.35
中介及咨询费	17,821,264.37	20,851,554.16
折旧及摊销	19,375,858.45	18,876,208.12
其他	1,159,748.60	466,828.30

合计	244,580,072.97	243,100,250.96
----	----------------	----------------

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	3,510,670.00	2,074,968.03
材料能源消耗	1,781,016.14	724,940.50
折旧及摊销	578,341.90	609,310.32
其他	397,409.63	57,809.01
合计	6,267,437.67	3,467,027.86

其他说明：  
不适用

#### 66、财务费用

√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
贷款及应付款项的利息支出	217,051,259.27	160,459,804.93
重大融资成分相关的利息支出	54,857,692.97	
减：利息资本化金额	-171,168,949.49	-126,490,701.46
减：利息收入	-83,310,332.44	-36,363,149.76
汇兑损益	-2,985,885.89	988,736.75
其他	1,729,783.20	2,206,563.95
合计	16,173,567.62	801,254.41

其他说明：  
不适用

#### 67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	8,540,251.00	50,000.00	与收益相关
太湖水环境治理环保资金	注 2	3,376,226.32	3,256,226.39	与资产相关
企业污染减排支持资金	注 3	1,189,592.96	1,144,203.20	与资产相关
三河三湖水污染防治专项资金	注 4	1,150,850.77	953,332.96	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	104,560.00	253,258.82	与资产相关
即征即退污泥增值税	注 7	10,496,141.98	11,897,779.28	与收益相关
污泥干化处置补贴	注 8	36,353,101.19	39,056,073.25	与收益相关
污泥处置引导资金	注 9	1,084,342.30	410,645.98	与资产相关
增值税加计扣除	注 10	1,337,101.34	1,145,259.02	与收益相关
推进新型工业化(循环经济)节能奖励资金	注 11	1,163,284.64	1,101,935.27	与资产相关
省级信息产业转型升级专项引导资金	注 12	383,265.05	536,217.27	与资产相关
热电项目减煤达标补贴	注 13	1,240,000.00	-	与收益相关
其他与资产相关补助		913,534.34	411,367.23	与资产相关
其他与收益相关补助		2,413,037.44	1,336,154.14	与收益相关
合计		69,882,033.53	61,689,197.01	

其他说明：

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。

注 13：根据《苏州工业园区绿色发展专项引导资金管理办法》，鉴于集团下属子公司热电项目减煤达标，苏州工业园区经济发展委员会给予公司的绿色发展目标责任考核奖励。

## 68、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
权益法核算的长期股权投资收益	204,794,166.40	402,541,968.52
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,425,545.47	123,853,715.40
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	25,936,846.42	25,860,241.22
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		
处置子公司的投资收益		215,214,276.50
处置其他非流动金融资产的投资收益	-1,874,100.00	
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		
委托贷款及企业间借贷投资收益	8,772,153.23	20,099,508.05
合计	234,203,520.58	787,569,709.69

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
交易性金融资产	5,259,500.00	
其他非流动金融资产	-1,427,014.59	-9,624,785.33
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	3,832,485.41	-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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	27,424,325.55	5,211,449.03
其他应收款坏账损失	-792,114.94	3,005,811.94
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失	6,420,557.70	-
合同资产减值损失		
合计	33,052,768.31	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		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		60,891,943.38
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失	38,335,141.28	15,077,390.02
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失	5,586,524.00	
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失	13,698,676.52	
十二、其他	5,360,407.34	
合计	62,980,749.14	75,969,333.40

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

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	-48,132.20	9,551,394.85
无形资产处置损益		3,732,871.98
合计	-48,132.20	13,284,266.83

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
非流动资产处置利得	18,165.99	303,673.17	18,165.99
债务重组利得			
违约收入	1,694,282.78	1,806,601.51	1,694,282.78
接受捐赠			
政府补助	2,843,558.71	42,995.99	2,843,558.71
其他	1,065,507.54	1,027,449.06	1,065,507.54
合计	5,621,515.02	3,180,719.73	5,621,515.02

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
非流动资产处置损失	2,904,943.36	795,242.34	2,904,943.36
违约支出	2,200,000.00		2,200,000.00
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,344,233.56	1,370,617.30	1,344,233.56
其他	681,682.34	417,442.04	681,682.34
合计	7,130,859.26	2,583,301.68	7,130,859.26

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

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	469,999,884.07	227,462,755.61
递延所得税费用	-10,595,659.04	128,996,099.51
合计	459,404,225.03	356,458,855.12

### (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	2,078,125,378.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	519,531,344.54
子公司适用不同税率的影响	-11,260,786.07
调整以前期间所得税的影响	-3,097,056.06
非应税收入的影响	-6,484,211.61
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,056,911.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,268,294.41
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	14,570,481.62
归属于合营企业和联营企业的损益	-44,305,550.34
处置子公司及联营合营公司投资损益	-338,613.64
所得税费用	459,404,225.03

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	51,192,900.04	34,377,743.87

收回代垫款	131,191,575.65	158,437,112.52
代收代付款	99,053,193.22	98,456,353.89
保证金	146,830,778.45	244,817,685.55
政府补助	88,653,791.66	70,900,092.20
其他	50,284,628.19	64,002,232.62
合计	567,206,867.21	670,991,220.65

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

不适用

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金**

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	2,103,620.16	90,872,891.59
管理费用	53,118,183.58	57,858,204.81
研发费用	1,366,631.15	752,110.60
支付代垫款	75,306,357.26	155,845,734.33
支付往来款	8,074,176.87	5,875,330.10
保证金	177,047,771.26	126,432,141.36
代收代付款	89,520,959.89	43,486,731.41
其他	21,918,292.96	31,719,939.72
合计	428,455,993.13	512,843,083.92

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

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

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,618,721,153.14	1,544,419,950.06
加：资产减值准备	62,980,749.14	75,969,333.40
信用减值损失	33,052,768.31	8,217,260.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	125,305,013.92	112,205,433.66
使用权资产摊销		
投资性房地产摊销	202,654,068.36	162,341,120.02
无形资产摊销	6,438,356.32	6,217,690.21
长期待摊费用摊销	784,464.98	692,964.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	48,132.20	61,200,284.96
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,886,777.37	491,569.17
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-3,832,485.41	9,624,785.33
财务费用（收益以“-”号填列）	100,648,462.75	29,863,779.72
投资损失（收益以“-”号填列）	-234,203,520.58	-787,569,709.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	203,131.50	125,909,368.83
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-10,798,790.54	3,086,730.68
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,126,704,487.42	-856,400,444.65
合同资产的减少（增加以“-”号填列）	53,358,900.15	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-626,269,743.97	-11,728,477.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-46,936,523.84	-2,168,268,200.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-841,663,573.62	-1,683,726,561.04
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	3,760,727,795.64	5,503,232,186.41
减：现金的期初余额	5,503,232,186.41	3,199,411,258.09
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,742,504,390.77	2,303,820,928.32

**(2). 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	122,550,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,054,150.55
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	121,495,849.45

其他说明：

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	426,038.05	240,293.12
可随时用于支付的银行存款	3,760,301,757.59	5,502,991,893.29
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,760,727,795.64	5,503,232,186.41
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

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

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因	注释
货币资金	136,414,731.43	定期存款和保证金	
无形资产	94,963,541.62	担保	注 2、注 3、注 5
固定资产	91,733,933.18	担保	注 3
投资性房地产	453,684,634.57	担保	注 1
在建工程	333,558,770.56	担保	注 4
长期应收款	144,925,213.83	担保	注 7、注 8
合计	1,255,280,825.19	/	

其他说明：

注 1：于 2020 年 12 月 31 日，本集团之账面价值为人民币 453,684,634.57 元投资性房地产（附注七、20）用于抵押，抵押借款余额为人民币 250,344,704.86 元。

注 2：于 2020 年 12 月 31 日，本集团之账面价值为人民币 68,114,338.71 元土地使用权（附注七、26）用于抵押，抵押借款余额为人民币 238,531,778.10 元。

注 3：于 2020 年 12 月 31 日，本集团之账面价值为人民币 91,733,933.18 元房屋及建筑物（附注七、21）、人民币 16,746,502.93 元土地使用权（附注五、16）用于抵押，抵押借款余额为人民币 52,770,878.76 元。

注 4：于 2020 年 12 月 31 日，本集团之账面价值为人民币 333,558,770.56 元在建工程（附注七、22）用于抵押，抵押借款余额为人民币 57,915,159.27 元。

注 5：于 2020 年 12 月 31 日，本集团之账面价值为人民币 10,102,699.98 元土地使用权（附注七、26）用于抵押，抵押借款余额为人民币 50,071,041.67 元。同时，中新公用对本项目贷款额度的 80% 提供全程连带责任保证担保。

注 6：于 2020 年 12 月 31 日，本集团以其合法拥有的可以出质的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 73,443,129.72 元，同时本集团为该笔借款提供连带责任担保。

注 7：于 2020 年 12 月 31 日，本集团以其合法拥有的可以出质的修武县住房和城乡建设局与本集团签订的《修武县城市道路路灯照明设施综合提升改造项目 PPP 项目合同项目》项下的全部权益以及收益为标的用于质押，账面价值人民币 75,879,698.16 元的长期应收款（附注七、16）所有权受限制，质押借款余额为人民币 11,770,329.90 元。同时，本集团为该笔借款提供连带责任担保，洛阳亿美电子有限公司将中信银行保证金账户的 3,750,000 元用于质押。

注 8：于 2020 年 12 月 31 日，本集团以其合法拥有的可以出质的苏滁现代产业园管理委员会与本集团签署的《滁州市第四污水厂及配套官网一期工程 PPP 项目协议》项下的自 2020 年 5 月 26 日至 2049 年 8 月 25 日特许经营权期限内的全部权益以及收益为标的的质押，账面价值人民币 69,045,515.67 元的长期应收款（附注七、16）所有权受限制，质押借款余额为人民币 56,239,524.00 元。

注 9：于 2020 年 12 月 31 日，本集团为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租赁合同项下债权总额的 50%提供担保，担保余额为人民币 22,139,829.20 元。

注 10：于 2020 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全部权益以及收益为标的提供质押担保，质押借款余额为人民币 70,101,597.19 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 11：于 2020 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中新嘉善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 3,051,595,475.18 元，同时本集团以其合法拥有的可以出质的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》下的全部权益以及收益为标的为该笔借款提供质押担保。

## 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	-	-	692,823.00
其中：美元	14,020.15	6.5249	91,480.08
新币	83,035.05	4.9314	409,479.05
日元	172,649.77	0.0632	10,911.47
港币	31,769.70	0.8416	26,737.38
欧元	316.99	8.0250	2,543.84
英镑	146.00	8.8903	1,297.98



加元	1,375.00	5.1161	7,034.64
韩元	5,337,531.00	0.0060	32,025.19
新西兰元	68.00	4.7050	319.94
瑞典克朗	1,000.00	0.7962	796.20
挪威克朗	130.00	0.7647	99.41
马来西亚元	1,452.30	1.6173	2,348.80
泰铢	4,000.00	0.2179	871.60
台币	338.00	0.2321	78.45
印尼盾	2,301,702.00	0.0464	106,798.97
其他应收款	-	-	377.62
其中：美元	35.50	6.5249	231.63
日元	2,309.94	0.0632	145.99
应付账款	-	-	29,643,129.18
其中：美元	4,539,126.37	6.5249	29,617,345.65
新币	5,228.44	4.9314	25,783.53
应付职工薪酬	-	-	4,569,716.23
其中：新币	926,656.98	4.9314	4,569,716.23
其他应付款	-	-	
其中：美元	712,683.78	6.5249	4,650,190.40
新币	1,824,938.14	4.9314	8,999,499.94
港币	48,088.48	0.8416	40,471.26

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

单位：元 币种：人民币

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	8,540,251.00	其他收益	8,540,251.00
太湖水环境治理环保资金	3,376,226.32	其他收益	3,376,226.32
企业污染减排支持资金	1,189,592.96	其他收益	1,189,592.96

三河三湖水污染防治专项资金	1,150,850.77	其他收益	1,150,850.77
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	104,560.00	其他收益	104,560.00
即征即退污泥增值税	10,496,141.98	其他收益	10,496,141.98
污泥干化处置补贴	36,353,101.19	其他收益	36,353,101.19
污泥处置引导资金	1,084,342.30	其他收益	1,084,342.30
增值税加计扣除	1,337,101.34	其他收益	1,337,101.34
推进新型工业化(循环经济)节能奖励资金	1,163,284.64	其他收益	1,163,284.64
省级信息产业转型升级专项引导资金	383,265.05	其他收益	383,265.05
热电项目减煤达标补贴	1,240,000.00	其他收益	1,240,000.00
其他与资产相关补助	913,534.34	其他收益	913,534.34
其他与收益相关补助	5,256,596.15	其他收益/营业外收入	5,256,596.15
合计	72,725,592.24		72,725,592.24

## (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

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
中新联科	2020年1月7日	132,000,000.00	55	股权转让	2020年1月7日	完成股权交割及工商变更手续	94,470,323.61	9,331,016.39
山东科臻	2020年1月16日	60,000,000.00	80	股权转让	2020年1月16日	完成股权交割及工商变更手续	-	-2,301,653.88

其他说明：

不适用

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	中新联科	山东科臻
--现金	132,000,000.00	60,000,000.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--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	132,000,000.00	60,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	100,659,353.43	7,487,212.86
或有对价（注）	30,937,700.00	-
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	402,946.57	52,512,787.14

注：本集团在收购转让合同中，与自然人吴文明约定，如果中新联科未来期间未完成约定的业绩承诺，吴文明需按照合同约定向本集团支付补偿款。该或有对价构成金融资产，本集团以公允价值计量并将其变动计入当期损益。

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：  
不适用

大额商誉形成的主要原因：

2019年12月，本集团子公司中新公用及中新智地与自然人吴文明签订股权转让合同，以现金人民币132,000,000.00元的价格获取吴文明所持有的中新联科55%股权，购买日为2020年1月7日，购买日的依据为完成股权交割及工商变更手续。本次合并成本减去合并形成对的或有对价后，大于取得的可辨认净资产公允价值份额人民币402,946.57元，确认为商誉。

2019年12月，本集团子公司中新公用与罗汉玉、宋荣芹及山东科臻签署了《关于山东科臻科技有限公司之股权转让及增资合同》，中新公用以现金人民币60,000,000.00元取得山东科臻80%股权，确定购买日为2020年1月16日，购买日的依据为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52,512,787.14元，确认为商誉。

其他说明：

不适用

### (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	中新联科		山东科臻	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	335,498,372.01	216,881,439.70	26,600,959.51	26,600,959.51
货币资金	790,484.53	790,484.53	263,666.02	263,666.02
应收款项	11,037,120.97	11,037,120.97	-	-
其他应收款	5,781,674.23	5,781,674.23	-	-
预付账款	63,149,389.87	63,149,389.87	4,013,474.00	4,013,474.00

存货	1,674,418.95	1,674,418.95	-	-
其他流动资产	57,191.14	57,191.14	56,193.81	56,193.81
投资性房地产	194,590,509.50	80,718,944.15	-	-
固定资产	40,231,873.00	37,326,509.58	37,705.10	37,705.10
在建工程	5,828,867.09	5,828,867.09	11,921,043.08	11,921,043.08
无形资产	7,647,277.57	5,807,274.03	10,308,877.50	10,308,877.50
长期待摊费用	48,371.39	48,371.39	-	-
长期应收款	4,494,870.75	4,494,870.75	-	-
递延所得税资产	166,323.02	166,323.02	-	-
负债：	152,481,365.77	122,827,132.69	17,241,943.44	17,241,943.44
短期借款	46,000,000.00	46,000,000.00	-	-
应付款项	26,047,297.42	26,047,297.42	5,327,133.33	5,327,133.33
预收账款	3,988,095.77	3,988,095.77	-	-
应付职工薪酬	1,288,945.89	1,288,945.89	367,500.00	367,500.00
应交税费	1,120,181.77	1,120,181.77		
其他应付款	5,748,356.87	5,748,356.87	11,547,310.11	11,547,310.11
一年内到期的长期负债	8,492,144.00	8,492,144.00	-	-
其他流动负债	5,341,811.19	5,341,811.19	-	-
长期借款	22,500,000.00	22,500,000.00	-	-
长期应付款	2,300,299.78	2,300,299.78	-	-
递延所得税负债	29,654,233.08	-	-	-
净资产	183,017,006.24	94,054,307.01	9,359,016.07	9,359,016.07
减：少数股东权益	82,357,652.81	42,324,438.15	1,871,803.21	1,871,803.21
取得的净资产	100,659,353.43	51,729,868.86	7,487,212.86	7,487,212.86

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中新联科及山东科臻各项可辨认资产和负债的公允价值进行了评估。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

不适用

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

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

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

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
				直接	间接	
中新智地	苏州	苏州	房地产业	88.83	-	设立或投资
和乔物业	苏州	苏州	物业管理	-	75.00	设立或投资
中新教育	苏州	苏州	咨询服务	90.00	10.00	设立或投资

和顺商业	苏州	苏州	流通业	-	100.00	设立或投资
中新宿迁	宿迁	宿迁	土地开发	100.00	-	设立或投资
中法环境	苏州	苏州	污泥处理	-	51.00	设立或投资
中新苏通	南通	南通	土地开发	51.00	-	设立或投资
中新环技	苏州	苏州	污水处理	-	51.00	设立或投资
和合酒店	苏州	苏州	酒店管理	-	100.00	设立或投资
中新苏滁	滁州	滁州	土地开发	56.00	-	设立或投资
中新海虞	常熟	常熟	土地开发	70.00	-	设立或投资
中新凤凰	张家港	张家港	土地开发	80.00	-	设立或投资
木渎置地	苏州	苏州	房地产业	-	60.00	设立或投资
太湖中法	苏州	苏州	污泥处理	-	51.00	设立或投资
中新苏伊士	苏州	苏州	固废处置	-	51.00	设立或投资
中新曜昂	苏州	苏州	环境修复	-	51.00	设立或投资
苏滁配套	滁州	滁州	房屋租赁	-	70.00	设立或投资
中新嘉善	嘉善	嘉善	土地开发	51.00	-	设立或投资
中新私人	新加坡	新加坡	管理咨询	100.00	-	设立或投资
中新制造(常州)	常州	常州	房屋租赁	-	100.00	设立或投资
中新制造(镇江)	镇江	镇江	房屋租赁	-	100.00	设立或投资
苏滁水务	滁州	滁州	污水处理	-	100.00	设立或投资
中新管理(常州)	常州	常州	物业管理	-	51.00	设立或投资
中新制造(江阴)	江阴	江阴	房屋租赁	-	100.00	设立或投资
中新制造(嘉善)	嘉善	嘉善	房屋租赁	-	100.00	设立或投资
中新产投	苏州	苏州	非证券股权投资	100.00	-	设立或投资
中新公用	苏州	苏州	公用服务	50.00	-	非同一控制下企业合并
中新能源	苏州	苏州	区域集中供热供冷	-	56.25	非同一控制下企业合并
中新华园	苏州	苏州	环保技术服务	-	100.00	非同一控制下企业合并
东吴热电	苏州	苏州	热电联产及销售	-	51.88	非同一控制下企业合并
东吴销售	苏州	苏州	热电联产及销售	-	100.00	非同一控制下企业合并
诸城绿洲	诸城	诸城	固废处置	-	51.00	非同一控制下企业合并
修武亮化	修武	修武	公用服务	-	80.00	非同一控制下企业合并
中新联科	舒城	舒城	环保科技	-	55.00	非同一控制下企业合并
山东科臻	滨州	滨州	固废处置	-	80.00	非同一控制下企业合并

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：  
不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：  
不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：  
不适用

其他说明：  
不适用

## (2). 重要的非全资子公司

适用  不适用

单位：元币种：人民币

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%	-	109,521,159.66	60,176,875.39	1,577,780,118.02
中新苏滁	44%	-20,664,509.51	109,274,480.85	57,327,205.22	474,151,139.42

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

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	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
中新苏滁	2,070,257,010.15	31,426,198.82	2,101,683,208.97	1,019,258,535.14	12,212,243.18	1,031,470,778.32	1,939,249,378.45	11,609,076.17	1,950,858,454.62	861,916,101.71	88,964,743.24	950,880,844.95
中新公用	1,439,256,629.64	3,449,711,782.27	4,888,968,411.91	575,511,520.17	548,965,339.31	1,124,476,859.48	1,314,334,915.06	2,966,625,910.22	4,280,960,825.28	260,605,460.49	496,785,504.64	757,390,965.13

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中新苏滁	489,169,631.28	247,488,718.10	247,488,718.10	5,535,353.97	573,175,916.75	151,987,449.73	151,987,449.73	85,078,165.70
中新公用	582,224,521.08	260,628,443.74	260,628,443.74	286,523,691.05	577,175,659.71	291,572,746.06	291,572,746.06	197,105,606.81

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

## 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

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
港华燃气	苏州	苏州	燃气销售	-	45.00	权益法
清源水务	苏州	苏州	自来水销售	-	50.00	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:  
不适用

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:  
不适用

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√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	
	港华燃气	清源水务	港华燃气	清源水务
流动资产	295,879,431.35	397,665,219.70	218,176,455.79	519,977,095.65
其中:现金和现金等价物	61,179,940.83	69,032,503.43	70,054,081.84	72,729,900.05
非流动资产	1,099,233,619.32	3,874,941,521.51	1,079,851,616.58	3,781,223,445.95
资产合计	1,395,113,050.67	4,272,606,741.21	1,298,028,072.37	4,301,200,541.60
流动负债	915,464,380.06	2,338,608,501.67	794,194,821.34	2,596,555,733.42
非流动负债	940,813.33	181,927,293.00	265,149.27	55,032,296.36
负债合计	916,405,193.39	2,520,535,794.67	794,459,970.61	2,651,588,029.78

少数股东权益	5,618,390.71	-	3,031,322.34	-
归属于母公司股东权益	473,089,466.57	1,752,070,946.54	500,536,779.41	1,649,612,511.82
按持股比例计算的净资产份额	212,890,259.96	876,035,473.27	225,241,550.73	824,806,255.91
调整事项	-1,970,364.42	-34,865,728.66	-2,021,074.47	-36,016,841.49
--商誉				
--内部交易未实现利润	-1,970,364.42	-34,865,728.66	-2,021,074.47	-36,016,841.49
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	210,919,895.54	841,169,744.61	223,220,476.26	788,789,414.42
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,207,889,524.43	698,165,503.95	1,369,589,722.48	741,010,727.26
财务费用	16,895,104.07	7,762,927.12	18,483,880.17	7,747,730.75
所得税费用	29,974,011.81	50,923,940.16	42,329,681.68	47,578,872.52
净利润	97,357,078.15	163,221,690.46	131,073,162.89	182,992,968.10
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	97,357,078.15	163,221,690.46	131,073,162.89	182,992,968.10
本年度收到的来自合营企业的股利	55,886,020.46	30,381,627.87	52,274,283.75	46,156,241.00

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	1,229,506,889.11	1,202,178,149.49

下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	14,753,739.62	231,419,453.81
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	14,753,739.62	231,419,453.81
联营企业：		
投资账面价值合计	598,041,009.88	561,881,079.89
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	66,728,920.10	19,903,046.04
--其他综合收益	-3,381,178.21	1,330,977.49
--综合收益总额	63,347,741.89	21,234,023.53

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

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2020 年 12 月 31 日

**金融资产**

项目	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	合计
	准则要求	指定		
货币资金	-	-	3,916,513,715.52	3,916,513,715.52
交易性金融资产	36,197,200.00	-	-	36,197,200.00
应收票据	-	-	1,050,000.00	1,050,000.00
应收账款	-	-	982,398,767.78	982,398,767.78
其他应收款	-	-	165,933,216.38	165,933,216.38
一年内到期的长期应收款	-	-	15,731,552.61	15,731,552.61
其他非流动金融资产	679,522,292.14	-	-	679,522,292.14
长期应收款	-	-	337,505,480.72	337,505,480.72
合计	715,719,492.14	-	5,419,132,733.01	6,134,852,225.15

**金融负债**

项目	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	976,214,805.62
应付票据	864,598.00
应付账款	1,762,489,291.72
其他应付款	1,888,837,441.34
一年内到期的非流动负债	240,470,088.61
长期借款	3,714,302,562.40
合计	8,583,178,787.69

2019 年 12 月 31 日

**金融资产**

项目	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	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	以摊余成本计量的及金融负债
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

## 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、应付账款等。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、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2019年12月31日及2020年12月31日分别为75.31%及83.44%，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2020年12月31日，本集团24.67%的银行借款在不足1年内到期（2019年12月31日：35.70%）。

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：

2020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	976,214,805.62	995,150,580.86	995,150,580.86	-	-
应付票据	864,598.00	864,598.00	864,598.00	-	-
应付账款	1,762,489,291.72	1,762,489,291.72	1,762,489,291.72	-	-
其他应付款	1,888,837,441.34	1,894,285,190.51	1,894,285,190.51	-	-
一年内到期的非流动负债	240,470,088.61	249,876,701.48	249,876,701.48	-	-
长期借款	3,714,302,562.40	4,677,308,634.38	-	2,575,530,679.25	2,101,777,955.13
合计	8,583,178,787.69	9,579,974,996.95	4,902,666,362.57	2,575,530,679.25	2,101,777,955.13

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

## 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)	净利润 增加/(减少)	股东权益 增加/(减少)*
2020 年			
人民币	50.00	-15,597,647.40	-
人民币	-50.00	15,597,647.40	-
2019 年			
人民币	50.00	-19,083,824.27	-
人民币	-50.00	19,083,824.27	-

\*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。2020年度及2019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2020年12月31日及2019年12月31日，资产负债率如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
负债合计	10,742,477,359.91	9,361,642,421.34
资产总计	25,745,870,514.01	23,129,892,722.10
资产负债率	42%	40%

## 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

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产				
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				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产			36,197,200.00	36,197,200.00
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			390,257,528.64	390,257,528.64
（2）权益工具投资			289,264,763.50	289,264,763.50
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			715,719,492.14	715,719,492.14

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□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

对于衍生金融资产、非上市的债务工具投资、权益工具投资，本集团从交易对手处询价或者采用估值技术来确定其公允价值，估值技术包括蒙特卡洛模型、投资标的净值法、市场法、近期交易价等。其



公允价值的计量采用了重要的不可观察参数，比如折现率、流动性折扣等。持续第三层次公允价值计量的金融工具对这些不可观察输入值的合理变动无重大敏感性。

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)
衍生金融资产	36,197,200.00	蒙特卡洛模型	折现率	17.20%
债务工具投资	390,257,528.64	投资标的净值法	不适用	不适用
权益工具投资	219,255,163.50	可比公司法	流动性折扣	26.96%-39.94%
权益工具投资	70,009,600.00	近期交易价	不适用	不适用

**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、短期借款、应付票据、应付账款及其他应付款等，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，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。2019年12月31日及2020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：万元币种：人民币

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 亿美元	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

适用 不适用**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

其他说明

适用 不适用**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
苏州新加坡外籍人员子女学校（“国际学校”）	本公司为唯一举办人；本公司董事会秘书、监事、副总裁担任理事的民办非企业法人
苏州三星电子液晶显示科技有限公司（“三星液晶显示”）	园区国控董事长、董事、中方财团董事担任董事的其他企业；园区国控能够施加重大影响的其他企业
苏州工业园区康乐斯顿外国语学校（“康乐斯顿”）	本公司为唯一举办人；本公司董事会秘书、副总裁担任理事的民办非企业法人
苏州工业园区海归子女学校（“海归子女学校”）	本公司董事会秘书、副总裁担任理事的民办非企业法人
苏州银行股份有限公司（“苏州银行”）	园区国控董事长、中方财团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（“城市重建”）	园区国控董事、监事担任董事的其他企业；园区国控能够施加重大影响的企业
滁州市城市投资控股集团有限公司（“滁州城投”）	重要子公司的少数股东
苏州中鑫创新投资管理有限公司（“中鑫创新”）	本公司监事担任董事的其他企业；中方财团能够施加重大影响的企业
苏州工业园区致道投资管理有限公司（“致道投资”）	本公司监事担任董事的其他企业；中方财团监事、高管担任董事的其他企业；中方财团能够施加重大影响的企业

苏州中毓九鼎投资管理有限公司（“中毓九鼎”）	本公司监事担任董事的其他企业；中方财团监事、高管担任董事的其他企业；中方财团能够施加重大影响的企业
苏州鼎旭投资管理有限公司（“鼎旭投资”）	中方财团能够施加重大影响的企业
苏州工业园区教育发展投资有限公司（“教育发展投资”）	园区国控能够施加重大影响的企业
苏州港华商业管理有限公司（“港华商业管理”）	中新公用参股公司的控股子公司
苏州春兴光伏工程有限公司（“春兴光伏”）	中新公用参股公司的控股子公司
苏州市融风科技小额贷款有限公司（“融风科技”）	中方财团监事担任董事的其他企业
苏州资产管理有限公司（“苏州资产管理”）	园区国控董事担任董事的其他企业
苏州独墅湖科教发展有限公司（“独墅湖科教发展”）	园区国控控制的其他企业；园区国控的董事任职董事的其他企业
苏州工业园区独墅湖科技服务有限公司（“独墅湖科技服务”）	园区国控控制的其他企业
苏州工业园区机关事务管理中心（“机关中心”）	园区国控控制的其他企业
苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（“兆润投资”）	园区国控、中方财团董事担任董事的其他企业
苏州工业园区元禾重元股权投资基金管理有限公司（“元禾重元”）	本公司董事长、总裁关系密切的家庭成员任职的其他企业
苏州工业园区中鑫配售电有限公司（“中鑫配售电”）	本公司监事担任董事的其他企业；中方财团控制的其他企业
名气家（深圳）信息服务有限公司（“名气家”）	本公司董事担任董事的其他企业；过去 12 个月内曾任本公司董事目前担任董事的其他企业
苏州工业园区中鑫能源发展有限公司（“中鑫能源”）	中方财团控制的其他企业；本公司监事任职董事的其他企业；中方财团监事、高管任职董事的其他企业
苏州三星电子有限公司（“苏州三星电子”）	本公司监事担任董事的其他企业
港华国际能源贸易有限公司（“港华国际能源贸易”）	过去 12 个月内曾任本公司董事目前担任董事的其他企业
港华投资有限公司（“港华投资”）	持有本公司 5%以上股份的法人；过去 12 个月内曾任本公司董事目前担任董事的其他企业
美家整体厨房有限公司（“美家整体厨房”）	本公司董事担任董事的其他单位；过去 12 个月内曾任本公司董事目前担任董事的其他企业

#### 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、物业管理服务、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及污水处理劳务、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。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
清源水务	接受自来水服务及污水处理服务	3,059,677.58	4,153,066.78
港华燃气	接受燃气工程服务	7,411,652.36	904,295.20
蓝天热电	接受供热增容建设服务	2,293,584.91	-
清城环境	接受环境检测服务	1,659,014.51	-
中新智业	接受工程外包服务	1,939,740.92	-
中衡设计	接受工程服务、设计劳务	258,518,458.26	27,228,910.33
亨文环保	采购水处理剂	1,282,090.11	-
中新华智	采购工程材料	5,350,542.29	13,635,370.09
中新华智	接受能源管理节能服务	128,772.02	91,585.80

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	提供市政工程服务	16,820,179.12	19,528,552.62
华衍环境	提供市政工程服务	4,675,307.20	1,698,853.85
教育发展投资	提供市政工程服务	3,905,936.59	-
港华燃气	提供市政工程服务	833,592.54	953,080.35
清城环境	提供市政工程服务	356,922.64	-
蓝天热电	提供市政工程服务	250,000.00	250,000.00
中新华智	提供市政工程服务	8,864.60	-
中方财团	提供物业管理服务	3,392,296.37	-
城市重建	提供物业管理服务	2,368,167.23	1,711,533.34
园区国控	提供物业管理服务	929,663.68	-
独墅湖科教发展	提供物业管理服务	874,909.70	-
中鑫能源	提供物业管理服务	776,458.04	-
中鑫创新	提供物业管理服务	425,531.24	-
机关中心	提供物业管理服务	283,418.12	-
美家整体厨房	提供物业管理服务	220,553.32	-
清城环境	提供物业管理服务	215,379.63	215,568.32
中鑫配售电	提供物业管理服务	201,980.83	-
苏州资产管理	提供物业管理服务	199,141.94	-
融风科技	提供物业管理服务	178,376.17	-
独墅湖科技服务	提供物业管理服务	176,851.64	-

名气家	提供物业管理服务	127,220.12	-
致道投资	提供物业管理服务	86,389.97	-
中新春兴	提供物业管理服务	81,531.63	-
元禾重元	提供物业管理服务	72,369.74	-
港华国际能源	提供物业管理服务	40,247.50	-
港华燃气	提供物业管理服务	17,749.91	-
中毓九鼎	提供物业管理服务	16,290.56	-
国际学校	提供管理服务	22,172,138.37	19,830,188.68
三星液晶显示	提供污水处理服务	114,213,288.44	116,726,431.60
三星液晶显示	提供固废危废处置服务	176,822.37	-
康乐斯顿	提供咨询服务	5,009,433.98	6,188,207.55
扬州中法	提供技术咨询服务	953,799.97	922,955.00
嘉善浙电	提供人员委派服务	328,916.67	-
中新华智	提供人员委派服务	128,772.02	91,585.80
万科中新	提供人员委派服务	470,000.00	470,000.00
苏银发展	提供人员委派服务	1,666,440.63	1,134,081.09
海归子女学校	提供人员委派服务	1,415,094.34	-

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (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

单位：元币种：人民币

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	283,444.25	971,809.73
中新华智（注3）	房屋	178,112.58	120,734.10
中新智业（注4）	房屋	4,583,738.39	4,834,410.63

海归子女学校（注 5）	投资性房地产	2,333,333.32	2,333,333.32
清城环境（注 6）	投资性房地产	967,676.19	1,087,154.29
中新春兴（注 7）	投资性房地产	493,120.95	455,696.00
苏州银行（注 8）	投资性房地产	298,021.66	-
园区国控（注 9）	投资性房地产	2,400,595.54	600,148.89

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 10）	房屋	495,480.37	453,096.96

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。2020 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（2019 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。2020 年度，本集团向蓝天热电收取租金收入金额为人民币 283,444.25 元。（2019 年度：人民币 971,809.73 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 2019 年 1 月 1 日至 2019 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 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止。2020 年度，本集团向中新华智收取租金和物业管理费人民币 178,112.58 元（2019 年度：人民币 120,734.10 元）。

注 4：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。后本集团与中新智业续签租赁合同，租赁期自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止。2020 年度，本集团向中新智业收取租金及水电费人民币 4,583,738.39 元（2019 年度：人民币 4,834,410.63 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。2020 年度，本集团向海归子女学校收取租金收入金额为人民币 2,333,333.32 元（2019 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 C115 出租给清城环境，租赁期自 2017 年 2 月 1 日至 2020 年 1 月 31 日止，后本集团将出租单元改为展业大厦办公室 C115 和 BC 栋，租赁期自 2020

年2月1日至2023年1月31日止,2020年度,本集团确认租金收入金额为人民币967,676.19元(2019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。2020年度,本集团向中新春兴收取租金收入金额为人民币493,120.95元(2019年度:人民币455,696.00元)。

注8:本集团将持有的投资性房地产中新大厦101-04出租给苏州银行,租赁期自2020年7月1日至2025年6月30日止。2020年度,本集团向苏州银行收取租金收入金额为人民币298,021.66元(2019年度:无)。

注9:本集团将持有的投资性房地产置业大厦19F出租给园区国控,租赁期自2019年10月1日至2024年9月30日止。2020年度,本集团向园区国控收取租金收入金额为人民币2,400,595.54元(2019年度:人民币600,148.89元)。

注10:2020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495,480.37元(2019年度:人民币453,096.96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	25,000,000.00	7/1/2020	6/30/2021	注1
国际学校	10,000,000.00	7/2/2020	7/1/2021	注1
国际学校	10,000,000.00	7/21/2020	7/20/2021	注1

注1:2020年度,国际学校向本集团出借金额为人民币45,000,000.00元,年利率为3.85%的资金拆借,截至2020年12月31日,账面余额为人民币45,000,000.00元。

2020 年度，本集团未向关联方提供资金拆借。

#### (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

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,416.01	2,373.94

#### (8). 其他关联交易

适用 不适用

利息支出

	2020 年度	2019 年度
国际学校	4,792,951.39	4,918,001.25
锐新投资	757,701.44	57,093.75
合计	5,550,652.83	4,975,095.00

利息收入

	2020 年度	2019 年度
滁州城投	7,648,977.97	7,623,899.35
苏州银行	63,646.33	40,377.26
左岸地产	-	6,610,596.57
尚源房产	-	1,571,891.68
中新华智	-	79,795.60
合计	7,712,624.30	15,926,560.46

向关联方提供委托贷款

	借出金额	起始日	到期日	注释
滁州城投	220,000,000.00	1/17/2020	11/17/2020	注 1

注 1：2020 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 2020 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

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
------	-----	------	------



		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
存放关联方的货币资金	苏州银行	18,550,609.71	-	20,445,449.48	-
预付款项	清源水务	586,962.45	-	368,973.85	-
预付款项	港华燃气	1,395,341.78	-	13,751.91	-
应收账款	清源水务	816,042.00	24,985.67	1,974,022.00	29,321.87
应收账款	华衍环境	619,350.00	18,963.33	-	-
应收账款	教育发展投资	462,700.92	14,167.03	-	-
应收账款	蓝天热电	283,444.25	8,678.53	-	-
应收账款	苏州三星电子	112,676.69	3,449.95	-	-
应收账款	嘉善浙电	104,595.50	3,202.52	-	-
应收账款	中新华智	93,509.10	2,863.07	-	-
应收账款	城市重建	83,397.17	2,553.46	-	-
应收账款	中鑫创新	3,600.00	110.23	-	-
应收账款	国际学校	-	-	3,375,000.00	50,131.82
应收账款	康乐斯顿	-	-	6,559,500.00	97,433.98
应收账款	港华燃气	-	-	25,614.90	380.48
应收账款	扬州中法	-	-	12,819.85	190.42
其他应收款	海归子女学校	1,500,000.00	45,927.18	-	-
其他应收款	港华燃气	475,868.33	14,570.19	303,951.43	4,514.86
其他应收款	万科中新	235,000.00	7,195.26	470,000.00	6,981.32
其他应收款	国际学校	100,000.00	3,061.81	100,000.00	1,485.39
其他应收款	清源水务	42,000.00	1,285.96	390,074.24	5,794.11
其他应收款	中新智业	25,741.01	788.14	-	-
其他应收款	中鑫创新	276.88	8.48	-	-
其他应收款	中毓九鼎	122.25	3.74	-	-
其他应收款	轨新置地	-	-	4,786,218.96	71,093.89
其他应收款	清城环境	-	-	14,680.92	218.07

## (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
预收款项	春兴光伏	31,131.02	-
预收款项	华衍环境	-	428,822.00
预收款项	三星液晶显示	-	9,012,026.15
预收款项	城市重建	-	913,402.33
预收款项	清城环境	-	142,688.97
合同负债	华衍环境	279,337.61	-
合同负债	苏州资产管理	115,137.01	-

合同负债	三星液晶显示	75,641.20	-
合同负债	中新春兴	37,386.57	-
合同负债	中方财团	566.04	-
应付账款	中衡设计	47,184,715.00	897,000.00
应付账款	苏明装饰	20,699,797.66	-
应付账款	中新华智	2,013,942.10	6,944,655.96
应付账款	清源水务	423,209.08	52,015.00
应付账款	清城环境	357,827.03	-
应付账款	中新智业	318,320.98	-
应付账款	亨文环保	220,431.20	-
应付账款	中新春兴	161,085.55	-
应付账款	港华燃气	65,700.00	10,000.00
其他应付款	万科中新	1,020,501,948.26	1,020,501,948.26
其他应付款	国际学校	122,776,436.19	136,677,815.63
其他应付款	锐新投资	17,553,545.19	17,500,000.00
其他应付款	兆润投资	1,854,716.33	-
其他应付款	港华国际能源贸易	689,424.96	-
其他应付款	海归子女学校	610,000.00	610,000.00
其他应付款	春兴光伏	536,025.24	-
其他应付款	港华投资	501,606.19	-
其他应付款	苏明装饰	358,935.46	-
其他应付款	清城环境	351,576.74	361,010.70
其他应付款	苏州银行	161,316.54	-
其他应付款	清源水务	158,954.30	212,229.36
其他应付款	中新春兴	130,468.14	123,038.00
其他应付款	中新华智	50,160.00	-
其他应付款	港华商业管理	31,379.57	-
其他应付款	中新智业	22,591.16	-
其他应付款	中鑫创新	614.98	-
其他应付款	鼎旭投资	370.44	-
其他应付款	港华燃气	226.52	900,012.41

应收、应付关联方款项除计入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

适用 不适用

**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

单位：元

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
已签约但未拨备：		
物业开发项目	366,931,144.28	547,058,309.31
土地一级开发及市政工程	1,109,926,096.33	829,966,744.99
合计	1,476,857,240.61	1,377,025,054.30

**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 2020 年 12 月 31 日按揭担保余额为人民币 19,489,834.92 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 407,715,284.40 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

适用 不适用

## 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

### 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	392,709,180.00
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

适用 不适用

#### (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

2020 年度，向中新苏滁高新技术产业开发区管理委员会收取的土地一级开发分成收入(土地开发业务分部)、咨询服务收入(多元化业务及其他分部)及招商代理收入(多元化业务及其他分部)合计人民币 523,375,653.51 元(2019 年度:人民币 620,024,788.02 元),占集团收入 15.33%(2019 年度:11.67%)。

2020 年度，向苏州宿迁工业园区管理委员会收取的土地一级开发分成收入(土地开发业务分部)合计人民币 449,230,121.36 元，占集团收入 13.16%。

2020 年度，向苏州工业园区管理委员会收取的土地一级开发分成收入(土地开发业务分部)合计人民币 817,785,802.79 元，占集团收入 23.95%。

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地开发	房地产开发	市政公用	多元化业务及其他	未分配部分	分部间抵销	合计
对外交易收入	2,010,763,506.16	434,769,512.82	546,212,317.51	422,368,294.06	-	-	3,414,113,630.55
分部间交易收入	-147,066.30	217,430.86	903,739.42	30,131,146.95	-	31,105,250.93	-
对合营企业和联营企业的投资收益	-	5,256,991.06	168,066,033.84	31,471,141.50	-	-	204,794,166.40
资产减值损失	-5,360,407.34	-38,335,141.27	-19,285,200.53	-	-	-	-62,980,749.14
信用减值损失	-20,058,612.70	-6,568,008.06	-17,982,551.42	-1,844,126.49	-	-13,400,530.36	-33,052,768.31
折旧费和摊销费	-500,153.08	-58,116,411.19	-118,918,528.40	-15,491,902.72	-142,154,908.19	-	-335,181,903.58
利润总额	1,608,145,520.60	133,988,069.60	268,382,050.16	181,321,725.74	-125,286,966.60	-11,574,978.67	2,078,125,378.17
所得税费用	-200,179,491.53	-12,900,385.69	-21,285,921.66	-9,910,513.04	-209,453,568.97	5,674,344.14	-459,404,225.03
资产总额	10,905,585,289.71	8,515,339,681.79	4,875,907,649.82	1,132,094,137.57	1,559,971,109.71	1,243,027,354.59	25,745,870,514.01
负债总额	-5,377,937,332.51	-1,977,218,546.39	-1,124,476,859.49	-573,833,116.03	-2,876,704,831.21	-1,187,693,325.72	-10,742,477,359.91
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	1,135,056,559.90	1,459,992,042.08	284,588,937.16	-	-	2,879,637,539.14
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	251,904,334.17	499,564,221.73	411,728,373.52	2,684,088.85	-	-	1,165,881,018.27

## (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	112,487,807.30
1 至 2 年	717,531.89
2 至 3 年	490,548.18
3 年以上	11,288,589.69
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	124,984,477.06

## (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币



类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	322,981.72	0.26	322,981.72	100.00						
其中:										
按组合计提坏账准备	124,661,495.34	99.74	2,909,148.44	2.33	121,752,346.90	102,673,127.33	100.00	1,132,801.12	1.10	101,540,326.21
其中:										
合计	124,984,477.06	/	3,232,130.16	/	121,752,346.90	102,673,127.33	/	1,132,801.12	/	101,540,326.21

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			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收租金	322,981.72	322,981.72	100.00	注
合计	322,981.72	322,981.72	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

注: 本公司部分租户存在经营状态异常的现象, 本公司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。

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 信用风险组合

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
政府、国有企业及关联方	94,973,124.94	2,907,898.44	3.06
第三方	29,688,370.40	1,250.00	0.00
合计	124,661,495.34	2,909,148.44	

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

单位: 元币种: 人民币

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	
应收账款坏账准备	1,132,801.12	2,099,329.04				3,232,130.16
合计	1,132,801.12	2,099,329.04				3,232,130.16

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 2020 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	42,460,574.81	33.97%	1,300,062.93

苏州工业园区规建委（含市政工程部）	14,536,093.30	11.63%	445,067.83
苏州工业园区教育局	12,200,924.72	9.76%	373,569.37
苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司(*)	11,849,456.36	9.48%	362,808.07
苏滁现代产业园财政局	9,992,000.00	7.99%	305,936.25
	91,039,049.19	72.83%	2,787,444.45

\*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 112,116.84 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：

适用  不适用

## 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	94,705,252.11	72,472,468.81
合计	94,705,252.11	72,472,468.81

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

#### (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

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	60,841,284.56
1 至 2 年	28,603,863.81
2 至 3 年	339,830.77
3 年以上	8,160,749.86
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	97,945,729.00

**(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	16,487,066.44	38,766,475.04
统借统还款项	62,318,593.06	20,044,104.16
往来款	11,687,681.43	6,428,749.75
保证金及其他	7,452,388.07	9,217,999.91
合计	97,945,729.00	74,457,328.86

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	1,984,860.05			1,984,860.05
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,255,616.84			1,255,616.84
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	3,240,476.89			3,240,476.89

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

单位：元币种：人民币

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 坏账准备	1,984,860.05	1,255,616.84				3,240,476.89
合计	1,984,860.05	1,255,616.84				3,240,476.89

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

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	69,088,355.79	2 年以内	70.54	2,114,103.69
中新海虞(注 2)	往来款	2,014,083.97	2 年以内	2.06	61,630.97
海归子女学校(注 3)	往来款	1,500,000.00	1 年以内	1.53	45,900.00
中新苏通(注 4)	往来款	1,403,834.73	2 年以内	1.43	42,957.34
苏州工业园区管理委员会	代垫款项	604,199.34	1 年以内	0.62	18,488.50
合计	/	74,610,473.83	/	76.18	2,283,080.50

注 1：本公司应收中新凤凰的款项为派遣人员费用人民币 6,769,762.73 元，统借统还本金及利息人民币 62,318,593.06 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 2,014,083.97 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 1,500,000.00 元。

注 4：本公司应收中新苏通的款项为派遣人员费用人民币 1,403,834.73 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

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,402,269,158.56		3,402,269,158.56	3,059,269,158.55		3,059,269,158.55
对联营、合营企业投资	276,185,676.20		276,185,676.20	204,732,102.92		204,732,102.92
合计	3,678,454,834.76		3,678,454,834.76	3,264,001,261.47		3,264,001,261.47

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	减值准备期末余额
中新教育	4,500,000.00			4,500,000.00		
中新智地	1,269,649,563.47			1,269,649,563.47		
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	49,000,000.00		91,000,000.00		
中新嘉善	290,700,000.00	204,000,000.00		494,700,000.00		
中新凤凰	96,000,000.00			96,000,000.00		
中新私人	2,562,840.00			2,562,840.00		
中新产投		90,000,000.00		90,000,000.00		
合计	3,059,269,158.56	343,000,000.00		3,402,269,158.56		

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
锐新投资	25,336,305.12			-272,202.28						25,064,102.84	
道华管理	1,765,350.35			317.65						1,765,668.00	
小计	27,101,655.47			-271,884.63						26,829,770.84	
二、联营企业											
东吴中新	67,310,832.11			2,580,092.97	-3,218,907.65					66,672,017.43	
中新兴富	106,327,421.74	44,127,000.00		27,571,965.05						178,026,386.79	
苏银发展	3,992,193.60			2,265,307.54			1,600,000.00			4,657,501.14	
小计	177,630,447.45	44,127,000.00		32,417,365.56	-3,218,907.65		1,600,000.00			249,355,905.36	
合计	204,732,102.92	44,127,000.00		32,145,480.93	-3,218,907.65		1,600,000.00			276,185,676.20	

其他说明：

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

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,266,102,487.63	227,675,970.18	972,887,589.78	568,722,026.22
其他业务	19,299,736.13	17,821,611.38	101,073,365.79	74,105,651.20
合计	1,285,402,223.76	245,497,581.56	1,073,960,955.57	642,827,677.42

## (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	土地开发	多元化业务及其他	合计
商品类型			
按经营地区分类			
中国大陆	817,785,802.79	183,075,224.37	1,000,861,027.16
市场或客户类型			
合同类型			
提供服务	817,785,802.79	183,075,224.37	1,000,861,027.16
按商品转让的时间分类			
在某一时点确认收入		143,460,897.10	143,460,897.10
在某一时间段内确认收入	817,785,802.79	39,614,327.27	857,400,130.06
按合同期限分类			
按销售渠道分类			
合计	817,785,802.79	183,075,224.37	1,000,861,027.16

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

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	508,970,772.96	341,353,382.37
权益法核算的长期股权投资收益	32,145,480.93	8,937,582.42
处置长期股权投资产生的投资收益		54,449,420.22
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		
合计	541,116,253.89	404,740,385.01

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

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明

非流动资产处置损益	-8,234,555.04	
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）	72,725,592.24	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	26,139,963.95	
企业取得子公司、联营企业及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		
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、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	5,259,500.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	8,772,153.23	
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	-3,160,408.36	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,694,282.78	
所得税影响额	-20,794,944.18	
少数股东权益影响额	-51,033,860.11	
合计	31,367,724.51	

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

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.41	0.87	0.87
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.13	0.85	0.85

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

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：2021 年 4 月 14 日

### 修订信息

适用 不适用