

苏州新港物业服务有限公司  
审计报告

天衡苏专字（2019）00158号



05122019070046433294  
报告文号：天衡苏专字[2019]00158号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所

# 审计报告

天衡苏专字（2019）00158号

苏州新港物业服务有限公司全体股东：

我们接受委托，对苏州新港物业服务有限公司（以下简称“贵公司”）截至2019年5月31日的合并净资产及相关的合并资产和合并负债进行了审计。我们的审计是在贵公司提供的会计资料及其他相关资料的基础上进行的。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

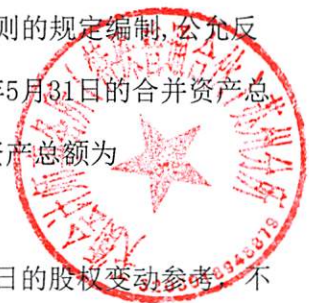
审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，贵公司合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2019年5月31日的合并净资产状况。即：贵公司截至2019年5月31日的合并资产总额为621,519,631.05元，合并负债总额为578,735,593.48元，合并净资产总额为42,784,037.57元，其中归属于母公司的净资产为40,264,011.99元。

本报告书仅供苏州新港物业服务有限公司2019年5月31日为基准日的股权变动参考，不适用于其他用途。



[本页无正文，为苏州新港物业服务有限公司 2019 年 5 月 31 日净资产审计报告（天衡苏专字（2019）00158 号）之签章页]

附件：

1. 苏州新港物业服务有限公司 2019 年 5 月 31 日资产负债表
2. 苏州新港物业服务有限公司 2019 年 5 月 31 日资产负债表附注

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

史文明



中国注册会计师：

高蕾



# 合并资产负债表

2019年5月31日

编制单位：苏州新港物业服务有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2019年5月31日	负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2019年5月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	五、1	201,934,485.36	短期借款	五、11	30,000,000.0000
结算备付金			向中央银行借款		
拆出资金			吸收存款及同业存放		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			拆入资金		
衍生金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应收票据及应收账款	五、2	19,346,336.94	衍生金融负债		
其中：应收票据		-	应付票据及应付账款	五、12	67,219,991.27
应收账款		19,346,336.94	预收款项	五、13	26,717,297.49
预付款项	五、3	3,525,604.52	卖出回购金融资产款		
应收保费			应付手续费及佣金		
应收分保账款			应付职工薪酬	五、14	4,669,671.60
应收分保合同准备金			应交税费	五、15	4,542,248.23
其他应收款	五、4	234,261,763.39	其他应付款	五、16	41,001,938.08
其中：应收利息		-	其中：应付利息		-
应收股利		-	应付股利		-
买入返售金融资产			应付分保账款		
存货	五、5	163,145.98	保险合同准备金		
持有待售资产			代理买卖证券款		
一年内到期的非流动资产			代理承销证券款		
其他流动资产	五、6	5,900,444.05	持有待售负债		
流动资产合计		465,131,780.24	一年内到期的非流动负债	五、17	38,500,000.00
非流动资产：			其他流动负债	五、18	22,785,253.43
发放贷款及垫款			流动负债合计		235,436,400.10
可供出售金融资产			非流动负债：		
持有至到期投资			长期借款	五、19	339,800,000.00
长期应收款			应付债券		
长期股权投资			其中：优先股		
投资性房地产			永续债		
固定资产	五、7	23,336,106.74	长期应付款	五、20	3,499,193.38
在建工程	五、8	131,965,453.56	长期应付职工薪酬		
生产性生物资产			预计负债		
油气资产			递延收益		
无形资产	五、9	49,508.86	递延所得税负债		
开发支出			其他非流动负债		
商誉			非流动负债合计		343,299,193.38
长期待摊费用	五、10	1,036,781.65	负债合计		578,735,593.48
递延所得税资产			所有者权益（或股东权益）：		
其他非流动资产			实收资本（股本）	五、21	20,000,000.00
非流动资产合计		156,387,850.81	其他权益工具		
资产总计		621,519,631.05	其中：优先股		
			永续债		
			资本公积		
			减：库存股		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积	五、22	317,266.37
			一般风险准备		-
			未分配利润	五、23	19,946,745.62
			归属于母公司所有者权益合计		40,264,011.99
			少数股东权益		2,520,025.58
			所有者权益（或股东权益）合计		42,784,037.57
			负债和所有者权益（或股东权益）总计		621,519,631.05



法定代表人：邹立波

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程波清

## 资产负债表

2019年5月31日

编制单位：苏州新港物业服务有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2019年5月31日	负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2019年5月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金		63,701,218.70	短期借款		30,000,000.0000
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-
衍生金融资产		-	衍生金融负债		-
应收票据及应收账款	十二、1	11,632,943.55	应付票据及应付账款		3,549,560.65
其中：应收票据		-	预收款项		20,737,284.63
应收账款		11,632,943.55	应付职工薪酬		2,575,172.73
预付款项		2,772,950.30	应交税费		2,278,106.9500
其他应收款	十二、2	135,106,103.78	其他应付款		34,740,326.8800
其中：应收利息		-	其中：应付利息		-
应收股利		-	应付股利		-
存货		82,933.08	持有待售负债		-
持有待售资产		-	一年内到期的非流动负债		38,500,000.0000
一年内到期的非流动资产		-	其他流动负债		21,252,058.1400
其他流动资产		167,480.16	流动负债合计		153,632,509.9800
流动资产合计		213,463,629.57	非流动负债：		
非流动资产：			长期借款		48,500,000.0000
可供出售金融资产		-	应付债券		-
持有至到期投资		-	其中：优先股		-
长期应收款		-	永续债		-
长期股权投资	十二、3	16,000,000.00	长期应付款		3,499,193.38
投资性房地产		-	长期应付职工薪酬		-
固定资产		3,848,587.35	预计负债		-
在建工程		-	递延收益		-
生产性生物资产		-	递延所得税负债		-
油气资产		-	其他非流动负债		-
无形资产		49,508.86	非流动负债合计		51,999,193.38
开发支出		-	负债合计		205,631,703.36
商誉		-	所有者权益（或股东权益）：		
长期待摊费用		1,036,781.65	实收资本（股本）		20,000,000.00
递延所得税资产		-	其他权益工具		-
其他非流动资产		-	其中：优先股		-
非流动资产合计		20,934,877.86	永续债		-
资产总计		234,398,507.43	资本公积		-
			减：库存股		-
			其他综合收益		-
			专项储备		-
			盈余公积		317,266.37
			未分配利润		8,449,537.70
			所有者权益（或股东权益）合计		28,766,804.07
			负债和所有者权益（或股东权益）总计		234,398,507.43



法定代表人：邹立波

主管会计工作负责人：张伟

会计机构负责人：程波清

## 苏州新港物业服务有限公司

### 2019年5月31日资产负债表附注

#### 一、公司基本情况

苏州新港物业服务有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），原名苏州新港物业管理有限公司，于2008年6月11日更名并取得注册号为320512000000381的企业法人营业执照。原系苏州苏高新集团有限公司（原名：苏州高新区经济发展集团总公司）的全资子公司，成立于1994年，原注册资本人民币500万元。

根据苏州苏高新集团有限公司与苏州新区高新技术产业股份有限公司于2003年9月5日签订的《转让合同书》，苏州苏高新集团有限公司将其拥有的全资子公司苏州新港物业服务有限公司15%的股权以94.13万元的价格转让给苏州新区高新技术产业股份有限公司。上述股权转让的法律变更手续已办理工商行政登记。

2011年2月，公司增加注册资本500.00万元，由苏州苏高新集团有限公司增加投入425.00万元，由苏州新区高新技术产业股份有限公司增加投入75.00万元，增资后公司注册资本1,000.00万元，其中：苏州苏高新集团有限公司占股权比例为85.00%，苏州新区高新技术产业股份有限公司占股权比例为15.00%。

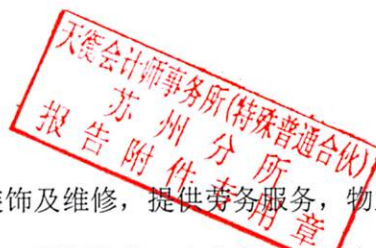
2013年11月，公司增加注册资本1,000.00万元，由苏州苏高新集团有限公司增加投入850.00万元，由苏州新区高新技术产业股份有限公司增加投入150.00万元，增资后公司注册资本2,000.00万元，其中：苏州苏高新集团有限公司占股权比例为85.00%，苏州新区高新技术产业股份有限公司占股权比例为15.00%。

公司法定代表人：邹立波。

公司住所：苏州高新区玉山路105号3楼。

统一社会信用代码：91320505251617013D。

公司经营范围：房屋及房屋配套设施的经营，室内装饰及维修，提供劳务服务，物业管理服务，园林绿化工程、园林绿化养护，植物租摆；销售：日用杂品、办公家具、五金、百货。零售：烟花爆竹；停车场经营；销售：办公用品、办公设备、食品、食用农产品、洗涤用品、化妆品、文化用品；信息服务软件开发与应用；计算机和网络产品的信息技术咨询与服



务；办公用品、办公设备、办公家具、家用电器、仪表仪器、计算机软件(除计算机信息系统安全专用产品)租赁。(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)。

截止2019年5月31日，公司的子公司、分支机构情况：

1、子公司分别是：

(1) 苏州新港市政绿化服务有限公司，设立于2011年4月13日，为本公司全资设立的子公司，注册资本1200万元，现取得注册号为320512000142192的企业法人营业执照，公司法定代表人：崔晓冬，公司住所：苏州高新区通安镇华金路225号。2016年12月19日，换取统一社会信用代码为913205055725967941的营业执照。

公司经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：承接：市政工程及设施养护、绿化工程及养护、环卫保洁、垃圾清运、市政照明工程、园林绿化施工；市政环境卫生设施设备、市政环境卫生专业车辆以及垃圾压缩设备的销售及售后服务；水处理、大气污染治理、空气净化、固体废弃物处理、餐厨垃圾处理的相关设备的设计、销售及售后服务；市政环境卫生的技术开发、工程建设咨询服务；市政环境卫生设施的建设、运营；销售、租赁：办公用品、办公设备。(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)。

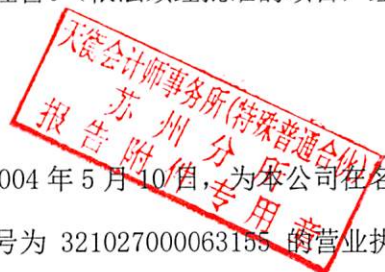
(2) 苏州科尚物业服务有限公司，设立于2014年12月31日，注册资本500万元，本公司占股80%，现取得注册号为320512000229000的企业法人营业执照，公司法定代表人：崔晓冬，公司住所：苏州高新区科发路101号致远国际商务大厦南楼310。2016年4月12日，换领了由苏州市虎丘区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91320505323566332U的营业执照。

公司经营范围：物业管理服务；房屋及房屋配套设施的经营；室内装饰及维修；园林绿化工程、园林绿化养护、植物租摆；市政保洁养护；停车场经营。(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)。

2、分支机构分别是：

(1) 苏州新港物业服务有限公司扬州分公司，设立于2004年5月10日，为本公司在名兴花园、名仕花园等实行物业管理的分支机构，现取得注册号为321027000063155的营业执照，负责人：崔晓冬，营业场所：扬州市康民路68号101。2016年4月18日，换领了由扬州市邗江工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为9132100376243784XF的营业执照。

经营范围：许可经营项目：无。



一般经营项目：物业管理服务；停车场管理服务；室内装饰及维修；房屋及房屋配套设施租赁。（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）

（2）苏州新港物业服务有限公司工业园区分公司，设立于2000年6月15日，为本公司在苏州工业园区嘉怡苑等实行物业管理的分支机构，现取得注册号为320594000006199的营业执照，负责人：崔晓冬，营业场所：苏州工业园区馨都广场嘉怡苑。2017年2月4日，换领了由江苏省苏州工业园区工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为91320594762844488F的营业执照。

经营范围：许可经营项目：停车场经营。

一般经营项目：物业管理；房屋及房屋配套设施的经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（3）苏州新港物业服务有限公司科技城分公司，设立于2008年7月31日，为本公司在苏州科技城范围内实行物业管理的分支机构，现取得注册号为320512000086533的营业执照，负责人：崔晓冬，营业场所：苏州高新区科创路18号。2016年12月19日，换领了由苏州市虎丘区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91320505678349943E的营业执照。

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：房屋及房屋配套设施的经营、室内装饰及维修，物业管理服务。销售、租赁：办公用品和办公设备。（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）

（4）苏州新港物业服务有限公司水电安装维修分公司，设立于1997年12月17日，主要从事本公司进行物业管理的区域范围内实行水电安装维修的分支机构，现取得注册号为320512000009774的营业执照，负责人：崔晓冬，营业场所：苏州高新区金山路88号新港大厦附房内。2016年12月19日，换领了由苏州市虎丘区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91320505762844496D的营业执照。

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：水电安装维修、房屋维修，墙面清洗、管道疏通、家政服务、五金电器、水暖配件、电梯、空调、家电维修。（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）

（5）苏州新港物业服务有限公司绿化工程分公司，设立于1997年3月27日，主要从事本公司进行物业管理的区域范围内实行绿化建设和管理的分支机构，现取得注册号为320512000009766的营业执照，负责人：崔晓冬，营业场所：苏州高新区金山路88号新港大



厦附房内。2016年12月19日，换领了由苏州市虎丘区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为913205057628445093的营业执照。

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：园林绿化工程、建筑小品、绿化管理，经销：建筑材料、园林产品。（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）

（6）苏州新港物业服务有限公司贵州分公司，设立于2018年3月20日，为本公司在贵州铜仁市开展物业服务的分支机构，现取得统一社会信用代码为91520603MA6GUNRP5E的营业执照，负责人：崔晓冬，营业场所：贵州省铜仁市万山区谢桥新区铜大高速出口左侧万山区电商生态城14号楼2层4207号。经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（代主体公司承接相关业务。）

本公司2019年1-5月纳入合并范围的子公司共2户，详见本附注六“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 2、持续经营

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至2019年5月31日止的2019年1-5月财务报表。

## 三、重要会计政策、会计估计

### 1、遵循企业会计准则的声明

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

### 2、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。



### 3、营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的各方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，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并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账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子



公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分应当冲减少数股东权益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（一）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（二）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（三）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（五）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，应当按照前述规定进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

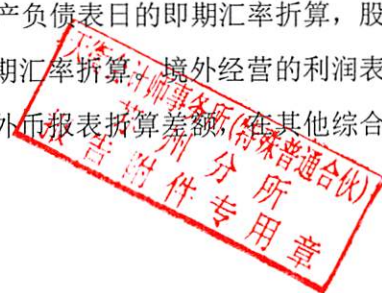
于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日仍采用交易发生日的即期汇率折算。

### （2）外币财务报表的折算

境外经营的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；境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年末汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中列示。

## 10、金融工具

### （1）金融资产



①金融资产于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款及应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

②金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值确认。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

### ③金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

贷款及应收款项和持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以成本法计量。

### ④金融资产减值

本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

A、以摊余成本计量的金融资产的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

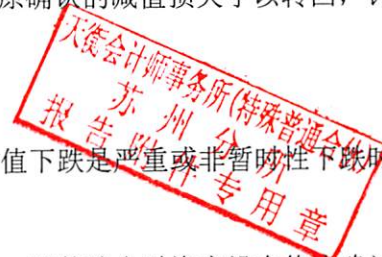
本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

#### B、可供出售金融资产减值：

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原



直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

对可供出售债务工具投资确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

#### ⑤金融资产终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，本公司终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

#### (2) 金融负债

①金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

#### ④金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

#### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考计量日市场参与者在主要市场或最有利市场中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## 11、应收款项

## (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款期末余额 100 万元以上(含 100 万元), 其他 应收款期末余额大于 30 万元的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其预计未来现金流量现值低 于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备

## (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项, 与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合, 根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据及坏账准备的计提方法:

组合类别	坏账准备计提方法
组合一、根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例	账龄分析法
组合二、对应收款项中应收关联方、保证金及行政事业单位等款项均进行单独减值测试, 如有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备, 如减值测试未发现减值的, 则不计提坏账准备。	个别认定法

组合一中, 采用账龄分析法计提的坏账准备:

账龄	计提标准
1 年(含 1 年)以内	不计提
1-2 年(含 2 年)	按其余余额的 10%计提
2-3 年(含 3 年)	按其余余额的 20%计提
3 年以上	按其余余额的 30%计提

## (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。对于逾期的卖方信贷, 按照逾期信贷的金额全额计提坏账准备。

对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经公司董事会或股东大会批准后核销时，冲销提取的坏账准备。

## 12、长期股权投资

### (1) 重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

### (2) 投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。



②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

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

③因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

### (3) 后续计量及损益确认方法

#### ①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、6 进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

#### ②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在长期股权投资成本中；对于初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整

长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

(4) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

### 13、 固定资产

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

(2) 本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	40年	5%	2.375%
运输设备	8-10年	5%	11.875%—9.5%
办公设备及其他设备	5年	5%	19.00%
电子设备	5年	5%	19.00%

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

### 14、 借款费用

(1) 借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

(2) 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，开始借款费用的资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化。

以后发生的借款费用计入当期损益。

### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根据在资本化期间内累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。

## 15、无形资产

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 无形资产的摊销方法

①对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。

类别	使用寿命（年）
车位使用权	20

本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

②对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

(3) 内部研究开发项目

①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

②研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 16、长期资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对商誉、使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

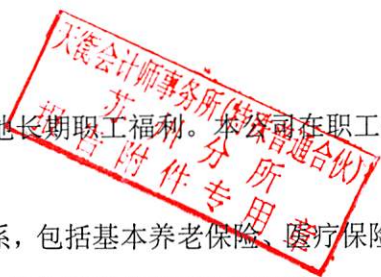
## 17、长期待摊费用

长期待摊费用按其受益期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 18、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。



在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 19、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

## 四、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	简易征收的按应税收入计缴；一般计税方法征收的按销项税额扣除当前允许抵扣的进项税额后的差额计缴	3%、5%、6%、13%、16%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴 从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

根据《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 号文），企业自 2019 年 4 月 1 日起，销售货物收入增值税税率由 16%调整为 13%。

### 2、税收优惠

无。

## 五、合并财务报表主要项目注释

（以下如无特别说明，均以 2019 年 5 月 31 日为截止日，金额以人民币元为单位）



## 1、货币资金

项目	期末余额
现金	-
银行存款	199,265,306.66
其他货币资金【注】	2,669,178.70
合计	201,934,485.36

【注】其他货币资金期末余额为2,669,178.70元，系保函保证金。

## 2、应收票据及应收账款

项目	期末余额
应收票据	-
应收账款	19,346,336.94
合计	19,346,336.94

## (1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	19,346,336.94	97.71%			19,346,336.94
其中：组合二	19,346,336.94	97.71%			19,346,336.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	452,476.41	2.29%	452,476.41	100.00%	-
合计	19,798,813.35	100.00%	452,476.41	100.00%	19,346,336.94

## (2) 期末余额较大的应收账款

单位名称	期末余额	款项性质或内容
苏州高新地产集团有限公司	4,946,464.60	物业费
苏州中晟宏芯信息科技有限公司	3,067,488.75	物业费
苏州市姑苏区环境卫生管理所	2,434,365.00	设备款
苏州科技城社会事业服务中心	710,181.43	物业费、水电费
苏州高新区经济发展和改革局	600,000.00	物业费
合计	11,758,499.78	

(3) 应收账款期末余额含应收持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位和关联方款项，详见附注七。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示:

账龄	期末余额	
	金额	比例
一年以内	3,398,407.52	96.39%
一至二年	8,502.00	0.24%
二至三年	14,440.00	0.41%
三年以上	104,255.00	2.96%
合计	3,525,604.52	100.00%

(2) 期末余额较大的预付账款

单位名称	期末余额	款项性质或内容
国网江苏省电力公司苏州供电公司	1,783,795.24	电费
中国石化销售有限公司江苏苏州石油分公司	589,765.20	油费
苏州高新区自来水有限公司	189,725.13	水费
苏州苏高新集团有限公司	180,316.80	房租
苏州金狮大厦发展管理有限公司	161,704.10	物业费
合计	2,905,306.47	

(3) 预付帐款期末余额中含预付持公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位和关联方款项, 详见附注七。

4、其他应收款

项目	期末余额
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	234,261,763.39
合计	234,261,763.39

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例	金额	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	234,261,763.39	100.00%	-	234,261,763.39

其中：组合二	234,261,763.39	100.00%	-	-	234,261,763.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	234,261,763.39	100.00%	-	-	234,261,763.39

## (2) 期末余额较大的其他应收款

单位名称	期末余额	款项性质或内容
苏州苏高新集团有限公司	217,581,475.67	借款
苏州永新置地有限公司	5,791,227.23	往来款
苏州新创建设发展有限公司	3,916,383.84	往来款
苏州市妇女儿童活动中心	491,391.45	往来款
合计	227,780,478.19	

(3) 其他应收款期末余额中含应收持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位和关联方款项，详见附注七。

## 5、存货

存货类别	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	163,145.98	-	163,145.98
合计	163,145.98	-	163,145.98

## 6、其他流动资产

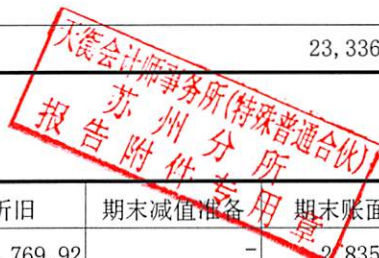
项目	期末余额
预缴税金	174,326.53
待抵扣进项税	5,726,117.52
合计	5,900,444.05

## 7、固定资产

项目	期末余额
固定资产	23,335,906.79
固定资产清理	199.95
合计	23,336,106.74

## (1) 固定资产分类情况

项目	期末账面原值	期末累计折旧	期末减值准备	期末账面价值
房屋建筑物	4,640,384.35	1,804,769.92	-	2,835,614.43
办公设备及其他设备	3,070,144.92	2,244,377.18	-	825,767.74





项目	期末账面原值	期末累计折旧	期末减值准备	期末账面价值
运输设备	33,129,996.06	13,501,744.45	-	19,628,251.61
专用设备	42,931.03	6,182.10		36,748.93
电子设备	64,907.95	55,383.87	-	9,524.08
合计	40,948,364.31	17,612,457.52	-	23,335,906.79

(2) 期末固定资产未出现需计提减值准备的情形。

## 8、在建工程

种类	期末余额
在建工程	131,965,453.56
工程物资	-
合计	131,965,453.56

在建工程情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
金山路生活垃圾集运中心	68,514,314.23		68,514,314.23
环山路生活垃圾集运中心	400,096.19		400,096.19
科技城生活垃圾集运中心	63,051,043.14	-	63,051,043.14
合计	131,965,453.56	-	131,965,453.56

## 9、无形资产

项目	期末账面原值	期末累计摊销	期末减值准备	期末账面价值
车位使用权	110,000.00	60,491.14	-	49,508.86
合计	110,000.00	60,491.14	-	49,508.86

## 10、长期待摊费用

项目	期初余额	本期摊销额	期末余额
厂房改造费	1,088,067.90	51,286.25	1,036,781.65
合计	1,088,067.90	51,286.25	1,036,781.65

## 11、短期借款

短期借款列示

项目	期末余额
保证借款【注】	30,000,000.00
合计	30,000,000.00

【注】保证借款由苏州苏高新集团有限公司提供担保。

## 12、应付票据及应付账款

项目	期末余额
应付票据	-
应付账款	67,219,991.27
合计	67,219,991.27

## (1) 应付账款账龄结构

账龄	期末余额	
	金额	比例
一年以内	66,540,045.06	98.98%
一至二年	501,187.99	0.75%
二至三年	26,162.36	0.04%
三年以上	152,595.86	0.23%
合计	67,219,991.27	100.00%

## (2) 期末余额较大的应付账款

单位名称	期末余额	款项性质或内容
苏州建鑫建设集团有限公司	55,659,716.60	工程款
国网江苏省电力公司苏州供电公司	3,433,446.35	电费
苏州泳锌高新技术发展控股有限公司	2,031,594.74	设备款
苏州新高置地有限公司	1,248,000.00	代建管理费
江苏国威保安服务有限公司	691,740.00	服务费
合计	63,064,497.69	

(3) 应付账款期末余额中无应付持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位和关联方款项。

## 13、预收账款

## (1) 账龄结构

账龄	期末余额
一年以内	26,704,244.58
一至二年	20.00
二至三年	595.30
三年以上	12,437.61
合计	26,717,297.49

(2) 预收账款期末余额中含预收持公司5% (含5%) 以上表决权股份的股东单位和关联方款项, 详见附注七。

#### 14、应付职工薪酬

##### (1) 应付职工薪酬列示

项目	期末余额
一、短期薪酬	4,669,671.60
二、离职后福利-设定提存计划	-
三、辞退福利	-
四、一年内到期的其他福利	-
合计	4,669,671.60

##### (2) 短期薪酬列示

项目	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,669,671.60
2、职工福利费	-
3、社会保险费	-
其中: 医疗保险费	-
工伤保险费	-
生育保险费	-
4、住房公积金	-
5、工会经费和职工教育经费	-
6、短期带薪缺勤	-
7、短期利润分享计划	-
合计	4,669,671.60

#### 15、应交税费

项目	期末余额
企业所得税	4,062,653.42
增值税	96,982.82
房产税	197,277.90
城市建设维护税	37,570.69
教育费附加	15,527.22
土地使用税	50,765.34
个人所得税	81,470.84
合计	4,542,248.23

#### 16、其他应付款

项目	期末余额
应付利息	-

项目	期末余额
应付股利	-
其他应付款	41,001,938.08
合计	41,001,938.08

## (1) 其他应付款按款项性质列示

单位名称	账面余额
保证金	16,870,480.79
往来款	24,131,457.29
合计	41,001,938.08

(2) 其他应付款期末余额中含应付持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位和关联方款项, 详见附注七。

## 17、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额
保证借款	38,500,000.00
合计	38,500,000.00

## 18、其他流动负债

项目	期末余额
预提保洁费	8,272,051.88
预提公建养护费	12,735,731.34
预提垃圾清运费	1,777,470.21
合计	22,785,253.43

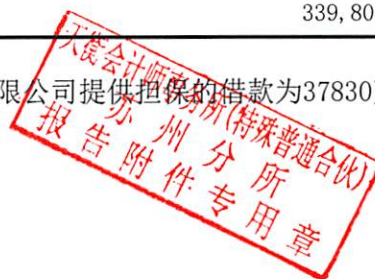
## 19、长期借款

## (1) 长期借款分类

借款类别	期末余额
保证借款【注】	339,800,000.00
合计	339,800,000.00

(2) 截止2019年5月31日, 由苏州苏高新集团有限公司提供担保的借款为37830万元, 其中3850万元重分类至一年内到期的非流动负债。

## 20、长期应付款



项目	期末余额
开发商移交的小区管理基金	3,499,193.38
合计	3,499,193.38

## 21、实收资本

股东名称	期末余额	
	出资金额	出资比例
苏州苏高新集团有限公司	17,000,000.00	85.00%
苏州新区高新技术产业股份有限公司	3,000,000.00	15.00%
合计	20,000,000.00	100.00%

## 22、盈余公积

项目	期末余额
法定盈余公积	317,266.37
合计	317,266.37

## 23、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
期初未分配利润	10,274,071.51	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	9,672,674.11	-
减：提取法定盈余公积	-	10%
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	19,946,745.62	-

## 六、在其他主体中权益的披露

## 1、在子公司中的权益

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
苏州新港市政绿化服务有限公司	国有	1200万	许可经营项目：无一般经营项目：承接：市政工程及设施养护、绿化工程及养护、环卫保洁、垃圾清运、市政照明工程、园林绿化施工。（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）。
苏州科尚物业服务有限公司	国有	500万	许可经营项目：无一般经营项目：物业管理服务；房屋及房屋配套设施的经营；室内装饰及维修；园林绿化工程、园林绿化养护、植物租摆；市政保洁养护；停车场经营。（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）。

(续)

子公司全称	期末实际 出资额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)
苏州新港市政绿化服务有限公司	1200万		100.00	100.00
苏州科尚物业服务有限公司	400万		80.00	80.00

## 七、关联方及关联方交易

### 1、存在控制关系的关联方

关联方名称	经济性质 或类型	主营业务	与公司 关系
苏州苏高新集团有限公司(以下简称“苏高新集团”)	有限责任 公司	基础设施及配套设施的开发、建设;公共服务设施建设;写字楼和酒店管理、物业管理、自有房屋租赁;厂房和设备租赁业务;为住宅区提供配套服务;工程管理;项目管理;采购供应开发项目和配套设施所需的基建材料和相关的生产资料;商务信息咨询服务;资产管理,项目投资,实业投资;旅游服务、项目投资开发;高新技术研发设计;提供担保业务(融资性担保业务除外),高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。	控股股 东

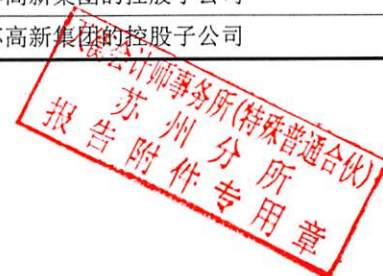
### 2、其他关联方情况

关联方名称	关联关系
苏州新区高新技术产业股份有限公司(以下简称“苏高新股份”)	公司股东
苏州科技城生物医学技术发展有限公司(以下简称“生物医学”)	苏高新集团的控股子公司
苏州永华房地产开发有限公司(以下简称“永华房地产”)	苏高新集团的控股子公司
苏州高新地产集团有限公司(以下简称“高新地产”)	苏高新集团的控股子公司
苏州高新地产集团有限公司扬州分公司(以下简称“扬州高新地产”)	苏高新集团的控股子公司
苏州永新置地有限公司(以下简称“永新置地”)	苏高新集团的控股子公司
苏州金狮大厦发展管理有限公司(以下简称“金狮大厦”)	苏高新集团的控股子公司
苏州新区创新科技投资管理有限公司(以下简称“创新科技”)	苏高新集团的控股子公司
苏州新合盛融资租赁有限公司(以下简称“新合盛融资租赁”)	苏高新集团的控股子公司
苏州市小茅山铜铅锌矿(以下简称“小茅山”)	苏高新集团的控股子公司
苏州苏铜科嘉机电工程有限公司(以下简称“苏铜科嘉”)	苏高新集团的控股子公司
苏州高新区自来水有限公司(以下简称“自来水”)	苏高新集团的控股子公司
苏州高新北控中科成环保产业有限公司(以下简称“苏高新北控中科”)	苏高新集团的控股子公司
苏州高新旅游产业集团有限公司(以下简称“苏高新旅游”)	苏高新集团的控股子公司
苏州狮山广场发展有限公司(以下简称“狮山广场”)	苏高新集团的控股子公司

### 3、关联交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

销售商品/提供劳务情况表:



关联方	交易内容	本期发生额
生物医学	物业费收入	4,106,754.78
永新置地	物业费、车位费收入	609,855.66
高新地产	物业费、车位费收入	320,040.57
扬州高新地产	物业费、车位费收入	14,209.71
创新科技	物业费收入	679,245.28
新合盛融资租赁	物业费收入	6,125.91
苏高新北控中科	销售商品	55,256.04
自来水	服务费收入	1,202,966.66
苏高新旅游	物业费、车位费收入	47,237.29

## 采购商品/接受劳务情况表:

关联方	关联交易内容	本期发生额
苏铜科嘉	采购劳务服务	267,975.00
自来水	水费支出	634,293.44
金狮大厦	物业费	181,535.74

## (2) 关联租赁情况

## 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费
苏高新集团	房屋	901,584.00

## (3) 关联担保情况

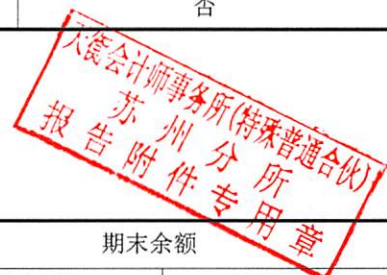
## 本公司作为被担保方

担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏高新集团	3750万元	2016-12-31	2019-11-30	否
苏高新集团	16000万元	2018-6-22	2028-6-30	否
苏高新集团	4950万元	2018-8-2	2020-8-2	否
苏高新集团	13130万元	2019-2-3	2029-2-2	否
苏高新集团	3000万	2019-5-28	2020-5-28	否

## 4、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	高新地产	4,946,464.60	-



项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	永华房地产	269,240.50	-
应收账款	苏高新旅游	5,200.00	-
预付账款	自来水	189,725.13	-
预付账款	金狮大厦	161,704.10	-
预付账款	苏高新集团	180,316.80	-
其他应收款	苏高新集团	217,581,475.67	-
其他应收款	永新置地	5,791,227.23	-
其他应收款	创新科技	13,151.17	-
其他应收款	新合盛融资租赁	1,463.96	-
其他应收款	自来水	34,949.80	-
其他应收款	狮山广场	86,168.06	-

## (2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额
预收账款	创新科技	3,464.33
其他应付款	金狮大厦	51,955.00
其他应付款	高新地产	30,000.00
其他应付款	小茅山	34,511.50
其他流动负债	生物医学	7,688,464.76

## 八、其他事项

截止2019年5月31日，公司无需要披露的其他重要事项。

## 九、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收票据及应收账款

项目	期末余额
应收票据	-
应收账款	11,632,943.55
合计	11,632,943.55

## (1) 应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	11,632,943.55	96.26%	-	-	11,632,943.55



类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
其中：组合二	11,632,943.55	96.26%	-	-	11,632,943.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	452,476.41	3.74%	452,476.41	100.00%	-
合计	12,085,419.96	100.00%	452,476.41	100.00%	11,632,943.55

## (2) 期末余额较大的应收账款

单位名称	期末余额	款项性质或内容
苏州高新地产集团有限公司	4,946,464.60	物业费
苏州科技城发展集团有限公司	347,922.22	物业费
苏州科技城社会事业服务中心	624,814.98	物业费
苏州高新区公共交通有限公司	559,158.00	物业费
苏州高新区经济发展和改革局	600,000.00	物业费
合计	7,078,359.80	

## 2、其他应收款

项目	期末余额
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	135,106,103.78
合计	135,106,103.78

## (1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	135,106,103.78	100.00%	-	-	135,106,103.78
其中：组合二	135,106,103.78	100.00%	-	-	135,106,103.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	135,106,103.78	100.00%	-	-	135,106,103.78

## 3、长期股权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	16,000,000.00	-	16,000,000.00
合计	16,000,000.00	-	16,000,000.00

## 对子公司投资

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
苏州新港市政绿化服务有限公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	-	-
苏州科尚物业服务服务有限公司	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00	-	-
合计	16,000,000.00	-	-	16,000,000.00	-	-

苏州新港物业服务有限公司

2019年7月24日

