

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司
2014 年度、2013 年度及 2012 年
的合并财务报表及审计报告



审计报告

众会字(2015)第 4531 号

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司：

我们审计了后附的苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（以下简称“兆润控股集团”）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2014 年度、2013 年度及 2012 年的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并所有者权益变动表及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是兆润控股集团管理层的责任，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合并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。在进行风险评估时，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,兆润控股集团合并及公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了兆润控股集团 2014 年 12 月 31 日、2013 年 2 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度、2013 年度及 2012 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

众华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国, 上海

二〇一五年四月三十日

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

合并及公司资产负债表

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

附注	2014年12月31日 合并	2013年12月31日 合并	2012年12月31日 合并	2014年12月31日 公司	2013年12月31日 公司	2012年12月31日 公司
流动资产						
货币资金	9,312,914,412.01	10,659,320,039.01	10,163,936,093.19	2,304,703,522.64	2,696,474,306.52	2,662,787,755.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			11,000,050.00			
衍生金融资产						
应收票据	4,631,000.00	2,200,000.00	1,182,300.00			
应收账款	792,208,916.45	582,668,380.06	466,751,117.37	2,409,413.52	379,047.24	
预付款项	1,223,781,210.06	928,209,978.25	729,125,374.49	359,933,708.53	439,163,787.41	580,057,843.04
应收利息	326,177.63	483,963.22	3,773,800.90			
应收股利	73,496,888.46	72,152,088.46	71,822,088.46	843,807,399.14	907,685,717.38	
其他应收款	3,536,306,762.99	2,503,215,473.84	3,071,412,328.45	327,493,276.36	402,144,296.99	1,011,989,844.02
存货	58,005,380,791.02	54,286,898,045.50	50,461,263,501.32	25,596,947,648.74	26,557,599,409.18	26,941,198,677.76
划分为持有待售的资产						
一年内到期的非流动资产						
其他流动资产	1,262,597,823.88	1,088,814,411.48	226,868,234.37			
流动资产合计	74,239,644,262.50	70,143,954,732.14	65,207,134,888.55	29,435,294,968.93	31,003,446,564.72	31,196,044,119.82
非流动资产						
可供出售金融资产	3,265,861,500.99	1,664,275,045.18	1,372,194,271.90	54,600,000.00	54,600,000.00	54,600,000.00
持有至到期投资	141,000,000.00	820,000,000.00	1,155,000,000.00		920,000,000.00	1,220,000,000.00
长期应收款	2,146,023,891.85	877,484,773.70				
长期股权投资	4,879,121,278.85	4,693,556,873.88	5,207,709,420.03	18,467,827,786.28	17,634,811,379.10	16,810,907,042.26
投资性房地产	14,305,758,942.06	10,726,039,283.19	7,001,703,955.53	1,323,508,435.66	1,366,022,577.22	1,434,394,610.19
固定资产	7,517,624,718.53	5,560,481,611.36	6,753,414,773.13	77,938,600.21	80,904,692.18	2,969,632.14
在建工程	1,721,615,548.29	1,476,928,212.55	1,192,017,945.07			
工程物资						
固定资产清理	1,910,002.17	1,714.54	2,732,873.41			
生产性生物资产						
油气资产						
无形资产	1,587,149,457.52	1,511,388,147.27	1,757,682,080.93	681,771.56	900,369.92	1,150,000.00
开发支出		6,190,819.07				
商誉	170,201,000.00	157,117,817.00	15,717,817.00			
长期待摊费用	182,319,849.84	159,896,816.92	189,950,491.98	20,049,950.78	25,414,720.33	28,441,983.71
递延所得税资产	419,159,487.72	363,984,159.85	263,125,088.39		3,421,367.79	9,537,303.74
其他非流动资产	133,653,722.56	244,897,936.02	58,751,621.41			
非流动资产合计	36,471,399,400.38	28,120,843,210.51	24,970,000,338.78	19,944,606,544.49	20,086,075,106.54	19,562,000,572.04
资产总计	110,711,043,662.88	98,264,797,942.65	90,177,135,227.33	49,379,901,513.42	51,089,521,671.26	50,758,044,691.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:



主管会计工作的公司负责人:



公司会计机构负责人:



苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

合并及公司资产负债表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2014年12月31日 合并	2013年12月31日 合并	2012年12月31日 合并	2014年12月31日 公司	2013年12月31日 公司	2012年12月31日 公司
流动负债							
短期借款	6.16	2,161,000,000.00	2,228,600,000.00	1,165,900,000.00	175,000,000.00		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债							
衍生金融负债		61,230,000.00	43,000,000.00	204,900,989.95			
应付账款	6.17	3,536,859,646.29	2,039,224,266.59	1,679,604,607.21	18,553,385.60	47,186,047.56	138,868,185.74
预收款项	6.18	2,013,568,916.35	2,756,096,885.74	1,923,472,193.53	12,292,457.76	47,683,740.43	85,850,417.57
应付职工薪酬	6.19	140,271,718.79	116,919,286.63	74,799,769.66	74,588.18		
应交税费		807,410,247.90	692,681,468.30	335,180,231.69	46,837,249.82	47,927,036.47	12,102,573.12
应付利息		55,162,306.91	47,444,111.03	32,281,484.01			
应付股利		186,610,932.09	128,705,713.85	6,293,903.68			
其他应付款	6.20	18,608,828,062.44	15,501,895,012.62	17,041,230,682.43	10,864,663,327.95	12,082,793,650.53	13,725,204,299.44
划分为持有待售的负债							
一年内到期的非流动负债	6.21	9,473,739,295.06	5,800,940,214.28	4,622,020,000.00	5,897,955,383.46	2,816,800,000.00	2,053,790,000.00
其他流动负债		62,943,968.98	108,295,994.43	184,476,939.39			
流动负债合计		37,107,625,094.81	29,463,802,953.47	27,270,160,801.55	17,015,376,392.77	15,042,390,474.99	16,015,815,475.87
非流动负债							
长期借款	6.22	37,312,974,693.31	34,775,122,214.29	29,432,531,624.69	10,151,430,000.00	13,936,220,000.00	12,093,030,000.00
应付债券	6.23	2,665,415,989.34	3,305,733,150.68	4,325,289,315.06	2,665,415,989.34	3,305,733,150.68	4,325,289,315.06
其中: 优先股							
永续债							
长期应付款		278,116,911.00	276,381,063.00	41,865,972.89			
长期应付职工薪酬							
专项应付款		2,568,178.80	2,664,311.30	14,000,000.00			
预计负债		1,353,928.05					
递延收益							
递延所得税负债		301,075,757.86	7,177,286.17	12,882,258.32			
其他非流动负债		42,058,627.04	56,659,546.21	262,188,694.00			
非流动负债合计		40,603,564,085.40	38,423,737,571.65	34,088,757,864.96	12,816,845,989.34	17,241,953,150.68	16,418,319,315.06
负债合计		77,711,189,180.21	67,887,540,525.12	61,358,918,666.51	29,832,222,382.11	32,284,343,625.67	32,434,134,790.93
所有者权益							
股本	6.24	16,000,000,000.00	16,000,000,000.00	16,000,000,000.00	16,000,000,000.00	16,000,000,000.00	16,000,000,000.00
其他权益工具							
其中: 优先股							
永续债							
资本公积	6.25	1,773,525,802.07	1,454,027,052.07	926,857,052.07	2,890,841,968.35	2,121,343,218.35	1,594,173,218.35
减: 库存股							
其他综合收益	6.26	1,055,638,331.22	675,990,754.21	684,247,388.14			
专项储备							
盈余公积	6.27	366,387,277.57	349,847,552.18	318,976,808.30	205,294,455.15	200,721,352.85	193,694,298.39
未分配利润	6.28	1,975,669,389.92	1,842,207,874.57	1,663,584,970.47	451,542,707.81	483,113,474.39	536,042,384.20
归属于母公司所有者权益合计		21,171,220,800.78	20,322,073,233.03	19,593,666,218.98	19,547,679,131.31	18,805,178,045.59	18,323,909,900.93
少数股东权益		11,828,633,681.89	10,055,184,184.50	9,224,550,341.84			
所有者权益合计		32,999,854,482.67	30,377,257,417.53	28,818,216,560.82	19,547,679,131.31	18,805,178,045.59	18,323,909,900.93
负债及所有者权益总计		110,711,043,662.88	98,264,797,942.65	90,177,135,227.33	49,379,901,513.42	51,089,521,671.26	50,758,044,691.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

祥袁印

刘樱印

朱艳印

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

合并及公司利润表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2014年度 合并	2013年度 合并	2012年度 合并	2014年度 公司	2013年度 公司	2012年度 公司
一、营业收入	6.29	11,668,037,651.82	9,443,689,019.86	8,285,460,079.22	3,794,956,421.67	3,593,353,234.86	3,403,367,918.60
减: 营业成本	6.30	9,399,148,874.47	6,897,328,922.56	6,347,733,229.99	3,553,350,474.75	3,342,630,009.44	3,193,132,588.05
营业税金及附加		715,342,408.34	710,349,351.67	417,689,124.15	64,163,626.51	73,075,349.64	21,840,829.75
销售费用		325,135,833.34	375,186,431.05	344,372,429.31	22,837.67	112,267.28	1,877,428.08
管理费用		906,597,017.87	867,036,123.65	742,359,782.54	40,393,701.51	48,534,203.29	51,090,460.40
财务费用	6.31	750,998,065.82	523,910,380.71	532,785,274.73	111,151,211.79	110,476,760.14	135,414,957.44
资产减值损失		3,586,691.37	93,404,814.04	5,395,454.37			
加: 公允价值变动收益							
投资收益	6.32	504,160,202.45	348,984,492.72	314,952,095.37	30,615,834.06	75,850,719.88	101,303,622.75
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益							
二、营业利润		71,390,063.06	325,457,488.90	210,076,879.50	56,490,403.50	94,375,364.95	101,315,277.63
加: 营业外收入		332,437,362.21	245,217,375.22	311,239,599.11	660,229.31	712,469.57	
其中: 非流动资产处置利得							
减: 营业外支出		19,641,155.84	14,536,050.19	11,860,199.78		350,000.00	
其中: 非流动资产处置损失							
三、利润总额		384,186,269.43	556,138,813.93	509,456,278.83	57,150,632.81	94,737,834.52	101,315,277.63
减: 所得税费用		142,530,614.54	126,605,060.35	133,127,416.57	11,419,609.81	24,467,289.86	26,796,090.47
四、净利润		241,655,654.89	429,533,753.58	376,328,862.26	45,731,023.00	70,270,544.66	74,519,187.16
归属于公司所有者(或股东)的净利润		222,729,928.02	321,271,731.55	322,701,309.47	45,731,023.00	70,270,544.66	74,519,187.16
少数股东损益		18,925,726.87	108,262,022.03	53,627,552.79			
五、其他综合收益		1,000,072,897.53	65,047,500.00	34,390,564.17			
归属于公司所有者的其他综合收益的税后净额		379,647,577.01	(8,256,633.93)	30,617,167.09			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		117,321,750.00	58,542,750.00				
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动							
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		117,321,750.00	58,542,750.00				
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		262,325,827.01	(66,799,383.93)	30,617,167.09			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		410,689,440.00					
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
4. 现金流量套期损益的有效部分							
5. 外币财务报表折算差额							
6. 其他		(148,363,612.99)	(66,799,383.93)	30,617,167.09			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		620,425,320.52	73,304,133.93	3,773,397.08			
六、综合收益总额		1,241,728,552.42	494,581,253.58	410,719,426.43	45,731,023.00	70,270,544.66	74,519,187.16
归属于公司所有者的综合收益总额		602,377,505.03	313,015,097.62	353,318,476.56	45,731,023.00	70,270,544.66	74,519,187.16
归属于少数股东的综合收益总额		639,351,047.39	181,566,155.96	57,400,949.87			
七、每股收益							
(一) 基本每股收益							
(二) 稀释每股收益							

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:



苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2014年度 合并	2013年度 合并	2012年度 合并	2014年度 公司	2013年度 公司	2012年度 公司
一、经营活动产生的现金流量							
销售商品、提供劳务收到的现金		10,013,084,978.92	8,332,892,585.39	7,507,616,425.41	2,949,167,703.72	2,071,978,173.34	2,838,535,223.00
收到的税费返还		37,098,084.77	7,467,344.20	10,682.41			
收到其他与经营活动有关的现金		4,551,219,680.86	4,225,615,917.84	1,959,202,974.10	1,609,433,994.18	1,276,327,078.89	114,996,660.94
经营活动现金流入小计		14,601,382,724.55	12,565,975,847.43	9,466,830,081.92	4,558,601,697.90	3,348,305,252.23	2,953,531,883.94
购买商品、接受劳务支付的现金		11,427,763,489.25	9,680,478,869.22	7,635,111,652.62	1,512,721,372.95	2,270,473,660.46	2,574,194,314.62
支付给职工以及为职工支付的现金		813,095,167.33	542,614,194.50	607,147,955.06	25,371,731.69	28,408,801.30	29,083,125.46
支付的各项税费		1,069,496,698.29	834,912,722.20	732,543,966.96	93,888,408.36	61,341,373.85	75,299,770.70
支付其他与经营活动有关的现金		3,562,438,616.00	1,250,342,881.14	1,704,954,310.33	123,969,581.77	45,279,630.68	21,063,604.90
经营活动现金流出小计		16,872,793,970.87	12,308,348,667.06	10,679,757,884.97	1,755,951,094.77	2,405,503,466.29	2,699,640,815.68
经营活动产生的现金流量净额	6.33.1	(2,271,411,246.32)	257,627,180.37	(1,212,927,803.05)	2,802,650,603.13	942,801,785.94	253,891,068.26
二、投资活动产生的现金流量							
收回投资收到的现金		6,486,973,570.29	2,657,810,605.75	279,790,000.00	920,000,000.00	1,234,519,513.13	266,190,000.00
取得投资收益所收到的现金		173,687,250.30	207,230,057.74	181,122,924.64	51,058,919.65	204,626,404.67	248,426,499.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		627,237,457.56	273,624,986.22	1,215,797.17	11,562.56		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		207,723,284.47		0.00			
收到其他与投资活动有关的现金		1,928,027,530.99	457,170,430.56	52,143,065.76			
投资活动现金流入小计		9,423,649,093.61	3,595,836,080.27	514,271,787.57	971,070,482.21	1,439,145,917.80	514,616,499.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,849,377,225.69	2,655,880,201.48	1,675,984,784.07	4,073,107.95	11,571,928.11	93,098,362.40
投资支付的现金		7,370,885,266.43	6,978,154,229.00	1,566,606,258.90	1,737,498,750.00	2,570,267,154.05	1,732,355,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		622,500,000.00		0.00			
支付其他与投资活动有关的现金		406,254,772.98	72,821,305.30	45,432,344.40			
投资活动现金流出小计		12,249,017,265.10	9,706,855,735.78	3,288,023,387.37	1,741,571,857.95	2,581,839,082.16	1,825,453,362.40
投资活动产生的现金流量净额		(2,825,368,171.49)	(6,111,019,655.51)	(2,773,751,599.80)	(770,501,375.74)	(1,142,693,164.36)	(1,310,836,862.75)
三、筹资活动产生的现金流量							
吸收投资收到的现金		1,950,626,250.00	718,705,000.00	2,733,585,000.00			
取得借款收到的现金		14,639,709,924.87	14,372,470,000.00	11,534,983,213.19	1,637,000,000.00	4,990,000,000.00	4,818,000,000.00
发行债券收到的现金				2,000,000,000.00			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,740,680,483.59	2,855,485,545.61	1,060,038,485.51			
筹资活动现金流入小计		18,331,016,658.46	17,946,660,545.61	17,328,606,698.70	1,637,000,000.00	4,990,000,000.00	4,818,000,000.00
偿还债务支付的现金		10,956,853,197.33	8,712,559,196.12	6,743,649,700.00	2,816,800,000.00	3,383,800,000.00	2,674,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,133,280,546.18	3,049,119,512.93	2,494,022,515.94	1,235,892,614.01	1,349,501,641.99	1,118,734,867.23
支付其他与筹资活动有关的现金		527,508,306.93	23,120,428.07	440,745,619.02	8,227,397.26	23,120,428.07	
筹资活动现金流出小计		14,617,642,050.44	11,784,799,137.12	9,678,417,834.96	4,060,920,011.27	4,756,422,070.06	3,793,234,867.23
筹资活动产生的现金流量净额		3,713,374,608.02	6,161,861,408.49	7,650,188,863.74	(2,423,920,011.27)	233,577,929.94	1,024,765,132.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响							
五、现金及现金等价物净增加额							
		(1,383,404,809.79)	308,468,933.35	3,660,179,832.86	(391,770,783.88)	33,686,551.52	-32,180,661.72
加: 年初现金及现金等价物余额		10,472,405,026.54	10,163,936,093.19	6,503,756,260.33	2,696,474,306.52	2,662,787,755.00	2,694,968,416.72
六、年末现金及现金等价物余额		9,089,000,216.75	10,472,405,026.54	10,163,936,093.19	2,304,703,522.64	2,696,474,306.52	2,662,787,755.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:



主管会计工作的公司负责人:



公司会计机构负责人:



苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

2014年度合并所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	2014年发生额							所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		未分配利润	少数股东权益
2013年12月31日年末余额	16,000,000,000.00		1,454,027,052.07		675,990,754.21		349,847,552.18	1,842,207,874.57	10,055,184,184.50	30,377,257,417.53
会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
2014年1月1日年初余额	16,000,000,000.00		1,454,027,052.07		675,990,754.21		349,847,552.18	1,842,207,874.57	10,055,184,184.50	30,377,257,417.53
2014年度增减变动额										
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本										
1、股东投入资本			319,498,750.00		379,647,577.01		16,539,725.39	133,461,515.35	1,773,449,497.39	2,622,597,065.14
2、其他权益工具持有者投入资本								222,729,928.02	639,351,047.39	1,241,728,552.42
3、股份支付计入所有者权益的金额			319,498,750.00		379,647,577.01				1,134,098,450.00	1,453,597,200.00
4、其他									1,134,098,450.00	1,453,597,200.00
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积							16,539,725.39	(89,268,412.67)		(72,728,687.28)
2、对所有者(或股东)的分配							16,539,725.39	(16,539,725.39)		(72,728,687.28)
3、其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
(五) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六) 其他										
2014年12月31日年末余额	16,000,000,000.00		1,773,525,802.07		1,055,638,331.22		366,387,277.57	1,975,689,389.92	11,828,633,661.89	32,999,854,482.67

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

法定代表人:

刘樱

主管会计工作的公司负责人:

祥袁印

公司会计机构负责人:

宋艳印

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

2013年度合并所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	2013年发生额											
	实收资本 (或股本)		其他权益工具		归属于公司所有者权益			专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	减: 库存股	其他综合收益	资本公积						
2012年12月31日年末余额	16,000,000,000.00				926,657,052.07		684,247,388.14		318,976,808.30	1,663,584,970.47	9,224,550,341.84	28,818,216,560.82
会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
2013年1月1日年初余额	16,000,000,000.00				926,657,052.07		684,247,388.14		318,976,808.30	1,663,584,970.47	9,224,550,341.84	28,818,216,560.82
2013年度增减变动额												
(一) 综合收益总额					527,170,000.00		(8,256,633.93)		30,870,743.88	178,622,904.10	830,633,842.66	1,559,040,866.71
(二) 所有者投入和减少资本					527,170,000.00		(8,256,633.93)		30,870,743.88	321,271,731.55	181,566,155.96	494,581,253.58
1、股东投入资本					527,170,000.00						802,046,241.25	1,329,216,241.25
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他											802,046,241.25	1,329,216,241.25
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积									30,870,743.88	(142,648,827.45)	(152,978,554.55)	(264,756,638.12)
2、对所有者(或股东)的分配									30,356,982.44	(30,356,982.44)	(152,978,554.55)	(269,150,954.55)
3、其他												
(四) 所有者权益内部结转									513,761.44	3,880,554.99		4,394,316.43
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
2013年12月31日年末余额	16,000,000,000.00				1,454,027,052.07		675,990,754.21		349,847,552.18	1,842,207,874.57	10,055,184,184.50	30,377,257,417.53

宋艳
公司会计机构负责人

祥袁
印

主管会计工作的公司负责人

法定代理人

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

2012年度合并所有者权益变动表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	2012年发生额											
	变更资本 (或股本)		其他权益工具		归属子公司所有者权益		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	资本公积	减:库存股							
2011年12月31日年末余额	13,800,000,000.00				117,163,450.44		653,630,221.05		286,706,677.35	1,513,989,235.09	7,516,322,881.63	23,887,812,465.56
会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
2012年1月1日年初余额	13,800,000,000.00				117,163,450.44		653,630,221.05		286,706,677.35	1,513,989,235.09	7,516,322,881.63	23,887,812,465.56
2012年度增减变动额	2,200,000,000.00				809,693,601.63		30,617,167.09		32,270,130.95	149,595,735.38	1,708,227,460.21	4,930,404,095.26
(一)综合收益总额					809,693,601.63		30,617,167.09			322,701,309.47	57,400,949.87	410,719,426.43
(二)所有者投入和减少资本	2,200,000,000.00				809,693,601.63						1,725,849,530.50	4,735,543,132.13
1、股东投入资本	2,200,000,000.00				809,693,601.63						1,721,128,000.00	4,730,821,601.63
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
(三)利润分配												
1、提取盈余公积									32,270,130.95	(173,105,574.09)	4,721,530.50	4,721,530.50
2、对所有者(或股东)的分配									32,270,130.95	(32,270,130.95)	(75,023,020.16)	(215,858,463.30)
3、其他										(140,835,443.14)	(75,023,020.16)	(215,858,463.30)
(四)所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
(五)专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六)其他												
2012年12月31日年末余额	16,000,000,000.00				926,857,052.07		684,247,388.14		318,976,808.30	1,663,584,970.47	9,224,550,341.84	28,818,216,560.82

后附财务报表附注为财务报表组成部分。

法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:



苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

2014年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	2014年发生额							所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
2013年12月31日年末余额	16,000,000.00		2,121,343,218.35				200,721,352.85	18,805,178,045.59
会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
2014年1月1日年初余额	16,000,000.00		2,121,343,218.35				200,721,352.85	18,805,178,045.59
2014年度增减变动额								
(一) 综合收益总额								
(二) 所有者投入和减少资本								
1、股东投入资本			769,498,750.00				4,573,102.30	742,501,085.72
2、其他权益工具持有者投入资本			769,498,750.00				45,731,023.00	45,731,023.00
3、股份支付计入所有者权益的金额								
4、其他								
(三) 利润分配								
1、提取盈余公积								
2、对所有者(或股东)的分配								
3、其他								
(四) 所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本(或股本)								
2、盈余公积转增资本(或股本)								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
(五) 专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
(六) 其他								
2014年12月31日年末余额	16,000,000.00		2,890,841,968.35				205,294,455.15	19,547,679,131.31

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:



苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

2013年度公司所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2013年发生额						所有者权益合计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
2012年12月31日年末余额	16,000,000,000.00			1,594,173,218.35				193,694,298.38	536,042,384.20	18,323,909,900.93
会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
2013年1月1日年初余额	16,000,000,000.00			1,594,173,218.35				193,694,298.38	536,042,384.20	18,323,909,900.93
2013年度增减变动额										
(一)综合收益总额										
(二)所有者投入和减少资本										
1、股东投入资本										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
(三)利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者（或股东）的分配										
3、其他										
(四)所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
(五)专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六)其他										
2013年12月31日年末余额	16,000,000,000.00			2,121,343,218.35				200,721,352.85	483,113,474.39	18,805,178,045.59



法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

2012年度公司所有者权益变动表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存 股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
2011年12月31日年末余额	13,800,000,000.00				580,856,580.30				186,242,379.66	609,810,568.90	15,176,909,518.86
会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
2012年1月1日年初余额	13,800,000,000.00				580,856,580.30				186,242,379.66	609,810,568.90	15,176,909,518.86
2012年度增减变动额	2,200,000,000.00				1,013,316,638.05				7,451,918.72	(73,768,174.70)	3,147,000,382.07
(一)综合收益总额										74,519,187.16	74,519,187.16
(二)所有者投入和减少资本	2,200,000,000.00				1,013,316,638.05						3,213,316,638.05
1、股东投入资本	2,200,000,000.00				1,013,316,638.05						3,213,316,638.05
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
(三)利润分配											
1、提取盈余公积									7,451,918.72	(148,287,361.86)	(140,835,443.14)
2、对所有者(或股东)的分配									7,451,918.72	(7,451,918.72)	
3、其他										(140,835,443.14)	(140,835,443.14)
(四)所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
(五)专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六)其他											
2012年12月31日年末余额	16,000,000,000.00				1,594,173,218.35				193,694,298.38	536,042,384.20	18,323,909,900.93



后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

法定代表人:

主管会计工作的公司负责人/会计师事务所机构负责人:

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

2014 年度合并财务报表附注

一、公司基本情况

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司原名为苏州工业园区地产经营管理公司(以下简称“本公司”或“公司”),于2000年12月经中共苏州工业园区工作委员会、苏州工业园区管理委员会苏园工[2000]70号文批准,由苏州新加坡工业园区配套房地产一公司变更并增资而成,系苏州工业园区管理委员会下属全民所有制企业。

2014年12月31日,经江苏省苏州工业园区工商行政管理局(05940043)公司变更[2014]第12260019号文批准,苏州工业园区地产经营管理公司更名为苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司,企业类型由全民所有制企业变更为有限责任公司(国有独资)。公司注册资本为人民币160亿元。公司主要经营范围是:政府授权范围内的土地收购、开发、工程管理及基础设施、市政建筑、咨询服务;实业投资。(依法需经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

二、财务报表的编制基础

2.1 财务报表的编制基础

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《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

根据财政部《关于印发修订<企业会计准则第2号——长期股权投资>的通知》等7项通知(财会[2014]6~8号、10~11号、14号、16号)等规定,本公司自2014年7月1日起执行财政部2014年发布的前述7项企业会计准则。

根据财政部《中华人民共和国财政部令第76号——财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》,本公司自2014年7月23日起执行该决定。

根据财政部《关于印发修订<企业会计准则第37号--金融工具列报>的通知》(财会[2014]23号)的规定,本公司自2014年度起执行该规定。

2.2 持续经营

经本公司评估,自本报告期末起的12个月内,本公司持续经营能力良好,不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

三、重要会计政策和会计估计

3.1 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、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

3.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.4.1 同一控制下的企业合并

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，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

3.4.2 非同一控制下的企业合并

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，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

3.4.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，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》的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在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

3.5 合并财务报表的编制方法

3.5.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

3.5.2 控制的依据

投资方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其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

3.5.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。
- 2) 除 1) 以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

3.5.4 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- 2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

- 1) 拥有一个以上投资；
- 2) 拥有一个以上投资者；
- 3) 投资者不是该主体的关联方；
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体，则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不予以合并，母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体，则将其控制的全部主体，包括那些通过投资性主体所间接控制的主体，纳入合并财务报表范围。

3.5.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者（股东）权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。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，其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

3.5.6 特殊交易会计处理

3.5.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

3.5.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

3.5.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，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或合并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等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

3.5.6.4 企业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，且该多次交易属于一揽子交易的处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；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。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

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，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：

- 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。

3.6 合营安排分类及共同经营会计处理方法

3.6.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

3.6.2 共同经营参与方的会计处理

合营方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：

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

5) 确认单独所发生的费用, 以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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, 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, 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, 按照上述方法进行会计处理; 否则, 按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3.7 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可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及价值变动风险很小的投资。

3.8 外币业务和外币报表折算

3.8.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外, 直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目, 于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

3.8.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制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成记账本位币, 所有者权益中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。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目, 采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额, 在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额, 在现金流量表中单独列示。

3.9 金融工具

3.9.1 金融工具的确认和终止确认

本公司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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

(2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件；

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

3.9.2 金融资产的分类

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、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。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。

(1) 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资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

(2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

(4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

3.9.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

3.9.4 金融负债的分类

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。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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

3.9.5 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

3.9.6 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3.9.7 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3.10 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。应收款项采用个别认定法和账龄分析法相结合，对应收款项计提坏账准备。对于政府、关联方和其他坏账风险极低的应收款项，采用个别认定法，一般不计提坏账准备，除非有确凿证据表明该款项无法收回；

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为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账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。

3.10.1 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	坏账准备的计提方法
组合 1：按账龄进行组合	采用账龄分析法
组合 2：经减值测试后不需计提坏账准备的组合	不计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

<u>账龄</u>	<u>计提比例</u>
1年以内	0%
1—2年	0%
2—3年	50%
3年以上	100%

3.11 存货核算方法

3.11.1 本公司的存货按成本进行初始计量，主要为苏州工业园区二、三区开发成本、可售土地使用权、房地产开发成本（开发产品）、原材料、库存商品、低值易耗品等。

土地开发成本包括土地取得成本，动拆迁成本、基础设施支出、土地开发完工之前所发生的借款费用等，均采用实际成本核算。

开发成本（开发产品）的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

土地出让金在项目整体开发时全部转入在建开发产品（开发成本）；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品（开发成本），未开发土地仍保留在本项目。

基础配套设施支出按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

3.11.2 年末存货按成本与可变现净值孰低计价

可变现净值指以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的价值确定。

3.12 划分为持有待售的资产

同时满足下列条件的资产，确认为持有待售资产：

- 1) 该资产必须在其当期状况下仅根据出售此类资产的通常和惯用条款即可立即出售；
- 2) 公司已经就处置该部分资产作出决议；
- 3) 公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- 4) 该项转让将在一年内完成。

3.13 长期股权投资

3.13.1 共同控制、重大影响的判断标准

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，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

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，则视为对被投资单位实施重大影响。

3.13.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

- 1) 以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。
- 3) 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。
- 4) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
- 5) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3.13.3 后续计量及损益确认方法

3.13.3.1 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

3.13.3.2 权益法后续计量

公司对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算，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，不调整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。

投资方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，投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资方在其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。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现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，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都按照金融工具政策的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3.13.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资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转入改按权益法核算的当期损益。

3.13.3.4 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算，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之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，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的控制的，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施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

3.13.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

3.13.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

3.14 固定资产计价和折旧方法

3.14.1 固定资产确认条件

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

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量

3.14.2 固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。本公司在进行公司制改建时，国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

3.14.3 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	5-46年	5%	2.07%-19%
机器设备	年限平均法	3-15年	5%	6.33%-31.67%
运输设备	年限平均法	3-15年	5%	6.33%-31.67%
办公、电子及其他设备	年限平均法	3-13年	5%	7.31%-31.67%
室外市政资产	年限平均法	35-70年	5%	1.36%-2.71%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

3.14.4 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于固定资产账面价值时，确认固定资产存在减值迹象。固定资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

3.15 投资性房地产

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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。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可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

3.16 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

3.17 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

3.18 无形资产计价和摊销方法

购入的无形资产按实际成本计价，投资者投入的无形资产按投资者各方确认价值计价，自取得当月起按合同规定的受益年限与法律规定的有效年限孰低平均摊销。如果无受益年限与法律规定的有效年限，按 10 年平均摊销。

3.19 长期待摊费用和摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

3.20 长期资产减值

在财务报表中单独列示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，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3.21 职工薪酬

3.21.1 短期薪酬

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

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

3.21.2 离职后福利

3.21.2.1 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

3.21.2.2 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

- 1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。
- 2) 设定受益计划存在资产的，公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。
- 3) 确定应当计入当期损益的金额。
- 4) 确定应当计入其他综合收益的金额。

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末，公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为：服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额，以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3.21.3 辞退福利

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1) 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。
- 2) 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。

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

3.21.4 其他长期职工福利

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外，公司按照关于设定受益计划的有关政策，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

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

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

3.22 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

3.23 应付债券

公司发行债券时，按发行价格总额计入应付债券，实际发行价格与票面价值之间的差额作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按直线法于计提利息时摊销。

3.24 收入确认原则

3.24.1 本公司的商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

3.24.2 本公司提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

3.24.3 本公司让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

3.25 政府补助

政府补助，是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3.26 所得税

3.26.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以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。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

3.26.2 递延所得税资产及递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司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应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

3.26.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除与直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

四、税项

<u>税项</u>	<u>税率</u>	<u>计税基数</u>
所得税	25%	应纳税所得额
增值税	17%、6%	
营业税	3%、5%	应税营业额
城建税	7%	应交流转税
教育费附加	3%	应交流转税
地方教育费附加	2%	应交流转税
土地增值税		以转让房地产取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，并按照四级超率累进税率进行计缴。目前征收率暂定为房产销售收入的 2%或 3%。
房产税		自用房产按房产余值的 1.2%计缴，出租房产按租金收入的 12%计缴。

根据苏地税规[2013]4号文件规定，自2013年起，对未取得建设用地使用权的开发项目，按“建筑业”税目缴纳营业税，税率3%，以取得的回购款项扣除其支付给其他单位的外包款后的余额为营业额缴纳营业税。

五、子公司情况

序号	子公司全称	注册资本(万元)	持股比例	是否合并
1	苏州工业园区地下空间开发管理有限公司	2,000.00	100.00%	是
2	苏州工业园区万润投资发展有限公司	150,000.00	100.00%	是
3	苏州万润城市发展有限公司	20,000.00	100.00%	是
4	苏州工业园区富民投资管理有限公司	50.00	100.00%	是
5	苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司	250,000.00	90.00%	是
6	苏州工业园区体育产业发展有限公司	10,000.00	90.00%	是
7	苏州新建元控股集团有限公司	725,876.35	72.59%	是
8	苏州工业园区金鸡湖酒店发展集团有限公司	360,000.00	75.85%	是
9	苏州工业园区阳澄湖半岛开发建设有限公司	33,400.00	56.14%	是
10	苏州工业园区金鸡湖物业发展有限公司	33,000.00	52.30%	是
11	苏州工业园区生物产业发展有限公司	141,500.00	53.20%	是
12	中新苏州工业园区城市投资运营有限公司	218,000.00	51.84%	是
13	苏州工业园区教育发展投资有限公司	406,000.00	51.20%	是
14	苏州工业园区科技发展有限公司	281,500.00	50.44%	是
15	苏州工业园区城市重建有限公司	260,000.00	34.30%	是

2014年度合并报表单位减少苏州工业园区工程建设管理有限公司，系被苏州工业园区城市重建有限公司吸收合并。

本公司对苏州工业园区城市重建有限公司的控股比例为 34.30%，实际拥有表决权股份比例为 53.36%，因此将该公司继续纳入合并报表范围。

上述公司均已纳入合并财务报表范围。

六、合并财务报表主要项目的说明

6.1 货币资金

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
现金	859,579.40	814,534.63	692,840.62
银行存款	6,167,357,116.49	8,322,289,644.48	7,138,095,645.84
其他货币资金	3,144,697,716.12	2,336,215,853.90	3,025,147,606.73
	<u>9,312,914,412.01</u>	<u>10,659,320,033.01</u>	<u>10,163,936,093.19</u>

6.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
债务工具投资	<u>28,000,280.00</u>	<u>19,992,358.32</u>	<u>11,000,050.00</u>

6.3 应收票据

项 目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	<u>4,631,000.00</u>	<u>2,200,000.00</u>	<u>1,182,300.00</u>

6.4 应收账款

账 龄	2014 年 12 月 31 日				2013 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额
1 年以内	511,897,491.38	63.83	3,184,966.73	508,712,524.65	367,431,107.16	62.41	1,521,154.99	365,909,952.17
1-2 年	272,676,988.79	34.00	1,201,194.49	271,475,794.30	212,633,869.31	36.12	390,551.00	212,243,318.31
2-3 年	11,394,397.29	1.42	561,649.11	10,832,748.18	4,159,687.63	0.71	379,660.73	3,780,026.90
3 年以上	<u>6,047,062.08</u>	<u>0.75</u>	<u>4,859,212.76</u>	<u>1,187,849.32</u>	<u>4,490,373.56</u>	<u>0.76</u>	<u>3,755,290.88</u>	<u>735,082.68</u>
	<u>802,015,939.54</u>	<u>100.00</u>	<u>9,807,023.09</u>	<u>792,208,916.45</u>	<u>588,715,037.66</u>	<u>100.00</u>	<u>6,046,657.60</u>	<u>582,668,380.06</u>
账 龄	2012 年 12 月 31 日							
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额				
1 年以内	447,095,226.96	94.68	1,666,563.48	445,428,663.48				
1-2 年	20,519,674.99	4.35	1,659,345.31	18,860,329.68				
2-3 年	1,890,342.18	0.40	630,863.83	1,259,478.35				
3 年以上	<u>2,724,928.50</u>	<u>0.57</u>	<u>1,522,282.64</u>	<u>1,202,645.86</u>				
	<u>472,230,172.63</u>	<u>100</u>	<u>5,479,055.26</u>	<u>466,751,117.37</u>				

期末应收账款余额中无应收股东-苏州工业园区管理委员会的款项。

6.5 预付账款

账龄	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
1年以内	965,263,384.86	762,020,707.47	325,466,677.85
1-2年	225,405,808.59	110,584,436.44	350,455,293.32
2-3年	10,292,778.39	9,879,310.73	34,686,502.58
3年以上	<u>22,819,238.22</u>	<u>45,725,523.61</u>	<u>18,516,900.74</u>
	<u>1,223,781,210.06</u>	<u>928,209,978.25</u>	<u>729,125,374.49</u>

期末预付账款余额中无预付股东-苏州工业园区管理委员会的款项。

6.6 其他应收款

账龄	2014年12月31日				2013年12月31日			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额
1年以内	1,889,026,014.33	53.40	105,579.82	1,888,920,434.51	1,036,076,898.47	41.39		1,036,076,898.47
1-2年	51,324,197.06	1.45	40,456.06	51,283,741.00	166,029,808.39	6.63		166,029,808.39
2-3年	112,246,761.06	3.17	204,797.66	112,041,963.40	75,133,731.91	3.00		75,133,731.91
3年以上	<u>1,484,575,959.83</u>	<u>41.98</u>	<u>515,335.75</u>	<u>1,484,060,624.08</u>	<u>1,226,191,547.55</u>	<u>48.98</u>	<u>216,512.48</u>	<u>1,225,975,035.07</u>
	<u>3,537,172,932.28</u>	<u>100.00</u>	<u>866,169.29</u>	<u>3,536,306,762.99</u>	<u>2,503,431,986.32</u>	<u>100.00</u>	<u>216,512.48</u>	<u>2,503,215,473.84</u>
账龄	2012年12月31日							
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额				
1年以内	1,251,544,567.45	40.75		1,251,544,567.45				
1-2年	333,009,117.75	10.84	1,050.00	333,008,067.75				
2-3年	401,829,080.27	13.08	1,200.00	401,827,880.27				
3年以上	<u>1,085,173,819.42</u>	<u>35.33</u>	<u>142,006.44</u>	<u>1,085,031,812.98</u>				
	<u>3,071,556,584.89</u>	<u>100.00</u>	<u>144,256.44</u>	<u>3,071,412,328.45</u>				

期末其他应收款余额中无应收股东-苏州工业园区管理委员会的款项。

6.7 存货

项目	2014年12月31日			2013年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面净额	账面余额	跌价准备	账面净额
土地使用权	1,373,393,211.58		1,373,393,211.58	2,081,611,456.13		2,081,611,456.13
开发成本	50,383,246,469.00		50,383,246,469.00	48,152,262,279.36		48,152,262,279.36
开发间接费用	280,596,929.26		280,596,929.26	242,395,032.13		242,395,032.13
市政项目	1,218,338,482.64		1,218,338,482.64			
开发产品	4,856,598,460.12	123,967,191.65	4,732,631,268.47	3,972,417,711.38	175,694,759.13	3,796,722,952.25
原材料	5,971,965.02		5,971,965.02	2,956,156.34		2,956,156.34
库存商品	11,202,465.05		11,202,465.05	6,465,024.43		6,465,024.43
其他				4,485,144.86		4,485,144.86
	<u>58,129,347,982.67</u>	<u>123,967,191.65</u>	<u>58,005,380,791.02</u>	<u>54,462,592,804.63</u>	<u>175,694,759.13</u>	<u>54,286,898,045.50</u>

项目	2012年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面净额
土地使用权	2,570,069,436.25		2,570,069,436.25
开发成本	44,785,982,146.70		44,785,982,146.70
开发间接费用	218,255,631.03		218,255,631.03
市政项目	79,932,906.00		79,932,906.00
开发产品	2,866,728,936.61	95,103,799.37	2,771,625,137.24
原材料	8,290,350.70		8,290,350.70
库存商品	24,672,462.75		24,672,462.75
其他	2,435,430.65		2,435,430.65
	<u>50,556,367,300.69</u>	<u>95,103,799.37</u>	<u>50,461,263,501.32</u>

6.8 其他流动资产

账龄	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
理财产品	1,103,826,641.32	927,000,000.00	222,000,000.00
预交待留抵税金等	152,868,339.43	159,257,335.01	
其他	5,902,843.13	2,557,076.47	4,868,234.37
	<u>1,262,597,823.88</u>	<u>1,088,814,411.48</u>	<u>226,868,234.37</u>

6.9 可供出售金融资产

6.9.1 可供出售金融资产情况

项 目	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
按成本计量的	1,676,941,500.99		1,676,941,500.99	1,574,141,431.96		1,574,141,431.96
以公允价值计量-成本	513,100,000.00		513,100,000.00	90,133,613.22		90,133,613.22
以公允价值计量 -公允 价值变动	1,056,300,000.00		1,056,300,000.00			
债务工具投资	19,520,000.00		19,520,000.00			
合计	<u>3,265,861,500.99</u>		<u>3,265,861,500.99</u>	<u>1,664,275,045.18</u>		<u>1,664,275,045.18</u>
项 目	2012 年 12 月 31 日					
	账面余额	减值准备	账面价值			
可供出售权益工具						
按成本计量的	1,372,194,271.90		1,372,194,271.90			
以公允价值计量-成本						
以公允价值计量 -公允 价值变动						
债务工具投资						
合计	<u>1,372,194,271.90</u>		<u>1,372,194,271.90</u>			

6.9.2 按成本计量权益工具投资

被投资单位	投资比例	长期投资金额	减值准备	长期投资净额
国金通用基金管理有限公司	19.50%	54,600,000.00		54,600,000.00
苏州工业园区金鸡湖物业管理有限公司	14.00%	700,000.00		700,000.00
苏州工业园区新建元生物创业投资企业（有限合伙）	65.28%	94,000,000.00		94,000,000.00
苏州工业园区资产管理有限公司	10.00%	10,135,832.26		10,135,832.26
苏州高龙房产发展有限公司	20.00%	800,000,000.00		800,000,000.00
苏州嘉乐置业有限公司	15.00%	9,750,000.00		9,750,000.00
新鸿基环贸广场（苏州）有限公司	10.00%	180,000,000.00		180,000,000.00
华谊影城（苏州）有限公司	30.00%	150,000,000.00		150,000,000.00
唯泰精品购物村（苏州）有限公司	20.00%	84,000,000.00		84,000,000.00
紫一川温泉酒店（苏州）有限公司	15.00%	10,500,000.00		10,500,000.00
英飞尼迪-中新创业投资企业	10.00%	7,991,260.00		7,991,260.00
苏州工业园区金鸡湖农村小额贷款有限公司	12.50%	37,500,000.00		37,500,000.00
中以智库（苏州）有限公司	71.43%	65,875,000.00		65,875,000.00
英飞尼迪投资管理（苏州）有限公司	50.00%	500,000.00		500,000.00
苏州希图视鼎微电子有限公司	5.18%	8,421,875.00		8,421,875.00
苏州工业园区天诚网络技术有限公司	40.00%	200,000.00		200,000.00
苏州中科集成电路设计中心有限公司	32.51%	15,000,000.00		15,000,000.00
高博教育管理（苏州）有限公司	15.00%	7,500,000.00		7,500,000.00
苏州通和创业投资合伙企业	7.12%	25,000,000.00		25,000,000.00
信达生物制药有限公司	2.30%	44,033.73		44,033.73
凯瑞斯德生化（苏州）有限公司	3.96%	9,223,500.00		9,223,500.00
苏州工业园区新建元生物创业投资企业	18.00%	36,000,000.00		36,000,000.00
常熟苏虞生物医药产业发展有限公司	50.00%	50,000,000.00		50,000,000.00
苏州市沿海合作开发建设投资有限公司	16.67%	20,000,000.00		20,000,000.00
		<u>1,676,941,500.99</u>		<u>1,676,941,500.99</u>

6.9.3 以公允价值计量的权益工具

均为持有的东吴证券股票。

6.10 持有至到期投资

账龄	<u>2014年12月31日</u>	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
委托贷款		820,000,000.00	1,080,000,000.00
信托产品	<u>141,000,000.00</u>		<u>75,000,000.00</u>
	<u>141,000,000.00</u>	<u>820,000,000.00</u>	<u>1,155,000,000.00</u>

6.11 长期应收款

项目	<u>2014年12月31日</u>	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
中环BT项目			
其中：前期工程费用	68,124,194.68	43,206,993.68	
基础设施费	1,697,138,581.60	709,771,794.82	
土地征用及拆迁补偿费	117,161,791.68	57,310,001.50	
其他	<u>263,599,323.89</u>	<u>67,195,983.70</u>	
	<u>2,146,023,891.85</u>	<u>877,484,773.70</u>	

6.12 长期股权投资

	<u>2014年12月31日</u>	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
	<u>4,879,121,278.85</u>	<u>4,693,556,873.88</u>	<u>5,207,709,420.03</u>

6.12.1 长期股权投资

<u>被投资单位</u>	<u>投资比例</u>	<u>长期投资金额</u>	<u>减值准备</u>	<u>长期投资净额</u>
苏州工业园区国泰万润投资发展有限公司	50.00%	74,450,599.01		74,450,599.01
苏州沪宁城际铁路有限公司	42.03%	122,551,374.93		122,551,374.93
苏州绿城玫瑰园房地产开发有限公司	33.33%	85,249,326.04		85,249,326.04
中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司	16.13%	193,881,049.78		193,881,049.78
中新苏州工业园区置地有限公司	11.17%	144,186,149.15		144,186,149.15
苏州文化博览中心有限公司	5.04%	176,326,683.17		176,326,683.17
苏州工业园区富民投资有限公司	0.01%	60,000.00		60,000.00
苏州晶汇置业有限公司	50.00%	1,048,192,896.40		1,048,192,896.40
国开精诚（北京）投资基金有限公司	14.62%	1,038,522,211.13		1,038,522,211.13
中新苏州工业园区嘉业投资管理有限公司	49.00%	17,517,286.25		17,517,286.25
沈阳金普产业发展有限公司	26.48%	63,333,850.93		63,333,850.93
西安环普科技产业发展有限公司	41.61%	148,847,823.20		148,847,823.20
苏州工业园区金鸡湖假日旅行社有限公司	50.00%	862,624.00	862,624.00	
苏州协信圆融房地产开发有限公司	49.00%	474,474,367.63		474,474,367.63
江苏风云科技服务有限公司	51.00%	16,698,832.91		16,698,832.91
苏州工业园区新艺元规划顾问有限公司	40.00%	4,679,806.98		4,679,806.98
广州知识城邻里中心开发有限公司	50.00%	10,176,065.74		10,176,065.74
苏州南都建屋有限公司	30.00%	337,338,988.87		337,338,988.87
苏州工业园区元生创业投资管理有限公司	49.00%	1,377,227.70		1,377,227.70
苏州豪城建屋置业有限公司	30.00%	360,708,189.21		360,708,189.21
苏州工业园区证券置业有限公司	40.00%	13,864,128.57		13,864,128.57
苏州工业园区华新国际城市发展有限公司	47.49%	42,781,979.93		42,781,979.93
建屋摩丽茂（苏州）有限公司	49.00%	185,777,175.11		185,777,175.11
苏州工业园区建屋厂房产业发展有限公司	50.00%	<u>318,125,266.21</u>		<u>318,125,266.21</u>
		<u>4,879,983,902.85</u>	<u>862,624.00</u>	<u>4,879,121,278.85</u>

6.13 投资性房地产

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
原值:			
期初数	11,829,738,835.66	71,964,844.14	11,901,703,679.80
本期增加	3,936,333,166.18	316,161,817.36	4,252,494,983.54
本期减少	<u>55,205,628.30</u>		<u>55,205,628.30</u>
期末数	<u>15,710,866,373.54</u>	<u>388,126,661.50</u>	<u>16,098,993,035.04</u>
累计折旧			
期初数	1,169,533,437.89	6,130,958.72	1,175,664,396.61
本期增加	583,282,960.49	34,525,457.86	617,808,418.35
本期减少	<u>238,721.98</u>		<u>238,721.98</u>
期末数	<u>1,752,577,676.40</u>	<u>40,656,416.58</u>	<u>1,793,234,092.98</u>
净值			
期初数	<u>10,660,205,397.77</u>	<u>65,833,885.42</u>	<u>10,726,039,283.19</u>
期末数	<u>13,958,288,697.14</u>	<u>347,470,244.92</u>	<u>14,305,758,942.06</u>

6.14 固定资产

项目	房屋设备	室外市政	运输设备	机械设备	办公设备及其他	合计
原值:						
期初数	5,497,488,280.05	185,155,632.13	154,151,387.96	788,661,918.86	415,081,896.90	7,040,539,115.90
本期增加	2,391,432,628.39	121,570,214.85	5,645,812.49	171,477,530.45	214,997,628.43	2,905,123,814.61
本期减少	<u>546,800,624.57</u>	<u>728,415.00</u>	<u>65,697,532.15</u>	<u>1,682,218.72</u>	<u>10,084,395.26</u>	<u>624,993,185.70</u>
期末数	<u>7,342,120,283.87</u>	<u>305,997,431.98</u>	<u>94,099,668.30</u>	<u>958,457,230.59</u>	<u>619,995,130.07</u>	<u>9,320,669,744.81</u>
累计折旧						
期初数	782,555,546.21	15,225,456.52	96,622,930.49	355,933,453.39	229,720,117.93	1,480,057,504.54
本期增加	230,308,426.15	6,776,731.31	13,841,430.63	85,928,815.64	108,079,464.12	444,934,867.85
本期减少	<u>78,132,544.68</u>	<u>4,060.58</u>	<u>36,539,087.40</u>	<u>1,265,070.26</u>	<u>6,006,583.19</u>	<u>121,947,346.11</u>
期末数	<u>934,731,427.68</u>	<u>21,998,127.25</u>	<u>73,925,273.72</u>	<u>440,597,198.77</u>	<u>331,792,998.86</u>	<u>1,803,045,026.28</u>
净值						
期初数	<u>4,714,932,733.84</u>	<u>169,930,175.61</u>	<u>57,528,457.47</u>	<u>432,728,465.47</u>	<u>185,361,778.97</u>	<u>5,560,481,611.36</u>
期末数	<u>6,407,388,856.19</u>	<u>283,999,304.73</u>	<u>20,174,394.58</u>	<u>517,860,031.82</u>	<u>288,202,131.21</u>	<u>7,517,624,718.53</u>

6.15 无形资产

类别	原值	累计摊销	净值
系统软件	80,624,939.14	46,645,940.52	33,978,998.62
土地使用权	1,704,791,894.50	161,977,882.13	1,542,814,012.37
商标	326,880.58	155,995.27	170,885.31
高尔夫	1,636,000.00	525,472.11	1,110,527.89
专利	<u>10,329,000.00</u>	<u>1,253,966.67</u>	<u>9,075,033.33</u>
	<u>1,797,708,714.22</u>	<u>210,559,256.70</u>	<u>1,587,149,457.52</u>

6.16 短期借款

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
委托借款	900,000,000.00	667,000,000.00	
信用借款	223,000,000.00	1,476,600,000.00	706,600,000.00
抵押借款	853,000,000.00		
保证借款	<u>185,000,000.00</u>	<u>145,000,000.00</u>	<u>459,300,000.00</u>
	<u>2,161,000,000.00</u>	<u>2,288,600,000.00</u>	<u>1,165,900,000.00</u>

6.17 应付账款

2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
<u>3,536,859,646.29</u>	<u>2,039,224,266.59</u>	<u>1,679,604,607.21</u>

期末应付账款余额中，无应付股东-苏州工业园区管理委员会的款项。

6.18 预收账款

2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
<u>2,013,568,916.35</u>	<u>2,756,096,885.74</u>	<u>1,923,472,193.53</u>

期末预收账款余额中，无预收股东-苏州工业园区管理委员会的款项。

6.19 应交税费

税种	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
营业税	66,633,879.15	71,338,904.69	-58,482,504.55
个人所得税	2,971,858.69	2,538,907.85	1,176,346.45
城市维护建设税	3,707,667.50	4,298,870.90	1,191,865.98
增值税	-35,374,527.10	-2,051,974.34	-2,515,633.54
所得税	72,007,325.07	150,718,352.71	74,000,543.01
房产税	49,724,807.69	26,867,007.37	19,293,505.03
土地使用税	6,361,308.82	1,410,332.21	1,178,416.69
土地增值税	637,251,760.22	431,640,619.67	295,304,235.62
印花税	143,672.02	380,075.49	507,977.24
教育费附加	2,646,726.31	2,692,061.70	898,700.20
其他	<u>1,335,769.53</u>	<u>2,848,310.05</u>	<u>2,626,779.56</u>
	<u>807,410,247.90</u>	<u>692,681,468.30</u>	<u>335,180,231.69</u>

6.20 其他应付款

	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
	<u>18,608,828,062.44</u>	<u>15,501,895,012.62</u>	<u>17,041,230,682.43</u>

期末其他应付款余额中，无应付股东-苏州工业园区管理委员会的款项。

6.21 一年内到期的长期负债

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
信用借款	2,225,000,000.00	570,000,000.00	250,000,000.00
担保借款	478,000,000.00	100,000,000.00	235,000,000.00
应付债券	1,651,165,383.46		
抵押借款	2,822,783,911.60	2,314,140,214.28	2,083,230,000.00
质押借款	<u>2,296,790,000.00</u>	<u>2,816,800,000.00</u>	<u>2,053,790,000.00</u>
	<u>9,473,739,295.06</u>	<u>5,800,940,214.28</u>	<u>4,622,020,000.00</u>

6.22 长期借款

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
信用借款	1,029,000,000.00	2,430,000,000.00	1,150,000,000.00
担保借款	3,471,059,924.87	1,185,000,000.00	846,770,000.00
抵押借款	20,061,984,768.44	18,701,402,214.29	16,497,731,624.69
质押借款	10,700,930,000.00	10,358,720,000.00	10,938,030,000.00
委贷及其他	<u>2,050,000,000.00</u>	<u>2,100,000,000.00</u>	
	<u>37,312,974,693.31</u>	<u>34,775,122,214.29</u>	<u>29,432,531,624.69</u>

6.23 应付债券

债券名称	项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	期限	利率(%)
03 苏园建债	债券本金			1,000,000,000.00	2003.07.18-2013.07.17	4.30
03 苏园建债	应计利息			19,556,164.38		
05 苏园建债	债券本金	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	2005.5.19-2015.5.18	5.05
05 苏园建债	应计利息	37,523,191.68	37,522,191.78	37,522,191.78		
12 苏园建债	债券本金	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2012.5.30-2019.5.29	5.79
12 苏园建债	应计利息	68,210,958.90	68,210,958.90	68,210,958.90		
14 苏园建 MTN001	债券本金	1,000,000,000.00			2014.10.21-2021.10.20	5.50
14 苏园建 MTN001	应计利息	<u>10,847,222.22</u>				
		<u>4,316,581,372.80</u>	<u>3,305,733,150.68</u>	<u>4,325,289,315.06</u>		
减：1年内到期		1,651,165,383.46				
		<u>2,665,415,989.34</u>	<u>3,305,733,150.68</u>	<u>4,325,289,315.06</u>		

6.24 实收资本

投资方	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	金额	金额	比例	金额	比例
苏州工业园区管理委员会	<u>16,000,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>16,000,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>16,000,000,000.00</u>	<u>100%</u>

期末实收资本与注册资本一致。

上述实收资本已经江苏华星会计师事务所验证,并于2012年11月28日出具华星会验字(2012)第0233号验资报告。

6.25 资本公积

<u>项目</u>	<u>2014年12月31日</u>	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
原制度资本公积转入	496,483,989.77	496,483,989.77	496,483,989.77
其他资本公积	<u>1,277,041,812.30</u>	<u>957,543,062.30</u>	<u>430,373,062.30</u>
	<u>1,773,525,802.07</u>	<u>1,454,027,052.07</u>	<u>926,857,052.07</u>

6.26 其他综合收益

<u>项目</u>	<u>2014年12月31日</u>	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	292,950,000.00	175,628,250.00	
可供出售金融资产公允价值变动损益	410,689,440.00		
其他	<u>351,998,891.22</u>	<u>500,362,504.21</u>	<u>684,247,388.14</u>
	<u>1,055,638,331.22</u>	<u>675,990,754.21</u>	<u>684,247,388.14</u>

6.27 盈余公积

<u>项目</u>	<u>2014年12月31日</u>	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
法定盈余公积	<u>366,387,277.57</u>	<u>349,847,552.18</u>	<u>318,976,808.30</u>

6.28 未分配利润

<u>项目</u>	<u>2014年12月31日</u>	<u>2013年12月31日</u>	<u>2012年12月31日</u>
年初未分配利润	1,842,207,874.57	1,663,584,970.47	1,513,989,235.09
加：本年净利润	222,729,928.02	321,271,731.55	322,701,309.47
加：其他转入		3,880,554.99	
减：提取法定盈余公积金	16,539,725.39	30,356,982.44	32,270,130.95
减：向股东分配	<u>72,728,687.28</u>	<u>116,172,400.00</u>	<u>140,835,443.14</u>
年末未分配利润	<u>1,975,669,389.92</u>	<u>1,842,207,874.57</u>	<u>1,663,584,970.47</u>

6.29 营业收入

<u>项目</u>	<u>2014年度</u>	<u>2013年度</u>	<u>2012年度</u>
土地转让	1,479,550,977.09	515,549,422.00	678,410,950.00
土地整理	2,699,587,929.02	2,703,710,933.00	2,571,589,550.00
市政代建	464,750,053.89	170,739,645.00	
房产销售	3,187,551,466.01	2,766,920,605.04	2,817,605,091.80
多元化服务收入	<u>3,836,597,225.81</u>	<u>3,286,768,414.82</u>	<u>2,217,854,487.42</u>
	<u>11,668,037,651.82</u>	<u>9,443,689,019.86</u>	<u>8,285,460,079.22</u>

6.30 营业成本

<u>项目</u>	<u>2014 年度</u>	<u>2013 年度</u>	<u>2012 年度</u>
土地转让	1,426,674,303.91	488,457,980.12	641,288,109.29
土地整理	2,571,036,122.88	2,569,758,283.00	2,444,476,757.88
市政代建	442,619,098.94	162,609,186.00	
房产销售	2,041,290,574.58	1,683,510,389.25	2,007,210,403.52
多元化服务收入	<u>2,917,528,774.16</u>	<u>1,992,993,084.19</u>	<u>1,254,757,959.30</u>
	<u>9,399,148,874.47</u>	<u>6,897,328,922.56</u>	<u>6,347,733,229.99</u>

6.31 财务费用

<u>项目</u>	<u>2014 年度</u>	<u>2013 年度</u>	<u>2012 年度</u>
利息支出	857,147,632.13	678,703,915.77	615,783,237.81
减：利息收入	114,967,562.89	165,057,762.27	98,181,531.69
加：其他		3,188,793.40	5,558,100.00
手续费	8,781,147.64	7,078,122.40	6,292,287.35
汇兑损益	<u>35,748.94</u>	<u>-2,688.59</u>	<u>3,333,181.26</u>
	<u>750,996,965.82</u>	<u>523,910,380.71</u>	<u>532,785,274.73</u>

6.32 投资收益

<u>项目</u>	<u>2014 年度</u>	<u>2013 年度</u>	<u>2012 年度</u>
成本法收到投资收益	16,083,981.32	40,877,850.79	34,487,438.90
对被投资企业当期损益按权益法核算的调整金额	204,579,254.55	184,943,531.94	189,886,762.35
金融资产收益	239,147,390.37	53,686,391.02	3,418,803.43
委托贷款收益	40,517,513.80	77,847,938.98	85,737,127.20
股权转让收益	<u>3,832,062.41</u>	<u>-8,371,220.01</u>	<u>1,421,963.49</u>
	<u>504,160,202.45</u>	<u>348,984,492.72</u>	<u>314,952,095.37</u>

6.33 现金流量表间接法

	<u>2014 年度</u>	<u>2013 年度</u>	<u>2012 年度</u>
6.33.1.将净利润调节为经营活动的现金流量:			
净利润	241,655,654.89	429,533,753.58	376,328,862.26
加: 资产减值准备	3,586,691.37	81,278,218.04	5,395,454.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	882,546,290.00	567,870,805.32	510,726,474.66
无形资产摊销	31,675,892.90	28,125,566.78	29,678,483.26
长期待摊费用摊销	42,154,789.72	69,641,436.57	48,247,088.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(收益以“-”号填列)	301,003.23	-490,363.25	45,113.15
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	29,970.04		12,016.55
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)			
财务费用(收益以“-”号填列)	857,147,632.13	681,646,547.81	624,674,519.07
投资损失(收益以“-”号填列)	-504,160,202.45	-348,984,492.72	-314,952,095.37
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-29,919,264.84	-84,911,310.79	-49,570,214.08
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	28,060,186.10	-3,303,636.79	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,901,512,163.93	-2,849,179,964.79	-1,778,969,902.94
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,460,926,660.63	1,864,224,971.53	-285,691,512.20
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,590,428,759.00	-177,407,128.40	-318,333,379.02
其他	<u>-52,479,823.85</u>	<u>-417,222.52</u>	<u>-60,518,711.36</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>-2,271,411,246.32</u>	<u>257,627,180.37</u>	<u>-1,212,927,803.05</u>
6.33.2 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	9,089,000,216.75	10,472,405,026.54	10,163,936,093.19
减: 现金的期初余额	10,472,405,026.54	10,163,936,093.19	6,503,756,260.33
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	<u>-1,383,404,809.79</u>	<u>308,468,933.35</u>	<u>3,660,179,832.86</u>

2014 年期末其他货币资金中有 223,914,195.26 元, 不属于现金及现金等价物。

2013 年期末其他货币资金中有 186,915,006.47 元, 不属于现金及现金等价物。

七、关联方及其交易

7.1 存在控制关系的关联方

7.1.1 存在控制关系的关联方名称

单位名称	与本公司关系	注册地	性质
苏州工业园区管理委员会	母公司	苏州工业园区	政府派出机构
苏州工业园区地下空间开发管理有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
苏州工业园区万润投资发展有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
苏州万润城市发展有限公司	子公司	苏州相城区	有限责任公司
苏州工业园区富民投资管理有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
苏州工业园区体育产业发展有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
苏州新建元控股集团有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
苏州工业园区金鸡湖酒店发展集团有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
苏州工业园区阳澄湖半岛开发建设有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
苏州工业园区金鸡湖物业发展有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
苏州工业园区生物产业发展有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
中新苏州工业园区城市投资运营有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
苏州工业园区教育发展投资有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
苏州工业园区科技发展有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司
苏州工业园区城市重建有限公司	子公司	苏州工业园区	有限责任公司

7.1.2 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化(金额单位: 万元)

企业名称	2013 年末数		本期增/(减)数		2014 年末数	
	金额	%	金额	%	金额	%
苏州工业园区管理委员会	1,600,000.00	100.00			1,600,000.00	100.00
苏州工业园区地下空间开发管理有限公司	2,000.00	100.00			2,000.00	100.00
苏州工业园区万润投资发展有限公司	150,000.00	100.00			150,000.00	100.00
苏州万润城市发展有限公司	20,000	100.00			20,000	100.00
苏州工业园区富民投资管理有限公司	50.00	100.00			50.00	100.00
苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司	180,000.00	90.00	45,000.00		225,000.00	90.00
苏州工业园区体育产业发展有限公司	9,000.00	90.00			9,000.00	90.00
苏州新建元控股集团有限公司	526,806.90	80.81			526,806.90	72.59
苏州工业园区工程建设管理有限公司	4,000.00	80.00	-4,000.00	-80.00		
苏州工业园区金鸡湖酒店发展集团有限公司	273,060.00	75.85			273,060.00	75.85
苏州工业园区阳澄湖半岛开发建设有限公司	18,750.00	58.59		-2.45	18,750.00	56.14
苏州工业园区金鸡湖物业发展有限公司	17,259.00	52.30			17,259.00	52.30
苏州工业园区生物产业发展有限公司	52,000.00	52.00	23,278.00	1.20	75,278.00	53.20
中新苏州工业园区城市投资运营有限公司	113,010.20	51.84			113,010.20	51.84
苏州工业园区教育发展投资有限公司	207,851.70	51.195			207,851.70	51.195
苏州工业园区科技发展有限公司	142,000.00	50.71		-0.27	142,000.00	50.44
苏州工业园区城市重建有限公司	81,375.00	31.91	14,671.88	2.39	96,046.88	34.30

7.2 关联交易事项

本年度公司与关联方交易事项均已抵销。

八、或有事项

截至 2014 年 12 月 31 日止，公司对外担保事项如下：

1. 为江苏省苏州宿迁工业园区开发有限公司的 6 亿元人民币贷款提供担保，担保期限自 2008 年 5 月 8 日起至 2018 年 5 月 7 日止。

2. 公司与苏州工业园区万润投资发展有限公司作为共同贷款人，获得国家开发银行“中环快速路工业园区段项目”29 亿元贷款额度，公司提供了土地抵押担保。上述担保期限自 2012 年 12 月 28 日起至 2022 年 12 月 27 日止。截至 2014 年 12 月 31 日止，苏州工业园区万润投资发展有限公司实际贷款额 24.55 亿元。

3. 公司以其名下国际大厦产权及土地使用权作为抵押为苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司的 57 亿元人民币贷款提供担保，担保期限自 2013 年 5 月 6 日至 2023 年 5 月 5 日。截至 2014 年 12 月 31 日止，苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司实际贷款额 11.7 亿元。

4. 为苏州工业园区万润投资发展有限公司的财富广场项目 10 亿元人民币贷款提供担保，担保期限自 2013 年 1 月 15 日至 2021 年 1 月 14 日。截至 2014 年 12 月 31 日止，苏州工业园区万润投资发展有限公司实际贷款额 3.64 亿元。

5. 为苏州工业园区万润投资发展有限公司的金融港项目 8.5 亿元人民币贷款提供担保，担保期限自 2013 年 8 月 9 日至 2023 年 8 月 8 日。截至 2014 年 12 月 31 日止，苏州工业园区万润投资发展有限公司实际贷款额 1.5 亿元。

6. 为苏州工业园区公租房管理有限公司的 2.3 亿元人民币贷款提供第三方全程连带责任保证担保，担保期限自 2013 年 6 月 25 日起至 2028 年 6 月 24 日。

7. 为霍尔果斯苏新置业有限公司的 2.52 亿元人民币贷款提供担保，其中的 1.6 亿元担保期限自 2011 年 9 月 22 日起至 2020 年 9 月 21 日，另外的 0.92 亿元担保期限自 2013 年 8 月 1 日起至 2022 年 7 月 31 日。

8. 为苏州万润城市发展有限公司的万润国际中心项目 2 亿元人民币贷款提供第三方全程连带责任保证担保，担保期限自 2013 年 12 月 30 日至 2020 年 12 月 30 日。截至 2014 年 12 月 31 日止，苏州万润城市发展有限公司实际贷款额 0.375 亿元。

9. 为苏州工业园区商业旅游发展有限公司提供保证担保，担保余额 48,000.00 万元。

10、公司及子公司中新苏州工业园区城市投资运营有限公司将持有的霍尔果斯苏新置业有限公司 100%股权作为国家开发银行苏新中心项目借款质押标的，担保金额 1 亿元，担保责任随借款的清偿相应解除。

11、公司及子公司中新苏州工业园区城市投资运营有限公司与为子公司霍尔果斯苏新置业有限公司国家开发银行借款 8 亿元（苏新中心项目借款 5.6 亿元、标准厂房项目借款 1.4 亿元、集宿区项目借款 1 亿元）提供连带担保责任，担保责任随借款的清偿相应解除。

除上述事项外公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

九、承诺事项

截至 2014 年 12 月 31 日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项中的非调整事项

截至本财务报表签发日（2015 年 4 月 30 日）止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、其他重要事项

1. 公司以开发的苏州工业园区相关土地出让收益权及委托代建协议项下所享有的全部权益和收益等向国家开发银行进行质押，获取贷款。截至 2014 年 12 月 31 日止，公司在国家开发银行质押贷款余额为 85.31 亿元。

2. 公司以项目目标股权，即苏州工业园区金鸡湖酒店发展集团有限公司 23.49%的股权提供质押担保；由公司以其依法可以出质的苏州工业园区金鸡湖酒店发展集团有限公司 26.18%的股权提供质押担保向国家开发银行进行质押，获取贷款。截至 2014 年 12 月 31 日止，公司在国家开发银行质押贷款余额为 2.5 亿元。

3. 公司以其合法拥有的坐落于苏州工业园区独墅湖北 99240 号宗地（土地证编号：苏工园国用 2003 第 149 号），面积为 553.56 亩的土地使用权向国家开发银行进行抵押，获取贷款。截至 2014 年 12 月 31 日止，公司在国家开发银行抵押贷款余额为 25.17 亿元。

4. 公司通过中国民生银行股份有限公司苏州分行担保向太平资产管理有限公司获取贷款，公司以其合法拥有的坐落于苏州工业园区星汉街西 65013 号宗地（土地证编号：苏工园国用 2003 第 163 号），面积为 11888.98 平方米的土地使用权；苏州工业园区苏慕路南 99233 号宗地（土地证编号：苏工园国用 2003 第 142 号），面积为 23302.87 平方米的土地使用权；苏州工业园区苏慕路南 99234 号宗地（土地证编号：苏工园国用 2003 第 143 号），面积为 92156.02 平方米的土地使用权和苏州工业园区苏慕路南 99235 号宗地（土地证编号：苏工园国用 2003 第 144 号），面积为 22608.42 平方米的土地使用权向中国民生银行股份有限公司苏州分行提供反担保抵押。截至 2014 年 12 月 31 日止，公司在太平资产管理有限公司贷款余额为 11 亿元。

5. 公司于 2008 年 1 月 10 日将位于苏州工业园区的 68102 号地块宗地及地面在建工程抵押给农行园区支行，抵押面积 34,999.22 平方米，抵押担保额 5.5 亿元（最高额抵押），期限到 2016 年 12 月 31 日止。

6. 公司于 2006 年 10 月 9 日将位于苏州工业园区 68103 号地块宗地及地面在建工程抵押给建行园区支行，抵押面积 314,994.3 平方米，抵押担保额（最高额抵押）3 亿元，期限到 2016 年 10 月 24 日止；2007 年 3 月 23 日又将该宗地及地面在建工程抵押给工行园区支行，抵押面积 314,994.3 平方米，抵押担保额（最高额抵押）3 亿元，期限到 2014 年 3 月 30 日止。

7. 公司于 2012 年 6 月 18 日将位于苏州工业园区 33608 号地块宗地连同房屋（第 00420315 号）所有权抵押给工行园区支行，抵押土地面积 56,764.98 平方米，房屋面积 43,301.01 平方米，抵押担保额 3.5 亿元，到 2017 年 7 月 31 日止。

8. 公司于 2012 年 11 月 15 日将位于苏州工业园区 74003 号地块宗地及其附属房屋抵押给交行苏州支行，抵押房屋面积 65,962.18 平方米，抵押担保额 8.6 亿元，到 2024 年 11 月 12 日止。

9. 公司以苏州工业园区科技发展有限公司二期房产、土地使用权为抵押，获得国家开发银行 70,000 万元贷款额度，用于三四期基础设施项目建设，截至 2014 年 12 月 31 日，借款余额为 37,000 万元

10. 公司以苏州工业园区科技发展有限公司四期土地使用权及其建筑物（苏工园 2004 第 0011 号、房产证园区第 00229543）为抵押物，获得中国光大银行【苏光国银贷（2008）001 号借款合同】55,000 万元借款额度，用于五期创意产业园项目建设；截至 2014 年 12 月 31 日，借款余额为 17,800 万元。

11. 公司以苏州工业园区科技发展有限公司三期房产抵押，获得中国农业银行 27,500 万元贷款额度，截至 2014 年 12 月 31 日，借款余额为 12,900 万元。

12、公司以苏州工业园区科技发展有限公司创意产业园 5 期 AB 区土地及房产为抵押，获得由兴业银行、中国建设银行和国家开发银行组成的银团 80,000 万元的借款额度，截至 2014 年 12 月 31 日，借款余额为 41,000 万元。

13、公司以苏州工业园区科技发展有限公司项目建设用地（证号为（苏工园国有（2011）第 00129 号、苏工园国有（2011）第 00130 号）及未来项目建设资产、国际科技园四期项目土地及地上所有建筑物为抵押，建成后以本项目及地上建筑物抵押，获得国家开发银行额度为 180,000 万元的借款。截至 2014 年 12 月 31 日，借款余额为 61,700 万元

14、公司以苏州工业园区科技发展有限公司的一期土地使用权及其建筑物（苏工园国用（2002）字第 59 号、苏房产证园区字第 00299822）为抵押，获得中国民生银行额度为 22,000 万元的借款，；截至 2014 年 12 月 31 日，借款余额为 20,900 万元；

15、公司以苏州工业园区科技发展有限公司的项目建设期以宗地号 57722，“DK20130027 号地块研发楼”一期，41,446.34 平方米土地使用权、在建工程抵押，在建工程不具备抵押条件时以关联公司苏州国科综合数据中心有限公司保证担保，项目建成后转为房地产两证抵押。苏州国科综合数据中心有限公司保证担保不超过 7000 万元，获得中国农业银行额度为 28,000 万元的借款，截至 2014 年 12 月 31 日借款余额为 1,300 万元。

16、本公司以苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公以苏工园国用（2011）第 00193 号、第 00194 号、第 00195 号的项目建设用地及未来建设项目资产作为抵押，及本公司的苏工园国用（2007）第 01005 号土地使用权和苏房产证园区字第 00177190 号的房产作为抵押，同时苏州工业园区经济发展有限公司、中新苏州工业园区置业有限公司和苏州工业园区国有资产控股发展有限公司提供保证，向以国家开发银行股份有限公司为牵头行和代理行、参加行为中国农业银行股份有限公司苏州分行、中国银行股份有限公司苏州分行、中国建设银行股份有限公司苏州分行、交通银行股份有限公司苏州分行和北京银行股份有限公司的银团借款 1,170,000.00 万元，借款期限至 2023 年 5 月 5 日止。

17、本公司子公司苏州工业园区城市重建有限公司莲香新村 7 幢安置房项目土地及在建工程已经全部抵押，获取 1.85 亿元银行贷款。

18、本公司子公司苏州工业园区生物产业发展有限公司 A1-A3 楼、餐饮楼、吉玛厂房，C 区独栋及凯瑞定制楼，B 区房地产，信达项目，桑田岛一期、纳米楼 A4-A7 等土地及建筑物，均已抵押给银行，截至 2014 年 12 年 31 日，贷款余额 15.05 亿元。

19、本公司子公司苏州工业园区教育发展投资有限公司的抵押事项如下：

序号	物权名称或担保人	数量(m ²)	担保方式	期限	贷款余额	受益人
					(万元)	
1	52606 号土地	158,572.00	抵押	2010.11.26-2025.12.21	35,000.00	工行
2	53323 号土地	60,730.00	抵押	2009.3.16-2014.2.28		工行
3	0001 号土地	90,742.46	抵押	2013.4.23-2059.11	13,250.00	民生银行
4	57045 号土地	221,783.00	抵押	2009.3.20-2019.3.15	50,000.00	建行
					30,000.00	浦发
5	52308 号土地	83,980.00	抵押	2005.1.19-2019.10.15		国开行
6	52311 号土地	157,871.00	抵押	2005.2.1-2019.10.15		
7	52607 号土地	49,061.00	抵押	2005.1.19-2019.10.15		
8	52307 号土地	72,066.00	抵押	2005.1.19-2019.10.15		
9	52320 号土地	156,571.00	抵押	2009.8.10-2019.4.30	10,800.00	中行
				2009.8.20-2019.9.30	12,000.00	农行
				2012.11.8-2020.12.31	42,000.00	农行
10	53324 号土地	49,430.00	抵押	2010.10.27-2025.10.14	41,000.00	工行
				2010.10.27-2025.10.14		工行
11	57266 号土地	16,998.00	抵押	2010.9.19-2017.9.16	20,000.00	工行
				2010.9.19-2017.9.16	4,000.00	农行
				2010.9.19-2017.9.16	3,000.00	中行
12	52623 号土地	41,786.00	抵押	2010.6.22-2018.12.31	15,000.00	交行
				2011.8.18-2020.5.18	47,750.00	交行
13	57364 号土地	90,742.00	抵押	2011.8.15-2020.5.18		
14	57464 号土地	113,897.00	抵押	2012.9.17-2021.12.30	21,562.50	农行
				2012.9.17-2021.12.30	8,625.00	江苏银行
				2012.9.17-2021.12.30	20,700.00	交行
15	57469 号土地	81,302.00	抵押	2012.7.17-2022.7.30	66,000.00	开行
16	86130 号土地	57,555.07	抵押	2013.4.23-2059.11	19,000.00	南京银行
17	86136 号土地	69,969.64	抵押	2014.3.27-2019.10.28	40,000.00	工商银行
18			抵押、担保	2014.10.23-2019.9.23	10,000.00	中信银行
合计		<u>1,643,025.81</u>			<u>509,687.50</u>	

20、本公司子公司苏州新建元控股集团有限公司于 2014 年 12 月 31 日，存货中 5,758,174,196 元房产及开发成本用于长期借款(含一年内到期的长期借款)抵押。

于 2014 年 12 月 31 日，新建元下属子公司建屋集团为霍尔果斯建屋置业有限公司 722,000,000 元银行贷款提供连带责任担保。

新建元集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买新建元集团开发的商品房时, 根据银行发放个人购房抵押贷款的要求, 新建元集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于2014年12月31日, 新建元集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为651,996,064元。

于2014年12月31日, 新建元集团下属住房置业账面已发放未到期担保余额为4,185,018,500元。

十二、公司财务报表主要项目注释

12.1 应收账款

账龄	2014年12月31日			2013年12月31日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额
1年以内	2,218,650.92	92.08		2,218,650.92	379,047.24	100.00		379,047.24
1-2年	<u>190,762.60</u>	<u>7.92</u>		<u>190,762.60</u>				
	<u>2,409,413.52</u>	<u>100.00</u>		<u>2,409,413.52</u>	<u>379,047.24</u>	<u>100.00</u>		<u>379,047.24</u>

本报告期末应收账款中无应收本公司投资方苏州工业园区管理委员会的款项。

12.2 其他应收款

账龄	2014年12月31日			2013年12月31日				
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额
1年以内	296,989,453.64	90.69		296,989,453.64	299,746,065.74	74.54		299,746,065.74
1-2年	2,240,304.65	0.68		2,240,304.65	74,134,713.18	17.90		74,134,713.18
2-3年	<u>28,263,518.07</u>	<u>8.63</u>		<u>28,263,518.07</u>	<u>28,263,518.07</u>	<u>7.56</u>		<u>28,263,518.07</u>
	<u>327,493,276.36</u>	<u>100.00</u>		<u>327,493,276.36</u>	<u>402,144,296.99</u>	<u>100.00</u>		<u>402,144,296.99</u>
账龄	2012年12月31日							
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面净额				
1年以内	523,925,012.65	51.77		523,925,012.65				
1-2年	455,993,146.35	45.06		455,993,146.35				
2-3年	<u>32,081,685.02</u>	<u>3.17</u>		<u>32,081,685.02</u>				
	<u>1,011,999,844.02</u>	<u>100.00</u>		<u>1,011,999,844.02</u>				

本报告期末其他应收款中无应收本公司投资方苏州工业园区管理委员会的款项。

12.3 长期股权投资

项目	2014年12月31日			2013年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面净额	账面余额	减值准备	账面净额
对子公司投资	17,576,649,500.71		17,576,649,500.71	16,723,272,432.47		16,723,272,432.47
对合营企业投资	74,450,599.01		74,450,599.01	74,798,900.44		74,798,900.44
对联营企业投资	302,333,804.46		302,333,804.46	322,346,164.09		322,346,164.09
对其他企业投资	<u>514,393,882.10</u>		<u>514,393,882.10</u>	<u>514,393,882.10</u>		<u>514,393,882.10</u>
	<u>18,467,827,786.28</u>		<u>18,467,827,786.28</u>	<u>17,634,811,379.10</u>		<u>17,634,811,379.10</u>

项目	2012年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面净额
对子公司投资	16,001,652,517.05		16,001,652,517.05
对合营企业投资			
对联营企业投资	294,860,643.11		294,860,643.11
对其他企业投资	<u>514,393,882.10</u>		<u>514,393,882.10</u>
	<u>16,810,907,042.26</u>		<u>16,810,907,042.26</u>

12.3.1 对子公司投资

被投资单位名称	期末投资比例	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
苏州工业园区地下空间开发管理有限公司	100.00%	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
苏州工业园区富民投资管理有限公司	100.00%	500,000.00	500,000.00	
苏州工业园区万润投资发展有限公司	100.00%	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
苏州万润城市发展有限公司	100.00%	200,000,000.00	200,000,000.00	
苏州工业园区金鸡湖城市发展有限公司	90.00%	2,250,000,000.00	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
苏州工业园区体育产业发展有限公司	90.00%	90,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00
苏州工业园区建屋发展集团有限公司				2,739,339,380.84
苏州圆融发展集团有限公司				1,430,771,529.81
苏州新建元控股集团有限公司	72.59%	4,137,756,669.97	4,073,878,351.73	16,340,000.00
苏州工业园区工程建设管理有限公司			38,941,379.17	40,000,000.00
苏州工业园区金鸡湖酒店发展集团有限公司	75.85%	2,625,081,484.32	2,625,081,484.32	1,824,853,843.40
苏州工业园区阳澄湖半岛开发建设有限公司	56.14%	188,895,509.12	188,895,509.12	188,895,509.12
苏州工业园区金鸡湖物业发展有限公司	52.30%	171,780,257.41	171,780,257.41	171,780,257.41
苏州工业园区生物产业发展有限公司	53.20%	751,219,206.42	518,439,206.42	518,439,206.42
中新苏州工业园区城市投资运营有限公司	51.84%	1,123,515,632.98	1,123,515,632.98	1,133,208,760.39
苏州工业园区教育发展投资有限公司	51.20%	2,091,788,210.34	2,091,788,210.34	1,784,787,092.57
苏州工业园区商业旅游发展有限公司				813,259,853.86
苏州工业园区科技发展有限公司	50.44%	1,467,034,461.85	1,467,034,461.85	1,247,727,336.80
苏州工业园区城市重建有限公司	34.30%	<u>959,078,068.30</u>	<u>813,417,939.13</u>	<u>682,249,746.43</u>
		<u>17,576,649,500.71</u>	<u>16,723,272,432.47</u>	<u>16,001,652,517.05</u>

12.3.2对合营企业投资

被投资单位名称	初始金额	2012年	投资	损益调整变动		2013年
		12月31日	成本	应计损益	本年实收红利	12月31日
苏州工业园区国泰万润投资发展有限公司	75,000,000.00		75,000,000.00	-201,099.56		<u>74,798,900.44</u>

被投资单位名称	初始金额	2013年	投资成本	损益调整变动		2014年
		12月31日		应计损益	本年实收红利	12月31日
苏州工业园区国泰万润投资发展有限公司	75,000,000.00	<u>74,798,900.44</u>		<u>-348,301.43</u>		<u>74,450,599.01</u>

12.3.3联营企业基本情况

被投资单位名称	注册地	持股比例	表决权比例
苏州沪宁城际铁路有限公司	苏州	42.03%	42.03%
苏州绿城玫瑰园房地产开发有限公司	苏州	33.33%	33.33%
霍尔果斯苏新置业有限公司	新疆	20.00%	20.00%

12.3.3.1对联营企业投资

被投资单位名称	初始金额	2012年	2013年	2014年	其中		
		12月31日	12月31日	12月31日	投资成本变动	应计损益	本年实收红利
苏州沪宁城际铁路有限公司	121,374,200.00	121,367,202.59	121,358,630.61	122,551,374.93		1,192,744.32	
苏州绿城玫瑰园房地产开发有限公司	120,000,000.00	114,504,907.30	103,712,068.56	85,249,326.04		-18,462,742.52	
霍尔果斯苏新置业有限公司	100,000,000.00	<u>58,988,533.22</u>	<u>97,275,464.92</u>	<u>94,533,103.49</u>		<u>-2,742,361.43</u>	
		<u>294,860,643.11</u>	<u>322,346,164.09</u>	<u>302,333,804.46</u>		<u>-20,012,359.63</u>	

12.3.4对其他企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	2012年	2013年	本期增加	本期减少	2014年
	本	12月31日	12月31日			12月31日
中新苏州工业园区市政公用发展集团有限公司	193,881,049.78	193,881,049.78	193,881,049.78			193,881,049.78
中新苏州工业园区置地有限公司	144,186,149.15	144,186,149.15	144,186,149.15			144,186,149.15
苏州文化博览中心有限公司	176,326,683.17	<u>176,326,683.17</u>	<u>176,326,683.17</u>			<u>176,326,683.17</u>
		<u>514,393,882.10</u>	<u>514,393,882.10</u>			<u>514,393,882.10</u>

12.4 营业收入

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
土地转让	465,662,017.09	515,549,422.00	678,410,950.00
土地整理	2,699,587,929.02	2,703,710,933.00	2,571,589,550.00
市政代建	464,750,053.89	170,739,645.00	
资产运营收入	100,968,294.67	105,258,317.86	85,514,175.60
房产销售收入	63,618,144.00	97,954,917.00	67,213,243.00
其他	369,983.00	140,000.00	640,000.00
	<u>3,794,956,421.67</u>	<u>3,593,353,234.86</u>	<u>3,403,367,918.60</u>

12.5 营业成本

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
土地转让	441,385,798.19	488,457,980.12	641,288,109.29
土地整理	2,571,036,122.88	2,569,758,283.00	2,444,476,757.88
市政代建	442,619,098.94	162,609,186.00	
资产运营成本	63,802,195.26	66,694,802.32	66,556,114.18
房产销售成本	34,507,259.48	55,109,758.00	40,811,606.70
	<u>3,553,350,474.75</u>	<u>3,342,630,009.44</u>	<u>3,193,132,588.05</u>

12.6 投资收益

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
成本法收到投资收益	10,458,981.32	11,586,850.12	17,830,758.24
对被投资企业当期损益按权益法核算的调整金额	-20,360,661.06	-12,784,593.80	-3,152,782.30
处置股权收益		-799,475.42	-148,936.51
持有至到期投资取得的投资收益(委托贷款)	40,517,513.80	77,847,938.98	86,774,583.32
	<u>30,615,834.06</u>	<u>75,850,719.88</u>	<u>101,303,622.75</u>

十三、财务报表之批准

本财务报表业经本公司管理层批准报出。

苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司

2015 年 4 月 30 日





营业执照

(副本)

注册号 310114002625508

证照编号 14000000201408221163

名称 众华会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊的普通合伙企业
主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室
执行事务合伙人 孙勇
成立日期 2013 年 12 月 2 日
合伙期限 2013 年 12 月 2 日 至 2043 年 12 月 1 日
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2014年 08月 22日