

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间
财务报表及审计报告

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间
财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 3
2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表	
资产负债表	1
利润表	2
现金流量表	3
所有者权益变动表	4
财务报表附注	5 - 28

审计报告

普华永道中天特审字(2020)第 3197 号
(第一页, 共三页)

中际旭创股份有限公司董事会:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了苏州工业园区建胜产业园发展有限公司(以下简称“建胜产业园”)的财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日的资产负债表,2019 年度及截至 2020 年 9 月 30 日止 9 个月期间的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了建胜产业园 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日的财务状况以及 2019 年度及截至 2020 年 9 月 30 日止 9 个月期间的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。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。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于建胜产业园,并履行了职业道德方面的其他责任。

三、 使用限制

本报告仅供中际旭创股份有限公司就购买苏州工业园区建胜产业园发展有限公司股权的交易向中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所报送申请文件之用,不得用于任何其他目的。

审计报告(续)

普华永道中天特审字(2020)第 3197 号
(第二页, 共三页)

四、管理层和治理层对财务报表的责任

建胜产业园管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督建胜产业园的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

审计报告(续)

普华永道中天特审字(2020)第 3197 号
(第三页, 共三页)

五、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对建胜产业园持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致建胜产业园不能持续经营。

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

汪 超

中国·上海市
2020 年 11 月 4 日

注册会计师

刘 毅

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年12月31日及2020年9月30日资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2020年 9月30日	2019年 12月31日
流动资产			
货币资金	六(1)	1,885,710.15	1,605,093.62
应收账款	六(2)	622,447.60	414,771.56
预付款项	六(4)	9,736.08	38,944.32
其他应收款	六(3)	8,539.18	4,046.13
其他流动资产	六(5)	20,276.39	41,425.76
流动资产合计		2,546,709.40	2,104,281.39
非流动资产			
投资性房地产	六(6)	138,372,156.75	140,773,407.87
固定资产	六(7)	1,147,950.14	1,186,744.90
无形资产	六(8)	88,515.54	90,189.18
非流动资产合计		139,608,622.43	142,050,341.95
资产总计		142,155,331.83	144,154,623.34
负债及所有者权益			
流动负债			
应付账款		38,746.50	38,746.50
预收账款		139,115.70	535,889.01
应付职工薪酬	六(10)	6,166.49	333,248.38
应交税费	六(11)	548,683.67	647,404.07
其他应付款	六(12)、七(4)	15,944,418.55	140,292,537.19
流动负债及负债合计		16,677,130.91	141,847,825.15
所有者权益			
实收资本	—	226,417,222.22	100,000,000.00
累计亏损		(100,939,021.30)	(97,693,201.81)
所有者权益合计		125,478,200.92	2,306,798.19
负债及所有者权益总计		142,155,331.83	144,154,623.34

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 朱翌旻

主管会计工作的负责人: 黄静娴

会计机构负责人: 黄静娴

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	截至2020年9月 30日止9个月期间	2019年度
一、营业收入	六(13)	3,807,841.57	5,726,019.43
减：营业成本	六(13)、六(16)	(3,918,434.29)	(5,224,746.22)
税金及附加	六(14)	(1,720,278.11)	(2,446,052.64)
销售费用	六(16)	(253,802.31)	(635,477.55)
管理费用	六(16)	(742,641.26)	(945,381.63)
财务费用	六(15)	(418,505.09)	(502,407.80)
其中：利息费用		(420,882.78)	(512,594.44)
利息收入		7,584.83	14,837.64
二、营业亏损及亏损总额		(3,245,819.49)	(4,028,046.41)
减：所得税费用	六(17)	-	-
三、净亏损		(3,245,819.49)	(4,028,046.41)
四、其他综合收益的税后净额		-	-
五、综合亏损总额		(3,245,819.49)	(4,028,046.41)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：朱翌旻

主管会计工作的负责人：黄静娴

会计机构负责人：黄静娴

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间现金流量表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	截至2020年9月 30日止9个月期间	2019年度
一、经营活动使用的现金流量			
租赁收到的现金		3,417,853.10	6,350,941.08
收到其他与经营活动有关的现金	六(18)(d)	507,445.63	386,489.73
经营活动现金流入小计		<u>3,925,298.73</u>	<u>6,737,430.81</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,754,416.75)	(3,122,030.85)
支付给职工以及为职工支付的现金		(666,769.14)	(964,476.07)
支付的各项税费		(2,017,948.64)	(2,695,869.08)
支付其他与经营活动有关的现金	六(18)(e)	(205,547.67)	(1,337,683.43)
经营活动现金流出小计		<u>(4,644,682.20)</u>	<u>(8,120,059.43)</u>
经营活动使用的现金流量净额	六(18)(a)	<u>(719,383.47)</u>	<u>(1,382,628.62)</u>
二、筹资活动产生的现金流量			
收到其他与筹资活动有关的现金		<u>1,000,000.00</u>	<u>500,000.00</u>
三、现金净增加/(减少)额			
加：期/年初现金余额	六(18)(c)	280,616.53	(882,628.62)
		<u>1,605,093.62</u>	<u>2,487,722.24</u>
四、期/年末现金余额			
		<u>1,885,710.15</u>	<u>1,605,093.62</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 朱翌旻

主管会计工作的负责人: 黄静娴

会计机构负责人: 黄静娴

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	实收资本	累计亏损	所有者权益合计
2019年1月1日年初余额		100,000,000.00	(93,665,155.40)	6,334,844.60
2019年度增减变动额				
净亏损		-	(4,028,046.41)	(4,028,046.41)
2019年12月31日年末余额		<u>100,000,000.00</u>	<u>(97,693,201.81)</u>	<u>2,306,798.19</u>
2020年1月1日期初余额		100,000,000.00	(97,693,201.81)	2,306,798.19
截至2020年9月30日止9个月期间增减变动额				
净亏损		-	(3,245,819.49)	(3,245,819.49)
所有者投入资本	一	<u>126,417,222.22</u>	<u>-</u>	<u>126,417,222.22</u>
2020年9月30日期末余额		<u>226,417,222.22</u>	<u>(100,939,021.30)</u>	<u>125,478,200.92</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 朱翌旻

主管会计工作的负责人: 黄静娴

会计机构负责人: 黄静娴

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司(以下简称“本公司”)原名苏州工业园区建胜信息产业园有限公司，是由苏州工业园区建屋发展集团有限公司(以下简称“建屋集团”)和苏州工业园区胜浦富民实业有限公司(以下简称“胜浦富民”)于2010年4月15日在中华人民共和国江苏省苏州市共同出资组建的有限责任公司，本公司经批准的经营期限为50年。本公司设立时注册资本及实收资本为100,000,000.00元，其中建屋集团出资90,000,000.00元，持股比例为90.00%；胜浦富民出资10,000,000.00元，持股比例为10.00%。上述注资业经江苏华星会计师事务所有限公司审验并出具华星会验字(2011)第0007号验资报告。

于2015年5月4日，胜浦富民与建屋集团签订股权转让协议，根据该协议，胜浦富民将其持有的本公司10%股权转让给建屋集团，本公司成为建屋集团的全资子公司。

本公司股东会于2020年3月13日通过决议，出于集团内重组的目的，根据《新建元控股集团关于业务板块整合涉及内部股权重组相关事宜的请示》(苏建元[2020]12号)和苏州工业园区管委会的批示要求，建屋集团对本公司的借款本金及利息合计126,417,222.22元转为增资款(附注六(12))。本公司增加注册资本126,417,222.22元，变更后的注册资本为226,417,222.22元。上述增资业经苏州工业园区市场监督管理局以编号为公司变更[2020]第04210080号的公司准予变更登记通知书于2020年4月24日核准。

于2020年7月6日，建屋集团将其所持本公司100%股权转让给苏州新建元产业发展有限公司(以下简称“新建元产业发展”)。于2020年8月14日，新建元产业发展将其所持本公司100%股权转让给苏州新建元控股集团有限公司(以下简称“新建元控股”)。

本公司的母公司为新建元控股，最终控制方为苏州工业园区管理委员会(以下简称“园区管委会”)。

本公司经批准的经营范围为产业园内项目管理，自有房屋出租；为服务外包企业和高科技企业提供技术服务；应用软件产品和电子商务软件的研发及系统集成服务；对科技项目进行投资；企业管理及咨询服务；停车场经营及管理；销售文化用品、日用百货。于2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间，本公司的实际主营业务与经批准的经营范围一致。

二 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

二 财务报表的编制基础(续)

于2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间，本公司的净亏损分别为4,028,046.41元及3,245,819.49元；于2019年12月31日及2020年9月30日，流动负债超过流动资产分别为139,743,543.76元及14,130,421.51元。因此，本公司业务的持续经营将在很大程度上取决于本公司未来的经营成果和投资方的持续资金支持。本公司的母公司新建元控股已确认如果本公司未被苏州旭创科技有限公司收购，将给予本公司持续的财务支持，以使本公司在自2020年9月30日起至少未来的12个月有能力清偿到期债务而不至于大规模缩减经营规模。拟收购本公司全部股权的苏州旭创科技有限公司也已确认，如果实现收购，将给予本公司持续的财务支持，以使本公司自收购完成日起到2020年9月30日止的期间有能力清偿到期债务而不至于大规模缩减经营规模。因此管理层确信本公司将会持续经营，所以继续以持续经营为基础编制2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间的财务报表。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间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2019年12月31日及2020年9月30日的财务状况以及2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间的经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

(2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(3) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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。

(4) 金融资产

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。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(4) 金融资产(续)

(a) 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，包括应收账款和其他应收款(附注四(5))。

(b) 确认和计量

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。当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产。

本公司应收款项以摊余成本确认与计量。

(c) 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。

(5) 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款。本公司对外租赁形成的应收账款，按从承租方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。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，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信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之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，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(6) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，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，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对所有投资性房地产采用成本价值模式进行后续计量。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。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金额计入当期损益。

投资性房地产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的投资性房地产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	50年	5%	1.90%
土地使用权	50年	0%	2.00%

(7) 固定资产

固定资产包括自用房屋及建筑物和办公及电子设备等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

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。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 固定资产(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	50年	5%	1.90%
办公及电子设备	3-5年	10%	18.00%-30.00%

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

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。

(8) 无形资产

无形资产包括自用土地使用权，以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 50 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(9) 长期资产减值

投资性房地产、固定资产及使用寿命有限的无形资产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(10) 借款费用

本公司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。

(11) 职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬和离职后福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(b) 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本公司的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(11) 职工薪酬(续)

(c) 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

(12) 递延所得税资产和递延所得税负债

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(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，确认相应的递延所得税资产。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。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司征收的所得税相关；
- 本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(13) 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中对外租赁时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

四 重要会计政策和会计估计(续)

(13) 收入确认(续)

(a) 租赁收入

本公司以投资性房地产出租所取得的租赁收入为主营业务收入。经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(14) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(15) 分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：**(1)** 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)** 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)** 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本公司主要业务为自有房屋租赁，且所有业务均在中国境内进行。而本公司在内部组织结构和管理要求方面并未对上述业务进行区分，本公司在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本公司未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

(16) 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

四 重要会计政策和会计估计(续)

(16) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(i) 投资性房地产的预计净残值及预计使用寿命

本公司对投资性房地产的预计净残值及预计使用寿命作出了估计。该估计是根据同类性质、功能的投资性房地产的实际净残值和预计使用寿命的历史经验作出的，可能由于资产状况或其他原因产生重大改变。当净残值或预计使用寿命小于先前的估计时，本公司将增加折旧费用。

(ii) 应收款项坏账准备

如附注四(5)所述，当出现明显证据使得应收款项的回收性出现疑问时，本公司会对应收款项提取坏账准备。由于本公司在考虑坏账准备时需要做出假设，并对历史回款情况、账龄、债务人的财务状况和整体经济环境进行判断，因此坏账准备的计算具有不确定性。虽然没有理由相信对于计算应收款项的减值时所依据的估计和假设未来会出现重大变化，但当未来的实际结果和预提与原先的额估计不同时，应收款项的账面价值和坏账损失将会发生变化。

(iii) 所得税

在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

递延所得税资产和递延所得税负债按照预期该递延所得税资产变现或递延所得税负债清偿时的适用税率进行计量。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。

本公司按已颁布或实际上已完成立法的税收法律，以及预期递延所得税资产转回的未来期间本公司的盈利情况的最佳估计来确认递延所得税资产。但估计未来盈利或未来应纳税所得额需要进行大量的判断及估计。不同的判断及估计会影响递延所得税资产确认的金额。本公司于每个资产负债表日对作出的盈利情况的预计及其他估计进行重新评定。

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 税项

本公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	税基
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税(a)	10%, 9% 及 5%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税 销售额乘以适用税率扣除当期允许 抵扣的进项税后的余额计算)
城市维护建设税	7%	缴纳的增值税额
教育费附加	3%	缴纳的增值税额
地方教育费附加	2%	缴纳的增值税额

- (a) 本公司的租赁业务适用增值税。根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《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] 39号)及相关规定，自2019年4月1日起，本公司租赁业务的收入适用的增值税税率为9%，2019年4月1日前该业务适用的增值税税率为10%。自2019年5月1日起，本公司对租赁业务的收入适用简易征收，征收率为5%。

六 财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2020年9月30日	2019年12月31日
银行存款	<u>1,885,710.15</u>	<u>1,605,093.62</u>

(2) 应收账款

	2019年 12月31日		2020年 9月30日
应收账款	<u>414,771.56</u>	本期增加	<u>622,447.60</u>
		本期减少	
减：坏账准备	-		-
	<u>414,771.56</u>		<u>622,447.60</u>

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下:

	2020年9月30日			2019年12月31日		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	622,447.60	100.00%	-	414,771.56	100.00%	-

(3) 其他应收款

	2019年 12月31日			2020年 9月30日
应收押金保证金	4,046.13			8,539.18
		本期增加	本期减少	
减: 坏账准备	-	-	-	-
	4,046.13			8,539.18

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下:

	2020年9月30日			2019年12月31日		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	5,539.18	64.87%	-	4,046.13	100.00%	-
一到二年	3,000.00	35.13%	-	-	-	-
	8,539.18	100.00%	-	4,046.13	100.00%	-

于2020年9月30日, 账龄一年以上的款项为押金及保证金, 无重大坏账风险, 故未计提减值准备。

(4) 预付款项

预付账款按账龄分析如下:

账龄	2020年9月30日		2019年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	9,736.08	100%	38,944.32	100%

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(5) 其他流动资产

	2020年9月30日	2019年12月31日
待抵扣进项税额	<u>20,276.39</u>	<u>41,425.76</u>

(6) 投资性房地产

	房屋建筑物	土地使用权	合计
<u>原价</u>			
2018年12月31日、 2019年12月31日及 2020年9月30日	<u>137,227,736.73</u>	<u>31,190,125.50</u>	<u>168,417,862.23</u>
<u>累计折旧</u>			
2018年12月31日	(19,088,481.58)	(5,354,304.62)	(24,442,786.20)
本年计提	<u>(2,577,865.68)</u>	<u>(623,802.48)</u>	<u>(3,201,668.16)</u>
2019年12月31日	(21,666,347.26)	(5,978,107.10)	(27,644,454.36)
本期计提	<u>(1,933,399.26)</u>	<u>(467,851.86)</u>	<u>(2,401,251.12)</u>
2020年9月30日	<u>(23,599,746.52)</u>	<u>(6,445,958.96)</u>	<u>(30,045,705.48)</u>
<u>账面价值</u>			
2020年9月30日	<u>113,627,990.21</u>	<u>24,744,166.54</u>	<u>138,372,156.75</u>
2019年12月31日	<u>115,561,389.47</u>	<u>25,212,018.40</u>	<u>140,773,407.87</u>

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(7) 固定资产

	房屋及建筑物	办公及电子设备	合计
<u>原价</u>			
2018年12月31日、 2019年12月31日 及2020年9月30日	<u>1,311,524.17</u>	<u>520,591.14</u>	<u>1,832,115.31</u>
<u>累计折旧</u>			
2018年12月31日	(182,434.34)	(410,125.51)	(592,559.85)
本年计提	<u>(24,637.44)</u>	<u>(28,173.12)</u>	<u>(52,810.56)</u>
2019年12月31日	(207,071.78)	(438,298.63)	(645,370.41)
本期计提	<u>(18,478.08)</u>	<u>(20,316.68)</u>	<u>(38,794.76)</u>
2020年9月30日	<u>(225,549.86)</u>	<u>(458,615.31)</u>	<u>(684,165.17)</u>
<u>账面价值</u>			
2020年9月30日	<u>1,085,974.31</u>	<u>61,975.83</u>	<u>1,147,950.14</u>
2019年12月31日	<u>1,104,452.39</u>	<u>82,292.51</u>	<u>1,186,744.90</u>

截至2020年9月30日止9个月期间计入销售费用及管理费用的折旧费用分别为5,237.19元及33,557.57元(2019年度：6,982.92元及45,827.64元)。

(8) 无形资产

	原价	2019年 12月31日	本期摊销	2020年 9月30日	累计摊销额
土地使用权	<u>111,574.50</u>	<u>90,189.18</u>	<u>(1,673.64)</u>	<u>88,515.54</u>	<u>(23,058.96)</u>
	原价	2018年 12月31日	本年摊销	2019年 12月31日	累计摊销额
土地使用权	<u>111,574.50</u>	<u>92,420.70</u>	<u>(2,231.52)</u>	<u>90,189.18</u>	<u>(21,385.32)</u>

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(9) 递延所得税资产和负债

(a) 本公司未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2020年9月30日	2019年12月31日
可抵扣暂时性差异	-	157,389.38
可抵扣亏损	32,871,942.85	35,042,663.92
	<u>32,871,942.85</u>	<u>35,200,053.30</u>

(b) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2020年9月30日	2019年12月31日
2020年	-	5,564,222.83
2021年	10,993,942.31	10,993,942.31
2022年	9,166,120.88	9,166,120.88
2023年	6,343,157.10	6,343,157.10
2024年	2,975,220.80	2,975,220.80
2025年	3,393,501.76	-
	<u>32,871,942.85</u>	<u>35,042,663.92</u>

(10) 应付职工薪酬

	2020年9月30日	2019年12月31日
应付短期薪酬(a)	6,166.49	333,248.38
应付设定提存计划(b)	-	-
	<u>6,166.49</u>	<u>333,248.38</u>

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(10) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

	2019年 12月31日	本期增加	本期减少	2020年 9月30日
工资、奖金、津贴和补贴	330,003.00	224,557.17	(554,560.17)	-
职工福利费	-	61,150.00	(61,150.00)	-
社会保险费	-	6,858.38	(6,858.38)	-
其中：医疗保险费	-	4,876.57	(4,876.57)	-
工伤保险费	-	152.73	(152.73)	-
生育保险费	-	1,829.08	(1,829.08)	-
住房公积金	-	27,436.22	(27,436.22)	-
工会经费和职工教育经费	3,245.38	11,142.61	(8,221.50)	6,166.49
	<u>333,248.38</u>	<u>331,144.38</u>	<u>(658,226.27)</u>	<u>6,166.49</u>

	2018年 12月31日	本年增加	本年减少	2019年 12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	420,000.00	656,395.51	(746,392.51)	330,003.00
职工福利费	-	90,444.00	(90,444.00)	-
社会保险费	-	15,374.76	(15,374.76)	-
其中：医疗保险费	-	11,416.90	(11,416.90)	-
工伤保险费	-	913.35	(913.35)	-
生育保险费	-	3,044.51	(3,044.51)	-
住房公积金	-	45,667.58	(45,667.58)	-
工会经费和职工教育经费	3,422.88	14,768.30	(14,945.80)	3,245.38
	<u>423,422.88</u>	<u>822,650.15</u>	<u>(912,824.65)</u>	<u>333,248.38</u>

(b) 设定提存计划

	截至2020年9月30日止 9个月期间		2019年度	
	应付金额	期末余额	应付金额	年末余额
基本养老保险	8,272.94	-	49,473.21	-
失业保险费	318.19	-	1,902.82	-
	<u>8,591.13</u>	<u>-</u>	<u>51,376.03</u>	<u>-</u>

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(11) 应交税费

	2020年9月30日	2019年12月31日
应交房产税	288,741.20	376,254.19
应交土地使用税	225,796.90	225,796.90
未交增值税	30,367.15	40,416.86
其他	3,778.42	4,936.12
	<u>548,683.67</u>	<u>647,404.07</u>

(12) 其他应付款

	2020年9月30日	2019年12月31日
应付关联方借款本金(a)	11,800,000.00	110,800,000.00
应付押金保证金	1,829,750.75	1,450,542.70
应付关联方利息(a)	1,679,804.87	27,676,144.31
应付物业费	400,000.00	-
应付维保费	161,820.64	318,073.64
应付关联方代垫款	9,550.00	9,550.00
其他	63,492.29	38,226.54
	<u>15,944,418.55</u>	<u>140,292,537.19</u>

(a) 于2020年9月30日及2019年12月31日，本公司分别向建屋产业园借入无抵押借款11,800,000.00元及10,800,000.00元，无固定期限，2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间利率均为4.90%，应付利息分别为1,679,804.87元及1,258,922.09元。

于2019年12月31日，本公司向建屋集团借入无抵押借款100,000,000.00元，应付利息共计26,417,222.22元，于2020年3月13日将该笔本金及利息转为对本公司的增资款(附注一)。

(13) 营业收入和营业成本

	截至2020年9月30日止 9个月期间		2019年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
— 租赁收入	<u>3,807,841.57</u>	<u>3,918,434.29</u>	<u>5,726,019.43</u>	<u>5,224,746.22</u>

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(14) 税金及附加

	截至2020年9月 30日止9个月期间	2019年度
房产税	1,017,632.49	1,505,591.51
土地使用税	677,390.70	903,187.60
城市维护建设税	12,051.35	21,742.89
教育费附加	8,350.97	15,530.64
印花税	4,852.60	-
	<u>1,720,278.11</u>	<u>2,446,052.64</u>

(15) 财务费用

	截至2020年9月 30日止9个月期间	2019年度
利息支出	420,882.78	512,594.44
减：利息收入	(7,584.83)	(14,837.64)
其他	5,207.14	4,651.00
	<u>418,505.09</u>	<u>502,407.80</u>

(16) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	截至2020年9月 30日止9个月期间	2019年度
折旧及摊销费用	2,441,719.52	3,256,710.24
物业费	1,196,927.58	1,638,531.64
维保费	569,988.28	643,947.09
职工薪酬费用	339,735.51	874,026.18
设计费	170,397.50	-
保险费	84,928.24	121,803.92
服务费	43,500.00	131,576.25
咨询费	42,149.00	22,616.98
诉讼费	-	43,202.00
其他	25,532.23	73,191.10
	<u>4,914,877.86</u>	<u>6,805,605.40</u>

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019 年度及截至 2020 年 9 月 30 日止 9 个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(17) 所得税费用

	截至 2020 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2019 年度
当期所得税	-	-
递延所得税	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

将基于利润表的亏损总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	截至 2020 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2019 年度
亏损总额	<u>(3,245,819.49)</u>	<u>(4,028,046.41)</u>
按适用税率计算的所得税费用	(811,454.87)	(1,007,011.60)
不得扣除的成本、费用和损失	2,426.78	223,859.05
当期未确认递延所得税资产的可抵 扣暂时性差异	-	39,347.35
使用前期未确认递延所得税的可抵 扣暂时性差异	(39,347.35)	-
当期未确认递延所得税资产的可抵 扣亏损	848,375.44	743,805.20
所得税费用	<u>-</u>	<u>-</u>

(18) 现金流量表附注

(a) 将净亏损调节为经营活动现金流量

	截至 2020 年 9 月 30 日止 9 个月期间	2019 年度
净亏损	(3,245,819.49)	(4,028,046.41)
加：投资性房地产折旧	2,401,251.12	3,201,668.16
固定资产折旧	38,794.76	52,810.56
无形资产摊销	1,673.64	2,231.52
财务费用	420,882.78	512,594.44
经营性应收项目的(增加)/减少	(161,811.48)	159,969.08
经营性应付项目的减少	<u>(174,354.80)</u>	<u>(1,283,855.97)</u>
经营活动使用的现金流量净额	<u>(719,383.47)</u>	<u>(1,382,628.62)</u>

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(18) 现金流量表附注(续)

(b) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

	截至2020年9月 30日止9个月期间	2019年度
应付关联方借款转增资本	<u>126,417,222.22</u>	<u>-</u>

(c) 现金净变动情况

	截至2020年9月 30日止9个月期间	2019年度
现金的期/年末余额	1,885,710.15	1,605,093.62
减：现金的期/年初余额	<u>(1,605,093.62)</u>	<u>(2,487,722.24)</u>
现金净增加/(减少)额	<u>280,616.53</u>	<u>(882,628.62)</u>

(d) 收到其他与经营活动有关的现金

现金流量表中收到其他与经营活动有关的现金主要包括：

	截至2020年9月 30日止9个月期间	2019年度
收到押金及保证金	499,860.80	371,652.09
利息收入	<u>7,584.83</u>	<u>14,837.64</u>
	<u>507,445.63</u>	<u>386,489.73</u>

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(18) 现金流量表附注(续)

(e) 支付其他与经营活动有关的现金

现金流量表中支付其他与经营活动有关的现金主要包括:

	截至2020年9月 30日止9个月期间	2019年度
归还押金及保证金	99,880.06	1,094,215.68
保险费	84,928.24	121,803.92
通讯费	12,514.03	17,748.00
手续费	5,207.14	4,651.00
办公费	2,353.20	11,244.75
招待费	665.00	12,201.10
诉讼费	-	43,202.00
审计费	-	22,616.98
员工培训费	-	10,000.00
	<u>205,547.67</u>	<u>1,337,683.43</u>

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
新建元控股	苏州	实业投资、股权投资、项目管理、酒店管理、商贸经济信息服务

本公司的最终控制方为园区管委会。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年9月30日
新建元控股	<u>8,228,000,000.00</u>	-	-	<u>8,228,000,000.00</u>
	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
新建元控股	<u>7,258,763,470.85</u>	969,236,529.15	-	<u>8,228,000,000.00</u>

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(1) 母公司(续)

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2020年9月30日		2019年12月31日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
新建元控股集团	100%	100%	0%	0%

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

与本公司的关系

苏州工业园区建屋产业园开发有限公司

(以下简称“建屋产业园”)

受同一最终控制方控制

建屋集团

受同一最终控制方控制

苏州工业园区建屋物业发展有限公司

(以下简称“建屋物业”)

最终控制方的联营公司

(3) 关联交易

(a) 定价政策

本公司与关联方之间的借款利息和物业费参考市场价格经双方协商后确定。

(b) 收到资金调拨款

	截至2020年9月30日 止9个月期间	2019年度
建屋产业园	1,000,000.00	500,000.00

(c) 利息支出

	截至2020年9月30日 止9个月期间	2019年度
建屋产业园	420,882.78	512,594.44

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(d) 物业费

	截至 2020 年 9 月 30 日 止 9 个月期间	2019 年度
建屋物业	1,196,927.58	1,638,531.64

(4) 应收、应付关联方款项余额

(a) 其他应付款

	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
建屋产业园	13,498,904.87	12,068,472.09
建屋物业	400,000.00	-
建屋集团(附注一)	-	126,417,222.22
	13,898,904.87	138,485,694.31

八 金融工具及其风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险: 市场风险(主要为利率风险)、信用风险和流动性风险。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性, 力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于其他应付款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险, 固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2020 年 9 月 30 日, 本公司带息债务主要为人民币计价的浮动利率关联方借款合同, 金额为 11,800,000.00 元(2019 年 12 月 31 日: 110,800,000.00 元)(附注六(12))。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出, 并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响, 管理层会依据最新的市场状况及时做出调整, 这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2019 年度及截至 2020 年 9 月 30 日止 9 个月期间本公司并无利率互换安排。

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

本公司银行存款存放于国有银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

于2020年9月30日及2019年12月31日，本公司无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

(3) 流动性风险

本公司负责其自身的现金流量预测，持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2020年9月30日
	一年以内
应付账款	38,746.50
其他应付款	16,522,618.55
	<u>16,561,365.05</u>
	2019年12月31日
	一年以内
应付账款	38,746.50
其他应付款	140,821,737.19
	<u>140,860,483.69</u>

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本或出售资产以减低债务。

本公司的总资本为资产负债表中所列示的所有者权益。本公司不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于2020年9月30日及2019年12月31日，本公司的资产负债率列示如下：

	2020年9月30日	2019年12月31日
资产负债率	<u>11.73%</u>	<u>98.40%</u>