

证券代码：002077

证券简称：大港股份

公告编号：2020-012

江苏大港股份有限公司 2019 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

| 姓名 | 职务 | 内容和原因 |
|----|----|-------|
|----|----|-------|

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

| 未亲自出席董事姓名 | 未亲自出席董事职务 | 未亲自出席会议原因 | 被委托人姓名 |
|-----------|-----------|-----------|--------|
|-----------|-----------|-----------|--------|

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

| | | | |
|----------|--------------------|--------------------|--------|
| 股票简称 | 大港股份 | 股票代码 | 002077 |
| 股票上市交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 | |
| 姓名 | 吴晓坚 | 李雪芳 | |
| 办公地址 | 江苏镇江新区大港通港路 1 号 | 江苏镇江新区大港通港路 1 号 | |
| 电话 | 0511-88901009 | 0511-88901009 | |
| 电子信箱 | dggfwu@hotmail.com | lexuefang@sina.com | |

2、报告期主要业务或产品简介

报告期，公司业务主要包括集成电路、园区服务、房地产。为了提高资产质量，优化产业结构，2019年5月，公司收购了苏州科阳65.5831%股权，公司集成电路产业增加了晶圆级封装业务，产业由单一的测试服务转变成封测一体化；2019年12月，公司完成了艾科半导体100%股权转让，并对上海旻艾实施了增资以支持其扩产，进一步优化了集成电路产业结构；2019年12月，公司转让了大港置业和东尼置业两家房产子公司，至此公司除本部保留部分待销售房产外，将不再新增房地产业务，并逐步退出房地产行业。

1、集成电路

报告期，公司集成电路业务收入来源于集成电路测试和封装业务。

(1) 集成电路测试服务主要是为集成电路设计企业、制造企业以及封装企业提供测试程序开发、设计

验证、晶圆测试及成品测试，向客户提供测试程序或最终的测试结果；在晶圆及成品测试的基础上提供信息加密、数据录入、精密修调以及可测性设计、测试评估等增值服务。采用直销的销售模式，通过与客户签订框架协议，在实际销售中根据客户的具体订单及自身产能情况安排个性化的测试服务，对测试产能进行总体控制和管理，及时处理测试中的异常问题，保证测试服务的顺利完成，向客户收取测试服务费。

(2) 集成电路封装主要是采用TSV等技术为集成电路设计企业提供8吋晶圆级封装加工服务，主要封装产品包括图像处理传感、生物识别传感、晶圆级MEMS和射频、存储及电源等芯片，上述产品主要应用于手机、物联网、人工智能、汽车和安防等广泛领域。主要采用专业的代工模式，由客户提供芯片委托公司封装，公司自行采购原辅材料，按照技术标准将芯片封装后，交由测试单位测试后交还客户，向客户主要收取封装加工费。同时还提供封测设计打样开发服务，为客户设计能满足其要求的封装技术解决方案，每次收取一定数额开发打样费用。

报告期，公司集成电路产业主要包括苏州科阳的先进封装、艾科半导体和上海旻艾的集成电路测试业务。在测试业务方面，艾科半导体镇江集成电路业务投资规模最大，而镇江集成电路产业集聚尚未形成，为优化公司集成电路测试产业布局和资源配置，提升公司资产质量，公司通过对上海旻艾增资及由艾科半导体向上海旻艾转让设备的方式，将部分测试产能向上海产业集聚地转移，同时公司对外转让了艾科半导体全部股权，未来上海旻艾将成为公司集成电路测试业务的运作平台，公司集成电路测试业务重心和资源将向上海汇集。在封装业务方面，苏州科阳是公司集成电路封装业务运作平台，为满足市场需求，报告期苏州科阳实施了8吋CIS芯片晶圆级封装生产线的扩产和有关新项目的论证工作，以扩大市场份额，提升竞争力。集成电路产业结构的调整优化和投资布局，是公司聚焦发展先进封装和高端测试的产业发展战略的需要。

2、园区服务

公司园区服务业务分为两块业务，一是为新区化工园区内企业提供集码头停泊、装卸、仓储、供水、固废处置等服务，同时根据区内企业的需求提供贸易业务；二是利用公司园区资产进行招引，为招引企业提供厂房租赁及服务。经营模式：利用码头、储罐、水厂、防渗漏填埋库区、园区厂房等资源为区内企业提供相关服务，收取租金和服务费用；与区内企业合作，采购原料或销售商品。

公司化工码头是镇江新区唯一一家对外开放且品种齐全的液体化工公用码头。公司子公司镇江固废也是镇江新区内唯一一家从事危险废物安全化填埋业务的公司。

3、房地产

公司房地产开发业务主要是以各类商品住宅和商业地产开发、销售及运营为主。以“002077”为品牌，形成商品房、精品公寓、写字楼、别墅等多业态开发。以自主开发销售为主，辅以自持运营及对外租赁。以及与品牌房企合作开发，获取投资收益。报告期，公司业务范围主要集中在镇江新区，房地产收入主要来源于商品房及商业地产的销售。

针对公司房地产业务持续亏损的局面，以及两家房产子公司大港置业和东尼置业剩余货值主要以商业和别墅等为主，去化速度较慢，对资金占用较大的实际情况，为优化公司产业结构，盘活资产，加快资金回笼，提高资产质量，公司转让了大港置业和东尼置业全部股权，本次股权转让完成后，除公司本部保留部分待销售房产外，公司将不再新增房地产业务，并逐步退出房地产行业。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

| | 2019 年 | 2018 年 | 本年比上年增减 | 2017 年 |
|------------------------|-----------------|------------------|---------|------------------|
| 营业收入 | 932,396,471.69 | 1,689,944,001.25 | -44.83% | 1,310,686,562.45 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -475,332,738.29 | -570,415,313.86 | 16.67% | 33,631,028.48 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -685,333,481.45 | -591,738,181.55 | -15.82% | -3,137,784.91 |

| | | | | |
|---------------|------------------|------------------|-----------|------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 312,588,953.46 | 150,747,346.12 | 107.36% | -57,668,430.06 |
| 基本每股收益（元/股） | -0.82 | -0.98 | 16.33% | 0.06 |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.82 | -0.98 | 16.33% | 0.06 |
| 加权平均净资产收益率 | -15.61% | -15.94% | 0.33% | 0.87% |
| | 2019 年末 | 2018 年末 | 本年末比上年末增减 | 2017 年末 |
| 资产总额 | 5,623,913,716.20 | 7,220,946,887.40 | -22.12% | 7,312,497,524.59 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 2,808,243,959.33 | 3,292,771,615.00 | -14.71% | 3,863,253,764.63 |

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 营业收入 | 124,372,204.47 | 295,513,502.82 | 245,996,210.30 | 266,514,554.10 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -120,004,479.63 | -90,183,622.29 | -76,586,648.06 | -188,557,988.31 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -120,990,519.16 | -95,112,297.25 | -80,534,490.29 | -388,696,174.75 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 3,362,320.71 | 17,596,041.57 | 207,185,687.70 | 84,444,903.48 |

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | 47,660 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 45,893 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 |
|----------------------|---------|---------------------|-------------|-------------------|---------|---------------------------|---|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结情况 | | |
| | | | | | 股份状态 | 数量 | |
| 江苏瀚瑞投资控股有限公司 | 国有法人 | 49.89% | 289,525,647 | | 质押 | 142,000,000 | |
| 王刚 | 境内自然人 | 8.26% | 47,918,484 | 39,745,938 | 质押 | 47,827,544 | |
| | | | | | 冻结 | 47,918,484 | |
| 深圳市创新资本投资有限公司 | 境内非国有法人 | 0.83% | 4,803,042 | | | | |
| 镇江高新创业投资有限公司 | 国有法人 | 0.67% | 3,891,500 | | | | |
| 前海股权投资基金（有限合伙） | 境内非国有法人 | 0.57% | 3,285,556 | | | | |
| 上海韬赛创业投资管理合伙企业（有限合伙） | 境内非国有法人 | 0.36% | 2,067,844 | | | | |

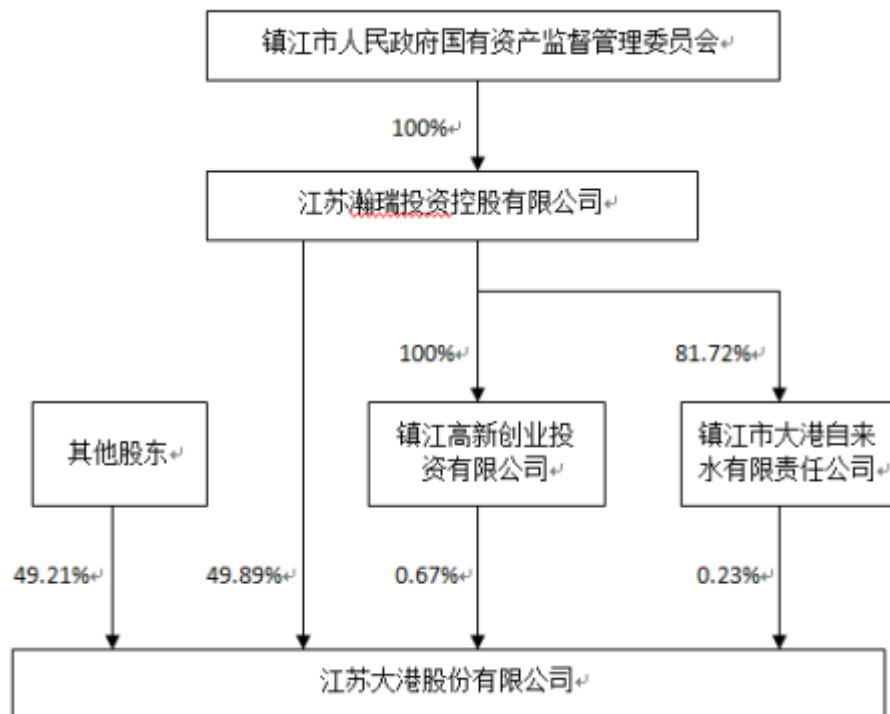
| | | | | | | |
|--------------------|---|-------|-----------|--|--|--|
| 吴聪勇 | 境内自然人 | 0.23% | 1,361,800 | | | |
| 镇江市大港自来水有限责任公司 | 国有法人 | 0.23% | 1,353,463 | | | |
| 万新良 | 境内自然人 | 0.23% | 1,319,052 | | | |
| 镇江艾柯赛尔投资管理合伙(有限合伙) | 境内非国有法人 | 0.22% | 1,304,214 | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 公司前十名股东中，镇江高新创业投资有限公司、镇江市自来水有限责任公司为江苏瀚瑞投资控股有限公司的全资、控股子公司，镇江艾柯赛尔投资管理合伙(有限合伙)为王刚的一致行动人，其他股东未知是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。 | | | | | |
| 参与融资融券业务股东情况说明(如有) | 前 10 名普通股股东中吴聪勇参与了融资融券业务。截至 2019 年 12 月 31 日，吴聪勇共持有公司 1,361,800 股，占公司总股本的 0.23%，其中通过普通证券账户持有 739,800 股，通过投资者信用证券账户持有 622,000 股。 | | | | | |

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2019年，国内外经济形势复杂多变，全球经济增速放缓，中美贸易争端仍旧持续，在国内外经济形势面临诸多考验的大形势下，使得中国经济发展面临的外部环境和内部条件更趋复杂。尽管我国政府加大了逆周期调节，积极实施稳定经济政策，经济增速仍呈逐季放缓趋势，下行压力持续增大，但经济运行依然稳健，稳中向好的势头没有改变。

报告期，公司面对复杂多变的经济环境和竞争不断加剧的市场形势，紧紧围绕年初制定的工作目标和经营任务，坚持战略引领，积极推进产业转型和产业结构优化，因时制宜，适时调整经营思路，积极谋求产业新发展，保证了公司平稳运行。

截至报告期末，公司总资产562,391.37万元，较上年末下降22.12%，归属于上市公司股东的所有者权益280,824.40万元，较上年末下降14.71%。公司总资产下降主要是报告期公司转让了艾科半导体、大港置业和东尼置业三家公司股权所致；归属于上市公司股东的所有者权益下降的主要原因是报告期经营亏损所致。

报告期公司营业总收入93,239.65万元，较上年同期下降44.83%，营业利润-49,943.99万元，较上年同期增长18.59%，利润总额-49,620.84万元，较上年同期增长19.48%，归属于上市公司股东的净利润-47,533.27万元，较上年同期增长16.67%。

报告期，公司营业总收入较上年同期下降的主要原因是报告期公司房地产收入及其他业务收入下降。2018年公租房项目住宅整体交付，确认收入5.18亿元，大港置业以土地使用权投资，视同销售，形成其他业务收入1.62亿元。报告期房地产收入主要来源于商品房的销售。

报告期，公司营业利润、利润总额及净利润较上年同期增长主要原因是报告期公司新增转让股权形成的投资收益1.94亿元。

报告期，公司营业利润、利润总额及净利润亏损较大的原因：

1、已转让的子公司大港置业、东尼置业、艾科半导体审计评估基准日前的经营亏损仍然在2019年度报表反映，其中大港置业亏损3,829.09万元，东尼置业亏损790.97万元，艾科半导体亏损18,039.29万元，合计22,659.35万元。

2、财务费用资本化减少，利率上升，财务费用增长较快。

3、2019年度公司共计提资产减值损失3.98亿元。其中：计提坏账准备2.06亿元，计提商誉减值损失1.25亿元，计提存货跌价损失0.45亿元，计提固定资产减值损失0.21亿元。

（一）报告期主要工作情况

1、持续强化党建工作

报告期，公司深入践行“党管国企”的要求，围绕公司经营发展和产业转型优化，将党建与经营发展工作深度融合，全面推行“一岗双责”，严格落实两个责任。坚持“三会一课”组织生活，推进“不忘初心、牢记使命”主题教育和“四重四亮”活动。通过开展周末家说“宜样股份”、“庆祝新中国成立70周年”系列活动，举办“畅读悦览”读书会，推动基层党建与经营的有效融合。开展提醒谈话、组织警示教育学习、专题党课、批评与自我批评、廉洁风险防控体系修订等系列活动，全面落实从严治党主体责任，严格正风肃纪，强化监督规范。

2、合理优化产业布局

报告期，为拓宽集成电路产业布局，公司收购了苏州科阳，快速切入集成电路封装领域，形成封测一体化；为充分利用上海临港开发区作为国家级集成电路产业聚集地的地域优势和政策优势，把上海旻艾提升为一级子公司，并对其增资，将测试业务重心和产能从镇江转移至上海，同时转让了艾科半导体全部股权，进一步优化了集成电路测试业务布局；针对在手房产项目去化难度，转让了大港置业和东尼置业两家房产子公司及部分债权，加快了资金回笼，精干了主业。

3、积极推动重点项目

报告期，在集成电路业务上，苏州科阳为满足8吋CIS芯片剧增的市场需求，扩大市场份额，增加经营效益，启动了8吋CIS芯片晶圆级封装产能扩充事项，同时加快了新项目的论证工作；在园区服务业务上，

以拓宽服务范围，拓展服务功能，提升园区运营服务效率为宗旨，公司启动了固废处理项目提档升级的先期谋划以及港龙石化二期码头产能提升的强化工作。

4、全面落实安全生产责任制

报告期，按照《2019年度安全环保工作要点》，公司与各单位主要负责人签订了安全生产责任状，各单位将安全责任逐级分解落实到班组、员工，形成了较完善的安全生产责任体系。通过日常检查、季度定期检查、专项检查、联防互查等方式开展安全生产全面检查，并督促安全隐患及时整改，同时通过开展多种形式的安全生产教育培训活动，组织多种形式应急演练活动，理顺各级单位安全管理工作思路，进一步增强各单位安全责任意识 and 业务水平。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

(二) 主要产业发展情况

1、集成电路

报告期，公司集成电路产业主要包括艾科半导体与上海旻艾的集成电路测试业务、苏州科阳的先进封装业务。

2019年公司集成电路产业布局实现了重大突破。一方面通过收购苏州科阳半导体有限公司65.5631%股权，进入集成电路封装产业，实现了产业链的纵向发展；另一方面，抢抓上海临港自贸区产业集聚发展的机遇，调整了上海旻艾的战略地位和运行模式，将上海旻艾由全资孙公司变更为全资子公司，测试产能尤其是高端测试产能由镇江向上海集聚区转移，上海旻艾将作为公司未来测试服务的运作平台；同时转让了艾科半导体100%股权，进一步优化产业结构，减轻测试服务的运行成本。

报告期，公司集成电路产业合计实现营业收入24,855.73万元，较上年同期增长30.90%，占公司营业收入的比例为26.66%，较上年同期上升15.42%，主要是收购苏州科阳控股权后，新增苏州科阳6-12月的封装收入17,206.81万元，有效地提升了公司集成电路产业在公司总体收入中的占比。报告期，公司集成电路测试业务营业收入为7,648.92万元，较上年同期下降59.72%，主要是2019年上半年受全球半导体市场下滑、中国集成电路产业增速放缓以及公司内部整合等多因素的影响，集成电路测试业务订单出现了大幅下滑，三季度行业虽逐步回暖，测试业务订单有所回升，但全年总体收入下降幅度仍较大，而折旧等固定成本较高。尽管公司完成了转让了艾科半导体全部股权事项，但其1-8月的亏损1.8亿元仍由公司承担。因而报告期，集成电路产业总体亏损较上年同期加大。

2019年第四季度，CIS芯片晶圆级封装市场出现了产能紧缺，市场供不应求的情况，苏州科阳产能无法满足客户需求，为了维护优质客户，抢抓市场发展机遇，公司启动了苏州科阳8吋CIS芯片晶圆级封装产能扩充事项，预计将对2020年封装业务经营业绩产生积极影响，进一步提升公司主业的发展。

2、园区服务

报告期，公司园区服务产业整体规模较上年同期有所增长，园区服务实现营业收入39,216.23万元，较上年同期增长34.09%，整体毛利率为11.85%，较上年同期增加了2.53%。主要是报告期公司园区服务各项业务都保持了稳定提升，贸易规模较上年同期增长了22.79%；固废处置业务较上年同期增长41.70%，另外，港龙石化的码头业务、港源水务的供水业务以及园区厂房的租赁业务等皆实现了不同程度的提升。报告期，公司控股子公司镇江固废的危废处置业务对园区服务产业整体经营业绩影响幅度最大，报告期镇江固废实现营业收入4,267.59万元，净利润2,660.18万元。

3、房地产

报告期，公司密切关注市场动态，加强市场和产品分析，积极采取应对措施，加大营销力度，针对产品的特点及市场情况，采取不同的销售策略，加大在手产品的去化力度，实现资金回笼。报告期，公司房地产实现销售收入21,670.36万元，较上年同期下降77.49%，主要是2018年公租房项目住宅部分整体交付，形成5.18亿收入，报告期房地产收入主要来源于商品房的销售。为缓解公司资金压力，快速盘活资产，回笼资金，进一步优化产业结构，公司转让了大港置业和东尼置业两家房产子公司全部股权及部分债权，至此除公司本部保留部分待销售房产外，公司将不再新增房地产业务，并逐步退出房地产行业。

新增土地储备项目

| 宗地或项目名称 | 所在位置 | 土地规划用途 | 土地面积(m ²) | 计容建筑面积(m ²) | 土地取得方式 | 权益比例 | 土地总价款(万元) | 权益对价(万元) |
|---------|------|--------|-----------------------|-------------------------|--------|------|-----------|----------|
|---------|------|--------|-----------------------|-------------------------|--------|------|-----------|----------|

累计土地储备情况

| 项目/区域名称 | 总占地面积(万m ²) | 总建筑面积(万m ²) | 剩余可开发建筑面积(万m ²) |
|---------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|
|---------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|

主要项目开发情况

| 城市/区域 | 项目名称 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 开工时间 | 开发进度 | 完工进度 | 土地面积 (m ²) | 规划计容建筑面积 (m ²) | 本期竣工面积 (m ²) | 累计竣工面积 (m ²) | 预计总投资金额 (万元) | 累计投资总金额 (万元) |
|-------|--------|------|----------|---------|-------------|------|---------|------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|--------------|
| 丁卯 | 楚桥雅苑 | 丁卯 | 住宅、酒店式公寓 | 100.00% | 2012年01月01日 | 竣工 | 100.00% | 84,900 | 169,100 | 0 | 153,000 | 87,200 | 73,700 |
| 丁卯 | 丁卯公租房 | 丁卯 | 住宅、商业 | 100.00% | 2013年08月01日 | 竣工 | 100.00% | 52,500 | 128,600 | 0 | 121,200 | 51,600 | 59,200 |
| 大港 | 南湖庄园一期 | 大港 | 商住 | 100.00% | 2014年03月01日 | 竣工 | 100.00% | 54,692 | 58,600 | 0 | 74,700 | 32,247 | 41,900 |
| 大港 | 南湖庄园二期 | 大港 | 商住 | 100.00% | 2016年02月01日 | 竣工 | 100.00% | 54,207 | 60,000 | 0 | 78,700 | 34,775.5 | 45,000 |
| 丁卯 | 经纬大厦 | 丁卯 | 其他商服用地 | 100.00% | 2018年08月01日 | 在建 | 20.00% | 10,121 | 27,200 | 0 | 0 | 18,431 | 8,600 |
| 丁卯 | 青年汇 | 丁卯 | 商住 | 100.00% | 2014年08月08日 | 在建 | 95.00% | 47,600 | 159,600 | 25,884.49 | 93,629.55 | 92,700 | 104,400 |

主要项目销售情况

| 城市/区域 | 项目名称 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 计容建筑面积 | 可售面积 (m ²) | 累计预售 (销售) 面积 (m ²) | 本期预售 (销售) 面积 (m ²) | 本期预售 (销售) 金额 (万元) | 累计结算面积 (m ²) | 本期结算面积 (m ²) | 本期结算金额 (万元) |
|-------|----------|------|------|---------|---------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
| 大港 | 大港南湖庄园一期 | 大港 | 洋房 | 100.00% | 58,600 | 24,318.58 | 22,913.58 | 344.86 | 376 | 22,700.08 | 257.51 | 311.28 |
| | | | 叠加 | | | 11,876.76 | 8,246.24 | 2,390.88 | 1,790.99 | 7,410.08 | 1,601.76 | 1,214.75 |
| | | | 双拼 | | | 9,838.00 | 3,173.67 | | | 2,516.24 | - | |
| | | | 合院 | | | 4,995.32 | 2,497.66 | | | 2,497.66 | - | |
| | | | 独栋 | | | 1,678.53 | 559.51 | | | 559.51 | 559.51 | 676.19 |
| | | | 商业 | | | 719.76 | 0.00 | | | | | |
| | | | 车位 | | | 15,161.34 | 4,746.59 | 36.1 | 94602.19 | | | |
| 大港 | 南湖庄园二期 | 大港 | 洋房 | 100.00% | 60,000 | 35,240.54 | 31,040.22 | 9,341.85 | 5,642.45 | 30,147.21 | 10,374.04 | 6,255.26 |
| | | | 叠加 | | | 7,291.80 | 2,905.44 | 2,905.44 | 2,326.36 | 1,961.68 | 1,961.68 | 1,476.06 |
| | | | 双拼 | | | 7,397.28 | | | | | | |
| | | | 合院 | | | 4,986.28 | | | | | | |
| | | | 商业 | | | 222.80 | | | | | | |
| | | | 车位 | | | 9,587.20 | | | | | | |
| 丁卯 | 青年汇 | 丁卯 | 住宅 | 100.00% | 159,600 | 118,590 | 74,253.71 | 2,567.44 | 2,296 | 72,832 | 10,604 | 8,131 |
| | | | 商业 | | | 30,330 | 468.29 | 279.36 | 460 | 262 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | |
|----|-------|----|-------|---------|---------|-------------|----------|-------|-----|-----------|--------|--------|
| 丁卯 | 楚桥雅苑 | 丁卯 | 住宅 | 100.00% | 169,100 | 80,305.2 | 80,161.2 | 0 | 0 | 79,953.47 | -67.88 | 7.08 |
| | | | 公寓 | | | 25556.8 | 25302.99 | -79 | -32 | 25110.2 | 101.55 | 572.23 |
| | | | 商业 | | | 16291.32 | 3770.83 | 0 | 0 | 3214.46 | 0 | 0 |
| | | | 车位(个) | | | 8,300(189个) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | 储藏室 | | | 4433.15 | 419.57 | 20.96 | 9.5 | 411.88 | 20.96 | 9.05 |
| 丁卯 | 丁卯公租房 | 丁卯 | 住宅 | 100.00% | 128,600 | 99,400 | 99,400 | | | 99,400 | | |
| | | | 商业 | | | 12,200 | | | | | | |

主要项目出租情况

| 项目名称 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 可出租面积 (m ²) | 累计已出租面积 (m ²) | 平均出租率 |
|------|------|------|---------|-------------------------|---------------------------|---------|
| 麦德龙 | 丁卯 | 商业 | 100.00% | 7581.82 | 7581.82 | 100.00% |

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

| 融资途径 | 期末融资余额 | 融资成本区间/平均融资成本 | 期限结构 | | | |
|--------|------------------|---------------|------------------|----------------|------|----------------|
| | | | 1年之内 | 1-2年 | 2-3年 | 3年以上 |
| 银行贷款 | 1,680,000,000.00 | 4.57%-8.5% | 1,211,000,000.00 | 84,000,000.00 | | 385,000,000.00 |
| 非银行类贷款 | 160,000,000.00 | 6.27%-10.83% | | 160,000,000.00 | | |
| 合计 | 1,840,000,000.00 | | 1,211,000,000.00 | 244,000,000.00 | | 385,000,000.00 |

发展战略和未来一年经营计划

2019年,公司完成了大港置业、东尼置业股权转让事项,大港置业投资建设的南湖庄园一、二期项目及经纬大厦项目、东尼置业投资建设的青年汇项目自2020年起不再纳入公司经营范围。公司除在手的楚桥雅苑和丁卯公租房项目等剩余房源外,未来将不再新增房地产项目,并逐步退出房地产行业。2020年,公司将积极采取多项措施加大公司本部在手房产项目的去化力度,加速资金回笼。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

根据房地产经营惯例,公司为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起,至贷款银行办妥正式产权证,并移交贷款行保管之日止(或与各贷款银行约定的其他担保期限)。截至2019年12月31日,公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为176.2万元。由于借款人将以房产抵押给借款银行,因此公司认为该担保事项对公司财务状况影响较小。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

| 产品名称 | 营业收入 | 营业利润 | 毛利率 | 营业收入比上年同期增减 | 营业利润比上年同期增减 | 毛利率比上年同期增减 |
|--------------|----------------|-----------------|----------|-------------|-------------|------------|
| 房地产 | 216,703,623.81 | -23,602,055.95 | -10.89% | -77.49% | -347.98% | -11.88% |
| 集成电路测试 | 76,489,162.58 | -108,800,210.92 | -142.24% | -59.72% | 445.40% | -131.73% |
| 集成电路封装 | 172,068,120.04 | 19,813,801.98 | 11.52% | 100.00% | 100.00% | 11.52% |
| 商贸物流及服务 业 | 369,498,963.01 | 36,141,203.51 | 9.78% | 29.57% | 33.69% | 0.30% |

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

| 会计政策变更的内容和原因 | 审批程序 | 备注 |
|---|--------------------|-----|
| 财政部于2017年修订发布《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会[2017]8号)、《企业会计准则第24号——套期会计》(财会[2017]9号)及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会[2017]14号)及2018年6月15日财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),公司自2019年1月1日起执行新金融工具相关会计准则,按照修订后的一般企业财务报表格式(适用于执行新金融准则和新收入准则的企业)编制财务报表。 | 公司第七届董事会第七次会议审议通过 | 说明1 |
| 财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号),对一般企业财务报表格式进行了修订,要求公司遵照执行。 | 公司第七届董事会第十次会议审议通过 | 说明2 |
| 财政部于2019年9月19日发布了《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号),对合并财务报表格式进行了修订,要求公司遵照执行。 | 公司第七届董事会第十六次会议审议通过 | 说明3 |
| 财政部于2019年5月9日发布了《关于印发修订<企业会计准则第7号——非货币性资产交换>的通知》(财会[2019]8号),对《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》进行了修订,要求公司自2019年6月10日起遵照执行。 | 公司第七届董事会第十六次会议审议通过 | 说明4 |
| 财政部于2019年5月16日发布了《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》(财会[2019]9号),对《企业会计准则第12号——债务重组》进行了修订,要求公司自2019年6月17日起遵照执行。 | 公司第七届董事会第十六次会议审议通过 | |

说明1: 2017年财政部修订印发了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会[2017]8号)、《企业会计准则第24号——套期会计》(财会[2017]9号)、《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会[2017]14号)(统称“新金融工具准则”),并要求境内上市企业自2019年1月1日起施行新金融工具相关会计准则。2018年6月15日财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照修订后的一般企业财务报表格式(适用于执行新金融准则和新收入准则的企业)编制财务报表。2019年1月1日起本公司实行新金融工具准则,根据财政部财会[2018]15号通知的要求,财务报表格式将做以下调整:资产负债表新增与新金融工具准则有关的“交易性金融资产”、“债权投资”、“其他债权投资”、“其他权益工具投资”、“其他非流动金融资产”、“交易性金融负债”,同时删除“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”、“可供出售金融资产”、“持有至到期投资”以及“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债”项目。利润表新增与新金融工具准则有关的“信用减值损失”、“净敞口套期收益”、“其他权益工具投资公允价值变动”、“企业自身信用风险公允价值变动”、“其他债权投资公允价值变动”、“金融资产重分类计入其他综合收益的金额”、“其他债权投资信用减值准备”以及“现金流量套期储备”项目在其他综合收益部分,删除与原金融工具准则有关的“可供出售金融资产公允价值变动损益”、“持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益”以及“现金流量套期损益的有效部分”,“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”简化为“权益法下不能转损益的其他综合收益”。

根据新金融工具准则中衔接规定相关要求,比较财务报表列报的信息与修订后准则要求不一致的,不需要按照新金融工具准则的要求对比较财务报表数据进行调整,本次会计政策变更不对公司2018年12月31日的财务状况、2018年度的经营成果产生影响。同时衔接规定于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的,对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整,将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即2019年1月1日)的新账面价值之间的差额计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。公司在编制2019年各期间财务报告时,调整当年年初留存收益或其他综合收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。根据新金融工具准则规定对2019年1月1日年初调整的报表项目及金额详附注五、34.(3)

说明2: 财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)。2019年度一般企业财务报表格式主要变动如下: 1、资产负债表将原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”二个项目。2、资产负债表将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”二个项目。3、资产负债表所有者权益项下新增“专项储备”项目,反映高危行业企业按国家规定提取的安全生产费的期末账面价值。该项目根据“专项储备”科目的期末余额填列。4、将利润表“减:资产减值损失”调整为“加:资产减值损失(损失以“-”号填列)”。5、现金流量表明确了政府补助的填列口径,企业实际收到的政府补助,无论是与资产相关还是与收益相关,均在“收到其他与经营活动有关的现金”项目填列。6、根据资产负债表的变化,在所有者权益变动表新增“专项储备”项目。7、所有者权益变动表,明确了“其他权益工具持有者投入资本”项目的填列口径,“其他权益工具持有者投入资本”项目,反映企业发行的除普通股以外分类为权益工具的金融工具的持有者投入资本的金额。该项目根据金融工具类科目的相关明细科目的发生额分析填列。

公司根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)的财务报表格式和企业会计准则的要求编制2019年的财务报表。

该会计政策变更事项对公司2019年度最终财务状况、最终经营成果和最终现金流量无重大影响,仅为不同报表项目间的调整。对有关报表项目年初数的影响情况如下:

合并报表:

单位:元

| 原列报报表项目及金额 | | 新列报报表项目及金额 | |
|------------|------------------|------------|---------------|
| 报表项目 | 金额 | 报表项目 | 金额 |
| 应收票据及应收账款 | 1,239,349,474.19 | 应收票据 | 31,550,802.85 |

| | | | |
|-----------|----------------|---------------------|------------------|
| | | 应收账款 | 1,207,798,671.34 |
| 应付票据及应付账款 | 939,365,617.85 | 应付票据 | 359,082,773.75 |
| | | 应付账款 | 580,282,844.10 |
| 减：资产减值损失 | 413,040,103.37 | 加：资产减值损失（损失以“-”号填列） | -413,040,103.37 |

母公司报表：

单位：元

| 原列报报表项目及金额 | | 新列报报表项目及金额 | |
|------------|----------------|---------------------|----------------|
| 报表项目 | 金额 | 报表项目 | 金额 |
| 应收票据及应收账款 | 604,618,720.90 | 应收票据 | 15,836,801.40 |
| | | 应收账款 | 588,781,919.50 |
| 应付票据及应付账款 | 343,083,151.58 | 应付票据 | 73,083,867.81 |
| | | 应付账款 | 269,999,283.77 |
| 减：资产减值损失 | 65,326,329.29 | 加：资产减值损失（损失以“-”号填列） | -65,326,329.29 |

说明3：财政部于2019年9月19日发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）。与《财政部关于修订印发2018年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1号）附件中的合并财务报表格式相比，2019年度合并财务报表格式主要变动如下：一是根据新租赁准则和新金融准则等规定，在原合并资产负债表中增加了“使用权资产”“租赁负债”等行项目，在原合并利润表中“投资收益”行项目下增加了“其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。二是结合企业会计准则实施有关情况调整了部分项目，将原合并资产负债表中的“应收票据及应收账款”行项目分拆为“应收票据”“应收账款”“应收款项融资”三个行项目，将“应付票据及应付账款”行项目分拆为“应付票据”“应付账款”两个行项目，将原合并利润表中“资产减值损失”“信用减值损失”行项目的列报行次进行了调整，删除了原合并现金流量表中“为交易目的而持有的金融资产净增加额”“发行债券收到的现金”等行项目，在原合并资产负债表和合并所有者权益变动表中分别增加了“专项储备”行项目和列项目。

公司根据《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）的财务报表格式和企业会计准则的要求编制2019年的财务报表。

该会计政策变更事项对公司2019年度最终财务状况、最终经营成果和最终现金流量无影响，仅为不同报表项目间的调整。该变化对有关报表项目年初数的影响情况见本部分说明2。

说明4：公司对2019年1月1日至新非货币性资产交换准则和新债务重组准则施行日之间发生的相应经济业务，应根据准则规定进行调整。公司对2019年1月1日之前发生的相应经济业务，不需要进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（3）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

（一）合并范围新增科力半导体及其子公司苏州科阳

2019年4月15日公司召开的第七届董事会第六次会议，2019年5月7日召开的2018年度股东大会审

议通过了《关于投资设立控股子公司暨收购苏州科阳光电科技有限公司65.5831%股权的议案》。公司与嘉兴芯创智奇投资管理合伙企业（有限合伙）共同投资设立了科力半导体（公司控股95%，于2019年5月5日完成设立登记），科力半导体收购了苏州科阳65.5831%股权，苏州科阳于2019年5月31日完成了相关工商变更登记。公司合并报表范围发生变动，科力半导体及其子公司苏州科阳自2019年6月起纳入公司合并范围。

（二）合并范围减少大港置业、东尼置业和艾科半导体及其四家子公司

1、2019年10月18日公司召开的第七届董事会第十二次会议、2019年11月4日召开的2019年第四次临时股东大会审议通过了《关于转让子公司股权的议案》，公司将所持房地产全资子公司大港置业100%股权和东尼置业100%股权转让给了镇江新区保障住房建设发展有限公司，公司合并报表范围发生变动，大港置业和东尼置业不再纳入公司合并报表范围。

2、2019年12月11日公司召开的第七届董事会第十四次会议、2019年12月27日召开的2019年第五次临时股东大会审议通过《关于转让全资子公司艾科半导体 100%股权的议案》，公司将所持艾科半导体100%股权转让给了镇江兴芯电子科技有限公司，公司合并报表范围发生变动，艾科半导体及其子公司江苏芯艾科半导体有限公司、镇江智维微电子有限公司、镇江苏创信息科技有限公司、香港艾科半导体有限公司不再纳入公司合并报表范围。

（三）其他变动

公司2019年8月26日召开的第七届董事会第十次会议审议通过了《关于全资孙公司变更为全资子公司的议案》，同意将全资孙公司上海旻艾变更为全资子公司。2019年9月11日，上海旻艾完成了工商变更登记，股东由艾科半导体变更为本公司，上海旻艾成为公司的全资子公司。