

# 苏州新区高新技术产业股份有限公司

## 2008 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人纪向群、主管会计工作负责人徐明及会计机构负责人（会计主管人员）潘翠英声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	苏州高新
股票代码	600736
上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	江苏省苏州市新区运河路 8 号 江苏省苏州市新区狮山路 35 号金河大厦 25 楼
邮政编码	215011
公司国际互联网网址	http://www.sndht.com
电子信箱	szgx600736@c-snd.com

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	缪凯	宋才俊
联系地址	江苏省苏州市新区狮山路 35 号金河大厦 25 楼	江苏省苏州市新区狮山路 35 号金河大厦 25 楼
电话	(0512) 68096283	(0512) 68092571
传真	(0512) 68099281	(0512) 68099281
电子信箱	miao.k@c-snd.com	song.cj@c-snd.com

### § 3 会计数据和业务数据摘要：

#### 3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年	本年比上年 增减(%)	2006 年
营业收入	3,056,821,893.06	2,632,847,496.46	16.10	2,080,270,532.94
利润总额	330,854,961.35	361,972,966.89	-8.60	262,263,971.29
归属于上市公司股东的净利润	205,286,704.70	222,270,118.11	-7.64	155,449,027.62
归属于上市公司股东的	203,078,706.11	180,519,397.04	12.50	144,932,960.46

的扣除非经常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-546,373,207.62	-397,976,799.30	-37.29	546,396,516.93
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
总资产	9,997,026,214.76	9,619,876,376.80	3.92	7,938,217,431.02
所有者权益(或股东权益)	2,542,412,079.76	2,349,009,617.16	8.23	1,715,005,273.00

### 3.2 主要财务指标

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年	本年比上年增减(%)	2006 年
基本每股收益(元/股)	0.2329	0.4802	-51.50	0.3398
稀释每股收益(元/股)	0.2329	0.4802	-51.50	0.3398
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.2304	0.3900	-40.92	0.3168
全面摊薄净资产收益率(%)	8.07	9.46	降 1.39 个百分点	9.06
加权平均净资产收益率(%)	8.40	11.97	降 3.57 个百分点	9.10
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	7.99	7.68	增 0.31 个百分点	8.45
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.31	9.72	降 1.41 个百分点	8.49
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.6198	-0.8598	不适用	1.1944
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.884	5.075	-43.17	3.749

#### 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-582,422.86
计入当期损益的政府补助	3,916,200.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	534,788.46
减：所得税影响额	967,141.40
减：少数股东影响数	693,425.61
	2,207,998.59

### 3.3 境内外会计准则差异：

□适用 √不适用

## § 4 股本变动及股东情况

### 4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	197,713,002	40.37		39,542,601	118,627,801		158,170,402	355,883,404	40.37
3、其他内资持股	21,120,000	4.31		4,224,000	12,672,000	-34,866,000	-17,970,000	3,150,000	0.36
其中：境内非国有法人持股	21,120,000	4.31		4,224,000	12,672,000	-34,866,000	-17,970,000	3,150,000	0.36
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	218,833,002	44.68		43,766,601	131,299,801	-34,866,000	140,200,402	359,033,404	40.73
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	270,926,998	55.32		54,185,399	162,556,199	34,866,000	251,607,598	522,534,596	59.27
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	270,926,998	55.32		54,185,399	162,556,199	34,866,000	251,607,598	522,534,596	59.27
三、股份总数	489,760,000	100		97,952,000	293,856,000		391,808,000	881,568,000	100

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
苏州高新区经济发展集团总公司	184,793,002	0	147,834,402	332,627,404	注 1	2009 年 3 月 24 日
	12,920,000	0	10,336,000	23,256,000		2010 年 10 月 23 日
中国建设银行-华夏优势增长股票型基金	7,310,000	13,158,000	5,848,000	0	定向增发禁售期	2008 年 10 月 23 日
兴华证券投资基金	2,000,000	3,600,000	1,600,000	0	定向增发禁售期	2008 年 10 月 23 日
浙江善上投资管理有限公司	3,220,000	5,796,000	2,576,000	0	定向增发禁售期	2008 年 10 月 23 日
苏州信托有限公司	1,860,000	3,348,000	1,488,000	0	定向增发禁售期	2008 年 10 月 23 日
上海国寿投资管理有限公司	1,860,000	3,348,000	1,488,000	0	定向增发禁售期	2008 年 10 月 23 日
瑞士银行 (USB AG)	1,840,000	3,312,000	1,472,000	0	定向增发禁售期	2008 年 10 月 23 日
浙江华表实业有限公司	1,280,000	2,304,000	1,024,000	0	定向增发禁售期	2008 年 10 月 23 日
上海沪港国际贸易有限公司	1,500,000	0	1,200,000	2,700,000	注 2	
上海明华电力技术工程有限公司	150,000	0	120,000	270,000	注 2	
上海依信商务咨询有限公司	50,000	0	40,000	90,000	注 2	
上海东上海影印制作有限公司	50,000	0	40,000	90,000	注 2	
合计	218,833,002	34,866,000	175,066,402	359,033,404	/	/

注 1：报告期末，公司控股股东苏州高新区经济发展集团总公司共持有限售股份 355,883,404 股。其中，根据股权分置改革承诺，公司控股股东所持有的 332,627,404 股，限售期自 2006 年 3 月 24 日起，解除限售日期为 2009 年 3 月 24 日；07 年公司完成非公开发行股票工作，公司控股股东认购 12,920,000 股，08 年送转后增至 23,256,000 股，限售期自 2007 年 10 月 23 日起，解除限售日期为 2010 年 10 月 23 日。

注 2：由于本公司有限售条件的流通股股东（上海沪港国际贸易有限公司、上海明华电力技术工程有限公司、上海依信商务咨询有限公司、上海东上海影印制作有限公司）尚未偿还苏州高新区经济发展集团总公司为其垫付的对价股份，因此以上 4 家有限售条件的流通股股东并未实际向流通股股东支付对价，故其持有的有限售条件流通股股份暂不上市流通。

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		68,348 户			
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
苏州高新区经济发展集团总公司	国有法人	40.51	357,085,204	355,883,404	质押 177,941,702
苏州新区创新科技投资管理有限公司	国有法人	2.41	21,240,000	0	无
招商银行股份有限公司-光大保德信优势配置股票型证券投资基金	其他	2.04	17,979,264	0	未知

中国建设银行—华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	其他	1.63	14,376,044	0	未知
中国平安人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	其他	1.36	11,999,870	0	未知
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	其他	1.24	10,934,200	0	未知
中国建设银行—华宝兴业收益增长混合型证券投资基金	其他	1.24	10,900,000	0	未知
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	其他	1.24	10,888,150	0	未知
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	其他	1.13	10,000,000	0	未知
中国建设银行—工银瑞信红利股票型证券投资基金	其他	0.75	6,638,726	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类
苏州新区创新科技投资管理有限公司	21,240,000	人民币普通股
招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置股票型证券投资基金	17,979,264	人民币普通股
中国建设银行—华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	14,376,044	人民币普通股
中国平安人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	11,999,870	人民币普通股
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	10,934,200	人民币普通股
中国建设银行—华宝兴业收益增长混合型证券投资基金	10,900,000	人民币普通股
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	10,888,150	人民币普通股
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	10,000,000	人民币普通股
中国建设银行—工银瑞信红利股票型证券投资基金	6,638,726	人民币普通股
中国建设银行—宝康消费品证券投资基金	5,799,875	人民币普通股

上述股东关联关系或一致行动的说明

上述股东关联关系或一致行动人关系的说明：公司前十名股东中，苏州高新区经济发展集团总公司持有苏州新区创新科技投资管理有限公司 90% 的股份，系关联公司；中国建设银行—华宝兴业行业精选股票型证券投资基金、中国建设银行—华宝兴业收益增长混合型证券投资基金、中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金同属华宝兴业基金管理公司旗下基金；招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置股票型证券投资基金与中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资同属光大保德信基金管理有限公司旗下基金。

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用  不适用

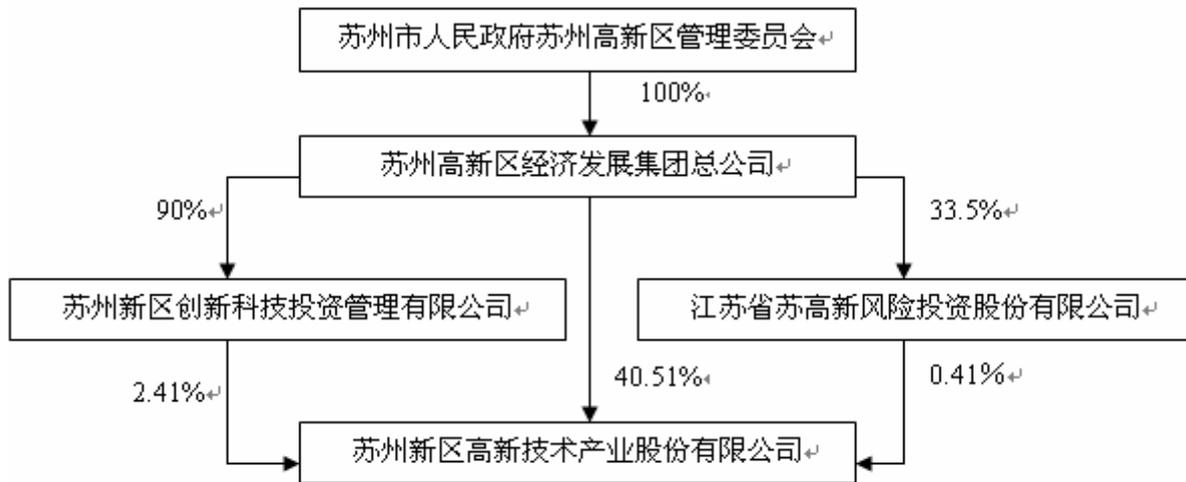
4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 法人控股股东情况

单位：亿元 币种：人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
苏州高新区经济发展集团总公司	纪向群	39.05	1988 年 2 月 8 日	组织房地产开发经营，采购供应开发项目所需的建筑材料和相关的生产资料；为住宅提供配套服务及公用服务设施，旅游服务，项目投资开发。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期 起止日期	年初持 股数	年末持 股数	变动 原因	报告期内 从公司领 取的报酬 总额(万 元)	是否在股 东单位或 其他关联 单位领取 报酬、津贴
纪向群	董事长	男	46	2006年8月30日~ 2009年8月30日	10,000	18,000	送转	41.74	否
高剑平	副董事长	男	51	2006年8月30日~ 2009年8月30日	0	0	送转	38.81	否
孔丽	董事	女	46	2006年8月30日~ 2009年8月30日	20,000	36,000	送转	39.83	否
徐明	董事、总经理	男	47	2006年8月30日~ 2009年8月30日	0	0		31.85	否
王平	董事	男	45	2007年11月9日~ 2009年8月30日	0	0			是
包为夷	董事	男	46	2007年11月9日~ 2009年8月30日	0	0			是
缪凯	董事、副总经理、董秘	男	46	2006年8月30日~ 2009年8月30日	0	0		25.55	否
周祥生	董事	男	60	2006年8月30日~ 2009年8月30日	0	0			是
马建华	独立董事	男	44	2006年8月30日~ 2009年8月30日	0	0		5	是
朱立教	独立董事	女	48	2008年9月12日~ 2009年8月30日	0	0		2.5	是

李圣学	独立董事	男	44	2008年9月12日~ 2009年8月30日	0	0		2.5	是
王则斌	独立董事	男	48	2008年9月12日~ 2009年8月30日	0	0		2.5	是
吴友明	监事会主席	男	51	2006年8月30日~ 2009年8月30日	0	0		41.81	否
孙平	监事	男	52	2006年8月30日~ 2009年8月30日	0	0		39.52	否
茅宜群	职工代表 监事	女	43	2006年8月30日~ 2009年8月30日	0	0		15.09	否
唐焱	副总经理	男	40	2006年8月30日~ 2009年8月30日	0	0		26.43	否
吴光亚	副总经理	男	38	2006年8月30日~ 2009年8月30日	0	0		26.19	是
潘翠英	财务负责 人	女	38	2006年8月30日~ 2009年8月30日	0	0		23.32	是
合计	/	/	/	/	30,000	54,000	/	362.64	/

## §6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### 1、公司经营情况回顾

##### (1)、总体经营情况

2008年，公司继续贯彻“房地产开发为主体，积极培植基础设施经营产业，适度优化参股企业股权投资”的发展战略，房地产实力得到进一步夯实，基础设施经营稳定增长，股权投资结构不断优化。在宏观经济及行业调整的不利环境下，公司依托自身的资源优势、品牌优势和区域竞争优势，克服经济下滑和房地产行业调整等不利因素，有效控制公司经营风险、市场风险及财务风险，全年完成主营业务收入 30.57 亿元，同比增长 16.10%，实现净利润 2.05 亿元，同比降低 7.64 %。

##### (2)、房地产业

#### ■ 提升品牌，强化营销，变危为机

进入 2008 年以来，全球性的金融危机以及国家出台的一系列宏观调控政策对房地产市场产生的影响逐渐显现。公司全年以房地产营销为工作主线，合理调整产品结构和开发节奏，通过品牌的提升，实现房地产销售资金的快速回笼，确保房地产项目资金周转。全年公司房地产施工面积 256.75 万平方米（商品房 159.21 万平方米，动迁房 52.69 万平方米，代建 44.85 万平方米），施工面积比去年多 47.89 万平方米，竣工面积 68.41 万平方米（其中动迁房 17.31 万平方米）；合同销售 83.82 万平方米（其中动迁房 72.44 万平方米，商品房 11.38 万平方米），商品房销售面积比去年同期减少 78.22%，销售单价同比上涨 1361.76 元/平方，涨幅 29.73%；累计结转各类房地产项目面积 103.54 万平方米（动迁房 31.11 万平方米，商品房 72.44 万平方米）。08 年，公司商品房销量有所下降，公司承接了一定量政府动迁房及代建项目，减弱了房地产行业周期性调整带来的影响。

公司管理层认为：目前房地产业阶段性调整是行业走向成熟和健康的必经之路，公司坚持房地产行业中长期发展前景向好的发展趋势的判断。充满活力的苏州经济、不断增加的城市居住人口对住房

的刚性需求、城市城际轨道交通的建设以及与上海等周边地区“一小时生活圈”的辐射效应将带动区域房地产的发展。面对行业的整合，公司拥有的本土化优势及品牌效应增强了抵御风险的能力，挑战中蕴含商机，在新一轮的整合过程中，公司发挥自身实力实行兼并扩张的机会增加。

#### ■ 商业地产延伸战略稳步推进

为了进一步推进商业地产延伸战略，08年初，成立了苏州高新商旅发展有限公司，且落实了经营团队，开始正式运营，狮山广场前期工作及青山宾馆建设管理两个项目有序推进。新港公司连接轻轨一号线总面积7万多平米的天都商贸大厦项目已于上半年内开工，商铺前期招商取得突破性进展，其中约3.5万平方米的商铺已与日本知名百货公司签订租赁协议。乐园水上世界改造完正式开业后，逐渐提升的人气为门口商业房产的经营和出租创造了一个良好的条件。钻石金粉公司老厂搬迁工作已经启动，预计在2009年上半年完成，剩余17亩地块的二期商办结合的2.4万平方米钻石广场项目将在2009年下半年动工建设。

公司管理层认为：苏州高新区经过16年的快速发展，已经由一个制造基地转变成集高科技产业、金融商贸、休闲旅游及高品质居住的现代化新城，城市化进程的加速促进了商贸服务业的发展，高新区狮山商圈已经成为苏州市五大商圈之一，轨道交通把区域的商贸带入快速发展轨道。目前，公司投资性房地产开发和租售比重相对较小，随着公司商业地产延伸战略逐步推进，正开发及规划的商业项目总面积将达到50万平方米，公司房地产业将形成“住宅+商业”双轮驱动的产业模式。

#### (3)、基础设施经营业

基础设施经营业作为公司重点培育的第二支柱产业，对公司整体发展发挥着重要作用，基础设施经营业受经济危机影响相对较小。水务方面，尽管区域经济增速放缓，自来水全年售水量达到6751万吨，保持了近10%的增长。污水公司完成污水处理量4231万吨，同比增长16%，并于年内实施了污水处理设施的全面升级。公司水务产业拥有稳定的现金流，随着水务产业的规模效应不断体现，未来将逐渐体现较好的盈利能力，利润贡献度将进一步提高，同时水务优质的资产给公司融资创新提供了很好的条件。旅游方面，苏州乐园全年营收稳定增长，全年入园人数203万，实现收入1.3亿元，同比增长11%。并启动了国家5A旅游景点的创建工作，通过了ISO9001质量体系与ISO14001环境体系的认证，进一步提升了品牌竞争力。

#### (4)、股权投资企业

公司投资结构不断优化，投资收益稳定增长，08年实现投资收益3608万元。其中，公司参股的中新苏州工业园区开发股份公司2008年分红收入682万元，且上市的相关工作有序推进，目前材料已经上报证监会，该公司总股本13.49亿股，本公司持有5%股份，如果成功上市将带来一定的股权溢价收益。公司参股江苏银行、友邦华泰基金管理公司、东吴证券公司等金融机构，都取得了良好的经营绩效，其中江苏银行2008年分红收入535万元。目前东吴证券公司正在推进股份制改制工作，江苏银行及东吴证券都已经将申请上市列入发展计划，未来将给公司带来新的利润增长点。

#### (5)、积极研究融资创新，着实控制财务风险

公司积极做好资金保障，强化财务管理工作。一方面利用与本地金融机构多年建立的紧密合作关系，调整和优化负债结构，增加以项目融资为主的长期借款比重，缓解短期资金压力。通过发挥公司

结算中心在资金调配、资金使用和成本控制等方面的作用，合理分配和调度使用资金，强化资金内部融通，加快内部资金周转速度，提高资金使用效率；另一方面，公司也积极关注资本市场的发展形势，认真探讨多渠道融资方式。2008 年公司回收政府动迁房应收账款 8.8 亿元，下属子公司污水公司与华融租赁公司进行污水处理设备的融资租赁，融资额达 2 亿元。2009 年公司正在启动发行公司债的相关工作，以改善公司的财务结构。

(6)、持续推进公司治理结构的完善，改善投资者关系

08 年，公司继续推进公司治理整改的落实工作，根据监管部门的新要求持续完善公司治理结构。公司结合自身特点，及时制定了《公司内部控制制度》，为了使公司内控制度的执行能够落到实处，公司多次组织了下属企业相关人员就企业内控制度方面进行了系统的培训。公司还建立了《独立董事年报工作制度》、《防止大股东资金占用制度》及《敏感信息排查、归集、保密及披露制度》等多项制度。

长期以来，公司始终坚持不断完善公司治理结构，以建立良好市场形象为目标。2008 年，公司再度荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合评选的“2008 年中国房地产上市公司投资价值 TOP 10”称号，且继续名列上海证券交易所“上证公司治理板块”。公司旗下新港、新创、永新三家房地产公司再次蝉联苏州市房地产综合实力 20 强，并一同成为江苏省房地产综合实力 50 强。

2、公司主营业务及经营状况

(1)、主营业务分行业、分产品情况表

单位：万元 币种：人民币

分行业分产品	营业收入	营业成本	主营业务利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	主营业务利润率比上年增减
房地产开发注 1	187,485.03	135,325.79	27.82	-8.36	-10.65	增长 1.85 个百分点
基础设施开发注 2	92,675.32	83,728.72	9.65	159.89	183.85	下降 7.63 个百分点
旅游服务	12,722.95	5,941.04	53.30	12.51	15.92	下降 1.38 个百分点
基础设施经营	7,584.71	4,255.86	43.89	25.82	27.47	下降 0.73 个百分点

注 1、注 2：为了更加合理准确地反映公司的主营业务收入结构，本年度起，公司将实质具有基础设施开发性质的动迁房开发建设收入列入基础设施开发业，上年度也作了相应调整。

(2)、主营业务分地区情况

单位：万元 币种：人民币

分地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
苏州地区	281,177.68	18.11
扬州地区	24,504.51	-2.87

(3)、占主营业务收入或主营业务利润 10% 以上的主要产品

单位：万元 币种：人民币

产品	销售收入	销售成本	毛利率 (%)
房地产开发	275,375.78	215,118.32	21.88

(4)、报告期末公司资产构成同比发生重大变化的说明

单位：元 币种：人民币

项目	2008 年末		2007 年末		增减变动 (%)
	金额	占总资产比重 (%)	金额	占总资产比重 (%)	
货币资金	1,103,631,673.70	11.04	828,426,006.70	8.61	33.22
其他应收款	167,369,731.10	1.68	305,208,825.12	3.17	-45.16
在建工程	191,604,227.63	1.92	135,831,352.87	1.41	41.06
无形资产	160,005,983.21	1.61	100,602,637.33	1.05	59.05
递延所得税资产	31,427,661.52	0.31	25,819,318.22	0.26	21.72
预收账款	566,558,928.86	5.69	1,357,520,671.70	14.11	-58.27
其他应付款	493,707,358.71	4.96	714,68,3219.56	7.43	-30.92
一年内到期的非流动负债	961,832,966.93	9.66	225,000,000.00	2.34	327.48
长期借款	1,465,000,000.00	14.71	1,180,000,000.00	12.27	24.15
实收资本	881,568,000.00	8.85	489,760,000.00	5.09	80.00
资本公积	744,287,846.01	7.47	1,038,143,846.01	10.79	-28.31

变动说明：

1. 报告期末，货币资金余额比期初增加 33.22%，主要是公司融资租赁等保证金增加所引起的。
2. 报告期末，其他应收款比期初减少 45.16%，主要是支付的拍地保证金调整列示所引起的。
3. 报告期末，公司在建工程比期初增加 41.06%，主要是由于苏州乐园水上世界改造、污水提标改造等工程项目投资增加，金粉公司原于“在建工程”核算的土地成本调入“无形资产”核算共同引起的。
4. 报告期末，公司预收账款余额比期初减少 58.27%，主要是部分预收房款在房屋交付后结转收入。
5. 报告期末，公司其他应付款比期初减少 30.92%，主要是由于报告期内部分代建项目完工，结清委托方支付的工程进度款所引起的。
6. 报告期末，公司一年内到期的非流动负债比期初增加 327.48%，主要是由于公司前期部分长期项目贷款将于一年内到期。
7. 报告期末，公司长期借款比期初增加 24.15%，主要是公司为了进一步强化资金管理，不断调整贷款结构，增加与项目建设周期相匹配的项目贷款，而减少流动资金贷款所引起的。
8. 报告期内，公司实施了 2007 年度利润分配方案，使实收资本比期初增长 80%而资本公积比期初减少 28.31%。

(5)、报告期末公司主要财务数据同比发生重大变化的说明

单位：元 币种：人民币

项目名称	2008 年度	2007 年度	增减金额	增减比例 (%)
主营业务收入	3,056,821,893.06	2,632,847,496.46	423,974,396.60	16.10
主营业务成本	2,330,568,054.97	1,936,325,336.46	394,242,718.51	20.36
投资收益	36,081,889.47	78,326,321.80	-42,244,432.33	-53.93
营业利润	326,986,395.75	372,916,732.79	-45,930,337.04	-12.32
净利润	205,286,704.70	222,270,118.11	-16,983,413.41	-7.64
销售费用	78,621,801.32	123,068,348.57	-44,446,547.25	-36.12
管理费用	103,545,521.93	74,704,759.83	29,040,937.46	38.61
财务费用	54,274,897.18	37,679,685.72	16,595,211.46	44.04

变动说明:

1. 报告期内, 公司主营业务收入比去年同期增长 16.10%, 主要是报告期内公司为政府建设的动迁房结转面积同比有较大幅度增长, 从而使收入规模增加。由于为政府建设的动迁房属于基础设施开发建设, 毛利率较低, 导致主营业务成本同比增长 20.36%。同时, 由于参股企业实现利润同比减少, 使公司投资收益同比减少 53.93%, 导致营业利润同比下降 12.32%。
2. 报告期内, 公司销售费用同比下降 36.12%, 主要受房地产整体走弱的影响, 公司的房地产合同销售与去年同期相比有较大幅度的下降, 因此相应的销售费用减少。
3. 报告期内, 公司管理费用同比增长 38.61%, 是由于公司经营规模不断扩大, 相应管理支出增加。
4. 报告期内, 公司财务费用同比增长 44.04%, 主要是报告期内公司贷款规模扩大, 同时受 2008 年国家多次加息影响, 利息费用增加。
5. 报告期内, 公司的净利润同比下降 7.64%, 主要是由于营业利润下降及所得税税率下降共同引起的。

(6)、报告期末公司现金流量构成情况说明

单位: 元 币种: 人民币

项目	2008 年度	2007 年度	增减金额	增减比例 (%)
一、经营活动				
现金流量净额	-546,373,207.62	-397,976,799.30	-148,760,408.32	-37.38
二、投资活动				
现金流量净额	-147,406,095.20	-123,022,329.89	-24,383,765.31	-19.82
三、筹资活动				
现金流量净额	629,688,669.91	718,825,577.41	-89,136,907.50	-12.40

变动说明:

1. 受房地产宏观形势的影响, 2008 年公司房地产销售回笼比 2007 年有较大幅度下降, 比例为 43.76%。同时受房地产行业形势不明朗的影响, 公司的开发建设支出也有所减少, 降幅为 36.72%, 使经营性净现金流量同比减少 37.38%。
2. 报告期内, 公司投资性净现金流量比上年度减少 19.82%, 主要是本年度乐园的水上世界改造, 污水公司的提标改造项目投资增加所引起的。
3. 报告期内, 公司筹资活动净现金流量比上年度下降 12.40%, 主要是公司报告期内偿还了部分到期的银行贷款。

(7) 主要控股公司经营情况及业绩

- 苏州新港建设集团有限公司系本公司控股子公司, 注册资本 82964 万元人民币, 公司持有其 84.94% 的股份。该公司经营范围: 开发经营房地产。至 2008 年 12 月 31 日, 该公司总资产 356676.40 万元, 2008 年实现主营业务收入 117668.48 万元, 营业利润 20793.85 万元, 净利润 15291.87 万元;
- 苏州永新置地有限公司系本公司控股子公司, 注册资本 15200 万元人民币, 公司通过新港公司间接持有其 80.05% 的股份。该公司的经营范围: 开发经营房地产。至 2008 年 12 月 31 日, 该公司总资产 214019.08 万元, 2008 年实现主营业务收入 67985.48 万元, 营业利润 3449.86 万元, 净利润 2973.64 万元;
- 苏州新创建设发展有限公司系本公司控股子公司, 注册资本 38000 万元人民币, 公司直接持有其 78.95% 的股份, 通过新港公司间接持有其 21.05% 的股份。该公司的经营范围: 开发经营房地产。

至 2008 年 12 月 31 日, 该公司总资产 233613.29 万元, 2008 年实现主营业务收入 89721.82 万元, 营业利润 6165.06 万元, 净利润 4718.61 万元;

- 苏州乐园发展有限公司系本公司控股子公司, 注册资本 2400 万美元, 公司持有其 62.55% 股份。该公司的经营范围: 游乐园及配套设施建设经营。至 2008 年 12 月 31 日该公司总资产 48893.50 万元, 2008 年实现主营业务收入 13276.10 万元, 营业利润 1663.42 万元, 净利润 1239.52 万元;
- 苏州高新污水处理有限公司系本公司控股子公司, 注册资本 20000 万元人民币, 公司持有其 75% 的股份, 该公司的经营范围: 污水处理及相关设施开发建设。至 2008 年 12 月 31 日, 该公司总资产 80955.49 万元, 2008 年实现主营业务收入 7714.20 万元, 营业利润 1540.63 万元, 净利润 1110.75 万元;
- 苏州钻石金属粉有限公司系本公司控股子公司, 注册资本 4500 万元人民币, 公司持有其 83.16% 的股份, 该公司的经营范围: 铜金粉、墨等的加工、生产。至 2008 年 12 月 31 日, 该公司总资产 17863.83 万元, 2008 年实现主营业务收入 5473.88 万元, 由于年度内铜价上涨, 亏损 498.74 万元。
- 苏州高新商旅发展有限公司系本公司控股子公司, 注册资本 5 亿元人民币, 目前到位注册资金 1.6 亿元, 剩余资金于 2009 年 12 月 1 日到位。公司直接持有其 20% 股份, 通过新港间接持有 40% 股份。该公司经营范围: 开发经营房地产。至 2008 年 12 月 31 日, 该公司总资产 15967.36 万元, 08 年该公司成立开始正式运作公司部分商业项目。

(8)、房地产主要项目情况汇总表

土地储备									
开发主体	宗地编号/ 项目名称	地块位置	地块面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑 面积(m <sup>2</sup> )	容积 率	成交总价 (万元)	类型	开发计划	计划总投资 (万元)
狮山商旅	苏地 2006-G-53 青山宾馆	高新区东渚镇科普路南、青山宕口整治地块	46947	23473	0.5	3521	商业	已完成开工准备工作, 于年内开工	19800
狮山商旅	狮山广场	高新区狮山路北、长江路东	47000	200000			商业	规划设计及招商阶段	
新港	扬州第 361 号地	文汇西路与百祥交叉口东北角	52111	99011	1.9	39604	住宅	2009 年 10 月开工	75000
新创	苏地 2007-B-83	高新区华山路南、区 间路西	86022	86022	1	38710	住宅/商业	未定	69000
新创	苏地 2005-B-38 高层商业房	高新区长江路西、312 国道南	17224	25836	1.5	3135	商业	未定	11700
永新	苏地 2006-B-41	高新区科技城科北 路、规划河道西	82375	107088	1.3	15742	住宅	未定	35647

永新	苏地 2006-G-49	高新区大同路北、马 墩路西	15518	23277	1.50	2328	商业（宾馆）	未定	12896
永新	苏地 2006-G-96	高新区浒关分区文昌 路向北延伸段东、规 划道路南	21603	43207	2.00	8641	商业	未定	16457
永新	苏地 2007-B-82	高新区建林路西、马 涧路延伸南段	86742	69394	0.8	40500	住宅	未定	62220
永新	苏地 2007-B-89	高新区镇湖规划路 南、寺桥东街西	40000	32000	0.8	9600	住宅	未定	17735
钻石 金粉	原厂址	高新区玉山路	24952	24000			商业	2009 年下半年开 工	
<b>在建项目</b>									
开发 主体	项目名称	项目位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	预计可售面 积 (m <sup>2</sup> )	类型	计划总投资 (万元)	目前累计投资 (万元)	备注	
新港	苏地 2006-G-54 名尚花园	高新区塔园路东、吴 前港南	8750	16366	住宅	13300	8638	主体封顶， 2009.06 实现预 售	
新港	苏地 2006-B-30 天都花园	高新区长江路西、玉 山路南	225648	190000	住宅	160000	62330	基础阶段， 2009.11 实现预 售	
	天都商贸			70000	商业	100000	61720	基础阶段	
新港	名墅东苑	312 国道西、马墩路 东	114017	50000	住宅	21000	12787	主体封顶	
新港	名墅花园多 层	鸿福路南、大同路北	146084	8433	住宅	29387	21030	在建在售	
	名墅花园 小高层			25554					
	名墅花园 高层			35583					
新港	扬州名兴花 园二期	扬州 73B 地块	171874	144970	住宅	19200	15669	主体已完工， 2009.06 实现预 售	
新创	理想城三期	高新区浒关分区长江 路西、大新河南侧	305478	159242	住宅	56800	41651	在建在售	
新创	苏地 2006-B-31 开山项目	高新区开山河西、何 山路北(A、B、C、D)	163505	144324	住宅	104650	52667	在建，未售	

永新	苏地 2006-B-39 水秀坊	高新区科技城龙山路 西、科研路北	124840	121100	住宅	35500	24342	基础施工， 2009.06 实现预 售
永新	苏地 2006-G-98 锦绣坊	高新区镇湖绣品街西 展示中心北	30049	24802 (商业 6811)	住宅/ 商业	13500	10121	主体结束，进行 楼地面工程， 09.02 实现预售
永新	苏地 2006-G-56 文昌花园	高新区兴贤路北、312 国道东	77636	136738 (商业 37000)	住宅/商业	38397	32550	在建在售
永新	东湖林语三 期	工业园区星塘街西、 苏胜路北	117967	80000	住宅	37750	28814	在建在售

### 3、公司未来发展展望

#### (1)、区域、行业发展态势及机遇

2008 年，房地产市场由于受到整体经济大环境的影响，市场成交低迷。面对偏冷的经济形势，中央和各地启动了扩大内需、提振经济的一系列措施和计划，确保国民经济稳定发展。从长远看，国内经济长期增长的趋势不变，人口迁移、城市化进程带来的居民对住房的刚性需求以及土地供给持续偏紧等因素不变，房地产业也是长期看好的支柱产业，从短期看，房地产市场价格的下滑是促进成交量活跃的必然趋势，此次调整是房地产业走向成熟和健康的必经之路。

尽管受经济危机的影响，苏州高新区 08 年全年 GDP 仍保持了 13% 的高增速，目前，苏州高新区经国家科技部批准入选首批全国仅三家的创建国家创新型科技园区，区域创新型发展模式的转变给区域经济发展增添了发展活力和后劲，为公司创造了很大的发展空间。公司拥有十几年的开发经营能力，在苏州具有明显的本土优势，旗下三家房地产企业均为苏州市房地产龙头企业，且在区域已经建立较强的品牌影响力，基础设施经营产业也在区域内拥有独家经营的优势，在区域经济、社会高速发展的过程中公司能最大程度分享其带来的成果。

#### (2)、新年度经营计划

2009 年是公司发展进程中十分关键的一年，既面临发展机遇，又面临严峻挑战。面对复杂多变的经济形势和市场环境，公司提出的总体经营策略和思路是：认清形势，坚定信心，紧抓机遇，创新发展，把销售和融资作为两大工作重心，苦练内功，夯实基础，变“危”为“机”。

##### 09 年工作重点：

##### ■ 继续强化房地产销售工作

09 年，公司将继续重点抓好房地产市场营销工作，加强销售力度，加速资金的回笼。进一步做好区域房地产市场调研，通过对客户消费需求的研究，实施差异化战略，提高市场竞争力及综合抗风险能力。

##### ■ 进一步实现融资的创新

积极关注资本市场的发展动向，及时掌握金融政策的变化，认真分析和研究融资方式的创新，根据公司的实际情况加强与中介机构积极沟通与合作，为顺利实现公司的再融资认真做好一切准备，使公司能够在第一时间抓住资本市场的有利时机实现融资突破，重点做好公司债的发行工作。

■ 深化参股企业投资管理，实施“有进有退”战略

加强对投资企业尤其是受经济不景气影响较大的企业进行深入走访，对投资企业的行业发展以及企业经营现状进行深入的了解和分析，对行业发展前景不看好且不利于公司发展战略的投资企业在适当的时机实施退出策略，使公司投资结构更加合理。

此外，公司将持续做好完善公司治理的推进工作，进一步规范各项运作，提高信息披露质量，提高公司治理水平，进一步加强与监管部门、股东、机构投资者和中介机构的联系和交流，构建良好的投资者关系，建立良好的市场公众形象。

(3)、资金需求，使用计划及来源

2009 年度，公司房地产施工面积 176 万平方米，预计项目销售将回笼资金 28 亿，计划向银行融资 11 亿，如果 2009 年公司债成功发行，将用以替换部分银行贷款和补充流动资金。2009 年度，公司获得的银行授信额度 62 亿元，可用授信额度 16 亿元。

(4)、对公司未来发展的风险及对策

■ 行业调整风险。国内外经济急剧下滑，行业复苏低于预期，各种不确定性因素也加大，公司对宏观政策及行业的走势变化的把握难度也进一步提高，由此带来的对公司经营管理、盈利能力、未来发展的不利影响将进一步加大。对此，公司将密切关注、研究政策导向和房地产市场形势，合理调整开发节奏，通过深入研究客户需求、提高产品价值创造等方式，提高项目的盈利能力，积极应对市场变化。确保全年业绩目标的顺利完成。

■ 资金和财务风险。随着房地产市场成交量的萎缩，资金回笼速度减缓。同时，产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整，以及资本市场的震荡走势，也将对公司的外部资金筹措产生影响。为此，公司一方面将进一步加强与金融机构的合作，积极研究融资方式的创新，提高公司直接和间接的融资能力，另一方面，通过加大项目销售回款的力度，加快资金的周转速度，对现有开发的项目提前做好资金安排，确保资金链的安全。

(5)、市场形势变化、信贷政策调整、汇率利率变动、成本要素价格变化等对公司财务状况和经营成果的影响

■ 市场形势变化的影响

苏州市房地产市场虽然价格并未明显下跌，但全年成交量缩减。公司房地产业务主要集中在苏州地区，08年公司商品房销售受影响比较大，而基础设施经营业受影响相对较小。

■ 信贷政策调整的影响

报告期内，国家信贷政策经历了“从紧”到“调整”的阶段，在信贷收缩时期，利率的不断上升增加了公司的财务费用，公司借助良好的资信，充分发挥与区域金融机构良好的关系，积极调整财务结构；在信贷政策调整之后，一方面财务费用一定程度降低，另一方面给公司带来融资创新的机会。

■ 汇率利率变动的影响

汇率变动未对公司的财务状况和经营成果造成影响。

■ 成本及价格因素变化

报告期内，房地产开发成本呈现上升以及销售价格呈现下降的趋势一定程度上缩减了公司的利润空间，对公司经营成果带来一定的影响。

■ 自然灾害的影响

2008 年初的雪凝灾害及汶川大地震未对公司 2008 年度的财务状况和经营成果造成重大影响。

4、与公允价值计量相关的项目

适用 不适用

5、持有外币金融资产、金融负债情况

适用 不适用

6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1

6.3 主营业务分地区情况表

请见前述 6.1

6.4 募集资金使用情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

募集资金总额	507,415,122.53		本年度已使用募集资金总额		0	
			已累计使用募集资金总额		507,415,122.53	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
名仕花园	否	28,000.00	28,000.00	是	7,877.28	8824.92
理想家园二期	否	22,000.00	22,000.00	是	11,003.1	8332.07
合计	/	50,000.00	50,000.00	/		/

变更项目情况

适用 不适用

6.5 非募集资金项目情况

适用 不适用

共同发起设立苏州高新商旅发展公司项目

报告期内，公司 2007 年度董事会审议通过了关于发起设立苏州高新商旅发展有限公司的议案，同意苏州高新、新港公司与苏高新集团以名下不动产作价及现金出资相结合的方式，共同发起成立苏州高新商旅发展有限公司，注册资本 5 亿元人民币，目前到位注册资金 1.6 亿元人民币，剩余于 2009 年 12 月 1 日之前到位。苏州高新、新港公司与苏高新集团分别持有高新商旅公司股权比例分别为 20%、40%、40%，公司及下属控股子公司新港公司合计持有高新商旅公司股权比例超过 50%。

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

#### 6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

2008 年度公司实现的归属于母公司的净利润 205,286,704.70 元,加上年初未分配利润 650,005,538.96 元,可供分配的利润为 856,119,415.43 元,扣除提取法定盈余公积金 4,181,000.12 元,提取职工奖励及福利基金 619,762.10 元,以及本年度实施的 2007 年利润分配方案对所有者现金分红 11,264,480.00 元,转作股本的普通股股利 97,952,000.00 元,期末未分配利润余额为 741,275,001.44 元。

本年度拟以 2008 年 12 月 31 日总股本 88156.8 万股为基数,每 10 股派发现金红利 0.90 元(含税),合计分配 79,341,120.00 元。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

### §7 重要事项

#### 7.1 收购资产

适用 不适用

#### 7.2 出售资产

适用 不适用

#### 7.3 重大担保

适用 不适用

报告期公司下属子公司污水处理公司与华融租赁公司合作进行污水处理设备及构筑物售后回租融资租赁,公司为其提供了担保,详细情况请参照年报全文其他重大事项中关于污水公司融资租赁说明。

#### 7.4 重大关联交易

##### 7.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

##### 7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

##### 7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

截止 2008 年末,上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的,董事会提出的责任追究方案

适用 不适用

#### 7.5 委托理财

适用 不适用

#### 7.6 承诺事项履行情况

##### 7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

股东名称	承诺事项	承诺履行情况
苏州高新区经济发展集团总公司	承诺自所持有的非流通股份获得上市流通权开始，在十二个月内不上市交易或者转让；承诺在上述十二个月承诺期满后，其所持股份在二十四个月内不上市交易；承诺在上述三十六个月承诺期内，所持股份比例不低于 35%；承诺在上述三十六个月承诺期期满后十二个月内，不低于因公告被确定为进行股权分置改革而停牌的停牌日前一交易日收盘价减持（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转增股份等除权事项，应对该价格进行除权处理）	严格履行了承诺
苏州高新区经济发展集团总公司	2007 年 10 月 23 日，公司非公开发行股票圆满完成，苏州高新区经济发展集团总公司承诺本次认购的股份 1292 万股自 2007 年 10 月 23 日起三十六个月内不上市交易或者转让。	严格履行了承诺

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明：

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例	期末账面值
友邦华泰基金	4,000,000		2	4,000,000
江苏银行	71,700,000	66,857,360	0.91	71,700,000
东吴证券	15,000,000	5,000,000	0.33	15,000,000
合计	90,700,000		/	90,700,000

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司董事会对公司内部控制出具了自我评估报告，详见公司 2008 年年度报告全文。

7.10 公司披露了履行社会责任报告，详见年报全文。

## § 8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

### 8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

经检查，监事会认为，报告期内，公司董事会能够依法规范运作，经营决策程序合法，公司已建立了较完善的法人治理结构和内部控制制度；公司的董事及其他高级管理人员在履行职务时没有发生违反法律、法规、《公司章程》或损害公司及股东利益的行为。

### 8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

经审核，“立信会计师事务所有限公司”对公司 2008 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，客观、公正、真实、准确的反映了公司的财务状况和经营成果。

### 8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司募集资金实际投入项目与《非公开发行股票报告书》中披露的一致。

### 8.4 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司未发生收购资产和出售重大资产行为。

### 8.5 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司所进行的关联交易是公正、公平的，没有损害公司及股东的利益。其他供销关系的关联交易的价格也是按市场原则协商签订，也没有损害公司及股东的利益的关联交易。

## §9 财务会计报告

### 9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见
审计意见全文		
<b>审计报告</b>		
信会师报字(2009)第 10398 号		
<p>苏州新区高新技术产业股份有限公司全体股东：</p> <p>我们审计了后附的苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称公司）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2008 年度的利润表和合并利润表、2008 年度的现金流量表和合并现金流量表、2008 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。</p> <p>一、管理层对财务报表的责任</p> <p>按照企业会计准则的规定编制财务报表是苏高新公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。</p> <p>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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。</p> <p>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。</p> <p>我们认为，公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。</p> <p style="text-align: center;">立信会计师事务所有限公司 上海市南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼</p> <p style="text-align: right;">中国注册会计师：刘云、苏锦山</p> <p style="text-align: right;">2009 年 3 月 6 日</p>		

## 9.2 财务报表

合并资产负债表  
2008 年 12 月 31 日

编制单位:苏州新区高新技术产业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,103,631,673.70	828,426,006.70
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据		1,886,854.00	1,518,164.00
应收账款		926,078,056.20	865,267,156.21
预付款项		71,717,111.20	74,844,733.95
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		167,369,731.10	305,208,825.12
买入返售金融资产			
存货		5,993,810,847.72	5,869,738,395.84
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,264,494,273.92	7,945,003,281.82
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		458,811,068.22	438,253,390.67
投资性房地产		310,002,722.30	320,063,784.55
固定资产		577,893,413.15	551,560,603.25
在建工程		191,604,227.63	135,831,352.87
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		160,005,983.21	100,602,637.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		330,000.00	420,000.00
递延所得税资产		31,427,661.52	25,819,318.22
其他非流动资产		2,456,864.81	102,322,008.09
非流动资产合计		1,732,531,940.84	1,674,873,094.98
资产总计		9,997,026,214.76	9,619,876,376.80
<b>流动负债:</b>			
短期借款		2,063,500,000.00	2,379,000,000.00

向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		163,951,317.00	
应付账款		1,142,733,638.52	987,149,552.13
预收款项		566,558,928.86	1,357,520,671.70
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		17,989,263.26	14,359,439.09
应交税费		16,411,689.97	-63,794,337.61
应付利息		10,841,629.80	8,390,118.67
应付股利		807,613.60	983,721.56
其他应付款		493,707,358.71	714,683,219.56
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		961,832,966.93	225,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,438,334,406.65	5,623,292,385.10
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,465,000,000.00	1,180,000,000.00
应付债券			
长期应付款		120,733,350.67	125,355,000.00
专项应付款			
递延收益		11,960,000.00	
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,597,693,350.67	1,305,355,000.00
负债合计		7,036,027,757.32	6,928,647,385.10
<b>股东权益：</b>			
股本		881,568,000.00	489,760,000.00
资本公积		744,287,846.01	1,038,143,846.01
减：库存股			
盈余公积		175,281,232.31	171,100,232.19
一般风险准备			
未分配利润		741,275,001.44	650,005,538.96
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,542,412,079.76	2,349,009,617.16
少数股东权益		418,586,377.68	342,219,374.54
股东权益合计		2,960,998,457.44	2,691,228,991.70
负债和股东权益合计		9,997,026,214.76	9,619,876,376.80

公司法定代表人：纪向群

主管会计工作负责人：徐明

会计机构负责人：潘翠英

## 母公司资产负债表

2008 年 12 月 31 日

编制单位:苏州新区高新技术产业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		410,252,143.33	320,674,539.79
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		40,922,863.75	553,156,476.45
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		3,359,575,385.91	2,619,358,196.67
存货		61,058,824.93	114,531,257.66
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,871,809,217.92	3,607,720,470.57
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,604,899,786.06	1,473,353,438.59
投资性房地产		8,140,788.44	
固定资产		7,597,208.50	16,671,450.59
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		17,806,652.03	17,806,652.03
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,638,444,435.03	1,507,831,541.21
资产总计		5,510,253,652.95	5,115,552,011.78
<b>流动负债:</b>			
短期借款		1,860,500,000.00	2,236,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		32,029,149.31	41,678,405.91
预收款项			
应付职工薪酬		1,911,316.08	3,916,088.96
应交税费		2,359,275.68	2,847,982.67
应付利息		6,380,026.25	6,149,137.50
应付股利		375,113.60	389,466.56

其他应付款		406,602,266.30	166,019,945.62
一年内到期的非流动负债		461,000,000.00	160,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,771,157,147.22	2,617,001,027.22
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		800,000,000.00	590,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		800,000,000.00	590,000,000.00
负债合计		3,571,157,147.22	3,207,001,027.22
<b>股东权益:</b>			
股本		881,568,000.00	489,760,000.00
资本公积		742,303,468.77	1,036,159,468.77
减: 库存股			
盈余公积		175,281,232.31	171,100,232.19
未分配利润		139,943,804.65	211,531,283.60
外币报表折算差额			
股东权益合计		1,939,096,505.73	1,908,550,984.56
负债和股东权益合计		5,510,253,652.95	5,115,552,011.78

公司法定代表人: 纪向群

主管会计工作负责人: 徐明

会计机构负责人: 潘翠英

**合并利润表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		3,056,821,893.06	2,632,847,496.46
其中:营业收入		3,056,821,893.06	2,632,847,496.46
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,765,917,386.78	2,338,257,085.47
其中:营业成本		2,330,768,230.33	1,936,325,336.46
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		197,441,052.34	165,097,977.92
销售费用		78,621,801.32	123,068,348.57
管理费用		103,545,521.93	74,704,759.83
财务费用		54,274,897.18	37,679,685.72
资产减值损失		1,265,883.68	1,380,976.97
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		36,081,889.47	78,326,321.80
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		326,986,395.75	372,916,732.79
加:营业外收入		6,741,042.19	7,933,585.66
减:营业外支出		2,872,476.59	18,877,351.56
其中:非流动资产处置净损失			15,292,247.20
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		330,854,961.35	361,972,966.89
减:所得税费用		84,617,552.51	106,987,411.05
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		246,237,408.84	254,985,555.84
归属于母公司所有者的净利润		205,286,704.70	222,270,118.11
少数股东损益		40,950,704.14	32,715,437.73
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.2329	0.4802
(二)稀释每股收益		0.2329	0.4802

公司法定代表人:纪向群

主管会计工作负责人:徐明

会计机构负责人:潘翠英

**母公司利润表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		38,422,385.32	41,476,489.13
减: 营业成本		33,867,520.52	37,657,483.66
营业税金及附加		2,132,442.39	2,301,945.16
销售费用			
管理费用		16,324,345.19	13,541,307.02
财务费用		-3,494,675.56	2,518,556.18
资产减值损失			68,953.37
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		52,266,698.39	277,040,954.08
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		41,859,451.17	262,429,197.82
加: 营业外收入		550.00	3,483.00
减: 营业外支出		50,000.00	28,881.94
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		41,810,001.17	262,403,798.88
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		41,810,001.17	262,403,798.88

公司法定代表人: 纪向群

主管会计工作负责人: 徐明

会计机构负责人: 潘翠英

**合并现金流量表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,233,107,899.99	3,971,593,772.29
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			2,508,899.72
收到其他与经营活动有关的现金		365,760,948.83	469,673,912.42
经营活动现金流入小计		2,598,868,848.82	4,443,776,584.43
购买商品、接受劳务支付的现金		1,896,575,068.33	3,254,262,774.93
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		101,914,775.80	83,681,881.23
支付的各项税费		216,332,396.83	474,208,963.14
支付其他与经营活动有关的现金		930,419,815.48	1,029,599,764.43
经营活动现金流出小计		3,145,242,056.44	4,841,753,383.73
经营活动产生的现金流量净额		-546,373,207.62	-397,976,799.30
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			1,800,000.00
取得投资收益收到的现金		26,774,211.92	17,098,784.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		158,313.56	338,363.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			80,710,091.83
投资活动现金流入小计		26,932,525.48	99,947,239.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		174,338,620.68	179,472,897.63
投资支付的现金			43,496,671.40
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		174,338,620.68	222,969,569.03
投资活动产生的现金流量净额		-147,406,095.20	-123,022,329.89
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			

吸收投资收到的现金		40,000,000.00	560,213,455.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,000,000.00	
取得借款收到的现金		4,963,500,000.00	4,218,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,003,500,000.00	4,778,213,455.00
偿还债务支付的现金		4,023,134,856.72	3,571,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		339,495,951.50	386,601,987.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		15,844,461.96	
支付其他与筹资活动有关的现金		11,180,521.87	101,785,890.09
筹资活动现金流出小计		4,373,811,330.09	4,059,387,877.59
筹资活动产生的现金流量净额		629,688,669.91	718,825,577.41
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-18,303.12	-17,817.35
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-64,108,936.03	197,808,630.87
加：期初现金及现金等价物余额		732,101,512.46	534,292,881.59
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		667,992,576.43	732,101,512.46

公司法定代表人：纪向群

主管会计工作负责人：徐明

会计机构负责人：潘翠英

**母公司现金流量表**

2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		550,655,998.02	200,000,000.00
收到的税费返还			1,851,705.28
收到其他与经营活动有关的现金		2,583,689,141.15	2,625,282,565.00
经营活动现金流入小计		3,134,345,139.17	2,827,134,270.28
购买商品、接受劳务支付的现金		25,054,119.03	40,111,399.17
支付给职工以及为职工支付的现金		11,704,213.66	8,176,007.90
支付的各项税费		3,299,550.29	13,246,749.41
支付其他与经营活动有关的现金		2,825,373,188.71	3,152,847,688.53
经营活动现金流出小计		2,865,431,071.69	3,214,381,845.01
经营活动产生的现金流量净额		268,914,067.48	-387,247,574.73
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		12,774,211.92	229,678,670.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		12,774,211.92	229,678,670.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,390.00	26,400.00
投资支付的现金		100,000,000.00	543,496,671.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金			

净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		100,025,390.00	543,523,071.40
投资活动产生的现金流量净额		-87,251,178.08	-313,844,401.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			510,569,000.00
取得借款收到的现金		3,574,500,000.00	3,075,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,574,500,000.00	3,585,569,000.00
偿还债务支付的现金		3,439,000,000.00	2,574,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		227,585,285.86	240,599,011.52
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,666,585,285.86	2,814,599,011.52
筹资活动产生的现金流量净额		-92,085,285.86	770,969,988.48
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		89,577,603.54	69,878,012.37
加：期初现金及现金等价物余额		320,674,539.79	250,796,527.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		410,252,143.33	320,674,539.79

公司法定代表人：纪向群

主管会计工作负责人：徐明

会计机构负责人：潘翠英

### 合并所有者权益变动表

2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额									
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	489,760,000.00	1,038,143,846.01		171,100,232.19		650,005,538.96		342,219,374.54	2,691,228,991.70
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	391,808,000.00	-293,856,000.00		4,181,000.12		91,269,462.48		76,367,003.14	269,769,465.74
(一) 净利润						205,286,704.70		40,950,704.14	246,237,408.84
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述(一)和(二)小计						205,286,704.70		40,950,704.14	246,237,408.84
(三) 所有者投入和减少资本								40,000,000.00	40,000,000.00
1. 所有者投入资本								40,000,000.00	40,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									

(四) 利润分配				4,181,000.12		-16,065,242.22		-4,583,701.00	-16,467,943.10
1. 提取盈余公积				4,181,000.12		-4,181,000.12			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-11,264,480.00		-4,583,701.00	-15,848,181.00
4. 其他						-619,762.10			-619,762.10
(五) 所有者权益内部结转	391,808,000.00	-293,856,000.00				-97,952,000.00			
1. 资本公积转增资本(或股本)	293,856,000.00	-293,856,000.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他	97,952,000.00					-97,952,000.00			
四、本期期末余额	881,568,000.00	744,287,846.01		175,281,232.31		741,275,001.44		418,586,377.68	2,960,998,457.44

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	457,470,000.00	583,566,518.27		303,991,041.08		385,372,627.30		256,642,721.6	1,987,042,908.25
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加:会计政策变更		-19,304,543.84		-159,131,188.78		163,040,818.97		55,633,854.79	40,238,941.14
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	457,470,000.00	564,261,974.43		144,859,852.30		548,413,446.27		312,276,576.39	2,027,281,849.39
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	32,290,000.00	473,881,871.58		26,240,379.89		101,592,092.69		29,942,798.15	663,947,142.31
(一) 净利润						222,270,118.11		32,715,437.73	254,985,555.84
(二) 直接计入所有者权						-11,901,307.48		14,736,607.13	2,835,299.65

益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-11,901,307.48		14,736,607.13	2,835,299.65
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述（一）和（二）小计						210,368,810.63		47,452,044.86	257,820,855.49
（三）所有者投入和减少资本	32,290,000.00	473,881,871.58						37,636,975.09	543,808,846.67
1. 所有者投入资本	32,290,000.00	473,881,871.58						37,636,975.09	543,808,846.67
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配				26,240,379.89		-108,776,717.94		-55,146,221.80	-137,682,559.85
1. 提取盈余公积				26,240,379.89		-26,240,379.89			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-82,344,600.00		-55,146,221.80	-137,490,821.80
4. 其他						-191,738.05			-191,738.05
（五）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									
四、本期末余额	489,760,000.00	1,038,143,846.01		171,100,232.19		650,005,538.96		342,219,374.54	2,691,228,991.70

公司法定代表人：纪向群

主管会计工作负责人：徐明

会计机构负责人：潘翠英

**母公司所有者权益变动表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额					
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额						
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	489,760,000.00	1,036,159,468.77		171,100,232.19	211,531,283.60	1,908,550,984.56
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	391,808,000.00	-293,856,000.00		4,181,000.12	-71,587,478.95	30,545,521.17
(一) 净利润					41,810,001.17	41,810,001.17
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					41,810,001.17	41,810,001.17
(三) 所有者投入和减少资本					-11,264,480.00	-11,264,480.00
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额					-11,264,480.00	-11,264,480.00
3. 其他						
(四) 利润分配				4,181,000.12	-4,181,000.12	
1. 提取盈余公积				4,181,000.12	-4,181,000.12	
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转	391,808,000.00	-293,856,000.00			-97,952,000.00	

1. 资本公积转增资本（或股本）	293,856,000.00	-293,856,000.00				
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他	97,952,000.00				-97,952,000.00	
四、本期期末余额	881,568,000.00	742,303,468.77		175,281,232.31	139,943,804.65	1,939,096,505.73

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	457,470,000.00	583,566,518.27		223,319,895.76	467,074,972.62	1,731,431,386.65
加：会计政策变更		-22,245,072.03		-78,460,043.46	-409,362,508.01	-510,067,623.50
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	457,470,000.00	561,321,446.24		144,859,852.30	57,712,464.61	1,221,363,763.15
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	32,290,000.00	474,838,022.53		26,240,379.89	153,818,818.99	687,187,221.41
（一）净利润					262,403,798.88	262,403,798.88
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					262,403,798.88	262,403,798.88
（三）所有者投入和减少资本	32,290,000.00	474,838,022.53				507,128,022.53
1. 所有者投入资本	32,290,000.00	474,838,022.53				507,128,022.53
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配				26,240,379.89	-108,584,979.89	-82,344,600.00
1. 提取盈余公积				26,240,379.89	-26,240,379.89	

2. 对所有者（或股东）的分配					-82,344,600.00	-82,344,600.00
3. 其他						
（五）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						
四、本期期末余额	489,760,000.00	1,036,159,468.77		171,100,232.19	211,531,283.60	1,908,550,984.56

公司法定代表人：纪向群

主管会计工作负责人：徐明

会计机构负责人：潘翠英

9.3 本报告期无会计政策、会计估计和核算方法变更。

9.4 本报告期无会计差错更正。

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

本年合并范围新增一家，即苏州高新商旅发展有限公司。该公司系由本公司和苏州新港建设集团有限公司及苏州高新区经济发展集团总公司于 2008 年 3 月共同出资组建，注册资本为人民币 50,000 万元，资本金分四次，于 2009 年 12 月 1 日之前全部缴足。截止 2008 年 12 月 31 日，该公司实际到位注册资本 16,100 万元。其中本公司出资 10,000 万元，苏州新港建设集团有限公司出资 2,100 万元，苏州高新区经济发展集团总公司出资 4,000 万元。上述出资业经苏州中惠会计师事务所有限公司和苏州恒安会计师事务所以“苏中惠验（2008）122 号”及“恒安内验（2008）57 号”验资报告验证。公司占其 62.11%的股权，苏州新港建设集团有限公司和苏州高新区经济发展集团总公司分别占其 13.04%和 24.85%的股权。故将该公司 2008 年 12 月 31 日的资产负债表，2008 年度的利润表和现金流量表纳入合并报表。

苏州新区高新技术产业股份有限公司

董事长：纪向群

二〇〇九年三月六日