

苏州新区高新技术产业股份有限公司

2009 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

2.1 基本情况简介

股票简称	苏州高新
股票代码	600736
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	江苏省苏州市高新区狮山路 35 号金河国际大厦 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	江苏省苏州市高新区狮山路 35 号金河国际大厦 25 楼	江苏省苏州市高新区狮山路 35 号金河国际大厦 25 楼
电话	(0512) 68096283	(0512) 68072571
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

	2009 年	2008 年	本期比上年同 期增减 (%)	2007 年
营业收入	3,117,321,404.86	3,056,821,893.06	1.98	2,632,847,496.46
利润总额	329,861,283.70	330,854,961.35	-0.30	361,972,966.89
归属于上市公司股东的净利润	209,946,457.53	205,286,704.70	2.27	222,270,118.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	205,001,174.52	203,078,706.11	0.95	180,519,397.04
经营活动产生的现金流量净额	1,100,416,870.65	-546,373,207.62	301.40	-397,976,799.30
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年 同期末增减 (%)	2007 年末
总资产	13,074,611,775.08	9,997,026,214.76	30.79	9,619,876,376.80
所有者权益(或股东权益)	2,672,256,596.31	2,542,412,079.76	5.11	2,349,009,617.16

3.2 主要财务指标

	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.2382	0.2329	2.28	0.4802
稀释每股收益 (元 / 股)	0.2382	0.2329	2.28	0.4802
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.2325	0.2304	0.91	0.3900
加权平均净资产收益率 (%)	8.11	8.40	减少 0.29 个百分点	11.97
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	7.92	8.31	减少 0.39 个百分点	9.72
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	1.2482	-0.6198	-301.40	-0.8598
	2009 年 末	2008 年 末	本期末比上年同期末增 减 (%)	2007 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	3.0313	2.8840	5.11	5.075

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	-1,219,661.98
计入当期损益的政府补助 (与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	9,391,958.89
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-260,588.62
所得税影响额	-1,977,927.07
少数股东权益影响额 (税后)	-988,498.21
合计	4,945,283.01

§ 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	359,033,404	40.73				-335,417,404	-335,417,404	23,616,000	2.68
1、国家持股									
2、国有法人持股	355,883,404	40.37				-332,627,404	-332,627,404	23,256,000	2.64
3、其他内资持股	3,150,000	0.36				-2,790,000	-2,790,000	360,000	0.04
其中：境内非国有法人持股	3,150,000	0.36				-2,790,000	-2,790,000	360,000	0.04
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									
二、无限售条件流通股份	522,534,596	59.27				335,417,404	335,417,404	857,952,000	97.32
1、人民币普通股	522,534,596	59.27				335,417,404	335,417,404	857,952,000	97.32
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	881,568,000	100						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	332,627,404	332,627,404	0	0	股改限售期	2009/3/24
苏州高新区经济发展集团总公司	23,256,000	0	0	23,256,000	增发限售期	2010/10/23
上海沪港国际贸易有限公司	2,700,000	2,700,000	0	0	股改限售期	2009/9/18
上海东上海影印制作有限公司	90,000	90,000	0	0	股改限售期	2009/9/18
合计	358,673,404	332,627,404	0	23,256,000	/	/

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		65,667 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	40.56	357,552,250	23,256,000	177,941,702(质押)
中国建设银行股份有限公司—长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	其他	2.84	25,037,847	0	未知
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
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	2.22	19,579,739	0	未知
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	其他	1.55	13,638,827	0	未知
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	1.37	12,080,645	0	未知
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	1.31	11,586,450	0	未知
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	其他	0.90	7,909,984	0	未知
中国建设银行股份有限公司—华商动态阿尔法灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.62	5,499,895	0	未知
中国工商银行—中银持续增长股票型证券投资基金	其他	0.61	5,403,254	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		股份种类及数量		
苏州高新区经济发展集团总公司	334,296,250		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司—长盛同庆可	25,037,847		人民币普通股		

分离交易股票型证券投资基金		
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
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	19,579,739	人民币普通股
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金 (LOF)	13,638,827	人民币普通股
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	12,080,645	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	11,586,450	人民币普通股
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	7,909,984	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司—华商动态阿尔法灵活配置混合型证券投资基金	5,499,895	人民币普通股
中国工商银行—中银持续增长股票型证券投资基金	5,403,254	人民币普通股

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 控股股东情况

法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	苏州高新区经济发展集团总公司
单位负责人或法定代表人	纪向群
成立日期	1988 年 2 月 8 日
注册资本	40.55
主要经营业务或管理活动	组织房地产开发经营, 采购供应开发项目和配套设施所需的建筑材料和相关的生产资料; 为住宅区提供配套服务。公用服务设施。旅游服务、项目投资开发; 提供担保业务, 高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。

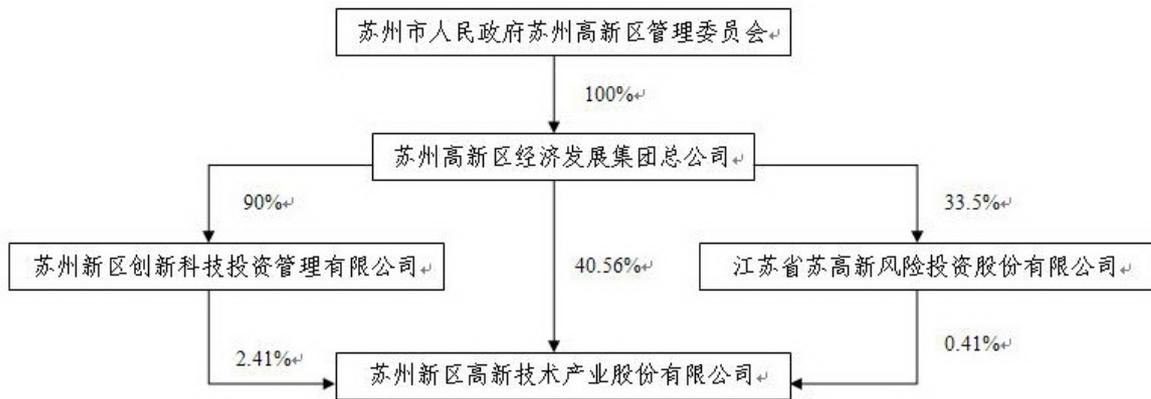
4.3.2.2 实际控制人情况

法人

单位：元 币种：人民币

名称	苏州市人民政府苏州高新区管理委员会
----	-------------------

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



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司
 适用 不适用

§ 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	任期起始日期	任期终止日期	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)(税前)	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	47	2009年8月30日	2012年8月30日	18,000	18,000		42.77	否
高剑平	副董事长	男	52	2009年8月30日	2012年8月30日	0	0		39.7	否
孔丽	董事	女	47	2009年8月30日	2012年8月30日	28,000	21,000	二级市场买卖	41.02	否
徐明	董事、总经理	男	48	2009年8月30日	2012年8月30日	0	0		33.58	否
缪凯	董事、董秘、副总经理	男	47	2009年8月30日	2012年8月30日	0	0		26.28	否
王平	董事	男	46	2009年8月30日	2012年8月30日	0	0			是
朱立教	独立董事	女	49	2009年8月30日	2012年8月30日	0	0		5	否
李圣学	独立董事	男	45	2009年8月30日	2012年8月30日	0	0		5	否
王则斌	独立董事	男	49	2009年8月30日	2012年8月30日	0	0		5	否
吴友明	监事会主席	男	52	2009年8月30日	2012年8月30日	0	0		42.9	否
孙平	监事	男	53	2009年8月30日	2012年8月30日	0	0		40.62	否
茅宜群	职工代	女	44	2009年8月	2012年8月	0	0		22.25	否

	表监事			30 日	30 日					
唐燧	副总经理	男	41	2009年8月30日	2012年8月30日	0	0		27.5	否
吴光亚	副总经理	男	39	2009年8月30日	2012年8月30日	0	0		27.15	否
潘翠英	财务负责人	女	39	2009年8月30日	2012年8月30日	0	0		24.43	否
合计	/	/	/	/	/	46,000	39,000	/	383.2	/

§ 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

2009 年，在国家、区域一系列政策的支持下，公司依托国有控股股东的政府背景及区域综合资源优势，积极备战，在区域经济恢复、区域大交通建设及区域二次开发的推动下，紧抓房地产市场转暖有利时机，实现销售突破。并迅速调整经营发展思路，加速走出去战略，加深产业链延伸，加大产业协同效应，为公司获取更大的发展空间提前布局。2009 年全年，实现主营业务收入 31.17 亿元，同比增长 1.98%；净利润 2.10 亿元，同比增长 2.27%。

(2) 房地产业

2009 年，房地产行业从量的快速释放发展到价量齐升，从刚性需求的释放到改善性、投资性购房的启动，销售市场的暖流也相继向开发市场和土地市场传递，土地竞拍价格再度创新高。2009 年公司借助充足的可售资源抢占市场先机，迅速消化库存，加大新楼盘的推盘力度，全年完成商品房销售 69.93 万平方米，同比增长 493.75%；实现预售收入 42.32 亿元，同比增长 576.08%。开发方面，全年公司房地产施工面积 188 万平方米（商品房 158.53 万平方米，动迁房及代建项目 30.21 万平方米），由于动迁房和代建项目减少，施工面积比去年减少 26.56%，商品房竣工面积 40.04 万平方米，全年累计结转各类房地产项目面积 65.42 万平方米（商品房 40.56 万平方米，动迁房 24.68 万平方米）。

2009 年，公司加大土地储备力度，公司相继在吴江市、吴中区通过市场竞拍获取两块住宅用地，包括高新区内获取的土地全年新增土地储备建筑面积达 128 万方，一方面增强了公司持续发展能力，另一方面为公司房地产业务的区域外扩张提供资源基础。为了实现对外扩张模式的创新，公司加大对二三线城市的调研力度，寻求苏州乐园旅游品牌的对外输出创造房地产业务对外扩张的机会，最大程度发挥旅游加地产的协同发展效应。

随着房地产业务结构不断优化，公司房地产业务盈利能力逐步提升。一方面低密度住宅开发力度加大，全年商品房中低密度住宅销售面积达到 13.37 万方，占总销售面积的比例由 2008 年的 4% 上升到 2009 年的 19%，另一方面公司动迁房量逐渐减少。在商业地产方面，各商业项目进展顺利，7 万平米天都商贸与轻轨一号线站点建设同步进行，预计于 2010 年底竣工；地处乐园旅游辐射、轻轨换乘枢纽的 18 万平米狮山广场已于 09 年底开工，先期建造星级酒店；2.4 万平米钻石广场也已开工建设；10 万平米天都大厦高档写字楼计划于 2010 年内开工建设。商业地产资源将在未来几年内逐渐释放收益。

(3) 基础设施经营及旅游业

以水务、热电、物流及旅游等组成的基础设施经营业，是公司重点培养的第二支柱产业。近年来水务产业规模效应逐步显现，呈稳定增长的趋势，本公司控股的苏州高新污水处理公司全年完成污水处理量 4363 万吨，同比增长 3.3%，每年都拥有稳定的现金流，随着规模的放大利润贡献度进一步提高。以苏州乐园为代表的旅游业是公司未来实现产业协同发展的重要产业，借助创建国家 5A 级景区的契机，完善硬件设施及软件管理，提升服务品质。年内通过主动收购乐园股权以实现旅游资源的集中化管理，积极研究提升和输出苏州乐园的品牌效应，一方面在原有的“欢乐世界”、“水上世界”的基础上进行产业相关多元化发展，继续打造“儿童世界”、“湿地世界”及“温泉世界”，在区域内形成大“乐园”概念；另一方面努力探索“旅游+地产”的协同效应，拓展房地产业务新的发展空间。

(4) 股权投资

公司继续贯彻“有进有退”，优化股权投资结构的策略，2009 年全年实现投资收益 2191 万元。出于公司整体战略的考虑，主动转出了持有的苏州福田高新粉末有限公司股权，获得股权溢价收益 500 万元。公司参股的金融业江苏银行、友邦华泰、东吴证券等金融机构经营状况良好，中新苏州工业园区开发集团股份有限公司上市工作有序推进，江苏银行和东吴证券均在积极谋划未来的上市途径。公司将继续关注物流、热电产业以及 AB 股份的运行状况，做好参股企业的管理，在动态调整中实现公司整体投资收益的稳步增长。

(5) 资本市场融资

2009 年初，公司启动了 10 亿元五年期公司债的发行工作，于 2009 年 11 月顺利完成发行，发行年利率 5.5%，远低于当时市场平均发行利率 7%的水平，每年节约财务成本 1500 万元。公司债的发行实现了公司财务结构的优化，降低了财务成本，进一步增强持续融资能力，资本市场形象得到提升，实现良性循环，为今后更大规模的再融资创造良好的基础。

(6) 公司治理

为了不断完善公司治理结构，同时进一步优化内部管理，控制经营风险，公司聘请了中介咨询机构对公司现有内部控制制度及业务流程进行了诊断梳理，内部控制制度设计和执行层面得到了优化，有效提升了公司整体风险管控能力及经营效率，及时修订了《募集资金管理办法》、制订了《审计委员会年报工作规程》等制度。2009 年，公司已成为公司治理板块以及上证 180 指数板块的成分股，同时荣获江苏省上市公司十强称号。下属新港、新创、永新三家房地产公司连续多年为苏州市房地产综合实力 20 强、江苏省房地产综合实力 50 强。

(7) 投资者关系

2009 年，公司重抓投资者关系管理工作，全年共接待几十批次机构投资者来访，并组织投资者进行项目实地调研，多次受邀参加券商研讨会进行公司推介，全年券商关于公司的调研报告数量达 14 份。结合公司债发行，公司在上证报及中证报进行了深度的报道，公司债网上路演得到了广大投资者的热情参与。具有公司特色的苏州高新产业地图更新再版，公司网站也进行了重新改版，并对网

站信息进行动态更新, 进一步增强广大投资者对公司的及时了解。一直以来, 公司坚持做到信息披露的准确、及时、公开、公正、透明, 不断完善投资者管理工作, 以保证广大投资者的利益。

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位: 万元 币种: 人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产开发	224,443.98	169,758.58	24.36	19.71	25.44	减少 3.46 个百分点
基础设施开发	64,334.22	51,464.85	20	-30.58	-38.53	增加 10.35 个百分点
旅游服务	11,943.72	5,608.15	53.05	-6.12	-5.6	减少 0.25 个百分点
基础设施经营	6,991.04	4,836.44	30.82	-7.83	13.64	减少 13.07 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位: 万元 币种: 人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
苏州地区	283,507.46	0.83
扬州地区	28,224.68	15.18

(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 (%)
房地产业务	287,643.80	220,295.19	23.41

注: 上表房地产业务含“房地产开发”及“基础设施开发”中动迁房收入。

(4)、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	2009 年末		2008 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	2,521,567,340.59	19.29	1,103,631,673.70	11.04	128.48
应收账款	284,343,085.32	2.17	926,078,056.20	9.26	-69.30
其他应收款	300,103,509.74	2.30	167,369,731.10	1.68	79.30
存货	8,094,788,951.78	61.91	5,993,810,847.72	59.96	35.05
递延所得税资产	53,206,335.91	0.41	31,427,661.52	0.31	69.30
预收帐款	2,258,331,860.16	17.27	566,558,928.86	5.69	298.60
应交税费	-99,580,272.83	-0.76	16,411,689.97	0.16	-706.76
长期应付款	53,966,175.78	0.41	120,733,350.67	1.21	-55.30
递延收益	24,740,000.00	0.19	11,960,000.00	0.12	106.86

说明:

1. 报告期末, 货币资金余额比期初增加 128.48%, 主要是报告期内公司房地产销售资金回笼情况良好, 经营性净现金流量增加, 同时公司也在综合研判宏观形势的基础上, 增加借款融资所共同引起的。

2. 报告期末, 应收帐款余额比期初减少 69.30%, 主要是报告期内按计划收回政府所欠的动迁房款所引起的。
4. 报告期末, 其他应收款余额比期初增加 79.31%, 主要是报告期内公司支付了苏州乐园股权受让款, 由于股权转让手续报告期内尚未完成而暂时挂账及其他应收项目增加所共同引起的。
5. 报告期末, 存货余额比期初增加 35.05%, 主要是报告期内公司支付了所拍土地的土地款所引起的。
6. 报告期末, 公司递延所得税资产余额比期初增加 69.30%, 主要是报告期内, 合并报表范围的新港公司以土地向高新商旅进行投资, 内部交易收益尚未实现而形成的所得税暂时性差异增加所引起的。
7. 报告期末, 公司预收帐款余额比期初增加 298.60%, 主要是报告期内预售房款大幅增加所引起的。
8. 报告期末, 公司应交税费余额比期初减少 706.76%, 主要是因随预收房款预缴的营业税、所得税增加所引起的。
9. 报告期末, 公司长期应付款余额比期初减少 55.30%, 是由于报告期内污水公司支付设备融资租赁款所引起的。
10. 报告期内, 公司递延收益余额比期初增加 106.86%, 是由于报告期内污水公司收到二污厂扩建项目的财政补贴, 该补贴将在项目建成后的使用年限内分期受益。

(5)、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	2009 年度	2008 年度	增减金额	增减比例%
销售费用	146,251,856.44	78,621,801.32	67,630,055.12	86.02
财务费用	18,314,518.91	54,274,897.18	-35,960,378.27	-66.26
资产减值损失	-1,101,399.46	1,265,883.68	-2,367,283.14	-187.01
投资收益	21,911,280.78	36,081,889.47	-14,170,608.69	-39.27

说明:

1. 报告期内, 公司销售费用同比增长 86.02%, 主要是因为本年度房地产合同销售量大幅增大, 相应的销售代理费增加所引起的。
2. 报告期内, 公司财务费用同比下降 66.26%, 主要是年内按合同收到政府动迁房及基础设施结算期利息。
3. 报告期内, 公司资产减值损失同比下降 187.01%, 是因为本年度冲回以前年度计提的应收账款和其他应收款坏账准备所致。
4. 报告期内, 公司投资收益同比下降 39.27%, 主要原因是本年度受金融危机的影响, 公司权益法核算的自来水公司售水下降, 而新建成投入运营的第二自来水厂折旧增加, 使自来水公司年度内亏损 1820 万元, 华能热电也因为售汽量的减少经济效益同比也有所下降。

(6)、现金流量构成情况说明

单位：元 币种：人民币

项目	2009 年度	2008 年度	增减金额	增减比例%
一、经营活动				
现金流入总额	7,141,858,526.88	2,598,868,848.82	4,542,989,678.06	174.81
现金流出总额	6,041,441,656.23	3,145,242,056.44	2,896,199,599.79	92.08
现金流量净额	1,100,416,870.65	-546,373,207.62	1,646,790,078.27	301.40
二、投资活动				
现金流入总额	53,005,709.31	26,932,525.48	26,073,183.83	96.81
现金流出总额	297,745,685.54	174,338,620.68	123,407,064.86	70.79
现金流量净额	-244,739,976.23	-147,406,095.20	-97,333,881.03	-66.03
三、筹资活动				
现金流入总额	7,287,650,189.55	5,003,500,000.00	2,284,150,189.55	45.65
现金流出总额	6,478,048,091.78	4,373,811,330.09	2,104,236,761.69	48.11
现金流量净额	809,602,097.77	629,688,669.91	179,913,427.86	28.57

说明：

- 2009 年在房地产形势整体回暖的情况下，公司房地产销售回笼比 2008 年有较大幅度增长，使经营性净现金流量同比增长 301.40%。
- 报告期内，公司受让了苏州乐园 12.46% 的股权，支付股权转让款 6200 万元，同时本年度，公司还增加了苏州乐园的水上世界、儿童乐园改造，污水公司的二污厂扩建以及提标改造项目等投资，使投资性净现金流量同比减少 66.03%。
- 报告期内，公司筹资活动净现金流量比上年度增长 28.57%，主要是本年度公司通过发行了 10 亿公司债及银行贷款，借款融资增加 12.62 亿，以及外部股东增加对高新商旅和永华公司的投资等所共同引起的。

(7) 主要控股公司经营情况及业绩分析

- 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% 的股权。该公司经营范围：开发经营房地产。至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 789240 万元，2009 年实现主营业务收入 114408 万元，实现营业利润 13758 万元，实现净利润 10891 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% 的股权。该公司的经营范围：开发经营房地产。至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 363866 万元，2009 年实现主营业务收入 77381 万元，实现营业利润 3455 万元，实现净利润 2800 万元；
- 苏州新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% 的股权，通过新港公司间接持有其 21.05% 的股权。该公司的经营范围：开发经营房地产。至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 244704 万元，2009 年实现主营业务收入 93622 万元，实现营业利润 9083 万元，实现净利润 6777 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 75%的股权。该公司的经营范围：游乐园及配套设施建设经营。至 2009 年 12 月 31 日该公司总资产 57973 万元，2009 年实现主营业务收入 13007 万元，实现营业利润 2150 万元，实现净利润 1522 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%的股权，该公司的经营范围：污水处理及相关设施开发建设。至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 115274 万元，2009 年实现主营业务收入 7093 万元，实现营业利润 340 万元，实现净利润 245 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%的股权，该公司的经营范围：铜金粉、墨等的加工、生产。2009 年内完成厂区整体搬迁，至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 18976 万元，2009 年实现主营业务收入 4878 万元，亏损 436 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，公司直接持有其 20%的股权，通过新港间接持有其 40%的股权，该公司经营范围：开发经营房地产。至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 51391 万元，由于所开发项目处于投入期，尚未实现利润。

(8)、房地产项目情况汇总表

拟开发项目									
开发主体	宗地编号/ 项目名称	地块位置	地块面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	土地总价 (万元)	楼面单价 (元/m ²)	类型	开发计划	计划总投资 (万元)
新港	扬州 361 号地 扬州名仕	文汇西路与百祥交叉口东北角	52111	98867	39604	4006	高层住宅	2010 上半年开工, 年内实现预售, 分两期开发	38215
	吴江 20090212 号地块	吴江经济开发区 227 省道复线西、长板路南、长安路东、联杨路北	421427	921628	122635	1348	高层住宅/商业 (商业 5.5 万方)	分三期开发, 一期 25 万方 2010 年 10 月开工,	109643 (一期)
新创	苏地 2007-B-83 大河山二期	高新区华山路南、区间路西	86022	67020	38710	3242	住宅/商业	2010 年 3 月开工, 2010 年 11 月预售	30000
	苏地 2005-B-38	高新区长江路西、312 国道南	17224	25836	4723	1828	高层住宅	2010 年上半年开工, 2011 年 3 月预售	14680
永新	苏地 2006-B-41	高新区科技城科北路、规划河道西	82375	98850	15742	1592	住宅	2010 年 6 月开工, 2010 年 9 月预售	35258
	苏地 2006-G-49	高新区大同路北、马墩路西	15518	23277	2328	2328	商业酒店	2010 年内开工	12896
	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	8641	2000	商业	2010 年 6 月开工	16457
	苏地 2007-B-82	高新区建林路西、马涧路延伸南段	86742	39000	40500	10384	低密度住宅	2010 年 6 月开工, 2010 年 9 月预售	20000
	苏地 2007-B-89	高新区镇湖规划路南、寺桥东街西	40000	32000	9600	3000	住宅	规划方案编制阶段	17735
	苏地 2009-B-45	吴中区木渎镇金枫路西、苏福路北	111304	270000	97000	3593	高层住宅	分二期开发, 一期 10 万方 2010 年下半年开工	81200
	苏地 2008-G-09	高新区镇湖街道寺桥东街西、规划道路北	16261	13008	3577	2750	住宅	未定	-
永华	苏地 2009-G-18	高新区通安镇华金路南、西塘路西	52406	78609	8490	1080	住宅	2010 年初开工, 2010 年 5 月预售	23583

	苏地 2009-B-131	高新区通安镇华金路南、东唐路东	38744	51151	17000	3323	住宅/商业	未定	-
合 计			1041737	1762453	-	-	-	-	-
在开发项目									
开发主体	项目名称	项目位置	土地面积 (m ²)	剩余/预计可售面积 (m ²)	类型	计划总投资(万元)	目前累计投资(万元)	备注	
新港	天都花园一期	高新区长江路西、玉山路南	225648	75529	高层住宅	147353	81986	在建在售	
	天都花园二期			38174	小高层住宅			2010 上半年开工, 下半年预售	
	天都商贸中心			70000	商场	84580	68013	在建	
	天都大厦			92200	办公楼	100694	1184	2010 年开工	
	名墅东苑	312 国道西、马墩路东	114017	23664	住宅	36000	34000	在建在售	
	名墅东苑商业			21000	商业				
	名墅花园联排	鸿福路南、大同路北	146084	965	住宅	-	-	完工在售	
	名墅花园高层			21463					
	扬州名兴花园二期	扬州 73B 地块	171874	3175	住宅	-	-	完工在售	
新创	理想城一、二期	高新区浒关分区长江路西、大新河南侧	305478	20552	住宅	-	-	完工在售	
	理想城三期			3966					
	理想城四期商业			11648	商业			7650	0
	苏地 2006-B-31 大河山一期	高新区开山河西、何山路北	163505	76744 (含地下 18107)	住宅	-	-	完工在售	
永新	苏地 2006-B-39 水秀坊一期	高新区科技城龙山路西、科研路北	124840	2160	别墅、公寓住宅	34691	26498	在建在售	
	水秀坊二期			21000	别墅	13500	4816	2010 年 1 月开工, 2010 年 4 月预售	

	水秀坊三期			32000	高层	14080	3200	2010 年 3 月开工, 2010 年 6 月预售
	苏地 2006-G-98 锦绣坊	高新区镇湖绣品街西展示中心北	30049	10364 (商业 6422)	别墅住宅/商业	-	-	完工在售
	苏地 2006-G-56 文昌花园一期	高新区兴贤路北、312 国道东	77636	39934 (商业 39569)	小高层住宅/商业	-	-	完工在售
	文昌花园二期			40900	高层、小高层住宅	17178	7473	已开工, 2010 年 4 月预售
	东湖林语一、二期	工业园区星塘街西、苏胜路北	117967	3324	高层住宅	-	-	完工在售
	东湖林语三期			29094		45900	32827	在建在售, 2010 年竣工
高新商旅	狮山广场	高新区狮山路北、长江路东	47000	180000	综合商业	154555	30844	2009 年底已开工
	青山宾馆	高新区东渚镇科普路南	46947	23473	宾馆	17979	8928	在建
钻石金粉	钻石广场	高新区玉山路、塔园路交汇口	24952	24000	综合商业	8000	503	2009 下半年开工
合计			-	865329	-	-	-	-

3、对公司未来发展的展望

(1)、区域、行业发展态势及机遇

2009 年是近年来经济发展最为困难、最具挑战性的一年。苏州作为外向型突出的经济实体,面临外部环境的急剧变化和严峻考验。通过贯彻落实科学发展观,以建设“三区三城”(即把未来的苏州建设成为科学发展的样板区、开放创新的先行区和城乡一体化的示范区,以及高端产业城市、最佳宜居城市和历史文化与现代文明相融的文化旅游城市)为目标,加快产业转型升级,在保增长与调结构相结合下,经济触底回升的态势得到巩固和确立。2009 年全市实现地区生产总值 7400 亿元,同比增长 11%,居民人均可支配收入 2.6 万元,同比增长 10%。其中房地产行业,全年完成房地产开发投资 724 亿元,同比增长 1%,全市商品房销售面积 2183 万平方米,同比增长 117%。住宅类成交均价达 7340 元/平方米,同比上涨 9%,单月价格达 8701 元/平方的高峰。受 2008 年金融危机的影响 2008 年开工面积不足,而 2009 年内有限存量房源的快速去化使得短期内供应依然吃紧,供需的矛盾助推了苏州土地市场的走强,苏州市场 2009 年举行的十三场土地拍卖会中共推出了 112 宗地块,土地面积达 423 万平方米,总成交金额超 267 亿元。

随着房地产市场的快速回升,一线城市房价急速上涨,土地市场“地王”频现。2009 年底,国家对房地产的扶持政策逐渐淡出,并将从土地、信贷、税收、市场监管等方面限制房地产市场过快增长的态势。从短期看,政策的转变将一定程度影响市场需求,但从中长期看,房地产市场的理性回归,有利于房地产市场长期健康发展。苏州较强的经济实力、居民对购房的刚性需求,长三角城市间轨道交通的正式对接,将给苏州房地产市场带来巨大的发展空间。公司所在的高新区,随着 42 平方公里西部生态城 2010 年正式开发建设,公司立足于区域开发的战略举措将给公司带来规模化发展机遇,公司将借助多年积累的开发能力、品牌影响力、区域房地产龙头地位积极参与西部生态城的建设。

(2)、新年度经营计划

2010 年,以抑制投资及投机需求为目的调控政策已经逐渐显现,一方面土地市场价格居高不下,另一方随着供应量的逐渐释放将使销售竞争加剧,公司将面临更加复杂的市场环境。2010 年,公司将以“销售”和“资源储备”为工作重心,继续消化存量,加大土地资源储备,通过资本市场再融资实现公司产业规模化发展。

■ 继续消化现有存量

2010 年,公司将密切关注政策及市场的变化,在市场供求关系转变之前加大销售力度,加快消化现有在售存量资源,快速回笼资金,做好银根再度吃紧的准备,同时也为公司 2010 年新开工项目提供资金保障。

■ 加大开工及土地储备

经过 2009 年销售量的快速释放后,公司可用于开发和销售的项目合计建筑面积为 263 万方,2010 年,公司再加大开工力度,同时随着开发规模的不断加大,将加大对土地资源的储备力度,探讨在区域内与控股股东合作向一级土地开发业务延伸的合理模式,争取获得更多的土地资源,以确保土地、开工、销售三者时间点和量上的合理平衡,实现公司房地产业务健康、持续的增长。

■ 持续融资创新

大规模的开发, 土地资源的储备, 均需要强有力的资金实力支撑, 而随着政策的转变, 金融信贷不再延续宽松政策, 而目前公司债权融资空间也相对有限, 因此, 2010 年, 公司将重点做好股权融资工作, 加大房地产资源整合力度, 进一步夯实房地产平台的实力。

(3)、资金需求, 使用计划及来源

2010 年公司房地产施工面积将比 2009 年有较大幅度增加, 前期土地储备大多将在 2010 年开工建设, 预计 2010 年公司的总体施工面积将为 238 万平方米, 其中商品房施工项目 208 万平方米, 其余为动迁房及代建项目。预计 2010 年公司将实现销售回笼资金 40 亿元, 预计公司 2010 年度需要增加融资 18 亿元, 融资方式将采用股权融资或借贷融资, 具体融资方式将根据金融市场及资本市场的情况决定。

(4)、对公司未来发展的风险及对策

■ 宏观及行业政策复杂多变

房地产市场对政策的敏感度较高, 2009 年房地产市场的活跃是在宽松的政策环境下激发的, 而随着政策的转变, 2010 年房地产市场将面临较为复杂的市场和政策环境, 宏观经济恢复增长、城市化进程加速、加大房地产市场供应尤其是保障性住房比重的增加等决定了房地产行业将维持增长态势, 但通货膨胀预期和房价过快上涨压力下带来的各种宏观调控政策将对市场产生较大影响, 房地产市场不排除在整体稳定的情况下出现阶段性和局部的波动。因此, 公司将加强对经济的关注, 从影响宏观经济各种因素中判断未来房地产行业政策面的变化, 根据市场环境的变化及时调整产品开发和销售节奏,

■ 房地产资金压力的增大

不管是开工力度的加大还是对土地资源的争夺, 都需要大量的资金, 而 2010 年市场供求关系的变化给房地产企业销售回笼带来很大的压力, 同时, 金融机构对房地产原有的支持政策也逐渐变为“中性”, 房地产再融资也新增了国土资源部一道审核程序, 大大增加了房地产企业再融资的难度, 因此, 尽管 2009 年销售快速回笼及信贷的放量使得资金充裕, 但在充满不确定性的 2010 年资金问题仍然是房地产企业面临的突出问题, 在资金管理方面, 不仅要做好资金使用的合理安排, 同时, 借助与区域金融机构长期良好的合作关系争取金融资本的最大支持, 通过资本市场融资方式的创新, 积极发挥资本运营对产业发展的推动作用。

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

2009 年 7 月 22 日, 公司发行人民币 10 亿元公司债券的申请经中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核, 获得有条件通过。2009 年 9 月 30 日, 公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准苏州新区高新技术产业股份有限公司公开发行公司债券的通知》(证监许可【2009】976 号), 获准向社会公开发行面值不超过 10 亿元的公司债券。2009 年 11 月 6 日, 公司在中证网举行《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2009 年公司债券网上路演》; 2009 年 11 月 9 日面向社会公众投资者网上公开发

新技术产业股份有限公司 2009 年年度报告 (600736)

行, 2009 年 11 月 9 日—11 月 10 日面向机构投资者网下发行, 2009 年 11 月 10 日, 10 亿元公司债券全部发行完毕, 2009 年 11 月 16 日, “09 苏高新” 公司债券在上海证券交易所挂牌上市。

本次募集资金主要用于偿还银行贷款和补充流动资金, 调整公司债务结构, 截至报告期末, 上述募集资金使用情况如下:

偿还银行贷款列表		
商业银行名称	贷款到期日	偿还金额 (万元)
江苏银行	2010 年 1 月 4 日	5500
	2010 年 1 月 12 日	2000
	2010 年 4 月 23 日	2500
中国银行	2010 年 1 月 20 日	10000
	2010 年 4 月 21 日	5000
	2010 年 5 月 6 日	10000
农业银行	2010 年 5 月 21 日	7000
	2010 年 5 月 30 日	8000
招商银行	2010 年 2 月 11 日	11000
东吴农商行	2010 年 3 月 13 日	16000
兴业银行	2009 年 12 月 1 日	12000
平安银行	2010 年 3 月 31 日	9000
合计		98000

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

(1) 控股子公司永新置地新设永华房地产开发公司

2009 年 6 月 16 日, 公司控股子公司苏州永新置地有限公司与苏州高新区通安镇镇政府所属苏州高新区华通开发建设有限公司共同出资组建苏州永华房地产开发有限公司, 注册资金 4000 万人民币, 永新置地公司出资 2040 万元, 并经苏州立信会计师事务所有限公司 “苏立信会验字 (2009) 2004 号” 验资报告验证, 出资后, 永新置地占其 51% 的股权。永新置地于 2009 年 5 月 22 日, 通过市场竞拍取得位于高新区通安镇华金路南、西塘路西的苏地 2009-G-18 号地, 用地面积 52406.2 平方米, 为住宅用地, 容积率 < 1.5, 成交价格 84,898,044 元。该地由新成立的永华公司负责开发, 永华公司成立后, 该块地已由永新置地转入永华公司。

(2) 现金收购上海文广新闻传媒集团所持苏州乐园股权

经第六届董事会第二次会议审议通过, 同意授权公司实施收购上海文广新闻传媒集团所持苏州乐园全部 12.46% 股权, 根据中介机构评估, 上海文广新闻传媒集团所持苏州乐园 12.46% 的股份评估价为

6265 万, 公司以此为基准实施股权收购事项, 最终以 6200 万元实施收购, 目前股权收购事项已办理完结, 工商变更已经完成。

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

本年度实现净利润 209,946,457.53 元, 提取盈余公积 11,765,710.43 元, 扣除本期实施的现金股利分配 79,341,120.00 元, 其他调整 760,820.98 元, 加上期初未分配利润 741,275,001.44 元, 本年末实际可供投资者分配的利润为 859,353,807.56 元。

本年度拟以 2009 年 12 月 31 日总股本 88156.8 万股为基数, 每 10 股派发现金红利 1.00 元(含税), 合计分配 88,156,800.00 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

公司收购上海文广新闻传媒集团所持苏州乐园股权事项: 详情见该报告董事会报告中公司非募集资金使用情况。

7.2 出售资产

适用 不适用

公司持有苏州福田高新粉末公司全部股权转让事项: 苏州福田高新粉末公司是本公司投资参股的一家中外合资企业, 成立于 2003 年, 注册资本 1750 万美元, 本公司持股比例 15.43%。为进一步优化投资结构, 经第五届董事会第二十一次会议审议通过, 同意授权公司实施转让苏州福田粉末股权, 确定以 2008 年 12 月 31 日为资产评估基准日, 转让价格为 400 万美元, 支付方式分两期, 于 2010 年 3 月 31 日前付清。

7.3 重大担保

适用 不适用

公司为苏州高新污水处理公司融资租赁项目提供了保证担保。

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 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

截止报告期末, 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	最初投资成本(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)
友邦华泰基金	4,000,000	66,857,360	2	4,000,000
江苏银行	71,700,000	5,000,000	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 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任报告, 详见年报全文。

§ 8 监事会报告

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, 并对公司的内部控制制度的建设与执行提出了建议和意见; 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 2009 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

公司募集资金的实际用途与《公司债券上市公告》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, 公司转让了所持苏州福田粉末 15.43% 股权, 收购了上海文广新闻传媒集团所持苏州乐园全部 12.46% 股权。公司转让及收购资产的行为能够按照《公司章程》及相关法规办理, 价格公允, 程序合法, 没有发现内幕交易和损害公司及股东、尤其是中小股东利益的行为。

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管理交易。

§ 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

9.2 财务报表

合并资产负债表

2009 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
流动资产:			
货币资金		2,521,567,340.59	1,103,631,673.70
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据		1,430,790.46	1,886,854.00
应收账款		284,343,085.32	926,078,056.20
预付款项		14,311,644.99	71,717,111.20
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		4,000,000.00	
其他应收款		300,103,509.74	167,369,731.10
买入返售金融资产			
存货		8,094,788,951.78	5,993,810,847.72
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		11,220,545,322.88	8,264,494,273.92
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
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		438,491,521.59	458,811,068.22
投资性房地产		289,286,550.85	310,002,722.30
固定资产		730,268,992.35	577,893,413.15
在建工程		218,968,541.80	191,604,227.63
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		123,003,176.82	160,005,983.21
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		841,332.88	330,000.00

新技术产业股份有限公司 2009 年年度报告 (600736)

递延所得税资产		53,206,335.91	31,427,661.52
其他非流动资产			2,456,864.81
非流动资产合计		1,854,066,452.20	1,732,531,940.84
资产总计		13,074,611,775.08	9,997,026,214.76
流动负债:			
短期借款		2,273,000,000.00	2,063,500,000.00
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		95,642,829.31	163,951,317.00
应付账款		1,247,535,352.99	1,142,733,638.52
预收款项		2,258,331,860.16	566,558,928.86
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		16,265,726.49	17,989,263.26
应交税费		-99,580,272.83	16,411,689.97
应付利息		16,296,900.21	10,841,629.80
应付股利		511,210.54	807,613.60
其他应付款		410,279,262.20	493,707,358.71
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		833,285,162.56	961,832,966.93
其他流动负债			
流动负债合计		7,051,568,031.63	5,438,334,406.65
非流动负债:			
长期借款		1,665,000,000.00	1,465,000,000.00
应付债券		983,210,258.77	
长期应付款		53,966,175.78	120,733,350.67
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	递延收 益	24,740,000.00	11,960,000.00
非流动负债合计		2,726,916,434.55	1,597,693,350.67
负债合计		9,778,484,466.18	7,036,027,757.32
所有者权益 (或股东权 益):			
实收资本 (或股本)		881,568,000.00	881,568,000.00

资本公积		744,287,846.01	744,287,846.01
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		187,046,942.74	175,281,232.31
一般风险准备			
未分配利润		859,353,807.56	741,275,001.44
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,672,256,596.31	2,542,412,079.76
少数股东权益		623,870,712.59	418,586,377.68
所有者权益合计		3,296,127,308.90	2,960,998,457.44
负债和所有者权益 总计		13,074,611,775.08	9,997,026,214.76

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

2009 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
流动资产：			
货币资金		575,550,369.38	410,252,143.33
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		48,553,142.04	40,922,863.75
预付款项			
应收利息			
应收股利		4,000,000.00	
其他应收款		4,172,290,309.04	3,359,575,385.91
存货		49,609,925.13	61,058,824.93
一年内到期的非流动 资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,850,003,745.59	3,871,809,217.92
非流动资产：			
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		1,584,160,097.58	1,604,899,786.06
投资性房地产		7,940,605.32	8,140,788.44
固定资产		7,521,455.85	7,597,208.50
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		1,617,428,810.78	1,638,444,435.03
资产总计		6,467,432,556.37	5,510,253,652.95
流动负债:			
短期借款		1,910,000,000.00	1,860,500,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		22,173,188.25	32,029,149.31
预收款项			
应付职工薪酬		2,966,866.08	1,911,316.08
应交税费		4,350,713.41	2,359,275.68
应付利息		12,324,367.91	6,380,026.25
应付股利		78,710.54	375,113.60
其他应付款		604,915,961.34	406,602,266.30
一年内到期的非流动 负债		300,000,000.00	461,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,856,809,807.53	2,771,157,147.22
非流动负债:			
长期借款		650,000,000.00	800,000,000.00
应付债券		983,210,258.77	
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		1,633,210,258.77	800,000,000.00
负债合计		4,490,020,066.30	3,571,157,147.22
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		881,568,000.00	881,568,000.00
资本公积		742,303,468.77	742,303,468.77
减:库存股			
专项储备			
盈余公积		187,046,942.74	175,281,232.31
一般风险准备			

未分配利润		166,494,078.56	139,943,804.65
所有者权益(或股东权益)合计		1,977,412,490.07	1,939,096,505.73
负债和所有者权益(或股东权益)总计		6,467,432,556.37	5,510,253,652.95

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

2009 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		3,117,321,404.86	3,056,821,893.06
其中：营业收入		3,117,321,404.86	3,056,821,893.06
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,817,283,110.23	2,765,917,386.78
其中：营业成本		2,348,575,269.03	2,330,768,230.33
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		202,082,409.96	197,441,052.34
销售费用		146,251,856.44	78,621,801.32
管理费用		103,160,455.35	103,545,521.93
财务费用		18,314,518.91	54,274,897.18
资产减值损失		-1,101,399.46	1,265,883.68
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）		21,911,280.78	36,081,889.47
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）		321,949,575.41	326,986,395.75
加：营业外收入		10,685,884.89	6,741,042.19
减：营业外支出		2,774,176.60	2,872,476.59
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		329,861,283.70	330,854,961.35

高新技术产业股份有限公司 2009 年年度报告 (600736)

减：所得税费用		81,213,380.26	84,617,552.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		248,647,903.44	246,237,408.84
归属于母公司所有者的净利润		209,946,457.53	205,286,704.70
少数股东损益		38,701,445.91	40,950,704.14
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.2382	0.2329
（二）稀释每股收益		0.2382	0.2329
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		248,647,903.44	246,237,408.84
归属于母公司所有者的综合收益总额		209,946,457.53	205,286,704.70
归属于少数股东的综合收益总额		38,701,445.91	40,950,704.14

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

2009 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		11,343,975.89	38,422,385.32
减：营业成本		9,282,401.08	33,867,520.52
营业税金及附加		643,479.27	2,132,442.39
销售费用			
管理费用		16,116,573.58	16,324,345.19
财务费用		-36,897,078.05	-3,494,675.56
资产减值损失			
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）		102,472,415.37	52,266,698.39
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）		124,671,015.38	41,859,451.17
加：营业外收入		250,245.00	550.00
减：营业外支出			50,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		124,921,260.38	41,810,001.17
减：所得税费用		7,264,156.04	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		117,657,104.34	41,810,001.17
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.1335	0.0474
（二）稀释每股收益		0.1335	0.0474
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		117,657,104.34	41,810,001.17

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
 2009 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、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,395,466,261.77	2,233,107,899.99
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			
收到其他与经营活动有关的现金		875,579,385.11	365,760,948.83
经营活动现金流入小计		6,271,045,646.88	2,598,868,848.82
购买商品、接受劳务支付的现金		4,064,228,909.58	1,896,575,068.33
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		97,018,712.61	101,914,775.80
支付的各项税费		484,298,421.84	216,332,396.83
支付其他与经营活动有关的现金		525,082,732.20	930,419,815.48
经营活动现金流出小计		5,170,628,776.23	3,145,242,056.44
经营活动产生的现金流量净额		1,100,416,870.65	-546,373,207.62
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		42,777,800.00	
取得投资收益收到的现金		10,007,539.31	26,774,211.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		220,370.00	158,313.56
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		53,005,709.31	26,932,525.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		210,545,685.54	174,338,620.68
投资支付的现金		87,200,000.00	
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		297,745,685.54	174,338,620.68
投资活动产生的现金流量净额		-244,739,976.23	-147,406,095.20
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		56,064,400.00	40,000,000.00
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		6,246,000,000.00	4,963,500,000.00
发行债券收到的现金		983,128,924.74	

收到其他与筹资活动有关的现金		2,456,864.81	
筹资活动现金流入小计		7,287,650,189.55	5,003,500,000.00
偿还债务支付的现金		5,967,500,000.00	4,023,134,856.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		437,331,643.82	339,495,951.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		12,999,039.00	15,844,461.96
支付其他与筹资活动有关的现金		73,216,447.96	11,180,521.87
筹资活动现金流出小计		6,478,048,091.78	4,373,811,330.09
筹资活动产生的现金流量净额		809,602,097.77	629,688,669.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		474.28	-18,303.12
五、现金及现金等价物净增加额		1,665,279,466.47	-64,108,936.03
加：期初现金及现金等价物余额		667,992,576.43	732,101,512.46
六、期末现金及现金等价物余额		2,333,272,042.90	667,992,576.43

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

2009 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、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,340,691.60	550,655,998.02
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,127,501,711.55	2,583,689,141.15
经营活动现金流入小计		5,128,842,403.15	3,134,345,139.17
购买商品、接受劳务支付的现金		7,489,279.22	25,054,119.03
支付给职工以及为职工支付的现金		8,195,822.67	11,704,213.66
支付的各项税费		7,227,939.70	3,299,550.29
支付其他与经营活动		5,394,223,664.58	2,825,373,188.71

有关的现金			
经营活动现金流出小计		5,417,136,706.17	2,865,431,071.69
经营活动产生的现金流量净额		-288,294,303.02	268,914,067.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		13,627,800.00	
取得投资收益收到的现金		9,987,611.92	12,774,211.92
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		23,615,411.92	12,774,211.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		685,540.00	25,390.00
投资支付的现金		62,700,000.00	100,000,000.00
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		63,385,540.00	100,025,390.00
投资活动产生的现金流量净额		-39,770,128.08	-87,251,178.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,473,128,924.74	3,574,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,473,128,924.74	3,574,500,000.00
偿还债务支付的现金		4,751,500,000.00	3,439,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		228,266,267.59	227,585,285.86
支付其他与筹资活动			

新技术产业股份有限公司 2009 年年度报告 (600736)

有关的现金			
筹资活动现金流出小计		4,979,766,267.59	3,666,585,285.86
筹资活动产生的现金流量净额		493,362,657.15	-92,085,285.86
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		165,298,226.05	89,577,603.54
加：期初现金及现金等价物余额		410,252,143.33	320,674,539.79
六、期末现金及现金等价物余额		575,550,369.38	410,252,143.33

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
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	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
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					11,765,710.43		118,078,806.12		205,284,334.91	335,128,851.46
(一)净利润							209,946,457.53		38,701,445.91	248,647,903.44
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							209,946,457.53		38,701,445.91	248,647,903.44
(三)所有者投入和减少资本									179,600,000.00	179,600,000.00
1.所有者投入资本									179,600,000.00	179,600,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										

3. 其他									
(四) 利润分配					11,765,710.43	-91,867,651.41		-13,017,111.00	-93,119,051.98
1. 提取盈余公积					11,765,710.43	-11,765,710.43			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-79,341,120.00		-13,017,111.00	-92,358,231.00
4. 其他						-760,820.98			-760,820.98
(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									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期期末余额	881,568,000.00	744,287,846.01			187,046,942.74	859,353,807.56		623,870,712.59	3,296,127,308.90

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	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
加:										
会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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、本期增减变动金额 (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) 其他综合收益										
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			
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
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

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

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	881,568,000.00	742,303,468.77			175,281,232.31		139,943,804.65	1,939,096,505.73
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	881,568,000.00	742,303,468.77			175,281,232.31		139,943,804.65	1,939,096,505.73
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					11,765,710.43		26,550,273.91	38,315,984.34
(一)净利润							117,657,104.34	117,657,104.34
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							117,657,104.34	117,657,104.34
(三)所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付								

计入所有者 权益的金额								
3. 其他								
(四)利润分 配					11,765,710.43		-91,106,830.43	-79,341,120.00
1. 提取盈余 公积					11,765,710.43		-11,765,710.43	
2. 提取一般 风险准备								
3. 所有者 (或股东)的 分配								
4. 其他							-79,341,120.00	-79,341,120.00
(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								
(六)专项储 备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末 余额	881,568,000.00	742,303,468.77			187,046,942.74		166,494,078.56	1,977,412,490.07

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	489,760,000.00	1,036,159,468.77			171,100,232.19		211,531,283.60	1,908,550,984.56
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	489,760,000.00	1,036,159,468.77			171,100,232.19		211,531,283.60	1,908,550,984.56
三、本期增减变动金额(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)其他综合收益								
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								
1.所有者投入资本								
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		-15,445,480.12	-11,264,480.00
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	-11,264,480.00
4. 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	
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
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

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、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 合并范围发生变更的说明

与上年度相比本年度新增合并单位一家, 原因为苏州永华房地产有限公司系 2009 年新设成立的控股子公司, 故本年度将其纳入合并范围。

9.5.2 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

9.5.2.1 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位: 万元 币种: 人民币

名称	期末净资产	本期净利润
苏州永华房地产有限公司	3,824.54	-175.46

苏州新区高新技术产业股份有限公司

董事长: 纪向群

二〇一〇年三月五日