

## 苏州新区高新技术产业股份有限公司

### 2010 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 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？否

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？否

1.6 公司负责人**纪向群**、主管会计工作负责人**潘翠英**及会计机构负责人（会计主管人员）**茅宜群**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
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	<a href="http://www.sndht.com">http://www.sndht.com</a>
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	
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

	2010 年	2009 年	本期比上年同 期增减(%)	2008 年
营业收入	4,844,659,732.11	3,117,321,404.86	55.41	3,056,821,893.06
利润总额	467,161,694.75	329,861,283.70	41.62	330,854,961.35
归属于上市公司股东的净利润	313,020,464.66	209,946,457.53	49.10	205,286,704.70
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	301,673,395.70	205,001,174.52	47.16	203,078,706.11
经营活动产生的现金流量净额	-1,167,102,419.35	1,100,416,870.65	-206.06	-546,373,207.62
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2008 年末
总资产	13,888,615,636.11	13,074,611,775.08	6.23	9,997,026,214.76
所有者权益（或股东权益）	2,863,057,621.43	2,672,256,596.31	7.14	2,542,412,079.76

#### 3.2 主要财务指标

	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.3551	0.2382	49.07	0.2329
稀释每股收益（元 / 股）	0.3551	0.2382	49.07	0.2329
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.3422	0.2325	47.18	0.2304
加权平均净资产收益率（%）	11.46	8.11	增加 3.35 个百分点	8.40
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	11.04	7.92	增加 3.12 个百分点	8.31
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-1.3239	1.2482	-206.06	-0.6198
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	3.2477	3.0313	7.14	2.8840

扣除非经常性损益项目  适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	8,372,592.11
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）	9,361,027.94
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-476,565.04
所得税影响额	-4,314,263.75
少数股东权益影响额（税后）	-1,595,722.30
合计	11,347,068.96

## § 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	23,616,000	2.68				-23,616,000	-23,616,000	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股	23,256,000	2.64				-23,256,000	-23,256,000	0	0
3、其他内资持股	360,000	0.04				-360,000	-360,000	0	0
其中： 境内非国有法人持股	360,000	0.04				-360,000	-360,000	0	0
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	857,952,000	97.32				23,616,000	23,616,000	881,568,000	100
1、人民币普通股	857,952,000	97.32				23,616,000	23,616,000	881,568,000	100
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				0	0	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	23,256,000	23,256,000	0	0	注 1	2010/10/23
	0	60,264	60,264	0	注 2	2010/7/22
上海明华电力技术工程有限公司	270,000	224,802	-45,198	0	注 2	2010/7/22
程家芬	90,000	74,934	-15,066	0	注 2	2010/7/22
合计	23,616,000	23,616,000	0	0	/	/

注 1：报告期初，公司控股股东苏高新集团持有的有限限售股份 23,256,000 股，限售期自 2007 年 10 月 23 日起三年内不上市流通，实际解除限售日期为 2010 年 10 月 25 日。

注 2：报告期内，上海明华电力技术工程有限公司与苏高新集团签订了《垫付对价偿还协议》，偿还后，所持股份于 2010 年 7 月 22 日开始上市流通。由于上海依信商务咨询有限公司已经申请注销，根据法院判决依信商务所持股份由程家芬女士继承，法院判决执行后，程家芬女士与苏高新集团签订了《垫付对价偿还协议》，偿还后，所持股份于 2010 年 7 月 22 日开始上市流通。

## 4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	84,941 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	报告期内增减	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	40.57	357,612,514	60,264	0	质押 177,941,702
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	未知	3.72	32,837,804	7,799,957	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	0	无
苏州市苏州新区乐星工商实业公司	未知	0.57	5,004,000	0	0	未知
苏州创元投资发展（集团）有限公司	未知	0.50	4,379,738	0	0	未知
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	未知	0.46	4,079,739	-15,500,00	0	未知
江苏省苏高新风险投资股份有限公司	未知	0.41	3,600,000	0	0	未知
中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品—008C—CT001 沪	未知	0.40	3,499,902	3,499,902	0	未知
中融国际信托有限公司—中融联合梦想一号	未知	0.30	2,685,511	2,685,511	0	未知
姜龙和	未知	0.29	2,598,561	2,598,561	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	357,612,514		人民币普通股			
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	32,837,804		人民币普通股			
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			

苏州市苏州新区乐星工商实业公司	5,004,000	人民币普通股
苏州创元投资发展（集团）有限公司	4,379,738	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	4,079,739	人民币普通股
江苏省苏高新风险投资股份有限公司	3,600,000	人民币普通股
中国人民财产保险股份有限公司－传统－普通保险产品－008C－CT001 沪	3,499,902	人民币普通股
中融国际信托有限公司－中融联合梦想一号	2,685,511	人民币普通股
姜龙和	2,598,561	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，苏高新集团直接持有苏州新区创新科技投资管理有限公司 90% 的股份，并间接持有江苏省苏高新风险投资股份有限公司 21.775% 的股份，系关联公司；其它股东，公司未知其之间是否存在关联关系。	

### 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

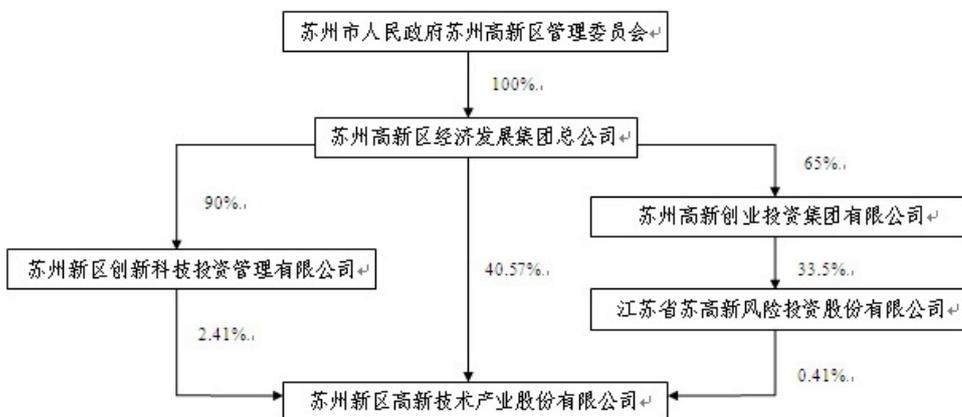
单位：亿元 币种：人民币

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	43.55
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

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	48	2009/9/8	2012/9/8	18,000	18,000		47.02	否
高剑平	副董事长	男	53	2009/9/8	2012/9/8	0	0		43.68	否
孔丽	董事	女	48	2009/9/8	2012/9/8	21,000	21,000		45.15	否
徐明	董事、总经理	男	49	2009/9/8	2012/9/8	0	0		37.06	否
缪凯	董事、董秘、副总	男	48	2009/9/8	2012/9/8	0	0		27.17	否
王平	董事	男	47	2009/9/8	2012/9/8	0	0		0	是
朱立教	独立董事	女	50	2009/9/8	2012/9/8	0	0		5	否
李圣学	独立董事	男	46	2009/9/8	2012/9/8	0	0		5	否
王则斌	独立董事	男	50	2009/9/8	2012/9/8	0	0		5	否
吴友明	监事会主席	男	53	2009/9/8	2012/9/8	0	0		47.13	否
孙平	监事	男	54	2009/9/8	2012/9/8	0	0		44.68	否
沈明康	职工代表监事	男	39	2010/3/18	2012/9/8	0	0		19.26	否
唐焱	副总经理	男	42	2009/9/8	2012/9/8	0	0		28.47	否
吴光亚	副总经理	男	40	2009/9/8	2012/9/8	0	0		28.08	否
潘翠英	副总经理	女	40	2010/3/5	2012/9/8	0	0		27.03	否
茅宜群	财务负责人	女	45	2010/3/5	2012/9/8				26.37	否
合计	-	-	-	-	-	39,000	39,000	-	436.10	-

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### 1、公司总体经营情况回顾

##### (1) 经营环境分析

2010 年，中国房地产业经历了史上最严厉的调控，紧信贷、限融资、抑投资需求、调供应结构，目标直指民生所关注的抑制房价，然而在“立体房调”下房地产市场的运行轨迹剧烈波动，政府在政策选取上、开发商在开发节奏及定价策略上、购房者在置业决策上演绎了一场愈演愈烈的博弈，从而引发更进一步的行业调控，这将给房地产行业带来持续的影响，政策、市场、成本、资金以及发展模式等问题，任何一环都牵制着房地产企业的生存和发展。

公司管理层认为：房地产持续需求的存在是房地产业发展的基础，房地产行业的健康发展已经是一项关乎民生、关乎国家金融安全的大事，需要我们正确、理性看待房地产行业的调控，理解政府决策层战略意图，从而理清产业发展的思路和应对调整的策略。对于主业是房地产的企业来说，只有行业健康发展才会有企业生命的持续，调控意味着竞争，有竞争就有淘汰，而对于具有十几年行业经验的苏州高新来说，能够借助行业整合的机会实现扩张，完成新的发展模式的转变。

##### (2) 公司总体经营情况回顾

2010 年，是公司转型年，公司以升级促发展，以转型谋出路，通过调整产业发展结构，转变产业发展模式，优化股权投资结构，规范内部管理制度，奠定了跨越式发展的基础。全年，房地产、基础设施经营及旅游业的营业收入规模进一步扩大，完成营业收入 48 亿元，同比增长 55.41%；实现利润总额 4.67 亿元，净利润 3.13 亿元，比去年同期分别增长 41.62%、49.10%。

##### (3) 房地产业

2010 年，公司做深、做足苏州区域的房地产市场，同时积极推进跨域的扩张，谋求开发模式以及资源获取方式的创新。加快开发速度，缩短开发周期；加大营销力度，迅速消化存量；加强项目成本管理，提升产品品质；转变融资方式，保证开发资金需求。开发方面，2010 年公司商品房在建面积达 136 万平方米，其中年内新开工面积 83 万平方米，而代建及动迁房在建面积 63 万平方米。截止 2010 年底，公司包括土地储备、在开发项目/商品房存量约 267 万平方米。销售方面，全年实现商品房合同销售面积 36.47 万平方米，合同销售额 30.23 亿元，与去年同期相比，分别下降 47.84% 和 28.58%。平均合同销售单价为 8,287 元/平方米，比去年同期上涨 36.92%。价格的提升一方面是因为市场整体价格水平的提升，另一方面是公司强化产业链的管理，向产业前后端挖潜能，不断创新设计理念，加强全程质量控制，提高项目产品品质，从而

提高项目毛利率。年内完成对新港物业公司的增资，提升物业管理实力。结转方面，全年结转各类房地产项目面积 56.87 万平方米，全部为商品房。土地储备方面，年内在适当时机通过市场竞拍新增两块土地计容积率建筑面积共 46 万平方米，平均楼面单价 5,000 元/平方米。

公司商业地产项目稳步推进。规划面积 20 万平方米的狮山广场一期 9.7 万平方米五星级酒店、公寓式酒店项目已动工，预计 2013 年开业，二期规划 10 万平方米购物中心、多功能办公项目；建筑面积 19 万平方米的天都商业项目首期“天都商贸”年内已经封顶，除原有日本著名零售商进驻外，再度引入全国知名百货企业函数集团（苏州美罗商场）进驻，预计将在 2011 年随着苏州地铁一号线的通车，开始试营业。建筑面积 11 万平方米的天都大厦写字楼的建设也正有条不紊的进行中，预计 2011 年内进行基础施工；钻石广场于 8 月开盘，销售已经过半，实现近 3 亿元预售收入；位于科技城的青山酒店已正式开业，借助日航酒店的管理经验，同时充分借助集团其他旅游资源的带动，积极做好酒店营销工作。

2010 年 12 月，徐州彭城乐园项目正式签约，标志着公司在商旅加地产扩张模式上走出了关键性一步。2011 年 2 月公司已经成立苏州高新（徐州）投资发展有限公司，负责徐州项目的开发和运营。通过徐州项目，公司实现了在资源整合上、产业协同效应上以及发展战略上的创新，为今后模式的复制奠定了基础。

随着西部生态城建设的启动，公司已参与大量动迁房以及代建项目的建设。同时承接了 2,000 亩白马涧生态园代建基础设施项目，这些业务给公司形成稳定的无市场风险的收益，并为今后增加优质土地储备打好基础。

#### **（4）基础设施经营及旅游业**

经济回暖下，公司基础设施经营业盈利水平提升。水务方面，污水公司全年完成污水处理量 4,481 万吨，同比略有增加。在自来水售水量快速回升以及水价上涨的推动下，污水公司利润有了明显增长，同时，通过水质委托检测、特种废水处理收费等新业务的开展，创收收益增加。此外，随着低碳经济的倡导，再生水项目及污泥干化处理项目在加速建设，将进一步增加后续收益。

苏州乐园欢乐世界实行一票制后，尽管受轻轨施工影响，依然保持稳定的客流，全年实现旅游业营收 1.6 亿元，同比增长 23%。水上世界商业广场完成招商，其中儿童世界、电影城已开业，解决了水上世界季节性依赖的问题。受托管理的太湖湿地世界已开园，树山温泉世界即将竣工，公司旅游产业的相关化产业延伸步伐加快，将为今后对旅游资源进一步整合创造了条件。

#### **（5）股权投资**

随着福田高新粉末及 AB 股份的股权相继退出，公司基本退出了生产制造业的股权参股投资。2010 年公司全年实现投资收益 2,100 万元，目前，公司对外股权投资额总额为 4.22 亿元，主要为基础设施经营产业及金融业，分别占比 45%和 29%。中新苏州工业园区开发集团公司、江苏银行、东吴证券均在实施上市计划，公司持有中新集团 6,745 万股、江苏银行 6,686 万股、东吴证券 500 万股，未来将带来股权溢价收益。“新三板”的扩大试点，将给苏州高新区创投业务带来新的发展机遇，公司将积极研究，寻求新的产业增长点。同时公司将积极研究对与公司房地产主业关联度较强且能实现共赢发展的产业进行投资，借助产业互动以及资本市场运作，实现投资溢价。

## 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	451,907.06	328,789.08	27.24	57.11	49.25	增加 3.83 个百分点
旅游服务	16,049.40	6,224.15	61.22	34.38	10.98	增加 8.17 个百分点
基础设施经营	9,351.50	5,948.48	36.39	33.76	22.99	增加 5.57 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	468,842.23	65.37
扬州地区	15,623.74	-44.65

### (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	451,907.06	328,632.30	27.28

注：上表“房地产业务”含动迁房收入。

### (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	2010 年末		2009 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	1,588,392,597.51	11.44	2,521,567,340.59	20.32	-37.01
应收账款	202,771,199.45	1.46	284,343,085.32	2.29	-28.69
存货	9,426,598,953.99	67.87	8,094,788,951.78	65.23	16.45
投资性房地产	418,924,333.76	3.02	289,286,550.85	2.33	44.81
固定资产	1,026,024,390.97	7.39	730,268,992.35	5.89	40.50
递延所得税资产	112,041,000.34	0.81	53,206,335.91	0.43	110.58
应付票据	224,000,000.00	1.61	95,642,829.31	0.77	134.20

预收款项	1,106,398,059.88	7.97	2,258,331,860.16	18.2	-51.01
应交税费	213,413,463.88	1.54	-99,580,272.83	0.8	314.31
其他应付款	1,772,690,686.10	12.76	410,279,262.20	3.31	332.07
长期应付款	191,223,814.44	1.38	53,966,175.78	0.43	254.34

说明：

1. 报告期末，货币资金余额比期初减少 37.01%，主要是报告期内公司偿还了部分银行贷款，清偿了设备融资租赁款，以及支付土地款、税金和分红付息等引起的。
2. 报告期末，应收帐款余额比期初减少 28.69%，主要是报告期内按计划收回政府应付动迁房款所引起的。
3. 报告期末，存货余额比期初增加 16.45%，主要是报告期内新增土地储备所引起的。
4. 报告期内，由于苏州乐园水上世界商业广场的出租使投资性房地产期末余额较期初增加 44.81%。
5. 报告期内，由于污水公司镇湖项目一期工程的结转和商旅公司清山酒店项目一期工程的结转，使固定资产期末余额较期初增加 40.50%。
6. 报告期内，公司进行部分项目的土地增值税清算，按清算条例的计算方法计提土地增值税；同时，房地产企业为盘活存量，对历年积压的地下车库资产进行了降价促销，相应计提了减值准备，这两项计提使递延所得税资产期末余额较期初增加 100.58%。
7. 报告期末，公司应付票据余额比期初增加 134.20%，主要是因票据结算增加所致。
8. 报告期内，房地产销售收入的结转使公司预收帐款期末余额比期初减少 51.01%。
9. 报告期末，公司应交税费余额比期初增加 314.31%，主要是计提土地增值税和企业所得税所引起的。
10. 报告期内，由于新增股东借款用于资金周转使其他应付款期末余额比期初增加 332.07%。
11. 报告期内，以乐园设备融资租赁方式取得融资使长期应付款期末余额较期初增加 254.34%。

#### (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	2010 年度	2009 年度	增减金额	增减比例%
营业收入	4,844,659,732.11	3,117,321,404.86	1,727,338,327.25	55.41
营业成本	3,471,406,767.36	2,348,575,269.03	1,122,831,498.33	47.81
营业税金及附加	541,763,928.91	202,082,409.96	339,681,518.95	168.09
管理费用	124,818,922.04	103,160,455.35	20,535,195.15	20.99
财务费用	82,880,054.62	18,314,518.91	64,565,535.71	352.54
资产减值损失	41,332,875.17	-1,101,399.46	42,434,274.63	3,852.76
所得税费用	113,055,546.07	81,213,380.26	31,842,165.81	39.21

说明：

1. 报告期内，公司房地产销售结转同比增加，使营业收入同比增长了 55.41%，由此，营业成本、税金也相应上升。
2. 报告期内，公司营业税金及附加同比增长 168.09%，其一是随营业收入的增加而相应增加，其二是因今年以来公司按土地增值税清算条例计提土地增值税。
3. 报告期内，公司管理费用同比上升 20.99%，主要因合并范围增加、部分企业扩大规模及劳动力成本上升所致。
4. 报告期内，公司财务费用同比上升 352.54%，主要原因是增加购置土地，资金占用成本增加。
5. 报告期内，公司资产减值损失同比大幅上升，原因是房地产企业为盘活存量，对地下车库资产进行了促销，相应计提了减值准备。

**(6) 现金流量构成情况说明**

单位：元 币种：人民币

项目	2010 年度	2009 年度	增减金额	增减比例%
一、经营活动				
现金流入总额	4,817,989,849.24	6,271,045,646.88	-1,453,055,797.64	-23.17
现金流出总额	5,985,092,268.59	5,170,628,776.23	814,463,492.36	15.75
现金流量净额	-1,167,102,419.35	1,100,416,870.65	-2,267,519,290.00	-206.06
二、投资活动				
现金流入总额	45,186,897.41	53,005,709.31	-7,818,811.90	-14.75
现金流出总额	155,083,197.32	297,745,685.54	-142,662,488.22	-47.91
现金流量净额	-109,896,299.91	-244,739,976.23	134,843,676.32	55.10
三、筹资活动				
现金流入总额	5,037,151,681.00	7,287,650,189.55	-2,250,498,508.55	-30.88
现金流出总额	4,715,886,700.99	6,478,048,091.78	-1,762,161,390.79	-27.20
现金流量净额	321,264,980.01	809,602,097.77	-488,337,117.76	-60.32

说明：

1. 经营活动：2010 年国家针对房地产企业的政策调控给房产销售带来一定的压力，合同销售面积同比下降 48%，经营活动现金流入同比下降 23.17%；同时公司土地储备增加，开发量加大，故经营性现金净流量同比下降。
2. 投资活动：报告期内，公司对固定资产项目投资同比减少，投资活动现金净流量同比增长 55.10%。
3. 筹资活动：报告期内，公司融资规模比上年度净减少 5 亿元，筹资活动现金净流量同比下降 60.32%。

**(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 82,964 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 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 811,421.26 万元，2010 年实现主营业务收入 333,654.97 万元，实现营业利润 22,981.83 万元，实现净利润 16,792.84 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 30,000 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 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 354,547.02 万元，2010 年实现主营业务收入 132,850.46 万元，实现营业利润 8,801.53 万元，实现净利润 7,136.11 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 38,000 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 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 263,997.90 万元，2010 年实现主营业务收入 106,873.62 万元，实现营业利润 12,407.82 万元，实现净利润 9,267.79 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 2010 年 12 月 31 日该公司总资产 112,649.23 万元，2010 年实现主营业务收入 17,014.23 万元，实现营业利润 2,255.88 万元，实现净利润 1,944.71 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 20,000 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 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 99,463.76 万元，2010 年实现主营业务收入 9,491.23 万元，实现营业利润 2,183.10 万元，实现净利润 1,631.39 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 4,500 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，房地产开发及租赁。至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 28,829.42 万元，2010 年实现主营业务收入 14,477.21 万元，实现营业利润 3,571.61 万元，实现净利润 3,032.17 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。公司首个项目清山酒店已于 2010 年 11 月 29 日试营业。至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 64,122.43 万元，2010 年实现主营业务收入 384.34 万元，实现营业利润-1,124.40 万元，实现净利润-1,118.00 万元；

(8) 房地产项目情况汇总表

开发主体/ 权益	宗地编号/项目名称	地块位置	地块面积/ 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	剩余可售 面积(m <sup>2</sup> )	土地总价/楼 面单价	计划总投资/ 累计投资额	类型	开发计划及进度
新港/ 84.94%	天都花园一期	高新区长江路西、玉山路南	225648/	5714	97435/2539	147353/	高层住宅	已完工
	天都花园二期		191800	21015			小高层住宅	在建在售, 2011 年结转
	天都商贸中心		225648/ 190924	97145 (含地下商 业 24057)		84580	综合商场	已完工, 2011 年开业, 持有性物业
	天都大厦		114692	100694		写字楼	基础部分, 2011 年开工	
	名墅花园	鸿福路南、大同路北	146084/ 165505	3163	18467/753	-	高层	已完工
	名墅东苑	312 国道西、马墩路东	114017/	6310	16749/1523	-	联排、多层	已完工
			110000	5626		3642/1123	配套商铺	在建在售, 2011 年结转
	扬州名兴花园	扬州开发路南、润扬路东	171874/ 280000	9488	-	-	商铺	已完工
	361 号地 扬州名仕花园	文汇西路与百祥交叉口东 北角	52111/ 98867	93057	39604/4006	38215/8926	高层住宅	一期 5.1 万平方米在建, 二期 4.7 万平方米 2012 年开工
	吴江 20090212 地块 吴江天城花园一期	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	244872(商 业 20000)	122635/1348	145000/33170	多层、高层住宅	一期 22.5 万平方米已开 工, 2011 年开始预售
	天城花园二期			296218		184000/15021	高层住宅	未开工
	天城花园三期			352456		212000/21837	高层住宅	未开工
	苏地 2010-B-23	高新区枫桥街道太湖高 架桥东、马运路两侧	125392/ 243249	243249	133200/5474	275200/133326	住宅、商业	2011 年内开工, 住宅 23.2 万平方米, 商业 1.1 万平

								方米
新创/ 100%	理想城一、二、三期	高新区浒关分区长江路西、 大新河南侧	305478/	17074	56200/1150	-	高层住宅	完工
	理想城四期商业		488765	11648		7650/0	配套商业	2011 年 3 月开工
	苏地 2005-B-38 理想城五期	高新区长江路西、312 国道 南	17224/ 25836	25836	4723/1828	12561/7592	高层住宅	已开工, 2011 年 3 月预售
	苏地 2006-B-31 大河山一期	高新区开山河西、何山路北	163505/ 163505	35443	35971/3242	-	多层、别墅	已完工
	苏地 2007-B-83 大河山二期	高新区华山路南、区间路西	86022/ 67020	67020	38710/3242	87300/47567	低密度住宅/商 业	已开工, 2011 年预售
	苏地 2010-B-20	高新区横塘街道宝带西 路北、铁师路西	135313/ 216501	216501	100000/4619		住宅	2011 年 6 月开工
永新/ 80.05%	东湖林语二期、三期	工业园区星塘街西、苏胜路 北	117967/ 235934	10706	43200/1831	-	高层住宅	已完工
	文昌花园一期	高新区兴贤路北、312 国道 东	77636/ 155273	13703	17527/1129	-	商业	已完工, 小高层、商铺已 售完, 剩余办公在售
	文昌花园二期			10983		17178/11058	高层住宅	在建在售, 2011 年结转
	水秀坊一期	高新区科技城龙山路西、科 研路北	124840/	444	19725/1580	-	别墅、公寓	已完工, 剩余公寓在售
	水秀坊二期		124840	5103		18960/10901	别墅	在建在售, 2011 年结转
	水秀坊三期			14569		26544/7415	高层	在建在售, 2012 年结转
	锦绣坊	高新区镇湖绣品街西展示 中心北	30049/ 24039	5182	5100/2122	-	别墅、商业	已完工, 剩余商业未售完
	苏地 2006-B-41 永新秀郡	高新区科技城科北路、规划 河道西	82375/ 106174	105224	15742/1483	60727/21069	高层、多层住宅	已开工, 2011 年 6 月预售
	苏地 2006-G-96 金都城	高新区浒关分区分文昌路向 北延伸段东、规划道路南	21603/ 43166	46166	8641/2002	25841/10312	商业、办公	已开工, 2011 年 5 月预售
苏地 2007-B-82	高新区建林路西、马涧路延	86742/	50305	40500/7765	77800/44464	低密度住宅	已开工, 2011 年 9 月预售	

	龙池华府	仲南段	52155						
	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	受西部生态城规划道路影响，调整方案阶段	
	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		
	苏地 2009-B-45 御景华府	吴中区木渎镇金枫路西、苏福路北	111304/ 274778	268106	97000/3530	240000/102715	高层住宅	2011 年 4 月开工，年底预售	
永华 51%	苏地 2009-G-18 荣尚花园	高新区通安镇华金路南、西塘路西	52406	78609	8490	1080	住宅	在建在售，2011 年结转	
	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	2011 年 4 月开工，2011 年 10 月预售	
苏迪旅游 100%	苏地 2006-G-49	高新区大同路北、马墩路西	15518/ 23277	23000	2328/1000		宾馆商业		
高新商旅 60%	狮山广场	高新区狮山路北、长江路东	47000/ 180000	180000	-	154555/	综合商业	五星级酒店已开工	
	青山宾馆	高新区东渚镇科普路南	46947/ 23473	23473	-	-	宾馆	已完工并开业，持有性物业	
钻石金粉 83.16%	钻石广场	高新区玉山路、塔园路交汇口	24952/ 24000	11568	-	15703/10839	综合商业	在建在售	
合计				2809827					

### 3、对公司未来发展的展望

#### (1) 区域、行业发展态势及机遇

过去的 2010 年，是“十一五”规划收官之年，苏州紧紧围绕建设“三区三城”的总目标，以加快转型升级，转变发展方式，推进创新型城市建设为重点，注重稳定发展和加快转型相结合，经济增长和民生改善相结合，经济社会呈现又好又快的发展局面。2010 年全年苏州 GDP 超 9,000 亿元，同比增长 23.9%，位列全国城市排名第五；房地产供给方面：完成房地产开发投资额 935.8 亿元，增长 29.2%；商品房新开工面积 2,757.4 万平方米，增长 71.3%；需求方面：苏州全市总人口已达 1,250 多万，常住和流动人口基本达到 1: 1，市区居民人均可支配收入 2.9 万元，增长 11.0%；苏州全年新增住房公积金缴存人数 40.3 万人。交易方面：苏州全年住宅类成交面积 517 万平方米，下降 45%，全年成交均价 9,976 元/平方米，增长 35.9%。从以上数据来看，苏州经济的迅速转暖带动了苏州楼市的上涨，尽管调控下成交量减少，但市场的供应量还在增加，开发商投资热度不减，对楼市依然充满信心；同时，苏州楼市受长三角高铁的“网络化”正面影响，随着苏州经济由“苏州制造”向“苏州创造”转变，带来的是人口结构的变化，一大批研发型高端人才的引入将进一步加大刚需。尽管国家在 2011 年将继续实施更为严厉的措施，从前几年的楼市运营轨迹看，苏州市场振幅相对平缓，说明苏州市场还是以刚需为主。

公司所处高新区 2011 年正式提出了三年跨越发展计划，苏州高新区也由以前的“运河经济”逐渐走向“太湖经济”时代。目前 258 平方公里的高新区内处处生机勃勃，产业转型升级正稳步推进，以打造“真山真水园中城”为目标的西部生态城建设正在有序进行，苏州市新一轮交通建设中的中环线规划、轻轨 3 号线、城际高铁及环保有轨电车更将加快高新区北扩西进的步伐，这些机遇将给公司创造更大的发展空间。

房地产一线城市已相继出台地方限购政策，苏州版的限购令 3 月初刚刚颁布，对区域房地产市场走势的影响尚待观察。以本土开发商的特有灵敏，提高房地产开发周转速度、改善品种结构应对市场变化是我们的基本策略，以综合资源获取低成本土地，降低开发风险，形成独特的房地产开发模式是我们产业升级的战略选择。

#### (2) 新年度经营计划

2011 年，是公司开工建设年，公司所有土地储备项目均在年内实现开工建设，以加速项目的周转速度，预计 2011 年公司的总体施工面积将近 267 万平方米，其中商品房约 210 万平方米，其余为动迁房和代建项目；而新开工方面，主要项目有新港吴江地块、马运路地块，新创大河山二期、B-20 地块，永新吴中地块。

2011 年，公司开发力度加大，对资金的需求增加，公司将积极做好资金开源节流工作，创

新融资方式，积极做好多渠道融资的准备。加强资金链的管理，做好项目资金的需求计划，达到项目资金的供需平衡，最大程度降低财务成本。2011 年政策对房地产市场的影响将继续加大，关注政策以及市场的变化，积极研究购房者的消费需求特点，适时调整营销策略，消化存量，增加资金回笼；加快推进新开工项目的开发进程，实现早预售，快回笼；此外，积极做好商业地产项目的培育工作，继清山宾馆开业后，天都商贸也将在 2011 年正式营业，着重做好持有性物业运营管理能力的提升。

### (3) 资金需求，使用计划及来源

2011 年公司房地产施工面积将比 2010 年有较大幅度增加，前期土地储备大多将在 2011 年开工建设，预计 2011 年公司将实现销售回笼 45 亿元，预计公司 2011 年需要增加融资 30 亿元，融资方式将采用银行信贷及发行信托产品，具体融资方式将根据金融市场及资本市场的情况决定。

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  
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) 控股子公司苏州新港建设集团有限公司（以下简称“新港建设”）对苏州永新置地有限公司（以下简称“永新置地”）进行增资。

永新置地由公司控股股东苏高新集团与公司控股子公司新港建设共同出资成立，原注册资本 1.52 亿元人民币，其中苏高新集团持有其 19.95%的股权，新港建设持有其 80.05%的股权。2010 年 8 月 13 日，经公司第六届董事会第五次会议审议通过，按照股东原持股比例对永新置地增资，增资额 1.48 亿元人民币，全部以现金增资，其中苏高新集团出资 29,521,544 元，新港公司出资 118,478,456 元，增资后永新公司注册资本增加至 3 亿元人民币。

(2) 控股子公司永新置地与苏州乐园发展有限公司（以下简称“苏州乐园”）共同设立苏州苏迪旅游度假开发有限公司。

2010 年 10 月 28 日，经公司第六届董事会第六次会议审议通过，决定由公司控股的两家子

公司永新置地和苏州乐园以名下土地作价及现金出资方式共同发起成立“苏州苏迪旅游度假开发有限公司”，公司注册资本 6,000 万元，永新置地、苏州乐园持股比例分别为 53.33% 和 46.67%。该公司成立后将负责浒墅关大白荡经济酒店项目的开发、建设、经营。

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

本年度实现母公司净利润 130,472,686.44 元，提取母公司盈余公积 13,047,268.64 元，扣除本期实施的现金股利分配 88,156,800.00 元，加上期初母公司未分配利润 166,494,078.56 元，本年末母公司实际可供投资者分配的利润为 195,762,696.36 元。

本年度拟以 2010 年 12 月 31 日总股本 88,165.8 万股为基数，每 10 股派发红股 1 股，每 10 股资本公积转增 1 股，每 10 股派发现金红利 0.12 元（含税）

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

公司持有江苏 AB 股份有限公司全部股权转让事项

江苏 AB 股份有限公司是本公司投资参股企业，成立于 2001 年，注册资本 5,000 万元人民币，公司持股比例 20%。为进一步优化公司股权投资结构，经第六届董事会第七次会议审议通过，同意授权公司转让江苏 AB 股权，确定以 2009 年 12 月 31 日为资产评估基准日，以评估净资产价值（9,255 万元×20%）为基础，转让价格为 1,910 万元人民币，支付方式分两期，2010 年 12 月 20 日前支付 910 万元人民币，余款于 2011 年 1 月 20 日前付清。

7.3 重大担保 适用 不适用

为控股子公司苏州乐园发展有限公司向远东国际租赁有限公司申请的售后回租赁融资项目提供连带责任保证。

**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	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）
华泰柏瑞基金	4,000,000	5,000,000	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	76,857,360	/	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 2010 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，公司转让了所持江苏 AB 股份有限公司全部 20% 的股权。公司转让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

2010 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	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(一)	1,588,392,597.51	2,521,567,340.59
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(二)	2,524,356.20	1,430,790.46
应收账款	(三)	202,771,199.45	284,343,085.32
预付款项	(五)	37,674,939.56	14,311,644.99
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	(四)	286,553,224.84	300,103,509.74
买入返售金融资产			
存货	(六)	9,426,598,953.99	8,094,788,951.78
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		11,544,515,271.55	11,220,545,322.88
<b>非流动资产:</b>			
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	(八)	422,082,396.76	438,491,521.59
投资性房地产	(九)	418,924,333.76	289,286,550.85
固定资产	(十)	1,026,024,390.97	730,268,992.35
在建工程	(十一)	223,684,698.16	218,968,541.80
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	(十二)	140,526,188.95	123,003,176.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十三)	817,355.62	841,332.88
递延所得税资产	(十四)	112,041,000.34	53,206,335.91
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,344,100,364.56	1,854,066,452.20
资产总计		13,888,615,636.11	13,074,611,775.08
<b>流动负债:</b>			
短期借款	(十六)	1,942,000,000.00	2,273,000,000.00
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	(十七)	224,000,000.00	95,642,829.31
应付账款	(十八)	1,479,967,861.91	1,247,535,352.99
预收款项	(十九)	1,106,398,059.88	2,258,331,860.16
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(二十)	21,438,117.58	16,265,726.49
应交税费	(二十一)	213,413,463.88	-99,580,272.83
应付利息	(二十二)	17,075,485.15	16,296,900.21
应付股利	(二十三)	20,360.54	511,210.54
其他应付款	(二十四)	1,772,690,686.10	410,279,262.20
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	(二十五)	1,302,798,434.45	833,285,162.56
其他流动负债			
流动负债合计		8,079,802,469.49	7,051,568,031.63
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	(二十六)	931,330,137.00	1,665,000,000.00
应付债券	(二十七)	988,787,938.33	983,210,258.77
长期应付款	(二十八)	198,123,814.44	53,966,175.78
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	(二十九)	175,187,889.15	24,740,000.00

非流动负债合计		2,293,429,778.92	2,726,916,434.55
负债合计		10,373,232,248.41	9,778,484,466.18
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	（三十）	881,568,000.00	881,568,000.00
资本公积	（三十一）	711,197,561.12	744,287,846.01
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（三十二）	200,094,211.38	187,046,942.74
一般风险准备			
未分配利润	（三十三）	1,070,197,848.93	859,353,807.56
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,863,057,621.43	2,672,256,596.31
少数股东权益		652,325,766.27	623,870,712.59
所有者权益合计		3,515,383,387.70	3,296,127,308.90
负债和所有者权益总计		13,888,615,636.11	13,074,611,775.08

法定代表人：纪向群 主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

### 母公司资产负债表

2010 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	附注十一	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		493,766,295.42	575,550,369.38
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	（一）	72,916,144.39	48,553,142.04
预付款项			
应收利息			
应收股利			4,000,000.00
其他应收款	（二）	4,818,766,405.18	4,172,290,309.04
存货		24,433,909.68	49,609,925.13
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,409,882,754.67	4,850,003,745.59
<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	（三）	1,638,166,283.71	1,584,160,097.58

投资性房地产		7,740,422.20	7,940,605.32
固定资产		8,387,996.35	7,521,455.85
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		1,672,101,354.29	1,617,428,810.78
资产总计		7,081,984,108.96	6,467,432,556.37
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,470,000,000.00	1,910,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		12,164,189.58	22,173,188.25
预收款项			
应付职工薪酬		3,482,956.03	2,966,866.08
应交税费		7,297,040.27	4,350,713.41
应付利息		11,441,987.62	12,324,367.91
应付股利		20,360.54	78,710.54
其他应付款		1,809,061,260.08	604,915,961.34
一年内到期的非流动负债		550,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,863,467,794.12	2,856,809,807.53
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		210,000,000.00	650,000,000.00
应付债券		988,787,938.33	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		1,198,787,938.33	1,633,210,258.77
负债合计		5,062,255,732.45	4,490,020,066.30
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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		200,094,211.38	187,046,942.74
一般风险准备			
未分配利润		195,762,696.36	166,494,078.56
所有者权益（或股东权益）合计		2,019,728,376.51	1,977,412,490.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,081,984,108.96	6,467,432,556.37

法定代表人：纪向群 主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

### 合并利润表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,844,659,732.11	3,117,321,404.86
其中：营业收入	(三十四)	4,844,659,732.11	3,117,321,404.86
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,406,651,203.95	2,817,283,110.23
其中：营业成本	(三十四)	3,471,406,767.36	2,348,575,269.03
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	(三十五)	541,763,928.91	202,082,409.96
销售费用		144,448,655.85	146,251,856.44
管理费用		124,818,922.04	103,160,455.35
财务费用	(三十八)	82,880,054.62	18,314,518.91
资产减值损失	(三十六)	41,332,875.17	-1,101,399.46
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）	(三十七)	20,996,111.58	21,911,280.78
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）		459,004,639.74	321,949,575.41
加：营业外收入	(三十九)	9,985,771.96	10,685,884.89
减：营业外支出	(四十)	1,828,716.95	2,774,176.60
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		467,161,694.75	329,861,283.70

减：所得税费用	(四十一)	113,055,546.07	81,213,380.26
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		354,106,148.68	248,647,903.44
归属于母公司所有者的净利润		313,020,464.66	209,946,457.53
少数股东损益		41,085,684.02	38,701,445.91
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(四十二)	0.3551	0.2382
（二）稀释每股收益	(四十二)	0.3551	0.2382
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		354,106,148.68	248,647,903.44
归属于母公司所有者的综合收益总额		313,020,464.66	209,946,457.53
归属于少数股东的综合收益总额		41,085,684.02	38,701,445.91

法定代表人：纪向群 主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

### 母公司利润表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	25,703,693.95	11,343,975.89
减：营业成本	(四)	22,319,928.12	9,282,401.08
营业税金及附加		1,426,555.01	643,479.27
销售费用			
管理费用		19,295,581.09	16,116,573.58
财务费用		-31,493,485.78	-36,897,078.05
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）	(五)	120,429,170.90	102,472,415.37
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）		134,584,286.41	124,671,015.38
加：营业外收入			250,245.00
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		134,584,286.41	124,921,260.38
减：所得税费用		4,111,599.97	7,264,156.04
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		130,472,686.44	117,657,104.34
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.1480	0.1335
（二）稀释每股收益		0.1480	0.1335
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		130,472,686.44	117,657,104.34

法定代表人：纪向群 主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

## 合并现金流量表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注五	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		3,763,479,719.94	5,395,466,261.77
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		1,054,510,129.30	875,579,385.11
经营活动现金流入小计		4,817,989,849.24	6,271,045,646.88
购买商品、接受劳务支付的现金		4,733,237,399.45	4,064,228,909.58
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		117,591,056.81	97,018,712.61
支付的各项税费		416,000,532.78	484,298,421.84
支付其他与经营活动有关的现金		718,263,279.55	525,082,732.20
经营活动现金流出小计		5,985,092,268.59	5,170,628,776.23
经营活动产生的现金流量净额		-1,167,102,419.35	1,100,416,870.65
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		22,724,200.00	42,777,800.00
取得投资收益收到的现金		22,361,349.21	10,007,539.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		101,348.20	220,370.00
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		45,186,897.41	53,005,709.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		155,083,197.32	210,545,685.54
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		155,083,197.32	297,745,685.54
投资活动产生的现金流量净额		-109,896,299.91	-244,739,976.23
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		29,521,544.00	56,064,400.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,798,330,137.00	6,246,000,000.00
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		209,300,000.00	2,456,864.81
筹资活动现金流入小计		5,037,151,681.00	7,287,650,189.55
偿还债务支付的现金		4,138,000,000.00	5,967,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		505,772,599.56	437,331,643.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		12,546,915.23	12,999,039.00
支付其他与筹资活动有关的现金		72,114,101.43	73,216,447.96
筹资活动现金流出小计		4,715,886,700.99	6,478,048,091.78
筹资活动产生的现金流量净额		321,264,980.01	809,602,097.77
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-5,478.49	474.28
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-955,739,217.74	1,665,279,466.47
加：期初现金及现金等价物余额		2,333,272,042.90	667,992,576.43
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,377,532,825.16	2,333,272,042.90

法定代表人：纪向群 主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

### 母公司现金流量表

2010 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		1,340,691.60	1,340,691.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,700,153,894.07	5,127,501,711.55
经营活动现金流入小计		5,701,494,585.67	5,128,842,403.15
购买商品、接受劳务支付的现金		6,952,728.22	7,489,279.22
支付给职工以及为职工支付的现金		11,865,164.27	8,195,822.67
支付的各项税费		4,904,699.52	7,227,939.70
支付其他与经营活动有关的现金		6,210,505,231.71	5,394,223,664.58
经营活动现金流出小计		6,234,227,823.72	5,417,136,706.17
经营活动产生的现金流量净额		-532,733,238.05	-288,294,303.02
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		22,724,200.00	13,627,800.00
取得投资收益收到的现金		110,272,984.77	9,987,611.92
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		132,997,184.77	23,615,411.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,530,519.00	685,540.00
投资支付的现金			62,700,000.00
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		1,530,519.00	63,385,540.00
投资活动产生的现金流量净额		131,466,665.77	-39,770,128.08
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,645,000,000.00	5,473,128,924.74
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		3,645,000,000.00	5,473,128,924.74
偿还债务支付的现金		3,055,000,000.00	4,751,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		270,517,501.68	228,266,267.59
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,325,517,501.68	4,979,766,267.59
筹资活动产生的现金流量净额		319,482,498.32	493,362,657.15
<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>		-81,784,073.96	165,298,226.05
加：期初现金及现金等价物余额		575,550,369.38	410,252,143.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		493,766,295.42	575,550,369.38

法定代表人：纪向群 主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

合并所有者权益变动表

2010 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			187,046,942.74		859,353,807.56		623,870,712.59	3,296,127,308.90
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			187,046,942.74		859,353,807.56		623,870,712.59	3,296,127,308.90
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-33,090,284.89			13,047,268.64		210,844,041.37		28,455,053.68	219,256,078.80
(一) 净利润							313,020,464.66		41,085,684.02	354,106,148.68
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							313,020,464.66		41,085,684.02	354,106,148.68
(三) 所有者投入和减少资本		-33,090,284.89							-83,715.11	-33,174,000.00
1. 所有者投入资本									29,526,000.00	29,526,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-33,090,284.89							-29,609,715.11	-62,700,000.00
(四) 利润分配					13,047,268.64		-102,176,423.29		-12,546,915.23	-101,676,069.88
1. 提取盈余公积					13,047,268.64		-13,047,268.64			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-88,156,800.00		-12,546,915.23	-100,703,715.23

4. 其他							-972,354.65			-972,354.65
(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										
(七) 其他										
四、本期期末余额	881,568,000.00	711,197,561.12			200,094,211.38		1,070,197,848.93		652,325,766.27	3,515,383,387.70

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	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									
(七) 其他									
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

法定代表人：纪向群 主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

母公司所有者权益变动表

2010 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			187,046,942.74		166,494,078.56	1,977,412,490.07
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			187,046,942.74		166,494,078.56	1,977,412,490.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					13,047,268.64		29,268,617.80	42,315,886.44
（一）净利润							130,472,686.44	130,472,686.44
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							130,472,686.44	130,472,686.44
（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					13,047,268.64		-101,204,068.64	-88,156,800.00
1. 提取盈余公积					13,047,268.64		-13,047,268.64	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-88,156,800.00	-88,156,800.00
4. 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								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	881,568,000.00	742,303,468.77			200,094,211.38		195,762,696.36	2,019,728,376.51

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	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. 对所有者（或股东）的分配							-79,341,120.00	-79,341,120.00
4. 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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
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

法定代表人：纪向群 主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

**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两家，分别为苏州新港天都商业发展有限公司和苏州苏迪旅游度假开发有限公司，两家公司均系 2010 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
苏州新港天都商业发展有限公司	485.85	-14.15
苏州苏迪旅游度假开发有限公司	1,200.00	

苏州新区高新技术产业股份有限公司

董事长：纪向群

二〇一一年三月十六日