

苏州新区高新技术产业股份有限公司

2011 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。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 公司年度财务报告已经立信会计师事务所有限公司审计并被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

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

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 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年		本年比上年增减 (%)	2009 年
		调整后	调整前		
营业总收入	2,971,754,839.06	4,866,752,028.52	4,844,659,732.11	-38.94	3,117,321,404.86
营业利润	441,156,953.08	467,179,535.08	459,004,639.74	-5.57	321,949,575.41
利润总额	448,265,683.39	474,585,047.80	467,161,694.75	-5.55	329,861,283.70

归属于上市公司股东的净利润	258,092,997.68	317,618,654.58	313,020,464.66	-18.74	209,946,457.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	252,746,135.08	301,673,395.70	301,673,395.70	-16.22	205,001,174.52
经营活动产生的现金流量净额	-1,464,280,407.09	-1,208,366,060.23	-1,167,102,419.35	-21.18	1,100,416,870.65
	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
		调整后	调整前		
资产总额	15,579,788,517.39	13,946,143,980.09	13,888,615,636.11	11.71	13,074,611,775.08
负债总额	11,789,610,391.52	10,419,454,523.21	10,373,232,248.41	13.15	9,778,484,466.18
归属于上市公司股东的所有者权益	3,086,514,253.47	2,870,699,700.21	2,863,057,621.43	7.52	2,672,256,596.31
总股本	1,057,881,600.00	881,568,000.00	881,568,000.00	20.00	881,568,000.00

3.2 主要财务指标

	2011 年	2010 年		本年比上年增减 (%)	2009 年
		调整后	调整前		
基本每股收益 (元 / 股)	0.2440	0.3603	0.3551	-32.28	0.2382
稀释每股收益 (元 / 股)	0.2440	0.3603	0.3551	-32.28	0.2382
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.2440	0.3603	0.3551	-32.28	0.2382
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.2389	0.3422	0.3422	-30.18	0.2325
加权平均净资产收益率 (%)	8.64	11.43	11.46	减少 2.79 个百分点	8.11
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	8.47	10.85	11.04	减少 2.38 个百分点	7.92
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-1.38	-1.37	-1.3239	-0.98	1.2482
	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	2.9176	3.2564	3.2477	-10.40	3.0313
资产负债率 (%)	75.67	74.71		增加 0.96 个百分点	74.79

3.3 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	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-951,645.56	8,372,592.11	-1,219,661.98
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,959,621.07	9,361,027.94	9,391,958.89
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	2,082,499.32	7,231,019.57	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	407,635.95		

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	100,754.80	-476,565.04	-260,588.62
少数股东权益影响额	-2,505,748.05	-4,228,551.95	-988,498.21
所得税影响额	-1,746,254.93	-4,314,263.75	-1,977,927.07
合计	5,346,862.60	15,945,258.88	4,945,283.01

§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

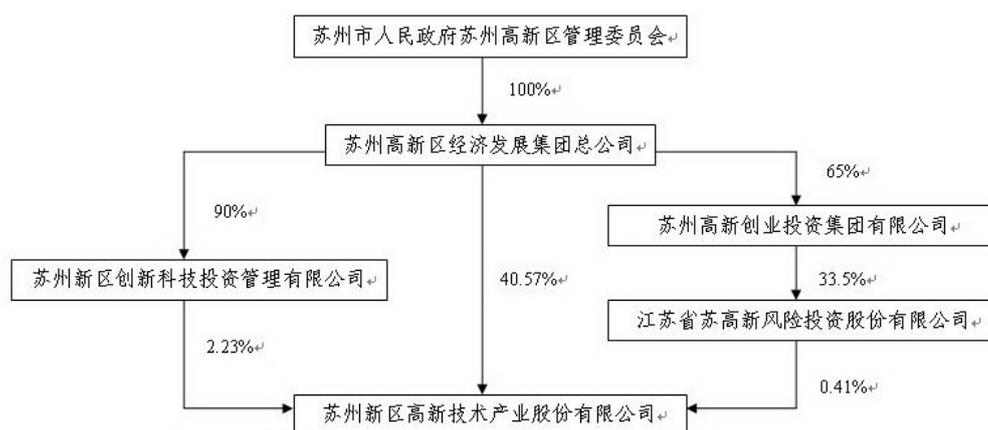
单位：股

		2011 年末（户）		本年度报告公布日一个月末（户）		
股东总数		107,966		103,241		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	比例 (%)	报告期内增减	期末持股数量	持有有限售条件股份数	质押冻结情况
苏州高新区经济发展集团总公司	国有法人	40.57	71,522,503	429,135,017	0	质押 214,567,508
苏州新区创新科技投资管理有限公司	国有法人	2.23	2,370,000	23,610,000	0	无
苏州市苏州新区乐星工商实业公司	未知	0.56	899,888	5,903,888	0	未知
苏州创元投资发展（集团）有限公司	未知	0.50	875,948	5,255,686	0	未知
中国工商银行股份有限公司—中海量化策略股票型证券投资基金	未知	0.44	4,683,428	4,683,428	0	未知
江苏省苏高新风险投资股份有限公司	未知	0.41	720,000	4,320,000	0	未知
中信证券—建行—中信证券股债双赢集合资产管理计划	未知	0.35	3,700,000	3,700,000	0	未知
刘志平	未知	0.32	3,395,797	3,395,797	0	未知
兴业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.22	2,318,799	2,318,799	0	未知
黄学明	未知	0.21	2,238,354	2,238,354	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	429,135,017			人民币普通股		
苏州新区创新科技投资管理有限公司	23,610,000			人民币普通股		
苏州市苏州新区乐星工商实业公司	5,903,888			人民币普通股		
苏州创元投资发展（集团）有限公司	5,255,686			人民币普通股		
中国工商银行股份有限公司—中海量化策略股票型证券投资基金	4,683,428			人民币普通股		
江苏省苏高新风险投资股份有限公司	4,320,000			人民币普通股		
中信证券—建行—中信证券股债双赢集合资产管理计划	3,700,000			人民币普通股		
刘志平	3,395,797			人民币普通股		
兴业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,318,799			人民币普通股		
黄学明	2,238,354			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。

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

苏州新区高新技术产业股份有限公司



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

1、公司总体经营情况回顾

(1) 经营环境分析

2011 年，房地产行业面临的形势严峻，经历了起步以来最为严厉的市场、政策环境，行业洗牌加剧，商业运营模式调整加速，分化与整合的趋势确立。

公司管理层认为：房地产行业长期高速发展周期已经改变，取而代之的是中长期的调整，房地产行业将步入市场平均利润时代，但在国家“扩内需、稳增长”的政策基调下房地产产业链与经济的紧密关系使得调控政策会有所微调，限购、限价、限贷政策会出现结构性的调整，调控的目标不仅仅是价格回归合理，更重要得是实现房地产市场长期、稳定、健康发展。房地产行业调控下的分化与整合，有利于整个行业的长期健康发展。房地产企业需要重新审视自身的商业运营模式，并结合自身优势实施转变，苏州高新将积极借助行业的调整期实施战略的调整，通过发展模式创新，内外兼修，为公司转型升级、快速发展创造条件。

(2) 公司总体经营情况回顾

2011 年, 是公司转型发展、创新发展的一年, 在行业调整中积蓄力量、主动转变, 实施战略调整, 积极整合内部资源、创新扩张模式、优化产品结构, 通过多产业经营、多模式开发、多区域布局, 为公司稳步发展奠定基础。2011 全年, 公司实现营业收入 29.72 亿元, 同比下降 38.94%; 实现利润总额 4.48 亿元, 实现归属母公司净利润 2.58 亿元, 比去年同期分别下降 5.55%, 18.74%。

(3) 房地产业

2011 年, 公司审时度势, 转变发展思路, 立足苏州区域, 适度异地扩张, 谋求产品结构、区域分布, 在建及储备项目的合理布局。以消化项目存量为核心, 以加速项目周转手段, 以强化资金管理为保障, 最大程度减弱行业调控带来的风险。开发方面, 公司全年各类房地产项目施工面积 233.3 万平方米, 其中商品房 150.8 万平方米, 动迁房 15.1 万平方米, 代建项目 39.8 万平方米, 经营性物业 27.6 万平方米; 施工面积中含年内新开工面积 86.1 万平方米, 其中商品房 71.6 万平方米, 经营性物业 14.5 万平方米。销售方面, 全年实现商品房合同销售面积 21.5 万平方米、合同销售收入 18.8 亿元, 分别同比下降 41.07%、37.62%, 平均销售单价比去年同期增长 5.89%。结转方面, 全年共结转各类房地产项目面积 32.37 万平方米, 其中含动迁房 6.33 万平方米, 结转各类房地产销售收入 24.65 亿元, 其中动迁房 1.16 亿元。

公司根据市场发展的变化, 及时调整了产品结构, 形成了普通与中高端互补, 开发与持有并举, 区内与区外同步的格局。截止 2011 年底, 公司储备项目面积达 280 万平方米; 其中, 普通住宅 211 万平方米, 出售型商业 22 万平方米, 持有型商业 27 万平方米; 其中苏州高新区内 137 万平方米, 区外 143 万平方米; 产品结构的优化、区域分布的均衡, 也进一步增强了公司抗风险能力。

2011 年, 公司谨慎拿地, 积极谋求土地储备方式的创新以降低成本。上半年, 获取徐州项目一期两地块, 占地 72.8 万方, 其中主题公园 45.1 万方, 住宅、商业规划可建面积分别为 25 万方。下半年, 下属子公司新建设在高新区中心区域内新增一块商业用地, 可建面积 4.4 万平方米。

以“旅游+商业+住宅”产业组合扩张的徐州项目开启公司新的发展模式, 徐州项目规划方案已通过专家论证, 先期建设的水上世界和儿童世界已经开工, 预计 2012 年内正式对外营业, 住宅项目于 2012 年上半年开工, 力争年内实现预售。

自清山酒店以及天都商贸中心开业以来, 公司持有性物业经营规模逐渐扩大, 现有处于租赁经营的持有性物业 30 万平方米, 2011 年全年租金收入超 1 亿元。在建和待建的持有性物业 27 万方, 其中狮山广场一期狮山日航五星级酒店项目已完成地下工程, 将于 2013 年开业, 狮山广场二期大型购物中心招商工作正在进行。

(4) 基础设施经营及旅游业

公司基础设施经营产业赢利水平持续提升。全年污水处理量及污泥处置量均有较大增加, 分别

达到 5,180 万吨及 41,600 立方米，污水处理收费标准提高了 15.6%，主营业务收入近 1 亿元，实现营业利润 1,700 余万元。污水公司通过管理创新，实现了有效的成本控制，部分扩建和提标改造工程的投入使用，使污水处理能力和效率得到明显提高。

2011 年，伴随着温泉世界的开业，以及对水上世界股权的收购，苏州乐园欢乐、水上、儿童、湿地、温泉五大世界齐集亮相，使苏州乐园成为了一个满足全年各年龄段、全天候旅游需求、具备多元化的旅游休闲要素的综合体。其主题游乐、主题商业、主题演艺、主题环艺及与之相配套的游客服务设施和管理维护设施得到进一步深化，围绕市场、围绕游客的旅游服务体验价值得到进一步体现。苏州乐园全年累计共接待游客超过 218 万人次，游乐项目总收入 2.36 亿元，同比增长 29.08%。

(5) 股权投资

公司参股股权投资企业共 9 家，含新增参股投资企业一家，主要涉及基础设施经营产业、金融业及与房地产相关联产业。全年实现投资收益 1,571 万元。

报告期内，公司于 2011 年 4 月出资 1,800 万元参股投资南京金埔园林建设发展有限公司，占其 7.5% 股份，2012 年 3 月金埔园林引入新的战略投资者，估值提升了一倍，二次增资扩股后公司占其 6.25% 股份，金埔园林于 2011 年 8 月完成股份制改造，公司资本实力及经营业绩大幅提升，并启动上市计划。公司参股的东吴证券于 2011 年 12 月 12 日在上交所上市，公司持有 500 万股，持有成本 3 元/股，已经获取较好的资本溢价。公司参股的中新开发、江苏银行的上市进程亦在积极推进中。

2011 年，“新三板”扩容，苏州高新区作为首批国家级高新技术开发区备受市场关注，公司借助大股东旗下创投集团的资源优势、人才优势，抓住国家对新兴产业的扶持政策，与苏高新创投集团共同发起设立了规模为 3.8 亿元的融联创业投资企业（有限合伙），公司作为主要出资人承诺出资 1 亿元。融联产业基金主要投资新一代信息产业，并以早中期创新型企业为主，该基金已经在 2011 年获得国家、江苏省、苏州市三级政府各出资 5,000 万元的承诺，计划分三年出资到位，并将于 2012 年 3 月底前首次出资 30% 的资金到位，开始正式运作。同时公司出资 200 万元作为该项基金的管理人苏州高新创业投资集团融联管理有限公司 40% 的股东，共同参与基金的管理，正式向“创投”产业延伸。

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	256,501.30	162,674.61	36.58	-43.54	-50.85	9.43
旅游服务	23,567.38	10,040.42	57.40	29.08	37.08	-2.48

基础设施经营	9,994.36	6,381.28	36.15	6.87	7.28	-0.24
--------	----------	----------	-------	------	------	-------

(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	280,817.66	-40.38
扬州地区	16,357.82	4.70

(3) 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	期末余额	年初余额	增减(%)
货币资金	726,078,002.52	1,594,888,027.91	-54.47
其他应收款	178,075,373.22	290,654,219.45	-38.73
投资性房地产	1,401,035,936.79	418,924,333.76	234.44
在建工程	301,095,915.84	224,067,292.16	34.38
无形资产	484,891,414.12	140,526,188.95	245.05
应付票据	50,000,000.00	224,000,000.00	-77.68
应交税费	74,161,218.66	213,453,318.81	-65.26
应付利息	89,930,179.64	17,075,485.15	426.66
其他应付款	532,196,647.09	1,818,147,730.00	-70.73
银行借款	5,995,500,000.00	4,143,330,137.00	44.70
长期应付款	1,211,104,329.89	198,123,814.44	511.29

说明:

报告期内,因投入房地产项目开发,“货币资金”期末余额减少;代建工程项目的完工结转降低了“其他应收款”的期末余额;经营性物业(天都商贸)的完工结转使“投资性房地产”大幅增加;徐州项目获取土地和开工建设加大了期末“在建工程”和“无形资产”的总量;

报告期内,因兑付到期银行票据和完税入库的原因,使得“应付票据”和“应交税费”期末余额减少;归还股东借款减少了“其他应付款”期末余额;报告期内增加了银行贷款、新增了信托融资并且预提了利息但尚未到支付期,使得“银行借款”、“长期应付款”和“应付利息”的期末余额同时增加。

(4) 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	本期金额	上期金额	增减(%)
营业收入	2,971,754,839.06	4,866,752,028.52	-38.94
营业成本	1,841,233,485.75	3,482,412,452.26	-47.13
营业税金及附加	247,525,628.36	542,801,438.68	-54.40
管理费用	163,028,976.23	127,721,470.90	27.64
财务费用	116,964,466.52	88,356,396.21	32.38

说明:

受国家房地产调控和融资紧缩政策的影响,报告期内公司房地产合同销售下降,致使“营业收入”、“营业成本”和“主营业务税金及附加”同比下降,财务费用同比上升;因合并报表范围扩大

和新增项目等因素使“管理费用”相应增加。

(5) 现金流量构成情况说明

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	增减(%)
投资活动现金流量净额	-575,157,820.31	-61,019,197.66	-842.585
筹资活动现金流量净额	1,208,127,195.55	315,449,820.25	282.9855

说明：

报告期内，公司工程项目投入增加，其中徐州项目投入 3.6 亿元，使得“投资活动现金净流量”同比减少；同时因房地产销售下降，资金缺口主要靠融资来解决，故“筹资活动现金净流量”同比增加。

(6) 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 2011 年 12 月 31 日，该公司总资产 943,600.08 万元，2011 年实现主营业务收入 170,803.09 万元，实现营业利润 27,679.18 万元，实现净利润 17,762.73 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 2011 年 12 月 31 日，该公司总资产 374,009.76 万元，2011 年实现主营业务收入 99,468.05 万元，实现营业利润 14,424.15 万元，实现净利润 9,262.93 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 2011 年 12 月 31 日，该公司总资产 274,209.48 万元，2011 年实现主营业务收入 67,236.49 万元，实现营业利润 8,383.77 万元，实现净利润 6,271.94 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 2011 年 12 月 31 日该公司总资产 153,894.76 万元，2011 年实现主营业务收入 24,440.35 万元，实现营业利润 3,625.14 万元，实现净利润 2,641.78 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 2011 年 12 月 31 日，该公司总资产 98,547.22 万元，2011 年实现主营业务收入 10,111.67 万元，实现营业利润 1,705.69 万元，实现净利润 1,319.57 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 2011 年 12 月 31 日，该公司总资产 19,921.93 万元，2011 年实现主营业务收入 26,782.80 万元，实现营业利润 6,279.90 万元，实现净利润 4,775.65 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 2011 年 12 月 31 日，该公司总资产 71,443.63 万元，2011 年实现主营业务收入 1,733.05 万元，实现营业利润-2,572.38 万元，实现净利润-2,577.38 万元；
- 苏州高新（徐州）投资发展有限公司系本公司全资子公司，注册资本 8 亿元人民币，公司直接持有其 100% 的股权，该公司经营范围：项目投资及咨询；旅游资源开发；游乐场所管理服务；土木工程建筑施工；房屋中介代理。至 2011 年 12 月 31 日，该公司总资产 169,603.15 万元，2011 年实现主营业务收入 0.00 万元，实现营业利润-593.75 万元，实现净利润-567.52 万元；

(7) 房地产项目情况汇总表

开发主体/ 权益比例	宗地编号/ 项目名称	地块位置	地块面积/ 总建筑面积(m ²)	剩余可售、可经营面积 (m ²)	土地总价/ 楼面单价(元)	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	225,648	2,653	97,435/2,539	高层住宅	已完工	
	天都花园二期		191,800	8,992		小高层住宅	已完工	
	天都商贸中心		225,648	-		综合商场	持有性物业, 苏州美罗、日本泉屋百货均已开业	
	天都大厦		190,924	114,692		写字楼	地下部分在建	
	名墅花园/名墅东苑	鸿福路南、大同路北/312 国道西、马墩路东	-	1,395	-	高层、联排、多层	已完工	
	扬州名兴花园	扬州开发路南、润扬路东	171,874 280,000	7,048	-	配套商铺	已完工	
	扬州名仕花园一期	文汇西路与百祥交叉口东北角	52,111	24,741	39,604/4,006	高层住宅	已完工	
	扬州名仕花园二期		98,867	47,000			在建在售	
	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	421,427	213,072	122,635/1,348	多层、高层住宅	在建在售	
	天城花园二期		921,628	296,218			高层住宅	未开工
	天城花园三期			352,456			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	125,392 243,249	243,249	133,200/5,474	住宅、商业	准备开工, 住宅 23.2 万平方米, 商业 1.1 万平方米	
新创/ 100%	理想城商业中心	高新区浒关分区长江路西、大新河南侧	305,478 488,765	7,791	56,200/1,150	配套商业	完工在售	
	理想城五期	高新区长江路西、312 国道南	17,224 25,836	12,247	4,723/1,828	高层住宅	完工在售	
	大河山一期	高新区开山河西、何山路北	163,505 163,505	11,754	35,971/3,242	多层、别墅	已完工	
	大河山二期	高新区华山路南、区间路西	86,022 67,020	67,020	38,710/3,242	低密度住宅/商业	在建, 2012 预售	
	苏地 2010-B-20	高新区横塘街道宝带西路	135,313	216,501	100,000/4,619	住宅	2012 年上半年开工	

		北、铁师路西	216,501					
	苏地 2011-B-81	高新区狮山街道信达光电东、玉山路南北两侧	23,688 44,062	44,062	25,904/5,879	商业	2012 年内开工	
永新/ 80.05%	东湖林语	工业园区星塘街西、苏胜路北	117,967 235,934	726	43,200/1,831	高层住宅	已完工	
	水秀坊	高新区科技城龙山路西、科研路北	124,840 124,840	4,783	19,725/1,580	别墅、公寓 高层	已完工	
	锦绣坊	高新区镇湖绣品街西展示中心北	30,049 24,039	3,210	5,100/2,122	别墅、商业	已完工, 剩余商业	
	秀郡	高新区科技城科北路、规划河道西	82,375 113,081	105,178	15,742/1,483	高层、多层住宅	在建在售	
	金都城	高新区浒关分区文昌路向北延伸段东、规划道路南	21,603 42,903	27,112	8,641/2,002	商业、办公	在建在售	
	龙池华府	高新区建林路西、马涧路延伸南段	86,742 52,155	50,305	40,500/7,765	低密度住宅	在建, 2012 年预售	
	太湖苏里		高新区镇湖规划路南、寺桥东街西	56,261	66,000	9,600/3,000	住宅	2012 年开工
			高新区镇湖街道寺桥东街西、规划道路北			3,577/2,750		
	大成郡一期	吴中区木渎镇金枫路西、苏福路北	111,304	113,000	97,000/3,530	高层住宅	在建	
大成郡二期	274,778		126,000					
永华 51%	荣尚花园	高新区通安镇华金路南、西塘路西	52,406	78,609	8,490/1,080	住宅	完工在售	
	尚景世家	高新区通安镇华金路南、东唐路东	38,744	51,151	17,000/3,323	住宅/商业	在建	
苏迪旅游 100%	苏地 2006-G-49	高新区大同路北、马墩路西	15,518 23,277	23,000	2,328/1,000	宾馆商业	2012 年开工	
高新商旅	狮山广场	高新区狮山路北、长江路东	47,000	96,828	-	酒店	五星级酒店、公寓式酒店在建,	

60%			282,058				地下部分已完成
				98,941	-	商业	正在规划阶段
	青山宾馆	高新区东渚镇科普路南	46,947 23,473	23,473	-	宾馆	已开业, 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	24,952 24,000	11,568	-	综合商业	完工在售
徐州投资 100%	2011-28 号、 2011-9 号	徐州铜山区三环南路西南侧 地块、玉带河两侧	351,016	250,000	58,733	旅游、商业、住 宅	在建, 2012 年底预售
			376,765				
合计			-	2,800,775	-	-	-

公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

3、对公司未来发展的展望

(1) 区域、行业发展态势及机遇

2011 年是“十二五”规划的开局之年，苏州经济运行进入转型升级新阶段。苏州全年经济运行态势总体平稳，社会发展协调推进。全年全市实现地区生产总值突破 1 万亿元，实现地方一般预算收入超 1,100 亿元。2011 年，苏州全年完成房地产开发投资额 1,220 亿元，商品房新开工面积 2,100 万平方米，比上年下降 20.1%。销售方面，在限购政策调控下苏州全年住宅类成交 607 万平方米，增幅为 17.36%，扣除保障房住宅类商品房成交均价 11,245 元/平方米，上涨 5.26%。

苏州楼市依托经济的综合实力在调控政策下呈现了较强的抗跌性，苏州新兴产业的兴起、城市消费力的提升及服务业的迅速发展促进了刚性需求的形成，京沪高铁、沪宁城际、市内轨道交通的开通促进了以交通枢纽为核心的苏州区域次城市中心的形成，在苏州“一核四城”的发展格局下，东部综合商务城、西部生态科技城，南部滨湖新城和北部高铁新城将加快建设步伐，新城的突起将给区域房地产市场带来发展空间。尤其是 2012 年 5 月苏州地铁 1 号线开始正式运营将给沿线的房地产项目和旅游市场带来新的契机。

公司所处苏州高新区经过 20 年的发展，新兴产业工业产值过千亿，外资企业超过 1500 多家，长期居住人口超过 60 万人，成为人口导入的新城区、自主创新的示范区和高新技术产业基地。公司在区域 258 平方公里的开发与建设中扮演着重要的角色，42 平方公里苏州西部生态城建设、沪宁城际新区站带来的北部新城开发、以狮山路为核心的商贸群突起将给公司持续发展提供保障，区域新兴产业、高科技研发企业的高速发展、规模发展给公司最大分享新三板试点扩容创造发展空间，从而做强做大创投产业。

(2) 新年度经营计划

2012 年，公司以“向整合优势资源，积极走出去，做优秀的综合城市运营商”为发展战略，继续强化综合开发运营模式，进一步调整产业结构、调整房地产产品结构，以转型促发展，继续推动“旅游+商业+住宅”组合扩张的发展模式，着力整合房地产、旅游等优势产业，大力发展“旅游地产”、“商业地产”，依托旅游文化产业优势，不断提升品牌效应，积极培育商业运营能力，做大持有性物业规模。商品房开发业务加速存货的周转，2012 年公司各类房地产项目施工面积达 270 万平方米，其中商品房 206 万平方米，经营性物业 21 万平方米，代建项目 43 万平方米。其中全年计划新开工面积 93 万平方米，主要为商品房 83 万平方米，重点开发项目主要有新港马运路地块、新港吴江天城花园、新创苏地 2010-B-20 地块、永新镇湖苏里、徐州置地住宅地块。苏州乐园进一步延伸旅游经营产业链，将在欢乐

世界、温泉世界附近利用原有房产设施改造和新增房产,投资建设宜必思(浒关店、乐园店)两个经济型酒店,并于 2012 年内实现对外营业,同时加快推进苏迪宾馆的建设步伐,以形成新的收入增长点。

公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

5.2 主营业务分行业、产品情况表: 请见前述 5.1

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明: 请见前述 5.1

§ 6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明

与上年度相比本年度新增合并单位 8 家,明细如下:

1、本年度公司新设 5 家子公司,分别为:苏州高新(徐州)投资发展有限公司、苏州高新(徐州)商旅发展有限公司、苏州高新(徐州)置地有限公司、苏高新(徐州)置业有限公司、苏州乐园温泉世界有限公司。

2、本年度公司同一控制下企业合并 3 家公司,分别为:苏州乐园水上世界有限公司、苏州市苏迪旅游用品有限公司、苏州乐园旅行社有限公司。