

# SND

# 苏州高新

苏州新区高新技术产业股份有限公司

2012 年年度报告

(证券代码: 600736)



二〇一三年三月

## 重要提示

一、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、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、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本年度拟以 2012 年 12 月 31 日总股本 105,788.16 万股为基数，每 10 股派发现金红利 0.52 元(含税)，合计分配 5,500.98 万元。本分配议案尚需经公司 2012 年度股东大会审议批准后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

八、公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

# 目录

第一节 释义及重大风险提示 .....	1
第二节 公司简介 .....	2
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	4
第四节 董事会报告 .....	5
第五节 重要事项 .....	21
第六节 股份变动及股东情况 .....	24
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	28
第八节 公司治理 .....	33
第九节 内部控制 .....	35
第十节 财务报告 .....	36
第十一节 备查文件目录 .....	51

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司/苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司
苏高新集团/控股股东	指	苏州高新区经济发展集团总公司
苏州新区管委会	指	苏州市人民政府苏州高新区管理委员会
苏州高新区	指	苏州国家高新技术产业开发区
报告期	指	2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日
新港建设	指	苏州新港建设集团有限公司
新创建设	指	苏州新创建设发展有限公司
永新置地	指	苏州永新置地有限公司
苏州乐园	指	苏州乐园发展有限公司
高新商旅	指	苏州高新商旅发展有限公司
高新污水	指	苏州高新污水处理有限公司
金粉公司	指	苏州钻石金属粉有限公司
徐州投资	指	苏州高新（徐州）投资发展有限公司
CSSD	指	中新苏州工业园区开发有限公司
华泰柏瑞	指	华泰柏瑞基金管理有限公司
江苏银行	指	江苏银行股份有限公司
东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
南京金埔	指	南京金埔园林股份有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	江苏竹辉律师事务所

### 二、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的政策风险、行业风险、经营风险和财务风险等，请查阅“第四节 董事会报告”中董事会关于公司未来发展的讨论与分析中关于“可能面对的风险因素及对策”部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

公司的中文名称	苏州新区高新技术产业股份有限公司
公司的中文名称简称	苏州高新
公司的外文名称	SUZHOU NEW DISTRICT HI-TECH INDUSTRIAL CO.,LTD
公司的外文名称缩写	SZNH
公司的法定代表人	纪向群

### 二、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

### 三、基本情况简介

公司注册地址	江苏省苏州市新区运河路 8 号
公司注册地址的邮政编码	215011
公司办公地址	江苏省苏州市高新区狮山路 35 号金河国际大厦 25 楼
公司办公地址的邮政编码	215011
公司网址	http://www.sndht.com
电子信箱	szgx600736@c-snd.com

### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海证券交易所

### 五、公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A 股	上海证券交易所	苏州高新	600736

### 六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况：公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引: 公司首次注册情况详见 2010 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况: 公司上市以来主营业务未发生变化, 主营业务为房地产开发及基础设施经营。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况: 公司上市以来控股股东未发生变化, 为苏州高新区经济发展集团总公司, 截止 2012 年 12 月 31 日, 控股股东持有 429,135,017 股, 占公司总股本的 40.57%。

## 七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼
	签字会计师姓名	唐国骏
		蒋承毅

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年	
				调整后	调整前
营业收入	2,771,128,375.82	2,971,754,839.06	-6.75	4,866,752,028.52	4,844,659,732.11
归属于上市公司股东的净利润	182,849,292.25	258,092,997.68	-29.15	317,618,654.58	313,020,464.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	166,110,634.59	252,746,135.08	-34.28	301,673,395.70	301,673,395.70
经营活动产生的现金流量净额	-264,702,588.95	-1,464,280,407.09	81.92	-1,208,366,060.23	-1,167,102,419.35
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	3,250,383,420.08	3,086,514,253.47	5.31	2,870,699,700.21	2,863,057,621.43
总资产	18,167,398,276.87	15,579,788,517.39	16.61	13,946,143,980.09	13,888,615,636.11

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年	
				调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.1728	0.2440	-29.18	0.3603	0.3551
稀释每股收益 (元 / 股)	0.1728	0.2440	-29.18	0.3603	0.3551
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.1570	0.2389	-34.28	0.3422	0.3422
加权平均净资产收益率 (%)	5.78	8.64	减少 2.86 个百分点	11.43	11.46
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	5.25	8.47	减少 3.22 个百分点	10.85	11.04

#### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年	2011 年	2010 年
非流动资产处置损益	-20,494.77	-951,645.56	8,372,592.11
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	25,327,565.99	7,959,621.07	9,361,027.94
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	-10,780.32	407,635.95	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,797,429.71	100,754.80	-476,565.04
少数股东权益影响额	-4,808,303.73	-1,746,254.93	-4,314,263.75
所得税影响额	-6,546,759.22	-2,505,748.05	-4,228,551.95
合计	16,738,657.66	5,346,862.60	15,945,258.88

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### (1) 总体经营情况回顾

2012 年,公司在房地产行业调整、银行信贷结构调整的经营环境下,结合市场变化和企业经营实际,实施战略调整。通过区域布局调整、产业资源整合、产业组合扩张、产品结构优化等措施,以及强化营销手段、创新融资方式、完善内部控制、精细化管理模式等工作,不断提高经营效率与效益,降低经营风险与成本,应对外部环境的不利影响,确保公司健康平稳发展。2012 年全年公司实现主营业务收入 27.71 亿元,比去年同期下降 6.75%;利润总额 2.96 亿元,实现归属母公司净利润 1.83 亿元,分别比去年同期下降 33.99%, 29.15%。

#### (2) 房地产业

公司紧跟政策和市场的变化,建立快速反应机制,及时调整开发节奏及住宅产品结构,增加中小户型比例,优先推动符合政策导向的项目。公司全年各类房地产项目施工面积 204.30 万平方米,同比降低 12.43%;其中商品房 140.68 万平方米,同比降低 6.71%,持有型物业 28.66 万平方米,代建项目 34.96 万平方米。全年新开工面积 74.10 万平方米,其中商品房 59.40 万平方米、持有型物业 14.35 万平方米。

公司把握市场“慢复苏”的趋势,加速刚需住宅的推盘力度,下半年普通住宅新推面积为 16.80 万平方米。全年商品房预售面积完成 23.36 万平方米,实现预售收入 19.62 亿元,同比分别增长 8.71%、4.05%;其中,普通住宅面积占比 87.22%,普通住宅占比比去年同期有所上升。综合销售单价比去年下降 4.28%,其中普通住宅单价下降 5.11%。结转方面,全年共结转各类房地产项目面积 30.86 万平方米,同比下降 4.66%,结转项目全部为商品房。

在房地产产业转型发展上继续加大商业地产的开发力度,加快持有型商业物业的建设步伐。公司首个大型持有型商业物业“天都商贸中心”内两大主力店“美罗商城”及“日本泉屋百货”已经开业,持有型商业物业开始为公司贡献营收。高新商旅与金鹰商贸公司合作的“苏州高新金鹰商业广场”处于前期建设准备阶段。在商业项目开发上,适度开发不受限购影响的住宅配套商业及综合写字楼,优先建设商住兼备的项目,通过开发产品结构的丰富,应对城市住宅限购政策影响。

公司通过市场竞拍新增徐州项目第三块地,新增商业开发建筑面积 15 万平方米。截止报告期末,徐州项目已获得地块地产部分规划可售面积 48.20 万平方米,其中住宅 30.57 万平米,商业 17.63 万平方米。

截止报告期末,公司在售、在建、拟建项目建筑面积 244.78 万平方米;其中,住宅 201.76 万平方米,商业 43.02 万平方米;在保证公司今后持续开发的前提下,调整土地储备策略,促进产品结构更加



优化、区域分布更加均衡，进一步增强公司的抗风险能力。

### (3) 基础设施开发与经营

公司基础设施经营业主要以水务、热电、物流为代表，污水公司全年完成污水处理量 5,309 万吨，同比增长 2.55%，实现营业收入 9,859 万元。公司投资比例 30.31% 的苏州华能热电实现净利润 3,675 万元，投资比例 40% 的苏州高新物流实现净利润 1,080 万元。公司基础设施开发主要为动迁房建设及代建业务，报告期内代建项目施工面积 34.96 万平方米，主要有科技大厦二期、马涧一期、学府中学、康佳项目以及白马涧项目等，公司全年实现代建管理费收入 1,928.79 万元。

### (4) 旅游业

报告期内公司确定以同比例增资方式对苏州乐园实施 1 亿元增资，增资后，苏州乐园将进行旅游项目的改造，同时加大对区内旅游资源及服务行业的整合，以满足全年龄段、全天候、全年候旅游需求，形成一个多元化的旅游休闲综合体。2012 年全年苏州乐园旗下旅游项目共接待游客 225 万人次，同比增长 7%，完成营业收入 2.7 亿元，同比增长 8%。温泉世界完成首个全年度的经营期，实现营业收入 1,300 万元。继向湿地公园输送管理后，2012 年苏州乐园继续推进管理输出，受托区内白马涧生态园风景区的运营管理。为了实现旅游与服务行业的资源共享，延伸旅游产业链，提升旅游的附加值和二次消费增值收入，公司积极尝试五大世界等旅游资源与旗下酒店进行联合营销模式。高新商旅首个酒店项目清山酒店 2012 年全年营收 2,276 万元，目前正加紧酒店的二期规划建设；狮山广场一期五星级酒店工程顺利推进，预计 2013 年下半年营业；由苏州乐园投资、法国雅高酒店管理集团管理的两家宜必思经济型酒店（浒关店、乐园店）开业运营，大同路苏迪宾馆筹备开工建设。

2012 年 7 月，徐州加勒比水上世界顺利开园，夏季入园客流 28 万人次，单日客流量最高峰值为 1.7 万人次，实现总收入 2,280 万元，儿童世界已进入建设阶段，将于 2013 年 9 月份开园，欢乐世界也在加紧设备选型和建设准备。

## (一) 主营业务分析

### 1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,771,128,375.82	2,971,754,839.06	-6.75
营业成本	1,814,146,316.35	1,841,233,485.75	-1.47
销售费用	181,173,155.42	160,284,226.99	13.03
管理费用	183,177,954.10	163,028,976.23	12.36
财务费用	37,469,513.04	116,964,466.52	-67.97
经营活动产生的现金流量净额	-264,702,588.95	-1,464,280,407.09	81.92
投资活动产生的现金流量净额	-448,706,284.04	-575,157,820.31	-21.99
筹资活动产生的现金流量净额	1,191,573,825.03	1,208,127,195.55	-1.37

## 2、收入

## 驱动业务收入变化的因素分析

公司受商品房限购政策影响，去年房地产销售量降低，致使今年商品房结算收入降低。本年度公司商品房累计结算面积同比下降 4.66%；结算单价同比下降 5.05%。两个因素导致本年度公司结转营业收入同比下降 6.75%。

## 3、成本

## (1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产业	土地成本	379,875,065.48		449,683,265.60		
	建安成本及配套	940,161,808.92		884,286,713.23		
	其他	173,842,590.24		157,031,853.97		
	出租成本	53,840,121.10		29,815,261.31		
	小计	1,547,719,585.74	85.31	1,520,817,094.11	82.60	1.77
旅游服务业	人员工资	60,590,078.23		47,824,191.45		
	水电能源	14,306,549.74		9,561,516.91		
	固定资产折旧	24,468,028.47		26,851,541.07		
	其他	26,254,454.06		16,166,950.25		
	小计	125,619,110.50	6.92	100,404,199.68	5.45	25.11
基础设施开发业	动迁房	0		105,674,548.44		
	道路开发工程	19,199,219.79		0		
	小计	19,199,219.79	1.06	105,674,548.44	5.74	-81.83
基础设施经营业	原材料	2,829,782.60		3,019,757.12		
	人员工资	9,585,447.75		8,447,175.79		
	水电能源	18,033,689.53		18,774,181.41		
	固定资产折旧	23,661,444.56		20,384,448.21		
	其他	18,738,672.26		13,187,197.80		
	小计	72,849,036.70	4.02	63,812,760.33	3.47	14.16
工业	原材料	40,417,689.11		42,813,461.81		
	人员工资	4,558,015.12		4,295,983.96		
	水电能源	2,934,212.92		2,441,552.22		
	固定资产折旧	849,446.47		719,405.52		
	小计	48,759,363.62	2.69	50,270,403.51	2.73	-3.01

说明：“基础设施开发业”，营业成本同比下降 81.83%，是由于上年度公司结算动迁房 63,274 平方米，而本年度无动迁房结算。

## 4、费用

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	同比增减 (%)
销售费用	181,173,155.42	160,284,226.99	13.03
管理费用	183,177,954.10	163,028,976.23	12.36
财务费用	37,469,513.04	116,964,466.52	-67.96
合计	401,820,622.56	440,277,669.74	-8.73

说明：本年度财务费用同比下降，是由于前期储备的土地开工投建，借款利息符合资本化条件所引起的。

## 5、现金流

单位：元

项目	2012 年度	2011 年度	增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-264,702,588.95	-1,464,280,407.09	81.92
投资活动产生的现金流量净额	-448,706,284.04	-575,157,820.31	-21.99
筹资活动产生的现金流量净额	1,191,573,825.03	1,208,127,195.55	-1.37
合计	478,165,874.93	-831,319,416.58	

说明：本年度经营活动现金流量净额增加，是因为房地产拍地付款减少所引起的。

## 6、其它

## 发展战略和经营计划进展说明

2012 年，公司以“做城市优秀综合运营商”为发展战略目标，整合优势产业资源，加快推进综合开发运营模式，在组合扩张的发展模式上，徐州彭城欢乐世界项目进展顺利，公司获取了低成本、大规模、高质量的土地资源储备，项目综合开发的起点也跃升到新的水平。公司将深入研究政府需求和市场、政策环境的变化，依托自身优势，不断探索商业模式的成功复制和综合开发模式再突破。

2012 年，公司各类房地产项目施工面积 204 万平方米，其中商品房 141 万平方米，受限购限贷的行业调控影响，公司调整了商品房开发节奏，全年实际开发量有所降低，主要为新港马运路地块二期、徐州置地住宅和商业，永新镇湖苏里等项目转入 2013 年度开工。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

## 1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售收入	2,180,384,668.57	1,493,879,464.64	31.49	-7.76	0.19	降 5.44 个百分点
房地产出租收入	109,677,260.77	53,840,121.10	50.91	55.58	80.58	降 6.79 个百分点
游乐服务收入	283,802,986.05	125,619,110.50	55.74	20.42	25.11	降 1.66 个百分点
公用事业污水处理收入	97,365,442.59	72,849,036.70	25.18	-2.58	14.17	降 10.97 个百分点
工业品销售收入	50,927,444.69	48,759,363.62	4.26	-5.53	-3.01	降 2.49 个百分点
基础设施开发收入	21,156,311.45	19,199,219.79	9.25	-81.82	-81.83	升 0.08 个百分点

## 报告期内公司主要开发项目进展表

竣工在售项目								
开发主体/权益比例	项目名称	地块位置	2012 年度销售面积(m <sup>2</sup> )	剩余未售面积(m <sup>2</sup> )	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	开发类型		
新港/ 84.94%	天都花园一期、二期	高新区长江路西、玉山路南	6,667	3,859	2,539	高层、小高层住宅		
	扬州名兴花园	扬州开发路南、润扬路东	2,675	4,374	728	住宅配套商业		
	扬州名仕花园一期	文汇西路与百祥交叉口东北角	8,980	15,625	4,006	高层住宅		
	名仕花园二期		17,973	26,707				
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	197	7,594	1,150	住宅配套商业		
	大河山一期	高新区开山河西、何山路北	6,773	4,066	3,242	多层、低密度住宅		
	大河山二期	高新区华山路南、区间路西	8,133	26,694		低密度住宅		
永新/ 80.05%	水秀坊	高新区科技城龙山路西、科研路北	3,985	1,466	1,580	低密度住宅、公寓、高层		
	锦绣坊	高新区镇湖绣品街西展示中心北	414	2,796	2,122	低密度住宅、商业		
	秀郡	高新区科技城科北路、规划河道西	27,269	77,616	1,483	高层、多层住宅		
	金都城	高新区浒关分区文昌路向北延伸段东、规划道路南	13,053	14,059	2,002	商业、办公		
永华 51%	荣尚花园	高新区通安镇华金路南、西塘路西	5,972	13,844	1,080	住宅		
钻石金粉 83.16%	钻石广场	高新区玉山路、塔园路交汇口	3,772	1,248	1,621	综合商业		
合计			105,863	199,948	剩余未售部分住宅 16.98 万 m <sup>2</sup> ，商业 3.01 万 m <sup>2</sup>			
在建在售项目								
开发主体/权益比例	项目名称	地块位置	地块面积/建筑面积(m <sup>2</sup> )	2012 年度销售面积(m <sup>2</sup> )	可售面积(m <sup>2</sup> )	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	开发类型	开发进度
新港/ 84.94%	天都大厦	高新区长江路西、玉山路南	27,000/146,893	-	113,397	2,539	写字楼	2014 年开始预售
	吴江天城花园一号地住宅	吴江经济开发区 227 省道复线西、长板路南、长安	109,579/247,589	59,891	153,181	1,348	多层、高层住宅	部分 2012 年底已交付，剩余 2013 年底交付

	一号地商业	路东、联杨路北		-	20,007		配套商业	2013 年 8 月预售, 2013 年底交付
	天之运花园一期	高新区枫桥街道太湖高架桥东、马运路两侧	43,305 /86,609	-	83,637	5,474	高层精装住宅	2013 年 5 月开始预售
新创/ 100%	宝带熙岸一期	高新区横塘街道宝带西路北、铁	135,313 /212,517	6,848	41,854	4,619	小高层住宅	2012 年 12 月预售, 2013 年底交付
	宝带熙岸二期	师路西		-	158,644			2012 年 12 月开工, 2013 年 11 月预售
永新/ 80.05%	龙池华府	高新区建林路西、马涧路延伸南段	86,742 /60,241	-	57,650	7,025	低密度住宅	2013 年 2 月预售
	大成郡一期	吴中区木渎镇金枫路西、苏福路北	111,304 /195,492	42,531	26,290	3,530	高层住宅	2012 年 9 月预售, 2013 年底交付
	大成郡二期			-	115,000			2012 年 12 月开工, 2013 年 10 月预售
永华 51%	荣华花园	高新区通安镇华金路南、东唐路东	38,744 /50,466	13,333	37,132	3,323	住宅	2012 年 11 月预售, 2014 年 3 月交付
合计			551,987 /999,807	122,603	806,792	可售面积中住宅 67.34 万 m <sup>2</sup> , 商业 13.34 万 m <sup>2</sup>		
拟开发项目								
开发主体/权益比例	项目名称	地块位置	地块面积 /建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注	可售面积(m <sup>2</sup> )	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	开发类型	开发计划
新港/ 84.94%	天城花园二号地	吴江经济开发区 227 省道复线西、	138,109 /301,776	含商业 5000 m <sup>2</sup>	296,218	1,348	多层、高层住宅、商业	2013 年 3 月开工
	天城花园三号地	长板路南、长安路东、联杨路北	173,738 /355,729	含商业 30002 m <sup>2</sup>	352,457			未定
	天之运花园二期	高新区枫桥街道太湖高架桥东、	72,669 /145,337	-	142,134	5,474	高层精装住宅	2013 年 4 月开工
	天之运花园商业	马运路两侧	9,419 /11,294	4 层商业中心	11,294		商业	未定
新创/ 100%	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 /55,911	两幢 3 层商业房, 五幢 10-11 层办公	44,062	5,879	商业、办公	2013 年 1 月开工

永新/ 80.05%	太湖苏里	高新区镇湖规划路南、寺桥东街西、划道路北	56,261 /45,008	两块地组成,受道路规划调整影响	36,111	2,928	低密度住宅	2013 年 3 月开工
	大成郡三期	吴中区木渎镇金枫路西、苏福路北	111,304 /76,792	-	76,792	3,530	高层住宅	2013 年开工
徐州投资 100%	2011-28 号、2011-9 号、2012-14 号	徐州三环南路西南侧地块、玉带河两侧	263,561 /275,074 99,378 /149,067	A、E 商住地块	244,014	500	住宅	2013 年 3 月一期 (14 万 m <sup>2</sup> ) 开工, 2013 年 8 月预售
				B 纯商业地块	149,067	750	商业	
			36,313 /61,732	D 纯住宅地块	61,732	500	住宅	未定
			合计		984,440 /1,477,720	-	1,441,149	可售面积中住宅 117.44 万 m <sup>2</sup> , 商业 26.67 万 m <sup>2</sup> -

持有型项目

开发主体/权益比例	项目名称	地块位置	地块面积/总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注	可经营面积 (m <sup>2</sup> )	开发类型	开发计划
高新商旅 60%	狮山广场日航酒店	高新区狮山路北、长江路东	18,562 /125,936	房间数量 477 间	95,138	五星级酒店	2013 年底开业
				-	30,798	公寓式酒店	
高新商旅 60%	青山宾馆二期	高新区东渚镇科普路南	22,061 /19,000	房间数量 140 间	19,000	经营性酒店	2013 年 5 月开工, 2014 年 6 月开业
苏州乐园 75%	苏迪酒店	高新区大同路北、马墩路西	15,518 /23,185	房间数量 301 间	23,185	经营性酒店	在建, 2014 年底开业
合计			56,141 /168,121	-	168,121		

2、主营业务分地区情况

单位: 元 币种: 人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
苏州	2,454,968,902.31	-12.58
扬州	293,360,313.00	79.34
徐州	22,799,160.51	同比新增

## (三) 资产、负债情况分析

## 1、资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	1,455,994,647.09	8.01	726,078,002.52	4.66	100.53
应收账款	267,456,727.79	1.47	165,822,184.97	1.06	61.29
预付款项	203,001,165.07	1.12	33,552,429.39	0.22	505.03
在建工程	440,532,559.46	2.42	301,095,915.84	1.93	46.31
短期借款	3,091,730,000.00	17.02	1,964,000,000.00	12.61	57.42
应付票据	253,927,814.63	1.40	50,000,000.00	0.32	407.86
一年内到期的非流动负债	3,464,772,858.72	18.62	706,422,433.40	4.53	390.47
长期借款	2,230,700,000.00	12.59	3,359,500,000.00	21.56	-33.60
长期应付款	640,331,127.16	3.67	1,211,104,329.89	7.77	-47.13

## 说明：

报告期内，因新增贷款放款时点集中年末，使货币资金期末余额比期初翻番；公司为盘活资产整体转让“外商服务中心”，部分款项尚未收回，使应收账款期末余额比期初增长；公司徐州文化旅游项目新增拍地预付土地款尚未办妥权证，使预付账款期末余额比期初大幅增长；在建项目增加投入，加大了期末在建工程总量。

报告期内，公司增加融资，期末借款总量比期初增加；同时由于部分长期负债明年即将到期，转入“一年内到期的非流动负债”核算，所以长期负债减少，流动负债增加。

## 2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

公司持有“东吴证券”股票 500 万股，2012 年 12 月 12 日之前处于限售期，公司“可供出售金融资产”账面价值采用估值方法计量，参考的主要指标有限售期、剩余期限、初始投资成本和估值当天市价。限售期满解禁后采用市值计量。

## (四) 核心竞争力分析

1、深耕区域市场能力。公司作为开发区背景上市公司，区域经济快速发展、产业转型给公司创造了很大的发展空间，公司旗下三家房地产开发公司均为苏州市房地产综合实力十强企业。公司作为国有控股的上市公司，与区域政府和控股股东有着密切的关联，在区域有着近二十年的开发经验，作为城市的建设者，在承接城市开发建设任务过程中培养了大量的人才，对区域规划的把握、对区域市场的准确判断以及在区域形成的地产品牌效应使公司能够最大程度分享区域经济发展带来的成果。

2、产业资源整合能力。公司产业涉足房地产、基础设施、旅游及金融股权投资等产业，产业资源

丰富，产业结构优化，产业协同效应显现。公司能够借助在区域的主导地位实现对各产业资源的整合，积极发挥“住宅+商业”、“开发+持有”、“地产+基础设施”、“旅游+服务业”、“区域开发+创投产业”等产业间资源互补和共享，从而实现公司整体收益。

3、旅游品牌输出能力。以苏州乐园为代表的旅游业经过 15 年运营，已经在长三角形成很高的品牌效应。苏州乐园通过整合旅游资源，结合服务业发展机遇，发展大旅游市场。具备了输出品牌、输出管理的能力，公司通过徐州项目的实施培育了旅游加商业加住宅组合开发、异地扩张的实力，助力公司未来规模发展和增强盈利空间。

4、融资创新和资金管控能力。公司在产业扩张的过程中，不断拓展融资平台的建设和加大资金管控的力度。与区域金融机构保持良好的合作互动，并不断探索金融创新产品的应用，以扩大融资规模和降低融资成本。公司把握政策机遇，充分利用资本市场以公司债及其它资产证券化的产品，拓宽融资渠道。公司通过自身设立的结算中心，加强资金的统筹管理，保证资金链的安全畅通，并有效地控制融资成本。

## （五）投资状况分析

### 1、对外股权投资总体分析

公司参股股权投资企业共 10 家，主要涉及基础设施经营产业、与房地产相关联产业及金融业。截止报告期末公司对外参股投资 4.36 亿元，2012 年实现投资收益 2,090 万元。

投资具有上市潜力的优质企业可以为公司创造较好的投资溢价，公司持有 500 万股的东吴证券股份已于 2011 年 12 月上市，2012 年 12 月解禁，公司持有成本为 3 元/股，可择机变现实现投资收益；公司参股的苏州中新开发集团、江苏银行、南京金埔园林均在上市进程中，其中江苏银行和金埔园林按最近一期增资扩股价格计价，公司所持股份已经获得资本增值。江苏银行、中新开发集团（CSSD）年内投资收益分别达 535 万元、280 万元；公司参股的华泰柏瑞基金管理公司年内获批发行了沪深 300 ETF 基金，大幅提升了基金管理规模，达到 400 亿元，在基金行业的知名度和竞争实力大幅上升。

2012 年，公司发起设立的 3.8 亿融联创业投资基金的起步之年，首期 1.14 亿元 2012 年初出资到位，年内陆续完成基金及管理公司的筹备成立、机构设置、制度建设等各项工作。本着“广泛积累、稳健投资”的原则，2012 年全年基金管理团队累计接触、洽谈、调研项目 120 余个，实施两个项目的投资。融联基金作为国家发改委扶持的江苏省内第一支新兴产业创投计划参股基金，将严格履行基金契约，以树立专项产业基金投资标杆为目标，规范运作。借助“新三板”扩容的契机，管理团队深入研究区域科技创新载体，把握历史机遇期，寻求创业投资基金的大跨度发展。



## (1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601555	东吴证券	15,000,000	0.33	40,300,000	0	24,207,142.86	可供出售金融资产, 资本公积	长期股权投资
合计		15,000,000	/	40,300,000		24,207,142.86	/	/

## (2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
华泰柏瑞基金	4,000,000	5,000,000	2	4,000,000	0	0	长期股权投资	长期股权投资
江苏银行	71,700,000	66,857,360	0.91	71,700,000	0	0	长期股权投资	长期股权投资
合计	75,700,000	71,857,360	/	75,700,000			/	/

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况：报告期内公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况：报告期内公司无委托贷款事项。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况：报告期内无其他投资理财及衍生品投资事项。

3、募集资金使用情况：报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 4、主要子公司、参股公司分析

## 控股公司：

- 徐州投资，注册资本 100,000 万元人民币，公司持有其 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 2012 年 12 月 31 日，该公司总资产 172,872.64 万元，2012 年实现主营业务收入 2,279.92 万元，实现营业利润-1,396.97 万元，实现净利润-1,394.50 万元；
- 新港建设，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 2012 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,043,262.62 万元，2012 年实现主营业务收入 171,442.30 万元，实现营业利润 13,283.34 万元，实现净利润 12,326.31 万元；
- 新创建设，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 2012 年 12 月 31 日，该公司总资产 323,615.79 万元，2012 年实现主营业务收入 54,684.00 万元，实现营业利润 9,897.17 万元，实现净利润 6,165.42 万元；
- 永新置地，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 2012 年 12 月 31 日，该公司总资产 419,687.00 万元，2012 年实现主营业务收入 79,636.36 万元，实现营业利润 8,092.85 万元，实现净利润 7,444.49 万元；

- 苏州乐园, 注册资本 2,400 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 2012 年 12 月 31 日, 该公司总资产 165,789.08 万元, 2012 年实现主营业务收入  
26,804.02 万元, 实现营业利润 1,867.89 万元, 实现净利润 1,415.29 万元;
- 高新污水, 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 2012 年 12 月 31 日, 该公司总资产 114,755.00 万元, 2012 年实现主营业务  
收入 9,878.9 万元, 实现营业利润 273.51 万元, 实现净利润 285.32 万元;
- 金粉公司, 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 2012 年 12 月 31 日, 该公司总资产 33,939.31 万元, 2012  
年实现主营业务收入 12,918.23 万元, 实现营业利润 1,041.76 万元, 实现净利润 861.88 万元;
- 高新商旅, 注册资本 50,000 万元人民币, 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 2012 年 12 月 31 日, 该公司总资产 140,427.70 万  
元, 2012 年实现主营业务收入 2,355.56 万元, 实现营业利润-2,722.39 万元, 实现净利润-2,692.89  
万元;

#### 参股公司:

- 中外运高新物流苏州有限公司, 注册资本 1,957 万美元, 公司直接持有其 40% 的股权, 该公司经营  
范围: 运输、仓储、装卸、国际货物运输代理。至 2012 年 12 月 31 日, 该公司总资产 36,784.70 万  
元, 2012 年实现主营业务收入 4,070.50 万元, 实现营业利润 1,116.13 万元, 实现净利润 1,080.40 万  
元;
- 苏州新区新宁自来水发展有限公司, 注册资本 18,298.59 万元人民币, 公司直接持有其 25% 的股权,  
该公司经营范围: 城市用生产、生活及市政自来水供应。至 2012 年 12 月 31 日, 该公司总资产 85,037.89  
万元, 2012 年实现主营业务收入 11,035.69 万元, 实现营业利润-1,291.84 万元, 实现净利润-789.25  
万元;
- 苏州华能热电有限责任公司, 注册资本 24,000 万元人民币, 公司直接持有其 30.31% 的股权, 该公  
司经营范围: 火力发电, 蒸汽生产。至 2012 年 12 月 31 日, 该公司总资产 73,203.09 万元, 2012 年  
实现主营业务收入 49,112.46 万元, 实现营业利润 4,293.23 万元, 实现净利润 3,508.85 万元。

#### 5、非募集资金项目情况

##### (1) 全资子公司苏州高新(徐州)投资发展有限公司投资设立全资子公司苏州高新(徐州)商贸 发展公司

2012 年 3 月 26 日, 经公司六届董事会第十八次会议审议通过, 授权徐州公司投资设立全资子公司  
苏州高新(徐州)商贸发展公司(简称“徐州商贸”), 负责徐州项目商业综合体的投资建设、招商、运

营和管理, 注册资本 1 亿元人民币, 全部以现金出资。目前徐州商贸公司已经完成出资及工商登记等事宜。

### (2) 下属子公司高新商旅发起设立苏州高新金鹰商业广场有限公司

2012 年 8 月 16 日, 经公司第六届董事会第二十次会议审议通过, 决定授权下属子公司高新商旅与金鹰国际商贸集团(中国)有限公司(简称“金鹰国际”)共同发起设立苏州高新金鹰商业广场有限公司(简称“金鹰广场公司”), 金鹰广场公司注册资金为 62,143 万元人民币, 其中高新商旅以持有原狮山广场二期项目土地以评估价实物出资 43,500 万元, 股权比例为 70%; 金鹰国际全部以现金出资 18,643 万元, 股权比例为 30%; 成立的金鹰广场公司主要负责苏州高新金鹰广场的开发、建设与运营。目前金鹰广场公司已经完成出资及工商登记等事宜。

### (3) 公司对控股子公司苏州乐园增资

2012 年 10 月 26 日, 经公司第七届董事会第二次会议审议通过, 决定对苏州乐园进行同比例增资。增资额为 1 亿元人民币, 全部为现金出资; 其中苏州高新出资 7,500 万元, 苏高新集团受让其全资子公司金宁国际的增资权利并出资 2,500 万元。由于苏州乐园注册资本为 2,400 万美元, 所以增资后各股东持股比例按照其增资金额折美元后进行测算。该议题为关联交易事项, 3 名关联董事(纪向群、高剑平、孔丽)进行了回避表决, 由剩余 6 名非关联董事进行表决。苏州乐园增资各项工作及工商变更将在 2013 年一季度实施完成。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

随着国内经济增长减速和地产调控逐渐深入, 房价和地价的波动幅度逐渐收窄, 行业开始进入相对平稳阶段。行业竞争格局以及过去十年中地产行业传统的盈利模式已经发生改变, 取而代之的是行业的分化与整合以及低增长周期与平均利润时代的到来。2012 年, 政策的微调、长期调控下积压的刚需释放以及房企以价换量的策略使得行业得以休养生息, 但呈现两极分化状态, 地产龙头凭借合理的区域布控、准确的产品定位、优秀的成本管控以及强大的品牌效益率先突围, 而区域中小型地产商却依然处于库存高企、资金短缺的困局。在行业大规模兼并与集中的趋势下, 唯有在分化格局中主动、快速变革才意味着把握机遇。

公司管理层认为: 从长期来看, “弱地产化”的趋势则是中国经济转型的必由之路。从短期来看, 2013 年国内经济将继续以保增长为目标, 经济增长依然需要依赖新一轮的投资来支撑, 而房地产投资仍是拉动经济增长的重要手段。此次十八大提出由“城市化”向“城镇化”转变的发展方针, 城镇化是中国经济、特别是房地产发展最大的驱动力。尽管政府将坚持以限购和限贷为手段的调控政策不放松, 但

政策的不加码不仅给房企以信心，也使购房者的心里预期发生了变化，2012 年房价和地价的稳中有升、四季度成交量的释放、地产龙头加速土地储备充分说明了行业的信心在恢复中。2013 年，政策仍然将维持在打压投资投机性需求、扩大普通住宅供给、支持合理需求的轨道上运行，行业将趋向平稳，区域的分化、成长性的差异将持续加大，房地产行业将逐步走向龙头化、集约化。

## （二）公司发展战略

2013 年，行业竞争将更加激烈，顺应竞争形势寻找发展机遇是公司实现跨越发展的关键。为此，公司管理层认为应从以下几方面入手：

1、坚持主业发展。按照政策引导方向，公司进一步强化房地产主业实力，立足于满足市场刚性需求，在重点做好一定量普通住宅土地资源储备基础上，适度做好改善性住宅、商业地产及高端项目的资源储备以备中长期扩张需要。

2、促进转型升级。以转型促发展，谋扩张，紧密围绕房地产业态转型，由房地产单纯住宅开发向包括住宅、商业、酒店及服务的地产业综合经营迈进；通过旅游整合，继续实施旅游产品升级换代，由单纯乐园门票经营向包括旅游服务延伸、旅游经营模式更新复制最终使旅游产业成为公司一大主导产业；积极强化公司独特的地产异地扩张方式，在规模化、低成本扩张上再添新成果。

3、寻找新增长点。深化产业结构的合理布局，实施相关多元化战略，积极研究标杆企业成功模式，结合公司经营特点大力培育新的产业领域、新的发展模式、新的开发策略，通过内部存量资源整合和外部资源获取挖掘新的增量，创造新的发展空间。

## （三）经营计划

2013 年，公司继续推动产业组合扩张的发展模式，加速开发项目周转，进一步强化文化旅游及酒店服务产业。2013 年，公司各类房地产项目施工面积达 246 万平方米，其中商品房 161 万平方米，经营性物业 32 万平方米，代建项目 53 万平方米。其中全年计划新开工面积 76 万平方米，新开工面积中商品房 67 万平方米，重点开工项目主要有新港吴江天城花园二号地 8 万平方米、新港天之运花园二期 18 万平方米、新创苏地 2011-B-81 商业地块 5.5 万平方米、永新镇湖苏里 4.9 万平方米、永新大成郡三期 7.7 万平方米，清山酒店二期 1.5 万平方米、徐州置地一期地块 23 万平方米。2013 年，公司预计将完成房地产销售面积 34 万平方米，实现 32 亿元预售收入，2013 年重点销售项目主要为大河山二期、宝带熙岸、天之运花园、名仕花园、天城花园、秀郡、大成郡以及徐州置地项目。

针对公司 2013 年度经营计划，公司将做好以下几个方面工作：

1、做好战略调整。与千亿房企的规模化发展相比，公司将在“房地产+相关产业”的细分市场上寻找公司未来发展空间。一是继续提升做城市化综合运营商的能力。加大商业地产及旅游项目的培育，发挥“地产+旅游”、“住宅+商业”、“地产+基础设施业”等相关产业的协同效益，在区域内精耕细作，为

跨区域的综合开发培育可复制的商业模式。二是逐渐提升非地产业务的比例，实施相关多元化战略。做强做大旅游产业规模，借助旅游业的扩展大力培育酒店业的经营实力，以旅游带动服务业的增值收入。三是在确保公司直接股权投资规模基础上，充分利用好融联基金创投平台，使公司股权投资业对公司的业绩形成可持续稳定的贡献。

2、专注产品策略，强化品牌建设。建立以消费者为主导的产品理念，从建房卖房转向服务转型、从传统的产品营销向技术科研转型。在产品类型上，高端住宅注重消化，普通住宅加快供应，抓住城中村改造大力发展的机遇，完成好动迁房和代建项目的建设任务，借助参与土地一级开发积极储备资源。在产品品质上，在不断提升功能品质、舒适度、居住环境的同时建立公司标准化产品体系，针对不同地域、不同客户进行模块化开发，以降低开发成本。提升集团总部在地产主业战略定位、设计、成本控制以及项目后评估上的统领作用，以打造苏州高新地产品牌。在施工工艺上，响应国家对节能减排、环境保护的要求，做绿色生态住宅。

3、强化公司运营能力，向管理要效益。在行业平均利润时代，未来房企之间的竞争将由外部规模的扩张转向内部管理效率的比拼。2013 年公司将进一步提升内控能力，强化公司全面内部控制的执行力，从满足监管的层面上升到真正融入公司的各项业务管理之中。在公司内部实施精细化管理，全员控制财务成本、建安成本以及管理成本。提高土地周转率从而加快资产周转率。加大融资创新力度，推进资产证券化、信托、私募债及中期票据等融资方式，积极研究与房地产基金领域的战略合作，减轻公司拿地资金负担，拓宽公司融资途径。

#### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

重点开发项目资金需求表

项目名称	施工面积(m <sup>2</sup> )	不含土地款的总投资(万元)	2013 年计划投入资金(万元)
天都大厦	143,506	107,800	8,600
天之运花园一期	111,843	62,356	15,100
天之运花园二期	180,000	104,640	15,100
天城花园一号地二期、商业	163,145	97,874	51,068
天城花园二号地一期	80,000	60,000	
宝带熙岸	295,744	110,000	75,700
苏地 2011-B-81	54,983	50,000	15,900
大成郡一期	93,430	123,880	13,034
大成郡二期	159,335		22,761
大成郡三期	76,792		8,548
太湖苏里	49,195	22,198	8,922
龙池华府	60,241	46,043	10,385
荣华花苑	56,240	20,655	6,910
狮山广场一期	143,118	110,000	66,190
清山酒店二期	15,000	20,000	9,000
徐州项目	231,299	95,302	18,334

合计	1,913,871	1,030,748	345,552
----	-----------	-----------	---------

## (五) 可能面对的风险

### 1、政策风险

房地产调控的几年间，国家政策出台的数量之多和频度之大使得房地产市场成为了政策之市，政策的变化影响着购房者的心态、开发商经营策略以及投资者对地产的价值判断，房地产业已经度过了政策持续加码的阶段，步入政策平稳期。信心的恢复促使量价小幅上升以及新一轮土地购置，国家为了防止价格再次反弹，出台更为严厉的抑制投资和投机的政策将会再次给房地产企业增加更大的风险。为此，公司积极利用政策的稳定期加速适销产品的开发，形成有效供应，消化存量，提高整体周转率。同时，管理层不仅密切关注政策变化，更重要是关注经济走势、房地产市场动态及行业龙头动向，未雨绸缪，深入研判政策走势，提前制定应对措施。

### 2、行业风险

房地产行业已经进入集中度提升的时代，地产龙头继续保持的销售增长率、小开发商不断下降的盈利能力加速行业的洗牌，公司虽然在区域市场上占有主导地位，但与全国性规模开发商相比尚存差距，为此，公司唯有借助自身优势，精耕细作区域市场，向房地产经营及服务业延伸，继续整合旅游资源，通过产业组合扩张方式，实现公司主业低成本、规模化扩张。

### 3、经营风险

受苏州限购限贷的影响，公司房地产预售规模不能满足开发规模的发展需要，直接融资的限制使得银行间接融资规模快速上升，增加了经营压力。为此，公司继续加快普通住宅的开发力度，加速资金回笼，调整资金需求量巨大且回收周期长的大型持有性物业的开发节奏，改变经营模式，积极引入战略合作伙伴，实施有进有退策略。综合开发成本的上升不断压缩项目盈利空间，公司将通过加快拿地、方案设计、施工、销售各个环节进程以缩短开发周期，从而节约财务成本，通过提升项目品质和附加值来挖掘价格提升空间。

### 4、财务风险

房地产作为资金密集型行业，资金链的安全与否直接决定着企业的生命，资金成本的高低直接影响着企业的盈利能力。公司在继续借助良好的资信获取金融机构信贷融资基础上，重点做好融资创新，利用各种金融产品降低融资成本。积极发挥好公司内部结算中心在资金筹措、调度上的统筹作用，利用好定期资金分析会，最大限度提高资金使用效率，降低财务成本。

### 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

- (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明:  不适用
- (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明:  不适用
- (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明:  不适用

### 四、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发【2012】37 号文)及江苏证监局《关于进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》(苏证监公司字【2012】276 号文)的要求,公司结合自身发展需要,在保持健康发展的前提下,进一步强化回报股东的意识,健全分红政策相关机制,对《公司章程》部分内容进行了修改,并于 2012 年 9 月 4 日的公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过。

2012 年 4 月 18 日召开的公司 2011 年度股东大会审议通过了公司 2011 年度利润分配方案,本年度以 2011 年 12 月 31 日总股本 105,788.16 万股为基数,每 10 股派发现金红利 0.4 元(含税),合计分配 42,315,264.00 元。公司董事会于 2012 年 5 月 18 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上交所网站上刊登了《苏州高新 2011 年度利润分配实施公告》,利润分配于 2012 年 5 月 30 日实施完毕。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正,但未提出现金红利分配预案的,公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划:  不适用

#### (三) 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位:万元 币种:人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元)(含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表 中归属于上市公司 股东的净利润	占合并报表中归属 于上市公司股东的 净利润的比率(%)
2012 年	0	0.52	0	5,500.98	18,284.93	30.08
2011 年	0	0.40	0	4,231.53	25,809.29	16.40
2010 年	1	0.12	1	9,873.67	31,761.86	31.54

### 五、积极履行社会责任的工作情况

- (一) 社会责任工作情况:公司已披露《2012 年度社会责任报告》
- (二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明:  不适用

## 第五节 重要事项

### 一、本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况：√ 不适用

### 三、本年度公司无破产重整相关事项

### 四、资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
<p><b>出售资产</b></p> <p>公司下属苏州新建设发展有限公司以单价 2,350 元/平方米、总价 18,343.80 万元将其持有的 78,058.72 平方米外企生活服务区房产（工业配套房产，不得分割销售，使用功能不能变更）整体转让给苏州金狮大厦发展管理有限公司。由于新创公司为苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“本公司”）下属子公司，金狮大厦公司为本公司控股股东苏州高新区经济发展集团总公司（以下简称“苏高新集团”）下属子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次房产转让交易构成关联交易行为。</p> <p>本次交易于 2012 年 8 月 16 日经公司第六届董事会第十九次会议，以 6 票同意、0 票弃权、0 票反对审议通过，提交股东大会决议，纪向群、高剑平、孔丽三名关联董事回避表决。经 2012 年 9 月 4 日召开的 2012 年第一次临时股东大会审议，以赞成票 10,959,574 股；反对票 106,960 股；弃权票 0 股。赞成票占出席会议有表决权股份数的 99.03%，表决通过。</p>	<p>公告编号： 2012-009 苏州高新第六届董事会第二十次会议决议公告暨关于召开 2012 年第一次临时股东大会的通知； 2012-011 苏州高新关联交易公告； 2012-013 苏州高新 2012 年第一次临时股东大会决议公告。</p>

### 五、公司股权激励情况及其影响：√ 不适用

### 六、重大关联交易

#### (一) 资产收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引



同“四、资产交易、企业合并事项”之“(一)公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的”的内容	同前
--	----

## 七、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项:

1、托管情况: 报告期内公司无托管事项。

2、承包情况: 报告期内公司无托管事项。

3、租赁情况:

2010年12月苏州乐园与远东国际融租赁有限公司签订了售后回租赁合同, 租赁期限最长为60个月, 回租物品转让总价款为2.3亿元, 年租赁利率为6.40%。

2011年9月高新污水与远东国际融租赁有限公司签订了售后回租赁合同, 租赁期限为60个月, 回租物品转让总价款为6,000万元, 年租赁利率为6.55%, 苏高新集团为此项融资租赁提供全额不可撤销的连带责任保证。

2012年9月全资子公司苏州高新(徐州)商旅发展有限公司(以下简称“徐州商旅”)与华融金融租赁股份有限公司签订了售后回租赁合同, 租赁期限为36个月, 回租物品转让总价款为2,800万元, 年租赁利率为6.15%。

### (二) 担保情况:

报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)	
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)	
<b>公司对子公司的担保情况</b>	
报告期内对子公司担保发生额合计(万元)	2,800
报告期末对子公司担保余额合计(B)(万元)	16,500
<b>公司担保总额情况(包括对子公司的担保)</b>	
担保总额(A+B)(注2)(万元)	16,500
担保总额占公司净资产的比例(%)	5.077
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)(万元)	13,700
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)	
上述三项担保金额合计(C+D+E)(万元)	13,700

#### 担保情况说明:

苏高新集团和公司为为苏州乐园向远东国际租赁有限公司申请的售后回租融资项目提供全额不可撤销的连带责任保证。

公司为徐州商旅向华融金融租赁公司以设备租赁贷款融资的项目提供全额不可撤销的连带责任保证, 担保金额不超过3亿元人民币。

(三) 其他重大合同：本年度公司无其他重大合同。

八、承诺事项履行情况：√不适用

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	190	190
境内会计师事务所审计年限	5	6
	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	40

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况：

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、其他重大事项的说明：报告期内公司无其他重大事项。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

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									
3、其他内资持股									
其中： 境内非国有法人持股									
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	1,057,881,600	100						1,057,881,600	100
1、人民币普通股	1,057,881,600	100						1,057,881,600	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	1,057,881,600	100						1,057,881,600	100

2、股份变动情况说明：报告期内股份数量未发生变化

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响：无

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容：无

(二) 限售股份变动情况：报告期内，本公司限售股份无变动情况。

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易 数量	交易终止日期
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债“09 苏高新”	2009 年 11 月 9 日		1,000,000,000	2009 年 11 月 16 日	1,000,000,000	2014 年 11 月 16 日

#### “09 苏高新” 利率调整及回售情况说明：

2009 年，公司发行 10 亿元规模“3+2”5 年期公司债券，年利率为 5.5%。2012 年 11 月为调息窗口期，公司于 2012 年 10 月 26 日披露了上调票面利率及回售实施公告，剩余两年票面利率由年利率 5.5% 调至 6.3%。实际回售数量为 6,000 万元，回售实施完毕后，“09 苏高新” 公司债在上海证券交易所上市数量为 9.4 亿元。

### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况：报告期内公司无内部职工股

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	94,828	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	96,592			
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	429,135,017	0	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	2.02	21,420,000	-2,190,000	0	无
中国农业银行—中海分红增利混合型开放式证券投资基金	未知	0.74	7,806,472	7,806,472	0	未知
苏州市苏州新区乐星工商实业公司	未知	0.58	6,160,537	256,649	0	未知
苏州创元投资发展(集团)有限公司	未知	0.50	5,255,686	0	0	未知
中国工商银行—博时精选股票证券投资基金	未知	0.49	5,222,069	5,222,069	0	未知
江苏省苏高新风险投资股份有限公司	未知	0.41	4,320,000	0	0	未知
谢仁国	未知	0.30	3,152,530	2,436,344	0	未知
李锡光	未知	0.22	2,357,300	2,357,300	0	未知
黄学明	未知	0.21	2,238,354	0	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	21,420,000	人民币普通股
中国农业银行—中海分红增利混合型开放式证券投资基金	7,806,472	人民币普通股
苏州市苏州新区乐星工商实业公司	6,160,537	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—博时精选股票证券投资基金	5,222,069	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
谢仁国	3,152,530	人民币普通股
李锡光	2,357,300	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% 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。	

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1、法人

单位: 亿元 币种: 人民币

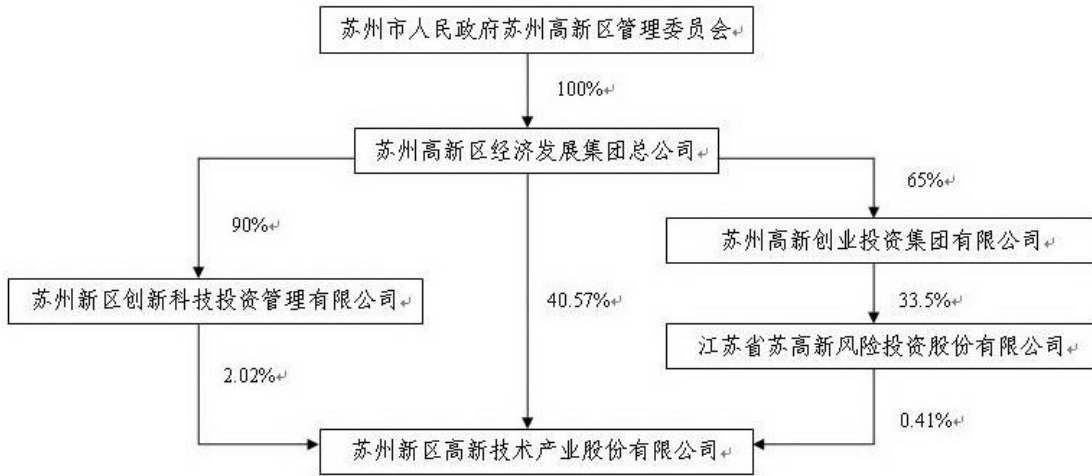
名称	苏州高新区经济发展集团总公司
单位负责人或法定代表人	纪向群
成立日期	1988 年 2 月 8 日
组织机构代码	25161571-2
注册资本	54.45
主要经营业务	组织房地产开发经营, 采购供应开发项目和配套设施所需的建筑材料和相关的生产资料; 为住宅区提供配套服务。公用服务设施。旅游服务、项目投资开发; 提供担保业务, 高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。
经营成果	2012 年苏高新集团实现营业收入 34 亿元, 利润总额 2.37 亿元。(未经审计)
财务状况	2012 年苏高新集团总资产 390 亿元, 总负债 305 亿元。(未经审计)
现金流和未来发展策略	立足服务区域经济社会发展大局, 坚持创新驱动、科学发展, 大力推进区域开发建设, 保持集团房地产主业稳健发展, 全面提升区域开发、运营及融资能力, 进一步做大做强旅游及关联产业, 加速推进区中园及企业转型升级, 进一步提升区中园等载体的开发及招商水平。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

2、报告期内控股股东变更情况索引及日期: 报告期内控股股东未发生变更

##### (二) 实际控制人情况: 苏州市人民政府苏州高新区管理委员会

1、报告期内实际控制人变更情况索引及日期: 报告期内实际控制人未发生变更

2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东：截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

## 一、现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
纪向群	董事长	男	50	2012年9月8日	2015年9月8日	21,600	21,600			60.51	
高剑平	副董事长	男	55	2012年9月8日	2015年9月8日					56.45	
孔丽	董事	女	50	2012年9月8日	2015年9月8日	18,900	18,900			58.27	
徐明	董事、总经理	男	51	2012年9月8日	2015年9月8日					48	
缪凯	董事、董秘、副总经理	男	50	2012年9月8日	2015年9月8日					35.54	
王平	董事	男	49	2012年9月8日	2015年9月8日					50.35	
朱立教	独立董事	女	52	2012年9月8日	2015年9月8日					6	
李圣学	独立董事	男	48	2012年9月8日	2015年9月8日					6	
王则斌	独立董事	男	52	2012年9月8日	2015年9月8日					6	
吴友明	监事会主席	男	55	2012年9月8日	2015年9月8日					60.70	
孙平	监事	男	56	2012年9月8日	2015年9月8日					57.59	
沈明康	职工代表监事	男	41	2012年9月8日	2015年9月8日					27.56	
唐焱	副总经理	男	44	2012年9月8日	2015年9月8日					37.21	
吴光亚	副总经理	男	42	2012年9月8日	2015年9月8日					36.79	
潘翠英	副总经理	女	42	2012年9月8日	2015年9月8日					35.75	
茅宜群	财务负责人	女	47	2012年9月8日	2015年9月8日					34.66	
合计	/	/	/	/	/	40,500	40,500		/	617.38	

**董事、监事及高级管理人员最近 5 年的主要工作经历****董事**

- **纪向群**：男，1962 年 11 月出生，汉族，中共党员，东南大学本科毕业，中欧国际工商学院 EMBA 硕士毕业，高级工程师，高级经济师。曾任苏州乐园发展有限公司总经理，现任苏州高新区经济发展集团总公司副董事长、总经理、党委副书记，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长。
- **高剑平**：男，1957 年 6 月出生，汉族，中共党员，本科毕业，高级政工师，高级经济师，工程师。曾任苏州市总工会副主席，苏州市乡镇工业局副局长，现任苏州高新区经济发展集团总公司副总经理、总经济师、党委委员，苏州新区高新技术产业股份有限公司副董事长。
- **孔丽**：女，1962 年 10 月出生，汉族，中共党员，本科毕业，高级经济师，会计师。曾任苏州新区计划财务部主任、苏州新区财政税务局副局长，现任苏州高新区经济发展集团总公司副总经理、总会计师、党委委员，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事。
- **徐明**：男，1961 年 11 月出生，汉族，中共党员，本科毕业，曾任苏州乐园度假酒店总经理，苏州新城花园酒店（集团）副总经理，苏州百汇连锁店总公司总经理，现任苏州高新区经济发展集团总公司党委委员，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事、总经理。
- **缪凯**：男，1962 年 7 月出生，汉族，中共党员，经济师，浙江大学经济专业硕士研究生毕业，南京大学管理学博士毕业。曾任南通王府物业发展公司总经理，南通市建设投资公司副总经理，南通市投资管理中心主任，南通市计委主任助理，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。
- **王平**：男，1963 年 6 月出生，汉族，中共党员，硕士毕业，中国人民大学基本建设经济专业本科毕业，英国格拉摩根大学房地产管理专业研究生毕业，高级经济师、工程师职称。曾任苏州新港建设发展有限公司副总经理，苏州新创建设发展有限公司副总经理，现任苏州高新区经济发展集团总公司党委委员、总工程师，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事，苏州新港建设集团有限公司总经理。
- **朱立教**：女，1960 年 9 月出生，汉族，中共党员。1986 年苏州大学财经学院工业企业财务会计毕业，1998 年苏州大学金融会计研究生毕业。先后任职于苏州市资产评估中心、苏州市财政局、苏州市国资局副局长、苏州市投资公司副总经理、苏州信托有限公司总经理、苏州国发集团财务经理、总会计师、副总经理等职，现任苏州国发集团副董事长、苏州信托有限公司董事长。
- **李圣学**：男，1964 年 10 月出生，汉族，1988 年 7 月毕业于北京林业大学财务会计专业，本科毕业。会计师，中国注册会计师，1994 年获得证券执业资格的注册会计师。曾任苏州林机厂的成本会计，苏州会计师事务所的项目经理审计二部的部门经理，苏州嘉泰会计师事务所的合伙人，现任苏州方本会计师事务所的所长。
- **王则斌**：男，1960 年 9 月出生，汉族，中共党员，教授。1986 年苏州大学财政学本科毕业，2007 年苏州大学金融学博士毕业。江苏省会计学会、总会计师协会理事，苏州市会计学会常务理事。曾任苏州大学东吴商学院会计系党支部书记，会计系主任，现任苏州大学东吴商学院院长。

**监事**



- **吴友明**：男，1957 年 12 月出生，汉族，中共党员，苏州大学财经学院财经专业毕业，研究生学历，高级经济师。曾任苏州新创建设发展有限公司总经理，现任苏州高新区经济发展集团总公司副董事长、党委书记，苏州高新创投集团董事长，苏州新区高新技术产业股份有限公司监事会主席，苏州新港建设集团有限公司董事长、党总支部书记，苏州新创建设发展有限公司董事长。
- **孙平**：男，1956 年 10 月出生，汉族，中共党员，澳大利亚梅铎（莫道克）大学工商管理硕士（MBA）毕业，高级经济师。曾任昆山科学技术委员会秘书、昆山市政府办公室秘书、昆山市政府办公室一科（综合科）、二科（工业科）、三科（财贸科）科长、苏州新区进出口贸易总公司总经理、苏州新区驻香港办事处主任、香港金宁国际（集团）有限公司总经理、香港钟山苏新发展有限公司总经理，现任苏州高新区经济发展集团总公司副总经理、党委委员、纪委书记。
- **沈明康**：男，1971 年 11 月出生，汉族，苏州市广播电视大学大专毕业，曾在苏州生物化学制药厂、苏州高新区经济发展集团总公司任职，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司行政部经理。

### 高级管理人员

- **唐 焱**：男，1968 年 12 月出生，汉族，农工民主党，博士毕业，会计师。毕业于武汉理工大学产业经济学专业。曾任苏州新区经济发展集团总公司审计科科长、投资部副主任，江苏 AB 股份有限公司董事会秘书，苏州新区高新技术产业股份有限公司总经理助理，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副总经理。
- **吴光亚**：男，1970 年 10 月出生，汉族，中共党员，高级经济师，苏州大学会计审计专业本科毕业，南京大学工商管理硕士（MBA）毕业。曾在江苏省苏州旅游职业高级中学任教，曾在苏州新区苏州乐园管理处、苏州乐园发展有限公司任职，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副总经理。
- **潘翠英**：女，1970 年 9 月出生，汉族，高级会计师，上海财经大学经济学硕士研究生毕业。曾任上海财经大学科技发展公司财务经理，上海新世纪投资服务有限公司管理咨询部经理、资信评估部副经理，财务负责人。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副总经理。
- **茅宜群**：女，1965 年 10 月出生，汉族，中共党员，本科毕业，高级会计师。曾先后在苏州医学院附属第一人民医院财务科、新区煤气发展公司财务部、苏州外国语学校财务处任职，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司财务负责人。

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### （一）在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
纪向群	苏州高新区经济发展集团总公司	副董事长、总经理、党委副书记	2002 年 8 月 1 日	
高剑平	苏州高新区经济发展集团总公司	副总经理、总经济师、党委委员	2001 年 9 月 1 日	
孔 丽	苏州高新区经济发展集团总公司	董事、副总经理、总会计师、党委委员	1998 年 3 月 1 日	
徐 明	苏州高新区经济发展集团总公司	党委委员	2000 年 6 月 1 日	
王 平	苏州高新区经济发展集团总公司	总工程师、党委委员	1999 年 10 月 1 日	
吴友明	苏州高新区经济发展集团总公司	副董事长、党委书记	2000 年 6 月 1 日	
孙 平	苏州高新区经济发展集团总公司	副总经理、党委委员、纪委书记	1999 年 10 月 1 日	

（二）在其他单位任职情况：截止本报告期末公司无董事、监事、高管在其他单位任职。

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	在公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的年度薪酬，按公司制定的、报公司薪酬考核委员会备案的工资标准发放，其中调整在公司领取薪酬的董事、监事的范围需报股东大会批核；公司实行年薪制，公司高级管理人员由董事会薪酬考核委员会、董事会考核实施；独立董事薪酬由董事会制定报股东大会审议确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	体现岗位和职责相结合、体现工作绩效与奖惩挂钩、体现按劳分配、效率优先、兼顾公平的原则。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况：本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

## 五、母公司和主要子公司的员工情况

## (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	29
主要子公司在职员工的数量	1,161
在职员工的数量合计	1,190
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	606
销售人员	100
技术人员	326
财务人员	67
行政人员	91
合计	1,190
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士学历	3
硕士学历	31
大学本科学历	266
大学专科学历	230
合计	530

## (二) 薪酬政策

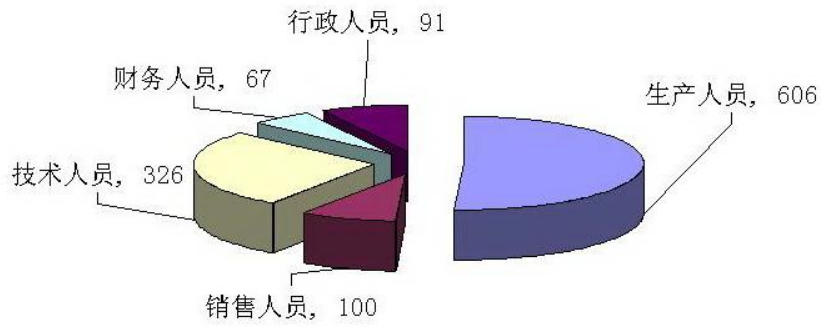
公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，实行岗位绩效工资制。同岗同薪，岗位工资与考核等挂钩；依据公司业绩、员工业绩、服务年限、工作态度等方面的表现动态调整绩效工资。此外，公司严格按照国家、省、市相关政策，员工享受“五险一金”、带薪休假、带薪培训等待遇。

## (三) 培训计划

公司建立了分层分类的培训体系，采取内训外训相结合的培训方式。内部培训包括各领域专业人员或优秀员工进行的各类业务培训；外部培训如组织员工参加行业协会、监管部门组织的培训；同时组织各岗位员工积极参加岗位所需技术职业资格的学习及培训等。

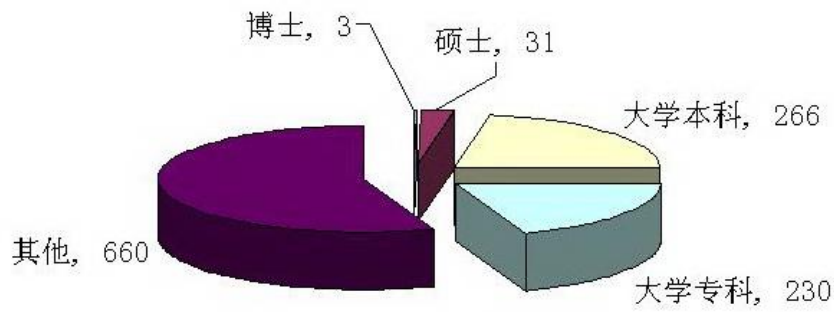
## (四) 专业构成统计图：

专业结构统计图



(五) 教育程度统计图:

教育程度统计图



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

1、公司作为上交所“公司治理板块”及“上证 180 指数”成分股，江苏省证监局“内控规范实施试点单位”及“上市公司合规管理课题研究单位”。建立了股东大会、董事会、监事会和高级管理层的法人治理结构，健全了各类内部控制制度，使得公司规范、有序运作。公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会，促使董事会更好的运作。自 2011 年起，公司依照中国证监会及江苏证监局指示要求，率先结合实际情况编制完成了《内控管理制度手册》，并特别强化了《公司外部信息使用人管理制度》及《内幕信息知情人管理制度》。公司全体董事、监事和高级管理人员对照条款认真学习，严格按照有关法律法规和部门规章制度，认真履行公司制度规定的决策程序，使流程制度化。

2、公司内幕信息知情人登记管理情况。自制度制订以来，得到了切实执行。公司于 2011 年 12 月 28 日召开的第六届董事会第十六次会议审议通过了《苏州高新内幕信息知情人管理制度（修订版）》。

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年度股东大会	2012/4/18	1、《苏州高新 2011 年度董事会工作报告》； 2、《苏州高新 2011 年度监事会工作报告》； 3、《苏州高新 2011 年度财务决算报告》； 4、《苏州高新 2011 年度红利分配方案》； 5、《关于公司向部分金融机构申请综合授信额度的议案》； 6、《关于调整独立董事津贴的议案》； 7、《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）负责本公司审计工作的议案》； 8、《关于续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）负责出具本公司内部控制审计报告的议案》； 9、《关于公司 2011 年度董、监事薪酬的议案》。	所有议案均获得占出席会议有表决权股份数 100% 的赞成，通过。	www.sse.com.cn	2012/4/19
2012 年第一次临时股东大会	2012/9/4	1、《关于修改〈公司章程〉的议案》； 2、《关于董事会换届选举的议案》； 3、《关于监事会换届选举的议案》； 4、《关于为子公司徐州商旅设备融资租赁贷款提供担保的议案》； 5、《关于下属子公司新创建建设转让外企生活服务区房产的议案》。	议案 1、4 获得占出席会议有表决权股份数 100% 的赞成，通过；议案 5 获得占出席会议有表决权股份数 99.03% 的赞成，0.97% 反对，通过。议案 2、3 采取累计投票制，获得占出席会议有表决权股份数 100% 的赞成，通过。	www.sse.com.cn	2012/9/5
股东大会情况说明					
<p>2011 年度股东大会： 出席会议表决的股东及股东授权代表共计 4 人，代表有表决权的股份数 456,909,977 股，占公司有表决权股份总数的 43.1910%。江苏竹辉律师事务所李国兴、原浩律师到会并现场出具了法律意见书。</p> <p>2012 年度第一次临时股东大会： 出席会议表决的股东及授权代表共计 5 人，代表股东 6 家，代表有表决权的股份数 465,941,551 股，占公司有表决权股份总数的 44.04%。江苏竹辉律师事务所李国兴，郎一华律师到会并现场出具了法律意见书。</p>					

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
纪向群	否	7	2	5	0	0	否	2
高剑平	否	7	2	5	0	0	否	2
孔丽	否	7	2	5	0	0	否	2
徐明	否	7	2	5	0	0	否	2
缪凯	否	7	2	5	0	0	否	2
王平	否	7	2	5	0	0	否	2
朱立教	是	7	2	5	0	0	否	2
李圣学	是	7	2	5	0	0	否	2
王则斌	是	7	2	5	0	0	否	2
年内召开董事会会议次数						7		
其中：现场会议次数						2		
通讯方式召开会议次数						5		
现场结合通讯方式召开会议次数						0		

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况：

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

董事会审计委员会按照《公司章程》和《董事会议事规则》履行其职责：设立内审部为审计委员会下设专门机构，按照审计委员会的要求实施专项内部审计；对公司聘用的审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）的工作进行考核，并提出续聘建议；在公司 2012 年度报告编制过程中充分履行监督职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。审计委员会认为公司 2012 年年度报告的审计工作符合公司的审计安排，编制符合企业会计准则和相关规定要求，年度报告公允地反映了公司的经营、财务状况。

公司薪酬与考核委员会严格按照《苏州新区高新技术产业股份有限公司薪酬与考核委员会实施细则》，切实履行职责，主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核，制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案，并指导董事会完善公司薪酬体系。报告期内，公司董事、监事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责。经审核，2012 年度内公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，同意公司在年度报告中披露对其支付的薪酬。

### 五、监事会发现公司存在风险的说明：监事会对报告期内的监督事项无异议。

### 六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司制订有《苏州高新高级管理人员薪酬考核办法》，构建了完善的绩效考评机制。公司每年按照经济责任考核制度对高级管理人员进行考核，按照考评结果兑现薪酬，公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的考评和薪酬发放情况进行监督。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

详见《苏州高新 2012 年内部控制自我评估报告》

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

详见《苏州高新 2012 年内部控制审计报告》

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司一直按照年报工作制度做好年报的披露工作，截止本报告出具日，公司在年报信息披露上不存在重大差错。

## 第十节 财务报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师唐国骏、蒋承毅审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、审计报告

## 审计报告

信会师报字[2013]第 110086 号

苏州新区高新技术产业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2012 年度的利润表和合并利润表、2012 年度的现金流量表和合并现金流量表、2012 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。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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。

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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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。

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。

### 三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）      中国注册会计师： 唐国骏

中国注册会计师： 蒋承毅

中国·上海

二〇一三年二月二十一日



## 二、财务报表

## 苏州新区高新技术产业股份有限公司

## 合并资产负债表

2012 年 12 月 31 日

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)	1,455,994,647.09	726,078,002.52
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)		1,800,000.00
应收票据	(三)	2,719,432.80	2,359,801.00
应收账款	(四)	267,456,727.79	165,822,184.97
预付款项	(六)	203,001,165.07	33,552,429.39
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	(五)	130,691,789.66	178,075,373.22
买入返售金融资产			
存货	(七)	11,737,578,588.79	10,513,783,568.83
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(八)	50,000,000.00	
流动资产合计		13,847,442,351.20	11,621,471,359.93
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	(九)	40,300,000.00	16,092,857.14
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十)	471,690,098.06	428,669,694.82
投资性房地产	(十一)	1,346,864,488.89	1,401,035,936.79
固定资产	(十二)	1,399,524,501.74	1,230,143,072.77
在建工程	(十三)	440,532,559.46	301,095,915.84
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	(十四)	477,508,349.02	484,891,414.12
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十五)	17,983,110.17	2,791,383.53

递延所得税资产	(十六)	116,935,445.36	93,596,882.45
其他非流动资产	(十七)	8,617,372.97	
非流动资产合计		4,319,955,925.67	3,958,317,157.46
资产总计		18,167,398,276.87	15,579,788,517.39
<b>流动负债:</b>			
短期借款	(十九)	3,091,730,000.00	1,964,000,000.00
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	(二十)	253,927,814.63	50,000,000.00
应付账款	(二十一)	1,809,249,208.24	1,793,998,539.42
预收款项	(二十二)	765,178,033.79	787,631,764.19
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(二十三)	22,018,824.81	23,277,385.58
应交税费	(二十四)	62,478,221.23	74,161,218.66
应付利息	(二十五)	106,318,197.56	89,930,179.64
应付股利	(二十六)	20,360.55	4,520,360.55
其他应付款	(二十七)	609,659,354.11	532,196,647.09
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	(二十八)	3,464,772,858.72	706,422,433.40
其他流动负债			
流动负债合计		10,185,352,873.64	6,026,138,528.53
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	(二十九)	2,230,700,000.00	3,359,500,000.00
应付债券	(三十)	940,000,000.00	994,658,034.14
长期应付款	(三十一)	640,331,127.16	1,211,104,329.89
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(三十二)	6,325,000.00	7,528,103.53
其他非流动负债	(三十三)	180,994,838.01	190,681,395.43
非流动负债合计		3,998,350,965.17	5,763,471,862.99
负债合计		14,183,703,838.81	11,789,610,391.52
<b>所有者权益 (或股东权益):</b>			
实收资本 (或股本)	(三十四)	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
资本公积	(三十五)	640,836,810.64	617,501,672.28
减: 库存股			
专项储备			

盈余公积	(三十六)	216,560,192.93	213,050,015.93
一般风险准备			
未分配利润	(三十七)	1,335,104,816.51	1,198,080,965.26
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,250,383,420.08	3,086,514,253.47
少数股东权益	(三十八)	733,311,017.98	703,663,872.40
所有者权益合计		3,983,694,438.06	3,790,178,125.87
负债和所有者权益总计		18,167,398,276.87	15,579,788,517.39

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

2012 年 12 月 31 日

单位:元 币种:人民币

项目	附注十三	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		196,400,149.01	27,687,069.15
交易性金融资产			
应收票据		65,000,000.00	
应收账款	(一)	25,489,255.84	72,916,144.39
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	5,880,872,309.17	5,123,269,592.50
存货			24,433,909.68
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		6,167,761,714.02	5,248,306,715.72
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		40,300,000.00	16,092,857.14
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	2,684,628,860.39	2,442,134,508.32
投资性房地产		7,340,055.96	7,540,239.08
固定资产		8,842,007.12	8,678,399.04
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		14,723,831.25	
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		2,773,641,406.75	2,492,252,655.61
资产总计		8,941,403,120.77	7,740,559,371.33
<b>流动负债:</b>			
短期借款		2,201,600,000.00	1,620,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		200,000,000.00	
应付账款		5,739,815.41	10,974,505.30
预收款项			
应付职工薪酬		3,241,610.74	4,082,956.03
应交税费		5,384,184.98	335,345.50
应付利息		37,065,297.09	31,853,151.09
应付股利		20,360.55	20,360.55
其他应付款		1,759,557,739.93	1,780,834,555.55
一年内到期的非流动负债		1,488,000,000.00	106,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,700,609,008.70	3,554,100,874.02
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		144,000,000.00	552,000,000.00
应付债券		940,000,000.00	994,658,034.14
长期应付款			500,000,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		6,325,000.00	273,214.29
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,090,325,000.00	2,046,931,248.43
负债合计		6,790,934,008.70	5,601,032,122.45
<b>所有者权益 (或股东权益):</b>			
实收资本 (或股本)		1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
资本公积		673,121,668.77	654,966,311.62
减: 库存股		0.00	
专项储备			
盈余公积		216,560,192.93	213,050,015.93
一般风险准备			
未分配利润		202,905,650.37	213,629,321.33
所有者权益 (或股东权益) 合计		2,150,469,112.07	2,139,527,248.88
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		8,941,403,120.77	7,740,559,371.33

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

2012 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	(三十七)	2,771,128,375.82	2,971,754,839.06
其中: 营业收入	(三十七)	2,771,128,375.82	2,971,754,839.06
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,525,001,030.46	2,546,303,431.91
其中: 营业成本	(三十七)	1,814,146,316.35	1,841,233,485.75
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	(三十八)	305,003,991.66	247,525,628.36
销售费用	(三十九)	181,173,155.42	160,284,226.99
管理费用	(四十)	183,177,954.10	163,028,976.23
财务费用	(四十一)	37,469,513.04	116,964,466.52
资产减值损失	(四十三)	4,030,099.89	17,266,648.06
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)	(四十四)	21,668,769.65	15,705,545.93
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			6,889,298.06
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		267,796,115.01	441,156,953.08
加: 营业外收入	(四十五)	28,827,651.84	9,279,134.23
减: 营业外支出	(四十六)	723,150.91	2,170,403.92
其中: 非流动资产处置损失		100,321.02	1,065,045.62
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		295,900,615.94	448,265,683.39
减: 所得税费用		85,130,771.84	121,498,412.70
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		210,769,844.10	326,767,270.69
归属于母公司所有者的净利润		182,849,292.25	258,092,997.68
少数股东损益		27,920,551.85	68,674,273.01
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益	(四十七)	0.1728	0.2440
(二) 稀释每股收益	(四十七)	0.1728	0.2440
七、其他综合收益	(四十八)	25,061,732.09	732,223.69
八、综合收益总额		235,831,576.19	327,499,494.38
归属于母公司所有者的综合收益总额		206,184,430.61	258,847,076.16
归属于少数股东的综合收益总额		29,647,145.58	68,652,418.22

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

2012 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		22,497,003.05	1,340,691.60
减：营业成本		19,399,402.91	200,183.12
营业税金及附加		1,420,715.16	235,961.70
销售费用			
管理费用		21,750,339.38	19,736,406.17
财务费用		-38,969,314.77	6,416,720.14
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）		20,897,613.99	154,908,836.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,349,002.07	6,280,224.61
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		39,793,474.36	129,660,257.00
加：营业外收入			
减：营业外支出			102,211.48
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		39,793,474.36	129,558,045.52
减：所得税费用		4,691,704.32	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		35,101,770.04	129,558,045.52
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		18,155,357.15	819,642.85
七、综合收益总额		53,257,127.19	130,377,688.37

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

## 合并现金流量表

2012 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		2,551,612,406.78	2,647,282,514.50
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	(四十九)	1,337,523,307.09	561,583,899.73
经营活动现金流入小计		3,889,135,713.87	3,208,866,414.23
购买商品、接受劳务支付的现金		2,116,816,496.60	3,047,120,787.92
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		174,224,815.96	148,385,342.00
支付的各项税费		444,143,326.73	508,627,118.60
支付其他与经营活动有关的现金	(四十九)	1,418,653,663.53	969,013,572.80
经营活动现金流出小计		4,153,838,302.82	4,673,146,821.32
经营活动产生的现金流量净额		-264,702,588.95	-1,464,280,407.09
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		364,815,104.49	571,257,635.95
取得投资收益收到的现金		9,003,261.92	14,460,611.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		197,572.08	173,966.38
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		374,015,938.49	585,892,214.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		379,352,222.53	545,519,334.56
投资支付的现金		443,370,000.00	615,530,700.00
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		822,722,222.53	1,161,050,034.56

投资活动产生的现金流量净额		-448,706,284.04	-575,157,820.31
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			19,600,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			19,600,000.00
取得借款收到的现金		7,269,083,215.60	7,131,169,863.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十九)	22,400,000.00	60,000,000.00
筹资活动现金流入小计		7,291,483,215.60	7,210,769,863.00
偿还债务支付的现金		5,113,000,000.00	5,369,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		856,797,835.59	572,942,504.94
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		4,500,000.00	25,571,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十九)	130,111,554.98	60,700,162.51
筹资活动现金流出小计		6,099,909,390.57	6,002,642,667.45
筹资活动产生的现金流量净额		1,191,573,825.03	1,208,127,195.55
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		922.89	-8,384.73
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		478,165,874.93	-831,319,416.58
加: 期初现金及现金等价物余额		552,708,838.98	1,384,028,255.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,030,874,713.91	552,708,838.98

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

2012 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		69,923,891.60	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		4,520,652,214.83	6,870,658,706.48
经营活动现金流入小计		4,590,576,106.43	6,871,999,398.08
购买商品、接受劳务支付的现金			1,189,684.28
支付给职工以及为职工支付的现金		15,258,048.91	12,134,028.32
支付的各项税费		1,640,678.24	7,983,488.65
支付其他与经营活动有关的现金		4,919,016,671.34	5,730,235,008.24
经营活动现金流出小计		4,935,915,398.49	5,751,542,209.49
经营活动产生的现金流量净额		-345,339,292.06	1,120,457,188.59
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金		9,003,261.92	60,402,611.92
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		9,003,261.92	70,402,611.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,141,848.00	1,039,258.00



投资支付的现金		230,600,000.00	818,750,000.00
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		231,741,848.00	819,789,258.00
投资活动产生的现金流量净额		-222,738,586.08	-749,386,646.08
<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		4,296,486,018.63	3,530,000,000.00
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		4,296,486,018.63	3,530,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,132,000,000.00	4,072,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		391,829,871.99	295,149,768.78
支付其他与筹资活动有关的现金		35,865,188.64	
筹资活动现金流出小计		3,559,695,060.63	4,367,149,768.78
筹资活动产生的现金流量净额		736,790,958.00	-837,149,768.78
<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>		168,713,079.86	-466,079,226.27
加：期初现金及现金等价物余额		27,687,069.15	493,766,295.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		196,400,149.01	27,687,069.15

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  
2012 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	1,057,881,600.00	617,501,672.28			213,050,015.93		1,198,080,965.26		703,663,872.40	3,790,178,125.87
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,057,881,600.00	617,501,672.28			213,050,015.93		1,198,080,965.26		703,663,872.40	3,790,178,125.87
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	0.00	23,335,138.36	0.00	0.00	3,510,177.00	0.00	137,023,851.25	0.00	29,647,145.58	193,516,312.19
(一) 净利润							182,849,292.25		27,920,551.85	210,769,844.10
(二) 其他综合收益		23,335,138.36							1,726,593.73	25,061,732.09
上述(一)和(二)小计	0.00	23,335,138.36	0.00	0.00	0.00	0.00	182,849,292.25	0.00	29,647,145.58	235,831,576.19
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	3,510,177.00	0.00	-45,825,441.00	0.00	0.00	-42,315,264.00
1. 提取盈余公积					3,510,177.00		-3,510,177.00			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-42,315,264.00			-42,315,264.00
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	1,057,881,600.00	640,836,810.64			216,560,192.93		1,335,104,816.51		733,311,017.98	3,983,694,438.06

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	711,197,561.12			200,094,211.38		1,070,197,848.93		652,325,766.27	3,515,383,387.70
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他		22,561,066.43			2,667,673.74		-17,586,661.39		3,663,990.40	11,306,069.18
二、本年初余额	881,568,000.00	733,758,627.55			202,761,885.12		1,052,611,187.54		655,989,756.67	3,526,689,456.88
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	176,313,600.00	-116,256,955.27	0.00	0.00	10,288,130.81	0.00	145,469,777.72	0.00	47,674,115.73	263,488,668.99
(一) 净利润							258,092,997.68		68,674,273.01	326,767,270.69
(二) 其他综合收益		754,078.48							-21,854.79	732,223.69
上述(一)和(二)小计	0.00	754,078.48	0.00	0.00	0.00	0.00	258,092,997.68	0.00	68,652,418.22	327,499,494.38
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	-28,854,233.75	0.00	0.00	-2,667,673.74	0.00	0.00	0.00	9,092,697.51	-22,429,209.98
1. 所有者投入资本									19,600,000.00	19,600,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-28,854,233.75			-2,667,673.74				-10,507,302.49	-42,029,209.98
(四) 利润分配	88,156,800.00	0.00	0.00	0.00	12,955,804.55	0.00	-112,623,219.96	0.00	-30,071,000.00	-41,581,615.41
1. 提取盈余公积					12,955,804.55		-12,955,804.55			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配	88,156,800.00						-98,735,616.00		-30,071,000.00	-40,649,816.00
4. 其他							-931,799.41			-931,799.41
(五) 所有者权益内部结转	88,156,800.00	-88,156,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	88,156,800.00	-88,156,800.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(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	1,057,881,600.00	617,501,672.28			213,050,015.93		1,198,080,965.26		703,663,872.40	3,790,178,125.87

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  
2012 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	1,057,881,600.00	654,966,311.62			213,050,015.93		213,629,321.33	2,139,527,248.88
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,057,881,600.00	654,966,311.62			213,050,015.93		213,629,321.33	2,139,527,248.88
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	0.00	18,155,357.15	0.00	0.00	3,510,177.00	0.00	-10,723,670.96	10,941,863.19
(一) 净利润							35,101,770.04	35,101,770.04
(二) 其他综合收益		18,155,357.15						18,155,357.15
上述(一)和(二)小计	0.00	18,155,357.15	0.00		0.00		35,101,770.04	53,257,127.19
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00		3,510,177.00		-45,825,441.00	-42,315,264.00
1. 提取盈余公积					3,510,177.00		-3,510,177.00	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-42,315,264.00	-42,315,264.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	1,057,881,600.00	673,121,668.77	0.00		216,560,192.93		202,905,650.37	2,150,469,112.07

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			200,094,211.38		195,762,696.36	2,019,728,376.51
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			200,094,211.38		195,762,696.36	2,019,728,376.51
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	176,313,600.00	-87,337,157.15	0.00	0.00	12,955,804.55	0.00	17,866,624.97	119,798,872.37
(一) 净利润							129,558,045.52	129,558,045.52
(二) 其他综合收益		819,642.85						819,642.85
上述(一)和(二)小计	0.00	819,642.85	0.00		0.00		129,558,045.52	130,377,688.37
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00
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	88,156,800.00	0.00	0.00		12,955,804.55		-111,691,420.55	-10,578,816.00
1. 提取盈余公积					12,955,804.55		-12,955,804.55	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	88,156,800.00						-98,735,616.00	-10,578,816.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	88,156,800.00	-88,156,800.00	0.00		0.00		0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	88,156,800.00	-88,156,800.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(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	1,057,881,600.00	654,966,311.62	0.00		213,050,015.93		213,629,321.33	2,139,527,248.88

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

## 苏州新区高新技术产业股份有限公司

### 二零一二年度财务报表附注

#### 一、公司基本情况

苏州新区高新技术产业股份有限公司(以下简称“公司”)于 1994 年 6 月 28 日经江苏省体改委以苏体改生(1994)300 号文批准设立。公司所发行的 A 股于 1996 年 8 月 15 日在上海证券交易所挂牌上市交易,发起人股份持有者为苏州高新区经济发展集团总公司(以下简称苏高新集团)、中信兴业信托投资公司、苏州创元(集团)有限公司、上海天迪科技投资发展有限公司、上海证大投资管理有限公司。公司的企业法人营业执照注册号为 320000000009807。公司的母公司为苏州高新区经济发展集团总公司,公司的实际控制人为苏州市人民政府苏州高新区管理委员会。所属行业为房地产业类。

公司原注册资本为人民币 457,470,000 元,业经大华会计师事务所有限公司出具华业字(2001)第 562 号验资报告验证。2007 年 3 月 2 日,公司召开 2007 年第一次临时股东大会决议通过并报经中国证监会发行审核委员会以证监发行字(2007)312 号文批准,非公开发行普通股 32,290,000 股(每股面值 1 元),业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具信会师报字(2007)第 11846 号验资报告验证。公司股本总数变更为 489,760,000 股,注册资本变更为人民币 489,760,000 元。

公司股权分置改革于 2006 年 3 月 3 日取得江苏省国有资产监督管理委员会苏国资复[2006]48 号《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司股权分置改革国有股权管理有关问题的批复》,并经公司于 2006 年 3 月 9 日召开的股权分置改革相关股东会议审议通过,非流通股股东按照每 10 股送 3.4 股的对价向流通股股东支付以换取流通权。以上股权分置方案已于 2006 年 3 月 24 日实施完毕。

2008 年 5 月公司股东大会决议通过了公司 2007 年度利润分配方案及资本公积转增股本方案,即以 2007 年末总股本 489,760,000 股为基数,向截止 2008 年 4 月 30 日下午登记在册的公司全体股东每 10 股派送红股 2 股,每 10 股资本公积转增股本 6 股,每 10 股派发现金 0.23 元(含税)。经上述转送股份后,公司总股本增至 881,568,000 股。上述增资事项业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具“信会师报字(2008)第 11652 号”验资报告验证。公司股本总数变更为 881,568,000 股,注册资本变更为人民币 881,568,000 元。

2011 年 4 月公司股东大会决议通过了公司 2010 年度利润分配方案及资本公积金转增股本方案,即以 2010 年末总股本 881,568,000 股为基数,向截止 2011 年 5 月 5 日下午登记在册的公司全体股东每 10 股派送红股 1 股,每 10 股资本公积转增股本 1 股,每 10 股派发现金 0.12 元(含税)。经上述转送送转

股份后，公司总股本增至 1,057,881,600 股。上述增资事项业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具“信会师报字（2011）第 13372 号”验资报告验证。公司股本总数变更为 1,057,881,600 股，注册资本变更为人民币 1,057,881,600 元。

截至 2012 年 12 月 31 日，公司累计发行股本总数 1,057,881,600 股，公司注册资本为人民币 1,057,881,600.00 元，经营范围为：高新技术产品的投资、开发和生产；能源、交通、通讯等基础产业和市政基础设施的投资；工程设计、施工、科技咨询服务。公司注册地：江苏省苏州市新区运河路 8 号，总部办公地：江苏省苏州市高新区狮山路 35 号金河国际大厦 25 楼。现公司法定代表人为纪向群。

## 二、主要会计政策、会计估计和前期差错

### （一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

### （二）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（三）**会计期间：**自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四）**记账本位币：**采用人民币为记账本位币。

### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与公司不一致的，公司在合并日按照公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

## 2、非同一控制下的企业合并

公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## (六) 合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与公司不一致的，在编制合并财务报表时，按公司的会计政策、会计期间进行必



要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由公司编制。

合并财务报表时抵销公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## (八) 外币业务和外币报表折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

## (九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、金融工具的确认依据和计量方法

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### (2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

#### 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

### (十) 应收款项坏账准备

#### 1、单项金额重大的应收款项坏账准备计提：

单项金额重大的判断依据或金额标准：年末余额在 1,000 万元以上。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，

按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

**2、按组合计提坏账准备应收款项：**

确定组合的依据	
组合 1	除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合 2	对应收账款中应收政府动迁房建设款、市政基础设施建设工程款等款项均进行单独减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，如减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。
组合 3	除已单独计提减值准备的其他应收款外（注：其他应收款中合并范围的各公司之间内部往来款、备用金、保证金及押金不计提坏账准备），公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	个别认定法
组合 3	账龄分析法和个别认定法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	不计提	不计提
1—2 年	5	5
2—3 年	10	10
3—4 年	20	20
4—5 年	20	20
5 年以上	30	30

**3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：**

单项计提坏账准备的理由：单项金额虽不重大，但由于应收款项发生了特殊减值的情况，故对该类应收款项进行单项减值测试。

坏账准备的计提方法：结合现时情况分析确定坏账准备计提的比例。

**(十一) 存货**

**1、存货的分类：**开发成本、拟开发土地、开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品、在产品、委托加工物品等。

**2、发出存货的计价方法**

原材料、在产品、库存商品发出时按加权平均法计价。

开发产品发出时按个别认定法计价。

**3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

**4、存货的盘存制度：**采用永续盘存制。

**5、低值易耗品的摊销方法：**低值易耗品采用一次转销法。

#### **6、房地产开发的核算方法**

(1) 开发用土地的核算方法：开发用土地在取得时，按实际成本计入开发成本。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入开发成本；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。

(2) 公共配套设施费用的核算方法：商品住宅小区中非营业性的配套设施费用计入商品住宅成本。在开发产品办理竣工验收后，按照建筑面积将尚未发生的配套设施费用采用预提的方法计入开发成本。

(3) 维修基金的核算方法：按照国家有关规定提取的维修基金，计入相关的房产开发项目成本，并支付给物业管理公司。

(4) 借款利息费用资本化：公司开发的用于对外出售的房地产开发产品借款费用符合资本化条件的应予以资本化。开发房地产达到可销售状态时，借款费用停止资本化。

## **(十二) 长期股权投资**

### **1、投资成本的确定**

#### **(1) 企业合并形成的长期股权投资**

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审

计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

## （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、 后续计量及损益确认

### （1）后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

## (2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与公司采用的会计政策及会计期间不一致，按公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。



**(十三) 投资性房地产**

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

**(十四) 固定资产****1、固定资产确认条件**

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

**2、各类固定资产的折旧方法**

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	4	2.4-4.8
生产设备	10-20	4	4.8-9.6
专用设备	15-25	4	3.84-6.4
运输设备	5	4	19.2
办公及其他设备	5	4	19.2
固定资产装修	5		20
融资租入固定资产：			
其中：房屋及建筑物	20-40	4	2.4-4.8

生产设备	10-20	4	4.8-9.6
专用设备	15-25	4	3.84-6.4
运输设备	5	4	19.2
办公及其他设备	5	4	19.2

### 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### 4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

## (十五) 在建工程

**1、在建工程的类别：**在建工程以立项项目分类核算。

### 2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资

产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (十六) 借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用

停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (十七) 无形资产

### 1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

**2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：**

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	32 年-50 年	土地使用年限
软件使用权	5 年	预计使用年限
水电增容	10 年	预计使用年限
电影播映权	3 年	许可使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

**3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：**截至资产负债表日，公司没有使用寿命不确定的无形资产。

**4、无形资产减值准备的计提**

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## (十八) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

**1、摊销方法：**长期待摊费用在受益期内平均摊销。

### 2、摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。融资费用按实际利率法进行摊销。

## (十九) 预计负债

公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

### 1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、预计负债的计量方法

公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## (二十) 收入

### 1、销售商品收入确认和计量原则

(1) 销售商品收入确认和计量的总体原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

(2) 公司销售商品收入确认的标准及收入确认时间的具体判断标准

商品房销售收入：在取得“商品房交付使用证书”、商品房已经移交，并将发票结算账单提交买方，相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入实现。

工业品销售收入：在工业品已发出，已将发票结算账单提交买方，相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入实现。

基础设施开发收入：在基础设施竣工验收，基础设施已经移交或办妥财产交接手续，施工成本已经政府审计，并将工程账款结算账单提交委托单位，相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入实现。

## 2、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2) 公司确认让渡资产使用权收入的依据

房地产出租收入：在出租合同（或协议）规定日期收取租金后，确认收入实现。如果虽然在合同或协议规定的日期没有收到租金，但是租金能够收回，并且收入金额能够可靠计量的，也确认为收入。

## 3、提供劳务收入的确认和计量原则

游乐服务收入：

乐园收入的确认：在游客购买入园门票进入乐园后确认收入的实现。

酒店收入的确认：在旅客办理完毕酒店入住手续，酒店提供住宿服务后确认客房收入的实现；在餐饮服务已经提供，与餐饮服务相关的经济利益能够流入企业，确认餐饮服务收入的实现。

公用事业污水处理收入：在污水处理已经达标，收到《苏州新区自来水建设发展管理公司实收水量报表》后确认收入的实现。

代建工程收入：在代建服务已经提供，按代建协议约定的管理费率根据工程实际发生的工作量确认收入的实现。

## (二十二) 政府补助

**1、类型：**政府补助，是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 2、会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## (二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## (二十四) 经营租赁、融资租赁

### 1、经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认



为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

## 2、融资租赁会计处理

融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

## (二十五) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成公司的关联方。

公司的关联方包括但不限于：

- (1) 公司的母公司；
- (2) 公司的子公司；
- (3) 与公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对公司施加重大影响的投资方；
- (6) 公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

**(二十六) 主要会计政策、会计估计的变更：**本报告期公司主要会计政策、主要会计估计未发生变更。

**(二十七) 前期会计差错更正：**本报告期公司未发生采用追溯重述法及未来适用法的前期重大会计差错更正情况。

三、税 项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	17
营业税	按应税营业收入计征	5
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计征	7
企业所得税	按应纳税所得额计征	25
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30-60

## 四、企业合并及合并财务报表（本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。）

## (一) 子公司情况

## 1、通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益
苏州高新商旅发展有限公司	控股子公司	苏州	房地产业	50,000.00	房地产投资、咨询与管理；商业投资经营及咨询与管理；酒店管理；建设娱乐、餐饮及旅游配套设施的项目。	30,000.00		60.00	60.00	是	17,370.30
苏州永华房地产有限公司	控股子公司的控股子公司	苏州	房地产业	8,000.00	商住房地产项目的开发；商住房的销售及管理。	4,080.00		51.00	51.00	是	4,656.64
苏州苏迪旅游度假开发有限公司	控股子公司的全资子公司	苏州	房地产业	6,000.00	旅游度假酒店的开发和建设。	6,000.00		100.00	100.00	是	
苏州高新（徐州）投资发展有限公司	全资子公司	徐州	投资管理业	100,000.00	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。	100,000.00		100.00	100.00	是	
苏州高新（徐州）商旅发展有限公司	全资子公司的全资子公司	徐州	文化旅游业	70,000.00	建造游乐、餐饮及其他旅游配套服务设施；游乐场所管理服务；物业管理；房屋租赁等。	70,000.00		100.00	100.00	是	
苏州高新（徐州）置地有限公司	全资子公司的全资子公司	徐州	房地产业	20,000.00	房地产开发、销售、物业管理	20,000.00		100.00	100.00	是	
苏高新（徐州）置业有限公司	全资子公司的全资子公司	徐州	房地产业	8,000.00	房产开发、销售。	8,000.00		100.00	100.00	是	
苏州乐园温泉世界有限公司	控股子公司的全资子公司	苏州	文化旅游业	200.00	游泳池、大型餐馆；旅游用品、百货、工艺美术品、服装鞋帽、箱包的销售等。	200.00		100.00	100.00	是	
苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司	控股子公司的全资子公司	苏州	文化旅游业	10,000.00	文化艺术交流活动策划；商业服务、咨询与管理；酒店管理；建造游乐、餐饮及其他旅游配套设施；健身服务；棋牌服务；会展、礼仪服务；体育用品、日用百货销售；游乐场所管理服务；物业管理；房屋租赁；停车场服务。	10,000.00		100.00	100.00	是	

## 2、通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益
苏州新创建设发展有限公司	全资子公司	苏州	房地产业	38,000.00	房产开发、建造、销售及出租。	38,000.00		100	100	是	
苏州新港建设集团有限公司	控股子公司	苏州	房地产业	82,964.45	房地产开发、经营。	70,470.00		84.94	84.94	是	24,135.50
苏州高新污水处理有限公司	控股子公司	苏州	工业	20,000	生活、工业污水的处理，污水泵站的建设与管理，污水水质检测，环境污染治理设施运营，污泥接种技术服务。	15,000.00		75	75	是	5,971.57
苏州钻石金属粉有限公司	控股子公司	苏州	工业	4,500	房地产开发；制造、销售：铜金粉、合成金条、金属墨、印金油、金属粉；房屋出租。	3,742.20		83.16	83.16	是	1,711.67
苏州乐园发展有限公司	控股子公司	苏州	文化旅游业	美元 2,400	建造经营游乐、餐饮及其它旅游配套服务设施。	美元 1,800.00		75	75	是	6,297.20
苏州永新置地有限公司	控股子公司的控股子公司	苏州	房地产业	30,000	从事房地产项目及相关配套设施的开发建设、销售、租赁、物业管理。	24,015.00		80.05	80.05	是	12,817.94
苏州乐园水上世界有限公司（注）	控股子公司的全资子公司	苏州	文化旅游业	3,000.00	水上游乐（游泳），餐饮；旅游配套服务等。	3,000.00		100.00	100.00	是	
苏州市苏迪旅游用品有限公司	控股子公司的控股子公司	苏州	商业	80.00	生产销售：旅游用品；销售照相器材，服装，日用杂品，百货，工艺美术品等。	64.00		80.00	80.00	是	370.27
苏州乐园旅行社有限公司	控股子公司的全资子公司	苏州	文化旅游业	50.00	国内旅游服务。	500.00		100.00	100.00	是	

注：苏州乐园水上世界有限公司本年度已完成工商注销，但尚未完成税务注销，剩余资产尚未分配给股东，故苏州乐园水上世界有限公司仍纳入公司的合并范围。

**(三) 合并范围发生变更的说明**

- 1、与上年度相比本年度新增合并单位 1 家，原因为：本年度公司子公司苏州高新（徐州）投资发展有限公司新设 1 家子公司苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司。
- 2、与上年度相比本年度减少合并单位 1 家，原因为：本年度孙公司苏州新港天都商业发展有限公司已予以清算并完成工商及税务注销登记。

**(四) 本年度新纳入合并范围的主体和本年度不再纳入合并范围的主体****1、本年度新纳入合并范围的子公司**

名称	年末净资产（元）	本年度净利润（元）
苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司	99,861,643.46	-138,356.54

**2、本年度不再纳入合并范围的子公司**

名称	处置日净资产（元）	年初至处置日净利润（元）
苏州新港天都商业发展有限公司	4,868,415.23	-2,219.04

**五、合并财务报表主要项目注释**

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

**(一) 货币资金**

项 目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			126,608.43			231,779.14
港币	34,820.00	6.2855	218,861.11	34,820.00	6.3009	219,397.34
日元	6,485.00	5.0929	33,027.44	6,485.00	4.8679	31,568.33
小计			378,496.98			482,744.81
银行存款						
人民币			1,111,775,684.02			551,584,708.66
其他货币资金						
人民币			343,840,466.09			174,010,549.05
合 计			1,455,994,647.09			726,078,002.52

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	194,127,815.63	50,912,544.16
期房按揭保证金	93,230,816.03	122,456,619.38
用于担保的定期存款或通知存款	11,000,000.00	
工程项目保证金	126,761,301.52	
合 计	425,119,933.18	173,369,163.54

(二) 交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		1,800,000.00

(三) 应收票据

1、应收票据的分类

种 类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	2,719,432.80	2,359,801.00

2、年末公司已经背书给其他方但尚未到期的前五位票据余额明细如下：

出票单位	出票日期	到期日	金 额
东风朝阳朝柴动力有限公司	2012-11-26	2013-5-26	350,000.00
金红叶纸业(天津)有限公司	2012-8-8	2013-2-8	105,260.25
成都市益诚包装有限公司	2012-9-4	2013-3-4	100,000.00
甘肃鑫浩商贸有限公司	2012-10-24	2013-4-24	100,000.00
哈尔滨市隆瑞塑料包装有限公司	2012-9-20	2013-3-20	68,000.00
合 计			723,260.25

3、年末应收票据余额中无应收持公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(四) 应收账款

1、应收账款账龄分析

账 龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	203,260,818.46	75.52	-		75,166,774.74	43.85		
1-2年(含2年)	48,913,799.99	18.17	1,002,954.26	2.05	40,778,272.40	23.79	849,105.39	2.08
2-3年(含3年)	14,376,149.77	5.34	169,887.00	1.18	11,780,320.29	6.87	7,155.00	0.06
3年以上	2,620,502.32	0.97	541,701.49	20.67	43,678,837.69	25.49	4,725,759.76	10.82
合 计	269,171,270.54	100.00	1,714,542.75	0.64	171,404,205.12	100.00	5,582,020.15	3.26

2、应收账款按种类披露

种 类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1	198,918,033.20	73.90	1,058,061.04	0.53	56,725,661.41	33.09	515,617.75	0.91
组合 2	69,596,755.63	25.86			109,612,141.31	63.95		

苏州高新 2012 年度 财务报表附注

组合小计	268,514,788.83	99.76	1,058,061.04	0.39	166,337,802.72	97.04	515,617.75	0.31
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	656,481.71	0.24	656,481.71	100.00	5,066,402.40	2.96	5,066,402.40	100.00
合计	269,171,270.54	100.00	1,714,542.75	0.64	171,404,205.12	100.00	5,582,020.15	3.26

组合 1 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	182,104,507.01	91.55		48,536,487.67	85.56	
1—2 年	14,599,059.25	7.34	729,952.96	7,585,198.17	13.37	379,257.39
2—3 年	1,681,160.00	0.85	168,116.00	71,550.03	0.13	7,155.00
3 年以上	533,306.94	0.27	159,992.08	532,425.54	0.94	129,205.36
合计	198,918,033.20	100.00	1,058,061.04	56,725,661.41	100.00	515,617.75

组合 2 采用个别认定法计提坏账准备的应收账款:

名称	账面余额	坏账准备
苏州高新技术产业开发区财政局	67,891,219.16	
苏州高新区狮山街道	1,705,485.97	
苏州市高新区阳山高科技产业开发有限公司	50.50	
合计	69,596,755.63	

注: 上述款项无回收风险, 故不计提坏账准备。

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提理由
安阳市红旗渠集团	169,050.00	169,050.00	长期催讨, 预计无法收回
泉州市丰泽信兴化工颜料有限公司	112,484.08	112,484.08	长期催讨, 预计无法收回
其他零星项目	374,947.63	374,947.63	长期催讨, 预计无法收回
合计	656,481.71	656,481.71	

3、本报告期实际核销的应收账款情况

单位名称	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
福记联合(苏州)餐饮有限公司	264,700.00	长期催讨, 无法收回	否
泉州联兴塑胶颜料化工有限公司	193,287.97	长期催讨, 无法收回	否
大金彩印有限公司	186,750.00	长期催讨, 无法收回	否
成都华硕塑料化工开发有限公司	155,129.16	长期催讨, 无法收回	否
开封市欣达印刷科技有限公司	148,858.92	长期催讨, 无法收回	否
潮阳市友安有限公司/余家裕	116,395.00	长期催讨, 无法收回	否
许昌华英纸制品加工厂	113,836.35	长期催讨, 无法收回	否
成都粤城实业发展有限公司	111,867.11	长期催讨, 无法收回	否
佛山市景佳化工原料有限公司	103,340.00	长期催讨, 无法收回	否
其他零星项目	3,096,404.01	长期催讨, 无法收回	否
合计	4,490,568.52		

4、年末应收账款余额中无应收持公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

5、年末应收账款余额中前五名明细如下:

单位名称	与公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
苏州金狮大厦发展管理有限公司	关联方	91,795,100.00	1 年以内	34.10
苏州高新技术产业开发区财政局	非关联方	67,891,219.16	1-4 年	25.22
苏州美罗百货有限公司	非关联方	41,947,480.00	1-2 年	15.58
苏州引领商业管理有限公司童领儿童天地分公司	非关联方	6,319,890.21	1-2 年	2.35
余珺	非关联方	1,790,000.00	1-2 年	0.67
合计		209,743,689.37		

6、年末应收账款余额中应收关联方款项的余额为 91,795,100.00 元，详见附注六（五）。

## (五) 其他应收款

### 1、其他应收款账龄分析

账 龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	60,483,947.95	44.43	-		125,804,677.78	68.66		
1-2 年 (含 2 年)	28,348,077.79	20.82	416,412.89	1.47	40,547,066.69	22.13	262,541.68	0.65
2-3 年 (含 3 年)	31,952,895.11	23.47	238,618.40	0.75	9,879,129.69	5.39	465,204.22	4.71
3 年以上	15,360,633.00	11.28	4,798,732.90	31.24	7,008,859.04	3.82	4,436,614.08	63.30
合 计	136,145,553.85	100.0	5,453,764.19	4.01	183,239,733.20	100.00	5,164,359.98	2.78

### 2、其他应收款按种类披露：

种 类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 3	132,698,316.59	97.47	2,006,526.93	1.51	179,415,855.41	97.91	1,340,482.19	0.74
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,447,237.26	2.53	3,447,237.26	100.00	3,823,877.79	2.09	3,823,877.79	100.00
合 计	136,145,553.85		5,453,764.19		183,239,733.20		5,164,359.98	

组合 3 采用账龄分析法和个别认定法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末余额	年初余额
-----	------	------



	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	60,483,947.95	45.58	-	125,804,677.78	70.12	
1—2 年	28,348,077.79	21.36	416,412.89	40,547,066.69	22.60	262,541.68
2—3 年	31,952,895.11	24.08	238,618.40	9,879,129.69	5.50	465,204.22
3 年以上	11,913,395.74	8.98	1,351,495.64	3,184,981.25	1.78	612,736.29
合 计	132,698,316.59	100.00	2,006,526.93	179,415,855.41	100.00	1,340,482.19

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
房租租金	1,296,000.00	1,296,000.00	100.00%	长期催讨, 预计无法收回
街景改造代建工程款	686,680.00	686,680.00	100.00%	长期催讨, 预计无法收回
与新港物业代理行等单位往来款	613,776.53	613,776.53	100.00%	长期催讨, 预计无法收回
苏州普林生态环境经济研究中心	118,800.00	118,800.00	100.00%	长期催讨, 预计无法收回
其他零星项目	731,980.73	731,980.73	100.00%	长期催讨, 预计无法收回
合 计	3,447,237.26	3,447,237.26		

3、年末其他应收款余额中无应收持公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

4、年末其他应收款余额中前五名明细如下:

单位名称	与公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
远东国际租赁有限公司	非关联方	27,900,000.00	1-3 年	20.49	融资保证金
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	17,528,400.00	1-2 年	12.87	公积金贷款保证金
苏州高新金鹰商业广场有限公司	非关联方	12,836,534.40	1 年以内	9.43	暂借款
苏州高新区工会	非关联方	6,796,500.00	1-4 年	4.99	建筑工人工资预留金账户
华融金融租赁股份有限公司	非关联方	5,600,000.00	1 年以内	4.11	融资保证金
合 计		70,661,434.40		51.89	

5、年末其他应收款余额中应收关联方款项的余额为 712,336.00 元, 详见附注六 (五)。

## (六) 预付款项

### 1、预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	196,845,760.86	96.97	30,650,074.34	91.35
1 至 2 年	4,149,270.83	2.04	926,467.88	2.76
2 至 3 年	165,464.50	0.08	1,007,246.46	3.00
3 年以上	1,840,668.88	0.91	968,640.71	2.89
合 计	203,001,165.07	100.00	33,552,429.39	100.00

2、年末预付款项余额中前五名明细如下：

单位名称	与公司关系	账面余额	账龄	未结算原因
徐州市国土资源局	非关联方	161,996,000.00	1 年以内	土地尚未交付
江苏电力公司苏州供电公司	非关联方	18,398,970.55	1-3 年以上	工程预付电费
苏州市新吴城集团有限公司	非关联方	16,690,879.84	1-2 年	工程尚未结束
苏州木渎自来水有限公司	非关联方	1,500,000.00	1 年以内	工程尚未结束
苏州市天幕景观装饰工程有限公司	非关联方	1,144,100.00	1 年以内	工程尚未结束
合 计		199,729,950.39		

3、年末预付款项余额中无预付持公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4、年末预付款项余额中预付关联方款项的余额为 259,859.20 元，详见附注六（五）。

(七) 存货

1、存货分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	8,559,551,202.60		8,559,551,202.60	8,433,918,274.68		8,433,918,274.68
拟开发土地	168,359,983.54		168,359,983.54	857,588,659.04		857,588,659.04
开发产品	3,034,497,718.75	51,109,077.03	2,983,388,641.72	1,255,342,260.79	57,171,460.89	1,198,170,799.90
库存商品	20,016,868.84	400,383.20	19,616,485.64	18,563,532.93	417,985.53	18,145,547.40
原材料	1,795,437.64		1,795,437.64	1,704,077.23		1,704,077.23
低值易耗品	1,081,579.50		1,081,579.50	775,151.12		775,151.12
在产品	3,785,258.15		3,785,258.15	3,468,838.70		3,468,838.70
委托加工物资				12,220.76		12,220.76
合 计	11,789,088,049.02	51,509,460.23	11,737,578,588.79	10,571,373,015.25	57,589,446.42	10,513,783,568.83

其中：年末数中有账面价值人民币 5,747,017,236.53 元的存货用于抵押。

(1) 开发成本：

项目名称	年末余额	年初余额
苏高新园区基础设施配套工程		24,433,909.68
青山宾馆	17,263,435.36	17,263,435.36
狮山广场	848,193,238.16	381,142,076.53
青山一期改造		777,740.00
理想家园四期		58,478,133.12
大河山二期		625,941,610.85
2010-B-20 地块	1,292,816,176.03	1,077,511,888.79
苏地 2011-B-81 地块	275,965,658.81	
吴江 1-3 号地块	1,310,495,846.34	1,545,503,447.03
扬州名仕花园	28,019,178.77	265,198,430.69
天都大厦	369,761,412.41	281,604,108.23
2010-B-23 地块	1,619,603,960.72	1,410,779,160.00
水秀坊三期	3,936,708.07	154,760,855.44
龙景花园 8 组团		74,019,651.44

苏州高新 2012 年度 财务报表附注

东城花园二期		3,012,063.37
龙山花苑三期 17 号楼		4,294,516.12
龙池华府	816,904,782.57	659,108,497.61
秀郡	1,231,559.52	456,603,991.93
金都城		209,480,153.43
御景华府	1,440,487,113.07	1,184,004,605.06
荣华	239,180,354.66	
徐州商品房项目	295,691,778.11	
合 计	8,559,551,202.60	8,433,918,274.68

(2) 开发产品:

项目名称	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	年末余额
钻石广场	40,418,961.19	183,037.90	32,464,187.15	8,137,811.94
理想家园	95,388,243.50	137,552.61	3,289,927.53	92,235,868.58
马涧小区	227,643.35	2,569,519.13	2,569,519.13	227,643.35
世纪四期	381,400.22			381,400.22
何山花园/别墅	634,115.96		634,115.96	
新创大厦	3,545,284.06			3,545,284.06
2#厂房/多层	355,878.98			355,878.98
12#厂房/多层	1,461,893.96			1,461,893.96
翡翠湾 69、71#/多层	8,593,450.04		8,593,450.04	
幼儿园	18,656,060.03			18,656,060.03
苏地 2006-B-31 号地块	85,251,147.94		55,985,108.38	29,266,039.56
苏地 2005-B-38 地块/高层(美裕)	85,493,526.32	6,400,518.33	91,894,044.65	
外商生活服务区		60,714,775.64	60,714,775.64	
苏地 2007-B-83 地块		879,551,718.92	54,517,558.35	825,034,160.57
理想四期		85,350,955.91	35,093,530.94	50,257,424.97
阳山花园		4,407,912.49	4,407,912.49	
名城花园	9,719,914.77	145,612.19		9,865,526.96
名馨南苑	36,197,465.89	-4,501,748.73	5,693,219.21	26,002,497.95
名仕花园	21,505,000.00	-19,970,637.34	-18,950,637.34	20,485,000.00
名墅花园	20,429,863.39	-2,789,990.11	-1,783,900.53	19,423,773.81
龙景花园二期		51,205.41	51,205.41	
镇湖商业街		-293,212.00	-293,212.00	
名墅东苑	20,873,973.46	-29,219,445.52	-25,486,620.24	17,141,148.18
名尚花园	9,936,632.31	-55,151.77	-55,151.77	9,936,632.31
天都花园	180,753,205.27	-18,201,846.96	63,573,639.77	98,977,718.54
新港大厦	7,317,758.34			7,317,758.34
中欣大厦 5C1#2#	4,915,179.75			4,915,179.75
扬州名城花园	2,061,719.92	-837,079.34	1,224,640.58	
扬州名兴花园	29,808,720.04	-11,892,336.05	-1,025,608.50	18,941,992.49
扬州名仕花园	300,496,899.33	390,058,897.82	230,644,349.17	459,911,447.98
吴江天城 1 号地块住宅一期		731,920,908.63	410,259,277.79	321,661,630.84
苏高新园区基础设施配套工程		24,433,909.68	24,433,909.68	

苏州高新 2012 年度 财务报表附注

东城花园二期/多层		3,502,400.00		3,502,400.00
东湖林语三期	28,188,033.93		10,108,642.02	18,079,391.91
东湖林语	45,810,194.32		8,078,863.78	37,731,330.54
金都城 (G-96)		289,546,100.00	126,327,319.11	163,218,780.89
锦绣坊	26,193,643.25		6,500,551.14	19,693,092.11
龙景花园 8 组团/多层		80,078,300.00		80,078,300.00
龙山花苑三期/多层		3,858,038.14		3,858,038.14
水秀坊二期/别墅	43,638,347.84		22,668,076.34	20,970,271.50
水秀坊三期/高层		188,195,380.93	181,636,871.10	6,558,509.83
水秀坊一期	9,796,453.24		5,758,368.51	4,038,084.73
文昌花园二期住宅/高层	1,289,122.84	-3,910,000.00	-2,620,877.16	
文昌花园住宅	1,441,000.65		510,251.56	930,749.09
秀郡 (B-41)		727,190,840.48	165,895,208.00	561,295,632.48
阳山花苑二期/多层		-3,733,331.20	-3,733,331.20	
荣尚	114,561,526.70		44,158,162.54	70,403,364.16
合计:	1,255,342,260.79	3,382,892,805.19	1,603,737,347.23	3,034,497,718.75

注：开发产品本年增加额出现负数的原因主要系公司每年按最新的审价报告等资料对各楼盘的预估成本进行调整，并按最新的成本预估表调整开发成本从而调整开发产品的成本。根据公司制定的会计核算方法，上述按最新暂估成本调整原来暂估成本的差额在调整的当年度予以确认。

(3) 拟开发土地:

项 目	土地面积(m <sup>2</sup> )	年末余额	年初余额
2011-1-28 地块	71,724.91		64,610,387.00
31130120016 地块	204,017.50		190,101,208.00
苏地 2006-G-49 地块	15,518.10	29,353,274.19	28,270,309.32
苏地 2009-B-131 地块	38,741.00		177,458,453.94
苏地 2008-G-9 地块	56,261.10	139,006,709.35	138,084,762.88
苏地 2011-B-81 地块	23,687.90		259,063,537.90
合 计		168,359,983.54	857,588,659.04

2、存货跌价准备

存货种类	年初余额	本年计提额	本年减少额		年末余额
			转回	转销	
开发产品	57,171,460.89	5,415,910.89	2,280,704.00	9,197,590.75	51,109,077.03
库存商品	417,985.53		17,602.33		400,383.20
合 计	57,589,446.42	5,415,910.89	2,298,306.33	9,197,590.75	51,509,460.23

3、存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据
开发产品	存货的成本低于可变现净值
库存商品	存货的成本低于可变现净值

4、年末存货——开发成本中的借款费用资本化金额明细如下:

存货项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额

			本年转入存货—开发产品	其他减少	
狮山广场	12,699,509.42	43,549,586.81			56,249,096.23
大河山二期	57,158,211.89	47,237,961.48	104,396,173.37		
苏地 2003-B-37 地块四期	6,118,284.24		6,118,284.24		
2010-B-20 地块	41,821,084.96	98,990,002.53			140,811,087.49
苏地 2011-B-81 地块		5,257,981.47			5,257,981.47
吴江 1-3 号地块	45,315,209.42	170,437,419.46	102,696,236.80		113,056,392.08
扬州名仕花园	17,482,443.04	27,238,056.95	43,703,214.08		1,017,285.91
2010-B-23 地块	24,854,062.49	111,572,477.83			136,426,540.32
天都大厦	45,724,544.71	63,264,688.91			108,989,233.62
水秀坊三期	12,696,141.63		12,696,141.63		
秀郡 (B-41)	38,930,367.52	19,231,567.47	58,161,934.99		
苏地 2006-G-49	3,249,861.52				3,249,861.52
金都城 (G-96)	18,067,448.49	6,843,597.68			24,911,046.17
龙池华府 (B-82)	50,478,875.86	46,896,035.16			97,374,911.02
大成郡	84,832,242.48	89,454,658.63			174,286,901.11
荣华	259,096.58	1,585,811.66			1,844,908.24
合计	459,687,384.25	731,559,846.04	327,771,985.11		863,475,245.18

**(八) 其他流动资产**

项 目	年末余额	年初余额
广发银行“金玉满堂”人民币理财计划 (2012.7.11-2013.1.11)	20,000,000.00	
广发银行“名利双收”人民币理财计划 (2012.8.14-2013.2.5)	15,000,000.00	
广发银行“名利双收”人民币理财计划 (2012.8.21-2013.2.19)	15,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

注：截至报告日，上述购买理财产品的资金均已收回。

**(九) 可供出售金融资产**

项 目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具—东吴证券	40,300,000.00	16,092,857.14

注：截至 2012 年末，公司拥有东吴证券股票 500 万股。2012 年 12 月 31 日东吴证券股票收盘价为 8.06 元。

**(十) 长期股权投资****1、长期股权投资分类如下**

项 目	年末余额	年初余额
合营企业	33,644,485.49	33,118,434.32
联营企业	258,204,653.64	215,710,301.57
其他股权投资	179,840,958.93	179,840,958.93
小计	471,690,098.06	428,669,694.82
减：减值准备		
合计	471,690,098.06	428,669,694.82

## 2、合营企业、联营企业相关信息

(金额单位：人民币万元)

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
一、合营企业							
苏州新馨置地有限公司	50.00	50.00	800.00		800.00		
苏州永佳房地产开发有限公司	50.00	50.00	6,246.78	317.88	5,928.90	731.27	105.21
二、联营企业							
中外运高新物流苏州有限公司	40.00	40.00	58,706.74	36,821.10	21,885.64	40,705.04	1,080.40
苏州新区新宁自来水发展有限公司	25.00	25.00	85,037.89	68,833.74	16,204.15	11,035.69	-789.25
苏州华能热电有限责任公司	30.31	30.31	73,220.31	42,862.42	30,357.89	50,031.49	3,508.85
苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	40.00	40.00	406.64	182.00	224.64	475.00	76.36
苏州融联创业投资企业(有限合伙)	26.32	26.32	10,934.89		10,934.89		-465.11

## 3、长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
苏州新馨置地有限公司	权益法	1,605,622.31	4,000,000.00			4,000,000.00	50	50				
苏州永佳房地产开发有限公司	权益法	20,000,000.00	29,118,434.32	526,051.17		29,644,485.49	50	50				
中外运高新物流苏州有限公司	权益法	31,600,000.00	82,549,033.23	4,321,560.28		86,870,593.51	40	40				
苏州新区新宁自来水发展有限公司	权益法	36,157,737.96	46,556,003.86	-1,973,131.19		44,582,872.67	25	25				
苏州华能热电有限责任公司	权益法	33,609,701.73	86,605,264.48	10,180,664.24		96,785,928.72	30.31	30.31				454,650.00

苏州高新 2012 年度 财务报表附注

苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	权益法	600,000.00		898,558.42		898,558.42	40	40				
苏州融联创业投资企业（有限合伙）	权益法	30,000,000.00		29,066,700.32		29,066,700.32	26.32	26.32				
权益法小计		153,573,062.00	248,828,735.89	43,020,403.24		291,849,139.13						454,650.00
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	成本法	82,449,658.93	82,449,658.93			82,449,658.93	5.00	5.00				2,800,000.00
江苏银行股份有限公司	成本法	71,700,000.00	71,700,000.00			71,700,000.00	0.91	0.91				5,348,611.92
苏州新港物业服务服务有限公司	成本法	1,691,300.00	1,691,300.00			1,691,300.00	15.00	15.00				
华泰柏瑞基金管理有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00			4,000,000.00	2.00	2.00				
南京金埔园林建设发展有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00	8.00	8.00				
苏州高新区新振建设发展有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00			2,000,000.00	2.00	2.00				
成本法小计		179,840,958.93	179,840,958.93			179,840,958.93						8,148,611.92
合计		333,414,020.93	428,669,694.82	43,020,403.24		471,690,098.06						8,603,261.92

注 1：经苏州新馨置地有限公司董事会决议，对苏州新馨置地有限公司实施清算，且已于 2010 年 8 月 19 日办理完毕税务登记注销手续，工商登记手续现正在办理之中。

注 2：苏州融联创业投资企业（有限合伙）合伙协议第 20 条规定“本合伙企业清算时如果出现亏损，首先由执行事务合伙人已其对本合伙企业的出资弥补亏损，剩余部分由其他合伙人按出资比例承担”，故公司在对苏州融联创业投资企业（有限合伙）投资损益调整时，按上述规定予以调整：苏州融联创业投资企业（有限合伙）2012 年度亏损 465.11 万元，其中由执行事务合伙人苏州高新创业投资集团融联管理有限公司承担亏损 114 万元，剩余亏损为 351.11 万元，公司出资额在其他合伙人出资额中占比 26.58%，由此计入-93.33 万元的损益调整。

**(十一) 投资性房地产**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1. 账面原值合计	1,515,468,641.90	56,916,972.69	104,334,597.15	1,468,051,017.44
(1) 房屋、建筑物	1,173,883,971.44	56,916,972.69	104,334,597.15	1,126,466,346.98
(2) 土地使用权	341,584,670.46			341,584,670.46
2. 累计折旧和累计摊销合计	114,432,705.11	49,469,987.50	42,716,164.06	121,186,528.55
(1) 房屋、建筑物	105,877,372.33	39,006,256.85	42,716,164.06	102,167,465.12
(2) 土地使用权	8,555,332.78	10,463,730.65		19,019,063.43
3. 投资性房地产净值合计	1,401,035,936.79	56,916,972.69	111,088,420.59	1,346,864,488.89
(1) 房屋、建筑物	1,068,006,599.11	56,916,972.69	100,624,689.94	1,024,298,881.86
(2) 土地使用权	333,029,337.68		10,463,730.65	322,565,607.03
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
5. 投资性房地产账面价值合计	1,401,035,936.79	56,916,972.69	111,088,420.59	1,346,864,488.89
(1) 房屋、建筑物	1,068,006,599.11	56,916,972.69	100,624,689.94	1,024,298,881.86
(2) 土地使用权	333,029,337.68		10,463,730.65	322,565,607.03

注 1：本年度折旧及摊销额为 49,469,987.50 元；

注 2：年末尚未办妥相关权证的投资性房地产原值为 657,653,154.93 元；

注 3：年末数中有账面价值人民币 686,861,375.06 元的投资性房地产用于抵押。

**(十二) 固定资产****1、固定资产情况**

项目	年初余额	本年增加		本年减少	年末余额
一、账面原值合计：	1,482,539,399.14	297,465,039.67		39,725,351.07	1,740,279,087.74
其中：房屋及建筑物	883,470,364.00	120,739,902.50			1,004,210,266.50
生产设备	37,601,608.03	33,411.80		81,870.00	37,553,149.83
专用设备	470,653,916.93	152,321,787.22		33,753,829.50	589,221,874.65
运输设备	29,450,149.56	4,185,391.62		1,122,807.05	32,512,734.13
办公及其他设备	55,924,433.91	20,171,174.04		4,766,844.52	71,328,763.43
固定资产装修	5,438,926.71	13,372.49		-	5,452,299.20
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计：	252,396,326.37	91,202,181.62		2,843,921.99	340,754,586.00
其中：房屋及建筑物	112,784,657.59	32,452,101.62			145,236,759.21
生产设备	8,084,092.50	7,105,859.61		70,755.20	15,119,196.91
专用设备	89,021,007.41	39,005,807.00		216,024.48	127,810,789.93
运输设备	16,948,875.52	3,618,456.29		898,712.49	19,668,619.32
办公及其他设备	22,108,408.77	7,920,306.91		1,658,429.82	28,370,285.86
固定资产装修	3,449,284.58	1,099,650.19			4,548,934.77
三、固定资产账面净值合计	1,230,143,072.77	297,465,039.67		128,083,610.70	1,399,524,501.74



苏州高新 2012 年度 财务报表附注

其中：房屋及建筑物	770,685,706.41	120,739,902.50	32,452,101.62	858,973,507.29
生产设备	29,517,515.53	33,411.80	7,116,974.41	22,433,952.92
专用设备	381,632,909.52	152,321,787.22	72,543,612.02	461,411,084.72
运输设备	12,501,274.04	4,185,391.62	3,842,550.85	12,844,114.81
办公及其他设备	33,816,025.14	20,171,174.04	11,028,721.61	42,958,477.57
固定资产装修	1,989,642.13	13,372.49	1,099,650.19	903,364.43
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
生产设备				
专用设备				
运输设备				
办公及其他设备				
固定资产装修				
五、固定资产账面价值合计	1,230,143,072.77	297,465,039.67	128,083,610.70	1,399,524,501.74
其中：房屋及建筑物	770,685,706.41	120,739,902.50	32,452,101.62	858,973,507.29
生产设备	29,517,515.53	33,411.80	7,116,974.41	22,433,952.92
专用设备	381,632,909.52	152,321,787.22	72,543,612.02	461,411,084.72
运输设备	12,501,274.04	4,185,391.62	3,842,550.85	12,844,114.81
办公及其他设备	33,816,025.14	20,171,174.04	11,028,721.61	42,958,477.57
固定资产装修	1,989,642.13	13,372.49	1,099,650.19	903,364.43

注 1：本年度折旧额 91,202,181.62 元。

注 2：本年度由在建工程转入固定资产原价为 243,458,388.79 元。

注 3：年末数中有账面价值人民币 245,940,940.97 元的固定资产——房屋建筑物用于抵押。

## 2、通过融资租赁租入的固定资产

项 目	账面原值	累计折旧	账面净值
房屋建筑物	100,532,660.57	10,125,136.49	90,407,524.09
生产设备	12,132,204.72	2,507,389.47	9,624,815.25
专用设备	165,673,729.21	44,277,526.72	121,396,202.49
运输设备	1,364,768.60	1,088,564.27	276,204.33
办公及其他设备	42,122,145.09	10,136,655.58	31,985,489.51
合计	321,825,508.19	68,135,272.53	253,690,235.67

3、年末尚未办妥相关权证的固定资产—房屋建筑物的账面价值为 11,637,385.66 元。

## (十三) 在建工程

### 1、在建工程情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店改造工程				36,389,516.26		36,389,516.26
苏州乐园主入口改造工程				7,987,818.79		7,987,818.79
苏州乐园 4D 影院工				23,874,231.33		23,874,231.33

程						
苏州乐园 DO8 区改造工程				5,911,668.37		5,911,668.37
污水处理改造工程	234,517,556.82		234,517,556.82	180,605,135.29		180,605,135.29
彭城乐园工程	92,779,176.82		92,779,176.82	44,107,757.03		44,107,757.03
金都城酒店工程	57,913,558.89		57,913,558.89			
树山温泉植物园工程	32,783,519.00		32,783,519.00			
苏州乐园水上世界改造工程	13,829,339.83		13,829,339.83	1,534,502.77		1,534,502.77
尚品酒店工程	8,261,762.45		8,261,762.45			
其他零星项目	447,645.65		447,645.65	685,286.00		685,286.00
合 计	440,532,559.46	-	440,532,559.46	301,095,915.84		301,095,915.84

## 2、重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	年初余额	本年增加	转入固定资产	其他减少	工程进度	利息资本化累计 金额	其中：本期利息资本 化金额	资金来源	年末余额
酒店改造工程	36,389,516.26	22,401,444.13	58,790,960.39						
苏州乐园主入口改造工程	7,987,818.79	11,736,368.82	19,724,187.61				1,555,435.10	金融机构贷款及其他	
苏州乐园 4D 影院工程	23,874,231.33	8,189,498.56	32,063,729.89				1,403,997.10	金融机构贷款及其他	
苏州乐园 DO8 区改造工程	5,911,668.37	953,546.92	6,865,215.29				953,546.92	金融机构贷款及其他	
污水处理改造工程	180,605,135.29	53,912,421.53				57,237,310.01	14,594,533.86	金融机构贷款及其他	234,517,556.82
彭城乐园工程	44,107,757.03	167,074,732.02	118,023,312.23	380,000.00		100,362,098.86	78,409,367.82	金融机构贷款及其他	92,779,176.82
苏州乐园水上世界改造工程	1,534,502.77	15,776,397.37	3,481,560.31			5,381,158.08	5,381,158.08	金融机构贷款及其他	13,829,339.83
金都城酒店工程		57,913,558.89						其他	57,913,558.89
树山温泉植物园工程		32,783,519.00						其他	32,783,519.00
尚品酒店工程		8,261,762.45				79,241.90	79,241.90	金融机构贷款及其他	8,261,762.45
其他零星项目	685,286.00	4,271,782.72	4,509,423.07					其他	447,645.65
合计	301,095,915.84	383,275,032.41	243,458,388.79	380,000.00		163,059,808.85	102,377,280.78		440,532,559.46

(十四) 无形资产

1、无形资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、账面原值合计	519,270,164.24	4,532,690.51		523,802,854.75
土地使用权	515,099,632.21	730,038.48		515,829,670.69
软件使用权	854,735.04	3,802,652.03		4,657,387.07
电影播映权	1,408,796.99			1,408,796.99
水电增容	1,907,000.00			1,907,000.00
2、累计摊销合计	34,378,750.12	11,915,755.61		46,294,505.73
土地使用权	30,997,436.49	10,813,535.56		41,810,972.05
软件使用权	65,516.64	1,102,220.05		1,167,736.69
电影播映权	1,408,796.99			1,408,796.99
水电增容	1,907,000.00			1,907,000.00
3、无形资产账面净值合计	484,891,414.12	4,532,690.51	11,915,755.61	477,508,349.02
土地使用权	484,102,195.72	730,038.48	10,813,535.56	474,018,698.64
软件使用权	789,218.40	3,802,652.03	1,102,220.05	3,489,650.38
电影播映权				
水电增容				
4、减值准备合计				
土地使用权				
软件使用权				
电影播映权				
水电增容				
5、无形资产账面价值合计	484,891,414.12	4,532,690.51	11,915,755.61	477,508,349.02
土地使用权	484,102,195.72	730,038.48	10,813,535.56	474,018,698.64
软件使用权	789,218.40	3,802,652.03	1,102,220.05	3,489,650.38
电影播映权				
水电增容				

注 1：本年度摊销额为 11,915,755.61 元。

注 2：年末用于抵押的无形资产账面价值为 385,941,460.61 元。

(十五) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
租入固定资产改良支出	2,791,383.53	1,978,087.31	1,510,191.92	3,259,278.92
融资费用		43,812,671.23	29,088,839.98	14,723,831.25
小计：	2,791,383.53	45,790,758.54	30,599,031.90	17,983,110.17

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	14,231,530.12	15,874,273.40

同一控制下股权投资差额摊销	20,404,090.96	20,404,090.96
计提土地增值税	11,537,324.91	24,477,633.34
其他	48,469,844.19	10,548,229.57
可税前抵扣亏损	322,190.80	322,190.80
内部交易未实现损益形成的暂时性差异	21,970,464.38	21,970,464.38
小计	116,935,445.36	93,596,882.45
<b>递延所得税负债:</b>		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	6,325,000.00	273,214.29
资产评估增值		7,254,889.24
小计	6,325,000.00	7,528,103.53

**(十七) 资产减值准备**

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	10,746,380.13	912,495.33		4,490,568.52	7,168,306.94
存货跌价准备	57,589,446.42	5,415,910.89	2,298,306.33	9,197,590.75	51,509,460.23
合计	68,335,826.55	6,328,406.22	2,298,306.33	13,688,159.27	58,677,767.17

**(十八) 其他非流动资产**

类别及内容	年末余额	年初余额
未实现的售后融资租回损失	8,617,372.97	

**(十九) 短期借款**

**短期借款分类**

项目	年末余额	年初余额
质押借款	210,130,000.00	
抵押借款	640,000,000.00	590,000,000.00
保证借款	2,211,600,000.00	1,374,000,000.00
信用借款	30,000,000.00	
合计	3,091,730,000.00	1,964,000,000.00

注：年末无已到期未偿还的短期借款。

**(二十) 应付票据**

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	253,927,814.63	50,000,000.00

**(二十一) 应付账款**

**1、应付账款明细如下：**

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	1,061,591,272.31	1,355,268,577.92

1-2 年	478,359,054.68	189,287,708.50
2-3 年	96,651,337.55	160,466,328.66
3 年以上	172,647,543.70	88,975,924.34
合 计	1,809,249,208.24	1,793,998,539.42

2、年末应付账款余额中无应付持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、年末应付账款余额中无应付关联方款项。

4、账龄超过一年的大额应付账款主要系工程款。

## (二十二) 预收款项

### 1、预收款项情况：

项 目	年末余额	年初余额
预售房屋销售款	662,756,213.33	711,785,051.88
房屋租金	2,380,918.88	3,375,225.29
动迁房款	87,313,100.00	68,287,000.00
其 他	12,727,801.58	4,184,487.02
合 计	765,178,033.79	787,631,764.19

### 2、预售房屋销售款明细

项目名称	年初余额	年末余额	竣工时间
吴江 1 号地块住宅	78,577,452.00	83,963,937.00	2012 年
扬州名城	572,070.00	100,000.00	2009 年以前
扬州名兴	8,067,190.00	17,303,249.00	2010 年
扬州名仕	93,488,840.00	50,914,440.00	2011 年
名馨南苑	500,000.00	3,035,699.00	2009 年以前
名墅花园	700,000.00	1,026,502.00	2010 年
天都花园	16,525,432.17	19,843,019.17	2011 年
东湖林语二期	518,958.35	35,458.35	2009 年
金都城	43,855,500.00	13,878,118.74	2012 年
锦绣坊	4,006,954.40	1,497,216.40	2009 年
水秀坊一期	6,859,661.00	4,864,974.41	2010 年
秀郡	55,579,075.00	63,727,620.37	2012 年
东湖林语三期	3,979,942.80	1,663,787.58	2010 年
水秀坊二期	23,361,974.00	13,207,238.00	2011 年
水秀坊三期	292,275,995.01	8,603,105.41	2012 年
荣尚花苑	18,802,807.43	3,408,509.00	2011 年
荣华花苑		41,676,006.00	2013 年
大成郡		286,104,756.06	2013 年
文昌花园住宅二期	251,618.07	30,458.19	2011 年
翡翠湾 69、71#	1,000,000.00		2009 年以前
理想家园三期	557,891.00		2009 年
理想家园四期	23,209,705.00	3,340,000.00	2012 年
美寓	4,588,746.00	90,000.00	2011 年

大河山一期	18,567,186.00	3,703,209.00	2010 年
大河山二期		9,301,144.00	2012 年
宝带熙岸一期		27,725,212.00	2013 年
钻石广场	14,195,000.00	2,674,500.00	2010 年
其他	1,743,053.65	1,038,053.65	
合计	711,785,051.88	662,756,213.33	

3、年末预收款项余额中无预收持公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4、年末预收款项余额中无预收关联方款项。

5、年末预收款项余额中账龄超过一年的大额预收款项主要系预收房屋销售款。

### (二十三) 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	17,379,678.16	124,331,847.80	126,155,555.96	15,555,970.00
2、职工福利费	3,284,737.14	13,913,000.50	13,913,000.50	3,284,737.14
3、社会保险费	1,566,400.69	26,429,060.74	26,371,094.74	1,624,366.69
其中：医疗保险费	340,003.71	6,672,071.90	6,672,071.90	340,003.71
基本养老保险费	523,046.56	14,023,863.18	14,023,863.18	523,046.56
补充养老保险费	585,149.00	2,919,748.36	2,861,782.36	643,115.00
失业保险费	118,201.42	1,788,394.36	1,788,394.36	118,201.42
工伤保险费		451,746.17	451,746.17	
生育保险费		452,236.77	452,236.77	
其他		121,000.00	121,000.00	
4、住房公积金	450,618.25	8,921,873.20	8,920,241.20	452,250.25
5、工会经费和职工教育经费	595,951.34	3,592,569.03	3,087,019.64	1,101,500.73
6、其他		22,430.00	22,430.00	
合计	23,277,385.58	177,210,781.27	178,469,342.04	22,018,824.81

### (二十四) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	187,582.52	402,215.68
营业税	-13,998,313.43	-24,081,532.29
城市维护建设税	-2,598,860.96	-3,334,866.95
企业所得税	-2,923,473.61	9,546,384.79
代扣代缴个人所得税	317,372.29	276,938.30
土地增值税	78,232,294.68	89,110,095.46
土地使用税	1,537,502.91	909,624.27
房产税	3,720,579.40	3,481,124.61
教育费附加	-2,256,537.37	-2,631,019.04
印花税	260,074.80	482,253.83
合计	62,478,221.23	74,161,218.66

**(二十五) 应付利息**

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	14,305,673.86	5,838,524.21
企业债券利息（注）	2,512,363.89	2,512,363.89
短期借款应付利息	7,690,380.95	3,913,636.68
“09 苏高新”企业债券利息	8,599,068.50	7,791,666.65
信托利息	73,210,710.36	69,873,988.21
合 计	106,318,197.56	89,930,179.64

注：公司母公司苏州高新区经济发展集团总公司于 2008 年发行债券共募集资金 10 亿元，其中用于城市污水处理及资源化利用工程项目的债券募集资金为 1.7 亿元，故苏州高新区经济发展集团总公司于 2008 年 11 月将 1.7 亿元划给公司控股子公司苏州高新污水处理有限公司，并约定上述 1.7 亿元的债券利息由苏州高新污水处理有限公司承担。

**(二十六) 应付股利**

单位名称	年末余额	年初余额
新宁国际有限公司		4,500,000.00
普通股股利	20,360.55	20,360.55
合 计	20,360.55	4,520,360.55

**(二十七) 其他应付款****1、其他应付款情况：**

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	354,258,885.02	311,086,254.62
1—2 年	45,701,163.13	23,824,021.88
2—3 年	16,737,822.63	5,304,857.71
3 年以上	192,961,483.33	191,981,512.88
合计	609,659,354.11	532,196,647.09

2、年末其他应付款余额中应付持公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项为 **410,065,244.52** 元。

3、年末其他应付款余额中应付关联方款项的余额为 **414,885,019.52** 元，详见附注六（五）。

**4、账龄超过一年的大额其他应付款明细如下：**

单位名称	年末余额	性质或内容
苏州高新区经济发展集团总公司	170,000,000.00	借款
周丽华	10,365,120.00	保证金
苏州函数集团有限公司	10,280,000.00	押金
苏州泉屋百货有限公司	6,205,623.00	押金
苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	4,545,455.00	代建工程款
合计	201,396,198.00	



**5、年末金额较大的其他应付款明细如下：**

单位名称	年末余额	性质或内容
苏州高新区经济发展集团总公司	410,065,244.52	借款、代建工程款及暂收款
苏州顺龙建设工程有限公司	30,000,000.00	往来款
苏州晨光建设工程有限公司	30,000,000.00	往来款
周丽华	10,365,120.00	保证金
合计	490,710,364.52	

**(二十八) 一年内到期的非流动负债****1、一年内到期的非流动负债明细**

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	2,392,800,000.00	672,000,000.00
一年内到期的融资租赁款	71,972,858.72	34,422,433.40
一年内到期的信托产品款	1,000,000,000.00	
合 计	3,464,772,858.72	706,422,433.40

**2、一年内到期的长期借款****(1) 一年内到期的长期借款**

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	951,800,000.00	472,000,000.00
保证借款	691,000,000.00	200,000,000.00
质押借款（注）	750,000,000.00	
合计	2,392,800,000.00	672,000,000.00

注：公司子公司苏州高新（徐州）投资发展有限公司于 2011 年 6 月与中国建设银行股份有限公司徐州分行签订《股权收益权转让协议》，公司将持有的苏州高新（徐州）商旅发展有限公司 100% 股权对应的股权收益权转让给中国建设银行股份有限公司徐州分行，转让价格 7 亿元。同时公司于 2011 年 6 月与中国建设银行股份有限公司徐州分行签订《股权收益权收购协议》，公司承诺无条件按照该协议约定的条款及条件于 2013 年 6 月收购中国建设银行股份有限公司从苏州高新（徐州）投资发展有限公司受让的苏州高新（徐州）商旅发展有限公司 100% 股权对应的股权收益权，收购价格 7 亿元加溢价（溢价为本金的 11%，分季支付）。由于上述交易实质系融资行为，故公司将其视为长期借款（质押借款）进行核算。

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额	年初余额
中国工商银行新区支行	2007/2/9	2012/2/8	人民币	5.47%		100,000,000.00
中国银行新区支行	2009/3/26	2012/3/25	人民币	5.76%		40,000,000.00
中国农业银行	2011/8/2	2012/12/20	人民币	同期基准利率		90,000,000.00
中国工商银行新区支行	2009/3/19	2012/3/16	人民币	同期基准利率上浮 7%		150,000,000.00
中国工商银行新区支行	2010/6/2	2012/12/26	人民币	同期基准利率		60,000,000.00
中国建设银行股份有限公司徐州分行	2011-6-30	2013-6-30	人民币	11.00%	700,000,000.00	
安徽国元信托有限责任公司	2011-7-1	2013-7-18	人民币	7.50%	450,000,000.00	
苏州兴业银行	2010-10-29	2013-10-12	人民币	基准利率	350,000,000.00	
中国工商银行	2010-4-28	2013-4-26	人民币	基准利率	80,000,000.00	
交通银行苏州新区支行	2011-11-9	2013-10-8	人民币	3 年期基准 +10%	79,800,000.00	
合 计					1,659,800,000.00	440,000,000.00

(二十九) 长期借款

1、长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	1,534,700,000.00	1,286,500,000.00
保证借款	376,000,000.00	973,000,000.00
质押借款	320,000,000.00	1,100,000,000.00
合 计	2,230,700,000.00	3,359,500,000.00

**2、金额前五名的长期借款**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	年末余额	年初余额
中国银行苏州高新技术产业开发区支行	2012-3-28	分批还款, 于 2019 年 12 月计划还清	人民币	基准利率上浮 5%	380,000,000.00	
吉林信托有限责任公司	2011-5-31	2016-5-31	人民币	5 年期贷款基准利率上浮 20%	320,000,000.00	400,000,000.00
交通银行苏州新区支行	2011-11-9	2014-5-19	人民币	3 年期基准上浮 10%	219,700,000.00	279,500,000.00
中信实业银行新区支行	2012-7-26	2015-6-15	人民币	基准利率上浮 15%	200,000,000.00	
工商银行苏州分行	2012-3-26	2017-2-26	人民币	基准利率上浮 10%	105,000,000.00	
合 计:					1,224,700,000.00	679,500,000.00

**(三十) 应付债券**

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本年应计利息	本年已付利息	年末应付利息	年末余额
09 苏高新	100	2009.11.11	5 年	1,000,000,000.00	7,791,666.65	55,807,401.85	55,000,000.00	8,599,068.50	940,000,000.00

注：2009 年 11 月 11 日，公司经 2008 年股东大会批准和中国证监会“证监许可[2009]976 号”文核准，采用网上向社会公众投资者公开发行人和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式发行了总额为 10 亿元人民币的公司债券（简称“09 苏高新”），发行价格为每张 100 元人民币，期限为五年，票面利率为 5.50%，其中：在债券存续期限前 3 年固定不变；后 2 年如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限后 2 年票面年利率为债券存续期限前 3 年票面年利率加上调基点，上调后的债券利率在债券存续期限后 2 年固定不变。2012 年 11 月 9 日，公司根据中国证券登记结算公司上海分公司对 2012 年回售申报的统计，对有效申报回售的“09 苏高新”债券持有人实施回售，回售申报有效数量为 60,000 手，回售金额为 60,000,000.00 元。本次回售实施完毕后，“09 苏高新”债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 940,000 手。此外，2012 年 11 月 9 日，公司选择上调票面利率 80 个基点至 6.30%，并在债券存续期后 2 年固定不变。

(三十一) 长期应付款

项 目	性质	年末余额	年初余额
远东国际租赁有限公司	融资租赁款	124,775,778.33	211,104,329.89
华融金融租赁股份有限公司	融资租赁款	15,555,348.83	
华融国际信托有限责任公司	信托产品款		500,000,000.00
苏州信托有限公司	信托产品款	500,000,000.00	500,000,000.00
合计		640,331,127.16	1,211,104,329.89

注：截止 2012 年 12 月 31 日，公司未确认融资费用的余额为人民币 25,454,295.40 元。

(三十二) 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
污水处理设施改造等补助	74,125,654.77	73,135,448.62
市政拆迁补助等	11,548,391.22	10,681,163.36
固定资产售后租回未实现收益	95,320,792.02	106,864,783.45
合计	180,994,838.01	190,681,395.43

(三十三) 股本

项 目	年初余额	本年变动增 (+) 减 (-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股							
其中:							
境内法人持股							
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							
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	1,057,881,600.00						1,057,881,600.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	1,057,881,600.00						1,057,881,600.00
合 计	1,057,881,600.00						1,057,881,600.00

**(三十四) 资本公积**

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	620,628,124.63			620,628,124.63
（2）同一控制下企业合并的影响	-6,293,167.32			-6,293,167.32
小计	614,334,957.31			614,334,957.31
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	602,168.44	5,179,781.21		5,781,949.65
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	1,092,857.14	24,207,142.86		25,300,000.00
（3）原制度资本公积转入	1,744,903.68			1,744,903.68
（4）与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-273,214.29	-6,051,785.71		-6,325,000.00
小计	3,166,714.97	23,335,138.36		26,501,853.33
合 计	617,501,672.28	23,335,138.36		640,836,810.64

**(三十五) 盈余公积**

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	196,045,150.61	3,510,177.00		199,555,327.61
任意盈余公积	17,004,865.32			17,004,865.32
合 计	213,050,015.93	3,510,177.00		216,560,192.93

注：根据公司法 and 公司章程的规定，公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积。

**(三十六) 未分配利润**

项 目	金 额
年初未分配利润	1,198,080,965.26
加：本期归属于母公司所有者的净利润	182,849,292.25
减：提取法定盈余公积	3,510,177.00
应付普通股股利	42,315,264.00
期末未分配利润	1,335,104,816.51

注：经公司 2012 年 4 月股东大会决议，公司股东每 10 股派发现金红利 0.4 元（含税）。

**(三十七) 营业收入和营业成本**

**1、营业收入、营业成本**

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入	2,768,684,838.32	2,954,541,573.05
其他业务收入	2,443,537.50	17,213,266.01
营业成本	1,814,146,316.35	1,841,233,405.75

**2、按业务类别列示营业收入、营业成本**

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

苏州高新 2012 年度 财务报表附注

商品房销售收入	2,180,384,668.57	1,493,879,464.64	2,363,874,411.66	1,491,001,832.80
房地产出租收入	109,677,260.77	53,840,121.10	70,496,592.99	29,815,261.31
游乐服务收入	283,802,986.05	125,619,110.50	235,673,785.37	100,404,199.68
公用事业污水处理收入	97,365,442.59	72,849,036.70	99,943,590.94	63,812,760.33
工业品销售收入	50,927,444.69	48,759,363.62	53,911,219.41	50,270,403.51
基础设施开发收入	21,156,311.45	19,199,219.79	116,340,302.18	105,674,548.44
代建工程收入	19,287,853.37		14,301,670.50	254,479.68
其他主营业务收入	6,082,870.83			
其他业务收入	2,443,537.50		17,213,266.01	
合 计	2,771,128,375.82	1,814,146,316.35	2,971,754,839.06	1,841,233,485.75

3、分项目列示营业收入

项目名称	全年总计	所属地区
1、出租物业收入	109,677,260.77	苏州
2、商品房销售收入		
其中： 扬州名城花园	6,122,341.00	扬州
扬州名兴花园	27,738,444.00	扬州
扬州名仕花园	259,499,528.00	扬州
吴江天城花园	430,311,559.00	苏州
名墅东苑	2,915,346.00	苏州
天都花园	122,883,245.00	苏州
名城花园	121,280.00	苏州
名馨南苑	1,781,000.00	苏州
名仕花园	1,040,000.00	苏州
名墅花园	1,653,374.00	苏州
东湖林语一期	1,885,200.00	苏州
东湖林语二期	2,822,800.00	苏州
东湖林语三期	13,473,197.63	苏州
金都城	79,593,571.00	苏州
锦绣坊	8,123,738.00	苏州
水秀坊二期	37,877,751.00	苏州
水秀坊三期	297,267,855.20	苏州
水秀坊一期	14,055,123.00	苏州
文昌花园	1,571,416.00	苏州
秀郡	213,912,917.00	苏州
荣尚花苑	61,143,257.71	苏州
外商生活服务区	183,595,100.00	苏州
何山花园	2,143,822.03	苏州
美寓	101,228,316.00	苏州
翡翠湾	13,062,000.00	苏州
理想城一期	4,466,182.00	苏州
理想城二期	1,149,419.00	苏州
理想城三期	1,552,599.00	苏州
理想城四期	50,902,304.00	苏州

项目名称	全年总计	所属地区
大河山一期	106,228,526.00	苏州
大河山二期	63,221,598.00	苏州
钻石广场	67,041,859.00	苏州
小计	2,180,384,668.57	
合计	2,290,061,929.34	

## 4、分地区列示营业收入

地 区	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏省	2,771,128,375.82	1,814,146,316.35	2,971,754,839.06	1,841,233,485.75

## 5、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
苏州金狮大厦发展管理有限公司	183,595,100.00	6.63
苏州高新技术产业开发区财政局	116,538,149.99	4.21
美罗百货有限公司	31,460,610.00	1.14
苏州泉屋百货有限公司	20,684,154.50	0.75
朱千敏	19,433,034.00	0.70
合 计	371,711,048.49	13.43

## (三十八) 营业税金及附加

项 目	本年金额	上年金额
营业税	130,648,453.90	139,212,091.37
房产税	11,466,368.20	6,177,967.19
城市维护建设税	7,556,253.15	9,732,077.12
教育费附加	6,478,615.64	6,779,780.10
土地增值税	148,854,300.77	85,614,574.78
其他		9,137.80
合 计	305,003,991.66	247,525,628.36

## (三十九) 销售费用 本年度发生额为 181,173,155.42 元，其中大额明细如下：

项 目	本年金额	上年金额
企业宣传费用	50,635,582.89	28,562,719.18
广告费	26,082,721.87	24,153,844.10
销售佣金	18,411,828.84	24,320,863.98
促销费用	13,252,571.89	12,527,729.32
工资	11,190,151.05	9,622,611.98
合 计	119,572,856.54	99,187,768.56



**(四十) 管理费用 本年度发生额为 183,177,954.10 元，其中大额明细如下：**

项 目	本年金额	上年金额
工资	51,926,277.59	45,855,571.08
固定资产折旧	17,466,696.58	16,635,412.01
业务招待费	11,673,572.19	10,516,577.76
无形资产摊销	10,511,882.88	4,793,366.76
土地使用税	10,414,972.12	7,421,099.78
合 计	101,993,401.36	85,222,027.39

**(四十一) 财务费用**

类 别	本年金额	上年金额
利息支出	51,096,839.72	127,284,005.97
减：利息收入	18,601,031.36	15,044,002.52
汇兑损益	8,118.90	12,956.61
其他	4,965,585.78	4,711,506.46
合计	37,469,513.04	116,964,466.52

**(四十二) 投资收益****1、投资收益明细情况**

项 目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	8,148,611.92	8,398,611.92
权益法核算的长期股权投资收益	12,875,053.24	6,899,298.06
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	400,000.00	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-10,780.32	
其他	255,884.81	407,635.95
合 计	21,668,769.65	15,705,545.93

**2、按成本法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	本年金额	上年金额
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	2,800,000.00	2,550,000.00
东吴证券股份有限公司		500,000.00
江苏银行股份有限公司	5,348,611.92	5,348,611.92
合 计	8,148,611.92	8,398,611.92

**3、按权益法核算的长期股权投资收益：**

被投资单位	本年金额	上年金额
中外运高新物流苏州有限公司	4,321,560.28	5,262,711.84
苏州新区新宁自来水发展有限公司	-1,973,131.19	782,508.36
苏州华能热电有限责任公司	10,635,314.24	235,004.41
苏州永佳房地产开发有限公司	526,051.17	619,073.45
苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	298,558.42	
苏州融联创业投资企业（有限合伙）	-933,299.68	
合 计	12,875,053.24	6,899,298.06

注：公司的投资收益汇回无重大限制。

**(四十三) 资产减值损失**

项 目	本年金额	上年金额
坏账损失	912,495.33	50,864.22
存货跌价损失	3,117,604.56	17,215,783.84
合 计	4,030,099.89	17,266,648.06

**(四十四) 营业外收入****1、营业外收入分项目情况**

项 目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置利得	79,826.25	113,400.06	79,826.25
政府补助	25,327,565.99	7,959,621.07	25,327,565.99
其 他	3,420,259.60	1,206,113.10	3,420,259.60
合计	28,827,651.84	9,279,134.23	28,827,651.84

**2、政府补助明细**

项 目	形式	本年金额	上年金额
财政补贴	货币资金	20,951,602.19	6,509,440.59
企业奖励基金	货币资金	3,140,000.00	155,000.00
市政拆迁补助	货币资金	1,235,963.80	1,295,180.48
合 计		25,327,565.99	7,959,621.07

说明：

时间	内容	原因	金额	公司
2012.08	财政补贴	2011 年度科技城对新开业的清山宾馆给予的补贴款	340,000.00	清山酒店
2012.03	企业奖励资金	收到节水型城市建设工作领导小组办公室节水奖励	10,000.00	污水公司
2008-2012	财政补贴	递延收益-太湖等污染治理补助	1,309,793.85	污水公司
2012.01	企业奖励资金	收科技城管委会奖励款	50,000.00	金粉公司
2012.10	财政补贴	2012 年科技发展计划项目经费	100,000.00	金粉公司
2012.10	财政补贴	2011 年下半年度专利资助	20,000.00	金粉公司
2012.12	财政补贴	收区财政局技术改造专项资金	825,000.00	金粉公司
2012.12	财政补贴	天都商贸引进大型百货品牌形成的税收地方留成部分的 2012 年度财政补贴款	12,000,000.00	新港本部
2012.01	企业奖励资金	收通安镇政府奖励，税收地方留成部分返还	100,000.00	永新公司
2012.07	财政补贴		1,000,000.00	永新公司
2012.08	财政补贴		1,000,000.00	永新公司
2012.10	企业奖励资金		2,800,000.00	永新公司
2012.12	财政补贴	收浒关开发区财政审计局补贴收入款	3,910,000.00	永新公司
2012.04	企业奖励资金	收新区国库支付中心奖励款	150,000.00	永新公司
2012.12	企业奖励资金	收节水办奖励款	30,000.00	永新公司
2010.12	市政拆迁补助	递延收益-轨道交通建设拆迁补偿	1,235,963.80	乐园本部
2010.12	财政补贴	递延收益-水上世界商业广场会场租赁补贴	414,516.67	乐园本部
2012.11	财政补贴	大门口改造	32,291.67	乐园本部

**(四十五) 营业外支出**

项 目	本年金额	上年金额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置损失	100,321.02	1,065,045.62	100,321.02
捐赠支出	474,000.00	450,000.00	474,000.00
罚 款	7,804.88	97,617.46	7,804.88
其 他	141,025.01	557,740.84	141,025.01
合 计	723,150.91	2,170,403.92	723,150.91

**(四十六) 所得税费用**

项 目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	108,817,849.05	102,533,562.63
递延所得税调整	-23,687,077.21	18,964,850.07
合 计	85,130,771.84	121,498,412.70

**(四十七) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程**

1、基本每股收益：

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、稀释每股收益

稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

计算过程：

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项 目	本年金额	上年金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	182,849,292.25	258,092,997.68

本公司发行在外普通股的加权平均数	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
基本每股收益 (元/股)	0.17	0.24

普通股的加权平均数计算过程如下:

项 目	本年金额	上年金额
年初已发行普通股股数	1,057,881,600.00	881,568,000.00
加: 本期发行的普通股加权数		176,313,600.00
减: 本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算:

项 目	本年金额	上年金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润 (稀释)	182,849,292.25	258,092,997.68
本公司发行在外普通股的加权平均数 (稀释)	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
稀释每股收益 (元/股)	0.17	0.24

普通股的加权平均数 (稀释) 计算过程如下:

项 目	本年金额	上年金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
可转换债券的影响		
股份期权的影响		
年末普通股的加权平均数 (稀释)	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00

(四十八) 其他综合收益

项 目	本年金额	上年金额
1.可供出售金融资产产生的利得 (损失) 金额	24,207,142.86	1,092,857.14
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	6,051,785.71	273,214.29
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	18,155,357.15	819,642.85
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	6,906,374.94	-87,419.16
减: 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	6,906,374.94	-87,419.16
3.现金流量套期工具产生的利得 (或损失) 金额		
减: 现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减: 处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减: 由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		

前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合 计	25,061,732.09	732,223.69

(四十九) 现金流量表项目注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金为 1,337,523,307.09 元，其中主要项目如下：

项 目	本年金额
代建工程收款	698,145,230.60
苏州新区枫桥建设发展有限公司暂收款	100,000,000.00
收到新区财政局保理款	88,059,200.00
收回应付票据保证金	72,912,542.16
苏州顺龙建设工程有限公司暂收款	70,000,000.00
合 计	1,029,116,972.76

2、支付的其他与经营活动有关的现金为 1,418,653,663.53 元，其中主要项目如下：

项 目	本年金额
代建工程付款	468,019,700.37
支付应付票据保证金	281,727,813.63
支付项目资本金	142,621,152.71
支付苏州新区枫桥建设发展有限公司款项	100,000,000.00
支付新区财政局保理款	68,059,200.00
合 计	1,060,427,866.71

3、收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年金额
收到的售后回租融资租赁款	22,400,000.00

4、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年金额
支付的融资租赁款	77,446,366.34
支付的融资抵押款	11,000,000.00
支付的融资费用	41,665,188.64
合 计	130,111,554.98

(四十八) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	210,769,844.10	326,767,270.69
加：资产减值准备	4,030,099.89	17,266,648.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	140,672,169.12	128,233,267.50
无形资产摊销	11,915,755.61	4,729,436.87
长期待摊费用摊销	1,510,191.92	1,105,716.95

苏州高新 2012 年度 财务报表附注

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	20,494.77	951,645.56
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	51,095,916.83	127,292,390.70
投资损失(收益以“-”号填列)	-21,668,769.65	-15,705,545.93
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-23,687,077.21	18,964,850.07
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-559,642,258.04	-1,673,347,455.51
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-90,000,893.05	-188,889,812.60
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	10,281,936.76	-211,648,819.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-264,702,588.95	-1,464,280,407.09
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,030,874,713.91	552,708,838.98
减：现金的期初余额	552,708,838.98	1,384,028,255.56
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	478,165,874.93	-831,319,416.58

2、现金和现金等价物的构成：

项 目	年末余额	年初余额
一、现 金	1,030,874,713.91	552,708,838.98
其中：库存现金	378,496.98	482,744.81
可随时用于支付的银行存款	899,742,657.05	551,584,708.66
可随时用于支付的其他货币资金	130,753,559.88	641,385.51
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,030,874,713.91	552,708,838.98

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 六、关联方及关联交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

## (一) 公司的母公司情况

(金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对公司的持股比例(%)	对公司的表决权比例(%)	公司最终控制方	组织机构代码
苏州高新区经济发展集团总公司	母公司	全民所有制	苏州	纪向群	房地产开发经营等	544,469	40.57	40.57	苏州市人民政府苏州高新区管理委员会	25161571-2

## (二) 公司的子公司情况:

(金额单位: 万元)

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
苏州高新商旅发展有限公司	控股子公司	有限公司	苏州	孔丽	房地产	50,000	60	60	67301429-8
苏州永华房地产有限公司	控股子公司的控股公司	有限公司	苏州	黄平	房地产	8,000	51	51	69077279-5
苏州苏迪旅游度假开发有限公司	控股子公司的全资子公司	有限公司	苏州	王平	服务业	6,000	100	100	60819704-0
苏州高新(徐州)投资发展有限公司	全资子公司	有限公司	徐州	徐明	投资管理业	100,000	100	100	56917434-7
苏州高新(徐州)商旅发展有限公司	全资子公司的全资子公司	有限公司	徐州	徐明	房地产业	70,000	100	100	57258788-X
苏州高新(徐州)置地有限公司	全资子公司的全资子公司	有限公司	徐州	徐明	房地产业	20,000	100	100	57379219-9
苏高新(徐州)置业有限公司	全资子公司的全资子公司	有限公司	徐州	徐明	房地产业	8,000	100	100	57673587-8
苏州高新(徐州)文化商业发展有限公司	全资子公司的全资子公司	有限公司	徐州	徐明	文化旅游业	10,000	100	100	59396959-6
苏州乐园温泉世界有限公司	控股子公司的全资子公司	有限公司	苏州	陆俊	文化旅游业	200	100	100	58664112-X
苏州新创建设发展有限公司	全资子公司	有限公司	苏州	吴友明	房地产	38,000	100	100	60819581-1
苏州新港建设集团有限公司	控股子公司	有限公司	苏州	吴友明	房地产	82,964.45	84.94	84.94	60819704-0
苏州高新污水处理有限公司	控股子公司	有限公司	苏州	徐明	工业	20,000	75	75	74623594-9
苏州钻石金属粉有限公司	控股子公司	有限公司	苏州	徐明	工业	4,500	83.16	83.16	13774288-1
苏州乐园发展有限公司	控股子公司	有限公司	苏州	纪向群	文化旅游业	美元 2,400	75	75	60823501-9
苏州永新置地有限公司	控股子公司的控股子公司	有限公司	苏州	王平	房地产业	30,000	80.05	80.05	74313213-5
苏州乐园水上世界有限公司	控股子公司的全资子公司	有限公司	苏州	纪向群	文化旅游业	3,000	100	100	25163013-8
苏州市苏迪旅游用品有限公司	控股子公司的控股子公司	有限公司	苏州	陆俊	商业	80	80	80	56681500-6
苏州乐园旅行社有限公司	控股子公司的全资子公司	有限公司	苏州	陆俊	文化旅游业	50	100	100	25163320-8

(三) 公司的合营和联营企业情况

(金额单位: 万元)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定 代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资 单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
苏州新馨置地有限公司	中外合资	苏州市	庄志淼	房地产	800	50	50	合营企业	71401864-6
苏州永佳房地产开发有限公司	中外合资	苏州市	蔡达建	房地产	4,000	50	50	合营企业	78766501-3
二、联营企业									
中外运高新物流苏州有限公司	中外合资	苏州市	纪向群	服务业	15,847.71	40	40	联营企业	25161451-7
苏州新区新宁自来水发展有限公司	有限公司	苏州市	徐明	工业	18,298.59	25	25	联营企业	60820661-3
苏州华能热电有限责任公司	有限公司	苏州市	林伟杰	工业	24,000	30.31	30.31	联营企业	13800219-9
苏州高新创业投资集团融联管理有 限公司	有限公司	苏州市	吴友明	管理业	500	40	40	联营企业	■
苏州融联创业投资企业(有限合伙)	有限合伙	苏州市		投资业		26.32	26.32	联营企业	■



**(四) 公司的其他关联方情况**

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
苏州新港物业服务有限公司	受同一母公司控制	25161701-3
苏州金狮大厦发展管理有限公司	受同一母公司控制	60819590X
苏州新区创新科技投资管理有限公司	受同一母公司控制	729311073
苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	同一母公司投资的联营公司	74623584-2
苏州高新区苏新环境科研技术中心	受同一母公司控制	74940178-9
苏州新浒投资发展有限公司	受同一母公司控制	75140408-1
苏州西部生态城发展有限公司	受同一母公司控制	69545382-2

**(五) 关联交易情况**

1、存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

**2、采购商品及接受劳务情况**

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年金额		上年金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
苏州金狮大厦发展管理有限公司	物业管理费	市场价	2,175,677.55	12.75	1,010,918.51	14.19
苏州新港物业服务有限公司	物业管理费	市场价	7,211,729.56	42.27	4,996,929.03	63.04
苏州高新区苏新环境科研技术中心	环评费	市场价	150,000.00	100.00	51,920.00	100.00
苏州华能热电有限责任公司	采购商品	市场价	1,786,558.00	100.00	1,224,204.00	100.00

**出售商品及提供劳务情况**

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年金额		上年金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
苏州金狮大厦发展管理有限公司 (注)	销售商品	评估价	183,595,100.00	8.42		
苏州西部生态城发展有限公司	提供劳务	协议价	9,000,000.00	25.92		
苏州高新区经济发展集团总公司	提供劳务	协议价	7,186,500.00	37.26	7,920,000.00	55.38

注：本年度公司子公司苏州新创建设发展有限公司（以下简称“新创公司”）将其持有的 78,058.72 平方米外企生活服务区房产（工业配套房产）整体转让给苏州金狮大厦发展管理有限公司（以下简称“金狮大厦公司”），交易价格为单价 2,352 元/平方米、总价 18,359.51 万元。上述交易价格以中通诚资产评估有限公司出具的中通苏评报字[2012]76 号房地产评估报告为依据。截至 2012 年 12 月 31 日，新创公司已将房屋交付给金狮大厦公司并已办理完相关房产权证的过户手续。根据双方签订的《存量房买卖合同》中的约定：2012 年 12 月 20 日前，付款人民币 9,180 万元；2013 年 12 月 20 日前，将余款付清，因此截止 2012 年 12 月 31 日公司已实际收到款项 91,800,000.00 元。上述关联交易公司已于 2012 年 8 月 18 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）予以公告。

**3、关联租赁情况**

公司出租情况：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本年确认的租赁收益
苏州新区高新技术产业股份有限公司	苏州高新区经济发展集团总公司	金河国际大厦 36 楼	2011.1.1	2013.12.31	市场价格	1,340,691.60

公司承租情况：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本年确认的租赁费
苏州高新区经济发展集团总公司	苏州永新置地有限公司	永新大厦 1 幢 8、9、10 层	2012.7.6	2013.7.5	市场价格	1,308,392.40
苏州高新区经济发展集团总公司	苏州高新商旅发展有限公司	永新大厦 1 幢 6、7 层	2012.9.1	2013.8.31	市场价格	871,819.20
苏州新区创新科技投资管理有限公司	苏州钻石金属粉有限公司	厂房	2010.3.1	2016.2.28	市场价格	1,975,104.00

**5、关联担保情况**

(1) 截至 2012 年 12 月 31 日止，苏州高新区经济发展集团总公司为公司 6,764,800,000.00 元的银行借款、信托借款及应付票据承兑提供担保；苏州新浒投资发展有限公司为公司 100,000,000.00 元的银行借款提供担保。

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日止，苏州高新区经济发展集团总公司为公司子公司苏州乐园发展有限公司及苏州高新污水处理有限公司融资租赁提供全额不可撤销的连带责任保证。

**6、关联方资金拆借**

2012 年初公司应付苏州高新区经济发展集团总公司的借款本金余额为 130,000,000.00 元，2012 年度公司向苏州高新区经济发展集团总公司借入款项 660,000,000.00 元，并于 2012 年度实际支付借款本金 790,000,000.00 元、实际支付借款利息 12,586,170.00 元。

公司母公司苏州高新区经济发展集团总公司于 2008 年发行债券共募集资金 10 亿元，其中用于城市污水处理及资源化利用工程项目的债券募集资金为 1.7 亿元，苏州高新区经济发展集团总公司于 2008 年 11 月将 1.7 亿元划给公司控股子公司苏州高新污水处理有限公司，并约定上述 1.7 亿元的债券利息由苏州高新污水处理有限公司承担。截至 2012 年 12 月 31 日，苏州高新污水处理有限公司应付苏州高新区经济发展集团总公司的余额为 1.7 亿元。2012 年度苏州高新污水处理有限公司实际支付的借款利息为 10,897,000.00 元。

**7、其他关联交易**

2003 年 1 月，子公司苏州高新污水处理有限公司委托苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司（以下简称“产业园”）代建苏州新区第二污水处理厂项目。2006 年 12 月，工程正式交接。根据委托代建合同，污水公司应向产业园支付建造成本及代建费共计 67,818,400.00 元，截止 2012 年 12 月 31 日，累计已支付 63,272,945.00 元。

**8、关联方应收应付款项**

应收关联方款项

苏州高新 2012 年度 财务报表附注

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应收账款	苏州金狮大厦发展管理有限公司	91,795,100.00	
其他应收款	苏州新区创新科技投资管理有限公司	402,336.00	402,336.00
	苏州金狮大厦发展管理有限公司	310,000.00	310,000.00
预付款项	苏州华能热电有限责任公司	259,859.20	345,827.20

应付关联方款项

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	苏州高新区经济发展集团总公司	410,065,244.52	346,729,045.20
	苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	4,545,455.00	5,181,819.00
	苏州新区创新科技投资管理有限公司	274,320.00	713,232.00
	苏州新港物业服务服务有限公司		500,000.00
应付利息	苏州高新区经济发展集团总公司	2,512,363.89	2,512,363.89

七、或有事项：公司在资产负债表日无重大或有事项。

八、承诺事项

(一) 截至 2012 年 12 月 31 日止，公司用于对外借款抵押的无形资产土地使用权的账面价值为 385,941,460.61 元；存货开发成本的土地使用权的账面价值为 5,388,435,347.53 元，开发产品的土地使用权的账面价值为 377,696,927.96 元；投资性房地产的账面价值为 694,201,431.02 元；固定资产的账面价值为 245,940,940.97 元。

(二) 截至 2012 年 12 月 31 日止，公司子公司苏州乐园发展有限公司将其门票收益权予以质押用于对外借款，质押期至 2016 年 5 月 31 日；公司孙公司苏州市苏迪旅游用品有限公司将定期存单 1,100 万元予以质押用于对外借款，质押期至 2013 年 6 月 11 日；公司子公司苏州高新（徐州）投资发展有限公司将其拥有的苏州高新（徐州）商旅发展有限公司的 100% 股权予以质押，质押期至 2013 年 6 月 30 日。

(三) 截至 2012 年 12 月 31 日止，公司将其拥有的江苏银行股份有限公司的 66,857,649 股股权予以质押用于对外借款，质押期至 2013 年 12 月 23 日。

(四) 2012 年 1 月 19 日，公司与中国工商银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行（以下简称“工行新区支行”）签订《质押合同》，将应收账款 6,390 万元质押给工行新区支行用于借款，质押期至 2013 年 1 月 30 日。截至报告日，上述质押已解除。

(五) 根据公司下属子公司苏州高新商旅发展有限公司与溧阳金鹰国际购物中心有限公司签订的《苏州高新金鹰商业广场有限公司章程》，双方共同投资设立苏州高新金鹰商业广场有限公司（以下简称“金鹰广场公司”），金鹰广场公司注册资金为 62,143 万元人民币，其中苏州高新商旅发展有限公司以持有的原狮山广场二期项目土地按评估价实物出资 43,500 万元，股权比例为 70%；溧阳金鹰国际购物中心

有限公司以现金出资 18,643 万元，股权比例为 30%。截至 2012 年 12 月 31 日，溧阳金鹰国际购物中心有限公司已完成出资且苏州高新金鹰商业广场有限公司已完成工商登记，苏州高新商旅发展有限公司尚未予以出资。

## 九、资产负债表日后事项

公司于 2013 年 2 月 21 日召开的 2012 年年度董事会（七届四次董事会）通过，拟以 2012 年 12 月 31 日总股本 105,788.16 万股为基数，每 10 股派发现金红利 0.52 元（含税）。

## 十、其他重要事项说明

### （一）租赁

1、2010 年 12 月子公司苏州乐园发展有限公司与远东国际融资租赁有限公司签订了售后回租赁合同，租赁期限最长为 60 个月，回租物品转让总价款为 2.3 亿元，年租赁利率为 6.40%，苏州高新区经济发展集团总公司和公司为此项融资租赁提供全额不可撤销的连带责任保证。

2、2011 年 9 月子公司苏州高新污水处理有限公司与远东国际融资租赁有限公司签订了售后回租赁合同，租赁期限为 60 个月，回租物品转让总价款为 6,000 万元，年租赁利率为 6.55%，苏州高新区经济发展集团总公司为此项融资租赁提供全额不可撤销的连带责任保证。

3、2012 年 9 月子公司苏州高新（徐州）商旅发展有限公司与华融金融租赁股份有限公司签订了售后回租赁合同，租赁期限为 36 个月，回租物品转让总价款为 2,800 万元，年租赁利率为 6.15%，公司为此项融资租赁提供全额不可撤销的连带责任保证。

### （二）以公允价值计量的资产和负债

单位：人民币万元

项目	年初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
可供出售金融资产	1,609.29		2,420.71		4,030.00

十一、 母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 应收账款

1、 应收账款账龄分析

账 龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	21,156,311.45	83.00						
1-2 年 (含 2 年)					24,363,002.35	33.41		
2-3 年 (含 3 年)	4,332,944.39	27.00			10,003,284.29	13.72		
3-4 年 (含 4 年)					37,081,693.72	50.86		
4-5 年 (含 5 年)								
5 年以上					1,468,164.03	2.01		
合 计	25,489,255.84	100.00			72,916,144.39	100.00		

2、 应收账款按种类披露

种 类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 2	25,489,255.84	100.00			72,916,144.39	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合 计	25,489,255.84	100.00			72,916,144.39	100.00		

注：年末应收账款余额均系应收苏州高新技术产业开发区财政局的市政基础设施建设工程款。

(二) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5,880,872,309.17	99.98			5,123,269,592.50	99.97		
5 年以上	1,383,076.25	0.02	1,383,076.25	100.00	1,383,076.25	0.03	1,383,076.25	100.00
合计	5,882,255,385.42	100.00	1,383,076.25	0.02	5,124,652,668.75	100.00	1,383,076.25	0.03

2、其他应收款按种类披露:

种 类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 3	5,880,872,309.17	99.98			5,123,269,592.50	99.97		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,383,076.25	0.02	1,383,076.25	100.00	1,383,076.25	0.03	1,383,076.25	100.00
合计	5,882,255,385.42	100.00	1,383,076.25	0.02	5,124,652,668.75	100.00	1,383,076.25	0.03

组合 3 采用账龄分析法和个别认定法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	5,880,872,309.17	100.00		5,123,269,592.50	100.00	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
房租	1,296,000.00	1,296,000.00	100.00%	长期催讨, 预计难以收回
其他共计 3 户	87,076.25	87,076.25	100.00%	长期催讨, 预计难以收回
合计	1,383,076.25	1,383,076.25		

3、年末其他应收款余额中无应收持公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

4、其他应收款金额前五名情况

苏州高新 2012 年度 财务报表附注

单位名称	与公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
苏州新港建设集团有限公司	控股子公司	2,331,161,291.67	1 年以内	39.63	内部往来款
苏州新创建设发展有限公司	全资子公司	1,600,773,957.50	1 年以内	27.21	内部往来款
苏州永新置地有限公司	控股子公司	1,241,090,485.00	1 年以内	21.10	内部往来款
苏州高新商旅发展有限公司	控股子公司	571,493,741.67	1 年以内	9.72	内部往来款
苏州乐园发展有限公司	控股子公司	136,352,833.33	1 年以内	2.32	内部往来款
合计		5,880,872,309.17		99.98	

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资明细情况

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本年现金红利
联营企业：												
中外运高新物流苏州有限公司	权益法	31,600,000.00	82,549,033.23	4,321,560.28		86,870,593.51	40	40				
苏州新区新宁自来水发展有限公司	权益法	36,157,737.96	46,556,003.86	-1,973,131.19		44,582,872.67	25	25				
苏州华能热电有限责任公司	权益法	33,609,701.73	86,605,264.48	10,180,664.24		96,785,928.72	30.31	30.31				454,650.00
苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	权益法	600,000.00		898,558.42		898,558.42	40	40				
苏州融联创业投资企业(有限合伙)	权益法	30,000,000.00		29,066,700.32		29,066,700.32	26.32	26.32				
权益法小计		131,967,439.69	215,710,301.57	42,494,352.07		258,204,653.64						454,650.00
子公司：												
苏州新港建设集团有限公司	成本法	498,256,876.42	498,256,876.42			498,256,876.42	84.94	84.94				
苏州新创建设发展有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00			300,000,000.00	78.95	78.95				
苏州乐园发展有限公司	成本法	166,814,074.03	166,814,074.03			166,814,074.03	75.00	75.00				
苏州高新污水处理有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00			150,000,000.00	75.00	75.00				
苏州钻石金属粉有限公司	成本法	33,512,297.37	33,512,297.37			33,512,297.37	83.16	83.16				
苏州高新商旅发展有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	20.00	20.00				
苏州高新(徐州)投资发展有限公司	成本法	1,000,000,000.00	800,000,000.00	200,000,000.00		10,000,000.00	100.00	100.00				

苏州高新 2012 年度 财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本年现金红利
其他被投资单位												
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	成本法	82,449,658.93	82,449,658.93			82,449,658.93	5.00	5.00				2,800,000.00
江苏银行股份有限公司	成本法	71,700,000.00	71,700,000.00			71,700,000.00	0.91	0.91				5,348,611.92
苏州新港物业服务有限公司	成本法	1,691,300.00	1,691,300.00			1,691,300.00	15.00	15.00				
华泰柏瑞基金管理有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00			4,000,000.00	2.00	2.00				
南京金埔园林建设发展有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00	8.00	8.00				
成本法小计		2,426,424,206.75	2,226,424,206.75	200,000,000.00		2,426,424,206.75						8,148,611.92
合计		2,558,391,646.44	2,442,134,508.32	242,494,352.07		2,684,628,860.39						8,603,261.92

注 1：公司直接持有苏州高新商旅发展有限公司 20% 股权、并通过公司子公司苏州新港建设集团有限公司间接持有该公司 40% 股权，因此公司实际控制了该公司，故采用成本法核算。

注 2：苏州融联创业投资企业（有限合伙）合伙协议第 20 条规定“本合伙企业清算时如果出现亏损，首先由执行事务合伙人已其对本合伙企业的出资弥补亏损，剩余部分由其他合伙人按出资比例承担”，故公司在对苏州融联创业投资企业（有限合伙）投资损益调整时，按上述规定予以调整：苏州融联创业投资企业（有限合伙）2012 年度亏损 465.11 万元，其中由执行事务合伙人苏州高新创业投资集团融联管理有限公司承担亏损 114 万元，剩余亏损为 351.11 万元，公司出资额在其他合伙人出资额中占比 26.58%，由此计入-93.33 万元的损益调整。



**(四) 营业收入和营业成本****1、营业收入、营业成本**

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入	22,497,003.05	1,340,691.60
营业成本	19,399,402.91	200,183.12

**2、按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本**

项 目	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
基础设施开发收入	21,156,311.45	19,199,219.79		
房地产租赁	1,340,691.60	200,183.12	1,340,691.60	200,183.12
合 计	22,497,003.05	19,399,402.91	1,340,691.60	200,183.12

**3、公司客户的营业收入情况**

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
苏州高新技术产业开发区财政局	21,156,311.45	94.04
苏州高新区经济发展集团总公司	1,340,691.60	5.96
合 计	22,497,003.05	100.00

**(五) 投资收益****1、投资收益明细**

项 目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	8,148,611.92	148,628,611.92
权益法核算的长期股权投资收益	12,349,002.07	6,280,224.61
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	400,000.00	
合 计	20,897,613.99	154,908,836.53

**2、按成本法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	本年金额	上年金额
苏州高新污水处理有限公司		8,250,000.00
苏州乐园发展有限公司		13,500,000.00
苏州新港建设集团有限公司		67,952,000.00
苏州新创建设发展有限公司		50,528,000.00
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	2,800,000.00	2,550,000.00
东吴证券股份有限公司		500,000.00
江苏银行股份有限公司	5,348,611.92	5,348,611.92
合 计	8,148,611.92	148,628,611.92

**3、按权益法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	本年金额	上年金额
中外运高新物流苏州有限公司	4,321,560.28	5,262,711.84
苏州新区新宁自来水发展有限公司	-1,973,131.19	782,508.36
苏州华能热电有限责任公司	10,635,314.24	235,004.41
苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	298,558.42	
苏州融联创业投资企业(有限合伙)	-933,299.68	
合 计	12,349,002.07	6,280,224.61

**(六) 现金流量表补充资料**

项 目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	35,101,770.04	129,558,045.52
加：资产减值准备		

苏州高新 2012 年度 财务报表附注

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,165,423.04	962,038.43
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	486,034,011.78	372,318,260.45
投资损失（收益以“-”号填列）	-20,897,613.99	-154,908,836.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	24,433,909.68	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-710,175,828.12	-314,503,187.32
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-161,000,964.49	1,087,030,868.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-345,339,292.06	1,120,457,188.59
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	196,400,149.01	27,687,069.15
减：现金的期初余额	27,687,069.15	493,766,295.42
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	168,713,079.86	-466,079,226.27

十二、补充资料 （以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	本年金额
非流动资产处置损益	-20,494.77
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
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）	25,327,565.99
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
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	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
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	-10,780.32
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,797,429.71
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-6,546,759.22
少数股东权益影响额（税后）	4,808,303.73

合 计

16,738,657.66

## (二) 净资产收益率及每股收益:

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.78	0.17	0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.25	0.16	0.16

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额 (或本金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率	变动原因
货币资金	1,455,994,647.09	726,078,002.52	100.53%	主要系本年度借款增加所致
交易性金融资产		1,800,000.00	-100.00%	主要系本年度收回投资的开放式基金所致
应收账款	267,456,727.79	165,822,184.97	61.29%	主要系本年度转让外商生活服务区所致
预付款项	203,001,165.07	33,552,429.39	505.03%	主要系购买的土地尚未交付所致
其他流动资产	50,000,000.00		100.00%	主要系本年度购买银行保本理财产品所致
可供出售金融资产	40,300,000.00	16,092,857.14	150.42%	主要系上年度公司持有的东吴证券股票处于限售期,本年度该股票解除限售,该股票年末公允价值上升所致
在建工程	440,532,559.46	301,095,915.84	46.31%	主要系本年度污水处理改造工程、彭城乐园工程等工程投入所致
长期待摊费用	17,983,110.17	2,791,383.53	544.24%	主要系本年度融资费用增加所致
其他非流动资产	8,617,372.97		100.00%	主要系本年度固定资产售后融资租回所产生的损益所致
短期借款	3,091,730,000.00	1,964,000,000.00	57.42%	主要系本年度房产项目进行开发而新增借款所致
应付票据	253,927,814.63	50,000,000.00	407.86%	主要系本年度对外结算中使用票据增加所致
应付股利	20,360.55	4,520,360.55	-99.55%	主要系本年度支付子公司少数股东股利所致
一年内到期的非流动负债	3,464,772,858.72	706,422,433.40	390.47%	主要系部分长期借款及长期应付款将在 2013 年到期所致
长期借款	2,230,700,000.00	3,359,500,000.00	-33.60%	主要系部分长期借款将在 2013 年到期故转入一年内到期的非流动负债所致
长期应付款	640,331,127.16	1,211,104,329.89	-47.13%	主要系部分长期应付款将在 2013 年到期故转入一年内到期的非流动负债所致
财务费用	37,469,513.04	116,964,466.52	-67.97%	主要系本年度借款投入项目开发增加从而利息资本化金额增加所致
资产减值损失	4,030,099.89	17,266,648.06	-76.66%	主要系本年度车位价格回升,计提的存货跌价准备较去年减少所致
投资收益	21,668,769.65	15,705,545.93	37.97%	主要系本年度联营企业利润增加所致
营业外收入	28,827,651.84	9,279,134.23	210.67%	主要系本年度收到的政府补助增加所致
营业外支出	723,150.91	2,170,403.92	-66.68%	主要系本年度固定资产处置损失减少所致

## 十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事(董事会)于 2013 年 2 月 21 日批准报出。


苏州新区高新技术产业股份有限公司

二〇一三年二月二十一日

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、会计工作负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：



苏州新区高新技术产业股份有限公司

