

苏州新区高新技术产业股份有限公司

审计报告及财务报表

2013 年度

# 苏州新区高新技术产业股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2013年1月1日至2013年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表和合并资产负债表	1-4
	利润表和合并利润表	5-6
	现金流量表和合并现金流量表	7-8
	所有者权益变动表和合并所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-98



立信会计师事务所(特殊普通合伙)

地址：上海市南京东路61号新黄浦金融大厦4楼  
邮编：200002  
电话：021-63391166  
传真：021-63392558

BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

No.61 Nanjing Dong Road, Shanghai New Huangpu  
Financial Tower, 4th Floor 200002  
Tel: 86-21-63391166  
Fax: 86-21-63392558

# 审计报告

信会师报字[2014]第 111043 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 2013 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2013 年度的利润表和合并利润表、2013 年度的现金流量表和合并现金流量表、2013 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2013年12月31日的财务状况以及2013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：

唐会国



中国注册会计师：

蒋承毅



中国·上海

二〇一四年三月二十七日

苏州新区高新技术产业股份有限公司

资产负债表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十一	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		504,081,283.97	196,400,149.01
交易性金融资产			
应收票据		40,000,000.00	65,000,000.00
应收账款	(一)		25,489,255.84
预付款项		1,708,543.06	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	5,735,072,945.28	5,880,872,309.17
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		50,000,000.00	
流动资产合计		6,330,862,772.31	6,167,761,714.02
非流动资产:			
可供出售金融资产			40,300,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	2,796,651,920.00	2,684,628,860.39
投资性房地产		7,139,872.84	7,340,055.96
固定资产		8,011,232.41	8,842,007.12
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		2,829,609,677.28	2,773,641,406.75
资产总计		9,160,472,449.59	8,941,403,120.77

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

徐明

主管会计工作负责人:

王平

会计机构负责人:

薛印

苏州新区高新技术产业股份有限公司  
 资产负债表（续）  
 2013年12月31日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	2013年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		3,094,000,000.00	2,201,600,000.00
交易性金融负债			
应付票据		161,500,000.00	200,000,000.00
应付账款		1,302,911.08	5,739,815.41
预收款项			
应付职工薪酬		3,504,967.64	3,241,610.74
应交税费		-5,173,601.46	5,384,184.98
应付利息		22,367,232.97	37,065,297.09
应付股利		20,360.55	20,360.55
其他应付款		1,874,586,369.60	1,759,557,739.93
一年内到期的非流动负债		1,108,000,000.00	1,488,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,260,108,240.38	5,700,609,008.70
非流动负债：			
长期借款		634,000,000.00	144,000,000.00
应付债券			940,000,000.00
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			6,325,000.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		634,000,000.00	1,090,325,000.00
负债合计		6,894,108,240.38	6,790,934,008.70
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
资本公积		654,146,668.77	673,121,668.77
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		235,548,186.96	216,560,192.93
一般风险准备			
未分配利润		318,787,753.48	202,905,650.37
所有者权益（或股东权益）合计		2,266,364,209.21	2,150,469,112.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,160,472,449.59	8,941,403,120.77

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

徐明



主管会计工作负责人：

王平



会计机构负责人：



李斌

苏州新区高新技术产业股份有限公司  
合并资产负债表  
2013年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	年末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(一)	1,742,088,567.81	1,455,994,647.09
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(二)	7,450,675.45	2,719,432.80
应收账款	(四)	273,693,282.74	267,456,727.79
预付款项	(六)	147,059,438.72	203,001,165.07
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	(三)	1,656,250.00	
应收股利			
其他应收款	(五)	322,699,880.12	130,691,789.66
买入返售金融资产			
存货	(七)	12,867,484,998.47	11,737,578,588.79
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(八)	80,950,000.00	50,000,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>15,443,083,093.31</b>	<b>13,847,442,351.20</b>
<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
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十)	488,616,417.64	471,690,098.06
投资性房地产	(十一)	1,410,167,063.20	1,346,864,488.89
固定资产	(十二)	1,436,166,071.67	1,399,524,501.74
在建工程	(十三)	626,893,002.81	440,532,559.46
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)	557,214,133.22	477,508,349.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十五)	4,428,947.34	17,983,110.17
递延所得税资产	(十六)	103,618,180.78	116,935,445.36
其他非流动资产	(十七)	8,135,819.41	8,617,372.97
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,635,239,636.07</b>	<b>4,319,955,925.67</b>
<b>资产总计</b>		<b>20,078,322,729.38</b>	<b>18,167,398,276.87</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

徐明  
印

主管会计工作负责人:

王平  
印  
320800378229

会计机构负责人:

群英  
印

苏州新区高新技术产业股份有限公司  
合并资产负债表(续)  
2013年12月31日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益(或股东权益)	附注五	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	(十九)	4,423,330,000.00	3,091,730,000.00
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)	277,507,856.70	253,927,814.63
应付账款	(二十一)	1,914,687,662.20	1,809,249,208.24
预收款项	(二十二)	818,889,734.41	765,178,033.79
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)	27,338,714.02	22,018,824.81
应交税费	(二十四)	-55,867,252.53	62,478,221.23
应付利息	(二十五)	96,512,140.30	106,318,197.56
应付股利	(二十六)	20,360.55	20,360.55
其他应付款	(二十七)	209,288,141.04	609,659,354.11
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)	2,926,080,694.80	3,464,772,858.72
其他流动负债			
流动负债合计		10,637,788,051.49	10,185,352,873.64
非流动负债:			
长期借款	(二十九)	4,815,560,000.00	2,230,700,000.00
应付债券	(三十)	196,381,303.59	940,000,000.00
长期应付款	(三十一)	75,075,212.05	640,331,127.16
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(三十二)		6,325,000.00
其他非流动负债	(三十三)	166,900,888.64	180,994,838.01
非流动负债合计		5,253,917,404.28	3,998,350,965.17
负债合计		15,891,705,455.77	14,183,703,838.81
所有者权益(或股东权益):			
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)	620,413,403.22	640,836,810.64
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积	(三十六)	235,548,186.96	216,560,192.93
一般风险准备			
未分配利润	(三十七)	1,491,116,645.47	1,335,104,816.51
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,404,959,835.65	3,250,383,420.08
少数股东权益	(三十八)	781,657,437.96	733,311,017.98
所有者权益(或股东权益)合计		4,186,617,273.61	3,983,694,438.06
负债和所有者权益(或股东权益)总计		20,078,322,729.38	18,167,398,276.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

徐明  
印

主管会计工作负责人:

王平  
印

会计机构负责人:

印



苏州新区高新技术产业股份有限公司  
 利润表  
 2013年度  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十 208.00031	本年金额	上年金额
一、营业收入	(四)	1,340,691.60	22,497,003.05
减: 营业成本	(四)	200,183.12	19,399,402.91
营业税金及附加		235,961.72	1,420,715.16
销售费用			
管理费用		22,951,742.59	21,750,339.38
财务费用		9,297,025.73	-38,969,314.77
资产减值损失		-7,076.25	
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	221,120,037.40	20,897,613.99
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		44,676,059.61	12,349,002.07
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		189,782,892.09	39,793,474.36
加: 营业外收入		42,000.00	
减: 营业外支出		44,951.78	
其中: 非流动资产处置损失		44,951.78	
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		189,779,940.31	39,793,474.36
减: 所得税费用		-100,000.00	4,691,704.32
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		189,879,940.31	35,101,770.04
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		-18,975,000.00	18,155,357.15
七、综合收益总额		170,904,940.31	53,257,127.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

徐明  


主管会计工作负责人:

王平  


会计机构负责人:

薛芳  


苏州新区高新技术产业股份有限公司  
合并利润表  
2013年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本年金额	上年金额
一、营业总收入	(三十七)	3,393,243,613.04	2,771,128,375.82
其中: 营业收入	(三十七)	3,393,243,613.04	2,771,128,375.82
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,319,750,557.27	2,525,001,030.46
其中: 营业成本	(三十七)	2,560,259,987.68	1,814,146,316.35
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)	292,769,005.98	305,003,991.66
销售费用	(三十九)	180,330,092.68	181,173,155.42
管理费用	(四十)	174,112,656.94	183,177,954.10
财务费用	(四十一)	112,736,992.11	37,469,513.04
资产减值损失	(四十三)	-458,178.12	4,030,099.89
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)	(四十二)	89,406,850.11	21,668,769.65
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		44,579,319.58	12,875,053.24
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		162,899,905.88	267,796,115.01
加: 营业外收入	(四十四)	187,456,616.15	28,827,651.84
减: 营业外支出	(四十五)	1,847,358.39	723,150.91
其中: 非流动资产处置损失		763,357.11	100,321.02
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		348,509,163.64	295,900,615.94
减: 所得税费用	(四十六)	64,597,272.47	85,130,771.84
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		283,911,891.17	210,769,844.10
其中: 被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		230,009,666.16	182,849,292.25
少数股东损益		53,902,225.01	27,920,551.85
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益	(四十七)	0.22	0.17
(二) 稀释每股收益	(四十七)	0.22	0.17
七、其他综合收益	(四十八)	-20,700,365.99	25,061,732.09
八、综合收益总额		263,211,525.18	235,831,576.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		209,586,258.74	206,184,430.61
归属于少数股东的综合收益总额		53,625,266.44	29,647,145.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

徐明  
徐明印

主管会计工作负责人:

王平  
王平印

会计机构负责人:

薛芳印

苏州新区高新技术产业股份有限公司  
现金流量表  
2013年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本年金额	上年金额
<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	26,829,947.44	69,923,891.60
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,360,437,681.30	4,520,652,214.83
经营活动现金流入小计	8,387,267,628.74	4,590,576,106.43
购买商品、接受劳务支付的现金	4,436,904.33	
支付给职工以及为职工支付的现金	15,534,946.81	15,258,048.91
支付的各项税费	11,408,120.40	1,640,678.24
支付其他与经营活动有关的现金	8,092,433,846.02	4,919,016,671.34
经营活动现金流出小计	8,123,813,817.56	4,935,915,398.49
经营活动产生的现金流量净额	263,453,811.18	-345,339,292.06
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	313,651,534.29	
取得投资收益所收到的现金	157,545,443.50	9,003,261.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	471,206,977.79	9,003,261.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	284,018.00	1,141,848.00
投资支付的现金	397,100,000.00	230,600,000.00
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	397,384,018.00	231,741,848.00
投资活动产生的现金流量净额	73,822,959.79	-222,738,586.08
<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	4,351,327,822.22	4,296,486,018.63
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	4,351,327,822.22	4,296,486,018.63
偿还债务支付的现金	4,109,000,000.00	3,132,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	411,616,624.90	391,829,871.99
支付其他与筹资活动有关的现金	21,806,833.33	35,865,188.64
筹资活动现金流出小计	4,542,423,458.23	3,559,695,060.63
筹资活动产生的现金流量净额	-191,095,636.01	736,790,958.00
<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>		
加: 期初现金及现金等价物余额	196,400,149.01	27,687,069.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		
	342,581,283.97	196,400,149.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

徐明



主管会计工作负责人:

王平



会计机构负责人:

茅宜



苏州新区高新技术产业股份有限公司  
合并现金流量表  
2013年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
客户存款和同业存放款项净增加额		3,432,288,384.75	2,551,612,406.78
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)	1,998,019,198.98	1,337,523,307.09
经营活动现金流入小计		5,430,307,583.73	3,889,135,713.87
购买商品、接受劳务支付的现金		3,084,160,637.64	2,116,816,496.60
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		201,503,113.12	174,224,815.96
支付的各项税费		482,048,556.01	444,143,326.73
支付其他与经营活动有关的现金	(四十九)	2,593,796,683.59	1,418,653,663.53
经营活动现金流出小计		6,361,508,990.36	4,153,838,302.82
经营活动产生的现金流量净额		-931,201,406.63	-264,702,588.95
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		367,146,712.25	364,815,104.49
取得投资收益所收到的现金		18,251,611.92	9,003,261.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,028,426.86	197,572.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		249,562,390.49	
收到其他与投资活动有关的现金	(四十九)	186,914,216.06	
投资活动现金流入小计		822,903,357.58	374,015,938.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		355,222,217.22	379,352,222.53
投资支付的现金		353,050,000.00	443,370,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		708,272,217.22	822,722,222.53
投资活动产生的现金流量净额		114,631,140.36	-448,706,284.04
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		25,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		25,000,000.00	
取得借款收到的现金		9,939,017,182.22	7,269,083,215.60
发行债券收到的现金		195,800,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十九)	291,000,000.00	22,400,000.00
筹资活动现金流入小计		10,450,817,182.22	7,291,483,215.60
偿还债务支付的现金		8,062,510,000.00	5,113,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		904,347,478.79	856,797,835.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		31,317,300.00	4,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十九)	646,298,162.75	130,111,554.98
筹资活动现金流出小计		9,613,155,641.54	6,099,909,390.57
筹资活动产生的现金流量净额		837,661,540.68	1,191,573,825.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-11,499.15	922.89
五、现金及现金等价物净增加额		21,079,775.26	478,165,874.93
加：期初现金及现金等价物余额		1,030,874,713.91	552,708,838.98
六、期末现金及现金等价物余额		1,051,954,489.17	1,030,874,713.91

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

徐明



主管会计工作负责人：

王平

王平



会计机构负责人：

茅宜



苏州新区高新技术产业股份有限公司

所有者权益变动表

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本年金额							
	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	673,121,668.77			216,560,192.93		202,905,650.37	2,150,469,112.07
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	673,121,668.77			216,560,192.93		202,905,650.37	2,150,469,112.07
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-18,975,000.00			18,987,994.03		115,882,103.11	115,895,097.14
(一) 净利润							189,879,940.31	189,879,940.31
(二) 其他综合收益		-18,975,000.00						-18,975,000.00
上述(一)和(二)小计		-18,975,000.00					189,879,940.31	170,904,940.31
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					18,987,994.03		-73,997,837.20	-55,009,843.17
1. 提取盈余公积					18,987,994.03		-18,987,994.03	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-55,009,843.17	-55,009,843.17
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,057,881,600.00	654,146,668.77			235,548,186.96		318,787,753.48	2,266,364,209.21

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

徐明印

主管会计工作负责人:

报表第 9 页

会计机构负责人:

王平印

苏州新区高新技术产业股份有限公司

所有者权益变动表（续）

2013 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上年金额							
	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）		18,155,357.15			3,510,177.00		-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		18,155,357.15					35,101,770.04	53,257,127.19
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配					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								
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			216,560,192.93		202,905,650.37	2,150,469,112.07

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

徐明  
印

主管会计工作负责人：

王平  
印

报表第 10 页

会计机构负责人：

印

苏州新区高新技术产业股份有限公司  
合并所有者权益变动表  
2013年度  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本年金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	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	640,836,810.64			216,560,192.93		1,335,104,816.51		733,311,017.98	3,983,694,438.06
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	640,836,810.64			216,560,192.93		1,335,104,816.51		733,311,017.98	3,983,694,438.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-20,423,407.42			18,987,994.03		156,011,828.96		48,346,419.98	202,922,835.55
(一) 净利润							230,009,666.16		53,902,225.01	283,911,891.17
(二) 其他综合收益		-20,423,407.42							-276,958.57	-20,700,365.99
上述(一)和(二)小计		-20,423,407.42					230,009,666.16		53,625,266.44	263,211,525.18
(三) 所有者投入和减少资本									26,038,453.54	26,038,453.54
1. 所有者投入资本									25,000,000.00	25,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									1,038,453.54	1,038,453.54
(四) 利润分配					18,987,994.03		-73,997,837.20		-31,317,300.00	-86,327,143.17
1. 提取盈余公积					18,987,994.03		-18,987,994.03			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-55,009,843.17		-31,317,300.00	-86,327,143.17
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,057,881,600.00	620,413,403.22			235,548,186.96		1,491,116,645.47		781,657,437.96	4,186,617,273.61

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

徐明



主管会计工作负责人:

报表第 11 页



会计机构负责人:



苏州新区高新技术产业股份有限公司  
合并所有者权益变动表（续）  
2013 年度  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上年金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	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、本年年年初余额	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）		23,335,138.36			3,510,177.00		137,023,851.25		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		23,335,138.36					182,849,292.25		29,647,145.58	235,831,576.19
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					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										
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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

徐明  
徐明印

主管会计工作负责人：

报表第 12 页

王平  
王平印  
3218200373329

会计机构负责人：

陈印  
陈印



## 苏州新区高新技术产业股份有限公司 2013 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有限公司出具信会师报字(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有限公司出具“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有限公司出具“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 2013 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科发路 101 号致远国际商务大厦 18 楼。现公司法定代表人为徐明。

## 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

### 1、 合并范围

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。

### 2、 合并程序

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。

#### (1) 增加子公司

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。

## （2）处置子公司

### ①一般处理方法

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。

### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按附注二（六）2、（4）“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资”进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司附注二（六）2、（2）①“一般处理方法”进行会计处理。

### （3）购买子公司少数股权

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自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，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。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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,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

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、库存商品、原材料、周低值易耗品、在产品等。

### 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。

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,计入相关的房地产开发项目成本,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）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

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的，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，首先按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上，比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益（扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润）中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，计入资本公积（其他资本公积）。

### 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一出租用建筑物采用与本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带来经济利益，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	5-15		6.67-20
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	土地使用权限
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) 该义务是本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确认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。

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，并已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及依据

#### (1) 游乐服务收入：

欢乐世界、水上世界等乐园收入的确认：在游客购买入园门票并检票进入乐园游玩后确认收入的实现。

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。

(2) 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。

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

## (二十一) 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。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：根据实际补助对象划分。

### 2、 会计处理

与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。

### 3、 确认时点

对于国家统一标准定额或者定量享受的政府补助，在期末按照应收金额予以计量确认。除此之外的政府补助均在实际收到时予以计量确认。

## (二十二) 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，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。

## (二十三) 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。



#### (二十四) 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。

#### (二十五) 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。

#### (二十六) 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

#### 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	19,339.49
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	5,418.31
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	

苏州新区高新技术产业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

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	全资子公司的 全资子公司	徐州	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	
苏州高新（徐州）乐 佳物业管理有限公 司	全资子公司的 全资子公司	徐州	服务业	300.00	物业管理服务；房屋中介服务；停车场服务；室内外装饰工程施工；花卉、苗木销售。	300.00		100.00	100.00	是	
苏州新港（扬州）置 业有限公司	控股子公司的 全资子公司	扬州	房地产业	10,000.00	房地产开发、经营，物业租售与管理。	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	24,598.71
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	6,100.53
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	1,729.55
苏州乐园发展有限公司	控股子公司	苏州	文化旅游业	美元 3,987.3	经营游乐园及其它旅游配套服务设施；酒店管理；餐饮管理；自有物业的管理和出租；苗木、花卉、盆景的培植、设计、销售和售后服务；礼仪服务。	美元 2,990.48		75	75	是	8,987.57
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	11,553.82
苏州市苏迪物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司	苏州	服务业	80.00	大、中、小型餐馆，小吃店；住宿；预包装食品零售。物业管理；生产销售：旅游用品；销售：照相器材，服装，日用杂品，工艺美术品及其它百货；酒店管理。	64.00		80.00	80.00	是	437.77
苏州乐园国际旅行社有限公司	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。	50.00		100.00	100.00	是	

(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 2 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）乐佳物业管理有限公司；子公司苏州新港建设集团有限公司新设 1 家子公司苏州新港（扬州）置业有限公司。
- 2、与上年度相比本年度减少合并单位 1 家，原因为：本年度公司子公司苏州乐园发展有限公司吸收合并了苏州乐园水上世界有限公司。
- 3、2013 年 1 月公司子公司苏州高新商旅发展有限公司投资苏州高新金鹰商业广场有限公司并拥有 70% 股权，2013 年 10 月苏州高新商旅发展有限公司将其持有的部分股权（注：28%）转让给金鹰国际商贸集团（中国）有限公司，因此将苏州高新金鹰商业广场有限公司 2013 年 1 月至 10 月的费用、利润及现金流量纳入合并利润表及合并现金流量表。此外，苏州高新商旅发展有限公司拥有的苏州高新金鹰商业广场有限公司剩余的 42% 的股权已于 2013 年 12 月转让给金鹰国际商贸集团（中国）有限公司。

(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	本年度净利润
苏州高新（徐州）乐佳物业管理有限公司	246.38	-53.62
苏州新港（扬州）置业有限公司	9,964.13	-35.87

2、 本年度不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
苏州乐园水上世界有限公司	-171.31	

## 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			155,740.74			126,608.41
港币				34,820.00	6.2855	218,861.11
日元				6,485.00	5.0929	33,027.46
小计			155,740.74			378,496.98
银行存款						
人民币			1,166,547,941.05			1,111,775,684.02
其他货币资金						
人民币			575,384,886.02			343,840,466.09
合计			1,742,088,567.81			1,455,994,647.09

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	323,607,856.70	194,127,815.63
期房按揭保证金	77,588,168.97	93,230,816.03
用于担保的定期存款或通知存款	118,541,539.39	11,000,000.00
工程项目保证金	90,146,513.58	126,761,301.52
贷款保证金	80,000,000.00	
其他保证金	250,000.00	
合 计	690,134,078.64	425,119,933.18

### (二) 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	7,450,675.45	2,719,432.80

**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
常柴股份有限公司	2013-11-13	2014-05-13	230,000.00
浙江新柴股份有限公司	2013-10-28	2014-04-28	200,000.00
山东顺达绿化工程有限公司	2013-10-31	2014-04-30	200,000.00
常州亿万家装饰材料有限公司	2013-09-11	2014-03-11	150,000.00
上海丰溢复合纸材有限公司	2013-11-21	2014-05-21	146,450.00
合 计			926,450.00

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。

**(三) 应收利息**

**1、 应收利息**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
应收利息		1,656,250.00		1,656,250.00

2、 年末应收利息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)	204,918,992.76	73.73			203,260,818.46	75.52		
1-2 年 (含 2 年)	44,574,749.26	16.04	2,185,141.97	4.34	48,913,799.99	18.17	1,002,954.26	2.05
2-3 年 (含 3 年)	18,880,015.59	6.79	1,509,690.14	8.00	14,376,149.77	5.34	169,887.00	1.18
3-4 年 (含 4 年)	8,713,205.38	3.13	72,163.00	0.83	1,762,075.80	0.65	56,589.83	3.21
4-5 年 (含 5 年)	56,589.83	0.02	56,589.83	100.00	15,000.00	0.01	15,000.00	100.00
5 年以上	802,789.43	0.29	429,474.57	53.50	843,426.52	0.31	470,111.66	55.74
合 计	277,946,342.25	100.00	4,253,059.51		269,171,270.54	100.00	1,714,542.75	



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	229,753,392.78	82.66	3,821,204.89	1.66	198,918,033.20	73.90	1,058,061.04	0.53
组合 2	47,761,094.85	17.18			69,596,755.63	25.86		
组合小计	277,514,487.63	99.84	3,821,204.89	1.38	268,514,788.83	99.76	1,058,061.04	0.39
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	431,854.62	0.16	431,854.62	100.00	656,481.71	0.24	656,481.71	100.00
合 计	277,946,342.25	100.00	4,253,059.51		269,171,270.54	100.00	1,714,542.75	

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 (含 1 年)	171,107,498.19	74.48		182,104,507.01	91.54	
1-2 年 (含 2 年)	43,702,839.26	19.02	2,185,141.97	14,599,059.25	7.34	729,952.96
2-3 年 (含 3 年)	14,058,788.39	6.12	1,405,878.84	1,681,160.00	0.85	168,116.00
3-4 年 (含 4 年)	350,960.00	0.15	70,192.00			
5 年以上	533,306.94	0.23	159,992.08	533,306.94	0.27	159,992.08
合 计	229,753,392.78	100.00	3,821,204.89	198,918,033.20	100.00	1,058,061.04

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
苏州国家高新技术产业开发区狮山街道办事处	15,782,433.99	
苏州高新技术产业开发区财政局	31,978,610.36	
苏州市高新区阳山高科技产业开发有限公司	50.50	
合计	47,761,094.85	

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

单位名称	账面余额	坏账准备	计提理由
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	319,370.54	319,370.54	长期催讨, 预计无法收回
合 计	431,854.62	431,854.62	

3、 本报告期收回单项计提坏账准备应收账款情况

单位名称	收回原因	确定原坏账准备的依据	收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额
安阳市红旗渠集团	收到货币资金	长期催讨, 无法收回	142,000.00	142,000.00
福清市奥芬娜化工有限公司	收到货币资金	长期催讨, 无法收回	27,010.00	27,010.00

4、 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
王云健	2,900.00	长期催讨, 无法收回	否
吴立华	4,761.00	长期催讨, 无法收回	否
苏州花园俱乐部	47,976.09	长期催讨, 无法收回	否
合 计	55,637.09		

5、 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。

**6、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(%)
苏州美罗百货有限公司（注）	非关联方	73,408,090.00	3 年以内	26.41
苏州高新技术产业开发区财政局	非关联方	31,978,610.36	1 年以内、 2-3 年及 3-4 年	11.51
苏州国家高新技术产业开发区狮山街道办事处	非关联方	15,782,433.99	1 年以内	5.68
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	9,660,707.41	1 年以内至 2~3 年	3.48
苏州高新区华通开发有限公司	非关联方	6,750,000.00	1 年以内	2.43
合 计		137,579,841.76		49.51

注：公司下属子公司苏州新港建设集团有限公司将天都商贸南楼租赁给苏州美罗百货有限公司。租赁合同约定，租赁期间为 2011 年 9 月 1 日至 2031 年 8 月 30 日，其中 2011 年 9 月 1 日至 2013 年 11 月 30 日为免租期。故将出租天都商贸南楼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。

**7、年末应收账款余额中应收关联方款项的余额为 6,041,967.59 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)	232,213,603.03	70.78			60,483,947.95	44.43		
1-2 年 (含 2 年)	34,326,007.84	10.46	431,398.22	1.26	28,348,077.79	20.82	416,412.89	1.47
2-3 年 (含 3 年)	18,149,335.27	5.53	359,653.74	1.98	31,952,895.11	23.47	238,618.40	0.75
3-4 年 (含 3 年)	29,632,114.07	9.03	203,640.42	0.69	8,975,920.00	6.59	566,259.54	6.31
4-5 年 (含 3 年)	8,624,945.65	2.63	758,564.75	8.80	1,919,915.30	1.41	635,089.26	33.08
5 年以上	5,149,954.05	1.57	3,642,822.66	70.74	4,464,797.70	3.28	3,597,384.10	80.57
合 计	328,095,959.91	100.00	5,396,079.79		136,145,553.85	100.00	5,453,764.19	

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	12,791,456.40	3.90						
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 3	311,848,097.78	95.05	1,939,674.06	0.80	132,506,592.81	97.33	1,814,803.15	1.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,456,405.73	1.05	3,456,405.73	100.00	3,638,961.04	2.67	3,638,961.04	100.00
合 计	328,095,959.91	100.00	5,396,079.79		136,145,553.85	100.00	5,453,764.19	

年末单项金额重大并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	不计提坏账准备理由
苏州高新金鹰商业广场有限公司	12,791,456.40		已获得对方还款承诺书，预计回收无风险

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 (含 1 年)	232,213,263.03	74.46		60,483,947.95	45.65	
1-2 年 (含 2 年)	21,534,891.44	6.91	431,398.22	28,348,077.79	21.39	416,412.89
2-3 年 (含 3 年)	18,149,335.27	5.82	359,653.74	31,952,895.11	24.11	238,618.40
3-4 年 (含 3 年)	29,632,114.07	9.50	203,640.42	8,975,920.00	6.78	566,259.54
4-5 年 (含 3 年)	8,310,820.56	2.67	444,439.66	1,449,640.76	1.09	164,814.72
5 年以上	2,007,673.41	0.64	500,542.02	1,296,111.20	0.98	428,697.60
合 计	311,848,097.78	100.00	1,939,674.06	132,506,592.81	100.00	1,814,803.15

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

其他应收款内容或名称	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
高希仲	314,125.09	314,125.09	100.00%	长期催讨, 预计无法收回
新港物业代理行	167,314.91	167,314.91	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	873,485.73	873,485.73	100.00%	长期催讨, 预计无法收回
合计	3,456,405.73	3,456,405.73		

3、 本报告期实际核销的其他应收款情况

其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
往来款	742,039.85	长期催讨, 无法收回	否
代垫款	188,282.10	长期催讨, 无法收回	否
应收水电费	133,582.40	长期催讨, 无法收回	否
合计	1,063,904.35		

4、 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。

5、 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
徐州市铜山区国土资源局	非关联方	70,000,000.00	1 年以内	21.34	土地指标费
徐州市铜山区国土资源局	非关联方	44,500,000.00	1 年以内	13.56	土地竞买保证金
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	40,723,200.00	3 年以内	12.41	公积金贷款保证金
苏州高新技术产业开发区财政局	非关联方	38,753,555.25	1 年以内、4-5 年	11.81	保证金
远东国际租赁有限公司	非关联方	27,900,000.00	2-3 年、3-4 年	8.50	保证金
合计		221,876,755.25		67.62	



6、年末其他应收款余额中应收关联方款项的余额为 13,406,024.64 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	65,817,970.90	44.76	196,845,760.86	96.97
1 至 2 年	77,716,913.40	52.85	4,149,270.83	2.04
2 至 3 年	2,122,878.83	1.44	165,464.50	0.08
3 年以上	1,401,675.59	0.95	1,840,668.88	0.91
合 计	147,059,438.72	100.00	203,001,165.07	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
徐州市财政局	非关联方	74,181,630.00	1-2 年	土地尚未交付
苏州新灏农业旅游 发展有限公司	受同一母公司控制	40,000,000.00	1 年以内	项目尚未交付
江苏省电力公司苏 州供电公司	非关联方	8,424,749.92	1 年以内	工程预付电费
徐州苏星建设工程 有限公司	非关联方	2,000,000.00	1 年以内	工程尚未结束
苏州市国土资源局 高新区(虎丘)分局	非关联方	1,912,620.00	1 年以内	土地尚未交付
合 计		126,518,999.92		

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 40,214,090.15 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	8,685,198,799.73		8,685,198,799.73	8,559,551,202.60		8,559,551,202.60
拟开发土地	433,067,149.70		433,067,149.70	168,359,983.54		168,359,983.54
开发产品	3,763,580,137.55	40,339,876.08	3,723,240,261.47	3,034,497,718.75	51,109,077.03	2,983,388,641.72
库存商品	19,137,697.95	79,430.71	19,058,267.24	20,016,868.84	400,383.20	19,616,485.64
原材料	3,428,824.86		3,428,824.86	1,795,437.64		1,795,437.64
低值易耗品	795,941.72		795,941.72	1,081,579.50		1,081,579.50
在产品	2,695,753.75		2,695,753.75	3,785,258.15		3,785,258.15
合 计	12,907,904,305.26	40,419,306.79	12,867,484,998.47	11,789,088,049.02	51,509,460.23	11,737,578,588.79

其中：年末余额中有账面价值人民币 5,352,782,607.97 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
清山宾馆二期	36,984,402.22	17,263,435.36
狮山广场	926,087,862.68	848,193,238.16
宝带熙岸二期	1,328,807,522.64	1,292,816,176.03
玉山广场	377,584,537.75	275,965,658.81
吴江天城花园	1,244,587,146.53	1,310,495,846.34
扬州名仕花园	13,678,468.22	28,019,178.77
天都大厦	553,103,871.69	369,761,412.41
天之运花园	1,926,867,359.33	1,619,603,960.72
水秀坊三期		3,936,708.07
大同路项目	42,856,575.47	
太湖苏里	228,368,093.53	
大成郡二期、三期（原御景华府）	1,189,075,916.84	1,440,487,113.07
龙池华府		816,904,782.57
秀郡		1,231,559.52
荣华	313,350,544.49	239,180,354.66
万悦城	417,876,363.79	223,378,290.74
徐州商品房项目	85,970,134.55	72,313,487.37
合 计	8,685,198,799.73	8,559,551,202.60

(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	8,137,811.94	3,601,106.64	11,738,918.58	
理想家园	92,235,868.58		56,649,986.14	35,585,882.44
马涧小区	227,643.35			227,643.35
世纪四期	381,400.22			381,400.22
新创大厦	3,545,284.06	1,323,419.49	4,868,703.55	
2#号厂房/多层	355,878.98			355,878.98
12#厂房/多层	1,461,893.96	9,442,849.25	10,835,887.11	68,856.10
金色家园		123,994,344.48	123,994,344.48	
幼儿园	18,656,060.03		18,656,060.03	
大河山一期	29,266,039.56		9,031,771.84	20,234,267.72
新创工业廊/多层		2,163,973.58	2,163,973.58	
外商生活服务区		42,611.34	42,611.34	
大河山二期	825,034,160.57	5,927,738.16	72,568,054.59	758,393,844.14
理想家园四期	50,257,424.97	1,191,923.68	3,753,948.86	47,695,399.79
宝带熙岸一期		570,709,879.72	269,389,977.60	301,319,902.12
名城花园	9,865,526.96	148,668.98	2,661,937.59	7,352,258.35
名馨南苑	26,002,497.95	249,520.82	9,395,894.62	16,856,124.15
名仕花园	20,485,000.00	645,318.96	1,410,318.96	19,720,000.00
名墅花园	19,423,773.81	4,269,325.27	565,944.68	23,127,154.40
镇湖商业街		37,616.62	37,616.62	
名墅东苑	17,141,148.18		498,178.33	16,642,969.85
名尚花园	9,936,632.31	-3,401,790.14	-3,739,098.33	10,273,940.50
天都花园	98,977,718.54	-42,581,780.94	17,755,424.30	38,640,513.30
新港大厦	7,317,758.34	13,123,632.60	7,317,758.34	13,123,632.60
中欣大厦 5C1#2#	4,915,179.75			4,915,179.75
扬州名城花园		677,423.54	677,423.54	
扬州名兴花园	18,941,992.49	-2,216,278.95	10,419,850.91	6,305,862.63
扬州名仕花园	459,911,447.98	13,322,232.50	309,489,566.69	163,744,113.79
吴江天城花园	321,661,630.84	791,866,225.62	462,737,279.73	650,790,576.73

苏州新区高新技术产业股份有限公司  
2013 年度  
财务报表附注

项目名称	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	年末余额
东城花园二期/多层	3,502,400.00	487,600.00	3,990,000.00	
东湖林语三期	18,079,391.91	-35,473,925.88	-32,367,852.20	14,973,318.23
东湖林语	37,731,330.54		7,301,063.49	30,430,267.05
金都城	163,218,780.89	-15,085,973.60	28,732,756.17	119,400,051.12
锦绣坊	19,693,092.11	-10,309,542.52	8,147,531.53	1,236,018.06
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	20,970,271.50	-5,746,701.33	7,858,021.00	7,365,549.17
水秀坊三期/高层	6,558,509.83	3,936,708.07	8,966,150.32	1,529,067.58
水秀坊一期	4,038,084.73		4,038,084.73	
文昌花园二期住宅/高层		-22,976,000.00	-22,976,000.00	
文昌花园商业房		-7,235,316.63	-7,235,316.63	
文昌花园住宅	930,749.09		930,749.09	
秀郡	561,295,632.48	25,188,359.52	247,919,760.39	338,564,231.61
阳山花苑二期/多层		54,324.19	54,324.19	-
龙池华府		1,034,360,813.97	23,706,364.04	1,010,654,449.93
大成郡一期		632,884,200.00	571,841,122.69	61,043,077.31
荣尚	70,403,364.16	-19,433,247.50	8,341,410.08	42,628,706.58
合计	3,034,497,718.75	3,075,189,259.51	2,346,106,840.71	3,763,580,137.55

注：开发产品本年增减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先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
苏地 2006-G-49 地块	15,518.10		29,353,274.19
苏地 2008-G-9 地块	56,261.10		139,006,709.35
扬州 812 地块	69,287.00	433,067,149.70	
合计		433,067,149.70	168,359,983.54

## 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	51,109,077.03		4,085,554.57	6,683,646.38	40,339,876.08
库存商品	400,383.20	27,002.65		347,955.14	79,430.71
合 计	51,509,460.23	27,002.65	4,085,554.57	7,031,601.52	40,419,306.79

## 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	56,249,096.23	104,924,355.30			161,173,451.53
宝带熙岸	140,811,087.49	116,931,792.10	71,535,158.33		186,207,721.26
玉山广场	5,257,981.47	26,250,231.87			31,508,213.34
吴江天城花园	113,056,392.08	161,017,905.28	151,102,000.21		122,972,297.15
扬州名仕花园	1,017,285.91				1,017,285.91
天之运花园	136,426,540.32	144,826,507.65			281,253,047.97
天都大厦	108,989,233.62	83,109,670.20			192,098,903.82
太湖苏里		12,773,624.46			12,773,624.46
大同路项目	3,249,861.52				3,249,861.52
龙池华府	97,374,911.02	52,943,773.68	150,318,684.70		
大成郡一期	54,118,501.11	46,622,846.89	100,741,348.00		
大成郡二期	77,578,100.00	35,385,072.87			112,963,172.87
大成郡三期	42,590,300.00				42,590,300.00
荣华	1,844,908.24	6,542,062.49			8,386,970.73
万悦城		3,731,632.45			3,731,632.45
合 计	838,564,199.01	795,059,475.24	473,697,191.24		1,159,926,483.01

(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
交通银行“蕴通财富”人民币理财计划	50,000,000.00	
中国建设银行“乾元一日日鑫高”人民币理财产品	30,950,000.00	
合 计	80,950,000.00	50,000,000.00

注：购买交通银行“蕴通财富”人民币理财计划的 50,000,000.00 元已于 2014 年 2 月收回。

(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		40,300,000.00

注：公司于 2013 年度出售了其拥有的全部 500 万股东吴证券股票。

(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	13,547,745.46	33,644,485.49
联营企业	293,727,713.25	258,204,653.64
其他股权投资	181,340,958.93	179,840,958.93
小计	488,616,417.64	471,690,098.06
减：减值准备		
合 计	488,616,417.64	471,690,098.06

## 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							
苏州永佳房地产开发有限公司	50.00	50.00	6,150.46	3,440.91	2,709.55		-19.35
二、联营企业							
中外运高新物流苏州有限公司	40.00	40.00	46,619.13	17,404.19	29,214.94	9,658.91	7,327.28
苏州新区新宁自来水发展有限公司	25.00	25.00	84,663.13	68,231.69	16,431.44	11,886.92	227.29
华能苏州热电有限责任公司	30.31	30.31	70,181.53	37,721.35	32,460.18	48,604.60	5,102.29
苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	40.00	40.00	560.54	113.14	447.40	712.50	237.76
苏州融联创业投资企业（有限合伙）	26.32	26.32	10,579.56	253.11	10,326.45		-608.45

### 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	29,644,485.49	-16,096,740.03		13,547,745.46	50	50				
中外运高新物流苏州有限公司	权益法	31,600,000.00	86,870,593.51	29,309,106.97		116,179,700.48	40	40				
苏州新区新宁自来水发展有限公 司	权益法	36,157,737.96	44,582,872.67	568,218.93		45,151,091.60	25	25				
华能苏州热电有限责任公司	权益法	33,609,701.73	96,785,928.72	6,372,053.84		103,157,982.56	30.31	30.31				9,093,000.00
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	885,274.82		1,783,833.24	40	40				660,000.00
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	-1,611,594.95		27,455,105.37	26.32	26.32				
权益法小计		153,573,062.00	291,849,139.13			307,275,458.71						9,753,000.00
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				3,150,000.00
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	1,500,000.00		3,191,300.00	15.00	15.00				



苏州新区高新技术产业股份有限公司  
2013 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	本期现金红利
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				
南京金埔园林股份有限公司	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			181,340,958.93						8,498,611.92
合 计		333,414,020.93	471,690,098.06			488,616,417.64						18,251,611.92

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，于 2013 年 6 月办妥工商注销登记手续。

注 2：经苏州永佳房地产开发有限公司股东会决议，苏州永佳房地产开发有限公司减资 3,200 万元，故公司减少对苏州永佳房地产开发有限公司的长期股权投资 1,600 万元。

注 3：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。

(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	1,468,051,017.44	145,909,930.62	67,992,402.62	1,545,968,545.44
(1) 房屋、建筑物	1,126,466,346.98	145,909,930.62	67,992,402.62	1,204,383,874.98
(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	121,186,528.55	48,716,227.56	34,101,273.87	135,801,482.24
(1) 房屋、建筑物	102,167,465.12	41,088,742.53	34,101,273.87	109,154,933.78
(2) 土地使用权	19,019,063.43	7,627,485.03		26,646,548.46
3. 投资性房地产净 值合计	1,346,864,488.89	145,909,930.62	82,607,356.31	1,410,167,063.20
(1) 房屋、建筑物	1,024,298,881.86	145,909,930.62	74,979,871.28	1,095,228,941.20
(2) 土地使用权	322,565,607.03		7,627,485.03	314,938,122.00
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	1,346,864,488.89	145,909,930.62	82,607,356.31	1,410,167,063.20
(1) 房屋、建筑物	1,024,298,881.86	145,909,930.62	74,979,871.28	1,095,228,941.20
(2) 土地使用权	322,565,607.03		7,627,485.03	314,938,122.00

注 1：本年度折旧及摊销额为 45,797,371.48 元；

注 2：年末尚未办妥相关权证的投资性房地产原值为 58,070,303.57 元；

注 3：年末数中有账面价值人民币 811,867,836.25 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：	1,740,279,087.74	254,508,668.27		123,350,899.16	1,871,436,856.85
其中：房屋及建筑物	1,004,210,266.50	157,389,979.94		120,008,682.40	1,041,591,564.04
生产设备	37,553,149.83				37,553,149.83
专用设备	589,221,874.65	50,177,169.36		134,479.10	639,264,564.91
运输设备	32,512,734.13	340,198.72		1,222,249.75	31,630,683.10
办公及其他设备	71,328,763.43	14,149,538.95		1,985,487.91	83,492,814.47
固定资产装修	5,452,299.20	32,451,781.30			37,904,080.50
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计：	340,754,586.00	668,031.54	100,634,654.54	6,786,486.90	435,270,785.18
其中：房屋及建筑物	145,236,759.21	668,031.54	34,818,671.34	3,892,127.72	176,831,334.37
生产设备	15,119,196.91		507,580.51		15,626,777.42
专用设备	127,810,789.93		49,159,714.02	114,322.45	176,856,181.50
运输设备	19,668,619.32		3,200,656.54	1,120,980.69	21,748,295.17
办公及其他设备	28,370,285.86		9,335,562.94	1,659,056.04	36,046,792.76
固定资产装修	4,548,934.77		3,612,469.19		8,161,403.96
三、固定资产账面净值合计	1,399,524,501.74	253,840,636.73		217,199,066.80	1,436,166,071.67
其中：房屋及建筑物	858,973,507.29	156,721,948.40		150,935,226.02	864,760,229.67
生产设备	22,433,952.92			507,580.51	21,926,372.41
专用设备	461,411,084.72	50,177,169.36		49,179,870.67	462,408,383.41
运输设备	12,844,114.81	340,198.72		3,301,925.60	9,882,387.93
办公及其他设备	42,958,477.57	14,149,538.95		9,661,994.81	47,446,021.71
固定资产装修	903,364.43	32,451,781.30		3,612,469.19	29,742,676.54
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					

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
五、固定资产账面价值合计	1,399,524,501.74	253,840,636.73	217,199,066.80	1,436,166,071.67
其中：房屋及建筑物	858,973,507.29	156,721,948.40	150,935,226.02	864,760,229.67
生产设备	22,433,952.92		507,580.51	21,926,372.41
专用设备	461,411,084.72	50,177,169.36	49,179,870.67	462,408,383.41
运输设备	12,844,114.81	340,198.72	3,301,925.60	9,882,387.93
办公及其他设备	42,958,477.57	14,149,538.95	9,661,994.81	47,446,021.71
固定资产装修	903,364.43	32,451,781.30	3,612,469.19	29,742,676.54

注 1：本年度折旧额 100,634,654.54 元。

注 2：本年度由在建工程转入固定资产原价为 137,490,714.93 元。

注 3：年末数中有账面价值人民币 292,379,209.56 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	15,187,704.74	85,344,955.83
生产设备	12,132,204.72	3,769,051.35	8,363,153.37
专用设备	165,673,729.21	62,471,111.87	103,202,617.34
运输设备	1,275,230.35	1,062,919.40	212,310.95
办公及其他设备	42,004,001.68	13,992,066.91	28,011,934.77
合计	321,617,826.53	96,482,854.27	225,134,972.26

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 18,665,579.56 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
污水处理改造工程	212,091,196.86		212,091,196.86	234,517,556.82		234,517,556.82
彭城乐园工程	353,667,300.92		353,667,300.92	92,779,176.82		92,779,176.82
苏州乐园水上世界改造工程	636,577.14		636,577.14	13,829,339.83		13,829,339.83
金都城酒店工程	57,913,558.89		57,913,558.89	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
尚品酒店工程				8,261,762.45		8,261,762.45
其他零星项目	2,584,369.00		2,584,369.00	447,645.65		447,645.65
合 计	626,893,002.81		626,893,002.81	440,532,559.46		440,532,559.46

## 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
污水处理改造工程	234,517,556.82	51,766,732.88	74,193,092.84			53,668,386.19	11,532,617.06	金融机构贷款及 其他	212,091,196.86
彭城乐园工程	92,779,176.82	275,618,015.09	14,729,890.99			135,079,288.26	34,717,189.40	金融机构贷款及 其他	353,667,300.92
苏州乐园水上世界改 造工程	13,829,339.83	17,558,920.10	30,708,092.79	43,590.00				金融机构贷款及 其他	636,577.14
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 (注)	32,783,519.00	7,216,481.00		40,000,000.00				其他	
尚品酒店工程	8,261,762.45	7,439,785.12	15,351,927.57	349,620.00				其他	
其他零星项目	447,645.65	5,657,769.97	2,507,710.74	1,013,335.88				其他	2,584,369.00
合 计	440,532,559.46	365,257,704.16	137,490,714.93	41,406,545.88		188,747,674.45	46,249,806.46		626,893,002.81

注：本年度变动原因详见附注六（五）。

(十四) 无形资产

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	523,802,854.75	458,516,139.38	365,036,256.40	617,282,737.73
土地使用权	515,829,670.69	457,859,574.40	365,036,256.40	608,652,988.69
软件使用权	4,657,387.07	656,564.98		5,313,952.05
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	46,294,505.73	24,230,866.54	10,456,767.76	60,068,604.51
土地使用权	41,810,972.05	23,271,262.28	10,456,767.76	54,625,466.57
软件使用权	1,167,736.69	959,604.26		2,127,340.95
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	477,508,349.02	458,516,139.38	378,810,355.18	557,214,133.22
土地使用权	474,018,698.64	457,859,574.40	377,850,750.92	554,027,522.12
软件使用权	3,489,650.38	656,564.98	959,604.26	3,186,611.10
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	477,508,349.02	458,516,139.38	378,810,355.18	557,214,133.22
土地使用权	474,018,698.64	457,859,574.40	377,850,750.92	554,027,522.12
软件使用权	3,489,650.38	656,564.98	959,604.26	3,186,611.10
电影播映权				
水电增容				

注 1：本年度摊销额为 23,280,251.29 元。

注 2：年末用于抵押的无形资产账面价值为 63,356,300.19 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	3,259,278.92	89,697.60	1,564,018.16	1,784,958.36
融资费用	14,723,831.25		14,723,831.25	
其他		3,441,487.18	797,498.20	2,643,988.98
小计	17,983,110.17	3,531,184.78	17,085,347.61	4,428,947.34

(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
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	12,481,683.47	14,231,530.12
同一控制下股权投资差额摊销	18,055,496.54	20,404,090.96
计提土地增值税	21,114,587.08	16,815,353.95
其 他	42,801,725.82	43,191,815.15
可税前抵扣亏损	380,896.21	322,190.80
内部交易未实现损益形成的暂时性差异	8,783,791.66	21,970,464.38
小 计	103,618,180.78	116,935,445.36
<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

(十七) 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	8,135,819.41	8,617,372.97

(十八) 资产减值准备

项目	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转 销	
坏账准备	7,168,306.94	3,600,373.80		1,119,541.44	9,649,139.30
存货跌价准备	51,509,460.23	27,002.65	4,085,554.57	7,031,601.52	40,419,306.79
合 计	58,677,767.17	3,627,376.45	4,085,554.57	8,151,142.96	50,068,446.09

(十九) 短期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	294,330,000.00	210,130,000.00
抵押借款	640,000,000.00	640,000,000.00
保证借款	3,439,000,000.00	2,211,600,000.00
信用借款	50,000,000.00	30,000,000.00
合 计	4,423,330,000.00	3,091,730,000.00

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	277,507,856.70	253,927,814.63

(二十一) 应付账款

1、应付账款明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	1,163,083,114.84	1,061,591,272.31
1—2 年	566,868,167.90	478,359,054.68
2—3 年	86,555,340.65	96,651,337.55
3 年以上	98,181,038.81	172,647,543.70
合 计	1,914,687,662.20	1,809,249,208.24

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应付关联方款项金额为 1,721,816.00 元，详见附注六（五）。

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	792,056,893.21	662,756,213.33
房屋租金	1,636,417.00	2,380,918.88
动迁房款		87,313,100.00
其 他	25,196,424.20	12,727,801.58
合 计	818,889,734.41	765,178,033.79



## 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
吴江天城花园	83,963,937.00	9,081,698.00	2012 年
扬州名城花园	100,000.00		2009 年以前
扬州名兴花园	17,303,249.00	1,058,493.00	2010 年
扬州名仕花园	50,914,440.00	9,832,309.00	2011 年
名馨南苑	3,035,699.00		2009 年以前
名墅花园	1,026,502.00	1,120,000.00	2010 年
天都花园	19,843,019.17	1,120,000.00	2011 年
天之运花园		12,543,582.00	2014 年
名城花园		200,000.00	2009 年以前
金都城	13,878,118.74	28,035,896.94	2012 年
锦绣坊	1,497,216.40	743,216.40	2009 年
水秀坊一期	4,864,974.41		2010 年
秀郡	63,727,620.37	35,256,730.98	2012 年
东湖林语三期	1,663,787.58	60,650.37	2010 年
水秀坊二期	13,207,238.00	6,675,666.00	2011 年
水秀坊三期	8,603,105.41	1,381,937.88	2012 年
荣尚花苑	3,408,509.00	5,107,678.00	2011 年
荣华花苑	41,676,006.00	206,674,600.00	2013 年
大成郡	286,104,756.06	14,671,914.87	2013 年
大成郡二期		65,408,509.00	2014 年
东湖林语一期		162,418.82	2009 年以前
龙池华府		5,092,000.00	2013 年
理想家园一期		115,458.00	2009 年以前
理想家园四期	3,340,000.00	1,632,098.55	2012 年
理想家园三期		100,000.00	2011 年
大河山一期	3,703,209.00	1,406,850.00	2010 年
大河山二期	9,301,144.00	8,366,600.00	2012 年
宝带熙岸一期	27,725,212.00	128,986,861.00	2013 年
宝带熙岸二期		11,801,230.00	2014 年
8#厂房		370,000.00	2009 年以前
世纪四期		616,131.00	2009 年以前
玉山广场		2,888,721.00	2014 年
万悦城		231,029,549.00	2015 年
钻石广场	2,674,500.00		2010 年
其他	1,193,970.19	516,093.40	
合计	662,756,213.33	792,056,893.21	

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售房屋销售款。

### (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	15,555,970.00	149,105,594.54	144,252,714.60	20,408,849.94
2、职工福利费	3,284,737.14	12,109,773.30	12,109,773.30	3,284,737.14
3、社会保险费	1,624,366.69	30,824,688.25	30,723,014.65	1,726,040.29
其中：医疗保险费	340,003.71	7,858,456.32	7,848,482.77	349,977.26
基本养老保险费	523,046.56	16,558,832.94	16,536,906.29	544,973.21
补充养老保险费	643,115.00	3,093,835.60	3,028,491.60	708,459.00
失业保险费	118,201.42	1,912,503.68	1,910,288.98	120,416.12
工伤保险费		631,356.16	630,248.81	1,107.35
生育保险费		623,227.02	622,119.67	1,107.35
其他		146,476.53	146,476.53	
4、住房公积金	452,250.25	10,561,662.47	10,549,424.47	464,488.25
5、工会经费和职工教育经费	1,101,500.73	3,995,276.34	3,642,178.67	1,454,598.40
合计	22,018,824.81	206,596,994.90	201,277,105.69	27,338,714.02

### (二十四) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	-237,380.42	187,582.52
营业税	-36,937,716.82	-13,998,313.43
城市维护建设税	-4,236,033.13	-2,598,860.96
企业所得税	-50,767,972.53	-2,923,473.61
代扣代缴个人所得税	210,063.83	317,372.29
土地增值税	34,404,857.16	78,232,294.68
土地使用税	1,137,883.87	1,537,502.91
房产税	2,725,974.58	3,720,579.40
教育费附加	-3,326,571.31	-2,256,537.37
印花税	615,368.53	260,074.80
综合基金	544,273.71	
合计	-55,867,252.53	62,478,221.23

### (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	12,901,807.76	14,305,673.86
企业债券利息		2,512,363.89
短期借款应付利息	16,928,190.40	7,690,380.95
“09 苏高新”企业债券利息	8,599,068.53	8,599,068.50
中小企业私募债券利息	7,052,054.79	
信托利息	51,031,018.82	73,210,710.36
合 计	96,512,140.30	106,318,197.56

### (二十六) 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额
普通股股利	20,360.55	20,360.55

### (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	149,430,231.16	354,258,885.02
1—2 年	10,814,059.79	45,701,163.13
2—3 年	18,694,747.86	16,737,822.63
3 年以上	30,349,102.23	192,961,483.33
合 计	209,288,141.04	609,659,354.11

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 1,660,797.79 元。

3、年末其他应付款余额中应付关联方款项的余额为 7,833,809.19 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
苏州高新区财政局	5,000,000.00	定金
苏州新区环保产业园	3,909,092.00	代建工程款
苏州市同策房地产经纪有限公司	2,244,498.00	销售佣金
合计	27,639,213.00	

**5、年末其他应付款前五位明细如下：**

单位名称	年末余额	性质或内容
苏州函数集团有限公司	10,280,000.00	押金
徐州市泉山区人民政府金山街道办事处	10,000,000.00	往来款
上海市政工程设计研究总院工程总承包部	7,580,887.00	设计费
苏州泉屋百货有限公司	6,205,623.00	押金
苏州高新区财政局	5,000,000.00	定金
合计	39,066,510.00	

**(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	1,415,260,000.00	2,392,800,000.00
一年内到期的融资租赁款	70,820,694.80	71,972,858.72
一年内到期的信托产品款	500,000,000.00	1,000,000,000.00
一年内到期的应付债券（注）	940,000,000.00	
合计	2,926,080,694.80	3,464,772,858.72

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。

## 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	987,840,000.00	951,800,000.00
保证借款	347,420,000.00	691,000,000.00
质押借款	80,000,000.00	750,000,000.00
合计	1,415,260,000.00	2,392,800,000.00

### (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 年期基准利率 +10%		79,800,000.00
交通银行苏州新区支行	2011-5-31	2014-5-19	人民币	3 年期基准利率 +10%	162,700,000.00	
中国农业银行商业街支行	2013-3-11	2014-12-15	人民币	3 年期基准利率+15%	150,000,000.00	
苏州信托有限公司	2012-11-8	2014-11-8	人民币	11.00%	100,000,000.00	
南京银行苏州分行	2013-3-27	2014-10-10	人民币	7.70%	100,000,000.00	
吉林信托有限责任公司	2011-5-31	2014-7-25	人民币	5 年期基准利率+20%	80,000,000.00	
合 计					592,700,000.00	1,659,800,000.00

(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	3,379,660,000.00	1,534,700,000.00
保证借款	1,186,000,000.00	376,000,000.00
质押借款	249,900,000.00	320,000,000.00
合 计	4,815,560,000.00	2,230,700,000.00

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
陆家嘴国际信托有限公司	2013-6-28	2015-6-28	人民币	8.30%	500,000,000.00	
工商银行苏州高新技术产业 开发区支行	2012-12-31	2018-10-21	人民币	利率确定日当日的人民币基准 利率上浮 5%	484,500,000.00	90,000,000.00
中国民生银行苏州分行	2013-9-24	2017-9-23	人民币	5 年期贷款基准利率上浮 20%	479,700,000.00	
南京银行苏州分行	2013-3-27	2015-3-27	人民币	7.70%	400,000,000.00	
中国银行苏州高新技术产业 开发区支行	2012-1-5	分批还款，于 2019 年 12 月计划还清	人民币	5 年以上期贷款基准利率上浮 5%	300,000,000.00	380,000,000.00
合 计					2,164,200,000.00	470,000,000.00

(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
13 苏新债	100.00	2013.7.19	3 年	200,000,000.00		7,052,054.79		7,052,054.79	196,381,303.59

注：经公司子公司苏州高新污水处理有限公司 2013 年第一次临时董事会和第一次临时股东会决议，苏州高新污水处理有限公司非公开发行人民币 20,000 万元的中小企业私募债券，存续期为三年，附第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。每张债券面值为人民币 100 元，按面值发行，债券票面利率为 7.8%，取单利方式按年计息，按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一次利息随本金一起支付。上述债券于 2013 年 7 月 20 日发行完毕。

(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	68,381,155.00	124,775,778.33
华融金融租赁股份有限公司	融资租赁款	6,694,057.05	15,555,348.83
苏州信托有限公司	信托产品款		500,000,000.00
合计		75,075,212.05	640,331,127.16

注：截止 2013 年 12 月 31 日，公司未确认融资费用的余额为人民币 12,748,134.07 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	73,705,158.04	74,125,654.77
市政拆迁补助等	11,339,785.77	11,548,391.22
固定资产售后租回未实现收益	81,855,944.83	95,320,792.02
合计	166,900,888.64	180,994,838.01

(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							
(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	本年增加	本年减少	年末余额
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	5,781,949.65		1,448,407.42	4,333,542.23
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	25,300,000.00		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	-6,325,000.00		-6,325,000.00	
小计	26,501,853.33		20,423,407.42	6,078,445.91
合 计	640,836,810.64		20,423,407.42	620,413,403.22

#### (三十五) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	199,555,327.61	18,987,994.03		218,543,321.64
任意盈余公积	17,004,865.32			17,004,865.32
合 计	216,560,192.93	18,987,994.03		235,548,186.96

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	1,335,104,816.51
加：本年归属于母公司所有者的净利润	230,009,666.16
减：提取法定盈余公积	18,987,994.03
应付普通股股利	55,009,843.17
年末未分配利润	1,491,116,645.47

注：经公司 2013 年 4 月股东大会决议，公司股东每 10 股派发现金红利 0.52 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	3,388,924,870.37	2,768,684,838.32
其他业务收入	4,318,742.67	2,443,537.50
营业成本	2,560,259,987.68	1,814,146,316.35

#### 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
商品房销售收入	2,579,623,156.10	2,030,680,213.67	2,180,384,668.57	1,493,879,464.64
房地产出租收入	103,713,724.88	45,781,328.32	109,677,260.77	53,840,121.10
游乐服务收入	304,327,855.37	148,235,275.56	283,802,986.05	125,619,110.50
公用事业污水处理收入	104,834,986.11	80,039,994.92	97,365,442.59	72,849,036.70
工业品销售收入	51,022,322.57	47,508,991.20	50,927,444.69	48,759,363.62
基础设施开发收入	231,718,848.34	208,014,184.01	21,156,311.45	19,199,219.79
代建工程收入	13,683,977.00		19,287,853.37	
其他业务收入	4,318,742.67		8,526,408.33	
合 计	3,393,243,613.04	2,560,259,987.68	2,771,128,375.82	1,814,146,316.35

#### 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	103,713,724.88	苏州
2、商品房销售收入		
其中： 扬州名城花园	2,039,984.00	扬州
扬州名兴花园	26,895,783.00	扬州
扬州名仕花园	371,543,263.00	扬州
馨泰花苑	36,832.00	苏州
名城花园	13,014,120.00	苏州
名馨北苑	132,000.00	苏州
名馨南苑	9,753,699.00	苏州
名仕花园	755,000.00	苏州
名墅花园	3,691,065.00	苏州
阳光公寓	769,860.00	苏州
名墅东苑	2,458,402.00	苏州

项目名称	全年总计	所属地区
天都花园	94,306,683.00	苏州
天城花园	511,821,196.00	苏州
东湖林语	5,309,512.21	苏州
金都城	38,922,628.00	苏州
锦绣坊/商业房	22,042,109.00	苏州
水秀坊	38,049,909.14	苏州
文昌花园	1,012,709.00	苏州
秀郡	337,044,270.00	苏州
大成郡	532,375,220.75	苏州
龙池华府	23,441,316.00	苏州
荣尚	35,435,433.00	苏州
大河山	100,706,001.00	苏州
理想家园	5,868,316.00	苏州
宝带熙岸	283,577,594.00	苏州
新创工业廊	9,050,000.00	苏州
新创大厦	15,553,819.00	苏州
12 号厂房	77,521,765.00	苏州
钻石广场	16,494,667.00	苏州
小计	2,579,623,156.10	
合计	2,683,336,880.98	

#### 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	3,393,243,613.04	2,560,259,987.68	2,771,128,375.82	1,814,146,316.35

#### 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(%)
苏州高新区狮山街道办事处	124,229,308.54	3.66
苏州高新区财政局	103,617,875.30	3.05
阳山高科技技术有限公司	96,939,868.56	2.86
苏州美罗百货有限公司	31,460,610.00	0.93
苏州泉屋百货有限公司	24,821,520.00	0.73
合计	381,069,182.40	11.23

**(三十八) 营业税金及附加**

项 目	本年金额	上年金额
营业税	150,719,841.42	130,648,453.90
房产税	11,117,533.84	11,466,368.20
城市维护建设税	10,244,806.98	7,556,253.15
教育费附加	7,704,655.40	6,478,615.64
土地增值税	112,982,168.34	148,854,300.77
合 计	292,769,005.98	305,003,991.66

**(三十九) 销售费用本年度发生额为 180,330,092.68 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	36,229,341.78	50,635,582.89
广告费	31,557,549.90	26,082,721.87
销售佣金	26,700,541.30	18,411,828.84
促销费用	9,623,725.26	13,252,571.89
工资	17,791,040.74	11,190,151.05
合 计	121,902,198.98	119,572,856.54

**(四十) 管理费用本年度发生额为 174,112,656.94 元，其中大额明细如下：**

项 目	本年金额	上年金额
工资	53,360,133.60	51,926,277.59
固定资产折旧	17,799,039.54	17,466,696.58
业务招待费	7,799,048.59	11,673,572.19
无形资产摊销	11,898,561.27	10,511,882.88
土地使用税	6,822,428.89	10,414,972.12
社会保险费	13,943,737.00	12,719,774.86
合 计	111,622,948.89	114,713,176.22

**(四十一) 财务费用**

类 别	本年金额	上年金额
利息支出	132,892,793.12	51,096,839.72
减：利息收入	24,317,933.38	18,601,031.36
汇兑损益	11,499.15	8,118.90
其他	4,150,633.22	4,965,585.78
合计	112,736,992.11	37,469,513.04

## (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	8,498,611.92	8,148,611.92
权益法核算的长期股权投资收益	44,579,319.58	12,875,053.24
处置长期股权投资取得的投资收益	4,182,206.36	
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
处置可供出售金融资产取得的投资收益	27,464,667.05	
其他（理财产品投资收益）	4,682,045.20	255,884.81
合 计	89,406,850.11	21,668,769.65

### 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	3,150,000.00	2,800,000.00
江苏银行股份有限公司	5,348,611.92	5,348,611.92
合 计	8,498,611.92	8,148,611.92

### 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	29,309,106.97	4,321,560.28
苏州新区新宁自来水发展有限公司	568,218.93	-1,973,131.19
华能苏州热电有限责任公司	15,465,053.84	10,635,314.24
苏州永佳房地产开发有限公司	-96,740.03	526,051.17
苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	945,274.82	298,558.42
苏州融联创业投资企业（有限合伙）	-1,611,594.95	-933,299.68
合 计	44,579,319.58	12,875,053.24

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	3,600,373.80	912,495.33
存货跌价损失	-4,058,551.92	3,117,604.56
合 计	-458,178.12	4,030,099.89

(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	94,406.39	79,826.25	94,406.39
政府补助	41,365,283.34	25,327,565.99	41,365,283.34
处置狮山广场项目二期土地使用权	142,582,283.13		142,582,283.13
其 他	3,414,643.29	3,420,259.60	3,414,643.29
合 计	187,456,616.15	28,827,651.84	187,456,616.15

## 2、 政府补助明细

项 目	具体性质和内容	形式	取得时间	本年金额	上年金额	与资产相关 /与收益相关
财政补贴	天都商贸引进大型百货品牌财政补贴	货币资金	2013 年度	12,000,000.00	12,000,000.00	与收益相关
财政补贴	新港大厦租金补贴	货币资金	2013 年度	780,000.00		与收益相关
企业奖励	通安政府奖励款	货币资金	2013 年度	100,000.00	2,900,000.00	与收益相关
企业奖励	政府奖励	实物资产	2013 年度	97,725.00		与收益相关
财政补贴	通安镇政府补助款	货币资金	2013 年度	2,000,000.00	2,000,000.00	与收益相关
财政补贴	狮山街道补贴款	货币资金	2013 年度	15,071,029.00		与收益相关
企业奖励	苏州科技城管委会奖励	货币资金	2013 年度	50,000.00	50,000.00	与收益相关
财政补贴	专利资助	货币资金	2013 年度	31,500.00	20,000.00	与收益相关
财政补贴	国际科技合作项目配套资助	货币资金	2013 年度	30,000.00		与收益相关
财政补贴	关于返回垃圾水处理成本的补贴	货币资金	2013 年度	1,170,000.00		与收益相关
财政补贴	苏州市水利局节水项目补助	货币资金	2013 年度	100,000.00		与收益相关
财政补贴	节能与循环经济引导资金	货币资金	2013 年度	250,000.00		与收益相关
财政补贴	苏州市环保局 2012 年重点清洁生产市级补助	货币资金	2013 年度	100,000.00		与收益相关
财政补贴	污水厂改造工程等	货币资金	以前年度	2,770,496.73	1,309,793.85	与资产相关
企业奖励	文广局演出奖励费	货币资金	2013 年度	30,000.00		与收益相关
市政拆迁补助	落星村拆迁补助	货币资金	2013 年度	228,727.16		与收益相关
财政补贴	文化产业资金费	货币资金	2013 年度	500,000.00		与收益相关

项 目	具体性质和内容	形式	取得时间	本年金额	上年金额	与资产相关 /与收益相关
财政补贴	大门广场引导资金	货币资金	2013 年度	350,000.00		与收益相关
财政补贴	水上世界财政补贴	货币资金	2009 年度	355,299.96	414,516.67	与资产相关
市政拆迁补助	轻轨施工财政补贴	货币资金	2008 年度	1,295,180.52	1,235,963.80	与资产相关
财政补贴	主入口改造补贴	货币资金	2012 年度	58,124.97	32,291.67	与资产相关
财政补贴	政府扶持资金	货币资金	2013 年度	447,200.00		与收益相关
财政补贴	苏州科技城管理委员会财政补贴	货币资金	2013 年度	550,000.00	340,000.00	与收益相关
财政补贴	酒店东区 2013 年度服务业资金补贴款	货币资金	2013 年度	3,000,000.00		与收益相关
企业奖励	节水型城市建设工作领导小组办公室奖励	货币资金	2012 年度		10,000.00	与收益相关
财政补贴	2012 年科技发展计划项目经费	货币资金	2012 年度		100,000.00	与收益相关
财政补贴	财政局技术改造专项资金	货币资金	2012 年度		825,000.00	与收益相关
企业奖励	新区国库支付中心奖励款	货币资金	2012 年度		150,000.00	与收益相关
财政补贴	浒关开发区财政审计局补贴收入款	货币资金	2012 年度		3,910,000.00	与收益相关
企业奖励	节水办奖励款	货币资金	2012 年度		30,000.00	与收益相关
合 计				41,365,283.34	25,327,565.99	



#### (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	763,357.11	100,321.02	763,357.11
捐赠支出		474,000.00	-
罚 款	26,581.74	7,804.88	26,581.74
其 他	1,057,419.54	141,025.01	1,057,419.54
合 计	1,847,358.39	723,150.91	1,847,358.39

#### (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	51,452,225.77	108,817,849.05
递延所得税调整	13,145,046.70	-23,687,077.21
合 计	64,597,272.47	85,130,771.84

#### (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

基本每股收益=P0÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

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×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+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	230,009,666.16	182,849,292.25
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,057,881,600	1,057,881,600
基本每股收益（元/股）	0.22	0.17

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	1,057,881,600
加：本期发行的普通股加权数		
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	1,057,881,600

**(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）	230,009,666.16	182,849,292.25
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,057,881,600	1,057,881,600
稀释每股收益（元/股）	0.22	0.17

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	1,057,881,600
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	1,057,881,600

(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
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		6,051,785.71
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	18,975,000.00	
小计	-18,975,000.00	18,155,357.15
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	-172,217.88	6,906,374.94
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	1,553,148.11	
小计	-1,725,365.99	6,906,374.94
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	-20,700,365.99	25,061,732.09

(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 1,998,019,198.98 元，其中主要项目如下：

项 目	本年金额
收回土地拍卖投标保证金	662,100,000.00
与苏州高新区经济发展集团总公司往来	350,600,000.00
收回各类保证金	304,889,581.38
合 计	1,317,589,581.38

**2、支付的其他与经营活动有关的现金为 2,593,796,683.59 元，其中主要项目如下：**

项 目	本年金额
支付土地拍卖投标保证金	662,100,000.00
支付各类保证金	522,015,275.59
与苏州高新区经济发展集团总公司往来	350,600,000.00
合 计	1,534,715,275.59

**3、收到的其他与投资活动有关的现金**

项 目	本年金额
苏州高新金鹰广场有限公司的年初现金	186,914,216.06

**4、收到的其他与筹资活动有关的现金**

项 目	本年金额
收回融资抵押款	291,000,000.00

**5、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	75,653,622.59
支付的融资抵押款及贷款保证金	469,900,000.00
支付的融资费用	100,744,540.16
合 计	646,298,162.75

**(五十) 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	283,911,891.17	210,769,844.10
加：资产减值准备	-458,178.12	4,030,099.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折 旧	146,432,026.02	140,672,169.12
无形资产摊销	23,280,251.29	11,915,755.61
长期待摊费用摊销	2,361,516.36	1,510,191.92
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)	668,950.72	20,494.77

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）	132,904,292.27	51,095,916.83
投资损失（收益以“-”号填列）	-89,406,850.11	-21,668,769.65
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	13,145,046.70	-23,687,077.21
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）	-824,098,864.59	-559,642,258.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-173,624,485.97	-90,000,893.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-446,317,002.37	10,281,936.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-931,201,406.63	-264,702,588.95
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	1,051,954,489.17	1,030,874,713.91
减：现金的期初余额	1,030,874,713.91	552,708,838.98
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	21,079,775.26	478,165,874.93

## 2、 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	435,189,000.00	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	435,189,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	185,626,609.51	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	249,562,390.49	
4、处置子公司的净资产	617,017,872.96	
流动资产	185,933,068.51	
非流动资产	444,876,260.85	
流动负债	13,791,456.40	
非流动负债		

3、现金和现金等价物的构成:

项 目	年末余额	年初余额
一、现 金	1,051,954,489.17	1,030,874,713.91
其中：库存现金	155,740.74	378,496.98
可随时用于支付的银行存款	1,048,006,401.66	1,029,775,684.02
可随时用于支付的其他货币资金	3,792,346.77	720,532.91
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	1,051,954,489.17	1,030,874,713.91

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	高剑平	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	陆俊	房地产业	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	张晓峰	房地产业	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	房地产业	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	文化旅游业	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	王平	房地产业	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	王平	房地产业	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	陆俊	文化旅游业	美元 3,987.30	75	75	60823501-9
苏州永新置地有限公司	控股子公司的控股公司	有限公司	苏州	王平	房地产业	30,000	80.05	80.05	74313213-5
苏州市苏迪物业管理有限公司	控股子公司的控股公司	有限公司	苏州	陆俊	服务业	80	80	80	56681500-6
苏州乐园国际旅行社有限公司	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
苏州新港(扬州)置业有限公司	控股子公司的全资子公司	有限公司	扬州	戴志强	房地产业	10,000	100	100	08440796-6
苏州高新(徐州)乐佳物业管理有限公司	控股子公司的全资子公司	有限公司	徐州	徐明	服务业	300	100	100	06189788-6

(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									
苏州永佳房地产开发有限公司	中外合资	苏州市	蔡达建	房地产	800.00	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	孙平	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
华能苏州热电有限责任公司	有限公司	苏州市	林伟杰	工业	24,000.00	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	500.00	40	40	联营企业	58998404-8
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	59250827-X



(四) 公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与公司的关系	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
苏州西部生态城发展有限公司	受同一母公司控制	69545382-2
苏州太湖湿地公园管理有限公司	受同一母公司控制	69671516-7
苏州新颍农业旅游发展有限公司	母公司合营企业	78994652-1

(五) 关联交易情况

1、 存在控制关系且已纳入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	2,412,826.64	12.25	2,175,677.55	12.75
苏州新港物业服务有限公司	物业管理费	市场价	10,032,624.83	50.95	7,211,729.56	42.27
苏州高新区苏新环境科研技术中心	环评费	市场价	8,000.00	100.00	150,000.00	100.00
华能苏州热电有限责任公司	采购商品	市场价	1,001,212.85	100.00	1,786,558.00	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	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	46.66
苏州高新区经济发展集团总公司	提供劳务	协议价	2,893,500.00	73.55	7,186,500.00	37.26
苏州太湖湿地公园管理有限公司	提供劳务	协议价	206,800.55	0.07		

### 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	星河国际大厦 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	2012.7.06	2013.12.31	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	2013.12.31	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	2,401,214.40
苏州新颍农业旅游发展有限公司	苏州乐园发展有限公司	“四季悦”温泉项目相关资产	2013.1.1	资产移交日	协议价格	2,000,000.00

注：根据苏州乐园发展有限公司与苏州新灏农业旅游发展有限公司签订的代建协议，苏州新灏农业旅游发展有限公司为公司子公司苏州乐园发展有限公司建设“四季悦”温泉项目，但由于相关土地尚未完成过户，因此 2013 年苏州乐园发展有限公司与苏州新灏农业旅游发展有限公司签订补充协议约定：苏州乐园发展有限公司向苏州新灏农业旅游发展有限公司租赁“四季悦”温泉项目相关资产，租赁期为 2013 年 1 月 1 日至相关资产移交日，租金为每年 200 万元。此外，根据双方约定，苏州乐园发展有限公司将历年支付的 4,000 万元作为向苏州新灏农业旅游发展有限公司购买“四季悦”温泉项目相关资产的预付款转入预付款科目。

#### 4、 关联担保情况

(1) 截至 2013 年 12 月 31 日止，苏州高新区经济发展集团总公司为公司 9,869,820,000.00 元的银行借款、信托借款及应付债券提供担保。

(2) 截至 2013 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。

#### 5、 关联方资金拆借

2013 年度公司向苏州高新区经济发展集团总公司借入款项 350,600,000.00 元，并于 2013 年度偿还借款本金 350,600,000.00 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。2013 年度苏州高新污水处理有限公司偿还苏州高新区经济发展集团总公司 1.7 亿元并实际支付的借款利息为 10,897,000.00 元。

#### 6、 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 2013 年 12 月 31 日，累计已支付 63,909,308.00 元。

## 7、 关联方应收应付款项

### 应收关联方款项

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	5,793,701.04	91,795,100.00
	苏州太湖湿地公园管理有限公司	206,800.55	
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	301,720.00	310,000.00
	苏州新港物业服务有限公司	50,000.00	
	苏州永佳房地产开发有限公司	12,681,968.64	
预付款项			
	苏州新灏农业旅游发展有限公司	40,000,000.00	
	华能苏州热电有限责任公司	458,949.35	259,859.20

### 应付关联方款项

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款			
	苏州新港物业服务有限公司	171,816.00	
	苏州新灏农业旅游发展有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
其他应付款			
	苏州高新区经济发展集团总公司	3,571,914.83	410,065,244.52
	苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	3,909,092.00	4,545,455.00
	苏州新区创新科技投资管理有限公司	60,350.40	274,320.00
	苏州新港物业服务有限公司	303,750.19	
	苏州新灏农业旅游发展有限公司	2,000,000.00	
应付利息			
	苏州高新区经济发展集团总公司		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 2013 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 63,356,300.19 元; 存货—开发成本的土地使用权的账面价值为 5,228,733,003.04 元; 存货—开发产品的土地使用权的账面价值为 124,049,604.93 元; 投资性房地产的账面价值为 811,867,836.25 元; 固定资产的账面价值为 292,379,209.56 元。
- (二) 截至 2013 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; 同时, 将定期存单 10,000 万元予以质押用于对外借款, 质押期至 2014 年 8 月 2 日。
- (三) 截至 2013 年 12 月 31 日止, 公司将其拥有的新港建设集团有限公司的股权予以质押用于对外借款, 质押期至 2014 年 6 月 6 日。
- (四) 截至 2013 年 12 月 31 日止, 公司子公司苏州高新商旅有限公司将定期存单 990 万元予以质押用于对外借款, 质押期至 2020 年 6 月 20 日。
- (五) 截至 2013 年 12 月 31 日止, 公司子公司苏州永新置地有限公司将定期存单 400 万元、220 万元、244.15 万元予以质押用于开具应付票据, 质押期分别至 2014 年 3 月 13 日、2014 年 3 月 17 日、2014 年 6 月 10 日。

## 九、 资产负债表日后事项

公司于 2014 年 3 月 27 日召开的 2013 年度董事会年会（七届十五次董事会）通过，拟以 2013 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 0.66 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融资租赁合同，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) 公司子公司苏州高新商旅发展有限公司（以下简称“商旅公司”）拟出售部分资产，为确保交易顺利实施，商旅公司与溧阳金鹰国际购物中心有限公司共同设立了苏州高新金鹰商业广场有限公司（以下简称“金鹰公司”）。金鹰公司注册资本为人民币 62,143 万元，其中商旅公司以狮山广场二期项目土地使用权予以出资，出资金额为 43,500 万元，持股比例为 70%。上述土地使用权的出资金额系以江苏中大土地房地产评估有限公司出具的（江苏）中大（2012）（估）字第 F697SY 号房地产估价报告、（江苏）中大（2012）（估）字第 D911SY 号土地估价报告的评估值为基础确定。用于出资的土地使用权账面价值为 29,241.77 万元。2013 年 10 月及 12 月商旅公司将其持有的金鹰公司的全部股权转让给金鹰国际集团(中国)有限公司，转让价格总计为 43,518.90 万元。

## 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)								
2-3 年 (含 3 年)					4,332,944.39	17.00		
3-4 年 (含 4 年)								
4-5 年 (含 5 年)								
5 年以上								
合 计					25,489,255.84	100.00		

注：应收账款年初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，已于 2013 年度全部收回。

## 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		
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		

## (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)	5,728,072,945.28	99.86			5,880,872,309.17	99.98		
1-2 年	7,000,000.00	0.12						
5 年以上	1,376,000.00	0.02	1,376,000.00	100.00	1,383,076.25	0.02	1,383,076.25	100.00
合 计	5,736,448,945.28	100.00	1,376,000.00		5,882,255,385.42	100.00	1,383,076.25	



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	5,735,072,945.28	99.98			5,880,872,309.17	99.98		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,376,000.00	0.02	1,376,000.00	100.00	1,383,076.25	0.02	1,383,076.25	100.00
合 计	5,736,448,945.28	100.00	1,376,000.00		5,882,255,385.42	100.00	1,383,076.25	

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	5,728,072,945.28	99.88		5,880,872,309.17	100.00	
1-2 年	7,000,000.00	0.12				
合 计	5,735,072,945.28	100.00		5,880,872,309.17	100.00	

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	1,296,000.00	1,296,000.00	100.00%	长期催讨, 预计难以收回
其他零星项目	80,000.00	80,000.00	100.00%	长期催讨, 预计难以收回
合计	1,376,000.00	1,376,000.00		

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、 年末组合 3 其他应收款余额明细情况如下:

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
苏州新港建设集团有限公司	控股子公司	2,470,294,486.11	1 年以内	43.06	内部往来款
苏州永新置地有限公司	控股子公司	1,704,554,202.78	1 年以内至 1-2 年	29.71	内部往来款
苏州新创建发展有限公司	全资子公司	1,378,696,520.28	1 年以内	24.03	内部往来款
苏州乐园发展有限公司	控股子公司	181,470,097.22	1 年以内	3.16	内部往来款
苏州新港物业服务有限公司	受同一母公司控制	50,000.00	1 年以内	0.01	押金
苏州高新商旅发展有限公司	控股子公司	7,638.89	1 年以内	0.01	内部往来款
合计		5,735,072,945.28		99.98	

(三) 长期股权投资

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	86,870,593.51	29,309,106.97		116,179,700.48	40	40				
苏州新区新宁自来水发展有限公司	权益法	36,157,737.96	44,582,872.67	568,218.93		45,151,091.60	25	25				
华能苏州热电有限责任公司	权益法	33,609,701.73	96,785,928.72	6,372,053.84		103,157,982.56	30.31	30.31				9,093,000.00
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	891,027.93		1,789,586.35	40	40				660,000.00
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	-1,617,348.06		27,449,352.26	26.32	26.32				
权益法小计		131,967,439.69	258,204,653.64	35,523,059.61		293,727,713.25						9,753,000.00
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				83,241,200.00
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				56,052,631.58
苏州乐园发展有限公司	成本法	241,814,074.03	166,814,074.03	75,000,000.00		241,814,074.03	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				

苏州新区高新技术产业股份有限公司  
2013 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
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	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	100.00	100.00				
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				3,150,000.00
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	3,191,300.00	1,691,300.00	1,500,000.00		3,191,300.00	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				
南京金埔园林股份有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00	8.00	8.00				
成本法小计		2,502,924,206.75	2,426,424,206.75	76,500,000.00		2,502,924,206.75						147,792,443.50
合计		2,634,891,646.44	2,684,628,860.39	112,023,059.61		2,796,651,920.00						157,545,443.50

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。

(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	1,340,691.60	22,497,003.05
营业成本	200,183.12	19,399,402.91

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
房地产出租收入	1,340,691.60	200,183.12	1,340,691.60	200,183.12
合 计	1,340,691.60	200,183.12	22,497,003.05	19,399,402.91

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(%)
苏州高新区经济发展集团总公司	1,340,691.60	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	147,792,443.50	8,148,611.92
权益法核算的长期股权投资收益	44,676,059.61	12,349,002.07
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		400,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	27,464,667.05	
其他（投资理财产品取得的投资收益）	1,186,867.24	
合 计	221,120,037.40	20,897,613.99

## 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
苏州新港建设集团有限公司	83,241,200.00	
苏州新创建设发展有限公司	56,052,631.58	
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	3,150,000.00	2,800,000.00
江苏银行股份有限公司	5,348,611.92	5,348,611.92
合计	147,792,443.50	8,148,611.92

## 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	29,309,106.97	4,321,560.28
苏州新区新宁自来水发展有限公司	568,218.93	-1,973,131.19
华能苏州热电有限责任公司	15,465,053.84	10,635,314.24
苏州高新创业投资集团融联管理有限 公司	951,027.93	298,558.42
苏州融联创业投资企业（有限合伙）	-1,617,348.06	-933,299.68
合计	44,676,059.61	12,349,002.07

## (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	189,879,940.31	35,101,770.04
加：资产减值准备	-7,076.25	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,260,024.05	1,165,423.04
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）	44,951.78	
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）	483,619,181.40	486,034,011.78

项 目	本年金额	上年金额
投资损失（收益以“-”号填列）	-221,120,037.40	-20,897,613.99
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）	-150,512,847.08	-710,175,828.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-39,710,325.63	-161,000,964.49
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	263,453,811.18	-345,339,292.06
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	342,581,283.97	196,400,149.01
减：现金的期初余额	196,400,149.01	27,687,069.15
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	146,181,134.96	168,713,079.86

## 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	3,513,255.64
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）	41,365,283.34
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	27,464,667.05
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	176,086.25
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	144,912,925.14
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-9,921,690.02
少数股东权益影响额（税后）	-72,708,388.99
合 计	134,802,138.41

(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	6.79	0.22	0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.86	0.09	0.09



(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 (或本年金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率	变动原因
应收票据	7,450,675.45	2,719,432.80	173.98%	主要系本年度客户使用票据结算增加所致
其他应收款	322,699,880.12	130,691,789.66	146.92%	主要系本年度支付土地指标费、公积金贷款保证金增加及支付的保证金增加所致
其他流动资产	80,950,000.00	50,000,000.00	61.90%	主要系本年度购买银行理财产品增加所致
可供出售金融资产		40,300,000.00	-100.00%	系本年度公司将持有的东吴证券股票予以出售所致
在建工程	626,893,002.81	440,532,559.46	42.30%	主要系本年度彭城乐园工程等工程投入所致
长期待摊费用	4,428,947.34	17,983,110.17	-75.37%	主要系本年度融资费用摊销完毕所致
短期借款	4,423,330,000.00	3,091,730,000.00	43.07%	主要系本年度房产项目进行开发而新增借款所致
应付税费	-55,867,252.53	62,478,221.23	-189.42%	主要系本年度预缴企业所得税所致
其他应付款	209,288,141.04	609,659,354.11	-65.67%	主要系本年度偿还苏总集团借款 1.7 亿及支付代建工程款所致
长期借款	4,815,560,000.00	2,230,700,000.00	115.88%	主要系本年度房产项目进行开发而新增借款所致
应付债券	196,381,303.59	940,000,000.00	-79.11%	主要系 09 债券将在 2014 年度到期故转入一年内到期的非流动负债所致
长期应付款	75,075,212.05	640,331,127.16	-88.28%	主要系部分长期应付款将在 2014 年度到期故转入一年内到期的非流动负债所致

递延所得税负债		6,325,000.00	-100.00%	系本年度公司将持有的东吴证券股票予以出售,因此将公允价值变动对应的递延所得税负债结转所致
营业成本	2,560,259,987.68	1,814,146,316.35	41.13%	主要系本年度商品房销售数量增加从而销售成本增加所致
财务费用	112,736,992.11	37,469,513.04	200.88%	主要系本年度借款增加从而利息支出增加所致
资产减值损失	-458,178.12	4,030,099.89	-111.37%	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	89,406,850.11	21,668,769.65	312.61%	主要系本年度联营企业利润增加及处置可供出售金融资产所致
营业外收入	187,456,616.15	28,827,651.84	550.27%	主要系本年度将狮山广场二期项目土地使用权作为出资成立苏州金鹰公司并将其予以转让及收到的政府补助增加所致

十五、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2014 年 3 月 27 日批准报出。

苏州新区高新技术产业股份有限公司  
二〇一四年三月二十七日

