

公司代码：600736

公司简称：苏州高新

# 苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年年度报告

## 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人徐明、主管会计工作负责人潘翠英及会计机构负责人（会计主管人员）茅宜群声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
本年度拟以2014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0.49元（含税），合计分配5,183.62万元。本分配议案尚需经公司2014年度股东大会审议批准后实施。
- 六、前瞻性陈述的风险声明  
本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。
- 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况  
否
- 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？  
否
- 九、其他  
无

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	21
第六节	股份变动及股东情况.....	26
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	30
第八节	公司治理.....	36
第九节	内部控制.....	41
第十节	财务报告.....	42
第十一节	备查文件目录.....	147

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司/苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司
苏高新集团/控股股东	指	苏州高新区经济发展集团总公司
苏州高新区管委会	指	苏州国家高新技术产业开发区管理委员会
苏州高新区	指	苏州国家高新技术产业开发区
报告期	指	2014年1月1日至2014年12月31日
地产集团	指	苏州高新地产集团有限公司
新港建设	指	苏州新港建设集团有限公司
新创建建设	指	苏州新创建建设发展有限公司
永新置地	指	苏州永新置地有限公司
苏州乐园	指	苏州乐园发展有限公司
高新商旅	指	苏州高新商旅发展有限公司
高新污水	指	苏州高新污水处理有限公司
金粉公司	指	苏州钻石金属粉有限公司
徐州投资	指	苏州高新（徐州）投资发展有限公司
大阳山投资	指	苏州大阳山投资发展有限公司
福瑞融资租赁	指	苏州高新福瑞融资租赁有限公司
徐州商旅	指	苏州高新（徐州）商旅发展有限公司
CSSD	指	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司
华泰柏瑞	指	华泰柏瑞基金管理有限公司
江苏银行	指	江苏银行股份有限公司
南京金埔	指	南京金埔园林股份有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	江苏竹辉律师事务所

### 二、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述面对的风险，请查阅“第四节董事会报告”中董事会关于公司未来发展的讨论与分析中关于“可能面对的风险”部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王平（代行）	宋才俊
联系地址	江苏省苏州市高新区科发路101号致远	江苏省苏州市高新区科发路101号致

	国际大厦18楼	远国际大厦18楼
电话	(0512) 67379010	(0512) 67379025
传真	(0512) 67379060	(0512) 67379060
电子信箱	wang.p@sndnt.com	song.cj@sndnt.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	江苏省苏州市新区运河路8号
公司注册地址的邮政编码	215011
公司办公地址	江苏省苏州市高新区科发路101号致远国际大厦18楼
公司办公地址的邮政编码	215163
公司网址	http://www.sndnt.com
电子信箱	szgx600736@sndnt.com

### 四、信息披露及备置地点

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

### 五、公司股票简况

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

### 六、公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2010 年年度报告公司基本情况。

#### (三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来主营业务未发生变化，主营业务为房地产开发及基础设施经营。

#### (四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司上市以来控股股东未发生变化，为苏州高新区经济发展集团总公司，截止 2014 年 12 月 31 日，控股股东持有 429,135,017 股，占公司总股本的 40.57%。

### 七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	南京东路 61 号新黄浦金融大厦 7 楼
	签字会计师姓名	唐国骏、蒋承毅

### 八、其他

无

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
营业收入	3,574,585,598.64	3,393,243,613.04	5.34	2,771,128,375.82
归属于上市公司股东的净利润	169,944,883.85	230,009,666.16	-26.11	182,849,292.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-41,029,189.82	95,207,527.75	-143.09	166,110,634.59
经营活动产生的现金流量净额	282,801,698.55	-931,201,406.63	130.37	-264,702,588.95
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	3,505,940,319.24	3,404,959,835.65	2.97	3,250,383,420.08
总资产	21,254,858,709.98	20,078,322,729.38	5.86	18,167,398,276.87

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
基本每股收益 (元 / 股)	0.16	0.22	-27.27	0.17
稀释每股收益 (元 / 股)	0.16	0.22	-27.27	0.17
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.04	0.09	-144.44	0.16
加权平均净资产收益率 (%)	4.92	6.79	减少1.87个百分点	5.78
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-1.19	2.86	减少4.05个百分点	5.25

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

##### (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

#### 三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注(如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	244,625,012.05		3,513,255.64	-20,494.77
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	84,795,934.05		41,365,283.34	25,327,566.99
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			27,464,667.05	-10,780.32
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	200.00		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	2,212,403.90		144,912,925.14	2,797,429.71

收入和支出				
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-53,179,517.30		-9,921,690.02	-4,808,303.73
所得税影响额	-67,479,959.03		-72,708,388.99	-6,546,759.22
合计	210,974,073.67		134,802,138.41	16,738,658.66

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### ■ 总体经营情况回顾

2014年，公司贯彻执行文化旅游地产战略，借助区域西部旅游大发展契机，整合区域旅游资源，发挥旅游、地产联动效应，进一步推动产业转型。通过加快项目周转、盘活资产存量、优化内部管理、创新市场融资等手段，不断提升公司经营效率和效益。2014年，公司实现营业收入35.75亿元，比去年同期增长5.34%；利润总额3.52亿元，比去年同期增长1.09%；实现归属母公司净利润1.70亿元，比去年同期下降26.11%。

#### ■ 房地产业

2014年，房地产主业紧跟宏观形势和市场变化，坚持以快周转策略，加快现有项目的开发力度，实施多渠道、多元化及差异化营销，借助促销活动，加快存量消化。同时，进一步整合房地产项目、人才及品牌资源，优化管理模式及流程制度体系，打造“苏州高新地产”品牌，提升开发能力，助力后续规模扩张。

全年商品房项目施工面积169.34万平方米，同比下降12.66%，其中商品房新开工面积42.32万平方米，同比下降43.57%。全年完成商品房销售面积23.74万平方米，销售额25.41亿元，同比分别下降31.55%和8.83%。结转方面，全年共结转商品房项目面积29.51万平方米，同比下降26.46%。

截止报告期末，公司竣工在售、在建、拟建项目商品房总可售面积约214万平方米，其中：住宅约193万平方米，商业约21万平方米。

#### ■ 旅游服务业

2014年，公司抓住旅游产业发展机遇，深耕区域旅游开发，借助苏州乐园的经营及品牌优势，发挥公司在区域旅游产业上的主导地位，通过投资、合作以及品牌管理输出等方式，加大旅游资源整合力度，扩大旅游产业规模，丰富旅游产品，创新旅游开发经营模式，实现苏州乐园及区域旅游产业的提档升级。为进一步提高整合效应，以苏州乐园为核心实施对徐州商旅内部旅游产业平台的收购，增加两大乐园的协同，实现旅游产业集团化发展。

全年苏州乐园欢乐、水上、糖果、温泉及白马涧生态等五大世界及徐州乐园水上世界、糖果世界共接待游客总数约318万人次，实现营业收入3.37亿元，其中：苏州地区接待游客总数261

万人次，实现营业收入 2.95 亿元，保持稳定；徐州地区接待游客总数 57 万人次，实现营收 0.42 亿元。公司进一步加大旅游项目与酒店在营销推广及客户资源上的联动，目前公司酒店已运营 3 家，在建 3 家，总客房 1,490 余间。清山酒店全年实现营收 2,777 万元，同比增长 3.99%，二期业已投入运营。日航酒店已完成建设，预计 2015 年 5 月正式运营。

### ■ 基础设施开发与经营业

基础设施经营业涉及水务、热电、物流等行业。控股的高新污水公司全年完成污水处理量 5,940 万吨，同比增长 8.77%，实现营业收入 1.20 亿元，同比增长 12.91%；参股的新区自来水公司通过区内水务资产的整合实现产业规模的扩大。公司投资比例 30.31%的华能苏州热电有限责任公司实现净利润 5,182 万元；投资比例 40%的中外运高新物流苏州有限公司实现净利润 684 万元。以动迁房及代建为主的基础设施开发施工面积全年 56.18 万平方米，主要项目包括：狮山科技馆、苏州实验中学重建项目等。

### ■ 金融、股权投资业

金融、股权投资业主要涉及银行、基金以及拟上市企业股权投资。投资的中新开发集团、江苏银行及金埔园林处于 IPO 上市进程中；发起设立的 3.8 亿元融联新兴产业基金已完成第二期出资，累计出资比例 60%。作为国家发改委扶持的江苏省内第一支新兴产业创投计划参股基金，该基金目前累计完成 8 家企业、9,050 万元的投资。公司与境外融资机构东京盛世利租赁株式会社开展合作，设立了苏州高新福瑞融资租赁有限公司，实现产融协同发展。

## (一) 主营业务分析

### 1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,574,585,598.64	3,393,243,613.04	5.34
营业成本	2,656,152,096.82	2,560,259,987.68	3.75
销售费用	212,719,769.35	180,330,092.68	17.96
管理费用	161,162,032.74	174,112,656.94	-7.44
财务费用	320,881,140.22	112,736,992.11	184.63
经营活动产生的现金流量净额	282,801,698.55	-931,201,406.63	130.37
投资活动产生的现金流量净额	13,756,163.68	114,631,140.36	-88.00
筹资活动产生的现金流量净额	-442,906,729.57	837,661,540.68	-152.87

### 2 收入

#### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

本年度公司出售了部分商业物业，结转营业收入同比增加。

### 3 成本

#### (1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成	本期金额	本期占	上年同期金额	上年同	本期金	情况

	项目		总成本 比例 (%)		期占总 成本比 例(%)	额较上 年同期 变动比 例(%)	说明
房地产业	土地成本	787,504,021.21	29.65	788,627,928.24	30.80	-0.14	
	建安成本及 配套	1,089,945,243.32	41.03	1,128,106,543.93	44.06	-3.38	
	其他	410,317,490.97	15.45	113,945,741.50	4.45	260.10	
	出租成本	41,427,747.24	1.56	45,781,328.32	1.79	-9.51	
	小计	2,329,194,502.73	87.69	2,076,461,541.99	81.10	12.17	
旅游服务业	人员工资	91,159,447.02	3.43	64,381,775.11	2.51	41.59	
	水电能源	16,941,863.00	0.64	15,424,486.08	0.60	9.84	
	固定资产 折旧	61,980,531.55	2.33	49,202,503.82	1.92	25.97	
	其他	25,342,096.93	0.95	19,226,510.55	0.75	31.81	
	小计	195,423,938.50	7.36	148,235,275.56	5.79	31.83	是由于 子公司的 新游乐园 竣工投运 后及旗 下酒店 开业筹 备人员、 折旧和 各类成 本增加 所引起
基础设施 开发业	动迁房	0.00	0.00	208,014,184.01	8.12		本年度 无动迁 房结转
	道路开发 工程	920,626.60	0.03		0.00		
	小计	920,626.60	0.03	208,014,184.01	8.12	-99.56	
基础设施 经营业	原材料	5,287,361.56	0.20	3,856,937.14	0.15	37.09	
	人员工资	12,664,951.26	0.48	10,310,180.50	0.40	22.84	
	水电能源	16,670,014.73	0.63	17,078,338.23	0.67	-2.39	
	固定资产	27,428,204.8	1.03	22,831,031.20	0.89	20.14	

	折旧	7					
	其他	23,111,460.70	0.87	25,963,507.85	1.01	-10.98	
	小计	85,161,993.12	3.21	80,039,994.92	3.13	6.40	
工业	原材料	36,750,974.45	1.38	34,603,752.78	1.35	6.21	
	人员工资	4,139,612.84	0.16	4,036,629.03	0.16	2.55	
	水电能源	1,988,075.81	0.07	3,038,169.56	0.12	-34.56	
	固定资产折旧	727,304.92	0.03	1,050,759.74	0.04	-30.78	
	其他	1,845,067.85	0.07	4,779,680.09	0.1	-61.4	
	小计	45,451,035.87	1.71	47,508,991.20	1.86	-4.33	

#### 4 费用

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	同比增减 (%)
销售费用	212,719,769.35	180,330,092.68	17.96
管理费用	161,162,032.74	174,112,656.94	-7.44
财务费用	320,881,140.22	112,736,992.11	184.63
合计	694,762,942.31	467,179,741.73	48.71

说明：本年度公司财务费用同比增长 184.63%，系利息支出总额增加以及房地产项目竣工交付后资本化利息减少所致。

#### 5 现金流

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	同比增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	282,801,698.55	-931,201,406.63	130.37
投资活动产生的现金流量净额	13,756,163.68	114,631,140.36	-88.00
筹资活动产生的现金流量净额	-442,906,729.57	837,661,540.68	-152.87
合计	-146,348,867.34	21,091,274.41	

说明：报告期内，由于公司出售商业物业回笼资金，经营上以消化房地产存量为主，未新增拍地，使经营活动产生的现金流量净额同比增加；投资活动方面，年内政府收储子公司部分经营用地的流入资金量小于去年出售子公司的流入量，故投资活动产生的现金流量净额同比减少；由于偿还贷款和偿付利息数额高于去年，故筹资活动产生的现金流量净额同比减少。

#### 6 其他

##### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，政府经营性补贴以及苏州乐园部分土地收储增加了公司的利润。

##### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

①非公开发行 A 股股票：报告期内，公司积极推进该再融资项目审批进度，已获得国资委审批同意批复，并于 2015 年 3 月 2 日获得证监会审核通过，相关信息披露详见公司刊登于《中国证

券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)有关非公开发行股票事项的相关公告。

②公司债发行：报告期内，公司已将申请材料上报证监会，并于2015年3月16日获得证监会审核通过，相关信息披露详见公司刊登于《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)有关发行公司债事项的相关公告。

### (3) 发展战略和经营计划进展说明

2014年公司贯彻执行文化旅游地产发展战略，立足区域开发，推动产业组合异地扩张。重点通过旅游资源整合，不断做大做强旅游产业。报告期内，公司借助区域旅游产业主导地位优势，增加大阳山及大小贡山旅游开发项目，其中大阳山项目涉及苏州高新区大阳山24.6平方公里内旅游资源的开发、建设及运营，也为房地产主业储备后续开发资源。文化旅游地产异地扩张项目徐州彭城欢乐世界继水上世界后，糖果世界实现开园，酒店项目于2015年5月开业，首期房地产项目于2015年一季度实现交付并贡献收益。旅游产业在扩大投资的同时，实施轻资产扩张，新增大阳山植物园、文殊寺景区、阳山温泉度假酒店的专业化受托管理。在产业多元化发展战略上，公司加大旗下融联产业基金的投资力度，同时设立了苏州高新福瑞融资租赁有限公司，实现产融结合。为了更好地推动公司战略发展，公司大力推进资本市场融资，13亿元非公开发行股票及7亿元公司债发行项目相继获得证监会审核通过。

公司房地产主业结合市场的发展状况及未来趋势，调整了开发节奏，全年施工面积比计划有所降低；公司商品房项目主要分布于苏州、扬州及徐州地区，受二三线城市商品房销售市场低迷影响，全年实际销售面积低于计划。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售收入	2,956,120,461.85	2,287,148,483.41	22.63	14.60	12.63	增加1.35个百分点
房地产出租收入	106,092,271.33	41,427,747.24	60.95	2.29	-9.51	增加5.09个百分点
游乐服务收入	324,071,601.13	195,423,938.50	39.70	6.49	31.83	减少11.59个百分点
公用事业污水处理收入	118,634,958.55	85,161,993.12	28.22	13.16	6.4	增加4.57个百分点

工业品销售收入	49,474,007.67	45,451,035.87	8.13	-3.03	-4.33	增加 1.24 个 百分点
基础设施开发收入	1,350,855.59	920,626.60	31.85	-99.42	-99.56	增加 21.62 个 百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

报告期旅游服务业营业收入同比增长 6.49%，营业成本同比增长 31.83%，是由于子公司新建的游乐园竣工投运后以及公司旗下酒店开业筹备期间人员、折旧和各类成本增加，导致毛利率同比下降 11.59 个百分点。

竣工在售项目						
开发主体/权益比例	项目名称	地块位置	2014 年度销售面积(m <sup>2</sup> )	剩余未售面积(m <sup>2</sup> )	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	开发类型
新港/84.94%	吴江天城一号地	吴江汽车站南、长安路西侧	13,334	99,916	1,338	住宅、商业
	扬州名仕花园一期	邗江区文汇西路 266 号	6,132	4,447	4,155	住宅
	扬州名仕花园二期	邗江区文汇西路 266 号	3,036	2,759	4,093	住宅
新创/100%	悦山墅	高新区长江路西、大新河南	8,884	68,947	4,168	住宅
	宝带熙岸一期	高新区开山河西、何山路北	2,056	6,416	4,849	住宅
	玉山广场	高新区玉山路近淮海街交界处	3,163	34,404	7,106	住宅、商业
	理想家园商业中心	长江路农副产品批发市场对面	1,953	5,390	1,313	商业
永新/80.05%	大成珺一期	吴中区苏福路与金枫路交界处	140	4,270	3,780	住宅、商业
	大成珺二期	吴中区苏福路与金枫路交界处	10,095	45,406	3,780	住宅
	秀珺花园	高新区科技城科北路、规划河道西	14,822	25,497	2,095 (多层)	住宅
					1,219 (高层)	
	龙池华府	高新区建林路与马涧路延伸段	1,358	54,053	7,308	住宅
马敦风尚街	高新区加工区入口, 马敦路、大同路交界处	0	7,834	3,060	商业	

	金都城	文昌路与兴贤路交汇处北侧	168	10,065	3,959	商业
永华/51%	荣尚花园	高新区通安镇华金路南、西塘路西	1,626	5,436	1,237	住宅
	荣华花苑	高新区通安镇华金路南、西塘路西	4,768	12,303	3,189	住宅、商业
					(住宅)	
5,415						
	合计		71,535	387,143		

在建项目								
开发主体/权益比例	项目名称	地块位置	开发类型	地块面积/建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总可售面积 (m <sup>2</sup> )	2014 年度销售面积 (m <sup>2</sup> )	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	预计竣工时间
新港/84.94%	吴江天城三号地	吴江汽车站南、长安路西侧	住宅	138,125/353,064	295,390	9,019	1,481	2015.12
	天之运一期	高新区马运路与太湖大道高架交汇处	住宅	43,304/113,299	85,568	9,445	5,400	2015.06
	天之运二期	高新区马运路与太湖大道高架交汇处	住宅	72,668/188,585	146,581	0		2015.12
	天都大厦	竹园路汾湖路路口	商业	15,000/146,983	113,500	0	1,911	2017.6.30
	扬州名泽园一期毛坯	广陵区开发东路与联谊路交叉口	住宅	69,287/68,230	42,846	0	3,788	2015.12.31
	扬州名泽园二期毛坯	广陵区开发东路与联谊路交叉口	住宅		34,017	0		2016.10.31
	扬州名泽园二期成品	广陵区开发东路与联谊路交叉口	住宅		31,136	0		2016.10.31
新创/100%	宝带熙岸二期	宝带西路和科锐路交汇处	住宅	93,000/228309	173,439	5,660	4,849	2015.5
永新/80.05%	大成郡三期	吴中区苏福路与金枫路交界处	住宅	33,266/76677	69,408	0	3,780	2016.3
	苏里人家	高新区镇湖街道	住宅	56,261/49195	45,008	0	3,046	2015.6

徐州 /100%	万悦城 1-3 组团	徐州玉带路 与三环南路 交叉紧邻徐 州乐园	住宅	190,903/ 325,442	135,068	13,525	833	2015.3
	4 组团		住宅		69,352	0	833	2015.12
	商业		商业		26,453	0	497	2015.10
合计					1,267,766	37,649		

拟建项目							
开发主体 /权益比 例	项目名称	地块位置	开发类 型	地块面积/建筑面 积(m <sup>2</sup> )	可售面 积(m <sup>2</sup> )	楼面地 价(元/ m <sup>2</sup> )	备注
新港 /84.94%	天之运三 期	高新区马运 路与太湖大 道高架交汇 处	商业	9,419/15,919	11,303	5,425	预计 2015/10 开工, 2016/12 竣工
	吴江天城 二号地	吴江汽车站 南、长安路 西侧	住宅	173,738/392,517	328,335	1,482	预计 2015/11 开工, 2017/11 竣工
徐州 /100%	A、E 地块 二期	徐州玉带路 与三环南路 交叉紧邻徐 州乐园	住宅	71,725/105,541	102,681	760	预计 2015/5 开 工, 2016/12 竣工
	B 商业地 块		商业	99,378/150,000		618	预计 2015/9 开 工, 2017/3 竣 工
	D 地块		住宅、商 业	85,761/145,794	145,794		2015/12 开 工, 2017/12 竣 工
合计				440,021/809,771	588,113		

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
苏州	3,370,761,994.23	14.05
扬州	162,240,729.36	-59.49
徐州	41,582,875.05	11.32

## (三) 资产、负债情况分析

### 1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末 数占总资 产的比例 (%)	上期期末数	上期期末 数占总资 产的比例 (%)	本期期末 金额较上 期期末变 动比例(%)
资产总额	21,254,858,709.98	100.00	20,078,322,729.38	100.00	5.86
流动资产	17,544,154,038.07	82.54	15,443,083,093.31	76.91	13.61
货币资金	1,868,464,319.15	8.79	1,742,088,567.81	8.68	7.25
存货	14,724,258,202.17	69.27	12,867,484,998.47	64.09	14.43
其他应收款	515,692,953.36	2.43	322,699,880.12	1.61	59.81

长期资产	3,710,704,671.91	17.46	4,635,239,636.07	23.09	-19.95
固定资产	1,612,964,676.14	7.59	1,436,166,071.67	7.15	12.31
在建工程	558,324,845.31	2.63	626,893,002.81	3.12	-10.94
无形资产	533,683,804.52	2.51	557,214,133.22	2.78	-4.22
长期股权投资	296,385,518.36	1.39	307,275,458.71	1.53	-3.54
投资性房地产	354,456,732.01	1.67	1,410,167,063.20	7.02	-74.86
负债总额	16,815,641,686.72	100.00	15,891,705,455.77	100.00	5.81
流动负债	11,431,473,481.65	67.98	10,637,788,051.49	66.93	7.46
短期借款	4,898,450,000.00	29.13	4,423,330,000.00	27.83	10.74
一年内到期的非流动负债	3,075,200,926.77	18.28	2,926,080,694.80	18.41	5.10
预收款项	758,825,866.53	4.51	818,889,734.41	5.15	-7.33
应付账款	2,183,223,192.24	12.98	1,914,687,662.20	12.04	14.03
长期负债	5,384,168,205.07	32.01	5,253,917,404.28	33.06	2.48
长期借款	4,728,657,000.00	28.12	4,815,560,000.00	30.30	-1.80
应付债券	490,889,890.93	2.91	196,381,303.59	1.23	149.97

说明：期末公司资产总额 212.55 亿元，较期初增加 11.77 亿元。总资产中流动资产占比 82.54%，长期资产占比 17.46%。由于报告期内出售了部分商业物业，政府收储了部分经营性用地，降低了长期资产的占比，资产的流动性有所提高。

期末公司负债总额 168.16 亿元，比期初增加 9.24 亿元，其中银行借款和债券融资净增加 8.32 亿元。

#### (四) 核心竞争力分析

1、深耕区域市场能力。公司作为开发区背景上市公司，区域经济快速发展、产业转型升级给公司创造了很大的发展空间，公司房地产业在区域具备一定的市场地位并形成较好的品牌形象。公司作为地方国有控股的上市公司，与区域政府和控股股东有着密切的关联，在区域有着近二十年的开发经验，对区域规划的把握、对区域市场的准确判断以及在区域形成的地产品牌效应使公司能够最大程度分享区域经济发展带来的成果。

2、产业资源整合能力。公司产业涉足房地产、旅游、基础设施及股权投资等产业，产业资源丰富，产业结构逐步优化，产业协同效应显现。公司能够借助在区域的本土化优势实现对各产业资源的整合，推进产业间资源互补和共享，从而实现公司整体收益。

3、旅游品牌输出能力。以苏州乐园为代表的旅游业经过近 20 年运营，已在长三角形成很高的品牌效应。苏州乐园通过整合旅游资源，结合服务业发展机遇，发展大旅游市场，具备了品牌输出、管理输出的能力，公司通过徐州项目的实施培育了文化旅游加地产组合开发、异地扩张的实力，助力公司未来规模发展和增强盈利空间。

4、融资创新和资金管控能力。公司在产业扩张的过程中，不断拓展融资平台的建设和加大资金管控的力度。2014 年公司加快推进非公开发行股票和公司债发行项目，以提升资本运作能力，扩大融资规模和降低融资成本。公司通过自身设立的结算中心，加强资金的统筹管理，保证资金链的安全畅通，并有效地控制融资成本；为提高财务管理和资金使用效率，2014 年公司启动了金蝶 EAS 系统上线工作。

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

公司参股股权投资企业共 10 家，主要涉及基础设施经营产业、与房地产相关联产业及金融业。截止报告期末，公司对外参股投资 5.22 亿元，2014 年实现股权投资收益 3,391 万元，其中：CSSD、江苏银行、华泰柏瑞年度分红收益共计 881 万元，其他参股企业确认投资收益 2,510 万元，公司股权投资收益持续稳定。

#### (1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 持有其他上市公司股权情况

公司报告期末持有其他上市公司股权。

#### (3) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
华泰柏瑞基金	4,000,000		2	4,000,000	800,000	0	可供出售金融资产	股权投资
江苏银行	71,700,000	66,857,360	0.64	71,700,000	5,348,611.92	0	可供出售金融资产	股权投资
合计	75,700,000	66,857,360	/	75,700,000	6,148,611.92		/	/

持有非上市金融企业股权情况的说明

报告期内，获得华泰柏瑞基金分红 800,000 元，江苏银行分红 5,348,611.92 元。

### 2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

#### (1) 委托理财情况

报告期内公司无委托理财事项。

**(2) 委托贷款情况**

报告期内公司无委托贷款事项。

**(3) 其他投资理财及衍生品投资情况**

报告期内公司无其他投资理财及衍生品投资情况事项。

**3、 募集资金使用情况****(1) 募集资金总体使用情况**

适用 不适用

**(2) 募集资金承诺项目情况**

适用 不适用

**(3) 募集资金变更项目情况**

适用 不适用

**4、 主要子公司、参股公司分析****控股公司：**

- 徐州投资，注册资本 100,000 万元人民币，公司持有其 100%的股权，该公司经营范围：项目投资及咨询；旅游资源开发；游乐场所管理服务；土木工程建筑施工；房屋中介代理。至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产 182,973.90 万元，2014 年营业收入为 0；
- 地产集团（原新港建设），注册资本 110,000 万元人民币，公司持有其 84.94%的股权。该公司经营范围：开发经营房地产。至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,024,185.09 万元，2014 年实现营业收入 240,281.67 万元，实现净利润 3,977.39 万元；
- 新创建设，注册资本 38,000 万元人民币，公司直接持有其 78.95%的股权，通过地产集团间接持有其 21.05%的股权。该公司的经营范围：开发经营房地产。至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产 354,039.53 万元，2014 年实现营业收入 37,252.20 万元，实现净利润-6,361.68 万元；
- 苏州乐园，注册资本 7931.41 万美元，公司持有其 75%的股权。该公司的经营范围：游乐园及配套设施建设经营。至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产 422,294.40 万元，2014 年实现营业收入 33,660.76 万元，实现净利润 18,282.02 万元；
- 高新污水，注册资本 30,000 万元人民币，公司持有其 75%的股权，该公司的经营范围：污水处理及相关设施开发建设。至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产 188,243.87 万元，2014 年实现营业收入 12,011.47 万元，实现净利润 1,756.03 万元；
- 金粉公司，注册资本 4,500 万元人民币，公司持有其 83.16%的股权，该公司的经营范围：铜金粉、墨等的加工、生产，房地产开发及租赁。至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产 42,255.88 万元，2014 年实现营业收入 31,790.20 万元，实现净利润 8,931.22 万元；

- 高新商旅，注册资本 50,000 万元人民币，公司直接持有其 20%的股权，通过地产集团间接持有其 40%的股权，该公司经营范围：开发经营房地产。至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产 198,142.84 万元，2014 年实现营业务收入 2,777.34 万元，实现净利润-4,645.05 万元；
- 大阳山投资，注册资本 10,000 万元人民币，公司持有其 55%的股权，于 2014 年 9 月设立，该公司经营范围：房地产、旅游项目投资开发、经营等。至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产 127.14 万元，2014 年实现营业收入为 0。

#### 参股公司：

- 中外运高新物流苏州有限公司，注册资本 1,957 万美元，公司直接持有其 40%的股权，该公司经营范围：运输、仓储、装卸、国际货物运输代理。至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产 48,019 万元，2014 年实现营业收入 9,146 万元，实现净利润 684 万元；
- 华能苏州热电有限责任公司，注册资本 24,000 万元人民币，公司直接持有其 30.31%的股权，该公司经营范围：火力发电，蒸汽生产。至 2014 年 12 月 31 日，该公司总资产 66,479 万元，2014 年实现营业收入 49,257 万元，实现净利润 5,182 万元。

## 5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
苏州大阳山投资发展有限公司	55,000,000	已完成工商注册登记和首期出资	1,100,000	1,100,000	-47,625
苏州高新福瑞融资租赁有限公司	150,000,000	办理工商登记手续中	0	0	0
合计	205,000,000	/	1,100,000	1,100,000	/
非募集资金项目情况说明	大阳山投资公司注册资本 1 亿元，其中公司出资额 5500 万元，占注册资本的 55%；瑞福融资租赁公司注册资本 3 亿元，其中公司出资额 1.5 亿元，占注册资本的 50%，截止年报披露日，已完成工商注册登记和全部出资。				

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

2014 年，房地产行业在政策逐渐放松并逐步走向市场化调节的基调下，呈现分化的格局，行业集中度进一步提升。一二线城市仍是房企投资的重点，而三四线城市随着库存的增加市场风险逐渐加大；大型房企市场份额、开发能力以及品牌影响力等优势凸显，而中小房企则面临经营模式的调整甚至产业发展的转型；房地产行业整体利润的降低推动了行业发展模式的转变，从内涵式发展上房地产与金融、互联网的互动加强，从外延式发展上产业地产、旅游地产、养老地产等综合开发成为大多数房企转型的目标；房地产行业在广度和深度上的变革将持续进行。我国旅游业较长期保持 7%年均增长率，其中 2014 年国内旅游人次增长 11%，旅游消费已经成为国民经济

新的经济增长点，旅游产业已经由“观光式旅游”逐步向“休闲、度假式旅游”转变。生态文明建设作为“新常态”中的重要一环，国家越来越重视环境问题，环保产业将迎来大的发展机遇。

公司管理层认为，随着我国经济改革的深化和推进，各产业机遇与挑战并存。房地产过热与过冷均不利于经济的稳定发展，房地产仍具备一定的市场发展空间。房地产企业的竞争将由规模化竞争向品牌竞争、管理竞争的内涵式增长阶段，房地产行业对企业的综合开发能力要求逐步提升。对于中小房企来说，需要结合自身特点，找准市场定位，实施细分市场的聚焦战略，形成独有的竞争能力，将是未来竞争制胜的关键。随着旅游消费的进一步释放，旅游发展空间巨大，借助旅游产业的经营将带动其他相关产业的发展。

## **(二) 公司发展战略**

2015 年，房地产行业的变革将继续深化，高库存带来的市场竞争将更加激烈，对于依托区域发展的公司来说，2015 年公司借助区域背景优势、发挥自身经营优势、对接资本市场热点，进一步推进战略转型，形成产业多元化发展。

1、稳定房地产发展。房地产主业继续立足区域开发，定位刚性和改善性需求；重点通过旅游地产的扩张获取开发资源，同时积极探索产业地产、养老地产等复合地产的参与方式。

2、提升旅游产业规模。发挥本土优势，继续整合区域旅游资源，优化产业及产品配置，进一步强化区域旅游的核心地位；持续投资与轻资产扩张并举，重点输出苏州乐园的品牌和管理。

3、培育环保产业。借助在水务产业的经营及技术优势，实施产业链延伸，推进上下游产业的整合。

4、加大金融产业投资。通过产业基金以及直接投资等方式，利用区域新三板以及新兴产业资源优势，主动对接市场，在与区域协同发展的过程中寻找发展机会。

## **(三) 经营计划**

2015 年，房地产产业板块，公司商品房项目计划施工面积 172.87 万平方米，新开工面积 28.25 万平方米，重点计划开工商品房项目为苏州天之运、吴江天城、徐州万悦城等；公司将紧跟宏观经济形势，提高市场反应能力，快速推出营销方案，加快商品房销售。旅游产业板块，重点计划开发项目包括苏州大阳山温泉世界二期、大小贡山旅游项目以及徐州欢乐世界建设等，加快推进绿世界、顽皮世界项目年内落地；日航酒店、清山酒店二期、徐州乐园度假酒店年内开业。基础设施开发与经营板块，重点投入项目包括污水公司污泥处理二期工程、苏州实验中学原址重建代建项目等。

## **(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求**

公司今年主要投资建设的项目是计划开工的商品房项目、徐州欢乐世界、苏州大阳山温泉世界二期及增加土地储备等，预计 2015 年资金需求 29.70 亿元左右，公司将通过自身经营积累、银行贷款、发行债券等方式，以满足项目建设资金需求。

## (五) 可能面对的风险

### 1、政策风险

近年来，房地产行业宏观调控深化，对房地产开发产生较大的影响，虽然调控手段由政府调控向市场调控转变，政策逐渐宽松，但房地产持续调整的影响仍然存在，公司需要对国家政策导向进行深入研究，及时识别政策风险和快速做好应对措施，确保主业房地产开发与经营紧跟市场风向，降低政策风险带来的不利影响。

### 2、行业风险

房地产行业经过多轮洗牌，行业集中度大大提高，市场平均利润水平大大下滑，地产龙头继续保持较高的销售率，而二三线房地产开发商开发压力加大，也在积极探索产业转型。公司虽然在区域市场上占有主导地位，但与全国性规模开发商相比存在差距，因此，公司将继续发挥本土化优势，精耕细作区域市场，向房地产经营及服务业延伸，继续整合旅游资源，通过产业组合扩张方式，实现公司主业低成本、规模化扩张。

### 3、经营风险

受政策调控、经济下行压力影响，房地产投资性需求下滑，消费性需求回归理性，公司商品房销售有所放缓，资金回笼缓慢，经营压力有所加大。为应对经营风险，公司将积极调整产品开发结构，丰富营销手段，创新融资方式，继续调整资金需求量巨大且回收周期长的大型持有性物业的经营模式，积极引入战略合作伙伴，实施有进有退策略。

## 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》准则，公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响的股权投资，作为可供出售金融资产进行核算，不作为长期股权投资核算，并对其采用追溯调整法进行调整。

上述会计政策变更，仅对“可供出售金融资产”和“长期股权投资”两个报表项目金额产生影响，对公司 2013 年度及本期资产总额、负债总额、净资产及净利润未产生影响。

除《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》外，其他新准则的实施不会公司 2013 年度及本期财务报表相关项目金额产生影响。

### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

#### 四、利润分配或资本公积金转增预案

##### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

2014 年 4 月 18 日召开的公司 2013 年度股东大会审议通过了公司 2013 年度利润分配方案，本年度以 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），合计分配 69,820,185.60 元。公司董事会于 2014 年 6 月 11 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上交所网站上刊登了《苏州高新 2013 年度利润分配实施公告》，利润分配于 2014 年 6 月 17 日实施完毕。

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

单位：万元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年	0	0.49	0	5,183.62	16,994.49	30.50
2013 年	0	0.66	0	6,982.02	23,000.97	30.36
2012 年	0	0.52	0	5,500.98	18,284.93	30.08

#### 五、积极履行社会责任的工作情况

##### (一) 社会责任工作情况

公司已披露《苏州高新 2014 度社会责任报告》。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明  
无

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

#### 二、适用不适用

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

#### 三、资产交易、企业合并事项

适用不适用

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

事项概述及类型	查询索引
苏州乐园收购徐州商旅 100%股权	详见 www.sse.com.cn 于 2014 年 4 月 19 日披露的 2014-014 号公告
苏州乐园部分土地被收储	详见 www.sse.com.cn 于 2014 年 12 月 30 日披露的 2014-041 号公告

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

## 1、 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
苏州高新区狮山镇建设发展有限公司	乐购商业房产	2014/9/17	260,000,000	4,049,542	72,013,700	否	以资产评估价格为作价依据,协议转让	是	是	20.44	其他

## 四、公司股权激励情况及其影响

□适用 √不适用

## 五、重大关联交易

√适用 □不适用

## (一) 资产收购、出售发生的关联交易

## 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
苏州乐园收购徐州商旅 100%股权	详见 www.sse.com.cn 于 2014 年 4 月 19 日发布的 2014-014 号公告

## (二) 共同对外投资的重大关联交易

## 1、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 对控股子公司苏州乐园增资的关联交易事项经 2014 年 4 月 2 日召开的第七届董事会第十六次会议及 2014 年第一次临时股东大会审议通过,该项目报告期内已完成工商变更登记和全部出资。

(2)成立苏州高新福瑞融资租赁有限公司的关联投资事项经 2014 年 8 月 22 日召开的第七届董事会第二十一次会议审议通过，截止本报告披露日，该项目已完成工商注册登记，注册资本已全部到位。

(3)公司参股企业苏州新区新宁自来水发展有限公司被苏高新集团全资子公司苏州高新区自来水有限公司吸收合并的关联交易事项经 2014 年 11 月 10 日召开的第七届董事会第二十五次会议审议通过，该项目报告期内已完成工商变更登记。

(4)对子公司新港建设、高新污水增资的关联交易事项经 2014 年 11 月 20 日召开的第七届董事会第二十六次会议审议通过，并在报告期内已完成全部出资且完成工商变更登记。

### (三) 其他

控股股东苏高新集团认购公司非公开发行 A 股股票的关联交易事项经 2014 年 1 月 23 日召开的第七届董事会第十三次会议及 2014 年第一次临时股东大会审议通过，截止本报告披露日，该项目已获得证监会审核通过。

## 六、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

√适用 □不适用

#### (1) 托管情况

报告期内公司无托管事项。

#### (2) 承包情况

报告期内公司无承包事项。

#### (3) 租赁情况

2010 年 12 月子公司苏州乐园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%。

2011 年 9 月子公司高新污水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%，苏高新集团为此项融资租赁提供全额不可撤销的连带责任保证。

2012 年 9 月子公司徐州商旅与华融金融租赁股份有限公司签订了售后回租赁合同，租赁期限为 36 个月，回租物品转让总价款为 2,800 万元，年租赁利率为 6.15%。

### 2 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						0							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						0							
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						2,395,000,000							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						1,560,000,000							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						1,560,000,000							
担保总额占公司净资产的比例（%）						39.94							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						1,560,000,000							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						0							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						1,560,000,000							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

## 七、诺事项履行情况

√适用 □不适用

### （一）上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	控股股东及实际控制人	详见《公司本次非公开发行	2014年4月20日	否	是	无	无

		人	股票过程中有关承诺的公告》(2014-043号)					
与再融资相关的承诺	其他	公司、控股股东及实际控制人	关于房地产开发用地的承诺详见《公司本次非公开发行股票过程中有关承诺的公告》(2014-043号)	2014年12月29日	否	是	无	无

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,900,000	2,100,000
境内会计师事务所审计年限	7	8

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	400,000

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

无

## 十、面临暂停上市和终止上市风险的情况

## (一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施

无

## (二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划

无

## 十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

## 1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融资产 (+/-)	归属于母公司股东权益 (+/-)
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司		0	-82,449,658.93	82,449,658.93	0
江苏银行股份有限公司		0	-71,710,000.00	71,710,000.00	0
苏州新港物业服务服务有限公司		0	-3,191,300.00	3,191,300.00	0
华泰柏瑞基金管理有限公司		0	-4,000,000.00	4,000,000.00	0
南京金埔园林建设发展有限公司		0	-18,000,000.00	18,000,000.00	0
苏州高新区新振建设发展有限公司		0	-2,000,000.00	2,000,000.00	0
合计	/	0	-181,340,958.93	181,340,958.93	0

## 2 准则其他变动的的影响

单位：元 币种：人民币

会计报表项目	期初余额调整数
递延收益	85,044,943.81
其他非流动负债	-85,044,943.81
其他综合收益	279,123.84
资本公积	-279,123.84

说明：根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》的相关规定，对递延收益—政府补助、其他综合收益的列报进行追溯调整。

## 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

**2、 股份变动情况说明**

无

**3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）**

无

**4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容**

无

**(二) 限售股份变动情况**

报告期内，本公司无限售股份。

**二、 证券发行与上市情况****(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况**

2009 年，公司发行 10 亿元规模“3+2”5 年期公司债券，年利率为 5.5%；2012 年 11 月公司债票面年利率由 5.5%调至 6.3%，实际回售数量为 6,000 万元；2014 年 11 月 10 日，剩余 9.4 亿元已完成兑付。

**(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况**

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

**(三) 现存的内部职工股情况**

报告期内公司无内部职工股。

**三、 股东和实际控制人情况****(一) 股东总数:**

截止报告期末股东总数(户)	89,290
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	75,846
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

**(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表**

单位:股

前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有	质押或冻结情况	股东性质

				有限售条件股份数量	股份状态	数量	
苏州高新区经济发展集团总公司	0	429,135,017	40.57	0	无		国有法人
苏州新区创新科技投资管理有限公司	-7,620,000	13,800,000	1.30	0	无		国有法人
苏州市苏州新区乐星工商实业公司	-900,000	5,860,537	0.55	0	未知		未知
苏州创元投资发展(集团)有限公司	0	5,255,686	0.50	0	未知		未知
招商银行股份有限公司一兴全轻资产投资股票型证券投资基金(LOF)	4,999,946	4,999,946	0.47	0	未知		未知
王丽娴	4,250,000	4,250,000	0.40	0	未知		未知
中国银行股份有限公司一国泰证房地产行业指数分级证券投资基金	2,449,358	2,449,358	0.23	0	未知		未知
黄学明	0	2,290,000	0.22	0	未知		未知
郭健	1,558,400	2,250,000	0.21	0	未知		未知
云南国际信托有限公司一云锦天成2号集合资金信托计划	1,941,303	1,941,303	0.18	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
苏州高新区经济发展集团总公司	429,135,017	人民币普通股	429,135,017				
苏州新区创新科技投资管理有限公司	13,800,000	人民币普通股	13,800,000				
苏州市苏州新区乐星工商实业公司	5,860,537	人民币普通股	5,860,537				
苏州创元投资发展(集团)有限公司	5,255,686	人民币普通股	5,255,686				
招商银行股份有限公司一兴全轻资产投资股票型证券投资基金(LOF)	4,999,946	人民币普通股	4,999,946				
王丽娴	4,250,000	人民币普通股	4,250,000				
中国银行股份有限公司一国泰证房地产行业指数分级证券投资基金	2,449,358	人民币普通股	2,449,358				
黄学明	2,290,000	人民币普通股	2,290,000				
郭健	2,250,000	人民币普通股	2,250,000				
云南国际信托有限公司一云锦天成2号集合资金信托计划	1,941,303	人民币普通股	1,941,303				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中,苏高新集团持有苏州新区创新科技投资管理有限公司100%的股份,系关联公司;其它股东,公司未知其之间是否存在关联关系。						

#### 四、控股股东及实际控制人变更情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	苏州高新区经济发展集团总公司
单位负责人或法定代表人	高剑平
成立日期	1988年2月8日
组织机构代码	25161571-2
注册资本	6,936,492,012.32
主要经营业务	组织房地产开发经营，采购供应开发项目和配套设施所需的建筑材料和相关的生产资料；为住宅区提供配套服务。公用服务设施。旅游服务、项目投资开发；提供担保业务，高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。
未来发展战略	立足服务区域经济社会发展大局，坚持创新驱动、科学发展，大力推进区域开发建设，全面提升区域开发、运营及融资能力，进一步做大做强各产业板块，加速推进区中园及企业转型升级，进一步提升区中园等载体的开发及招商水平。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

###### 2 报告期内控股股东变更情况索引及日期

报告期内控股股东未发生变更。

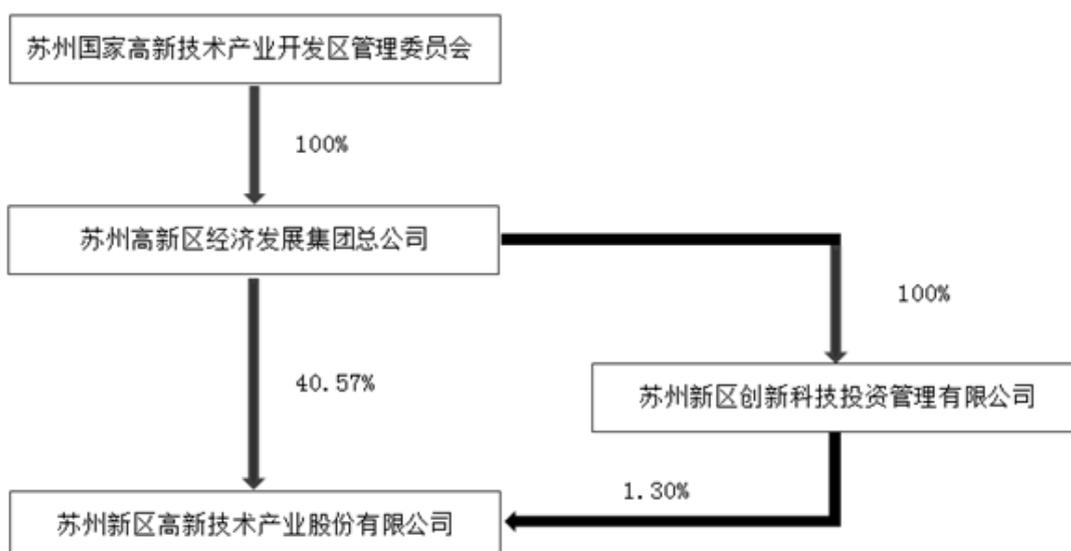
##### (二) 实际控制人情况

公司实际控制人：苏州国家高新技术产业开发区管理委员会

###### 1 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

报告期内实际控制人未发生变更。

###### 2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



#### 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期在其股东单位领薪情况
徐明	董事长	男	53	2012年9月8日	2015年9月8日					55.00	
王平	副董事长、总经理	男	51	2012年9月8日	2015年9月8日					55.00	
陆俊	董事、副总经理	男	43	2013年3月25日	2015年9月8日					49.50	
唐焱	董事	男	46	2013年3月25日	2015年9月8日					0	
屈晓云	董事	女	43	2013年3月25日	2015年9月8日					0	
俞洪江	董事	男	50	2013年3月25日	2015年9月8日					0	
刘勇	独立董事	男	47	2014年9月10日	2015年9月8日					2	
杨相宁	独立董事	男	36	2013年3月25日	2015年9月8日					6	
魏向东	独立董事	男	51	2014年9月10日	2015年9月8日					2	
金福龙	监事会主席	男	38	2013年3月25日	2015年9月8日					0	
朱勇	监事	男	48	2013年3	2015年9					0	

				月 25 日	月 8 日						
沈明康	职工代表 监事	男	43	2012 年 9 月 8 日	2015 年 9 月 8 日					36.16	
潘翠英	副总经理	女	44	2014 年 7 月 3 日	2015 年 9 月 8 日					46.70	
楼铭育	副总经理	男	41	2014 年 7 月 3 日	2015 年 9 月 8 日					47.28	
茅宜群	财务总监	女	49	2013 年 3 月 25 日	2015 年 9 月 8 日					38.50	
缪凯	原董秘	男	52	2013 年 3 月 25 日	2015 年 3 月 19 日					38.50	
李圣学	原独立董 事	男	50	2012 年 9 月 8 日	2014 年 9 月 10 日					4	
王则斌	原独立董 事	男	54	2012 年 9 月 8 日	2014 年 9 月 10 日					4	
合计	/	/	/	/	/				/	384.64	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
徐明	男，1961 年 11 月出生，汉族，中共党员，本科毕业，曾任苏州乐园度假酒店总经理，苏州新城花园酒店（集团）副总经理，苏州百汇连锁店总公司总经理，苏州高新区经济发展集团总公司党委委员，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事、总经理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长、党委书记。
王平	男，1963 年 6 月出生，汉族，中共党员，硕士毕业，中国人民大学基本建设经济专业本科毕业，英国格拉摩根大学房地产管理专业研究生毕业，高级经济师、工程师职称。曾任苏州新建设发展有限公司副总经理，苏州新港建设集团有限公司总经理，苏州高新区经济发展集团总公司党委委员、总工程师。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副董事长、总经理、党委副书记。
陆俊	男，1971 年 10 月出生，汉族，中共党员，2000 年 8 月获得南京大学和圣约瑟夫大学 MBA 学位，高级工程师。曾任中国海外建筑深圳海丰苑企业管理公司项目经理、分公司经理，苏州乐园发展有限公司工程部经理、副总经理，苏州国家环保高新技术产业园有限公司总经理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事、副总经理、党委副书记。
唐焱	男，1968 年 12 月出生，汉族，农工民主党，博士毕业，高级会计师。毕业于武汉理工大学产业经济学专业。曾任苏州新区经济发展集团总公司审计科科长、投资部副主任，江苏 AB 股份有限公司董事会秘书，苏州新区高新技术产业股份有限公司总经理助理、副总经理。现任苏州高新区经济发展集团总公司副总经理，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事。
屈晓云	女，1971 年 5 月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级会计师、中级经济师。曾任苏州高新区经济发展集团总公司财务部科员、科长、结

	算中心主任、财务部主任助理、财务部主任，现任苏州高新区经济发展集团总公司副总经理、党委委员，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事。
俞洪江	男，1964 年 10 月出生，汉族，民盟党员，大专学历，经济师。曾任苏州高新区、虎丘区财政局国资统评处科员、行政事业处科员，苏州高新区、虎丘区财政局副主任科员。现任苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司副总经理，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事。
刘勇	男，1967 年 9 月出生，汉族，注册会计师，注册资产评估师，中国注册房地产估价师，南京大学经济学学士，中欧国际工商学院 EMBA。曾任苏州会计师事务所项目经理，苏州天辰会计师事务所经理、副主任会计师，自 2000 年起任职于江苏公证天业会计师事务所，现任江苏公证天业会计师事务所合伙人，苏州新区高新技术产业股份有限公司独立董事。
杨相宁	男，1978 年 4 月 8 日出生，汉族，中共党员，本科学历，注册律师。曾在镇江市京口区人民检察院工作，曾任江苏方本律师事务所律师，江苏良翰律师事务所高级合伙人，现任北京市盈科（苏州）律师事务所担任高级合伙人，证券事务部主任，兼任四川大学苏州研究院兼职副教授，长江平民教育基金会副秘书长，苏州新区高新技术产业股份有限公司独立董事。
魏向东	男，1963 年 2 月出生，汉族，教授，苏州大学历史学学士、专门史硕士，复旦大学历史地理博士，现任苏州大学社会学院旅游系主任，江苏省旅游学会副会长，苏州大学非物质文化遗产研究中心副主任、旅游发展研究中心主任、旅游管理学科带头人，苏州新区高新技术产业股份有限公司独立董事。
金福龙	男，1976 年 2 月出生，汉族，南京经济学院会计专业本科毕业，苏州大学东吴商学院工商管理硕士毕业，高级会计师。曾任苏州高新区阳山高科技产业开发有限公司财务负责人，苏州高新区国有资产经营公司投资部主任、副总经理。现任苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司总经理，苏州高新区国有资产经营公司法定代表人，苏州新区高新技术产业股份有限公司监事会主席。
朱勇	男，1966 年 7 月出生，汉族，中共党员，南京师范大学政教专业本科毕业，一级教师。曾任苏州高新区、虎丘区非公经济党工委副书记、党工委书记，苏州高新区、虎丘区机关党工委书记。现任苏州高新区经济发展集团总公司党委副书记、纪委书记，苏州新区高新技术产业股份有限公司监事。
沈明康	男，1971 年 11 月出生，汉族，苏州市广播电视大学大专毕业，曾在苏州生物化学制药厂、苏州高新区经济发展集团总公司任职，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司行政部经理，职工代表监事。
潘翠英	女，1970 年 9 月出生，汉族，高级会计师，上海财经大学经济学硕士研究生毕业。曾任上海财经大学科技发展公司财务经理，上海新世纪投资服务有限公司管理咨询部经理，苏州新区高新技术产业股份有限公司财务总监、总经理助理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副总经理。
楼铭育	男，1973 年 1 月出生，汉族，中共党员，大学本科学历，高级工程师。曾任苏州新区污水处理厂厂长助理、副总经理，苏州高新污水处理有限公司总经理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副总经理、党委委员。
茅宜群	女，1965 年 10 月出生，汉族，中共党员，本科毕业，高级会计师。曾先后在苏州医学院附属第一人民医院财务科、新区煤气发展公司财务部、苏州外国语学校财务处任职，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司财务负责人。
缪凯	男，1962 年 7 月出生，汉族，中共党员，经济师，浙江大学经济专业硕士研究生毕业，南京大学管理学博士毕业。曾任南通王府物业发展公司总经理，南通市建设投资公司副总经理，南通市投资管理中心主任，南通市计委主任助理，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。

李圣学	男，1964 年 10 月出生，汉族，1988 年 7 月毕业于北京林业大学财务会计专业，本科毕业。会计师，中国注册会计师，1994 年获得证券执业资格的注册会计师。曾任苏州会计师事务所的项目经理审计二部的部门经理、苏州嘉泰会计师事务所的合伙人、苏州新区高新技术产业股份有限公司独立董事，现任苏州方本会计师事务所的所长。
王则斌	男，1960 年 9 月出生，汉族，中共党员，教授。1986 年苏州大学财政学本科毕业，2007 年苏州大学金融学博士毕业。江苏省会计学会、总会计师协会理事，苏州市会计学会常务理事。曾任苏州大学东吴商学院会计系党支部书记、会计系主任，苏州新区高新技术产业股份有限公司独立董事，现任苏州大学东吴商学院院长。

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**

**(一) 在股东单位任职情况**

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
唐 焱	苏州高新区经济发展集团总公司	副总经理	2013 年 3 月	
屈晓云	苏州高新区经济发展集团总公司	副总经理、党委委员	2013 年 3 月	
朱 勇	苏州高新区经济发展集团总公司	党委副书记、纪委书记	2013 年 3 月	
在股东单位任职情况的说明				

**(二) 在其他单位任职情况**

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
俞洪江	苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司	副总经理	2013 年 3 月	
金福龙	苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司	总经理	2012 年 12 月	
金福龙	苏州高新区国有资产经营公司	法定代表人	2014 年 1 月	

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	在公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的年度薪酬，按公司制定的、报公司薪酬与考核委员会备案的工资标准发放，其中调整在公司领取薪酬的董事、监事的范围需报股东大会批核；公司实行年
---------------------	--

	薪制，公司高级管理人员由董事会薪酬考核委员会、董事会考核实施；独立董事薪酬由董事会制定报股东大会审议确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	体现岗位和职责相结合、体现工作绩效与奖惩挂钩、体现按劳分配、效率优先、兼顾公平的原则。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	根据公司董事会薪酬与考核委员会对董事、监事和高级管理人员 2014 年度工作的考核，全额发放 2014 年度公司董（监）事津贴以及高级管理人员薪酬。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	384.64 万元

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李圣学	原独立董事	离任	任期满 6 年
王则斌	原独立董事	离任	任期满 6 年
缪凯	原董秘	离任	工作变动
刘勇	独立董事	选举	原独董离任，进行改选
魏向东	独立董事	选举	原独董离任，进行改选
潘翠英	副总经理	聘任	工作变动
楼铭育	副总经理	聘任	工作变动

#### 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员等对公司核心竞争力有重大影响的人员队伍稳定，未有重大变化，对公司经营无重大影响。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

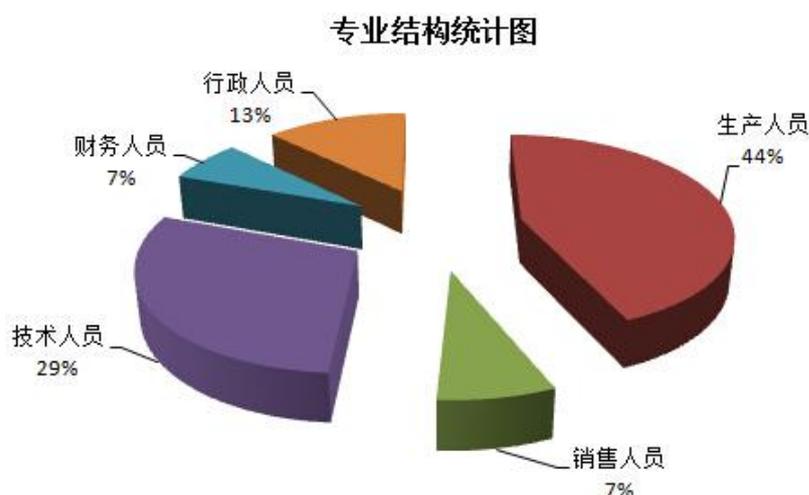
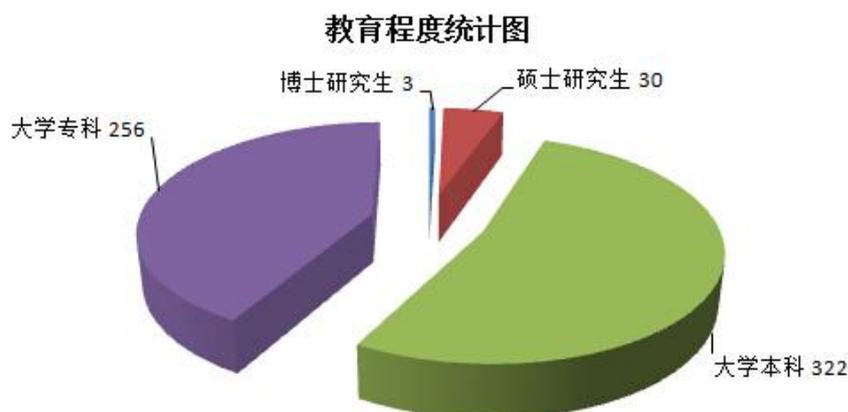
母公司在职员工的数量	39
主要子公司在职员工的数量	1,037
在职员工的数量合计	1,076
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	469
销售人员	80
技术人员	317
财务人员	73
行政人员	137
合计	1,076
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士学历	3
硕士学历	30
大学本科学历	322
大学专科学历	256
合计	611

### (二) 薪酬政策

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

### (三) 培训计划

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

**(四) 专业构成统计图****(五) 教育程度统计图****第八节 公司治理****一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明**

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

2、公司内幕信息知情人登记管理情况。自制度制订以来，得到了切实执行。公司于 2014 年 8 月 22 日召开的第七届董事会第二十一次会议审议通过了《苏州高新内幕信息知情人管理制度（2014 年修订版）》。

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年度股东大会	2014/4/18	1、《苏州高新 2013 年度董事会工作报告》 2、《苏州高新 2013 年度监事会工作报告》 3、《苏州高新 2013 年度财务决算报告》 4、《苏州高新 2013 年度红利分配方案》 5、《关于公司向部分金融机构申请综合授信额度的议案》 6、《关于为全资及控股子公司提供融资担保的议案》 7、《关于续聘立信会计师事务所负责本公司审计工作的议案》 8、《关于续聘立信会计师事务所负责出具本公司内部控制审计报告的议案》 9、《关于修改〈公司章程〉的议案》 10、《关于公司 2013 年度董、监事薪酬的议案》	全部议案获得占出席会议有表决权股份数 100% 的赞成，通过。	www.sse.com.cn	2014/4/19
2014 年第一次临时股东大会	2014/4/18	1、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》 2、《关于公司非公开发行股票方案的议案》 3、《关于〈苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年度非公开发行股票预案〉的议案》 4、《关于〈苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年度非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告〉的议案》 5、《关于前次募集资金使用情况专项报告的议案》 6、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》 7、《关于修订〈苏州新区高新技术产业股份有限公司募集资金管理办法〉的议案》 8、《关于公司本次非公开发行股票涉及关联交易事项的议案》 9、《关于〈苏州新区高新技术产业股份有限公司与苏州高新区经济发展集团总公司之非公开发行股份认购协议〉的议案》 10、《关于制订〈苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年	议案 1、4、5、6、7、10、13 获得占出席会议有表决权股份数 99.99% 的赞成，通过； 议案 2、8、9、11、12 获得占出席会议有表决权股份数 99.67% 的赞成，通过； 议案 3 获得占出席会议有表决权股份数 99.60% 的赞成，通过。	www.sse.com.cn	2014/4/19

		—2016 年股东回报规划》的议案》 11、《关于对控股子公司苏州乐园发展有限公司增资的议案》 12、《关于苏州乐园发展有限公司收购苏州高新（徐州）商旅发展有限公司 100%股权的议案》 13、《关于修订〈苏州新区高新技术产业股份有限公司关联交易决策制度〉的议案》			
2014 年第二次临时股东大会	2014/6/19	1、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》 2、《关于发行公司债券的议案》 3、《关于提请公司股东大会授权董事会在有关法律法规规定范围内全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》	议案 1 获得占出席会议有表决权股份数 99.89%的赞成，通过； 议案 2、3 获得占出席会议有表决权股份数 99.88%的赞成，通过。	www.sse.com.cn	2014/6/20
2014 年第三次临时股东大会	2014/9/10	1、《关于更换部分独立董事的议案（累积投票制）》 1.1 刘勇 1.2 魏向东	独立董事候选人刘勇获得出席会议有表决权股份数 99.85%的赞成，选举通过； 独立董事候选人魏向东出席会议有表决权股份数 100.15%的赞成，选举通过。	www.sse.com.cn	2014/9/11
2014 年第四次临时股东大会	2014/10/29	《关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案》	议案获得占出席会议有表决权股份数 100%的赞成，通过。	www.sse.com.cn	2014/10/30
2014 年第五次临时股东大会	2014/12/29	《关于公司控股子公司苏州乐园部分土地收储事项的议案》	议案获得占出席会议有表决权股份数 99.96%的赞成，通过。	www.sse.com.cn	2014/12/30

## 股东大会情况说明

**2013 年度股东大会：**

出席会议表决的股东及股东授权代表共计 5 人，代表有表决权的股份数 454,928,617 股，占公司表决权股份总数的 43.00%。江苏竹辉律师事务所李国兴、蔡明律师到会并现场出具了法律意见书。

**2014 年度第一次临时股东大会：**

出席会议表决的股东及股东授权代表共计 8 人，代表有表决权的股份数 462,673,440 股，占公司表决权股份总数的 43.74%。江苏竹辉律师事务所刘维、张隽律师到会并现场出具了法律意见书。

**2014 年度第二次临时股东大会：**

出席会议表决的股东及股东授权代表共计 11 人，代表有表决权的股份数 455,451,773 股，占公司表决权股份总数的 43.05%。江苏竹辉律师事务所张隽、葛嘉琪律师到会并现场出具了法律意见书。

**2014 年度第三次临时股东大会：**

出席会议表决的股东及股东授权代表共计 10 人，代表有表决权的股份数 455,578,139 股，占公司表决权股份总数的 43.07%。江苏竹辉律师事务所原浩、朱瑶律师到会并现场出具了法律意见书。

**2014 年度第四次临时股东大会：**

出席会议表决的股东及股东授权代表共计 7 人，代表有表决权的股份数 455,784,827 股，占公司表决权股份总数的 43.08%。江苏竹辉律师事务所李国兴、郁军律师到会并现场出具了法律意见书。

**2014 年度第五次临时股东大会：**

出席会议表决的股东及股东授权代表共计 35 人，代表有表决权的股份数 444,635,013 股，占公司表决权股份总数的 42.03%。江苏竹辉律师事务所原浩、蔡明律师到会并现场出具了法律意见书。

**三、董事履行职责情况****(一) 董事参加董事会和股东大会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
徐明	否	16	3	13	0	0	否	6
王平	否	16	3	13	0	0	否	6
陆俊	否	16	3	13	0	0	否	6
唐焱	否	16	3	13	0	0	否	6
屈晓云	否	16	3	13	0	0	否	6
俞洪江	否	16	3	13	0	0	否	6
李圣学	是	9	3	6	0	0	否	4
王则斌	是	9	3	6	0	0	否	4
杨相宁	是	16	3	13	0	0	否	6
刘勇	是	7	0	7	0	0	否	2
魏向东	是	7	0	7	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	13
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

董事会审计委员会按照《公司章程》和《董事会议事规则》履行其职责：设立内审部为审计委员会下设专门机构，按照审计委员会的要求实施专项内部审计；对公司聘用的审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）的工作进行考核，并提出续聘建议；在公司 2014 年度报告编制过程中充分履行监督职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。审计委员会认为公司 2014 年年度报告的审计工作符合公司的审计安排，编制符合企业会计准则和相关规定要求，年度报告公允地反映了公司的经营、财务状况。

公司薪酬与考核委员会严格按照《苏州新区高新技术产业股份有限公司薪酬与考核委员会实施细则》，切实履行职责，主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核，制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案，并指导董事会完善公司薪酬体系。报告期内，公司董事、监事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责。经审核，2014 年度内公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，同意公司在年度报告中披露对其支付的薪酬。

董事会提名委员会在推荐董事和聘任高级管理人员过程中，认真审查提名候选人资格，严格履行决策程序。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

公司监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

详见《苏州高新 2014 年内部控制自我评估报告》

是否披露内部控制自我评价报告：是

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

详见《苏州高新 2014 年内部控制审计报告》

是否披露内部控制审计报告：是

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

## 审计报告

信会师报字[2015]第 111818 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财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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苏州新区高新技术产业股份有限公司管理层的责任。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,苏州新区高新技术产业股份有限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,公允反映了苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师: 唐国骏

中国注册会计师: 蒋承毅

中国·上海二〇一五年四月二日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：苏州新区高新技术产业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,868,464,319.15	1,742,088,567.81
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		10,616,261.91	7,450,675.45
应收账款		191,123,318.10	273,693,282.74
预付款项		200,592,733.38	147,059,438.72
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		5,406,250.00	1,656,250.00
应收股利			
其他应收款		515,692,953.36	322,699,880.12
买入返售金融资产			
存货		14,724,258,202.17	12,867,484,998.47
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		28,000,000.00	80,950,000.00
流动资产合计		17,544,154,038.07	15,443,083,093.31
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		233,030,878.55	181,340,958.93
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		296,385,518.36	307,275,458.71
投资性房地产		354,456,732.01	1,410,167,063.20
固定资产		1,612,964,676.14	1,436,166,071.67
在建工程		558,324,845.31	626,893,002.81
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		533,683,804.52	557,214,133.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		23,400,301.31	4,428,947.34
递延所得税资产		90,800,703.13	103,618,180.78
其他非流动资产		7,657,212.58	8,135,819.41
非流动资产合计		3,710,704,671.91	4,635,239,636.07

资产总计		21,254,858,709.98	20,078,322,729.38
<b>流动负债:</b>			
短期借款		4,898,450,000.00	4,423,330,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		160,800,000.00	277,507,856.70
应付账款		2,183,223,192.24	1,914,687,662.20
预收款项		758,825,866.53	818,889,734.41
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		46,697,907.23	27,338,714.02
应交税费		-16,302,626.66	-55,867,252.53
应付利息		84,504,332.87	96,512,140.30
应付股利		20,360.51	20,360.55
其他应付款		240,053,522.16	209,288,141.04
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		3,075,200,926.77	2,926,080,694.80
其他流动负债			
流动负债合计		11,431,473,481.65	10,637,788,051.49
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		4,728,657,000.00	4,815,560,000.00
应付债券		490,889,890.93	196,381,303.59
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		10,898,051.67	75,075,212.05
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益		86,261,609.76	85,044,943.81
递延所得税负债			
其他非流动负债		67,461,652.71	81,855,944.83
非流动负债合计		5,384,168,205.07	5,253,917,404.28
负债合计		16,815,641,686.72	15,891,705,455.77
<b>所有者权益</b>			
股本		1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		620,990,064.72	620,134,279.38
减: 库存股			

其他综合收益		279,123.84	279,123.84
专项储备			
盈余公积		289,273,380.85	235,548,186.96
一般风险准备			
未分配利润		1,537,516,149.83	1,491,116,645.47
归属于母公司所有者权益合计		3,505,940,319.24	3,404,959,835.65
少数股东权益		933,276,704.02	781,657,437.96
所有者权益合计		4,439,217,023.26	4,186,617,273.61
负债和所有者权益总计		21,254,858,709.98	20,078,322,729.38

法定代表人：徐明

主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

### 母公司资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：苏州新区高新技术产业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		686,785,934.66	504,081,283.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		634,477,335.00	40,000,000.00
应收账款			
预付款项		829,000.00	1,708,543.06
应收利息			
应收股利			
其他应收款		6,557,970,795.87	5,735,072,945.28
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		28,000,000.00	50,000,000.00
流动资产合计		7,908,063,065.53	6,330,862,772.31
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		231,030,878.55	179,340,958.93
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,912,062,653.17	2,617,310,961.07
投资性房地产			7,139,872.84
固定资产		14,364,162.61	8,011,232.41
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		17,806,652.03	17,806,652.03
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,175,264,346.36	2,829,609,677.28
资产总计		11,083,327,411.89	9,160,472,449.59
<b>流动负债:</b>			
短期借款		3,170,500,000.00	3,094,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		258,600,000.00	161,500,000.00
应付账款		2,675,237.17	1,302,911.08
预收款项			
应付职工薪酬		3,735,097.25	3,504,967.64
应交税费		-3,464,258.13	-5,173,601.46
应付利息		16,887,299.03	22,367,232.97
应付股利		20,360.51	20,360.55
其他应付款		3,227,077,713.55	1,874,586,369.60
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		634,000,000.00	1,108,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,310,031,449.38	6,260,108,240.38
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		1,039,500,000.00	634,000,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,039,500,000.00	634,000,000.00
负债合计		8,349,531,449.38	6,894,108,240.38
<b>所有者权益:</b>			
股本		1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		653,867,544.93	653,867,544.93
减: 库存股			
其他综合收益		279,123.84	279,123.84
专项储备			
盈余公积		289,273,380.85	235,548,186.96
未分配利润		732,494,312.89	318,787,753.48

所有者权益合计		2,733,795,962.51	2,266,364,209.21
负债和所有者权益总计		11,083,327,411.89	9,160,472,449.59

法定代表人：徐明

主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

## 合并利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		3,574,585,598.64	3,393,243,613.04
其中：营业收入		3,574,585,598.64	3,393,243,613.04
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,590,692,236.12	3,319,750,557.27
其中：营业成本		2,656,152,096.82	2,560,259,987.68
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		223,936,317.76	292,769,005.98
销售费用		212,719,769.35	180,330,092.68
管理费用		161,162,032.74	174,112,656.94
财务费用		320,881,140.22	112,736,992.11
资产减值损失		15,840,879.23	-458,178.12
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）		36,295,243.27	89,406,850.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		25,105,679.27	44,579,319.58
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		20,188,605.79	162,899,905.88
加：营业外收入		336,832,984.35	187,456,616.15
其中：非流动资产处置利得		248,243,270.36	94,406.39
减：营业外支出		4,710,019.09	1,847,358.39
其中：非流动资产处置损失		3,128,643.05	763,357.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		352,311,571.05	348,509,163.64
减：所得税费用		132,043,930.80	64,597,272.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		220,267,640.25	283,911,891.17
归属于母公司所有者的净利润		169,944,883.85	230,009,666.16
少数股东损益		50,322,756.40	53,902,225.01
六、其他综合收益的税后净额			-20,700,365.99
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-20,423,407.42

(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			-20,423,407.42
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			-1,448,407.42
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-18,975,000.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			-276,958.57
七、综合收益总额		220,267,640.25	263,211,525.18
归属于母公司所有者的综合收益总额		169,944,883.85	209,586,258.74
归属于少数股东的综合收益总额		50,322,756.40	53,625,266.44
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.16	0.22
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.16	0.22

定代表人：徐明

主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

**母公司利润表**  
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		1,014,471.59	1,340,691.60
减：营业成本		920,626.60	200,183.12
营业税金及附加		56,810.41	235,961.72
销售费用			
管理费用		28,279,708.38	22,951,742.59
财务费用		65,906,410.63	9,297,025.73
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）		579,322,753.98	221,120,037.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		485,173,669.55	189,782,892.09
加：营业外收入		52,088,269.35	42,000.00
其中：非流动资产处置利得		159,436.09	
减：营业外支出		10,000.00	44,951.78

其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		537,251,938.90	189,779,940.31
减：所得税费用			-100,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		537,251,938.90	189,879,940.31
五、其他综合收益的税后净额			-18,975,000.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			-18,975,000.00
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-18,975,000.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		537,251,938.90	170,904,940.31
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：徐明

主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

## 合并现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,541,072,139.56	3,432,288,384.75
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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		756,603,224.51	1,998,019,198.98
经营活动现金流入小计		4,297,675,364.07	5,430,307,583.73
购买商品、接受劳务支付的现金		2,171,203,273.60	3,084,160,637.64
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		237,983,570.56	201,503,113.12
支付的各项税费		338,981,456.47	482,048,556.01
支付其他与经营活动有关的现金		1,266,705,364.89	2,593,796,683.59
经营活动现金流出小计		4,014,873,665.52	6,361,508,990.36
经营活动产生的现金流量净额		282,801,698.55	-931,201,406.63
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		534,740,000.00	367,146,712.25
取得投资收益收到的现金		26,784,879.26	18,251,611.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		170,974,948.13	1,028,426.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		184,274.36	249,562,390.49
收到其他与投资活动有关的现金			186,914,216.06
投资活动现金流入小计		732,684,101.75	822,903,357.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		206,337,938.07	355,222,217.22
投资支付的现金		512,590,000.00	353,050,000.00
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		718,927,938.07	708,272,217.22
投资活动产生的现金流量净额		13,756,163.68	114,631,140.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		240,715,545.00	25,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		240,715,545.00	25,000,000.00
取得借款收到的现金		10,264,638,001.38	9,939,017,182.22
发行债券收到的现金		297,600,000.00	195,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		80,000,000.00	291,000,000.00
筹资活动现金流入小计		10,882,953,546.38	10,450,817,182.22
偿还债务支付的现金		9,972,814,000.00	8,062,510,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,197,385,836.74	904,347,478.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		138,563,250.00	31,317,300.00
支付其他与筹资活动有关的现金		155,660,439.21	646,298,162.75
筹资活动现金流出小计		11,325,860,275.95	9,613,155,641.54
筹资活动产生的现金流量净额		-442,906,729.57	837,661,540.68
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的</b>		-315.75	-11,499.15

影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-146,349,183.09	21,079,775.26
加：期初现金及现金等价物余额		1,051,954,489.17	1,030,874,713.91
六、期末现金及现金等价物余额		905,605,306.08	1,051,954,489.17

法定代表人：徐明

主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

## 母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,014,471.59	26,829,947.44
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		12,294,905,490.80	8,360,437,681.30
经营活动现金流入小计		12,295,919,962.39	8,387,267,628.74
购买商品、接受劳务支付的现金		920,626.60	4,436,904.33
支付给职工以及为职工支付的现金		16,337,958.30	15,534,946.81
支付的各项税费		4,254,395.91	11,408,120.40
支付其他与经营活动有关的现金		11,767,366,063.71	8,092,433,846.02
经营活动现金流出小计		11,788,879,044.52	8,123,813,817.56
经营活动产生的现金流量净额		507,040,917.87	263,453,811.18
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		269,000,000.00	313,651,534.29
取得投资收益收到的现金		197,636,592.26	157,545,443.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		576,062.91	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		467,212,655.17	471,206,977.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,767,702.04	284,018.00
投资支付的现金		583,540,000.00	397,100,000.00
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		585,307,702.04	397,384,018.00
投资活动产生的现金流量净额		-118,095,046.87	73,822,959.79
<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		5,462,185,651.36	4,351,327,822.22
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,462,185,651.36	4,351,327,822.22
偿还债务支付的现金		5,227,500,000.00	4,109,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		449,309,453.59	411,616,624.90

支付其他与筹资活动有关的现金		17,617,418.08	21,806,833.33
筹资活动现金流出小计		5,694,426,871.67	4,542,423,458.23
筹资活动产生的现金流量净额		-232,241,220.31	-191,095,636.01
<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>		156,704,650.69	146,181,134.96
加：期初现金及现金等价物余额		342,581,283.97	196,400,149.01
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		499,285,934.66	342,581,283.97

法定代表人：徐明

主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

**合并所有者权益变动表**  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公 积	减:库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,057,881,600.00				620,134,279.38		279,123.84		235,548,186.96		1,491,116,645.47	781,657,437.96	4,186,617,273.61
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并 其他													
二、本年期初余额	1,057,881,600.00				620,134,279.38		279,123.84		235,548,186.96		1,491,116,645.47	781,657,437.96	4,186,617,273.61
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					855,785.34				53,725,193.89		46,399,504.36	151,619,266.06	252,599,749.65
(一) 综合收益总额											169,944,883.85	50,322,756.40	220,267,640.25
(二)所有者投入和减少资本					855,785.34							239,859,759.66	240,715,545.00
1. 股东投入的普通股												240,715,545.00	240,715,545.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					855,785.34							-855,785.34	
(三) 利润分配									53,725,		-123,54	-138,563,	-208,383,

									193.89		5,379.49	250.00	435.60
1. 提取盈余公积									53,725,193.89		-53,725,193.89		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-69,820,185.60	-138,563,250.00	-208,383,435.60
4. 其他													
(四)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													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	1,057,881,600.00				620,990,064.72		279,123.84		289,273,380.85		1,537,516,149.83	933,276,704.02	4,439,217,023.26

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,057,881,600.00				620,134,279.38		20,702,531.26		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												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,057,881,600.00			620,134,279.38		20,702,531.26		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)综合收益总额						-20,423,407.42				230,009,666.16	53,625,266.44	263,211,525.18
(二)所有者投入和减少资本											26,038,453.54	26,038,453.54
1. 股东投入的普通股											25,000,000.00	25,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他											1,038,453.54	1,038,453.54
(三)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												
(四)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												

(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,057,881,600.00				620,134,279.38		279,123.84		235,548,186.96		1,491,116,645.47	781,657,437.96	4,186,617,273.61

法定代表人：徐明

主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,057,881,600.00				653,867,544.93		279,123.84		235,548,186.96	318,787,753.48	2,266,364,209.21
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,057,881,600.00				653,867,544.93		279,123.84		235,548,186.96	318,787,753.48	2,266,364,209.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									53,725,193.89	413,706,559.41	467,431,753.30
（一）综合收益总额										537,251,938.90	537,251,938.90
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益											

的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								53,725,193.89	-123,545,379.49	-69,820,185.60	
1. 提取盈余公积								53,725,193.89	-53,725,193.89		
2. 对所有者(或股东)的分配									-69,820,185.60	-69,820,185.60	
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,057,881,600.00				653,867,544.93		279,123.84	289,273,380.85	732,494,312.89	2,733,795,962.51	

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,057,881,600.00				653,867,544.93		19,254,123.84		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、本年期初余额	1,057,881,600.00				653,867,544.93		19,254,123.84		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）综合收益总额							-18,975,000.00			189,879,940.31	170,904,940.31
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）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. 对所有者（或股东）的分配										-55,009,843.17	-55,009,843.17
3. 其他											
（四）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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,057,881 ,600.00				653,867,5 44.93		279,123. 84		235,548, 186.96	318,787, 753.48	2,266,364 ,209.21

法定代表人：徐明

主管会计工作负责人：潘翠英 会计机构负责人：茅宜群

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“公司”）系于 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 2014 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。

本财务报表业经公司董事会于 2015 年 4 月 2 日批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

截至 2014 年 12 月 31 日止，公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
苏州高新商旅发展有限公司
苏州永华房地产开发有限公司
苏州苏迪旅游度假开发有限公司
苏州高新（徐州）投资发展有限公司
苏州高新（徐州）商旅发展有限公司
苏州高新（徐州）置地有限公司
苏高新（徐州）置业有限公司
苏州乐园温泉世界有限公司
苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司
苏州高新（徐州）乐佳物业管理有限公司
苏州新港（扬州）置业有限公司
苏州新创建设发展有限公司
苏州新港建设集团有限公司
苏州高新污水处理有限公司
苏州钻石金属粉有限公司
苏州乐园发展有限公司
苏州永新置地有限公司
苏州市苏迪旅游物业管理有限公司
苏州乐园国际旅行社有限公司
苏州大阳山投资发展有限公司

本年度合并财务报表范围及其变化情况详见附注。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 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，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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》的披露规定编制财务报表。

## 2. 持续经营

公司本年度未发生对其持续经营能力产生重大怀疑的事项。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

公司营业周期为 12 个月。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

非同一控制下企业合并：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。

## 6. 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（包括公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

### (2) 合并程序

公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初

数；将子公司或业务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；将子公司或业务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自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## ② 处置子公司或业务

### 1) 一般处理方法

在报告期内，公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 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，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司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长期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自购买日或合并日开始持续计算的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。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认公司单独所持有的资产，以及按公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认公司单独所承担的负债，以及按公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按公司份额确认共同经营发生的费用。

公司对合营企业投资的会计政策见附注。

## 8. 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。

## 9. 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。

资产负债表日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。

## 10. 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

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：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和直接指定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；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其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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

计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

#### 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的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

### ⑥金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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。

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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
单项金额重大并单项计提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). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
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。	账龄分析法
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	个别认定法

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。	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

适用 不适用

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
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	5	5
2—3 年	10	10
3 年以上		
3—4 年	20	20
4—5 年	20	20
5 年以上	30	30

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

### (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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。

## 12. 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、低值易耗品及包装物、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) 低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品采用一次转销法

②包装物采用一次转销法。

#### (6) 房地产开发的核算方法

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

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

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

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

### 13. 划分为持有待售资产

公司将同时满足下列条件的组成部分确认为持有待售：

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- (2) 公司已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (4) 该项转让将在一年内完成。

## 14. 长期股权投资

### (1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为公司的合营企业。

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。公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为公司联营企业。

### (2) 初始投资成本的确定

#### 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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

#### 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。

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和应支付的相关税费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。

### (3) 后续计量及损益确认方法

#### ① 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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当期投资收益。

#### ② 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，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。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注中披露的相关政策进行会计处理。

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。

### 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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后

的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

#### ④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。

## 15. 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）

### (1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法：

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

## 16. 固定资产

### (1). 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). 折旧方法

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

择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	4	2.4-4.8
生产设备	年限平均法	10-20	4	4.8-9.6
专用设备	年限平均法	15-25	4	3.84-6.4
运输设备	年限平均法	5	4	19.2
办公及其他设备	年限平均法	5	4	19.2
固定资产装修	年限平均法	5-15		6.67-20
融资租入固定资产：				
其中：房屋及建筑物	年限平均法	20-40	4	2.4-4.8
生产设备	年限平均法	10-20	4	4.8-9.6
专用设备	年限平均法	15-25	4	3.84-6.4
运输设备	年限平均法	5	4	19.2
办公及其他设备	年限平均法	5	4	19.2

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

## 17. 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必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

## 18. 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) 借款费用资本化率、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

的借款费用金额。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。

## 19. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

#### 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。

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
软件使用权	5 年	预计使用年限
水电扩容	10 年	预计使用年限
电影播映权	3 年	许可使用年限

每年度终了，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以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，公司没有使用寿命不确定的无形资产。

## 20. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期

资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处臵费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 21. 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。

## 22. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

## (2)、离职后福利的会计处理方法

### 设定提存计划

公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金计划。公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

## (3)、辞退福利的会计处理方法

公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## 23. 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

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，公司确认为预计负债：

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

### (2) 各类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。

## 24. 收入

### (1) 销售商品收入的确认一般原则

#### 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：

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。

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。

## 25. 政府补助

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。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。

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、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；

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。与收益相关的政府补助，用于补偿公司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；用于补偿公司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。

## 26. 递延所得税资产/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。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

## 27. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

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。

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，确认为租赁相关收入。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相关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)、融资租赁的会计处理方法

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。

## 28. 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。

## 29. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

- 《企业会计准则—基本准则》（修订）、
- 《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、
- 《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、
- 《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、
- 《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、
- 《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、
- 《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、
- 《企业会计准则第 40 号——合营安排》、
- 《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

①公司根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将公司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投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。

②公司根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》的相关规定对递延收益—政府补助、其他综合收益的列报进行追溯调整。

调整情况如下：

会计报表项目	年初余额调整数
可供出售金融资产	181,340,958.93
长期股权投资	-181,340,958.93
递延收益	85,044,943.81
其他非流动负债	-85,044,943.81
其他综合收益	279,123.84
资本公积	-279,123.84

## (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

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
消费税		
营业税	按应税营业收入计缴	5

城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	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缴	30-60

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	153,288.15	155,740.74
银行存款	1,009,788,355.48	1,166,547,941.05
其他货币资金	858,522,675.52	575,384,886.02
合计	1,868,464,319.15	1,742,088,567.81
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	658,500,000.00	323,607,856.70
期房按揭保证金	84,459,635.69	77,588,168.97
用于担保的定期存款或通知存款	109,900,000.00	118,541,539.39
工程项目保证金	39,749,377.38	90,146,513.58
贷款保证金	50,000,000.00	80,000,000.00
其他保证金	250,000.00	250,000.00
合计	942,859,013.07	690,134,078.64

### 2、衍生金融资产

适用 不适用

### 3、应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	10,616,261.91	7,450,675.45
商业承兑票据		
合计	10,616,261.91	7,450,675.45

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

年末公司无对外质押的应收票据。

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		95,203,699.02
商业承兑票据		
合计		95,203,699.02

其他说明

期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:

单位: 元 币种: 人民币

出票单位	出票日期	到期日	金额
山东中烟工业有限责任公司	2014-9-26	2015-3-21	431,650.00
苍南卡秋莎家纺有限公司	2014-9-10	2015-3-10	200,000.00
潍柴动力扬州柴油机有限责任公司	2014-7-24	2015-1-24	190,000.00
江西昌河汽车有限责任公司	2014-7-21	2015-1-21	183,162.41
潍柴动力扬州柴油机有限责任公司	2014-9-30	2015-3-30	150,000.00
合计			1,154,812.41

## 4、应收账款

## (1). 应收账款分类披露

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	192,616,725.38	99.78	1,493,407.28	0.78	191,123,318.10	277,514,487.63	99.84	3,821,204.89	1.38	273,693,282.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	431,754.62	0.22	431,754.62	100.00		431,854.62	0.16	431,854.62	100.00	
合计	193,048,480.00	/	1,925,161.90	/	191,123,318.10	277,946,342.25	/	4,253,059.51	/	273,693,282.74

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	147,201,992.88		
1 年以内小计	147,201,992.88		
1 至 2 年	9,688,335.25	484,416.77	5%
2 至 3 年	7,501,809.31	750,180.93	10%
3 年以上			
3 至 4 年	1,294,047.90	258,809.58	20%
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	165,686,185.34	1,493,407.28	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法（个别认定法）计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

名称	账面余额
苏州国家高新技术产业开发区狮山街道办事处	6,782,870.31
苏州高新技术产业开发区财政局	20,147,669.73
合计	26,930,540.04

注：上述款项无回收风险，故不计提坏账准备。

期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：元 币种：人民币

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	319,270.54	319,270.54	长期催讨，预计无法收回
合计	431,754.62	431,754.62	

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

单位：元 币种：人民币

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
合肥安佳工贸有限公司	收到货币资金	长期催讨，无法收回	200.00	200.00

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	年末余额	
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)
苏州高新技术产业开发区财政局	20,151,575.73	10.44
顾晓强(注1)	19,066,905.00	9.88
张定高、毕铭哉、朱芸、周招兴、陈高良、孔令维(注2)	18,016,648.69	9.33
苏州引领商业管理服务有限公司童领儿童天地分公司	9,660,707.41	5.00
柏颺、丁怡倩(注3)	7,585,200.00	3.93
合计	74,481,036.83	38.58

注1:系应收自然人宝带熙岸房产购置款。

注2:系张定高等六位自然人与公司签订房产销售合同,约定上述六位自然人购买金都城房产,截止2014年末尚有18,016,648.69元的房款未支付。

注3:系应收自然人名城花园房产购置款。

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

(5).年末应收账款余额中无应收关联方款项。

## 5、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	85,250,372.59	42.50	65,817,970.90	44.76
1至2年	39,222,409.21	19.55	77,716,913.40	52.85
2至3年	74,517,100.41	37.15	2,122,878.83	1.44
3年以上	1,602,851.17	0.80	1,401,675.59	0.95
合计	200,592,733.38	100.00	147,059,438.72	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与公司关系	年末余额	账龄	未结算原因	占预付款年末余额

					合计数的比例
徐州市财政局	非关联方	74,181,630.00	2-3 年	土地尚未交付	36.98
苏州新灏农业旅游发展有限公司	母公司合营企业	36,000,000.00	1-2 年	项目尚未交付	17.95
江苏省电力公司徐州供电公司	非关联方	33,057,680.04	1 年以内	工程预付电费	16.48
徐州港华燃气有限公司	非关联方	5,350,400.00	1 年以内	工程预付燃气安装费	2.67
苏州市国土资源局高新区(虎丘)分局	非关联方	3,136,696.80	1 年以内; 1-2 年	土地尚未交付	1.56
合计		151,726,406.84			75.64

## 其他说明

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。

年末预付款项余额中预付关联方款项的余额为 36,244,266.95 元。

## 6、 应收利息

## (1). 应收利息分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	5,406,250.00	1,656,250.00
委托贷款		
债券投资		
合计	5,406,250.00	1,656,250.00

## 7、 其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						12,791,456.40	3.90			12,791,456.40
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	520,306,491.96	99.34	4,613,538.60	0.89	515,692,953.36	311,848,097.78	95.05	1,939,674.06	0.62	309,908,423.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,456,405.73	0.66	3,456,405.73	100.00		3,456,405.73	1.05	3,456,405.73	100.00	
合计	523,762,897.69	/	8,069,944.33	/	515,692,953.36	328,095,959.91	/	5,396,079.79	/	322,699,880.12

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法和个别认定法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	332,058,798.67		
1 年以内小计	332,058,798.67		
1 至 2 年	113,798,060.97	907,019.43	
2 至 3 年	27,490,682.13	2,009,275.30	
3 年以上			
3 至 4 年	13,486,946.53	628,809.30	
4 至 5 年	28,507,343.51	127,528.56	
5 年以上	4,964,660.15	940,906.01	
合计	520,306,491.96	4,613,538.60	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

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		

## (2). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
苏州高新区土地储备中心	应收土地收储款	162,061,146.00	1年以内	30.94	
苏州市天澜物业有限公司	房屋租金	85,377,624.00	1年以内	16.30	
徐州市铜山区土地储备中心	土地指标费	70,000,000.00	1-2年	13.36	
远东国际租赁有限公司	保证金	27,900,000.00	3-5年	5.33	
苏州市住房置业担保有限公司	保证金	24,443,250.00	4年以内	4.67	
合计	/	369,782,020.00	/	70.60	

其他说明:

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。

年末其他应收款余额中应收关联方款项的余额为13,288,944.84元。

## 8、存货

## (1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,743,520.17		2,743,520.17	3,428,824.86		3,428,824.86
在产品	3,738,340.58		3,738,340.58	2,695,753.75		2,695,753.75

库存商品	20,586,478.06	138,251.87	20,448,226.19	19,137,697.95	79,430.71	19,058,267.24
低值易耗品及包装物	3,472,795.07		3,472,795.07	795,941.72		795,941.72
开发产品	6,970,123,382.63	53,798,558.37	6,916,324,824.26	3,763,580,137.55	40,339,876.08	3,723,240,261.47
开发成本	7,777,530,495.90		7,777,530,495.90	8,685,198,799.73		8,685,198,799.73
拟开发土地				433,067,149.70		433,067,149.70
合计	14,778,195,012.41	53,936,810.24	14,724,258,202.17	12,907,904,305.26	40,419,306.79	12,867,484,998.47

其中：年末余额中有账面价值人民币 5,941,544,482.63 元的存货用于抵押。

#### ①开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	期初余额
清山宾馆二期	2013 年	2015 年	197,474,481.41	36,984,402.22
狮山广场	2010 年	2015 年	1,162,640,152.35	926,087,862.68
宝带熙岸	2012 年	2014 年		1,328,807,522.64
玉山广场	2013 年	2015 年	330,973,952.16	377,584,537.75
吴江天城花园	2010 年	2015 年; 2017 年	1,538,283,462.78	1,244,587,146.53
扬州名仕花园	2009 年	2014 年		13,678,468.22
天都大厦	2011 年	2017 年	627,252,832.72	553,103,871.69
天之运花园	2012 年	2015 年; 2016 年	1,739,186,626.88	1,926,867,359.33
大同路项目	2014 年	2016 年		42,856,575.47
太湖苏里(苏里人家)	2013 年	2015 年	310,838,810.44	228,368,093.5
大成郡	2014 年	2016 年	449,516,724.35	1,189,075,916.84
荣华花园	2012 年	2014 年		313,350,544.49
万悦城	2013 年	2015 年	787,435,021.12	417,876,363.79
徐州商品房项目	2015 年	2016 年	142,378,392.86	85,970,134.55
扬州名泽园	2014 年	2015 年; 2016 年	491,550,038.83	
合计			7,777,530,495.90	8,685,198,799.73

#### ②开发产品:

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
12#厂房	1993 年	68,856.10	7,047,307.60	7,116,163.70	
2#号厂房	1993 年	355,878.98			355,878.98
8#厂房	1993 年		345,228.23	345,228.23	
宝带熙岸	2013 年; 2014 年	301,319,902.12	1,862,165,063.01	170,523,719.50	1,992,961,245.63
大成郡	2013 年;	61,043,077.3	1,300,304,724.8	185,591,314.03	1,175,756,48

项目名称	竣工 时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
	2014 年	1	9		8.17
大河山	2010 年; 2012 年	778,628,111. 86	-6,933,657.21 (注 1)	145,037,212.59	626,657,242. 06
东湖林语	2006- 2010 年	45,403,585.2 8		1,660,318.68	43,743,266.6 0
何山花园	1996 年	-	692,781.58	692,781.58	-
金都城	2012 年	119,400,051. 12		43,141,925.93	76,258,125.1 9
锦绣坊	2009 年	1,236,018.06		1,236,018.06	-
理想家园	2011 年; 2012 年	83,281,282.2 3	8,837,767.18	10,065,521.35	82,053,528.0 6
龙池华府	2013 年	1,010,654,44 9.93			1,010,654,44 9.93
马润小区	2008 年	227,643.35			227,643.35
美寓	2011 年			-699,424.41 (注 2)	699,424.41
名城花园	2011 年	7,352,258.35		7,352,258.35	
名尚花园	2009 年	10,273,940.5 0			10,273,940.5 0
名仕花园	2008 年	19,720,000.0 0		680,000.00	19,040,000.0 0
名墅东苑	2011 年	16,642,969.8 5	384,821.09	198,982.41	16,828,808.5 3
名墅花园	2009 年	23,127,154.4 0	-744,812.37 (注 1)	-684,228.33 (注 1)	23,066,570.3 6
名馨南苑	2008 年	16,856,124.1 5	-6,430,035.00 (注 1)	-4,101,841.25 (注 1)	14,527,930.4 0
荣华花园	2014 年		393,345,682.34	279,414,125.39	113,931,556. 95
荣尚花园	2011 年	42,628,706.5 8		13,503,820.68	29,124,885.9 0
世纪四期	2005 年	381,400.22		381,400.22	

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
水秀坊	2010-2012年	8,894,616.75	-21,337,673.36 (注1)	-15,141,004.49 (注1)	2,697,947.88
天都花园	2011年	38,640,513.30	-10,810,240.01 (注1)	-10,539,678.59 (注1、2)	38,369,951.88
天之运花园	2014年		765,886,536.45	93,101,783.67	672,784,752.78
吴江天城花园	2012年; 2013年	650,790,576.73	30,139,013.16	114,337,178.69	566,592,411.20
新港大厦	2001年	13,123,632.60	7,044,206.41	20,167,839.01	
秀郡	2012年	338,564,231.61	-5,397,223.00 (注1)	122,445,372.66	210,721,635.95
扬州名城花园	2004年		600.00	600.00	
扬州名仕花园	2012年	163,744,113.79	18,155,528.43	118,209,991.67	63,689,650.55
扬州名兴花园	2010年	6,305,862.63	207,402.43	6,513,265.06	
玉山广场	2014年		174,190,867.62		174,190,867.62
中欣大厦	2003年	4,915,179.75			4,915,179.75
总计		3,763,580,137.55	4,517,093,889.47	1,310,550,644.39	6,970,123,382.63

注1：该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。

注2：该开发产品本年增减出现负数的原因系商品房退回，冲减当期成本并增加开发产品。

## (2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转	其他	

				销		
库存商品	79,430.71	136,796.84			77,975.68	138,251.87
开发产品	40,339,876.08	15,358,115.46			1,899,433.17	53,798,558.37
合计	40,419,306.79	15,494,912.30			1,977,408.85	53,936,810.24

## 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

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

单位: 元 币种: 人民币

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货— 开发产品	其他减少	
狮山广场	161,173,451.53	67,892,433.39			229,065,884.92
清山酒店二期		14,209,616.63			14,209,616.63
宝带熙岸	193,838,255.72	113,049,615.96	306,887,871.68		
玉山广场	31,508,213.34	33,099,459.59	20,715,511.77		43,892,161.16
吴江天城花园	122,972,297.15	108,660,738.00			231,633,035.15
扬州名仕花园	1,017,285.91		1,017,285.91		
扬州名泽园		30,019,423.76			30,019,423.76
天之运花园	281,253,047.97	130,801,609.63	93,362,626.83		318,692,030.77
天都大厦	192,098,903.82	48,566,816.79			240,665,720.61
太湖苏里	12,773,624.46	17,787,860.70			30,561,485.16
大同路酒店	3,249,861.52			3,249,861.52	
大成郡	155,553,472.87	95,654,756.60	180,620,070.88		70,588,158.59
荣华花园	8,386,970.73	1,119,812.50	9,506,783.23		
万悦城	3,731,632.45	18,196,246.73			21,927,879.18
合计	1,167,557,017.47	679,058,390.28	612,110,150.30	3,249,861.52	1,231,255,395.93

## 9、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国银行“按期开放”人民币理财产品	28,000,000.00	
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“乾元一日鑫高”人民币理财产品		30,950,000.00
合计	28,000,000.00	80,950,000.00

其他说明

## 10、可供出售金融资产

## (1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的						
按成本计量的	233,030,878.55		233,030,878.55	181,340,958.93		181,340,958.93
合计	233,030,878.55		233,030,878.55	181,340,958.93		181,340,958.93

## (2). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	82,449,658.93			82,449,658.93					5.00%	2,660,000.00
江苏银行股份有限公司	71,700,000.00			71,700,000.00					0.91%	5,348,611.92
苏州新港物业服务股份有限公司	3,191,300.00			3,191,300.00					15.00%	

华泰柏瑞 基金管理 有限公司	4,000,0 00.00			4,000,000.00					2.00%	800,000.00
南京金埔 园林建设 发展有限 公司	18,000, 000.00			18,000,000.0 0					8.00%	
苏州高新 区新振建 设发展有 限公司	2,000,0 00.00			2,000,000.00					2.00%	
苏州新区 自来水发 展有限公 司		51,689,919 .62		51,689,919.6 2					11.72 %	
合计	181,340 ,958.93	51,689,919 .62		233,030,878. 55					/	8,808,611. 92

## 11、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投 资单 位	期初 余额	本期增减变动							期末 余额	减值 准备 期末 余额
		追加 投资	减少 投资	权益 法下 确认 的投资 损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备		
一、合 营企 业										
苏 州永 佳房 地产 开发 有限 公司	13,54 7,745 .46			98,36 7.55						13,64 6,113 .01
小计	13,54 7,745 .46			98,36 7.55						13,64 6,113 .01
二、联 营企 业										
中 外 运 高 新 物 流 苏 州	116,1 79,70 0.48			2,761 ,040. 73						118,9 40,74 1.21

限 公 司											
苏 州 新 区 新 自 来 水 展 限 有 公 司	45,151,091.60			6,538,828.02					-51,689,919.62		
华 能 苏 州 热 电 有 限 责 任 公 司	103,157,982.56			15,314,016.98			-14,245,700.00			104,226,299.54	
苏 州 高 新 创 业 投 资 团 集 融 管 有 限 公 司	1,789,586.35	800,000.00		2,058,454.69			-860,000.00			3,788,041.04	
苏 州 融 联 创 业 投 资 企 业 ( 有 限 合 伙 )	27,449,352.26	30,000,000.00		-1,665,028.70						55,784,323.56	
小 计	293,727,713.25	30800000.00		25,007,311.72			-15,105,700.00		-51,689,919.62	282,739,405.35	
合 计	307,275,458.71	30,800,000.00		25,105,679.27			-15,105,700.00		-51,689,919.62	296,385,518.36	

其他说明

注：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。

## 12、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,204,383,874.98	341,584,670.46		1,545,968,545.44
2. 本期增加金额	31,646,240.79			31,646,240.79
(1) 存货转入	31,469,297.06			31,469,297.06
(2) 固定资产	176,943.73			176,943.73
3. 本期减少金额	828,635,211.94	341,584,670.46		1,170,219,882.40
(1) 转让	801,532,639.52	341,584,670.46		1,143,117,309.98
(2) 转回存货	18,761,608.62			18,761,608.62
(3) 转回固定资产	8,340,963.80			8,340,963.80
4. 期末余额	407,394,903.83			407,394,903.83
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	109,154,933.78	26,646,548.46		135,801,482.24
2. 本期增加金额	33,140,408.66	8,287,338.58		41,427,747.24
转让				
转回存货				
转回固定资产				
3. 本期减少金额	89,357,170.62	34,933,887.04		124,291,057.66
(1) 处置	85,569,059.98	34,933,887.04		120,502,947.02
(2) 其他转出				
(3) 转回存货	2,587,019.68			2,587,019.68
(4) 转回固定资产	1,201,090.96			1,201,090.96
4. 期末余额	52,938,171.82			52,938,171.82
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	354,456,732.01			354,456,732.01
2. 期初账面价值	1,095,228,941.20	314,938,122.00		1,410,167,063.20

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：**

年末尚未办妥相关权证的投资性房地产-房屋建筑物的账面价值为 61,053,482.91 元。

其他说明

年末余额中有账面价值人民币 152,054,942.23 元的投资性房地产用于抵押。

## 13、 固定资产

## (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	生产设备	专用设备	运输工具	办公及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	1,041,021,214.13	37,553,149.83	639,484,892.57	31,630,683.10	83,842,836.72	37,904,080.50	1,871,436,856.85
2. 本期增加金额	189,043,132.98	68,176.31	155,628,698.24	2,745,407.60	17,956,223.76	310,973.80	365,752,612.69
1) 购置	-	68,176.31	16,995,577.07	2,745,407.60	17,956,223.76	310,973.80	38,076,358.54
2) 在建工程转入	179,176,979.68	-	138,633,121.17	-	-	-	317,810,100.85
3) 投资性房地产转入	8,340,963.80	-	-	-	-	-	8,340,963.80
4) 调整暂估金额	1,525,189.50	-	-	-	-	-	1,525,189.50
3. 本期减少金额	38,055,135.23	585,026.46	57,523,723.05	8,154,657.38	4,791,843.64	2,933,335.30	112,043,721.06
1) 处置或报废	37,666,495.26	585,026.46	57,523,723.05	8,154,657.38	4,791,843.64	2,933,335.30	111,655,081.09
2) 转出至投资性房地产	388,639.97						388,639.97
4. 期末余额	1,192,009,211.88	37,036,299.68	737,589,867.76	26,221,433.32	97,007,216.84	35,281,719.00	2,125,145,748.48
二、累计折旧							
1. 期初余额	176,831,334.37	15,626,777.42	176,856,181.50	21,748,295.17	36,046,792.76	8,161,403.96	435,270,785.18
2.	39,176,96	3,484,771.	51,895,106	2,788,246.	11,363,381	3,352,743.	112,061,217.

本期增加金额	8.09	71	.17	73	.94	18	82
1) 计提	37,975,877.13	3,484,771.71	51,895,106.17	2,788,246.73	11,363,381.94	3,352,743.18	110,860,126.86
2) 投资性房地产转入	1,201,090.96					-	1,201,090.96
3. 本期减少金额	3,394,865.07	450,626.43	21,512,971.62	6,144,258.82	2,523,763.56	1,124,445.16	35,150,930.66
1) 处置或报废	3,183,168.83	450,626.43	21,512,971.62	6,144,258.82	2,523,763.56	1,124,445.16	34,939,234.42
2) 转出至投资性房地产	211,696.24						211,696.24
4. 期末余额	212,613,437.39	18,660,922.70	207,238,316.05	18,392,283.08	44,886,411.14	10,389,701.98	512,181,072.34
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
1) 计提							
3. 本期减少金额							
1) 处置或报废							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	979,395,774.49	18,375,376.98	530,351,551.71	7,829,150.24	52,120,805.70	24,892,017.02	1,612,964,676.14
2.	864,189,8	21,926,372	462,628,71	9,882,387.	47,796,043	29,742,676	1,436,166,07

期初账面价值	79.76	.41	1.07	93	.96	.54	1.67
--------	-------	-----	------	----	-----	-----	------

注：年末余额中有账面价值人民币 38,186,817.30 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情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物	100,532,660.57	20,250,273.14		80,282,387.43
通用机器设备	12,132,204.72	5,231,883.26		6,900,321.46
专用机械设备	164,291,443.21	78,611,929.39		85,679,513.82
运输设备	1,045,164.13	896,488.19		148,675.94
办公及其他设备	39,378,931.96	15,788,239.81		23,590,692.15
合计	317,380,404.59	120,778,813.79		196,601,590.80

## (3). 未办妥产权证书的固定资产情况

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 109,743,555.02 元

## 14、在建工程

### (1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	108,457,744.78		108,457,744.78	212,091,196.86		212,091,196.86
彭城乐园	316,065,501.11		316,065,501.11	353,667,300.92		353,667,300.92
苏州乐园水上世界改造项目				636,577.14		636,577.14
金都城酒店	57,913,558.89		57,913,558.89	57,913,558.89		57,913,558.89
苏州乐园游乐设施	262,005.00		262,005.00			
大同路酒店	73,207,950.21		73,207,950.21			
大阳山项目	725,000.00		725,000.00			
球磨机改造项目	1,163,503.32		1,163,503.32			
其他零星项目	529,582.00		529,582.00	2,584,369.00		2,584,369.00
合计	558,324,845.31		558,324,845.31	626,893,002.81		626,893,002.81

### (2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
污水处理改造工程	255,240,100.00	212,091,196.86	46,479,370.18	150,112,822.26		108,457,744.78		50%	66,579,978.27	12,911,592.08	4.99	金融机构贷款及其他
彭城乐园	700,000,000.00	353,667,300.92	113,167,421.58	150,769,221.39		316,065,501.11		45%	163,625,434.12	28,546,145.86	6.11	金融机构贷款及其他
苏州乐园水上世界改造项目		636,577.14	314,858.00		951,435.14	-						金融机构贷款及其他
金都城酒店		57,913,558.89				57,913,558.89						其他
苏州乐园游乐设施			9,983,049.55	9,721,044.55		262,005.00						其他
大同路酒店	160,000,000.00		73,207,950.21			73,207,950.21		40%	8,582,656.55	5,332,795.03	7.28	金融机构贷款及其他
大阳山项目			725,000.00			725,000.00						其他
球磨机改造	1,730,000.00		1,593,004.81		429,501.49	1,163,503.32		35%				其他
其他零星项目		2,584,369.00	5,152,225.65	7,207,012.65		529,582.00						其他
合计	1,116,970,100.00	626,893,002.81	250,622,879.98	317,810,100.85	1,380,936.63	558,324,845.31	/	/	238,788,068.94	46,790,532.97	/	/

## 15、无形资产

## (1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件使用权	电影播映权	水电增容	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	608,652,988.69	5,313,952.05	1,408,796.99	1,907,000.00	617,282,737.73
2. 本期增加金额		309,996.80			309,996.80
(1) 购置		309,996.80			309,996.80
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	15,262,318.72				15,262,318.72
(1) 处置	15,262,318.72				15,262,318.72
4. 期末余额	593,390,669.97	5,623,948.85	1,408,796.99	1,907,000.00	602,330,415.81
二、累计摊销					
1. 期初余额	54,625,466.57	2,127,340.95	1,408,796.99	1,907,000.00	60,068,604.51
2. 本期增加金额	13,279,931.54	1,089,564.90			14,369,496.44
(1) 计提	13,279,931.54	1,089,564.90			14,369,496.44
3. 本期减少金额	5,791,489.66				5,791,489.66
(1) 处置	5,791,489.66	-			5,791,489.66
4. 期末余额	62,113,908.45	3,216,905.85	1,408,796.99	1,907,000.00	68,646,611.29
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1)					

计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	531,276,761.52	2,407,043.00			533,683,804.52
2. 期初账面价值	554,027,522.12	3,186,611.10			557,214,133.22

期末余额中有账面价值人民币 32,555,011.02 元的无形资产-土地使用权用于抵押。

#### 16、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出	1,784,958.36	20,889,570.42	1,514,638.84	373,406.82	20,786,483.12
其他	2,643,988.98	2,225,014.46	1,759,909.09	495,276.16	2,613,818.19
合计	4,428,947.34	23,114,584.88	3,274,547.93	868,682.98	23,400,301.31

#### 17、递延所得税资产/递延所得税负债

其他说明：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	16,034,148.43	12,481,683.47
同一控制下股权投资差额摊销	18,055,496.54	18,055,496.54
计提土地增值税	20,491,560.17	21,114,587.08
其他	27,054,810.12	42,801,725.82
可税前抵扣亏损	380,896.21	380,896.21
内部交易未实现损益形成的暂时性差异	8,783,791.66	8,783,791.66
合计	90,800,703.13	103,618,180.78

#### 资产减值准备：

项目	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	9,649,139.30	346,166.93	200.00		9,995,106.23

存货跌价准备	40,419,306.79	15,494,912.30		1,977,408.85	53,936,810.24
合计	50,068,446.09	15,841,079.23	200.00	1,977,408.85	63,931,916.47

## 18、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
未实现的售后融资租回损失	7,657,212.58	8,135,819.41
合计	7,657,212.58	8,135,819.41

## 19、短期借款

### (1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	341,250,000.00	294,330,000.00
抵押借款	590,000,000.00	640,000,000.00
保证借款	2,638,700,000.00	3,439,000,000.00
信用借款	15,000,000.00	50,000,000.00
汇票贴现	1,313,500,000.00	
合计	4,898,450,000.00	4,423,330,000.00

短期借款分类的说明：

年末无已到期未偿还的短期借款。

## 20、衍生金融负债

适用 不适用

## 21、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	160,800,000.00	277,507,856.70
合计	160,800,000.00	277,507,856.70

## 22、应付账款

### (1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,230,225,577.48	1,163,083,114.84
1—2 年	510,721,572.52	566,868,167.90
2—3 年	277,426,345.33	86,555,340.65
3 年以上	164,849,696.91	98,181,038.81
合计	2,183,223,192.24	1,914,687,662.20

### (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

其他说明

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。

年末应付账款余额中应付关联方款项金额为 1,500,000.00 元。

账龄超过一年的大额应付账款主要系工程款。

## 23、预收款项

### (1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房屋销售款	739,084,967.99	792,056,893.21
房屋租金	4,082,776.81	1,636,417.00
其他	15,658,121.73	25,196,424.20
合计	758,825,866.53	818,889,734.41

其他说明

预售房屋销售款明细

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
吴江天城花园	67,881,238.00	9,081,698.00	2012年~2017年
扬州名兴花园		1,058,493.00	2010年
扬州名仕花园	487,900.00	9,832,309.00	2011年~2012年
名墅花园	1,785,720.00	1,120,000.00	2009年
天都花园	938,473.00	1,120,000.00	2011年
天之运花园	15,798,019.15	12,543,582.00	2014年~2016年
名城花园		200,000.00	2011年
金都城	3,107,683.00	28,035,896.94	2012年
锦绣坊		743,216.40	2009年
秀郡	18,196,367.00	35,256,730.98	2012年
东湖林语三期		60,650.37	2010年
水秀坊二期	3,287,760.00	6,675,666.00	2011年
水秀坊三期	291,676.00	1,381,937.88	2012年
荣尚花苑	1,473,193.00	5,107,678.00	2011年
荣华花苑	7,273,432.88	206,674,600.00	2014年
大成都	439,925.61	14,671,914.87	2013年
大成都二期	6,126,638.10	65,408,509.00	2014年
东湖林语一期	735,240.00	162,418.82	2009年以前
龙池华府	17,821,284.00	5,092,000.00	2013年
理想家园一期	115,458.00	115,458.00	2009年以前
理想家园四期	1,398,769.55	1,632,098.55	2012年
理想家园三期	283,470.84	100,000.00	2011年
大河山一期	446,848.00	1,406,850.00	2010年
大河山二期	2,304,417.00	8,366,600.00	2012年
宝带熙岸一期	1,382,123.00	128,986,861.00	2013年
宝带熙岸二期	54,751,606.00	11,801,230.00	2015年
8#厂房		370,000.00	2009年以前
世纪四期		616,131.00	2009年以前

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
玉山广场	18,848,142.94	2,888,721.00	2014 年
万悦城	510,451,257.00	231,029,549.00	2015 年
东湖林语二期	41,000.00		2009 年
太湖苏里（苏里人家）	2,844,536.00		2015 年
其他	572,789.92	516,093.40	2016 年
合计	739,084,967.99	792,056,893.21	

年末预收款项余额中预收持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项余额为 128,173.65 元。

年末预收款项余额中无预收关联方款项。

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。

## 24、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	25,964,865.69	233,249,383.05	214,074,204.34	45,140,044.40
二、离职后福利-设定提存计划	1,373,848.33	25,661,302.59	25,477,288.09	1,557,862.83
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	27,338,714.02	258,910,685.64	239,551,492.43	46,697,907.23

### (2). 短期薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	20,408,849.94	199,572,357.84	179,944,921.12	40,036,286.66
二、职工福利费	3,284,737.14	7,971,306.70	7,971,306.70	3,284,737.14
三、社会保险费	352,191.96	11,430,429.51	11,433,061.51	349,559.96
其中：医疗保险费	349,977.26	9,810,863.10	9,813,017.10	347,823.26
工伤保险费	1,107.35	812,658.85	812,897.85	868.35
生育保险费	1,107.35	806,907.56	807,146.56	868.35
四、住房公积金	464,488.25	12,155,143.44	12,161,127.44	458,504.25
五、工会经费和职工教育经费	1,454,598.40	2,120,145.56	2,563,787.57	1,010,956.39
合计	25,964,865.69	233,249,383.05	214,074,204.34	45,140,044.40

### (3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	544,973.21	21,028,096.28	21,035,848.78	537,220.71

2、失业保险费	120,416.12	1,758,077.98	1,758,851.98	119,642.12
3、企业年金缴费	708,459.00	2,875,128.33	2,682,587.33	901,000.00
合计	1,373,848.33	25,661,302.59	25,477,288.09	1,557,862.83

## 25、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	-61,744.83	-237,380.42
营业税	-27,711,239.37	-36,937,716.82
城市维护建设税	-3,669,918.02	-4,236,033.13
企业所得税	18,475,425.55	-50,767,972.53
代扣代缴个人所得税	446,005.06	210,063.83
土地增值税	-8,995,339.99	34,404,857.16
土地使用税	2,347,583.53	1,137,883.87
房产税	5,645,896.29	2,725,974.58
教育费附加	-2,867,397.66	-3,326,571.31
其他	88,102.78	1,159,642.24
合计	-16,302,626.66	-55,867,252.53

## 26、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	17,542,316.90	12,901,807.76
“09 苏高新”企业债券利息		8,599,068.53
短期借款应付利息	16,195,140.88	16,928,190.40
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
中小企业私募债券利息	11,322,431.06	7,052,054.79
信托利息	39,444,444.03	51,031,018.82
合计	84,504,332.87	96,512,140.30

## 27、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	20,360.51	20,360.55
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	20,360.51	20,360.55

## 28、其他应付款

## (1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	135,699,172.95	149,430,231.16
1—2 年	52,697,141.23	10,814,059.79
2—3 年	10,419,421.54	18,694,747.86
3 年以上	41,237,786.44	30,349,102.23
合计	240,053,522.16	209,288,141.04

## (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州高新区经济发展集团总公司	42,124,435.40	代建工程款尚未结算
苏州函数集团有限公司	10,280,000.00	押金尚未到期
苏州泉屋百货有限公司	6,205,623.00	押金尚未到期
上海市政工程设计研究总院工程总承包部	5,580,887.00	设计费尚未结算
南通五建建设工程有限公司	3,347,950.45	工程保修金尚未到期
合计	67,538,895.85	/

## 其他说明

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 42,124,435.40 元。

年末其他应付款余额中应付关联方款项的余额为 50,200,383.28 元。

年末其他应付款前五位明细如下：

单位名称	期末余额	性质或内容
苏州高新区经济发展集团总公司	42,124,435.40	代建工程款
苏州函数集团有限公司	10,280,000.00	押金
苏州高新技术产业开发区财政局	9,954,726.66	暂收款
苏州泉屋百货有限公司	6,205,623.00	押金
上海市政工程设计研究总院工程总承包部	5,580,887.00	设计费
合计	74,145,672.06	

## 29、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,008,043,000.00	1,415,260,000.00
一年内到期的融资租赁款	67,157,926.77	70,820,694.80
一年内到期的信托产品款		500,000,000.00
一年内到期的应付债券		940,000,000.00
合计	3,075,200,926.77	2,926,080,694.80

其他说明：

1 年内到期的长期借款明细

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,766,043,000.00	987,840,000.00
保证借款	1,186,000,000.00	347,420,000.00
质押借款	56,000,000.00	80,000,000.00
合计	3,008,043,000.00	1,415,260,000.00

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	期末余额	期初余额
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
陆家嘴国际信托有限公司	2013-6-28	2015-6-28	人民币	8.00%	500,000,000.00	
南京银行苏州分行	2013-3-27	2015-3-27	人民币	7.70%	300,000,000.00	
中国银行股份有限公司新区支行	2013-1-10	2015-11-14	人民币	同期基准利率上浮 15%	225,560,000.00	
中信实业银行新区支行	2012-7-26	2015-6-15	人民币	提款日当日的人民币基准利率上浮 15%	200,000,000.00	
宁波通商银行上海分行	2013-7-8	2015-7-8	人民币	6.77%	145,000,000.00	
合计					1,370,560,000.00	592,700,000.00

### 30、长期借款

#### (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,197,657,000.00	3,379,660,000.00
保证借款	1,520,000,000.00	1,186,000,000.00
质押借款	1,011,000,000.00	249,900,000.00
合计	4,728,657,000.00	4,815,560,000.00

长期借款分类的说明：

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
------	-------	-------	----	----	------	------

江苏省国际信托有限责任公司	2014-5-27	2016-5-27	人民币	8.10%	300,000,000.00	
四川信托有限公司	2014-9-17	2016-9-17	人民币	7.50%	300,000,000.00	
英大国际信托有限责任公司	2014-6-30	2019-6-21	人民币	7.04% (上浮10%)	246,000,000.00	
吉林信托有限责任公司	2011-6-1	2016-5-31	人民币	5年期贷款基准利率上浮20%	240,000,000.00	320,000,000.00
厦门国际银行	2014-1-8	2016-1-8	人民币	6.15%	239,500,000.00	
合计					1,325,500,000.00	320,000,000.00

### 31、应付债券

#### (1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
13 苏新债	197,717,349.58	196,381,303.59
14 苏新债(注)	293,172,541.35	
合计	490,889,890.93	196,381,303.59

注：经公司子公司苏州高新污水处理有限公司 2014 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 30,000 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 8.2%，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 2014 年 10 月 31 日发行完毕。

#### (2). 应付债券的增减变动：(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 苏新债	100.00	2013.7.19	3年	200,000,000.00	196,381,303.59			1,336,045.99		197,717,349.58

14	100.00	2014.10.31	3年	300,000,000.00		292,800,000.00	372,541.35	293,172,541.35
合计	/	/	/	500,000,000.00	196,381,303.59	292,800,000.00	1,708,587.34	490,889,890.93

### 32、长期应付款

#### (1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	性质	期初余额	期末余额
远东国际租赁有限公司	融资租赁款	68,381,155.00	10,898,051.67
华融金融租赁股份有限公司	融资租赁款	6,694,057.05	
合计		75,075,212.05	10,898,051.67

其他说明：

注：截止 2014 年 12 月 31 日，公司未确认融资费用的余额为人民币 1,750,683.33 元。

### 33、递延收益

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	85,044,943.81	5,400,000.00	4,183,334.05	86,261,609.76	
合计	85,044,943.81	5,400,000.00	4,183,334.05	86,261,609.76	/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	期末余额	与资产相关/与收益相关
污水处理政府补助	73,705,158.04	4,400,000.00	2,352,813.08	75,752,344.96	与资产相关
苏州乐园水上世界财政补助	5,329,500.04		355,300.04	4,974,200.00	与资产相关
轻轨施工补助	2,050,702.37		1,295,180.43	755,521.94	与资产相关
苏州乐园主入口改造补贴	1,459,583.36		96,875.03	1,362,708.33	与资产相关
彭城欢乐世界建设补助	2,500,000.00	1,000,000.00	83,165.47	3,416,834.53	与资产相关
合计	85,044,943.81	5,400,000.00	4,183,334.05	86,261,609.76	/

### 34、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产售后租回未实现收益	67,461,652.71	81,855,944.83
合计	67,461,652.71	81,855,944.83

## 35、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,057,881,600.00						1,057,881,600.00

## 36、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	614,334,957.31	855,785.34		615,190,742.65
其他资本公积	5,799,322.07			5,799,322.07
合计	620,134,279.38	855,785.34		620,990,064.72

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本年度公司控股子公司苏州乐园发展有限公司收购了全资孙公司徐州商旅发展有限公司 100% 股权，实际收到的价款与按照减少持股比例计算的应享有该公司自处置日开始持续计算的净资产份额之间的差额 855,785.34 元计入合并财务报表的资本公积。

## 37、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	279,123.84						279,123.84
其中：权益法下在被投资单	279,123.84						279,123.84

位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	279,123.84						279,123.84

## 38、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	218,543,321.64	53,725,193.89		272,268,515.53
任意盈余公积	17,004,865.32			17,004,865.32
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	235,548,186.96	53,725,193.89		289,273,380.85

## 39、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,491,116,645.47	1,335,104,816.51
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,491,116,645.47	1,335,104,816.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	169,944,883.85	230,009,666.16
减：提取法定盈余公积	53,725,193.89	18,987,994.03
应付普通股股利	69,820,185.60	55,009,843.17
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,537,516,149.83	1,491,116,645.47

## 40、 营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,568,627,707.82	2,656,152,096.82	3,388,924,870.37	2,560,259,987.68
其他业务	5,957,890.82		4,318,742.67	

合计	3,574,585,598.64	2,656,152,096.82	3,393,243,613.04	2,560,259,987.68
----	------------------	------------------	------------------	------------------

按业务类别列示营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售收入	2,956,120,461.85	2,287,148,483.41	2,579,623,156.10	2,030,680,213.67
房地产出租收入	106,092,271.33	41,427,747.24	103,713,724.88	45,781,328.32
游乐服务收入	324,071,601.13	195,423,938.50	304,327,855.37	148,235,275.56
公用事业污水处理收入	118,634,958.55	85,161,993.12	104,834,986.11	80,039,994.92
工业品销售收入	49,474,007.67	45,451,035.87	51,022,322.57	47,508,991.20
基础设施开发收入	1,350,855.59	920,626.60	231,718,848.34	208,014,184.01
代建工程收入	12,883,551.70	618,272.08	13,683,977.00	
其他业务收入	5,957,890.82		4,318,742.67	
合计	3,574,585,598.64	2,656,152,096.82	3,393,243,613.04	2,560,259,987.68

分项目列示营业收入

单位：元 币种：人民币

项目名称	全年总计	所属地区
1、出租物业收入	106,092,271.33	苏州、扬州
2、商品房销售收入		
其中： 12号厂房	22,748,775.00	苏州
8号厂房	767,224.00	苏州
宝带熙岸	168,543,918.00	苏州
大河山	137,678,675.00	苏州
灏景天下	1,916,131.00	苏州
何山花园	5,367,229.00	苏州
理想家园	25,978,588.00	苏州
名城花园	30,684,283.00	苏州

项目名称	全年总计	所属地区
名仕花园	737,000.00	苏州
名馨北苑	63,000.00	苏州
名馨南苑	127,000.00	苏州
天都花园	-1,613,473.00	苏州
天之运花园	95,615,974.00	苏州
新港大厦	25,003,484.50	苏州
馨泰花苑	50,557.00	苏州
天都商贸	1,152,772,200.00	苏州
天城花园	106,771,944.00	吴江
名城花园	50,000.00	扬州
名仕花园	151,315,673.00	扬州
名兴花园	10,784,055.00	扬州
大成郡	200,183,044.43	苏州
东湖林语	2,244,590.00	苏州
金都城	49,951,829.89	苏州
锦绣坊	1,482,567.00	苏州
水秀坊	11,208,318.00	苏州
秀郡	165,117,067.00	苏州
荣华花苑	310,480,420.03	苏州
荣尚花苑	20,090,388.00	苏州
乐购超市	260,000,000.00	苏州
小计	2,956,120,461.85	
合计	3,062,212,733.18	

## 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
苏州高新区国有资产经营公司	1,150,000,000.00	32.17
苏州高新区狮山城镇建设发展有限公司	260,000,000.00	7.27
苏州高新技术产业开发区财政局	135,743,182.30	3.80
苏州美罗百货有限公司	31,460,610.00	0.88
苏州泉屋百货有限公司	28,337,902.00	0.79
合计	1,605,541,694.30	44.92

## 41、 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	114,688,312.20	150,719,841.42
房产税	10,546,730.52	11,117,533.84
城市维护建设税	8,017,760.14	10,244,806.98
教育费附加	5,847,272.51	7,704,655.40
土地增值税	84,836,242.39	112,982,168.34
合计	223,936,317.76	292,769,005.98

## 42、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业宣传费用	42,268,122.19	36,229,341.78
广告费	35,569,839.57	31,557,549.90
工资	31,868,686.81	17,791,040.74
房租物业费	18,198,392.58	10,723,081.77
销售佣金	17,787,147.21	26,700,541.30
其他	67,027,580.99	57,328,537.19
合计	212,719,769.35	180,330,092.68

## 43、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	56,612,091.08	53,360,133.60
无形资产摊销	14,369,496.44	11,898,561.27
土地使用税	11,599,678.25	6,822,428.89
社会保险费	10,130,266.11	13,943,737.00
固定资产折旧	8,449,221.89	17,799,039.54
其他	60,001,278.97	70,288,756.64
合计	161,162,032.74	174,112,656.94

## 44、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	353,769,597.25	132,892,793.12
减：利息收入	-36,204,014.78	-24,317,933.38
汇兑损益	315.75	11,499.15
其他	3,315,242.00	4,150,633.22
合计	320,881,140.22	112,736,992.11

## 45、 资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	345,966.93	3,600,373.80
二、存货跌价损失	15,494,912.30	-4,058,551.92
三、可供出售金融资产减值损失		

四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	15,840,879.23	-458,178.12

**46、投资收益**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	8,808,611.92	8,498,611.92
权益法核算的长期股权投资收益	25,105,679.27	44,579,319.58
处置长期股权投资产生的投资收益	-489,615.26	4,182,206.36
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）	2,870,567.34	4,682,045.20
合计	36,295,243.27	89,406,850.11

其他说明：

持有可供出售金融资产期间取得的投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期金额	上期金额
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	2,660,000.00	3,150,000.00
江苏银行股份有限公司	5,348,611.92	5,348,611.92
华泰柏瑞基金管理有限公司	800,000.00	
合计	8,808,611.92	8,498,611.92

按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

投资单位	本期金额	上期金额
中外运高新物流苏州有限公司	2,761,040.73	29,309,106.97
苏州新区自来水发展有限公司	6,538,828.02	568,218.93
华能苏州热电有限责任公司	15,314,016.98	15,465,053.84
苏州永佳房地产开发有限公司	98,367.55	-96,740.03
苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	2,058,454.69	945,274.82

苏州融联创业投资企业（有限合伙）	-1,665,028.70	-1,611,594.95
合计	25,105,679.27	44,579,319.58

注：公司的投资收益汇回无重大限制。

#### 47、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	248,243,270.36	142,676,689.52	248,243,270.36
其中：固定资产处置利得	248,243,270.36	94,406.39	248,243,270.36
无形资产处置利得		142,582,283.13	
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	84,795,934.05	41,365,283.34	84,795,934.05
其他	3,793,779.94	3,414,643.29	3,793,779.94
合计	336,832,984.35	187,456,616.15	336,832,984.35

#### 计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
天都商贸引进大型百货品牌财政补贴	12,000,000.00	12,000,000.00	与收益相关
新港大厦租金补贴		780,000.00	与收益相关
通安政府奖励款	100,000.00	100,000.00	与收益相关
政府奖励		97,725.00	与收益相关
通安镇政府补助款	2,000,000.00	2,000,000.00	与收益相关
狮山街道补贴款	500,000.00	15,071,029.00	与收益相关
苏州科技城管委会奖励	50,000.00	50,000.00	与收益相关
专利资助	1,500.00	31,500.00	与收益相关
国际科技合作项目配套资助		30,000.00	与收益相关
关于返回垃圾水处理成本的补贴	3,910,500.00	1,170,000.00	与收益相关
苏州市水利局节水项目补助		100,000.00	与收益相关
节能与循环经济引导资金		250,000.00	与收益相关
苏州市环保局2012年重点清洁生产市级补助		100,000.00	与收益相关
污水厂改造工程等	2,352,813.08	2,770,496.73	与资产相关
文广局演出奖励费		30,000.00	与收益相关
落星村拆迁补助		228,727.16	与收益相关
文化产业资金费	500,000.00	500,000.00	与收益相关
苏州乐园正门广场引导资金		350,000.00	与收益相关
水上世界财政补贴	355,300.04	355,299.96	与资产相关
轻轨施工财政补贴	1,295,180.43	1,295,180.52	与资产相关
苏州乐园主入口改造补贴	96,875.03	58,124.97	与资产相关
政府扶持资金		447,200.00	与收益相关
苏州科技城管理委员会财政补贴		550,000.00	与收益相关

酒店东区 2013 年度服务业资金补贴款		3,000,000.00	与收益相关
公共服务项目政府补助	24,000,000.00		与收益相关
玉山公园环境整治财政补贴	27,000,000.00		与收益相关
2013 年度招商引资扶持基金	100,000.00		与收益相关
木渎镇财政所奖励款	100,000.00		与收益相关
财政局 2012 年苏州推进新型工业化循环经济扶持项目补助款	150,000.00		与收益相关
新区财政局白荡含铜废水项目运行补贴	4,810,000.00		与收益相关
环境污染责任保险费补贴	2,700.00		与收益相关
2013 年清洁生产补贴	30,000.00		与收益相关
2014 年度区产业人才项目补贴款	2,900.00		与收益相关
旅游业发展专项引导资金	26,666.67		与资产相关
发展专项引导资金“欢乐世界文化园”项目补助经费	13,333.33		与资产相关
徐州彭城欢乐世界水上文化广场游客接待中心建设政府补助	43,165.47		与资产相关
旅游局奖励	5,000.00		与收益相关
苏州高新财政局财政补贴	5,000,000.00		与收益相关
金山办事处税收补贴	350,000.00		与收益相关
合计	84,795,934.05	41,365,283.34	/

#### 48、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	3,128,643.05	763,357.11	3,128,643.05
其中：固定资产处置损失	3,128,643.05	763,357.11	3,128,643.05
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	651,540.00		651,540.00
罚款	287,264.69	26,581.74	287,264.69
其他	642,571.35	1,057,419.54	642,571.35
合计	4,710,019.09	1,847,358.39	4,710,019.09

#### 49、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	119,226,453.15	51,452,225.77
递延所得税费用	12,817,477.65	13,145,046.70
合计	132,043,930.80	64,597,272.47

#### 50、其他综合收益

详见附注

## 51、现金流量表项目

## (1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与江苏金土木建设集团有限公司的往来	52,000,000.00	
与南通英雄建设集团有限公司的往来	158,000,000.00	
利息收入	32,454,014.78	
解除受限货币资金	137,111,771.44	
收回的各类保证金	21,375,050.00	304,889,581.38
收回的土地投标保证金	84,200,000.00	662,100,000.00
收到的政府补助	86,012,600.00	
其他	185,449,788.29	1,031,029,617.60
合计	756,603,224.51	1,998,019,198.98

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的土地投标保证金	84,200,000.00	662,100,000.00
支付各类保证金	23,029,988.00	522,015,275.59
受限货币资金	478,719,273.43	
与南通英雄建设集团有限公司的往来	158,000,000.00	
与江苏金土木建设集团有限公司的往来	52,000,000.00	
支付各类费用	173,886,646.26	
其他	296,869,457.20	1,409,681,408.00
合计	1,266,705,364.89	2,593,796,683.59

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
苏州高新金鹰广场有限公司的年初现金		186,914,216.06
合计		186,914,216.06

## (4). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回融资抵押款		291,000,000.00
收回的贷款保证金	80,000,000.00	
合计	80,000,000.00	291,000,000.00

## (5). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的融资租赁款	76,075,909.54	75,653,622.59
支付的融资费用	29,584,529.67	100,744,540.16
支付的融资抵押款及贷款保证金	50,000,000.00	469,900,000.00
合计	155,660,439.21	646,298,162.75

## 52、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	220,267,640.25	283,911,891.17
加：资产减值准备	15,840,879.23	-458,178.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	152,287,874.10	146,432,026.02
无形资产摊销	14,369,496.44	23,280,251.29
长期待摊费用摊销	3,274,547.93	2,361,516.36
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）	-245,114,627.31	668,950.72
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）	353,769,913.00	132,904,292.27
投资损失（收益以“-”号填列）	-36,295,243.27	-89,406,850.11
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12,817,477.65	13,145,046.70
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）	-273,161,793.22	-824,098,864.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-931,391,840.34	-173,624,485.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	996,137,374.09	-446,317,002.37
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	282,801,698.55	-931,201,406.63
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	905,605,306.08	1,051,954,489.17
减：现金的期初余额	1,051,954,489.17	1,030,874,713.91
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	-146,349,183.09	21,079,775.26

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	905,605,306.08	1,051,954,489.17
其中：库存现金	153,288.15	155,740.74
可随时用于支付的银行存款	849,888,355.48	1,048,006,401.66
可随时用于支付的其他货币资金	55,563,662.45	3,792,346.77
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	905,605,306.08	1,051,954,489.17
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

#### 八、合并范围的变更

1、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
苏州市天澜物业有限公司	115,326.56	100	交易所挂牌转让	2014-12-31	注	-48.96						

其他说明:

2014 年 10 月公司子公司苏州新港建设集团有限公司投资设立苏州市天澜物业有限公司并拥有 100% 股权。2014 年 12 月苏州新港建设集团有限公司将其持有的全部股权转让给苏州高新区国有资产经营公司, 因此将苏州市天澜物业有限公司 2014 年 10 月至 12 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。

注: 截至 2014 年 12 月 31 日, 公司子公司苏州新港建设集团有限公司转让苏州市天澜物业有限公司 100% 股权业经苏州新港建设集团有限公司董事会批准, 已收到苏州高新区国有资产经营公司支付的股权转让款 115,326.56 万元, 苏州产权交易所出具成交确认书确认本次转让完成, 故认为 2014 年 12 月 31 日苏州新港建设集团有限公司已将苏州市天澜物业有限公司 100% 股权转让, 丧失对苏州市天澜物业有限公司的控制权。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

一揽子交易

适用 不适用

非一揽子交易

适用 不适用

## 2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

苏州大阳山投资发展有限公司系本年度新设成立的控股子公司，故纳入本年度合并范围。

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
苏州高新商旅发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	20	40	设立
苏州永华房地产有限公司	苏州	苏州	房地产业		51	设立
苏州苏迪旅游度假开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100	设立
苏州高新(徐州)投资发展有限公司	徐州	徐州	投资 管理 业	100		设立
苏州高新(徐州)商旅发展有限公司	徐州	徐州	文化 旅游 业		100	设立
苏州高新(徐州)置地有限公司	徐州	徐州	房地产业		100	设立
苏高新(徐州)置业有限公司	徐州	徐州	房地产业		100	设立
苏州高新(徐州)文化商业发展有限公司	徐州	徐州	文化 旅游 业		100	设立
苏州乐园温泉世界有限公司	苏州	苏州	文化 旅游 业		100	设立
苏州新创建设发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	78.95	21.05	同一控制下 企业合并
苏州新港建设集团有限公司	苏州	苏州	房地产业	84.94		同一控制下 企业合并
苏州高新污水处理有限公司	苏州	苏州	工业	75		同一控制下 企业合并
苏州钻石金属粉有限公司	苏州	苏州	工业	83.16		同一控制下 企业合并
苏州乐园发展有限公司	苏州	苏州	文化 旅游 业	75		同一控制下 企业合并
苏州永新置地有限公司	苏州	苏州	房地产业		80.05	同一控制下 企业合并
苏州市苏迪物业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		80	同一控制下 企业合并
苏州乐园国际旅行社有限公司	苏州	苏州	文化 旅游 业		100	同一控制下 企业合并
苏州新港(扬州)置业有限公司	扬州	扬州	房地产业		100	设立
苏州高新(徐州)乐佳物业管理有限公司	徐州	徐州	服务业		100	设立
苏州大阳山投资发展有限公司	苏州	苏州	文化 旅游 业	55		设立

## (2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额

苏州新港建设集团有限公司	15.06	2,804,317.25	102,255,290.00	356,972,937.14
苏州钻石金属粉有限公司	16.84	15,040,170.52	22,632,960.00	9,702,739.27
苏州高新污水处理有限公司	25.00	4,390,085.10	11,175,000.00	79,220,341.58
苏州乐园发展有限公司	25.00	46,689,811.60	2,500,000.00	312,587,408.84
苏州高新商旅发展有限公司	40.00	-18,580,196.89		174,814,708.37
苏州太阳山投资发展有限公司	45.00	-21,431.18		-21,431.18

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
苏州新港建设集团有限公司	984,754.61	39,430.48	1,024,185.09	719,851.17	138,456.70	858,307.87	921,461.74	142,798.76	1,064,260.50	750,480.32	133,470.00	883,950.32
苏州钻石金属粉有限公司	41,351.44	904.44	42,255.88	36,494.16		36,494.16	35,658.79	9,306.25	44,965.04	27,194.53	7,500.00	34,694.53
苏州高新污水处理有限公司	114,239.36	74,004.51	188,243.87	70,662.39	85,893.34	156,555.73	33,516.77	71,692.21	105,208.98	46,475.64	34,331.23	80,806.87

处理有限公司												
苏州乐园发展有限公司	243,524.28	178,770.12	422,294.40	234,986.03	63,638.30	298,624.33	74,052.86	91,411.75	165,464.61	87,491.46	41,585.11	129,076.57
苏州高新商旅发展有限公司	175,810.89	22,331.95	198,142.84	62,164.17	92,275.00	154,439.17	131,359.28	21,010.13	152,369.41	15,070.68	88,950.00	104,020.68
苏州大阳山投资发展有限公司	47.50	79.64	127.14	21.90		21.90						

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	净利润	营业收入	净利润
苏州新港建设集团有限公司	240,281.67	3,977.39	225,134.64	14,184.45
苏州钻石金属粉有限公司	31,790.20	8,931.22	7,869.79	106.19
苏州高新污水处理有限公司	12,011.47	1,756.03	10,638.10	515.82
苏州乐园发展有限公司	33,660.76	18,282.02	30,516.77	846.18

苏州高新商旅发展有限公司	2,777.34	-4,645.05	2,670.86	4,922.98
苏州太阳山投资发展有限公司		-4.76		

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

### (1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
苏州永佳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		50	权益法
中外运高新物流苏州有限公司	苏州	苏州	服务业	40		权益法
华能苏州热电有限责任公司	苏州	苏州	工业	30.31		权益法
苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	苏州	苏州	管理业	40		权益法
苏州融联创业投资企业(有限合伙)	苏州	苏州	投资业	27.31		权益法

### (2). 重要合营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	苏州永佳房地产开发有限公司		苏州永佳房地产开发有限公司	
流动资产	49,022,518.30		51,473,125.74	
其中: 现金和现金等价物	7,181,594.03		6,931,594.94	
非流动资产	10,018,051.60		10,031,458.00	
资产合计	59,040,569.90		61,504,583.74	
流动负债	31,748,343.88		34,409,092.81	
非流动负债				
负债合计	31,748,343.88		34,409,092.81	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				

按持股比例计算的净资产份额	9,278,602.22		9,211,717.73	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	3,498,080.00		-	
财务费用				
所得税费用				
净利润	196,735.09		-193,480.06	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	196,735.09		-193,480.06	
本年度收到的来自合营企业的股利				

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	中外运高 新物流苏 州有限公 司	华能苏州 热电有限 责任公司	苏州高 新创业 投资集 团融联 管理有 限公司	苏州融联 创业投资 企业（有 限合伙）	中外运高 新物流苏 州有限公 司	华能苏州 热电有限 责任公司	苏州高 新创业 投资集 团融联 管理有 限公司	苏州融联 创业投资 企业（有 限合伙）
流动资产	244,107,977.33	88,561,503.93	11,658,890.35	129,849,744.12	229,883,623.37	148,508,755.10	5,160,071.23	48,295,591.20
非流动资产	236,079,598.28	576,227,201.79	382,817.81	74,700,000.00	236,307,651.34	553,306,521.17	445,301.43	57,500,000.00
资产合计	480,187,575.61	664,788,705.72	12,041,708.16	204,549,744.12	466,191,274.71	701,815,276.27	5,605,372.66	105,795,591.20
流动负债	174,147,473.53	329,486,480.06	2,571,605.57	266,128.00	170,122,721.45	373,000,584.76	1,131,406.79	2,531,128.00
非流	7,050	7,175,79			3,919,15	4,212,89		

动负债	,000.00	7.72			9.00	8.95		
负债合计	181,197,473.53	336,662,277.78	2,571,605.57	266,128.00	174,041,880.45	377,213,483.71	1,131,406.79	2,531,128.00
少数股东权益	537,998.52				537,980.86			
归属于母公司股东权益	298,452,103.56	328,126,427.94	9,470,102.59	204,283,616.12	291,611,413.40	324,601,792.56	4,473,965.87	103,264,463.20
按持股比例计算的净资产份额	119,380,841.42	99,455,120.31	3,788,041.04	55,784,323.56	116,644,565.36	98,386,803.32	1,789,586.35	27,449,352.26
调整事项								
—商誉								
—内部交易未实现利润								
—其他								
对联营企业权益投资的账面价值	118,940,741.21	104,226,299.54	3,788,041.04	55,784,323.56	116,179,700.48	103,157,982.56	1,789,586.35	27,449,352.26
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								

营业收入	91,514,860.80	491,065,852.13	11,750,000.00		96,589,142.21	484,545,981.87	7,125,000.00	
净利润	6,902,619.51	50,524,635.38	5,146,136.72	-6,980,847.08	73,272,796.57	47,807,293.01	1,237,569.83	-6,084,463.40
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	6,902,619.51	50,524,635.38	5,146,136.72	-6,980,847.08	73,272,796.57	47,807,293.01	1,237,569.83	-6,084,463.40
本年度收到的来自联营企业的股利		14,245,700.00	860,000.00			9,093,000.00	660,000.00	

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
苏州高新区经济发展集团总公司	苏州	房地产开发经营等	6,936,492,012.32	40.57	40.57

本企业最终控制方是苏州国家高新技术产业开发区管理委员会

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本企业关系
华能苏州热电有限责任公司	联营企业
苏州永佳房地产开发有限公司	合营企业

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
苏州新港物业服务有限公司	母公司的控股子公司
苏州金狮大厦发展管理有限公司	母公司的控股子公司
苏州新区创新科技投资管理有限公司	母公司的全资子公司
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
苏州新灏农业旅游发展有限公司	母公司合营企业

## 5、关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华能苏州热电有限责任公司	采购商品	966,118.40	1,001,212.85
苏州新港物业服务有限公司	接受物业管理服务	12,335,289.13	10,032,624.83
苏州金狮大厦发展管理有限公司	接受物业管理服务	3,184,758.39	2,412,826.64

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
苏州高新区经济发展集团总公司	提供代建管理劳务	1,953,170.61	2,893,500.00

## (2). 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
苏州高新区经济发展集团总公司	苏州永新置地有限公司	办公用房	329,924.00	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	办公用房	417,948.68	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	2,548,597.39	2401214.40
苏州新灏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（注）	2,000,000.00	2,000,000.00

关联租赁情况说明

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。

### (3). 关联担保情况

本公司作为被担保方  
关联担保情况说明

①截至 2014 年 12 月 31 日止，苏州高新区经济发展集团总公司为公司 7,097,220,000.00 元的银行借款及应付债券提供担保。

②截至 2014 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。

### (4). 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 2014 年 12 月 31 日，累计已支付 64,545,672.00 元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	苏州金狮大厦发展管理有限公司			5,793,701.04	
	苏州太湖湿地公园管理有限公司			206,800.55	
预付账款					
	华能苏州热电有限责任公司	244,266.95		458,949.35	
	苏州新灏农业旅游发展有限公司	36,000,000.00		40,000,000.00	
其他应收款					
	苏州新港物业服务服务有限公司	76,200.00		50,000.00	
	苏州新区创新科技投资管理有限公司	529,056.00		402,336.00	
	苏州永佳房地产开发有限公司	12,681,968.84		12,681,968.84	

	苏州金狮大厦发展管理有限公司	1,720.00		301,720.00	
--	----------------	----------	--	------------	--

## (2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	苏州新灏农业旅游发展有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
	苏州新港物业服务服务有限公司		171,816.00
其他应付款			
	苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	3,272,728.00	3,909,092.00
	苏州金狮大厦发展管理有限公司	423,739.87	
	苏州新港物业服务服务有限公司	4,379,480.01	303,750.19
	苏州高新区经济发展集团总公司	42,124,435.40	3,571,914.83
	苏州新灏农业旅游发展有限公司		2,000,000.00
	苏州新区创新科技投资管理有限公司		60,350.40
预收账款			
	苏州高新区经济发展集团总公司	128,173.65	

## 十一、 承诺及或有事项

## 1、 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、截至2014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32,555,011.02元;存货—开发成本的账面价值为4,245,710,643.88元;存货—开发产品的土地使用权的账面价值为1,695,833,838.75元;投资性房地产的账面价值为152,054,942.23元;固定资产的账面价值为38,186,817.30元。

2、截至2014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2015年8月4日。

3、截至2014年12月31日止,公司将其拥有的苏州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2015年6月3日。

4、截至 2014 年 12 月 31 日止，公司将其拥有的江苏银行的股权予以质押用于对外借款，质押期至 2015 年 1 月 8 日。

5、截至 2014 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。

6、截至 2014 年 12 月 31 日止，公司子公司苏州高新（徐州）商旅发展有限公司将定期存单 5,000 万元予以质押用于对外借款，质押期至 2015 年 10 月 3 日。

7、截至 2014 年 12 月 31 日止，公司子公司苏州高新污水处理有限公司将其污水集中收集处理系统及附属设施收入收益权予以质押用于对外借款，质押期至 2019 年 6 月 21 日。

## 2、或有事项

### (1). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

公司在资产负债表日无重大或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

(1) 2015 年 3 月 2 日，中国证券监督管理委员会发行委员会对公司非公开发行 A 股股票的申请进行了审核。根据审核结果，非公开发行 A 股股票的申请获得审核通过。

(2) 2015 年 3 月 16 日，中国证券监督管理委员会发行委员会对公司发行公司债券的申请进行了审核。根据审核结果，公司本次发行公司债券的申请获得审核通过。

(3) 经江苏省商务厅以苏商资[2015]48 号文件批准，公司出资人民币 15,000 万元与苏州高新创业投资集团有限公司、福田金属箔粉工业株式会社(FKUDA METAL FOIL AND POWDER CO., LTD)、常青资本（香港）有限公司(EVER GREEN CAPITAL (HK) LTD)共同组建了苏州高新福瑞融资租赁有限公司并持有该公司 50%的股权，该公司于 2015 年 1 月 28 日取得苏州市高新区（虎丘）工商行政管理局核发的 320512400002046 号营业执照。

## 2、利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	51,836,198.40
经审议批准宣告发放的利润或股利	51,836,198.40

### 十三、 其他重要事项

#### 1、 前期会计差错更正

本年度公司未发生采用追溯重述法及未来适用法进行前期重大会计差错更正情况。

#### 2、 其他

##### (1) 租赁

①2010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。

②2011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。

③2012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。

(2) 公司子公司苏州新港建设集团有限公司拟出售部分资产，为确保交易顺利实施，新港建设设立了苏州市天澜物业有限公司（以下简称“天澜公司”）。天澜公司注册资本为人民币115,100万元，新港建设以投资性房地产——天都商贸大厦予以出资，出资金额为115,100万元，持股比例为100%。上述土地使用权的出资金额系以苏州天地房地产土地评估有限公司出具的苏州天地

(2014)房(估)字第2219号房地产估价报告的评估值为基础确定。用于出资的投资性房地产账面价值为93,998.36万元。2014年12月31日新港建设将其持有的天澜公司的全部股权转让给苏州高新区国有资产经营公司，转让价格总计为115,326.56万元。

### 十四、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 其他应收款

##### (1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,557,970.795.87	99.98			6,557,970.795.87	5,735,072,945.28	99.98		5,735,072,945.28	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,376,000.00	0.02	1,376,000.00	100.00		1,376,000.00	0.02	1,376,000.00	100.00	
合计	6,559,346,795.87	/	1,376,000.00	/	6,557,970,795.87	5,736,448,945.28	/	1,376,000.00	/	5,735,072,945.28

组合中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
----	------

	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	2,638,984,654.79		
1 至 2 年	3,918,986,141.08		
合计	6,557,970,795.87		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
房租	1,296,000.00	1,296,000.00	100.00%	长期催讨，预计难以收回
其他零星项目	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		

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

## (2). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
苏州新港建设集团有限公司	内部往来款	2,747,775,118.13	1 年以内至 1-2 年	41.89	
苏州新创建设发展有限公司	内部往来款	1,796,488,755.08	1 年以内至 1-2 年	27.39	
苏州永新置地有限公司	内部往来款	1,895,052,543.49	1 年以内至 1-2 年	28.89	
苏州高新商旅发展有限公司	内部往来款	115,584,380.55	1 年以内	1.76	
东吴证券股份有限公司	非公开发行股票保荐费	1,400,000.00	1 年以内	0.02	
合计	/	6,556,300,797.25	/	99.95	

## 2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	2,629,323,247.82	2,629,323,247.82	2,323,583,247.82	2,323,583,247.82
对联营、合营企业投资	282,739,405.35	282,739,405.35	293,727,713.25	293,727,713.25
合计	2,912,062,653.17	2,912,062,653.17	2,617,310,961.07	2,617,310,961.07

## (1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
苏州新港建设集团有限公司	498,256,876.42	229,640,000.00		727,896,876.42		
苏州新创建设发展有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
苏州乐园发展有限公司	241,814,074.03			241,814,074.03		
苏州高新污水处理有限公司	150,000,000.00	75,000,000.00		225,000,000.00		
苏州钻石金属粉有限公司	33,512,297.37			33,512,297.37		
苏州高新商旅发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
苏州高新（徐州）投资发展有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
苏州大阳山投资发展有限公司		1,100,000.00		1,100,000.00		
合计	2,323,583,247.82	305,740,000.00		2,629,323,247.82		

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他（转入可供出售金融资产）		
一、合											

营业企业											
小计											
二、联营企业											
中外运新流州有限公司	116,179,700.48			2,761,040.73						118,940,741.21	
华能苏州热电有限责任公司	103,157,982.56			15,314,016.98			14,245,700.00			104,226,299.54	
苏州高新创业投资集团联融管理有限公司	1,789,586.35	800,000.00		2,058,454.69			860,000.00			3,788,041.04	
苏州融创业投资企业(有限合伙)	27,449,352.26	30,000,000.00		-1,665,028.70						55,784,323.56	
苏州新区自来水管网有限公司	45,151,091.60			6,538,828.02					-51,689,919.62		
小计	293,727,713.25	30,800,000.00		25,007,311.72			15,105,700.00		-51,689,919.62	282,739,405.35	
合计	293,727,713.25	30,800,000.00		25,007,311.72			15,105,700.00		-51,689,919.62	282,739,405.35	

其他说明：

本年度苏州新区新宁自来水发展有限公司被苏州新区自来水有限公司吸收合并，公司持有吸收合并后的苏州新区自来水有限公司 11.72% 股权，故将该长期股权投资转至可供出售金融资产核算。

### 3、 营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
基础设施开发收入	1,014,471.59	920,626.60		
房地产出租收入			1,340,691.60	200,183.12
合计	1,014,471.59	920,626.60	1,340,691.60	200,183.12

### 4、 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	543,679,950.00	139,293,831.58
权益法核算的长期股权投资收益	25,007,311.72	44,676,059.61
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	8,808,611.92	8,498,611.92
处置可供出售金融资产取得的投资收益		27,464,667.05
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他（投资理财产品取得的投资收益）	1,826,880.34	1,186,867.24
合计	579,322,753.98	221,120,037.40

## 十五、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	244,625,012.05	
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）	84,795,934.05	
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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	200.00	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,212,403.90	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-67,479,959.03	
少数股东权益影响额	-53,179,517.30	
合计	210,974,073.67	

## 2、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	
		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	4.92	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.19	-0.04	0.04

## 3、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的2013年1月1日、2013年12月31日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,455,994,647.09	1,742,088,567.81	1,868,464,319.15
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2,719,432.80	7,450,675.45	10,616,261.91
应收账款	267,456,727.79	273,693,282.74	191,123,318.10
预付款项	203,001,165.07	147,059,438.72	200,592,733.38
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		1,656,250.00	5,406,250.00
应收股利			
其他应收款	130,691,789.66	322,699,880.12	515,692,953.36
买入返售金融资产			
存货	11,737,578,588.79	12,867,484,998.47	14,724,258,202.17
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	50,000,000.00	80,950,000.00	28,000,000.00
流动资产合计	13,847,442,351.20	15,443,083,093.31	17,544,154,038.07
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	221,640,958.93	181,340,958.93	233,030,878.55
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	290,349,139.13	307,275,458.71	296,385,518.36
投资性房地产	1,346,864,488.89	1,410,167,063.20	354,456,732.01
固定资产	1,399,524,501.74	1,436,166,071.67	1,612,964,676.14
在建工程	440,532,559.46	626,893,002.81	558,324,845.31
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	477,508,349.02	557,214,133.22	533,683,804.52
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	17,983,110.17	4,428,947.34	23,400,301.31
递延所得税资产	116,935,445.36	103,618,180.78	90,800,703.13
其他非流动资产	8,617,372.97	8,135,819.41	7,657,212.58
非流动资产合计	4,319,955,925.67	4,635,239,636.07	3,710,704,671.91
资产总计	18,167,398,276.87	20,078,322,729.38	21,254,858,709.98
<b>流动负债：</b>			
短期借款	3,091,730,000.00	4,423,330,000.00	4,898,450,000.00
向中央银行借款			

吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	253,927,814.63	277,507,856.70	160,800,000.00
应付账款	1,809,249,208.24	1,914,687,662.20	2,183,223,192.24
预收款项	765,178,033.79	818,889,734.41	758,825,866.53
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	22,018,824.81	27,338,714.02	46,697,907.23
应交税费	62,478,221.23	-55,867,252.53	-16,302,626.66
应付利息	106,318,197.56	96,512,140.30	84,504,332.87
应付股利	20,360.55	20,360.55	20,360.51
其他应付款	609,659,354.11	209,288,141.04	240,053,522.16
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	3,464,772,858.72	2,926,080,694.80	3,075,200,926.77
其他流动负债			
流动负债合计	10,185,352,873.64	10,637,788,051.49	11,431,473,481.65
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	2,230,700,000.00	4,815,560,000.00	4,728,657,000.00
应付债券	940,000,000.00	196,381,303.59	490,889,890.93
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	640,331,127.16	75,075,212.05	10,898,051.67
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	85,674,045.99	85,044,943.81	86,261,609.76
递延所得税负债	6,325,000.00		
其他非流动负债	95,320,792.02	81,855,944.83	67,461,652.71
非流动负债合计	3,998,350,965.17	5,253,917,404.28	5,384,168,205.07
负债合计	14,183,703,838.81	15,891,705,455.77	16,815,641,686.72
所有者权益：			
股本	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	620,134,279.38	620,134,279.38	620,990,064.72
减：库存股			
其他综合收益	20,702,531.26	279,123.84	279,123.84
专项储备			
盈余公积	216,560,192.93	235,548,186.96	289,273,380.85
一般风险准备			

未分配利润	1,335,104,816.51	1,491,116,645.47	1,537,516,149.83
归属于母公司所有者 权益合计	3,250,383,420.08	3,404,959,835.65	3,505,940,319.24
少数股东权益	733,311,017.98	781,657,437.96	933,276,704.02
所有者权益合计	3,983,694,438.06	4,186,617,273.61	4,439,217,023.26
负债和所有者权益 总计	18,167,398,276.87	20,078,322,729.38	21,254,858,709.98

## 第十一节 备查文件目录

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

董事长：徐明

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 2 日

### 修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容