

苏州新区高新技术产业股份有限公司

2013 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	苏州高新	股票代码	600736
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	缪凯	宋才俊	
电话	(0512) 67379010	(0512) 67379025	
传真	(0512) 67379060	(0512) 67379060	
电子信箱	miao.k@sndnt.com	song.cj@sndnt.com	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比上年(末) 增减 (%)	2011 年(末)
总资产	20,078,322,729.38	18,167,398,276.87	10.52	15,579,788,517.39
归属于上市公司股东的净资产	3,404,959,835.65	3,250,383,420.08	4.76	3,086,514,253.47
经营活动产生的现金流量净额	-931,201,406.63	-264,702,588.95	251.79	-1,464,280,407.09
营业收入	3,393,243,613.04	2,771,128,375.82	22.45	2,971,754,839.06
归属于上市公司股东的净利润	230,009,666.16	182,849,292.25	25.79	258,092,900.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	95,207,527.75	166,110,634.59	-42.68	252,746,135.08
加权平均净资产收益率 (%)	6.7900	5.7800	增加 1.01 个百分点	8.6400
基本每股收益 (元 / 股)	0.2200	0.1728	27.31	0.2440
稀释每股收益 (元 / 股)	0.2200	0.1728	27.31	0.2440

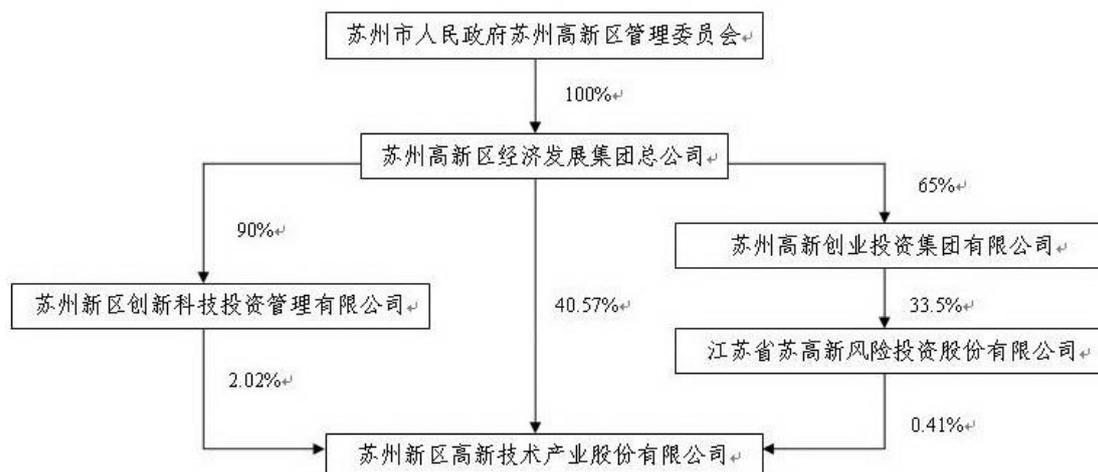
2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数	91,222	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		89,416		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
苏州高新区经济发展集团总公司	国有法人	40.57	429,135,017	0	0	无

苏州新区创新科技投资管理有限公司	国有法人	2.02	21,420,000	0	0	无
苏州市苏州新区乐星工商实业公司	未知	0.64	6,760,537	600,000	0	未知
苏州创元投资发展（集团）有限公司	未知	0.50	5,255,686	0	0	未知
江苏省苏高新风险投资股份有限公司	未知	0.41	4,320,000	0	0	未知
黄学明	未知	0.22	2,290,000	51,646	0	未知
中国建设银行－上证 180 交易型开放式指数证券投资基金	未知	0.21	2,175,109	602,580	0	未知
欧阳坚	未知	0.17	1,760,900	1,760,900	0	未知
高庆飞	未知	0.16	1,700,000	900,000	0	未知
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	未知	0.15	1,558,510	1,558,510	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，苏高新集团直接持有苏州新区创新科技投资管理有限公司 90% 的股份，并间接持有江苏省苏高新风险投资股份有限公司 21.775% 股份，系关联公司；其它股东，公司未知其之间是否存在关联关系。					

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、管理层讨论与分析

(1) 总体经营情况回顾

2013 年，在房地产行业分化与整合的趋势下，公司借助在旅游产业上的经营、品牌以及人才优势，通过对产业、管理、人才等企业内外部资源的整合，以打造“文化旅游地产先锋”为愿景，在继续深化本区域开发的基础上，进一步强化产业组合异地扩张，实施战略转型。2013 年全年公司实现主营业务收入 33.93 亿元，比去年同期增长 22.45%；利润总额 3.49 亿元，实现归属母公司净利润 2.30 亿元，分别比去年同期增长 17.78%， 25.79%。

(2) 房地产业

2013 年，房地产主业坚持以快周转策略，在扩大开发规模的同时，更注重存量的去化。全年各类房地产项目施工面积 272.42 万平方米，同比增加 33.34%；其中商品房 193.88 万平方米，同比增加 37.82%，

持有型物业 23.17 万平方米，代建项目 55.36 万平方米。全年新开工面积 81.09 万平方米，其中商品房 74.99 万平方米。

公司今年继续加大刚需住宅的推盘力度，强化营销手段，全年实现房地产合同销售面积 34.68 万平方米，合同销售额 27.87 亿元，同比分别增长 48.14% 和 41.62%；其中，普通住宅合同销售面积 29.27 万平方米，合同销售收入 24.43 亿元，同比分别增长 43.72%，34.95%。结转方面，全年共结转各类房地产项目面积 40.13 万平方米，同比增加 30.04%。

截止报告期末，公司在售、在建、拟建项目建筑面积约 430 余万平方米；其中，住宅 350 余万平方米，商业 30 余万平方米；报告期内，获得徐州住宅项目地块，可建建筑面积 8.4 万平方米，获取扬州住宅用地，建筑面积近 12 万平方米。公司将逐渐优化产品结构，盘活存量资源，加快项目周转。

(3) 旅游业

2013 年公司继续整合旅游资源，创造协同效应，目前已经形成苏州、徐州两大旅游产业集群。全年接待游客总数超 291 万人次，实现营收 3.04 亿元，同比增长 7.23%。徐州糖果乐园预计于 2014 年 4 月开园迎客。徐州欢乐世界也在加紧设备选型和建设准备。目前，公司已运营酒店 3 家，在建 3 家，总客房 1,260 余间。报告期内，清山酒店实现营收 2,671 万元，同比增长 17.36%。日航酒店也在积极筹备中，预计 2014 年 8 月试运营。公司旅游产业将抓住苏州高新区西部旅游大开发契机，整合本土区域资源，探索文化旅游地产新型商业模式，助推区域旅游产业的提档升级以及对外拓展。

(4) 基础设施开发与经营

公司基础设施经营业主要以水务、热电、物流为代表。公司控股子公司污水公司全年完成污水处理量 5,461 万吨，同比增长 2.87%，实现营收 1.06 亿元，同比增长 7.68%，公司污水处理业属于环保产业，具有很大发展空间，公司将借助经营及技术优势，加大污泥干化处理项目的投资力度，实施对外扩张，逐步培育环保产业；公司投资比例 30.31% 的华能苏州热电实现净利润 5,102.29 万元；投资比例 40% 的苏州高新物流实现净利润 7,327.28 万元。以动迁房及代建为主的基础设施开发施工面积全年 55.36 万平方米，主要项目包括：马涧动迁房、康佳动迁房、科技大厦二期、狮山科技馆等。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

1、与上年度相比本年度新增合并单位 2 家，原因为：本年度公司子公司苏州高新（徐州）投资发展有限公司新设 1 家子公司苏州高新（徐州）乐佳物业管理有限公司；子公司苏州新港建设集团有限公司新设 1 家子公司苏州新港（扬州）置业有限公司。

2、与上年度相比本年度减少合并单位 1 家，原因为：本年度公司子公司苏州乐园发展有限公司吸收合并了苏州乐园水上世界有限公司。

3、2013 年 1 月公司子公司苏州高新商旅发展有限公司投资苏州高新金鹰商业广场有限公司并拥有 70% 股权，2013 年 10 月苏州高新商旅发展有限公司将其持有的部分股权（注：28%）转让给金鹰国际商贸集团（中国）有限公司，因此将苏州高新金鹰商业广场有限公司 2013 年 1 月至 10 月的费用、利润及现金流量纳入合并利润表及合并现金流量表。此外，苏州高新商旅发展有限公司拥有的苏州高新金鹰商业广场有限公司剩余的 42% 的股权已于 2013 年 12 月转让给金鹰国际商贸集团（中国）有限公司。

苏州新区高新技术产业股份有限公司

二〇一四年三月二十七日