

## 苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年年度报告摘要

### 一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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

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	/

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
电话	(0512) 67379010	(0512) 67379025
传真	(0512) 67379060	(0512) 67379060
电子信箱	wang.p@sndnt.com	song.c.j@sndnt.com

### 二 主要财务数据和股东情况

#### 2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末
总资产	21,254,858,709.98	20,078,322,729.38	5.86	18,167,398,276.87
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
	2014年	2013年	本期比上年	2012年

			同期增减 (%)	
经营活动产生的现金流量净额	282,801,698.55	-931,201,406.63	130.37	-264,702,588.95
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
加权平均净资产收益率(%)	4.92	6.79	减少1.87个百分点	5.78
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

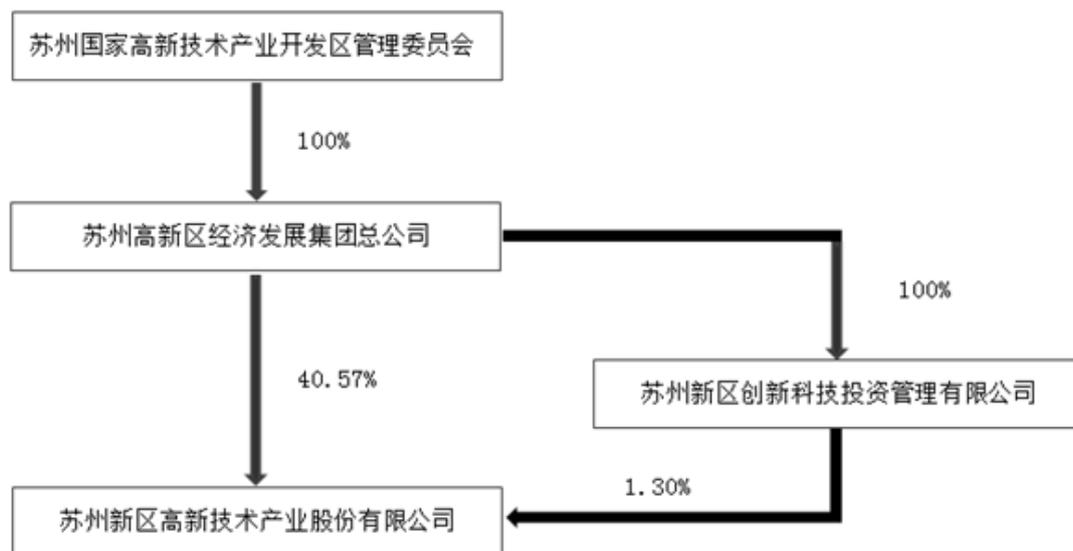
## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

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					
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	无	
苏州新区创新科技投资管理有限公司	国有法人	1.30	13,800,000	0	无	
苏州市苏州新区乐星工商实业公司	未知	0.55	5,860,537	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	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）	未知	0.47	4,999,946	0	未知	
王丽娴	未知	0.40	4,250,000	0	未知	
中国银行股份有限公司一国泰中证房地产行业指数分级证券投资基金	未知	0.23	2,449,358	0	未知	
黄学明	未知	0.22	2,290,000	0	未知	
郭健	未知	0.21	2,250,000	0	未知	

云南国际信托有限公司—云锦天成 2 号集合资金信托计划	未知	0.18	1,941,303	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。				

### 2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 三 管理层讨论与分析

### (一) 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%。

#### 1、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。

## 2、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。

## 3、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。

## 4、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。

### （二）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。

### **（三）董事会关于公司未来发展的讨论与分析**

#### **1、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。

#### **2、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 年公司将借助区域背景优势、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。

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。

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。

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。

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。

### 3、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、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

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对公司2013年度及本期财务报表相关项目金额产生影响。

4.2 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。

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
苏州太阳山投资发展有限公司（注）

注：苏州太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。

苏州新区高新技术产业股份有限公司

二〇一五年四月二日