

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

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 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。
- 1.5 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	宋才俊	熊燕
电话	(0512) 67379010	(0512) 67379026
传真	(0512) 67379060	(0512) 67379060
电子信箱	Song.cj@sndnt.com	Xiong.y@sndnt.com

- 1.6 本年度拟以 2015 年 12 月 31 日总股本 119,429.2932 万股为基数，每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），合计分配 5,971.46 万元。本分配议案尚需经公司 2015 年度股东大会审议批准后实施。

二 报告期主要业务或产品简介

多年来，公司一直紧跟国家宏观政策及努力适应市场环境变化，通过逐步完善自身业务定位，

不断发展壮大，目前公司形成了以房地产开发与经营为主业、旅游服务业为重要支柱产业、基础设施经营及金融、股权投资为辅的多元化产业协同发展格局。其中：房地产业以住宅开发为主，适度异地扩张，业务分布在苏州、扬州、徐州三大区域；旅游服务业包括主题乐园经营、旅游景区开发与管理、酒店管理等，旗下主要经营项目有苏州乐园、徐州乐园、白马涧生态园、日航酒店、清山会议中心等，重点建设项目为苏州高新区太阳山、大小贡山旅游综合体及大同路华美达酒店；基础设施开发与经营主要涉及动迁房和代建及水务、热电、物流等业务；金融、股权投资业主要是融资租赁以及银行、基金以及拟上市公司股权投资。

公司经营模式成熟，主业房地产一直以自主开发为主，在开发模式上也尝试新的探索。公司注重复合地产开发模式，徐州旅游综合体开发项目占地面积近 2500 亩，万悦城房地产项目与徐州彭城乐园协同发展，是公司旅游地产项目跨区域发展代表作；报告期内，公司开始尝试合作开发，与江苏苏南万科房地产有限公司深度合作，优势资源互补，共同开发公司土地资源，实现项目收益最大化，进一步提升“苏高新地产”品牌影响力。旅游服务业以开发经营 20 年的苏州乐园为基础，依靠积累的经营管理经验，一方面通过项目拓展取得新项目，自主开发经营，以扩大产业规模；另一方面以品牌、管理输出模式扩大利润来源。

房地产行业是一个具有高度综合性、关联性的行业，其产业链长、产业关联度高，是国民经济的支柱产业之一。同时，房地产行业的发展受到国内外经济周期的影响十分明显，并且是国家宏观调控的重点行业，行业在迅速发展过程中也伴随着起伏波动。2008 年全球金融危机后，2009 年房地产投资增速大幅下滑至 16.15%；随着经济的复苏和国内的经济刺激政策，2010 年房地产投资增幅回升至 33.16%的水平；为遏制房价快速上涨，国家出台限购等一系列调控政策；2014 年房地产政策逐步宽松，行业逐渐回暖，去库存也成为 2015 年房地产行业关键词，2015 年下半年，受益于房地产行业政策支持及苏州市产业基础，苏州市房地产市场大幅回暖。未来我国仍将长期处于工业化和快速城镇化的发展过程中，城镇化带来的城市新增人口的住房需求以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求将为房地产行业的长期发展提供充分的空间。同时，随着我国综合国力持续上升、国际影响不断扩大、人民生活水平不断提高，旅游服务业将成为消费潜力巨大、成长性良好的重要产业，旅游消费水平将由低级向高级发展，旅游方式从单一化向多样化发展，旅游服务及配套设施将更加完善，公司也将充分发挥自身本土化及品牌优势，着力培育旅游产业。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	20,242,592,532.85	21,254,858,709.98	-4.76	20,078,322,729.38
营业收入	3,250,719,955.61	3,574,585,598.64	-9.06	3,393,243,613.04
归属于上市公司股东的净利润	191,416,296.59	169,944,883.85	12.63	230,009,666.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-557,689,401.44	-41,029,189.82		95,207,527.75
归属于上市公司股东的净资产	4,928,694,899.99	3,505,940,319.24	40.58	3,404,959,835.65
经营活动产生的现金流量净额	1,027,841.03	282,801,698.55	-99.64	-931,201,406.63
期末总股本	1,194,292,932.00	1,057,881,600.00	12.89	1,057,881,600
基本每股收益（元/股）	0.17	0.16	6.25	0.22
稀释每股收益（元/股）	0.17	0.16	6.25	0.22
加权平均净资产收益率（%）	4.43	4.92	减少0.49个百分点	6.79

四 2015年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	792,054,006.01	461,059,978.67	526,310,607.81	1,471,295,363.12
归属于上市公司股东的净利润	15,697,581.01	20,605,480.58	30,662,208.46	124,451,026.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	13,408,131.13	-124,989,087.13	-101,727,635.51	-344,380,809.93
经营活动产生的现金流量净额	-741,207,874.25	-84,191,392.09	-250,433,927.03	1,076,861,034.4

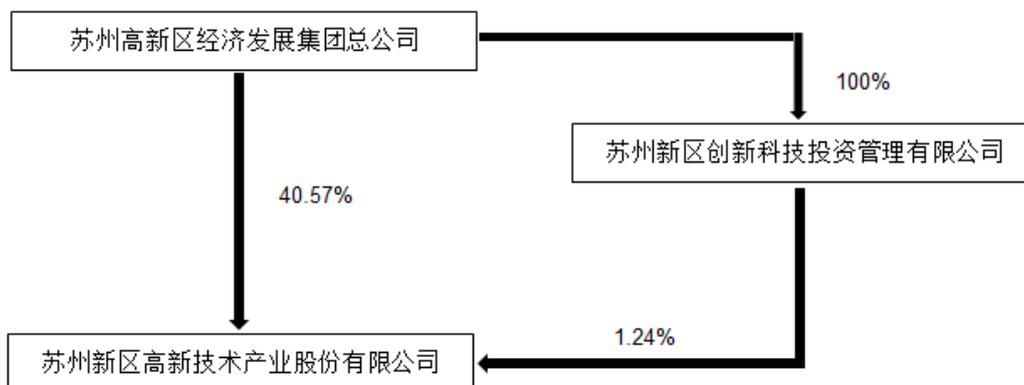
五 股本及股东情况

5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

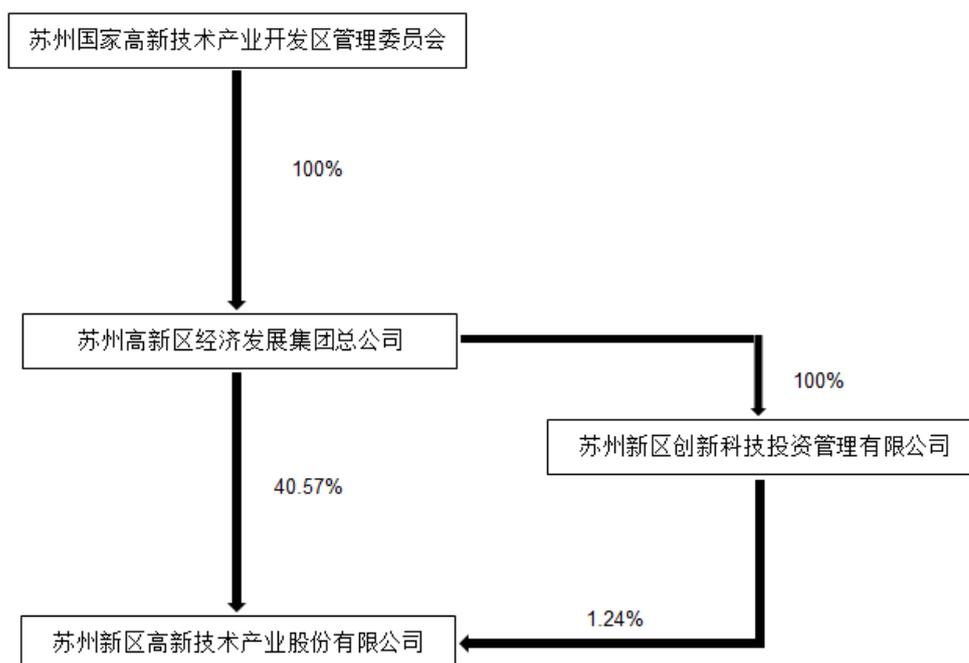
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					104,902		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					91,615		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月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 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
苏州高新区经济发展集团总公司	55,342,077	484,477,094	40.57	55,342,077	无		国有法人
华宝信托有限责任公司	26,294,859	26,294,859	2.20	26,294,859	未知		境内非国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	23,032,000	23,032,000	1.93	0	未知		未知
苏州新区创新科技投资管理有限公司	1,000,000	14,800,000	1.24	0	无		国有法人
刘华山	14,046,065	14,046,065	1.18	13,746,065	未知		境内自然人
中信建投基金—光大银行—中信建投基金灵活配置 11 号资产管理计划	13,746,065	13,746,065	1.15	13,746,065	未知		境内非国有法人
百年人寿保险股份有限公司—自有资金	13,641,133	13,641,133	1.14	13,641,133	未知		国有法人
上海保港股权投资基金有限公司	13,641,133	13,641,133	1.14	13,641,133	未知		境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	12,677,523	12,677,523	1.06	0	未知		未知
招商证券股份有限公司	7,251,168	7,251,168	0.61	0	未知		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% 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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

(一) 总体经营情况回顾

2015年，公司顺应经济形势，发挥自身资源及融资优势，通过资产盘活、产业资源整合及内

部管理提升，推进战略转型。2015年，公司实现营业收入32.51亿元，比去年同期下降9.06%；实现归属母公司净利润1.91亿元，比去年同期增长12.63%。

（二）房地产业

2015年，公司进一步优化管理体制和完善激励机制，探索产业集团化发展方向，通过平台整合成立苏州高新地产集团，进一步加强市场营销、工程建设、设计研发等方面团队建设，推行员工合伙激励机制，提升公司发展活力和凝聚力。同时，公司尝试合作开发模式，缩短开发周期，提高项目整体收益。

全年商品房项目施工面积142.27万平方米，同比下降15.98%。全年完成商品房合同销售面积29.43万平方米、合同销售金额26.91亿元，其中：住宅合同销售面积28.95万平方米、合同销售金额26.28亿元，住宅销售同比分别增长182.84%和167.99%。全年共结转商品房项目面积30.23万平方米，同比增长2.44%。

截止报告期末，公司竣工在售、在建、拟建商品房总可售面积183.87万平方米，其中：住宅146.66万平方米，商业37.21万平方米。

（三）旅游服务业

2015年，公司深耕区域旅游开发，借助苏州乐园经营及品牌优势，发挥公司在区域旅游产业上的主导地位，同时通过投资、合作以及品牌管理输出等方式，加大旅游资源整合力度和异地复制，扩大旅游产业规模，实现旅游产业集团化发展。

全年旅游项目实现入园人数300万人次，实现收入3.34亿元，其中：苏州地区接待游客总数245万人次，实现收入2.89亿元；徐州地区接待游客总数55万人次，实现收入0.45亿元。公司在做好旅游经营的同时，加大新项目开发。报告期内，大阳山水上世界启动建设、泰迪农场试运营、大阳山植物园对外开放，苏州西部旅游项目布局初步完成。报告期末，公司运营酒店5家，在建1家，总客房1,490余间，酒店管理形成一定规模，并与旅游项目在营销推广及客户资源上相互联动。

（四）基础设施开发与经营

基础设施经营涉及水务、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6,226万吨，同比增长4.81%，实现营业收入1.34亿元，同比增长11.92%；引进苏州水务集团有限公司合作成立苏州春泥环境技术有限公司，盘活存量资产，为管理输出业务拓展奠定合作基础。投资苏州港阳新能源股份有限公司，提供市政和工业污泥处理处置综合解决方案。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及效益的提升。基础设施开发主要为动迁

房及代建项目，全年施工面积 45.72 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。

（五）金融、股权投资业

金融、股权投资业主要涉及银行、基金以及拟上市公司股权投资。投资的中新开发集团、江苏银行 IPO 均已获得证监会审核通过，金埔园林处于 IPO 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 13 家企业、1.44 亿元的投资。联合境外投资者成立的福瑞融资租赁公司，全年完成资金投放 9.43 亿元，目前为区域内高端制造型企业的“智能车间改造”项目提供专项融资租赁服务。启动注入大股东旗下金融资源苏高新创投集团的资产重组项目，已经获得江苏省国资委的审核批准，公司通过整合内部资源，形成大金融、大创投的发展格局。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 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。

截至 2015 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
苏州高新地产集团有限公司
苏州高新地产（扬州）有限公司
苏州永新置地有限公司
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
苏州新高旅游开发有限公司
苏州高新污水处理有限公司
苏州春泥环境技术有限公司
苏州港阳新能源股份有限公司
苏州钻石金属粉有限公司
苏州乐园发展有限公司
苏州乐园温泉世界有限公司
苏州市苏迪物业管理有限公司
苏州乐园国际旅行社有限公司
苏州高新（徐州）商旅发展有限公司
苏州高新（徐州）投资发展有限公司
苏州高新（徐州）置地有限公司
苏高新（徐州）置业有限公司
苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司

子公司名称
苏州高新（徐州）乐佳物业管理有限公司
苏州大阳山投资发展有限公司
苏州高新福瑞融资租赁有限公司

本年度合并财务报表范围及其变化情况详见公司 2015 年度审计报告财务附注“六、合并范围的变更”。

苏州新区高新技术产业股份有限公司

2016 年 3 月 4 日