

苏州新区高新技术产业股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 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。
- 5 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 2016 年 12 月 31 日总股本 1,194,292,932 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.78 元（含税），合计分配 93,154,848.70 元。本分配议案尚需经公司 2016 年度股东大会审议批准后实施。

二 公司基本情况

1 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
办公地址	江苏省苏州市高新区锦峰路199号 锦峰国际商务广场A座20楼	江苏省苏州市高新区锦峰路199号 锦峰国际商务广场A座20楼
电话	(0512) 67379010	(0512) 67379026
电子信箱	Song.cj@sndnt.com	Xiong.y@sndnt.com

2 报告期公司主要业务简介

公司紧跟国家宏观政策及适应市场环境变化，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为主业，旅游、基础设施开发与经营、金融及股权投资为辅的多元化产

业协同发展格局。报告期内，房地产业以住宅项目开发及经营为主，适度异地扩张，目前业务分布在苏州、扬州、徐州、合肥；旅游业包括主题乐园经营、旅游景区管理等，旗下主要经营项目有苏州乐园、徐州乐园、白马涧生态园、大阳山景区等，重点建设项目为苏州乐园森林世界、徐州乐园欢乐世界项目；基础设施开发与经营主要涉足污水处理、污泥处置等业务；金融、股权投资业主要是开展融资租赁业务以及进行银行、拟上市公司股权投资等。

公司经营模式成熟，主业房地产一直以自主开发为主，近年在开发模式上也进行了新的探索。报告期内，公司一方面对在建项目、拟建项目进行自主开发与销售；另一方面对新取得的住宅类用地或部分土地储备继续加强与万科合作实施项目公司合作开发，包括苏州高新区遇见山、苏州吴江公园里、徐州万悦城、合肥长丰项目均设立了项目公司，有利于优势资源互补，实现互利共赢、风险共担目标。2016年公司竞得的住宅类用地或入股合作开发房地产项目改变原来单一住宅开发模式，更加注重特色地产开发，如合肥长丰地块将与万科合肥公司联合打造集住宅、教育、休闲为一体的特色地产。

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，是国民经济的重要产业之一。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，行业在迅速发展的过程中也伴随着起伏波动。2016年特别是上半年，得益于房地产行业政策利好刺激及苏州市产业基础，苏州市住宅商品房销售上量价齐升，房地产市场大幅回暖，10月起由于全国楼市过热，各热点城市相继开启调控收紧模式，房价渐趋平稳，公司也抓住本轮行情，加快存量去化。中国指数研究院统计数据显示，2016年，共有131家房地产企业跻身百亿军团，较2015年增加27家，销售总额共计5.7万亿元，市场份额已超45%，强者恒强态势更加突显，未来行业集中度将快速提升。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	20,449,902,615.72	20,242,592,532.85	1.02	21,254,858,709.98
营业收入	5,583,376,565.99	3,250,719,955.61	71.76	3,574,585,598.64
归属于上市公司股东的净利润	307,112,831.98	191,416,296.59	60.44	169,944,883.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益	142,771,037.13	-557,689,401.44		-41,029,189.82

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
的净利润				
归属于上市公司股东的净资产	5,325,242,379.40	4,928,694,899.99	8.05	3,505,940,319.24
经营活动产生的现金流量净额	1,580,341,769.99	1,027,841.03	153,653.52	282,801,698.55
基本每股收益 (元/股)	0.26	0.17	52.94	0.16
稀释每股收益 (元/股)	0.26	0.17	52.94	0.16
加权平均净资产收益率(%)	6.05	4.43	增加1.62个百分点	4.92

3.2 报告期分季度的主要会计数据

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	1,292,028,990.34	2,436,738,527.89	1,199,775,941.12	654,833,106.64
归属于上市公司股东的净利润	80,009,815.78	183,836,119.23	28,389,790.35	14,877,106.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-28,340,030.52	185,813,866.25	29,632,770.46	-44,335,569.05
经营活动产生的现金流量净额	147,944,095.04	3,042,551,362.59	873,637,825.75	-2,483,791,513.39

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 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

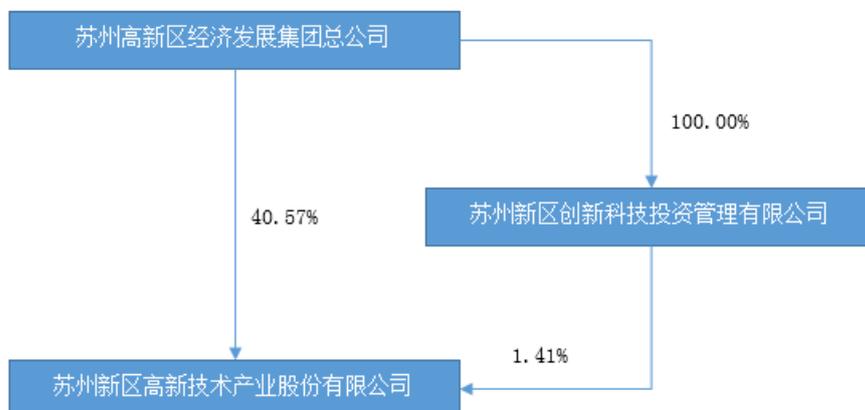
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）	67,700
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	67,075
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	0	484,477,094	40.57	55,342,077	无		国有 法人
上海保港股权投 资基金有限公司	22,330,749	35,971,882	3.01	0	未知		境内 非国 有法 人
华宝信托有限责 任公司	-1,050,000	25,244,859	2.11	0	未知		境内 非国 有法 人
中央汇金资产管 理有限责任公司	0	23,032,000	1.93	0	未知		未知
上海保港张家港 保税区股权投资 基金有限公司	22,778,473	22,778,473	1.91	0	未知		境内 非国 有法 人
苏州新区创新科 技投资管理有限 公司	2,007,800	16,807,800	1.41	0	无		国有 法人
香港中央结算有 限公司	10,251,063	16,345,943	1.37	0	未知		未知
百年人寿保险股 份有限公司—自 有资金	0	13,641,133	1.14	0	未知		国有 法人
江信基金—民生 银行—华润深国 投信托—赢通2号 集合资金信托计 划	12,867,672	12,867,672	1.08	0	未知		未知
黄阳旭	9,024,765	9,227,165	0.77	0	未知		境内 自然 人
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						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

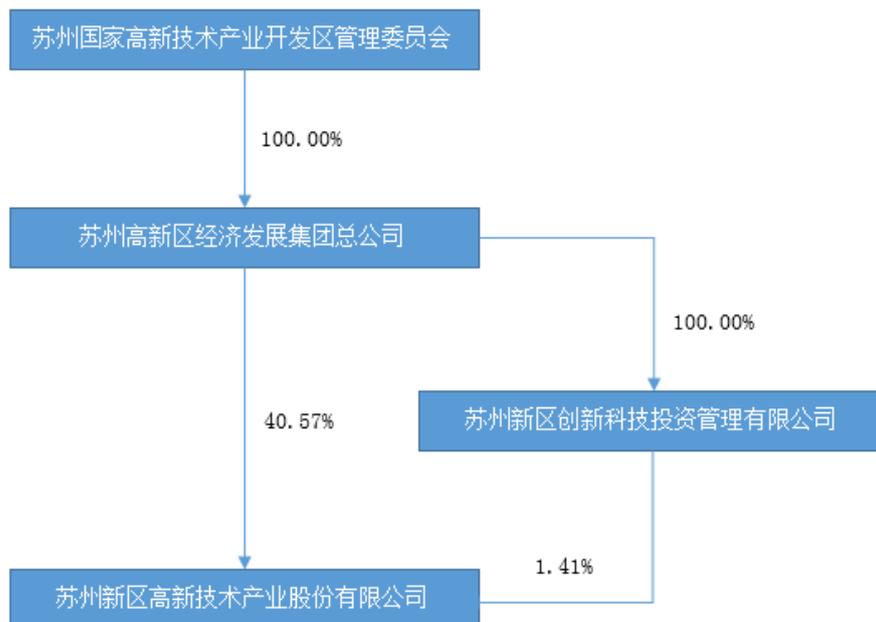
√适用□不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用

公司实际控制人为苏州国家高新技术产业开发区管理委员会。



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
苏州新区高新技术产业股份	14 苏新债	122375	2015年5月29日	2018年5月29日	700,000,000	4.67	单利按年计息, 每年付息	上海证券交易所

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
有限公司 2014 年公司债券							一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付	
苏州新区高新技术产业股份有限公司公开发行 2016 年公司债券	16 苏新债	136186	2016 年 1 月 25 日	2021 年 1 月 25 日	1,000,000,000	4	单利按年计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，14 苏新债已完成 2016 年度付息，16 苏新债报告期内尚未付息（2017 年 1 月 25 日完成首次付息）。

5.3 公司债券评级情况

√适用□不适用

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在债券信用级别有效期内或者债券存续期内，持续关注公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素，以对债券的信用风险进行持续跟踪。中诚信证券评估有限公司在对公司经营状况及相关行业情况进行综合分析评估的基础上，于 2016 年 5 月 5 日出具了《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年公司债券跟踪评级报告（2016）》、《苏州新区高新技术产业股份有限公司公开发行 2016 年公司债券跟踪评级报告（2016）》，本次公司主体信用评级结果为：AA+，评级展望稳定；14 苏新债评级结果为：AA+，16 苏新债评级结果为：AA+。

中诚信证评将于公司 2016 年度报告公布两个月内完成该年度的跟踪评级，评级结果将在上海

证券交易所网站进行公告，敬请投资者关注。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.69	0.71	-2.84
EBITDA 全部债务比	0.0737	0.0655	12.47
利息保障倍数	1.54	0.86	78.95

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

详见“第四节 经营情况讨论与分析”下“一、经营情况讨论与分析”中的总体经营情况回顾。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

截至 2016 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
苏州高新地产综合服务有限公司
苏州永新置地有限公司
苏州永华房地产开发有限公司

子公司名称
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
苏州永佳房地产开发有限公司
苏州高新污水处理有限公司
苏州春泥环境技术有限公司
苏州城西排水检测有限公司
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
苏州乐园国际旅行社有限公司
苏州市苏迪物业管理有限公司
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
苏州高新（徐州）乐佳物业管理有限公司
徐州苏科置业有限公司
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
苏州大阳山汉诺威马场有限公司
苏州贡山生态旅游投资发展有限公司

本年合并财务报表范围及其变化情况详见《公司 2016 年年度报告》中“第十一节 财务报告”中附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。