

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
2019 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
公司 2019 年上半年利润不分配，公积金不转增股本。

二 公司基本情况

2.1 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 | 龚俞勇 |
| 电话 | 0512-67379025 | 0512-67379025 |
| 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 |
| 电子信箱 | song.cj@sndnt.com | gong.yy@sndnt.com |

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|---------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 总资产 | 44,062,072,030.82 | 37,067,163,010.59 | 18.87 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 6,264,099,703.18 | 6,052,833,585.98 | 3.49 |
| | 本报告期 (1-6月) | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,750,516,061.30 | -2,373,449,445.73 | 不适用 |
| 营业收入 | 5,260,409,438.72 | 1,907,654,541.81 | 175.75 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 219,938,720.64 | 324,824,413.91 | -32.29 |
| 归属于上市公司股东的扣除非 | 125,179,438.11 | 19,422,821.10 | 544.50 |

| | | | |
|----------------|------|------|------------|
| 经常性损益的净利润 | | | |
| 加权平均净资产收益率 (%) | 3.55 | 4.48 | 减少0.93个百分点 |
| 基本每股收益 (元 / 股) | 0.19 | 0.27 | -29.63 |
| 稀释每股收益 (元 / 股) | 0.19 | 0.27 | -29.63 |

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

| 截止报告期末股东总数 (户) | | | | 84,900 | | |
|--------------------------------------|---------|--------------------------|-------------|--------------|------------|--|
| 截止报告期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 | |
| 苏州苏高新集团有限公司 | 国有法人 | 43.79 | 504,194,894 | 0 | 无 | |
| 华宝信托有限责任公司 | 国有法人 | 2.19 | 25,244,859 | 0 | 未知 | |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 国有法人 | 2.00 | 23,032,000 | 0 | 未知 | |
| 百年人寿保险股份有限公司—自有资金 | 境内非国有法人 | 1.16 | 13,341,133 | 0 | 未知 | |
| 香港中央结算有限公司 | 境内非国有法人 | 0.73 | 8,393,876 | 0 | 未知 | |
| 威高集团有限公司 | 境内非国有法人 | 0.63 | 7,299,800 | 0 | 未知 | |
| 中国对外经济贸易信托有限公司—苏高新企业并购管理事务管理单一信托 1 号 | 境内非国有法人 | 0.53 | 6,086,312 | 0 | 未知 | |
| 苏州创元投资发展 (集团) 有限公司 | 国有法人 | 0.46 | 5,255,686 | 0 | 未知 | |
| 王丽娟 | 境内自然人 | 0.37 | 4,250,000 | 0 | 未知 | |
| 杨晨辉 | 境内自然人 | 0.37 | 4,217,960 | 0 | 未知 | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | | 公司未知上述股东是否存在关联关系或一致行动关系。 | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | | 无。 | | | | |

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

√适用□不适用

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(%) |
|---------------------------------------|----------|--------|------------------|------------------|---------------|-------|
| 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 | 4.00 |
| 苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期) | 18 苏新 01 | 150291 | 2018 年 8 月 16 日 | 2023 年 8 月 16 日 | 1,100,000,000 | 5.98 |
| 苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第二期) | 18 苏新 02 | 150751 | 2018 年 11 月 23 日 | 2023 年 11 月 23 日 | 400,000,000 | 5.09 |

反映发行人偿债能力的指标:

√适用□不适用

| 主要指标 | 本报告期末 | 上年度末 |
|---------------|------------|-------|
| 资产负债率 | 66.66 | 63.68 |
| | 本报告期(1-6月) | 上年同期 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 2.80 | 2.52 |

关于逾期债项的说明

□适用√不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2019 年以来,公司依托苏州高新区经济稳定增长的背景,抓住长三角区域一体化发展国家战略以及科创板加快推出的市场机遇,紧密围绕公司提出的“高新技术产业培育与投资运营商”发展战略定位,积极构筑“创新地产+高新技术产业投资”双轮价值驱动体系,在夯实创新地产业务的基础上,稳步推进产业转型,优化产业结构及盈利结构,提升抗风险能力,实现公司长远稳定发展。

截至 2019 年 6 月末,公司总资产 440.62 亿元,同比增长 18.87%;归属于上市公司股东的净资产 62.64 亿元,同比增长 3.49%。上半年,公司实现营业收入 52.60 亿元,同比增长 175.75%;实现归属于上市公司股东的净利润 2.20 亿元,受同期非经常性损益金额较大,而本期非经常性损益金额较小影响,同比下降 32.29%;实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.25 亿元,同比增长 544.50%,公司主营业务贡献进一步提升,盈利结构更趋优化。

夯实好创新地产业务基础

公司瞄准长三角区域一体化国家发展战略,继续深耕苏州等长三角重点城市,补充土地储备,满足滚动开发和持续业绩释放需要。为了更好地支撑转型,继去年在苏州、滁州竞得 5 宗地块后,

今年4月份，公司联合招商局地产（苏州）有限公司在苏州高新区核心区域竞得苏地2019-WG-7号宗地土地使用权，计容建筑面积19.07万平方米。截至报告期末，公司竣工在售、在建、拟建商品房总可售面积183.18万平方米。

上半年，公司商品房施工面积162.13万平方米，重点建设项目包括苏州高新区85号地块，苏州工业园区3号、4号地块，滁州项目等；其中，85号地块单体建筑全面进入主体结构施工阶段，3号地块示范区前场、售楼处进入收尾阶段，4号地块完成总包单位招标，滁州项目已公开样板示范区。此外，年内竞得的苏州高新区7号地块已于2019年6月成立合资项目公司，前期规划设计工作正在加快开展。

2019年1-6月，公司商品房累计实现合同销售面积12.72万平方米，同比减少35.87%；合同销售金额22.98亿元，同比减少16.27%；商品房销售均价1.81万元/平方米，同比增长30.56%；主要在售楼盘有翡翠四季、合肥中央公馆、吴江天城花园等。上半年，公司商品房累计结转面积36.45万平方米，同比增长200.48%；结转收入47.76亿元，同比增长230.54%；主要结转项目有吴江天城花园、遇见山、公园里等。

生命健康小镇建设、招商齐头并进。上半年，小镇会客厅已建成并投入使用，产业园一期、二期如期推进建设工作。公司积极推动招商工作，目前产业园一期出租率已达到60%。公司收购了苏州高新区生荣文化产业园，为生命健康产业储备用地。同时，公司已启动生命健康小镇省级特色小镇的申报工作，并已通过专家评审。

旅游地产项目同步推进项目运营与新乐园建设。苏州乐园森林水世界自开业以来入园人数逐年增加，2019年单日最高入园人数突破1.91万，创历史新高。苏州乐园森林世界、徐州乐园欢乐世界稳步推进建设工作，预计将于2020年先后开园；其中，苏州乐园森林世界土建完成90%，正在进行内外装修及配套施工，部分设备已进场安装；徐州乐园欢乐世界工程建设基本完成，正在进行设备安装调试。贵州铜仁泰迪农场项目正在进行前期筹建，将再次实现公司旅游品牌和管理的地输出。

培育好节能环保及战略新兴产业能力

上半年，公司5座污水厂合计完成污水处理量3,817万吨，同比增加18.65%，实现营收8,900.76万元。为了进一步推进水务一体化运营，公司正启动区内污水管网的整体摸排工作。

项目建设方面，一污厂地下迁建项目有序推进，原一污厂地块已启动土地收储的准备工作；二污厂、镇湖厂迁建项目已启动前期工作。公司现有5座污水厂开展提标改造，预计2022年底全部完成，届时污水日处理能力将由28万吨提高至48万吨。

新业务拓展方面，公司出资2,550万元与广州首联环境工程有限公司在苏州高新区成立资源再生利用合资公司，涉足废矿物油资源化利用。苏高新能源组织开展区内企业电改政策分享会暨用电安全研讨会、发起设立苏州高新区（虎丘区）绿色发展协会，提升行业影响力。创智融建成运营两批共六个光伏发电项目，总装机容量7.3兆瓦，发电效益良好。

战略新兴产业方面，报告期内，东菱振动实现营业收入9,061.66万元。占地约35亩的“军民融合产业园”已完工，将成为公司发展军民融合产业的一个重要平台。

利用好非银金融与产业投资推动产业转型

产业投资方面，截至本报告披露日，苏高新明善基金参股苏州馥昶空间技术有限公司；苏州高新枫桥新兴产业投资有限公司参股苏州联讯仪器有限公司、苏州国仟医疗创业投资企业（有限合伙）；苏高新太浩基金已完成工商注册登记。

科创板上市企业投资方面，在苏州高新区大力培育科技创新型企业的背景下，公司旗下融联基金及参股企业苏高新创投集团通过旗下基金参与科创企业投资，首批科创板上市企业中，天准科技、瀚川智能为被投资企业；同时，山石网科通信技术股份有限公司已获科创板上市委审议通过。

直接投资方面，公司抓住长三角区域一体化发展政策机遇，获取拟上市公司股权，持股5%的中新集团已过会；同时，通过长期战略投资取得稳定的回报，公司目前持有江苏银行6,685万股，

取得 2018 年度分红 2,273.16 万元，拟参与认购杭州银行非公开发行 A 股股票已获股东大会审议通过。

融资租赁方面，报告期内，高新福瑞实际完成投放 3.32 亿元；实现营收 4,468.77 万元，同比增长 17.82%；实现净利润 1,966.66 万元，同比增长 1,441.39%。

建设好企业内部管理软实力

巩固立体化人才引育体系。上半年，公司引进各类专业人才 21 名，均为硕士及以上学历；强化人才培育，企业大学 2019 年首批学员已开班授课；启动中高层人才培养，提升公司领导团队的管理水平。

提高资金管控效率。报告期内，公司跟踪评级维持 AA+，取得银行授信 164.38 亿元，新增借款 80.27 亿元，新增借款综合融资成本 5.09%；其中，两期定向债务融资工具利率分别为 4.70%、4.69%。

安全生产方面，公司制定安全生产奖惩管理体系，并设立专职部门，负责监督各下属企业及项目运营、建设，排除安全隐患。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用