

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
2020 年第三季度报告正文

一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 未出席董事情况

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席原因的说明	被委托人姓名
孔丽	董事	身体原因	王星

1.3 公司负责人王星、主管会计工作负责人屈晓云及会计机构负责人（会计主管人员）茅宜群保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

1.5 本报告经公司第九届董事会第二十五次会议、第九届监事会第十次会议审议通过。

二、公司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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	55,515,378,365.60	47,284,111,401.37	17.41
归属于上市公司股东的净资产	9,337,857,205.37	9,325,620,938.76	0.13
归属于上市公司股东的净资产 (不含永续债)	6,862,555,522.35	6,850,319,255.74	0.18
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告 期末(1-9月)	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	1,961,200,575.43	-2,314,935,852.11	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告 期末(1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	2,659,269,485.10	6,636,823,091.29	-59.93
归属于上市公司股东的净利润	153,753,828.14	286,391,282.08	-46.31
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-40,608,954.14	87,967,960.43	-146.16
加权平均净资产收益率(%)	2.20	4.52	减少2.32个百分点
基本每股收益(元/股)	0.13	0.25	-48.00

2020年第三季度报告

稀释每股收益（元/股）	0.13	0.25	-48.00
-------------	------	------	--------

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-1,431,164.06	139,534,033.87	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,895,972.07	4,771,330.71	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-4,883,988.62	661,859.72	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	171,362,381.61	171,362,381.61	投资杭州银行产生
委托他人投资或管理资产的损益	4,049,961.03	8,008,811.17	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	28,400,121.42	-76,535,988.24	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,130,752.73	8,657,620.75	
少数股东权益影响额（税后）	-17,549,358.09	-26,704,806.37	
所得税影响额	-9,227,320.92	-35,392,460.94	
合计	175,747,357.17	194,362,782.28	

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

单位：股

股东总数（户）		66,784				
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
苏州苏高新集团有限公司	504,194,894	43.79	0	无		国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	23,032,000	2.00	0	未知		国有法人
百年人寿保险股份有限公司—自有资金	13,341,133	1.16	0	未知		境内非国有法人
华宝信托有限责任公司	9,443,859	0.82	0	未知		国有法人

陈克春	9,270,068	0.81	0	未知		境内自然人
杨捷	6,531,000	0.57	0	未知		境内自然人
香港中央结算有限公司	6,239,237	0.54	0	未知		境内非国有法人
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	6,086,312	0.53	0	未知		境内非国有法人
苏州创元投资发展（集团）有限公司	5,255,686	0.46	0	未知		国有法人
华建明	4,725,800	0.41	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
苏州苏高新集团有限公司	504,194,894	人民币普通股	504,194,894			
中央汇金资产管理有限责任公司	23,032,000	人民币普通股	23,032,000			
百年人寿保险股份有限公司－自有资金	13,341,133	人民币普通股	13,341,133			
华宝信托有限责任公司	9,443,859	人民币普通股	9,443,859			
陈克春	9,270,068	人民币普通股	9,270,068			
杨捷	6,531,000	人民币普通股	6,531,000			
香港中央结算有限公司	6,239,237	人民币普通股	6,239,237			
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	6,086,312	人民币普通股	6,086,312			
苏州创元投资发展（集团）有限公司	5,255,686	人民币普通股	5,255,686			
华建明	4,725,800	人民币普通股	4,725,800			
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。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用。					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例	变动原因
----	-----	-------	------	------

2020年第三季度报告

			(%)	
营业收入	2,659,269,485.10	6,636,823,091.29	-59.93	房地产交付结转同比减少
营业成本	2,277,183,702.91	4,420,161,672.95	-48.48	房地产交付结转同比减少
税金及附加	77,418,231.56	881,369,765.33	-91.22	房地产结转减少, 税费相应减少
销售费用	185,376,209.38	263,721,414.05	-29.71	执行新准则, 销售佣金确认时点改为与收入结转同步, 故销售费用同比减少
投资收益	284,686,510.08	51,669,961.19	450.97	执行新准则, 收取借款利息由冲减财务费用改列投资收益; 参股企业存货跌价准备转回
公允价值变动收益	-77,520,571.43	37,140,065.24	-308.72	持有交易性金融资产公允价值变动
资产处置收益	139,804,917.41	221,661,990.65	-36.93	土地收储及出售资产收益
营业外收入	183,326,752.11	6,595,923.57	2,679.39	企业取得杭州银行的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益
经营活动产生的现金流量净额	1,961,200,575.43	-2,314,935,852.11	不适用	房地产销售回笼同比增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,699,698,482.02	-141,497,533.82	不适用	投资参股杭州银行
筹资活动产生的现金流量净额	-732,112,050.04	2,942,892,031.16	-124.88	支付房地产合作项目少数股东往来款同比增加

科目	2020年9月30日	2020年1月1日	变动比例 (%)	变动原因
其他流动资产	1,643,275,945.52	696,383,339.11	135.97	预缴税款增加, 已签约未交房项目计提的佣金
交易性金融资产	526,503,662.03	644,397,397.67	-18.30	所持有资产公允价值变动
其他应收款	8,600,434,965.84	7,809,552,195.56	10.13	房地产合作项目增多, 往来款项增加
预付账款	218,394,820.12	80,495,975.93	171.31	预付工程款增加
存货	29,322,588,825.22	25,466,440,038.12	15.14	地产开发项目投入增加
持有待售资产	3,853,883.93	130,236,741.08	-97.04	待处置资产完成出售和土地收储
长期应收款	702,620,647.75	499,774,929.18	40.59	融资租赁项目投放增多
长期股权投资	2,141,518,763.35	740,727,415.52	115.94	认购杭州银行股权
投资性房地产	555,680,533.16	348,553,969.63	59.42	商业房项目部分出租, 转入投资性房地产

固定资产	3,542,727,502.70	1,681,496,871.98	110.69	乐园建设项目竣工转入固定资产
在建工程	783,263,024.94	1,678,002,053.04	-53.32	乐园建设项目竣工转入固定资产
长期借款	11,167,457,500.00	6,003,766,690.29	86.01	银行借款增加
一年内到期的非流动负债	1,698,146,919.53	1,297,504,135.13	30.88	长期负债进入一年以内账期
合同负债	14,211,414,465.60	7,721,565,125.44	84.05	地产项目销售回笼,商品房预售款增加
应付债券	4,132,032,673.41	6,116,398,163.05	-32.44	部分债券调整至一年内到期的非流动负债,部分债券提前回购及兑付
其他综合收益	628,019,506.12	569,151,931.12	10.34	持有的“其他权益工具投资”公允价值变动

3.2 重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

(一) 创新地产板块

1、“云庭系”中高端住宅项目加速入市。报告期内,公司商品房合同销售面积共34.61万平方米,同比增加75.42%;合同销售额103.20亿元,同比增加202.64%。苏州高新区熙镜云庭、山樾云庭分别于2020年7月和9月首次开盘,去化良好;苏州工业园区奥体板块海和云庭最后一期于2020年8月开盘,基本实现清盘;生命健康小镇板块山云庭、苏州工业园区悦云庭预计年内开盘,目前山云庭一期已完成结构封顶,悦云庭一期正在进行主体建设。此外,熙镜云庭、苏州工业园区泊云庭、苏州高新区翡翠四季预计将于年内完成交付。

2、苏州生命健康小镇稳步推进载体建设和产业招商,为入驻企业打造优质营商环境。小镇产业园一期自交付以来,20余个签约项目陆续入驻;产业园二期预计将于年内基本完成建设工作。小镇招商团队全线发力,以生物医药为核心、高端医疗器械为重点,围绕高端前沿领域加大招商力度,目前已与多家企业洽谈合作。2020年7月,凭借其独特的产业定位及发展模式,苏州生命健康小镇成功入选江苏省特色小镇创建名单。

3、旅游项目创新玩法,促进消费升级。报告期内,苏州乐园森林世界依托大阳山片区优质资源,结合“姑苏八点半”、“夜游大阳山”夜经济品牌,举办了国际电音节、第22届国际啤酒节、汽车嘉年华、中国好声音苏州总决赛等活动,进一步释放“夜间经济”活力,提升“苏州乐园”品牌形象。国际电音节期间,苏州乐园通过邀请头部流量明星、DJ艺人等入驻,打造烟花大秀,国潮集市,为游客带来全新的游乐体验。

徐州乐园欢乐世界通过增开夜场,积极开展国庆奇趣狂欢节、徐州DJ水陆狂欢周、徐州乐园夜公园、水枪音乐节等活动,打造全时段、全年龄段的旅游模式,丰富夜间经济活力,为旅游产业发展创造新空间。

此外,贵州铜仁牙溪生态农场成功举办首届啤酒节活动,通过结合当地生态融入新创意、新元素,打造集生态、啤酒、龙虾于一体的全新度假体验,有效带动当地旅游发展,释放区域联动红利。

4、聚焦楼宇经济发展，加快推进天都大厦租售工作步伐。天都大厦作为公司楼宇经济招商的标杆项目，充分发挥载体优势，大力招引了苏州市商务局、金融保险、科技研发等近50家优质机构、企业入驻。未来公司将继续强化招商服务，优化配套设施，促进形成产业集群，做好优质企业的孵化与培育。

（二）节能环保板块

为满足2020年底苏州市即将实施的污水特别排放限值标准，净水公司积极加快旗下净水厂的提标改造进度，全力推进污水处理提质增效。其中狮山厂已于9月份提前完成管理性提标改造，白荡净水厂、浒东净水厂预计将分别于今年10月、11月底完成管理性提标项目。

（三）战略新兴产业板块

报告期内，东菱振动实现营业收入20,549.22万元，同比增加4.43%；净利润1,195.39万元，同比增加693.44%。2020年7月15日，东菱振动旗下环境与可靠性试验服务产业园正式启动。长菱测试搬迁到新产业园后，扩建防爆、砂尘、淋雨、霉菌、盐雾、太阳辐射的试验能力，加快单一力学测试向综合测试服务拓展，提高通用环境可靠性检测能力，提档升级试验服务链。同时，东菱振动依托新产业园“走出去”，加强与大院大所、标杆企业的合作，全力推动实验室全国性布局。目前溧阳实验室已全部安装完成，正在试运营阶段。

（四）非银金融与产业投资板块

1、提升投资平台规模。经公司第九届董事会第二十一次会议审议通过，公司对全资子公司苏州高新投资管理有限公司增资2.5亿元人民币。增资完成后，投资管理公司注册资本由5,000万元增至3亿元，为加大对高新技术产业的培育和投资、推进公司转型升级奠定基础。

2、进一步加强股权投资和产业布局。2020年7月份以来，苏高新明善基金出资450万元参与荣旗工业科技（苏州）股份有限公司增资扩股，苏高新太浩基金出资2,000万元和500万元分别参与苏州特瑞药业有限公司、江苏盖亚环境科技股份有限公司增资扩股，投资管理公司出资999.944万元参与苏州德品医疗科技股份有限公司定向增发、出资1,000万元参与苏州精控能源科技有限公司增资扩股。此外，公司旗下福瑞融资租赁以江浙皖政府平台为方向大力开拓业务，2020年1-9月实际完成投放11.37亿元，同比增长85.18%。

3、设立香港子公司。经公司第九届董事会第二十三次会议审议通过，公司拟以自有资金1,000万元港币在香港设立全资子公司，整合优质海外资源，优化产业结构，寻找符合公司战略转型方向的大健康、节能环保、先进制造等境外标的资源，同时拓宽公司海外融资渠道，提升公司的整体竞争力和盈利能力。

（五）其他重要事项

1、拓宽融资渠道，优化财务结构。报告期内，公司全面发挥AAA主体信用评级的优势，以母公司为下属企业增信为依托，拓展下属企业直接融资渠道，挖掘各板块融资空间。第三季度取得绿色债、超短融、PPN、ABS、ABN等多种直融批单共计112.5亿元，为后续各项产业经营打好提前量。此外，截至2020年9月30日，公司取得银行授信194.95亿元，未使用的授信额度为77.30亿元。

2、打造进口贸易平台。为了积极推进战略升级，开展区域协同合作，公司子公司苏州高新旅游产业集团有限公司拟与苏州综保通达供应链有限公司成立苏州高新进口商贸有限公司（暂定名，以工商核定为准），融合苏州高新区综保区的政策优势和公司的载体优势，打造进口贸易平台，

打通终端门店路径，抢占苏州高端消费市场。合作公司注册资本3,000万元，其中苏州高新旅游产业集团有限公司出资1,530万元，占比51%。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的

警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	苏州新区高新技术产业股份有限公司
法定代表人	王星
日期	2020年10月30日