

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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	孔丽	工作原因	王星

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 2020 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	56,912,319,166.92	47,284,111,401.37	20.36
归属于上市公司股东的净资产	9,439,399,147.49	9,325,620,938.76	1.22
	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	-4,581,468,534.35	-1,750,516,061.30	不适用
营业收入	1,451,862,740.33	5,260,409,438.72	-72.40
归属于上市公司股东的净利润	48,005,813.16	219,938,720.64	-78.17

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,390,388.05	125,179,438.11	-76.52
加权平均净资产收益率(%)	0.69	3.55	减少2.86个百分点
基本每股收益(元/股)	0.04	0.19	-78.95
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.19	-78.95

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)		70,268				
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	
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	
华宝信托有限责任公司	国有法人	1.39	15,974,859	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	
陈克春	境内自然人	0.81	9,270,068	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	
香港中央结算有限公司	境内非国有法人	0.50	5,811,314	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	
华建明	境内自然人	0.41	4,734,000	0	未知	
王丽娴	境内自然人	0.37	4,250,000	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
苏州高新污水处理有限公司非公开发行 2020 年公司债券	20 污水债	166742	2020 年 5 月 6 日	2022 年 5 月 6 日	100,000,000	3.68

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	72.90	67.78
	本报告期 (1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	0.75	2.80

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

2020 年,在苏州高新区聚焦打造苏州科技创新主阵地的背景下,公司立足“高新技术产业培育与投资运营商”的战略定位,围绕“项目大突破、转型再出发”的工作思路,克服新冠肺炎疫情带来的不利影响,致力于推进产业转型升级。

创新地产领域,随着苏州生命健康小镇产业园首期开园和“苏州乐园”品牌的升级回归,公司传统住宅开发向产城融合发展的模式升级更进一步。以东菱振动为代表的战略新兴产业实现逆势增长,依托测试服务产业园提升测试服务业务规模,为全年业绩稳定释放奠定基础。节能环保板块有序推进提标改造,积极储备上下游产业资源,丰富集团化运营内涵。投资板块瞄准高新技术、大健康、大金融等领域优质企业,以直投和基金参股方式实现战略入股,提升投资收益。

与此同时,公司资信等级和资金管控效率进一步提升。上半年,公司取得主体信用评级 AAA,取得银行授信 211.10 亿元,新增借款 87.96 亿元,新增借款综合融资成本 4.65%;公司旗下地产集团、污水公司的评级分别为 AA+、AA-,污水公司以 3.68%的利率成功发行私募债,创该主体评级最低发债利率。

截至 2020 年 6 月末,公司总资产 569.12 亿元,归属于上市公司股东的净资产 69.64 亿元;2020 年 1-6 月,公司实现营业收入 14.52 亿元,净利润 5,698.51 万元,归属于上市公司股东的净利润 4,800.58 万元。

创新地产:产城融合发展,夯实转型基础

报告期内，在苏州市将生物医药产业作为“1号产业”来打造的背景下，公司加速推进苏州生命健康小镇载体建设和招商工作，产业园一期顺利交付使用；同时，苏州乐园森林世界、徐州乐园欢乐世界相继开园，“地产+大健康”、“地产+旅游”等产业地产运作模式加速公司房地产业务转型升级的步伐，为公司转型发展夯实基础。

苏州生命健康小镇软硬件同步提升。小镇规划面积3.61平方公里，核心区用地面积1.03平方公里，产业体系涵盖基因产业、生物技术、智慧医疗、健康管理、医疗器械等五个领域。

载体建设方面，上半年交付使用的产业园一期总建筑面积5.74万平方米，共计6栋单体建筑，基本完成载体出租；建设中的产业园二期总建筑面积8.58万平方米，预计今年年底完工。

产业招商方面，公司在疫情期间积极推进线上招商，小镇已累计招商落地项目23个，上半年新增落地项目包括映辉医药、小孚医疗、银湾细胞等。其中，作为小镇产业载体建设标志性工程的坤力生物基因工程药物和疫苗生产用房项目于7月开工，项目总投资约4.6亿元，其中生产车间投资约3亿元，工程占地32.8亩，总建筑面积约5万平方米。

营商环境方面，省药监局小镇服务点等公共平台实现企业“拎包入住”和一站式项目审批、申报，营造高效而舒心的营商环境；工农中建四大行共计提供200亿元生物医药产业资金支持，公司旗下高新福瑞为医疗器械和新医药类中小企业提供1亿元综合授信。

住宅开发销售规模保持稳定，奠定长远发展基础。目前，公司在苏州高新区和工业园区核心板块布局7个“云庭系”中高端住宅项目，已经形成了较高的品牌认知度和市场影响力，同时也提升了“苏高新地产”的市场竞争力。公司旗下地产集团建立并实施了“大运营管控体系”，实现动态、精准的运营管控，提高项目经营管理效率。自2019年末以来，公司瞄准苏州高新区和苏州工业园区热点板块，适时补充商品房土地储备4宗，计容建筑面积共34.59万平方米。报告期内，商品房开发规模稳中有升，新开工面积54.21万平方米，同比增加76.01%；施工面积231.90万平方米，同比增加43.03%。商品房销售面积15.19万平方米，同比增加19.42%；合同销售额40.28亿元，同比增加75.28%；销售均价较去年同期增长46.86%。受结转周期的影响，上半年商品房结转面积10.88万平方米，结转收入10.95亿元。

旅游地产升级回归，提升住宅项目附加值。上半年，苏州乐园森林世界、徐州乐园欢乐世界克服疫情对项目建设带来的不利影响，相继开园迎宾。公司积极整合苏州乐园森林世界、森林水世界、大阳山植物园、四季悦温泉等区域旅游资源，打造旅游一体化项目。贵州铜仁牙溪生态农场项目开园试营业，实现旅游品牌输出再升级，形成“南北呼应、东西联动、多地开花”的文旅发展新格局。公司新乐园项目的相继入市，为推动区域旅游资源升级带来了积极的影响，受到了市场的广泛关注。

战略新兴产业：保持创新动能，提升盈利水平

自公司全面完成东菱振动管理权交接以来，在保证原有研发、销售等核心团队稳定的基础上，通过重点打造“环境与可靠性试验服务产业园”提升测试服务业务能力与规模，并积极拓展国内外市场，优化内部管控体系，实现降本增效，提升盈利能力。

上半年，东菱振动实现营业收入1.18亿元，同比增长29.92%；净利润478.56万元，同比增加2,095.47万元。为年内发射的长征5B运载火箭、北斗三号“收官之星”、“天问一号”火星探测器等国之重器提供测试服务；自主研发的强冲击机系列产品取得巴基斯坦订单，实现行业内首次向巴基斯坦出口该设备全系列产品。

以测试服务产业园为依托，着力提升综合测试服务能力。报告期内，占地 35 亩的环境与可靠性试验服务产业园全面落成，并于 7 月正式开园，随着东菱振动旗下第三方试验平台长菱测试的迁入，以及防爆、砂尘、淋雨、霉菌、盐雾、太阳辐射等环境试验能力的扩展，东菱振动正由力学测试向综合测试服务拓展，提档升级试验服务全产业链。同时，东菱振动积极推进全国性实验室布局，拓展测试服务网络。

规范和优化内部管理体系，进一步激活企业创新活力。报告期内，东菱振动通过升级现代化信息管理系统，提升管理效率；完善内部管理制度，保障公司健康运行；系统制定各部门、子公司及关键岗位的绩效考核方案，鼓励和引导员工自我激励；以“江苏省博士后创新实践基地”为依托，实现产学研高质量融合发展。

截至本报告披露日，东菱振动顺利通过 GJB9001C 质量管理体系现场监督审核，该体系是由中央军委装备发展部发布并实施的标准，是承担军队装备及配套产品论证、研制、生产、试验、维修和服务任务的组织建立质量管理体系并开展质量管理体系评审的依据。

节能环保：开启集团化运营，提升产业整合能力

节能环保板块有序推进技术升级和项目建设，提高污水、污泥处置效能，并以集团化运营为契机，提升产业整合能力，扩大产业覆盖面。

报告期内，污水公司完成污水处理量 4,342.72 万吨，较去年同期增长 13.79%。公司与北京首创污泥处置技术有限公司共建的污泥一期技改项目顺利投产，累计处理污泥 2,907.17 吨；污泥二期共处理污泥 8,213.59 吨，同比增加 396.70%。公司顺利解决了污水处理过程中的污泥处置问题，同时也为今后输出污泥处理能力创造了条件。

项目建设和运营方面，环保集团成立全资子公司高新管网公司，承接区内近 2,000 公里雨污水管网养护管理业务，目标形成全区管网一体化发展格局，推动排水系统的高标准建设、长效化管理。地下污水厂建设工作有序推进，累计投入 4.46 亿元，完成项目整体进度 58.90%。5 座污水厂扩建工程推进前期准备工作；第二污水厂、镇湖污水厂完成管理性提标改造，其余 3 座污水厂管理性提标工程开始进场施工。

为提升集团化运营管控水平，环保集团一方面系统性地提升人事、运营、内控等条线的管理职能，另一方面积极推进现有资源整合和外部项目储备，重点面向环境处理、土壤修复、危废固废、工业废水处理、再生资源利用等领域，并将逐步实现成熟项目落地，延伸产业链布局。上半年重点洽谈了区内危废处理项目，以及区外危废固废项目调研。

能源管理和分布式发电方面，苏高新能源上半年完成售电 15.28 亿千瓦时，签约用户 447 家，分别同比增长 3.24% 和 238.64%；与国巨电子签订代建协议，包含 4000KVA 扩容、110KV 变电站建设、氮气和氨氢混合车间的全过程咨询服务管理。创智融已建成运营两批共七个光伏发电项目，总装机容量 10.9 兆瓦，电站运营情况稳定，上半年累计发电量 530.62 万度，同比增长 68%；实现营业收入 384.05 万元，同比增长 31%。

非银金融与产业投资：加大投资力度，增厚投资收益

上半年，公司加大了对金融企业的投资力度，旨在获取长期、稳定的投资收益；立足战略定位，通过基金和投资平台间接参股高新技术、大健康等领域企业，为产业转型升级储备优质资源；旗下融资租赁业务加快项目投放，更好实现效益和风险的平衡。

报告期内，公司完成认购杭州银行非公开发行 A 股股票，出资金额 10.56 亿元，认购股份数

1.18 亿股，占杭州银行发行后股份总数的 1.99%。

对外投资方面，公司旗下投资管理公司及产业投资基金完成对苏州思必驰信息科技有限公司首期出资、苏州馥昶空间技术有限公司二期出资；枫桥投资公司聚焦大健康产业，完成对北京艾棣维欣生物技术有限公司、东励医疗科技（苏州）有限公司、虎丘影像（苏州）有限公司的增资扩股。

融资租赁业务方面，高新福瑞全力克服困境稳项目抓投放，上半年实现营业收入 5,280.06 万元，净利润 1,978.57 万元；累计项目过会 12.05 亿元，累计投放 6.87 亿元，同比增长 108%；面对疫情快速推出支持区内中小企业的“微租赁”产品；抓住市场和政策窗口，启动资产支持证券发行工作，截至本报告披露日已取得交易所无异议函。

随着股权投资业务规模的不断扩大，投资收益进一步显现。截至本报告披露日，公司收到江苏银行、杭州银行、中新集团 2019 年度分红款合计 7,472.92 万元；收到融联基金年度分红 1,075.15 万元，主要为鑫湖股份减持收益及被投资企业分红款。

下半年，公司将迎难而上，多措并举，释放管理效能，推动产业、经营稳步发展。截至报告期末，公司在建、拟建商品房总建筑面积 277.38 万平方米，商品房总可售面积 143.53 万平方米。已取得商品房预售款 117.11 亿元，较去年同期增加 132.55%，主要包括泊云庭、海和云庭、滨河四季云庭等“云庭系”项目，以及翡翠四季、合肥中央公园等，大部分项目将在下半年陆续结转。公司将克服疫情影响，紧抓工程进度，保证项目质量，把握市场机遇加推“云庭系”产品入市，加大营销力度，继续延续良好的销售态势。此外，公司将持续以产业投资为纽带，实施转型战略布局，优化产业结构，提升公司综合竞争力。

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

2017 年 7 月 5 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”），并要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据财政部的要求，公司对会计政策进行了相应的变更。

本次会计政策变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。本次会计政策变更后，公司将按修订后的收入准则规定执行。其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

修订后的收入准则将原收入与建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移代替风险与报酬转移为收入确认的判断标准；依照五步法收入确认模型，识别合同中的单项履约义务并在履行时分别确认收入；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

根据新旧准则转换的衔接规定，公司自 2020 年 1 月 1 日起施行新收入准则，自 2020 年第一季度起按新收入准则要求进行财务报表披露，新设“合同资产”、“合同负债”等相关科目。首次执行新收入准则，公司将调整当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信

息不予调整。变更后会计政策能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合相关法律法规规定和公司实际情况。公司按照新的会计准则重新评估了公司主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面，本次会计政策变更主要涉及部分会计科目的重分类调整，预计不会对公财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

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

董事长：王星

董事会批准报送日期：2020年8月28日