

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
2021 年第一季度报告正文

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 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 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 本公司第一季度报告未经审计。

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	60,697,926,511.74	54,590,181,241.52	11.19
归属于上市公司股东的净资产	9,469,240,511.00	9,461,456,400.85	0.08
归属于上市公司股东的净资产（不含永续债）	6,993,938,827.98	6,986,154,717.83	0.11
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-375,284,984.92	-3,201,455,176.07	不适用
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	834,753,883.86	844,797,762.07	-1.19
归属于上市公司股东的净利润	69,878,650.91	6,218,620.15	1,023.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,089,659.47	-23,711,497.02	不适用
加权平均净资产收益率(%)	0.45	-0.49	增加 0.94 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.03	-0.03	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.03	-0.03	不适用

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	说明
非流动资产处置损益	15,778,921.52	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		

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	2,424,874.34	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,083,651.18	
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	8,800.14	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	86,851,146.01	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	87,817.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额（税后）	-2,827,862.20	
所得税影响额	-24,439,038.55	
合计	80,968,310.37	

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

单位：股

股东总数（户）						62,362
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
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
陈万源	5,143,159	0.45	0	未知		境内自然人
华建明	4,775,800	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			
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			
陈万源	5,143,159	人民币普通股	5,143,159			
华建明	4,775,800	人民币普通股	4,775,800			
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	无。					

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

单位：元

资产变动分析				
科目	期末数	期初数	变动比例	原因分析
交易性金融资产	954,843,073.09	617,414,865.70	54.65%	投资杭州银行可转债，及所持有的资产公允价值变动
其他应收款	10,190,621,525.50	9,233,796,435.51	10.36%	支付拍地保证金，合作项目往来款项增加
存货	29,626,694,113.18	25,538,816,114.72	16.01%	房地产新项目投入开发，土地储备增加，项目投入增加
持有待售资产	132,061,051.08	173,929,086.94	-24.07%	部分资产完成出售
一年内到期的非流动资产	1,132,896,087.71	823,967,197.79	37.49%	融资租赁项目投放增多
其他流动资产	1,813,637,432.39	1,500,788,587.69	20.85%	地产开发项目增多，预缴税款随之增加
长期应收款	916,313,685.05	668,820,677.37	37.00%	融资租赁项目投放增多
投资性房地产	1,244,246,032.63	1,003,174,058.78	24.03%	商业房项目部分出租，转入投资性房地产
应付票据	323,120,000.00	251,170,000.00	28.65%	支付设备及工程款
其他应付款	4,261,457,898.36	2,772,446,730.94	53.71%	房地产新项目投入开发，合作项目往来款项增多
合同负债	14,584,388,940.62	11,130,438,517.12	31.03%	地产项目销售回笼，商品房预售款增加
一年内到期的非流动负债	2,493,704,739.15	1,878,644,676.72	32.74%	长期负债进入一年以内账期
长期借款	12,594,477,500.00	10,632,455,000.00	18.45%	银行借款增加
应付债券	4,541,161,484.29	5,536,050,353.80	-17.97%	部分债券调整至一年内到期的非流动负债

利润表变动说明				
科目	本期	上年同期	变动比例	原因分析
财务费用	88,926,131.82	18,168,335.33	389.46%	融资总额增加，开发项目增多，利息支出资本化率低
投资收益	84,254,528.85	52,753,715.66	59.71%	参股企业投资收益确认
公允价值变动收益	80,336,637.55	-82,309,062.63	不适用	持有交易性金融资产公允价值变动

现金流量变动说明				
项目	年初至报告期末金额（1-3月）	上年年初至报告期末金额（1-3月）	增减比例（%）	变动分析
经营活动产生的	-375,284,984.92	-3,201,455,176.07	不适用	销售回笼同比

现金流量净额				增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,030,834,666.00	-288,886,048.65	不适用	对外投资增加，融资租赁投放增多
筹资活动产生的现金流量净额	773,370,591.37	3,509,583,020.23	-77.96	新增银行借款同比减少；偿还少数股东往来款同比增加

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

一、产业经营方面

1、创新地产

(1) 适时补充优质土地资源

2021 年第一季度，公司控股子公司地产集团通过市场竞拍方式取得江苏省常熟市 2021B-001 号宗地土地使用权。该地块位于常熟市滨江新市区江洲路以南、江南大道以东、青春路以北，土地面积 37,045 平方米，容积率 2.0-2.3，土地用途为城镇住宅用地，成交总价 46,963.1251 万元。具体内容详见《关于控股子公司竞得土地使用权的公告》（公告编号：2021-001）。

(2) 深化龙头企业战略合作

报告期内，公司与禹洲、融创成立合作公司苏州新禹融建设发展有限公司，共同开发位于生命健康小镇的配套住宅项目（苏地 2020-WG-81 号地块）。该项目位于高新区枫桥街道莲花峰路以南、龙池路以西，项目地块面积 79,612 平方米，容积率 1-1.01，由安徽烨灏房地产开发有限公司于 2021 年 1 月竞得，成交总价 119,048.2125 万元。合作公司注册资本 2,000 万元，公司控股孙公司苏州高新产业新城建设发展有限公司持有其 40% 股权。

公司与越秀、建屋、华发成立合作项目公司苏州工业园区大正置业有限公司，共同开发位于苏州市工业园区胜浦街道民胜路北、兴浦路东的苏地 2020-WG-64 号宗地。该地块面积 43,458.36 平方米，容积率 2，土地用途为城镇住宅用地，成交总价 175,951 万元。截至报告期末，合作项目公司注册资本 10,000 万元，公司持有其 30% 股权。

2、节能环保

报告期内，环保集团与江苏省环保集团达成战略合作，通过设立合作平台公司，共建 EOD 模式的循环经济产业园，探索环保产业发展新路径。截至本报告期披露日，设立平台公司的工作正在有序推进中。

3、非银金融与产业投资

为推动公司产业投资规模的提升，更好发挥投资板块对于公司转型的抓手和纽带作用，经公司第九届董事会第二十九次会议审议通过，公司拟成立全资子公司苏州高新私募基金管理有限公司，注册资本 3,000 万元。截至本报告披露日，基金公司已完成工商登记，目前正在申请私募基金管理人资格。

4、盘活存量资产，聚焦转型主业

为抓好转型主业，提升公司核心竞争力，公司子公司旅游集团通过公开挂牌的方式转让苏州乐园浒关酒店的相关资产。本次资产出售的事项已于 2021 年一季度完成，成交价格 5,043.37 万元，由此产生的资产处置收益约 800 万元（以 2020 年度经审计数据为准）。

二、项目招商方面

设立上海办事处，加强项目招引

为主动融入长三角一体化发展国家战略，充分利用上海市的人才和产业优势，报告期内公司在上海设立办事处。办事处以切实发挥招商窗口和资源桥梁作用，促进沪苏产业协同和产学研合作，培植产业发展新动力。

三、资金管理方面

优化融资结构，降低融资成本

为进一步改善债务结构、拓宽融资渠道、降低资金成本，公司于 2021 年 4 月 1 日成功发行“苏州新区高新技术产业股份有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）”（债券简称“21 苏新 01”，债券代码 175920）。债券规模 8 亿元，债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率 3.85%。

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	2021 年 4 月 28 日