

---

股票简称：苏州高新

股票代码：600736



苏州新区高新技术产业股份有限公司

SUZHOU NEW DISTRICT HI-TECH INDUSTRIAL CO.,LTD.

住所：江苏省苏州市新区运河路8号

公开发行2014年公司债券募集说明书

保荐人（主承销商）：



（注册地址：上海市浦东新区商城路 618 号）

2015 年 5 月 27 日

## 声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺，募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本次债券发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡认购、受让并合法持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书、《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，并按中国证监会或上海证券交易所要求的方式予以公布，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和保荐机构及主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

一、本次债券无担保，发行总规模不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）。本次债券上市前，公司最近一期末（2015 年 3 月 31 日）合并报表中所有者权益为 443,559.49 万元，资产负债率为 80.15%；本次债券上市前，公司 2012 年、2013 年和 2014 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润分别为人民币 18,284.93 万元、23,000.97 和 16,994.49 万元，最近三年实现的平均可分配利润为 19,426.80 万元，高于本次债券预计的一年利息的 1.5 倍。2014 年经审计的归属母公司所有者的净利润为 16,994.49 万元，同比降低 26.11%，符合公司债券发行条件。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本次债券发行结束后，公司将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、经中诚信证券评估有限公司评级，公司的主体信用等级为 AA，该级别反映了发行主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本次公司债券的信用等级为 AA，该级别反映了本次债券的信用质量很高，信用风险很低。

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

在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过本公司网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）予以公告。

五、房地产项目投入资金大，建设周期长，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。受宏观调控政策以及房地产项目开发、销售周期的影响，公司的经营现金流量波动较大：公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月合并财务报表口径下的经营活动产生的现金流量净额分别为 -26,470.26 万元、-93,120.14 万元、28,280.17 万元和 -74,120.79 万元。公司报告期内经营活动产生的现金流量为负的原因系其所处行业的特性影响所致，房地产开发企业业务周期较长，前期购置土地和项目建设的投入规模往往较大，而此类支出属于经营活动产生的现金流出，所以房地产企业普遍会出现经营活动产生的现金流量净额为负数的现象。随着项目的陆续开发销售、购置土地的节奏趋于平稳，目前的项目储备将为本公司的未来收入和利润的稳定增长提供保障，但如果经营活动产生的现金流量持续为负，可能会降低公司财务结构的稳健程度，从而对公司债务本息的偿付产生一定的不利影响。

同时，受近几年房地产宏观调控政策影响，报告期内公司存货周转效率较低、库存逐年增大：2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度公司存货余额分别为 1,173,757.86 万元、1,286,748.50 万元、1,472,425.82 万元和 14,433,36.88 万元，占各期末资产总额比例分别为 64.61%、64.09%、69.27%、64.58%。在公司资产负债率以及资金成本均较高的情况下，存货的积压及周转率低将会为公司

的日常经营带来一定的流动性风险。

六、截至 2015 年 3 月 31 日，公司合并报表资产负债率为 80.15%，速动比率为 0.32，如果负债水平不能保持在合理的范围内，房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力和风险。在负债构成中有息负债占比较高，其中短期借款及一年内到期的非流动负债需在较短时间内按既定时点归还，公司必须及时筹集到充足的资金满足偿债需求。若销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源不足，将对公司造成一定的短期内偿债压力。

七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本次债券的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券的行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》约束。

## 目 录

释 义.....	7
第一节 发行概况.....	10
一、本次发行的基本情况.....	10
二、本次发行的有关机构.....	13
三、认购人承诺.....	16
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	16
第二节 风险因素.....	18
一、本次债券的投资风险.....	18
二、发行人的相关风险.....	19
第三节 发行人的资信情况.....	28
一、本次债券的信用评级情况.....	28
二、信用评级报告的主要事项.....	28
三、发行人的资信情况.....	30
第四节 担保.....	33
第五节 偿债计划及其他保障措施.....	34
一、偿债计划.....	34
二、偿债保障措施.....	35
三、发行人对于违约解决措施及承诺.....	37
第六节 债券持有人会议.....	38
一、债券持有人行使权利的形式.....	38
二、债券持有人会议规则.....	38
第七节 债券受托管理人.....	47
一、债券受托管理人.....	47
二、债券受托管理协议主要内容.....	47
第八节 发行人基本情况.....	59
一、公司概况.....	59
二、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况.....	64
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	67
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	69
五、公司主营业务基本情况.....	74
第九节 财务会计信息.....	78
一、发行人最近三年及一期的财务报表.....	78

二、最近三年及一期合并报表范围的变化.....	88
三、最近三年及一期的主要财务指标.....	89
六、本次公司债券发行后发行人资产负债结构变化.....	118
<b>第十节 本次募集资金运用.....</b>	<b>120</b>
一、公司债券募集资金数额.....	120
二、本次募集资金运用计划.....	120
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	121
<b>第十一节 其他重要事项.....</b>	<b>122</b>
一、最近一期末对外担保情况.....	122
二、未决诉讼或仲裁.....	122
三、相关房地产项目存在的问题以及提出的整改方案和进度安排.....	122
四、其他或有事项.....	129
<b>第十二节 董事及有关中介机构声明.....</b>	<b>130</b>
一、发行人董事、监事及高级管理人员声明.....	130
二、保荐机构（主承销商）声明.....	131
三、发行人律师声明.....	132
四、会计师事务所声明.....	133
五、资信评级机构声明.....	134
<b>第十三节 备查文件.....</b>	<b>135</b>
一、备查文件目录.....	135
二、备查时间、地点和网址.....	135

## 释 义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/苏州高新	指	苏州新区高新技术产业股份有限公司
苏高新集团/控股股东	指	苏州高新区经济发展集团总公司
地产集团	指	苏州高新地产集团有限公司，原苏州新港建设集团有限公司
新港建设	指	苏州新港建设集团有限公司
新创建设	指	苏州新创建设发展有限公司
永新置地	指	苏州永新置地有限公司
苏州乐园	指	苏州乐园发展有限公司
高新商旅	指	苏州高新商旅发展有限公司
高新污水	指	苏州高新污水处理有限公司
金粉公司	指	苏州钻石金属粉有限公司
苏州永华	指	苏州永华房地产有限公司
苏迪旅游	指	苏州苏迪旅游度假开发有限公司
徐州投资	指	苏州高新（徐州）投资发展有限公司
徐州商旅	指	苏州高新（徐州）商旅发展有限公司
徐州置地	指	苏州高新（徐州）置地有限公司
徐州置业	指	苏高新（徐州）置业有限公司
温泉世界	指	苏州乐园温泉世界有限公司
乐园国旅	指	苏州乐园国际旅行社有限公司
徐州文化	指	苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司
乐佳物业	指	苏州高新（徐州）乐佳物业管理有限公司
扬州置业	指	苏州新港（扬州）置业有限公司
苏迪物业	指	苏州市苏迪物业管理有限公司
新港天都	指	苏州新港天都商业发展有限公司



水上世界	指	苏州乐园水上世界有限公司
高新金鹰	指	苏州高新金鹰商业广场有限公司
本次发行	指	本次公司债券的公开发行
本次债券/本期债券	指	根据发行人于2014年6月19日召开的2014年第二次临时股东大会通过的有关决议，经中国证监会核准向社会公众公开发行的本金总额不超过人民币7亿元（含7亿元）公司债券
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
保荐人/保荐机构/主承销商/债券受托管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
会计师事务所/立信会计	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/律师事务所	指	国浩律师（上海）事务所
资信评级机构/中诚信证评/信用评级机构	指	中诚信证券评估有限公司
《债券持有人会议规则》	指	《苏州新区高新技术产业股份有限公司2014年公司债券之债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《苏州新区高新技术产业股份有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于苏州新区高新技术产业股份有限公司2014年公司债券之债券受托管理协议》
承销团	指	由主承销商为本次债券发行组织的承销机构的总称
余额包销	指	指承销团按照承销协议所规定的各自承销本次债券的份额，在承销期结束时，将售后剩余的本次债券全部自行购入的承销方式
报告期、最近三年及一期	指	2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-3月
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行

		政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
《试点办法》	指	证监会于2007年8月14日颁布实施的《公司债券发行试点办法》
元/万元	指	人民币元/万元

特别说明:本募集说明书中部分财务数据尾数合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异,这些差异是由于采用四舍五入的运算法则造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### (一) 发行人基本情况

- 1、公司名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司
- 2、英文名称：SUZHOU NEW DISTRICT HI-TECH INDUSTRIAL CO.,LTD.
- 3、法定代表人：徐明
- 4、股票上市地：上海证券交易所
- 5、登记结算机构：中国证券登记结算有限公司上海分公司
- 6、股票简称：苏州高新
- 7、股票代码：600736
- 8、注册地址：江苏省苏州市新区运河路 8 号
- 9、办公地址：苏州市高新区科发路 101 号致远国际商务大厦 18 楼
- 10、邮政编码：215163
- 11、电 话：0512-67379025
- 12、传 真：0512-67379060
- 13、互联网网址：www.sndht.com
- 14、电子邮箱：szgx600736@sndnt.com
- 15、经营范围：高新技术产品的投资、开发、生产，能源、交通、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。

#### (二) 核准情况及核准规模

发行人拟发行不超过 7 亿元（含 7 亿元）公司债券相关议案由公司 2014 年 6 月 3 日召开的第七届董事会第十八次会议审议通过，并经 2014 年 6 月 19 日召开的 2014 年度第二次临时股东大会表决通过。

发行人拟发行公司债券的相关董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在 2014 年 6 月 4 日、2014 年 6 月 20 日的《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上。

经中国证监会“证监许可【2015】618 号”文核准，公司获准公开发行不超过 7 亿元的公司债券。公司将根据债券市场等情况在不违反相关规定的前提下确定债券的发行时间、发行规模及发行条款。

### （三）本次债券基本条款

**发行主体：**苏州新区高新技术产业股份有限公司

**债券名称：**苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年公司债券

**发行规模：**本次公开发行公司债券不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）

**票面金额：**100 元

**发行价格：**按面值平价发行

**债券期限：**本次公司债券的存续期限为 3 年，为单一期限品种

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作

**是否分期发行：**本次债券本不分期发行

**向公司股东配售安排：**本次公开发行公司债券可以向公司股东配售，具体配售安排（包括是否配售、配售比例等）由股东大会授权董事会根据发行时的市场情况以及发行具体事宜确定

**债券利率及其确定方式：**本次公司债券的票面利率及其支付方式由股东大会授权董事会或董事会授权人士与保荐机构及主承销商根据本次公司债券发行时市场情况确定

**付息、兑付方式：**本次债券本息支付将按照本次债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理

**还本付息方式及支付金额：**采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金

**起息日：**2015年5月29日

**利息登记日：**按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）

**付息日：**本次债券存续期间，自2016年起每年5月29日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

**兑付登记日：**按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金及最后一期利息

**兑付日期：**本次债券的兑付日期为2018年5月29日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）

**计息期限：**本次债券的计息期限为2015年5月29日至2018年5月28日

**支付方式：**本次债券本息的偿付方式按照登记机构的相关规定办理

**担保情况：**本次债券无担保

**资信评级机构：**中诚信证券评估有限公司

**信用级别：**发行人的主体信用级别为AA，本次债券信用级别为AA

**债券受托管理人：**国泰君安证券股份有限公司

**发行方式：**详见发行公告

**发行对象：**详见发行公告

**承销方式：**本次发行由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销

**拟上市交易场所：**本次公司债券发行完成后，公司将申请本次公司债券于上交所上市交易

**募集资金用途：**本次发行公司债券募集资金扣除发行费用后，将用于偿还公司债务、补充营运资金，优化公司债务结构，满足公司中长期资金需求。具体募集资金用途由股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况确定

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担

**发行费用概算：**本次发行费用概算不超过本次债券发行总额的 1.5%，主要包括保荐及承销费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

#### **（四）本次公司债券发行上市的地点和时间安排**

发行公告刊登的日期：2015 年 5 月 27 日

发行首日：2015 年 5 月 29 日

预计发行期限：2015 年 5 月 29 日至 2015 年 6 月 2 日，共 3 个工作日

网上申购日：2015 年 5 月 29 日

网下发行期限：2015 年 5 月 29 日至 2015 年 6 月 2 日

本次发行结束后，公司将向上交所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

## **二、本次发行的有关机构**

### **（一）发行人**

名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

住所：江苏省苏州市新区运河路 8 号

联系地址：苏州市高新区科发路 101 号致远国际商务大厦 18 楼

邮政编码：215163

法定代表人：徐明

联系人：宋才俊

电话：0512-67379025

传真：0512-60379060

## （二）保荐机构（主承销商）

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路 618 号

办公地址：上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼

法定代表人：万建华

项目主办人：梁昌红、黄飞

项目协办人：章宇轩

项目组成员：孙小中、杨志杰、陈霖

电话：021-38676666

传真：021-38670666

## （三）发行人律师

名称：国浩律师（上海）事务所

办公地址：上海市南京西路 580 号南证大厦 45-46 层

负责人：黄宁宁

经办律师：刘维、张隽

电话：021-52341668

传真：021-62676960

#### **(四) 会计师事务所**

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：上海南京东路 61 号 4 楼

负责人：朱建弟

经办注册会计师：唐国骏、蒋承毅

电话：021-23280746

传真：021-23280749

#### **(五) 资信评级机构**

名称：中诚信证券评估有限公司

办公地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号 8 楼

法定代表人：关敬如

签字评级人员：王维、马延辉、方琦

电话：021-51019090

传真：021-51019030

#### **(六) 债券受托管理人**

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路 618 号

办公地址：上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼

法定代表人：万建华

联系人：黄飞

电话：021-38674625

传真：021-38674225



### （七）申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

### （八）公司债登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

法定代表人：高斌

电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 三、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人、二级市场的购买人、以其他合法方式取得本次债券的投资者，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2015 年 3 月 31 日，公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或

负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 第二节 风险因素

投资者在评价公司此次发售的债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、本次债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本次债券发行结束后，公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

#### （三）偿付风险

本次债券的按期还本付息取决于公司的信用。本次债券的存续期较长，在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本次债券安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，公司已根据现时情况安排了偿债保障措施来控制和保障本次债券按时还本付息。但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

#### （五）资信风险

公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且公司在最近三年及一期与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果由于公司自身的相关风险或不可控因素导致公司资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

#### （六）评级风险

本次债券的债券信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA。信用评级机构对本公司和本次债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来中诚信证评调低本公司主体或者本次债券的信用评级，本次债券的市场价格将可能随之发生波动，从而给持有本次债券的投资者造成损失。

## 二、发行人的相关风险

### （一）政策风险

房地产市场受国家宏观政策的影响较大，房地产价格随着宏观政策及金融政策的调整而发生波动，价格的波动进而影响房地产项目的销售，从而可能影响公司的经营业绩。近年来，为引导和促进房地产行业持续稳定健康的发展，我国政府综合运用货币政策、财政政策和产业政策等宏观调控措施从金融、税收、土地、

住房供应结构等方面对房地产的供给和需求进行调节。不断出台的房地产市场宏观调控政策，将给公司的发展前景带来一定的不确定性。

### 1、土地调控政策引致的风险

一方面，国家对建设用地的管理更加严格。2007年9月28日，国土资源部发布“中华人民共和国国土资源部令”第39号《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，要求工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让；同时规定房地产开发企业“未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书”。

另一方面，政策的重心转向提高土地使用效率。2010年3月10日，国土资源部再次出台了19条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定了开发商竞买保证金最少两成、1个月内付清地价50%、囤地开发商将被“冻结”等19条内容。此外，对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价。2012年2月《关于做好2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知》出台，鼓励多配建保障性安居房，合理增加普通商品住房用地，严控高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅类用地，并要求：保障性住房和中小型普通商品房用地总量不低于总量70%。上述政策的推出，意味着在保护耕地的基本政策前提下，为缓解土地供需矛盾，盘活存量土地将继续成为下一步土地工作的重点，对闲置土地的处置力度将持续加大。

土地政策的收紧使得房地产企业在土地取得和存量土地的项目开发等方面均面临大量的资金需求，房地产企业的资金压力陡然增加。如果公司未来的资金周转不畅，不仅将难以取得持续发展所需的土地储备，而且还面临存量土地无力及时开发被征收土地闲置费甚至被强制收回的风险。

### 2、住房供应结构政策调整引致的风险

2010年1月21日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》。该《通知》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例

不得低于 70%。

2011 年 2 月 21 日，住建部与各省市地方签订保障房责任书，明确提出加大保障性住房建设和供应，增加住房用地有效供应。

2013 年 4 月 9 日，住建部发布《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》要求全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。提高商品房预售门槛，对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。

可以预见，随着一系列住房保障政策的完善和落实，未来住房供应中保障性住房和中低价位、中小套型普通商品住房的比例将显著上升，并在推动住房市场格局的演化中扮演关键性角色。如果公司不能顺应市场的变化，及时调整产品结构，住房供应结构的调整可能对公司未来的生产经营带来一定的不确定性。

### 3、金融调控政策引致的风险

#### (1) 房地产信贷政策

2008 年 8 月出台的《关于金融促进节约集约用地的通知》要求，禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款。要求优先支持节约集约用地项目建设，优先支持节地房地产开发项目。

如果未来贷款利率、信贷政策进一步收紧，可能会对公司开发的房地产项目的销售产生不利影响。

#### (2) 住房消费贷款政策

为抑制投资性购房需求，中国人民银行和银监会于 2007 年 9 月曾联合下发

通知,严格住房消费贷款的管理,重点支持借款人购买第一套用于自住的中小户型住房的贷款需求,对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套以上住房的,则通过提高其贷款首付款比例以及贷款利率予以限制,第二套住房消费贷款政策的推出大大抑制了投资性购房的需求。

2011年1月26日,国务院公布《国务院关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(新国八条),同时国务院向各地分派房价调控督查组。根据该《通知》,二套房贷首付比例提至60%,贷款利率提至基准利率的1.1倍。加上此前的政策,首套房商业贷款的首付为30%,第三套及以上住房不发放商业贷款。

2013年7月5日,国务院公布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》,该意见提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则,在防控融资风险的前提下,进一步落实差别化信贷政策,加大对居民首套住房的支持力度,同时抑制投资投机需求,促进市场需求结构合理回归。

上述政策在抑制了投资性需求的基础上保障了居民的自住性需求。但是不能排除未来,银行按揭贷款利率上升的可能,将会在一定程度上提高按揭购房的融资成本,增加购房者的按揭贷款还款压力;加之可能的二次购房首付比例的变化及可能增加的其他限制性条件,将会在一定程度上增加住宅市场的观望情绪,从而对公司的房地产项目的销售产生不利影响。

#### 4、税收政策调整引致的风险

2008年12月20日国务院办公厅出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发〔2008〕131号),其中规定:将现行个人购买普通住房超过5年(含5年)转让免征营业税,改为超过2年(含2年)转让免征营业税;将个人购买普通住房不足2年转让的,由按其转让收入全额征收营业税,改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。

2010年6月3日,国家税务总局下发《关于加强土地增值税征管工作的通知》,要求各级税务机关全面开展土地增值税清算审核工作。《通知》抬高了土地增值税预征率的下限。国税总局规定,除保障性住房外,东部地区省市预征率不得低于2%,中部和东北地区省市不得低于1.5%,西部地区省市不得低于1%。

《通知》确定土地增值税核定征收率原则上不得低于 5%。

2013 年 5 月《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作意见的通知》明确提出，“扩大个人住房房产税改革试点范围”为是年的经济体制改革重点内容之一。

2013 年 12 月 2 日，财政部出台了一系列税收优惠政策改善棚户区居民住房条件。按照通知的安排，个人首次购买 90 平方米以下的改造安置住房，将按 1% 的税率征收契税。此外，个人取得的拆迁补偿款将免征个人所得税。

上述政策对房地产企业的盈利及现金流将产生一定的影响和不确定性，可能会进一步加剧房地产企业的资金压力及经营销售的不确定性。

## （二）市场风险

受国民经济波动周期的影响，房地产行业市场需求状况和行业景气程度也呈现一定的周期性波动。如果宏观经济下滑，消费者购买力下降或心理预期下调，房地产市场需求将大幅萎缩从而导致房地产销售出现困难。

截至 2013 年末全国有超过 60,000 家房地产开发企业，同时，近年来一些国际知名且拥有雄厚资金和管理实力的海外房地产基金和房地产开发企业纷纷看好中国房地产市场的前景，也相继进入中国开展业务，中国房地产市场的竞争日趋激烈。其突出的表现就是房地产企业对土地的需求快速增长、土地的取得成本大幅上升，这在一定程度上积累了房地产企业的经营风险。

另一方面，随着国家对房地产市场宏观调控的深化，房地产市场制度建设日趋完善，消费者购房消费日趋成熟，房地产市场的供求关系趋于向买方市场转换，商品房的空置率逐步走高，销售量趋于回落，房地产企业为了促进商品房销售纷纷推出各种促销手段，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。

虽然公司一直坚持稳健的经营策略，严格控制土地取得成本和产品开发成本，在竞争中保持了较强的成本优势；同时，公司积极利用资本市场，壮大了资本实力，在快速发展过程中始终保持了相对稳健的财务结构，在区域内具有一定的竞争优势，但是市场竞争的加剧短期内也不可避免地会给公司带来一定的不利影响。



### （三）财务风险

#### 1、流动性风险

房地产项目投入资金大，建设周期长，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。受宏观调控政策以及房地产项目开发、销售周期的影响，公司的经营现金流量波动较大：公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-3 月合并财务报表口径下的经营活动产生的现金流量净额分别为-26,470.26 万元、-93,120.14 万元、28,280.17 万元和-74,120.79 万元。公司报告期内经营活动产生的现金流量为负的原因系其所处行业的特性影响所致，房地产开发企业业务周期较长，前期购置土地和项目建设的投入规模往往较大，而此类支出属于经营活动产生的现金流出，所以房地产企业普遍会出现经营活动产生的现金流量净额为负数的现象。随着项目的陆续开发销售、购置土地的节奏趋于平稳，目前的项目储备将为本公司未来的收入和利润的稳定增长提供保障，但如果经营活动产生的现金流量持续为负，可能会降低公司财务结构的稳健程度，从而对公司债务本息的偿付产生一定的不利影响。

同时，受近几年房地产宏观调控政策影响，报告期内公司存货周转效率较低、库存逐年增大：2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末公司存货余额分别为 1,173,757.86 万元、1,286,748.50 万元、1,472,425.82 万元和 14,433,36.88 万元，占各期末资产总额比例分别为 64.61%、64.09%、69.27%、64.58%。在公司资产负债率以及资金成本均较高的情况下，存货的积压及周转率低将会为公司的日常经营带来一定的流动性风险。

#### 2、偿债风险

截至 2015 年 3 月 31 日，公司合并报表资产负债率为 80.15%，速动比率为 0.32，如果负债水平不能保持在合理的范围内，房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力和风险。在负债构成中有息负债占比较高，其中短期借款及一年内到期的非流动负债需在较短时间内按既定时点归还，公司必须及时筹集到充足的资金满足偿债需求。若销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源不足，将对公司造成一定的短期内偿债压力。

#### 3、销售按揭担保风险

目前，购房者在购买商品房的时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房的，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供阶段性担保。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司的控股子公司为购房者提供的银行按揭贷款保证金总额为 8,445.96 万元。在按揭期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其房屋价格大幅下降至不足以偿还未付按揭款，公司将承担一定的经济损失。

#### **（四）经营风险**

##### **1、销售风险**

房地产项目的销售情况受项目定位、营销策划、竞争楼盘以及消费者心理等多种因素的影响。尽管公司在区域内拥有丰富的房地产开发与销售经验，公司开发的项目一直受到消费者的青睐和好评，但由于房地产开发项目的周期相对较长，市场竞争状况及消费者心理变化较快，如果公司开发的产品不能适应未来的市场需求，公司的产品销售将出现一定的困难。

虽然公司在苏州、扬州以及徐州等地积极开展房地产开发业务，但是营业收入的大部分来自于苏州地区，存在过度依赖单一市场的情况，应对区域市场需求变化的能力有限。然而进一步推广跨地区的发展战略规划将使公司在未来面临全新的市场，如果对新的市场环境、竞争态势和消费偏好把握不准，可能导致公司开发的商品房定位不准确、销售不畅，从而对公司的经营状况产生不利影响。

##### **2、项目开发风险**

房地产项目开发具有开发过程复杂、周期长、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点，并具有较强的地域特征。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位。

同时，房地产项目开发过程中，需要接受国土资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的审批和监管，以上因素使得公司对开发工程的

进度、质量、投资、营销的控制难度较大，一旦个别环节出现问题，就会对整个项目开发产生影响。

尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个方面出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

### **3、工程质量风险**

尽管公司已建立了较为完善的质量管理体系和控制标准，对项目质量有决定性影响的设计、施工和监理工作，一般以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，项目质量仍有可能出现问题，从而损害本公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。如果发生重大质量事故，则不但会严重影响项目的销售，更会对公司的经营活动造成重大损害。

### **4、与市政规划不同步的风险**

城市供水、供电、供暖、供气、通信、道路、交通等市政配套与房地产开发关系极大，如果市政配套建设不能满足房地产开发项目的建设进度或者发生对计划投资开发项目不利的变更和调整，将会影响房地产开发项目的开发进度和未来产品的市场销售。

### **5、环保政策的风险**

我国目前对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规的可能性，因此存在由于国家环保政策的变化对公司经营带来不利影响的风险。

## **（五）管理风险**

公司开发项目目前分布于苏州、扬州以及徐州等地，分别由控股公司负责经营管理。随着公司未来业务地区的不断扩大，对公司内部控制方面的要求也将越来越高。尽管公司在多年的经营运作中已经按照国家有关法律、法规的要求，建立了业务管理、资金管理、会计核算、内部审计等内控制度，但由于在人员、业

务、财务、资金方面管理跨度大，环节多，仍然存在潜在的管理与控制风险。

随着公司的不断发展，公司资产规模持续增长。由于公司经营规模的扩张，公司管理工作的复杂程度也将随之增加。因此，逐步强化有效的投资决策体系，进一步完善内部控制体系，不断引进和培养公司高速发展所需的工程技术人才、管理人才、市场营销人才将是公司快速提升管理能力的关键。如果公司不能妥善、有效地解决好规模扩张后存在的管理缺陷，公司的管理能力不能适应公司高速发展的要求，公司未来的生产经营将受到一定的不利影响。

## 第三节 发行人的资信情况

### 一、本次债券的信用评级情况

经中诚信证评综合评定，公司的主体信用等级为 AA，本次公司债券的信用等级为 AA。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信证券评估有限公司评级，公司的主体信用等级为 AA，该级别反映了发行主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本次公司债券的信用等级为 AA，该级别反映了本次债券的信用质量很高，信用风险很低。

#### （二）评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

作为本次公司债券的资信评级机构，中诚信证评出具了《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年公司债券信用评级报告》。

中诚信证评肯定了苏州高新区域品牌影响力较强、股东支持力度较大、产业协同效应逐步显现以及旅游品牌输出能力较强等因素对公司信用质量的支持。同时，中诚信证评也关注到房地产行业受国家调控政策影响较大，公司主业盈利空间收窄、业务区域分布集中度偏高以及未来面临的资金压力有所加大等因素可能对公司信用质量产生的影响。

#### 1、正面：

（1）区域品牌影响力。公司是国内较早从事房地产开发的企业之一，在多年的开发实践中积累了较为丰富的项目运作经验，在苏州房地产市场具有较高的知名度。

（2）较强的股东支持力度。作为控股股东发展房地产业务的重要平台和载体，公司能够在资金、业务、管理等诸多方面得到控股股东苏高新集团的持续支持。

(3) 产业协同效应逐步显现。公司涉足房地产、基础设施、旅游及金融股权投资等产业，产业资源丰富，结构不断优化，产业协同效应逐步显现。公司可借助在区域内的主导地位实现对各产业资源的整合，推进产业间资源互补和共享，从而实现公司整体收益。

(4) 较强的旅游品牌输出能力。以苏州乐园为代表的旅游业经过 15 年的运营，已经在长三角形成很高的品牌效应，具备了输出品牌、输出管理的能力，为公司“文化旅游地产先锋”战略的实施以及业务的异地扩张奠定了良好的基础。

## 2、关注：

(1) 房地产行业调控持续进行。未来房地产调控政策仍将持续进行，而且不同城市政策导向呈现差别化。作为政策导向性明显的行业，需关注政策波动对房地产市场的影响。

(2) 主业盈利空间收窄。尽管公司商品房销售力度加大，主业收入规模回升较快，但受地价和建安成本上升等因素的影响，公司主业盈利空间收窄。

(3) 区域分布集中度较高。公司目前储备项目和开发项目主要位于苏州、扬州和徐州，市场集中度较高，业务对单一市场区域较为依赖，存在一定的区域集中风险。

(4) 资金压力有所加大。近年来公司外部融资需求显著加大，财务杠杆水平持续上升。未来项目建设的持续推进和新增土地储备或将给公司带来一定的资金压力。

### (三) 跟踪评级的有关安排

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，中诚信证评将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；

在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过本公司网站（www.ccxr.com.cn）予以公告。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人与银行签订的综合授信合同主要有：

序号	合同名称	受信人	授信人	授信额（元）	授信期限
1	GRS12166《综合授信额度合同》	苏州高新	厦门国际银行 上海分行	1 亿	2012.12.13 -2015.12.13
2	GRS13201《综合授信额度合同》	苏州高新	厦门国际银行 上海分行	2.5 亿	2014.1.8 -2016.1.8
3	2014 年苏招授字第 6701148012 号《授信协议》	苏州高新	招商银行高新 区支行	3 亿	2014.7.31 -2015.7.30
4	宁通 SH0100 综字第 130705301 号	苏州高新	宁波通商银行 上海分行	3 亿	2013.7.5 -2015.7.5
5	2014 年苏（新）综字第 0572 号《综合授信合同》	苏州高新	民生银行苏州 分行	3 亿	2014.11.18 -2015.11.1
6	《最高额综合授信合同》（编号：SX031514001687）	苏州高新	江苏银行苏州 新区支行	1.16 亿	2014.04.30- 2015.04.29

#### （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期公司与主要客户发生业务往来时，未有严重违约现象。

#### （三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

发行人合并范围内控股子公司苏州高新污水处理有限公司于 2013 年 7 月 19 日发行了 20,000 万元的中小企业私募债券，存续期为三年；并于 2014 年 10 月 31 日发行了 30,000 万元的中小企业私募债券，存续期为三年。

除上述事项外，公司最近三年及一期未发行其他债券。

#### （四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计净资产的比

例

本次发行的公司债券规模计划不超过 7 亿元（含 7 亿元）。截至 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 3 月 31 日，发行人所有者权益（含少数股东权益）分别为 443,921.70 万元（经审计）和 443,559.49 万元，计划发行的公司债券规模的上限占净资产额的比重分别为 15.77% 和 15.78%，本次债券发行后发行人累计公司债券余额占净资产额的比重分别为 15.77% 和 15.78%，不超过最近一期末净资产额的 40%。

**（五）最近三年及一期主要财务指标（合并报表）**

主要财务指标	2015-3-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动比率	1.57	1.53	1.45	1.36
速动比率	0.32	0.25	0.24	0.21
资产负债率（%，合并报表）	80.15	79.11	79.15	78.07
资产负债率（%，母公司报表）	80.15	75.33	75.26	75.95
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.33	3.31	3.22	3.07
	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
总资产报酬率（%）	0.44	1.70	2.39	1.95
利息保障倍数	1.15	3.41	3.62	6.79
应收账款周转率（次）	4.49	15.38	12.40	12.58
存货周转率（次）	0.04	0.19	0.21	0.16
每股经营活动现金净流量（元）	-0.70	0.27	-0.88	-0.25
每股净现金流量（元）	0.22	-0.14	0.02	0.45

上述指标中除母公司资产负债率的指标外，其他均依据合并报表口径计算，2015 年 1-3 月数据未进行年化处理。各指标的具体计算公式如下：

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (期末流动资产合计 - 期末存货余额) / 期末流动负债合计

资产负债率 = 负债总计 / 资产总计

归属于上市公司股东的每股净资产 = 归属于母公司股东权益合计 / 期末股本



总额

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/平均资产总额

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

每股经营活动现金净流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

## 第四节 担保

本次债券无担保。

## 第五节 偿债计划及其他保障措施

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、偿债计划

#### （一）本金及利息的支付

1、本次债券到期一次还本。本次债券的本金支付日为 2018 年 5 月 29 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

2、本次债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券每年的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 5 月 29 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

3、债券本金及利息的支付通过登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

#### （二）偿债资金主要来源

##### 1、主营业务收入及利润

公司的主营业务以房地产开发为主，同时从事旅游服务业、基础设施经营和工业等相关业务。本次债券的偿债资金主要来源于公司的主营业务收入、净利润及稳定的现金流。

近年来，公司主营业务稳步发展，经营规模和综合盈利水平逐步提高，2012 年、2013 年及 2014 年，公司营业收入（合并报表）分别为 277,112.84 万元、339,324.36 万元和 357,458.56 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 18,284.93 万元、23,000.97 万元和 16,994.49 万元，远超过本次公司债券每年所需

支付的债券利息。因此，公司稳定的盈利能力将为偿还本次公司债券本息提供有利保障。

报告期内，公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额分别为-26,470.26 万元、-93,120.14 万元、28,280.17 万元及-74,120.79，公司经营活动现金流量呈现一定的波动性。随着报告期内公司开发规模扩大，受房地产行业自身特点以及国家宏观调控的影响，导致公司经营活动现金流持续为净流出状态。基于房地产行业本身特点，房地产企业购置土地、项目建设现金流出金额较大，而土地和项目支出在短期内无法取得相应的现金流入，因此造成房地产企业经营现金流量为负值。

2014 年，公司面对当前形势积极采取多项应对措施，及时调整营销策略，加快库存去化和资金回笼，截至 2015 年 3 月 31 日，公司流动资产中存货部分已实现预售的金额为 739,084,967.99 元。

## 2、流动资产变现

长期以来，公司财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。本公司 2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 3 月末的流动资产总额（合并报表）分别为 1,384,744.24 万元、1,544,308.31 万元、1,754,415.40 万元及 1,806,384.17 万元，其中货币资金分别为 145,599.46 万元、174,208.86 万元、186,846.43 万元及 262,525.97 万元。因此，公司有足额的流动资产可供变现后偿付本次债券本息。

截至 2015 年 3 月 31 日公司的存货总额为 1,443,336.88 万元，主要为在建商品房产品和已完工商品房产品。随着现有土地陆续投入开发、在建项目陆续竣工销售，这些项目将为公司主营业务收入、经营利润以及经营性现金流的持续稳定增长奠定基础，保证了公司的长远偿债能力。

## 二、偿债保障措施

为了充分维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括安排偿债准备金、设立专项偿债账户、严格执行资金管理计划、设立偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人作用和严格进行信息披露等等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

### （一）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理、项目开发进度管理等等，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### （二）设立专门的偿付工作小组

公司将由财务负责人牵头组成偿付工作小组，负责本息的偿付，组成人员包括公司计划财务部、董事会办公室等相关部门。公司在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

### （三）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券采用债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

### （四）制定《债券持有人会议规则》

发行人根据《试点办法》等法律法规的要求，制定了本次公司债券《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议的权限范围、程序及其他重要事项，为保障公司债券本息足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书第六节“债券持有人会议”。

### （五）严格进行信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

### 三、发行人对于违约解决措施及承诺

#### (一) 违约措施

公司保证按照本次债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。若公司未按时支付本次债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

公司承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果公司不能按时支付利息或在本次债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本次债券票面利率上浮 20%。如果发行人发生其他“违约事件”，具体法律救济方式请参见本募集说明书第七节“债券受托管理人”的相关内容。

#### (二) 为进一步保障债券持有人的利益，发行人特做出以下承诺

根据公司于 2014 年 6 月 3 日召开的第七届董事会第十八次会议做出的决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

## 第六节 债券持有人会议

债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券之行为均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本次债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。

### 二、债券持有人会议规则

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

#### （一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：

- 1、变更本次债券募集说明书的约定；
- 2、变更债券受托管理人；
- 3、发行人不能按期支付本次债券的本息时，是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息；
- 4、发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时债券持有人权利的行使；
- 5、应发行人提议或发生影响保证人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更保证人或者担保方式；

- 6、变更债券受托管理人；
- 7、其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项；
- 8、根据法律、行政法规、中国证监会、本次债券上市交易的证券交易所及《债券持有人会议规则》的规定，其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

## （二）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会议：

- （1）拟变更本次债券募集说明书的约定；
- （2）拟变更债券受托管理人；
- （3）发行人不能按期支付本息；
- （4）发行人发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产；
- （5）拟变更《债券持有人会议规则》；
- （6）发生对债券持有人权益有重大影响的事项；
- （7）单独或合计持有 10% 以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人书面提议召开；
- （8）保证人或担保物发生重大不利变化；
- （9）发行人书面提议召开；
- （10）债券受托管理人书面提议召开；
- （11）根据法律、法规、中国证监会、证券交易所及《债券持有人会议规则》的规定，其他应当召集债券持有人会议的事项。

2、《债券持有人会议规则》第八条规定的事项发生之日起 15 个工作日内，债券受托管理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

债券受托管理人未按前款的规定发出召开债券持有人会议通知的，单独或合计持有 10% 以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。



就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 15 个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、债券持有人会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有 10% 以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合计持有 10% 以上表决权的未偿还的本次债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。

4、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前 5 个工作日公告，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议召集人应至少在会议日期之前 15 个工作日在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

- (1) 会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；
- (2) 提交会议审议的议案；
- (3) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议并在授权范围内行使表决权；
- (4) 授权委托书内容要求以及送达时间和地点；
- (5) 确定有权出席该次债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

- (6) 会议的议事程序以及表决方式；
- (7) 召集人名称、会务常设联系人姓名及电话号码；
- (8) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；
- (9) 召集人需要通知的其他事项。

召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 个工作日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

6、债券持有人会议的债权登记日与债券持有人会议召开日期之间的间隔应当不多于 7 个工作日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还的债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在上海市区内。会议场所由债券持有人会议召集人提供。

### **(三) 议案、委托及授权事项**

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责整理。债券持有人会议的议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、发行人、单独或合计持有 10% 以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 日，将内容完整的提案书面提交召集人，召集人应在收到书面提案之日起 2 日内对提案人的资格、提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审议通过的，应在中国证监会指定媒体上发布债券持有人会议补充通知，公告提案人姓名（或名称）、持有债券的比例（如提案人为债券持有人）和新增提案的内容。提案人应当保证提案内容符合法律法规、规章、规范性文件以及《债券持有人会议规则》的规定。

单独或合计持有 10% 以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在公告债券持有人会议决议前，该等债券持有人所

持有的有表决权的未偿还的本次债券张数不得低于有表决权的未偿还的本次债券总张数的 10%。

除前两款规定的情形外，召集人在发出债券持有人会议通知公告后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

3、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并在授权范围内行使表决权。

经会议主席同意，重要相关方机构或人员可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明。

4、如果债券持有人为发行人、持有发行人 10% 以上股份的发行人股东或发行人及上述发行人股东的关联企业，则该等债券持有人可以出席该次债券持有人会议并可发表意见，但无表决权。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示法定代表人或负责人本人身份证明文件、及其担任法定代表人或负责人的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

(1) 代理人的姓名；

(2) 是否具有表决权；

(3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 授权委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签字或盖章。

7、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人

是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开 3 个工作日之前送交债券持有人会议召集人。

#### （四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议采取现场、通讯或其他方式召开。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有有表决权的未偿还的本次债券张数最多的债券持有人担任会议主席并主持会议。

召开债券持有人会议时，会议主持人违反《债券持有人会议规则》使债券持有人会议无法继续进行的，经现场出席债券持有人会议代表过半数表决权的未偿还的本次债券的债券持有人同意，可共同推举一人担任会议主持人，继续开会。

3、召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有的有表决权的未偿还的本次债券张数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件等事项。

4、召集人及其聘请的律师事务所将依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人和/或其代理人姓名（或名称）及其所持有的有表决权的未偿还的本次债券张数。

5、债券持有人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

6、债券持有人会议须经代表二分之一以上表决权的未偿还的本次债券的债券持有人出席方可召开。

7、拟出席债券持有人会议的债券持有人，应当于债券持有人会议召开 3 个工作日前，将出席会议的书面回复送达债券持有人会议召集人。

8、会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人人数及所持有

表决权的债券总数，现场出席会议的债券持有人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

#### （五）债券持有人会议的表决、决议及记录

1、向会议提交的每一议案应由与会的有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人投票表决。有表决权的未偿还的本次债券的债券持有人对议案进行表决时，只能投票表示同意或反对或弃权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

每次债券持有人会议之监票人为2名，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举2名出席债券持有人会议的未偿还的本次债券的债券持有人担任监票人。

《债券持有人会议规则》所列的无表决权的债券持有人不得担任监票人。

债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。律师负责见证表决过程。

3、公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案或不符合《债券持有人会议规则》规定的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

5、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。

会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

决议的表决结果应载入会议记录。

6、债券持有人会议作出决议，须经代表二分之一以上表决权的未偿还的本次债券的债券持有人同意方为有效。

7、债券持有人会议决议自作出之日起生效，债券持有人会议的决议对全体债券持有人具有约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

在决议所涉及的主体（不包括债券持有人）按照其章程或内部规定做出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议做出的更换债券受托管理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

8、债券受托管理人应在债券持有人会议作出决议之日后的 2 个工作日内将决议于中国证监会指定的媒体上公告。

9、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- (1) 出席会议的债券持有人所持有的未偿还的本次债券张数；
- (2) 出席会议的有表决权的债券持有人所持有的未偿还的本次债券张数，及占有表决权的未偿还的本次债券总张数的比例；
- (3) 召开会议的日期、具体时间、地点；
- (4) 召集人、见证律师事务所及其委派律师及监票人；
- (5) 会议主席姓名、会议议程；
- (6) 各债券持有人对每个议案的发言要点；
- (7) 每一表决事项的表决结果；
- (8) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议记录由出席会议的债券持有人会议召集人代表、会议主席、监票人和记录员签名。

债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师事务所出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起十年。

11、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议

主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

12、会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

## 第七节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行试点办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《苏州新区高新技术产业股份有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）。债券持有人认购本期债券视作同意国泰君安证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。

### 一、债券受托管理人

根据发行人与国泰君安签署的《苏州新区高新技术产业股份有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年公司债券之债券受托管理协议》，国泰君安受聘担任本期债券的债券受托管理人。

#### （一）债券受托管理人的基本情况

国泰君安是目前国内规模最大、经营范围最宽、机构分布最广的证券公司之一，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。

#### （二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

发行人与本次期债券的债券受托管理人及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在实质性影响其公正履行职责的利害关系。截至 2015 年 3 月 31 日，公司与本次期债券的债券受托管理人及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

### 二、债券受托管理协议主要内容

#### （一）债券受托管理人的聘任

1、聘任。发行人根据本协议的约定聘任国泰君安作为本次债券的债券受托管理人，国泰君安接受该等聘任。债券受托管理人拥有本次债券条款和本协议赋



予其作为债券受托管理人的权利和义务。债券受托管理人将根据相关法律、法规、本协议的约定以及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务。

在本次债券存续期内，债券受托管理人应代表债券持有人，依照本协议的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

2、同意。债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意国泰君安作为本次债券的债券受托管理人，且视为其同意本协议的所有约定。

## （二）发行人的权利和义务

1、支付债券本息及其他应付相关款项。发行人依据法律、法规和募集说明书的规定享有相关权利、承担相关义务，并应按照约定期限按期向本次债券持有人支付债券本息及其他相关应付款项。

2、遵守《债券持有人会议规则》。发行人应当履行《债券持有人会议规则》规定的各项职责和义务，及时向债券受托管理人通报与本次债券相关的信息，为债券受托管理人履行债券受托管理人职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3、信息披露。在本次债券存续期内，发行人应当依法履行持续信息披露的义务。发行人应保证其本身或其代表在本次债券存续期内发表或公布的，或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债券受托管理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息（以下简称“发行人文告”），包括与本次债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、配合债券受托管理人的工作。发行人应对债券受托管理人履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保该指定的专人与债券受托管理人在正常工作时间能够有效沟通。在债券持有人会议选聘了新债券受托管理人的情况下，发行人应配合国泰君安及新债券受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事

项，并向新债券受托管理人履行本协议项下应当向原债券受托管理人履行的各项义务。

5、提供信息、文件和资料。发行人应对债券受托管理人履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，根据债券受托管理人要求提供其履行职责所必需的全部信息、文件、资料，并保证该等信息、文件、资料真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人应确保其向债券受托管理人提供并使债券受托管理人得到和使用上述信息、文件、资料时不会违反任何保密义务。

6、债券持有人名册。召开债券持有人会议的，发行人应在债券持有人会议公告明确的债权登记日之后并至少在债券持有人会议召开前两个工作日，负责从证券登记公司取得该债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册，并将该名册提供给债券受托管理人，相关费用由发行人承担；除上述情形外，发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的更短间隔时间）向债券受托管理人提供更新后的债券持有人名册。

7、财务资料。在不违反适用法律和上市规则信息披露规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后尽快向债券受托管理人提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注副本，并根据债券受托管理人的合理需要提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告、季度报告后尽快向债券受托管理人提供半年度、季度财务报表副本。

8、对债券持有人、债券受托管理人的通知。发行人出现下列任何情形，应在 10 个工作日内通知债券受托管理人，如果根据《债券持有人会议规则》应当召集债券持有人会议的，债券受托管理人应在该等情形出现之日起十五个工作日内在证券交易所网站或监管部门指定的其他信息披露媒体发出召开债券持有人会议的通知：

（1）发行人按照募集说明书以及根据发行人与证券登记公司的约定将到期的本次债券利息和/或本金足额划入证券登记公司指定的账户，并同时书面通知债券受托管理人；

（2）任何发行人文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(3) 发行人未按照募集说明书的规定按时、足额偿付本次债券的利息和/或本金；

(4) 预计到期难以按时、足额偿付本次债券利息和/或本金；

(5) 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；

(6) 发生或预计将发生超过发行人前一年度经审计净资产 10% 以上的重大损失或重大亏损；

(7) 发生超过发行人前一年度经审计净资产 10% 以上的重大仲裁、诉讼；

(8) 拟进行标的金额超过发行人前一年度经审计净资产 10% 以上的重大资产处置或重大债务重组；

(9) 未能履行募集说明书的约定；

(10) 本次债券被暂停转让交易；

(11) 发行人提出拟变更本次债券募集说明书的约定；

(12) 拟变更本次债券受托管理人；

(13) 发行人发生减资、合并、分立、解散、注销、被吊销、停业、清算、申请破产、进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的情形；

(14) 其他可能对债券持有人权益有重大影响的情形，以及法律、法规或中国证监会规定的其他情形。

9、违约事件通知。一旦发现发生《债券受托管理协议》第 4.1 款所述的违约事件，发行人应立即书面通知债券受托管理人，同时应附带发行人就该等违约事件签署的证明文件，详细说明违约事件的情况，以及拟采取的建议措施。

10、提供担保。发行人不能按期偿还本次债券本息时，如果债券受托管理人要求发行人提供担保，发行人应当按照债券受托管理人的要求提供担保。

11、合规证明。发行人应当在其依法公布年度报告后十五个工作日内向债券受托管理人提供发行人出具的证明文件：（1）说明经合理调查，就发行人所知，尚未发生任何《债券受托管理协议》第 4.1 款所述的违约事件或潜在的违约事件，若发生上述事件则应详细说明；并且（2）确认发行人在所有重大方面已遵守本

协议项下的各项承诺和义务。

12、上市维持。发行人应尽最大努力维持债券上市交易。如尽最大努力后仍无法维持债券上市交易，或继续维持债券上市交易可能导致发行人承担不利的法律责任，在不实质性损害债券持有人利益的前提下，经债券持有人会议同意，上市交易的债券可以退市，但根据法律、法规规定应当退市的情形除外。

13、费用和报酬。发行人应按照本协议的约定，承担并向债券受托管理人支付与债券受托管理相关的费用及报酬。

14、发行人自持债券说明。经债券受托管理人要求，发行人应立即提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

15、评级。如发行人根据申请上市的证券交易所的相关规定，发生需临时公告的重大事项时，发行人可自行或应债券受托管理人的要求聘请资信评级机构对本次债券进行重新评级并公告。

16、发行人应当承担本协议、募集说明书、法律、法规及中国证监会规定的其他义务。

### **（三）违约、加速清偿和救济**

1、违约事件。以下事件构成发行人在本协议和本次债券项下的违约事件：

（1）在本次债券到期、加速清偿、或投资者回售时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能按时偿付本次债券的到期利息；

（3）发行人在其资产、财产上设定抵押/质押权利导致实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，或出售其重大资产导致实质影响发行人对本次债券的还本付息义务；

（4）除上述第（1）至（3）项所述的违约情形以外，发行人不履行或违反其在本协议项下的其他任何承诺或义务，且将实质影响发行人对本次债券的还本付息义务，经债券受托管理人书面通知，或者经单独或合计持有 30% 以上未偿还的本次债券的债券持有人书面通知；

(5) 发行人已经丧失清偿能力并被法院指定接管人或已进入相关的诉讼程序；

(6) 在本次债券存续期内，发行人发生解散、注销、被吊销、停业、清算、申请破产或进入破产程序；

(7) 任何适用的法律、法规发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行本协议或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

(8) 在本次债券存续期内，发行人发生其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

2、债券受托管理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

(1) 要求发行人追加担保；

(2) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当作为利害关系人提起诉前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(3) 及时报告全体债券持有人；

(4) 及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

3、违约事件发生时，债券受托管理人应行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

(2) 发行人未履行偿还本次债券本息的义务，债券受托管理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本息；

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人应当作为利害关系人提起诉前财务保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(4) 根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁；

(5) 在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债券受托管理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

4、加速清偿及措施。

(1) 加速清偿的宣布。如果本协议项下的违约事件（加速清偿造成的违约

事件除外)发生,单独或合并代表二分之一以上表决权的未偿还的本次债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议,以书面方式通知发行人,宣布所有未偿还的本次债券的本金和相应利息,立即到期应付。

(2) 措施。在宣布加速清偿后,如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下任意一项救济措施,单独或合并代表二分之一以上表决权的未偿还的本次债券的债券持有人可通过债券持有人会议决议,以书面方式通知发行人豁免其违约行为,并取消加速清偿的决定:

1) 向债券受托管理人提供保证金,且保证金数额足以支付以下各项金额的总和:①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支;②所有迟延支付的利息;③所有到期应付的本金;④适用法律允许范围内就迟延支付的债券本金计算的利息。

2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免;

3) 债券持有人会议同意的其他措施。

5、其他救济方式。如果发生违约事件,债券受托管理人可根据经单独或合并代表二分之一以上表决权的未偿还的本次债券的债券持有人通过的债券持有人会议决议,依法采取任何可行的法律救济方式收回未偿还的本次债券的本金和利息。

#### (四) 债券受托管理人

##### 1、债券受托管理人的职权

(1) 文件。对于债券受托管理人依据发行人的指示而采取的任何行为(包括不作为),债券受托管理人应得到保护且不应对此后果承担责任。债券受托管理人可以依据其认为是由发行人或发行人的授权代表以传真或任何电子数据传输方式作出的指示,且债券受托管理人应就依据该等指示采取的任何行为(包括不作为)依法得到法律保护。

(2) 违约通知。债券受托管理人在知悉违约事件发生后,应根据勤勉尽责的要求尽快以在证券交易所网站或监管部门指定的其他信息披露媒体通知各债券持有人。

(3) 违约处理。在违约事件发生时，债券受托管理人应根据勤勉尽责的要求依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预计发行人不能按期偿还本次债券本息时，债券受托管理人应要求发行人提供担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；发行人到期未按时支付本次债券本息时，债券受托管理人可协调全体债券持有人向发行人进行追索；在本次债券存续期内，债券受托管理人应依照募集说明书的约定，根据勤勉尽责的要求协调债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，协调全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担，诉讼中发生的费用由债券持有人自行承担（如为共同费用，则按债券持有人持有份额承担）；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法协调债券持有人提起或参与有关发行人的破产诉讼、申报债权、重整、和解、重组、出席债券持有人会议及其他与破产程序相关的活动。

(4) 信息披露监督。债券受托管理人应督促发行人按本次债券募集说明书的规定履行信息披露义务。

(5) 债券持有人会议的召集和会议决议落实。债券受托管理人应持续关注发行人的资信状况，在本次债券存续期内，当出现对债券持有人权益有重大影响的事项时，债券受托管理人应自知悉该等事项之日起十五个工作日内，根据勤勉尽责的要求按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债券受托管理人的职责和义务。

债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，协调债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

(6) 破产及重整。发行人不能偿还债务时，债券受托管理人将依法受托参与发行人的破产、重整、和解、重组或者其他与破产相关的法律程序。

(7) 其他。债券持有人会议授权的其他事项。

## 2、债券受托管理人报告

(1) 出具债券受托管理人报告的时间。债券受托管理人在受托管理本次债券期间对发行人的有关情况进行持续跟踪与了解，在发行人年度报告披露之日后

的一个月内，债券受托管理人根据对发行人的持续跟踪了解的情况向债券持有人出具债券受托管理人报告。

(2) 债券受托管理人报告的内容。债券受托管理人报告应主要包括如下内容：

- 1) 发行人的基本情况；
- 2) 债券持有人会议召开情况；
- 3) 本次债券本息偿付情况以及未来是否存在按期偿付风险的情况说明；
- 4) 本次债券跟踪评级情况；
- 5) 已发行债券变动情况，包括不限于发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况；
- 6) 涉及和可能涉及影响债券按期偿付的重大诉讼事项；
- 7) 债券受托管理人认为需要向债券持有人通告的其他信息。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

(3) 债券受托管理人报告的查阅。债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，并委托发行人在证券交易所网站或监管部门指定的其他信息披露媒体及时予以公布，债券持有人有权随时查阅。发行人债券受托管理人报告将通过上交所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露。

### 3、赔偿与免责声明

(1) 赔偿。若发行人因其重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）导致债券受托管理人及其董事、雇员和代理人遭受或承担任何损失、债务、成本、支出和费用（包括合理的律师费用）以及其他权利请求、或被提起诉讼或仲裁并被要求履行判决、裁定和裁决，发行人应负责赔偿并使其免受损失。发行人在本 5.3.1 款下的义务在本协议终止后由发行人权利义务的承继人负担，该终止包括本协议由于发行人根据适用法律及其公司章程被解散而终止。



若债券受托管理人因其重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）而导致发行人及其董事、雇员和代理人遭受或承担任何损失、债务、成本、支出和费用（包括合理的律师费用）以及其他权利请求、或被提起诉讼或仲裁并被要求履行判决、裁定和裁决，债券受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。债券受托管理人在本 5.3.1 款下的义务在本协议终止后由债券受托管理人权利义务的承继人负担，该终止包括本协议由于债券受托管理人根据适用法律及其公司章程被解散而终止。

（2）免责声明。债券受托管理人不对本次债券的合法有效性作出任何声明；除依据法律和本协议出具的证明文件外，债券受托管理人不对与本次债券有关的任何声明负责。

为免疑义，本次债券的债券受托管理人同时为本次债券的保荐人和主承销商，本 5.3.2 款项下的免责声明不影响债券受托管理人作为本次债券的保荐人和主承销商应承担的责任。

（3）通知的转发。如果债券受托管理人收到债券持有人发给发行人的书面通知或要求，债券受托管理人应在收到该书面通知或要求后两个工作日内按本协议第 8.1 款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。债券受托管理人应根据本次债券条款或本协议的要求，在证券交易所网站或监管部门指定的其他信息披露媒体向债券持有人发出通知。

#### 4、债券受托管理人的变更

（1）更换。发行人、单独或合计持有 30% 以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人有权提议更换债券受托管理人。发行人发出召开债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。单独持有 30% 以上有表决权的未偿还的本次债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合计持有 30% 以上有表决权的未偿还的本次债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。债券持有人会议召集人应按照《债券持有人会议规则》规定自前述提议提出之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，债券受托管理人的更换必须经债券持有人会议批准。

发行人应在债券持有人会议通过更换债券受托管理人的决议之日起 90 日内聘任新债券受托管理人，并通知债券持有人。新债券受托管理人的更换自其被发行人正式、有效地聘任后生效。新债券受托管理人被正式、有效地聘任前，《债券受托管理协议》继续有效，原债券受托管理人应继续履行《债券受托管理协议》，承担作为债券受托管理人的职权和义务，不得以任何理由终止《债券受托管理协议》。否则，债券受托管理人应承担由此产生的所有合理损失。新债券受托管理人被正式、有效地聘任后，原债券受托管理人依据《债券受托管理协议》享有的权利和承担的义务解除，由新债券受托管理人承继《债券受托管理协议》项下原债券受托管理人的权利和义务。

(2) 辞去聘任。债券受托管理人未获得发行人的书面同意之前，不得辞去聘任（本协议 5.4.3 条所约定的情况除外）。债券受托管理人在获得发行人书面同意辞去聘任的情况下，债券受托管理人应积极协助发行人选择新债券受托管理人，或向发行人推荐符合发行人要求的，在中国境内依法设立、有效存续，且具有担任债券受托管理人资格和良好声誉的新债券受托管理人，新债券受托管理人应经过债券持有人会议批准并经发行人正式聘任，新债券受托管理人与发行人应当签订新的《债券受托管理协议》。聘任新债券受托管理人后，发行人应立即通知债券持有人。若未能找到令发行人满意的新债券受托管理人，本协议继续有效，原债券受托管理人应继续履行本协议，承担债券受托管理人的职权和义务，不得以任何理由终止本协议。只有在新债券受托管理人被正式、有效地聘任后，原债券受托管理人的辞去聘任方可生效。否则，债券受托管理人应承担由此产生的所有合理损失。

(3) 自动终止。若发生下述任何一种情形，则对债券受托管理人的聘任应立即终止：

- 1) 债券受托管理人丧失民事行为能力；
- 2) 债券受托管理人被宣告破产；
- 3) 债券受托管理人主动提出破产申请；
- 4) 债券受托管理人书面承认其无法偿付到期债务或停止偿付到期债务；
- 5) 政府有关主管部门对债券受托管理人采取责令停业整顿、指定其他机构

托管、接管或者撤销等监管措施。

如对债券受托管理人的聘任根据本 5.4.3 款的规定自动终止，发行人应立即指定一个替代债券受托管理人，并通知债券持有人，由债券持有人按照《债券持有人会议规则》规定审议作出决议并公告。

(4) 档案的移交。如果债券受托管理人被更换、辞去聘任或其聘任自动终止，其应在被更换、辞去聘任或其聘任自动终止生效的十个工作日内向新债券受托管理人移交其根据本协议保管的与本次债券有关的档案资料。

### **(五) 债券受托管理人的报酬**

1、国泰君安作为本次债券发行的保荐机构和主承销商，双方一致同意，国泰君安担任本次债券的债券受托管理人的报酬在后续协议中另行约定。

2、在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，债券受托管理人在履行本协议项下债券受托管理人职责时发生的费用由发行人承担，包括：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

(2) 发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务，该等第三方专业机构因提供此类专业服务而发生的费用；

(3) 因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

## 第八节 发行人基本情况

### 一、公司概况

#### (一) 设立及历史沿革情况

发行人系经江苏省经济体制改革委员会苏体改生[1994]300 号文批准，由苏高新集团联合中信兴业信托投资公司（现更名为中信信托投资有限责任公司）及苏州物资贸易中心三家发起人共同发起，在改组苏州新区经济发展总公司的基础上，向境内法人和公司内部职工定向募集股份成立的定向募集股份有限公司，注册资本 4,500 万元，公司成立时总股本为 4,500 万股，其中发起法人股 3,687.5 万股，内部职工股 112.5 万股，法人股 700 万股。

公司在 1996 年 11 月根据《国务院关于原有有限责任公司和股份有限公司依照〈中华人民共和国公司法〉进行规范的通知》，对照《公司法》进行规范，并于 1996 年 12 月 31 日在江苏省工商行政管理局重新登记。

公司目前持有注册号为 320000000009807 的《企业法人营业执照》，公司住所：苏州市新区运河路 8 号；法定代表人：徐明；注册资本：105,788.16 万元人民币；企业类型：股份有限公司（上市）；经营范围：高新技术产品的投资、开发、生产，能源、交通、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。

1996 年 7 月 31 日，经江苏省人民政府苏政函（1996）20 号文转报，并经中国证监会证监发字（1996）126、127 号文批准，公司以“上网定价”发行方式公开募集 A 股股票 1,500 万股，每股面值 1 元，发行价人民币 7.95 元，发行后公司总股本为 6,000 万元，其中 1500 万股流通股于 1996 年 8 月 15 日在上交所上市交易。

公司首次发行上市时的股本结构如下：

股本结构	数量（股）	占总股本比例（%）
非流通股	4,500.00	75.00
其中：国有法人股	3,687.50	61.46
定向募集法人股	700.00	11.67

内部职工股	112.50	1.87
流通 A 股	1,500.00	25.00
股份总数	6,000.00	100.00

## (二) 公司上市后股本结构历次变动情况

### 1、发行人增加注册资本至 9,600 万元

1996 年 10 月 16 日，发行人召开 1996 年临时股东大会，会议决定对 1995 年利润进行分配，向全体股东每 10 股送 3 股红股，另由资本公积金每 10 股转增 3 股，送红股和转增股数均为 1,800 万股，送转后公司总股本为 9,600 万股。

1996 年 10 月 24 日，大华会计师事务所出具华业字（96）第 1189 号《关于苏州高新技术产业开发区股份有限公司增加股本的验证报告书》，确认截至 1996 年 10 月 24 日止，公司已将派送红股所增股本人民币 1,800 万元及资本公积转增股本人民币 1,800 万元分别从“利润分配—未分配利润”账户及“资本公积”账户转入“股本”账户。

1996 年 12 月 31 日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

### 2、发行人增加注册资本至 14,400 万元

1997 年 4 月 16 日，发行人召开 1996 年年度股东大会，会议决定对 1996 年度利润进行分配，向全体股东按 10 股送 3 股红股分配利润，另以资本公积金按每 10 股转增 2 股，送红股总数为 2,880 万股，转增股总数为 1,920 万股，送转后公司总股本为 14,400 万股。

1997 年 5 月 6 日，大华会计师事务所出具华业字（97）第 941 号《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司验资报告》，确认截至 1997 年 4 月 23 日止，公司已将派送红股所增股本人民币 2,880 万元及资本公积转增股本人民币 1,920 万元分别从“利润分配—应付股利”账户及“资本公积”账户转入“股本”账户。

1997 年 11 月 17 日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

### 3、发行人增加注册资本至 28,176 万元

1997年9月16日，发行人召开1997年第一次临时股东大会，会议决定以1996年10月30日公司的注册资本9,600为基数，按10股配2股的比例进行配股，计配售2,880万股。1998年4月30日，中国证监会出具证监上字[1998]37号《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司申请配股的批复》，同意公司向全体股东配售2,256万股普通股，其中向国有法人股股东配售1,482万股，向内部职工股股东配售54万股，向社会公众股股东配售720万股。

1998年3月12日，发行人召开1997年年度股东大会，会议决定对1997年利润进行分配，向全体股东按每10股送8股红股分配利润，送红股总数为11,520万股，送股后公司总股本为25,920万股。

1998年6月17日，大华会计师事务所出具华业字（98）第831号《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司验资报告》，确认截至1998年6月17日止，法人股股东及内部职工股股东已缴入股款人民币184,752,032元；同时公司已将送红股所增股本人民币11,520万元从“应付股利”账户转入“股本”账户。

1998年8月10日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

#### **4、发行人增加注册资本至42,264万元**

1999年5月20日，发行人召开1998年年度股东大会，会议决定对1998年利润进行分配，向全体股东按每10股送5股红股分配利润，送红股总数为14,088万股，送股后公司总股本为42,264万股。

1999年6月3日，大华会计师事务所有限公司出具华业字（99）第915号《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司验资报告》，确认截至1999年6月3日止，公司已将派送红股所增股本人民币14,088万元从“利润分配”账户转入“股本”账户。

1999年11月26日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

#### **5、发行人增加注册资本至45,747万元**

2000年8月25日，发行人召开2000年第一次临时股东大会，会议决定以

42,264 万元为基数，按每 10 股配 3 股的比例，向社会公众股股东配售 3,483 万股。

2001 年，中国证监会出具证监公司字[2001]9 号文《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司申请配股的批复》，同意公司向社会公众股股东配售 3,483 万股普通股。

2001 年 3 月 15 日，大华会计师事务所有限公司出具华业字（2001）第 562 号验资报告，确认截至 2001 年 3 月 15 日止，承销机构已缴入股款人民币 375,637,105.96 元，其中股本 3,483 万元，资本公积 340,807,105.96 元。

2001 年 6 月 6 日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

#### **6、发行人增加注册资本至 48,976 万元**

2007 年 3 月 2 日，发行人召开 2007 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》，发行数量不超过 1 亿股。

2007 年，中国证监会出具证监发行字[2007]312 号文《关于核准苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行股票的通知》，核准公司非公开发行股票不超过 1 亿股。

2007 年 10 月 15 日，立信会计师事务所有限公司出具信会师报字（2007）第 11846 号验资报告，确认公司非公开发行普通股 3,229 万股，截至 2007 年 10 月 15 日止，变更后的注册资本为 48,976 万元。

2007 年 10 月 28 日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

#### **7、发行人增加注册资本至 88,156.8 万元**

2008 年 4 月 10 日，发行人召开 2007 年年度股东大会，会议决定对 2007 年利润进行分配，以 2007 年 12 月 31 日总股本 48,976 万股为基数，每 10 股派送红股 2 股，每 10 股资本公积转增股本 6 股，送转股后总股本为 88,156.8 万股。

2008 年 5 月 5 日，立信会计师事务所有限公司出具信会师报字（2008）第 11652 号验资报告，确认截至 2008 年 5 月 5 日止，变更后的注册资本为 88,156.8

万元。

2008年5月11日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

### 8、发行人增加注册资本至 105,788.16 万元

2011年4月8日，发行人召开2010年年度股东大会，会议决定对2010年利润进行分配，以2010年12月31日总股本88,156.8万股为基数，每10股派送红股1股，每10股资本公积转增股本1股，送转股后总股本为105,788.16万股。

2011年8月31日，立信会计师事务所有限公司出具信会师报字（2011）第13372号验资报告，确认截至2011年5月6日止，变更后的注册资本为105,788.16万元。

2011年10月10日，江苏省工商行政管理局向公司换发了《企业法人营业执照》。

### （三）重大资产重组情况

发行人最近五年内未发生重大资产重组情况。

### （四）股本总额及前十大股东持股情况

#### 1、本次发行前公司的股本结构

截至2015年3月31日，公司股本结构如下：

单位：股

股本结构	股份数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股	0	0.00
二、无限售条件的流通股	1,057,881,600	100.00
三、股份总数	<b>1,057,881,600</b>	<b>100.00</b>

#### 2、本次发行前公司前十大股东持股情况

截至2015年3月31日，公司前十大股东持股情况：

序号	股东名称	股份数量（股）	股份比例（%）	股本性质	限售情况
1	苏州高新区经济发展集团总公司	429,135,017	40.57	A股流通股	无限售

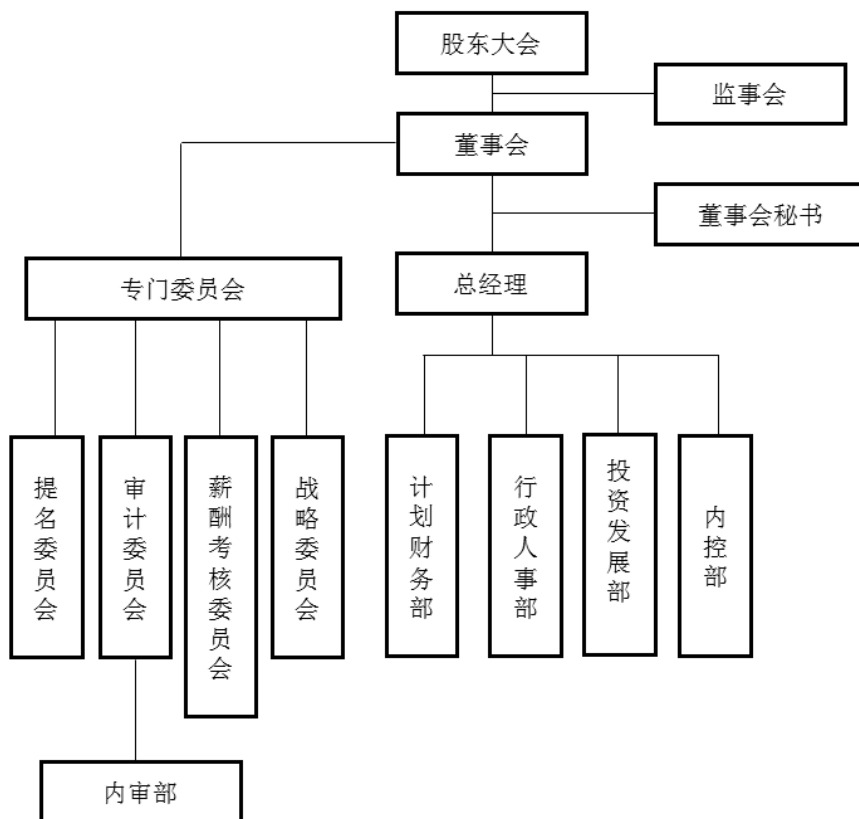


2	苏州新区创新科技投资管理有限公司	13,800,000	1.30	A 股流通股	无限售
3	百年人寿保险股份有限公司—分红保险产品	8,757,402	0.83	A 股流通股	无限售
4	苏州创元投资发展(集团)有限公司	5,255,686	0.50	A 股流通股	无限售
5	陈桂花	4,839,305	0.46	A 股流通股	无限售
6	王丽娟	4,250,000	0.40	A 股流通股	无限售
7	威高集团有限公司	3,630,000	0.34	A 股流通股	无限售
8	苏州市苏州新区乐星工商实业公司	3,360,537	0.32	A 股流通股	无限售
9	陈帆	3,252,953	0.31	A 股流通股	无限售
10	百年人寿保险股份有限公司—传统保险产品	2,892,605	0.27	A 股流通股	无限售
合计		479,173,505	45.30	-	-

## 二、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况

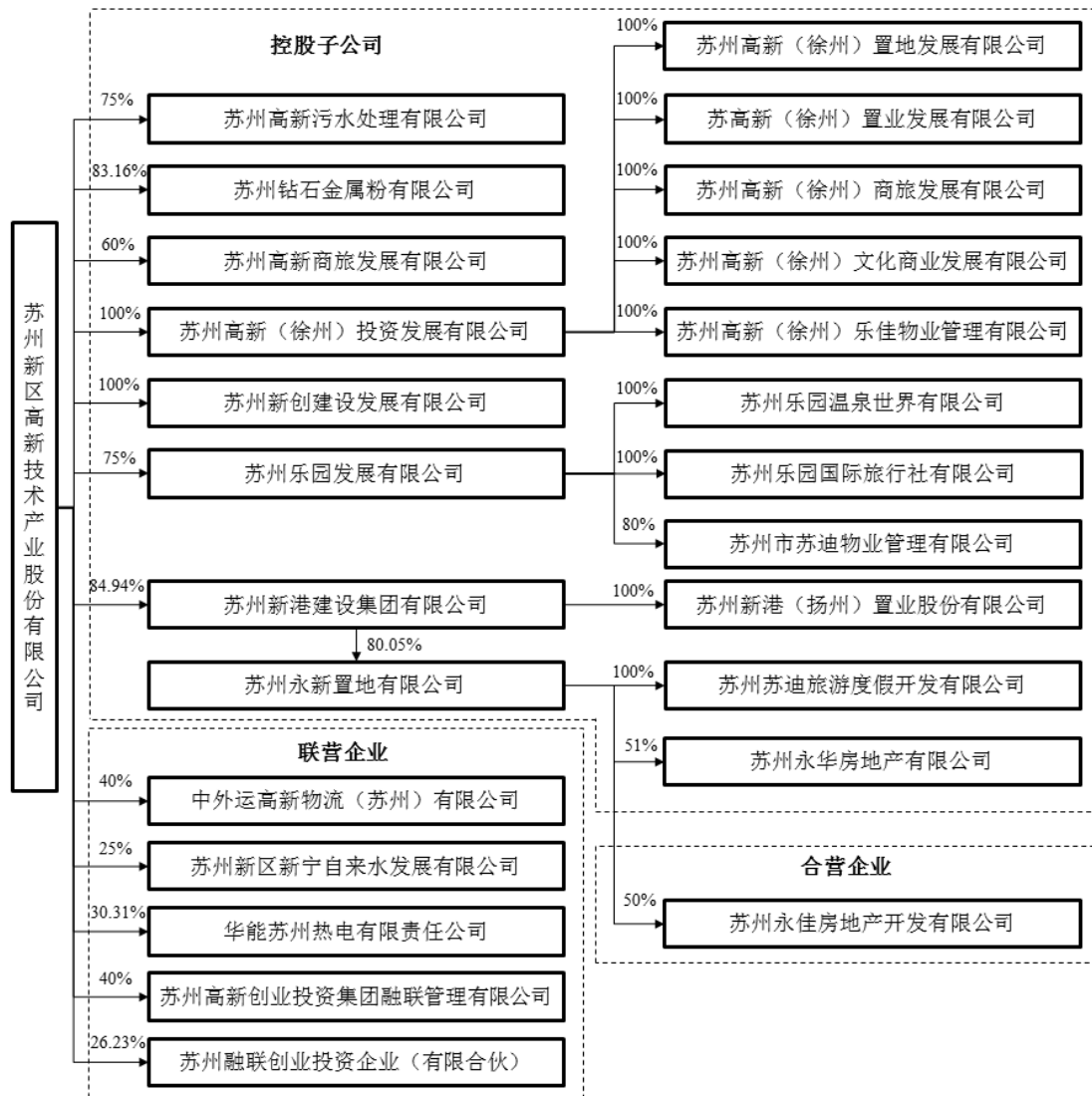
### (一) 发行人的组织结构

公司的组织结构图如下：



## (二) 发行人对其他企业的重要权益投资情况

### 1、发行人的重要权益投资概况



### 2、发行人的主要子公司情况

截至2015年3月31日，发行人直接控制的子公司共20家，情况如下：

公司名称	经营范围	注册资本	公司合计持股比例
苏州高新商旅发展有限公司	房地产投资、咨询与管理；商业投资经营及咨询与管理；酒店管理；建设娱乐、餐饮及旅游配套设施的项目	人民币 70,000.00 万元	100.00%
苏州永华房地产有限公司	商住房地产项目的开发；商住房的销售及管理	人民币 8,000.00 万元	51.00%
苏州苏迪旅游度假开发有限公司	旅游度假酒店的开发和建设	人民币 6,000.00 万元	100.00%

苏州高新（徐州）投资发展有限公司	项目投资及咨询；旅游资源开发；游乐场所管理服务；土木工程建筑施工；房屋中介代理	人民币 100,000.00 万元	100.00%
苏州高新（徐州）商旅发展有限公司	建造游乐、餐饮及其他旅游配套服务设施；游乐场所管理服务；物业管理；房屋租赁等	人民币 70,000.00 万元	100.00%
苏州高新（徐州）置地有限公司	房地产开发、销售、物业管理	人民币 20,000.00 万元	100.00%
苏高新（徐州）置业有限公司	房产开发、销售	人民币 8,000.00 万元	100.00%
苏州乐园温泉世界有限公司	游泳池、大型餐馆；旅游用品、百货、工艺美术品、服装鞋帽、箱包的销售等	人民币 200.00 万元	100.00%
苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司	文化艺术交流活动策划；商业服务、咨询与管理；酒店管理；建造游乐、餐饮及其他旅游配套设施；健身服务；棋牌服务；会展、礼仪服务；体育用品、日用百货销售；游乐场所管理服务；物业管理；房屋租赁；停车场服务	人民币 10,000.00 万元	100.00%
苏州高新（徐州）乐佳物业管理有限公司	物业管理服务；房屋中介服务；停车场服务；室内外装饰工程施工；花卉、苗木销售	人民币 300.00 万元	100.00%
苏州新港（扬州）置业有限公司	房地产开发、经营，物业租售与管理	人民币 10,000.00 万元	100.00%
苏州新创建建设发展有限公司	房产开发、建造、销售及出租	人民币 38,000.00 万元	100.00%
苏州新港建设集团有限公司	房地产开发、经营	人民币 82,964.45 万元	84.94%
苏州高新污水处理有限公司	生活、工业污水的处理，污水泵站的建设和管理，污水水质检测，环境污染治理设施运营，污泥接种技术服务	人民币 20,000.00 万元	75.00%
苏州钻石金属粉有限公司	房地产开发；制造、销售：铜金粉、合成金条、金属墨、印金油、金属粉；房屋出租	人民币 4,500.00 万元	83.16%
苏州乐园发展有限公司	经营游乐园及其它旅游配套服务设施；酒店管理；餐饮管理；自有物业的管理和出租；苗木、花卉、盆景的培植、设计、销售和售后服务；礼仪服务	美元 3,987.30 万元	37.70% 【注】
苏州永新置地有限公司	从事房地产项目及相关配套设施的开发建设、销售、租赁、物业管理	人民币 30,000 万元	80.05%
苏州市苏迪物业管理有限公司	大、中、小型餐馆，小吃店；住宿；预包装食品零售。物业管理；生产销售：旅游用品；销售：照相器材，服装，日用杂品，工艺美术品及其它百货；酒店管理	人民币 80.00 万元	80.00%
苏州乐园国际旅行	国内旅游服务	人民币 50.00 万元	100.00%

社有限公司			
苏州大阳山投资发展有限公司	批发与零售，预包装食品兼散装食品，旅游项目投资开发及管理	人民币 10,000 万元	55.00%

注：公司原持有苏州乐园 75%股份，公司将部分增资权让渡给平安大华，并与平安大华就持有苏州乐园部分股权事宜约定如下：平安大华对苏州乐园持股期限为三年，期满后由苏州高新按照平安大华向苏州乐园实际出资额，回购其所持有的全部苏州乐园股权。持股期间，平安大华不参与苏州乐园的日常经营与决策，不分配其苏州乐园董事名额，董事会上其表决权由苏州高新代为行使，利润分配权由苏州高新代为行使。苏州高新每年支付给平安大华 8.5%的固定收益作为此次代为出资的回报。在平安大华持股期间，苏州高新在苏州乐园 75%的权益不变。

### 3、发行人的主要合营及联营企业情况

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人直接持股的合营及联营企业共 5 家，情况如下：

公司名称	经营范围	注册资本	公司合计持股比例
苏州永佳房地产开发有限 公司	房地产开发、建设；房产销售、 租赁；物业管理	人民币 800.00 万元	50.00%
中外运高新物流（苏 州）有限公司	短途运输、综合货运站（场）；货 物加工、装卸、包装、配送及提 供海运、空运、陆运进出口货物 的国际货物运输代理业务等	美元 1,957.00 万元	40.00%
华能苏州热电有限 责任公司	火力发电、蒸汽生产；机电设备、 管道的安装、检修服务；热水、 除盐水、粉煤灰销售	人民币 24,000.00 万元	30.31%
苏州高新创业投资 集团融联管理有限 公司	受托管理、经营投资公司的创业 资本；创业投资咨询、企业管理 咨询、并购重组顾问、创业管理 服务；投资策划、上市策划及其 他资本运作策划业务	人民币 500.00 万元	40.00%
苏州融联创业投资 企业（有限合伙）	创业投资；代理其他创业投资企 业、机构或个人的创业投资业务； 创业投资管理、咨询服务	人民币 37,000 万元	27.31%

## 三、发行人控股股东及实际控制人基本情况

### （一）公司控股股东情况介绍

公司名称：苏州高新区经济发展集团总公司

企业性质：国有企业（法人）

法定代表人：高剑平

注册资本：人民币 644,469.505 万元

成立日期：1988 年 2 月 8 日

住所：苏州高新区狮山桥西堍

主要经营业务或管理活动：组织房地产开发经营，采购供应开发项目和配套设施所需的基建材料和相关的生产资料；为住宅区提供配套服务。公用服务设施。旅游服务、项目投资开发；提供担保业务，高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。

截至 2015 年 3 月 31 日，苏高新集团直接持有发行人 429,135,017 股，占发行人总股本的 40.57%，苏高新集团通过其全资子公司苏州新区创新科技投资管理有限公司持有发行人 13,800,000 股，占发行人总股本的 1.3%，上述股份目前未发生任何质押情况，苏高新集团为公司的控股股东。

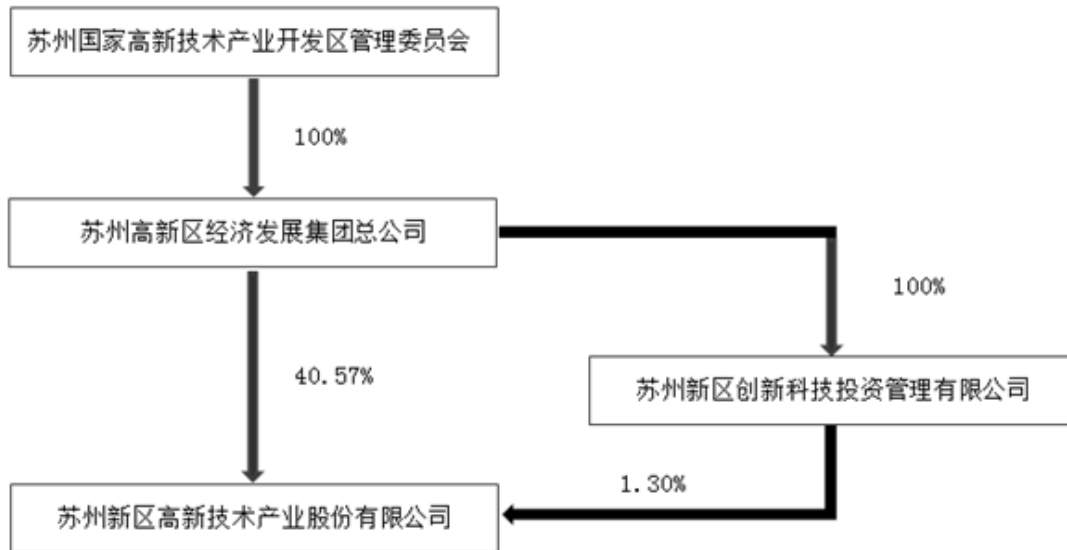
截至 2014 年 6 月 30 日，苏高新集团合并财务报表口径总资产为 4,654,091.72 万元，归属于母公司股东的净资产为 715,258.99 万元。2014 年 1-6 月，苏高新集团合并财务报表口径实现营业收入 225,808.67 万元，实现利润总额 1,837.23 万元。

## （二）公司实际控制人情况介绍

公司控股股东为苏高新集团。苏州市人民政府苏州高新区管理委员会持有苏高新集团 100%的股权，为发行人的实际控制人。

## （三）公司、公司控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2015 年 3 月 31 日，公司与控股股东及实际控制人股权关系如下：



#### 四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

##### (一) 现任董事、监事、高级管理人员基本情况

发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

姓名	职务	性别	本次任期起止日	2014年在公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	2015年3月末持有公司股票及债券情况
徐明	董事长	男	2012/09/08-2015/09/08	55.00	无
王平	副董事长	男	2012/09/08-2015/09/08	55.00	无
	总经理		2012/09/08-2015/09/08		无
陆俊	董事	男	2013/03/25-2015/09/08	49.50	无
	副总经理		2013/03/25-2015/09/08		无
唐焱	董事	男	2013/03/25-2015/09/08	-	无
屈晓云	董事	女	2013/03/25-2015/09/08	-	无
俞洪江	董事	男	2013/03/25-2015/09/08	-	无
刘勇	独立董事	男	2014/09/10-2015/09/08	-	无
杨相宁	独立董事	男	2013/03/25-2015/09/08	6.00	无
魏向东	独立董事	男	2014/09/10-2015/09/08	2.00	无
金福龙	监事会主席	男	2013/03/25-2015/09/08	-	无
朱勇	监事	男	2013/03/25-2015/09/08	-	无
沈明康	职工代表监事	男	2012/09/08-2015/09/08	36.16	无
潘翠英	副总经理	女	2014/07/03-2015/09/08	46.70	无
楼铭育	副总经理	男	2014/07/03-2015/09/08	47.28	无
茅宜群	财务总监	女	2013/03/25-2015/09/08	38.50	
缪凯	原董秘	男	2013/03/25-2015/03/19	38.50	无

李圣学	原独立董事	男	2012/09/08-2014/09/10	4.00	
王则斌	原独立董事	男	2012/09/08-2014/09/10	4.00	

## (二) 董事、监事和高级管理人员的主要从业经历

### 1、发行人董事的简历

(1) 徐明，男，1961年11月出生，汉族，中共党员，本科毕业，曾任苏州乐园度假酒店总经理，苏州新城花园酒店（集团）副总经理，苏州百汇连锁店总公司总经理，苏州高新区经济发展集团总公司党委委员，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事、总经理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长、党委书记。

(2) 王平，男，1963年6月出生，汉族，中共党员，硕士毕业，中国人民大学基本建设经济专业本科毕业，英国格拉摩根大学房地产管理专业研究生毕业，高级经济师、工程师职称。曾任苏州新港建设发展有限公司副总经理，苏州新建设发展有限公司副总经理，苏州高新区经济发展集团总公司党委委员、总工程师，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副董事长、总经理、党委副书记。

(3) 陆俊，男，1971年10月出生，汉族，中共党员，2000年8月获得南京大学和圣约瑟夫大学MBA学位，高级工程师。曾任中国海外建筑深圳海丰苑企业管理公司项目经理、分公司经理，苏州乐园发展有限公司工程部经理、副总经理，苏州国家环保高新技术产业园有限公司总经理，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事、副总经理、党委副书记、纪委书记。

(4) 唐焱，男，1968年12月出生，汉族，农工民主党，博士毕业，会计师。毕业于武汉理工大学产业经济学专业。曾任苏州新区经济发展集团总公司审计科科长、投资部副主任，江苏AB股份有限公司董事会秘书，苏州新区高新技术产业股份有限公司总经理助理、副总经理。现任苏州高新区经济发展集团总公司副总经理，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事。

(5) 屈晓云，女，1971年5月出生，汉族，中共党员，本科学历，会计师、经济师。曾任苏州高新区经济发展集团总公司财务部科员、科长、结算中心主任、财务部主任助理、财务部主任，现任苏州高新区经济发展集团总公司副总经理、

党委委员，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事。

(6) 俞洪江，男，1964年10月出生，汉族，民盟党员，大专学历，经济师。曾任苏州高新区、虎丘区财政局国资统评处科员、行政事业处科员，苏州高新区、虎丘区财政局副主任科员。现任苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司副总经理，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事。

(7) 刘勇，男，1967年9月出生，汉族，注册会计师，注册资产评估师，中国注册房地产估价师，南京大学经济学学士，中欧国际工商学院EMBA。曾任苏州第二电表厂主办会计，苏州东华电器成套公司财务主管，苏州仪表总厂主办会计，苏州会计师事务所项目经理，苏州天辰会计师事务所经理、副主任会计师，自2000年起任职于江苏公证天业会计师事务所，现任江苏公证天业会计师事务所合伙人、苏州新区高新技术产业股份有限公司独立董事。

(8) 杨相宁，男，1978年4月8日出生，汉族，中共党员，本科学历，注册律师。曾在镇江市京口区人民检察院工作，曾任江苏方本律师事务所律师，江苏良翰律师事务所高级合伙人，现任北京市盈科（苏州）律师事务所担任高级合伙人，证券事务部主任，兼任四川大学苏州研究院兼职副教授，长江平民教育基金会副秘书长，苏州新区高新技术产业股份有限公司独立董事。

(9) 魏向东，男、1963年2月出生，汉族，教授，苏州大学历史学学士、专门史硕士，复旦大学历史地理博士，现任苏州大学社会学院旅游系主任，江苏省旅游学会副会长，苏州大学非物质文化遗产研究中心副主任、旅游发展研究中心主任、旅游管理学科带头人、苏州新区高新技术产业股份有限公司独立董事。

## 2、发行人监事的简历

(1) 金福龙，男，1976年2月出生，汉族，南京经济学院会计专业本科毕业，苏州大学东吴商学院工商管理硕士毕业，会计师。曾任苏州高新区阳山高科技产业开发有限公司财务负责人，苏州高新区国有资产经营公司投资部主任、副总经理。现任苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司总经理，苏州新区高新技术产业股份有限公司监事会主席。

(2) 朱勇，男，1966年7月出生，汉族，中共党员，南京师范大学政教专业本科毕业，一级教师。曾任苏州高新区、虎丘区非公经济党工委副书记、党工



委书记，苏州高新区、虎丘区机关党工委书记。现任苏州高新区经济发展集团总公司党委副书记、纪委书记，苏州新区高新技术产业股份有限公司监事。

(3) 沈明康，男，1971年11月出生，汉族，苏州市广播电视大学大专毕业，曾在苏州生物化学制药厂、苏州高新区经济发展集团总公司任职，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司行政部经理，职工代表监事。

### 3、发行人高级管理人员的简历

(1) 潘翠英，女，1970年9月出生，汉族，高级会计师，上海财经大学经济学硕士研究生毕业。曾任上海财经大学科技发展公司财务经理，上海新世纪投资服务有限公司管理咨询部经理、资信评估部副经理、财务负责人、副总经理，苏州新区高新技术产业股份有限公司总经理助理，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副总经理。

(2) 楼铭育，男，1973年1月出生，汉族，中共党员，大学本科学历，高级工程师。曾任苏州新区污水处理厂生产科科长、科长助理、副科长，苏州新区污水处理厂厂长助理、副总经理，苏州高新污水处理有限公司总经理，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副总经理。

(3) 缪凯，男，1962年7月出生，汉族，中共党员，经济师，浙江大学经济专业硕士研究生毕业，南京大学管理学博士毕业。曾任南通王府物业发展公司总经理，南通市建设投资公司副总经理，南通市投资管理中心主任，南通市计委主任助理，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。

(4) 茅宜群，女，1965年10月出生，汉族，中共党员，本科毕业，高级会计师。曾先后在苏州医学院附属第一人民医院财务科、新区煤气发展公司财务部、苏州外国语学校财务处任职，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司财务负责人。

### (三) 现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

#### 1、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	是否在股东单位 领取报酬津贴
唐 焱	苏州高新区经济发展集团总公司	副总经理	是
屈晓云	苏州高新区经济发展集团总公司	副总经理、党委委员	是

朱 勇	苏州高新区经济发展集团总公司	党委副书记、纪委书记	是
-----	----------------	------------	---

## 2、在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否在其他单位 领取报酬津贴
徐 明	苏州高新（徐州）投资发展有限公司	董事长	否
	苏州高新（徐州）商旅发展有限公司	董事长	否
	苏州高新（徐州）置地有限公司	董事长	否
	苏高新（徐州）置业有限公司	董事长	否
	苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司	董事长	否
	苏州钻石金属粉有限公司	董事长	否
	苏州高新（徐州）乐佳物业管理有限公司	董事长	否
王 平	苏州新港建设集团有限公司	董事长	否
	苏州新创建设发展有限公司	董事长	否
	苏州永新置地有限公司	董事长	否
	苏州高新（徐州）投资发展有限公司	董事	否
	苏州苏迪旅游度假开发有限公司	董事长	否
陆 俊	苏州新创建设发展有限公司	董事	否
	苏州永新置地有限公司	董事	否
	苏州乐园发展有限公司	董事长	否
	苏州高新商旅发展有限公司	董事长	否
	苏州高新（徐州）投资发展有限公司	董事	否
	苏州乐园温泉世界有限公司	董事长	否
	苏州市苏迪物业管理有限公司	董事长	否
	苏州乐园国际旅行社有限公司	董事长	否
	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	监事	否
屈晓云	苏州新区创新科技投资管理有限公司	总经理/董事	否
	苏州钻石金属粉有限公司	董事	否
俞洪江	苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司	副总经理	否
刘勇	江苏公证天业会计师事务所	合伙人	是
魏向东	苏州大学社会学院	旅游系主任	是
	江苏省旅游学会	副会长	否
	苏州大学非物质文化遗产研究中心	副主任	否
	苏州东吴旅游规划咨询有限公司	执行董事	否
杨相宁	北京市盈科（苏州）律师事务所	高级合伙人	是
	四川大学苏州研究院	兼职副教授	否
	长江平民教育基金会	副秘书长	否
金福龙	苏州高新区城乡一体化建设发展有限公司	总经理	否
潘翠英	苏州高新（徐州）投资发展有限公司	董事	否
	苏州新港建设集团有限公司	监事	否
	苏州新创建设发展有限公司	监事	否
	苏州永新置地有限公司	监事	否
	苏州乐园发展有限公司	监事	否
	苏州高新商旅发展有限公司	监事	否
	苏州高新污水处理有限公司	监事	否
华能苏州热电有限责任公司	监事长	否	
楼铭育	苏州高新污水处理有限公司	董事长	否
	苏州钻石金属粉有限公司	董事长	否

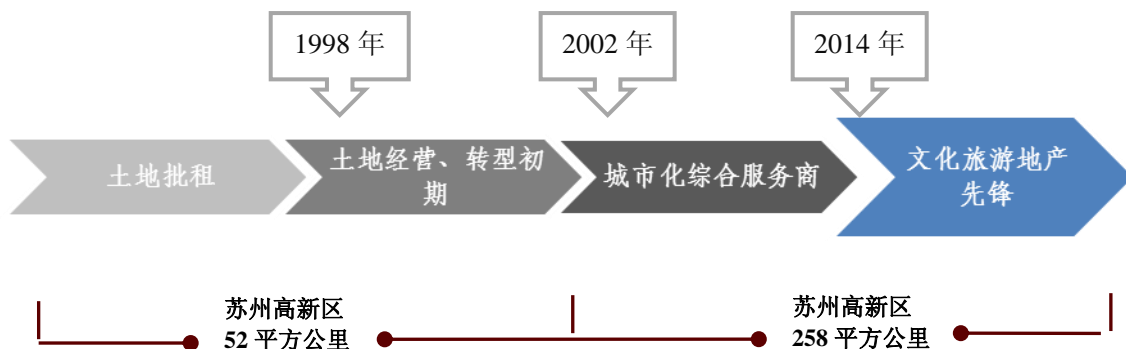
	苏州新港建设集团有限公司	董事	否
	华能苏州热电有限责任公司	董事	否
	苏州金埔园林建设发展有限公司	董事	否
	苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	董事	否

## 五、公司主营业务基本情况

### （一）公司主营业务

公司作为苏州高新区建设发展的一支重要力量，多年来在随着苏州高新区的变革而不断调整、完善自身业务定位，积极适应苏州高新区开发的新趋势和国家对房地产行业宏观政策的新动向。

伴随着苏州高新区经济的发展，公司业务模式逐步调整完善，大致可分为如下四个阶段：



1、公司上市初期至 1998 年以前，公司主要从事开发区土地一级开发，即土地批租业务

公司主要依托开发区管委会，紧跟国家政策动向，从事开发区土地一级开发，即土地批租业务。开发区推行优惠的土地利用政策进行工业性招商，引进了大批企业落户苏州高新区。

2、1998 年至 2002 年，公司完成了基础设施开发向工业房地产开发再到商品房开发的业务结构调整

随着苏州高新区的发展，可批租土地资源的减少，以及国家土地政策的规范，

开发区房地产开发企业普遍面临产业转型考验。公司通过战略决策，决定对内部资源进行整合和调整，利用两次配股的机会，运用募集资金，完成了从基础设施开发和工业房地产开发并行，向工业房地产和住宅商品房开发过渡的业务结构调整。

3、2002年至2013年，公司把握苏州高新区“西进北扩”的扩区机会，积极调整业务重点，逐步成为以房地产为主的城市化综合服务商。

4、2014年至今，公司对发展战略进行调整，通过充分发挥公司在房地产、旅游以及资本市场融资的三大优势，进一步整合资源，实施差异化竞争，打造“文化旅游地产先锋”。

公司伴随着苏州高新区的扩大发展，积极做强做大房地产主业，经营好房地产知名品牌，并努力向房地产价值链下游和终端延伸，拓宽房地产开发层级和模式，结合自身在旅游服务业上的特有经验，把旅游产业和房地产业有机结合在一起，以配套房地产项目带动旅游产品的人气，以旅游产品提升房地产项目的品质。

## （二）公司的业务收入构成

### 1、营业收入业务构成

公司最近三年营业收入按业务类别列示的情况如下：

单位：万元

业务类别	2014年度	2013年度	2012年度
商品房销售	295,612.05	257,962.32	218,038.47
房地产出租	10,609.23	10,371.37	10,967.73
游乐服务	32,407.16	30,432.79	28,380.30
公用事业污水处理	11,863.50	10,483.50	9,736.54
工业品销售	4,947.40	5,102.23	5,092.74
基础设施开发	135.09	23,171.88	2,115.63
代建工程	1,288.36	1,368.40	1,928.79
其他业务	595.79	431.87	852.64
<b>营业收入合计</b>	<b>357,458.56</b>	<b>339,324.36</b>	<b>277,112.84</b>

公司2014年度实现主营业务收入356,862.77万元，同比增长5.34%。其中：来源于房地产开发业务(包括商品房销售及房地产出租业务)的收入为306,221.28万元，收入占比85.67%，所占比重较2013年上升4.58个百分点，是公司最主要

的营业收入组成部分；游乐服务收入为 32,407.16 万元，较 2013 年度提高 0.10%，占营业收入比重为 9.07%。

总体来看，近三年公司房地产开发业务收入始终占公司主营收入的 80% 左右，是公司的主营业务。随着我国房地产市场竞争的加剧和苏州地区土地成本的大幅上升，公司未来会通过房地产业务和旅游业务的资源整合，向“旅游文化地产先锋”的战略目标转变并加速异地扩张，实现差异化竞争，提高公司可持续发展的能力。

## 2、营业收入区域构成

公司最近三年营业收入按区域分布列示的情况如下：

区域分布	2014年度	2013年度	2012年度
苏 州	337,076.20	295,539.59	245,496.89
扬 州	16,224.07	40,049.22	29,336.03
徐 州	4,158.29	3,735.55	2,279.92
<b>营业收入合计</b>	<b>357,458.56</b>	<b>339,324.36</b>	<b>277,112.84</b>

公司在区域布局上采取“立足苏州，加速异地扩张”的策略。在继续实施本土化扩张、放眼“大苏州”城市格局的基础上加速异地扩张。

### （三）公司在建及拟开发房地产项目

1、截至 2014 年 9 月 30 日，公司在建的主要房地产项目如下：

开发主体	项目名称	开发类型	地块面积/建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预计竣工时间
新港建设	吴江天城三号地	住宅	138,125/353,064	2015年12月
	天之运一期	住宅	43,304/113,299	2015年6月
	天之运二期	住宅	72,668/188,585	2015年12月
	天都大厦	商业	15,000/146,983	2017年6月
	扬州名泽园一期毛坯	住宅	69,287/68,230	2015年12月
	扬州名泽园二期毛坯	住宅		2016年10月
	扬州名泽园二期成品	住宅		2016年10月
新创建设	宝带熙岸二期	住宅	93,000/228309	2015年5月
永新置地	大成郡三期	住宅	33,266/76677	2016年3月
永新置地	苏里人家	住宅	56,261/49195	2015年6月
徐州置地	万悦城 1-3 组团	住宅	190,903/325,442	2015年3月
	万悦城 4 组团	住宅		2015年12月

开发主体	项目名称	开发类型	地块面积/建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预计竣工时间
	商业	商业		2015年10月

2、公司拟开发的主要房地产项目如下：

开发主体	项目名称	开发类型	地块面积/建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
新港建设	天之运三期	商业	9,419/15,919	预计2015年10月开工，2016年12月竣工
新港建设	吴江天城二号地	住宅	173,738/392,517	预计2015年11月开工，2017年11月竣工
徐州置业	A、E地块二期	住宅	71,725/105,541	预计2015年5月开工，2016年12月竣工
徐州置业	B商业地块	商业	99,378/150,000	预计2015年9月开工，2017年3月竣工
徐州置地	徐州D住宅地块	住宅商业	85,761/145,794	预计2015年12月开工，2017年12月竣工

## 第九节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务报告经立信会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（信会师报字[2013]第 110086 号、信会师报字[2014]第 111043 号、信会师报字[2015]第 111818 号）。2015 年 1-3 月的财务报告未经审计。

投资者可查阅公司披露于上交所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）的关于公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度经审计的以及 2015 年 1-3 月未经审计的财务报告相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量等情况。

### 一、发行人最近三年及一期的财务报表

#### （一）最近三年及一期合并财务报表

公司于 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2012 年度、2013 年度、2014 年度以及 2015 年第一季度的合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：元

资产	2015-3-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,625,259,670.23	1,868,464,319.15	1,742,088,567.81	1,455,994,647.09
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	1,701,300.00	10,616,261.91	7,450,675.45	2,719,432.80
应收账款	161,653,332.43	191,123,318.10	273,693,282.74	267,456,727.79
预付款项	307,267,515.98	200,592,733.38	147,059,438.72	203,001,165.07
应收利息	5,406,250.00	5,406,250.00	1,656,250.00	-
其他应收款	462,184,827.38	515,692,953.36	322,699,880.12	130,691,789.66
存货	14,433,368,809.13	14,724,258,202.17	12,867,484,998.47	11,737,578,588.79
其他流动资产	67,000,000.00	28,000,000.00	80,950,000.00	50,000,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>18,063,841,705.15</b>	<b>17,544,154,038.07</b>	<b>15,443,083,093.31</b>	<b>13,847,442,351.20</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	233,030,878.55	233,030,878.55	-	40,300,000.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	454,449,342.69	296,385,518.36	488,616,417.64	471,690,098.06
投资性房地产	351,506,356.23	354,456,732.01	1,410,167,063.20	1,346,864,488.89
固定资产	1,914,020,255.95	1,612,964,676.14	1,436,166,071.67	1,399,524,501.74
在建工程	610,482,911.78	558,324,845.31	626,893,002.81	440,532,559.46
固定资产清理	100,921.31	-	-	-
无形资产	569,683,773.90	533,683,804.52	557,214,133.22	477,508,349.02
长摊待摊费用	55,146,041.19	23,400,301.31	4,428,947.34	17,983,110.17
递延所得税资产	90,800,703.13	90,800,703.13	103,618,180.78	116,935,445.36
其他非流动资产	7,657,212.58	7,657,212.58	8,135,819.41	8,617,372.97
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,286,878,397.31</b>	<b>3,710,704,671.91</b>	<b>4,635,239,636.07</b>	<b>4,319,955,925.67</b>
<b>资产合计</b>	<b>22,350,720,102.46</b>	<b>21,254,858,709.98</b>	<b>20,078,322,729.38</b>	<b>18,167,398,276.87</b>



合并资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2015-3-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>流动负债：</b>				
短期借款	5,322,950,000.00	4,898,450,000.00	4,423,330,000.00	3,091,730,000.00
应付票据	707,700,000.00	160,800,000.00	277,507,856.70	253,927,814.63
应付账款	1,974,484,175.32	2,183,223,192.24	1,914,687,662.20	1,809,249,208.24
预收款项	343,842,474.06	758,825,866.53	818,889,734.41	765,178,033.79
应付职工薪酬	11,313,446.22	46,697,907.23	27,338,714.02	22,018,824.81
应交税费	-52,401,215.48	-16,302,626.66	-55,867,252.53	62,478,221.23
应付利息	68,670,825.34	84,504,332.87	96,512,140.30	106,318,197.56
应付股利	20,360.51	20,360.51	20,360.55	20,360.55
其他应付款	461,859,918.49	240,053,522.16	209,288,141.04	609,659,354.11
一年内到期的非流动负债	2,681,397,997.38	3,075,200,926.77	2,926,080,694.80	3,464,772,858.72
<b>流动负债合计</b>	<b>11,519,837,981.84</b>	<b>11,431,473,481.65</b>	<b>10,637,788,051.49</b>	<b>10,185,352,873.64</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	5,666,532,000.00	4,728,657,000.00	4,815,560,000.00	2,230,700,000.00
应付债券	491,825,826.39	490,889,890.93	196,381,303.59	940,000,000.00
长期应付款	85,898,051.67	10,898,051.67	75,075,212.05	640,331,127.16
递延收益	86,261,609.76	86,261,609.76	85,044,943.81	-
递延所得税负债		-	-	6,325,000.00
其他非流动负债	64,769,763.15	67,461,652.71	166,900,888.64	180,994,838.01
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,395,287,250.97</b>	<b>5,384,168,205.07</b>	<b>5,253,917,404.28</b>	<b>3,998,350,965.17</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,915,125,232.81</b>	<b>16,815,641,686.72</b>	<b>15,891,705,455.77</b>	<b>14,183,703,838.81</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
资本公积	620,990,064.72	620,990,064.72	620,413,403.22	640,836,810.64
减：库存股		-	-	-
其他综合收益	279,123.84	279,123.84	279,123.84	-
专项储备		-	-	-
盈余公积	289,273,380.85	289,273,380.85	235,548,186.96	216,560,192.93
未分配利润	1,553,213,730.85	1,537,516,149.83	1,491,116,645.47	1,335,104,816.51
归属于母公司所有者权益	3,521,637,900.26	3,505,940,319.24	3,404,959,835.65	3,250,383,420.08
少数股东权益	913,956,969.39	933,276,704.02	781,657,437.96	733,311,017.98
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,435,594,869.65</b>	<b>4,439,217,023.26</b>	<b>4,186,617,273.61</b>	<b>3,983,694,438.06</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>22,350,720,102.46</b>	<b>21,254,858,709.98</b>	<b>20,078,322,729.38</b>	<b>18,167,398,276.87</b>

合并利润表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>792,054,006.01</b>	<b>3,574,585,598.64</b>	<b>3,393,243,613.04</b>	<b>2,771,128,375.82</b>
减：营业成本	585,100,164.71	2,656,152,096.82	2,560,259,987.68	1,814,146,316.35
营业税金及附加	60,207,517.68	223,936,317.76	292,769,005.98	305,003,991.66
销售费用	30,976,996.48	212,719,769.35	180,330,092.68	181,173,155.42
管理费用	37,500,829.19	161,162,032.74	174,112,656.94	183,177,954.10
财务费用	77,705,217.72	320,881,140.22	112,736,992.11	37,469,513.04
资产减值损失	486,676.32	15,840,879.23	-458,178.12	4,030,099.89
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	9,419,418.85	36,295,243.27	89,406,850.11	21,668,769.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	25,105,679.27	44,579,319.58	12,875,053.24
<b>二、营业利润</b>	<b>9,496,022.76</b>	<b>20,188,605.79</b>	<b>162,899,905.88</b>	<b>267,796,115.01</b>
加：营业外收入	2,932,781.03	336,832,984.35	187,456,616.15	28,827,651.84
减：营业外支出	158,796.35	4,710,019.09	1,847,358.39	723,150.91
其中：非流动资产处置损失	-	3,128,643.05	763,357.11	100,321.02
<b>三、利润总额</b>	<b>12,270,007.44</b>	<b>352,311,571.05</b>	<b>348,509,163.64</b>	<b>295,900,615.94</b>
减：所得税费用	16,492,161.06	132,043,930.80	64,597,272.47	85,130,771.84
<b>四、净利润</b>	<b>-4,222,153.62</b>	<b>220,267,640.25</b>	<b>283,911,891.17</b>	<b>210,769,844.10</b>
归属于母公司所有者的净利润	15,697,581.01	169,944,883.85	230,009,666.16	182,849,292.25
少数股东损益	-19,919,734.63	50,322,756.40	53,902,225.01	27,920,551.85
<b>五、每股收益：</b>				
（一）基本每股收益	0.0148	0.1600	0.2200	0.1728
（二）稀释每股收益	0.0148	0.1600	0.2200	0.1728
<b>六、其他综合收益(亏损)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-20,700,365.99</b>	<b>25,061,732.09</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-4,222,153.62</b>	<b>220,267,640.25</b>	<b>263,211,525.18</b>	<b>235,831,576.19</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,697,581.01	169,944,883.85	209,586,258.74	206,184,430.61
归属于少数股东的综合收益总额	-19,919,734.63	50,322,756.40	53,625,266.44	29,647,145.58

合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	379,375,275.37	3,541,072,139.56	3,432,288,384.75	2,551,612,406.78
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	381,135,524.33	756,603,224.51	1,998,019,198.98	1,337,523,307.09
经营活动现金流入小计	760,510,799.70	4,297,675,364.07	5,430,307,583.73	3,889,135,713.87
购买商品、接受劳务支付的现金	468,809,950.46	2,171,203,273.60	3,084,160,637.64	2,116,816,496.60
支付给职工以及为职工支付的现金	84,511,243.00	237,983,570.56	201,503,113.12	174,224,815.96
支付的各项税费	118,129,990.55	338,981,456.47	482,048,556.01	444,143,326.73
支付其他与经营活动有关的现金	830,267,489.94	1,266,705,364.89	2,593,796,683.59	1,418,653,663.53
经营活动现金流出小计	1,501,718,673.95	4,014,873,665.52	6,361,508,990.36	4,153,838,302.82
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-741,207,874.25</b>	<b>282,801,698.55</b>	<b>-931,201,406.63</b>	<b>-264,702,588.95</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	0.00	534,740,000.00	367,146,712.25	364,815,104.49
取得投资收益所收到的现金	1,355,594.54	26,784,879.26	18,251,611.92	9,003,261.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	247,955.71	170,974,948.13	1,028,426.86	197,572.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	184,274.36	249,562,390.49	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	186,914,216.06	-
投资活动现金流入小计	1,603,550.25	732,684,101.75	822,903,357.58	374,015,938.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	22,881,929.97	206,337,938.07	355,222,217.22	379,352,222.53
投资支付的现金	189,000,000.00	512,590,000.00	353,050,000.00	443,370,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	211,881,929.97	718,927,938.07	708,272,217.22	822,722,222.53
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-210,278,379.72</b>	<b>13,756,163.68</b>	<b>114,631,140.36</b>	<b>-448,706,284.04</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				

吸收投资收到的现金	600,000.00	240,715,545.00	25,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	600,000.00	240,715,545.00	25,000,000.00	-
取得借款收到的现金	2,981,500,000.00	10,264,638,001.38	9,939,017,182.22	7,269,083,215.60
收到其他与筹资活动有关的现金		297,600,000.00	291,000,000.00	22,400,000.00
发行债券收到的现金	75,000,000.00	80,000,000.00	195,800,000.00	-
筹资活动现金流入小计	3,057,100,000.00	10,882,953,546.38	10,450,817,182.22	7,291,483,215.60
偿还债务所支付的现金	1,697,946,460.48	9,972,814,000.00	8,062,510,000.00	5,113,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	176,083,465.36	1,197,385,836.74	904,347,478.79	856,797,835.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	138,563,250.00	31,317,300.00	4,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	3,363,976.05	155,660,439.21	646,298,162.75	130,111,554.98
筹资活动现金流出小计	1,877,393,901.89	11,325,860,275.95	9,613,155,641.54	6,099,909,390.57
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,179,706,098.11</b>	<b>-442,906,729.57</b>	<b>837,661,540.68</b>	<b>1,191,573,825.03</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-315.75	-11,499.15	922.89
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>228,219,844.14</b>	<b>-146,349,183.09</b>	<b>21,079,775.26</b>	<b>478,165,874.93</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,016,596,827.60	1,051,954,489.17	1,030,874,713.91	552,708,838.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>1,244,816,671.74</b>	<b>905,605,306.08</b>	<b>1,051,954,489.17</b>	<b>1,030,874,713.91</b>

(二) 最近三年及一期母公司财务报表

最近三年及一期母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

母公司资产负债表

单位：元

资产	2015-3-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,093,333,307.74	686,785,934.66	504,081,283.97	196,400,149.01
应收票据	631,600,000.00	634,477,335.00	40,000,000.00	65,000,000.00
应收账款	-	-	-	25,489,255.84
预付款项	-	829,000.00	1,708,543.06	-
其他应收款	7,404,744,359.26	6,557,970,795.87	5,735,072,945.28	5,880,872,309.17
存货	-	-	-	-
其他流动资产	67,000,000.00	28,000,000.00	50,000,000.00	-
<b>流动资产合计</b>	<b>9,196,677,667.00</b>	<b>7,908,063,065.53</b>	<b>6,330,862,772.31</b>	<b>6,167,761,714.02</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	231,030,878.55	231,030,878.55	179,340,958.93	40,300,000.00
长期股权投资	3,070,126,477.48	2,912,062,653.17	2,796,651,920.00	2,684,628,860.39
投资性房地产	-	-	7,139,872.84	7,340,055.96
固定资产	14,116,976.97	14,364,162.61	8,011,232.41	8,842,007.12
无形资产	73,660.00	-	-	-
长摊待摊费用	-	-	-	14,723,831.25
递延所得税资产	17,806,652.03	17,806,652.03	17,806,652.03	17,806,652.03
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,333,154,645.03</b>	<b>3,175,264,346.36</b>	<b>2,829,609,677.28</b>	<b>2,773,641,406.75</b>
<b>资产合计</b>	<b>12,529,832,312.03</b>	<b>11,083,327,411.89</b>	<b>9,160,472,449.59</b>	<b>8,941,403,120.77</b>

母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2015-3-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
<b>流动负债：</b>				
短期借款	3,629,000,000.00	3,170,500,000.00	3,094,000,000.00	2,201,600,000.00
应付票据	599,700,000.00	258,600,000.00	161,500,000.00	200,000,000.00
应付账款	1,445,237.17	2,675,237.17	1,302,911.08	5,739,815.41
应付职工薪酬	502,490.39	3,735,097.25	3,504,967.64	3,241,610.74
应交税费	-3,613,034.33	-3,464,258.13	-5,173,601.46	5,384,184.98
应付利息	28,067,950.41	16,887,299.03	22,367,232.97	37,065,297.09
应付股利	20,360.51	20,360.51	20,360.55	20,360.55
其他应付款	3,695,727,191.79	3,227,077,713.55	1,874,586,369.60	1,759,557,739.93
一年内到期的非流动 负债	556,500,000.00	634,000,000.00	1,108,000,000.00	1,488,000,000.00
<b>流动负债合计：</b>	<b>8,507,350,195.94</b>	<b>7,310,031,449.38</b>	<b>6,260,108,240.38</b>	<b>5,700,609,008.70</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,300,000,000.00	1,039,500,000.00	634,000,000.00	144,000,000.00
应付债券	-	-	-	940,000,000.00
长期应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	6,325,000.00
<b>非流动负债合计：</b>	<b>1,300,000,000.00</b>	<b>1,039,500,000.00</b>	<b>634,000,000.00</b>	<b>1,090,325,000.00</b>
<b>负债合计：</b>	<b>9,807,350,195.94</b>	<b>8,349,531,449.38</b>	<b>6,894,108,240.38</b>	<b>6,790,934,008.70</b>
所有者权益（或股东权 益）：				
实收资本（或股本）	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
资本公积	653,867,544.93	653,867,544.93	654,146,668.77	673,121,668.77
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	279,123.84	279,123.84	279,123.84	-
盈余公积	289,273,380.85	289,273,380.85	235,548,186.96	216,560,192.93
未分配利润	721,180,466.47	732,494,312.89	318,787,753.48	202,905,650.37
<b>所有者权益合计：</b>	<b>2,722,482,116.09</b>	<b>2,733,795,962.51</b>	<b>2,266,364,209.21</b>	<b>2,150,469,112.07</b>
<b>负债和所有者权益合 计：</b>	<b>12,529,832,312.03</b>	<b>11,083,327,411.89</b>	<b>9,160,472,449.59</b>	<b>8,941,403,120.77</b>

母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、营业收入</b>	-	<b>1,014,471.59</b>	<b>1,340,691.60</b>	<b>22,497,003.05</b>
减：营业成本	-	920,626.60	200,183.12	19,399,402.91
营业税金及附加	-	56,810.41	235,961.72	1,420,715.16
销售费用	-	-	-	-
管理费用	5,480,844.36	28,279,708.38	22,951,742.59	21,750,339.38
财务费用	15,252,420.90	65,906,410.63	9,297,025.73	-38,969,314.77
资产减值损失	-	-	-7,076.25	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	9,419,418.84	579,322,753.98	221,120,037.40	20,897,613.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	44,676,059.61	12,349,002.07
<b>二、营业利润</b>	<b>-11,313,846.42</b>	<b>485,173,669.55</b>	<b>189,782,892.09</b>	<b>39,793,474.36</b>
加：营业外收入	-	52,088,269.35	42,000.00	-
减：营业外支出	-	10,000.00	44,951.78	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	44,951.78	-
<b>三、利润总额</b>	<b>-11,313,846.42</b>	<b>537,251,938.90</b>	<b>189,779,940.31</b>	<b>39,793,474.36</b>
减：所得税费用	-	-	-100,000.00	4,691,704.32
<b>四、净利润</b>	<b>-11,313,846.42</b>	<b>537,251,938.90</b>	<b>189,879,940.31</b>	<b>35,101,770.04</b>
<b>五、其他综合收益(亏损)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-18,975,000.00</b>	<b>18,155,357.15</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-11,313,846.42</b>	<b>537,251,938.90</b>	<b>170,904,940.31</b>	<b>53,257,127.19</b>

母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	1,014,471.59	26,829,947.44	69,923,891.60
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,699,191,524.96	12,294,905,490.80	8,360,437,681.30	4,520,652,214.83
经营活动现金流入小计	2,699,191,524.96	12,295,919,962.39	8,387,267,628.74	4,590,576,106.43
购买商品、接受劳务支付的现金	1,230,000.00	920,626.60	4,436,904.33	-
支付给职工以及为职工支付的现金	6,271,114.21	16,337,958.30	15,534,946.81	15,258,048.91
支付的各项税费	917,257.64	4,254,395.91	11,408,120.40	1,640,678.24
支付其他与经营活动有关的现金	3,015,853,530.47	11,767,366,063.71	8,092,433,846.02	4,919,016,671.34
经营活动现金流出小计	3,024,271,902.32	11,788,879,044.52	8,123,813,817.56	4,935,915,398.49
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-325,080,377.36</b>	<b>507,040,917.87</b>	<b>263,453,811.18</b>	<b>-345,339,292.06</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金		269,000,000.00	313,651,534.29	-
取得投资收益所收到的现金	1,355,594.54	197,636,592.26	157,545,443.50	9,003,261.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	576,062.91	10,000.00	-
投资活动现金流入小计	1,355,594.54	467,212,655.17	471,206,977.79	9,003,261.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	189,510.00	1,767,702.04	284,018.00	1,141,848.00
投资支付的现金	189,000,000.00	583,540,000.00	397,100,000.00	230,600,000.00
投资活动现金流出小计	189,189,510.00	585,307,702.04	397,384,018.00	231,741,848.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-187,833,915.46</b>	<b>-118,095,046.87</b>	<b>73,822,959.79</b>	<b>-222,738,586.08</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
取得借款收到的现金	1,908,500,000.00	5,462,185,651.36	4,351,327,822.22	4,296,486,018.63
筹资活动现金流入小计	1,908,500,000.00	5,462,185,651.36	4,351,327,822.22	4,296,486,018.63
偿还债务所支付的现金	1,347,000,000.00	5,227,500,000.00	4,109,000,000.00	3,132,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,038,334.10	449,309,453.59	411,616,624.90	391,829,871.99
支付其他与筹资活动有关的现金	-	17,617,418.08	21,806,833.33	35,865,188.64
筹资活动现金流出小计	1,435,038,334.10	5,694,426,871.67	4,542,423,458.23	3,559,695,060.63
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>473,461,665.90</b>	<b>-232,241,220.31</b>	<b>-191,095,636.01</b>	<b>736,790,958.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-39,452,626.92</b>	<b>156,704,650.69</b>	<b>146,181,134.96</b>	<b>168,713,079.86</b>
加：期初现金及现金等价物余额	499,285,934.66	342,581,283.97	196,400,149.01	27,687,069.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>459,833,307.74</b>	<b>499,285,934.66</b>	<b>342,581,283.97</b>	<b>196,400,149.01</b>



## 二、最近三年及一期合并报表范围的变化

报告期内公司合并范围及合并范围变化情况如下表所示：

子公司全称	2015/3/31		2014/12/31		2013/12/31		2012/12/31	
	持股比例 (%)	是否合并报表	持股比例 (%)	是否合并报表	持股比例 (%)	是否合并报表	持股比例 (%)	是否合并报表
高新商旅	60.00	是	60.00	是	60.00	是	60.00	是
苏州永华	51.00	是	51.00	是	51.00	是	51.00	是
苏迪旅游	100.00	是	100.00	是	100.00	是	100.00	是
徐州商旅	100.00	是	100.00	是	100.00	是	100.00	是
徐州置地	100.00	是	100.00	是	100.00	是	100.00	是
徐州置业	100.00	是	100.00	是	100.00	是	100.00	是
温泉世界	100.00	是	100.00	是	100.00	是	100.00	是
徐州文化	100.00	是	100.00	是	100.00	是	100.00	是
徐州投资	100.00	是	100.00	是	100.00	是	100.00	是
新创建设	100.00	是	100.00	是	100.00	是	100.00	是
新港建设	84.94	是	84.94	是	84.94	是	84.94	是
高新污水	75.00	是	75.00	是	75.00	是	75.00	是
金粉公司	83.16	是	83.16	是	83.16	是	83.16	是
苏州乐园	37.70	是	37.70	是	75.00	是	75.00	是
永新置地	80.05	是	80.05	是	80.05	是	80.05	是
苏迪物业	80.00	是	80.00	是	80.00	是	80.00	是
乐园国旅	100.00	是	100.00	是	100.00	是	100.00	是
大阳山投资 <sup>1</sup>	55.00	是	55.00	是	-	-	-	-
乐佳物业 <sup>2</sup>	100.00	是	100.00	是	100.00	是	-	-
扬州置业 <sup>3</sup>	100.00	是	100.00	是	100.00	是	-	-
水上世界 <sup>4</sup>	-	-	-	-	-	-	100.00	是
高新金鹰 <sup>5</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-

注 1：2014 年度公司新设 1 家控股子公司苏州大阳山投资发展有限公司。

注 2：2013 年度公司子公司苏州高新(徐州)投资发展有限公司新设 1 家子公司苏州高新(徐州)乐佳物业管理有限公司。

注 3：2013 年度子公司苏州新港建设集团有限公司新设 1 家子公司苏州新港(扬州)置业有限公司。

注 4：2013 年度公司子公司苏州乐园发展有限公司吸收合并了苏州乐园水上世界有限公司。

注 5：2013 年 1 月公司子公司苏州高新商旅发展有限公司投资苏州高新金鹰商业广场有限公司并拥有 70% 股权，2013 年 10 月苏州高新商旅发展有限公司将其持有的部分股权(注：28%)转让给金鹰国际商贸集团(中国)有限公司，因此将高新金鹰 2013 年 1 月至 10 月的费用、利润及现金流量纳入合并利润表及合并现金流量表。此外，苏州高新商旅发展有限公司拥有

的高新金鹰剩余的 42% 的股权已于 2013 年 12 月转让给金鹰国际商贸集团（中国）有限公司。

注 6：公司原持有苏州乐园 75% 股份，公司将部分增资权让渡给平安大华，并与平安大华就持有苏州乐园部分股权事宜约定如下：平安大华对苏州乐园持股期限为三年，期满后由苏州高新按照平安大华向苏州乐园实际出资额，回购其所持有的全部苏州乐园股权。持股期间，平安大华不参与苏州乐园的日常经营与决策，不分配其苏州乐园董事名额，董事会上其表决权由苏州高新代为行使，利润分配权由苏州高新代为行使。苏州高新每年支付给平安大华 8.5% 的固定收益作为此次代为出资的回报。在平安大华持股期间，苏州高新在苏州乐园 75% 的权益不变。

### 三、最近三年及一期的主要财务指标

#### （一）公司最近三年及一期的主要财务指标

项目	2015-3-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
流动比率	1.57	1.53	1.45	1.36	
速动比率	0.32	0.25	0.24	0.21	
资产负债率（合并报表）（%）	80.15	79.11	79.15	78.07	
资产负债率（母公司报表）（%）	80.15	75.33	75.26	75.95	
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	3.33	3.31	3.22	3.07	
项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度	
总资产报酬率（%）	0.44	1.70	2.39	1.95	
利息保障倍数	1.15	3.41	3.62	6.79	
应收账款周转率（次）	4.49	15.38	12.40	12.58	
存货周转率（次）	0.04	0.19	0.21	0.16	
每股经营活动现金净流量（元）	-0.70	0.27	-0.88	-0.25	
每股净现金流量（元）	0.22	-0.14	0.02	0.45	
基本每股收益（元）	归属于公司普通股股东的净利润	0.01	0.16	0.22	0.17
	扣除非经常性损益后归属公司普通股股东的净利润	0.01	-0.04	0.09	0.16
加权平均净资产收益率（%）	归属于公司普通股股东的净利润	0.45	4.92	6.79	5.78
	扣除非经常性损益后归属公司普通股股东的净利润	0.38	-1.19	2.86	5.25

注：除资产负债率（母公司报表）外，上述财务指标均以合并报表口径进行计算。2015 年

1-3 月数据未进行年化处理。

## （二）上述财务指标的计算方法

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(期末流动资产合计-期末存货余额)/期末流动负债合计

资产负债率=负债总计/资产总计

归属于上市公司股东的每股净资产=归属于母公司股东权益合计/期末股本总额

总资产报酬率=(利润总额+利息支出)/平均资产总额

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

每股经营活动现金净流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

每股收益指标及净资产收益率指标根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的规定计算。

如无特别说明,本节中出现的指标均依据上述口径计算。

#### 四、发行人最近三年及一期非经常性损益表（合并报表口径）

根据《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号—非经常性损益》（2008年修订）的要求，公司2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-3月非经常性损益情况如下：

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
非流动资产处置损益	-71,376.06	244,625,012.05	3,513,255.64	-20,494.77
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	481,995.11	84,795,934.05	41,365,283.34	25,327,565.99
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	-	-	-	-
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	27,464,667.05	-10,780.32
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	200.00	176,086.25	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,363,365.63	2,212,403.90	144,912,925.14	2,797,429.71
少数股东权益影响额	-477,135.34	-53,179,517.30	-72,708,388.99	4,808,303.73
所得税影响额	-7,399.46	-67,479,959.03	-9,921,690.02	-6,546,759.22
<b>非经常性损益净额</b>	<b>2,289,449.88</b>	<b>210,974,073.67</b>	<b>134,802,138.41</b>	<b>16,738,657.66</b>
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	13,408,131.13	-41,029,189.82	95,207,527.75	166,110,634.59

2013年度非经常性损益净额较2012年度增加11,806.35万元，主要由处置狮山广场项目二期土地使用权和处置可供出售金融资产引起，前者实现营业外收入14,258.23万元，后者实现投资收益2,746.47万元，系出售公司持有的东吴证券的股票。

2014 年度非经常性损益净额较 2013 年度增加 7,617.19 万元，主要由于非流动资产处置损益引起。

## 五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

### （一）最近三年及一期合并报表口径分析

#### 1、资产状况分析

报告期内，公司资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2015-3-31		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产</b>								
货币资金	262,525.97	11.75%	186,846.43	8.79%	174,208.86	8.68%	145,599.46	8.01%
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	170.13	0.01%	1,061.63	0.05%	745.07	0.04%	271.94	0.01%
应收账款	16,165.33	0.72%	19,112.33	0.90%	27,369.33	1.36%	26,745.67	1.47%
预付款项	30,726.75	1.37%	20,059.27	0.94%	14,705.94	0.73%	20,300.12	1.12%
应收利息	540.63	0.02%	540.63	0.03%	165.63	0.01%	-	-
其他应收款	46,218.48	2.07%	51,569.30	2.43%	32,269.99	1.61%	13,069.18	0.72%
存货	1,443,336.88	64.58%	1,472,425.82	69.27%	1,286,748.50	64.09%	1,173,757.86	64.61%
其他流动资产	6,700.00	0.30%	2,800.00	0.13%	8,095.00	0.40%	5,000.00	0.28%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,806,384.17</b>	<b>80.82%</b>	<b>1,754,415.40</b>	<b>82.54%</b>	<b>1,544,308.31</b>	<b>76.91%</b>	<b>1,384,744.24</b>	<b>76.22%</b>
<b>非流动资产</b>								
可供出售金融资产	23,303.09	1.04%	23,303.09	1.10%	-	-	4,030.00	0.22%
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	45,444.93	2.03%	29,638.55	1.39%	48,861.64	2.43%	47,169.01	2.60%
投资性房地产	35,150.64	1.57%	35,445.67	1.67%	141,016.71	7.02%	134,686.45	7.41%

项目	2015-3-31		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固定资产	191,402.03	8.56%	161,296.47	7.59%	143,616.61	7.15%	139,952.45	7.70%
在建工程	61,048.29	2.73%	55,832.48	2.63%	62,689.30	3.12%	44,053.26	2.42%
固定资产清理	10.09	0.00%	-	-	-	-	-	-
无形资产	56,968.38	2.55%	53,368.38	2.51%	55,721.41	2.78%	47,750.83	2.63%
长期待摊费用	5,514.60	0.25%	2,340.03	0.11%	442.89	0.02%	1,798.31	0.10%
递延所得税资产	9,080.07	0.41%	9,080.07	0.43%	10,361.82	0.52%	11,693.54	0.64%
其他非流动资产	765.72	0.03%	765.72	0.04%	813.58	0.04%	861.74	0.05%
<b>非流动资产合计</b>	<b>428,687.84</b>	<b>19.18%</b>	<b>371,070.47</b>	<b>17.46%</b>	<b>463,523.96</b>	<b>23.09%</b>	<b>431,995.59</b>	<b>23.78%</b>
<b>资产合计</b>	<b>2,235,072.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,125,485.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,007,832.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,816,739.83</b>	<b>100.00%</b>

### (1) 资产总体情况分析

报告期内，随着公司主营业务的不断发展，公司总资产持续增长。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司资产总额分别为 1,816,739.83 万元、2,007,832.27 万元和 2,125,485.87 万元和 2,235,072.01 万元，2012 年至 2014 年的年均复合增长率为 8.16%。

从总体资产结构看，公司流动资产占比相对较高。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司流动资产金额分别为 1,384,744.24 万元、1,544,308.31 万元和 1,754,415.40 万元和 1,806,384.17 万元，占资产总额的比例分别为 76.22%、76.91%、82.54%和 80.82%。

报告期内，货币资金、应收账款、其他应收款、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产是公司资产的主要组成部分。

### (2) 主要资产情况分析

#### 1) 货币资金

2012 年末、2013 年末、2014 年末、2015 年一季度末公司货币资金余额分别为 145,599.46 万元、174,208.86 万元、186,846.43 万元和 262,525.97 万元，占资产总额的比例分别为 8.01%、8.68%、8.79%和 11.75%。各期末货币资金余额及其占资产总额比例逐年增加，货币资金增加的主要原因：(1) 报告期内公司商品

房合同销售有一定幅度的增长，销售回款同比增加；（2）因房产项目开发而导致的营运资金需求，公司借款逐年增加。

2) 应收账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末、2015 年一季度末公司应收账款分别为 26,745.67 万元、27,369.33 万元、19,112.33 万元和 16,165.33 万元，占资产总额的比例分别为 1.47%、1.36%、0.90%和 0.72%。

3) 其他应收款

公司 2012 年末、2013 年末、2014 年末、2015 年一季度末其他应收款净额分别为 13,069.18 万元、32,269.99 万元、51,569.30 万元和 46,218.48 万元，占资产总额的比例分别为 0.72%、1.61%、2.43%和 2.07%。2013 年末，公司其他应收款较 2012 年末增加 19,200.81 万元，同比增长 146.92%，主要系 2013 年度支付土地指标费、公积金贷款保证金增加及支付的保证金增加所致。

4) 存货

存货是公司资产的主要组成部分，报告期内各期末存货余额占资产总额比例平均达 65.64%。公司存货主要为公司进行房地产开发而购买的土地储备及在开发的产品。受公司项目开发进展以及国家房地产宏观调控的影响，各期末公司存货余额逐年增长，2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末存货余额分别为 1,173,757.86 万元、1,286,748.50 万元、1,472,425.82 和 1,443,336.88 万元，占资产总额的比例分别为 64.61%、64.09%、69.27%和 64.58%。

① 存货构成明细

截至 2014 年末，公司存货及跌价准备计提情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	777,753.05	-	777,753.05
拟开发土地	-	-	-
开发产品	697,012.34	5,379.86	691,632.48
库存商品	2,058.65	13.82	2,044.82
原材料	274.35	-	274.35
低值易耗品	347.28	-	347.28

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
在产品	373.83	-	373.83
合计	1,477,819.50	5,393.68	1,472,425.82

② 开发成本明细

截至 2014 年末，公司开发成本明细如下：

单位：万元

项目名称	金额
清山宾馆二期	19,747.45
狮山广场	116,264.02
宝带熙岸	-
玉山广场	33,097.40
吴江天城花园	153,828.35
扬州名仕花园	-
天都大厦	62,725.28
天之运花园	173,918.66
大同路项目	-
太湖苏里（苏里人家）	31,083.88
大成郡	44,951.67
荣华花园	-
万悦城	78,743.50
徐州商品房项目	14,237.84
扬州名泽园	49,155.00
合计	777,753.05

③ 开发产品明细

截至 2014 年末，公司开发产品明细如下：

单位：万元

项目名称	金额
12#厂房	-
2#号厂房	35.59
8#厂房	-
宝带熙岸	199,296.12
大成郡	117,575.65
大河山	62,665.72
东湖林语	4,374.33
何山花园	-



项目名称	金额
金都城	7,625.81
锦绣坊	-
理想家园	8,205.35
龙池华府	101,065.44
马润小区	22.76
美寓	69.94
名城花园	0.00
名尚花园	1,027.39
名仕花园	1,904.00
名墅东苑	1,682.88
名墅花园	2,306.66
名馨南苑	1,452.79
荣华花园	11,393.16
荣尚花园	2,912.49
世纪四期	-
水秀坊	269.79
天都花园	3,837.00
天之运花园	67,278.48
吴江天城花园	56,659.24
新港大厦	-
秀郡	21,072.16
扬州名城花园	-
扬州名仕花园	6,368.97
扬州名兴花园	-
玉山广场	17,419.09
中欣大厦	491.52
<b>合计:</b>	<b>697,012.34</b>

#### 5) 长期股权投资

公司的长期股权投资主要包括对合营、联营企业的投资、对上市及非上市金融企业的投资,涉及行业包括基础设施经营产业、与房地产相关联产业及金融业。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末长期股权投资分别为 47,169.01 万元、48,861.64 万元、29,638.55 万元和 45,444.93 万元,占资产总额的比例分别为 2.60%、2.43%、1.39%和 2.03%。

#### 6) 投资性房地产

公司的投资性房地产由房屋、建筑物和土地使用权组成。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末投资性房地产分别为 134,686.45 万元、141,016.71 元、35,445.67 万元和 35,150.64 万元, 占资产总额的比例分别为 7.41%、7.02%、1.67% 和 1.57%。

截至 2014 年 12 月 31 日, 公司投资性房地产明细如下:

单位: 万元

项 目	账面原值	累计折旧和累计摊销	账面价值
房屋、建筑物	40,739.49	5,293.82	35,445.67
土地使用权	-	-	-
合 计	40,739.49	5,293.82	35,445.67

#### 7) 固定资产

公司的固定资产由房屋及建筑物、生产设备、专用设备、运输设备、办公及其他设备、固定资产装修组成。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末固定资产分别为 139,952.45 万元、143,616.61 万元、161,296.47 万元和 191,402.03 万元, 占资产总额的比例分别为 7.70%、7.15%、7.59% 和 8.56%。

截至 2014 年末, 公司固定资产净明细情况如下:

单位: 万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	119,200.92	21,261.34	97,939.58
生产设备	3,703.63	1,866.09	1,837.54
专用设备	73,758.99	20,723.83	53,035.16
运输设备	2,622.14	1,839.23	782.92
办公及其他设备	9,700.72	4,488.64	5,212.08
固定资产装修	3,528.17	1,038.97	2,489.20
合 计	212,514.57	51,218.11	161,296.47

截至 2014 年末, 公司通过融资租赁租入的固定资产明细如下:

单位: 万元

项 目	账面原值	累计折旧	账面净值
房屋建筑物	10,053.27	2,025.03	8,028.24
生产设备	1,213.22	523.19	690.03
专用设备	16,429.14	7,861.19	8,567.95
运输设备	104.52	89.65	14.87

项 目	账面原值	累计折旧	账面净值
办公及其他设备	3,937.89	1,578.82	2,359.07
合计	31,738.04	12,077.88	19,660.16

#### 8) 在建工程

公司 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末在建工程分别为 44,053.26 万元、62,689.30 万元、55,832.48 万元和 61,048.29 万元，占资产总额的比例分别为 2.42%、3.12%、2.63%和 2.73%。2013 年末，公司固定资产较 2012 年末增加 18,636.04 万元，同比增长 42.30%，主要系 2013 年度彭城乐园工程等工程投入所致。

#### 9) 无形资产

公司无形资产主要由土地使用权、软件使用权、电影播映权和水电扩容组成。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末无形资产分别为 47,750.83 万元、55,721.41 万元、53,368.38 万元和 56,968.38 万元，占资产总额的比例分别为 2.63%、2.78%、2.51%和 2.55%。2013 年末，公司无形资产较 2012 年末增加 7,970.58 万元，同比增长 16.69%，主要系 2013 年度公司土地使用权增加所致。

## 2、负债状况分析

公司近几年抓住市场有利时机，利用正常销售资金、借款资金，扩大土地储备和项目开发规模，经营业绩迅速增长，并为未来可持续发展奠定了良好基础，同时也使得公司负债总额逐年增加、资产负债率处于较高水平。

报告期内公司负债主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2015-3-31		2014-12-31		2013-12-31		2012-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	532,295.00	29.71%	489,845.00	29.13%	442,333.00	27.83%	309,173.00	21.80%
应付票据	70,770.00	3.95%	16,080.00	0.96%	27,750.79	1.75%	25,392.78	1.79%
应付账款	197,448.42	11.02%	218,322.32	12.98%	191,468.77	12.05%	180,924.92	12.76%
预收款项	34,384.25	1.92%	75,882.59	4.51%	81,888.97	5.15%	76,517.80	5.39%
应付职工薪酬	1,131.34	0.06%	4,669.79	0.28%	2,733.87	0.17%	2,201.88	0.16%
应交税费	-5,240.12	-0.29%	-1,630.26	-0.10%	-5,586.73	-0.35%	6,247.82	0.44%
应付利息	6,867.08	0.38%	8,450.43	0.50%	9,651.21	0.61%	10,631.82	0.75%
应付股利	2.04	0.00%	2.04	0.00%	2.04	-	2.04	-

其他应付款	46,185.99	2.58%	24,005.35	1.43%	20,928.81	1.32%	60,965.94	4.30%
一年内到期的非流动负债	268,139.80	14.97%	307,520.09	18.29%	292,608.07	18.41%	346,477.29	24.43%
<b>流动负债合计</b>	<b>1,151,983.80</b>	<b>64.30%</b>	<b>1,143,147.35</b>	<b>67.98%</b>	<b>1,063,778.81</b>	<b>66.94%</b>	<b>1,018,535.29</b>	<b>71.81%</b>
长期借款	566,653.20	31.63%	472,865.70	28.12%	481,556.00	30.30%	223,070.00	15.73%
应付债券	49,182.58	2.75%	49,088.99	2.92%	19,638.13	1.24%	94,000.00	6.63%
长期应付款	8,589.81	0.48%	1,089.81	0.06%	7,507.52	0.47%	64,033.11	4.51%
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	632.50	0.04%
其他非流动负债	6,476.98	0.36%	6,746.17	0.40%	16,690.09	1.05%	18,099.48	1.28%
<b>非流动负债合计</b>	<b>639,528.73</b>	<b>35.70%</b>	<b>538,416.82</b>	<b>32.02%</b>	<b>525,391.74</b>	<b>33.06%</b>	<b>399,835.10</b>	<b>28.19%</b>
<b>负债总额</b>	<b>1,791,512.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,681,564.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,589,170.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,418,370.38</b>	<b>100.00%</b>

### (1) 负债整体情况分析

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司负债总额分别为 1,418,370.38 万元、1,589,170.55 万元、1,681,564.17 万元和 1,791,512.52 万元。

从总体负债结构看，公司负债结构较为稳定，以流动负债为主。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司流动负债金额分别为 1,018,535.29 万元、1,063,778.81 万元、1,143,147.35 万元和 1,151,983.80 万元，占负债总额的比例分别为 71.81%、66.94%、67.98%和 64.30%。

报告期内，短期借款、应付票据及应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款、其他非流动负债是公司负债的主要组成部分。

### (2) 主要负债情况分析

#### 1) 短期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末公司短期借款分别为 309,173.00 万元、442,333.00 元、489,845.00 万元和 532,295.00 万元，占负债总额的比例分别为 21.80%、27.83%、29.13%和 29.71%。报告期内公司短期借款呈增长态势，主要系为房产项目进行开发所需资金而新增借款所致。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司短期借款中保证借款占比 53.87%，为短期借款的主要组成部分，短期借款明细如下：

单位：万元

项 目	金 额
-----	-----

质押借款	34,125.00
抵押借款	59,000.00
保证借款	263,870.00
信用借款	1,500.00
汇票贴现	131,350.00
<b>合 计</b>	<b>489,845.00</b>

## 2) 应付票据及应付账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司应付票据分别为 25,392.78 万元、27,750.79 万元、16,080.00 万元和 70,770.00 万元，占负债总额的比例分别为 1.79%、1.75%、0.96%和 3.95%；应付账款分别为 180,924.92 万元、191,468.77 万元、218,322.32 万元和 197,448.42 万元，占负债总额的比例分别为 12.76%、12.05%、12.98%和 11.02%。

2013 年末公司应付票据及应付账款余额分别为 27,750.79 万元和 191,468.77 万元，分别比 2012 年末增长了 2,358.00 万元和 10,543.85 万元，同比增长分别为 9.29 和 5.83%，主要系 2013 年度项目建设规模扩大导致应付工程款增加所致。

2015 年一季度末公司应付票据及应付账款余额分别为 70,770.00 万元和 197,448.42 万元，应付票据余额比 2014 年末增加了 54,690.00 万元，应付账款余额比 2014 年末减少了 20,873.90 万元，主要系在流动资金紧张的情况下公司不断增加使用票据付款所致。

## 3) 预收款项

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司预收款项分别为 76,517.80 万元、81,888.97 万元、75,882.59 和 34,384.25 万元，占负债总额的比例分别为 5.39%、5.15%、4.51% 和 1.92%。公司预收账款主要由预售房屋销售款、房屋租金、动迁房款组成，其中预售房屋销售款为预收款项最主要的组成部分。

## 4) 其他应付款

公司其他应付款主要为客户押金、定金等。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司其他应付款分别为 60,965.94 万元、20,928.81 万元、24,005.35 万元和 46,185.99 万元，占负债总额的比例分别为 4.30%、1.32%、1.43%

和 2.58%。2013 年末，公司其他应付款较 2012 年末下降 40,037.12 万元，下降幅度 65.67%，主要系本年度偿还苏高新集团借款 17,000 万元及支付代建工程款所致。

#### 5) 长期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司长期借款分别为 223,070.00 万元、481,556.00 万元、472,865.70 万元和 566,653.20 万元，占负债总额的比例分别为 15.73%、30.30%、28.12%和 31.63%。2015 年一季度末公司长期借款较 2014 年末增加 93,787.50 万元，增幅 19.83%，主要系公司因房产项目进行开发而新增借款所致。

截至 2014 年末，公司长期借款明细如下：

单位：万元

项 目	金 额
质押借款	101,100.00
抵押借款	219,765.70
保证借款	152,000.00
合 计	<b>472,865.70</b>

#### 6) 长期应付款

公司长期应付款主要为应付融资租赁款。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司长期应付款分别为 64,033.11 万元、7,507.52 万元、1,089.81 万元和 8,589.81 万元，占负债总额的比例分别为 4.51%、0.47%、0.06%和 0.48%。近三年公司长期应付款逐年降低，主要系部分长期应付款即将到期转入一年内到期的非流动负债所致。

#### 7) 应付债券

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司应付债券分别为 94,000.00 万元、19,638.13 万元、49,088.99 万元和 49,182.58 万元，占负债总额的比例分别为 6.63%、1.24%、2.92%和 2.75%。2013 年末，公司应付债券较 2012 年末减少 74,361.87 万元，同比下降 79.11%，主要系“09 公司债”转入一年内到期的非流动负债所致。

#### 8) 其他非流动负债

公司其他非流动负债主要为与资产相关的政府补助以及未实现售后回租收益等。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司其他非流动负债分别为 18,099.48 万元、16,690.09 万元、6,746.17 和 6,476.98 万元，占负债总额的比例分别为 1.28%、1.05%、0.40% 和 0.36%。

### 3、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生现金流量净额	-74,120.79	28,280.17	-93,120.14	-26,470.26
投资活动产生的现金流量净额	-21,027.84	1,375.62	11,463.11	-44,870.63
筹资活动产生的现金流量净额	117,970.61	-44,290.67	83,766.15	119,157.38
现金及现金等价物净增加额	22,821.98	-14,634.92	2,107.98	47,816.59

#### (1) 经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	37,937.53	354,107.21	343,228.84	255,161.24
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	38,113.55	75,660.32	199,801.92	133,752.33
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>76,051.08</b>	<b>429,767.54</b>	<b>543,030.76</b>	<b>388,913.57</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	46,881.00	217,120.33	308,416.06	211,681.65
支付给职工以及为职工支付的现金	8,451.12	23,798.36	20,150.31	17,422.48
支付的各项税费	11,813.00	33,898.15	48,204.86	44,414.33
支付其他与经营活动有关的现金	83,026.75	126,670.54	259,379.67	141,865.37
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>150,171.87</b>	<b>401,487.37</b>	<b>636,150.90</b>	<b>415,383.83</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-74,120.79</b>	<b>28,280.17</b>	<b>-93,120.14</b>	<b>-26,470.26</b>

报告期内，公司经营活动现金流量呈现一定的波动性。随着报告期内公司开发规模扩大，受房地产行业自身特点以及国家宏观调控的影响，公司经营活动现金流持续为净流出状态。

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
净利润	22,026.76	28,391.19	21,076.98

加：资产减值准备	1,584.09	-45.82	403.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,228.79	14,643.20	14,067.22
无形资产摊销	1,436.95	2,328.03	1,191.58
长期待摊费用摊销	327.45	236.15	151.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-24,511.46	66.90	2.05
财务费用	35,376.99	13,290.43	5,109.59
投资损失	-3,629.52	-8,940.69	-2,166.88
递延所得税资产减少	1,281.75	1,314.50	-2,368.71
存货的减少	-27,316.18	-82,409.89	-55,964.23
经营性应收项目的减少	-93,139.18	-17,362.45	-9,000.09
经营性应付项目的增加	99,613.74	-44,631.70	1,028.19
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>28,280.17</b>	<b>-93,120.14</b>	<b>-26,470.26</b>
现金的期末余额	90,560.53	105,195.45	103,087.47
减：现金的期初余额	105,195.45	103,087.47	55,270.88
现金及现金等价物净增加额	-14,634.92	2,107.98	47,816.59

由上表可见，造成公司报告期内经营活动产生的现金流量净额与净利润产生较大偏差的主要原因是，随着公司开发规模的扩大，工程款、土地储备款、代建款以及与经营活动相关的各类保证金支付同比增加，受国家宏观调控影响公司库存不断增加，使得经营活动产生的现金流量净额同比减少所致。

基于房地产行业本身特点，房地产企业购置土地现金流出金额较大，而土地支出在短期内无法取得相应的现金流入，因此造成房地产企业经营现金流量较小或为负值。同行业上市公司经营现金流量净额为负值较为普遍。

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的对比如下：

单位：万元

项 目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
销售商品、提供劳务收到的现金	37,937.53	354,107.21	343,228.84	255,161.24
营业收入	79,205.40	357,458.56	339,324.36	277,112.84
销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入比例	47.90%	99.06%	101.15%	92.08%

2012年、2013年、2014年、2015年1-3月公司销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比例分别为92.08%，101.15%、99.06%和47.90%，公司营业收入销售现金实现率较高，公司资金运转正常，发展态势良好，可以满足正常生产经营的资金需求，不存在影响公司持续经营的现象。



(2) 投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
收回投资收到的现金	-	53,474.00	36,714.67	36,481.51
取得投资收益收到的现金	135.56	2,678.49	1,825.16	900.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24.80	17,097.49	102.84	19.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	18.43	24,956.24	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	18,691.42	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>160.36</b>	<b>73,268.41</b>	<b>82,290.34</b>	<b>37,401.59</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,288.19	20,633.79	35,522.22	37,935.22
投资支付的现金	18,900.00	51,259.00	35,305.00	44,337.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>21,188.19</b>	<b>71,892.79</b>	<b>70,827.22</b>	<b>82,272.22</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-21,027.84</b>	<b>1,375.62</b>	<b>11,463.11</b>	<b>-44,870.63</b>

2012 年、2013 年、2014 年、2015 年 1-3 月公司投资活动产生的现金流量净额分别为-44,870.63 万元、11,463.11 万元、1,375.62 万元和-21,027.84 万元。2013 年度因处置子公司股权以及出售东吴证券股票，公司投资活动产生的现金流量净额同比大幅增加。处置子公司收到的现金净额及收到其他与投资活动有关的现金为公司 2013 年度将狮山广场二期项目土地使用权作为出资成立苏州金鹰公司并将持有的金鹰公司的全部股权转让给金鹰国际集团（中国）有限公司，转让价格总计为 43,518.90 万元。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
吸收投资收到的现金	60.00	24,071.55	2,500.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	60.00	24,071.55	2,500.00	-
取得借款收到的现金	298,150.00	1,026,463.80	993,901.72	726,908.32
发行债券收到的现金	7,500.00	8,000.00	19,580.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	29,760.00	29,100.00	2,240.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>305,710.00</b>	<b>1,088,295.35</b>	<b>1,045,081.72</b>	<b>729,148.32</b>
偿还债务支付的现金	169,794.65	997,281.40	806,251.00	511,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,608.35	119,738.58	90,434.75	85,679.78

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	13,856.33	3,131.73	450.00
支付其他与筹资活动有关的现金	336.40	15,566.04	64,629.82	13,011.16
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>187,739.39</b>	<b>1,132,586.03</b>	<b>961,315.56</b>	<b>609,990.94</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>117,970.61</b>	<b>-44,290.67</b>	<b>83,766.15</b>	<b>119,157.38</b>

2012年、2013年、2014年、2015年1-3月公司筹资活动产生的现金流量净额分别为119,157.38万元、83,766.15万元、-44,290.67万元和117,970.61万元。2014年公司筹资活动产生的现金流量净额同比减少152.87%，主要是由于本年度公司偿还债务支付的现金增加较多所致。

#### 4、偿债能力分析

报告期内，公司主要偿债指标如下：

项目	2015-3-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动比率	1.57	1.53	1.45	1.36
速动比率	0.32	0.25	0.24	0.21
资产负债率（合并报表）（%）	80.15%	79.11%	79.15%	78.07%
项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
利息保障倍数	-	3.41	3.62	6.79

房地产行业属于资金密集型行业，对资金实力要求较高，而受宏观调控政策的影响，公司目前资金来源主要是经营活动现金流入和银行贷款两个方面。公司在业务规模扩大过程中，利用了较多的债权融资。报告期内，公司合并报表资产负债率分别为78.07%、79.15%、79.11%和80.15%，资产负债率几乎逐年上升，并维持较高水平。报告期内，公司合并报表口径流动比率分别为1.36、1.45、1.53和1.57，速动比率分别为0.21、0.24、0.25和0.32。从流动比率来看，公司资产的流动性较好，短期偿债能力较强；公司速动比率较低，主要由于公司流动资产中存货占比较大，占流动资产的比例分别为84.76%、83.32%、83.93%和79.90%，由于公司所处的房地产业的行业特性，公司需要投入大量的资产进行土地储备和开发建设，因此存货占比较高。

#### 2015年一季度末公司与同行业上市公司偿债能力比较分析

项目	资产负债率	流动比率	速动比率
----	-------	------	------

项目	资产负债率	流动比率	速动比率
CSRC 房地产业均值	74.41%	1.66	0.42
苏州高新（合并）	80.15%	1.57	0.32

（数据来源：wind 资讯 CSRC 房地产行业企业均值）

与同行业上市公司平均数相比，公司资产负债率偏高，流动比率与同行业上市公司平均水平基本一致，速动比率低于同比上市公司平均水平，主要是公司 2013 年增加了土地储备和项目开发投入，增加了公司资金占用，降低了公司速动比率。

截至 2015 年 3 月 31 日，公司已到期带息债务全部偿还，不存在展期或者逾期未偿还的情况。

## 5、盈利能力分析

### （1）营业收入及构成分析

#### 1) 营业收入产业构成

根据公司的发展战略，未来一段时期内，公司将在坚持房地产主业发展的基础上促进产业结构的转型升级。紧密围绕房地产业态转型，由房地产单纯住宅开发向包括住宅、商业、酒店及服务的地产业综合经营迈进；通过旅游整合，继续实施旅游产品升级换代，由单纯乐园门票经营向包括旅游服务延伸，旅游经营模式更新复制最终使旅游产业成为公司一大主导产业。

最近三年公司营业收入构成情况如下：

单位：万元

行业名称	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	295,612.05	82.70%	257,962.32	76.02%	218,038.47	78.68%
房地产出租	10,609.23	2.97%	10,371.37	3.06%	10,967.73	3.96%
游乐服务	32,407.16	9.07%	30,432.79	8.97%	28,380.30	10.24%
公用事业污水处理	11,863.50	3.32%	10,483.50	3.09%	9,736.54	3.51%
工业品销售	4,947.40	1.38%	5,102.23	1.50%	5,092.74	1.84%
基础设施开发	135.09	0.04%	23,171.88	6.83%	2,115.63	0.76%
代建工程	1,288.36	0.36%	1,368.40	0.40%	1,928.79	0.70%

行业名称	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务	595.79	0.17%	431.87	0.13%	852.64	0.31%
合计	357,458.56	100.00%	339,324.36	100.00%	277,112.84	100.00%

报告期内，商品房销售收入仍是公司营业收入最主要来源，近三年来占营业收入的比例平均达 78.08%；公司游乐服务收入逐年增长，逐渐成为公司的又一业务支柱。

## 2) 营业收入区域构成

公司在区域布局上采取“立足苏州，加速异地扩张”的策略。在继续实施本土化扩张、放眼“大苏州”城市格局的基础上加速异地扩张。

报告期内，公司营业收入区域构成情况如下：

单位：万元

地区	2014 年度	同比变动	2013 年度	同比变动	2012 年度
苏州	337,076.20	14.05%	295,539.59	20.38%	245,496.89
扬州	16,224.07	-59.49%	40,049.22	36.52%	29,336.03
徐州	4,158.29	11.32%	3,735.55	63.85%	2,279.92
合计	<b>357,458.56</b>	<b>19.71%</b>	<b>339,324.36</b>	<b>22.45%</b>	<b>277,112.84</b>

## 3) 营业收入变动分析

受国家房地产宏观调控的影响，2012 年度公司商品房销售收入同比下降 7.76%，导致 2012 年公司营业收入总额同比有所下降。2013 年度，公司营业收入总额同比增长 22.45%。2013 年，公司加紧“去库存化”，全年共结转各类房地产项目面积 40.13 万平方米，同比增加 30.04%，商品房销售收入同比增长 18.31%。2014 年，公司贯彻执行文化旅游地产战略，借助区域西部旅游大发展契机，整合区域旅游资源，发挥旅游、地产联动效应，进一步推动产业转型。通过加快项目周转、盘活资产存量、优化内部管理、创新市场融资等手段，不断提升公司经营效率和效益。2014 年，公司实现营业收入 35.75 亿元，比去年同期增长 5.34%；

### (2) 营业毛利及毛利率分析

#### 1) 营业毛利构成分析

最近三年公司营业毛利构成情况如下：

单位：万元

行业名称	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	66,897.20	72.84%	54,894.30	65.90%	68,650.52	71.74%
房地产出租	6,466.46	7.04%	5,793.24	6.95%	5,583.72	5.83%
游乐服务	12,864.77	14.01%	15,609.26	18.74%	15,818.39	16.53%
公用事业污水处理	3,347.30	3.64%	2,479.50	2.98%	2,451.64	2.56%
工业品销售	402.30	0.44%	351.33	0.42%	216.80	0.23%
基础设施开发	43.03	0.05%	2,370.46	2.85%	195.71	0.20%
代建工程	1,226.53	1.34%	1,368.40	1.64%	1,928.79	2.02%
其他业务	595.79	0.65%	431.87	0.52%	852.64	0.89%
合计	91,843.38	100.00%	83,298.36	100.00%	95,698.21	100.00%

报告期内，以商品房销售为主的房地产业务仍是公司利润的主要来源，游乐服务贡献的毛利在综合毛利中比重逐年提高，成为公司利润的另一重要来源，其他行业贡献毛利在综合毛利中比例较为稳定。

公司通过合理的商品房销售、房地产出租、旅游服务、公用事业污水处理、工业品销售以及基础设施开发等产品结构相结合的业务收入比例，增强了与区域经济发展的互动性。公司的房地产出租业务的收入和盈利水平保持在相对较高水平，是公司利润来源的有益补充；随着苏州乐园的品牌、服务以及游乐项目不断完善，游乐业务收入保持增长趋势；公司的基础设施经营主要是污水处理，近三年来基本保持平稳发展状态。

## 2) 毛利率分析

最近三年公司分行业毛利率明细如下：

单位：万元

行业名称	2014 年度			2013 年度			2012 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
商品房销售	295,612.05	228,714.85	22.63%	257,962.32	203,068.02	21.28%	218,038.47	149,387.95	31.49%
房地产出租	10,609.23	4,142.77	60.95%	10,371.37	4,578.13	55.86%	10,967.73	5,384.01	50.91%
游乐服务	32,407.16	19,542.39	39.70%	30,432.79	14,823.53	51.29%	28,380.30	12,561.91	55.74%
公用事业污水	11,863.50	8,516.20	28.22%	10,483.50	8,004.00	23.65%	9,736.54	7,284.90	25.18%

行业名称	2014 年度			2013 年度			2012 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
处理									
工业品销售	4,947.40	4,545.10	8.13%	5,102.23	4,750.90	6.86%	5,092.74	4,875.94	4.26%
基础设施开发	135.09	92.06	31.85%	23,171.88	20,801.42	10.23%	2,115.63	1,919.92	9.25%
代建工程	1,288.36	61.83	95.20%	1,368.40	-	100.00%	1,928.79	-	100.00%
其他业务	595.79	-	100.00%	431.87	-	100.00%	852.64	-	100.00%
合计	<b>357,458.58</b>	<b>265,615.20</b>	<b>25.69%</b>	<b>339,324.36</b>	<b>256,026.00</b>	<b>24.55%</b>	<b>277,112.84</b>	<b>181,414.63</b>	<b>34.53%</b>

2012 年、2013 年、2014 年公司毛利率分别为 34.53%、24.55%和 25.69%。由于商品房销售收入是公司营业收入最主要来源，受国家房地产持续调控以及开发成本逐年上升的影响，2012 年度、2013 年度、2014 年度公司商品房销售毛利率分别为 31.49%、21.28%、22.63%。

### (3) 期间费用分析

报告期内，公司期间费用率较为稳定，平均为 14.22%。公司期间费用构成及其占营业收入的比例如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	3,097.70	3.91%	21,271.98	5.95%	18,033.01	5.31%	18,117.32	6.54%
管理费用	3,750.08	4.73%	16,116.20	4.51%	17,411.27	5.13%	18,317.80	6.61%
财务费用	7,770.52	9.81%	32,088.11	8.98%	11,273.70	3.32%	3,746.95	1.35%
合计	<b>14618.30</b>	<b>18.46%</b>	<b>69476.29</b>	<b>19.44%</b>	<b>46,717.98</b>	<b>13.77%</b>	<b>40,182.07</b>	<b>14.50%</b>

#### 1) 销售费用

2012 年、2013 年、2014 年、2015 年 1-3 月公司销售费用分别为 18,117.32 万元、18,033.01 万元、21,271.98 万元和 3,097.70 万元，占营业收入的比例分别为 6.54%、5.31%、5.95%和 3.91%。销售费用构成较为稳定，明细如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
企业宣传费用	4,226.81	3,622.93	5,063.56
广告费	3,556.98	3,155.75	2,608.27
工资	3,186.87	1,779.10	1,119.02
房租物业费	1,819.84	1,072.31	—

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售佣金	1,778.71	2,670.05	1,841.18
其他	6,702.76	5,732.85	7,485.29
<b>合计</b>	<b>21,271.98</b>	<b>18,033.01</b>	<b>18,117.32</b>

## 2) 管理费用

公司管理费用主要包括研发费、管理人员薪酬和折旧费等。2012 年、2013 年、2014 年、2015 年 1-3 月公司管理费用分别为 18,317.80 万元、17,411.27 万元、16,116.20 万元和 3,750.08 万元，占营业收入比重分别为 6.61%、5.13%、4.51% 和 4.73%，基本保持平稳态势。管理费用大额明细情况如下：

单位：万元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
工资	5,661.21	5,336.01	5,661.21
无形资产摊销	1,436.95	1,189.86	1,436.95
土地使用税	1,159.97	682.24	1,159.97
社会保险费	1,013.03	1,394.37	1,013.03
固定资产折旧	844.92	1,779.90	844.92
其他	6,000.13	7,028.88	6,000.13
<b>合计</b>	<b>16,116.20</b>	<b>17,411.27</b>	<b>16,116.20</b>

## 3) 财务费用

2012 年、2013 年、2014 年、2015 年 1-3 月公司财务费用分别为 3,746.95 万元、11,273.70 万元、32,088.11 万元和 7,770.52 万元，占营业收入比重分别为 1.35%、3.32%、8.98% 和 9.81%，主要为利息支出、汇兑损益及银行手续费支出。

单位：万元

类 别	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息支出	35376.96	13,289.28	5,109.68
减：利息收入	3620.40	2,431.79	1,860.10
汇兑损益	0.03	1.15	0.81
其他	331.52	415.06	496.56
<b>合 计</b>	<b>32088.11</b>	<b>11,273.70</b>	<b>3,746.95</b>

2014 年度公司财务费用同比增长 184.63%，系利息支出总额增加以及房地产项目竣工交付后资本化利息减少所致。

## (4) 投资收益

1) 报告期内，公司投资收益明细情况如下：

单位：万元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资收益	2,510.57	4,457.93	1,287.51
处置长期股权投资产生的投资收益	-48.96	418.22	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益			
持有至到期投资在持有期间的投资收益			40
可供出售金融资产等取得的投资收益	880.86	849.86	814.86
处置可供出售金融资产取得的投资收益		2,746.47	-1.08
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得			
其他（理财产品投资收益）	287.06	468.20	25.59
<b>合 计</b>	<b>3,629.52</b>	<b>8,940.69</b>	<b>2,166.88</b>

2) 报告期内，持有可供出售金融资产期间取得的投资收益明细如下：

单位：万元

被投资单位	2014 年度	2013 年度	2012 年度
中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	266.00	315.00	280.00
江苏银行股份有限公司	534.86	534.86	534.86
华泰柏瑞基金管理有限公司	80.00	—	—
<b>合 计</b>	<b>880.86</b>	<b>849.86</b>	<b>814.86</b>

3) 报告期内，按权益法核算的长期股权投资收益明细如下：

单位：万元

被投资单位	2014 年	2013 年	2012 年
中外运高新物流（苏州）有限公司	276.10	2,930.91	432.16
苏州新区新宁自来水发展有限公司	653.88	56.82	-197.31
华能苏州热电有限责任公司	1531.40	1,546.51	1,063.53
苏州永佳房地产开发有限公司	9.84	-9.67	52.61
苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	205.85	94.53	29.86



被投资单位	2014 年	2013 年	2012 年
苏州融联创业投资企业(有限合伙)	-166.50	-161.16	-93.33
合计	<b>2510.57</b>	<b>4,457.93</b>	<b>1,287.51</b>

(5) 利润实现情况

1) 利润实现情况

报告期内，公司利润实现情况如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业利润	<b>2,018.86</b>	<b>16,289.99</b>	<b>26,779.61</b>
加：营业外收入	33,683.30	18,745.66	2,882.77
减：营业外支出	471.00	184.74	72.32
利润总额	<b>35,231.16</b>	<b>34,850.92</b>	<b>29,590.06</b>
减：所得税费用	13,204.39	6,459.73	8,513.08
净利润	<b>22,026.76</b>	<b>28,391.19</b>	<b>21,076.98</b>

2012 年度公司营业利润、利润总额分别较 2011 年下降 17,336.09 万元和 15,236.51 万元，下降幅度 39.30%和 33.99%，主要系随着国家多项房地产宏观调控政策的执行和实施，房价的上涨势头有所减缓，导致公司业绩受到一定的影响。

2013 年度公司营业利润较 2012 年下降 10,489.62 万元，利润总额较上年增加 5,260.86 万元，增幅为 17.78%，主要系 2013 年度公司营业外收入大幅增加。

2014 年度公司营业利润较 2013 年下降 14,271.13 万元，利润总额较上年增加 380.24 万元，增幅为 1.09%。受本期结转房地产项目毛利率下降以及销售费用、财务费用增加的影响，本期营业利润较低。

2) 营业外收入情况

报告期内，公司营业外收入情况如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
固定资产处置利得	24,824.33	9.44	7.98
政府补助	8,479.59	4,136.53	2,532.76
处置狮山广场项目二期土地使用权	-	14,258.23	-

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其他	379.38	341.46	342.03
合 计	<b>33,683.30</b>	<b>18,745.66</b>	<b>2,882.77</b>

报告期内，公司营业外收入主要为固定资产处置利得和政府财政补助；营业外支出主要为捐赠支出和固定资产处置损失。2014 年度公司营业外收入余额为 33,683.30 万元，较 2013 年增长 14,937.64 万元，增幅 79.69%。（二）最近三年及一期母公司报表口径分析

### 1、资产状况分析

报告期内，母公司报表口径的资产构成情况如下：

单位：万元

项 目	2015.03.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动资产：</b>								
货币资金	109,333.33	8.73%	68,678.59	6.20%	50,408.13	5.50%	19,640.01	2.20%
应收票据	63,160.00	5.04%	63,447.73	5.72%	4,000.00	0.44%	6,500.00	0.73%
应收账款	-	-	-	-	-	-	2,548.93	0.29%
预付款项	-	-	82.90	0.01%	170.85	0.02%	-	-
应收利息								
其他应收款	740,474.44	59.10%	655,797.08	59.17%	573,507.29	62.61%	588,087.23	65.77%
存货			-	-	-	-	-	-
其他流动资产	6,700.00	0.53%	2,800.00	0.25%	5,000.00	0.55%	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>919,667.77</b>	<b>73.40%</b>	<b>790,806.31</b>	<b>71.35%</b>	<b>633,086.28</b>	<b>69.11%</b>	<b>616,776.17</b>	<b>68.98%</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	23,103.09	1.84%	23,103.09	2.08%	-	-	4,030.00	0.45%
长期应收款								
长期股权投资	307,012.65	24.50%	291,206.27	26.27%	279,665.19	30.53%	268,462.89	30.02%
投资性房地产	-	-	-	-	713.99	0.08%	734.01	0.08%
固定资	1,411.70	0.11%	1,436.42	0.13%	801.12	0.09%	884.20	0.10%

产								
无形资产	7.37	0.00%	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-	1,472.38	0.16%
递延所得税资产	1,780.67	0.14%	1,780.67	0.16%	1,780.67	0.19%	1,780.67	0.20%
非流动资产合计	333,315.46	26.60%	317,526.43	28.65%	282,960.97	30.89%	277,364.14	31.02%
资产总计	1,252,983.23	100.00%	1,108,332.74	100.00%	916,047.24	100.00%	894,140.31	100.00%

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司母公司报表口径的总资产分别为 894,140.31 万元、916,047.24 万元、1,108,332.74 万元和 1,252,983.23 万元。2012 年末至 2014 年末，公司母公司报表口径总资产呈现出随着公司业务规模增长而稳定增长的趋势。

报告期内，其他应收款、货币资金和长期股权投资是母公司资产的主要组成部分。其他应收款主要是内部往来款，2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司母公司报表口径的其他应收款分别为 588,087.23 万元、573,507.29 万元、655,797.08 万元和 740,474.44 万元，占母公司报表口径资产总额的比例分别为 65.77%、62.61%、59.17%和 59.10%。

## 2、负债状况分析

报告期内，母公司报表口径的负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2015.03.31		2014.12.31		2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债：</b>								
短期借款	362,900.00	37.00%	317,050.00	37.97%	309,400.00	44.88%	220,160.00	32.42%
应付票据	59,970.00	6.11%	25,860.00	3.10%	16,150.00	2.34%	20,000.00	2.95%
应付账款	144.52	0.01%	267.52	0.03%	130.29	0.02%	573.98	0.08%
应付职工薪酬	50.25	0.01%	373.51	0.04%	350.50	0.05%	324.16	0.05%
应交税费	-361.30	-0.04%	-346.43	-0.04%	-517.36	-0.08%	538.42	0.08%
应付利息	2,806.80	0.29%	1,688.73	0.20%	2,236.72	0.32%	3,706.53	0.55%
应付股利	2.04	0.00%	2.04	0.00%	2.04	0.00%	2.04	0.00%

其他应付款	369,572.72	37.68%	322,707.77	38.65%	187,458.64	27.19%	175,955.77	25.91%
一年内到期的非流动负债	55,650.00	5.67%	63,400.00	7.59%	110,800.00	16.07%	148,800.00	21.91%
<b>流动负债合计</b>	<b>850,735.02</b>	<b>86.74%</b>	<b>731,003.14</b>	<b>87.55%</b>	<b>626,010.82</b>	<b>90.80%</b>	<b>570,060.90</b>	<b>83.94%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	130,000.00	13.26%	103,950.00	12.45%	63,400.00	9.20%	14,400.00	2.12%
应付债券	-	-	-	-	-	-	94,000.00	13.84%
长期应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	632.50	0.09%
<b>非流动负债合计</b>	<b>130,000.00</b>	<b>13.26%</b>	<b>103,950.00</b>	<b>12.45%</b>	<b>63,400.00</b>	<b>9.20%</b>	<b>109,032.50</b>	<b>16.06%</b>
<b>负债合计</b>	<b>980,735.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>834,953.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>689,410.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>679,093.40</b>	<b>100.00%</b>

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司母公司报表口径的负债总额分别为 679,093.40 万元、689,410.82 万元、834,953.14 万元和 980,735.02 万元。

报告期内，短期借款和其他应付款是母公司负债的主要组成部分。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司母公司报表口径的短期借款余额分别为 220,160.00 万元、309,400.00 万元、317,050.00 万元和 362,900.00 万元，占母公司报表口径负债总额的比例分别为 32.42%、44.88%、37.97% 和 37.00%。2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末，公司母公司报表口径的其他应付款余额分别为 175,955.77 万元、187,458.64 万元、322,707.77 万元和 369,572.72 万元，占母公司报表口径负债总额的比例分别为 25.91%、27.19%、38.65% 和 37.68%。

### 3、现金流量分析

报告期内，公司母公司报表口径的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流入小计	269,919.15	1,229,592.00	838,726.76	459,057.61
经营活动现金流出小计	302,427.19	1,178,887.90	812,381.38	493,591.54

经营活动产生的现金流量净额	<b>-32,508.04</b>	<b>50,704.09</b>	<b>26,345.38</b>	<b>-34,533.93</b>
投资活动现金流入小计	135.56	46,721.27	47,120.70	900.33
投资活动现金流出小计	18,918.95	58,530.77	39,738.40	23,174.18
投资活动产生的现金流量净额	<b>-18,783.39</b>	<b>-11,809.50</b>	<b>7,382.30</b>	<b>-22,273.86</b>
筹资活动现金流入小计	190,850.00	546,218.57	435,132.78	429,648.60
筹资活动现金流出小计	143,503.83	569,442.69	454,242.35	355,969.51
筹资活动产生的现金流量净额	<b>47,346.17</b>	<b>-23,224.12</b>	<b>-19,109.56</b>	<b>73,679.10</b>
现金及现金等价物净增加额	<b>-3,945.26</b>	<b>15,670.47</b>	<b>14,618.11</b>	<b>16,871.31</b>

报告期内，经营活动的现金流入及流出主要来源于收到及支付其他与经营活动有关的现金；投资活动的现金流入主要是收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金，投资活动的现金流出主要是投资时支付的现金；筹资活动的现金流入及流出主要是由取得借款及偿还债务发生的现金流动所引起。

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年度 1-3 月，公司现金及现金等价物的净增加额分别为 16,871.31 万元、14,618.11 万元、15,670.47 万元和-3,945.26 万元，除 2015 年一季度为负之外，其余期间都为正数，且金额比较稳定。

#### 4、偿债能力分析

最近三年及一期公司的偿债能力指标如下：

项目	2015-3-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动比率	1.08	1.08	1.01	1.08
速动比率	1.08	1.08	1.01	1.08
资产负债率(%)	78.27%	75.33%	75.26%	75.95%

2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年一季度末公司的流动比率分别为 1.08、1.01、1.08 和 1.08，公司的速动比率分别为 1.08、1.01、1.08 和 1.08。由于公司不存在存货，所以 2012 年、2013 年、2014 年度和 2015 年一季度末流动比率与速动比率是一致的，速动比率高于 1，短期偿债能力较强。

公司 2012 年末、2013 年末、2014 年和 2015 年一季度末的资产负债率分别为 75.95%、75.26%、75.33%和 78.27%，公司的资产负债率较高。

#### 5、盈利能力分析

最近三年及一期公司母公司报表口径的经营情况如下：

单位：万元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	-	<b>101.45</b>	<b>134.07</b>	<b>2,249.70</b>
减：营业成本	-	92.06	20.02	1,939.94
营业税金及附加	-	5.68	23.60	142.07
销售费用	-	-	-	-
管理费用	548.08	2,827.97	2,295.17	2,175.03
财务费用	1,525.24	6,590.64	929.70	-3,896.93
资产减值损失	-	-	-0.71	-
投资收益	941.94	57,932.28	4,467.61	2,089.76
二、营业利润	<b>-1,131.38</b>	<b>48,517.37</b>	<b>18,978.29</b>	<b>3,979.35</b>
三、利润总额	<b>-1,131.38</b>	<b>53,725.19</b>	<b>18,977.99</b>	<b>3,979.35</b>
减：所得税费用	-	-	-10.00	469.17
四、净利润	<b>-1,131.38</b>	<b>53,725.19</b>	<b>18,987.99</b>	<b>3,510.18</b>

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-3月，公司母公司报表口径的净利润分别为3,510.18万元、18,987.99万元、53,725.19万元和-1,131.38万元。公司2014年度盈利能力较之前有较大提升，但最近一季度公司出现一定亏损。

### （三）盈利能力的可持续性

公司作为开发区背景上市公司，区域经济快速发展、产业转型给公司创造了很大的发展空间，公司旗下三家房地产开发公司均为苏州市房地产综合实力二十强企业。公司作为国有控股的上市公司，与区域政府和控股股东有着密切的关联，在区域有着近二十年的开发经验，作为城市的建设者，在承接城市开发建设任务过程中培养了大量的人才，对区域规划的把握、对区域市场的准确判断以及在区域形成的地产品牌效应使公司能够最大程度分享区域经济发展带来的成果。

公司产业涉足房地产、基础设施、旅游及金融股权投资等产业，产业资源丰富，产业结构优化，产业协同效应显现。公司能够借助在区域的主导地位实现对各产业资源的整合，推进产业间资源互补和共享，从而实现公司整体收益。

公司以苏州乐园为代表的旅游业经过15年运营，已经在长三角形成很高的品牌效应。苏州乐园通过整合旅游资源，结合服务业发展机遇，发展大旅游市场。具备了输出品牌、输出管理的能力，公司通过徐州项目的实施培育了文化旅游加地产组合开发、异地扩张的实力，助力公司未来规模发展和增强盈利空间。

公司在产业扩张的过程中，不断拓展融资平台的建设和加大资金管控的力

度。2013 年公司与多家金融机构签订了战略合作协议，与区域金融机构保持良好的合作互动，并不断探索金融创新产品的应用，以扩大融资规模和降低融资成本。公司通过自身设立的结算中心，加强资金的统筹管理，保证资金链的安全畅通，并有效地控制融资成本。

公司上述良好的业务基础、突出的竞争优势以及有效的成本控制能力，为未来可持续发展奠定了基础，保证了盈利能力的可持续性。

#### （四）未来发展目标

根据公司的发展战略，未来一段时期内，公司将在坚持房地产主业发展的基础上促进产业结构的转型升级。紧密围绕房地产业态转型，由房地产单纯住宅开发向包括住宅、商业、酒店及服务的地产业综合经营迈进；通过旅游整合，继续实施旅游产品升级换代，由单纯乐园门票经营向包括旅游服务延伸，旅游经营模式更新复制最终使旅游产业成为公司一大主导产业。

## 六、本次公司债券发行后发行人资产负债结构变化

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 3 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，募集资金净额为 7 亿元；
- 3、假设公司债券发行在 2015 年 3 月 31 日完成；
- 4、公司将本次债券募集资金 5 亿元用于偿还银行贷款，其余 2 亿元用于补充公司流动资金。

在以上假设为前提的基础上，募资资金对本次债券发行后发行人资产负债结构的变化产生的影响具体如下：

### 合并资产负债表

单位：万元

项目	2015-3-31	本次债券发行后（模拟）
流动资产合计	1,806,384.17	1,826,384.17
非流动资产合计	428,687.84	428,687.84
<b>资产总计</b>	<b>2,235,072.01</b>	<b>2,255,072.01</b>
流动负债合计	1,151,983.80	1,101,983.80
非流动负债合计	639,528.73	709,528.73
<b>负债合计</b>	<b>1,791,512.52</b>	<b>1,811,512.52</b>
资产负债率	<b>80.15%</b>	<b>80.33%</b>

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2015-3-31	本次债券发行后（模拟）
流动资产合计	919,667.77	939,667.77
非流动资产合计	333,315.46	333,315.46
<b>资产总计</b>	<b>1,252,983.23</b>	<b>1,272,983.23</b>
流动负债合计	850,735.02	800,735.02
非流动负债合计	130,000.00	200,000.00
<b>负债合计</b>	<b>980,735.02</b>	<b>1,000,735.02</b>
资产负债率	<b>78.27%</b>	<b>78.61%</b>



## 第十节 本次募集资金运用

### 一、公司债券募集资金数额

根据《试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2014 年 6 月 3 日召开的第六届董事会第十八次会议审议通过，并经 2014 年 6 月 19 日召开的 2014 年度第二次临时股东大会表决批准，公司向中国证监会申请发行不超过 7 亿元（含 7 亿元）的公司债券。

### 二、本次募集资金运用计划

本次发行公司债券募集资金扣除发行费用后，将用于偿还公司债务、补充营运资金，优化公司债务结构，满足公司中长期资金需求。公司拟将本次债券募集资金 5 亿元用于偿还银行贷款，其余 2 亿元用于补充公司流动资金。截至 2015 年 3 月 31 日，发行人母公司报表口径的短期借款为 362,900.00 万元，一年内到期前的非流动负债为 55,650.00 万元，长期借款为 130,000.00 万元。

根据自身的经营状况及债务情况，本公司初步拟定了本次债券募集资金用于偿还银行贷款的计划，具体如下：

借款人	贷款银行	到期日	币种	贷款余额 (万元)	拟偿还金额 (万元)
苏州高新	工商银行	2015 年 6 月 4 日	人民币	5,000	5,000
苏州高新	宁波通商银行	2015 年 7 月 8 日	人民币	13,600	13,600
苏州高新	中国银行	2015 年 7 月 27 日	人民币	10,000	10,000
苏州高新	宁波通商银行	2015 年 8 月 1 日	人民币	11,900	11,900
苏州高新	中国银行	2015 年 8 月 3 日	人民币	13,500	9,500
合计				54,000	50,000

考虑到募集资金实际到位时间无法确切估计，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司所借银行贷款。

### 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### (一) 对发行人负债结构的影响

本次债券发行完成募集且资金运用计划予以执行后，以 2015 年 3 月 31 日为财务数据模拟调整的基准日，本次债券发行前后发行人的负债结构变化如下：

项目	2015-3-31	本次债券发行后（模拟）
资产负债率（合并口径）	80.15%	80.33%
资产负债率（母公司口径）	78.27%	78.61%
非流动负债/总负债（合并口径）	35.70%	39.17%
非流动负债/总负债（母公司口径）	13.26%	19.99%

本次债券发行后，发行人合并口径的资产负债率将提高至 80.33%；非流动性负债占总负债的比例将提高至 39.17%。发行人母公司口径的资产负债率将提高至 78.61%；非流动性负债占总负债的比例将提高至 19.99%。发行人的资产负债率将有所提高，但由于非流动性负债占比有所提高，发行人债务结构将得到改善。

#### (二) 对于发行人短期偿债能力的影响

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，以 2015 年 3 月 31 日为财务数据模拟调整的基准日，本次债券发行前后发行人的短期偿债指标变化如下：

项目	2015-3-31	本次债券发行后（模拟）
流动比率（合并口径）	1.57	1.66
流动比率（母公司口径）	1.08	1.17
速动比率（合并口径）	0.32	0.35
速动比率（母公司口径）	1.08	1.17

本次债券发行后，发行人合并口径的流动比率提高至 1.66，速动比率将提高至 0.35；发行人母公司口径的流动比率将提高至 1.17，由于母公司口径报表中存货为 0，速动比率与流动比率相同。发行人流动比率和速动比率均有了较为明显的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

## 第十一节 其他重要事项

### 一、最近一期末对外担保情况

除对合并报表范围内子公司提供担保外，发行人及其附属公司不存在对外担保情况。

### 二、未决诉讼或仲裁

截至 2015 年 3 月 31 日，发行人无对其财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

### 三、相关房地产项目存在的问题以及提出的整改方案和进度安排

#### （一）相关房地产项目存在的问题

根据公司自查以及国土资源部针对公司非公开发行股票事宜涉及土地专项核查的反馈，公司及其下属房地产子公司开发的徐州市 2012-14 号 B 地块、徐州市 2011-28-1 项目、泉山区 D 地块、万悦城一期、宝带熙岸、吴江天城花园、天之运花园、太湖苏里等 8 个项目存在不同程度的延期，具体情况如下：

#### 1、徐州市 2012-14 号 B 地块等徐州 4 项目

##### （1）徐州项目总体情况

2010 年 12 月，控股股东苏高新集团与徐州市人民政府签订了关于“彭城欢乐世界（以下简称徐州项目）”开发建设项目合作协议。2011 年 1 月，确定由苏州高新出资 8 亿元设立了全资子公司苏州高新（徐州）投资发展有限公司作为实施徐州项目的投资主体，为考虑房地产项目及旅游项目开发运营，兼顾用地范围内地方政府税收利益的归属，分期设立了徐州商旅、徐州置地、徐州置业、徐州文化等四家全资子公司作为项目开发运营主体。徐州项目是苏州高新跨区域开发、投资、经营的重点项目，定位为乐园、商贸、生态住宅于一体大型综合性项目，徐州四块土地是整个徐州项目的组成部分。徐州项目开发的总体情况如下：

1) 整体规划, 分期实施。根据徐州项目整体规划, 徐州项目由欢乐世界、水上世界、儿童世界、旅游文化综合体与住宅地产、商业地产等业态组成; 公司在项目整体统一规划的基础上, 结合供地情况及项目建设进程分期实施。

2) 根据合作协议, 由于动迁、土地指标的限制以及项目跨泉山、铜山两区等因素, 徐州项目将采取分期供地的方式进行, 项目用地包括 AE (商住混合)、B (商业用地)、C (乐园用地)、D (居住用地)。

3) 徐州市政府对项目高度重视, 为了确保徐州项目顺利推进, 徐州市政府成立了项目建设指挥部, 定期召开协调会并以会议纪要的方式协调项目推进过程中需要解决的事项。

## (2) 各项目具体情况

### 1) 徐州市 2012-14 号 B 地块项目

徐州市 2012-14 号 B 地块项目由徐州文化负责开发建设, 项目建设用地为 2012-14 号地块。根据徐州市国土资源局与徐州置地、徐州文化、徐州商旅签署的《国有建设用地使用权出让合同》, 2012-14 号地块应当在 2012 年 6 月 11 日之前开工, 其中 2012-14 号 B 地块应当在 2014 年 5 月 11 日之前竣工。

该地块由于拆迁原因导致动工延误, 需要重新约定开竣工时间。截至本公司对公开发行公司债券申请文件的反馈意见的回复出具日, 徐州文化已取得徐州市 2012-14 号 B 地块“徐土国用 2013 第 10449 号”土地使用权证书、“地字第 320300201301009 号”建设用地规划许可证, 项目规划方案初稿设计已完成, 并已进行地形勘测, 建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证正在积极办理中。

### 2) 徐州市 2011-28-1 项目

徐州市 2011-28-1 项目由徐州置业负责开发建设, 项目建设用地为 2011-28-1 号地块。根据徐州市铜山区国土资源局与徐州置业签署的《国有建设用地使用权出让合同》, 2011-28-1 号地块应当在 2011 年 6 月 5 日之前开工, 并于 2013 年 11 月 5 日之前竣工。

由于该项目前期因临时设施迁移等原因，土地不具备动工条件，需重新约定开竣工时间。

截至公司对公开发行公司债券申请文件的反馈意见的回复出具日，徐州置业已取得徐州市 2011-28-1 号地块“铜国用 2012 第 01852 号”、“铜国用 2012 第 01853 号”土地使用权证书，“地字第 320300201201031 号”建设用地规划许可证，已完成建筑规划方案设计并确定了施工图设计单位，建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证正在积极办理中。

### 3) 泉山区 D 地块项目

泉山区 D 地块项目由徐州置地负责开发建设，项目建设用地由 2012-14 号 D 地块和 2011-9 号 D 地块组成。根据徐州市国土资源局与徐州置地、徐州文化、徐州商旅签署的《国有建设用地使用权出让合同》，2012-14 号地块应当在 2012 年 6 月 11 日之前开工，其中 2012-14 号 D 地块应当在 2014 年 5 月 11 日之前竣工。根据徐州市国土资源局与徐州置地签署的《国有建设用地使用权出让合同》，2011-9 号 D 地块应当在 2011 年 11 月 5 日之前开工，在 2013 年 11 月 5 日之前竣工。

由于该地块拆迁原因导致动工延误，需要重新约定开竣工时间。截至本公司对公开发行公司债券申请文件的反馈意见的回复出具日，徐州置地已取得“徐土国用 2012 第 19945 号”、“徐土国用 2012 第 35909 号”土地使用权证书，“地字第 320300201201049 号”、“地字第 320300201201077 号”建设用地规划许可证，建设工程规划许可证以及建筑工程施工许可证正在积极办理中。

### 4) 万悦城一期项目

万悦城一期项目由徐州置地负责开发建设，项目建设用地由 2011-9 号 A 地块和 2012-14 号 A 地块组成。根据徐州市国土资源局与徐州置地签署的《国有建设用地使用权出让合同》，2011-9 号 A 地块应当在 2011 年 11 月 5 日之前开工，在 2013 年 11 月 5 日之前竣工。根据徐州市国土资源局与徐州置地、徐州文化、徐州商旅签署的《国有建设用地使用权出让合同》，2012-14 号地块应当在 2012 年 6 月 11 日之前开工，其中 2012-14 号 A 地块应当在 2014 年 5 月 11 日之前竣工。

万悦城一期项目于2013年7月17日首次取得编号为320300020130095的《建筑工程施工许可证》和编号为320300020130096的《建筑工程施工许可证》。

截至本公司对公开发行公司债券申请文件的反馈意见的回复出具日，万悦城一期项目土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等均已取得，并已实现预售。

## 2、宝带熙岸项目

宝带熙岸项目由公司控股子公司新创建设负责开发建设，项目建设用地为苏地2010-B-20地块。根据苏州市国土资源局与新创建设签署的《国有建设用地使用权出让合同》，苏地2010-B-20地块应当于2011年8月19日前动工，在2013年8月19日之前竣工。

截至本公司对公开发行公司债券申请文件的反馈意见的回复出具日，宝带熙岸项目土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证等均已取得，并已基本竣工。

因该项目前期规划调整，宝带熙岸项目于2012年1月4日首次取得编号为320591201201040119的《建筑工程施工许可证》，正式动工时间晚于《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工时间。

## 3、吴江天城花园项目

吴江天城花园项目由公司控股子公司新港建设负责开发，项目建设用地为20090212-1号地块、20090212-2号地块、20090212-3号地块。根据吴江市国土资源局与新港建设签署的《国有建设用地使用权出让合同》，20090212-1号地块应当在2010年3月16日之前开工建设，20090212-2号地块和20090212-3号地块应当在2010年9月16日之前开工建设。

截至本公司对公开发行公司债券申请文件的反馈意见的回复出具日，吴江天城花园项目1号地块、3号地块的土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等已取得，并已实现预售。2号地块已取得土地使用权证、建设用地规划许可证，建设工程规划许可证与建筑工程施工许可证正在积极办理中。

由于前期规划方案调整，用地手续耗时较长，吴江天城花园项目于 2011 年 4 月 22 日首次取得编号为 FJ20100746 320584201104220101 《建筑工程施工许可证》，正式动工时间晚于《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工时间。

#### 4、天之运花园项目

天之运花园项目由公司控股子公司新港建设负责开发，项目建设用地为苏地 2010-B-23 号地块。根据苏州市国土资源局与新港建设签署的《国有建设用地使用权出让合同》，苏地 2010-B-23 号地块应当于 2011 年 8 月 19 日之前开工，并于 2013 年 8 月 19 日之前竣工。

截至本公司对公开发行公司债券申请文件的反馈意见的回复出具日，天之运花园项目住宅地块土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等已取得，并已实现预售。商业地块已取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证正在积极办理中。

因该地块前期进行水泥厂动迁工程，同时地下进行障碍物清除工作，地块不具备动工条件，天之运花园项目于 2012 年 6 月 25 日首次取得编号为 320591201206250101 的《建筑工程施工许可证》，正式动工时间晚于《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工时间。

#### 5、太湖苏里项目

太湖苏里项目由公司控股子公司永新置地负责开发建设，项目建设用地由苏地 2007-B-89 号地块和苏地 2008-G-9 号地块组成。根据苏州市国土资源局与永新置地签署的《国有建设土地使用权出让合同》，苏地 2008-G-9 号地块应当在 2010 年 5 月 31 日之前动工，并于 2012 年 5 月 31 日之前竣工，苏地 2007-B-89 号地块应当在 2009 年 3 月 25 日之前动工。

2012 年 11 月 19 日，苏州市国土资源局与永新置地签署《关于苏地让合[2009] 第 10 号、3205012009CR0044 号出让合同的补充协议》，约定因规划调整，需对已合并登记地块（苏地 2007-B-89 号、苏地 2008-G-9 号）原用地红线进行局部调整。

截至本公司对公开发行公司债券申请文件的反馈意见的回复出具日，太湖苏里项目土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等均已取得，并已实现预售。

由于项目建设用地规划红线调整，太湖苏里项目于 2013 年 3 月 18 日首次取得 320591201303180201《建筑工程施工许可证》，正式动工时间晚于《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工时间。

## （二）用地情况整改方案和相关国土主管部门的情况说明

### 1、用地情况整改方案

公司及其下属房地产子公司就部分项目存在延迟开工、进度较慢的问题，拟采取以下总体整改措施：

（1）成立由公司总经理领导，苏州、徐州相应项目公司总经理为直接责任人的项目推进工作小组，及时发现并协助解决项目开发中遇到的新问题，每月向公司董事长汇报项目的进展情况；

（2）各项目制定明确工程进度表，严格有序推进项目进度；

（3）加大对项目的资金支持力度和融资力度，保障开发项目所需资金需求，将项目公司后期开发所需资金列入未来资金预算，确保开发进度；

（4）进一步加强公司高级管理人员和项目经办人员对房地产相关法律法规的学习，确保管理人员和项目经办人员熟悉项目开发过程中的各项法律法规。

### 2、徐州市 2012-14 号 B 地块等徐州 4 项目的进度安排

#### （1）徐州市 2012-14 号 B 地块项目的进度安排

徐州市 2012-14 号 B 地块由徐州文化作为开发主体，已完成规划方案设计初稿及地形勘测，徐州文化已对该项目制定了明确可行的时间表，计划于 2015 年 8 月取得建设工程规划许可证、2015 年 9 月取得建筑工程施工许可证并正式开工、2017 年 3 月竣工交付。

#### （2）徐州市 2011-28-1 项目的进度安排

徐州市 2011-28-1 地块目前已完成建筑规划方案设计并确定了施工图设计单位，徐州置业已对该项目制定了明确可行的时间表，计划于 2015 年 3 月底取



得建设工程规划许可证、2015年4月底取得建筑工程施工许可证，并于2015年5月正式开工，2016年底完工交付。

### (3) 泉山区D地块项目的进度安排

目前泉山区D地块的项目整体规划已完成，徐州置地计划于2015年10月取得建设工程规划许可证、2015年11月取得建筑工程施工许可证，2015年12月正式开工、2017年12月竣工交付。

### (4) 万悦城一期项目的进度安排

万悦城一期主要为万悦城1-4组团，正处于建设之中；其中1-3组团计划2015年2月份完工交付，4组团计划2015年底完工交付。

## 3、宝带熙岸项目的进度安排

截止本公司对公开发行公司债券申请文件的反馈意见的回复出具日，宝带熙岸项目已完工并达到交付条件。

## 4、吴江天城花园项目的进度安排

新港建设已制定了开发进度的书面计划，对项目的三块建设用地分类规划，其中1号地块已全部竣工，目前处于商品房销售过程中；3号地块已开工，预计于2015年12月底竣工交付；2号地块计划于2015年8月取得建设工程规划许可证、2015年11月取得建筑工程施工许可证并正式开工、2017年11月前竣工交付。

## 5、天之运花园项目的进度安排

新港建设已制定了开发进度的书面计划，住宅地块预计2015年底完成竣工交付，商业地块计划于2015年7月取得建设工程规划许可证、2015年10月取得建筑工程施工许可证并正式开工、2016年12月竣工交付。

## 6、太湖苏里项目的进度安排

永新置地已制定开发进度的书面计划，预计于2015年6月底前实现竣工交付。

## 7、相关国土主管部门的情况说明

公司对上述项目有关情况已取得了相关国土主管部门的情况说明，具体如下：

(1) 由徐州置业开发的徐州市 2011-28-1 号地块因前期为彭城欢乐世界项目指挥部办公用地，土地不具备动工条件，建筑物于 2014 年 10 月 26 日才拆除，造成 2011-28-1 号地块建设至今尚未动工，需重新约定开竣工时间。该情况公司已取得徐州市铜山区国土资源局出具的证明。

(2) 由徐州置地开发的泉山区 D 地块涉及鱼塘赔偿问题，导致动工延迟，鱼塘赔偿已于 2014 年 11 月 10 日全部落实，需要重新约定开竣工时间。由徐州文化开发的 2012-14 号 B 地块系因该地块上拆迁工作正在进行，导致动工延迟，需要重新约定开竣工时间。上述情况公司已取得徐州市国土资源局出具的证明。

(3) 新创建设开发的宝带熙岸项目用地（苏地 2010-B-20 号）系因规划方案调整导致开发计划延迟，但延期未滿一年，不构成闲置土地；由新港建设开发的天之运花园项目用地（苏地 2010-B-23 号）因该地块前期进行水泥厂动迁工程，同时地下进行障碍物清除工作，地块不具备动工条件，造成延迟动工 10 个月，不构成闲置土地；永新置地开发的太湖苏里项目用地（苏地 2007-B-89 号、苏地 2008-G-9 号）因自来水管道路斜穿地块，于 2012 年 11 月重新调整规划红线，并经有关政府批准，于 2012 年 12 月取得合并地块后的土地使用权证，并于 2013 年 3 月正式开工建设，因上述原因造成动工延迟，不构成闲置土地。上述情况公司已取得苏州市国土资源局高新区（虎丘）分局出具的证明。

(4) 由新港建设开发的天城花园项目用地（20090212 号）因该地块前期规划方案调整，前期办理用地手续耗时较长，导致延迟动工建设，不构成闲置用地。该情况公司已取得苏州市吴江区国土资源局经济技术开发区分局出具的证明。

#### 四、其他或有事项

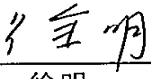
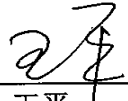
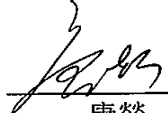
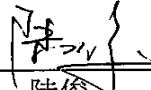
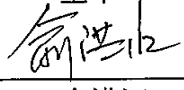
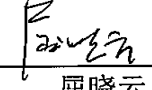

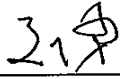
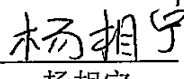
截至 2015 年 3 月 31 日，公司无其他重大或有事项。

## 第十二节 董事及有关中介机构声明



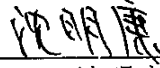
### 一、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。


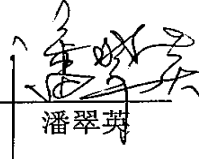
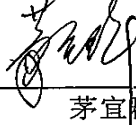
公司董事：

 徐明	 王平	 唐燚
 陆俊	 俞洪江	 屈晓云
 魏向东	 刘勇	 杨相宁

公司监事：

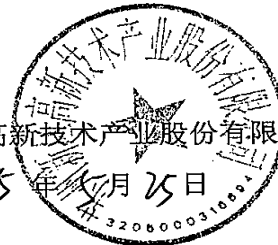
 金福龙	 朱勇	 沈明康
--	---	---

公司非董事高级管理人员：

 楼韶官	 潘翠英	 茅宜群
--	--	--

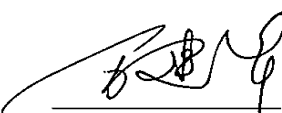
苏州新区高新技术产业股份有限公司

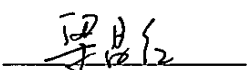
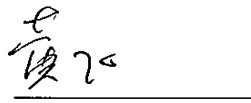
2015年12月25日



## 二、保荐机构（主承销商）声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

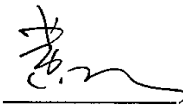
法定代表人（签字）：  
万建华

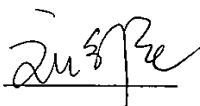
项目主办人（签字）：   
梁昌红                      黄飞

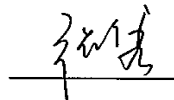
  
国泰君安证券股份有限公司  
2015年5月25日

### 三、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：  
黄宁宁

经办律师（签字）：  
刘 维

  
张 隽

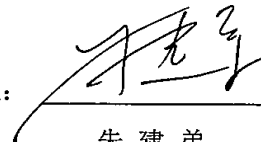


2015年5月25日

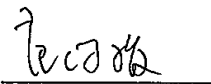
#### 四、会计师事务所声明

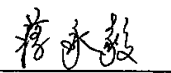
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

  
朱建弟

签字注册会计师：

  
唐国骏

  
蒋承毅

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



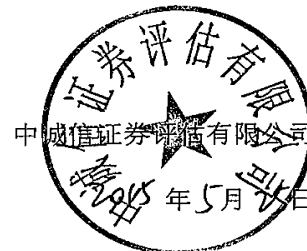
2015年5月25日

## 五、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）：  
王维 马延辉 方琦  
王维 马延辉 方琦

资信评级机构法定代表人（签字）：  
关敬如



## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件目录

本募集说明书的备查文件如下：

1、苏州新区高新技术产业股份有限公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度的审计报告及 2015 年一季度财务报表；

2、国泰君安证券股份有限公司关于苏州新区高新技术产业股份有限公司公开发行公司债券并上市之发行保荐书；

3、国浩律师（上海）事务所关于苏州新区高新技术产业股份有限公司公开发行 2014 年公司债券的法律意见书；

4、苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年公司债券信用评级报告；

5、苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年公司债券债券受托管理协议；

6、苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年公司债券之债券持有人会议规则

7、中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、备查时间、地点和网址

查阅时间：工作日 9:00-16:00

查阅地点：苏州市高新区科发路 101 号致远国际商务大厦 18 楼

联系人：宋才俊

电话：0512-67379025

传真：0512-60379060

网址：[www.sndht.com](http://www.sndht.com)