
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摘要

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

本募集说明书摘要依据《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。

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上交所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

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。

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对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。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）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 发行人的资信情况.....	18
一、本次债券的信用评级情况.....	18
二、信用评级报告的主要事项.....	18
三、发行人的资信情况.....	20
第三节 担保.....	23
第四节 发行人基本情况.....	24
一、公司概况.....	24
二、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况.....	29
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	32
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	34
五、公司主营业务基本情况.....	39
第五节 财务会计信息.....	43
一、发行人最近三年及一期的财务报表.....	43
二、最近三年及一期合并报表范围的变化.....	53
三、最近三年及一期的主要财务指标.....	54
四、发行人最近三年及一期非经常性损益表（合并报表口径）.....	56
五、管理层讨论与分析.....	57
六、本次公司债券发行后发行人资产负债结构变化.....	83
第六节 本次募集资金运用.....	85
一、公司债券募集资金数额.....	85
二、本次募集资金运用计划.....	85
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	86
第七节 备查文件.....	87
一、备查文件目录.....	87
二、备查时间、地点和网址.....	87

释 义

在本募集说明书摘要中，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 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

第三节 担保

本次债券无担保。

第四节 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	1,057,881,600	100.00

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：

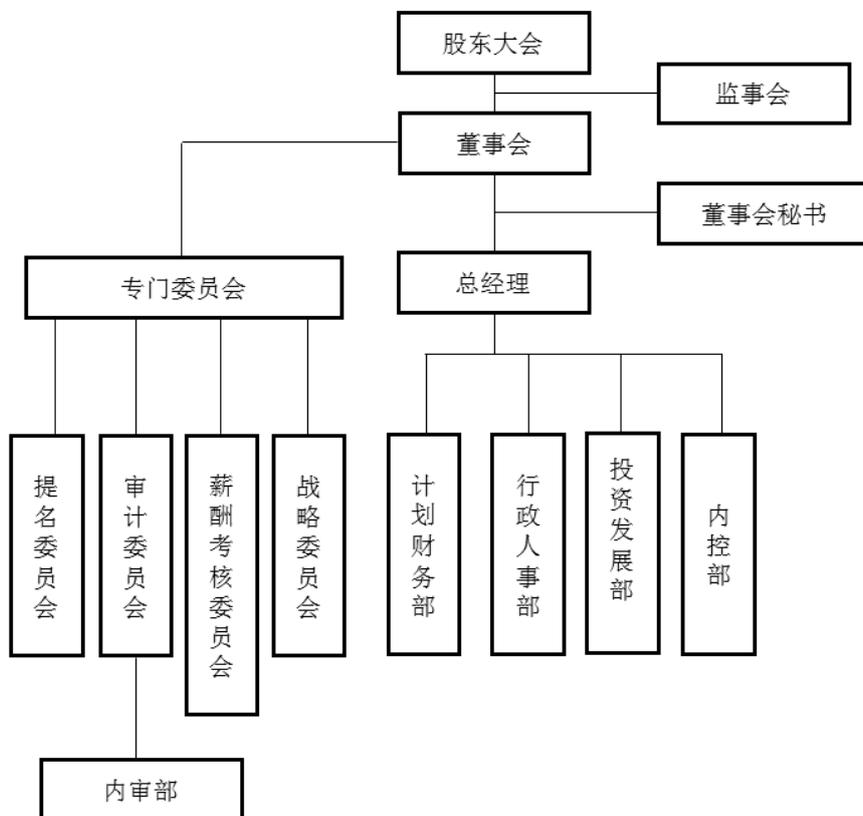
序号	股东名称	股份数量（股）	股份比例（%）	股本性质	限售情况
1	苏州高新区经济发展集团总公司	429,135,017	40.57	A股流通股	无限售

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

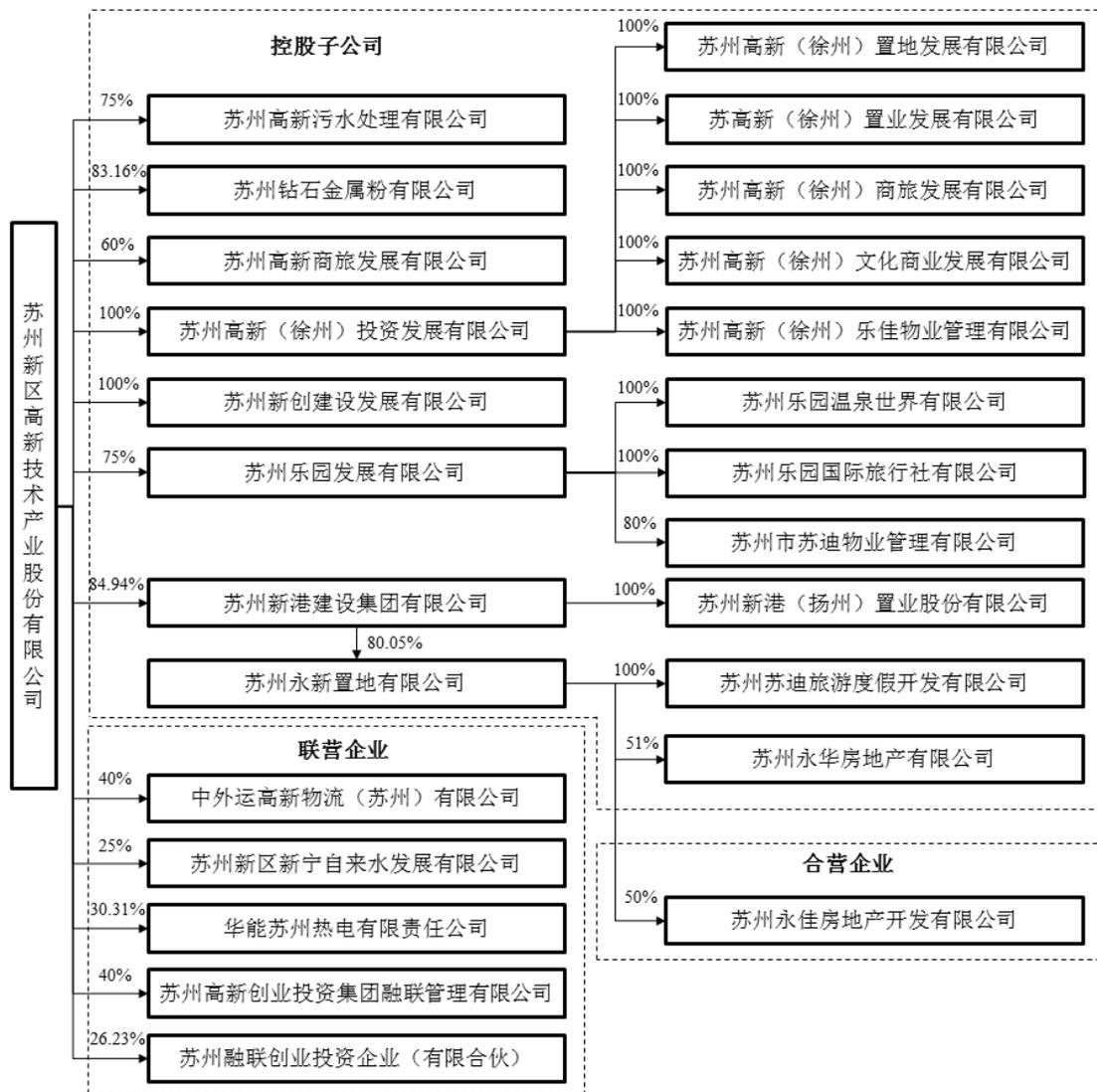
(一) 发行人的组织结构

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，污水泵站的建设与管理，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。

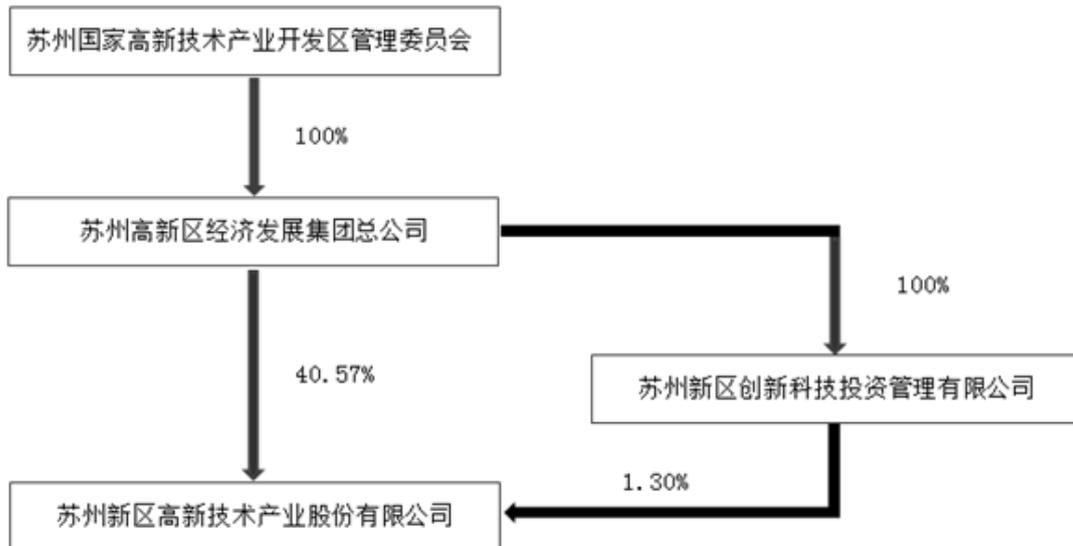
截至 2014 年 6 月 30 日，苏高新集团合并财务报表口径总资产为 4,654,091.72 万元，归属于母公司股东的净资产为 715,258.99 万元。2014 年 1-6 月，苏高新集团合并财务报表口径实现营业收入 225,808.67 万元，实现利润总额 1,837.23 万元。

（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

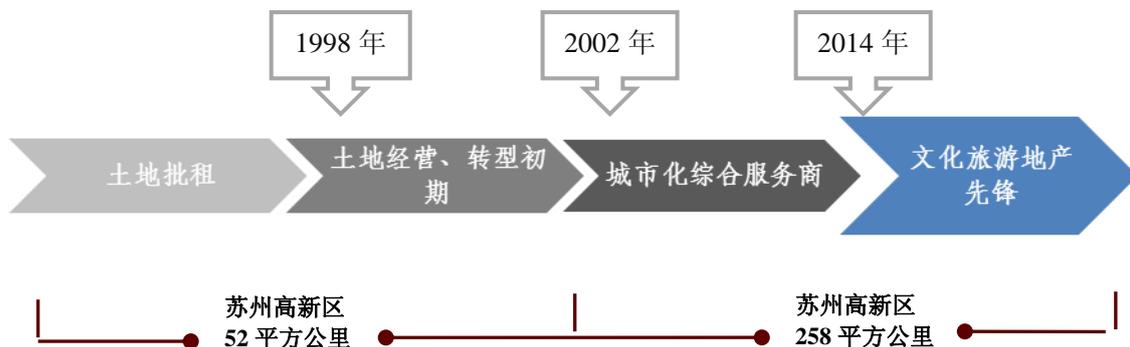
	苏州新港建设集团有限公司	董事	否
	华能苏州热电有限责任公司	董事	否
	苏州金埔园林建设发展有限公司	董事	否
	苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	董事	否

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
营业收入合计	357,458.56	339,324.36	277,112.84

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
营业收入合计	357,458.56	339,324.36	277,112.84

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 ²)	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 ²)	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 ²)	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

第五节 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）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
流动资产：				
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
流动资产合计	18,063,841,705.15	17,544,154,038.07	15,443,083,093.31	13,847,442,351.20
非流动资产：				
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
非流动资产合计	4,286,878,397.31	3,710,704,671.91	4,635,239,636.07	4,319,955,925.67
资产合计	22,350,720,102.46	21,254,858,709.98	20,078,322,729.38	18,167,398,276.87

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
流动负债：				
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
流动负债合计	11,519,837,981.84	11,431,473,481.65	10,637,788,051.49	10,185,352,873.64
非流动负债：				
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
非流动负债合计	6,395,287,250.97	5,384,168,205.07	5,253,917,404.28	3,998,350,965.17
负债合计	17,915,125,232.81	16,815,641,686.72	15,891,705,455.77	14,183,703,838.81
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	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
所有者权益合计	4,435,594,869.65	4,439,217,023.26	4,186,617,273.61	3,983,694,438.06
负债和所有者权益合计	22,350,720,102.46	21,254,858,709.98	20,078,322,729.38	18,167,398,276.87

合并利润表

单位：元

项目	2015年1-3月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	792,054,006.01	3,574,585,598.64	3,393,243,613.04	2,771,128,375.82
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
二、营业利润	9,496,022.76	20,188,605.79	162,899,905.88	267,796,115.01
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
三、利润总额	12,270,007.44	352,311,571.05	348,509,163.64	295,900,615.94
减：所得税费用	16,492,161.06	132,043,930.80	64,597,272.47	85,130,771.84
四、净利润	-4,222,153.62	220,267,640.25	283,911,891.17	210,769,844.10
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
五、每股收益：				
（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
六、其他综合收益(亏损)	-	-	-20,700,365.99	25,061,732.09
七、综合收益总额	-4,222,153.62	220,267,640.25	263,211,525.18	235,831,576.19
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
一、经营活动产生的现金流量：				
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
经营活动产生的现金流量净额	-741,207,874.25	282,801,698.55	-931,201,406.63	-264,702,588.95
二、投资活动产生的现金流量				
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
投资活动产生的现金流量净额	-210,278,379.72	13,756,163.68	114,631,140.36	-448,706,284.04
三、筹资活动产生的现金流量				

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
筹资活动产生的现金流量净额	1,179,706,098.11	-442,906,729.57	837,661,540.68	1,191,573,825.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-315.75	-11,499.15	922.89
五、现金及现金等价物净增加额	228,219,844.14	-146,349,183.09	21,079,775.26	478,165,874.93
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
六、期末现金及现金等价物余额	1,244,816,671.74	905,605,306.08	1,051,954,489.17	1,030,874,713.91

(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
流动资产：				
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	-
流动资产合计	9,196,677,667.00	7,908,063,065.53	6,330,862,772.31	6,167,761,714.02
非流动资产：				
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
非流动资产合计	3,333,154,645.03	3,175,264,346.36	2,829,609,677.28	2,773,641,406.75
资产合计	12,529,832,312.03	11,083,327,411.89	9,160,472,449.59	8,941,403,120.77

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
流动负债：				
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
流动负债合计：	8,507,350,195.94	7,310,031,449.38	6,260,108,240.38	5,700,609,008.70
非流动负债：				
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
非流动负债合计：	1,300,000,000.00	1,039,500,000.00	634,000,000.00	1,090,325,000.00
负债合计：	9,807,350,195.94	8,349,531,449.38	6,894,108,240.38	6,790,934,008.70
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
所有者权益合计：	2,722,482,116.09	2,733,795,962.51	2,266,364,209.21	2,150,469,112.07
负债和所有者权益合 计：	12,529,832,312.03	11,083,327,411.89	9,160,472,449.59	8,941,403,120.77

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
一、营业收入	-	1,014,471.59	1,340,691.60	22,497,003.05
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
二、营业利润	-11,313,846.42	485,173,669.55	189,782,892.09	39,793,474.36
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	-
三、利润总额	-11,313,846.42	537,251,938.90	189,779,940.31	39,793,474.36
减：所得税费用	-	-	-100,000.00	4,691,704.32
四、净利润	-11,313,846.42	537,251,938.90	189,879,940.31	35,101,770.04
五、其他综合收益(亏损)	-	-	-18,975,000.00	18,155,357.15
六、综合收益总额	-11,313,846.42	537,251,938.90	170,904,940.31	53,257,127.19

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
一、经营活动产生的现金流量：				
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
经营活动产生的现金流量净额	-325,080,377.36	507,040,917.87	263,453,811.18	-345,339,292.06
二、投资活动产生的现金流量				
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
投资活动产生的现金流量净额	-187,833,915.46	-118,095,046.87	73,822,959.79	-222,738,586.08
三、筹资活动产生的现金流量				
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
筹资活动产生的现金流量净额	473,461,665.90	-232,241,220.31	-191,095,636.01	736,790,958.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-39,452,626.92	156,704,650.69	146,181,134.96	168,713,079.86
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
六、期末现金及现金等价物余额	459,833,307.74	499,285,934.66	342,581,283.97	196,400,149.01

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 ¹	55.00	是	55.00	是	-	-	-	-
乐佳物业 ²	100.00	是	100.00	是	100.00	是	-	-
扬州置业 ³	100.00	是	100.00	是	100.00	是	-	-
水上世界 ⁴	-	-	-	-	-	-	100.00	是
高新金鹰 ⁵	-	-	-	-	-	-	-	-

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
非经常性损益净额	2,289,449.88	210,974,073.67	134,802,138.41	16,738,657.66
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
流动资产								
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%
流动资产合计	1,806,384.17	80.82%	1,754,415.40	82.54%	1,544,308.31	76.91%	1,384,744.24	76.22%
非流动资产								
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%
非流动资产合计	428,687.84	19.18%	371,070.47	17.46%	463,523.96	23.09%	431,995.59	23.78%
资产合计	2,235,072.01	100.00%	2,125,485.87	100.00%	2,007,832.27	100.00%	1,816,739.83	100.00%

(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
合计:	697,012.34

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%
流动负债合计	1,151,983.80	64.30%	1,143,147.35	67.98%	1,063,778.81	66.94%	1,018,535.29	71.81%
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%
非流动负债合计	639,528.73	35.70%	538,416.82	32.02%	525,391.74	33.06%	399,835.10	28.19%
负债总额	1,791,512.52	100.00%	1,681,564.17	100.00%	1,589,170.55	100.00%	1,418,370.38	100.00%

(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
合 计	489,845.00

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	472,865.70

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
经营活动现金流入小计	76,051.08	429,767.54	543,030.76	388,913.57
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
经营活动现金流出小计	150,171.87	401,487.37	636,150.90	415,383.83
经营活动产生的现金流量净额	-74,120.79	28,280.17	-93,120.14	-26,470.26

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
经营活动产生的现金流量净额	28,280.17	-93,120.14	-26,470.26
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	-
投资活动现金流入小计	160.36	73,268.41	82,290.34	37,401.59
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
投资活动现金流出小计	21,188.19	71,892.79	70,827.22	82,272.22
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

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
筹资活动现金流入小计	305,710.00	1,088,295.35	1,045,081.72	729,148.32
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
筹资活动现金流出小计	187,739.39	1,132,586.03	961,315.56	609,990.94
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

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	357,458.56	19.71%	339,324.36	22.45%	277,112.84

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	357,458.58	265,615.20	25.69%	339,324.36	256,026.00	24.55%	277,112.84	181,414.63	34.53%

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	14618.30	18.46%	69476.29	19.44%	46,717.98	13.77%	40,182.07	14.50%

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
合计	21,271.98	18,033.01	18,117.32

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
合计	16,116.20	17,411.27	16,116.20

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
合 计	32088.11	11,273.70	3,746.95

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
合 计	3,629.52	8,940.69	2,166.88

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	—	—
合 计	880.86	849.86	814.86

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	2510.57	4,457.93	1,287.51

(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	2,018.86	16,289.99	26,779.61
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	35,231.16	34,850.92	29,590.06
减：所得税费用	13,204.39	6,459.73	8,513.08
净利润	22,026.76	28,391.19	21,076.98

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	33,683.30	18,745.66	2,882.77

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
流动资产：								
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%	-	-
流动资产合计	919,667.77	73.40%	790,806.31	71.35%	633,086.28	69.11%	616,776.17	68.98%
非流动资产：								
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
流动负债：								
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%
流动负债合计	850,735.02	86.74%	731,003.14	87.55%	626,010.82	90.80%	570,060.90	83.94%
非流动负债：								
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%
非流动负债合计	130,000.00	13.26%	103,950.00	12.45%	63,400.00	9.20%	109,032.50	16.06%
负债合计	980,735.02	100.00%	834,953.14	100.00%	689,410.82	100.00%	679,093.40	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	-32,508.04	50,704.09	26,345.38	-34,533.93
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	-18,783.39	-11,809.50	7,382.30	-22,273.86
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	47,346.17	-23,224.12	-19,109.56	73,679.10
现金及现金等价物净增加额	-3,945.26	15,670.47	14,618.11	16,871.31

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	-	101.45	134.07	2,249.70
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	-1,131.38	48,517.37	18,978.29	3,979.35
三、利润总额	-1,131.38	53,725.19	18,977.99	3,979.35
减：所得税费用	-	-	-10.00	469.17
四、净利润	-1,131.38	53,725.19	18,987.99	3,510.18

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
资产总计	2,235,072.01	2,255,072.01
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
负债合计	1,791,512.52	1,811,512.52
资产负债率	80.15%	80.33%

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
资产总计	1,252,983.23	1,272,983.23
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
负债合计	980,735.02	1,000,735.02
资产负债率	78.27%	78.61%

第六节 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。

第七节 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

（本页无正文，为《苏州新区高新技术产业股份有限公司公开发行 2014 年公司
债券募集说明书摘要》之盖章页）

