

股票简称：苏州高新

股票代码：600736

公告编号：2015-047



## 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)

### 2014 年公司债券 上市公告书

证券简称：14 苏新债

证券代码：122375

上市时间：2015 年 7 月 9 日

上市推荐人：国泰君安证券股份有限公司

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

保荐机构、主承销商、债券受托管理人



(住所：上海市浦东新区商城路 618 号)

签署日期：2015 年 6 月 18 日

## 第一节 绪言

### 重要提示

苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“本公司”或“苏州高新”）董事会已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年公司债券（以下简称“本次债券”）上市的核准，不表明对本次债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本次债券经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AA 级，本次债券评级为 AA 级；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。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》及《关于发布《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》的通知》等规则，本期债券的投资者适当性管理继续适用《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理暂行办法》的规定。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人基本情况

公司中文名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

公司英文名称：SUZHOU NEW DISTRICT HI-TECH INDUSTRIAL CO.,LTD.

注册地址：江苏省苏州市新区运河路 8 号

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

法定代表人：徐明

注册资本：1,194,292,932 元

企业法人营业执照注册号：320000000009807

股票上市交易所：上海证券交易所（A 股）

股票简称：苏州高新

股票代码：600736

董事会秘书：徐明（董事长代董事会秘书）

联系电话：0512-67379025

传真：0512-67379060

电子信箱：szgx600736@sndnt.com

邮政编码：215163

互联网地址：www.sndht.com

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、发行人主营业务情况

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。发行人主营业务情况具体如下：

### 1、营业收入产业构成

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。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，%

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%
其他业务	595.79	0.17%	431.87	0.13%	852.64	0.31%
<b>合计</b>	<b>357,458.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>339,324.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>277,112.84</b>	<b>100.00%</b>

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：

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
<b>合计</b>	<b>357,458.56</b>	<b>19.71%</b>	<b>339,324.36</b>	<b>22.45%</b>	<b>277,112.84</b>

### 三、发行人设立、上市及股本变化情况

#### (一) 公司设立

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 万股，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》。

#### **9、发行人增加注册资本至 119,429.29 万元**

2014 年 1 月 23 日，公司召开了第七届董事会第十三次会议，审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司非公开发行股票方案的议案》等议案。董事会决议明确了本次非公开发行股票价格不低于 3.45 元/股、发行数量不超过 43,478 万股（含本数）、募集资金总额不超过 150,000 万元。2014 年 1 月 24 日，公司公告了《苏州新区高新技术产业股份有限公司第七届董事会第十三次会议决议》及《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年度非公开发行 A 股股票预案》。

2015 年 4 月 3 日，公司收到中国证监会核发《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批复》（证监许可[2015]458 号），核准公司非公开发行不超过 383,480,800 股新股，有效期 6 个月。

2015 年 5 月 19 日,立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具信会师报字[2015]第 114038 号《验资报告》,本次发行总量为 136,411,332 股。截至 2015 年 5 月 19 日 15 时止,变更后注册资本为 119,429.29 万元。

### (三) 重大资产重组

发行人最近五年内未发生重大资产重组情况。

## 四、发行人股本结构及前十名股东持股情况

### (一) 发行人股本结构

截至本公告书出具日,公司股本结构如下:

股本结构	股份数量(股)	占总股本比例(%)
一、有限售条件的流通	136,411,332	11.42
二、无限售条件的流通	1,057,881,600	88.58
三、股份总数	<b>1,914,292,932</b>	<b>100.00</b>

### (二) 前十名股东持股情况

截至本公告书出具日,发行人前十名股东情况如下:

序号	股东名称	股份数量(股)	股份比例(%)	股本性质	持有限售条件股份数量
1	苏州高新区经济发展集团总公司	484,477,094	40.57	A 股流通股	55,342,077
2	华宝信托有限责任公司	26,294,859	2.20	A 股流通股	26,294,859
3	苏州新区创新科技投资管理有限公司	13,800,000	1.16	A 股流通股	-
4	中信建投基金管理有限公司	13,746,065	1.15	A 股流通股	13,746,065
5	刘华山	13,746,065	1.15	A 股流通股	13,746,065
6	中信建投证券股份有限公司	13,641,133	1.14	A 股流通股	13,641,133
7	上海保港股权投资基金有限公司	13,641,133	1.14	A 股流通股	13,641,133
8	百年人寿保险股份有限公司一分红保险产品	7,757,403	0.65	A 股流通股	-
9	中国银行股份有限公司-国泰国政房地产行业指数分级证券投资基金	7,565,312	0.63	A 股流通股	-
10	苏州创元投资发展(集团)有限公司	5,255,686	0.44	A 股流通股	-

## 五、发行人相关风险

### （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 本次债券发行概况

### 一、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（3年期品种，简称“14苏新债”）。

## 二、核准情况

经中国证监会“证监许可[2015]618号”文核准，公司获准向社会公开发行面值总额不超过7亿元的公司债券。

## 三、发行总额

本次债券发行总额为人民币7亿元。

## 四、发行方式及发行对象

### （一）发行方式

本次债券发行采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者询价配售相结合的方式。网上认购按“时间优先”的原则实时成交；网下认购由发行人与主承销商根据询价情况进行配售。

### （二）发行对象

（1）网上发行：持有中国证券登记结算有限责任公司开立的首位为 A、B、D、F 证券账户的社会公众投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（2）网下发行：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

## 五、票面金额和发行价格

本次债券票面金额为 100 元，本次债券按面值平价发行。

## 六、债券期限

本次债券为普通 3 年期。

## 七、债券年利率、计息及还本付息方式

### （一）票面利率

本次债券 3 年期品种年利率为 4.67%。

## （二）起息日、付息日、兑付日

（1）起息日：本次债券的起息日为 2015 年 5 月 29 日。

（2）付息日：本次债券的付息日期为 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）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；顺延期间兑付款项不另计利息。

## （三）还本付息方式及支付金额

本次债券采用单利按年计息，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。

## 八、债券发行主承销商和承销团成员

本次债券的主承销商为国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”），以余额包销的方式承销。

## 九、债券信用等级

经中诚信证评综合评定，公司的主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA。

## 十、担保情况

本次债券无担保。

## 十一、债券受托管理人

公司聘请国泰君安作为本次债券的债券受托管理人。

## 十二、募集资金的验资确认

本次债券合计发行人民币 7 亿元，网上公开发行 0.2 亿元，网下发行 6.8 亿元。本次债券的募集资金已于 2015 年 6 月 3 日汇入发行人指定的银行账户。发行人聘请的立信会计师事务所（特殊普通合伙）对本次债券网上发行认购资金到位情况、网下配售认购资金到位情况以及募集资金到位情况分别出具了编号为信会师报字[2015]第 114252 号、信会师报字[2015]第 114273 号和信会师报字[2015]第 114293 号的验资报告。

### 第四节 债券上市和托管基本情况

#### 一、本次债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本次债券将于 2015 年 7 月 9 日起在上海证券交易所上市交易，3 年期品种，简称“14 苏新债”，上市代码“122375”。

根据‘债项评级对应主体评级基础上的孰低原则’，发行人主体评级为 AA。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为 104375。上市折扣系数为 0.7，上市交易后折扣系数为 0.7。

#### 二、本次债券托管基本情况

根据登记机构出具的债券托管证明，本次债券已全部托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

### 第五节 发行人主要财务状况

发行人 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年一季度的财务报表已按照企业会计准则（财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布）及相关规定进行编制。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、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：

#### 1、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)

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
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	<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>

## 2、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	<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
二、营业利润	<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
三、利润总额	<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
四、净利润	<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
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)	-	-	<b>-20,700,365.99</b>	<b>25,061,732.09</b>
七、综合收益总额	<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	15,697,581.01	169,944,883.85	209,586,258.74	206,184,430.61

的综合收益总额				
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

## 3、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	22,881,929.97	206,337,938.07	355,222,217.22	379,352,222.53

现金				
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>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-315.75</b>	<b>-11,499.15</b>	<b>922.89</b>
<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：

## 1、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)

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>

## 2、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	-	<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>
五、其他综合收益(亏损)	-	-	<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>

## 3、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>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、发行人合并报表范围的变化情况

### (一) 发行人主要子公司情况

截至本公告书出具之日，公司纳入合并报表范围的主要子公司基本情况如下：

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 50,000.00 万元	60.00%
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%
苏州高新地产集团有限公司	房地产开发、经营	人民币 110,000.00 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 30,000.00 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%
苏州乐园国际旅行社有限公司	国内旅游服务	人民币 50.00 万元	100.00%
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。

## （二）报告期内合并会计报表范围变化情况

报告期内公司合并范围及合并范围变化情况如下表所示：

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。

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
地产集团	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 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 年度子公司苏州高新地产集团有限公司新设 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。

## （二）上述财务指标的计算方法

上述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

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。

## 第六节 本次债券的偿债计划及保障措施

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）利息的支付

1、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期为 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）。

2、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

3、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费由投资者自行承担。

### （二）本金的偿付

1、本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日为 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）。

2、本次债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中予以说明。

## 二、偿债资金来源

本次债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的稳定的利润及现金流，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，合并报表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，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。未来公司业务将不断发展，公司的营业收入及盈利情况有

望进一步提升，经营性现金流也将保持较为充裕的水平，从而为偿还本次债券本息提供保障。

### 三、偿债应急保障方案

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。

### 四、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《管理办法》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。

## 五、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。

## 第七节 债券跟踪评级安排说明

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，本公司将在本次债券信用等级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，本公司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等级的重大事件，应及时通知本公司，并提供相关资料，本公司将就该项事项进行调研、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，本公司将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

本公司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.sndht.com](http://www.sndht.com)）、中诚信证券评估有限公司网站（<http://www.ccxr.com.cn>）和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）予以公告。

## 第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

## 第九节 募集资金运用

### 一、本次募集资金数额

根据《管理办法》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，并获得通过。

### 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	拟偿还金额
-----	------	-----	----	------	-------

				(万元)	(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、募集资金运用对公司财务状况的影响

#### (一) 对公司负债结构的影响

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、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本公告出具日，公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

## 第十一节 有关当事人

### 一、发行人

名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

法定代表人：徐明

董事会秘书：徐明（董事长代董事会秘书）

住所：江苏省苏州市新区运河路 8 号

联系人：宋才俊

电话：0512-67379025

传真：0512-60379060

## 二、保荐机构、主承销商、债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司  
法定代表人：杨德红  
住所：上海市浦东新区商城路 618 号  
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  
负责人：黄宁宁  
办公地址：上海市南京西路 580 号南证大厦 45-46 层  
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）  
负责人：朱建弟

办公地址：上海南京东路 61 号 4 楼  
经办会计师：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  
负责人：关敬如  
住所：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼  
评级人员：王维、马延辉、方琦  
电话：021-51019090  
传真：021-51019030

## 六、本次债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所  
总经理：黄红元  
住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦  
电话：021-68808888  
传真：021-68804868

## 七、本次债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司  
负责人：高斌

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼  
电话：021-38874800  
传真：021-58754185

## 第十二节 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)

(本页无正文, 为《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年公司债券上市公告书》之盖章页)

发行人: 苏州新区高新技术产业股份有限公司



2015年6月18日

（本页无正文，为《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2014 年公司债券上市公告书》之盖章页）

保荐机构、主承销商：国泰君安证券股份有限公司

2015 年 6 月 18 日

