

股票简称：苏州高新

股票代码：600736

SND

苏州高新

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2016年公司债券募集说明书摘要 (面向合格投资者)

主承销商：



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

2016年1月20日

声 明

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发行人及上海证券交易所网站。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。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

目 录

第一节 发行概况.....	3
一、本次发行的基本情况.....	3
二、本次发行的有关机构.....	4
第二节 发行人及本期债券的资信情况.....	11
一、本次债券的信用评级情况.....	11
二、信用评级报告的主要事项.....	11
三、发行人的资信情况.....	13
第三节 发行人基本情况.....	16
一、公司概况.....	16
二、发行人的组织结构、治理结构及对其他企业的重要权益投资情况.....	21
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	33
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	40
五、公司主营业务基本情况.....	46
六、发行人所处行业状况和主要经营模式.....	60
七、发行人独立性情况.....	65
八、关联关系及交易情况.....	66
第四节 财务会计信息.....	77
一、发行人最近三年及一期的财务报表.....	77
二、最近三年及一期合并报表范围的变化.....	87
三、最近三年及一期的主要财务指标.....	88
第五节 本次募集资金运用.....	90
一、公司债券募集资金数额.....	90
二、募集资金专项账户的管理安排.....	90
三、本次募集资金运用计划.....	90
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	90
第六节 备查文件.....	92
一、备查文件目录.....	92
二、备查时间、地点和网址.....	92
三、发行人联系方式.....	92
四、主承销商联系方式.....	93

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：孔丽
- 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.sndnt.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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 核准情况及核准规模

发行人拟公开发行不超过 10 亿元（含 10 亿元）公司债券相关议案由公司 2015 年 9 月 29 日召开的第七届董事会第四十三次会议审议通过，并经 2015 年

10月16日召开的2015年第六次临时股东大会表决通过。

发行人拟公开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于2015年9月30日、2015年10月17日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露。

经中国证监会“证监许可【2016】75号”文核准，公司获准公开发行不超过人民币10亿元(含10亿元)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公开发行2016年公司债券

发行规模：本次公开发行公司债券规模为人民币10亿元

票面金额：100元

发行价格：按面值平价发行

债券期限：本次公开发行债券的存续期限为5年，为单一年限品种

分期发行：本次公司债券采取一次发行的方式发行，不分期发行

募集资金专项账户：公司与上海浦东发展银行苏州高新技术产业开发区支行签订了《资金账户监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户

发行方式：本次发行采取向合格投资者公开发行公司债券的方式

发行对象：本次公司债券拟向符合《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规规定的合格投资者公开发行，投资者以现金认购

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

向公司股东配售安排：本次发行的公司债券不安排向公司股东优先配售

债券利率及其确定方式：本次公开发行的公司债券票面利率及其利息支付方式

式由公司和承销商根据市场情况确定

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：2016年1月25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2017年起每年1月25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2021年1月25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

计息期限：本次债券的计息期限为2016年1月25日至2021年1月24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，本次公开发行债券信用级别为AA

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

承销方式：本次公开发行债券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将用于偿还银行借款及补充流动资金

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

股东大会授权事项：经公司 2015 年第六次临时股东大会通过，由股东大会授权董事会或董事会授权人士，在股东大会审议通过的发行方案框架和原则下，从维护公司利益最大化的原则出发，全权办理本次发行的相关事项，包括但不限于：

1、在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，制定本次公开发行公司债券的具体发行方案以及修订、调整本次公开发行公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券利率或其确定方式、发行时机、是否分期发行及发行期数及各期发行规模、是否设计回售条款、利率调整条款和赎回条款等含权条款、是否提供担保及担保方式、还本付息的期限和方式、转让方式及决定募集资金具体使用等与本次公司债券发行有关的一切事宜；

2、决定并聘请参与本次公司债券发行的中介机构；

3、选择债券受托管理人，签署《债券受托管理协议》以及制定《债券持有人会议规则》；

4、签署与本次发行公司债券有关的合同、协议和文件；

5、办理本次公司债券发行申报及转让事宜，包括但不限于授权、签署、执行、修改、完成与本次公司债券发行及转让相关的所有必要的文件、合同/协议、合约（包括但不限于募集说明书、承销协议、债券受托管理协议、上市协议、各种公告及其他法律文件等）和根据法律法规及其他规范性文件进行适当的信息披露；

6、根据公司财务状况，决定募集资金用途及具体金额等；

7、如监管部门对发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司章程规定须由股东大会重新表决的事项之外，授权董事会依据监管部门新的政策规定和意见或新的市场条件对本次公司债券的具体发行方案等相关事项进行相应调整；

8、在市场环境或政策法规发生重大变化时，授权董事会根据实际情况决定是否继续开展本次公司债券发行工作；

9、本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

(四) 本次公司债券上市的地点和时间安排

发行公告刊登的日期：2016年1月21日

发行首日：2016年1月25日

预计发行期限：2016年1月25日至2016年1月27日，共3个工作日

网下发行期限：2016年1月25日至2016年1月26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：孔丽

联系人：宋才俊

电话：0512-67379025

传真：0512-60379060

（二）主承销商

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 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：杨德红

项目负责人：杨扬、黄飞

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：张隽、费夏琦

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：罗彬璐、方雨茏、马延辉

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：中国（上海）自由贸易试验区商城路 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：杨德红

联系人：杨扬、黄飞

电话：021-38676666

传真：021-38670666

（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：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

第二节 发行人及本期债券的资信情况

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。

发行主体	债券简称	债券类型	发行日期	发行规模	债项评级	主体评级
苏州高新	14 苏新债	公司债	2015-05-29	7.00	AA	AA
苏州高新	15 苏州高新	中期票据	2015-08-07	9.00	AA	AA

发行人最近三年内在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级时，其主体评级及债券评级结果与本次评级结果无差异。

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 2016 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及实际控制人苏州国家高新技术产业开发区管理委员会的持续支持。

(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的增长。

(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 20 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、输出管理的能力基础。

2、关注：

(1) 房地产行业风险。作为典型的周期性行业，房地长受外部政策及宏观经济环境变化影响较大，现阶段我国房地产市场景气度波动明显，部分地区供需结构处于调整阶段，2012 年以来公司房地产开发利润率已有所下降，未来市场环境的变化将对公司的区域布局及经营策略提出新的要求。

(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，财务杠杆水平较高。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。

在持续跟踪评级报告出具之日后 10 个工作日内，中诚信证评应将跟踪评级结果等相关信息抄送监管部门、苏州高新及相关机构。苏州高新须通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）将跟踪评级结果及报告予以公布备查，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，投资者可在上交所网站查询跟踪评级结果及报告。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中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）予以公告。

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。

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

发行人与银行等金融机构保持良好的合作，截至 2015 年 9 月 30 日，发行人获得的主要银行授信额度为 213.65 亿元，已经使用的额度为 97.20 亿元。

（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 2014 年 10 月发

行了 30,000 万元的中小企业私募债券，存续期为三年，附第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人于 2015 年 5 月 29 日公开发行了 7 亿元的公司债券，存续期为三年。

发行人于 2015 年 8 月 5 日发行了 9 亿元的中期票据，期限为三年。

截至募集说明书签署日，本公司不存在延迟支付债券利息或本金的情况。

(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 10 亿元（含 10 亿元）。截至 2015 年 9 月 30 日，发行人所有者权益（含少数股东权益）为 558,274.15 万元，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为 30.45%，不超过最近一期末净资产额的 40%。

(五)前次公开发行公司债券募集资金使用情况

根据公司《公开发行 2014 年公司债券募集说明书》的披露内容，前次公司债券募集资金用于偿还公司债务、补充流动资金，其中 5 亿元用于偿还银行贷款，2 亿元用于补充公司流动资金，并且“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。”公司实际将募集资金中 4.93 亿元用于偿还银行借款，剩余 2 亿元用于补充流动资金，符合《公开发行 2014 年公司债券募集说明书》中披露的募集资金使用计划。公司前次发行公司债券募集资金用于约定用途，不存在转借他人的情况。

公司用募集资金偿还银行借款的明细如下：

单位：万元

借款人	贷款银行	金额
苏州新区高新技术产业股份有限公司	农业银行	13,000
苏州乐园发展有限公司	中信银行	2,000
苏州乐园发展有限公司	远东租赁	2,597
苏州乐园发展有限公司	江苏银行	4,000
金粉苏州钻石金属粉有限公司	江苏银行	3,000

苏州高新地产集团有限公司	中国银行	5,000
苏州高新地产集团有限公司	农业银行	5,000
苏州高新地产集团有限公司	中信银行	14,700
合计		49,297

(六) 最近三年及一期主要财务指标 (合并报表)

主要财务指标	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动比率	1.80	1.53	1.45	1.36
速动比率	0.42	0.25	0.24	0.21
资产负债率(%, 合并报表)	73.91	79.11	79.15	78.07
资产负债率(%, 母公司报表)	72.14	75.33	75.26	75.95
主要财务指标	2015年1-9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

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

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

第三节 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。

公司目前持有统一社会信用代码为9132000025161746XP的《营业执照》，公司住所：苏州市新区运河路8号；法定代表人：孔丽；注册资本：119,429.2932万元人民币；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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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1,500万股流通股于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（万股）	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 119,429.2932 万元

2014年4月18日，发行人召开2014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43,478万股。

2015年3月27日，中国证监会出具证监许可[2015]458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批复》，核准公司非公开发行股票不超过38,348.08万股。

2015年5月20日，立信会计师事务所有限公司出具信会师报字（2015）第114065号验资报告，确认公司非公开发行普通股13,641.1332万股，截至2015年5月20日止，变更后的注册资本为119,429.2932万元。

2015年7月27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）资产重组情况

公司已于2015年12月9日公告了《苏州新区高新技术产业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，公司拟通过发行股份及支付现金方式购买苏州高新区经济发展集团总公司以及苏州高新区国有

资产经营公司所持有的苏州高新创业投资有限公司 100% 股权，预估值 11.26 亿元；同时向不超过 10 名其他特定投资者发行股份募集配套资金不超过 11.26 亿元用于本次交易现金对价的支付、交易完成后标的资产有关项目的建设以及中介机构费用等其他费用的支付。上述交易已经公司第八届董事会第五次会议审议通过，公司已于 2015 年 12 月 8 日与交易对方签订附条件生效的《发行股份及支付现金购买资产协议》，上述交易尚需江苏省国资委批复意见、公司股东大会批准以及中国证监会核准等。

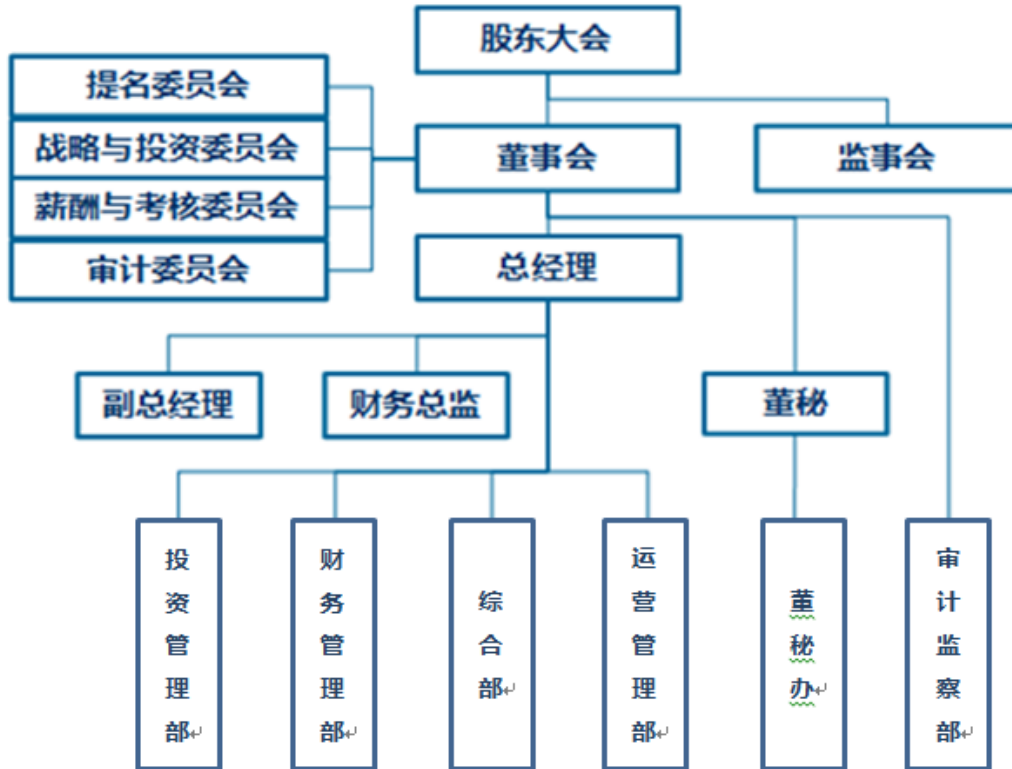
上述交易中标的资产为苏州高新创业投资有限公司 100% 的股权的资产总额、资产金额（交易金额）与营业收入（上述数据为未审数）金额均未达到上市公司相应金额的 50%，因此上述交易不构成重大资产重组。

上述交易完成后，公司将切入股权投资等轻资产金融业务，在优化公司资产结构的同时，将实现现有产业与现代金融服务的有效结合，为公司主业实现行业整合及产业升级提供支持，较好的发挥各自业务的协同效应，提升公司的盈利能力和未来增长空间。标的企业的利润贡献将增厚上市公司的财务业绩，为股东提供更丰厚的投资回报。同时上述交易完成后，苏高新集团仍为上市公司控股股东，高新区管委会仍为上市公司实际控制人，公司控制权不会发生变更。因此本次资产重组事项不会对本次公司债券的发行构成实质性障碍。

二、发行人的组织结构、治理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：



公司内设机构及主要部门职责如下：

1、财务管理部

负责公司的财务体系建设与财务核算；监控公司及下属各控股、参股企业的财务运营情况；参与公司有关税务管理、融资管理、资金管理等事宜。

2、投资管理部

公司投资目标、投资方向、战略定位的整体规划；投资项目的可行性研究、项目操作的策划与组织实施；对下属参股企业的跟踪管理。

3、综合部

负责公司后勤管理与保障措施；公司人力资源的开发、培训、使用及劳动工资管理，制定人力资源规章制度、建立考核评价体系。

4、审计监察部

通过系统化、规范化的方法，评价、改进公司和下属单位等组织机构、人员及其经营管理行为在风险管理、内部控制和公司治理过程中的效果；负责总部委派至子公司财务总监管理、经营管理审计、工程审计、离任审计及内控管理等。

5、董秘办

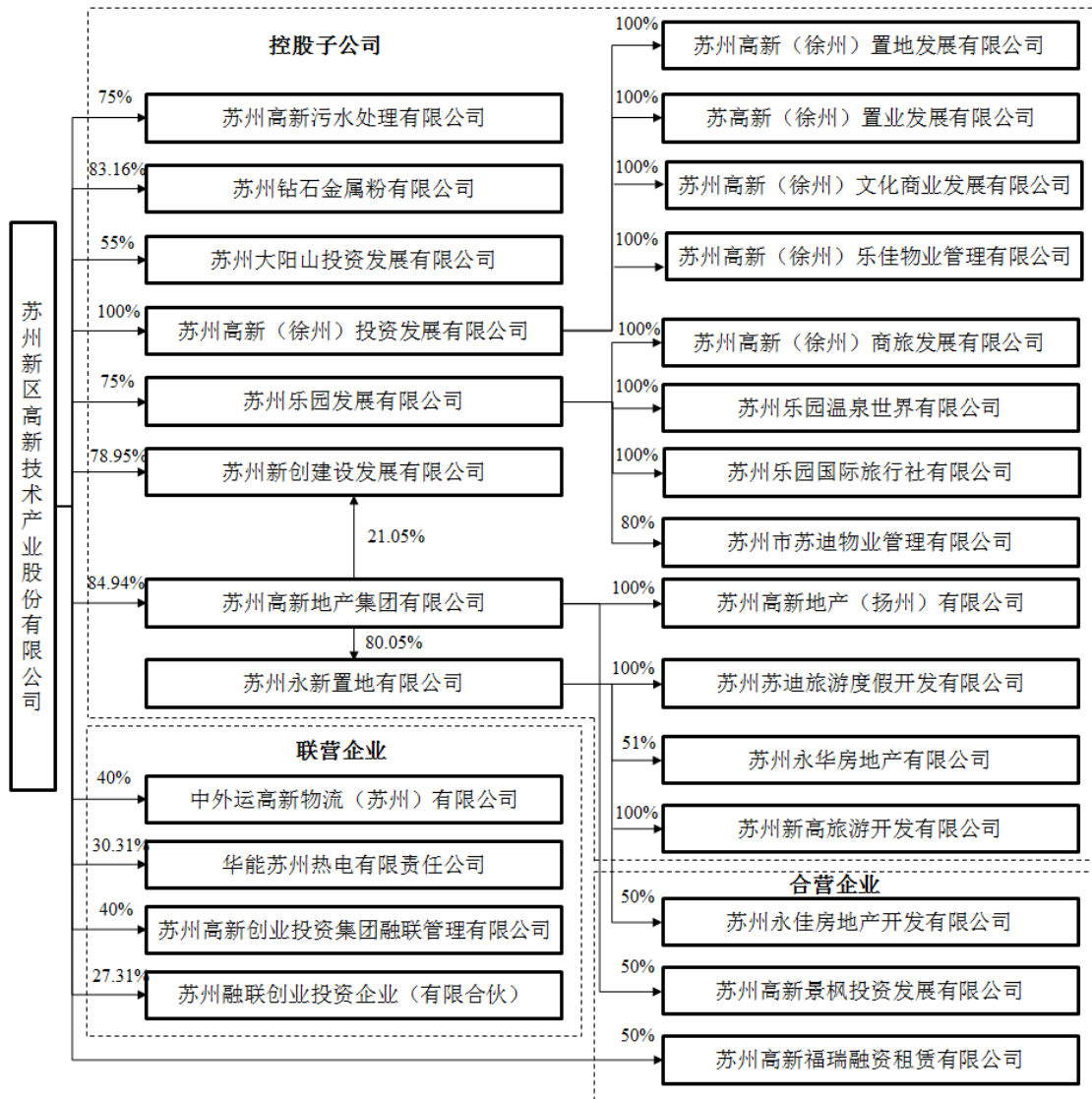
负责公司信息披露及组织三会召开相关事宜，维护与投资者、政府关系，参与公司及下属业务板块战略性投资、资本运作、并购重组、产业整合方案的研究与制定。

6、运营管理部

负责制定公司定期经营计划、目标及跟踪经营计划执行情况；组织建立公司及下属公司流程管理体系，并对关键业务流程及关键成果进行统一管理；定期对公司项目进行工程质量、安全生产、文明施工及环境状况的专项或综合检查工作，形成相关评价报告，必要时提出整改方案并跟踪落实。

（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、发行人的子公司情况

截至2015年9月30日，发行人控制的子公司共20家，情况如下：

序号	公司名称	经营范围	注册资本	公司合计控制比例
1	苏州高新污水处理有限公司(高新污水)	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 30,000.00 万元	75.00%
2	苏州钻石金属粉有限公司(金粉公司)	制造、销售：铜金粉、合成金条、金属墨、印金油、金属粉；房屋出租；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)	人民币 4,500.00 万元	83.16%
3	苏州大阳山投资发展有限	房地产投资、开发、经营	人民币 10,000 万	55.00%

	公司（大阳山投资）	和管理；土木工程建筑施工；项目投资及咨询；商务服务、咨询与管理；旅游项目投资开发；建造、经营游乐及旅游配套服务设施	元	
4	苏州新创建设发展有限公司（新创建设）	房产开发、建造、销售及出租	人民币 38,000.00 万元	100.00%
5	苏州高新（徐州）投资发展有限公司（徐州投资）	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%
6	苏州高新（徐州）商旅发展有限公司（徐州商旅）	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	徐州投资持有其 100.00% 的股权
7	苏州高新（徐州）置地有限公司（徐州置地）	房地产开发、销售、物业管理	人民币 20,000.00 万元	徐州投资持有其 100.00% 的股权
8	苏高新（徐州）置业有限公司（徐州置业）	房产开发、销售	人民币 8,000.00 万元	徐州投资持有其 100.00% 的股权
9	苏州高新（徐州）乐佳物业管理有限公司（乐佳物业）	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	徐州投资持有其 100.00% 的股权
10	苏州乐园发展有限公司（苏州乐园）	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 7,931.41 万元	75.00% ^注
11	苏州乐园温泉世界有限公司（温泉世界）	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	苏州乐园持有其 100.00% 的股权
12	苏州乐园国际旅行社有限公司（乐园国旅）	国内旅游服务	人民币 50.00 万元	苏州乐园持有其 100.00% 的股权
13	苏州市苏迪物业管理有限公司（苏迪物业）	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	苏州乐园持有其 80.00% 的股权
14	苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司（徐州文	文化艺术交流活动策划；商业服务、咨询与管理；	人民币 10,000.00 万元	苏州乐园持有其

	化)	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		100.00%的股权
15	苏州高新地产集团有限公司（地产集团）	房地产开发、经营、项目建设管理	人民币 110,000.00 万元	84.94%
16	苏州高新地产（扬州）有限公司（扬州置业）	房地产开发、经营，物业租售与管理	人民币 10,000.00 万元	地产集团持有其 100.00% 的股权
17	苏州永新置地有限公司（永新置地）	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	地产集团持有其 80.05% 的股权
18	苏州永华房地产开发有限公司（苏州永华）	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	永新置地持有其 51.00% 的股权
19	苏州苏迪旅游度假开发有限公司（苏迪旅游）	旅游度假酒店的开发和建设	人民币 6,000.00 万元	永新置地持有其 100.00% 的股权
20	苏州新高旅游开发有限公司（新高旅游）	旅游项目开发；渡假酒店的开发和建设；酒店管理，物业管理；自有房屋租赁；礼仪服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	人民币 8,157.53 万元	永新置地持有其 100% 的股权

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。

其中，一级子公司基本情况和经营情况如下：

(1) 地产集团

公司名称：苏州高新地产集团有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：王平

注册资本：110,000万元人民币

成立日期：1999年5月28日

住所：苏州高新区金山路66号（新港大厦）

经营范围：房地产开发、经营、项目建设管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

地产集团主要有两家控股子公司，系苏州高新地产（扬州）有限公司（简称“扬州置业”）、苏州永新置地有限公司（简称“永新置地”），分别从事扬州区域和苏州区域的房地产业务。地产集团主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	1,060,927.60	1,024,185.09	1,064,260.50
总负债	913,993.63	858,307.87	883,950.32
所有者权益	146,933.97	165,877.23	883,950.32
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	40,004.64	240,281.67	225,134.64
净利润	-18,943.25	3,977.39	14,184.45

地产集团主要从事苏州和扬州地区的房地产开发业务，2014年度营业收入同比增长6.73%，但净利润同比下滑71.96%，主要是因为2014年度房地产行业景气度较低，使得盈利空间被压缩所致。

（2）新创建设

公司名称：苏州新创建设发展有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：戴志强

注册资本：38,000万元人民币

成立日期：1991年4月13日

住所：苏州高新区狮山路2号新创大厦8楼

经营范围：房产开发、建造、销售及出租。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

新创建设主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	339,454.00	354,039.53	331,605.67
总负债	307,293.17	307,057.86	273,362.33
所有者权益	32,160.82	46,981.66	58,243.34
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	31,930.30	37,252.20	62,360.15
净利润	-14,820.84	-6,361.68	2,687.09

新创建设主要从事苏州地区的房地产开发业务，2014年度营业收入同比下降40.26%，净利润同比下降336.75%，主要是因为2014年房地产行业景气度较低所致。

（3）徐州投资

公司名称：苏州高新（徐州）投资发展有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：徐明

注册资本：100,000万元人民币

成立日期：2011年2月21日

住所：徐州市泉新路1号金山花园公建8号楼四层

经营范围：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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

徐州投资下设4家全资子公司，分别为苏州高新（徐州）置地发展有限公司（简称“徐州置地”）、苏高新（徐州）置业发展有限公司（简称“徐州置业”）、苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司（简称“徐州文化”）、苏州高新（徐州）

乐佳物业管理有限公司（简称“乐佳物业”）。

徐州投资主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	187,654.63	182,973.90	276,723.79
总负债	85,060.73	88,680.15	180,062.90
所有者权益	102,593.90	94,293.76	96,660.89
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	62,913.87	0.00	3,735.55
净利润	8,300.14	-2,367.14	-1,377.08

徐州投资现主要从事徐州区域的房地产业务。徐州投资成立之初除从事房地产开发业务以外，还以徐州商旅（徐州投资全资子公司）经营游乐服务业务。徐州投资2013年的收入即为游乐服务业务收入。

2014年苏州乐园发展有限公司收购徐州商旅（徐州投资全资子公司）100%股权（详见募集说明书之“第六节 发行人基本情况”之“八、关联关系及交易情况”之“（七）关联交易情况”）相应的游乐服务收入不再计入徐州投资合并报表范围内，同时当年未有结转的房地产销售收入，因此营业收入为0。

2015年徐州投资开发的万悦城已部分交付并结转收入，因此收入较上年有较大幅度增长。

（4）苏州乐园

公司名称：苏州乐园发展有限公司

企业性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

法定代表人：刘敏

注册资本：7,931.41万美元

成立日期：1994年9月28日

住所：江苏省苏州市苏州新区狮山路西

经营范围：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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

苏州乐园设4家全资或控股子公司，分别为苏州高新（徐州）商旅发展有限公司（简称“徐州商旅”）、苏州乐园温泉世界有限公司（简称“温泉世界”）、苏州乐园国际旅行社有限公司（简称“乐园国旅”）、苏州市苏迪物业管理有限公司（简称“苏迪物业”）。

苏州乐园主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	374,112.99	422,294.40	165,464.61
总负债	228,000.49	298,624.33	129,076.57
所有者权益	146,112.50	123,670.06	36,388.04
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	27,144.23	33,660.76	26,781.21
净利润	22,442.44	18,282.02	846.18

苏州乐园现主要经营苏州与徐州地区的游乐服务业务。2014年度营业收入同比增长25.69%，主要是因为公司乐园、酒店业务发展良好，游客人数稳步增长以及收购徐州商旅所致。2014年度，苏州乐园部分土地被收储形成营业外收入，净利润同比大幅上涨。

（5）高新污水

公司名称：苏州高新污水处理有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：楼铭育

注册资本：30,000万元人民币

成立日期：2003年1月22日

住所：苏州高新区浒关工业园

经营范围：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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

高新污水主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	265,361.95	188,243.87	105,208.98
总负债	231,192.09	156,555.73	80,806.87
所有者权益	34,169.86	31,688.14	24,402.10
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	10,257.17	12,011.47	10,638.10
净利润	2,481.72	1,756.03	515.82

高新污水2014年度营业收入同比增长12.91%，净利润同比增长240.43%，主要是因为2014年高新污水业务向好，营业收入相应增加及收到的政府补助增加所致。

（6）金粉公司

公司名称：苏州钻石金属粉有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：楼铭育

注册资本：4,500万元人民币

成立日期：1994年1月3日

住所：苏州高新区昆仑山路2号

经营范围：制造、销售：铜金粉、合成金条、金属墨、印金油、金属粉；房屋出租；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

金粉公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	37,089.68	42,255.88	44,965.04
总负债	31,610.53	36,494.16	34,694.53
所有者权益	5,479.15	5,761.72	10,270.50
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	3,160.16	31,790.20	7,869.79
净利润	-271.04	8,931.22	106.19

金粉公司2014年度营业收入同比增长303.95%，净利润同比增长11062.80%，主要是因为2014年金粉公司转让了原出租给乐购超市的投资性房地产所致。

(7) 大阳山投资

公司名称：苏州大阳山投资发展有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：刘敏

注册资本：10,000万元人民币

成立日期：2014年9月30日

住所：苏州高新区四明路8号

经营范围：房地产投资、开发、经营和管理；土木工程建筑施工；项目投资及咨询；商务服务、咨询与管理；旅游项目投资开发；建造、经营游乐及旅游配套服务设施。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

大阳山投资主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	841.64	127.14	-
总负债	21.77	21.90	-
所有者权益	819.87	105.24	-
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收	-	-	-
净利润	-195.36	-4.76	-

大阳山投资公司成立于 2014 年 9 月 30 日，主要从事苏州高新区大阳山旅游综合体的开发业务，目前尚处于前期开发阶段，故公司成立至今暂无营业收入。

3、发行人的合营及联营企业情况

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人的合营及联营企业共 7 家，情况如下：

序号	公司名称	经营范围	注册资本	公司合计持股比例
1	苏州永佳房地产开发有限公司（永佳地产）	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%
2	中外运高新物流（苏州）有限公司（中外运）	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%
3	华能苏州热电有限责任公司（华能热电）	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%
4	苏州高新创业投资集团融联管理有限公司（融联管理）	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%
5	苏州融联创业投资企业（有限合伙）（融联合伙）	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	-	27.03%
6	苏州高新福瑞融资租赁有限公司 ¹ （福瑞租赁）	融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和非融资性担保	人民币 30,000 万元	50.00% ¹
7	苏州高新景枫投资发展有限公司（景枫投资）	房地产项目投资与开发建设、房地产信息咨询与管理	人民币 5,000 万元	50.00%

注 1：公司已计划进一步收购福瑞租赁 5% 的股权，预计于 2015 年 12 月 31 日前完成。

其中，主要合营企业及联营企业基本情况和经营情况如下：

（1）中外运

公司名称：中外运高新物流（苏州）有限公司

企业性质：有限责任公司(台港澳与境内合资)

法定代表人：徐明

注册资本：1,957万美元

成立日期：2003年3月6日

住所：苏州高新区浒墅关镇青莲路55号

经营范围：短途运输（按许可证核定范围经营）、综合货运站（场）（仓储）。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，包括：揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及咨询业务。金属材料、建筑材料、五金机电、金属制品、环保节能排减生产材料及可循环利用再生材料，恒温电子元器件、化工产品（危险品除外）的进出口、批发及佣金代理（拍卖除外）（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按照国家有关规定办理申请）。物流设备、装卸设备、办公设备的租赁。计算机软件的设计、开发、制作及销售自产产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

中外运高新物流（苏州）有限公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	47,782.53	48,018.76	46,619.13
总负债	17,307.27	18,119.75	17,404.19
所有者权益	30,475.27	29,899.01	29,214.94
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	7,566.21	9,151.49	9,658.91
净利润	582.09	690.26	7,327.28

2013年确认了搬迁收益，由此增加营业外收入，导致当年净利润较高。

（2）华能热电

公司名称：华能苏州热电有限责任公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：宋志毅

注册资本：24,000万元人民币

成立日期：1990年8月30日

住所：苏州高新区长江路688号

经营范围：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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

华能苏州热电有限责任公司主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	66,703.07	66,478.87	70,181.53
总负债	32,906.52	33,666.23	37,721.35
所有者权益	33,796.54	32,812.64	32,460.18
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	35,165.47	49,106.59	48,454.60
净利润	5,583.90	5,052.46	4,780.73

（3）融联管理

公司名称：苏州高新创业投资集团融联管理有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：吴友明

注册资本：500万元人民币

成立日期：2012年02月08日

住所：苏州高新区科技城科灵路37号

经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：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。

融联管理主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	887.95	1,204.17	560.54
总负债	245.65	257.16	113.14
所有者权益	642.30	947.01	447.40
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	462.50	1,175.00	712.50
净利润	-4.71	514.61	123.76

融联管理主要从事对融联合伙投资事务的管理工作。

(4) 融联合伙

公司名称：苏州融联创业投资企业（有限合伙）

企业性质：有限合伙企业

执行事务合伙人：苏州高新创业投资集团融联管理有限公司（委派代表：吴友明）

成立日期：2012年03月15日

住所：苏州高新区科技城科灵路37号

经营范围：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（不得以公开方式募集资金）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

融联合伙主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	20,131.50	20,454.97	10,579.56
总负债	-3.24	26.61	253.11
所有者权益	20,134.73	20,428.36	10,326.45
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	-293.63	-698.08	-608.45

融联合伙主要从事对外投资业务，主要项目尚在培育期，故尚未形成收入。

(5) 永佳地产

公司名称：苏州永佳房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：蔡达建

注册资本：800万元人民币

成立日期：2006年04月12日

住所：苏州高新区浒关分区金燕路8号

经营范围：许可经营项目：房地产开发、建设。 一般经营项目：房产销售、租赁；物业管理。

永佳地产主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	6,140.24	5,904.06	6,150.46
总负债	3,399.25	3,174.83	3,440.91
所有者权益	2,740.99	2,729.22	2,709.55
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	169.97	349.81	0.00
净利润	11.76	19.67	-19.35

(6) 福瑞租赁

公司名称：苏州高新福瑞融资租赁有限公司

企业性质：有限责任公司（中外合资）

法定代表人：闵建国

注册资本：30,000万人民币

成立日期：2015年01月28日

住所：苏州高新区狮山路35号1幢2500室

经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的

残值处理及维修；租赁交易咨询和非融资性担保（国家限制和禁止的除外，涉及许可证项目的凭许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

福瑞租赁主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	48,895.77	-	-
总负债	18,514.94	-	-
所有者权益	30,380.83	-	-
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	917.43	-	-
净利润	380.83	-	-

（7）景枫投资

公司名称：苏州高新景枫投资发展有限公司

企业性质：有限责任公司

法定代表人：王平

注册资本：5,000万人民币

成立日期：2015年5月6日

住所：苏州高新区华山路158号

经营范围：房地产项目投资与开发建设、房地产信息咨询与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

景枫投资主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	1,001.04	-	-
总负债	1.37	-	-
所有者权益	999.90	-	-
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度

营业收入	0.00	-	-
净利润	-100.10	-	-

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：孔丽

注册资本：69,3649.201232 万元人民币

成立日期：1988 年 2 月 8 日

住所：苏州高新区狮山桥西堍

经营范围：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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2015 年 9 月 30 日，苏高新集团直接持有发行人 484,477,094 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 14,800,000 股，占发行人总股本的 1.24%，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。

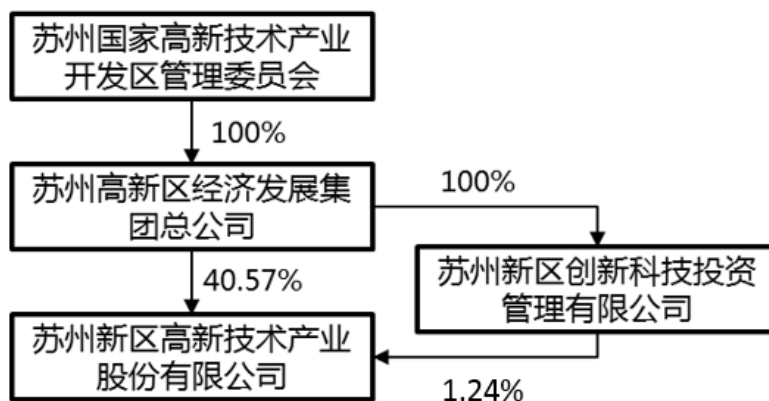
主要财务数据（合并报表口径；单位：元）	
项目	2014 年 12 月 31 日
总资产	49,805,618,279.49
总负债	38,488,407,819.05
所有者权益	11,317,210,460.44
项目	2014 年度
营业收入	6,152,437,443.93
净利润	271,031,302.88

（二）公司实际控制人情况介绍

公司控股股东为苏高新集团。苏州国家高新技术产业开发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 9 月 30 日，公司与控股股东及实际控制人股权关系如下：



截至 2015 年 9 月 30 日，发行人控股股东与实际控制人持有的发行人的股份不存在被质押的情形。

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
孔丽	董事长	女	2015/12/2-2018/9/30
徐明	副董事长	男	2015/12/2-2018/9/30
王星	副董事长	男	2015/12/2-2018/9/30
	副总经理		2015/11/16-2018/9/30
王平	董事	男	2015/9/30-2018/9/30
刘敏	董事	男	2015/9/30-2018/9/30
	副总经理		2015/10/14-2018/9/30
屈晓云	董事	女	2015/9/30-2018/9/30
刘勇	独立董事	男	2015/9/30-2018/9/30
魏向东	独立董事	男	2015/9/30-2018/9/30
杨相宁	独立董事	男	2015/9/30-2018/9/30
金福龙	监事会主席	男	2015/9/30-2018/9/30

朱勇	监事	男	2015/9/30-2018/9/30
施伟明	职工代表监事	男	2015/9/30-2018/9/30
潘翠英	副总经理	女	2015/10/14-2018/9/30
楼铭育	副总经理	男	2015/10/14-2018/9/30
宋才俊	董事会秘书	男	2015/10/14-2018/9/30
茅宜群	财务负责人	女	2015/10/14-2018/9/30

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人现任董事、监事及高级管理人员均不存在持有公司股票及债券的情况。

（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）孔丽，女，1962 年 10 月出生，中共党员，本科学历，毕业于苏州大学财经学院财务会计与审计专业，高级经济师、会计师。曾任苏州高新区经济发展集团总公司副总经理、总会计师、党委委员，苏州高新区经济发展集团总公司副董事长、总经理、党委副书记。现任苏州高新区经济发展集团总公司董事长、党委副书记，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长、党委副书记。

（2）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，苏州新区高新技术产业股份有限公司董事长、党委书记。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副董事长、党委书记。

（3）王星，男，1974 年 5 月出生，中共党员，西安交通大学 EMBA，高级经济师。曾任苏州乐园发展有限公司副总经理，苏州高新区经济发展集团总公司副总经理、党委委员，苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司总经理、党支部书记，苏州西部生态城发展有限公司总经理、党支部书记。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副董事长、副总经理、党委副书记。

（4）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。曾任苏州新港建设集团有限公司总经理，苏州高新区经济发展集团总公司党委委员、总工程师。现任苏州高新区国有资产经营公司总

经理、苏州新区高新技术产业股份有限公司董事。

(5) 刘敏，男，1963年9月出生，汉族，中共党员，本科学历，会计师。曾任苏州新区狮山农工商总公司副总经理，苏州高新区狮山街道办事处副主任，高新区财政局副局长、国资办主任。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事，副总经理，党委委员。

(6) 屈晓云，女，1971年5月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级会计师、中级经济师。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董事、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。

(7) 刘勇，男，1967年9月出生，汉族，南京大学经济学学士，中欧国际工商学院 EMBA，注册会计师、注册资产评估师、中国注册房地产估价师。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) 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。

(9) 杨相宁，男，1978年4月出生，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，北京市盈科（苏州）律师事务所高级合伙人、证券事务部主任。现任江苏德策律师事务所主任，兼任四川大学苏州研究院兼职教授，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。

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，高级会计师。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董事、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) 施伟明，男，1959年4月出生，汉族，中共党员，大专学历，高级经济师。曾任苏州新创建设发展有限公司总经理。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司职工监事、工会联合会主席。

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，上海财经大学经济学硕士研究生毕业，高级会计师。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，苏州新区高新技术产业股份有限公司财务负责人、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、党委委员。

(3) 宋才俊，男，1980年11月出生，汉族，中共党员，苏州大学企业管理硕士研究生毕业。曾任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事会秘书处主任、证券事务代表。现任苏州新区高新技术产业股份有限公司董事会秘书。

(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
孔 丽	苏州高新区经济发展集团总公司	董事长、党委副书记	是
屈晓云	苏州高新区经济发展集团总公司	董事、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	董事、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
孔 丽	苏州苏高新科技产业发展有限公司	董事长	否
	苏州新合盛融资租赁有限公司	董事长	否
	苏州市新合盛科技小额贷款有限公司	董事长	否
	苏州高新中锐置业有限公司	董事长	否
	苏州高新区保税物流中心有限公司	董事长	否
	苏州综保物流有限公司	董事长	否
	苏州科技城发展有限公司	副董事长	否
	苏州西部生态城发展有限公司	董事	否
	苏州新高置地有限公司	董事	否
	苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	董事	否
	苏州高新区新振建设发展有限公司	董事	否
	苏州新浒投资发展有限公司	董事	否
	苏州汇融商旅发展有限公司	董事	否
	苏州工业园区股份有限公司	董事	否
	苏州高新中锐科教发展有限公司	董事	否
	东吴人寿保险股份有限公司	董事	否
	苏州高新商旅发展有限公司	董事	否
徐 明	苏州高新（徐州）投资发展有限公司	董事长	否
	中外运高新物流（苏州）有限公司	董事长	否
王 平	苏州高新区国有资产经营公司	总经理	是
	苏州高新地产集团有限公司	董事长	否
	苏州高新（徐州）投资发展有限公司	董事	否
	苏州高新（徐州）商旅有限公司	董事	否
刘 敏	苏州乐园发展有限公司	董事长	否
	苏州高新（徐州）商旅有限公司	董事长	否
	苏州太阳山投资发展有限公司	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	执行董事	否
	苏州市苏迪物业管理有限公司	执行董事	否
	苏州乐园国际旅行社有限公司	执行董事	否
	苏州苏迪旅游度假开发有限公司	执行董事	否
	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	监事	否
	苏州高新区城市建设投资发展有限公司	法定代表人	否
	苏州高新区城市重建有限公司	法定代表人	否
	苏州科技城发展有限公司	董事	否
屈晓云	苏州新区创新科技投资管理有限公司	董事长	否
	苏州钻石金属粉有限公司	董事	否

	苏州高新区新合盛担保有限公司	董事	否
	苏州高新创业投资集团有限公司	董事	否
	苏州高新区中小企业担保有限公司	董事	否
	恒泰保险经纪有限公司	董事	否
	苏州创新设计制造中心发展有限公司	监事	否
	苏州市新合盛科技小额贷款有限公司	监事	否
	苏州工业园区股份有限公司	监事	否
	苏州高新区鼎丰农村小额贷款有限公司	监事	否
	苏州高新中锐置业有限公司	监事	否
刘勇	江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	是
	江苏中欧投资股份有限公司	董事	否
	上海步科自动化股份有限公司	独立董事	否
	上海美年大健康（集团）股份有限公司	独立董事	否
	深圳市中新赛克科技股份有限公司	独立董事	否
	苏州荣成环保科技股份有限公司	独立董事	否
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	江苏德策律师事务所	主任	是
	四川大学苏州研究院	兼职教授	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
	苏州高新区阳山高科技产业开发有限公司	法定代表人	否
	苏州高新区城市建设投资发展有限公司	监事	否
朱勇	苏州新浒投资发展有限公司	董事	否
	苏州汇融商旅发展有限公司	董事	否
	苏州高新生产资料商贸发展有限公司	董事	否
	苏州高新金屋工程建设发展有限公司	董事	否
	苏州建融资产经营管理有限公司	董事	否
	苏州西部生态城发展有限公司	监事	否
	苏州新高置地有限公司	监事	否
	苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	监事	否
	苏州新景天商务地产发展有限公司	监事	否
	苏州南车轨道交通车辆有限公司	监事	否
施伟明	苏州高新地产集团有限公司	董事	否
	苏州新创建设发展有限公司	董事	否
潘翠英	苏州高新（徐州）投资发展有限公司	董事	否
	苏州高新（徐州）置地有限公司	董事	否
	苏州高新（徐州）商旅有限公司	董事	否
	苏州高新福瑞融资租赁有限公司	董事/总经理	否
	苏州高新地产集团有限公司	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	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
	苏州高新（徐州）置地有限公司	董事	否
	苏州新创建发展发展有限公司	董事	否
	苏州永新置地有限公司	董事	否
	华能苏州热电有限责任公司	副董事长	否
	南京金埔园林股份有限公司	董事	否
	苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	董事	否
宋才俊	苏州乐园发展有限公司	董事	否
	华能苏州热电有限责任公司	董事	否

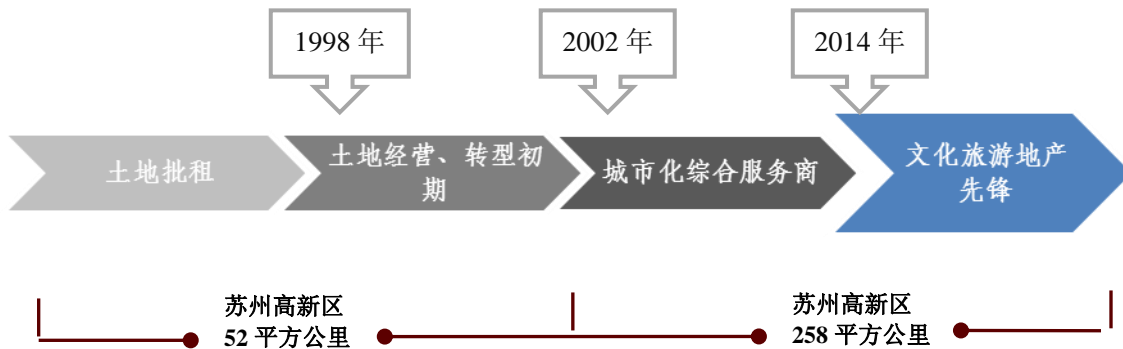
五、公司主营业务基本情况

（一）公司主营业务

1、房地产开发业务

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。

2、旅游服务业务

报告期内，公司持续整合旅游资源，创造协同效应，目前已经形成苏州、徐州两大旅游产业集群。公司在苏州、徐州两地的主题乐园 2014 年全年接待游客总数超 318 万人次。以苏州乐园为代表的旅游业经过二十年的运营，已经在长三角形成很高的品牌效应，徐州水上世界、糖果乐园分别于 2012 年 7 月和 2014 年 4 月开门迎客，徐州欢乐世界也在加紧设备选型和建设准备。乐园周边的酒店等配套设施也在持续稳定经营中。

公司旅游产业将抓住苏州高新区西部旅游大开发契机，整合本土区域资源，探索文化旅游地产新型商业模式，助推区域旅游产业的提档升级以及对外拓展。

3、基础设施运营

近年来，公司充分利用苏州高新区“北扩西进”的契机，逐步进入并持续加大对基础设施经营业务的投入力度。公司基础设施经营业务资产主要以水务、热电和物流为代表，控股了苏州高新污水处理有限公司，参股了苏州高新区自来水有限公司、华能苏州热电有限责任公司和中外运高新物流（苏州）有限公司。

（1）水务领域

水务产业具有投资巨大、回收期长、低风险、收益稳定的特点，伴随着苏州高新区和古城区将一并变成苏州市民生活的主城区，苏州高新区的基础设施经营业务市场空间将快速扩展。目前公司旗下有五座污水处理厂，水务管网基本覆盖整个高新区区域，实现对区域水务市场的垄断经营。公司的基础设施经营收入和盈利规模将会进一步增加，构成公司未来基础设施经营收益的重要支撑。

（2）热电领域

在热电业务领域，公司的合作伙伴是居于中国五大电力集团公司之一的华能集团，目前双方正在联合经营华能热电项目二期工程。该项目主要是由华能苏州热电有限责任公司作为项目承建方进行运作的，华能苏州热电有限责任公司为华能集团的控股子公司，苏州高新持有其 30.31% 的股权。

（3）物流领域

苏州高新作为苏州高新区开发建设主体之一，在物流建设领域具有天然的进入优势，近年来通过和中国中外运集团公司的合作，苏州高新获得了物流产业的渠道资源。苏州高新区飞速增长的进出口总额对物流仓储业、第三方物流的需求量增速较快。

4、工业

公司所持有的工业业务资产主要是苏州钻石金属粉有限公司 83.16% 的股权。金粉公司前身为苏州金粉厂，创始于 1956 年。60 年代末在国家有关科研机构的协助下成功地开发出铜金粉产品，从此结束了国内铜金粉完全依赖进口的历史。90 年代初，引进国际先进的生产线和检测系统，生产装备和技术工艺再次全面提升，成为亚洲地区最大的铜金粉生产基地。

（二）公司的业务收入构成

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	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
商品房销售	133,867.83	295,612.05	257,962.32	218,038.47
房地产出租	3,463.47	10,609.23	10,371.37	10,967.73

游乐服务	26,478.55	32,407.16	30,432.79	28,380.30
公用事业污水处理	10,124.58	11,863.50	10,483.50	9,736.54
工业品销售	3,153.96	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	288.04	1,288.36	1,368.40	1,928.79
其他业务	566.03	595.79	431.87	852.64
营业收入合计	177,942.46	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 年度占比提高 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。

(三) 公司在建及拟开发的房地产项目

1、在建的主要房地产项目

截至 2015 年 9 月 30 日，公司在建的主要房地产项目如下：

序号	项目名称	开发类型	备注
1	吴江天城三号地	住宅	预计2015年12月竣工
2	天之运二期	住宅	预计2015年12月竣工
3	天都大厦	商业	预计2017年6月竣工
4	扬州名泽园	住宅	预计一期2015年12月竣工，预计二期2016年6月竣工
5	大成珺三期	住宅	预计2016年3月竣工
6	苏里人家	住宅	预计2015年12月竣工
7	万悦城一期	住宅商业	预计2015年12月竣工

2、拟开发的主要房地产项目

截至 2015 年 9 月 30 日，公司拟开发的主要房地产项目如下：

序号	项目名称	开发类型	备注
1	天之运三期	商业	预计2017年6月竣工
2	吴江天城二号地	住宅	预计2017年11月竣工
3	A、E地块二期	住宅	预计2017年12月竣工
4	B商业地块	商业	预计2017年3月竣工
5	D地块	住宅商业	预计2018年3月竣工

(四) 公司的土地储备情况

截至2015年9月30日，公司土地储备情况如下：

序号	所处地区	项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	容积率	土地用途
1	苏州	天之运三期	高新区枫桥街道太湖高架桥东、马运路两侧	9,418.9	<1.2	商业
2	苏州	吴江天城二号地	吴江经济开发区长板路南、227省道复线西	173,738.30	<2.05	住宅 商业
3	徐州	A、E地块二期	泉山区三环南路西南侧、玉带河两侧 A、E 地块	71,724.90	<1.05	住宅
4	徐州	B商业地块	泉山区三环南路西南侧、玉带河两侧 B 地块	99,378.40	<1.5	商业
5	徐州	D地块	三环南路西南侧、玉带河两侧 D 地块	85,761.10	<1.7	住宅

(五) 公司主要竞争优势

1、区域优势

两千五百多年的历史沉淀，苏州人文、社会、文化的和谐发展使苏州成为名副其实的宜居城市；改革开放之后快速工业化与繁荣的经济吸引了大量的外来移民，苏州是我国第二大移民城市，加之苏州目前方兴未艾的城市化改造和城镇化建设，诸多因素都带动了苏州房地产市场的持续发展。

2、资源整合的优势

公司目前房地产业务不仅集中在苏州地区，近年来公司在徐州和扬州地区都有房地产项目的开发。凭借公司在主题乐园开发经营上的经验优势，公司在徐州地区开发了徐州乐园（一期水上世界和二期糖果世界已投入运营，三期欢乐世界在建）和配套的万悦城住宅项目（在建），以“旅游+地产”的创新模式带动公司房地产业务的发展。

3、战略性市场定位的优势

房地产行业与宏观经济环境密切相关，经济发达地区的房地产发展相对较

快，同时行业竞争相对激烈。鉴于目前国内实力强、规模大的开发商大多集中在经济发达的一线城市，而二三线城市本身又具有总体数量多，发展潜力大，房地产开发周期短等特点。为规避大城市“投入高、收益慢”以及竞争相对激烈的不利因素，公司市场定位除立足于苏州地区，适当参与到徐州和扬州这样的二三线城市。准确的市场定位使公司在激烈的市场竞争中处于比较有利的地位。

4、公司治理结构的优势

经过十多年的规范发展，股东大会、董事会、监事会、独立董事等相关制度日臻成熟。公司拥有一支成熟的管理团队，高素质的员工队伍，公司治理结构较好，建立了科学的决策机制、财务制度、人事管理制度等。

5、区域房地产品牌优势

作为我国从事经济技术开发区开发建设的先行者，公司积累了丰富的开发建设经验，能够有效的针对特定区域的产业发展、功能定位进行土地开发、基础设施建设，充分发挥产业聚集效应，提升城市价值，有力地奠定了企业在苏州地区开发建设领域里的知名度，并利用原有的品牌基础，整合地产资源，建立“高新地产”品牌。

房地产开发过程中进行土地储备需要资金实力做支持，规划和监理需要丰富的管理经验，尤其是在今后房地产市场走向平稳的时候，优质开发企业无疑也具有相对优势，品牌开发商竞争压力小于中小企业，其理由主要是来源于我国居民特有的消费心理，尤其是对高收入阶层来说，今后很可能更多地着眼于品牌开发商的产品，即使销售速度减慢，品牌开发商有更好的条件应对市场波动带来的经营压力。

6、公司与地方政府良好合作的优势

作为一家国资背景的经济技术开发区类上市公司，公司与苏州高新区的快速发展一脉相承。高新区管委会作为公司的实际控制人，对公司的大力支持，为公司的持续稳定发展提供了诸多有利条件。

（六）公司未来发展战略

随着我国房地产行业发展日趋成熟，房地产行业的变革将继续深化，房地产

企业的核心竞争力正逐步向企业融资能力、专业程度和品牌影响力靠拢。对于依托区域发展的公司来说，未来 3-5 年公司借助区域背景优势、发挥自身经营优势、对接资本市场热点，进一步推进战略转型，形成产业多元化发展。

1、稳定房地产发展。房地产主业继续立足区域开发，定位刚性和改善性需求；重点通过旅游地产的扩张获取开发资源，同时积极探索产业地产、养老地产等复合地产的参与方式。

2、提升旅游产业规模。发挥本土优势，继续整合区域旅游资源，优化产业及产品配置，进一步强化区域旅游的核心地位；持续投资与轻资产扩张并举，重点输出苏州乐园的品牌和管理。

3、培育环保产业。借助在水务产业的经营及技术优势，实施产业链延伸，推进上下游产业的整合。

4、加大金融产业投资。通过产业基金以及直接投资等方式，利用区域新三板以及新兴产业资源优势，主动对接市场，在与区域协同发展的过程中寻找发展机会。

（七）公司房地产业务经营情况分析

1、公司拟建、在建和已竣工项目的所处地区、开发类型、建筑面积及单位楼面均价情况如下：

（1）拟建项目情况

单位：平方米、元/平方米

项目名称	所处地区	开发类型	建筑面积	单位楼面均价
天之运三期	苏州	商业	15,919.00	5,425.00
吴江天城二号地	苏州	住宅	392,517.00	1,482.00
A、E 地块二期	徐州	住宅	105,541.00	760.00
铜山区 D 地块	徐州	住宅	84,062.11	530.00
B 商业地块	徐州	商业	150,000.00	618.00
泉山区 D 地块	徐州	住宅、商业	61,731.76	530.00

（2）在建项目情况

单位：平方米、元/平方米

项目名称	所处地区	开发类型	建筑面积	单位楼面均价
吴江天城三号地	苏州	住宅	353,064.33	1,481.00
天之运二期	苏州	住宅	188,585.00	5,400.00
天都大厦	苏州	商业	146,983.00	1,911.00
扬州名泽园一、二期	扬州	住宅	157,937.00	3,788.00
大成珺三期	苏州	住宅	76,677.00	3,780.00
苏里人家	苏州	住宅	49,195.58	3,046.00
万悦城一期	徐州	住宅、商业	325,442.00	833.00

(3) 竣工项目情况

单位：平方米、元/平方米

项目名称	所处地区	开发类型	建筑面积	单位楼面均价
吴江天城一号地	苏州	住宅、商业	289,093.31	1,338.00
扬州名仕花园一期	扬州	住宅	63,785.51	4,155.00
扬州名仕花园二期	扬州	住宅	56,091.12	4,093.00
天之运一期	苏州	住宅	113,299.00	5,400.00
悦山墅	苏州	住宅	94,014.80	4,168.00
宝带熙岸一期	苏州	住宅	68,236.05	4,849.00
宝带熙岸二期	苏州	住宅	228,309.89	4,849.00
玉山广场	苏州	住宅、商业	54,982.75	7,106.00
理想家园商业中心	苏州	商业	14,781.78	1,313.00
大成珺一期	苏州	住宅、商业	93,018.67	3,780.00
大成珺二期	苏州	住宅	159,557.71	3,780.00
秀珺花园	苏州	住宅	138,681.95	多层 2,095.00 高层 1,219.00
龙池华府	苏州	住宅	57,903.66	7,308.00
金都城	苏州	商业	50,016.20	3,959.00
荣尚花园	苏州	住宅	80,852.13	1,237.00
荣华花苑	苏州	住宅、商业	56,239.70	4,064.00

2、拟建、在建项目的总投资额及各年度实际投资额情况如下；

(1) 拟建项目情况

单位：万元

项目名称	预计投资总额	实际投资额 ^注
天之运三期	13,987.04	9,715.30
吴江天城二号地	220,000.00	68,383.02
A、E 地块二期	51,872.09	9,906.25
铜山区 D 地块	45,000.00	4,590.42
B 商业地块	88,870.00	9,392.44
泉山区 D 地块	33,019.00	3,376.68

注：公司拟建项目的投入主要为项目所在地块的出让金

(2) 在建项目情况

单位：万元

项目名称	预计总投资额	各年度实际投资额							合计
		2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年1-9月	
吴江天城三号地	180,000.00		14,846.44	37,819.17	361.03	3,308.38	21,005.89	17,215.94	94,556.85
天之运二期	182,377.66		56,592.05	7,049.87	7,049.87	14,146.60	46,812.56	18,696.79	150,347.73
天都大厦	170,000.00	1,183.59	971.73	26,005.09	8,815.73	18,334.25	7,414.90	9,310.62	71,064.17
扬州名泽园一、二期	100,119.00					43,306.71	5,848.29	22,846.83	72,001.83
大成珺三期	65,687.38					30,863.86	14,087.82	9,894.14	54,845.82
苏里人家	37,627.70	9,996.02	31.00	40.78	3,832.86	8,744.78	8,438.43	2,906.88	33,990.75
万悦城一期	146,936.00			16,004.00	2,882.36	13,931.84	36,919.05	20,877.35	90,614.59

3、房地产项目的销售情况，包括但不限于可供出售面积、已售、预售面积、销售均价情况如下：

(1) 截至 2015 年 9 月 30 日，拟建项目销售情况

单位：平方米、元/平方米

项目名称	预计可供出售面积	销售面积	项目整体销售均价
天之运三期	11,302.68	不适用	
吴江天城二号地	328,335.00		

A、E 地块二期	102,681.00	
铜山区 D 地块	79,859.00	
B 商业地块	150,000.00	
泉山区 D 地块	58,645.17	

(2) 截至 2015 年 9 月 30 日，在建项目销售情况

单位：平方米、元/平方米

项目名称	可供出售面积	预售面积	项目整体销售均价
吴江天城三号地	295,390.00	21,195.04	7,358.00
天之运二期	146,581.00	20,403.91	10,006.00
天都大厦	113,500.00	未预售	-
扬州名泽园一期	42,846.00	4,207.80	7,869.00
扬州名泽园二期	65,153.00	3,042.07	7,951.00
大成珺三期	69,408.00	未预售	-
苏里人家	45,008.29	1,628.38	10,570.00
万悦城一期	230,873.00	98,842.67	7,253.00

(3) 截至 2015 年 9 月 30 日，竣工项目销售情况

单位：平方米、元/平方米

项目名称	可供出售面积	已售面积	项目整体销售均价
吴江天城一号地	246,878.10	154,347.11	7,176.00
扬州名仕花园一期	48,616.79	47,341.63	9,941.00
扬州名仕花园二期	45,734.59	44,100.52	9,757.00
天之运一期	85,568.00	12,645.96	11,932.00
悦山墅	88,376.48	37,922.00	10,650.00
宝带熙岸一期	50,169.46	45,155.00	9,995.00
宝带熙岸二期	173,439.41	31,990.78	9,455.00
玉山广场	37,567.07	7,748.30	17,436.00
理想家园商业中心	11,371.59	7,852.43	13,869.00
大成珺一期	68,327.11	64,144.95	8,717.00
大成珺二期	129,496.64	32,205.40	9,776.00
秀珺花园	113,005.68	106,010.34	8,556.00
龙池华府	57,650.64	4,612.73	18,810.00
金都城	43,022.77	33,509.90	6,962.00
荣尚花园	71,957.28	70,105.29	6,070.00

荣华花苑	50,465.75	42,979.25	8,545.00
------	-----------	-----------	----------

4、主要业务所在地房地产市场、经营和竞争情况

目前，公司房地产业务主要在苏州和徐州两地开展，2014年和2015年1-9月在上述两地实现的房地产销售收入占房地产业务销售总收入的比重分别为96.06%和93.58%。上述地区的市场供求、价格变动及去库存化情况，公司在上述地区的业务经营情况以及所面临的主要竞争与风险情况如下。

(1) 苏州地区房地产市场情况

苏州位于长三角经济带的中心位置，紧邻上海，区位优势显著，同时经济发展水平较高，城市外来人口数量较多，整体购买力居于二线城市前列，同时在国家2015年各项利好政策的推动下，苏州地区的房地产供求比例逐步下降，量价同步回升，整体景气度向好，去化速度较快。

① 苏州地区房地产市场的供求状况分析

苏州地区的房地产供求比基本在1左右上下波动，绝大部分月份均在1以下，即处于供小于求的状态，供求比由2014年10月的1.09逐步下降至2015年11月的0.41，上述供求比例在一定程度上反映出2015年下半年以来，苏州房地产市场需求较旺的状况，具体情况如下：

单位：万平方米

时间	供应面积	成交面积	供求比
2014年10月	104.36	95.74	1.09
2014年11月	65.1	85.8	0.76
2014年12月	90.8	110.75	0.82
2015年1月	34.06	58.19	0.59
2015年2月	19.83	37.99	0.52
2015年3月	66.15	67.74	0.98
2015年4月	94.15	92.12	1.02
2015年5月	63.37	99.63	0.64
2015年6月	124.29	124.42	1.00
2015年7月	37.21	113.12	0.33
2015年8月	78.61	99.91	0.79
2015年9月	147.74	127.59	1.16
2015年10月	87.27	142.39	0.61

2015年11月	63.79	155.69	0.41
----------	-------	--------	------

数据来源：《苏州房地产市场信息月报 2015-12》CRIC 克而瑞

② 苏州地区房地产市场价格与去化情况分析

苏州地区在上述供求关系之下，销售价格逐步上升，从2014年10月每平方米1.31万元，上升至2015年11月每平方米1.51万元，2015年11月的平均售价同比增幅18.90%，环比增幅11.03%；成交面积从2014年10月的95.74万平方米，增长至2015年11月的155.69万平方米，同比增幅81.46%，环比增幅9.34%，苏州房地产市场基本呈现出量价齐升的局面，具体如下：

单位：万平方米、万元/平方米

时间	成交面积	供求比	平均售价
2014年10月	95.74	1.09	1.31
2014年11月	85.80	0.76	1.27
2014年12月	110.75	0.82	1.29
2015年1月	58.19	0.59	1.31
2015年2月	37.99	0.52	1.30
2015年3月	67.74	0.98	1.24
2015年4月	92.12	1.02	1.42
2015年5月	99.63	0.64	1.28
2015年6月	124.42	1.00	1.29
2015年7月	113.12	0.33	1.38
2015年8月	99.91	0.79	1.39
2015年9月	127.59	1.16	1.30
2015年10月	142.39	0.61	1.36
2015年11月	155.69	0.41	1.51

数据来源：《苏州房地产市场信息月报 2015-12》CRIC 克而瑞

根据上述《苏州房地产市场信息月报 2015-12》统计，截至2015年11月末，苏州地区的库存数量为574.1万平方米，预计消化上述库存需要4.51个月。

(2) 徐州地区房地产市场情况

徐州地处江苏北部，毗邻山东与安徽，是江苏省内主要的工业城市与交通城市，徐州地区的经济发展水平与地理位置弱于苏州，在此轮国家房地产利好政策下虽然市场有一定回暖，但量价回升不明显，存在一定的库存去化压力。

① 徐州地区房地产市场的供求状况分析

徐州地区的房地产供求比整体呈现出波动式下降的趋势，由 2014 年 10 月的 2.65 逐步下降至 2015 年 11 月的 0.54，反映出徐州地区的供需情况在利好政策影响下逐步向好的趋势，但在此期间的大部分月份的供求仍大于 1，反映出徐州市场的消费能力仍有进一步提升空间，具体情况如下：

单位：万平方米

时间	供应面积	成交面积	供求比
2014 年 10 月	99.78	37.68	2.65
2014 年 11 月	52.01	29.8	1.75
2014 年 12 月	91.63	66.08	1.39
2015 年 1 月	42.45	36.6	1.16
2015 年 2 月	22.67	22.17	1.02
2015 年 3 月	16.87	40.32	0.42
2015 年 4 月	22.69	43.22	0.52
2015 年 5 月	63.63	53.61	1.19
2015 年 6 月	38.88	46.28	0.84
2015 年 7 月	61.07	43.12	1.42
2015 年 8 月	36.9	42.96	0.86
2015 年 9 月	72.08	41.59	1.73
2015 年 10 月	36.11	47.25	0.76
2015 年 11 月	36.9	68.87	0.54

数据来源：《徐州市场月报 2015 年 11 月刊》苏州同策

② 徐州地区房地产市场价格与去化情况分析

徐州地区的房地产市场价格与成交面积总体稳定，平均售价在 2015 年 11 月时环比增长 2.86%，较 2014 年末还略有下降，成交面积在 2015 年 11 月时环比增长 41.52%，但在 2015 年全年的成交面积未有大幅度的增长，具体如下：

单位：万平方米、万元

时间	成交面积	供求比	平均售价
2014 年 12 月	66.08	1.39	0.84
2015 年 1 月	36.6	1.16	0.74
2015 年 2 月	22.17	1.02	0.73
2015 年 3 月	40.32	0.42	0.75

时间	成交面积	供求比	平均售价
2015年4月	43.22	0.52	0.74
2015年5月	53.61	1.19	0.69
2015年6月	46.28	0.84	0.70
2015年7月	43.12	1.42	0.69
2015年8月	42.96	0.86	0.70
2015年9月	41.59	1.73	0.69
2015年10月	47.25	0.76	0.70
2015年11月	68.87	0.54	0.72

数据来源：《徐州市场月报 2015 年 11 月刊》苏州同策

根据《徐州市场月报 2015 年 11 月刊》统计，截至 2015 年 11 月末，徐州地区的库存数量为 728.98 万平方米，预计消化上述库存需要 15.08 个月。

(3) 发行人业务经营情况和所面临主要竞争情况

2015 年以来，房地产行业受国家利好政策的推动大幅回暖，发行人房地产业务销售明显向好。2015 年前三季度，发行人实现商品房合同销售收入 149480 万元，同比增长 72.39%；10 月、11 月，分别实现商品房合同销售收入 35508 万元、47082 万元，环比分别增长 26.01%和 32.59%，同比分别增长 202.33%和 670.19%。

苏州地区房地产市场良好的发展态势一方面为公司的业务创造了良好外部环境，但良好的市场环境也会吸引更多外部龙头房地产企业参与竞争，如万科、绿地等企业可能凭借自身的品牌、资金与运营的优势与发行人展开竞争。发行人一方面充分依托自身作为苏州本土企业在市场中长期经营的优势，另外一方面也将不断加强品牌建设、提升运营水平，用优质的产品与服务参与市场竞争。

公司在徐州市场主要面临来自于当地房地产企业，以及部分国内龙头房地产企业的竞争。公司在当地市场的竞争中一方面将进一步发挥游乐项目对房地产业务的带动作用，同时相较于当地房地产企业，公司将积极发挥自身在资金、品牌与管理优势，参与徐州市场的竞争，并逐步扩大苏州以外地区的业务范围。

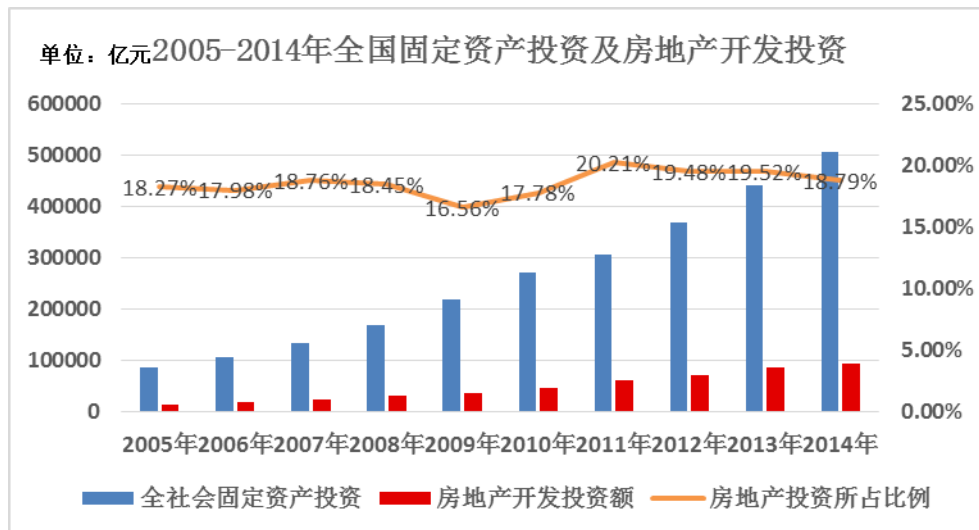
六、发行人所处行业状况和主要经营模式

（一）发行人所处行业状况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链长、产业关联度高，是国民经济的支柱产业之一。同时，房地产行业的发展受到国内与国际经济发展情况的影响，并且是国家宏观调控的重点行业，行业在迅速发展的过程中也伴随着起伏波动。未来我国仍将长期处于工业化和快速城市化的发展过程中，城市化带来的城市新增人口的住房需求以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求将为房地产行业的长期发展提供充分的空间与广阔的前景。

1、房地产行业是国民经济发展的重要组成部分

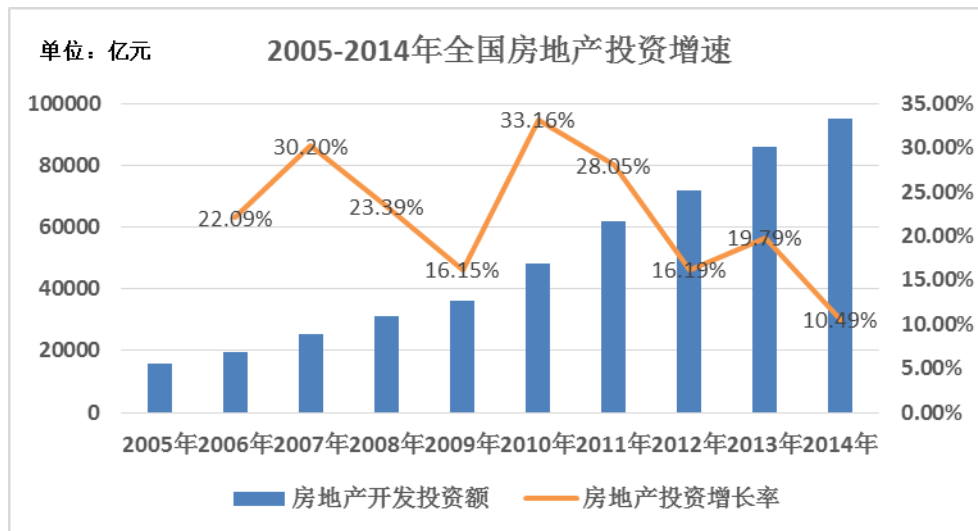
住房制度改革以来，我国居民住房需求持续释放，房地产对我国国民经济的拉动作用不断增强。房地产作为关系国计民生的重要支柱产业，是扩大内需、拉动投资、保持国民经济持续增长的重要引擎。2005年至2014年期间，我国房地产开发投资额占全社会固定资产投资总额的比重维持在18%左右的水平，是支撑国民经济发展的重要组成部分。



数据来源：国家统计局

2、房地产行业发展受到经济周期与宏观调控的影响

房地产行业的发展受到国内外经济周期的影响十分明显。2008年全球金融危机后，2009年房地产投资增速大幅下滑至16.15%，随着经济的复苏和国内的经济刺激政策，2010年房地产投资增幅回升至33.16%的水平。



房地产行业是国家宏观调控的重点领域。国家通过土地政策、财政政策以及货币政策等多种手段，对房地产的发展进行调控，具体包括政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规，近年来对房地产行业发展有重要影响的法律、法规以及政策性文件主要包括：

政策性文件	发布时间	主要内容
《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	2013.2.20	对已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市，在严格执行《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）的基础上，进一步完善现行住房限购措施。
《关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》	2013.5.18	明确要求扩大个人住房房产税改革试点范围。
《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》	2013.7.5	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，落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度。
《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	2014.9.29	对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍
《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	2014.10.10	为支持缴存职工购买首套和改善型自主住房，合理确定贷款条件、适当提高首套贷款额度、推进异地贷款业务等指示。
《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	2015.3.25	该文件提出了四方面工作要求，一是有供、有限、合理安排住房及其用地供应规模；二是优化住房供应套型，促进用地结构调整，支持居民自主和改善型住房需求；三是多措并举，统筹保障性安居工程建设；四是部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。
《中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	2015.3.30	对拥有1套住房且相应房贷未结清的居民家庭，改善性自住房最低首付款比例调整为不低于40%；使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已经结清房贷的，改善性自住房最低首付款比例为30%。

政策性文件	发布时间	主要内容
《财政部国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	2015.3.30	二手房营业税免征期限由5年改为2年。

3、房地产行业的发展阶段

受到上述经济周期以及宏观调控政策的影响，房地产行业一方面呈现着快速发展的趋势，另外一方面也存在波动起伏，自2006年以来国家根据国内外经济环境以及国民经济发展的阶段与需求，采取了相应的宏观调控措施，房地产行业呈现出如下的发展趋势。

时间	经济背景	宏观政策	行业发展情况
2006年-2007年	住宅需求旺盛，房价持续上涨	2006年实施了紧缩的财政政策、2007年实施了从紧的货币政策	2007年四季度住房消费逐步降温，房地产销售大幅萎缩
2008年-2009年	全球金融危机，房地产行业重新回暖	2008年下半年房地产行业政策逐步放松，积极的货币政策、相应的财政政策刺激社会的住房需求	房地产行业在走出2008年低谷，在2009年实现较大幅度增长，一定程度上对冲了国际金融危机对中国经济的影响
2010年-2013年	国际金融危机的影响逐步消解，房地产行业过热	国务院及相关部门开始打击囤地、调整二套房首付最低比例限制以及调整个人住房贷款利率；2010年下半年北京、上海、深圳等房地产一线城市率先实施限购政策。	房地产行业逐步降温，房价迅速上涨的趋势得到一定遏制
2014年至今	经济结构调整、经济增速调整，国民经济进入换挡调整期	2014年国家要求金融机构支持居民家庭合理住房需求；2015年国家有关部门调整居民购房首付款比例并通过调整营业税政策等手段刺激需求	房地产宽松政策逐步开启，行业加速回暖

4、房地产行业的未来发展趋势

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化和规模化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

(1) 行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业进入门槛大幅提高；土地出让过程日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，

资金实力和开发资质较弱的房地产企业将逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

（2）科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化和智能化是发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节材，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。新技术、新材料、新设备、新工艺方面的科技进步以及推广应用，会对建筑设计配套设备等行业带来重大变革。商品住宅的建设应从居民的需求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。

（3）供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业的自律性也将加强，房地产市场供需关系将日趋合理。

随着我国宏观经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产供给将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

（二）发行人主要经营模式

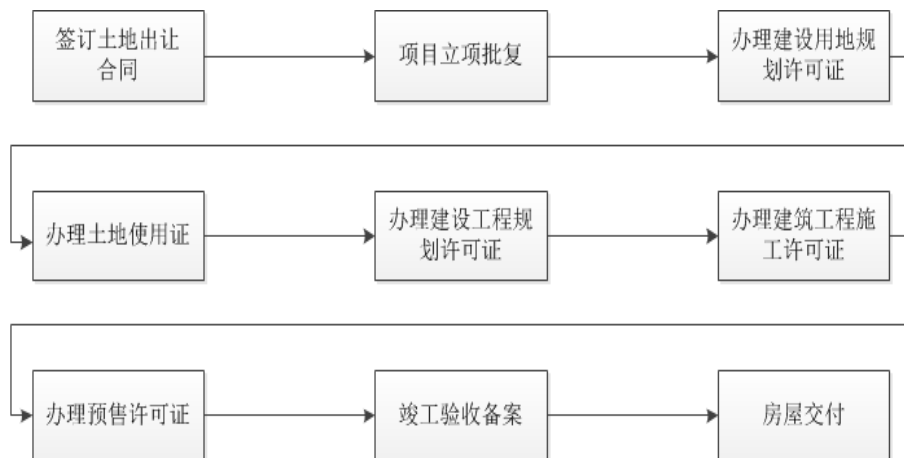
1、采购模式

房地产开发业务的采购按照内容划分主要包括土地使用权的取得，设计、施工、监理的招标发包等方面。公司对房地产项目的设计单位、施工单位以及监理单位的选择方式采用招标模式。经过多年的实践，公司遵循公开、公正、公平的原则建立了成熟完善的投标信息评价标准。公司择优选定设计、施工和建立单位之后以合同形式委托其完成指定的工作任务。

2、生产模式

公司主要从事房地产项目的开发和销售，经营模式是自主经营开发。房地产

项目涉及政府审批部门多，报批程序复杂。公司根据多年的房地产开发经验，设置了科学、成熟、有效的业务流程和制度，房地产项目开发主要流程如下：



3、销售模式

报告期内，公司开发的房地产项目主要采用预售模式进行销售。在预售模式下，开发项目尚未竣工交付时便与购房者签订《商品房预售合同》，并收取定金或房屋价款，房屋预售所获取的资金可用于支付项目建设所需费用，待房屋竣工后再行交付购房者。公司由销售部门负责各项目的营销策划与市场推广工作，针对不同的项目和产品类型，通过体验营销、售楼处、样板房、示范区等多种方式快速推进和展示项目产品。在营销推广中，采用了自销为主、适当结合代理销售的模式，并建立了完善的专业体系，包括产品定位、企划推广、销售业务三个专业条线，对房产营销的全过程实施管控。

（三）发行人取得的业务资质和许可资格

1、房地产开发资质

截至 2015 年 9 月 30 日，公司取得的主要房地产开发资质如下：

序号	单位	证书	核发机关	核发日期	有效期至	资质等级
1	新创建设	建开企[2007]677号《房地产开发企业资质证书》	住房和城乡建设部	2013.7.31	2016.10.10	壹级
2	新港建设	建开企[2001]081号《房地产开发企业资质证书》	住房和城乡建设部	2013.4.3	2015.12.31	壹级
3	永新置地	建开企[2007]699号《房地产开发企业资质证书》	住房和城乡建设部	2013.11.4	2016.12.5	壹级
4	苏州永华	苏州 KF08129号《房地产开发企业资质证书》	江苏省住房和城乡建设厅	2015.5.30	2016.6.17	贰级
5	徐州置地	徐州 KF11204号《房地产开发企业资质证书》	江苏省住房和城乡建设厅	2015.10.21	2016.10.20	暂定贰级

序号	单位	证书	核发机关	核发日期	有效期至	资质等级
6	徐州置业	徐州 KF11479 号《房地产开发企业资质证书》	江苏省住房和城乡建设厅	2015.6.12	2016.6.11	暂定贰级
7	扬州置业	扬州 KF14060 号《房地产开发企业资质证书》	江苏省住房和城乡建设厅	2015.6.19	2016.7.16	贰级

2、其他业务经营资质

截至 2015 年 9 月 30 日，公司取得的主要其他业务经营资质如下：

序号	单位	证书	经营范围	核发机关	核发日期	有效期至
1	温泉世界	苏虎丘公特旅字第 0339 号《特种行业许可证》	住宿	苏州市公安局虎丘分局	2015.9.2	--
2	乐园国旅	苏旅行[2009]233 号《旅行社业务经营许可证》	国内旅游业务，入境旅游业务	江苏省旅游局	2014.5.15	--
3	苏迪物业	苏（新区）暂 14009《物业服务企业资质证书》	物业管理	苏州市住房和城乡建设局	2014.12.31	2015.12.31
4	徐州商旅	徐卫公字[2012]第 4009 号《卫生许可证》	游泳场、游艺厅	徐州市卫生局	2012.8.27	2016.8.26
5	乐佳物业	苏物业徐字第 3402 号《物业服务企业资质证书》	物业管理	徐州市住房保障和房产管理局	2014.9.24	2016.9.24

七、发行人独立性情况

（一）业务独立

公司拥有独立的采购、生产、销售系统，具有独立完整的业务自主经营能力。公司的房地产业、基础设施经营业和旅游服务业均由公司和公司控股子公司独立开展。

（二）资产独立

公司资产独立完整，权属明晰，资产独立登记、建账、核算、管理。目前，公司不存在以资产、权益或信誉为各股东的债务提供担保的情况，公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东单位干预公司资金使用的情况。

（三）机构独立

公司设有股东大会、董事会、监事会、总经理等决策、经营管理和监督机构，建立了有效的法人治理结构。公司的生产经营、办公机构与控股股东苏高新集团分开，不存在混合经营的状况。

（四）人员独立

公司的生产经营和行政管理完全独立于苏高新集团，公司设立专门的机构负责和管理公司的劳动人事及工资工作，公司的人事、工资管理与股东单位完全分离，并制定了一系列规章制度（《公司年度薪酬分配管理办法》、《公司高管人员年度薪酬考核管理办法》、《公司特殊岗位及引进人才工资薪酬管理办法》等）。公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均为公司在册员工，专职在公司工作并领取报酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任职务和领取薪酬。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（五）财务独立

公司设有独立的财务部门，配备了独立专职的会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，公司按照公司章程规定独立进行财务决策，公司有独立的银行账号，依法独立纳税。

公司业务、资产、人员、机构、财务等方面已完全独立，公司具有独立完整的业务及面向市场自主经营的能力。

八、关联关系及交易情况

（一）发行人实际控制人情况

发行人实际控制人情况请参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况三、发行人控股股东及实际控制人基本情况（二）公司实际控制人情况介绍”的相关内容。

（二）发行人控股股东情况

发行人控股股东情况请参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况三、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”的相关内容。

（三）发行人子公司、合营及联营企业情况

发行人子公司、合营及联营企业情况请参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况 二、发行人的组织结构、治理结构及对其他企业的重要权益投资情况（三）发行人对其他企业的重要权益投资情况”的相关内容。

（四）发行人的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

发行人共有董事 9 名、监事 3 名、总经理 0 名、副总经理 4 名（经第八届董事会第三次会议审议通过，总经理空缺期间由副总经理王星先生主持日常经营工作）、财务总监 1 名、董事会秘书 1 名，以上人员为本公司的关联自然人。发行人董事、监事和高级管理人员的具体情况详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况 四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”。发行人的董事、监事、高级管理人员之关系密切的家庭成员亦为本公司的关联自然人。

（五）发行人的董事、监事与高级管理人员直接控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

公司董事、监事与高级管理人员对外投资、控制企业的情况及兼职情况详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况 四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”。

（六）发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
苏州新港物业服务有限公司	母公司的控股子公司
苏州金狮大厦发展管理有限公司	母公司的控股子公司
苏州新区创新科技投资管理有限公司	母公司的全资子公司
苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	同一母公司投资的联营公司
苏州新灏农业旅游发展有限公司	母公司合营企业
苏州高新区国有资产经营公司	苏州高新区国有资产经营公司的法定代表人、总经理担任公司的董事
苏州科技城发展有限公司	苏州科技城发展有限公司半数以上董事担任公司的董事

（七）关联交易情况

根据发行人最近三年审计报告、最近一期财务报告及其提供的其他相关材

料，发行人报告期内主要关联交易如下：

1、采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	交易内容	定价方式	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
苏州金狮大厦发展管理有限公司	物业管理费	市场价	7.85	318.48	241.28	217.57
苏州新港物业服务服务有限公司	物业管理费	市场价	548.04	1,233.53	1,003.26	721.17
苏州高新区苏新环境科研技术中心	环评费	市场价	-	-	0.80	15.00
华能苏州热电有限责任公司	采购商品	市场价	82.23	96.61	100.12	178.66

报告期内，发行人与关联方之间采购商品、接受劳务的金额占营业成本的比例较小，关联交易定价均是参照市场价格进行定价，不存在明显属于单方获利性质的关联交易。

2、销售商品、提供劳务

单位：万元

关联方	交易内容	定价方式	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
苏州西部生态城发展有限公司	提供劳务	协议价	-	-	-	900.00
苏高新集团	提供劳务	协议价	-	195.32	289.35	718.65
苏州太湖湿地世界旅游发展有限公司	提供劳务	协议价	-	-	20.68	-

报告期内，发行人向关联方提供劳务主要是代建业务，交易金额较小。关联交易定价均是参考市场价格协商定价，不存在明显属于单方获利性质的关联交易。

3、关联租赁

(1) 发行人或其控股子公司作为出租方

单位：万元

承租方	租赁资产	定价方式	2015年1-9月租赁费	2014年租赁收益	2013年租赁收益	2012年租赁收益
苏高新集团	金河国际 36 楼	市场价格	-	-	134.07	134.07

(2) 发行人或其控股子公司作为承租方

单位：万元

出租方	租赁资产	定价方式	2015年1-9月租赁费	2014年租赁费	2013年租赁费	2012年租赁费
苏高新集团	永新大厦 1 幢 8-10 层	市场价格	3.90	32.99	130.84	130.84
苏高新集团	永新大厦 1 幢 6、7 层	市场价格	-	41.79	87.18	87.18

出租方	租赁资产	定价方式	2015年1-9月租赁费	2014年租赁费	2013年租赁费	2012年租赁费
创新科技	厂房	市场价格	175.45	254.86	240.12	197.51
新灏农业 ¹	“四季悦”温泉房屋、土地*	协议价格	150.00	200.00	200.00	-
苏州科技城发展有限公司	办公用房	协议价格	29.49	-	-	-
苏州科技城发展有限公司	办公用房	协议价格	122.84	-	-	-

注1：关于向新灏农业旅游发展有限公司租赁经营树山温泉世界的关联交易事项于2011年10月21日经公司第六届董事会第十五次会议审议通过，并经独立董事发表独立意见。公司2011年10月24日就该事项于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）发布公告。

根据苏州乐园发展有限公司与苏州新灏农业旅游发展有限公司签订的代建协议，苏州新灏农业旅游发展有限公司为公司子公司苏州乐园发展有限公司建设“四季悦”温泉项目，但由于相关土地尚未完成过户，因此2013年苏州乐园发展有限公司与苏州新灏农业旅游发展有限公司签订补充协议约定：苏州乐园发展有限公司向苏州新灏农业旅游发展有限公司租赁“四季悦”温泉项目相关资产，租赁期为2013年1月1日至相关资产移交日，租金为每年200万元。此外，根据双方约定，苏州乐园发展有限公司将历年支付的4,000万元作为向苏州新灏农业旅游发展有限公司购买“四季悦”温泉项目相关资产的预付款转入预付款科目。

除上述事项外，报告期内发行人向关联方出租或承租涉及交易金额较小，占营业收入与营业成本的比例较小，关联交易定价均是参考市场价格协商定价，不存在明显属于单方获利性质的关联交易。

4、资产收购、出售发生的关联交易

(1) 整体转让外资生活服务区房产

2012年公司子公司新创建设将其持有的78,058.72平方米外企生活服务区房产（工业配套房产）整体转让给苏州金狮大厦发展管理有限公司（以下简称“金狮大厦公司”），交易价格为单价2,352元/平方米、总价18,359.51万元。上述交易价格以中通诚资产评估有限公司出具的中通苏评报字[2012]76号房地产评估报告为依据。2012年，新创建设已将房屋交付给金狮大厦公司并已办理完相关房产权证的过户手续。

该事项于2012年8月16日经公司第六届董事会第二十次会议审议通过，纪向群、高剑平、孔丽3名关联董事回避了表决；公司2012年8月18日就该事项于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）发布《关联交易公告》。

该事项于2012年9月4日经公司2012年第一次临时股东大会审议通过，公

司控股股东苏高新集团及一致行动人等关联股东回避了表决。

（2）苏州乐园增资及苏州乐园收购徐州商旅

为进一步整合旅游资源主体，形成旅游产业的规模优势和对其他产业的带动优势，增强旅游产业资本运作实力，公司对苏州乐园的增资并由苏州乐园收购徐州商旅股权。

公司对控股子公司苏州乐园现金增资人民币7亿元，根据中通诚资产评估师事务所2014年3月25日出具的编号为“中通苏评报字(2014)第041号”《企业价值评估报告》，按照2013年12月31日苏州乐园股东全部权益评估价值87,374.97万元即2.90元/股计算股本金额。其中，公司引入战略投资者平安大华汇通财富管理有限公司（以下简称“平安大华”）作为战略投资者对苏州乐园进行增资52,500万元，平安大华持股期限为三年。在平安大华持股期间，公司每年支付给平安大华年8.5%的固定收益、三年后原价收购平安大华所持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。苏州乐园股东金宁国际（集团）有限公司（以下简称“金宁国际”）将此次增资权让渡给其全资股东苏高新集团，苏高新集团作为苏州乐园股东合计出资17,500万元。增资实施后，苏州乐园注册资本增加至7,931.41万美元，股权结构为苏州高新持股37.70%，金宁国际持股7.57%，苏高新集团持股17.43%，平安大华持股37.30%，苏州高新在苏州乐园75%的权益不变。

苏州乐园收购徐州商旅100%股权，收购价格以徐州商旅2013年12月31日经审计的账面净资产为准。根据立信会计师事务所审计结果，徐州商旅2013年12月31日的账面净资产为69,244.57万元。该议案的实施需要在苏州乐园增资议案实施后再行实施。

该事项于2014年4月2日经公司第七届董事会第十六次会议审议通过，唐燧、屈晓云、俞洪江3名关联董事回避了表决，独立董事对此发表了独立意见。公司2014年4月3日就该事项于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）发布《关联交易公告》。

该事项于2014年4月18日经公司2014年第一次临时股东大会审议通过，公司控股股东苏高新集团及一致行动人等关联股东回避了表决。

该事项已于2014年度实施完毕。

(3) 转让天澜物业股权

2014年11月，发行人的控股子公司新港建设拟将其持有的天澜物业股权以不低于11.5亿元的价格，通过公开挂牌转让的方式出售，该价格已经《苏州新港建设集团有限公司拟转让苏州市天澜物业有限公司股权项目股东全部权益价值评估报告》（苏银信评报字（2014）第148号）评估确认，该交易已经发行人第七届董事会第二十七次会议审议通过。后国资公司受让了上述股权，并与当年完成了上述交易。由于国资公司的法定代表人系发行人的监事会主席，因此国资公司与发行人构成关联方，上述交易属于关联交易。

5、关联担保

(1) 截至2015年9月30日，苏州高新区经济发展集团总公司为公司4,406,444,510.21元的银行借款、信托借款及应付债券提供担保。

(2) 截至2015年9月30日，苏州西部生态城发展有限公司为公司90,000,000元的银行借款提供担保。

(3) 截至2015年9月30日，苏州高新区国有资产经营公司为公司640,000,000元的银行借款及应付票据提供担保。

(4) 截至2015年9月30日止，苏州科技城发展有限公司为公司440,000,000元的银行借款提供担保。

6、关联往来余额

截至2015年9月30日，公司与关联方应收项目余额如下：

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
预付账款	华能苏州热电有限责任公司	53.00
	苏州新灏农业旅游发展有限公司	3,450.00
其他应收款	苏州市天澜物业有限公司 ¹	8,611.87
	苏州永佳房地产开发有限公司	1,268.20
	苏州新区创新科技投资管理有限公司	40.23
	苏州新灏农业旅游发展有限公司	4.30
	苏州新港物业服务服务有限公司	14.13
	苏州科技城发展有限公司	12.50

项目名称	关联方	期末余额
	苏州金狮大厦发展管理有限公司	0.17

注1：天澜物业主要持有天都商贸资产，该资产出租给苏州美罗百货与苏州泉屋百货，根据天澜物业与承租方的协议，在租赁期的前几年内属于免租期，但发行人根据收入与成本相匹配的原则，将全部租金在租赁期内按照一定标准进行了分摊，由此计提了相应的应收款项，并将在收到租金后进行冲减。天澜物业被出售后，新港建设持有天澜物业期间所计提租金，确认为其他应收款，并将在以后年度收到租金时相应冲减。

截至2015年9月30日，公司与关联方应付项目余额如下：

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
应付账款	苏州新灏农业旅游发展有限公司	150.00
其他应付款	苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司	263.64
	苏州新港物业服务有限公司	145.36
	苏州科技城发展有限公司	12.57
	苏州高新区经济发展集团总公司	5,055.72

经核查，公司关联方往来余额均系真实交易产生，占公司相应科目余额总额比例较低，不存在收回风险。

7、关联方资金占用

发行人最近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

（八）关联交易的决策权力与程序

1、《公司章程》中关联交易决策权力与程序的规定

“第四十九条 ……临时股东大会审议下列事项时，不得采取通讯表决方式：

（八）需股东大会审议的关联交易；

第八十六条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

第九十九条 董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有

的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。

除非有关联关系的董事按照本条前款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。

有关联关系的董事在公司董事会作相关的关联交易表决时，不参与关联交易的表决。也不得对其他董事的表决施加影响，由其他董事对该项关联交易作出独立表决。

第一百一十六条 独立董事除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，经全体独立董事二分之一以上同意后，还享有以下特别职权：（一）重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于公司最近经审计净资产值的5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。”

2、《关联交易决策制度》中关联交易决策权力与程序的规定

“第四章 关联交易披露及决策程序

第十七条 公司与关联自然人拟发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外），同时应当及时披露。

第十八条 公司与关联法人拟发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露。

第十九条 公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，除应当及时披露外，还应当提交董事会和股东大会审议：

（一）交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易。公司拟发生重大关联交易的，应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告。对于第七章所

述与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估；

(二) 公司为关联人提供担保。

第二十条 公司与关联人共同出资设立公司，应当以公司的出资额作为交易金额，适用第十七条、第十八条和第十九条第（一）项的规定。

第二十一条 公司拟放弃向与关联人共同投资的公司同比例增资或优先受让权的，应当以公司放弃增资权或优先受让权所涉及的金额为交易金额，适用第十七条、第十八条和第十九条第（一）项的规定。

公司因放弃增资权或优先受让权将导致公司合并报表范围发生变更的，应当以公司拟放弃增资权或优先受让权所对应的公司的最近一期期末全部净资产为交易金额，适用第十七条、第十八条和第十九条第（一）项的规定。

第二十二条 公司进行“提供财务资助”、“委托理财”等关联交易的，应当以发生额作为交易金额，适用第十七条、第十八条和第十九条第（一）项的规定。

第二十三条 公司进行下列关联交易的，应当按照连续十二个月内累计计算的原则，计算关联交易金额，分别适用第十七条、第十八条、和第十九条第（一）项的规定：

(一) 与同一关联人进行的交易；

(二) 与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易。

上述同一关联人，包括与该关联人受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制的，或相互存在股权控制关系；以及由同一关联自然人担任董事或高级管理人员的法人或其他组织。

已经按照累计计算原则履行股东大会决策程序的，不再纳入相关的累计计算范围。

第二十四条 公司拟与关联人发生重大关联交易的，应当在独立董事发表事前认可意见后，提交董事会审议。独立董事作出判断前，可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

公司审计委员会应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为

其判断的依据。

第二十五条 公司董事会审计委员会在审议关联交易事项时，关联委员应当回避表决，也不得代理其他委员行使表决权。

第二十六条 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。

该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。

第二十七条 公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。

第九章 关联交易披露和决策程序的豁免

第五十二条 公司与关联人进行下列交易，可以免于按照关联交易的方式进行审议和披露：

（一）一方以现金认购另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

（二）一方作为承销团成员承销另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

（三）一方依据另一方股东大会决议领取股息、红利或者报酬。

第五十三条 公司与关联人进行下述交易，可以向上海证券交易所申请豁免按照关联交易的方式进行审议和披露：

（一）因一方参与面向不特定对象进行的公开招标、公开拍卖等活动所导致的关联交易；

（二）一方与另一方之间发生的日常关联交易的定价为国家规定的。

第五十四条 公司与关联人共同出资设立公司达到重大关联交易的标准，所有出资方均以现金出资，并按照出资比例确定各方在所设立公司的股权比例的，公司可以向上海证券交易所申请豁免提交股东大会审议。

第五十五条 关联人向公司提供财务资助，财务资助的利率水平不高于中国人民银行规定的同期贷款基准利率，且公司对该项财务资助无相应抵押或担保的，公司向上海证券交易所申请豁免按照关联交易的方式进行审议和披露。关联人向公司提供担保，且公司未提供反担保的，参照前款规定执行。

第五十六条 同一自然人同时担任公司和其他法人或组织的独立董事且不存在其他构成关联人情形的，该法人或组织与公司进行交易，公司向上海证券交易所申请豁免按照关联交易的方式进行审议和披露。

第五十七条 公司拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，按本制度披露或者履行相关义务可能导致公司违反国家有关保密的法律法规或严重损害公司利益的，公司向上海证券交易所申请豁免按本制度披露或者履行相关义务。”

第四节 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 1-9 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 1-9 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 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2012 年度、2013 年度、2014 年度以及 2015 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：元

资产	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动资产：				
货币资金	2,729,002,373.20	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	170,078,910.53	10,616,261.91	7,450,675.45	2,719,432.80
应收账款	113,222,195.15	191,123,318.10	273,693,282.74	267,456,727.79
预付款项	132,000,654.16	200,592,733.38	147,059,438.72	203,001,165.07
应收利息	-	5,406,250.00	1,656,250.00	-
其他应收款	829,982,531.25	515,692,953.36	322,699,880.12	130,691,789.66
存货	13,436,969,073.56	14,724,258,202.17	12,867,484,998.47	11,737,578,588.79
其他流动资产	84,000,000.00	28,000,000.00	80,950,000.00	50,000,000.00
流动资产合计	17,495,255,737.85	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	234,550,878.55	233,030,878.55	181,340,958.93	221,640,958.93
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	454,137,806.23	296,385,518.36	307,275,458.71	290,349,139.13
投资性房地产	353,677,061.25	354,456,732.01	1,410,167,063.20	1,346,864,488.89
固定资产	1,533,343,525.30	1,612,964,676.14	1,436,166,071.67	1,399,524,501.74
在建工程	600,951,610.02	558,324,845.31	626,893,002.81	440,532,559.46
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	575,876,282.38	533,683,804.52	557,214,133.22	477,508,349.02
长摊待摊费用	3,270,498.11	23,400,301.31	4,428,947.34	17,983,110.17
递延所得税资产	104,266,433.43	90,800,703.13	103,618,180.78	116,935,445.36
其他非流动资产	42,659,995.39	7,657,212.58	8,135,819.41	8,617,372.97
非流动资产合计	3,902,734,090.66	3,710,704,671.91	4,635,239,636.07	4,319,955,925.67
资产合计	21,397,989,828.51	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	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动负债：				
短期借款	4,988,000,000.00	4,898,450,000.00	4,423,330,000.00	3,091,730,000.00
应付票据	457,400,000.00	160,800,000.00	277,507,856.70	253,927,814.63
应付账款	1,662,503,742.81	2,183,223,192.24	1,914,687,662.20	1,809,249,208.24
预收款项	835,882,764.62	758,825,866.53	818,889,734.41	765,178,033.79
应付职工薪酬	20,881,632.38	46,697,907.23	27,338,714.02	22,018,824.81
应交税费	-86,562,941.33	-16,302,626.66	-55,867,252.53	62,478,221.23
应付利息	108,735,415.04	84,504,332.87	96,512,140.30	106,318,197.56
应付股利	20,360.46	20,360.51	20,360.55	20,360.55
其他应付款	317,657,648.10	240,053,522.16	209,288,141.04	609,659,354.11
一年内到期的非流动负债	1,390,541,230.83	3,075,200,926.77	2,926,080,694.80	3,464,772,858.72
流动负债合计	9,695,059,852.91	11,431,473,481.65	10,637,788,051.49	10,185,352,873.64
非流动负债：				
长期借款	3,803,590,570.00	4,728,657,000.00	4,815,560,000.00	2,230,700,000.00
应付债券	2,078,739,146.71	490,889,890.93	196,381,303.59	940,000,000.00
长期应付款	95,800,754.41	10,898,051.67	75,075,212.05	640,331,127.16
递延收益	142,058,036.92	86,261,609.76	85,044,943.81	85,674,045.99
递延所得税负债	-	-	-	6,325,000.00
其他非流动负债	-	67,461,652.71	81,855,944.83	95,320,792.02
非流动负债合计	6,120,188,508.04	5,384,168,205.07	5,253,917,404.28	3,998,350,965.17
负债合计	15,815,248,360.95	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）	1,194,292,932.00	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
资本公积	1,767,911,872.08	620,990,064.72	620,134,279.38	620,134,279.38
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	279,123.84	279,123.84	279,123.84	20,702,531.26
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	1,552,645,221.48	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	4,804,402,530.25	3,505,940,319.24	3,404,959,835.65	3,250,383,420.08
少数股东权益	778,338,937.31	933,276,704.02	781,657,437.96	733,311,017.98
所有者权益合计	5,582,741,467.56	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	21,397,989,828.51	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1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	1,779,424,592.49	3,574,585,598.64	3,393,243,613.04	2,771,128,375.82
减：营业成本	1,389,027,028.29	2,656,152,096.82	2,560,259,987.68	1,814,146,316.35
营业税金及附加	115,387,870.10	223,936,317.76	292,769,005.98	305,003,991.66
销售费用	125,367,598.11	212,719,769.35	180,330,092.68	181,173,155.42
管理费用	134,371,072.52	161,162,032.74	174,112,656.94	183,177,954.10
财务费用	229,420,876.14	320,881,140.22	112,736,992.11	37,469,513.04
资产减值损失	93,880,401.69	15,840,879.23	-458,178.12	4,030,099.89
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	178,318,549.60	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	19,894,887.87	25,105,679.27	44,579,319.58	12,875,053.24
二、营业利润	-129,711,704.76	20,188,605.79	162,899,905.88	267,796,115.01
加：营业外收入	280,766,820.87	336,832,984.35	187,456,616.15	28,827,651.84
减：营业外支出	4,492,820.17	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	146,562,295.94	352,311,571.05	348,509,163.64	295,900,615.94
减：所得税费用	96,601,626.02	132,043,930.80	64,597,272.47	85,130,771.84
四、净利润	49,960,669.92	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	66,965,270.05	169,944,883.85	230,009,666.16	182,849,292.25
少数股东损益	-17,004,600.13	50,322,756.40	53,902,225.01	27,920,551.85
五、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0599	0.1600	0.2200	0.1728
（二）稀释每股收益	0.0599	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	49,960,669.92	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	66,965,270.05	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	-17,004,600.13	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1-9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	1,672,372,549.01	3,541,072,139.56	3,432,288,384.75	2,551,612,406.78
收到的税费返还	4,008,862.84	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	744,504,216.22	756,603,224.51	1,998,019,198.98	1,337,523,307.09
经营活动现金流入小计	2,420,885,628.07	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	1,773,427,601.60	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	192,223,686.50	237,983,570.56	201,503,113.12	174,224,815.96
支付的各项税费	316,937,429.87	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	1,214,130,103.47	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	3,496,718,821.44	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	-1,075,833,193.37	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	1,346,071,425.35	534,740,000.00	367,146,712.25	364,815,104.49
取得投资收益所收到的现金	19,406,772.59	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	292,388,791.39	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	1,657,866,989.33	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	110,093,400.72	206,337,938.07	355,222,217.22	379,352,222.53
投资支付的现金	1,342,520,000.00	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	1,452,613,400.72	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	205,253,588.61	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	1,289,999,993.96	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	-	240,715,545.00	25,000,000.00	-
取得借款收到的现金	8,567,008,012.51 ^注	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	169,000,000.00	80,000,000.00	291,000,000.00	22,400,000.00
发行债券收到的现金		297,600,000.00	195,800,000.00	-
筹资活动现金流入小计	10,026,008,006.47	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	7,779,526,222.13	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	585,415,603.75	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	68,950,167.24	155,660,439.21	646,298,162.75	130,111,554.98
筹资活动现金流出小计	8,433,891,993.12	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	1,592,116,013.35	-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	721,536,408.59	-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	905,605,306.08	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	1,627,141,714.67	905,605,306.08	1,051,954,489.17	1,030,874,713.91

注：发行人 2015 年发行公司债券和中期票据收到现金 1,584,900,000.00 元计入了“取得借款收到的现金”，应属于“发行债券收到的现金”。

(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	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动资产：				
货币资金	1,707,653,392.69	686,785,934.66	504,081,283.97	196,400,149.01
应收票据	257,000,000.00	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	9,045,986,489.70	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	11,077,639,882.39	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	2,972,756,647.58	2,912,062,653.17	2,617,310,961.07	2,684,628,860.39
投资性房地产	-	-	7,139,872.84	7,340,055.96
固定资产	7,501,905.10	14,364,162.61	8,011,232.41	8,842,007.12
无形资产	994,920.00	-	-	-
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	3,230,091,003.26	3,175,264,346.36	2,829,609,677.28	2,773,641,406.75
资产合计	14,307,730,885.65	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	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
流动负债：				
短期借款	2,693,000,000.00	3,170,500,000.00	3,094,000,000.00	2,201,600,000.00
应付票据	1,131,300,000.00	258,600,000.00	161,500,000.00	200,000,000.00
应付账款	1,433,537.17	2,675,237.17	1,302,911.08	5,739,815.41
应付职工薪酬	669,892.76	3,735,097.25	3,504,967.64	3,241,610.74
应交税费	194,494.03	-3,464,258.13	-5,173,601.46	5,384,184.98
应付利息	48,195,421.43	16,887,299.03	22,367,232.97	37,065,297.09
应付股利	20,360.46	20,360.51	20,360.55	20,360.55
其他应付款	2,849,110,351.58	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	902,000,000.00	634,000,000.00	1,108,000,000.00	1,488,000,000.00
流动负债合计：	7,895,924,057.43	7,310,031,449.38	6,260,108,240.38	5,700,609,008.70
非流动负债：				
长期借款	840,000,000.00	1,039,500,000.00	634,000,000.00	144,000,000.00
应付债券	1,585,150,206.50	-	-	940,000,000.00
长期应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	6,325,000.00
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计：	2,425,150,206.50	1,039,500,000.00	634,000,000.00	1,090,325,000.00
负债合计：	10,321,074,263.93	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）	1,194,292,932.00	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00	1,057,881,600.00
资本公积	1,800,789,352.29	653,867,544.93	673,121,668.77	673,121,668.77
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	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	702,021,832.74	732,494,312.89	318,787,753.48	202,905,650.37
所有者权益合计：	3,986,656,621.72	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：	14,307,730,885.65	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1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	4,063,803.34	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	199,630.55	56,810.41	235,961.72	1,420,715.16
销售费用	-	-	-	-
管理费用	20,208,239.20	28,279,708.38	22,951,742.59	21,750,339.38
财务费用	3,184,617.99	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	33,587,696.54	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	14,059,012.14	485,173,669.55	189,782,892.09	39,793,474.36
加：营业外收入	7,304,706.11	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	21,363,718.25	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	21,363,718.25	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	13,827,310.23	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1-9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	4,008,862.84	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,280,756,068.34	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	10,284,764,931.18	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	1,241,700.00	920,626.60	4,436,904.33	-
支付给职工以及为职工支付的现金	16,687,561.21	16,337,958.30	15,534,946.81	15,258,048.91
支付的各项税费	3,605,171.62	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	12,853,676,753.38	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	12,875,211,186.21	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	-2,590,446,255.03	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	1,162,666,666.67	269,000,000.00	313,651,534.29	-
取得投资收益所收到的现金	19,031,139.72	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	1,181,697,806.39	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	206,400.00	1,767,702.04	284,018.00	1,141,848.00
投资支付的现金	1,255,500,000.00	583,540,000.00	397,100,000.00	230,600,000.00
投资活动现金流出小计	1,255,706,400.00	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	-74,008,593.61	-118,095,046.87	73,822,959.79	-222,738,586.08
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	1,286,399,993.96	-	-	-
取得借款收到的现金	6,121,000,000.00	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	7,407,399,993.96	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	3,843,000,000.00	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	322,114,013.13	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	4,165,114,013.13	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	3,242,285,980.83	-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	577,831,132.19	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	1,077,117,066.85	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	2015/9/30		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 ⁷	0.00	否	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(原新港建设)	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 ⁶	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。

注 7：公司于 2015 年 7 月 8 日将其持有高新商旅 60% 的股权通过公开挂牌转让的方式转让给苏州高新区青山投资控股有限责任公司后不再持有高新商旅任何股权。

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	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
流动比率	1.80	1.53	1.45	1.36	
速动比率	0.42	0.25	0.24	0.21	
资产负债率（合并报表）（%）	73.91	79.11	79.15	78.07	
资产负债率（母公司报表）（%）	72.14	75.33	75.26	75.95	
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	4.02	3.31	3.22	3.07	
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度	
总资产报酬率（%）	1.95	3.24	2.39	1.95	
利息保障倍数	1.55	2.00	3.62	6.79	
应收账款周转率（次）	11.69	15.38	12.54	12.79	
存货周转率（次）	0.10	0.19	0.21	0.16	
每股经营活动现金净流量（元）	-0.90	0.27	-0.88	-0.25	
每股净现金流量（元）	0.60	-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	0.06	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	-0.18	-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	1.64	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	-5.22	-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 1-9 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。

第五节 本次募集资金运用

一、公司债券募集资金数额

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 2015 年 9 月 29 日召开的第七届董事会第四十三次会议审议通过，并经 2015 年 10 月 16 日召开的 2015 年度第六次临时股东大会表决批准，公司向中国证监会申请公开发行不超过 10 亿元（含 10 亿元）的公司债券。

二、募集资金专项账户的管理安排

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将在募集资金到位后与上海浦东发展银行苏州高新技术产业开发区支行签订了《资金账户监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

三、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 5 亿元用于补充公司流动资金。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。

四、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 9 月 30 日为模拟调整的基准日，并假设募集资金中 5 亿元用于偿还银行借款，5 亿元用于补充流动资金，本次债券发行前后发行人的负债结构变化如下：

项目	2015-9-30	本次债券发行后（模拟）
----	-----------	-------------

资产负债率（合并口径）	73.91%	74.51%
资产负债率（母公司口径）	72.14%	73.08%
非流动负债/总负债（合并口径）	38.70%	43.64%
非流动负债/总负债（母公司口径）	23.50%	31.65%

本次债券发行后，发行人合并口径的资产负债率将提高至 74.51%；非流动性负债占总负债的比例将提高至 43.64%。发行人母公司口径的资产负债率将提高至 73.08%；非流动性负债占总负债的比例将提高至 31.65%。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 9 月 30 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	2015-9-30	本次债券发行后（模拟）
流动比率（合并口径）	1.80	1.96
流动比率（母公司口径）	1.40	1.57
速动比率（合并口径）	0.42	0.50
速动比率（母公司口径）	1.40	1.57

本次债券发行后，发行人合并口径的流动比率提高至 1.96，速动比率将提高至 0.50；发行人母公司口径的流动比率将提高至 1.57，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。

第六节 备查文件

一、备查文件目录

本募集说明书摘要的备查文件如下：

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 年一至三季度财务报表；

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的核查意见；

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 2015 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公开发行 2016 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公开发行 2015 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公开发行 2015 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：自募集说明书、募集说明书摘要公告之日，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文、募集说明书摘要及上述备查文件，亦可访问巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅部分相关文件。

三、发行人联系方式

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

四、主承销商联系方式

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼

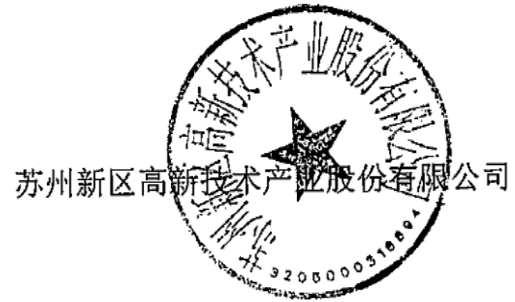
法定代表人：杨德红

项目负责人：杨扬、黄飞

电话：021-38676666

传真：021-3867066

(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 2016 年公司
债券募集说明书摘要》之盖章页)



苏州新区高新技术产业股份有限公司

2016年1月20日