

股票代码：600736

股票简称：苏州高新

公告编号：（临 2007-026）

苏州新区高新技术产业股份有限公司 非公开发行股票发行结果暨股份变动公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示：

1、发行数量和价格

(1)发行数量：32,290,000 股

(2)发行价格：16.10 元/股

(3)募集资金净额：50,741.51万元

2、各机构认购的数量和限售期

序号	发行对象	认购股数 (万股)	限售期	登记时间	上市流通时间
1	苏州高新区经济发展集团总公司	1,292.00	36 个月	2007 年 10 月 23 日	2010 年 10 月 23 日
2	华夏优势增长股票型基金	731.00	12 个月	2007 年 10 月 23 日	2008 年 10 月 23 日
3	兴华证券投资基金	200.00	12 个月	2007 年 10 月 23 日	2008 年 10 月 23 日
4	浙江善上投资管理有限公司	322.00	12 个月	2007 年 10 月 23 日	2008 年 10 月 23 日
5	苏州信托有限公司	186.00	12 个月	2007 年 10 月 23 日	2008 年 10 月 23 日
6	上海国寿投资管理有限公司	186.00	12 个月	2007 年 10 月 23 日	2008 年 10 月 23 日
7	瑞士银行 (UBS AG)	184.00	12 个月	2007 年 10 月 23 日	2008 年 10 月 23 日
8	浙江华表实业有限公司	128.00	12 个月	2007 年 10 月 23 日	2008 年 10 月 23 日
合 计		3,229.00	—	—	—

3、预计上市时间

控股股东苏州高新经济发展集团总公司本次认购股份的禁售期为36个月，禁售期自 2007年10月23日开始计算，即可以在2010年10月23日上市流通。

其他发行对象本次认购股份的禁售期为12个月，禁售期自 2007年10月23日开始计算，即可以在 2008年10月23日上市流通。

4、资产过户情况

本次发行的股票全部以现金认购，不涉及资产过户问题。

一、本次发行概况

1、本次发行的内部决策程序、中国证监会核准结论和核准文号

苏州高新 2007 年度非公开发行股票（以下简称“本次发行”）的发行方案已经 2007 年 2 月 13 日召开的公司第五届董事会第四次会议和 2007 年 3 月 2 日召开的 2007 年度第一次临时股东大会审议通过。

公司本次发行申请于 2007 年 6 月 4 日上报中国证监会，并于 2007 年 6 月 6 日正式受理，取得第 070997 号受理通知书。2007 年 8 月 29 日，本次非公开发行申请经中国证监会发行审核委员会审议通过，并于 2007 年 9 月 24 日获得中国证监会《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》（证监发行字【2007】312 号）文件核准。

公司董事会根据上述核准文件要求和公司股东大会的授权办理了本次发行相关事宜。2007 年 10 月 23 日，经中国证券登记结算有限公司上海分公司批准，公司办理了本次新增股份的登记及股份限售手续。2007 年 10 月 25 日，公司本次发行新增股份上市手续获得了上海证券交易所的批准。

2、本次发行情况

- (1) 股票种类及面值：人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。
- (2) 发行数量：3,229.00 万股
- (3) 发行价格：16.10 元/股
- (4) 募集资金：总额人民币 519,869,000.00 元，净额人民币 507,415,122.53

元。

(5) 发行费用：本次发行费用（包括保荐费用、承销费用、审计费用、评估费用、律师费用、上市登记费用等）合计 12,453,877.47 元。

(6) 保荐人（主承销商）：东吴证券有限责任公司

3、募集资金验资报告和股份登记情况

经立信会计师事务所有限公司验资报告验证，截至 2007 年 10 月 15 日本次发行募集资金总额 519,869,000.00 元，扣除发行费用（包括保荐费用、承销费用、审计费用、评估费用、律师费用、上市登记费用等）12,453,877.47 元后，募集资金净额为 507,415,122.53 元，其中股本为 32,290,000.00 元，资本公积为 475,125,122.53 元。本次募投项目拟投入 5 亿元，超过部分将用于补充流动资金，公司将依据《上市公司证券发行管理办法》及公司《募集资金管理办法》的有关规定，对募集资金进行专户管理、专款专用。

4、资产过户情况

本次发行的股票全部以现金认购，不涉及资产过户问题。

5、保荐人和公司律师关于本次非公开发售情况，认购对象合规性的结论性意见

保荐人东吴证券有限责任公司出具了关于本次非公开发行股票发行过程和认购对象合规性的审核报告，认为：

苏州高新本次非公开发行股票发行定价和股份分配过程合法合规，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《证券发行与承销管理办法》、《上市公司证券承销管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《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》（证监发行字[2007]312 号）等法律法规的规定和中国证监会的有关要求；发行对象的选择公平、公正，符合上市公司及全体股东的利益。

发行人律师上海市锦天城律师事务所出具了关于发行人 2007 年非公开发行股票发行过程合规性的法律意见书，认为：

发行人本次非公开发行股票的发行人对象苏高新集团、华夏基金、苏州信托、善上投资、华表实业、国寿投资、瑞士银行（UBS AG）均符合《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《证券发行与承销管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《证监会核准通知》及相关规范性文件的规定；发行人本次非公开发行股票的数量、发行价格、发行认购程序及实施过程均符合《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《证券发行与承销管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《证监会核准通知》及相关规范性文件的规定。

二、发行结果及对象简介

1、发行结果

依照约定的认购确认程序与规则，本次非公开发行股票确定的发行结果如下：

序号	发行对象	认购股数 (万股)	限售期	登记时间	上市流通时间
1	苏州高新区经济发展集团总公司	1,292.00	36个月	2007年10月23日	2010年10月23日
2	华夏优势增长股票型基金	731.00	12个月	2007年10月23日	2008年10月23日
3	兴华证券投资基金	200.00	12个月	2007年10月23日	2008年10月23日
4	浙江善上投资管理有限公司	322.00	12个月	2007年10月23日	2008年10月23日
5	苏州信托有限公司	186.00	12个月	2007年10月23日	2008年10月23日
6	上海国寿投资管理有限公司	186.00	12个月	2007年10月23日	2008年10月23日
7	瑞士银行（UBS AG）	184.00	12个月	2007年10月23日	2008年10月23日
8	浙江华表实业有限公司	128.00	12个月	2007年10月23日	2008年10月23日
	合计	3,229.00	——	——	——

2、发行对象简介

(1) 公司名称：苏州高新区经济发展集团总公司

注册地址：苏州高新区狮山桥西堍

法定代表人：纪向群

注册资本：260,000万元

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建筑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，高新技术投资及咨询、代理、中介服务。

企业性质：国有企业

(2) 公司名称：华夏基金管理有限公司

注册地址：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区

法定代表人：凌新源

注册资本：13,800 万元

经营范围：发起设立基金；基金管理；因特网信息服务业务。

企业性质：有限责任公司

(3) 公司名称：浙江善上投资管理有限公司

注册地址：杭州市上城区定安路 68 号 415 室

法定代表人：钱仕虎

注册资本：5,000 万元

经营范围：服务；投资管理、企业信息咨询。

企业性质：合资经营（港资）企业

(4) 公司名称：上海国寿投资管理有限公司

注册地址：浦东新区栖霞路 33 号 238 室

法定代表人：刘健美

注册资本：3,000 万元

经营范围：实业投资，企业购并，投资管理，企业资产管理（除金融业务），物业管理，收费停车场，保洁服务，礼品、轻工产品的研发及销售，机械电子设备、五金交电、矿产品（除专项审批）、建筑材料、日用百货的销售，及以上相关业务的咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）

企业性质：有限责任公司（国内合资）

(5) 公司名称：苏州信托有限公司

注册地址：苏州市沧浪区竹辉路 383 号

法定代表人：朱立教

注册资本：30,000 万元

经营范围：资产信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

企业性质：有限责任公司

(6) 公司名称：瑞士银行 (UBS AG)

类型：合格境外机构投资者

注册地址：Bahnhofstrasse 45,8001 Zurich, Switzerland,andAeschenvorstadt 1,4051 Basel, Switzerland

(7) 公司名称：浙江华表实业有限公司

注册地址：杭州市潮王路 222 号红石中央大厦 2401, 2402, 2403, 2404 室

法定代表人：蒋声汉

注册资本：19,900 万元

经营范围：实业投资，房屋租赁服务，资产管理及经济信息咨询服务，建筑材料、装饰材料、金属材料、化工产品（不含化学危险制品和易制毒品）、日用百货的销售。

企业性质：有限责任公司

三、本次发行前后公司前 10 名 A 股股东变化

1、本次发行前公司前 10 名 A 股股东情况

截止 2007 年 9 月 30 日，公司 A 股前十大股东持股及比例如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持有有限售条件 股份数量(股)
1	苏州高新区经济发展集团总公司	有限售条件	184,793,002	40.39	184,793,002
2	中国光大银行股份有限公司－光大保德信量化核心证券投资	无限售条件	18,397,279	4.02	0
3	苏州新区创新科技投资管理有限公司	无限售条件	11,800,000	2.58	0
4	中国建设银行－银华富裕主题股票型证券投资基金	无限售条件	9,999,876	2.19	0
5	中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	无限售条件	7,787,942	1.70	0
6	中国建设银行－华宝兴业收益增长混合型证券投资基金	无限售条件	7,688,298	1.68	0
7	上海浦东发展银行－长信金利趋势股票型证券投资基金	无限售条件	7,499,957	1.64	0
8	兴业银行股份有限公司－光大保德信红利股票型证券投资基金	无限售条件	7,131,357	1.56	0
9	招商银行股份有限公司－光大保德信优势配置股票型证券投资基金	无限售条件	6,189,170	1.35	0
10	交通银行－海富通精选证券投资基金	无限售条件	5,153,560	1.13	0

2、本次发行后公司前 10 名 A 股股东情况

截止 2007 年 10 月 23 日，公司 A 股前十大股东持股及比例如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量 (股)	持股比例 (%)	持有有限售条件 股份数量(股)
1	苏州高新区经济发展集团总公司	有限售条件	197,713,002	40.37	197,713,002
2	中国光大银行股份有限公司－光大保德信量化核心证券投资	无限售条件	18,397,279	3.76	0
3	苏州新区创新科技投资管理有限公司	无限售条件	11,800,000	2.41	0
4	中国建设银行－华宝兴业收益增长混合型证券投资基金	无限售条件	8,800,317	1.80	0
5	招商银行股份有限公司－光大保德信优势配置股票型证券投资基金	无限售条件	8,655,502	1.77	0
6	兴业银行股份有限公司－光大保德信红利股票型证券投资基金	无限售条件	8,474,109	1.73	0
7	上海浦东发展银行－长信金利趋势股票型证券投资基金	无限售条件	7,999,957	1.63	0
8	中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金	有限售条件	7,310,000	1.49	7,310,000

9	兴华证券投资基金	有限售条件	2,000,000	0.41	2,000,000
		无限售条件	3,999,997	0.82	0
10	兴业证券股份有限公司	无限售条件	5,520,193	1.13	0

四、本次发行前后公司股本结构变动表

公司本次非公开发行 3,229.00 万股股票，发行前后股权变动结构如下：

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股总数（股）	持股比例（%）	持股总数（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股	186,543,002	40.78	218,833,002	44.68
无限售条件的流通股	270,926,998	59.22	270,926,998	55.32
总股本	457,470,000	100.00	489,760,000	100.00

五、管理层讨论及分析

1、本次发债对公司资产结构的影响

（1）对净资产与每股净资产的影响

本次发行完成后，募集资金净额为 50,741.51 万元（扣除发行费用），对公司净资产与每股净资产的影响如下：

项目	发行前 (2006-12-31)	发行后	增加额	增长率（%）
净资产（万元）	198,704.30	249,445.80	50,741.50	25.54
总股本（万股）	45,747.00	48,976.00	3,229.00	7.06
每股净资产（元）	4.34	5.09	0.75	17.28

（2）对资产负债率及资本结构的影响

本次发行完成后，募集资金净额为 50,741.51 万元（扣除发行费用），对公司资产负债率及资本结构的影响如下：

项目	发行前 (2006-12-31)	发行后	增加额	增长率（%）
总资产（万元）	674,781.77	725,523.28	50,741.51	7.52
负债（万元）	476,077.47	476,077.47	0.00	0.00
资产负债率（母公司，%）	61.37	55.21	-6.16	-10.04

2、本次发债对公司业务结构的影响

本次非公开发行股票募集资金主要用于对公司控股子公司新港公司、新创公司增资，并分别专项用于“名仕花园”、“理想城二期”的项目开发建设，共需投入 5 亿元的募集资金。

本次增资资金的投入，是突出苏州高新主业、强化苏州高新经营能力和实施苏州高新持续性发展的重要举措。新港公司与新创公司实力雄厚，在苏州新区房地产开发中一直占据主导地位，本次增资资金的投入，将为公司整合自身优势、优化产业结构、提高公司在房地产行业的竞争力及公司的长远发展奠定坚实的基础。

3、本次发债对公司股权结构的影响

本次非公开发行前后公司的股权结构变化如下：

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股总数（股）	持股比例（%）	持股总数（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股	186,543,002	40.78	218,833,002	44.68
无限售条件的流通股	270,926,998	59.22	270,926,998	55.32
总股本	457,470,000	100.00	489,760,000	100.00

六、发行人及中介机构基本情况

1、发行人

公司名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

公司住所：江苏省苏州市新区狮山路 35 号金河大厦 25 楼

法定代表人：纪向群

电话：0512-68096283

传真：0512-68099281

联系人：缪凯

2、保荐人（主承销商）

公司名称：东吴证券有限责任公司

公司住所：苏州市爱河桥路 28 号

法定代表人：吴永敏

电话：0512-87668039

传真：0512-65582005

保荐代表人：王学军、胡玉杰

3、发行人律师

事务所名称：上海市锦天城律师事务所

事务所住所：上海市浦东区世纪大道88号金茂大厦25楼

法定代表人：史焕章

电话：0571-85063688

传真：0571-85067955

经办律师：章晓洪、田志伟

4、发行人的审计机构

公司名称：安永大华会计师事务所有限公司

公司住所：上海长乐路989号世纪商贸广场23楼

法定代表人：沈钰文

电话：021-24052071

传真：021-54075507

经办注册会计师：汪阳、邱海

5、发行人的验资机构

公司名称：立信会计师事务所有限公司

公司住所：上海南京东路61号新黄浦金融大厦4楼

法定代表人：朱建弟

电话：021-63391166

传真：021-63392558

经办注册会计师：顾文贤 李莉

七、备查文件

- 1、立信会计师事务所出具的信会师报字(2007)第 11846 号报告。
- 2、中国证券登记结算公司上海分公司出具的新增股份登记托管情况的书面证明；
- 3、经中国证监会审核的全部发行申报材料。

上述文件，投资者可在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）、本公司董事会办公室或保荐人（主承销商）办公地址查阅。

苏州新区高新技术产业股份有限公司董事会

2007年10月25日

（此页无正文，仅作为苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行股票发行
结果暨股份变动公告之签章页）

苏州新区高新技术产业股份有限公司（公章）



苏州新区高新技术产业股份有限公司

非公开发行股票的发行情况报告书



股票简称：苏州高新

股票代码：600736

公司注册地：江苏省苏州市新区运河路 8 号

保荐人（主承销商）



东吴证券有限责任公司
SOOCHOW SECURITIES CO.,LTD

（注册地址：苏州市爱河桥路 28 号）

二 00 七年十月

目 录

释 义	1
第一节 本次发售概况	2
一、发行人基本情况	2
二、本次发行的批准情况	2
三、本次非公开发行 A 股的情况	2
四、发行对象及其认股情况	3
五、保荐人及发行人律师关于本次非公开发行过程及认购对象合规性的结论意见 ...	8
六、本次发售相关机构情况	8
第二节 本次发售前后公司基本情况	10
一、 本次发售前后前十名股东情况比较表	10
二、本次发售对公司的影响	11
第三节 财务会计信息和管理层讨论与分析	13
一、简要财务报表	13
二、公司近三年及一期主要财务信息	15
三、管理层讨论与分析	16
(一) 资产情况分析	16
(二) 负债情况分析	24
(三) 资产减值准备提取说明	29
(四) 经营成果分析	31
(五) 现金流量分析	39
(六) 资本性支出分析	40
(七) 执行新企业会计准则后, 公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公 司的财务状况和经营成果的影响分析	40
(八) 国税发[2006]187 号文相关规定对公司以前年度及未来财务状况、经营成果 和现金流量的影响	43
(九) 重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项	44
(十) 公司的未来趋势分析	44
第四节 本次募集资金运用	46
一、募股资金总量及投资项目情况	46

(一) 本次募集资金总量及确定依据.....	46
(二) 本次募集资金投资项目具体情况.....	46
二、本次募集资金的运用涉及的关联交易.....	59
三、本次募集资金运用对公司经营业绩和财务状况的影响.....	59
第五节 董事及有关中介机构声明.....	61
四、会计师事务所声明.....	65
第六节 附录和备查文件.....	66
一、备查文件.....	66
二、查阅时间.....	66
三、查阅网站.....	66
四、查阅地点.....	66

释 义

在本发行情况报告书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

公司/本公司/股份公司/苏州高新/	指苏州新区高新技术产业股份有限公司
苏高新集团/控股股东/实际控制人	指苏州高新区经济发展集团总公司
苏州高新区	指苏州国家高新技术产业开发区
新港公司	指苏州新港建设集团有限公司
新创公司	指苏州新创建发展有限公司
永新公司	指苏州永新置地有限公司
乐园公司	指苏州乐园发展有限公司
污水公司	指苏州高新污水处理有限公司
金粉公司	指苏州钻石金属粉有限公司
登记结算公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
保荐机构/东吴证券	指东吴证券有限责任公司
会计师事务所	指安永大华会计师事务所有限公司
律师	指上海市锦天城律师事务所
高管人员	指董事、监事和高级管理人员
元	指人民币元

第一节 本次发售概况

一、发行人基本情况

发行人中文名称	苏州新区高新技术产业股份有限公司
发行人英文名称	SUZHOU NEW DISTRICT HI-TECH INDUSTRIAL CO.,LTD
发行人注册地址	江苏省苏州市新区运河路 8 号
股票简称	苏州高新
股票代码	600736
股票上市地	上海证券交易所

二、本次发行的批准情况

苏州高新 2007 年度非公开发行股票（以下简称“本次发行”）的发行方案已经 2007 年 2 月 13 日召开的公司第五届董事会第四次会议和 2007 年 3 月 2 日召开的 2007 年度第一次临时股东大会审议通过。

公司本次发行申请于 2007 年 6 月 4 日上报中国证监会，并于 2007 年 6 月 6 日正式受理，取得第 070997 号受理通知书。2007 年 8 月 29 日，本次非公开发行申请经中国证监会发行审核委员会审议通过，并于 2007 年 9 月 24 日获得中国证监会《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》（证监发行字【2007】312 号）文件核准。

三、本次非公开发行 A 股的情况

1、发行股票的类型和面值

本次发行的股票种类为人民币普通股（A 股），股票面值为人民币 1.00 元/股。

2、定价依据及发行价格

本次非公开发行股票采用询价机制确定发行价格，具体的定价原则为不低于公司董事会就本次非公开发行事项决议公告日前 20 个交易日公司股票收盘价均价的 90%（考虑除权因素），即不低于 5.65 元/股。最终发行价格由股东大会授

权董事会根据实际情况与保荐人（主承销商）协商确定。在本次发行以前，因公司送股、转赠、派息及其他原因引起公司股票价格变化的，发行价格按照相应比例进行除权调整。

根据股东大会授权，苏州高新董事会与保荐人（主承销商）通过协商确定，本次发行最终发行价格为 16.10 元/股，相对于公司第五届董事会第四次会议召开日（2007 年 2 月 13 日）前二十个交易日公司股票平均收盘价格的 90%，即公司股东大会批准的最低发行价格 5.65 元/股溢价 184.96%；相对于本报告书公布日（2007 年 10 月 23 日）前二十个交易日公司股票平均收盘价格即 18.22 元/股折扣 88.36%。

3、发行数量

本次发行 A 股共计 32,290,000 股，全部采取向特定投资者非公开发行的方式，其中：本公司控股股东苏高新集团认购 12,920,000 股。

4、募集资金

经立信会计师事务所有限公司验资报告验证，截至 2007 年 10 月 15 日本次发行募集资金总额 519,869,000.00 元，扣除发行费用（包括保荐费用、承销费用、审计费用、评估费用、律师费用、上市登记费用等）12,453,877.47 元后，募集资金净额为 507,415,122.53 元，其中股本为 32,290,000.00 元，资本公积为 475,125,122.53 元。公司将依据《上市公司证券发行管理办法》及公司《募集资金管理办法》的有关规定，对募集资金进行专户管理、专款专用。

四、发行对象及其认股情况

本次发行对象为不超过十名的特定投资者，包括境内注册的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构投资和 QFII（含上述投资 9 者的自营账户或管理的投资产品账户）、信托投资公司（以其自有账户）、上市公司以及其他法人投资者（包括现有公司股东）。

序号	发行对象	认购股数（万股）	限售期	登记时间	上市流通时间
1	苏州高新区经济发展集团总公司	1,292.00	36 个月	2007 年 10 月 23 日	2010 年 10 月 23 日
2	华夏优势增长股票型基金	731.00	12 个月	2007 年 10 月 23 日	2008 年 10 月 23 日
3	兴华证券投资基金	200.00	12 个月	2007 年 10 月 23 日	2008 年 10 月 23 日
4	浙江善上投资管理有限公司	322.00	12 个月	2007 年 10 月 23 日	2008 年 10 月 23 日

苏州高新非公开发行股票发行情况报告书

5	苏州信托有限公司	186.00	12个月	2007年10月23日	2008年10月23日
6	上海国寿投资管理有限公司	186.00	12个月	2007年10月23日	2008年10月23日
7	瑞士银行（UBS AG）	184.00	12个月	2007年10月23日	2008年10月23日
8	浙江华表实业有限公司	128.00	12个月	2007年10月23日	2008年10月23日
合计		3,229.00	——	——	——

本次发行股份于2007年10月23日在中国证券登记结算有限公司上海分公司登记，公司将向上海证券交易所申请该部分股票（不含控股股东苏高新集团认购的股份）于2008年10月23日上市流通；公司将向上海证券交易所申请苏高新集团认购的股票于2010年10月23日上市流通。

本次发行未导致公司控股股东及实际控制人发生变化，本公司控股股东仍为苏高新集团。

本次发行A股的发行对象及其认股情况如下：

1、苏高新集团认购情况

（1）公司简介

发行对象名称：苏州高新区经济发展集团总公司

注册地址：苏州新区狮山桥西堍

法定代表人：纪向群

注册资本：26亿元

企业类型：国有企业

（2）与本公司的关联关系

本次发行前，苏高新集团持有本公司184,324,271股，为本公司控股股东。

苏州高新是苏高新集团的重要子公司、唯一的上市公司平台，苏高新集团的绝大部分优质资产与核心资源都集中在本公司内。目前，苏州高新的主营业务为房地产开发业务，主要的开发主体为新港公司、新创公司及永新置地，从股权结构上看，上述三家公司均为苏州高新的控股子公司。苏高新集团旗下不存在与苏州高新房地产开发主业产生同业竞争的企业主体，同时也不存在与苏州高新其他业务可能产生业务重叠或竞争关系的企业主体。

（3）本次发行认购情况

认购金额：现金208,012,000元人民币

认购股数：12,920,000股

限售期安排：自本次非公开发行结束之日(指本次发行的股份登记于中国证券登记结算有限责任公司上海分公司之日起，三十六个月内不得转让。

(4) 苏高新集团及其关联方与发行人最近一年重大交易情况以及未来交易的安排

2007年3月2日，苏州高新2007年第一次临时股东大会审议通过了《关于苏州新港建设集团有限公司对苏州永新置地有限公司进行增资的议案》，同意苏州新港建设集团有限公司对苏州永新置地有限公司进行单方面增资。

增资前，永新公司注册资本722.4万美元（合人民币5,992万元人民币），苏州新港建设集团有限公司持有其49.38%的股权。根据江苏仁合资产评估有限公司出具的苏仁评报字（2007）第012号审计报告，以2006年12月31日为基准日永新公司评估净资产值为15,741.45万元。增资前永新公司按该公司原股权比例分配了现金红利4,400万元，因此扣除分配现金红利后净资产评估值为11,341.45万元，根据原股本数量计算增资折股比例为1:1.89286，苏州新港建设集团有限公司单方面增资9,173.2911万股，增资额根据增资折股比例为17,363.7558万元。

由于该项单方面增资议案涉及关联交易，公司根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》之规定严格履行了关联交易的相关决议程序。关联董事及关联股东分别在董事会与股东大会上回避了对此议案的表决。独立董事对此项关联交易议案也发表了独立意见，并认为该项关联交易符合国家有关政策的规定，也符合诚信、公平、公允的基本原则。

该议案的相关信息披露文件《苏州高新五届四次董事会决议公告》、《苏州高新关于控股子公司对外投资关联交易的公告》、《苏州高新2007年第一次临时股东大会决议公告》刊登于2007年2月14日及2007年3月3日的《中国证券报》、《上海证券报》与上交所网站。

截止本报告书公告之日，公司与苏高新集团暂无未来交易安排。

2、华夏基金管理有限公司

注册地址：北京市顺义区天竺空港工业区A区

法定代表人：凌新源

注册资本：13,800万元

经营范围：发起设立基金；基金管理；因特网信息服务业务。

企业性质：有限责任公司

该公司与发行人不存在关联关系；该公司及其关联方与发行人最近一年无重大交易情况，无未来交易安排。

3、浙江善上投资管理有限公司

注册地址：杭州市上城区定安路 68 号 415 室

法定代表人：钱仕虎

注册资本：5,000 万元

经营范围：服务；投资管理、企业信息咨询。

企业性质：合资经营（港资）企业

该公司与发行人不存在关联关系；该公司及其关联方与发行人最近一年无重大交易情况，无未来交易安排。

4、上海国寿投资管理有限公司

注册地址：浦东新区栖霞路 33 号 238 室

法定代表人：刘健美

注册资本：3,000 万元

经营范围：实业投资，企业购并，投资管理，企业资产管理（除金融业务），物业管理，收费停车场，保洁服务，礼品、轻工产品的研发及销售，机械电子设备、五金交电、矿产品（除专项审批）、建筑材料、日用百货的销售，及以上相关业务的咨询服务（涉及许可经营的凭许可证经营）

企业性质：有限责任公司（国内合资）

该公司与发行人不存在关联关系；该公司及其关联方与发行人最近一年无重大交易情况，无未来交易安排。

5、苏州信托有限公司

注册地址：苏州市沧浪区竹辉路 383 号

法定代表人：朱立教

注册资本：30,000 万元

经营范围：资产信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

企业性质：有限责任公司

该公司与发行人不存在关联关系；该公司及其关联方与发行人最近一年无重大交易情况，无未来交易安排。

6、瑞士银行（UBS AG）

类型：合格境外机构投资者

注 册 地 址： Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich, Switzerland, and Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel, Switzerland

该公司与发行人不存在关联关系；该公司及其关联方与发行人最近一年无重大交易情况，无未来交易安排。

7、浙江华表实业有限公司

注册地址： 杭州市潮王路 222 号红石中央大厦 2401, 2402, 2403, 2404 室

法定代表人： 蒋声汉

注册资本： 19,900 万元

经营范围： 实业投资，房屋租赁服务，资产管理及经济信息咨询服务，建筑材料、装饰材料、金属材料、化工产品（不含化学危险制品和易制毒品）、日用百货的销售。

企业性质： 有限责任公司

该公司与发行人不存在关联关系；该公司及其关联方与发行人最近一年无重大交易情况，无未来交易安排。

五、保荐人及发行人律师关于本次非公开发行过程及认购对象合规性的结论意见

保荐人东吴证券有限责任公司出具了关于本次非公开发行股票发行过程和认购对象合规性的审核报告，认为：

苏州高新本次非公开发行股票发行定价和股份分配过程合法合规，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《证券发行与承销管理办法》、《上市公司证券承销管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《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》（证监发行字[2007]312号）等法律法规的规定和中国证监会的有关要求；发行对象的选择公平、公正，符合上市公司及全体股东的利益。

发行人律师上海市锦天城律师事务所出具了关于发行人 2007 年非公开发行股票发行过程合规性的法律意见书，认为：

发行人本次非公开发行股票的发行对象苏高新集团、华夏基金、苏州信托、善上投资、华表实业、国寿投资、瑞士银行（UBS AG）均符合《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《证券发行与承销管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《证监会核准通知》及相关规范性文件的规定；发行人本次非公开发行股票的发行数量、发行价格、发行认购程序及实施过程均符合《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《证券发行与承销管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《证监会核准通知》及相关规范性文件的规定。

六、本次发售相关机构情况

1、发行人

公司名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司

公司住所：江苏省苏州市新区狮山路 35 号金河大厦 25 楼

法定代表人：纪向群

电话：0512-68096283

传真：0512-68099281

联系人：缪凯

2、保荐人（主承销商）

公司名称：东吴证券有限责任公司

公司住所：苏州市爱河桥路 28 号

法定代表人：吴永敏

电话：0512-87668039

传真：0512-65582005

保荐代表人：王学军、胡玉杰

3、发行人律师

事务所名称：上海市锦天城律师事务所

事务所住所：上海市浦东区世纪大道88号金茂大厦25楼

法定代表人：史焕章

电话：0571-85063688

传真：0571-85067955

经办律师：章晓洪、田志伟

4、发行人的审计机构

公司名称：安永大华会计师事务所有限公司

公司住所：上海长乐路989号世纪商贸广场23楼

法定代表人：沈钰文

电话：021-24052071

传真：021-54075507

经办注册会计师：汪阳、邱海

5、发行人的验资机构

公司名称：立信会计师事务所有限公司

公司住所：上海南京东路61号新黄浦金融大厦4楼

法定代表人：朱建弟

电话：021-63391166

传真：021-63392558

经办注册会计师：顾文贤 李莉

第二节 本次发售后公司基本情况

一、本次发售后前十名股东情况比较表

(一) 本次发行前公司前 10 名 A 股股东情况

截止 2007 年 9 月 30 日，公司 A 股前十大股东持股及比例如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例（%）	持有有限售条件股份数量（股）
1	苏州高新区经济发展集团总公司	有限售条件	184,793,002	40.39	184,793,002
2	中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	无限售条件	18,397,279	4.02	0
3	苏州新区创新科技投资管理有限公司	无限售条件	11,800,000	2.58	0
4	中国建设银行—银华富裕主题股票型证券投资基金	无限售条件	9,999,876	2.19	0
5	中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	无限售条件	7,787,942	1.70	0
6	中国建设银行—华宝兴业收益增长混合型证券投资基金	无限售条件	7,688,298	1.68	0
7	上海浦东发展银行—长信金利趋势股票型证券投资基金	无限售条件	7,499,957	1.64	0
8	兴业银行股份有限公司—光大保德信红利股票型证券投资基金	无限售条件	7,131,357	1.56	0
9	招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置股票型证券投资基金	无限售条件	6,189,170	1.35	0
10	交通银行—海富通精选证券投资基金	无限售条件	5,153,560	1.13	0

2、本次发行后公司前 10 名 A 股股东情况

截止 2007 年 10 月 23 日，公司 A 股前十大股东持股及比例如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例（%）	持有有限售条件股份数量（股）
1	苏州高新区经济发展集团总公司	有限售条件	197,713,002	40.37	197,713,002
2	中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	无限售条件	18,397,279	3.76	0
3	苏州新区创新科技投资管理有限公司	无限售条件	11,800,000	2.41	0
4	中国建设银行—华宝兴业收益增长混合型证券投资基金	无限售条件	8,800,317	1.80	0
5	招商银行股份有限公司—光大保德信优势配置股票型证券投资基金	无限售条件	8,655,502	1.77	0
6	兴业银行股份有限公司—光大保德信红利股票型证券投资基金	无限售条件	8,474,109	1.73	0
7	上海浦东发展银行—长信金利趋势股票型证券投资基金	无限售条件	7,999,957	1.63	0

苏州高新非公开发行股票发行情况报告书

8	中国建设银行-华夏优势增长股票型证券投资基金	有限售条件	7,310,000	1.49	7,310,000
9	兴华证券投资基金	有限售条件	2,000,000	0.41	2,000,000
		无限售条件	3,999,997	0.82	0
10	兴业证券股份有限公司	无限售条件	5,520,193	1.13	0

二、本次发债对公司的影响

（一）对业务结构和资产结构的影响

本次非公开发行股票募集资金主要用于对公司控股子公司新港公司、新创公司增资，并分别专项用于“名仕花园”、“理想城二期”的项目开发建设，共需投入5亿元的募集资金。

本次增资资金的投入，是突出苏州高新主业、强化苏州高新经营能力和实施苏州高新持续性发展的重要举措；新港公司与新创公司实力雄厚，在苏州新区房地产开发中一直占据主导地位，本次增资资金的投入，将为公司整合自身优势、优化产业结构、提高公司在房地产行业的竞争力及公司的长远发展奠定坚实的基础。

（二）对股本结构的影响

公司发行前后股本结构变化情况如下表：

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股总数（股）	持股比例（%）	持股总数（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股	186,543,002	40.78	218,833,002	44.68
无限售条件的流通股	270,926,998	59.22	270,926,998	55.32
总股本	457,470,000	100.00	489,760,000	100.00

（三）对公司治理的影响

1、本次非公开发行股票，不会影响公司的资产完整，人员、机构、财务、业务的独立，公司仍拥有独立的组织管理、生产经营、财务管理系统，并具有面向市场自主经营的能力。

2、本次非公开发行股票后，公司控股股东和实际控制人不变，仍为苏高新

集团。

3、本次非公开发行股票后，公司仍具有健全的股东大会、董事会和监事会，新增股东均为机构投资者，对进一步促进公司的规范运作具有积极的意义。

4、公司章程以及公司的股东大会、董事会、监事会的议事规则规定了关联交易的决策、回避表决、信息披露的程序，已有必要的措施保护其他股东的合法权益。

本次非公开发行股票不会对公司法人治理结构造成新的实质性的影响。

（四）对高管人员结构的影响

本次非公开发行 A 股后，公司高级管理人员结构未发生变化。

第三节 财务会计信息及管理层的讨论与分析

安永大华会计师事务所有限责任公司对本公司 2004 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日的资产负债表和 2004 年度、2005 年度、2006 年度的利润及利润分配表、现金流量表进行了审计，并分别出具了安永大华业字[2005]第 0468 号、安永大华业字[2006]第 278 号、安永大华业字[2007]第 308 号的审计报告。如未作特别说明，本节 2004-2006 年财务信息均摘自经有证券期货相关业务资格的安永大华会计师事务所有限责任公司所审计的本公司 2004-2006 年度财务报告，公司 2007 年上半年财务数据未经审计。

依据公司 2004 年度—2006 年度经审计的财务报告（按现行会计准则编制和披露）以及本公司未经审计的 2007 年上半年财务报告（按新会计准则编制并单独披露，同时可比期初数据亦按新会计准则进行追溯调整），公司管理层对公司总体财务经营状况的分析意见如下（如未作特别说明，下列分析数据均以合并报表数据为分析基础）：

一、简要财务报表

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
资产总计	674,781.77	640,446.63	540,324.20
负债合计	476,077.47	448,217.10	348,456.26
少数股东权益	25,664.27	25,148.71	32,333.28
股东权益合计	173,040.02	167,080.82	159,534.67

单位：万元

项目	2007 年 6 月 30 日
资产总计	890,223.35
负债合计	691,199.34
少数股东权益	30,287.78
归属于母公司所有者权益合计	168,736.22

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
主营业务收入	207,457.26	160,925.70	161,332.82
主营业务利润	36,264.10	37,800.57	41,026.01
营业利润	21,605.30	22,301.16	27,933.41
利润总额	25,406.15	23,656.15	28,241.29
净利润	14,528.25	14,304.10	12,980.45
可供分配的利润	49,646.36	45,576.93	40,811.27
可供股东分配的利润	46,771.72	41,630.03	36,762.46
未分配利润	38,537.26	34,767.98	31,272.82

单位：万元

项目	2007 年上半年
主营业务收入	125,090.09
主营业务利润	25,300.99
营业利润	15,428.57
利润总额	15,620.62
归属于母公司的净利润	8,366.70
净利润	10,361.89
可供分配的利润	45,653.44

3、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
经营活动产生的现金流量净额	54,639.65	-76,673.57	-114,551.84
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	199,938.02	76,389.32	141,364.13
投资活动产生的现金流量净额	-7,416.59	-23,417.52	-17,711.59
筹资活动产生的现金流量净额	-31,852.37	81,417.85	129,938.79
现金及现金等价物净增加额	15,370.70	-18,674.45	-2,325.58

单位：万元

项目	2007 年上半年
经营活动产生的现金流量净额	-100,872.13
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	177,683.56
投资活动产生的现金流量净额	-15,123.87
筹资活动产生的现金流量净额	103,025.55
现金及现金等价物净增加额	-12,971.21

二、公司近三年及一期主要财务信息

1、近三年及一期主要财务指标

项目		2006 年度	2005 年度	2004 年度
偿债能力	流动比率	1.29	1.47	1.81
	速动比率	0.48	0.45	0.54
	资产负债率（母公司，%）	61.37	65.22	60.66
资产运营能力	应收账款周转率（次/年）	1.80	2.50	8.12
	存货周转率（次/年）	0.45	0.34	0.45
现金流量	每股经营活动现金流量（元/股）	1.19	-1.68	-2.50
	每股净现金流量（元/股）	0.34	-0.41	-0.05
盈利能力	每股收益（全面摊薄，元/股）	0.32	0.31	0.28
	每股净资产（元/股）	3.78	3.65	3.49
	净资产收益率（全面摊薄，%）	8.40	8.56	8.41

项目		2007 年上半年
偿债能力	流动比率	1.30
	速动比率	0.27
	资产负债率（母公司，%）	67.16
资产运营能力	应收账款周转率（次/年）	1.12
	存货周转率（次/年）	0.18
现金流量	每股经营活动现金流量（元/股）	-2.20
	每股净现金流量（元/股）	-0.57
盈利能力	每股收益（全面摊薄，元/股）	0.18
	每股净资产（元/股）	4.35
	净资产收益率（全面摊薄，%）	4.20

4、近三年及一期净资产收益率及每股收益

单位：元，%

年份	报告期利润	净资产收益率		每股收益	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
2006 年度	净利润	8.40	8.56	0.32	0.32
	扣除非经损益净利润	7.79	7.92	0.30	0.30
2005 年度	净利润	8.56	8.73	0.31	0.31
	扣除非经损益净利润	8.16	8.32	0.30	0.30
2004 年度	净利润	8.41	8.36	0.28	0.26
	扣除非经损益净利润	7.36	7.56	0.28	0.26

单位：元，%

年份	报告期利润	净资产收益率		每股收益	
		全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
2007 年上半年	净利润	4.96	5.05	0.18	0.18
	扣除非经损益净利润	4.89	4.98	0.18	0.18

三、管理层讨论与分析

（一）资产情况分析

（1）资产总体状况

公司以苏州高新区为依托，积极开拓苏州本地市场，同时抓住商机延伸到其他发展潜力较大的区域性经济中心城市。房地产业务方面，公司通过合理的住宅房地产、商业房地产、工业房地产和旅游房地产的产品结构，以及出售与租赁相结合的业务收入比例，增强与区域经济发展的互动性，突显自身独特的资源优势与应对房地产宏观调控的能力。基础设施运营方面包括了高新污水处理、新宁自来水、苏州华能热电和中外运高新物流四部分，都是与著名的行业内龙头企业合资兴办，公司利用合作伙伴的行业经验和自身的区域地位，降低风险，实现优势互补。未来几年随着苏州高新区 258 平方公里的不断开发，基础设施经营业务还将继续保持着较快的增长速度。在此背景下，公司近三年的总体资产构成及其变化情况呈现如下特点：

报告期内公司各类主要资产金额及占总资产的比例

单位：万元，%

项目	2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	59,223.00	8.78	43,660.48	6.82	71,349.80	13.20
应收账款	135,653.95	20.10	94,489.47	14.76	34,367.94	6.36
其他应收款	7,049.42	1.04	21,633.23	3.38	28,443.85	5.26
存货	340,071.22	50.40	358,715.29	56.05	313,428.28	58.01
长期投资	36,342.28	5.39	42,913.53	6.70	36,053.04	6.67
固定资产	73,415.11	10.88	61,139.14	9.55	45,876.96	8.49
无形资产及其他资产	22,599.63	3.35	17,495.42	2.73	10,537.11	1.95
合计	674,354.61	99.94	640,046.56	99.99	540,056.98	99.95

单位：万元，%

项目	2007年6月30日		2007年1月1日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	58,353.19	6.56%	70,794.49	8.95%
应收账款	86,893.54	9.76%	136,328.30	17.23%
其他应收款	7,295.32	0.82%	13,864.80	1.75%
存货	588,872.29	66.15%	432,068.84	54.60%
长期投资	35,381.91	3.97%	29,133.42	3.68%
固定资产	42,099.13	4.73%	43,541.67	5.50%
在建工程	31,946.06	3.59%	25,437.52	3.21%
无形资产及其他资产	13,745.76	1.54%	14,442.44	1.83%
合计	864,587.20	97.12%	765,611.48	96.75%

公司近三年资产规模快速增长，总资产由2004年末的54.01亿元增长至2006年末的67.48亿元，增长幅度为24.88%。

公司资产规模快速增长的主要原因为：①公司顺应国内房地产市场快速扩张的形式，大力发展房地产业务，2007年上半年增加了较多的土地储备；②在苏州高新区2002年从52平方公里扩展到258平方公里后，公司承接了较多的区内经济适用房建设和基础设施开发业务；③公司近三年通过一系列的收购及增资，加大了对水务等基础设施经营业务的投入力度。

(2) 存货

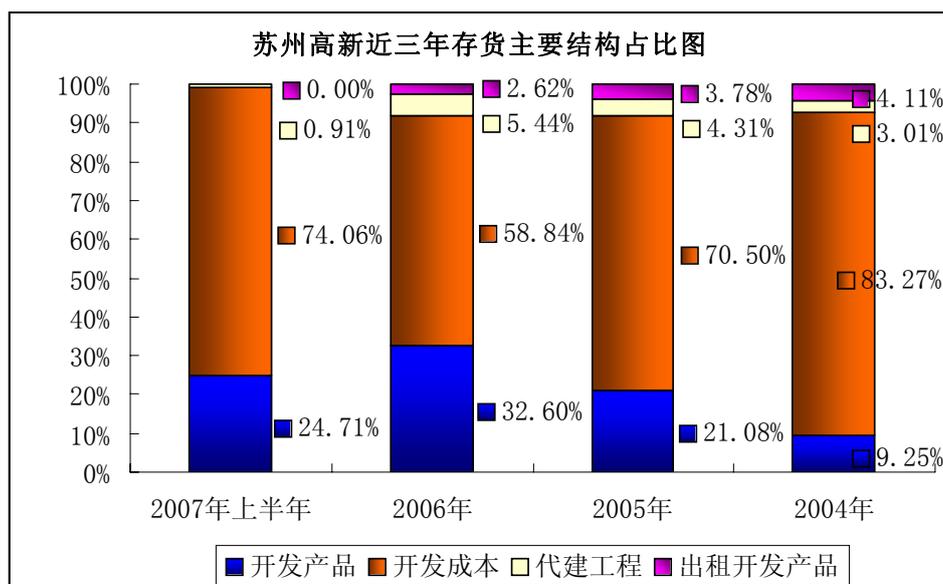
公司资产以流动资产为主，在流动资产中，又以存货、货币资金和应收账款构成，可变现性强。存货作为公司最主要的资产构成，近三年在资产结构中始终保持 50% 以上的占比。公司近三年存货及跌价准备明细如下：

单位：万元，%

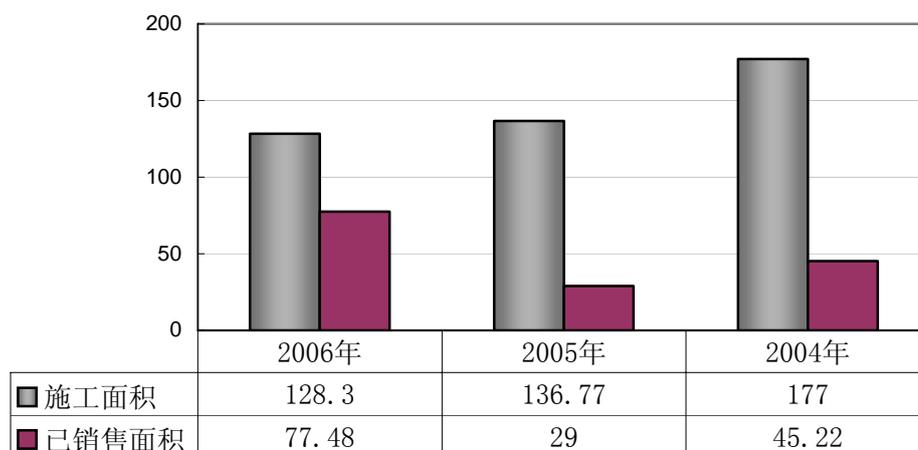
存货项目	2007年6月30日		2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	存货金额	跌价准备	存货金额	跌价准备	存货金额	跌价准备	存货金额	跌价准备
开发成本	436,120.50	-	200,111.86	-	252,904.84	-	260,983.34	-
开发产品	145,482.69	-	110,876.59	-	75,606.70	-	28,986.94	-
代建工程	5,387.93	68.67	18,500.02	68.67	15,436.70	68.67	9,430.24	68.67
* 出租开发产品	-	-	8,895.28	-	13,570.11	-	12,887.11	-
库存商品	1,322.56	3.87	1,346.93	3.87	997.32	22.15	969.37	22.15
在产品	601.32	-	376.67	-	144.61	-	185.26	-
低值易耗品	21.34	-	22.05	-	26.40	-	41.33	-
原材料	8.50	-	14.35	-	119.42	-	35.52	-

* 根据新会计准则要求调整列示在投资性房地产里。

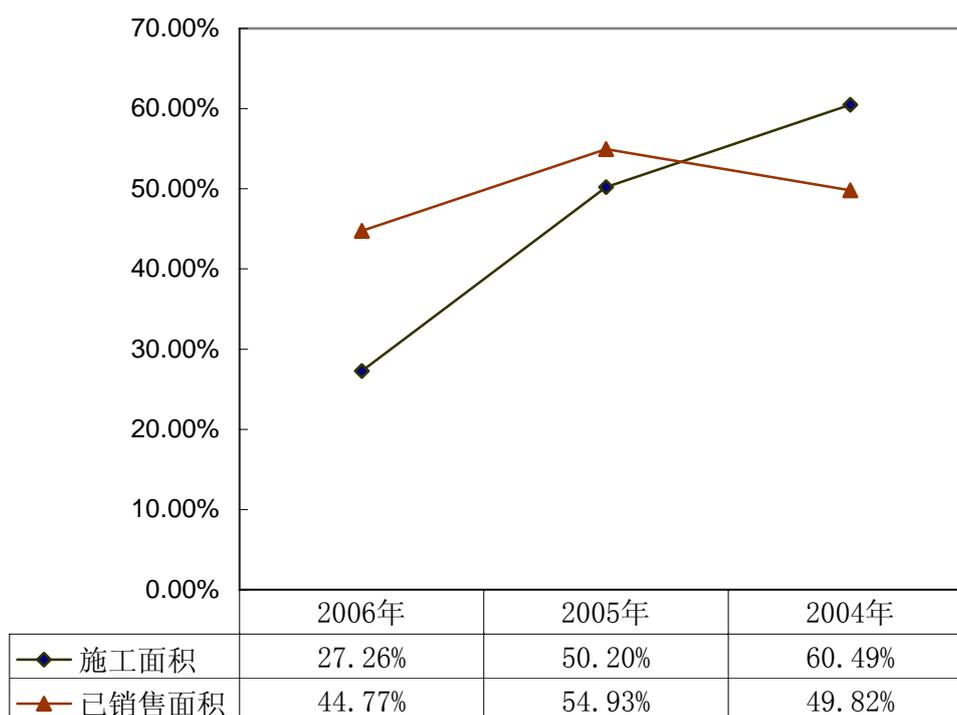
公司存货主要为公司进行房地产开发而购买的土地储备及在开发的产品，闲置沉淀物业很少，资产保持了较好的流动性。其中 99% 以上为房地产业的存货，主要体现在开发成本及开发产品中。



苏州高新近三年房地产开发业务指标（单位：万平方米）



其中：苏州高新近三年经济适用房业务占比变动图



由上图可见，报告期内，公司施工面积占比呈现明显的逐年下降趋势，主要由于公司承建的高新区内经济适用房业务在 2006 年由前两年的施工期集中进入竣工交付期。近三年在苏州高新区扩区过程中，公司由于承建区内经济适用房的建设将较多资源配置在了房地产开发业务中的经济适用房项目上，预计上述项目将在 2007 年进入收尾阶段。

近三年公司开发产品、开发成本（包括正在开发的产品及土地储备）配比结构较为合理，开发成本中的正在开发的产品的比重逐年下降，开发产品比重稳步提高：

公司近三年开发产品与开发成本构成图

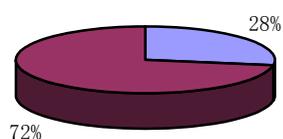


(3) 公司目前土地储备情况

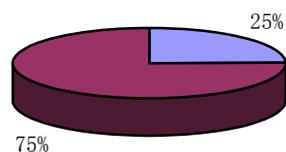
2007 年上半年，公司存货大量增加，占到上半年末总资产比重的 66.14%，为近三年以来最高占比，主要是由于在上半年公司增资控股永新公司，永新公司纳入合并报表范围。为增强公司房地产业务的可持续发展能力，公司及控股子公司于 2007 年初继续新增了一定量的土地储备，其中 2007 年 1 月新拍的 2006-B-30 号地块（建筑面积 383,602.11 平方米）位于苏州地铁一号线玉山公园站路口。苏州市内轻轨已获得国务院批准，2008 年内全面开工，预计 2011 年建成通车。公司对该地块的规划开发进度将与之保持同步，届时地块经济价值将有较大提升空间。截止 2007 年 6 月 30 日，公司土地储备共计 1500 亩，将全部用于未来三年普通住宅房地产、商业地产的开发。土地储备在存货中的比重大为增加，为公司房地产业务可持续发展打下了较为坚实的基础。

1) 土地储备结构示意图：

■ 商业地块面积 ■ 住宅地块面积



■ 商业可建面积 ■ 住宅可建面积



2) 主要土地储备明细表

序号	开发主体	地块号	地理位置	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (万平方米)	土地用途
1	苏州高新	2006-G-53	东渚镇科普路南、青山宕口整治地块	46,946.60	<0.5	23,473.00	商业酒店
2	新港公司	2006-G-54	塔园路东、吴前港南	8,750.00	<2.0	17,500.00	居住
3	新港公司	2006-B-30	长江路西、玉山路南	225,648.30	<1.7	383,602.11	居住、商业和办公
4	新创公司	2005-B-38	长江路西、312国道南	17,224.10	<1.5	25,836.00	商业
5	新创公司	2006-B-31	开山河、何山路北	163,504.70	<1	163,504.70	居住
6	永佳公司	2005-B-35	兴贤路北、建林路东	64,835.20	<1.1-1.4	81,044.00	综合
7	永新公司	2006-G-96	浒关文昌路向北延伸段东	21,603.30	<2	43,207.00	商业
8	永新公司	2006-G-98	镇湖绣品街	30,048.60	<0.8	24,039.00	商业
9	永新公司	2006-B-39	东渚龙山路北、科研路北	124,839.50	<1	124,839.00	住宅
10	永新公司	2006-G-49	大同路北、马墩路西	15,518.10	<1.5	23,277.00	商业宾馆

苏州高新非公开发行股票发行情况报告书

11	永新公司	2006-G-56	兴贤路北、312国道东	77,636.40	<2.0	155,273.00	居住商服
12	永佳公司	2006-G-50	高新区马墩路、区间路北	6,729.90	<1.2	8,076.00	商业
13	金粉公司	2005-G-66	玉山路南、塔园路东	24,952.40	<2.0	49,905.00	商业超市
14	永新公司	-	园区方洲路南	39,322.40	-	80,000.00	住宅

(4) 应收账款

公司最近三年及一期应收账款的账龄如下：

单位：万元，%

账龄	2007年6月30日		2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1年以内	42,586.52	48.76	135,093.56	99.25	66,072.71	69.61	34,065.51	97.89
1-2年	44,315.71	50.74	511.79	0.38	28,364.79	29.88	392.52	1.13
2-3年	19.52	0.02	83.78	0.06	152.35	0.16	113.42	0.33
3年以上	424.50	0.48	421.83	0.31	332.66	0.35	228.27	0.65
合计	87,346.25	100	136,110.96	100	94,922.51	100	34,799.72	100

截至2007年6月30日，应收账款主要欠款单位(前五位)如下：

单位：万元，%

欠款单位	金额	占应收账款总额比例
*1 民生银行苏州分行	71,110.51	81.84
*2 阳山公司	11,098.21	12.77
姚炜	1,299.00	1.49
苏州高新区财政局	473.84	0.55
齐国润	285.73	0.33
合计	84,267.29	96.98

*1:2006年3月，公司以因承建经济适用房、基础设施建设形成的对苏州高新区政府的应收账款21亿元向民生银行苏州分行进行保理业务融资，其中6亿元为买受账款，其余(15亿元)为记受账款，保理期限为5年，由公司控股股东苏高新集团提供担保。

*2:公司受苏州新区阳山高科技开发公司委托承建华山花苑动迁小区，尚未到合同收款期。

苏州高新非公开发行股票发行情况报告书

公司 2006 年、2005 年、2004 年末的应收账款余额分别为 136,110.96 万元、94,922.51 万元、34,799.72 万元，应收账款余额在总资产中的比例逐年增加，主要原因是在苏州高新区由 52 平方公里拓展至 258 平方公里的过程中，公司承建了较多的经济适用房和出口加工基地基础设施建设项目。根据与苏州高新区政府达成的有关协议，该等项目的款项将在项目结束交付使用后逐年支付，建设期及还款期内，政府按同期银行基准利率对公司进行财政贴息，目前应收账款处于约定还款期内。

公司正积极努力与苏州高新区政府沟通，加快还款的进度，2007 年上半年公司应收帐款余额减少约 5 个亿。随着苏州高新区开发逐步走向成熟，公司的经济适用房与出口基地基础设施建设也已基本结束。根据苏州市国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要（苏府〔2006〕54 号），苏州高新区将和古城区连成一体成为苏州生活性新城区，公司将充分利用在苏州高新区的人脉、品牌、服务等综合优势，抓住苏州高新区从工业性开发区变成苏州生活性新城区后所提供的商业机会，把收回的应收账款以及其他资源积极投入到苏州高新区的商业房地产和住宅房地产开发业务，获取更多的投资回报。

（5）长期投资

公司近三年及一期的长期股权投资总体情况如下：

单位：万元

项目	2007 年 6 月末	2006 年末	2005 年末	2004 年末
长期股权投资合计	35,381.91	36,342.28	42,913.53	36,053.04
减：长期股权投资减值准备	-	-	659.43	659.43
长期股权投资净额合计	35,381.91	36,342.28	42,254.10	35,393.61

公司 2006 年末、2005 年末、2004 年末的长期投资净额分别为 36,342.28 万元、42,913.53 万元、36,053.04 万元，截止 2006 年末，公司的对外投资行业主要包括物流、自来水、热电等基础设施经营业以及银行、基金公司等金融行业，基础设施经营业对外投资主要包括中外运高新物流（苏州）有限公司 40%股权、苏州高新区新宁自来水发展有限公司 25%股权和苏州华能热电有限责任公司 30.31%股权。金融行业对外投资主要包括江苏银行股份有限公司 0.84%股份、友邦华泰基金 2%的股份，其他股权投资还包括：中新工业园区开发有限公司 5%股

权、江苏 AB 股份有限公司 20%股份。公司近三年的对外投资逐步集中于房地产业、基础设施经营等主营业务领域，苏州永新置地有限公司 49.38%股权已于 2007 年一季度通过增资实现了控股合并，永新公司纳入公司发展房地产业务的“三驾马车”之一，为公司今后的房地产业务拓展提供了新的平台。

公司对外投资回报率较高，2006 年度公司退出江苏富士通公司和苏州福田金属有限公司股权，当年共实现投资收益 3,304 万元，比 2005 年同期增长了 128.81%，年投资收益率达到 9.10%。

(6) 固定资产

单位:万元

固定资产原值	2007 年 6 月 30 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	32,778.57	37,376.04	29,778.84	29,583.70
生产设备	7,631.00	7,631.00	6,767.75	6,671.78
专用设备	22,964.78	22,964.78	19,754.12	19,743.88
办公设备	1,077.05	1,043.64	1,015.77	890.69
运输设备	1,886.96	1,745.33	1,650.03	1,311.47
固定资产改良支出	52.60	52.60	52.60	52.60
合计	66,390.97	70,813.40	59,019.13	58,254.13
累计折旧	22,849.30	22,835.81	20,094.32	17,578.95
净值	42,099.13	47,977.59	38,924.81	40,675.19

由于公司所处房地产业的特点，固定资产占总资产的比重不高。公司固定资产主要为污水公司、苏州乐园经营使用的固定资产。

(二) 负债情况分析

1、负债总体情况

房地产行业是资金密集型行业，公司充分地认识到房地产企业做大做强必须走“地产+金融”的经营模式。公司在具备资本市场融资渠道的同时，积极利用财务杠杆，在贷款结构安排上，长短期借款合理搭配，有效地促进了公司经营规模的扩大。具体来说，公司负债有以下特点：

报告期公司各类主要负债金额及占比

单位：万元，%

项目	2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	203,330.00	42.77	191,400.00	42.70	122,900.00	35.27
应付账款	68,909.20	14.49	66,980.95	14.94	50,588.78	14.52
预收账款	43,516.60	9.15	10,598.88	2.36	27,441.82	7.88
其他应付款	31,995.78	6.73	27,968.56	6.24	26,055.20	7.48
一年内到期的长期负债	65,900.00	13.86	46,400.00	10.35	-	-
长期借款	43,000.00	9.04	96,000.00	21.42	101,400.00	29.10
负债合计	475,423.86	96.04	448,217.10	98.01	348,456.26	94.25

单位：万元，%

项目	2007年6月30日		2007年1月1日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	307,850.00	44.54	203,330.00	34.46
应付账款	65,970.03	9.54	84,702.73	14.35
预收账款	72,996.34	10.56	61,301.66	10.39
其他应付款	92,754.27	13.42	105,803.00	17.93
一年内到期的长期负债	26,200.00	3.79	67,400.00	11.17
长期借款	119,000.00	15.48	55,000.00	7.54
负债合计	691,199.34	97.33	590,100.68	95.84

公司负债主要由银行借款、应付帐款、预收账款等流动负债和长期负债构成。近三年公司流动性负债占公司总负债的平均比例为 80%左右，长期负债占公司负债的比例平均为 20%左右。2006 年公司负债总额比 2005 年增加 2.72 亿元，主要是由短期借款、应付账款、预收账款等流动负债的增加所致。流动负债的增加主要是当年公司房地产预收收入增加以及其他流动负债项目增加所致，其中预收账款为公司预收客户的购房款项，将在以后期间确认为销售收入，无需公司实际支付。2006 年公司长期负债比 2005 年减少 4.11 亿元，原因是年内偿还了部分长期负债，一部分长期贷款转入流动负债，同时年内苏州乐园发行了门票收益信托计划，收到信托资金 12,000 万元等因素引起的。

2、负债主要构成项目分析

(1) 银行借款

单位：万元，%

项目	2006年12月31日		2005年12月31日		2004年12月31日	
	金额	变动率	金额	变动率	金额	变动率
短期借款	203,330.00	6.23	191,400.00	55.74	122,900.00	183.18
一年内到期的长期负债	65,900.00	42.03	46,400.00	-	-	-
长期借款	43,000.00	-55.21	96,000.00	-5.33	101,400.00	166.84
合计	312,230.00	-6.95	333,800.00	50.41	224,300.00	350.02

公司近三年银行借款持续增加，借款增长较快主要是因为公司处于一个快速发展时期，房地产业务经营规模不断扩大，需要包括借款在内的多种渠道资金用于项目的开发建设。

① 短期借款

截止2007年6月30日，公司的短期借款余额为307,850万元（合并），占流动负债总额的53.80%，占负债总额的44.54%。借款类别如下：

单位：万元

借款类别	2007年6月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
委托贷款	500	500	500	-
信用借款	80,000	10,030	-	-
抵押借款	64,550	41,000	41,000	-
保证借款	159,800	151,800	149,900	107,900
质押借款	30,000	-	-	15,000
合计	307,850	203,330	191,400	122,900

短期借款增加的主要原因在于，公司房地产业务的规模大幅增长，需要大量的短期资金以满足短期流动性需求。

② 一年内到期的长期负债和长期借款

单位：万元

项目	借款类别	2007年6月末	2006年末	2005年末	2004年末
一年内到期的长期负债	抵押贷款	14,700	30,900	-	-
	质押贷款	8,000	13,000	9,000	-
	保证贷款	3,500	22,000	37,400	-
长期借款	质押贷款	24,000	24,000	37,000	35,000
	抵押贷款	46,000	9,000	30,000	-
	保证贷款	37,000	10,000	96,000	66,400
合计	-	133,200	108,900	142,400	101,400

截至 2007 年 6 月 30 日，公司长期借款为 107,000 万元，占负债总额的 15.48%，公司一年内到期的长期负债为 2.62 亿元；2007 年上半年度，公司进一步调整了贷款结构，增加了长期贷款数额。

(2) 应付账款

截止 2007 年 6 月 30 日，公司应付帐款为 65,970.03 万元，占资产总额的 7.41%。

(3) 预收帐款

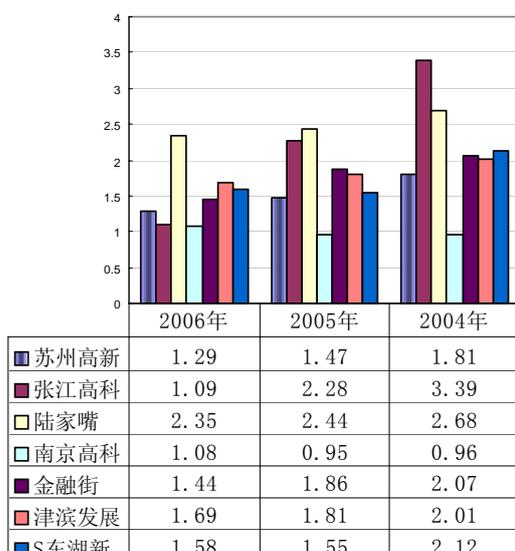
公司 2006 年、2005 年、2004 年的预收账款余额分别为 27,441.82 万元、10,598.88 万元和 43,516.60 万元。此部分负债为预收业主的购房款，待在以后期间确认为收入，不需实际支付。公司预收账款余额的稳定反映了近三年房地产业务的持续稳定经营。

3、偿债能力分析

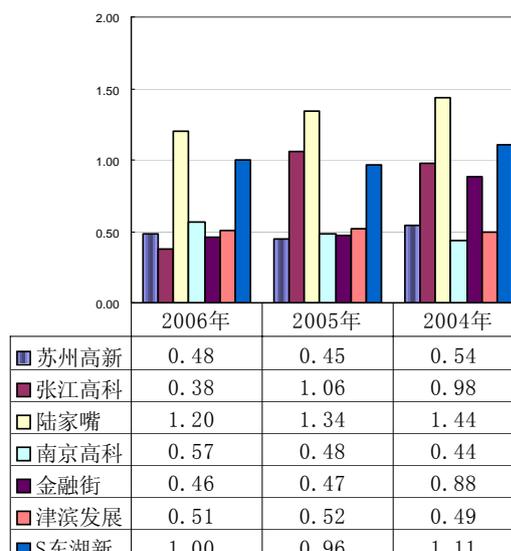
项目	2006年度	2005年度	2004年度
资产负债率(母公司,%)	61.37	65.22	60.66
流动比率	1.29	1.47	1.81
速动比率	0.48	0.45	0.54
利息保障倍数	23.22	5.39	15.01

项目	2007年上半年
资产负债率(母公司,%)	67.16
流动比率	1.30
速动比率	0.27
利息保障倍数	7.74

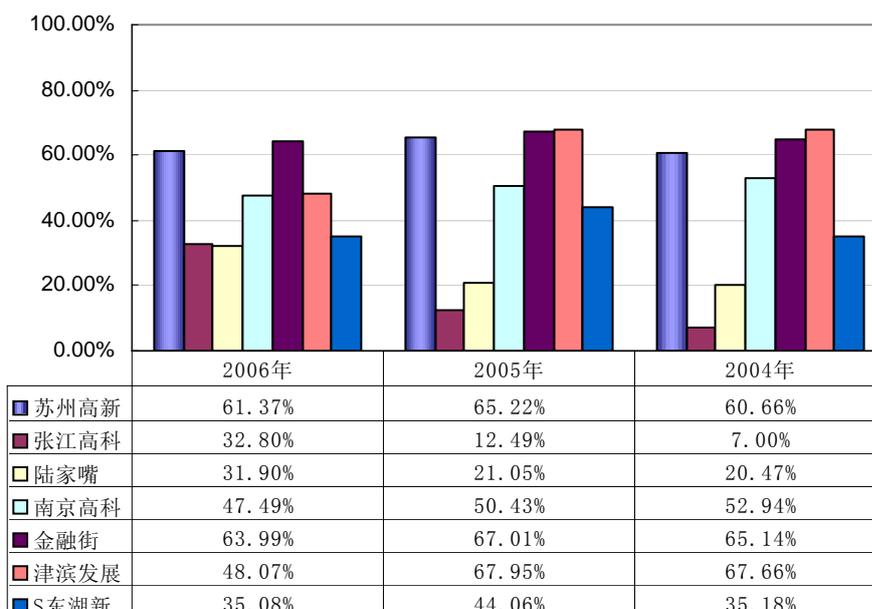
园区类上市公司近三年末流动比率比较图



园区类上市公司近三年末速动比率比较图



园区类上市公司近三年末资产负债率比较（母公司）



公司近三年的流动比率(以下开发区板块内上市公司同行业比较,数据均来自历年公开披露的年报)、速动比率均略有下降,短期借款增加对流动比率、速动比率和资产负债率等指标均产生了较大的影响。2006年度公司流动资产增长4.53%,流动负债增长19.55%,流动资产增长慢于流动负债增长使流动比率下降;由于存货减少,使得速动比率略高于2005年度。

公司近三年总体负债规模逐年增加,与开发区板块内其它上市公司相比,公

公司的资产负债率偏高。主要原因是：近三年来，公司通过精准的市场定位、良好的成本控制、营销模式的创新，加速回笼销售资金，抓住市场有利时机，进行土地储备，扩大经营规模，取得了经营业绩的快速增长；在公司近三年业务快速发展、尤其是房地产业务的规模扩张较快中，公司较大程度的利用了借贷资金，同时因承建高新区扩区过程中的经济适用房及出口加工地基础设施建设形成了较多的应收帐款，公司负债规模随之上升。

但公司仍具有较强的偿债能力，体现为：（1）由于公司对房地产项目的运作能力不断提高，除经济适用房之外的其他房地产项目销售率和周转速度始终保持在较高水平；（2）公司的融资渠道顺畅，除公司将通过非公开发行等融资手段从资本市场上持续募集资金外，公司的银行借款能力也始终保持在较高水平；（3）公司在苏州这一区域市场内具有良好的信誉和口碑，产品受到市场欢迎，销售非常顺畅。公司开发的名城花园、世纪花园等已成为苏州市场的经典楼盘，为公司在苏州树立了良好的标杆形象。

（三）资产减值准备提取说明

公司根据《企业会计制度》的要求制定了符合公司经营特点的资产减值准备计提政策，各项减值准备的计提政策较为稳健、公允；公司遵照各项资产减值准备计提政策计提了资产减值准备，与公司的资产质量状况相符。资产减值准备提取情况如下：

1、坏帐准备

公司采用备抵法核算坏帐损失。

坏账准备的计提方法为：公司对应收账款和其它应收款的坏账准备计提采用个别认定法和账龄分析法相结合的方法。对于可收回性与其它各项应收款项存在明显差别的应收款项（例如，债务单位所处的特定地区、债务人的财务和经营状况、与债务人之间的争议和纠纷等），导致该项应收款项如果按照与其它应收款项同样的方法计提坏账准备，将无法真实地反映其可收回金额的，采用个别认定法计提坏账准备，即根据债务人的经营状况、现金流量状况、以前的信用记录等资料对其欠款的可回收性进行逐笔详细分析，据以分别确定针对每一笔此类应收款项的坏账准备计提比例。

对于其它不纳入个别认定范围的应收款项，按账龄分析计提，具体计提比例为：

单位：%

帐龄	计提比例
1年(含1年)以内	不计提
1—2年(含2年)	5
2—3年(含3年)	10
3—4年(含4年)	20
5年及5年以上	30

公司会计处理中计提的资产减值准备主要为“应收帐款”和“其他应收款”的坏账准备。

公司近三年应收账款计提的坏帐准备为：

单位：万元

项目	2007年6月末	2006年末	2005年末	2004年末
应收帐款	87,346.25	135,653.95	94,489.47	34,367.94
坏账准备	452.71	457.01	433.03	431.77
其他应收款	7,570.68	7,049.42	21,633.23	28,443.85
坏账准备	275.36	273.13	255.02	411.96

2006年末对苏州高新区政府应收款项余额共计占到年末应收账款余额的96.93%。由于苏州高新区政府经济实力较强，2006年度苏州高新区地方财政一般预算收入超过30亿元，信用等级较高。前期同类应收账款的还款情况看，均按期或提前偿还，同时在还款期内，高新区政府也按照协议约定，按同期银行基准利率进行利息补贴，因此上述应收账款基本无回收风险。

截至2007年上半年，公司根据合同的约定收到政府偿还应收款60,580万元，截至2007年6月30日，公司应收款账面余额为86,893.54万元，其中政府经济适用房及基础设施开发项目应收款余额82,218.72万元，均在双方约定的信用结算期内。

2、存货跌价准备

公司存货按成本与可变现净值孰低计价，截止2006年12月31日，公司期末存货跌价准备计提金额为72.54万元，其中代建工程计提存货跌价准备金为68.67万元，库存商品计提存货跌价准备金为3.87万元。

3、长期投资减值准备

单位：万元

项目	2007年6月末	2006年末	2005年末	2004年末
长期投资减值准备	-	-	659.43	659.43

公司长期投资减值准备的确认标准和计提方法：采用逐项计提的方法。公司对被投资企业由于市价持续下跌或被投资企业经营情况变化等原因，导致其可收回金额低于长期投资账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。长期投资减值准备的计提和冲回额通常计入当年度损益。公司资产减值准备的计提是合理和谨慎的，执行了稳健的会计政策，截止2007年6月30日不存在长期投资减值的情况。

(四) 经营成果分析

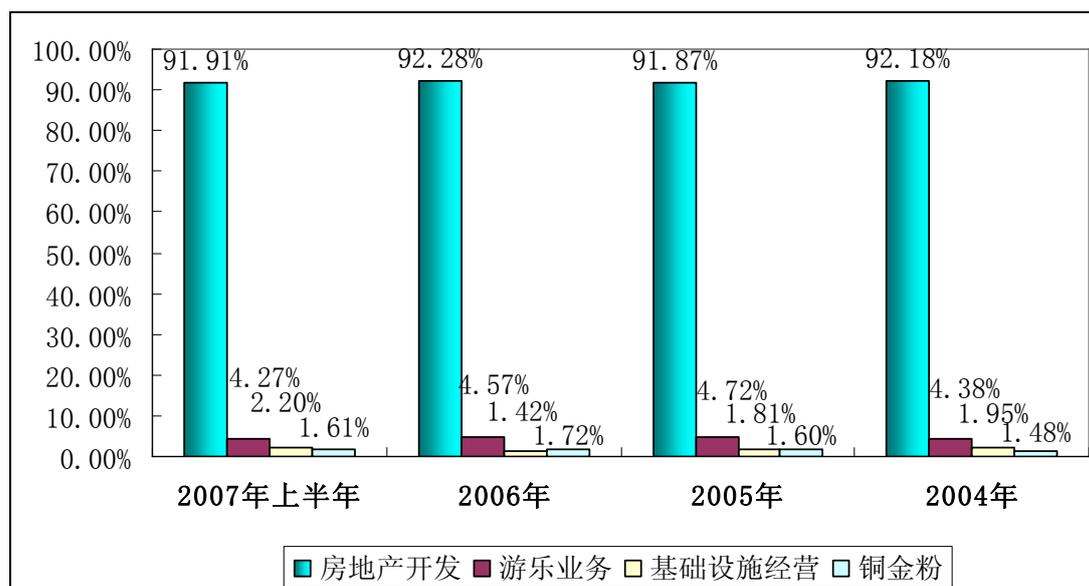
1、主营业务收入情况

单位：万元，%

项目	2007年上半年		2006年度		2005年度		2004年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、房地产开发	114,974.72	91.91	191,471.48	92.28	147,839.40	91.87	148,732.48	92.18
①住宅销售	106,442.78	85.09	118,912.21	57.32	74,128.55	46.06	114,213.75	70.79
其中：经济适用房销售	24,434.02	19.53	49,100.85	23.67	21,744.13	13.51	28,107.84	17.42
普通住宅销售	82,008.76	65.56	69,811.36	33.65	52,384.42	32.55	86,105.91	53.37
②商业房产销售	7,385.15	5.91	17,082.85	8.23	7,287.06	4.53	3,945.77	2.45
③租金	1,121.53	0.90	2,112.27	1.03	2,093.89	1.30	1,662.20	1.03
④基础设施开发	-	-	53,335.28	25.71	64,329.90	39.97	28,898.60	17.91
其中：道路建设	-	-	53,335.28	25.71	47,499.39	29.52	-	-
土地批租	-	-	-	-	16,830.51	10.45	28,898.60	17.91
⑤代建	25.26	0.01	28.88	0.01	-	-	12.16	0.01
2、游乐业务	5,346.81	4.27	9,476.19	4.57	7,590.85	4.72	7,072.04	4.38
3、基础设施经营	2,751.06	2.21	2,953.11	1.42	2,918.51	1.81	3,144.26	1.95
4、铜金粉加工	2,017.50	1.61	3,556.47	1.72	2,576.94	1.60	2,384.04	1.48
合计	125,090.09	100	207,457.26	100	160,925.70	100	161,332.82	100

公司主营业务收入呈增长态势，2006年度实现主营业务收入207,457.26万元，同比增长28.92%，2005年度业务收入较2004年度基本持平。公司近三年及

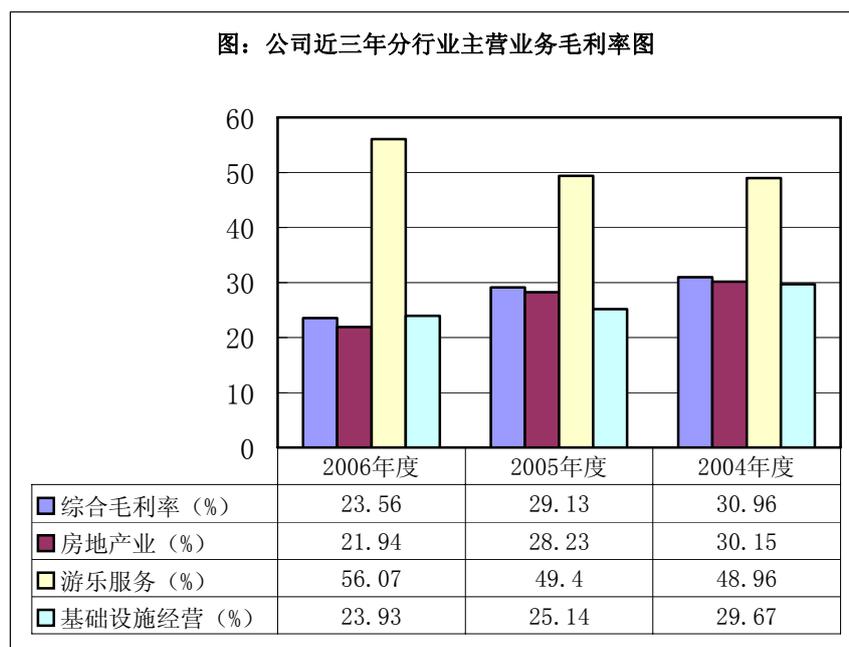
一期主营业务收入占比结构图如下：



总体来看，近三年公司房地产开发业务始终占公司收入的90%以上，是公司的主要收入来源。近三年来，各行业的发展情况如下：基础设施开发业的收入占比在25%以上，但随着高新区基础设施开发的逐步完善，公司将逐步退出基础设施开发业；随着苏州乐园的品牌、服务以及游乐项目的不断完善，游乐业务收入将保持持续增长，显示了其较强的持续盈利能力，是公司利润来源的有益补充；公司的基础设施经营主要是污水处理，近三年来基本保持平稳发展状态，但随着苏州高新区和古城区一起变成苏州人生活的主城区，水务经营业务市场空间将快速扩展，随着公司投资的新区第二以及第三污水厂的陆续运行，公司的基础设施经营收入和盈利规模将会进一步增加。

2、毛利率情况分析

公司近三年及一期分业务的毛利率如下：



注：*由于铜金粉业务逐步萎缩，未列入上表分析。

2006 年度, 公司的主营业务综合毛利率为 23.56%, 比去年同期下降了 5.57 个百分点, 主要原因是 2006 年公司承建的经济适用房销售额比 2004 年和 2005 年大幅增加, 经济适用房业务毛利率相比住宅类和商业类房地产业务毛利率较低, 使房地产业的毛利率比 2005 年度下降 6.29 个百分点。2005 年度与 2004 年度综合毛利率基本持平。经济适用房销售大量增加的原因在于: 报告期内, 苏州高新区区域面积由 52 平方公里扩展到了 258 平方公里, 作为最重要的区域经济建设主体, 苏州高新大量参与了区域超前规划投资过程中的经济适用房及出口加工基地建设 (也即前文所提基础设施开发业务), 这些项目逐年结转交付后, 其结转款项要在三年后才能支付给公司, 因此上述业务暂时给公司带来了一定盈利和回款压力。

房地产细分业务毛利率如下：

单位：%

项目	2007 年上半年	2006 年度	2005 年度	2004 年度
房地产开发业务	24.67	21.94	28.23	30.15
①住宅销售	22.76	21.47	40.35	34.04
其中：经济适用房销售	5.05	7.52	7.52	9.61
普通住宅销售	28.04	31.28	53.97	42.00
②商业房产销售	47.94	61.47	52.89	54.36
③租金	50.76	49.09	33.35	53.50
④基础设施开发	-	9.21	11.31	10.15

上表显示，房地产开发业务的毛利率有所波动，主要因为经济适用房每年结算的规模有所不同。普通住宅销售毛利率有所下降，主要因为土地取得的成本上升较快，而商业房地产的毛利率维持较高水平，显示商业房地产较强的盈利能力。公司不断增加商业地产的开发和储备量，2005 年度，公司完成了对乐园公司大门南北两侧商业街的改造，乐园公司周边的商业街建筑面积 2 万平方米，目前年租金收入约 800 万元。2005 年 6 月公司通过与苏州高新区土地储备中心签订，成功置换原金粉公司工业用地，性质变更为商业（超市及配套），与一家国际性超市签署了代建租赁协议，面积 2.5 万平方米，年租金收入约 1,000 万元。在此基础上，公司将逐步退出毛利率低的铜金粉加工业务领域。2007 年 1 月，公司增加的土地储备中，商业房地产土地约占公司总土地储备的 25%，向毛利率比较高的商业房产租售业务转移将是公司未来发展的重点之一。

3、期间费用分析

公司近三年及一期期间费用及占主营业务收入比重情况如下：

单位：万元，%

项目	2006 年度		2005 年度		2004 年度	
	期间费用	占主营业务收入比重	期间费用	占主营业务收入比重	期间费用	占主营业务收入比重
管理费用	6,448.41	3.11	6,209.84	3.86	4,555.44	2.82
财务费用	1,143.05	0.55	5,382.87	3.34	2,015.79	1.25
营业费用	7,475.68	3.60	4,182.85	2.60	6,772.48	4.20

苏州高新非公开发行股票发行情况报告书

合计	15,067.14	7.26	15,775.56	9.80	13,343.71	8.27
----	-----------	------	-----------	------	-----------	------

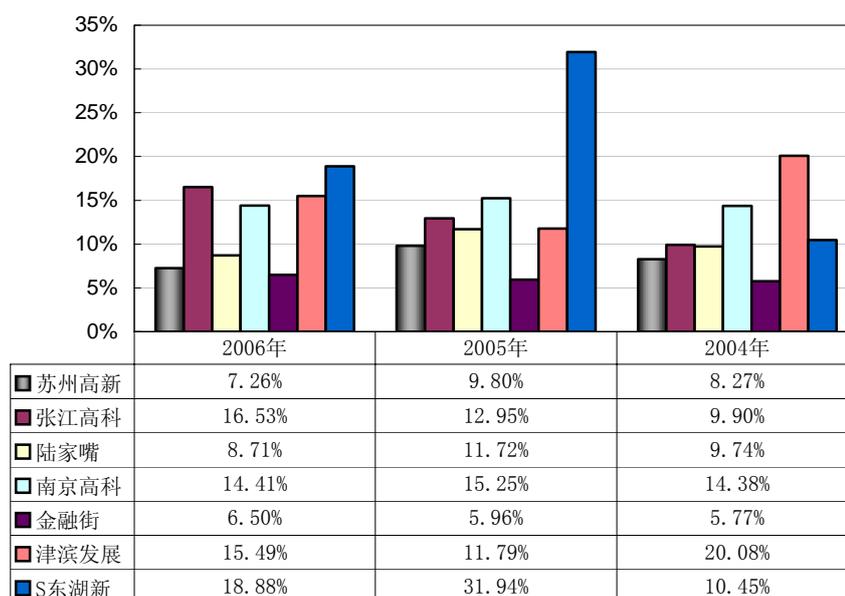
单位：万元，%

项目	2007 年上半年	
	期间费用	占主营业务收入比重
管理费用	3,954.83	3.16
财务费用	2,317.59	1.85
营业费用	4,015.81	3.21
合计	10,288.23	8.22

公司近三年加强各项费用的控制力度，2006 年度发生期间费用合计 15,067 万元，比 2005 年下降 4.49%，占收入的比重为 7.26%，比 2005 下降 2.54 个百分点。其中营业费用 7,476 万元，同比增长 75%，主要是由于本年度公司房地产项目租售面积比去年同期大幅增加，相应的销售费用增加。管理费用 6,448 万元，与 2005 年基本持平；财务费用 1,143 万元，比 2005 年下降 78.76%，主要是根据与苏州高新区政府签订的协议约定，收到了还款期内的经济适用房资金利息补贴 7,031 万。

与园区板块内上市公司相比，如下图所示，公司的期间费用率一直保持在行业较低水平。

园区开发类上市公司近三年期间费用率比较图



4、非经常性损益分析

公司近三年及一期非经常性损益明细如下表所示：

单位：万元，%

非经常性损益项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
处置长期股权投资、固定资产产生的损益	647.60	586.85	1.32
短期投资收益	108.45	27.15	214.22
其他各项营业外收入、支出	272.79	-46.21	83.70
以前年度已经计提各项减值准备的转回	22.75	98.47	550.27
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	387.25
政府补贴	-	-	-
非经常性损益净额（合计）	1,051.59	666.26	1,236.76
占同期净利润比例	7.22	4.66	9.53

单位：万元，%

非经常性损益项目	2007 年上半年
处置长期股权投资、固定资产产生的损益	-3.98
短期投资收益	2.96
其他各项营业外收入、支出	113.88
以前年度已经计提各项减值准备的转回	2.66
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
政府补贴	-
非经常性损益净额（合计）	115.52
占同期净利润比例	1.38

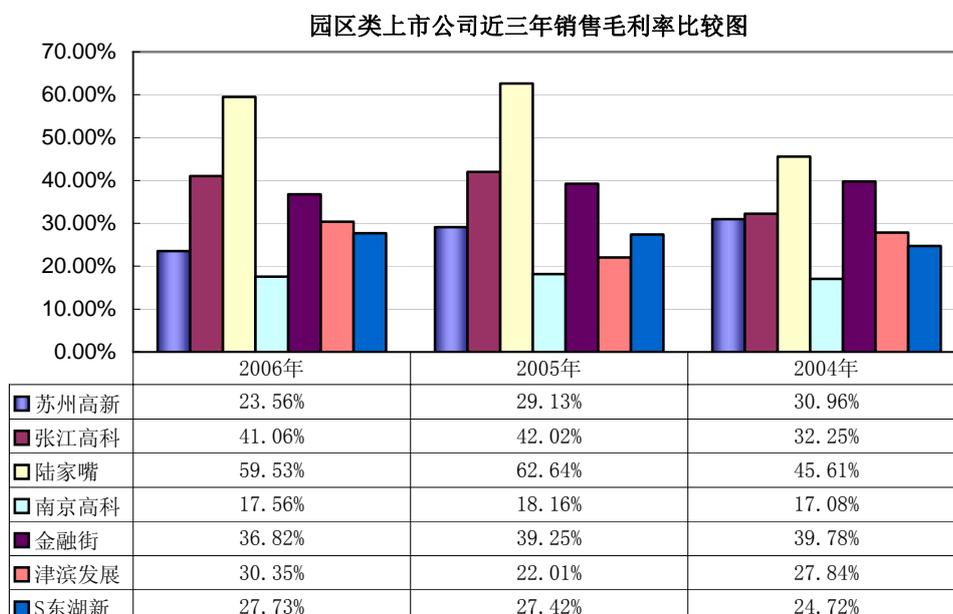
上表显示，公司的主营业务利润来源稳定，非经常性损益较少。2006 年的非经常性损益净额主要是公司处置长期股权投资、固定资产产生的损益。

5、盈利指标分析

单位：%

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
主营业务利润率	17.48	23.49	25.43
营业利润率	10.41	13.86	17.31
总资产报酬率	4.12	4.91	6.83
净资产收益率（全面摊薄）	8.40	8.56	8.41

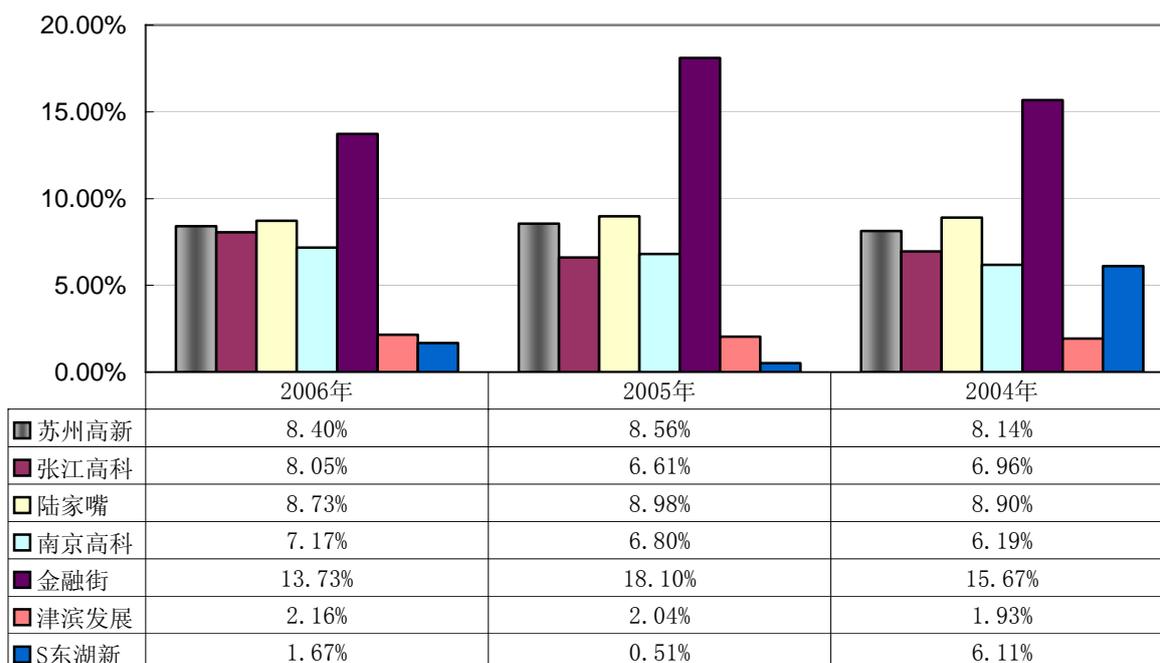
近三年公司的主营业务盈利能力指标有所下降，由下图可见，与园区板块上市公司相比，公司销售毛利率较低，主要是因为公司承建的经济适用房项目及基础设施建设项目进入相对集中的竣工交付期，结转的该部分收入占总收入的比重上升，该部分业务毛利率较低，从而影响了公司的总体盈利能力。



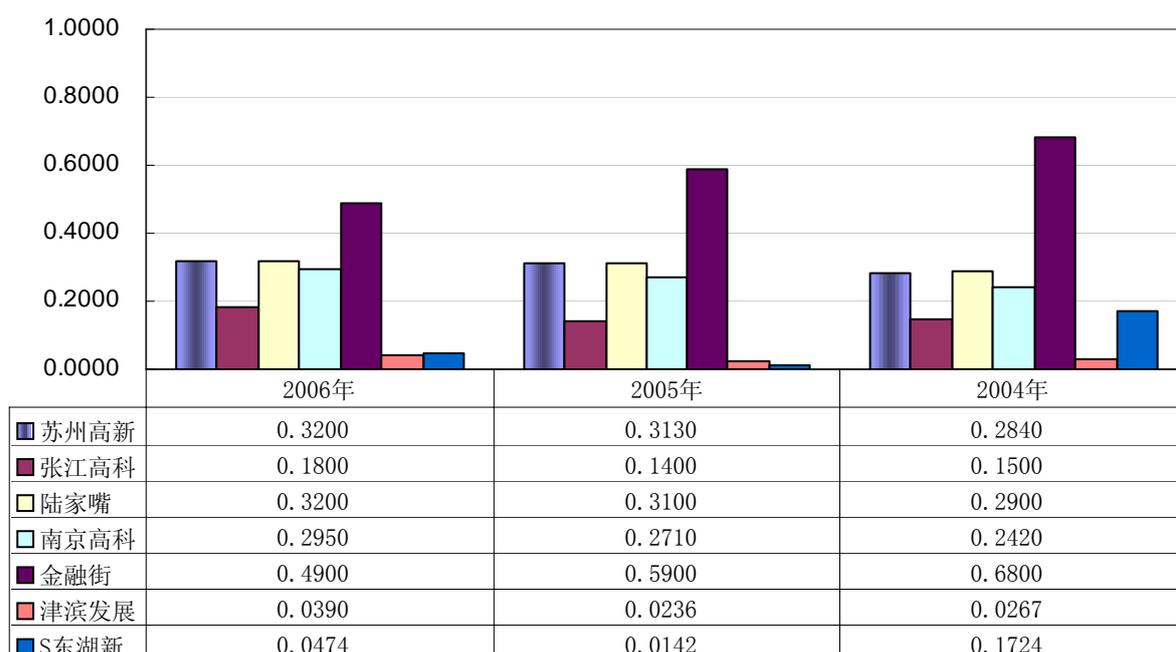
近三年来公司的净资产收益率保持稳定，表明虽然公司的主营业务获利能力有所下降，但通过公司管理层的努力，适当放大财务杠杆仍然提高了收益水平。通过与园区板块上市公司的近三年每股收益及净资产收益率进行比较，公司的盈利能力仍属于行业中等水平。

目前公司正致力于改善主营业务结构，预计 2007 年公司经济适用房业务将逐步结束，公司整体资产的盈利能力、资产的周转能力将有所提高。

园区类上市公司近三年净资产收益率比较图（全面摊薄）



园区类上市公司近三年每股收益比较图（单位：元）



(五) 现金流量分析

近三年及一期公司现金流量构成情况如下表:

单位: 万元

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、经营活动			
现金流入总额	238,217.50	116,994.17	150,966.50
现金流出总额	183,577.85	193,667.74	265,518.35
现金流量净额	54,639.65	-76,673.57	-114,551.84
二、投资活动			
现金流入总额	14,697.40	3,868.30	60,840.74
现金流出总额	22,113.98	27,285.82	78,552.33
现金流量净额	-7,416.59	-23,417.52	-17,711.59
三、筹资活动			
现金流入总额	256,561.05	287,015.47	284,034.22
现金流出总额	288,413.42	205,597.62	154,095.43
现金流量净额	-31,852.37	81,417.85	129,938.79

单位: 万元

项目	2007 年上半年
一、经营活动	
现金流入总额	216,883.18
现金流出总额	317,755.31
现金流量净额	-100,872.13
二、投资活动	
现金流入总额	409.52
现金流出总额	15,533.39
现金流量净额	-15,123.87
三、筹资活动	
现金流入总额	297,049.34
现金流出总额	194,023.79
现金流量净额	103,025.55

2006 年公司经营活动产生的净现金流量比前两年有所增加, 主要是由于公司开盘的住宅项目增多且销售形势良好, 资金回笼较快, 以及公司通过保理业务收回应收款项等综合因素引起的。

2006 年公司投资活动产生的现金流量净额比前两年有所增加，主要是由于公司成功出售江苏富士通通信技术有限公司和江苏福田金属有限公司，现金流入增加，同时包括污水在建工程项目在内的固定资产投资进入后期施工阶段，资金投入减少。

2006 年公司筹资活动产生的净现金流量比前两年减少，主要是由于公司经营产生的现金流量增加，从而减少对筹资的需求。

2007 年上半年，公司现金流量出现较大变化系由于公司在上半年储备大量土地，支付了大量土地款的原因。

(六) 资本性支出分析

1、近三年公司重大资本性支出情况

单位:万元

投资项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
股权投资	1,440.00	9,481.00	1,440.00
乐园公司商铺项目改造	2,680.00	3,157.00	-
污水公司扩能项目	4,259.00	600.00	6,593.00
金粉公司超市项目	1,251.00	8,500.00	-

2、未来重大资本性支出计划

公司预计近期暂无重大资本性支出。

(七) 执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响分析

1、关于 2007 年 1 月 1 日新会计准则首次执行日现行会计准则与新会计准则股东权益差异的分析：

根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布的财会[2006]3 号《关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体会计准则》的规定，公司于 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则，首次执行日现行会计准则与新会计准则的差异情况如下：

(1) 长期股权投资

根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》规定，首次执行日，属于同一控制下企业合并产生的长期股权投资，尚未摊销完毕的股权投资差额应全额冲销，并调整留存收益。截止 2006 年 12 月 31 日，公司同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额余额 37,640,916.37 元，按规定调整期初留存收益，由此减少 2007 年 1 月 1 日股东权益，该差额净额属于母公司权益减少。

(2) 少数股东权益

本公司 2006 年 12 月 31 日按现行准则编制的合并报表中子公司少数股东权益 257,826,823.67 元，新准则下计入股东权益，由此增加股东权益 257,826,823.67 元。

(3) 所得税

根据《企业会计准则第 18 号——所得税》规定，在首次执行日公司资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，应确认递延所得税资产和递延所得税负债。截止 2006 年 12 月 31 日，公司因应收款计提坏账准备而形成的递延所得税资产 5,720,233.13 元，其中 1,184,102.06 元由少数股东享有，由此增加 2007 年 1 月 1 日股东权益。

2、执行新会计准则后可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司财务状况、经营成果的影响：

(1) 股权投资和企业合并的影响

执行新会计准则后，原股权投资差额不再摊销将使公司利润增加。原会计准则规定，股权投资借方差额在一定期限内摊销冲减当期投资收益。2006 年底，公司共有同一控制下企业合并形成的股权投资借方差额 3,764.90 万元，其他股权投资差额 1,305.98 万元，当年摊销约 956 万元，摊销金额冲减投资收益。执行新会计准则后，同一控制下企业合并形成的股权投资差额全额冲销，调整留存收益，其他股权投资差额也分别调整留存收益或调整长期股权投资成本，此项变化将使公司未来几年利润增加。

(2) 投资性房地产计量模式的影响

新会计准则规定，企业对投资性房地产可以采用成本模式计量，在一定条件下，也可以采用公允价值模式计量。因公司目前采用公允价值计量模式计量投资性房地产条件尚不成熟，公司仍采用成本模式计量投资性房地产，由于成本模式下投资性房地产的摊销或折旧方法与现行准则一致，对公司经营成果没有影响。若将来条件成熟公司决定采用公允价值计量模式计量投资性房地产，公司的净资产将会有较大变化，具体金额目前尚难估计。

（3）所得税的影响

根据新会计准则第 18 号的规定，企业在所得税核算方面一律采用资产负债表债务法，企业资产、负债账面价值与其计税基础存在差异时，需确认递延所得税资产和递延所得税负债，所确认的递延所得税资产和递延所得税负债计入所得税费用，将会影响公司的当期会计利润。具体影响金额将视公司期末各项资产、负债的情况确定，目前尚难估计。

（4）无形资产核算的影响

根据新会计准则第 6 号的规定，企业取得的无形资产应确认为无形资产，在确定的使用寿命期限内进行摊销，不再并入房屋建筑物计提折旧，这一变化将对公司资产列示产生影响。

（5）财务报表列示的影响

现行准则中合并报表中的净利润和净资产仅指母公司享有的部分，不包括归属子公司少数股东的部分。新准则规定合并报表中净利润包括少数股东损益，合并净资产包括少数股东权益，该准则将使公司的合并报表中净利润和合并净资产增加。

3、2006 年末与 2007 年初会计报表差异形成的原因：

2006 年末公司合并总资产 674,781.76 万元，根据新会计准则调整后，总资产为 671,708.11 万元，减少 3,073.66 万元，其中调减同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额 3,764.09 万元，调增递延所得税资产 690.43 万元。

2007 年 3 月公司子公司新港公司对原由苏高新集团（本公司的母公司）控制的永新公司进行单方面增资，使其对永新公司的持股比例由原来的 49.38%增

至 81.38%。永新公司在合并前后均由苏高新集团最终控制，因此该合并为同一控制下企业合并。根据《企业会计准则 33 号——合并财务报表》：母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数。据此，永新公司期初资产总额为 125,016.50 万元，经合并权益抵销，调整后 2007 年公司合并资产负债表期初数 791,296.12 万元。

根据新会计准则相关规定，2007 年期初，公司投资性房地产 22,267.42 万元，系 2006 年末存货及固定资产科目分类转入后单独列示；2007 年期初，固定资产科目 43,541.67 万元，系 2006 年末固定资产合并列示 73,415.11 万元中固定资产净值部分于 2007 年初资产负债表中单独列示，原在建工程 25,437.52 万元于 2007 年初资产负债表中单独列示。

(八) 国税发[2006]187 号文相关规定对公司以前年度及未来财务状况、经营成果和现金流量的影响

2006 年 12 月 28 日，国家税务总局下发了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，通知进一步明确了房地产企业土地增值清算的要求和清算方法。公司根据江苏省税务局苏地税[2004]86 号文规定，对普通住宅按 1%税率预缴土地增值税，对商业用房按 2%税率预缴土地增值税，并按已确认的房产销售收入的规定税率计提土地增值税，计入主营业务税金及附加，因此 187 号文对我公司以前年度的财务状况、经营成果影响不大。近几年来，公司的土地储备均通过市场挂拍取得，土地成本较高，同时公司在产品定价方面充分考虑普通消费者的消费能力，预计产品增值率不会太高，对公司未来财务状况、经营成果和现金流量影响不大。

公司董事会针对上述事项发表了专项意见：

公司董事会听取了公司管理层对该事项的意见，并认真研究了国家关于房地产土地增值税事项的相关文件，江苏省是较早并较严格进行土地增值税预征的地方之一，公司一直按照相关地方税务部门的政策要求进行土地增值税预征。国税发[2006]187 号文件颁布后，各省税务尚需结合当地实际情况制定具体清算管理办法，公司董事会认为土地增值税清算事项对公司的影响，尚需待地方税务机关

出台具体实施细则后方可准确估算。公司董事会认为，公司管理层对行业政策的变化是敏感的，态度是积极而不乏谨慎的。同时董事会建议待相关具体实施细则明确后，公司应将土地增值税估算数结合相关规定合理处理，同时公司应进一步做强做大主营业务，将政策变动的影响降到最低程度。

（九）重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项

- 1、股份公司目前不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；
- 2、截止 2007 年 6 月 30 日，公司不存在对外担保事项；
- 3、截止 2007 年 6 月 30 日，公司无已贴现的应收票据；
- 4、截止 2007 年 6 月 30 日，公司无需要说明的重大承诺事项、重大非货币交易事项、重大资产负债表日后事项。

（十）公司的未来趋势分析

根据苏州地区的经济发展趋势和苏州高新区“二次创业”的发展现状，结合公司最近三年的财务状况、经营成果与现金流量情况以及公司发展战略，公司管理层认为：

1、公司未来趋势

（1）房地产业务

公司主要从事房地产开发业务，其中收益水平较低的经济适用房业务随着苏州高新区扩区工作的完成已经进入收尾阶段。随着苏州高新区历经十多年发展，新区商贸发展的时机日趋成熟，公司已经在区域内储备了一定量的土地储备，积累了大量的资源优势，将集中精力加快区域内商业地产和住宅地产的开发进程；同时公司也将利用新港公司、新创公司和永新公司已形成的品牌优势积极介入苏州其他地区包括古城区和中新工业园区的房地产开发业务。公司将逐步增加商业地产项目在公司房地产产品结构中的比重，通过建造大型商业广场，抢占商业地产制高点作为公司今后丰富房地产经营品种、延伸房地产产业链、增加产业附加值的重要举措。公司将根据苏州房地产市场的竞争状况积极调整产品结构，在细分市场中实现差异化经营。

公司认为，随着国家宏观调控的持续深入，政策对投资需求的抑制效应将逐渐显现，而只有具备良好的区位优势，强劲的经济增长潜力的城市，其房地产市场才能维持持续的繁荣；总体来看，苏州是全国经济发展较为迅猛、健康的区域之一，苏州的房价水平目前仍保持健康、稳步的上升态势，苏州市的房地产市场有较大的发展空间。伴随着苏州高新区经济的发展和商贸环境的不断成熟，公司凭借在区域良好的政府资源优势，有能力更多地分享区域经济的成长。

（2）基础设施经营

随着公司委托苏州国家环保高新技术产业园发展有限公司代建的苏州高新区第二污水处理厂的建设完成，截至报告期内，公司已经拥有 5 个污水处理厂，污水处理范围已经覆盖了整个高新区域，基本实现了对高新区内污水市场的独家经营，同时也为今后公司实现水务资产一体化运作的整合奠定基础，随着污水处理量的快速增长以及水价的不断提高，污水处理业务收入会逐步提高。

2、公司存在的主要财务困难

近几年来，公司的房地产业快速扩张，开发量迅速增大，土地储备量也在不断增加，对资金的需求量越来越大，目前公司的资产负债率较高，导致目前公司在债务性融资方面难度加大。

为增强公司持续发展能力，需要持续增加土地储备，并加快房地产业务的开发，为此公司需要进一步加强资金管理能力和加大对应收账款的收款力度，同时将通过股权融资增强公司的资本实力。

第四节 本次募集资金运用

一、募股资金总量及投资项目情况

(一) 本次募集资金总量及确定依据

结合公司的经营状况、财务状况及投资项目的资金需求，经公司第五届四次董事会、2007 年第一次临时股东大会审议通过，确定本次非公开发行股票数量不超过 1 亿股，本次发行股份数量 3229 万股，发行价格 16.10 元/股，募集资金总额 51,986.90 万元，扣除发行费用（包括保荐费用、承销费用、审计费用、评估费用、律师费用、上市登记费用等）12,453,877.47 元后，募集资金净额为 507,415,122.53 元。本次募投项目拟投入 5 亿元，超过部分将用于补充流动资金，公司将依据《上市公司证券发行管理办法》及公司《募集资金管理办法》的有关规定，对募集资金进行专户管理、专款专用。

募集资金投资于以下两个项目：

单位：万元

序号	项目名称	拟投入募集资金总额
1	增资新港公司，用于其开发“名仕花园”项目	28,000
2	增资新创公司，用于其开发“理想城二期”项目	22,000

公司于 2007 年 3 月 2 日苏州高新 2007 年第一次临时股东大会审议通过了《苏州新区高新技术产业股份有限公司募集资金管理办法》，该办法对募集资金的存放、募集资金的使用、变更募集资金投资项目、闲置募集资金的使用、内部审计等事项作了较为详细的规定。本次募集资金到位后公司实行专户管理，专款专用、定期披露、有效监督。

(二) 本次募集资金投资项目具体情况

1、增资新港公司，用于其开发“名仕花园”项目

公司拟与苏高新集团对新港公司采用现金增资的方式进行同比例增资，其中公司增资 28,000 万元，该部分资金将专项用于“名仕花园”项目的开发。

苏州高新非公开发行股票发行情况报告书

(1) 苏州新港建设集团有限公司概况：

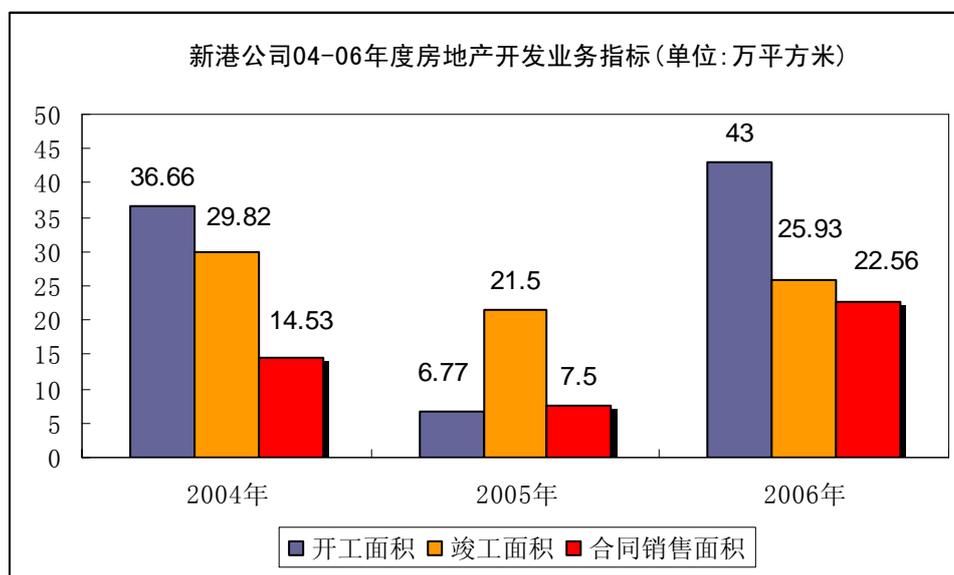
新港公司目前注册资本为 50,000 万元，以房地产开发、经营为主业，公司股权结构如下：

单位：万元，%

股东名称	出资额	出资比例
苏州高新	42,467.88	84.94
苏高新集团	7,532.12	15.06
合计	50,000.00	100

(2) 新港公司生产经营情况

新港公司成立于 1992 年，是具备国家房地产开发企业一级资质的大型房地产公司。自成立以来，新港公司坚持以苏州高新区的开发建设为己任，先后建设了狮山新苑、新升新苑、馨泰花苑、雅阁花园、名都花园、世纪花园、雅韵花园、名城花园等住宅区以及多项苏州新区公共配套设施，为苏州高新区的发展壮大做出了应有的贡献。



新港公司近三年开发的主要楼盘获奖情况及公司获得荣誉

2006 年度	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 新港公司扬州分公司“名兴花园”项目获第三届“江苏省优秀住宅”奖
2005 年度	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 新港公司获得江苏省建设厅“江苏省 2005 年度房地产业综合实力五十强企业”第四名，其中在“五十强”2005 年度利税总额前十位排名中位列第五，净资产前十位排名中位列第七，总资产前十位排名中位列第九。 ❖ 2005 年度苏州市房地产开发企业综合实力 20 强第三名 ❖ 新港公司获国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所等三方联合评选的“2005 中国房地产百强企业”称号 ❖ 新港公司“名馨花苑”项目获省建设厅住宅产业化促进中心举办的第二届“江苏优秀住宅”奖
2004 年度	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 新港公司获得江苏省建设厅“江苏省 2004 年度房地产业综合实力五十强企业”第四名 ❖ 新港公司获得苏州市房地产协会“苏州市 2004 房地产开发综合实力 20 强”第二名 ❖ 新港公司扬州分公司获得扬州市房地产“十佳企业”称号 ❖ 新港公司“名城花园”项目获得江苏省建设厅“省优秀住宅”

(3) 新港公司近三年财务情况

A. 资产负债情况

单位：万元

科目	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
流动资产	210,343.82	159,540.55	133,028.95
长期投资	20,280.49	12,150.17	9,863.54
固定资产	686.52	289.78	222.02
资产总计	231,310.83	172,714.35	146,214.51
流动负债	141,716.91	91,000.48	95,046.82
长期负债	13,500.00	1,700.00	-
负债合计	155,216.91	108,000.48	95,046.82
股东权益	76,093.92	64,713.87	51,167.70
负债及股东权益合计	231,310.83	172,714.35	146,214.51

B. 损益情况

单位：万元

科目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
主营业务收入	45,091.18	45,470.89	60,357.05
主营业务利润	14,691.02	22,206.09	19,854.55
营业利润	7,727.59	17,358.00	13,353.82
利润总额	14,516.47	19,728.63	16,488.63

苏州高新非公开发行股票发行情况报告书

净利润	11,380.05	13,518.27	11,684.46
-----	-----------	-----------	-----------

C. 现金流量情况

单位：万元

科目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
经营活动产生的现金流量净额	3,878.26	-20,206.04	1,202.86
投资活动产生的现金流量净额	-2,291.74	3,097.55	-5,536.63
筹资活动产生的现金流量净额	8,831.51	13,953.42	3,186.07
现金及现金等价物净增加额	10,418.04	-3,155.07	1,147.70

(4) “名仕花园”开发项目介绍

① 项目情况要点

项目名称：名仕花园

项目总投资：60,152.90 万元

项目建设年限：1.8 年

项目规划建设用地：47,344 平方米

规划建筑面积：11.9 万平方米

预计开发收益：11,757.13 万元（税前）

② 项目基本情况(项目位置图)

“名仕花园”项目位于苏州市行政中心板块，北侧为三香路，西侧为桐泾南路，南侧为劳动西路，东侧与国贸中心、三香花园隔河相望。“名仕花园”项目于 2006 年 10 月 18 日正式开工，预计于 2008 年年中竣工，并于 2008 年底交付。

③ 项目规划指标

该项目总占地 47,343.8 平方米，规划建筑面积为 11.9 万平方米，其中住宅 9.24 万平方米，其他商业、物业用房 0.2 万平方米，地下 2.46 万平方米。

④ 项目资格文件的获得情况

新港公司获得关于名仕花园项目的政府批文如下：

项目已经过苏州市发改委“苏发改中心[2006]11 号”《关于核准苏地 2002-B-15 号地块建造住宅用房项目的通知》备案，并取得苏州市环保局“苏环建[2005]1264 号”《关于对苏州新港建设集团有限公司建造名仕花园住宅项目环境影响报告表的审批意见》。该项目之国有土地使用权以公开拍卖方式竞得，新港公司已取得“苏国用(2006)第 04003410 号”国有土地使用证，并取得“苏

规(2006)地字第008号”建设用地规划许可证,取得“苏规(2006)民字第077号”、“苏规(2006)民字第088号”建设工程规划许可证,取得“编号320501200611200101”、“编号320501200611200201”建筑工程施工许可证等证书。

本项目已取得政府批准、许可及备案文件,并已开始施工。

⑤ 项目投资估算

本投资估算内容包括土地出让金、工程直接费、工程间接费三部分。工程直接费包括:设计费、勘查费、前期工程费用、小区基础设施建设费用、住宅建筑安装工程费用、公共配套设施建设费用等。工程间接费包括:财务费用、管理费用、销售费用等。该项目总投资估算为60,152.90万元,主要成本费用项目如下:

单位:万元

序号	成本费用项目	金额
1	土地出让金	20,913.15
2	工程直接费	33,820.35
3	工程间接费	5,419.40
合计		60,152.90

⑥ 项目进展与资金筹措

本项目于2006年10月18日动工,项目预计于2008年年中竣工,并于2008年年底全面交付。项目资金来源主要是自有资金投入,项目建设过程中将出现阶段性资金缺口,拟通过股东增资解决,募集资金到位实施股东增资后,募集资金将专项用于项目后续投资。

⑦ 项目经济评价

本项目总投资约为60,152.90万元,预计于2007年7月开始预售。根据该项目的可行性分析,预计“名仕花园”项目将实现总销售收入76,503.29万元,其中住宅销售收入为69,186.53万元,商业用房销售收入为548.76万元,机动车位销售收入为6,768万元,实现税后利润7,662.35万元。本项目税后投资利润率为13.10%,内部收益率为21.71%,财务净现值为4,192.91万元。名仕花园项目具有良好盈利水平,能够提供高于社会平均收益率的回报。

公司通过增资新港公司,专项用于名仕花园项目开发,预计共能获得6,690.96万元投资收益。

苏州高新非公开发行股票发行情况报告书

A. 名仕花园项目分年度资金投入计划

单位：万元

序号	项目	合计	建设运营期			
			2006 年度	2007 年度	2008 年度	2009 年度
1	土地成本	20,913.15	20,913.15	-	-	-
2	设计费	1,072.94	1,072.94	-	-	-
3	勘察费	47.69	47.69	-	-	-
4	前期工程费小计	368.20	368.21	-	-	-
5	小区基础设施费小计	4,267.93	-	1,490.20	2,777.75	-
6	建筑安装工程费用	20,415.44	4,083.07	8,166.18	8,166.18	-
7	公共配套设施建设费用	7,100.11	-	7,000.20	99.91	-
8	小区其它配套费小计	548.03	91.40	91.40	365.23	-
9	管理费用	1,691.02	283.17	837.40	570.45	-
10	财务费用	2,198.32	368.12	1,088.62	741.59	-
11	销售费用	1,530.07	-	906.70	554.18	69.19
合计		60,152.90	27,227.75	19,580.70	13,275.27	69.19

B. 名仕花园项目分年度销售收入预测

单位：万元，%

项目	2007 年度		2008 年度		2009 年度		合计
	销售比例	销售金额	销售比例	销售金额	销售比例	销售金额	
住宅	60	41,511.92	35	24,215.29	5	3,459.33	69,186.53
商业用房	80	439.01	20	109.75	-	-	548.76
地下车位	50	3,384.00	50	3,384.00	-	-	6,768.00
合计	-	45,334.93	-	27,709.04	-	3,459.33	76,503.29

C. 名仕花园项目分年度损益预测

单位：万元

序号	项目	合计	建设经营期			
			2006 年度	2007 年度	2008 年度	2009 年度
1	主营业务收入	76,503.29	-	45,334.93	27,709.04	3,459.33
2	主营业务成本	54,733.50	-	32,434.41	19,824.15	2,474.94
3	主营业务税金及附加（含土地增值税）	4,593.26	-	2,516.09	1,537.85	539.32
4	期间费用	5,419.41	651.28	2,832.72	1,866.22	69.19
5	利润总额	11,757.13	-651.28	7,551.71	4,480.82	375.88
6	所得税（33%）	4,094.78	-	2,492.07	1,478.67	124.04
7	税后利润	7,662.35	-651.28	5,059.65	3,002.15	251.84

D. 名仕花园项目经济效益指标一览表

单位：平方米，万元，%

内容	指标
总建筑面积	119,215.98
总销售收入	76,503.29
销售税金及附加	4,245.93
土地增值税	347.33
利润总额	11,757.13
净利润	7,877.28
项目投资净利润率	13.10
项目销售净利率	10.30
财务内部收益率	21.71

综合考虑“名仕花园”项目建设背景、市场前景，可以得出如下结论，在苏州房地产行业总体走势持续平稳、健康的近期，“名仕花园”项目区位优势明显，交通便捷，所在地的市政建设及配套设施完善，具有良好的市场前景。根据苏州市最近的土地拍卖成交情况看，最近两年内附近亦无新的楼盘，市场供应量趋小。该项目的经济效益评价指标显示，其具有明显高出行业基准收益率的内部收益率，抗风险能力较强，盈利水平较高，是一个具有较高投资价值的房地产开发项目。

⑧项目开发的意义

本次增资后，资金 32,964 万元到位，新港公司的总资产将由原来的 231,310.83 万元增加到 264,274.83 万元，增加 14.25%，公司实力将大大增强。本次增资资金的到位，将使新港公司完成对上述房地产项目的投资，降低项目资金成本，减小公司财务风险，进一步提高投资收益。本次增资投资项目的实施，将有力地提高新港公司在苏州市房地产行业的市场地位，增强公司综合竞争实力。因此，本次增资资金的投入，将为新港公司整合自身优势、优化产业结构、提高公司在房地产行业的竞争力及公司的长远发展奠定坚实的基础，有利于公司的中长远发展，并保障公司的持续稳定发展，具有良好的社会效益和经济效益，符合全体股东的利益。

⑨关于本次增资的相关安排

本次苏州高新与苏高新集团拟对新港公司进行同比例增资，增资完成后，新港公司股权结构不发生变化。

2、增资苏州新创建设发展有限公司，专项用于其开发“理想城二期”项目

(1) 苏州新创建设发展有限公司概况

新创公司注册资金为 16,000 万元，其经营范围为房产开发、建造、销售及出租，拥有国家房地产开发企业贰级资质证书，公司目前的股权结构如下：

单位：万元，%

股东名称	出资额	出资比例
苏州高新	8,000	50
新港公司	8,000	50
合计	16,000	100

(2) 新创公司生产经营情况

新创公司成立于 1991 年 4 月，是具有国家房地产开发二级资质、通过 ISO9002 国际质量体系认证的大型房地产企业。自成立以来，新创公司积极参与苏州新区的建设发展，先后建设开发了何山花园小区、林枫苑小区、新创大厦、中创大厦、昆山香樟园、世纪花园多层和世纪花园高层（灏景天下）、白马涧花园小区、浒墅关阳山小区经济适用房、外资企业生活服务区、马涧商业街等以及新区 1—2 号工业标准厂房及新创工业廊，累计开发总面积达 375 万平方米。

新创公司成立十余年来，在房地产开发、规划、设计建设管理中，坚持以“诚信为本”为经营理念，以“满足用户需要”为经营宗旨，先后 4 次被评为江苏省省级文明单位，及省级企业资信等级（AAA）企业，江苏省住宅商品房综合质量信得过单位，并且在江苏省房地产开发企业 30 强评比中名列前茅。2003 年被授予“新区开发建设工作先进单位”称号，2003 年、2004 年、2005 年连续三年被选入苏州市房地产开发综合实力 20 强以及江苏省房地产综合实力 50 强企业，同时连续两年被国家统计局列为“全国房地产领先企业”，并颁发证书。同年，被苏州市工商局授予“重合同守信用企业”。目前公司已成为“苏州高新”的支柱企业之一。

(3) 新创公司近三年财务情况

A. 资产负债情况

单位：万元

科目	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
流动资产	187,370.61	219,027.27	194,752.26

苏州高新非公开发行股票发行情况报告书

长期投资	-	-	-
固定资产	675.33	672.75	746.06
资产总计	197,411.91	229,911.44	195,506.59
流动负债	163,335.21	203,837.72	187,006.93
长期负债	8,700.00	13,000.00	-
负债合计	172,035.21	216,837.72	187,006.93
股东权益	25,376.70	13,073.72	8,499.66
负债及股东权益合计	197,411.91	229,911.44	195,506.59

B. 损益情况

单位：万元

科目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
主营业务收入	104,870.99	37,261.85	34,105.07
主营业务利润	13,479.85	6,200.69	4,637.69
营业利润	13,172.97	894.25	2,506.33
利润总额	13,156.14	891.55	2,494.19
净利润	8,640.98	579.82	2,494.19

C. 现金流量情况

单位：万元

科目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,883.98	-4,858.57	9,842.00
投资活动产生的现金流量净额	-86.15	-6.30	-67.79
筹资活动产生的现金流量净额	-2,383.40	9,903.18	-6,249.02
现金及现金等价物净增加额	414.43	5,037.14	3,525.32

(4) 理想家园二期开发项目介绍

①项目情况要点

项目名称：理想家园二期

项目总投资：64,266.11 万元

项目建设年限：2 年

项目规划建设用地：305,478.533 平方米

规划建筑面积：19.6 万平方米

预计开发收益：11,003.10 万元

②项目基本情况

苏州新创建设发展有限公司经过公开竞拍，于 2003 年 10 月，取得苏地 2003-B-37 号地块的国有土地使用权。新创公司对本地块项目进行了规划方案设计，按照一次规划，分期实施的原则进行开发，该地块的项目推广名为“理想城”。“理想城”项目东靠长江路、南临长江花园，北面是重新改造后的 312 国道及沪宁高速公路出入口，地处苏州高新区规划重点发展区域。

③项目规划指标

该项目总占地 305,478.533 平方米，总建筑面积 472,172.2 平方米（未含车库面积），住宅总面积 432,971.2 平方米，其中：多层住宅总面积 139,542.6 平方米，12 层住宅总面积 92,436.4 平方米，高层住宅总面积 200,992.2 平方米，商业总面积 30,252 平方米，公建总面积 8,949 平方米。

④项目资格文件的获得情况

新创公司获得关于理想城二期项目的政府批文如下：

项目已经过苏州市高新区经济发展和改革局“苏高新发改项（2006）046 号”《关于同意理想家园二期项目核准的通知》备案，并取得苏州市环境保护局“苏环建[2004]334 号”《关于对苏州新创建设发展有限公司 B-37 号地块商品住宅建设项目环境影响报告表的审批意见》。该项目之国有土地使用权以公开拍卖方式竞得，新创公司已取得“苏新国用（2007）第 000688 号”国有土地使用证，并取得“苏新规 2004 定字 180 号”建设用地规划许可证，取得“苏新规 2006 建字 167 号”、“苏新规 2006 建字 190 号”、“苏新规 2006 建字 191 号”、“苏新规 2006 建字 192 号”、“苏新规 2006 建字 218 号”建设工程规划许可证，取得“编号 3205911200611130101”、“编号 320591200611160101”、“编号 320591200611140301”、“编号 320591200611140401”、“编号 320591200611140501”建筑工程施工许可证等证书。

本项目已取得政府批准、许可及备案文件，并已开始施工。

⑤项目投资估算

本投资估算内容包括土地出让金、工程直接费、工程间接费三部分。工程直接费包括：设计费、勘察费、前期工程费用、小区基础设施建设费用、住宅建筑安装工程费用、公共配套设施建设费用等。工程间接费包括：财务费用、管理费

苏州高新非公开发行股票发行情况报告书

用、销售费用、开发期税费，根据已竣工项目的统计指标估算。该项目总投资估算为 64,266.11 万元，主要成本费用项目如下：

单位：万元

序号	成本费用项目	总额
1	土地出让金	25,016.81
2	工程直接费	33,630.59
3	工程间接费	5,618.71
4	合计	64,266.11

⑥项目进展与资金筹措

理想城二期已经开始施工，多层住宅计划于 2007 年 12 月交付，小高层住宅计划于 2008 年 6 月份交房。项目资金来源主要是自有资金投入，项目建设过程中将出现阶段性资金缺口，拟通过股东增资解决，募集资金到位实施股东增资后，募集资金将专项用于项目后续投资。

⑦项目经济评价

本项目总投资约为 64,266.11 万元，预计于 2007 年 7 月开始预售。根据该项目的可行性分析，预计“理想城二期”项目将实现总销售收入 87,559.51 万元，其中住宅销售收入为 79,508.27 万元，停车库销售收入为 8,051.24 万元，实现税后利润 10,739.10 万元。本项目税后投资利润率为 17.12%，内部收益率为 23.89%，财务净现值为 6,168.26 万元，理想城二期项目具有良好盈利水平。

公司通过增资新创公司，专项用于理想城二期项目开发，预计共能获得 8,686.95 万元投资收益。

A. 理想城二期项目分年度资金投入计划

单位：万元

序号	项目	合计	建设运营期			
			2006 年度	2007 年度	2008 年度	2009 年度
1	土地成本	25,016.81	25,016.81	-	-	-
2	设计费	1,261.09	1,261.09	-	-	-
3	勘察费	84.07	84.07	-	-	-
4	前期工程费小计	770.65	770.65	-	-	-
5	小区基础设施费小计	7,398.41	-	4,960.30	2,438.12	-
6	建筑安装工程费用	19,730.31	3,946.07	13,111.84	2,672.41	-
7	公共配套设施建设费用	3,328.16	733.59	2,594.57	-	-

苏州高新非公开发行股票发行情况报告书

8	小区其它配套费小计	1,057.88	161.14	735.60	161.14	-
9	管理费用	1,681.53	347.83	1,070.12	263.58	-
10	财务费用	2,185.99	452.18	1,391.15	342.66	-
11	销售费用	1,751.19	-	1,042.04	629.07	80.08
合计		64,266.11	32,773.43	24,905.62	6,506.98	80.08

B. 理想城二期项目分年度销售收入预测

单位：万元，%

项目	2007 年度		2008 年度		2009 年度		合计
	销售比例	销售金额	销售比例	销售金额	销售比例	销售金额	
多层住宅	80	21,483.64	15	4,028.18	5	1,342.73	26,854.55
多层住宅的自行车库	80	454.07	15	85.14	5	28.38	567.59
多层住宅的半地下室	80	255.14	15	47.84	5	15.95	318.92
小高层住宅（含地下室）	50	26,167.40	45	23,550.66	5	2,616.74	52,334.80
多层住宅间停车库	50	1,316.48	50	1,316.48	-	-	2,632.95
沿长江路地面停车库	50	362.85	50	362.85	-	-	725.70
地下停车库（A 区、B 区）	50	2,062.50	50	2,062.50	-	-	4,125.00
合计		52,102.08		31,453.64		4,003.79	87,559.51

C. 理想城二期项目分年度损益预测

单位：万元

序号	项目	合计	建设经营期			
			2006 年度	2007 年度	2008 年度	2009 年度
1	主营业务收入	87,559.51	-	52,102.08	31,453.64	4,003.79
2	主营业务成本	58,647.40	-	34,897.99	21,067.66	2,681.74
3	主营业务税金及附加（含土地增值税）	6,870.86	-	2,891.67	1,745.68	2,233.52
4	期间费用	5,618.71	800.01	3,503.31	1,235.31	80.08
5	利润总额	16,422.54	-800.01	10,809.11	7,404.99	-991.55
6	所得税（33）	5,683.44	-	3,567.01	2,443.65	-327.21
7	税后利润	10,739.10	-800.01	7,242.10	4,961.34	-664.34

D. 理想城二期项目经济效益指标一览表

单位：万元，平方米，%

内容	指标
总建筑面积（未含车库面积）	472,172.20
总销售收入	87,559.51
销售税金及附加	4,859.55
土地增值税	2,011.31
利润总额	16,422.54
净利润	11,003.10
项目投资净利润率	17.12
项目销售净利率	12.57
财务内部收益率	23.89

通过对“理想城”二期项目市场前景的分析，苏州房地产行业总体走势持续平稳、健康的近期内，理想城项目交通便捷，自然景观好，所在地的市政建设及配套设施较为完善，具有非常较好的市场前景。该项目的经济效益评价指标显示，其具有明显高出行业基准收益率的内部收益率。该项目的抗风险能力较强，盈利水平较高。

⑧项目开发的意义

本次增资后，资金 22,000 万元到位，新创公司的总资产将由原来的 197,411.91 万元增加到 219,411.91 万元，增加 11.14%，公司实力将得到增强。

本次增资资金的到位，将使新创公司完成对上述房地产项目的投资，降低项目资金成本，减小公司财务风险，进一步提高投资收益。

因此，本次增资资金的投入，将为新创公司整合自身优势、优化产业结构、提高公司在房地产行业的竞争力及公司的长远发展奠定基础。

⑨关于本次增资的相关安排

本次拟由苏州高新对新创公司进行单方面增资 22,000 万元，增资完成后，新创公司注册资本将变更为 38,000 万元，其中，苏州高新持有其股权为 78.95%，新港公司持有其股权为 21.05%。

二、本次募集资金的运用涉及的关联交易

本次募集资金将全部用于对子公司的增资并专项用于子公司自主开发的指定房地产项目，本次募集资金的运用未涉及其他关联交易。

三、本次募集资金运用对公司经营业绩和财务状况的影响

本次募集资金项目将提高公司的每股盈利水平，增强公司主营业务的可持续发展能力。

公司用募集资金增资新港公司，专项用于名仕花园项目开发，该项目预计能使新港公司在 2007 年~2009 年总共新增净利润 7,877.28 万元，从而使苏州高新新增净利润 6,690.96 万元。

公司用募集资金增资新创公司，专项用于理想城二期项目开发，该项目预计能使新创公司在 2007 年~2009 年总共新增净利润 11,003.10 万元，从而使苏州高新新增净利润 8,686.95 万元。

本次募集资金投资项目的投资收益率较高，名仕花园的总投资收益率为 13.10%，理想城二期的总投资收益率为 17.12%，均高于近三年公司的净资产收益率。

基于对房地产行业的整体判断、以及对苏州房地产市场分析与预测的假设，公司对名仕花园的平均售价预期为 7,500 元/平方米，对理想城二期的平均售价预期为多层 4,500 元/平方米、小高层 4,700 元/平方米。然而，公司对市场土地供应状况及房产投资性需求情况未有充分的估计，近期周边地块拍卖成交价格显著上涨，房地产市场销售情况较好，公司预计名仕花园的平均售价将超过 7,800 元/平方米，理想城二期的平均售价将超过 5,300 元/平方米；同时，公司的成本管理依然得到了严格的控制；因此预计上述募投项目实际将会取得较好的经济效益。

经核查，东吴证券认为：

本次募集资金不存在导致发行人未来经营模式发生重大变化的风险。在募集资金投资项目实施后，不会与发行人的控股股东、实际控制人产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响。

发行人本次募集资金项目符合国家产业政策和环保要求，与发行人业务发展目标一致。项目完成后将提升公司的核心竞争力和盈利水平，提高公司的可持续发展能力。

本次募集资金投资项目全部为公司的主营业务——房地产开发，项目符合国家产业政策的规定；本次发行筹资计划与本次募集资金投资项目的资金需要及实施周期相匹配，预期效益良好。

第五节 董事及有关中介机构声明

一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

董事签名：

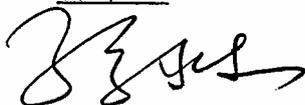
纪向群



朱南松



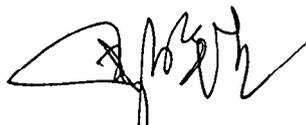
孙水土



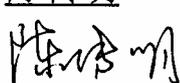
高剑平



周祥生



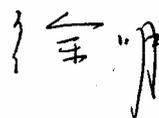
陈传明



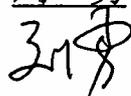
孔丽



徐明



刘勇



王兵



缪凯



马建华

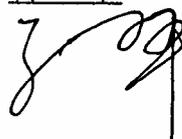


监事签名：

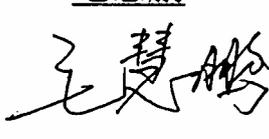
吴友明



孙平



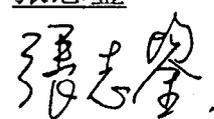
毛慧鹏



茅宜群



张志鎰



高级管理人员签名：

唐燧



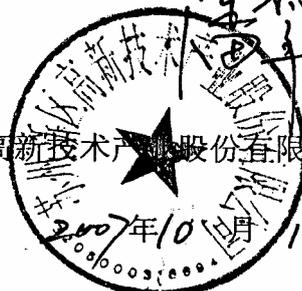
吴光亚



潘翠英



苏州新区高新技术产业股份有限公司



二、保荐机构声明

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

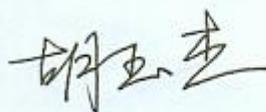
法定代表人签名：吴永敏



保荐代表人签名：王学军



胡玉杰



东吴证券有限责任公司

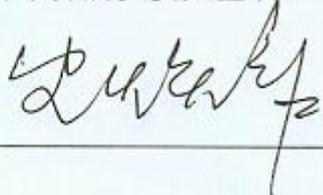
2007年7月16日



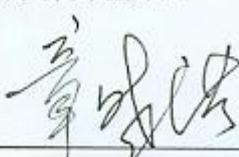
三、发行人律师声明

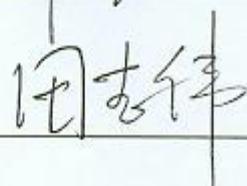
本所及签字的律师已阅读发行情况报告书及其摘要，确认发行情况报告书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在发行情况报告书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认发行情况报告书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人签名：



经办律师签名：







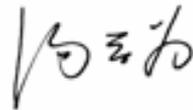
上海市锦天城律师事务所

2007年10月16日

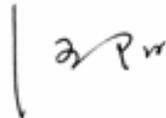
四、会计师事务所声明

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

会计师事务所负责人签名：汤云为



经办注册会计师签名：汪阳



邱海



安永大华会计师事务所有限责任公司



2007年5月28日

第六节 附录和备查文件

一、备查文件

- (一) 保荐人出具的发行保荐书；
- (二) 发行人律师出具的法律意见书
- (三) 发行人近 3 年及一期的财务报告及审计报告和已披露的定期报告；
- (四) 注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告；
- (五) 中国证监会对本次非公开发行 A 股的核准文件；
- (六) 证券变更登记证明；
- (七) 募集资金投资项目的备案文件；
- (八) 其他与本次发行有关的重要文件投资者可以在上海证券交易所网站、本公司网站、本公司董事会秘书室或保荐人（主承销商）办公地址查阅本次发行的《招股说明书》全文及其他备查文件的具体内容。

二、查阅时间

工作日上午 9:30~11:30，下午 13:30~16:00。

三、查阅网站

上海证券交易所互联网网址：[Http://www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

本公司互联网网址：<http://www.sndht.com>

四、查阅地点

（一）苏州新区高新技术产业股份有限公司

住 所：江苏省苏州市新区狮山路 35 号金河大厦 25 楼

地 址：江苏省苏州市新区运河路 8 号

电 话：（0512）68096283

传 真：（0512）68099281

联 系 人：缪 凯

（二）东吴证券有限责任公司

住 所：苏州市爱河桥路 28 号

地 址：苏州市爱河桥路 28 号

电 话：0512-87668039

传 真：0512-65582005

联系人：王学军

上海市锦天城律师事务所

ALLBRIGHT LAW OFFICES

上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗大厦 14 楼 邮政编码：200120

电话：(8621) 6105-9029 传真：(8621) 6105-9100

关于苏州新区高新技术产业股份有限公司
非公开发行 A 股股票方案实施的
法律意见书

二〇〇七年十月

关于苏州新区高新技术产业股份有限公司

非公开发行 A 股股票方案实施的

法律意见书

上锦杭律（2007）第 号

致：苏州新区高新技术产业股份有限公司

上海市锦天城律师事务所（以下简称“本所”）受苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“发行人”或“苏州高新”）委托，作为发行人本次非公开发行 A 股（以下简称“本次非公开发行”）的特聘专项法律顾问，并根据发行人与本所签订的《专项法律顾问合同》，就苏州高新向特定投资者非公开发行股票所涉询价和配售过程进行现场见证，并出具本专项法律意见书。

本所律师（以下简称“锦天城律师”）承诺已根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《上市公司证券发行管理办法》、《证券发行与承销管理办法》以及《上市公司非公开发行股票实施细则》等现行相关法律、法规以及规范性文件的有关规定以及本专项法律意见书出具日以前已发生或存在的事实发表法律意见，并对本专项法律意见书的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

为出具本法律意见书，锦天城律师审查了发行人提供的有关本次非公开发行的相关文件，就有关事项向发行人进行了必要的询问。本所依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实并基于对现行法律、法规、规章和有关规范性文件的理解发表法律意见。

在前述审查及询问过程中，本所得到发行人如下保证：发行人已经提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或口头证言，该等副本材料均与相应的原件材料保持一致。

本专项法律意见书仅供发行人为本次非公开发行之目的使用，非经本所事先书面同意，不得用作任何其他目的。

锦天城律师同意将本专项法律意见书作为发行人本次非公开发行股票所必备的法律

文件，随同其他材料一同上报，并愿承担相应的法律责任。

鉴此，锦天城律师依照《证券法》第二十条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范及勤勉尽责精神，对本次股票非公开发行和认购事宜，发表法律意见如下：

一、关于本次非公开发行股票的批准和授权

经锦天城律师核查，发行人本次申请向特定投资者非公开发行股票已获得其2007年第一次临时股东大会批准，并已获得中国证监会证监发行字[2007]312号《关于核准苏州高新区高新技术产业股份有限公司非公开发行股票的通知》（以下简称“《证监会核准通知》”）核准。根据发行人2007年第一次临时股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票的相关事宜的议案》，发行人董事会已获得股东大会授权根据具体情况制定和实施本次非公开发行股票的具体方案。

二、关于本次非公开发行股票的主体资格

经锦天城律师核查，苏州高新作为本次非公开发行股票的发行人，其发行资格合法有效。东吴证券有限责任公司（以下简称“东吴证券”）作为本次苏州高新非公开发行股票的保荐人和主承销商，其承销资格合法有效。

三、关于本次公开发行的特定发行对象

1、根据发行人、保荐人提供的资料，本次公开发行的特定发行对象为以下7家投资者：

- （1）苏州高新区经济发展集团总公司（以下简称“苏高新集团”）；
- （2）华夏基金管理有限公司（以下简称“华夏基金”），最终认购对象为华夏优势增长股票型证券投资基金和兴华证券投资基金；
- （3）苏州信托有限公司（以下简称“苏州信托”）；
- （4）浙江善上投资管理有限公司（以下简称“善上投资”）；
- （5）浙江华表实业有限公司（以下简称“华表实业”）
- （6）上海国寿投资管理有限公司（以下简称“国寿投资”）
- （7）瑞士银行（USB AG）。

2、经适当核查，上述发行对象苏高新集团、华夏基金、苏州信托、善上投资、华表实业、国寿投资、瑞士银行（USB AG）均依法存续且具备认购本次非公开发行股票的相关资质。

3、锦天城律师认为，发行人本次非公开发行的特定对象苏高新集团、华夏基金、苏州信托、善上投资、华表实业、国寿投资、瑞士银行（USB AG）符合法律、法规、发行人股东大会决议以及中国证监会的《证监会核准通知》的相关规定及要求。

四、关于本次非公开发行股票的具体方案

（一）经锦天城律师核查，发行人本次发行股票系向特定投资者非公开发行，由发行人与东吴证券共同组织实施相关询价和配售工作。有关本次非公开发行股票的具体方案和要求均已列明在发行人与东吴证券向特定投资者发出的《苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行股票人民币普通 A 股认购邀请书》（以下简称“《邀请书》”）、《苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行股票细则》（以下简称“《细则》”）中：

1、根据《邀请书》、《细则》所述内容以及发行人、东吴证券的充分说明，发行人本次非公开发行股票的认（申）购对象为境内注册的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构投资和QFII（含上述投资者的自营帐户或管理的投资产品帐户）、信托投资公司（以其自有帐户）、上市公司以及其他法人投资者（包括现有公司股东）。认购对象范围为发行人前20名股东、发行人关于非公开发行股票董事会决议公告后已经提交认购意向书的投资者、不少于20家证券投资基金、不少于10家证券公司、不少于5家保险机构投资者。

2、根据《邀请书》、《细则》所述内容，发行人本次非公开发行股票的每个申购对象的最低有效认购金额为不低于3,000万元人民币，最高认购金额不超过15,000万元。本次申报价格不低于发行人2007年2月13日五届四次董事会决议公告日（2007年2月14日）前20个交易日公司股票收盘价均价的90%，即每股5.65元（已考虑除权因素）。每个认购对象申报的价格不超过三档。

3、根据《邀请书》、《细则》所述内容，发行人本次非公开发行的股票，自发行结束之日起，十二个月内不得转让；控股股东苏高新集团认购的股份，36个月内不得转让。上述禁售期满后，本次发行的股票可以分别在上海证券交易所上市流通。

4、根据《邀请书》、《细则》所述内容，申购对象应于在2007年10月9日12:00前向保荐人（主承销商）传真、密封递交《苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行人民币普通 A 股投资者申购报价单》（以下简称“《申购报价单》”）。东吴证券于2007年10月9日12点对申购截止时间（2007年10月9日12点）前收到的所有

有效《申购报价单》进行簿记建档。

5、根据《邀请书》、《细则》所述内容，申购对象提交《申购报价单》时，除中国证券业协会公布的询价对象和境内 A 股上市公司不需要缴纳保证金之外，其他申购对象参与申购时须交纳人民币 50 万元的保证金，（如一张申报单出现三个认购价格以一笔计算），保证金缴纳截止时间 10 月 9 日下午 17:00。

6、根据《邀请书》、《细则》所述内容，发行人根据价格优先的原则确定发行对象、发行价格、发行股数，且必须满足发行对象不超过10名、发行股数不超过一亿股的硬性条件。

（1）发行人将根据本次申购的簿记情况，将每一申报价格的有效申购金额，按照从高到低的顺序进行加总，在扣除苏高新集团有效认购金额（以下简称“认购余额”）后，能够满足或尽量接近目标额度的最高价位为发行价格。若每一申报价格的前九名投资者有效认购金额相加均少于本次发行的认购余额，则前九名投资者有效认购金额总和最大时所对应的申购价格为本次的发行价格。

（2）对于发行价位上提出申购且符合有效申购要求的投资者按照该价位上的认购金额的大小确定优先顺序，能够满足或尽量接近目标额度的不超过 9 名投资者将获得配售，其他同价位的申购金额小的投资者的申购数额将不予考虑；在满足目标额度的情况下，保荐人（主承销商）有权按照相关原则确定最后一名获配投资者及其获配金额；遇有投资者在获得《投资者缴款通知书》后放弃配售的，保荐人（主承销商）有权和发行人商量，根据实际情况进行相应调整，以便满足目标额度。

7、发行人向发行对象送达《苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行人民币普通股(A股)投资者缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），《缴款通知书》列明认购价格、认购数量、最迟缴款时间和主承销商指定的募集资金专用帐户。发行对象应按照《缴款通知书》所规定的时间和要求进行足额缴款。发行人和东吴证券在全部缴款结束后聘请立信会计师事务所有限公司进行验资，办理股份登记手续。

（二）锦天城律师审查后认为，发行人和东吴证券向特定投资者发出的《邀请书》内容符合相关法律法规以及发行人 2007 年第一次股东大会审议通过的有关本次非公开发行的相关决议（以下简称“股东大会决议”）的规定，真实、合法、有效。

五、关于本次非公开发行方案的实施

（一）经锦天城律师核查，发行人与东吴证券于 2007 年 5 月 28 日签署《关于非公开发行

股票之承销协议》，由东吴证券担任本次非公开发行的承销商，承销本次非公开发行的股票。

(二) 经锦天城律师核查，发行人在取得《证监会核准通知》批文后，截止 2007 年 10 月 8 日通过东吴证券以电子邮件方式分别向 90 名特定投资者发出《邀请书》。

锦天城律师审查后认为，上述获得《邀请书》的投资者均具备发行人 2006 年第一次临时股东大会审议通过的有关发行对象条件以及《邀请书》、《细则》所规定的认购对象资格。

(三) 经锦天城律师核查并现场见证，在《邀请书》、《细则》所明确的申购时间内，截至 2007 年 10 月 9 日 12 时，发行人共收到 32 份《申购报价单》，认购对象共计 32 家，其中包括 5 家证券投资基金管理公司、3 家证券公司、2 家合格境外机构投资者 (QFII)、1 家保险机构投资者，21 家其他机构投资者。上述认购对象中除中国证券业协会公布的询价对象和境内 A 股上市公司以外的 21 家其他机构投资者均已按照《邀请书》、《细则》的要求，将共计 1,050 万元人民币的认购保证金汇入东吴证券指定帐户。

经锦天城律师核查，在发行人收到的 32 份《申购报价单》中，中融国际信托投资有限公司、上海弘晖投资股份有限公司的《申购报价单》各档报价之间差距非 0.1 元的整数倍，因而不符合《邀请书》、《细则》关于报价的具体规定，属无效报价。除此之外，发行人收到的其余 30 份《申购报价单》均符合《邀请书》、《细则》的相关规定，为有效《申购报价单》。

锦天城律师认为，上述认购对象除中融国际信托投资有限公司、上海弘晖投资股份有限公司的外，均具备相关法律法规和股东大会决议以及《邀请书》、《细则》所规定的认购资格，并且申报价格和认购数量均符合《邀请书》、《细则》的要求，故本次非公开发行股票的有效认购对象为 30 家，有效《申购报价单》为 30 份。

(四) 经锦天城律师核查，在发行人收到认购对象提交的有效《申购报价单》后，东吴证券据此对所有有效《申购报价单》进行簿记建档。根据该等《申购报价单》，认购对象的申报情况如下：

序号	机构名称	价购 (元/股)	认购金额 (万元)
01	上海国寿投资管理有限公司	18.15	3000.00
02	苏州信托有限公司	16.95	3000.00
		15.65	5000.00
		14.65	6000.00

03	华夏基金管理有限公司	16.25	15000.00
		15.55	15000.00
		15.05	15000.00
04	浙江善上投资管理有限公司	16.15	5200.00
		14.25	5200.00
		13.65	5200.00
05	浙江华表实业有限公司	16.15	3800.00
		14.25	3800.00
		13.65	3800.00
06	瑞士银行 USB AG	16.10	5800.00
07	鹏华基金管理有限公司	14.00	9800.00
		13.50	10800.00
		13.00	15000.00
08	兴业基金管理有限公司	14.05	5620.00
09	南京彤天科技实业有限责任公司	14.85	3000.00
		12.95	3000.00
		11.95	3000.00
10	宏源证券股份有限公司	14.55	3000.00
		14.05	5000.00
		13.05	8000.00
11	长江证券有限责任公司	12.60	3000.00
		11.00	3000.00
		10.00	3000.00
12	浙江永信投资管理有限公司	12.55	3500.00
		12.05	3500.00
		11.75	4000.00
13	海南兴易投资有限公司	13.65	3139.50
14	浙江中邦实业发展有限公司	12.60	3750.00
		11.10	4200.00
15	浙江东辰房地产开发有限公司	13.25	3975.00
		12.15	4860.00
		11.15	5575.00
16	上海张江高科技园区开发股份有限公司	13.95	3000.00
		13.35	4000.00
		12.65	3000.00
17	三一集团有限公司	13.80	6900.00
		13.30	9310.00
		13.00	13000.00
18	北京环球银证投资顾问有限公司	12.00	7200.00
19	上海募骁商务咨询服务有限公司	12.63	3000.00

		12.53	3000.00
		12.43	3000.00
20	江苏瑞华投资发展有限公司	11.55	3234.00
21	华商基金管理有限公司	12.00	3000.00
22	上海苏豪舜天投资管理有限公司	13.18	3000.00
23	安徽安粮兴业有限公司	13.55	4065.00
		12.55	6275.00
		11.55	8085.00
24	苏州海竞信息科技集团有限公司	14.60	6000.00
25	兴业证券股份有限公司	14.18	7090.00
26	苏州市至诚国际贸易有限公司	14.50	3045.00
27	太平洋资产管理有限责任公司	14.00	7000.00
		13.80	7000.00
		13.50	7000.00
28	Bill & Melinda Gates Foundation	15.60	3000.00
		14.70	3500.00
		13.20	4500.00
29	博时基金管理有限公司	14.10	14100.00
30	江苏众汇资产管理有限公司	17.35	3000.00
		16.45	3000.00
		14.65	3000.00

(五) 1、经锦天城律师核查，发行人和东吴证券根据《邀请书》、《细则》确定发行对象后，已于2007年10月10日通过传真、电子邮件方式向苏高新集团、华夏基金、苏州信托、善上投资、华表实业、国寿投资、江苏众汇资产管理有限公司（以下简称“众汇公司”）等7家本次非公开发行股票的发行对象发出《缴款通知书》，通知该等发行对象应当在2007年10月11日下午17时前将足额认购款汇入主承销商指定帐户。

2、经锦天城律师核查，在本次非公开发行过程中，有部分投资者对申购报价规则提出了疑问。经过发行人和东吴证券协商，根据《邀请书》、《细则》的具体规定，东吴证券于2007年10月11日作出了书面解释，认为本次非公开发行申购报价须符合以下情形之一才有效：

(1) 本次申购报价若只有一档，则申购报价只要超过人民币 5.65 元/股均有效，否则为无效报价。

(2) 若本次申购报价为三档报价或二档报价，则每档申购报价必须超过人民币 5.65

元/股，同时还须满足每档报价之间的差距是 0.1 元的整数倍。否则，为无效报价。

3、根据本次申购的簿记情况，众汇公司原已获得入围发行对象的资格，但由于其在得知入围后，于2007年10月11日上午通过书面传真方式明确声明其无法按照申购报价单中列明的认购数量进行认购，经过发行人和东吴证券协商，认为众汇公司实际已明确拒绝履行其关于认购数量的承诺，其行为有悖于本次非公开发行询价和配售工作所应当遵循的公平、公正原则，故决定将众汇公司剔除出发行对象名单。

4、经锦天城律师核查，在众汇公司明确放弃本次认购资格后，发行人和东吴证券按照《邀请书》、《细则》的具体规定，经过协商确定由瑞士银行（UBS AG）替补众汇公司为发行对象，并于2007年10月11日通过传真方式向苏高新集团、华夏基金、苏州信托、善上投资、华表实业、国寿投资、瑞士银行（USB AG）等7家本次非公开发行股票的发行对象发出《缴款通知书》。

5、经锦天城律师核查，截至2007年10月11日下午17时，发行对象苏高新集团、华夏基金、苏州信托、善上投资、华表实业、国寿投资已将全额认购款汇入主承销商指定帐户；瑞士银行（USB AG）第一笔股票认购款计人民币12,236,000.00元已于2007年10月11日下午17时前汇入主承销商指定帐户；瑞士银行（USB AG）第二笔股票认购款计人民币17,388,000.00元已于2007年10月12日下午11时前汇入主承销商指定帐户。

经核查，由于众汇公司放弃认购资格，导致本次非公开发行进程推迟，这样，给予各发行对象汇款的时间比《邀请书》、《细则》规定的汇款时间要少。截至 2007 年 10 月 11 日下午 17 时，瑞士银行（USB AG）已将《苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行人民币普通股（A 股）投资者缴款通知书回函》、通知银行划款的传真件、《股票认购协议》回传至东吴证券。

经过东吴证券和发行人的充分协商，分别于 2007 年 10 月 12 日作出了关于瑞士银行（USB AG）第二笔股票认购款有效的书面认可函：由于存在投资者违约情况，导致发行时间后延，保荐人（主承销商）和发行人商量，根据实际情况进行相应调整，确认瑞士银行（UBS AG）于 2007 年 10 月 12 日到达的款项 17,388,000.00 元有效。

6、经锦天城律师核查，根据本次申购的簿记情况和《邀请书》、《细则》规定的发行对象选择原则、定价及股份配售原则，发行人与东吴证券共同确定本次非公开发行股票的最终发行价格为16.10元/股，发行股数为3,229万股，经与发行对象协商，具体配售情况如下：

序号	特定投资者	认购股数（万股）	占本次发行总量的比例 %
1	苏州高新区经济发展集团总公司	1,292.00	40.01
2	华夏基金管理有限公司	931.00	28.83
3	浙江善上投资管理有限公司	322.00	9.97
4	上海国寿投资管理有限公司	186.00	5.76
5	苏州信托有限公司	186.00	5.76
6	浙江华表实业有限公司	128.00	3.96
7	瑞士银行（UBS AG）	184.00	5.70
	合计	3,229.00	100

锦天城律师核查认为，发行人和东吴证券所确定的发行对象、发行价格、发行股数和配售比例均符合相关法律法规和股东大会决议以及《证监会核准通知》、《邀请书》、《细则》的规定，均为合法有效。

（六）根据立信会计师事务所有限公司于2007年10月12日出具的《验资报告》，截至2007年10月12日，东吴证券已实收认购资金人民币伍亿贰仟零叁拾陆万玖仟元整（¥520,369,000.00元），本次实收¥520,369,000.00元中存在保证金¥500,000.00元，本次认购金额为¥519,869,000.00元。

六、结论意见

综上所述，锦天城律师认为，发行人本次非公开发行股票的发行人苏高新集团、华夏基金、苏州信托、善上投资、华表实业、国寿投资、瑞士银行（UBS AG）均符合《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《证券发行与承销管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《证监会核准通知》及相关规范性文件的规定；发行人本次非公开发行股票的发行人数量、发行价格、发行认购程序及实施过程均符合《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《证券发行与承销管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《证监会核准通知》及相关规范性文件的规定。

本法律意见书正本一式六份。

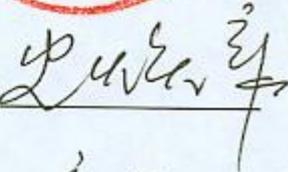
以下无正文，为关于苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行 A 股股票方案实施的法律意见书签字页。

【本页无正文，为关于苏州新区高新技术产业股份有限公司非公开发行 A 股股票方案实施的法律意见书签字页】

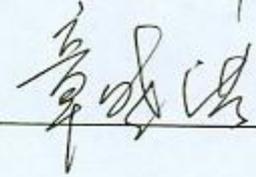
上海市锦天城律师事务所（公章）



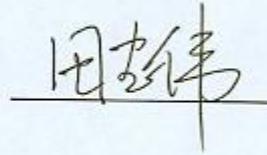
负责人： 史焕章



经办律师： 章晓洪



田志伟



2007 年 10 月 15 日