



苏州新区高新技术产业股份有限公司

(注册地址：江苏省苏州市新区运河路8号)



公开发行公司债券募集说明书

(公告稿)

保荐人（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：上海市浦东新区商城路618号)

2009年//月5日

# 声 明

本募集说明书的全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》及其它现行法律、法规的规定。发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。中国证监会对发行人发行公司债券的核准，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

投资者认购本期债券视作同意债券受托管理协议和债券持有人会议规则。债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，投资者有权随时查阅。

除发行人和保荐人外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

一、发行人债券评级为 AA；债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 25.55 亿元（合并报表中归属于母公司所有者的权益）；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.94 亿元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行及挂牌上市安排见发行公告。

二、房地产行业的运行状况与国民经济的发展速度和国家宏观经济政策的变化密切相关。国家通过综合运用货币政策、财政政策和产业政策等宏观调控措施从金融、税收、土地、住房供应结构等方面对房地产的供给和需求进行调节。国家的宏观调控政策在抑制投资性需求、防止商品房价格过快增长、促进房地产市场更为理性、健康发展等方面发挥了积极作用，但其也在客观上抑制了市场的购房需求。尽管当前国家宏观调控政策的松动将有助于房地产行业的发展，但前期已经存在的行业紧缩政策和市场的周期性波动仍会对本公司的经营和发展造成一定影响。

三、公司2006年12月31日、2007年12月31日、2008年12月31日及2009年9月30日在合并财务报表口径下资产负债率分别为74.46%，72.02%，70.38%及74.03%，资产负债率较高。公司2006年度、2007年度、2008年度及2009年1-9月在合并财务报表口径下的经营活动产生的现金流量净额分别为54,639.65万元、-39,797.68万元、-54,637.32万元及30,541.01万元，公司最近两年经营活动产生的现金流量为负的原因系其所处行业的特性影响所致。公司目前的项目储备将为未来的收入和利润的稳定增长提供保障，但如果经营活动产生的现金流量持续为负，可能会降低公司财务结构的稳健程度，从而对本期债券本息的偿付产生一定的不利影响。

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

五、本期债券由苏高新集团为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期内，担保人的经营状况、资产状况及支付能力可

能发生负面变化，其履行为本期债券本息的兑付承担的连带保证责任的能力也将因此发生负面变化。截至2008年12月31日，苏高新集团累计担保余额为558,820.00万元，其中为非合并范围内的企业累计担保余额为264,400.00万元。截至2008年12月31日，苏高新集团经审计的净资产为619,338.37万元（含少数股东权益），苏高新集团累计担保余额占其净资产的比例为90.23%。

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

七、经中诚信证券评估有限公司综合评定，本次债券的发行主体信用等级为AA-级，公司债券信用等级为AA级，该级别反映了本次债券的信用质量很高，信用风险很低。同时，资信评级机构对公司和本次债券的评级是一个动态评估的过程。如果未来资信评级机构调低公司主体或者本次债券的信用等级，本次债券的市场价格将可能发生波动从而给本次债券的投资者造成损失。

八、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或其他合法取得本次债券按之行为视为同意并接受债券持有人会议规则并受之约束。

# 目 录

释 义.....	1
第一节 发行概况.....	2
一、本次发行的基本情况.....	2
二、本次发行的有关机构.....	5
三、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	9
第二节 风险因素.....	10
一、本次债券的投资风险.....	10
二、发行人的相关风险.....	12
第三节 发行人的资信情况.....	21
一、本次债券的信用评级情况.....	21
二、信用评级报告的主要事项.....	21
三、发行人的资信情况.....	23
第四节 担保.....	25
一、担保人的基本情况.....	25
二、担保函的主要内容.....	27
三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排.....	28
第五节 偿债计划及其他保障措施.....	29
一、偿债计划.....	29
二、偿债保障措施.....	31
三、发行人对于违约解决措施及承诺.....	33
第六节 债券持有人会议.....	35
一、债券持有人行使权利的形式.....	35
二、债券持有人会议.....	35
第七节 债券受托管理人.....	44
一、债券受托管理人.....	44
二、债券受托管理协议主要内容.....	45
第八节 发行人基本情况.....	54
一、公司概况.....	54
二、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况.....	58
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	59

四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	60
五、公司主营业务基本情况 .....	64
第九节 财务会计信息.....	67
一、关于最近三个会计年度财务报告审计情况 .....	67
二、最近三年及一期财务会计资料 .....	68
三、合并报表范围的变化.....	80
四、最近三年及一期财务指标 .....	81
五、最近三年非经常性损益明细表 .....	83
六、管理层讨论与分析.....	84
七、本次发行后公司资产负债结构的变化.....	107
第十节 本次募集资金运用.....	109
一、公司债券募集资金数额 .....	109
二、本次募集资金运用计划 .....	109
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	109
第十一节 其他重要事项.....	110
一、最近一期末对外担保情况 .....	110
二、未决诉讼或仲裁 .....	110
三、其他或有事项 .....	110
第十二节 董事及有关中介机构声明.....	111
第十三节 备查文件.....	116

## 释 义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/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/保证人/担保人	指	苏州高新区经济发展集团总公司
苏州新区管委会	指	苏州市人民政府苏州高新区管理委员会
本次发行	指	发行人本次发行10亿元公司债券之行为
本次债券/本期债券	指	2009年苏州新区高新技术产业股份有限公司公司债券
《担保函》	指	苏高新集团出具的为本次发行本息兑付提供无条件不可撤销连带责任保证担保的担保函
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
商旅公司	指	苏州高新商旅发展有限公司
苏州高新区	指	苏州国家高新技术产业开发区
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 或中央国债登记结算有限责任公司
保荐人/主承销商/债券受托管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的、由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团
会计师事务所	指	立信会计师事务所有限公司
发行人律师	指	江苏竹辉律师事务所
资信评级机构/中诚信评估	指	中诚信证券评估有限公司
《公司法》	指	中华人民共和国公司法
《证券法》	指	中华人民共和国证券法
新会计准则	指	2006年财政部颁发的新的企业会计准则及其应用指南
元/万元	指	人民币元/万元

## 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：纪向群
- 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：江苏省苏州市新区狮山路35号金河大厦25楼
- 10、邮政编码：215011
- 11、电 话：(0512) 68072571
- 12、传 真：(0512) 68099281
- 13、互联网网址：www.sndht.com
- 14、电子邮箱：szgx600736@c-snd.com
- 15、经营范围：高新技术产品的投资、开发和生产，能源、交通、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。

#### (二) 核准情况及核准规模

发行人拟发行不超过10亿元公司债券相关议案由公司2009年3月6日召开的2008年度董事会年会（五届十八次）审议通过，并经2009年3月31日召开的2008年度股东大会表决通过。

董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在2009年3月10日、2009年4月1日的《中国证券报》和《上海证券报》上。

经中国证监会“证监许可[2009]976号”文核准，公司获准公开发行不超过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

1、债券名称：2009年苏州新区高新技术产业股份有限公司公司债券

2、发行规模：不超过10亿元

3、票面金额：100元

4、发行价格：按面值平价发行

5、债券期限：5年

6、债券形式：实名制记账式公司债券

7、债券利率及其确定方式：本次债券票面利率询价区间为5.5%-6.0%，最终票面年利率将根据网下利率询价结果，由发行人与保荐人（主承销商）按照国家有关规定协商一致，在上述利率询价区间内确定，在债券存续期限前3年固定不变；如发行人行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限后2年票面年利率为债券存续期限前3年票面年利率加上调基点，在债券存续期限后2年固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，公司按照登记机构相关业务规则将到期的利息或本金足额划入登记机构指定的银行帐户后，不再另计利息

8、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期限的第3年末上调本期债券后2年的票面利率，上调幅度为1至200个基点（含本数），其中一个基点为0.01%

9、发行人上调票面利率公告日期：发行人将于本期债券的第3个计息年度的付息日前的第10个工作日刊登关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告

10、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期的第3个付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券存续期第3个付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作

11、投资者回售申报日：发行人刊登是否上调本期债券票面利率及上调幅度公告后，行使回售权的债券持有人应在回售申报日，即本期债券存续期第3个付息日之前的第5个交易日，通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权

12、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。本期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期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期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金

13、起息日：2009年11月9日

14、利息登记日：2010年至2014年每年11月9日之前的第1个交易日为上一个计息年度的利息登记日。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）

15、付息日：本次债券存续期间，自2010年起每年11月9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）

16、兑付登记日：2014年11月9日之前的第6个交易日为本次债券本金及最后一期利息的兑付登记日。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

17、本金支付日：2014年11月9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）

18、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

19、保证人：苏州高新区经济发展集团总公司

20、担保方式：无条件的不可撤销的连带责任保证担保

21、担保范围：本期债券的本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用

22、资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

23、信用级别：发行人的主体信用级别为AA-，本次债券信用级别为AA

24、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

25、发行方式：详见发行公告

26、发行对象：详见发行公告

27、承销方式：本次发行由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销

28、发行费用概算：本次债券的发行费用为不超过募集资金的2%

#### **(四) 本次公司债券上市的地点和时间安排**

- (1) 发行公告刊登的日期：2009 年 11 月 6 日。
- (2) 预计发行日期：2009 年 11 月 9 日至 2009 年 11 月 17 日。
- (3) 网上申购日：2009 年 11 月 9 日。
- (4) 网下认购期：2009 年 11 月 9 日至 2009 年 11 月 10 日。
- (5) 预计上市日期：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：江苏省苏州市新区狮山路 35 号金河大厦 25 楼  
邮政编码：215011  
法定代表人：纪向群  
联系人：缪凯  
电话：0512-68096283  
传真：0512-68099281

### **(二) 承销团**

#### **1、保荐人（主承销商）**

名称：国泰君安证券股份有限公司  
住所：上海市浦东新区商城路 618 号  
办公地址：上海市银城中路 168 号上海银行大厦 29 楼  
法定代表人：祝幼一  
项目主办人：傅涛、梁昌红  
项目协办人：曾诚  
项目组人员：宋志刚、李卉  
电话：021-38676666  
传真：021-38670753

## 2、副主承销商

名称：东吴证券有限责任公司

法定代表人：吴永敏

住所：苏州市石路爱河桥 26 号

办公地址：苏州工业园区翠园路 181 号

电话：0512-62938677

传真：0512-62938670

联系人：张协

## 3、分销商

### (1) 财通证券有限责任公司

法定代表人：沈继宁

住所：浙江省杭州市解放路 111 号

办公地址：浙江省杭州市解放路 111 号金钱大厦 8 楼

电话：0571-87925133、87828267

传真：0571-87925133

联系人：张航、雷岩

### (2) 长江证券承销保荐有限公司

法定代表人：王世平

住所：上海市浦东世纪大道 88 号金茂大厦 4901 室

办公地址：武汉市新华路特 8 号长江证券大厦 10 楼固定收益总部

电话：027-65799716

传真：027-85481502

联系人：刘红生

## (三) 律师事务所

名称：江苏竹辉律师事务所

住所：苏州三香路 333 号万盛大厦 17 楼

负责人：朱伟

经办律师：朱伟、李国兴

电话：0512-69332070，69330281

传真：0512-69330269

#### **(四) 会计师事务所**

名称：立信会计师事务所有限公司

住所：上海南京东路 61 号 4 楼

法定代表人：朱建弟

经办注册会计师：刘云、苏锦山

电话：021-63392386

传真：021-63391438

#### **(五) 担保人**

名称：苏州高新区经济发展集团总公司

住所：苏州高新区狮山桥西堍

法定代表人：纪向群

联系人：李国祥

电话：0512-68096177

传真：0512-68253101

#### **(六) 资信评级机构**

名称：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

法定代表人：周浩

签字评级人员：刘固、喻瀚林、王文华

电话：021-51019090

传真：021-51019030

#### **(七) 债券受托管理人**

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路 618 号

法定代表人：祝幼一

联系人：傅涛、梁昌红、曾诚、宋志刚、李卉

电话：021-38676666

传真：021-38670753

**(八) 保荐人（主承销商）收款银行**

收款单位：国泰君安证券股份有限公司

开户银行：中国工商银行上海分行营业部

账号：1001202919025738797

汇入行地点：上海

汇入行大额支付系统行号：102290020294

联系人：王为惠

联系电话：021-38676744

**(九) 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

法定代表人：张育军

电话：021-68808888

传真：021-68807813

**(十) 公司债登记机构**

1、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

法定代表人：王迪彬

电话：021-38874800

传真：021-68870059

2、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 5 层

法定代表人：刘成相

电话：010-88087971、010-88087972

传真：010-88086356

### 三、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2009 年 9 月 30 日，除本次债券的担保人为发行人控股股东外，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人及经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系。

## 第二节 风险因素

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

### 一、本次债券的投资风险

#### （一）利率风险

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

#### （二）流动性风险

本次债券发行结束后，公司将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

#### （三）偿付风险

本次债券由公司控股股东苏高新集团提供担保，债券的按期还本付息取决于公司的信用。本次债券的存续期较长，在债券的存续期内，公司所处的宏观经济环境、房地产行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本次债券利息和本金所需要的资金，进而影响公司按期偿付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

#### （四）本次债券偿债安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，公司已根据现实情况安排了偿债保障措施，在本期



债券到期日前设立偿债准备金，作为本期债券的偿付准备，以控制和降低本次债券的偿付风险。但是在本次债券存续期内，公司可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响公司按约定偿付本次债券的利息和本金。

#### （五）资信风险

最近3年以来，公司财务状况稳定，资信状况良好。公司在与主要银行的业务往来当中，无透支和无理拒付等现象，并能按时偿还贷款本息，无不良记录。公司在与客户发生业务往来时也严格执行经济合同，履行相关的合同义务。但是，在本次债券存续的期限内，如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因素导致公司的财务状况发生重大不利变化，则公司可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户订立的业务合同，从而导致其资信状况恶化，进而影响本次债券本息的偿付，导致本期债券投资者面临发行人的资信风险。

#### （六）担保或评级风险

本期债券的担保方式为保证担保。在本期债券存续期内，担保人的经营状况、资产状况及支付能力可能发生负面变化，其履行为本期债券本息的兑付承担的连带保证责任的能力也将因此发生负面变化。

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

经中诚信评估综合评定，本次债券的发行主体信用等级为AA-级，公司债券信用等级为AA级。资信评级机构对公司本次债券的信用评级并不代表信用评级机构对本次债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出了任何判断。同时，资信评级机构对公司和本次债券的评级是一个动态评估的过程。

发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券续存期内不会发生负面变化，如果未来资信评级机构调低公司主体或者本次债券的信用等级，本次债券的市场价格将可能发生较大幅度的波动从而给本次债券的投资者造成损失。

## 二、发行人的相关风险

### （一）政策风险

房地产行业在我国国民经济中具有重要的地位，住房作为一种生活必需品在维护社会和谐稳定中发挥着重要的作用。近年来，为引导和促进房地产行业持续稳定健康的发展，我国政府综合运用货币政策、财政政策和产业政策等宏观调控措施从金融、税收、土地、住房供应结构等方面对房地产的供给和需求进行调节。不断出台的房地产市场宏观调控政策，将给公司的发展前景带来一定的不确定性。

#### 1、土地调控政策引致的风险

一方面，国家对建设用地的管理更加严格。2007年9月28日，国土资源部发布“中华人民共和国国土资源部令”第39号《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，要求工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让；同时规定房地产开发企业“未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书”。另一方面，政策的重心转向提高土地使用效率。2007年9月8日，《关于加大闲置土地处置力度的通知》（国土资电发[2007]36号）表示原则上可按照出让或划拨土地价款的20%对闲置土地征收土地闲置费。2008年1月3日，《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号令）再次强调，要严格执行闲置土地处置政策，土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用。不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。此外，对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价。上述政策的推出，意味着在保护耕地的基本政策前提下，为缓解土地供需矛盾，盘活存量土地将继续成为下一步土地工作的重点，对闲置土地的处置力度将持续加大。

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

#### 2、住房供应结构政策调整引致的风险

2006年5月29日,《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》(国办发[2006]37号)提出了限套型、限房价的政策,要求自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重必须达到开发建设总面积的70%以上。

2007年8月7日,《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24号)对我国未来住房行业的发展做出总体规划,明确了政府在住房保障上所应承担的职责,更加注重政府在保障性住房供应上所发挥的主导作用。

2007年9月30日,《关于认真贯彻〈国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见〉进一步加强土地供应调控的通知》(国土资发[2007]236号)要求各地在制定土地供应计划时,应优先安排廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地,其年度供应总量不得低于住宅用地供应总量的70%。廉租住房、经济适用住房等各类保障性住房的管理办法也相继出台,对保障性住房的建设、供应、分配与监督管理各个环节做出了细致规定。2008年3月5日,国务院总理温家宝在十一届全国人大一次会议政府工作报告中指出要抓紧建立住房保障体系,并明确提出要健全廉租住房制度,加快廉租住房建设,增加房源供给,加强经济适用住房建设和管理,积极解决城市低收入群众住房困难,要增加中低价位、中小套型普通商品住房供应等。

2008年10月22日,财政部、国家税务总局又联合发布了《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税[2008]137号),规定从2008年11月1日起,个人首次购买90平方米及以下普通住房的契税税率暂统一下调到1%。

2008年12月20日国务院办公厅出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》,其中规定:加大保障性住房建设力度,争取用3年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。到2011年年底,基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题,基本解决240万户现有林区、垦区、煤矿等棚户区居民住房的搬迁维修改造问题。

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

### 3、金融调控政策引致的风险

近年来，国家对房地产行业实施了一系列金融调控政策。

#### （1）房地产信贷政策

2007年9月27日,《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》(银发[2007]359号)对商业银行发放房地产信贷的有关规定进行了重申和补充,包括:对项目资本金比例达不到35%或未取得“四证”(土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证)的项目,商业银行不得发放任何形式的贷款;对经国土资源部、建设部查实具有囤积土地、囤积房源行为的房地产企业,商业银行不得对其发放贷款;对空置3年以上的商品房,商业银行不得接受其作为贷款的抵押物;商业银行对房地产企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放,严禁以房地产开发流动资金贷款或其他贷款科目发放;商业银行发放的房地产开发贷款原则上只能用于本地区的房地产开发项目,不得跨地区使用;商业银行不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款。

对房地产银行信贷的控制也体现在明显增快的存款准备金率和贷款利率调整上:自2004年4月至2008年6月,央行19次宣布上调银行存款准备金率,由7%上调至17.5%;自2004年10月至2008年5月,央行9次宣布上调一年期存贷款基准利率,一年期贷款基准利率由5.31%提高到7.47%。

由于受到国际宏观经济环境的影响,自2008年9月以来,央行4次调整存款准备金率,从17.5%下调至13.5%(中小型金融机构)、14.5%(大型金融机构);同期内,央行4次宣布下调存贷款基准利率,一年期贷款基准利率下调至5.31%。

国家对房地产信贷的严格监管和规模控制有所松动,但房地产开发企业从银行获取贷款难度较大和成本较高的情况未得到明显改善。在传统融资渠道受限、融资成本较高的情况下,如果公司不能进一步拓宽融资渠道,多方位筹集项目建设所需资金,公司的生产经营和持续发展将面临困难。

尽管目前国家的房地产金融政策呈现出放松的趋势,但不能排除未来贷款利率、信贷政策再次收紧的可能,并将会对公司开发的房地产项目的销售产生不利影响。

#### （2）住房消费贷款政策

为抑制投资性购房需求,央行和银监会于2007年9月曾联合下发通知,严格住房消费贷款的管理,重点支持借款人购买第一套用于自住的中小户型住房的贷款需求,对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套以上住房的,则通过提高其

贷款首付款比例以及贷款利率予以限制，第二套住房消费贷款政策的推出大大抑制了投资性购房的需求。住房消费贷款政策的调整客观上抑制了市场的购房需求，而在2008年下半年，为避免国际金融危机对我国可能产生的影响，支持扩大内需政策，中国人民银行宣布自2008年10月27日起金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍，最低首付款比例调整为20%。此后，中国人民银行还下调个人住房公积金贷款利率，各档次利率分别下调0.27个百分点。

2008年12月20日国务院办公厅出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发[2008]131号），其中规定：加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度。在落实居民首次贷款购买普通自住房，享受贷款利率和首付款比例优惠政策的同时，对已贷款购买一套住房，但人均住房面积低于当地平均水平，再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民，可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对其他贷款购买第二套及以上住房的，贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》中明显进一步放松房贷政策，不仅初步界定的“改善型需求”，而且还规定“对其他贷款购买第二套及以上住房的，贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。”这意味着放权给商业银行自主决策。由此，对抑制市场需求作用明显的“二套房贷政策”，在很大程度已经放松。

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

#### 4、税收政策调整引致的风险

2006年3月2日，财政部、国家税务总局联合发布《关于土地增值税若干问题的通知》，要求“各地要进一步完善土地增值税预征办法”，按照预（销）售商品房收入的一定比例预征土地增值税；2006年12月28日，《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》（国税发[2006]187号）对加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作做出了规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算；对于分期开发的项目，以分期项目为单位

清算；并对土地增值税的清算条件和扣除项目等清算事项进行了明确规定。

2008年4月7日，《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》（国税函[2008]299号）要求位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城区和郊区的非经济适用房开发项目按照不得低于20%的预计利润率预缴企业所得税。

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

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

## （二）市场风险

### 1、房地产市场波动风险

受国民经济波动周期的影响，房地产行业市场需求状况和行业景气程度也呈现一定的周期性波动。如果宏观经济下滑，消费者购买力下降或心理预期下调，房地产市场需求将大幅萎缩从而导致房地产销售出现困难。2008年以来，随着我国宏观经济的周期性回落，房地产市场也出现了暂时调整的迹象。根据国家统计局数据显示，2008年，全国累计实现商品房销售面积6.21亿平方米，比去年同期下降18.51%，其中，商品住宅销售面积下降20.30%；商品房销售额24,07亿元，同比下降18.69%，其中商品住宅销售额下降20.10%。房地产市场呈现出价平量缩的局面。

为了应对房地产市场出现的变化，2008年下半年以来，国家对房地产行业的宏观调控出现了缓和的态势。中央和一些省市地方政府陆续出台了一系列税收、金融政策，刺激住房需求，扶持房地产发展。这些措施在一定程度上有助于改变全国房地产市场持续低迷的现状。但是，宏观经济政策实施的效果具有一定的时滞，最终的作用也有待检验，如果房地产市场仍无法摆脱周期性下滑的趋势，公司的经营业绩在短期内将不可避免地受到不利的影响。

### 2、市场竞争加剧的风险

截至 2008 年末全国有超过 70,000 家房地产开发企业,同时,近年来一些国际知名且拥有雄厚资金和管理实力的海外房地产基金和房地产开发企业纷纷看好中国房地产市场的前景,也相继进入中国开展业务,中国房地产市场的竞争日趋激烈。其突出的表现就是房地产企业对土地的需求快速增长、土地的取得成本大幅上升,这在一定程度上积累了房地产企业的经营风险。

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

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

### (三) 财务风险

#### 1、流动性风险

房地产项目投入资金大,建设周期长,现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。受房地产项目开发、销售周期的影响,公司的经营现金流量波动较大:公司 2006 年度、2007 年度、2008 年度及 2009 年 1-9 月在合并财务报表口径下的经营活动产生的现金流量净额分别为 54,639.65 万元、-39,797.68 万元、-54,637.32 万元和 30,541.01 万元。公司最近两年经营活动产生的现金流量为负的原因系其所处行业的特性影响所致,房地产开发企业业务周期较长,在快速扩张期间,前期购置土地和项目建设的投入规模往往较大,而此类支出属于经营活动产生的现金流出,所以房地产企业普遍会出现经营活动产生的现金流量净额为负数的现象。随着项目的陆续开发销售、购置土地的节奏趋于平稳,目前的项目储备将为本公司的收入和利润的稳定增长提供保障,但如果经营活动产生的现金流量持续为负,可能会降低公司财务结构的稳健程度,从而对本期债券本息的偿付产生一定的不利影响。

#### 2、销售按揭担保风险

目前,购房者在购买商品房的时,多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行

业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供阶段性担保。

截至 2008 年 12 月 31 日，公司的控股子公司为购房者提供的银行按揭贷款担保总额为 6,570.68 万元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其房屋价格大幅下降至不足以偿还未付按揭款，公司将承担一定的经济损失。

### 3、偿债风险

公司长期以来奉行稳健的经营策略，但在房地产行业蓬勃发展过程中，公司的资产负债率也逐渐上升。截至 2008 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 70.38%，速动比率为 0.42，如果负债水平不能保持在合理的范围内，房地产市场的波动和融资环境的变化可能使公司面临一定的偿债压力和风险。在负债构成中，未达到结转收入条件的预收帐款为 5.67 亿元，占负债总额 8.05%，扣除预收帐款后的负债金额为 64.69 亿元，其中银行借款、信托资金等有息负债共 44.25 亿元，占负债总额的 62.88%。上述借款中，29.60 亿元短期及一年内到期银行借款需在较短时间内按既定时点归还，公司必须及时筹集到充足的资金满足偿债需求。若销售市场或金融市场发生重大波动，公司资金来源不足，将导致短期内偿债压力较大。

## （四）经营风险

### 1、销售风险

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

虽然公司在苏州和扬州等地积极开展房地产开发业务，但是营业收入的 91.98%来自于苏州地区，存在过度依赖单一市场的情况，应对区域市场需求变化的能力有限。然而进一步推广跨地区的发展战略规划将使公司在未来面临全新的市场，如果对新市场环境、竞争态势和消费偏好把握不准，可能导致公司开发的商品房定位不准确、销售不畅，从而对公司的经营状况产生不利影响。



## 2、项目开发风险

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

同时，房地产项目开发过程中，需要接受国土资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的审批和监管，以上因素使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销的控制难度较大，一旦个别环节出现问题，就会对整个项目开发产生影响。

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

## 3、工程质量风险

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

## 4、与市政规划不同步的风险

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

## 5、环保政策的风险

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

## （五）管理风险

### 1、子公司的管理控制风险

公司开发项目目前分布于苏州、扬州等地，分别由控股子公司负责经营管理。随着公司未来业务地区的不断扩大，对公司内部控制方面的要求也将越来越高。尽管公司在多年的经营运作中已经按照国家有关法律、法规的要求，建立了业务管理、资金管理、会计核算、内部审计等内控制度，但由于在人员、业务、财务、资金方面管理跨度大，环节多，仍然存在潜在的管理与控制风险。

### 2、经营规模扩张引致的管理风险

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

## 第三节 发行人的资信情况

### 一、本次债券的信用评级情况

经中诚信评估综合评定，公司的主体信用等级为 AA-，本次公司债券的信用等级为 AA。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信评估综合评定，公司的主体信用等级为 AA-，本次公司债券的信用等级为 AA，该级别反映了本次债券的信用质量很高，信用风险很低。

#### （二）有无担保的情况下评级结论的差异

苏高新集团为本期公司债券提供了无条件不可撤销的连带责任保证担保。中诚信评估基于对本公司自身运营实力和担保人的综合评估，评定公司主体信用等级为 AA-，本期公司债券信用等级为 AA。

#### （三）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，中诚信评估出具了《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2009 年公司债券信用评级报告》。

#### 1、基本观点：

中诚信评估肯定了公司依托苏州高新区所具有的区位优势，房地产业务在苏州的本土化及品牌优势，较为合理的业务结构，以及来自股东的支持。中诚信评估同时关注房地产行业运行环境的不确定性，以及公司负债水平偏高、未来资本支出压力较大等问题，这些都将在一定程度上影响到公司的信用水平。

#### 2、优势：

**区位优势。**公司作为经济技术开发区建设的先行者，对苏州高新区发展动向较为清楚，能够有效的针对特定区域的产业发展、功能定位进行房产开发，提升自身在当地市场的知名度和市场份额。

**品牌影响力。**公司拥有十几年的开发经营能力，在苏州具有明显的本土优势，旗下三家房地产企业均为苏州市房地产龙头企业，在区域内已集聚了较强的品牌影响力。

**业务结构趋于合理。**公司业务范围涵盖普通商品房、动迁房以及商业地产等

多项业务，能够一定程度上抵御单一市场风险；基础设施经营业务则在苏州高新区具有区域垄断地位，可为公司提供稳定的盈利及现金流。

股东支持。公司的控股股东为苏高新集团，实际控制人为苏州市人民政府苏州高新区管理委员会，能够在资金、业务、管理等诸多方面给予公司一定支持。

### 3、关注的主要风险：

房地产行业运行环境具有不确定性。2008年，受宏观环境下行的影响，苏州房地产市场成交量萎缩，公司商品房销售受到较大影响。考虑到房地产行业景气度在短期内难以回升，公司未来面临的行业经营风险仍然较大。

业务区域较集中。公司目前房地产业务大部分集中在苏州高新区，当地经济环境、房地产市场变化对公司业务影响较大。

负债水平偏高。截至2009年3月末，公司资产负债率72.71%，总资本化比率66.80%，债务杠杆较高，未来公司面临储备项目的后续建设资金投入等资金需求，在销售资金回笼速度减缓的情况下，对负债的依赖程度仍然较大。

资金压力较大。公司近几年逐步加大商业房地产开发力度，目前在建及拟建项目较多，资金需求量大，公司面临较大的资金压力。

#### （四）跟踪评级的有关安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信评估将在本期债券的存续期内每年进行定期或不定期跟踪评级。根据中诚信证券评估有限公司《信用评级标准工作程序及规范指引》有关跟踪评级的规定，中诚信评估在信用等级有效期或债券存续期内自首次评级次年起，每年在发行人及担保主体(如有)年报公布后一个月内发布定期跟踪评级报告及结果。定期跟踪评级报告及结果公布中诚信评估网站（[www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn)）。发行人将跟踪评级报告及结果同时公布于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

中诚信评估将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信评估将密切关注发行主体公布的定期报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信评估，并提供相关资料，中诚信评估将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，并在中诚信评估公司网站对外公布。

如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信评估将根据有关情况进行

分析并确认或调整公司主体信用等级或债券等级，必要时可公布信用等级暂时失效，直至发行主体提供相关资料或说明相关情况。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2009 年 9 月 30 日，公司已获得工商银行，建设银行，中国银行，农业银行，招商银行等多家银行共计 62.65 亿元的授信额度。

#### （二）最近三年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）最近三年发行的债券以及偿还情况

公司在最近三年未发行过债券。

#### （四）本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期经审计的合并资产负债表中的归属于母公司净资产的比例

经证监会核准的本次债券全部发行完毕后，公司累计公司债券余额最高为 10 亿元，公司最近一期经审计的合并资产负债表中的归属于母公司净资产为 25.42 亿元，累计公司债券余额上限占最近一期经审计的合并资产负债表中的归属于母公司所有者权益的比例为 39.33%，未超过公司净资产的 40%。

#### （五）最近三年主要财务指标

财务指标	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
流动比率	1.52	1.41	1.24
速动比率	0.42	0.37	0.43
资产负债率（母公司报表）	64.81%	62.69%	69.25%
资产负债率（合并报表）	70.38%	72.02%	74.46%
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	2.88	4.80	3.75
	<b>2008 年度</b>	<b>2007 年度</b>	<b>2006 年度</b>
总资产周转率（次）	0.31	0.30	0.29
应收账款周转率（次）	3.41	2.36	1.80
存货周转率（次）	0.39	0.38	0.40
利息倍数	2.08	2.33	3.31
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%
每股经营活动现金流量（元）	-0.62	-0.81	1.19
每股净现金流量（元）	-0.07	0.40	0.34

上述指标中除母公司资产负债率的指标外，其他均依据合并报表口径计算，

各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

每股净资产=期末净资产/期末股本总额

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

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

利息倍数=(利润总额+利息费用)/利息费用，其中：利息费用=计入财务费用的利息支出+资本化利息支出

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

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数

## 第四节 担保

本期债券由苏高新集团为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 一、担保人的基本情况

#### (一) 基本情况简介

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

注册日期：1988年2月8日

法定代表人：纪向群

注册资本：390,469.505万元人民币

办公地址：苏州市狮山路35号金河国际大厦36楼

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。

#### (二) 最近一年的主要财务指标

苏高新集团2008年度的财务报告经江苏天衡会计师事务所有限公司审计，并出具了天衡审字（2009）548号标准无保留意见的审计报告。

	2008年12月31日
净资产（含少数股东权益）（万元）	619,338.37
净资产（不含少数股东权益）（万元）	441,838.66
资产负债率（合并）	72.99%
流动比率	1.57
速动比率	0.80
	<b>2008年度</b>
净资产收益率	3.52%

上述财务指标计算公式如下：

资产负债率 = 总负债 / 总资产

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货净额) / 流动负债

净资产收益率 = 净利润 / 净资产额

### （三）资信状况

苏州高新区经济发展集团总公司是苏州国家高新技术产业开发区管理委员会下属的全资企业，作为政府对苏州高新区开发建设的主要投资载体及融资平台，肩负着苏州高新区管理委员会赋予的重点工程及重大项目的开发、建造、运营和服务等重要职责，经营领域涉及基础设施建设与运营、高新技术、现代物流、金融服务、环保、税务、旅游、房地产等多个行业。

围绕苏州高新区开发建设的中心任务，苏高新集团基本形成了以高新区基础设施建设与经营为核心，以房地产开发、现代服务业为重要支持的三大产业体系。多个层面不同层次产业体系的构筑，全面提升了苏高新集团的竞争能力，为其可持续发展提供了有力的保证。

截止 2008 年 12 月 31 日，苏高新集团总资产达到 229.27 亿元，净资产 44.18 亿元（不含少数股东权益），2008 年实现营业收入 39.77 亿元，利润总额 3.24 亿元，净利润 2.18 亿元。

苏高新集团作为苏州国家高新技术产业开发区管理委员会下属的全资企业，资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作伙伴关系；及时偿还到期银行债务，未发生违约行为；与主要客户发生业务往来时，未有违约现象。

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）为苏高新集团出具了《苏州高新区经济发展集团总公司企业债券 2009 年跟踪评级报告》（信评委函字[2009]跟踪 065 号），充分考虑到苏州高新区管委会对苏高新集团的支持力度以及苏高新集团在苏州高新区基础设施建设中的突出地位，中诚信国际提升苏州高新区经济发展集团总公司主体信用级别至 AA。

### （四）累计对外担保余额

截至 2008 年 12 月 31 日，苏高新集团累计担保余额为 558,820.00 万元，其中为非合并范围内的企业累计担保余额为 264,400.00 万元。

### （五）累计担保余额占其净资产比例

截至 2008 年 12 月 31 日，苏高新集团经审计的净资产为 619,338.37 万元（含少数股东权益），苏高新集团累计担保余额为 558,820.00 万元，占其净资产的比例为 90.23%。

### （六）偿债能力分析

苏高新集团自成立以来，在苏州市政府和高新区管委会的大力支持下，依托其作为政府主要投融资平台的优势，加快产业结构调整 and 内部资源整合，经营业绩稳步提升，保持了稳步、健康的发展势头。



苏高新集团下属全资、控股、参股企业 30 多家，拥有 1 个首批国家 AAAA 级别旅游景点——苏州乐园；1 个目前全国唯一的部省市联建的苏州科技中心；1 个苏州国家环保高新基础产业园发展有限公司；1 个全国首批保税物流中心（B 型）之一的苏州高新区保税物流中心。

截止 2008 年 12 月 31 日，苏高新集团流动比率为 1.57，速动比率为 0.80，较 2007 年有所提高，说明苏高新集团的资产流动性较高，且较为稳定，短期偿债能力较强。

苏高新集团拥有良好银行资信，截止 2008 年 12 月 31 日，苏高新集团本部共计取得银行授信额度 183.65 亿元，尚未使用的银行授信额度 44.49 亿元。综合以上分析，苏高新集团总体偿债能力较强。

## 二、担保函的主要内容

### （一）担保金额及份额

苏高新集团为本期债券出具了债券偿付担保函，为本次 5 年期公司债券，发行面额总计不超过人民币 10 亿元的本息兑付提供无条件不可撤销连带责任保证担保。

### （二）担保方式

保证人为本期债券提供担保的方式为无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### （三）担保期限

保证人承担保证责任的期间为本期债券存续期及债券到期之日起 2 年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### （四）担保范围

保证人保证的范围包括本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

### （五）发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

在本期债券存续期间，如发行人不能全部兑付本期债券本息，保证人应主动承担担保义务，将兑付资金划入债券登记机构或主承销商指定的帐户。

债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券受托管理人有权代表债券持有人要求保证人履行保证责任。

### （六）财务信息披露

中国证监会、债券持有人或债券受托管理人有权对保证人的财务状况进行监

督，并要求保证人定期提供会计报表等财务信息，保证人应当按照要求提供会计报表等财务信息。

#### （七）债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将本期债券转让或出质给第三人，保证人按照《担保函》第四条规定的范围继续承担保证责任。

#### （八）主债权的变更

经中国证监会和债券持有人会议批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另外经过保证人同意，保证人继续承担本《担保函》项下的保证责任。

#### （九）加速到期

在本期债券到期之前，保证人发生分立、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在重大事项发生之日起3个月内提供新的保证，发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、保证人提前兑付债券本息。

#### （十）担保函的生效

《担保函》自签字盖章之日起生效。在《担保函》第五条规定的保证时间内不得变更或撤销。

### 三、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督。债券持有人会议的职权包括：当发生影响担保人履行担保责任能力的重大变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议。

债券受托管理人将持续关注担保人的资信状况，当出现可能影响债券持有人重大权益的事项，包括担保人发生重大不利变化时，债券受托管理人将根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议。债券受托管理人将严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他相关主体进行沟通，促成该债券持有人会议决议为发行人或其他相关主体所接受，督促该债券持有人会议决议的具体落实。

此外，在债券存续期内，债券受托管理人将出具债券受托管理人报告，报告内容包括担保人情况的变化，以及时向债券持有人披露相关信息。

## 第五节 偿债计划及其他保障措施

### 一、偿债计划

#### （一）本金及利息的支付

1、本次债券到期一次还本。本次债券的本金支付日为 2014 年 11 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

2、本次债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券每年的付息日为 2010 年至 2014 年每年的 11 月 10 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）。

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

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

#### （二）偿债资金主要来源

##### 1、主营业务收入

公司坚持以商品住宅开发为主，开发范围广泛。公司偿债资金主要来源为房地产销售的营业收入。近年来，公司主营业务稳步发展，经营规模和综合盈利水平逐步提高，2006 年、2007 年及 2008 年，公司营业收入（合并报表）分别为 208,027.05 万元、263,284.75 万元和 305,682.19 万元。另外，归属于母公司所有者权益的净利润分别为 15,544.90 万元、22,227.01 万元和 20,528.67 万元，远超过本次公司债券每年所需支付的债券利息。

目前，公司在苏州，扬州项目土地储备充足，且土地成本相对较低。随着房地产政策日趋规范，公司将进入一个良性的发展阶段。因此，公司稳定的盈利能力和乐观的业务发展前景将为偿还本次公司债券本息提供有利保障。

##### 2、流动资产变现

长期以来，公司财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。本公司 2006 年末、2007 年末、2008 年末及 2009 年 9 月末的流动资产总额（合并报表）分别为 664,042.50 万元、794,500.33 万元、826,449.43 万元和 1,025,888.65 万元，其中货币资金分别为

70,794.49 万元、82,842.60 万元、110,363.17 万元和 179,097.8 万元。本次债券发行后，本公司未兑付的公司债券余额不超过 10 亿元，本公司有足额的流动资产可供变现后偿付本次债券本息。

随着政府财政实力的增强，动迁房建设款由公司垫资变为由政府按工程进度支付，政府以前年度应付的约 9 亿元的动迁房款的偿还将改善公司的现金流状况。另外，截至 2009 年 9 月 30 日公司的存货总额为 764,068.06 万元，主要为在建商品房产品和已完工商品房产品。随着现有土地陆续投入开发、在建项目陆续竣工销售，预计未来五年内，这些项目将为公司主营业务收入、经营利润以及经营性现金流的持续稳定增长奠定基础，保证了公司的长远偿债能力。

### 3、拟上市公司股权投资的上市后退出现

截止 2008 年 12 月 31 日，公司分别持有以成本法核算的中新苏州工业园区开发股份有限公司及江苏银行股份有限公司计入长期股权投资的股权，账面余额分别为 8,244.97 万元和 7,170.00 万元。中新苏州工业园区开发股份有限公司及江苏银行股份有限公司都已启动了上市计划，可能将在本次债券续存期内完成上市工作。如果中新苏州工业园区开发有限公司及江苏银行股份有限公司能够按预期完成上市计划，将大大提升公司所持有的 2 家拟上市公司的股权价值及流动性，进而增强公司的偿债能力。

### 4、银行借款

公司银行融资渠道畅通，已与工商银行、中国银行、农业银行、建设银行、等四大国有商业银行及多家股份制银行建立战略合作关系，并获得了各家银行较大规模的授信额度。公司资信优良，多年来一直是银行重点客户和优质客户。若公司经营现金流不足以偿还到期利息或本金，可通过银行借款等融资渠道筹集资金用于偿付公司债券本金及利息。

### 5、保证人为本期债券提供了无条件的不可撤销的连带责任保证担保

苏高新集团为本期债券出具了《担保函》。保证人在《担保函》中承诺，对本期债券提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。如发行人不能在募集说明书规定的期限内偿付本期债券本息，保证人应在收到债券持有人的书面索赔要求后，根据《担保函》向债券持有人履行担保义务。保证人保证的范围包括本期债券的全部本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用和其他应支付的费用。

## 二、偿债保障措施

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

### （一）设立偿债准备金

#### 1、偿债准备金的储备

公司将于本次债券到期日的前 12 个月开始，设立偿债准备金，作为本次债券本金的偿付准备。偿债准备金的资产形态限定为货币资金、持有的交易性金融资产、可供出售的金融资产、发行人获得的可随时提取的银行贷款授信额度。

#### 2、偿债准备金的监督

公司将在定期财务报告中披露偿债准备金的情况。债券受托管理人有权对偿债准备金情况进行监督。

#### 3、偿债准备金的进度安排

公司应在存续期的下列期间按相应比例留足偿债准备金：

距本次债券到期日的剩余月份	12 个月	6 个月	4 个月	3 个月	2 个月	1 个月
偿债准备资产金额占债券总额的最低比例	10%	20%	30%	50%	60%	80%

### （二）设立专项偿债账户

公司将于本次债券到期日的前 4 个月为支付本次债券的本金及最后一期利息设立专项偿债账户，并通过该账户还本付息。

#### 1、账户的开立

公司将开立专项偿债账户。

#### 2、资金来源

专项偿债账户的资金来源为偿债准备金及付息资金。

#### 3、账户的管理和监督

公司对该账户进行的管理及运用，应接受债券受托管理人的监督。

#### 4、偿债资金的划入方式及运作计划

在本金支付日前 4 个月，公司将陆续把偿债准备金划入偿债专用账户。至本金支付日前第 5 日，专项偿债账户中应有足以偿付本金及最后一期利息的资金。

距到期日剩余时间	4个月	2个月	1个月	15天	5天
专项偿债账户内资金占债券总额的最低比	30%	60%	80%	90%	100%

### （三）严格执行资金管理计划

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

同时，公司将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，并按资金计划安排项目拓展及在建、拟建项目的开发进度，保证资金运用不影响公司债券本息偿付。另外，公司产品以销售为主，对产品的投资将在经营周期内有效回笼并得到增值，公司将加强销售资金回笼管理，一方面加快在售项目房款回笼速度，另一方面按计划、有步骤的推出新楼盘以实现销售收入，为设立偿债准备金提供资金保障。

### （四）设立专门的偿付工作小组

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

### （五）充分发挥债券受托管理人的作用

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

公司将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时通知担保人，启动相应担保程序，或依据债券受托管理协议采取其他必要的措施。

### （六）严格进行信息披露

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

但不限于以下内容：公司按照募集说明书以及根据公司与登记公司的约定将到期的债券利息和/或本金足额划入登记公司指定的账户；预计到期难以偿付利息或本金；专项偿债账户出现异常；订立可能对公司还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；发生或可能发生超过公司净资产 10% 以上的重大损失或重大亏损；发生或可能发生超过公司净资产 10% 以上的重大仲裁、诉讼；拟进行超过公司净资产 10% 以上的重大债务重组；未能履行募集说明书的约定；债券被暂停转让交易；公司提出拟变更债券募集说明书的约定；拟变更债券受托管理人；公司发生减资、合并、分立、解散之事项或进入破产程序；担保人主体发生变更或担保人经营、财务、资信等方面发生重大不利变化；已经发生或可能发生针对担保人的重大诉讼、仲裁；担保物发生重大不利变化；其他可能对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、法规、规章、规范性文件或中国证监会规定的其他情形。

### 三、发行人对于违约解决措施及承诺

#### （一）违约措施

公司保证按照本次债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。如公司发生《债券受托管理协议》规定的违约事件，将根据《债券受托管理协议》的相关规定采取加速清偿和其他救济措施，包括向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：（i）债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；（ii）所有迟付的利息；（iii）所有到期应付本金；（iv）法律允许范围内的复利。

如果发生违约事件且一直持续，单独或合并持有未偿还债券面值总额 50% 以上的债券持有人或债券受托管理人（须事先取得上述债券持有人的书面同意）可依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按罚息利率向债券持有人支付逾期付款违约金，罚息利率为在本期债券的利率水平上加收 50%。

#### （二）为进一步保障债券持有人的利益，发行人特做出以下承诺

公司于 2009 年 3 月 6 日召开的 2008 年度董事会年会（五届十八次）做出决议，该董事会决议公告已于 2009 年 3 月 10 日刊登在《中国证券报》和《上海证

券报》上。根据该董事会决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

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



## 第六节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《试点办法》的有关规定，制定了《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2009 年公司债债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）。

债券持有人认购或购买或其他合法取得本次债券之行为视为同意并接受本规则并受之约束。

### 一、债券持有人行使权利的形式

本规则中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据本规则组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集并召开，并对本规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议

#### （一）总则

1、债券持有人会议是指所有债券持有人或其代理人均有权参加的、按照其所持有的有表决权的债券数额通过投票等方式行使表决权的、代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的决策形式。

2、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

3、债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

4、与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

5、债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。

6、债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的经营活动进行干涉。

7、债券受托管理人及/或发行人应遵守《试点办法》及本规则的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行使权利。

8、债券持有人会议须公平对待所有债券持有人，不得增加债券持有人的负担。

9、债券持有人会议的职权为：

(1) 就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次公司债券本息、变更本次公司债券利率、取消回售条款；

(2) 在发行人不能偿还本次公司债券本息时，决定委托受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和保证人偿还债券本息，决定委托受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

(3) 决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据《公司法》享有的权利的行使；

(4) 应发行人提议或发生影响保证人履行担保责任能力的重大变化的情况下，决定变更保证人或者担保方式；

(5) 决定变更受托管理人；

(6) 法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

10、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。采取现场方式召开的原则上应在发行人的公司所在地召开。

11、召开债券持有人会议，应当由债券受托管理人聘请的律师对以下问题出具法律意见并公告：

(1) 会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、《试点办法》和本规则的规定；

(2) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

(3) 会议的表决程序、表决结果是否合法有效；

(4) 应要求对其他有关问题出具的法律意见。

## （二）债券持有人会议的召集

1、在公司债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召开债券持有人会议：

- （1）发行人提出拟变更债券募集说明书的约定；
- （2）拟变更债券受托管理人；
- （3）发行人不能按期支付本息；
- （4）发行人减资、合并、分立、解散及申请破产；
- （5）保证人或担保物发生重大不利变化；
- （6）发生对债券持有人权益有重大影响的事项。

除前款第（2）项外，发行人应在上述事项发生之日起 5 个工作日内书面通知债券受托管理人，并公告债券持有人，债券受托管理人应在收到发行人的书面通知之日起 5 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债券受托管理人的，债券受托管理人应在知悉该情形之日起 5 个工作日内召集债券持有人会议。债券受托管理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债券受托管理人不召集和主持债券持有人会议，单独或合计持有未偿还债券面值总额 20%以上的本次债券持有人可以有权自行召集和主持。

发生前款第（2）项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独或合计持有未偿还债券面值总额 20%以上的本次债券持有人可以有权自行召集和主持：

- （1）发行人拟变更债券受托管理人的，在发行人提出之日起 5 个工作日内；
- （2）单独或合计持有未偿还债券面值总额 20%以上的债券持有人提议变更债券受托管理人，在债券持有人提出之日起 5 个工作日内；
- （3）债券受托管理人辞职的，在债券受托管理人提出辞职之日起 5 个工作日内。

2、除前条规定情形外，下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- （1）发行人提议；
- （2）单独或合计持有未偿还债券面值总额 20%以上的债券持有人书面提议；
- （3）债券受托管理人提议；

(4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

3、发行人有权向债券受托管理人提议召开债券持有人会议，并应当以书面形式向债券受托管理人提出。债券受托管理人应在收到发行人书面通知后的5个工作日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原提议的变更，应当征得发行人的同意。

债券受托管理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债券受托管理人不能履行或者不履行召集债券持有人会议职责，发行人可以自行召集和主持。

4、单独或合计持有未偿还债券面值总额20%以上的债券持有人有权向债券受托管理人请求召开债券持有人会议，并应当以书面形式向债券受托管理人提出。债券受托管理人应在收到相关债券持有人书面通知后的5个工作日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原请求的变更，应当征得相关债券持有人的同意。

债券受托管理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，单独或合计持有未偿还债券面值总额20%以上的债券持有人可以有权自行召集和主持。

债券持有人自行召集召开债券持有人会议的，应当在发出债券持有人会议通知前书面告知发行人并将有关文件报送债券上市的证券交易所备案；在公告债券持有人会议决议前，召集人持有的未偿还债券面值总额不得低于未偿还债券总面值的20%。

召集人应在发出债券持有人会议通知及债券持有人会议决议公告后2个工作日内，向发行人所在地中国证监会派出机构和证券交易所提交有关证明材料。

5、对于债券受托管理人或债券持有人召集的债券持有人会议，发行人将予以配合。发行人应当提供债券登记日的债券持有人名册。

### **(三) 债券持有人会议的提案及通知**

1、债券持有人会议审议的议案应属于债券持有人会议权限范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、法规、规章、规范性文件和本规则的有关规定。

提交债券持有人会议审议的议案由债券受托管理人负责起草。在债券受托管理人未履行其职责时，由债券持有人会议召集人负责起草。

2、发行人、单独或合计持有未偿还债券面值总额10%以上的债券持有人有

权向债券持有人会议提出临时议案。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 日，将内容完整的提案书面提交召集人，召集人应在收到书面提案之日起 2 日内对提案人的资格、提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审议通过的，应在中国证监会指定媒体上发布债券持有人会议补充通知，公告提出临时提案的债券持有人姓名和名称、持有债券的比例和新增提案的内容。提案人应当保证提案内容符合法律法规、规章、规范性文件以及本规则的规定。

单独或合计持有未偿还债券面值总额 10% 的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在公告债券持有人会议决议前，该等债券持有人持有的未偿还债券面值不得低于未偿还债券总面值的 10%。

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

债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案在本次债券持有人会议上不得进行表决。

3、债券持有人会议召集人应于会议召开前 20 日以公告形式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，通知中应说明：

- (1) 会议召开的时间、地点和会议期限；
- (2) 会议主持、列席人员；
- (3) 出席会议的债券持有人及相关人员进行登记的时间及程序；
- (4) 债券持有人会议的议事日程及会议议案；
- (5) 债券持有人应携带的相关证明；

(6) 以明显的文字说明：全体债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以书面委托代理人出席会议和参加表决。

4、发布召开债券持有人会议的通知后，会议不得无故延期。因特殊原因必须延期召开债券持有人会议的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 2 个工作日以公告形式通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，并在延期召开的公告中说明原因并公布延期后的召开日期。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于债券持有人会议召开日期之前 10 日，并不得晚于债券持有人会议召开日期之前 3 个工作日。

#### (四) 债券持有人会议的召开

1、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，并依照有关法律、法规及本规则行使表决权。

2、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托代理人代为出席和表决。

债券持有人为自然人亲自出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应当出示其本人身份证明文件和债券持有人授权委托书。

债券持有人为法人，法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应出示本人身份证明文件、加盖法人公章并经法定代表人或负责人依法出具的授权委托书。

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

(1) 代理人的姓名；

(2) 是否具有表决权；

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

(4) 委托书签发日期和有效期限；

(5) 委托人签名或盖章。委托人为法人的，应由法定代表人或负责人签字并加盖法人单位印章。

委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

代理投票授权委托书由委托人授权他人签署的，授权签署的授权书或者其他授权文件应当经过公证。经公证的授权书或者其他授权文件，和投票代理委托书均需备置于发行人住所或者召集会议的通知中指定的其他地方。

委托人为法人的，由其法定代表人或者董事会、其他决策机构决议授权的人作为代表出席会议。

4、债券持有人会议须经持有未偿还债券面值总额 30%以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

5、若在会议登记结束后拟出席会议的债券持有人所持有的未偿还债券面值

总额未达到前条的要求，则（1）如果该会议是根据债券持有人要求召集的，则该会议应被解散；（2）在其他情况下，该会议应延期召开。延期召开会议的日期应为原定会议日期后第 10 天与第 20 天之间的时间，且会议召集人应在 2 个工作日内按照与原定会议相同的方式发出通知。延期召开的会议，出席的债券持有人所持有的未偿还债券面值总额不再受前条的限制。

6、召集人和债券受托管理人聘请的律师将依据证券登记结算机构提供的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人姓名（或名称）及其所持有表决权的债券数。

7、出席会议人员的会议登记册由债券持有人会议的召集人负责制作。会议登记册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、通讯方式、住所地址、持有或者代表有表决权的债券数额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

8、债券持有人会议由债券受托管理人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；发行人自行召集的债券持有人会议，由发行人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；单独或合计持有未偿还债券面值总额 20%以上的债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人推举代表主持。

9、召开债券持有人会议时，会议主持人违反本规则使债券持有人会议无法继续进行的，经现场出席债券持有人会议有表决权过半数的债券持有人同意，可推举一人担任会议主持人，继续开会。

10、会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

11、会议召集人应对债券持有人会议制作会议记录。每次会议上的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

- （1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- （2）会议主持人；
- （3）本次会议见证律师和监票人的姓名；
- （4）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本次债券张数及占本次债券总张数的比例；
- （5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明；

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

12、召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表应当在会议记录上签名。

债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限至本次债券期限截至之日起三年期限届满之日结束。发行人、债券受托管理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

13、召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。

#### (五) 债券持有人会议的表决和决议

1、公司债券持有人会议决议须所有持有未偿还债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。

2、债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。

下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次公司债券张数不计入所有未偿还债券的张数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10%以上股份的发行人股东；
- (2) 上述发行人股东及发行人的关联方；
- (3) 发行人自持的本次债券。

3、债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本次债券持有人会议上进行表决。

4、债券持有人会议对提案进行表决前，应当推举两名债券持有人代表参加计票和监票。审议事项与债券持有人有利害关系的，相关债券持有人及代理人不得参加计票、监票。



债券持有人会议对提案进行表决时，应当由律师、债券持有人代表和债券受托管理人代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。

5、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

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

6、债券持有人会议召集人应当在会议结束后 2 个工作日内将会议决议在中国证监会指定的媒体上公告。

议案未获通过的，应在会议决议公告中作特别提示。

7、债券受托管理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

8、债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

#### （六）其他事项

1、债券持有人认为债券持有人会议决议违反规定程序，或侵犯其合法权益的，可在 60 日内依法向有管辖权的人民法院申请撤销。

2、发行人承担债券持有人会议的召集、通知、举办等会务费用，但参加会议的差旅费用、食宿费用应由会议参加人自行承担。

3、本规则所称“以上”、“以内”、“以下”，都含本数；“不满”、“以外”、“低于”、“多于”不含本数。

4、本规则在发行人本次债券债权初始登记日起生效，投资者认购发行人发行的本次债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意本规则。

5、本规则的修改应经债券持有人会议根据本规则的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当事先取得发行人的书面同意。

## 第七节 债券受托管理人

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

### 一、债券受托管理人

根据发行人与国泰君安于 2009 年 6 月签署的《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司发行公司债券之债券受托管理协议》，国泰君安受聘担任本次债券的债券受托管理人。

#### （一）债券受托管理人的基本情况

国泰君安证券股份有限公司是由原国泰证券有限公司和原君安证券有限责任公司通过新设合并、增资扩股，于 1999 年 8 月 18 日组建成立的，目前注册资本 47 亿元，第一、二、三大股东分别为上海国有资产经营有限公司、中央汇金公司和深圳市投资管理公司。国泰君安所属的 3 家子公司、5 家分公司、23 家区域营销总部及所辖的 113 家营业部分布于全国 28 个省、自治区、直辖市、特别行政区，是目前国内规模最大、经营范围最宽、机构分布最广的证券公司之一。

历年来，国泰君安以诚信的文化、专业的技术、创新的精神、周到的服务在业内树立了良好的品牌。2001 年度被权威媒体评为国内最具综合竞争力的证券公司。2004 年在《世界品牌实验室》和《世界经济论坛》联合发布的《中国 500 最具价值品牌》中，以 49 亿元的品牌价值位居券商首位。2005 年初在国内大型券商中率先获中国证监会批准取得创新试点资格。2006 年荣获 21 世纪“券商综合实力大奖”。2007 年再获 21 世纪“券商综合实力大奖”、“最佳经纪奖”、“最佳自营奖”、“最佳创新奖”、“最佳债券发行奖”、“最佳衍生品套利奖”，并获第一财经“金融品牌价值榜最佳证券公司”。

#### （二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

国泰君安已被发行人聘任为本次债券的保荐人及主承销商。债券受托管理人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

### （三）债券受托管理人的联系方式

债券受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市浦东新区商城路 618 号

办公地址：上海市浦东新区银城中路 168 号 29 层

邮编：200120

联系人：傅涛、梁昌红、曾诚、宋志刚、李卉

联系电话：021-38676666

传真：021-38670753

## 二、债券受托管理协议主要内容

在本次债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行试点办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人兹聘请国泰君安为本次债券的债券受托管理人，国泰君安将根据相关法律法规、部门规章的规定、受托管理协议的约定以及债券持有人会议决议的授权行使权利和履行义务。

### （一）债券受托管理事项

根据中国相关法律、行政法规和《公司债券发行试点办法》的规定、募集说明书和受托管理协议的约定以及债券持有人会议的授权，受托管理人作为本次公司债券全体债券持有人的代理人处理本次公司债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

### （二）发行人的权利和义务

1、对兑付代理人付款的通知。发行人依据法律、法规、规章、规范性文件和募集说明书的规定享有相关权利、承担相关义务，并应按照约定期限按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在各期债券任何一笔应付款项到期日前一工作日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付款项的不可撤销的指示。

2、遵守《债券持有人会议规则》。发行人应当履行《债券持有人会议规则》项下发行人应当履行的各项职责和义务，充分保护债券持有人的各项权益。

3、信息披露。在债券存续期间，依法履行持续信息披露的义务。发行人应

保证其本身或其代表在债券存续期间内发表或公布的,或向包括但不限于中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债券受托管理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息(以下简称“发行人文告”),包括但不限于与本次债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件,均是真实、准确、完整的,且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;发行人文告中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

4、配合债券受托管理人的工作。发行人应对债券受托管理人履行受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持,发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务,并确保与债券受托管理人在正常工作时间能够有效沟通。在债券持有人会议选聘新受托管理人的情况下,发行人应配合原受托管理人及新受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项,并向新受托管理人履行受托管理协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

5、提供信息、文件和资料。

发行人应对债券受托管理人履行受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持,根据其要求提供其履行债券受托管理人职责所必需的全部信息、文件、资料,并保证该等信息、文件、资料的真实、准确、完整。

发行人应在债券持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日,负责从证券登记公司取得该债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册,并将该名册提供给债券受托管理人,并承担相应费用;除上述情形外,发行人应每年(或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间)向债券受托管理人提供(或促使证券登记公司提供)更新后的债券持有人名单。

发行人应根据债券受托管理人的要求,提供关于尚未注销的自持债券数量的证明文件。

6、对债券持有人、债券受托管理人的通知。发行人出现下列情形之一时,应在5个工作日内以通讯、传真或在中国证监会指定信息披露媒体公告的方式等其他有效方式通知全体债券持有人、债券受托管理人:

(1) 发行人按照募集说明书以及根据发行人与证券登记公司的约定将到期的债券利息和/或本金足额划入证券登记公司指定的账户;

(2) 预计到期难以偿付利息或本金;

- (3) 专项偿债账户出现异常；
- (4) 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同；
- (5) 发生或可能发生超过发行人净资产 10%以上的重大损失或重大亏损；
- (6) 发生或可能发生超过发行人净资产 10%以上的重大仲裁、诉讼；
- (7) 拟进行超过发行人净资产 10%以上的重大债务重组；
- (8) 未能履行募集说明书的约定；
- (9) 债券被暂停转让交易；
- (10) 发行人提出拟变更债券募集说明书的约定；
- (11) 拟变更债券受托管理人；
- (12) 发行人发生减资、合并、分立、解散之事项或进入破产程序；
- (13) 担保人主体发生变更或担保人经营、财务、资信等方面发生重大不利变化；
- (14) 已经发生或可能发生针对担保人的重大诉讼、仲裁；
- (15) 担保物发生重大不利变化；
- (16) 其他可能对债券持有人权益有重大影响的事项，以及法律、法规、规章、规范性文件或中国证监会规定的其他情形。

7、违约事件通知。一旦发现发生违约事件，发行人应立即书面通知债券受托管理人，同时附带管理人员证明文件，详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

8、抵押、质押限制。除正常经营活动所涉及者外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定抵押、质押权利，除非：

- (1) 该项抵押或质押在债权初始登记日已经存在；或
- (2) 债权初始登记日后，为了债券持有人利益而设定的抵押、质押；或
- (3) 经债券持有人会议同意而设定的抵押、质押。

9、资产出售限制。除正常经营活动所涉及者外，发行人不得出售任何资产，除非：

- (1) 出售资产的对价不低于该项资产的市场价值；或
- (2) 经债券持有人会议同意的资产出售。

10、上市维持。发行人应尽最大努力维持债券上市交易。如尽最大努力后仍无法维持或继续维持可能承担法律责任，在不实质性损害债券持有人利益的前提

下，经债券持有人会议同意可以退市，但根据国家法律、法规规定应当退市的除外。

11、偿债准备金的提取及专项偿债账户的开立和维持。应按照本次债券募集说明书的约定，按时并足额提取偿债准备金、按时开立专项偿债账户，并将偿债准备金及时划入偿债专用账户，除非发行人用于偿付本次债券的本金和利息，存入专项偿债账户的资金不得划出、使用。发行人应当在专项偿债账户开立时与债券受托管理人、专项偿债账户开户银行签订三方监管协议，明确约定未经债券受托管理人批准，专项偿债账户资金不得支取。

12、费用和报酬。发行人应按照受托管理协议的约定，承担及支付相关债券受托管理费用及报酬。

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

14、其他。应按募集说明书的约定履行其他义务。

### （三）违约和救济

1、违约事件。以下事件构成发行人在受托管理协议项下的违约事件：

（1）因本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）等原因，未能偿付到期应付本金；

（2）未能偿付本次债券的到期利息，且该种违约持续超过 30 天仍未解除；

（3）不履行或违反受托管理协议关于“发行人的权利和义务”的规定，在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）发行人不履行或违反受托管理协议项下的任何承诺（上述（1）到（3）项违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知后，或经持有未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人书面通知后，该种违约持续 30 天；

（5）发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（6）在债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形；以及

（7）在债券存续期间内，发行人的担保人发生解散、注销、吊销、停业，

以及其他对本次债券产生重大不利影响的情形。

2、加速清偿的宣布。如果受托管理协议项下的违约事件发生且一直持续，单独或合并持有未偿还债券面值总额 50%以上的债券持有人或债券受托管理人（须事先书面请求上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还债券本金和相应利息，到期应付。

3、救济措施。在宣布加速清偿后但在债券受托管理人取得相关法院判决前，如果发行人采取了以下救济措施，单独或合并持有未偿还债券面值总额 50%以上的债券持有人可以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项的总和：①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付本金；④法律允许范围内的复利。

（2）除未支付到期本金和利息而被宣布加速清偿外，所有的违约事件均已得到救济或被豁免。取消违约的决定不得与任何法院判决相冲突。

4、其他救济方式。如果发生违约事件且一直持续，单独或合并持有未偿还债券面值总额 50%以上的债券持有人或债券受托管理人（须事先取得上述债券持有人的书面同意）可依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

#### （四）受托管理人的权利和义务

1、信息披露监督。受托管理人应当按照相关法律、法规、规章、规范性文件的规定以及受托管理协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务，督促发行人按募集说明书以及受托管理协议的约定履行信息披露义务。

2、募集资金使用监督。在本次债券存续期内，代表债券持有人监督发行人募集资金的使用。

3、专项偿债账户监督。监督并按月检查发行人专项偿债账户资金的提取和使用情况，有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、债券持有人会议的召集和会议决议落实。受托管理人应持续关注发行人和担保人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，受托管理人应按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议。

债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，促成债券持有人会议决议为发行

人或其他主体所接受，督促债券持有人会议决议的具体落实。

5、促使担保人提供信息。发行人应促使担保人在不违反适用的法律、法规及上市规则项下保密义务的前提下，及时向受托管理人提供经营情况、财务状况及可能影响担保人履行担保合同项下担保责任的重大亏损、损失、合并、分立、托管、重组、改制、破产、诉讼、仲裁和行政处罚等信息和资料。

6、违约事件通知。债券受托管理人在得知发行人发生违约事件后最迟 5 个工作日内，应在中国证监会指定信息披露媒体公告或其他有效方式通知债券持有人。

7、违约事件处理。在违约事件发生时，债券受托管理人或其代理人有义务勤勉尽责地采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；债券受托管理人或其代理人应依照募集说明书的约定，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。在债券持有人会议决议的授权范围内，代表全体债券持有人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序，向发行人提起诉讼。预计发行人不能偿还债务时，受托管理人有权要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

8、通知或要求的转发。如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按受托管理协议规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

9、保密义务。受托管理人对与本次债券有关的事务享有知情权，除根据法律、法规及为履行受托管理协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

10、不得委托权利和义务。受托管理人不得将其在受托管理协议项下的权利和义务委托给第三方履行。

11、指派专人进行监督。受托管理人应指派专人负责对发行人涉及债券持有人权益的行为进行监督。

12、其他。受托管理人有权依据债券持有人会议的授权办理其他相关事项，同时受托管理人应遵守法律、法规、规章、规范性文件、受托管理协议、募集说明书以及中国证监会规定的受托管理人应当履行的其他义务。

13、补偿和赔偿。

(1) 补偿。发行人同意补偿受托管理人为提供受托管理协议下的各项服务



而发生的合理费用，直至一切未偿还债券均已根据其条款兑付或变为无效。

(2) 赔偿。若受托管理人及其董事、工作人员、雇员和代理人根据受托管理协议和本次债券以任何身份从事任何行为（包括不作为），并且该行为导致任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因债券受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反受托管理协议而造成，因此产生的任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在受托管理协议终止后仍然有效，该终止包括受托管理协议由于债券发行人根据其章程被解散而终止。

若受托管理人的任何行为（包括不作为）因其过失、恶意、故意不当行为或违反受托管理协议而造成，并且该行为导致债券发行人及其董事、工作人员和雇员产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在受托管理协议终止后仍然有效，该终止包括债券受托管理人根据相关破产法律而解散。

若受托管理人的任何行为因其过失、恶意、故意不当行为或违反受托管理协议而造成，并且该行为导致债券持有人的利益遭受损失时，受托管理人应负赔偿责任，但受托管理人能证明已经尽到诚实守信、尽职勤勉义务的除外。

#### **(五) 债券受托管理人报告**

1、出具债券受托管理人报告的流程和时间。受托管理人作为债券受托管理人在受托期间应对发行人的有关情况进行持续跟踪与了解，在发行人每个公司年度报告出具之日后的两个月内，受托管理人根据跟踪所了解的情况以及发行人所提供的文件/信息向债券持有人出具债券受托管理人报告。

2、债券受托管理人报告的内容。债券受托管理人报告应主要包括如下内容：

- (1) 发行人的基本情况；
- (2) 债券募集资金的使用情况；
- (3) 专项偿债账户的管理情况；
- (4) 发行人有关承诺的履行情况；
- (5) 债券持有人会议（如有）召开情况；
- (6) 本次债券的跟踪评级情况；
- (7) 担保人的情况；以及

(8) 受托管理人认为需要披露的其他重大信息。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求不时进行修订、调整。

3、债券受托管理人报告的查阅。债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。债券持有人亦可访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅相关文件。

#### **(六) 债券受托管理人的变更及解聘**

1、变更的批准。债券受托管理人的变更必须经债券持有人会议决议批准。

2、变更的提议。发行人和持有未偿还债券面值总额 20%以上的债券持有人可以提议更换债券受托管理人，并应按照债券持有人会议规则的要求召开债券持有人会议。

3、变更的情形。发生下述任何一种情形的，应变更债券受托管理人：

- (1) 受托管理人不能按受托管理协议的约定履行债券受托管理义务；
- (2) 受托管理人丧失任职资格；
- (3) 受托管理人丧失行为能力；
- (4) 受托管理人停业、解散、依法被撤销、破产或者其全部或主要资产被接管；
- (5) 受托管理人主动提出破产申请；
- (6) 受托管理人书面承认其无法偿付到期债务或停止偿付到期债务；
- (7) 债券持有人会议通过决议变更债券受托管理人。

发生上述情形之一的，发行人应在得知事实后立即指定一个合格机构为临时债券受托管理人，并尽快召集债券持有人会议聘任新的债券受托管理人。

4、辞职。受托管理人可辞去聘任，但应至少提前 90 天书面通知发行人。在债券持有人会议聘任新的债券受托管理人之前，受托管理人仍应履行债券受托管理人的职责。

5、变更生效、责任划分。任何对受托管理人聘任的解除或受托管理人辞任，均应在新的债券受托管理人被正式、有效地聘任后方可生效，受托管理人作为债券受托管理人在受托管理协议项下的权利和义务自前述聘任生效时终止，但并不免除受托管理人在前述生效前所应承担的责任。

6、新受托管理人的条件。新的债券受托管理人，必须符合下列条件：

- (1) 新任债券受托管理人符合中国证监会的有关规定；
- (2) 新任债券受托管理人已经披露与发行人的利害关系；
- (3) 新任债券受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

7、文档移交。如果债券受托管理人辞任或其聘任被终止，其应在辞任或聘任终止生效的当日向新的债券受托管理人移交工作及有关文档。

#### **(七) 债券受托管理人的报酬**

发行人根据债券受托管理人履行的职责，自受托管理协议生效后应当向受托管理人支付受托管理事务报酬。

#### **(八) 违约责任**

1、违约责任。受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据相关法律、法规、募集说明书及受托管理协议之规定追究违约方的违约责任。

2、违约补偿。受托管理协议双方同意，若因债券发行人违反受托管理协议任何规定和保证（包括但不限于因本次债券发行与上市的应用文件或公开募集文件以及本次债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与受托管理协议或与本次债券发行与上市相关的任何法律规定或上市规则或因债券受托管理人根据受托管理协议提供服务，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用支出），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害。

#### **(九) 适用法律和争议解决**

1 适用法律。受托管理协议的签订、履行及解释均适用中国法律。

2 争议解决。因受托管理协议的签订、履行、解释或与之相关的任何争议，双方应协商解决。协商不成的，任何一方均可向合同签署地法院提出诉讼，通过诉讼程序解决。

## 第八节 发行人基本情况

### 一、公司概况

#### （一）设立及历史沿革情况

发行人系于 1994 年 5 月 10 日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。

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）125、126 号文批准，公司以“上网定价”发行方式公开募集 A 股股票 1,500 万股，每股面值 1 元，发行价人民币 7.95 元，发行后公司总股本为 6,000 万元，其中 1500 万股流通股于 1996 年 8 月 15 日在上交所上市交易。公司首次公开发行并上市时的股本结构如下：

股份类型	持股数量（万股）	持股比例（%）
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

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

公司目前持有注册号为 320000000009807 的《企业法人营业执照》，公司住所：苏州市新区运河路 8 号；法定代表人：纪向群；注册资本：88,156.8 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。

## （二）公司上市后股本结构历次变动情况

### 1、1996年10月分红转增及资本公积金转增股本

1996年10月16日，根据公司临时股东大会决议对1995年利润进行分配和资本公积金转增股本，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。

### 2、1997年4月分红转增及资本公积金转增股本

1997年4月16日，根据公司股东大会决议对1996年度利润进行分配和资本公积金转增股本，向全体股东按每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。

### 3、1998年3月分红转增

1998年3月12日，根据公司股东大会决议对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。

### 4、1998年5月配股

1998年5月，公司1997年度配股方案经中国证券监督管理委员会监督上字（1998）37号文批准，公司此次共计配售2,256万股，配股结束后，公司总股本为28,176万股，其中，流通股所配股份720万股于1998年6月25日上市交易，公司流通股增至7,200万股。

### 5、1999年5月分红转增

1999年5月20日，根据公司股东大会决议对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。其中，流通股所送股份于1999年5月27日上市交易，公司流通股增至10,800万股。

### 6、2001年3月配股

2001年3月，公司实施了中国证监会证监公司字[2001]9号文件核准同意的2000年度配股方案，本次配售以公司1999年末总股本42,264万股为基数，按10:3的比例向全体股东配售，配股价格为每股人民币11.00元；共向社会公众配售股份3,483万股，国有法人股和社会法人股全额放弃本次配股权，实施配股后，公司总股本增至45,747万股。

### 7、2007年10月定向增发

2007年9月24日公司获得中国证监会《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，2007年10月公司向苏州高新区经济发展集团总公司、华夏基金管理有限公司、浙江善上投资管理有限公司、苏州信托有限公司、上海国寿投资管理有限公司、瑞士银行（UBS.AG）、浙江华表实业有限公司共发行3,229万股股份，发行后公司总股本增至48,976万股。

### 8、2008年4月分红转增及资本公积金转增股本

2008年4月10日，根据公司股东大会决议对2007年度利润进行分配和资本公积金转增股本，向全体股东按每10股送2股红股分配利润，另以资本公积金按每10股转增6股，送红股总数为9,795.2万股，转增股总数为29,385.6万股，送转后公司总股本为88,156.8万股。

### （三）重大资产重组情况

发行人最近五年内未发生重大资产重组情况。

### （四）股本总额及前十大股东持股情况

#### 1、本次发行前公司的股本结构

截至2009年9月30日，公司股本结构如下：

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例（%）
一、有限售条件流通股		
国有法人股	23,256,000	2.64
其他境内法人持有股份	360,000	0.04
有限售流通股合计	23,616,000	2.68
二、无限售条件流通股		
人民币普通股	857,952,000	97.32
无限售流通股合计	857,952,000	97.32
股本总数	881,568,000	100.00

## 2、本次发行前公司前十大股东持股情况

(1) 截至 2009 年 9 月 30 日，公司前十大股东持股情况：

单位：股

股东名称	股东性质	持股总数	持股比例 (%)	持有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
苏州高新区经济发展集团总公司	国有法人	357,552,250	40.56	23,256,000	177,941,702
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	其他	25,658,135	2.91	0	-
苏州新区创新科技投资管理有限公司	国有法人	21,240,000	2.41	0	21,240,000
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	其他	11,586,450	1.31	0	-
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	10,822,338	1.23	0	-
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	其他	10,000,000	1.13	0	-
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	其他	7,251,365	0.82	0	-
福建丰裕投资有限公司	其他	6,362,800	0.72	0	-
中国银行—华宝兴业先进成长股票型证券投资基金	其他	5,599,971	0.64	0	-
苏州市苏州新区乐星工商实业公司	其他	5,004,000	0.57	0	-

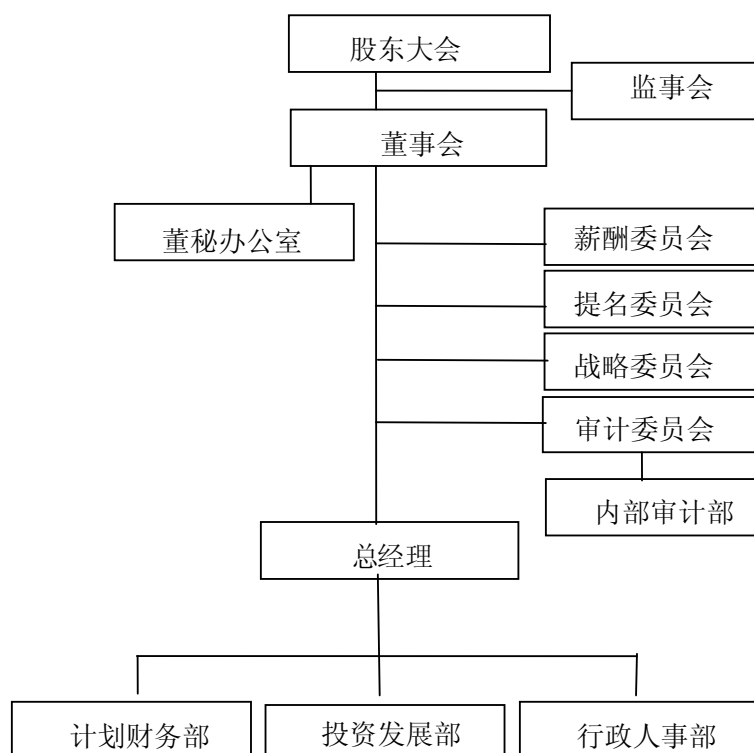
(2) 截至 2009 年 9 月 30 日，公司前十名无限售条件股东持股情况：

单位：股

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类
苏州高新区经济发展集团总公司	334,296,250	人民币普通股
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	25,658,135	人民币普通股
苏州新区创新科技投资管理有限公司	21,240,000	人民币普通股
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	11,586,450	人民币普通股
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	10,822,338	人民币普通股
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	10,000,000	人民币普通股
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	7,251,365	人民币普通股
福建丰裕投资有限公司	6,362,800	人民币普通股
中国银行—华宝兴业先进成长股票型证券投资基金	5,599,971	人民币普通股
苏州市苏州新区乐星工商实业公司	5,004,000	人民币普通股

## 二、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况

### (一) 发行人的组织结构



### (二) 发行人对其他企业的重要权益投资情况

截至 2008 年 12 月 31 日，公司控股子公司基本情况如下：

单位：万元

公司名称	注册地	主营业务	注册资本	公司合计持股比例	2008 年末净资产	2008 年营业收入	2008 年净利润
苏州新创建设发展有限公司	苏州	房地产开发与经营	38,000.00	100%	46,932.87	89,721.82	4,718.61
苏州新港建设集团有限公司	苏州	房地产开发与经营	82,964.45	84.94%	114,847.40	117,668.48	15,291.87
苏州永新置地有限公司	苏州	房地产开发与经营	15,200.00	80.05%	29,106.43	67,985.48	2,973.64
苏州高新商旅发展有限公司	苏州	房地产开发与经营	50,000.00	75.15%	15,947.21	-	-152.79
苏州高新污水处理有限公司	苏州	污水处理及相关设施开发与建设	20,000.00	75.00%	22,005.09	7,714.20	1,110.75
苏州钻石金属粉有限公司	苏州	铜金粉、墨的加工与生产	4,500.00	83.16%	1,930.51	5,473.88	-498.74
苏州乐园发展有限公司	苏州	游乐园及配套设施建设经营	2,400.00 (美元)	62.55%	22,337.34	13,276.10	1,239.52

注：苏州高新商旅发展有限公司由苏州高新和新港公司及苏高新集团于 2008 年 3 月共同出资组建，注册资本为人民币 50,000 万元，截止 2008 年 12 月 31 日，该公司实际到位注册资本 16,100 万元。其中苏州高新出资 10,000 万元，新港公司出资 2,100 万元，苏高新集团出资 4,000 万元。上述出资业经苏州中惠会计师事务所有限公司和苏州恒安会计师事务所以“苏中惠验（2008）122 号”及“恒安内验（2008）57 号”验资报告验证。苏州高新占其 62.11% 的股权，新港公司和苏高新集团分别占其 13.04% 和 24.85% 的股权。



### 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

截止 2009 年 9 月 30 日，苏高新集团持有苏州高新 357,552,250 股，占公司总股本的 40.56%，其中 23,256,000 股为有限售条件流通股。苏高新集团为苏州高新的控股股东。

苏高新集团成立于 1988 年 2 月 8 日，为国有独资公司，根据由苏州高新区（虎丘）工商行政管理局于 2008 年 9 月 16 日颁发的注册号为 320512000000540 企业法人营业执照，苏高新集团公司住所：苏州高新区狮山桥西堍；法定代表人：纪向群；注册资本：390,469.505 万元人民币；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，高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。

根据江苏天衡会计师事务所有限公司出具的审计报告（天衡审字（2009）第 548 号），截止 2008 年 12 月 31 日，苏高新集团总资产达到 229.27 亿元，净资产 44.18 亿元（不含少数股东权益），2008 年实现营业收入 39.77 亿元，利润总额 3.24 亿元，净利润 2.18 亿元。

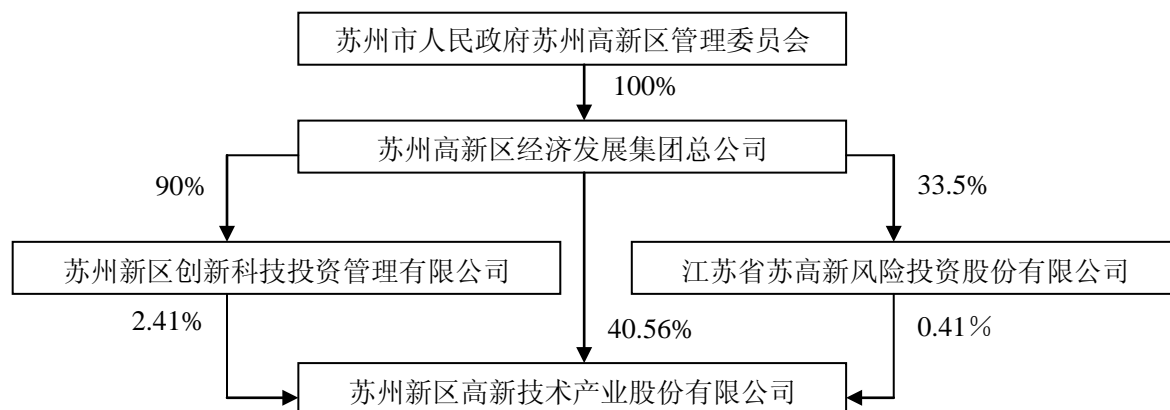
截至 2009 年 9 月 30 日，苏高新集团持有的公司股份有 177,941,702 股为质押股份。除此之外，苏高新集团持有的苏州高新股份不存在被质押、冻结情况和权属纠纷。

#### （二）公司实际控制人情况介绍

公司控股股东为苏高新集团，苏高新集团实际控制人为苏州新区管委会，因此公司的实际控制人为苏州新区管委会。

#### （三）公司、公司控股股东及实际控制人的股权关系

截至 2009 年 9 月 30 日，公司与控股股东及实际控制人股权关系如下：



#### 四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

##### (一) 现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具之日，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	年龄	任期起止日期
纪向群	董事长	男	46	2009年9月8日~2012年9月8日
高剑平	副董事长	男	52	2009年9月8日~2012年9月8日
孔丽	董事	女	47	2009年9月8日~2012年9月8日
徐明	董事、总经理	男	47	2009年9月8日~2012年9月8日
王平	董事	男	46	2009年9月8日~2012年9月8日
缪凯	董事、副总经理、董秘	男	47	2009年9月8日~2012年9月8日
朱立教	独立董事	女	49	2009年9月8日~2012年9月8日
李圣学	独立董事	男	45	2009年9月8日~2012年9月8日
王则斌	独立董事	男	49	2009年9月8日~2012年9月8日
吴友明	监事会主席	男	51	2009年9月8日~2012年9月8日
孙平	监事	男	53	2009年9月8日~2012年9月8日
茅宜群	职工代表监事	女	44	2009年9月8日~2012年9月8日
唐焱	副总经理	男	40	2009年9月17日~2012年9月17日
吴光亚	副总经理	男	39	2009年9月17日~2012年9月17日
潘翠英	财务负责人	女	39	2009年9月17日~2012年9月17日

##### (二) 现任董事、监事、高级管理人员最近5年主要工作经历

###### 1、现任董事最近5年主要工作经历

(1) 纪向群，男，1962年11月出生，汉族，中共党员，高级工程师，国家653工程专家指导委员会委员、客座教授，东南大学本科毕业，中欧国际工商学院EMBA。曾任苏州乐园发展有限公司总经理，现任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。

(2) 高剑平，男，1957年6月出生，汉族，中共党员，高级工程师，高级政工师。曾任苏州市总工会副主席，苏州市乡镇工业局副局长，现任苏州高新区经济发展集团总公司副总经理、总经济师、党委委员。

(3) 孔丽，女，1962年10月出生，汉族，中共党员，本科，高级会计师。曾任苏州新区计划财务部主任、苏州新区财政税务局副局长，现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。

(4) 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，现任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总经理。

(5) 王平，男，1963年6月出生，汉族，中共党员，硕士学历，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（工程）房地产管理专业硕士（MSC）毕业，高级经济师、工程师职称。曾任苏州新港建设发展有限公司副总经理，苏州新建设发展有限公司副总经理，现任苏州高新区经济发展集团总公司党委委员、总工程师，苏州新港建设集团有限公司总经理、党总支副书记。

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

(7) 朱立教，女，1960年9月出生，汉族，中共党员。1986年苏州大学财经学院工业企业财务会计毕业，1998年苏州大学金融会计研究生毕业。先后任职于苏州市资产评估中心、苏州市财政局、苏州市国资局副局长、苏州市投资公司副总经理、苏州信托有限公司总经理、苏州国发集团财务经理、总会计师、副总经理等职，现任苏州国发集团副董事长、苏州信托有限公司董事长。

(8) 李圣学，男，1964年10月出生，汉族，1988年7月毕业于北京林业大学财务会计专业，本科学历。会计师，中国注册会计师，1994年获得证券执业资格的注册会计师。曾任苏州林机厂的成本会计，苏州会计师事务所的项目经理审计二部的部门经理，苏州嘉泰会计师事务所的合伙人，现任苏州方本会计师事务所的所长。

(9) 王则斌：男，1960年9月出生，汉族，中共党员，教授。1986年苏州大学财政学本科毕业，2007年苏州大学金融学博士毕业。苏州大学青年骨干教师，江苏省会计学会、总会计师协会理事，江苏省会计教授联合会常务理事。曾任苏州大学商学院党支部书记，会计系主任，现任苏州大学商学院副院长。

## 2、现任监事最近5年主要工作经历

(1) 吴友明，男，1957年12月出生，汉族，中共党员，高级经济师。苏州大学财经学院财经专业毕业，研究生学历。曾任苏州新创建发展有限公司总经理，苏州新区经济发展集团总公司副总经理，现任苏州新港建设集团有限公司董事长、党总支书记，苏州高新创业投资集团有限公司董事长，苏州高新区经济发展集团总公司副董事长、党委书记。

(2) 孙平，男，1956年10月出生，汉族，中共党员，高级经济师，澳大利亚梅铎（莫道克）大学工商管理硕士（MBA）。曾任昆山科学技术委员会秘书、昆山市政府办公室秘书、昆山市政府办公室一科（综合科）、二科（工业科）、三科（财贸科）科长、苏州新区进出口贸易总公司总经理、苏州新区驻香港办事处主任、香港金宁国际（集团）有限公司总经理、香港钟山苏新发展有限公司总经理，现任苏州高新区经济发展集团总公司副总经理、纪委书记。

(3) 茅宜群，女，1965年10月出生，汉族，中共党员，本科学历，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部经理。

## 3、现任高级管理人员最近5年主要工作经历

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

(2) 吴光亚，男，1970年10月出生，汉族，中共党员，苏州大学本科毕业。曾在江苏省苏州旅游职业高级中学任教，曾在苏州新区苏州乐园管理处、苏州乐园发展有限公司任职，现任苏州新区高新技术产业股份有限公司副总经理。

(3) 潘翠英，女，1970年9月出生，汉族，高级会计师，上海财经大学经

济学硕士研究生毕业。曾任上海财经大学科技发展公司财务经理，上海新世纪投资服务有限公司管理咨询部经理、资信评估部副经理，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	任期起始日期	是否领取报酬津贴
纪向群	苏高新集团	副董事长、总经理、党委副书记	2002年8月至今	否
高剑平	苏高新集团	副总经理、总经济师、党委委员	2001年9月至今	否
孔丽	苏高新集团	董事、副总经理、总会计师、党委委员	1998年3月至今	否
徐明	苏高新集团	党委委员	2000年6月至今	否
王平	苏高新集团	总工程师、党委委员	1999年10月至今	否
吴友明	苏高新集团	副董事长、党委书记	2000年6月至今	否
	苏州高新创业投资集团有限公司	董事长	2008年11月至今	否
孙平	苏高新集团	副总经理、党委委员、纪委书记	1999年10月至今	否

#### 2、在其他单位任职情况

姓名	单位名称	担任的职务
王平	苏州新港建设集团有限公司	总经理
朱立教	苏州国发集团	副董事长
	苏州信托有限公司	董事长
李圣学	苏州方本会计师事务所	所长
王则斌	苏州大学	商学院副院长
吴友明	苏州新港建设集团有限公司	董事长、党总支书记

### （四）现任董事、监事、高级管理人员薪酬情况

#### 1、董事、监事、高级管理人员薪酬情况

姓名	职务	是否在公司领取报酬、津贴	2008年度从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
纪向群	董事长	是	41.74	否
高剑平	副董事长	是	38.81	否
孔丽	董事	是	39.83	否
徐明	董事、总经理	是	31.85	否
王平	董事	否	-	是
缪凯	董事、副总经理、董秘	是	25.55	否
朱立教	独立董事	是	2.5	否

李圣学	独立董事	是	2.5	否
王则斌	独立董事	是	2.5	否
吴友明	监事会主席	是	41.81	否
孙平	监事	是	39.52	否
茅宜群	职工代表监事	是	15.09	否
唐焱	副总经理	是	26.43	否
吴光亚	副总经理	是	26.19	否
潘翠英	财务负责人	是	23.32	否

## 2、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

在公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的年度薪酬，按公司制定的、报公司薪酬考核委员会备案的工资标准发放，其中调整在公司领取薪酬的董事、监事的范围需报股东大会批核；公司实行年薪制，公司高级管理人员由董事会薪酬考核委员会、董事会考核实施；独立董事薪酬由董事会制定报股东大会审议确定。

## 3、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

体现岗位和职责相结合、体现工作绩效与奖惩挂钩、体现按劳分配、效率优先、兼顾公平的原则。

### （五）董事、监事、高级管理人员持有本公司股份情况

截至2009年9月30日，董事、监事、高级管理人员持有公司股份情况：

姓名	职务	持股数量（股）	占公司总股本比例
纪向群	董事长	18,000	0.002%
孔丽	董事	28,000	0.004%

截至2009年9月30日，除上述人员外，公司董事、监事、高级管理人员不持有公司股份。

## 五、公司主营业务基本情况

### （一）公司主营业务

公司经营范围为：高新技术产品的投资、开发和生产，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。

公司主要从事商品房开发、动迁房建设、商业地产开发、房产租赁在内的房地产业务及污水处理等基础设施经营和旅游服务等三大业务，目前业务区域主要集中在苏州高新区。

### （二）公司的业务收入构成

#### 1、公司最近三年主营业务分行业、分产品营业收入情况

单位：万元

行业、产品类型	2008 年度	2007 年度	2006 年度
房地产开发	187,485.03	236,340.65	138,136.19
基础设施开发	92,675.32	4,147.65	53,335.28
旅游服务	12,722.95	11,951.39	9,476.19
基础设施经营	7,584.71	6,092.93	2,953.11

## 2、公司最近三年主营业务分地区营业收入情况

单位：万元

地区	2008 年度	2007 年度	2006 年度
苏州地区	281,177.68	238,057.01	189,141.83
扬州地区	24,504.51	25,227.74	18,315.43

## (三) 公司房地产主要项目情况

截至 2008 年 12 月 31 日公司的主要在建项目情况如下：

序号	项目名称	土地坐落	土地面积 (M <sup>2</sup> )	物业类型	开发主体
1	名尚花园	高新区塔园路东、吴前港南	8,750	住宅	新港公司
2	天都花园/商贸	高新区长江路西、玉山路南	225,648	住宅/商业	
3	名墅东苑	高新区 312 国道西、马墩路东	114,017	住宅	
4	扬州名兴花园	扬州经济开发区润杨中路与开发西路交叉口东南角	171,874	住宅	
5	名墅花园	高新区鸿福路南、大同路北	146,084	住宅	新创公司
6	开山项目	高新区开山河西、何山路北(A、B、C、D)	163,505	住宅	
7	理想城	高新区浒关分区长江路西、大新河南侧	305,478	住宅	永新公司
8	水秀坊	高新区科技城龙山路西、科研路北	124,840	住宅	
9	锦绣坊	高新区镇湖绣品街西展示中心北	30,049	住宅/商业	
10	文昌花园	高新区兴贤路北、312 国道东	77,636	住宅/商业	
11	东湖林语	工业园区方洲路南	117,967	住宅	

## (四) 公司土地储备情况

截至 2008 年 12 月 31 日公司的主要土地储备情况如下：

序号	项目名称	土地坐落	土地面积 (M <sup>2</sup> )	物业类型	开发主体
1	青山宾馆 (苏地 2006-G-53)	高新区东渚镇科普路南、青山宕口整治地块	46,947	商业	商旅公司
2	狮山广场	高新区狮山路北、长江路东	47,000	商业	
3	扬州第 361 号地	文汇西路与百祥交叉口东北	52,111	住宅	新港公司

		角			
4	苏地 2007-B-83	高新区华山路南、区间路西	86,022	住宅/商业	新创公司
5	苏地 2005-B-38	高新区长江路西、312 国道南	17,224	商业	
6	苏地 2006-B-41	高新区科技城科北路、规划河道西	82,375	住宅	永新公司
7	苏地 2006-G-49	高新区大同路北、马墩路西	15,518	商业	
8	苏地 2006-G-96	高新区浒关分区文昌路向北延伸段东、规划道路南	21,603	商业	
9	苏地 2007-B-82	高新区建林路西、马涧路延伸南段	86,742	住宅	
10	苏地 2007-B-89	高新区镇湖规划路南、寺桥东街西	40,000	住宅	
11	苏地 2005-G-66	高新区玉山路 99 号	24,952	商业	苏州钻石金属粉有限公司



## 第九节 财务会计信息

### 一、关于最近三个会计年度财务报告审计情况

本公司 2006 年年度财务报告由上海安永大华会计师事务所有限责任公司审计,并出具了安永大华业字(2007)第 308 号带强调事项的无保留意见的审计报告,上海安永大华会计师事务所有限责任公司于 2007 年 4 月 6 日向上海证券交易所出具对公司 2006 年年报审计意见的专项说明为:

“我们对苏高新 2006 年财务报告出具带强调事项的无保留意见的审计报告的原因系国家税务总局于 2007 年 1 月下发了国税发[2006]187 号《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》。根据该通知,公司需对截止目前已全部竣工、完成销售,或符合通知所规定的其他条件,但尚未进行土地增值税清算的房地产开发项目进行土地增值税清算。公司已根据房地产开发项目所在地主管税务机关的要求暂估了很可能需要补缴的土地增值税金额,并将该金额计提入账。待江苏省地方税务机关根据上述通知出台具体的清算管理办法后,公司将根据实际业务情况对照该具体清算管理办法对已计提入账的土地增值税进行重新测算,该重新测算的结果可能不同于公司在已经过我们审计的 2006 年度财务报表中计提的应补缴税额。

由于公司在将来实际需要补缴的土地增值税额存在不确定性,根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号-非标准审计报告》的有关规定,我们对苏高新 2006 年度财务报表出具了带有强调事项段的无保留意见的审计报告。

上述事项不属于违反会计准则、制度及相关年度报告中财务会计报表信息披露规范规定的情形。”

发行人董事会对上述带有强调事项段的无保留审计意见的专项说明为:

“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,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。同时,公司管理层对行业政策的变化是敏感的,态度是积极而又不乏谨慎的。公司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。”

公司 2007 年、2008 年年度财务报告均由立信会计师事务所有限公司审计，并分别出具了信会师报字(2008)第 10490 号、信会师报字(2009)第 10398 号标准无保留意见的审计报告。

鉴于本公司披露 2007 年年度报告后，公司 2006 年度、2007 年度按新会计准则口径编制的财务报表已进行了公开披露，因而 2006 年度、2007 年度、2008 年度财务报表数据披露的口径一致，符合中国证监会《关于近期报送及补正再融资申请文件相关要求的通知》（发行监管函[2008]9 号）的相关要求。另外，公司聘请上海安永大华会计师事务所有限责任公司对本公司编制的 2006 年度新旧会计准则股东权益差异调节表进行了审阅，并出具了安永大华业字(2007)第 442 号审阅报告。

除特别说明外，本节分析披露的内容以公司按照新会计准则编制的最近三年及一期财务报表为基础进行。

## 二、最近三年及一期财务会计资料

### （一）合并财务报表

本公司于 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日和 2009 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2006 年度、2007 年度、2008 年度和 2009 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

项目	2009年9月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,790,978,053.13	1,103,631,673.70	828,426,006.70	707,944,947.27
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	1,010,000.00	1,886,854.00	1,518,164.00	962,681.98
应收账款	572,789,279.35	926,078,056.20	865,267,156.21	1,363,282,953.09
预付款项	50,560,269.84	71,717,111.20	74,844,733.95	31,409,315.50
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	202,868,240.98	167,369,731.10	305,208,825.12	216,145,452.66
买入返售金融资产				
存货	7,640,680,641.29	5,993,810,847.72	5,869,738,395.84	4,320,679,600.50
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	10,258,886,484.59	8,264,494,273.92	7,945,003,281.82	6,640,424,951.00
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				1,800,000.00
长期应收款				
长期股权投资	463,668,786.06	458,811,068.22	438,253,390.67	288,582,801.74
投资性房地产	293,281,842.14	310,002,722.30	320,063,784.55	223,202,261.65
固定资产	730,173,243.54	577,893,413.15	551,560,603.25	435,416,734.38
在建工程	236,295,786.89	191,604,227.63	135,831,352.87	231,103,847.90
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	129,596,913.90	160,005,983.21	100,602,637.33	92,142,796.66
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,935,000.00	330,000.00	420,000.00	22,540.03
递延所得税资产	51,277,339.37	31,427,661.52	25,819,318.22	24,985,379.66
其他非流动资产		2,456,864.81	102,322,008.09	536,118.00
非流动资产合计	1,906,228,911.90	1,732,531,940.84	1,674,873,094.98	1,297,792,480.02
<b>资产总计</b>	<b>12,165,115,396.49</b>	<b>9,997,026,214.76</b>	<b>9,619,876,376.80</b>	<b>7,938,217,431.02</b>

<b>流动负债：</b>				
短期借款	2,868,000,000.00	2,063,500,000.00	2,379,000,000.00	2,033,300,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	298,425,331.00	163,951,317.00		
应付账款	942,875,071.68	1,142,733,638.52	987,149,552.13	847,027,348.77
预收款项	2,020,293,794.49	566,558,928.86	1,357,520,671.70	613,016,649.98
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	8,466,896.15	17,989,263.26	14,359,439.09	13,677,563.39
应交税费	-119,380,183.76	16,411,689.97	-63,794,337.61	110,270,412.43
应付利息	519,310.54	10,841,629.80	8,390,118.67	4,567,812.50
应付股利	5,380,057.03	807,613.60	983,721.56	310,466.13
其他应付款	377,304,797.11	493,707,358.71	714,683,219.56	1,064,765,328.43
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	688,304,111.99	961,832,966.93	225,000,000.00	659,000,000.00
其他流动负债	900,000.00			
流动负债合计	7,091,089,186.23	5,438,334,406.65	5,623,292,385.10	5,345,935,581.63
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,774,800,000.00	1,465,000,000.00	1,180,000,000.00	445,000,000.00
应付债券				
长期应付款	120,388,922.03	120,733,350.67	125,355,000.00	120,000,000.00
专项应付款				
递延收益		11,960,000.00		
预计负债	19,360,000.00			
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,914,548,922.03	1,597,693,350.67	1,305,355,000.00	565,000,000.00
负债合计	9,005,638,108.26	7,036,027,757.32	6,928,647,385.10	5,910,935,581.63
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	881,568,000.00	881,568,000.00	489,760,000.00	457,470,000.00
资本公积	744,287,846.01	744,287,846.01	1,038,143,846.01	564,261,974.43
减：库存股				
盈余公积	175,281,232.31	175,281,232.31	171,100,232.19	144,859,852.30
一般风险准备				
未分配利润	753,369,635.68	741,275,001.44	650,005,538.96	548,413,446.27
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,554,506,714.00	2,542,412,079.76	2,349,009,617.16	1,715,005,273.00
少数股东权益	604,970,574.23	418,586,377.68	342,219,374.54	312,276,576.39
所有者权益合计	3,159,477,288.23	2,960,998,457.44	2,691,228,991.70	2,027,281,849.39
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>12,165,115,396.49</b>	<b>9,997,026,214.76</b>	<b>9,619,876,376.80</b>	<b>7,938,217,431.02</b>

## 合并利润表

单位：元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
<b>一、营业总收入</b>	1,242,347,397.18	3,056,821,893.06	2,632,847,496.46	2,080,270,532.94
其中：营业收入	1,242,347,397.18	3,056,821,893.06	2,632,847,496.46	2,080,270,532.94
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
<b>二、营业总成本</b>	1,103,912,199.39	2,765,917,386.78	2,338,257,085.47	1,864,217,544.41
其中：营业成本	880,485,133.14	2,330,768,230.33	1,936,325,336.46	1,586,660,138.03
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	74,397,144.01	197,441,052.34	165,097,977.92	126,886,053.10
销售费用	73,419,003.55	78,621,801.32	123,068,348.57	74,756,796.37
管理费用	72,287,237.76	103,545,521.93	74,704,759.83	64,173,944.32
财务费用	3,187,455.20	54,274,897.18	37,679,685.72	11,430,478.12
资产减值损失	136,225.73	1,265,883.68	1,380,976.97	310,134.47
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
投资收益（损失以“－”号填列）	8,916,645.23	36,081,889.47	78,326,321.80	41,237,566.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
<b>三、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>	147,351,843.02	326,986,395.75	372,916,732.79	257,290,554.78
加：营业外收入	5,499,743.30	6,741,042.19	7,933,585.66	5,923,500.76
减：营业外支出	1,828,405.15	2,872,476.59	18,877,351.56	950,084.25
其中：非流动资产处置损失			15,292,247.20	
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	151,023,181.17	330,854,961.35	361,972,966.89	262,263,971.29
减：所得税费用	39,786,119.38	84,617,552.51	106,987,411.05	84,365,370.06
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	111,237,061.79	246,237,408.84	254,985,555.84	177,898,601.23
归属于母公司所有者的净利润	91,435,754.24	205,286,704.70	222,270,118.11	155,449,027.62
少数股东损益	19,801,307.55	40,950,704.14	32,715,437.73	22,449,573.61
<b>六、每股收益</b>				
（一）基本每股收益	0.104	0.23	0.48	0.34
（二）稀释每股收益	0.104	0.23	0.48	0.34

## 合并现金流量表

单位：元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,846,490,869.03	2,233,107,899.99	3,971,593,772.29	1,999,380,232.31
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			2,508,899.72	
收到其他与经营活动有关的现金	848,494,381.36	365,760,948.83	469,673,912.42	382,794,815.36
经营活动现金流入小计	3,694,985,250.39	2,598,868,848.82	4,443,776,584.43	2,382,175,047.67
购买商品、接受劳务支付的现金	2,243,684,836.13	1,896,575,068.33	3,254,262,774.93	1,214,349,748.72
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	69,112,689.06	101,914,775.80	83,681,881.23	60,837,570.37
支付的各项税费	326,459,932.13	216,332,396.83	474,208,963.14	234,089,887.92
支付其他与经营活动有关的现金	750,317,722.86	930,419,815.48	1,029,599,764.43	326,501,323.73
经营活动现金流出小计	3,389,575,180.18	3,145,242,056.44	4,841,753,383.73	1,835,778,530.74
经营活动产生的现金流量净额	305,410,070.21	-546,373,207.62	-397,976,799.30	546,396,516.93
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	24,500,000.00		1,800,000.00	131,563,851.94
取得投资收益收到的现金	4,058,927.39	26,774,211.92	17,098,784.26	8,835,254.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	148,570.00	158,313.56	338,363.05	6,574,884.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			80,710,091.83	
投资活动现金流入小计	28,707,497.39	26,932,525.48	99,947,239.14	146,973,990.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	203,586,219.89	174,338,620.68	179,472,897.63	93,832,620.47
投资支付的现金	24,500,000.00		43,496,671.40	102,372,671.00
质押贷款净增加额				

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	3,500,000.00			24,934,556.56
投资活动现金流出小计	231,586,219.89	174,338,620.68	222,969,569.03	221,139,848.03
投资活动产生的现金流量净额	-202,878,722.50	-147,406,095.20	-123,022,329.89	-74,165,857.12
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	56,064,400.00	40,000,000.00	560,213,455.00	120,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,000,000.00		
取得借款收到的现金	4,763,000,000.00	4,963,500,000.00	4,218,000,000.00	2,375,300,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	2,456,864.81			70,310,521.80
筹资活动现金流入小计	4,821,521,264.81	5,003,500,000.00	4,778,213,455.00	2,565,610,521.80
偿还债务支付的现金	3,929,612,335.97	4,023,134,856.72	3,571,000,000.00	2,591,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	321,262,248.42	339,495,951.50	386,601,987.50	288,944,062.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		15,844,461.96		
支付其他与筹资活动有关的现金		11,180,521.87	101,785,890.09	4,190,154.92
筹资活动现金流出小计	4,250,874,584.39	4,373,811,330.09	4,059,387,877.59	2,884,134,217.05
筹资活动产生的现金流量净额	570,646,680.42	629,688,669.91	718,825,577.41	-318,523,695.25
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-347.58	-18,303.12	-17,817.35	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	673,177,680.55	-64,108,936.03	197,808,630.87	153,706,964.56
加：期初现金及现金等价物余额	667,992,576.43	732,101,512.46	534,292,881.59	380,585,917.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,341,170,256.98	667,992,576.43	732,101,512.46	534,292,881.59

**(二) 母公司财务报表**

本公司于 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日和 2009 年 9 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2006 年度、2007 年度、2008 年度和 2009 年 1-9 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

**母公司资产负债表**

单位：元

项目	2009 年 9 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	543,050,010.88	410,252,143.33	320,674,539.79	250,796,527.42
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	50,926,148.04	40,922,863.75	553,156,476.45	711,679,987.32
预付款项				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	3,474,050,291.51	3,359,575,385.91	2,619,358,196.67	1,938,603,444.12
存货	51,976,606.97	61,058,824.93	114,531,257.66	205,975,073.50
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,120,003,057.40	3,871,809,217.92	3,607,720,470.57	3,107,055,032.36
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	1,608,788,261.80	1,604,899,786.06	1,473,353,438.59	829,458,113.13
投资性房地产	8,140,788.44	8,140,788.44		
固定资产	7,023,492.72	7,597,208.50	16,671,450.59	17,773,187.11
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				139,749.88
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	17,806,652.03	17,806,652.03	17,806,652.03	17,806,652.03
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,641,759,194.99	1,638,444,435.03	1,507,831,541.21	865,177,702.15
资产总计	5,761,762,252.39	5,510,253,652.95	5,115,552,011.78	3,972,232,734.51
<b>流动负债：</b>				
短期借款	2,490,000,000.00	1,860,500,000.00	2,236,000,000.00	1,915,000,000.00



交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	24,549,870.09	32,029,149.31	41,678,405.91	85,950,656.42
预收款项				
应付职工薪酬	1,322,147.59	1,911,316.08	3,916,088.96	5,256,665.56
应交税费	1,580,377.06	2,359,275.68	2,847,982.67	10,780,988.32
应付利息		6,380,026.25	6,149,137.50	4,182,677.50
应付股利	86,810.54	375,113.60	389,466.56	310,466.13
其他应付款	635,590,940.93	406,602,266.30	166,019,945.62	159,387,517.43
一年内到期的非流动负债	400,000,000.00	461,000,000.00	160,000,000.00	330,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	3,553,130,146.21	2,771,157,147.22	2,617,001,027.22	2,510,868,971.36
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	250,000,000.00	800,000,000.00	590,000,000.00	240,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	250,000,000.00	800,000,000.00	590,000,000.00	240,000,000.00
负债合计	3,803,130,146.21	3,571,157,147.22	3,207,001,027.22	2,750,868,971.36
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	881,568,000.00	881,568,000.00	489,760,000.00	457,470,000.00
资本公积	742,303,468.77	742,303,468.77	1,036,159,468.77	561,321,446.24
减：库存股				
盈余公积	175,281,232.31	175,281,232.31	171,100,232.19	144,859,852.30
未分配利润	159,479,405.10	139,943,804.65	211,531,283.60	57,712,464.61
所有者权益（或股东权益）合计	1,958,632,106.18	1,939,096,505.73	1,908,550,984.56	1,221,363,763.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,761,762,252.39	5,510,253,652.95	5,115,552,011.78	3,972,232,734.51

## 母公司利润表

单位：元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
一、营业收入	10,003,284.29	38,422,385.32	41,476,489.13	533,352,843.81
减：营业成本	9,082,217.96	33,867,520.52	37,657,483.66	484,243,638.40
营业税金及附加	555,182.28	2,132,442.39	2,301,945.16	29,601,082.80
销售费用				
管理费用	12,271,735.89	16,324,345.19	13,541,307.02	12,833,097.20
财务费用	-22,205,394.29	-3,494,675.56	2,518,556.18	20,160,730.29
资产减值损失			68,953.37	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
投资收益（损失以“－”号填列）	91,496,904.74	52,266,698.39	277,040,954.08	51,725,752.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	101,796,447.19	41,859,451.17	262,429,197.82	38,240,047.95
加：营业外收入	250,245.00	550.00	3,483.00	
减：营业外支出	0.00	50,000.00	28,881.94	10,643.00
其中：非流动资产处置净损失				
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	102,046,692.19	41,810,001.17	262,403,798.88	38,229,404.95
减：所得税费用	3,169,971.74			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	98,876,720.45	41,810,001.17	262,403,798.88	38,229,404.95

## 母公司现金流量表

单位：元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		550,655,998.02	200,000,000.00	302,745,806.00
收到的税费返还			1,851,705.28	
收到其他与经营活动有关的现金	3,454,322,531.04	2,583,689,141.15	2,625,282,565.00	992,412,284.69
经营活动现金流入小计	3,454,322,531.04	3,134,345,139.17	2,827,134,270.28	1,295,158,090.69
购买商品、接受劳务支付的现金	7,479,279.22	25,054,119.03	40,111,399.17	98,007,577.21
支付给职工以及为职工支付的现金	7,164,095.26	11,704,213.66	8,176,007.90	4,426,120.45
支付的各项税费	6,400,016.17	3,299,550.29	13,246,749.41	56,960,764.49
支付其他与经营活动有关的现金	3,118,243,527.51	2,825,373,188.71	3,152,847,688.53	519,712,069.12
经营活动现金流出小计	3,139,286,918.16	2,865,431,071.69	3,214,381,845.01	679,106,531.27
经营活动产生的现金流量净额	315,035,612.88	268,914,067.48	-387,247,574.73	616,051,559.42
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				131,318,051.00
取得投资收益收到的现金	4,039,000.00	12,774,211.92	229,678,670.02	8,736,254.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	4,039,000.00	12,774,211.92	229,678,670.02	140,054,305.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	115,780.00	25,390.00	26,400.00	34,100.00
投资支付的现金		100,000,000.00	543,496,671.40	120,320,804.00
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	2,000,000.00			
投资活动现金流出小计	2,115,780.00	100,025,390.00	543,523,071.40	120,354,904.00

小计				
投资活动产生的现金流量净额	1,923,220.00	-87,251,178.08	-313,844,401.38	19,699,401.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金			510,569,000.00	
取得借款收到的现金	3,190,000,000.00	3,574,500,000.00	3,075,000,000.00	2,005,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	3,190,000,000.00	3,574,500,000.00	3,585,569,000.00	2,005,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,171,500,000.00	3,439,000,000.00	2,574,000,000.00	2,309,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	202,660,965.33	227,585,285.86	240,599,011.52	242,321,623.16
支付其他与筹资活动有关的现金				3,654,036.92
筹资活动现金流出小计	3,374,160,965.33	3,666,585,285.86	2,814,599,011.52	2,554,975,660.08
筹资活动产生的现金流量净额	-184,160,965.33	-92,085,285.86	770,969,988.48	-549,975,660.08
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	132,797,867.55	89,577,603.54	69,878,012.37	85,775,300.72
加：期初现金及现金等价物余额	410,252,143.33	320,674,539.79	250,796,527.42	165,021,226.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	543,050,010.88	410,252,143.33	320,674,539.79	250,796,527.42

### （三）新旧会计准则差异调节情况的说明

#### 1、2006 年度新旧会计准则股东权益差异调节表

单位：元

项 目	项 目 名 称	金 额
	<b>2006 年 12 月 31 日股东权益（原会计准则）</b>	<b>1,730,400,186.65</b>
1	长期股权投资差额：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-37,640,916.37
2	所得税	5,720,233.13
3	少数股东权益	257,826,823.67
4	其他	-
	<b>2006 年 12 月 31 日股东权益（新会计准则）</b>	<b>1,956,306,327.08</b>

#### 2、2006 年度新旧会计准则净利润差异调节表

单位：元

项 目	项 目 名 称	金 额
	<b>2006 年度净利润（原会计准则）</b>	<b>145,282,509.33</b>
	调节项目：	
1	股权投资差额摊销冲回	7,906,001.87
2	递延所得税费用	2,260,516.42
3	少数股东损益	22,449,573.61
	<b>2006 年度净利润（新会计准则）</b>	<b>177,898,601.23</b>

3、公司按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和《企业会计准则解释第 1 号》（财会〔2007〕14 号）的要求，在 2007 年年报中对 2006 年年报中披露的新旧会计准则股东权益差异调节表进行了复核、修正，修正后的新旧会计准则股东权益差异调节表对比披露表如下：

单位：元

编号	项目名称	2007 年报披露数	2006 年报原披露数	差 异
	<b>2006 年 12 月 31 日股东权益（原会计准则）</b>	<b>1,730,400,186.65</b>	<b>1,730,400,186.65</b>	-
1	长期股权投资差额：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-40,815,147.41	-37,640,916.37	-3,174,231.04
2	所得税	23,447,506.03	5,720,233.13	17,687,272.90
3	少数股东权益	312,276,576.39	257,826,823.67	54,449,752.72
4	其他	1,972,727.73	-	1,972,727.73
	<b>2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）</b>	<b>2,027,281,849.39</b>	<b>1,956,306,327.08</b>	<b>70,975,522.31</b>

#### 4、2006 年度新旧会计准则股东权益和净利润差异调节过程

##### （1）长期股权投资差额

根据新会计准则的规定，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减并调整留存收益，以冲销股权投资差额后的长期股权投资账面余额作为首次执行日的认定成本。本公司对下属子公司的投资属同一控制下企业合并形成的长期股权投资，截至 2006 年 12 月 31 日，其股权投资差额为 40,815,147.41 元，应全额冲减留存收益 40,815,147.41 元。

##### （2）所得税

2006 年 12 月 31 日对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的影响计算确认递延所得税资产 23,447,506.03 元，应调增留存收益。

##### （3）少数股东权益

公司 2006 年 12 月 31 日按原会计准则编制的合并报表中少数股东权益为

257,826,823.67 元，新会计准则下应计入股东权益；根据其他事项的追溯调整对少数股东权益影响为 54,449,752.72 元，合计调增 2006 年 12 月 31 日股东权益 312,276,576.39 元。

#### (4) 股权投资差额摊销转回

2006 年对子公司的长期股权投资借方差额累计摊销为 7,906,001.87 元，应冲回，调增投资收益 7,906,001.87 元，增加净利润 7,906,001.87 元。

#### (5) 递延所得税费用

2006 年 12 月 31 日的资产账面价值和计税基础之间的差异形成递延所得税资产使 2006 年度所得税费用减少 2,260,516.42 元，相应调增净利润 2,260,516.42 元。

#### (6) 少数股东损益

2006 年通过同一控制下的企业合并形成的新增子公司当年实现的损益为 22,449,573.61 元，相应调增净利润 22,449,573.61 元。

### 三、合并报表范围的变化

截至 2006 年 12 月 31 日，公司纳入合并报表范围的子公司为 5 家，与截至 2005 年 12 月 31 日纳入合并报表范围的子公司相比，因子公司主营业务停止以及相关财务指标所占母公司比例不足 10%而减少 1 家子公司。

截至 2007 年 12 月 31 日，公司纳入合并报表范围的子公司为 6 家，与截至 2006 年 12 月 31 日纳入合并报表范围的子公司相比，因增资新增 1 家子公司。

截至 2008 年 12 月 31 日，公司纳入合并报表范围的子公司为 7 家，与截至 2007 年 12 月 31 日纳入合并报表范围的子公司相比，因投资新设增加 1 家子公司。

截至 2009 年 9 月 30 日，公司纳入合并报表范围的子公司为 7 家，与截至 2008 年 12 月 31 日纳入合并报表范围的子公司相比，合并报表范围未发生变化。

2006 年至 2008 年公司纳入合并报表范围的子公司变动具体情况如下：

时间	变动原因	子公司名称
2006 年	原子公司主营业务停止以及相关财务指标所占母公司比例不足 10%	苏州新馨置地有限公司*
2007 年	增资	苏州永新置地有限公司
2008 年	投资新设	苏州高新商旅发展有限公司

注：\*代表纳入合并报表范围较上年减少的子公司，其余为纳入合并报表范围较上年增加的

子公司。

#### 四、最近三年及一期财务指标

##### (一) 公司最近三年及一期主要财务指标

财务指标	2009年9月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动比率	1.45	1.52	1.41	1.24
速动比率	0.37	0.42	0.37	0.43
资产负债率(母公司报表)	66.01%	64.81%	62.69%	69.25%
资产负债率(合并报表)	74.03%	70.38%	72.02%	74.46%
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	2.90	2.88	4.80	3.75
	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
总资产周转率(次)	0.11	0.31	0.30	0.29
应收账款周转率(次)	1.66	3.41	2.36	1.80
存货周转率(次)	0.13	0.39	0.38	0.40
每股经营活动现金流量(元)	0.35	-0.62	-0.81	1.19
每股净现金流量(元)	0.76	-0.07	0.40	0.34

注：2006年的指标为根据按照新会计准则追溯调整的财务报表进行计算。

上述指标中除母公司资产负债率的指标外，其他均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

每股净资产=期末净资产/期末股本总额

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

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

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数

##### (二) 最近三年及一期净资产收益率

单位：万元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度	
				调整后	调整前

归属于母公司的所有者权益	255,450.67	254,241.21	234,900.96	171,500.53	173,040.02
归属于母公司所有者的净利润	9,143.58	20,528.67	22,227.01	15,544.90	14,528.25
全面摊薄净资产收益率(%)	3.58	8.07	9.46	9.06	8.10
加权平均净资产收益率(%)	3.58	8.40	11.97	9.10	8.53
非经常性损益净额	255.80	220.80	4,175.07	1,051.61	1,051.61
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益净额后的净利润	8,887.78	20,307.87	18,051.94	14,493.30	13,476.64
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	3.48	7.99	7.68	8.45	7.79
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	3.48	8.31	9.72	8.49	7.92

注：表中2009年1-9月、2008年度、2007年度和2006年度“调整后”栏目根据新企业会计准则及证监会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号—非经常性损益（2008年修订）》等相关规定计算填列；2006年度“调整前”一栏数据根据2006年度报告中披露的法定报表数据及证监会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号—非经常性损益（2004年修订）》等相关规定计算填列。

上述指标计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率= $P \div E$

其中，P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E为归属于公司普通股股东的期末净资产。

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub>为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub>为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub>为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub>为报告期月份数；M<sub>i</sub>为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub>为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub>为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub>为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

扣除非经常性损益后净利润=净利润-非经常性损益税后影响数。

### （三）最近三年及一期每股收益

项 目	2009年1-9月		2008年度		2007年度		2006年度	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.10	0.10	0.23	0.23	0.48	0.48	0.34	0.34



扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.10	0.10	0.23	0.23	0.39	0.39	0.32	0.32
-------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

注：表中2006年数据根据新企业会计准则及证监会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号—非经常性损益（2007年修订）》等相关规定追溯调整后的相关数据计算填列。

上述指标计算公式如下：

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

稀释每股收益=[P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用)×(1-所得税率)]/(S<sub>0</sub>+S<sub>1</sub>+S<sub>i</sub>×M<sub>i</sub>÷M<sub>0</sub>-S<sub>j</sub>×M<sub>j</sub>÷M<sub>0</sub>-S<sub>k</sub>+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

$$\text{扣除非经常性损益后净利润} = \text{净利润} - \text{非经常性损益税后影响数}$$

## 五、最近三年非经常性损益明细表

单位：万元

项 目	2008 年度	2007 年度	2006 年度	
			调整后	调整前
按新企业会计准则相				
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-58.24	-1,513.52	1,011.88	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	391.62	767.32	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	83.65	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资	-	-	169.45	

	产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
	单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	16.00	
	除上述各项之外的其他营业外收入和支出	53.48	-348.17	426.23	
	其他符合非经常性损益定义的损益项目		4,541.63	19.55	
	少数股东损益的影响数	-69.34	283.02	-276.89	
	所得税的影响数	-96.71	361.14	-314.61	
	<b>非经常性损益净额</b>	<b>220.80</b>	<b>4,175.07</b>	<b>1,051.61</b>	
按原企业会计准则相关规定	处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益				647.60
	短期投资收益				108.45
	扣除公司日常根据企业会计准则计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入				312.53
	扣除公司日常根据企业会计准则计提的资产减值准备后的其他各项营业外支出				-39.73
	以前年度已经计提的各项减值准备的转回				22.75
	<b>非经常性损益净额</b>				<b>1,051.61</b>

注：表中2008年度、2007年度和2006年度“调整后”栏目根据新企业会计准则及证监会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号—非经常性损益（2008年修订）》等规定计算填列；2006年度“调整前”一栏数据根据2006年度报告中披露的法定报表数据及证监会《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号—非经常性损益（2004年修订）》等相关规定计算填列。

## 六、管理层讨论与分析

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

### （一）合并财务报表口径

#### 1、资产负债结构分析

##### （1）资产状况

最近三年及一期，公司资产总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2009年9月30日		2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	1,025,888.25	84.33%	826,449.43	82.67%	794,500.33	82.59%	664,042.50	83.65%
非流动资产合计	190,622.89	15.67%	173,253.19	17.33%	167,487.31	17.41%	129,779.25	16.35%
<b>资产总额</b>	<b>1,216,511.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>999,702.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>961,987.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>793,821.74</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期，随着公司的不断发展，公司资产规模持续增长。截至2007年12月31日，公司资产总额为961,987.64万元，较2006年12月31日的793,821.74万元增长168,165.90万元，增幅为21.18%；截至2008年12月31日，公司资产总额为999,702.62万元，较2007年12月31日增长37,714.98万元，增幅为3.92%；截至2009年9月30日，公司资产总额为1,216,511.54万元，较2008年12月31日增长216,808.92万元，增幅为21.69%。最近三年及一期，公司资产规模的增长主要来源于公司增加了土地储备和在建项目，经营业务盈利成长，同时完成了对江苏银行股份有限公司、中外运高新物流苏州有限公司及苏州福田高新粉末有限公司等的股权投资，以及从这些参股企业实现的投资收益。

作为一家快速发展的房地产企业，公司流动资产占资产总额的规模在最近三年基本保持在80%以上，符合房地产行业的特点。

#### ①流动资产

存货是公司流动资产的最主要构成部分，由于项目从建设到竣工需要一定的周期，因此公司期末存货余额相应较大。为保证项目开发和公司持续经营的资金需求以及公司正常销售回款、预收售房款，公司持有较多的货币资金。

最近三年及一期公司流动资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2009年9月30日		2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	179,097.81	17.46%	110,363.17	13.35%	82,842.60	10.43%	70,794.49	10.66%
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	101.00	0.01%	188.69	0.02%	151.82	0.02%	96.27	0.01%
应收账款	57,278.93	5.58%	92,607.81	11.21%	86,526.72	10.89%	136,328.30	20.53%
预付款项	5,056.04	0.49%	7,171.71	0.87%	7,484.47	0.94%	3,140.93	0.47%
其他应收款	20,286.82	1.98%	16,736.97	2.03%	30,520.88	3.84%	21,614.55	3.25%
存货	764,068.06	74.48%	599,381.08	72.52%	586,973.84	73.88%	432,067.96	65.07%
其他流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-

流动资产合计	1,025,888.65	100.00%	826,449.43	100.00%	794,500.33	100.00%	664,042.50	100.00%
--------	--------------	---------	------------	---------	------------	---------	------------	---------

截至 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 9 月 30 日公司流动资产分别为 664,042.50 万元、794,500.33 万元、826,449.43 万元和 1,025,888.65 万元，占资产总额的比重分别为 83.65%、82.59%、82.67% 和 84.33%。

公司 2007 年末流动资产较 2006 年末增加 130,457.83 万元，增幅为 19.65%，主要原因系货币资金增加 12,048.11 万元、应收账款减少 49,801.58 万元、存货增加 154,905.88 万元共同影响所致。其中：货币资金增加的主要原因系收回前期应收账款影响所致；应收账款减少的主要原因系公司 2007 年收到了政府支付的动迁房项目及基础设施开发项目欠款 60,580 万元影响所致；存货增加的主要原因系公司增加了土地储备以及在建项目所致。

公司 2008 年末流动资产较 2007 年末增加 31,949.10 万元，增幅为 4.02%，主要原因系货币资金增加 27,520.57 万元，以及其他应收款减少 13,783.91 万元共同影响所致。其中：货币资金增加的主要原因系子公司苏州高新污水处理公司增加向华融融资租赁股份公司融资租赁的保证款，该笔保证款记入其他货币资金影响所致。其他应收款减少系支付的拍地保证金调整所致。

公司 2009 年 9 月末流动资产较 2008 年末增加 199,439.22 万元，增幅为 24.13%，主要原因系货币资金增加 68,734.64 万元、存货增加 164,686.98 万元共同影响所致。其中货币资金增加的原因主要系 2009 年前三季度房地产销售大幅回升，预收房款增多以及在国家信贷政策相对宽松的环境下增加银行贷款共同影响所致。

## ②非流动资产

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程构成。最近三年及一期公司非流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2009 年 9 月 30 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	180.00	0.14%
长期股权投资	46,366.88	24.32%	45,881.11	26.48%	43,825.34	26.17%	28,858.28	22.24%
投资性房地产	29,328.18	15.39%	31,000.27	17.89%	32,006.38	19.11%	22,320.23	17.20%
固定资产	73,017.32	38.30%	57,789.34	33.36%	55,156.06	32.93%	43,541.67	33.55%

在建工程	23,629.58	12.40%	19,160.42	11.06%	13,583.14	8.11%	23,110.38	17.81%
无形资产	12,959.69	6.80%	16,000.60	9.24%	10,060.26	6.01%	9,214.28	7.10%
长期待摊费用	193.50	0.10%	33.00	0.02%	42.00	0.03%	2.25	0.00%
递延所得税资产	5,127.73	2.69%	3,142.77	1.81%	2,581.93	1.54%	2,498.54	1.93%
其他非流动资产	-	-	245.69	0.14%	10,232.20	6.11%	53.61	0.04%
<b>非流动资产合计</b>	<b>190,622.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>173,253.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>167,487.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>129,779.25</b>	<b>100.00%</b>

截至 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 9 月 30 日，公司非流动资产分别为 129,779.25 万元、167,487.31 万元、173,253.19 万元和 190,622.89 万元，占资产总额的比重分别为 16.35%、17.41%、17.33%和 15.67%。

公司 2007 年末非流动资产较 2006 年末增加 37,708.06 万元，增幅为 29.06%，主要原因系长期股权投资增加 14,967.06 万元，投资性房地产增加 9,686.15 万元，固定资产增加 11,614.39 万元，在建工程减少 9,527.25 万元，其他非流动资产增加 10,178.59 万元共同影响所致。其中：长期股权投资增加的主要原因系公司完成了对江苏银行、中外运高新物流及福田粉末等的股权投资，以及参股企业实现的投资收益增加所致；固定资产增加的主要原因系在建工程完工转出所致。

公司 2008 年末非流动资产较 2007 年末增加 5,765.88 万元，增幅为 3.44%，主要原因系在建工程增加 5,577.28 万元，无形资产增加 5,940.34 万元，其他非流动资产减少 9,986.51 万元等影响所致。其中：在建工程增加的主要原因系苏州乐园发展有限公司水上世界改造、苏州高新污水处理有限公司污水提标改造等工程项目投资增加调整所致；无形资产增加的主要原因系苏州钻石金属粉有限公司原于“在建工程”核算的土地成本调入“无形资产”核算影响所致；其他非流动资产减少的主要原因系下属子公司苏州乐园发展有限公司在 2006 年 12 月与中信信托投资有限责任公司签订的经营收益权财产信托计划于 2008 年 12 月到期执行完备影响所致。

公司 2009 年 9 月末非流动资产较 2008 年末增加 17,369.70 万元，增幅为 10.03%，主要原因系公司固定资产、在建工程在 2009 年前三季度分别增加 15,227.98 万元、4,469.16 万元影响所致，其中固定资产增加的原因系在建工程转入影响所致，无形资产增加的原因系苏州乐园发展有限公司水上世界改造工程及苏州高新污水处理有限公司改扩建工程等持续增加投入影响所致。

## (2) 负债状况

最近三年及一期，公司负债总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2009年9月30日		2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	709,108.92	78.74%	543,833.44	77.29%	562,329.24	81.16%	534,593.56	90.44%
非流动负债合计	191,454.89	21.26%	159,769.34	22.71%	130,535.50	18.84%	56,500.00	9.56%
<b>负债总额</b>	<b>900,563.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>703,602.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>692,864.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>591,093.56</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期，随着公司所开发房地产项目规模的不断扩大，公司银行贷款数额相应增加，公司负债总额持续增长。截至2007年12月31日，公司负债总额为692,864.74万元，较2006年12月31日的591,093.56万元增加101,771.18万元，增幅为17.22%；截至2008年12月31日，公司负债总额为703,602.78万元，较2007年12月31日增长10,738.04万元，增幅为1.55%。截至2009年9月30日，公司负债总额为900,563.81万元，较2008年12月31日增长196,961.04万元，增幅为27.99%，主要原因系公司长、短期贷款合计增加111,430.00万元影响所致。

## ① 流动负债

最近三年及一期，公司流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2009年9月30日		2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	286,800.00	40.45%	206,350.00	37.94%	237,900.00	42.31%	203,330.00	38.03%
应付票据	29,842.53	4.21%	16,395.13	3.01%	-	-	-	-
应付账款	94,287.51	13.30%	114,273.36	21.01%	98,714.96	17.55%	84,702.73	15.84%
预收款项	202,029.38	28.49%	56,655.89	10.42%	135,752.07	24.14%	61,301.66	11.47%
应付职工薪酬	846.69	0.12%	1,798.93	0.33%	1,435.94	0.26%	1,367.76	0.26%
应交税费	-11,938.02	-1.68%	1,641.17	0.30%	-6,379.43	-1.13%	11,027.04	2.06%
应付利息	51.93	0.01%	1,084.16	0.20%	839.01	0.15%	456.78	0.09%
应付股利	538.01	0.08%	80.76	0.01%	98.37	0.02%	31.05	0.01%
其他应付款	37,730.48	5.32%	49,370.74	9.08%	71,468.32	12.71%	106,476.53	19.92%
一年内到期的非流动负债	68,830.41	9.71%	96,183.30	17.69%	22,500.00	4.00%	65,900.00	12.33%
其他流动负债	90.00	0.01%	-	-	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>709,108.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>543,833.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>562,329.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>534,593.56</b>	<b>100.00%</b>

截至 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日以及 2009 年 9 月 30 日，公司流动负债分别为 534,593.56 万元、562,329.24 万元、543,833.44 万元和 709,108.92 万元占负债总额的比重分别为 90.44%、81.16%、77.29%和 78.74%。

公司 2007 年末流动负债较 2006 年末增加 27,735.68 万元，增幅为 5.19%，主要原因系短期借款与一年内到期的非流动负债合计减少 8,830.00 万元，预收账款增加 74,450.41 万元，应付账款增加 14,012.23 万元共同影响所致。其中：短期借款减少主要原因系偿还一年内到期的银行借款影响所致；预收款项增加的主要原因系房地产销售提前向客户收款影响所致。

公司 2008 年末流动负债较 2007 年末减少 18,495.80 万元，增幅为-3.29%，主要原因系短期借款减少 31,550.00 万元，预收款项减少 79,096.18 万元，其他应付款减少 22,097.58 万元，一年内到期的非流动负债增加 73,683.30 万元共同影响所致。其中：短期借款减少的主要原因系偿还银行借款影响所致，预收款项减少的主要原因系部分预收房款在房屋交付后结转收入影响所致，其他应付款减少的主要原因系用银行存款偿付了一年以内的其他应付款影响所致，一年内到期的非流动负债增加的主要原因系部分长期借款到期年限缩短调整影响所致。

公司 2009 年 9 月末流动负债较 2008 年末增加 165,275.47 万元，增幅为 23.31%，主要原因系短期借款、预收款项分别增加 80,450.00 万元、145,373.49 万元影响所致。其中：短期借款增加的主要原因系公司授信额度内的银行贷款 2009 年集中投放较多影响所致，预收帐款增加的原因系公司房产销售大幅回升影响所致。

## ②非流动负债

最近三年及一期，公司非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2009 年 9 月 30 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	177,480.00	92.70%	146,500.00	91.69%	118,000.00	90.40%	44,500.00	78.76%
长期应付款	12,038.89	6.29%	12,073.34	7.56%	12,535.50	9.60%	12,000.00	21.24%
递延收益	1,936.00	1.01%	1,196.00	0.75%	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>191,454.89</b>	<b>100%</b>	<b>159,769.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>130,535.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>56,500.00</b>	<b>100.00%</b>

公司非流动负债主要为长期借款和长期应付款。截至 2006 年 12 月 31 日、

2007年12月31日、2008年12月31日及2009年9月30日，公司非流动负债分别为56,500.00万元、130,535.50万元、159,769.34万元和191,454.89万元，占负债总额的比重分别为9.56%、18.84%、22.71%和21.26%。

公司2007年末非流动负债较2006年末增加74,035.50万元，增幅为131.04%，主要原因系新增抵押借款影响所致。公司2008年末非流动负债较2007年末增加29,233.84万元，增幅为22.40%，主要原因系长期借款增加28,500.00万元影响所致。公司2009年9月末非流动负债较2008年末增加31,685.56万元，增幅为19.83%，主要原因系长期借款增加30,980.00万元影响所致。

## 2、偿债能力分析

### (1) 主要偿债指标

项 目	2009年9月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动比率（倍）	1.45	1.52	1.41	1.24
速动比率（倍）	0.37	0.42	0.37	0.43
资产负债率（合并）	74.03%	70.38%	72.02%	74.46%
项 目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
息税折旧摊销前利润（万元）	19,511.79	43,605.34	44,776.11	30,390.31
利息倍数（倍）	1.83	2.08	2.33	3.31

注：息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息净支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；利息倍数=(利润总额+利息费用)/利息费用，其中：利息费用=计入财务费用的利息支出+资本化利息支出

从短期偿债指标来看，公司流动比率、速动比率相对较低。从流动负债的构成来看，公司对银行的短期借款比例较大，占流动负债的比率均在35%以上。流动负债的其他部分还包括应付账款、预收款项和其他应付款等正常经营所形成的负债，其中预收的售房款不必实际偿付，不对公司的还本付息构成实际压力，当项目验收交付后，预收售房款转为营业收入。只有短期借款会对短期偿债风险构成影响，但公司能以其未来的房产项目业务成长、与银行长期的合作伙伴关系逐一解决，并且可以通过本次公司债券的发行改变负债结构。

从长期偿债指标来看，截至2006年12月31日、2007年12月31日、2008年12月31日和2009年9月30日，公司的资产负债率分别为74.46%、72.02%、70.38%和74.03%，虽处于较高水平，但年度资产负债率逐年下降。2009年9月末公司资产负债率上升的主要原因系公司前三季度长、短期贷款合计增加111,430.00万元影响所致。长、短期贷款合计增加111,430.00万元的主要原因系公司为了进一步平衡财务杠杆以及公司授信额度内的银行贷款在2009年集中



投放较多影响所致。

公司最近三年利息倍数分别为 3.31、2.33 和 2.08，利息保障倍数逐年下降，以上均系公司所处房地产行业的性质以及近几年来业务调整所致，公司将通过其未来房产项目开展与盈利来化解偿债风险。

### (2) 销售回款情况分析

最近三年及一期，公司销售商品、提供劳务收到的现金情况如下：

单位：万元

项 目	2009 年 1-9 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	284,649.09	223,310.79	397,159.38	199,938.02

2006 年度、2007 年度、2008 年度及 2009 年 1-9 月公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 199,938.02 万元、397,159.38 万元、223,310.79 万元和 284,649.09 万元。公司销售商品、提供劳务收到的现金流量先呈现先上升随后下降再上升态势。受 2007 年房地产行业宏观形势的影响，2007 年公司房地产销售回笼以及政府偿还的动迁房款相比 2006 年大幅增加，受 2008 年国内外经济形势影响，2008 年公司房地产销售回笼比 2007 年有较大幅度下降，比例为 43.76%，2009 年 1-9 月公司受房地产市场回暖的影响，销售回笼相比 2008 年有较大幅度增加，比例为 27.47%。

### (3) 公司偿债能力的总体评价

受国际金融危机以及国内宏观经济形势的影响，公司近几年财务状况的改善受到限制，因而资产负债率较高，流动比率、速动比率、利息保障倍数等指标相对较低，这些都是房地产行业的财务结构共性。公司息税折旧摊销前利润将随经营业绩的增长而逐年提高，再加上相关的担保以及具体的偿债计划，年贷款利息的偿还有可靠保障，公司整体偿债能力较强。

公司已按照现代企业制度的要求建立规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策与良好的风险控制机制。公司在银行的信誉良好，融资通道比较畅通，融资能力较强；公司坚持稳健的财务政策，严格控制负债规模，有效防范债务风险；公司拥有大量优质土地储备，为公司的持续性增长提供了可靠保障；公司在项目所在区域内有良好的信誉和口碑，产品销售顺畅。未来随着公司土地储备陆续投入开发、在建项目陆续竣工销售，整个公司的盈利水平和偿债能力将进一步增强。

### 3、资产周转能力分析

项 目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
总资产周转率（次/年）	0.11	0.31	0.30	0.29
应收账款周转率（次/年）	1.66	3.41	2.36	1.80
存货周转率（次/年）	0.13	0.39	0.38	0.40

最近三年及一期，公司总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率相对较低，符合房地产行业的财务共性。2008年公司总资产周转率、应收账款周转率以及存货周转率相比2007年有所改善，应收账款周转率增加的主要原因系公司2008年销售收入增加以及应收账款的平均水平降低共同作用影响所致。2009年1-9月总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率相比2008年降低系本年度前三季度已确认的营业收入、营业成本金额较小影响所致。

### 4、盈利能力分析

最近三年及一期，公司总体经营业绩情况如下：

单位：万元

项 目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入	124,234.74	305,682.19	263,284.75	208,027.05
营业成本	88,048.51	233,076.82	193,632.53	158,666.01
销售费用	7,341.90	7,862.18	12,306.83	7,475.68
管理费用	7,228.72	10,354.55	7,470.48	6,417.39
财务费用	318.75	5,427.49	3,767.97	1,143.05
营业利润	14,735.18	32,698.64	37,291.67	25,729.06
利润总额	15,102.32	33,085.50	36,197.30	26,226.40
净利润	11,123.71	24,623.74	25,498.56	17,789.86

最近三年，公司2007年利润总额、净利润相比2006年稳步提升，由于公司管理费用的上升，2008年利润总额、净利润相比2007年下降。2006年、2007年和2008年公司的房地产开发毛利率分别为26.85%、25.12%和21.88%，加权平均净资产收益率分别为9.10%、11.97%和8.40%。

#### （1）营业收入

最近三年，公司主业突出，公司95%以上的营业收入来自于商品房开发、基础设施开发与经营、旅游服务，主营业务收入的持续增长是公司营业收入增长的主要原因。公司的其他业务收入主要包括公用事业、工业收入等。

单位：万元

项 目	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	304,745.23	99.69%	262,377.23	99.66%	207,457.26	99.73%
其他业务收入	936.96	0.31%	907.52	0.34%	569.79	0.27%
合 计	<b>305,682.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>263,284.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>208,027.05</b>	<b>100.00%</b>

公司 2007 年度主营业务收入为 262,377.23 万元，较 2006 年度增加 54,919.97 万元，增幅为 26.47%，主要原因系公司房地产开发、基础设施经营以及旅游服务业发展势头良好影响所致；公司 2008 年度主营业务收入为 304,745.23 万元，较 2007 年度增加 42,368.00 万元，增幅为 16.15%，主要原因系公司为政府建设的动迁房结转面积同比有较大幅度增长，基础设施开发部分的收入规模增加影响所致。

### (2) 营业成本

2006 年度、2007 年度及 2008 年度公司营业成本占当期营业收入的比重分别为 76.23%、73.45%和 76.25%，营业成本占营业收入的比重基本保持不变。

单位：万元

项 目	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	占当期营业收入比重	金额	占当期营业收入比重	金额	占当期营业收入比重
主营业务成本	233,076.07	76.25%	193,387.23	73.45%	158,580.64	76.23%
其他业务成本	0.76	0.00%	245.31	0.09%	85.37	0.04%
合 计	<b>233,076.82</b>	<b>76.25%</b>	<b>193,632.53</b>	<b>73.54%</b>	<b>158,666.01</b>	<b>76.27%</b>

公司 2007 年度主营业务成本为 193,387.23 万元，较 2006 年度增加 34,806.59 万元，增幅为 21.95%，主要原因系房地产业的土地成本和建设成本不断上升影响所致。公司 2008 年度主营业务成本为 233,076.07 万元，较 2007 年增加 39,688.84 万元，增幅为 20.52%，主要原因系为政府建设的动迁房属于基础设施开发建设，该部分建设成本较高影响所致。

### (3) 期间费用

单位：万元

项 目	2009 年 1-9 月		2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	占当期营业收入比重	金额	占当期营业收入比重	金额	占当期营业收入比重	金额	占当期营业收入比重
销售费用	7,341.90	5.91%	7,862.18	2.57%	12,306.83	4.67%	7,475.68	3.59%

管理费用	7,228.72	5.82%	10,354.55	3.39%	7,470.48	2.84%	6,417.39	3.08%
财务费用	318.75	0.26%	5,427.49	1.78%	3,767.97	1.43%	1,143.05	0.55%
<b>合计</b>	<b>14,889.37</b>	<b>11.98%</b>	<b>23,644.22</b>	<b>7.74%</b>	<b>23,545.28</b>	<b>8.94%</b>	<b>15,036.12</b>	<b>7.23%</b>

2009年1-9月的销售费用为7,341.90万元，较2008年同期增加2,139.54万元，管理费用为7,228.72万元，较2008年同期下降323.53万元。财务费用为318.75万元，较2008年同期下降1,922.71万元。其中：公司销售费用较2008年同期上升的主要原因系公司大力加大销售投入影响所致。公司财务费用同比下降85.78%，主要系公司按合同约定收到了政府动迁房利息2000万元影响所致。

最近三年，公司期间费用占营业收入的比例相对稳定，基本上保持在7%-9%之间。公司管理费用逐年增加的主要原因系业务规模扩大，相应增加工资费用、办公费用以及其他管理费用支出影响所致。公司2007年销售费用相比2006年增加的主要原因系公司房地产项目租售面积比2006年同期大幅增加，相应的销售费用增加影响所致；公司2008年销售费用相比2007年减少的原因系受房地产整体走弱的影响，公司的房地产合同销售与去年同期相比有较大幅度的下降，因此相应的销售费用减少影响所致。公司2007年财务费用相比2006年增长的原因系报告期政府偿还了大量所欠动迁房款，相应的结算利息比2006年减少影响所致；公司2008年财务费用相比2007年增加的原因系报告期公司贷款规模扩大，同时受2008年国家多次加息影响所致。

#### (4) 净利润

单位：万元

2009年1-9月		2008年度		2007年度		2006年度	
归属于母公司的净利润	较上年同期的增长率	归属于母公司的净利润	较上年增长率	归属于母公司的净利润	较上年增长率	归属于母公司的净利润	较上年增长率
9,143.58	-1.04%	20,528.67	-7.64%	22,227.01	42.99%	15,544.90	8.67%

公司下属子公司或者为全资子公司或者为绝对控股子公司（控股比例基本在80%以上），整个公司实现的净利润几乎全部归母公司所享有。以归属于母公司的净利润口径来计算，公司2007年度归属于母公司所有者的净利润相比2006年增长42.99%，2008年度归属于母公司所有者的净利润相比2007年降低了7.64%，均系房地产行业受宏观经济形势最近两年较大幅度的调整所致。公司2009年1-9月归属于母公司所有者的净利润相比2008年同期基本持平。

## 5、现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下表：

单位：万元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
经营活动产生的现金流量净额	30,541.01	-54,637.32	-39,797.68	54,639.65
投资活动产生的现金流量净额	-20,287.87	-14,740.61	-12,302.23	-7,416.59
筹资活动产生的现金流量净额	57,064.67	62,968.87	71,882.56	-31,852.37
现金及现金等价物净增加额	<b>67,317.77</b>	<b>-6,410.89</b>	<b>19,780.86</b>	<b>15,370.70</b>
期末现金及现金等价物余额	<b>134,117.03</b>	<b>66,799.26</b>	<b>73,210.15</b>	<b>53,429.29</b>

## (1) 经营活动现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额情况如下：

单位：万元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
销售商品、提供劳务收到的现金	284,649.09	223,310.79	397,159.38	199,938.02
收到的其他与经营活动有关的现金	84,849.44	36,576.09	46,967.39	38,279.48
购买商品、接受劳务支付的现金	224,368.48	189,657.51	325,426.28	121,434.97
支付的其他与经营活动有关的现金	75,031.77	93,041.98	102,959.98	32,650.13
经营活动产生的现金流量净额	<b>30,541.01</b>	<b>-54,637.32</b>	<b>-39,797.68</b>	<b>54,639.65</b>

2006年度、2007年度、2008年度及2009年1-9月，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为199,938.02万元、397,159.38万元、223,310.79万元和284,649.09万元，占当期营业收入的比率分别为96.11%、150.85%、73.05%及229.12%，公司营业收入销售现金实现率和经营活动现金流入正常。

2006年度、2007年度、2008年度及2009年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为54,639.65万元、-39,797.68万元、-54,637.32万元和30,541.01万元。由于房地产项目从开发到销售再到最终交付所需周期较长，而房地产企业要保持可持续发展必须对项目进行一定的前期投入，因此在房地产企业经营的周期中，必然会存在因经营性现金流出金额较大而导致当年的经营活动产生的现金流量净额较小或为负数的情况。

公司2007年经营活动产生的现金流量净额为-39,797.68万元，主要原因系公司2007年土地储备增加和房地产项目开发建设量巨大，现金流出大于现金流入所致。公司2008年经营活动产生的现金流量净额为-54,637.32万元，主要原因系受房地产宏观形势的影响，2008年公司房地产销售回笼比2007年下降比例较大影响所致。公司2009年1-9月经营活动产生的现金流量净额比2008年同期有

较大幅度增加，主要原因系房地产销售预收款项大幅增加影响所致。

### (2) 投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额情况如下：

单位：万元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
收回投资收到的现金	2,450.00	-	180.00	13,156.39
取得投资收益收到的现金	405.89	2,677.42	1,709.88	883.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14.86	15.83	33.84	657.49
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	8,071.01	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,358.62	17,433.86	17,947.29	9,383.26
投资支付的现金	2,450.00	-	4,349.67	10,237.27
支付的其他与投资活动有关的现金	350.00	-	-	2,493.46
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-20,287.87</b>	<b>-14,740.61</b>	<b>-12,302.23</b>	<b>-7,416.59</b>

最近三年及一期，公司的投资活动主要为收购子公司、购建固定资产、无形资产等活动。由于公司投资规模不断扩大，公司投资活动产生的现金流量净额均为负数且绝对值持续增加。

公司2007年投资活动产生的现金流量净额为-12,302.23万元，主要原因系公司在该年度股权投资流出4,349.67万元，购建固定资产、无形资产支出17,947.29万元，新增合并范围内子公司苏州永新置地有限公司合并日的现金8,071.01万元等共同影响所致。公司2008年及2009年1-9月投资活动产生的现金流量净额为-14,740.61万元和-20,287.87万元，主要原因系该期间苏州乐园发展有限公司的水上世界改造，苏州高新污水处理有限公司的污水提标改造项目投资增加影响所致。

### (3) 筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额情况如下：

单位：万元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
吸收投资所收到的现金	5,606.44	4,000.00	56,021.35	12,000.00
借款所收到的现金	476,300.00	496,350.00	421,800.00	237,530.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	245.69	-	-	7,031.05
偿还债务所支付的现金	392,961.23	402,313.49	357,100.00	259,100.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	32,126.22	33,949.60	38,660.20	28,894.41

支付的其他与筹资活动有关的现金	-	1,118.05	10,178.59	419.02
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>57,064.67</b>	<b>62,968.87</b>	<b>71,882.56</b>	<b>-31,852.37</b>

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流入主要为通过资本市场发行股票募集的资金以及银行借款，筹资活动产生的现金流出主要为偿还银行借款以及分配股利、偿付利息等。

公司 2006 年筹资活动产生的现金流量净额为-31,852.37 万元，主要原因系借款收到现金 237,530.00 万元，偿还前期债务支付现金 259,100.00 以及分配股利、偿付利息支付现金 28,894.41 万元等共同影响所致。

公司 2007 年筹资活动产生的现金流量净额为 71,882.56 万元，主要原因系吸收投资收到现金 56,021.35 万元，借款收到现金 421,800.00 万元，偿还债务所支付现金 357,100.00 万元，分配股利、偿付利息等支付现金 38,660.20 万元，偿付信托计划现金流出 10,178.00 万元等共同影响所致。

公司 2008 年筹资活动产生的现金流量净额为 62,968.87 万元，主要原因系控股子公司苏州高新商旅发展有限公司收到少数股东投资 4,000.00 万元，借款收到现金 496,350.00 万元，偿还债务支付现金 402,313.49 万元，分配股利、偿付利息等支付现金 33,949.60 万元，支付贷款服务费、融资租赁服务费 1,118.05 万元等共同影响所致。

公司 2009 年 1-9 月筹资活动产生的现金流量净额为 57,064.67 万元，与 2008 年相比变化正常。

## （二）母公司财务报表口径

### 1、资产负债结构分析

#### （1）资产状况

最近三年及一期，公司资产总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2009 年 9 月 30 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	412,000.31	71.51%	387,180.92	70.27%	360,772.05	70.52%	310,705.50	78.22%
非流动资产合计	164,175.92	28.49%	163,844.44	29.73%	150,783.15	29.48%	86,517.77	21.78%
<b>资产总额</b>	<b>576,176.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>551,025.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>511,555.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>397,223.27</b>	<b>100.00%</b>

截至 2007 年 12 月 31 日，公司资产总额为 511,555.20 万元，较 2006 年 12 月 31 日的 397,223.27 万元增长 114,331.93 万元，增幅为 28.78%；截至 2008 年 12 月 31 日，公司资产总额为 551,025.37 万元，较 2007 年 12 月 31 日增长 39,470.17 万元，增幅为 7.72%。截止 2009 年 9 月 30 日，公司资产总额为 576,176.23 万元，较 2008 年 12 月 31 日增长 25,150.86 万元，增幅为 4.56%。公司资产规模增长的主要原因系经营规模的不断扩大以及为满足业务发展的需要，通过资本市场进行的再融资活动，其中公司 2007 年为满足项目开发的需要通过非公开发行从资本市场募集资金 50,741.51 万元。

公司资产中流动资产的比重相对较大，非流动资产的比重相对较小，主要原因系母公司对子公司的代垫工程款项较多，其他应收款金额较大影响所致。母公司作为投资控股型公司，本身不直接开展经营业务，因而资产中存货数额较小，长期股权投资数额较大。

#### ①流动资产

最近三年及一期，公司流动资产的构成情况如下：

单位：万元

项目	2009 年 9 月 30 日		2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	54,305.00	13.18%	41,025.21	10.60%	32,067.45	8.89%	25,079.65	8.07%
应收账款	5,092.61	1.24%	4,092.29	1.06%	55,315.65	15.33%	71,168.00	22.91%
其他应收款	347,405.03	84.32%	335,957.54	86.77%	261,935.82	72.60%	193,860.34	62.39%
存货	5,197.66	1.26%	6,105.88	1.58%	11,453.13	3.17%	20,597.51	6.63%
<b>流动资产合计</b>	<b>412,000.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>387,180.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>360,772.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>310,705.50</b>	<b>100.00%</b>

截至 2006 年 12 月 31 日、2007 年 12 月 31 日、2008 年 12 月 31 日及 2009 年 9 月 30 日，公司流动资产分别为 310,705.50 万元、360,772.05 万元、387,180.92 万元和 412,000.31 万元，占资产总额的比重分别为 78.22%、70.52%、70.27%和 71.51%。

公司 2007 年末流动资产较 2006 年末增加 50,066.54 万元，增幅为 16.11%；公司 2008 年末流动资产较 2007 年末增加 26,408.87 万元，增幅为 7.32%，主要原因系随着房地产业务的开发与扩张，母公司对子公司的代垫款项形成的其他应收款增加影响所致。2009 年 9 月末流动资产较 2008 年末增加 24,819.38 万元，增幅为 6.41%，主要原因系母公司银行贷款在 2009 年集中投放较多，货币资金



以及母公司对子公司的代垫款项形成的其他应收款增加影响所致。

## ②非流动资产

最近三年及一期，公司非流动资产构成情况如下：

单位：万元

项 目	2009年9月30日		2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	160,878.83	97.99%	160,489.98	97.95%	147,335.34	97.71%	82,945.81	95.87%
投资性房地产	814.08	0.50%	814.08	0.50%	-	-	-	-
固定资产	702.35	0.43%	759.72	0.46%	1,667.15	1.11%	1,777.32	2.05%
无形资产	-	-	-	-	-	-	13.97	0.02%
递延所得税资产	1,780.67	1.08%	1,780.67	1.09%	1,780.67	1.18%	1,780.67	2.06%
<b>非流动资产合计</b>	<b>164,175.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>163,844.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>150,783.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>86,517.77</b>	<b>100.00%</b>

截至2006年12月31日、2007年12月31日、2008年12月31日及2009年9月30日，公司非流动资产分别为86,517.77万元、150,783.15万元、163,844.44万元和164,175.92万元，占资产总额的比重分别为21.78%、29.48%、29.73%和28.49%。由于母公司作为控股型的公司，公司长期股权投资数额较大，最近三年及一期占非流动资产比例较高，均在95%以上。

公司2007年末非流动资产较2006年末增加64,265.38万元，增幅为74.28%，主要原因系对子公司苏州新港建设集团有限公司、苏州新创建设发展有限公司等进行增资，导致长期股权投资增加64,389.53万元影响所致。公司2008年末非流动资产较2007年末增加13,061.29万元，增幅为8.66%，主要原因系长期股权投资增加13,154.63万元影响所致，长期股权投资增加的主要原因系对新增子公司苏州高新商旅发展有限公司出资10,000.00万元影响所致。公司2009年9月末非流动资产相比2008年末基本无变化。

## (2) 负债状况

最近三年及一期，公司负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2009年9月30日		2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	355,313.01	93.43%	277,115.71	77.60%	261,700.10	81.60%	251,086.90	91.28%
非流动负债	25,000.00	6.57%	80,000.00	22.40%	59,000.00	18.40%	24,000.00	8.72%

负债合计	<b>380,313.01</b>	<b>100%</b>	<b>357,115.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>320,700.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>275,086.90</b>	<b>100.00%</b>
------	-------------------	-------------	-------------------	----------------	-------------------	----------------	-------------------	----------------

## ①流动负债

最近三年及一期，公司流动负债的构成情况如下：

单位：万元

项目	2009年9月30日		2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	249,000.00	70.08%	186,050.00	67.14%	223,600.00	85.44%	191,500.00	76.27%
应付账款	2,454.99	0.69%	3,202.91	1.16%	4,167.84	1.59%	8,595.07	3.42%
应付职工薪酬	132.21	0.04%	191.13	0.07%	391.61	0.15%	525.67	0.21%
应交税费	158.04	0.04%	235.93	0.09%	284.80	0.11%	1,078.10	0.43%
应付利息	-	-	638.00	0.23%	614.91	0.23%	418.27	0.17%
应付股利	8.68	0.002%	37.51	0.01%	38.95	0.01%	31.05	0.01%
其他应付款	63,559.09	17.89%	40,660.23	14.67%	16,601.99	6.34%	15,938.75	6.35%
一年内到期的非流动负债	40,000.00	11.26%	46,100.00	16.64%	16,000.00	6.11%	33,000.00	13.14%
<b>流动负债合计</b>	<b>355,313.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>277,115.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>261,700.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>251,086.90</b>	<b>100.00%</b>

公司2007年末流动负债较2006年末增加10,613.21万元，增幅为4.23%，主要原因系新增短期借款、偿还一年内到期的非流动负债等共同影响所致。公司2008年末流动负债较2007年末增加15,415.61万元，增幅为5.89%，主要原因系偿还短期借款、对高新区狮山街道财政局的应付代建工程款增加和长期负债转为一年内到期的非流动负债等共同影响所致。2009年9月末流动负债较2008年末增加78,197.30万元。主要原因系新增短期借款和其他应付款，偿还一年内到期的非流动负债等共同影响所致。

## ②非流动负债

最近三年及一期，公司非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2009年9月30日		2008年12月31日		2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	25,000.00	100%	80,000.00	100.00%	59,000.00	100.00%	24,000.00	100.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>25,000.00</b>	<b>100%</b>	<b>80,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>59,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,000.00</b>	<b>100.00%</b>

公司最近三年及一期的非流动负债全部是长期借款，2007年末流动负债较2006年末增加35,000.00万元，增幅为145.83%，2008年末流动负债较2007年

末增加 21,000.00 万元，增幅为 35.59%，均系随着公司房地产项目业务的开展，从银行借款所致。2009 年 9 月末长期借款为 25,000.00 万元，系公司偿还已到期的长期借款影响所致。

## 2、偿债能力分析

### (1) 主要偿债指标

项 目	2009年9月30日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
流动比率(倍)	1.16	1.40	1.38	1.24
速动比率(倍)	1.14	1.38	1.33	1.16
资产负债率(母公司报表)	66.01%	64.81%	62.69%	69.25%

从流动比率来看，公司短期债务压力较小，能够较好地偿还债务；同时，年度速动比率平均保持在 1.30 以上，公司短期偿债能力稳定。

从资产负债率来看，2006 年以来，由于公司加大房地产投入，需要通过大量银行借款投入到房地产开发运营当中，资产负债率相比其他行业较高，平均约为 65%，这符合房地产开发企业资产负债结构的特性。

### (2) 银行授信额度分析

公司在各大银行的资信状况良好，与国内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2009 年 9 月 30 日，发行人拥有中国银行、工商银行、国家开发银行、农业银行、招商银行、华夏银行等多家银行共计 62.65 亿元的授信额度。

### (3) 销售回款情况分析

公司产品销售顺畅，销售商品、提供劳务收到的现金稳定，有利地支持了公司项目资金的周转能力。

最近三年及一期，公司销售商品、提供劳务收到的现金情况如下表所示：

单位：万元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
销售商品、提供劳务收到的现金	-	55,065.60	20,000.00	30,274.58

公司由于是投资控股型公司，本身不直接开展经营业务，近三年销售商品、提供劳务收到的现金主要来自于苏州高新区出口加工区出口基地建设所产生的收入，该项基础设施建设在 2006 年底主体已经完工，目前收到的主要是以前年度的欠款。作为苏州高新区内的重点企业，公司积极参与区内各项公共设施的建

设与经营，公司基础设施经营业务发挥产业协同效应。

### 3、盈利能力分析

最近三年及一期，公司经营业绩情况如下：

单位：万元

项 目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入	1,000.33	3,842.24	4,147.65	53,335.28
营业成本	908.22	3,386.75	3,765.75	48,424.36
营业税金及附加	55.52	213.24	230.19	2,960.11
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,227.17	1,632.43	1,354.13	1,283.31
财务费用	-2,220.54	-349.47	251.86	2,016.07
投资收益	9,149.69	5,226.67	27,704.10	5,172.58
营业利润	10,179.64	4,185.95	26,242.92	3,824.00
利润总额	10,204.67	4,181.00	26,240.38	3,822.94
净利润	9,887.67	4,181.00	26,240.38	3,822.94

最近三年及一期，随着公司作为投资控股型公司定位的加强，公司自身的营业收入、营业成本、财务费用等指标逐年下降，管理费用指标逐年增加。

#### (1) 营业收入及营业成本分析

公司的营业收入主要来自于苏州高新区出口加工区出口基地建设，2006年年末加工区基地建设主体工程已经完工，公司2006年实现营业收入53,335.28万元。公司2007年和2008年营业收入分别为4,147.65万元和3,842.24万元，主要来自于出口加工区基地建设的后续扫尾工程建设。2006年、2007年及2008年，公司的营业成本分别为48,424.36万元、3,765.75万元和3,386.75万元，毛利率分别为9.21%、9.21%和11.85%，由于营业收入的绝大部分来自于基础设施开发建设，所以毛利率较低。

#### (2) 投资收益分析

最近三年一期，公司在2006年、2007年、2008年及2009年1-9月的投资收益分别为5,172.58万元、27,704.10万元、5,226.67万元和9,149.69万元。公司2007年投资收益金额较大的主要原因系该年度按成本法确认的长期股权投资投资收益金额较大，其中对苏州新港建设集团有限公司、苏州新创建设发展有限公司的投资收益分别为16,192.11万元、4,702.00万元。

公司2008年投资收益较少系下属子公司将留存收益继续投入到各个房地产项目开发上，向母公司的分红较少影响所致。公司2009年前三季度投资收益相

比 2008 年同期略有增长。公司注重对项目的培育与开发，最近三年及一期，随着项目自身的经营效益逐步释放，公司的前期投入开始转化为实际的经营成果。目前子公司业务经营开展状况良好，各个项目有条不紊地进行开发。随着公司未来优质项目储备的陆续建设竣工，公司的投资收益将会进一步提升。

另外，公司通过设立、收购子公司进行跨区域发展时，非常重视对子公司的控制。目前公司下属子公司或者为全资子公司或者为绝对控股子公司（基本在 80%以上），下属子公司实现的盈利几乎完全归母公司所享有，子公司的利润分配不会受到任何限制，从而确保了母公司的现金流。

### （3）期间费用分析

单位：万元

项 目	2009 年 1-9 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,227.17	1,632.43	1,354.13	1,283.31
财务费用	-2,220.54	-349.47	251.86	2,016.07
合 计	<b>-993.37</b>	<b>1282.96</b>	<b>1605.99</b>	<b>3299.38</b>

最近三年及一期，由于公司的房地产开发业务逐渐转由下属子公司完成，公司的销售费用均由下属子公司承担，因而不存在销售费用。随着公司业务规模和业务区域的扩展，公司管理幅度相应加大，管理费用因而呈逐年上升趋势。由于公司一直实行稳健的财务政策，并且绝大部分的财务费用由下属子公司来分摊，财务费用逐年降低。2009 年 1-9 月，公司财务费用同比下降 85.78%，主要系公司按合同约定收到了政府动迁房利息 2,000 万元影响所致。总体而言，公司期间费用控制情况良好，符合投资控股型公司的特点。

## 4、现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下表：

单位：万元

项目	2009 年 1-9 月	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	31,503.56	26,891.41	-38,724.76	61,605.16
投资活动产生的现金流量净额	192.32	-8,725.12	-31,384.44	1,969.94
筹资活动产生的现金流量净额	-18,416.10	-9,208.53	77,097.00	-54,997.57
现金及现金等价物净增加额	13,279.79	8,957.76	6,987.80	8,577.53
期末现金及现金等价物余额	54,305.00	41,025.21	32,067.45	25,079.65

### （1）经营活动现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额情况如下：

单位：万元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
销售商品、提供劳务收到的现金	-	55,065.60	20,000.00	30,274.58
收到的其他与经营活动有关的现金	345,432.25	258,368.91	262,528.26	99,241.23
购买商品、接受劳务支付的现金	747.93	2,505.41	4,011.14	9,800.76
支付给职工以及为职工支付的现金	716.41	1,170.42	817.60	442.61
支付的各项税费	640.00	329.96	1,324.67	5,696.08
支付的其他与经营活动有关的现金	311,824.35	282,537.32	315,284.77	51,971.21
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>31,503.56</b>	<b>26,891.41</b>	<b>-38,724.76</b>	<b>61,605.16</b>

2006年度、2007年度、2008年度及2009年1-9月，公司经营活动现金流量净额分别为61,605.16万元、-38,724.76万元、26,891.41万元和31,503.56万元。公司逐渐转变为投资控股型公司，实际的房地产开发业务转由下属子公司来完成，公司的经营活动的现金流量主要受母公司与子公司的资金往来款的影响。

2006年度、2007年度及2008年度，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为30,274.58万元、20,000.00万元和55,065.60万元，均为陆续收回对苏州高新区出口加工区投资开发有限公司的因加工区出口基地建设产生的应收账款所致。

公司2006年度、2008年度及2009年1-9月，经营活动产生的现金流量均为正数，经营活动产生的现金流量情况正常。公司2007年经营活动产生的现金流量为负数系该年度为下属子公司代垫工程建设款项较多影响所致。

由于公司下属子公司或者为全资子公司或者为绝对控股子公司（控股比例基本在80%以上），公司一直实行统一的资金管理制度，从母公司层面合理安排资金的使用与分配，保证公司各个项目的正常开发与良性运作。因此，下属子公司经营活动产生的现金流量完全由母公司统一调配，从而保证了母公司的资金周转不受控股公司架构的影响。

## （2）投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额情况如下：

单位：万元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
收回投资收到的现金	-	-	-	13,131.81
取得投资收益收到的现金	403.90	1,277.42	22,967.87	873.63

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11.58	2.54	2.64	3.41
投资支付的现金	200.00	10,000.00	54,349.67	12,032.08
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>192.32</b>	<b>-8,725.12</b>	<b>-31,384.44</b>	<b>1,969.94</b>

最近三年及一期，公司的投资活动主要为设立、收购子公司，以及对子公司进行增资等活动。公司 2006 年投资活动产生的现金流量净额为 1,969.94 万元，主要原因系公司进一步优化投资结构，完成了江苏富士通和苏州福田金属的股权退出，同时公司对新港公司、新创公司、中外运物流公司、江苏银行进行增资等共同影响所致；公司 2007 年投资活动产生的现金流量净额为-31,384.44 万元，主要原因系取得苏州新港建设集团有限公司、苏州新创建设发展有限公司的投资收益合计 20,894.11 万元，用非公开发行的募集资金分别对苏州新港建设集团有限公司、苏州新创建设发展有限公司现金增资 28,000.00 万元、22,000.00 万元共同影响所致；公司 2008 年投资活动产生的现金流量净额为-8,725.12 万元，主要原因系对该年度新设子公司苏州高新商旅发展有限公司出资 10,000.00 万元影响所致。公司 2009 年 1-9 月投资活动产生的现金流量净额仅为 192.32 万元，主要原因系公司 2009 年未设立、收购子公司或对子公司增资影响所致。

### (3) 筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额情况如下：

单位：万元

项目	2009年1-9月	2008年度	2007年度	2006年度
吸收投资收到的现金	-	-	51,056.90	-
取得借款收到的现金	319,000.00	357,450.00	307,500.00	200,500.00
偿还债务支付的现金	317,150.00	343,900.00	257,400.00	230,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,266.10	22,758.53	24,059.90	24,232.16
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	365.40
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-18,416.10</b>	<b>-9,208.53</b>	<b>77,097.00</b>	<b>-54,997.57</b>

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流入主要为通过资本市场发行股票募集的资金以及银行借款，筹资活动产生的现金流出主要为偿还银行借款以及分配股利、利润等。

公司 2006 年筹资活动产生的现金流量净额为-54,997.57 万元，主要原因系借款收到现金 200,500.00 万元、偿还前期债务支付现金 230,900.00 万元以及分配股利、偿付利息支付现金 24,232.16 万元共同影响所致；公司 2007 年筹资活

动产生的现金流量净额为 77,097.00 万元，主要原因系吸收投资收到现金 51,056.90 万元，借款收到现金 307,500.00 万元，偿还债务支付现金 257,400.00 万元以及分配股利、偿付利息支付现金 24,059.90 万元共同影响所致；公司 2008 年筹资活动产生的现金净额为-9,208.53 万元，主要原因系借款收到现金 357,450.00 万元，偿还债务支付现金 343,900.00 万元以及分配股利、偿还利息支付现金 22,758.53 万元共同影响所致。公司 2009 年 1-9 月筹资活动产生的现金净额为-18,416.10 万元，主要原因系借款收到现金 319,000.00 万元，偿还债务支付现金 317,150.00 万元以及分配股利、偿还利息支付现金 20,266.10 万元共同影响所致。

### （三）盈利能力的可持续性

受国家宏观调控政策的影响，房地产市场近期有所调整。在国家宏观经济持续增长和房地产市场刚性需求依然较强的前提下，房地产行业中长期向好的趋势并不会发生根本性改变。

苏州高新区经过 16 年的快速发展，已经由一个制造基地转变成集高科技产业、金融商贸、休闲旅游及高品质居住的现代化新城，目前，苏州高新区经国家科技部批准入选首批全国仅三家的创建国家创新型科技园区，区域创新型发展模式的转变给区域经济发展增添了发展活力和后劲，城市化进程的加速促进了商贸服务业的发展，苏州高新区狮山商圈已经成为苏州市五大商圈之一，轨道交通把区域的商贸带入快速发展轨道，为公司创造了很大的发展空间。

公司拥有十几年的开发经营能力，在苏州具有明显的本土优势，旗下三家房地产企业均为苏州市房地产龙头企业，且在区域已经建立较强的品牌影响力，基础设施经营产业也在区域内拥有独家经营的优势，在区域经济、社会高速发展的过程中公司能最大程度分享其带来的成果。

公司房地产的发展将立足于高新区，进一步推进公司的商业地产延伸战略，使公司房地产业尽早形成“住宅+商业”双轮驱动的产业发展模式，从而灵活应对房地产市场的阶段性调整，通过对市场及产品的研究，对需求市场进行细分，对产品特点进行挖掘，不断开发出适合消费者需求的项目，降低销售风险。

公司管理层充分认识到房地产开发模式正从粗放型向集约型、从外延型向内涵型转变，公司将继续注重经营风险与经营成本的控制，注重团队建设与学习型组织的建立，公司将通过不断提高管理水平、优化管理流程、降低成本开支、提



高资金使用效率等措施来保证公司主营业务利润率的可持续性增长，确保公司盈利能力的稳步提高。

#### （四）未来业务发展目标

公司管理层认为，目前房地产市场的阶段性调整是行业走向成熟和健康发展的必经之路，公司坚持房地产市场中长期发展前景向好的发展趋势的判断。充满活力的苏州经济、不断增加的城市居住人口对住房的刚性需求、城市城际轨道交通的建设以及与上海等周边地区“一小时生活圈”的辐射效应将带动区域房地产的进一步发展。面对行业的整合，公司拥有的本土化优势及品牌效应增强了抵御风险的能力，挑战中蕴含商机，在新一轮的整合过程中，公司发挥自身实力实行兼并扩张的机会增加。

面对机遇和挑战，公司将继续坚持项目开发短、中、长期相结合的可持续发展战略，实施规范化、精细化的管理提升战略，注重精品化、多样化的产品品牌建设战略。在房地产市场阶段性调整的大背景下，公司将及时调整开发计划，适度控制开发节奏，同时，公司将更加注重产品品质的提升，注重产品成本的控制，不断提高产品附加价值和综合性价比。为规避市场调整的风险，公司将继续推进“提升品牌，强化营销，变危为机”的策略以及商业地产延伸战略；重点培育“基础设施经营业”这一公司第二支柱产业；不断优化投资结构，增强投资收益；积极研究融资创新，着实控制财务风险；持续推进公司治理结构的完善，改善投资者关系。

由于行业调整，部分中小房地产开发企业将面临着资金链断裂的风险，公司将抓住这一有利时机，充分发挥自身资金充裕的优势，通过收购、增资等方式储备一批未来增值潜力较大的项目，为公司的可持续发展奠定良好基础。

展望未来，公司将继续加强品牌建设，积极寻求市场机会，通过多种运作手段，增加公司的土地及项目资源储备，不断增强公司的核心竞争能力，实现公司的持续、健康和快速发展，成为国内房地产开发先进企业。

## 七、本次发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2009 年 9 月 30 日；

2、假设本次债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

3、本次债券募集资金 10 亿元拟全部用于偿还银行贷款；

4、假设本次债券于 2009 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

### 合并资产负债表

单位：万元

项 目	2009 年 9 月 30 日	本次债券发行后
流动资产合计	1,025,888.65	1,025,888.65
非流动资产合计	190,622.89	190,622.89
<b>资产总计</b>	<b>1,216,511.54</b>	<b>1,216,511.54</b>
流动负债合计	709,108.92	609,108.92
非流动负债合计	191,454.89	291,454.89
<b>负债合计</b>	<b>900,563.81</b>	<b>900,563.81</b>
<b>资产负债率</b>	<b>74.03%</b>	<b>74.03%</b>

### 母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2009 年 9 月 30 日	本次债券发行后
流动资产合计	412,000.31	412,000.31
非流动资产合计	164,175.92	164,175.92
<b>资产总计</b>	<b>576,176.23</b>	<b>576,176.23</b>
流动负债合计	355,313.01	255,313.01
非流动负债合计	25,000.00	125,000.00
<b>负债合计</b>	<b>380,313.01</b>	<b>380,313.01</b>
<b>资产负债率</b>	<b>66.01%</b>	<b>66.01%</b>

## 第十节 本次募集资金运用

### 一、公司债券募集资金数额

根据《试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司2008年度董事会年会（五届十八次）审议通过，并经2008年度股东大会批准，公司向中国证监会申请发行不超过10亿元的公司债券。

### 二、本次募集资金运用计划

公司拟将本次债券募集资金全部用于偿还商业银行贷款，该资金使用计划将有利于调整并优化公司负债结构。截至2009年9月30日，发行人母公司短期借款为24.9亿元，长期借款为2.5亿元，考虑到募集资金实际到位时间无法确切估计，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还公司所借银行贷款。

### 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）对发行人负债结构的影响

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表的资产负债率水平将由2009年9月30日的74.03%保持不变。长期负债占总负债的比例由2009年9月30日的21.26%增至32.36%。由于长期债权融资比例有较大幅度的提高，发行人债务结构将逐步得到改善。

#### （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，公司合并报表的流动比率及速动比率将分别由2009年9月30日的1.45及0.37增加至1.68及0.43。公司流动比率和速动比率均有了较为明显的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

## 第十一节 其他重要事项

### 一、最近一期末对外担保情况

苏州高新污水处理有限公司是苏州高新下属控股子公司，苏州高新污水处理有限公司与华融租赁公司合作进行污水处理设备及构筑物售后回租融资租赁，融资额为 2 亿元人民币，公司为该融资租赁提供保证担保。

截至 2009 年 9 月 30 日，公司无其他担保情况。

### 二、未决诉讼或仲裁

截至 2009 年 9 月 30 日，公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

### 三、其他或有事项

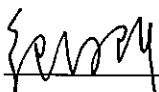
截至 2009 年 9 月 30 日，公司无其他重大或有事项。

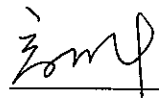
## 第十二节 董事及有关中介机构声明

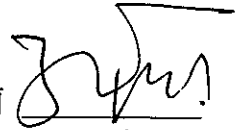
### 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

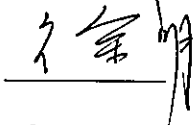
本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

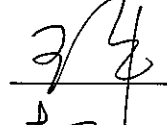
全体董事（签字）：

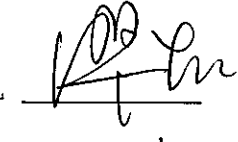
纪向群 

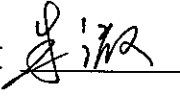
高剑平 

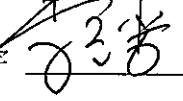
孔 丽 

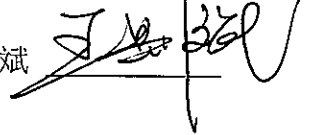
徐 明 

王 平 

缪 凯 


朱立教 


李圣学 

王则斌 

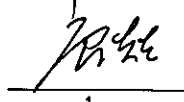
全体监事（签字）：


吴友明 


孙 平 

茅宜群 

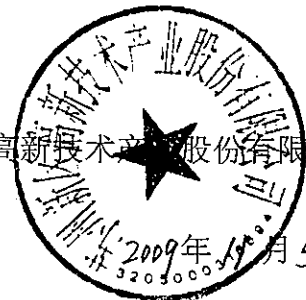
非董事高级管理人员（签字）：

唐 焱（副总经理） 

吴光亚（副总经理） 

潘翠英（财务负责人） 

苏州新区高新技术产业股份有限公司



2009年12月5日

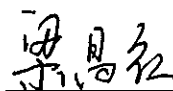
## 保荐机构声明

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

项目主办人（签字）：



傅涛



梁昌红

法定代表人（签字）：



祝幼一



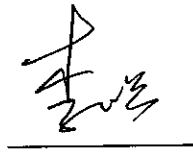
### 发行人律师声明

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

经办律师（签字）：



朱 伟



李国兴

律师事务所负责人（签字）：



朱 伟



2009年11月5日

### 会计师事务所声明

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

经办注册会计师（签字）：                    

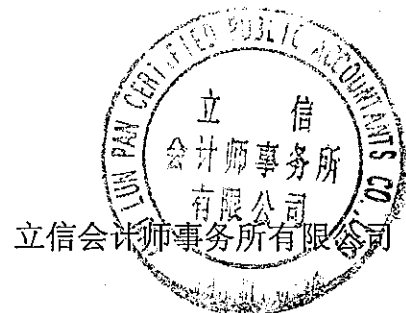
刘云

苏锦山

会计师事务所负责人（签字）：                    

朱建弟



立信会计师事务所有限公司

2009年11月5日



### 资信评级机构声明

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

签字资信评级人员（签字）：  
刘固                      喻瀚林                      王文华

资信评级机构负责人（签字）：  
周浩



## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件目录

- 1、发行人最近3年的财务报告及审计报告和已披露的2009年第三季度报告；
- 2、国泰君安证券股份有限公司出具的发行保荐书；
- 3、江苏竹辉律师事务所出具的法律意见书；
- 4、中诚信证券评估有限公司出具的资信评级报告；
- 5、苏州高新区经济发展集团总公司出具的担保函；
- 6、注册会计师关于发行人2006年度财务报表审计报告中审计意见的专项说明；
- 7、发行人董事会、独立董事、监事会关于非标准无保留意见审计报告的补充意见；
- 8、债券受托管理协议；
- 9、债券持有人会议规则；
- 10、中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查阅时间

工作日上午8:30-11:30, 下午14:00-17:00。

### 三、查阅地点

投资者可以至发行人和保荐人(主承销商)住所查阅募集说明书全文及备查文件,亦可访问上海证券交易所网站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))查阅部分相关文件。

苏州新区高新技术产业股份有限公司

