



苏州新区高新技术产业股份有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2010年度)

债券受托管理人



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

二〇一一年五月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（“国泰君安”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《苏州新区高新技术产业股份有限公司2010年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。国泰君安对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国泰君安不承担任何责任。

# 目 录

第一章 本期公司债券概况.....	1
第二章 发行人 2010 年度经营和财务状况.....	3
第三章 发行人募集资金使用情况.....	8
第四章 本期公司债券担保人资信情况.....	9
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	10
第六章 本期公司债券本息偿付情况.....	11
第七章 本期公司债券跟踪评级情况.....	12
第八章 负责处理与本次公司债券相关事务专人的变动情况 .....	13

## 第一章 本期公司债券概况

苏州新区高新技术产业股份有限公司2009年公司债券获得中国证券监督管理委员会证监许可[2009]976号文核准，本期债券基本情况如下：

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（以下简称“本期债券”）

2、债券简称及代码：09苏高新债，122035

3、发行主体：苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称：“发行人”、“公司”、“苏州高新”）

4、发行规模：10亿元

5、票面金额：100元

6、债券期限：5年

7、债券形式：实名制记账式公司债券

8、债券利率及其确定方式：本次债券票面利率为5.5%，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，逾期不再另计利息

9、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%

10、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

11、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

12、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

13、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

14、保证人：苏州高新区经济发展集团总公司

15、担保方式：无条件的不可撤销的连带责任保证担保

16、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

17、资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

18、最新信用级别：发行人的主体信用级别为AA，本次债券信用级别为AA

19、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

20、募集资金用途：本次发行公司债券募集资金10亿元，全部用于偿还银行借款

## 第二章 发行人 2010 年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称：“苏州高新”）系于1994年5月10日经江苏省经济体制改革委员会苏体改[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1,500万股流通股于1996年8月15日在上交所上市交易。

苏州高新在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。

苏州高新目前持有注册号为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。

截至2010年12月31日，发行人注册资本为881,568,000元。发行人控股股东为苏州高新区经济发展集团总公司（以下简称：“苏高新集团”），持股比例为40.57%。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，因此公司的实际控制人为苏州市人民政府苏州高新区管理委员会。

### 二、发行人2010年度经营情况

#### （1）总体经营情况

2010年，是公司转型年，公司以升级促发展，以转型谋出路，通过调整产

业发展结构，转变产业发展模式，优化股权投资结构，规范内部管理制度，奠定了跨越式发展的基础。全年，房地产、基础设施经营及旅游业的营业收入规模进一步扩大，完成营业收入 48 亿元，同比增长 55.41%；实现利润总额 4.67 亿元，净利润 3.13 亿元，比去年同期分别增长 41.62%、49.10%。

## （2）房地产业

2010 年，公司做深、做足苏州区域的房地产市场，同时积极推进跨域的扩张，谋求开发模式以及资源获取方式的创新。加快开发速度，缩短开发周期；加大营销力度，迅速消化存量；加强项目成本管理，提升产品品质；转变融资方式，保证开发资金需求。开发方面，2010 年公司商品房在建面积达 136 万平方米，其中年内新开工面积 83 万平方米，而代建及动迁房在建面积 63 万平方米。截止 2010 年底，公司包括土地储备、在开发项目/商品房存量约 267 万平方米。销售方面，全年实现商品房合同销售面积 36.47 万平方米，合同销售额 30.23 亿元，与去年同期相比，分别下降 47.84%和 28.58%。平均合同销售单价为 8,287 元/平方米，比去年同期上涨 36.92%。价格的提升一方面是因为市场整体价格水平的提升，另一方面是公司强化产业链的管理，向产业前后端挖潜能，不断创新设计理念，加强全程质量控制，提高项目产品品质，从而提高项目毛利率。年内完成对新港物业公司的增资，提升物业管理实力。结转方面，全年结转各类房地产项目面积 56.87 万平方米，全部为商品房。土地储备方面，年内在适当时机通过市场竞拍新增两块土地计容积率建筑面积共 46 万平方米，平均楼面单价 5,000 元/平方米。

公司商业地产项目稳步推进。规划面积 20 万平方米的狮山广场一期 9.7 万平方米五星级酒店、公寓式酒店项目已动工，预计 2013 年开业，二期规划 10 万平方米购物中心、多功能办公项目；建筑面积 19 万平方米的天都商业项目首期“天都商贸”年内已经封顶，除原有日本著名零售商进驻外，再度引入全国知名百货企业函数集团（苏州美罗商场）进驻，预计将在 2011 年随着苏州地铁一号线的通车，开始试营业。建筑面积 11 万平方米的天都大厦写字楼的建设也正有条不紊的进行中，预计 2011 年内进行基础施工；钻石广场于 8 月开盘，销售已经过半，实现近 3 亿元预售收入；位于科技城的清山酒店已正式开业，借助日航酒店的管理经验，同时充分借助集团其他旅游资源的带动，积极做好酒店营销

工作。

2010年12月，徐州彭城乐园项目正式签约，标志着公司在商旅加地产扩张模式上走出了关键性一步。2011年2月公司已经成立苏州高新（徐州）投资发展有限公司，负责徐州项目的开发和运营。通过徐州项目，公司实现了在资源整合上、产业协同效应上以及发展战略上的创新，为今后模式的复制奠定了基础。

随着西部生态城建设的启动，公司已参与大量动迁房以及代建项目的建设。同时承接了2,000亩白马涧生态园代建基础设施项目，这些业务给公司形成稳定的无市场风险的收益，并为今后增加优质土地储备打好基础。

### （3）基础设施经营及旅游业

经济回暖下，公司基础设施经营业盈利水平提升。水务方面，污水公司全年完成污水处理量4,481万吨，同比略有增加。在自来水售水量快速回升以及水价上涨的推动下，污水公司利润有了明显增长，同时，通过水质委托检测、特种废水处理收费等新业务的开展，创收收益增加。此外，随着低碳经济的倡导，再生水项目及污泥干化处理项目在加速建设，将进一步增加后续收益。

苏州乐园欢乐世界实行一票制后，尽管受轻轨施工影响，依然保持稳定的客流，全年实现旅游业营收1.6亿元，同比增长23%。水上世界商业广场完成招商，其中儿童世界、电影城已开业，解决了水上世界季节性依赖的问题。受托管理的太湖湿地世界已开园，树山温泉世界即将竣工，公司旅游产业的相关化产业延伸步伐加快，将为今后对旅游资源进一步整合创造了条件。

### （4）股权投资

随着福田高新粉末及AB股份的股权相继退出，公司基本退出了生产制造业的股权参股投资。2010年公司全年实现投资收益2,100万元，目前，公司对外股权投资额总额为4.22亿元，主要为基础设施经营产业及金融业，分别占比45%和29%。“新三板”的扩大试点，将给苏州高新区创投业务带来新的发展机遇，公司将积极研究，寻求新的产业增长点。同时公司将积极研究对与公司房地产主业关联度较强且能实现共赢发展的产业进行投资，借助产业互动以及资本市场运作，实现投资溢价。

### （5）公司主营业务及其经营状况

#### 1、 主营业务分行业、产品情况

单位:万元



分行业	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上 年增减(%)	营业成本比上 年增减(%)	营业利润率比上年增 减(%)
房地产开发	451,907.06	328,789.08	27.24	57.11	49.25	增加 3.83 个百分点
旅游服务	16,049.40	6,224.15	61.22	34.38	10.98	增加 8.17 个百分点
基础设施经营	9,351.50	5,948.48	36.39	33.76	22.99	增加 5.57 个百分点

## 2、主营业务分地区情况

单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
苏州地区	468,842.23	65.37
扬州地区	15,623.74	-44.65

## 3、占主营业务收入或主营业务利润 10% 以上的主要产品

单位:万元

产品	销售收入	销售成本	毛利率(%)
房地产业务	451,907.06	328,789.08	27.24

## 三、发行人2010年度财务情况

根据发行人2010年度报告，截至2010年12月31日，发行人合并报表总资产达138.89亿元，较2009年末的130.75亿元，增加6.23%；净资产（不含少数股东权益）为28.63亿元，较2009年末的26.72亿元，增加7.14%。

公司2010年实现营业收入48.45亿元，较上年增加55.41%。发行人2010年度盈利能力较强，发行人实现归属于母公司所有者的净利润3.13亿元，同比上升49.10%。

发行人主要财务数据如下：

### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计	1,388,861.56	1,307,461.18	999,702.62
负债合计	1,037,323.22	977,848.45	703,602.78
归属于母公司所有者 权益合计	286,305.76	267,225.66	254,241.21
所有者权益合计	351,538.34	329,612.73	296,099.85

## 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
营业总收入	484,465.97	311,732.14	305,682.19
营业利润	45,900.46	32,194.96	32,698.64
利润总额	46,716.17	32,986.13	33,085.50
净利润	35,410.61	24,864.79	24,623.74
归属母公司所有者的净利润	31,302.05	20,994.65	20,528.67

## 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
经营活动产生的现金流量净额	-116,710.24	110,041.69	-54,637.32
投资活动产生的现金流量净额	-10,989.63	-24,474.00	-14,740.61
筹资活动产生的现金流量净额	32,126.50	80,960.21	62,968.87
现金及现金等价物净增加额	-95,573.92	166,527.95	-6,410.89

### 第三章 发行人募集资金使用情况

#### 一、本期公司债券募集资金情况

发行人经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]976号文批准，于2009年11月6日至2009年11月10日公开发行了人民币10亿元的公司债券，本期公司债券募集资金总额扣除承销费用后的净募集款项共计98,500万元，已于2009年11月11日汇入苏州新区高新技术产业股份有限公司在交通银行苏州分行开设的账户内，账号为325604000018150195177。立信会计师事务所有限公司已针对上述到账款项98,500万元进行了验证，并于2009年11月11日出具了编号为信会师报字(2009)第11872号的验资报告。

#### 二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人2009年11月6日公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，本期公司债券募集资金将全部用于偿还商业银行贷款。

截至2010年12月31日，本期公司债券募集资金偿还银行贷款98,000万元。

#### 第四章 本期公司债券担保人资信情况

本期公司债券由苏州高新区经济发展集团总公司提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。2010年度内，保证人实现盈利，资产规模保持增长，信用状况未发生重大不利变化。

## 第五章 债券持有人会议召开的情况

2010年度，未召开债券持有人会议。

## 第六章 本期公司债券本息偿付情况

本期公司债券于2009年11月9日正式起息，公司已于2010年11月9日支付了自2009年11月9日至2010年11月8日期间利息共计5,500万元（含税）。

## 第七章 本期公司债券跟踪评级情况

2011年5月17日,本期公司债券的信用评级机构中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信评估”)发布了《苏州新区高新技术产业股份有限公司公司债券2011年跟踪评级报告》(信评委函字[2011]跟踪018号)。中诚信评估维持本次公司债券信用等级为AA,发行主体苏州高新主体信用等级为AA,评级展望为稳定。基本观点如下:

2010年苏州新区高新技术产业股份有限公司营业收入大幅增长,并且受益于苏州市场整体价格上涨,其当期毛利率水平也有所提升。公司不断调整房地产业务结构,高端住宅项目比重继续增加,商业房地产项目稳步推进。但同时我们也注意到,受政策调控影响,公司当期商品房销售面积和销售额均较上年有所下滑,后续的业绩增长可能会存在一定压力;2011年加大项目开发及土地储备力度的计划将使公司面临较高的资本支出压力。此外,苏州高新区经济发展集团总公司提供的无条件的不可撤销连带责任保证担保对本次债券本息偿付起保障作用。

综上,中诚信评估维持本次公司债券信用等级为AA,发行主体苏州高新主体信用等级为AA,评级展望为稳定。

## 第八章 负责处理与本次公司债券相关事务专人的变动情况

发行人董事会秘书为缪凯，证券事务代表为宋才俊。2010年度，上述人员未发生变动情况。



(本页无正文，为国泰君安证券股份有限公司关于《苏州新区高新技术产业股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2010年度)》的盖章页)

