



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
(2011 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.

二〇一二年五月

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2011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 2011 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 2011 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：105,788.16 万元人民币；企业类型：股份有限公司（上市）；经营范围：高新技术产品的投资、开发、生产，能源、交通、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。

截至 2011 年 12 月 31 日，发行人注册资本为 1,057,881,600.00 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2011年度经营情况

（1）总体经营情况

2011 年，是公司转型发展、创新发展的一年，在行业调整中积蓄力量、主

动转变，实施战略调整，积极整合内部资源、创新扩张模式、优化产品结构，通过多产业经营、多模式开发、多区域布局，为公司稳步发展奠定基础。2011 全年，公司实现营业收入 29.72 亿元，同比下降 38.94%；实现利润总额 4.48 亿元，实现归属母公司净利润 2.58 亿元，比去年同期分别下降 5.55%，18.74%。

（2）房地产业

2011 年，公司审时度势，转变发展思路，立足苏州区域，适度异地扩张，谋求产品结构、区域分布，在建及储备项目的合理布局。以消化项目存量为核心，以加速项目周转为手段，以强化资金管理为保障，最大程度减弱行业调控带来的风险。开发方面，公司全年各类房地产项目施工面积 233.3 万平方米，其中商品房 150.8 万平方米，动迁房 15.1 万平方米，代建项目 39.8 万平方米，经营性物业 27.6 万平方米；施工面积中含年内新开工面积 86.1 万平方米，其中商品房 71.6 万平方米，经营性物业 14.5 万平方米。销售方面，全年实现商品房合同销售面积 21.5 万平方米、合同销售收入 18.8 亿元，分别同比下降 41.07%、37.62%，平均销售单价比去年同期增长 5.89%。结转方面，全年共结转各类房地产项目面积 32.37 万平方米，其中含动迁房 6.33 万平方米，结转各类房地产销售收入 24.65 亿元，其中动迁房 1.16 亿元。

公司根据市场发展的变化，及时调整了产品结构，形成了普通与中高端互补，开发与持有并举，区内与区外同步的格局。截止 2011 年底，公司储备项目面积达 280 万平方米；其中，普通住宅 211 万平方米，出售型商业 22 万平方米，持有型商业 27 万平方米；其中苏州高新区内 137 万平方米，区外 143 万平方米；产品结构的优化、区域分布的均衡，也进一步增强了公司抗风险能力。

2011 年，公司谨慎拿地，积极谋求土地储备方式的创新以降低成本。上半年，获取徐州项目一期两地块，占地 72.8 万方，其中主题公园 45.1 万方，住宅、商业规划可建面积分别为 25 万方。下半年，下属子公司新创建设在高新区中心区域内新增一块商业用地，可建面积 4.4 万平方米。

以“旅游+商业+住宅”产业组合扩张的徐州项目开启公司新的发展模式，徐州项目规划方案已通过专家论证，先期建设的水上世界和儿童世界已经开工，预计 2012 年内正式对外营业，住宅项目于 2012 年上半年开工，力争年内实现预售。

自清山酒店以及天都商贸中心开业以来，公司持有性物业经营规模逐渐扩

大，现有处于租赁经营的持有性物业 30 万平方米，2011 年全年租金收入超 1 亿元。在建和待建的持有性物业 27 万方，其中狮山广场一期狮山日航五星级酒店项目已完成地下工程，将于 2013 年开业，狮山广场二期大型购物中心招商工作正在进行。

（3）基础设施经营及旅游业

公司基础设施经营产业赢利水平持续提升。全年污水处理量及污泥处置量均有较大增加，分别达到 5,180 万吨及 41,600 立方米，污水处理收费标准提高了 15.6%，主营业务收入近 1 亿元，实现营业利润 1,700 余万元。污水公司通过管理创新，实现了有效的成本控制，部分扩建和提标改造工程的投入使用，使污水处理能力和效率得到明显提高。

2011 年，伴随着温泉世界的开业，以及对水上世界股权的收购，苏州乐园欢乐、水上、儿童、湿地、温泉五大世界齐集亮相，使苏州乐园成为了一个满足全年各年龄段、全天候旅游需求、具备多元化的旅游休闲要素的综合体。其主题游乐、主题商业、主题演艺、主题环艺及与之相配套的游客服务设施和管理维护设施得到进一步深化，围绕市场、围绕游客的旅游服务体验价值得到进一步体现。苏州乐园全年累计共接待游客超过 218 万人次，游乐项目总收入 2.36 亿元，同比增长 29.08%。

（4）股权投资

公司参股股权投资企业共 9 家，含新增参股投资企业一家，主要涉及基础设施经营产业、金融业及与房地产相关联产业。全年实现投资收益 1,571 万元。

报告期内，公司于 2011 年 4 月出资 1,800 万元参股投资南京金埔园林建设发展有限公司，占其 7.5% 股份，2012 年 3 月金埔园林引入新的战略投资者，估值提升了一倍，二次增资扩股后公司占其 6.25% 股份，金埔园林于 2011 年 8 月完成股份制改造，公司资本实力及经营业绩大幅提升，并启动上市计划。公司参股的东吴证券于 2011 年 12 月 12 日在上交所上市，公司持有 500 万股，持有成本 3 元/股，已经获取较好的资本溢价。公司参股的中新开发、江苏银行的上市进程亦在积极推进中。

2011 年，“新三板”扩容，苏州高新区作为首批国家级高新技术开发区备受市场关注，公司借助大股东旗下创投集团的资源优势、人才优势，抓住国家对新

兴产业的扶持政策，与苏高新创投集团共同发起设立了规模为 3.8 亿元的融联创业投资企业（有限合伙），公司作为主要出资人承诺出资 1 亿元。融联产业基金主要投资新一代信息产业，并以早中期创新型企业为主，该基金已经在 2011 年获得国家、江苏省、苏州市三级政府各出资 5,000 万元的承诺，计划分三年出资到位，并将于 2012 年 3 月底前首次出资 30% 的资金到位，开始正式运作。同时公司出资 200 万元作为该项基金的管理人苏州高新创业投资集团融联管理有限公司 40% 的股东，共同参与基金的管理，正式向“创投”产业延伸。

(5) 公司主营业务及其经营状况

单位:万元

分行业或分产品	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	256,501.30	162,674.61	36.58	-43.54	-50.85	9.43
旅游服务	23,567.38	10,040.42	57.40	29.08	37.08	-2.48
基础设施经营	9,994.36	6,381.28	36.15	6.87	7.28	-0.24

单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
苏州地区	280,817.66	-40.38
扬州地区	16,357.82	4.70

三、发行人2011年度财务情况

根据发行人2011年度报告，截至2011年12月31日，发行人合并报表总资产达155.80亿元，净资产（不含少数股东权益）为30.87亿元；公司2011年实现营业收入29.72亿元，净利润为3.27亿元。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	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
资产总计	1,557,978.85	1,388,861.56	1,307,461.18
负债合计	1,178,961.04	1,037,323.22	977,848.45
归属于母公司所有者 权益合计	308,651.43	286,305.76	267,225.66
所有者权益合计	379,017.81	351,538.34	329,612.73

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
营业总收入	297,175.48	484,465.97	311,732.14
营业利润	44,115.70	45,900.46	32,194.96
利润总额	44,826.57	46,716.17	32,986.13
净利润	32,676.73	35,410.61	24,864.79
归属母公司所有者的净利润	25,809.30	31,302.05	20,994.65

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
经营活动产生的现金流量净额	-146,428.04	-116,710.24	110,041.69
投资活动产生的现金流量净额	-57,515.78	-10,989.63	-24,474.00
筹资活动产生的现金流量净额	120,812.72	32,126.50	80,960.21
现金及现金等价物净增加额	-83,131.94	-95,573.92	166,527.95

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2011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。2011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

2011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）。公司于2011年11月9日支付了自2010年11月9日至2011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

2012年5月26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“中诚信证评”）发布了《苏州新区高新技术产业股份有限公司公司债券2012年跟踪评级报告》（信评委函字[2012]跟踪039号）。中诚信证评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：

2011年公司基础设施经营及旅游服务业务稳定发展，而房地产开发业务受调控政策影响，商品房销售业绩继续同比下降，同期大量的土地开发造成公司面临较大的资本支出压力和融资压力。从目前房地产在建和拟建的项目分布来看，公司通过前期开发业务结构优化，已经初步形成了区内外资源互补，住宅、商业、旅游地产共同发展的产品结构，其中以徐州项目为代表的“商旅+住宅”的产业模式年内也在稳步实施中，并有望成为公司未来异地拓展的主要模式。多类型分布的产品结构将有利于提高公司的综合竞争力和抗风险能力。需要关注的是持续的调控政策对公司近期去化速度的影响以及公司后续房地产项目开发中配套融资方案的落实情况。此外，苏州高新区经济发展集团总公司（以下简称“苏高新集团”或者“集团公司”）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，中诚信证评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。2011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（2011年度）》的盖章页）

