



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
(2012 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.

二〇一三年四月

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2012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 2012 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 本期公司债券回售情况.....	12
第八章 本期公司债券跟踪评级情况.....	13
第九章 负责处理与本次公司债券相关事务专人的变动情况	14

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 2012 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、开发和生产；能源、交通、通讯等基础产业和市政基础设施的投资；工程设计、施工，科技咨询服务。

截至2012年12月31日，发行人注册资本为1,057,881,600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2012年度经营情况

（1）总体经营情况回顾

2012年，公司在房地产行业调整、银行信贷结构调整的经营环境下，结合

市场变化和企业经营实际，实施战略调整。通过区域布局调整、产业资源整合、产业组合扩张、产品结构优化等措施，以及强化营销手段、创新融资方式、完善内部控制、细化管理模式等工作，不断提高经营效率与效益，降低经营风险与成本，应对外部环境的不利影响，确保公司健康平稳发展。2012 年全年公司实现主营业务收入 27.71 亿元，比去年同期下降 6.75%；利润总额 2.96 亿元，实现归属母公司净利润 1.83 亿元，分别比去年同期下降 33.99%，29.15%。

（2）房地产业

公司紧跟政策和市场的变化，建立快速反应机制，及时调整开发节奏及住宅产品结构，增加中小户型比例，优先推动符合政策导向的项目。公司全年各类房地产项目施工面积 204.30 万平方米，同比降低 12.43%；其中商品房 140.68 万平方米，同比降低 6.71%，持有型物业 28.66 万平方米，代建项目 34.96 万平方米。全年新开工面积 74.10 万平方米，其中商品房 59.40 万平方米、持有型物业 14.35 万平方米。

公司把握市场“慢复苏”的趋势，加速刚需住宅的推盘力度，下半年普通住宅新推面积为 16.80 万平方米。全年商品房预售面积完成 23.36 万平方米，实现预售收入 19.62 亿元，同比分别增长 8.71%、4.05%；其中，普通住宅面积占比 87.22%，普通住宅占比比去年同期有所上升。综合销售单价比去年下降 4.28%，其中普通住宅单价下降 5.11%。结转方面，全年共结转各类房地产项目面积 30.86 万平方米，同比下降 4.66%，结转项目全部为商品房。

在房地产产业转型发展上继续加大商业地产的开发力度，加快持有型商业物业的建设步伐。公司首个大型持有型商业物业“天都商贸中心”内两大主力店“美罗商城”及“日本泉屋百货”已经开业，持有型商业物业开始为公司贡献营收。高新商旅与金鹰商贸公司合作的“苏州高新金鹰商业广场”处于前期建设准备阶段。在商业项目开发上，适度开发不受限购影响的住宅配套商业及综合写字楼，优先建设商住兼备的项目，通过开发产品结构的丰富，应对城市住宅限购政策影响。

公司通过市场竞拍新增徐州项目第三块地，新增商业开发建筑面积 15 万平方米。截止 2012 年 12 月 31 日，徐州项目已获得地块地产部分规划可售面积 48.20 万平方米，其中住宅 30.57 万平米，商业 17.63 万平方米。

截止 2012 年 12 月 31 日，公司在售、在建、拟建项目建筑面积 244.78 万平方米；其中，住宅 201.76 万平方米，商业 43.02 万平方米；在保证公司今后持续开发的前提下，调整土地储备策略，促进产品结构更加优化、区域分布更加均衡，进一步增强公司的抗风险能力。

（3）基础设施开发与经营

公司基础设施经营业主要以水务、热电、物流为代表，污水公司全年完成污水处理量 5,309 万吨，同比增长 2.55%，实现营业收入 9,859 万元。公司投资比例 30.31%的苏州华能热电实现净利润 3,675 万元，投资比例 40%的苏州高新物流实现净利润 1,080 万元。公司基础设施开发主要为动迁房建设及代建业务，2012 年度代建项目施工面积 34.96 万平方米，主要有科技大厦二期、马涧一期、学府中学、康佳项目以及白马涧项目等，公司全年实现代建管理费收入 1,928.79 万元。

（4）旅游业

2012 年度公司确定以同比例增资方式对苏州乐园实施 1 亿元增资，增资后，苏州乐园将进行旅游项目的改造，同时加大对区内旅游资源及服务业的整合，以满足全年龄段、全天候、全年候旅游需求，形成一个多元化的旅游休闲综合体。2012 年全年苏州乐园旗下旅游项目共接待游客 225 万人次，同比增长 7%，实现营业收入 2.7 亿元，同比增长 8%。温泉世界完成首个全年度的经营期，实现营业收入 1,300 万元。继向湿地公园输送管理后，2012 年苏州乐园继续推进管理输出，受托区内白马涧生态园风景区的运营管理。为了实现旅游与服务业的资源共享，延伸旅游产业链，提升旅游的附加值和二次消费增值收入，公司积极尝试五大世界等旅游资源与旗下酒店进行联合营销模式。高新商旅首个酒店项目清山酒店 2012 年全年营收 2,276 万元，目前正加紧酒店的二期规划建设；狮山广场一期五星级酒店工程顺利推进，预计 2013 年下半年营业；由苏州乐园投资、法国雅高酒店管理集团管理的两家宜必思经济型酒店（浒关店、乐园店）开业运营，大同路苏迪宾馆筹备开工建设。

2012 年 7 月，徐州加勒比水上世界顺利开园，夏季入园客流 28 万人次，单日客流量最高峰值为 1.7 万人次，实现总收入 2,280 万元，儿童世界已进入建设阶段，将于 2013 年 9 月份开园，欢乐世界也在加紧设备选型和建设准备。

（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	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减(%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售	218,038.47	149,387.95	31.49	-7.76	0.19	降 5.44 个百分点
房地产出租	10,967.73	5,384.01	50.91	55.58	80.58	降 6.79 个百分点
游乐服务	28,380.30	12,561.91	55.74	20.42	25.11	降 1.66 个百分点
公用事业污水处理	9,736.54	7,284.90	25.18	-2.58	14.17	降 10.97 个百分点
工业品销售	5,092.74	4,875.94	4.26	-5.53	-3.01	降 2.49 个百分点
基础设施开发	2,115.63	1,919.92	9.25	-81.82	-81.83	升 0.08 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	245,496.89	-12.58
扬州	29,336.03	79.34
徐州	2,279.92	同比新增

三、发行人2012年度财务情况

根据发行人2012年度报告，截至2012年12月31日，发行人合并报表总资产达181.67亿元，较2011年末的155.80亿元，增加16.61%；净资产（不含少数股东权益）为32.50亿元，较2011年末的30.87亿元，增加5.31%。

公司2012年实现营业收入27.71亿元，较上年降低6.75%。发行人2012年度实现归属于母公司所有者的净利润1.82亿元，同比降低29.15%。

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	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
资产总计	1,816,739.83	1,557,978.85	1,388,861.56
负债合计	1,418,370.38	1,178,961.04	1,037,323.22
归属于母公司所有者 权益合计	325,038.34	308,651.43	286,305.76
所有者权益合计	398,369.44	379,017.81	351,538.34

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业总收入	277,112.84	297,175.48	484,465.97
营业利润	26,779.61	44,115.70	45,900.46
利润总额	29,590.06	44,826.57	46,716.17
净利润	21,076.98	32,676.73	35,410.61
归属母公司所有者的净利润	18,284.93	25,809.30	31,302.05

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
经营活动产生的现金流量净额	-26,470.26	-146,428.04	-116,710.24
投资活动产生的现金流量净额	-44,870.63	-57,515.78	-10,989.63
筹资活动产生的现金流量净额	119,157.38	120,812.72	32,126.50
现金及现金等价物净增加额	47,816.59	-83,131.94	-95,573.92

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2012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。2012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

2012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）；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）；于2012年11月9日支付了自2011年11月9日至2012年11月8日期间利息共计5,500万元（含税）。

第七章 本期公司债券回售情况

公司于2012年10月26日发布了《苏州新区高新技术产业股份有限公司关于“09苏高新”公司债上调票面利率的公告》，根据《苏州新区高新技术产业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》中所设定的利率上调选择权，公司于本期债券存续期间第3个付息日，即2012年11月9日，将本期债券后续期限的票面利率（起息日为2012年11月9日）上调80个基点至6.30%，并在债券存续期后2年固定不变。同日，公司公布了《苏州新区高新技术产业股份有限公司关于“09苏高新”公司债回售的公告》，“09苏高新”债券持有人可按本公告的规定在本次回售申报日（2012年11月2日）对其所持有的全部或部分“09苏高新”债券申报回售。

根据公司2012年11月6日发布的《苏州新区高新技术产业股份有限公司关于“09苏高新”公司债2012年回售申报情况的公告》，本次回售有效申请数量为60,000手，回售金额为60,000,000元。

根据公司2012年11月13日发布的《苏州新区高新技术产业股份有限公司关于“09苏高新”公司债券2012年回售实施结果公告》，公司已于2012年11月9日对本次有效申报回售的“09苏高新”债券持有人实施回售。本次回售实施完毕后，“09苏高新”债券在上海证券交易所上市并交易的数量为940,000,000元。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

2013年4月18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2013年跟踪评级报告》(信评委函字[2013]跟踪002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:

受房地产宏观调控政策影响,2012年苏州高新的房地产开发业务销售业绩同比继续下降,持续的调控政策对公司未来库存消化速度将造成一定影响,而年内大量的土地开发亦使公司面临较大的资本支出压力和融资压力,这些因素将影响公司的信用水平。但同时,中诚信证评注意到,公司加大了对持有型商业物业的建设步伐,未来持有型商业物业或将为公司带来较为可观的收益;此外,公司基础设施开发及经营和旅游服务业务稳定发展,对主业形成了有效补充。

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。该债项级别考虑了苏高新集团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的保障作用。

第九章 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。2012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(2012年度)》的盖章页)

