

跟踪评级公告

联合[2010] 182 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级,确定吴江市东方国有资产经营有限公司主体长期信用等级由AA⁻调整为AA,评级展望为稳定,并维持其2009年度第一期8亿元企业债券的信用等级为AA⁺。

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一零年四月二十二日



地址:北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层(100022)

电话:010-85679696

传真:010-85679228

<http://www.lianheratings.com.cn>

吴江市东方国有资产经营有限公司跟踪评级报告

主体长期信用

跟踪评级结果: AA 评级展望: 稳定
上次评级结果: AA⁻ 评级展望: 稳定

债项信用

名称	额度	存续期	跟踪评级结果	上次评级结果
09 吴国资债	8 亿元	2009/4/10-2016/4/10	AA ⁺	AA ⁺

跟踪评级时间: 2010 年 4 月 22 日

财务数据

项 目	2008 年	2009 年
现金类资产(亿元)	10.25	35.37
资产总额(亿元)	77.92	153.31
所有者权益(含少数股东权益)(亿元)	60.38	63.67
短期债务(亿元)	3.00	5.82
全部债务(亿元)	14.40	76.60
主营业务收入(亿元)	0.27	3.36
利润总额(亿元)	2.18	4.40
EBITDA(亿元)	2.42	5.20
经营性净现金流(亿元)	-25.31	5.99
主营业务利润率(%)	56.04	80.29
净资产收益率(%)	2.72	5.14
资产负债率(%)	22.51	58.47
全部债务资本化比率(%)	19.26	54.61
流动比率(%)	256.08	383.81
全部债务/EBITDA(倍)	5.96	14.74
EBITDA 利息倍数(倍)	8.43	1.78
经营现金流动负债比(%)	-555.78	36.89

分析师

张 华 丁继平
lianhe@lhratings.com

电话: 010-85679696

传真: 010-85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号
中国人保财险大厦 17 层 (100022)

Http: //www.lianheratings.com.cn

评级观点

跟踪期内, 吴江市区域经济保持增长, 财政实力有所增强。吴江市东方国有资产经营有限公司(以下简称“公司”)作为吴江市政府主要的投融资平台及市国资委授权的国有资产经营主体, 加大了对政府性项目的投建, 并取得较大规模的代建管理费及土地整治收入, 收入和利润规模大幅增加, 资产运营质量有所提高, 整体经营情况向好。但大规模的投建活动也导致公司债务水平明显上升, 且待投建规模大, 存在一定的对外筹资压力。

“09吴国资债”以吴江市财政局分期支付的应收账款为本期债券还本付息提供质押担保。吴江市进一步增强的财政实力及应收账款余额对本期债券较高的覆盖倍数, 为本期债券的还本付息提供了良好的保证。

基于以上, 联合资信评估有限公司将公司主体长期信用等级由AA⁻上调至AA, 评级展望为稳定; 并维持“09吴国资债”AA⁺的信用级别。

优势

1. 跟踪期内, 吴江市经济发展向好, 区域财政实力进一步增强, 对公司发展支持明确, 公司外部发展环境良好。
2. 公司在政府性项目及土地整治领域具有一定的垄断经营优势。
3. 受代建管理费的结算及整治地块收入的确认影响, 公司收入和利润规模迅速扩大, 整体经营向好。
4. 本期债券以应收账款作为质押担保, 应收账款对本期债券的覆盖较好, 对本期债券保障程度较高。

关注

1. 公司代建工程管理及土地整治收入由政府结算, 其收入确认时间存在一定不确定

- 性。
2. 公司经营活动现金流不稳定，未来投资规模大，存在一定对外筹资压力。
 3. 公司其他应收款金额大，回收时间不确定。
 4. 公司对外担保规模大，存在一定或有负债风险。
 5. 本期代建费在资金安排、支付方式及时间等方面与之初各方的约定存在一定出入。

一、企业基本情况

吴江市东方国有资产经营有限公司（以下简称“公司”）是由吴江市国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）于2001年11月9日出资组建的国有独资公司（吴政抄[2001]8号），成立之初注册资本2.50亿元。2008年12月10日，市国资委货币增资27.00亿元（吴国资委办[2008]46号）。截至2009年底，公司注册资本29.50亿元。

公司作为吴江市政府主要的投融资平台及市国资委授权的国有资产经营主体，业务范围既涉及吴江市公益类基础设施、市政公用配套设施、社会服务配套设施项目的建设，又涉及授权部分经营性国有资产的运营。

公司本部设总经理室，下设办公室、财务部、投资管理部、经营策划部和创业投资部5个职能部门。截至2009年底，公司拥有并表子公司4家。公司本部在职人员22人。

截至2009年底，公司（合并）资产总额1533075.34万元，所有者权益（不含少数股东权益）626886.85万元；2009年实现主营业务收入33631.17万元，利润总额43997.42万元。

公司注册地址：吴江市松陵镇中山南路1988号；法定代表人：吴建春。

二、经营管理分析

1. 区域经济和财政实力

受2008年国际金融危机影响，2009年上半年，吴江市经济下滑明显，下半年在国家经济刺激政策推动下，全市经济企稳并稳步回升。

根据吴江市2009年政府工作报告显示：全市2009年实现地区生产总值858.50亿元，按可比价计算同比增长15.10%；财政一般预算收入70.20亿元，同比增长16.69%；全社会固定资产投资340.00亿元，同比增长15.90%；城镇居民人均可支配收入27700.00元，农村居民人均纯收入14200.00元，分别同比增长11.4%和11.5%，经济回升向好趋势不断巩固。

2009年，吴江市实现规模以上工业增加值476.00亿元，按可比价计算同比增长10.00%，实现利税总额127.10亿元，同比增长4.8%。销售收入超亿元企业238家，其中超10亿元企业28家。新注册私营企业3134户，净增注册资本126亿元，累计注册资本551亿元。新增中国驰名商标17件，累计41件。吴江市的恒力集团、亨通集团、盛虹集团入围中国企业500强。

2009年，吴江市在城市化建设方面取得了突破。一、基础设施更加完善。南北快速干线全线通车，230省道改建工程中段路面完工，227省道改建工程全面实施。全市118项重点工程完成投资150亿元。二、学院路、人民路、高新路三条主干线基本完成路基处理工程。三、东太湖综合整治已全面开展。四、滨湖新城建设有序推进。吴江市已完成东太湖大道及周边区域城市设计工作，深化滨湖启动区概念规划，滨湖新城环湖景观规划框架基本形成。

2010年，吴江市将继续加快基础设施投入，计划实施重点建设工程154项，总投资675亿元，年度计划投资224亿元。

总体看，跟踪期内，吴江市区域经济整体上保持了增长，经济和财政实力得到了增强；未来，吴江市将进一步加大基础设施建设投资力度，以全面提升城市环境。公司作为吴江市城市基础设施建设投资主要主体，外部发展环境良好。

2. 经营分析

跟踪期内，公司的客房餐饮等宾馆服务及物业管理业务仍保持较小规模，但受代建管理费的结算及整治地块收入的确认，公司收入和毛利润规模迅速扩大（参见表1）。其中，2009年公司分别实现代建工程管理和土地整治收入10304.30万元和20749.93万元。

表1 公司2008~2009年主营业务情况

项 目	主营业务收入（万元）		主营业务成本（万元）		主营业务毛利润（万元）	
	2008 年	2009 年	2008 年	2009 年	2008 年	2009 年
客房餐饮等宾馆服务	2702.35	2288.44	987.10	986.22	1715.25	1302.22
物业管理	15.82	288.50	22.86	69.24	-7.05	219.25
代建工程管理	--	10304.30	--	--	--	10304.30
土地整治	--	20749.93	--	3723.37	--	17026.56
合 计	2718.16	33631.17	1009.96	4778.83	1708.2	28852.34

资料来源：公司财务报告

(1) 客房餐饮等宾馆服务

2009年6~9月，公司投资3000万对吴江宾馆的设备设施进行改造。改造主要包括：以广场立面、餐饮为重心，兼顾部分客房改造、消防系统全面升级、工程设备及后勤设施改造。受停业改造影响，2009年全年吴江宾馆实现客房餐饮等宾馆服务收入2288.44万元，毛利润1302.22万元，分别较上年同比下降15.32%和24.08%。

(2) 物业管理

2009年公司新接管了吴江市人民监察院办公楼、原市委大院和吴江市城市投资有限公司办公楼3个物业，目前公司物业管理面积8.2万平方米。2009年受市政府支付租赁费用影响，公司物业管理毛利润由负转正，实现毛利润219.25万元。

(3) 代建工程管理

① 盈利模式

公司按照吴江市政府规定，除市政府已定成本加利润（或总包与分包之间存在利润）的委托项目外，政府委托公司代建其他项目均按项目总投资的6%收取管理费（使用新技术、新材料的工程项目及代建项目管理费根据项目情

况适当提高，最高不得超过总投资或代建费总额的20%）。

② 代建工程管理情况

目前，公司主要代建项目参见表2，可以看出，代建项目预算投资额规模较大，主要代建项目合计823554.95万元，按照项目总投资6%估算出项目管理费不低于49413.30万元。

表2 2009年底公司主要代建项目（单位：万元）

项 目	预算投资额	09 年底完成额
东太湖整治一期工程	216821.20	81440.74
吴江市军运港地区基础设施工程	313176.15	1032.11
滨湖片区水环境综合整治工程	123134.80	6016.51
松陵镇联团村土地平整工程	93491.60	74851.77
高新路、学院路、人民路西延工程	76931.20	11017.63
合 计	823554.95	174358.76

资料来源：公司提供、联合资信整理

公司按代建工程投资实际支付进度与委托单位进行结算，并确认收入。目前公司代建工程中仅松陵镇联团村土地平整工程和高新路、学院路、人民路西延工程实行了结算并确认收入，2009年公司累计投资额合计85869.14万元，确认代建工程管理费收入10304.30万元。

表3 2009年底公司代建工程管理费结算表

项 目	累计投资额（万元）	管理费比例（%）	应收工程管理费（万元）	已收（万元）	未收（万元）
松陵镇联团村土地平整工程	74851.77	12.00*	8982.21	10300.00	4.30
高新路、学院路、人民路西延工程	11017.37	12.00*	1322.08		
合 计	85869.14	--	10304.30	10300.00	4.30

*注：公司根据使用新技术、新材料情况，对管理费比例进行了调整，目前仅表中2个代建工程基本完成并实行结算；资料来源：公司提供

(4) 土地整治

① 盈利模式

公司与市政府就指定地块签订拆迁和土地整理协议：开发整理成本由公司筹措及承担（单宗土地开发整理总成本具体包括：征地补偿费、土地调查费、测绘费、评估费、土地开发整理工程费，以及与土地相关的其他费用）；公司按照开发整理进度将开发和整理完的地块交给市政府，由市政府协调相关部门将其纳入吴江市土地供应计划，通过招标、拍卖、挂牌等方式

进行出让；公司参与协议地块土地出让收入分成。

目前，公司有2地块正在进行拆迁和土地整理，分别是松陵镇笠泽路南、苏州河路东（分四宗土地）和松陵镇苏州河路东、高新路北地块，地块面积合计700.61亩。2009年2地块出让收入188635.75万元，按照公司与市政府签订的地块拆迁和土地整理协议，公司享有上述2地块出让收入的11.00%，合计实现土地整治收入20749.93万元。

表4 公司2009年土地前期开发整理结算表

地 块	面积(亩)	09年出让收入(万元)	分成比例(%)	应收开发整理费(万元)	已收(万元)	未收(万元)
松陵镇笠泽路南、苏州河路东	551.77	128305.49	11.00	14113.60	20500.00	249.93
松陵镇苏州河路东、高新路北	148.84	60330.26	11.00	6636.33		
合 计	700.61	188635.75	--	20749.93	20500.00	249.93

资料来源：公司提供

(4) 其他

截至2009年底，公司承担筹建的吴江市农业生态科技园已累计完成投资27877.70万元，预计2010年5月全部完工，并对外进行试营业。

总体看，跟踪期内，受代建管理费的结算及整治地块收入的影响，公司收入及毛利规模较上年大幅增长，但受限于政府结算时点的控制，公司收入规模不稳定；另外，公司代建工程预算投资额大，未来资金需求压力大，但考虑到随着东太湖综合整治的深入，滨湖片区纳入土地整治的地块会大量增加，公司土地整治收入有望进一步增大。目前，公司整体经营状况正常。

3. 管理分析

根据吴江市人民政府《关于吴建春同志任职的通知》（吴政干[2009]30号），公司董事长兼总经理由屠玉良先生更换为吴建春先生。

吴建春先生于1958年3月生，党校本科学历，经济师。1977年参加工作，历任吴江市发展和改革委员会科员、副科长、科长、市信息

中心副主任、市企业上市办主任。2009年11月起，任公司董事长兼总经理。

总体看，公司董事长兼总经理已进行平稳更替；目前，公司各项管理工作正常开展。

三、财务分析

公司提供了2009年度合并财务报表已经江苏天华大彭会计师事务所有限公司审计，并出具标准无保留意见审计报告。

截至2009年底，公司（合并）资产总额1533075.34万元，所有者权益（不含少数股东权益）626886.85万元；2009年实现主营业务收入33631.17万元，利润总额43997.42万元；经营活动产生的现金流量净额59860.21万元。

1. 盈利能力分析

2008年公司主营业务收入主要来自吴江宾馆的客房餐饮等宾馆服务收入，收入规模相比较小；2009年，受代建管理费的结算及整治地块收入的影响，公司主营业务收入较2008年大幅增长1137.28%。2009年，公司实现主营

业务收入 33631.17 万元，其中代建管理费收入占 30.64%，土地整治收入占 61.70%。

补贴收入是公司重要的利润来源之一，2009 年公司获得补贴收入 24925.71 万元，主要是吴江市财政局拨入的财政补贴，其中现金拨入 21925.71 万元，以及 2008 年财政借款在 2009 年转补贴收入 3000 万元。

2009 年公司主营业务利润率、总资本收益率和净资产收益率分别为 80.29%、4.37%和 5.14%，分别较 2008 年的 56.04%、2.55%和 2.72%有所上升。

总体看，跟踪期内，公司盈利能力有所提升，但受限于政府结算时点的控制，公司收入规模不稳定。

2. 现金流分析

经营活动方面，2009 年，公司经营活动现金流入 88682.47 万元，较上年增长 142.27%。其中，收到的其他与经营活动有关的现金主要为收到的财政补贴及施工单位保证金，以及与吴江城市排水管网有限公司往来款；2008 年因购置开发土地导致购买商品、接受劳务支付的现金数额大，从而使得经营活动产生的现金流量净额为负值。2008~2009 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-253130.82 万元和 59860.21 万元。

投资活动方面，2009 年公司投资活动较为活跃，在建工程较多。2009 年公司投资活动产生的现金流入 12252.21 万元，主要为收到的东太湖综合整治省财政专项资金及 2009 年地方政府债券拨款，计入“收到的其他与投资活动有关的现金”科目；投资活动产生的现金流出 414856.13 万元，其中支付的其他与投资活动有关的现金主要为支付吴江城市投资发展有限公司借款及为市财政局代垫政府投资款。2009 年筹资活动前现金流量为-342743.72 万元，跟踪期内，公司筹资活动前现金流量缺口进一步扩大，公司对外筹资压力大。

从筹资方面看，公司筹资活动现金流入主

要为直接吸收市国资委的增资、银行借款及发行债券等；筹资活动现金流出主要表现为债务的还本付息。2009 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较上年增长 56.37%，2009 年为 593916.07 万元。

总体上，公司现金流量状况正常；未来公司建设投资规模大，对外部融资的依赖度高。

3. 资本及债务结构分析

截至 2009 年底，公司资产总额 1533075.34 万元，较上年底增长 96.75%，主要是流动资产和固定资产增长较快所致。

公司资产构成以流动资产为主，占公司资产总额的 40.62%。2009 年底公司流动资产较上年底增长 433.95%，主要是货币资金和其他应收款增长所致。

2009 年底公司货币资金较上年增长 245.08%，主要是因银行存款的大幅增加所致。截至 2009 年底，公司货币资金 353656.38 万元。

截至 2009 年底，公司其他应收款余额 245445.87 万元，其中 1 年以内的占 99.25%，前 5 名合计金额占其他应收款总额的 99.06%，账龄短，集中度高。其他应收款中，吴江城市投资发展有限公司欠公司借款和利息 166283.09 万元、吴江市财政局欠公司代垫款 68783.34 万元，合计占其他应收款余额的 95.77%。总体看，公司其他应收款发生坏账损失风险较小（共计提了 44.15 万元坏账准备），但回收周期具有一定不确定性。

2009 年底，受在建工程的增长及其转固影响，公司固定资产原值较上年底增长 628.83%。截至 2009 年底，公司固定资产原值合计 273106.62 万元，以房屋建筑物、公路等为主，累计折旧 9692.13 万元，资产的成新率为 96.45%，公司固定资产以非经营性资产为主。

截至 2009 年底，公司在建工程 262736.66 万元，主要为东太湖综合整治一期工程、松陵镇联团村土地平整工程、农业生态科技园及高新路、学院路、人民路西延工程等基础设施、

公用事业等方面的在建工程。

跟踪期内，受公司投建项目多，规模大影响，公司负债总额增长较快，截至2009年底，公司负债合计896401.88万元，较2008年底增长411.09%。

2008年由于公司实收资本和资本公积大幅增加，公司负债水平有所下降，但随着2009年债务总额的大幅增长，公司负债水平上升明显。从公司的债务负担来看，截至2009年底，公司全部债务资本化比率为54.61%，长期债务资本化比率为52.65%，分别较2008年上升35.35和36.77个百分点，目前，公司债务负担偏重。

总体上，跟踪期内，公司资产总额增长较快，目前，资产结构基本合理；受投建项目规模大影响，公司增加举债规模，债务水平上升明显。目前，公司债务负担偏重。

4. 偿债能力分析

从短期偿债能力看，2009年底公司流动比率和速动比率分别为383.81%和383.74%，分别较2008年底的256.08%和256.01%有所改善，但考虑到吴江城市投资发展有限公司的借款及为市财政局代垫政府投资款流动性较差，公司流动比率和速动比率实际值要低于指标所示；2008年公司经营活动产生的现金流量净额为负，对流动负债不具有保护能力，2009年经营活动产生的现金流量净额对流动负债均具有一定程度的保护能力，经营现金流动负债比36.89%。总体看，考虑到公司现金资产较为充足及财政对公司的资金支持，目前公司短期债务实际偿付能力正常。

从长期偿债能力看，2009年，公司EBITDA较上年增加114.88%，为51952.13万元；受公司债务规模增长较快影响，公司全部债务/EBITDA扩大显著，由2008年的5.96倍扩大至2009年的14.74倍，相应的EBITDA利息倍数由2008年的8.43倍迅速减少到1.78倍；总体看，公司长期偿债能力有所下降，但考虑公司待结算的代建工程投资额大、土地整治收入有望进一

步增大，以及财政补贴等政府支持，公司实际长期偿债能力尚可。

截至2009年底，公司提供对外担保金额为329500.00万元，担保比率大，为51.75%。其中，对吴江城市投资发展有限公司担保累计225500.00万元，占总担保金额的68.44%，吴江城市投资发展有限公司是吴江市人民政府为适应国家投融资体制改革，加快城市建设步伐，实施城市化战略，经江苏省政府核准、苏州市政府批准组建的国有独资企业，注册资本为11.26亿元。公司子公司东太湖公司董事长金伟华先生同时也是吴江城市投资发展有限公司董事长。公司与吴江城市投资发展有限公司作为吴江市国资委两大国有独资公司，在业务上相互之间存在一定的关联性。整体来看，公司担保余额较大，具有一定的或有负债风险。

四、本期债券及债券投资项目进展情况

1. 本期债券概况

公司于2009年4月10日发行人民币债券8亿元，债券简称“09吴国资债”，发行期限为7年（以下简称“本期债券”），本期债券附公司调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券在存续期内前5年票面年利率为5.18%，且固定不变；在本期债券存续期的第5年末，公司可选择向上调整票面利率，调整幅度为0至100个基点，且后2年固定不变，投资者可根据调整后的票面利率情况实施回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

2. 本期债券投资项目进展情况

本期债券募集资金全部用于太湖流域水环境治理—吴江东太湖综合整治一期工程项目建设。

跟踪期内，吴江东太湖综合整治一期工程项目开展的主要工作是退渔还湖及退垦还湖工

程。退渔还湖方面，公司已将现有5.8万亩围网全部拆除，并按照“就近安置”和“先拆先安置”的原则，在规划范围内已落实新的养殖面积共1.8万亩；退垦还湖工程方面，目前，东太湖围垦区动迁安置已全部完成，实现养殖面积动迁签约约30000亩。围垦区团结圩取土工程招标全部完成，便道修筑完成，施工方已开始挖土，取土点工程总共涉及围垦区约3322亩，土方约1012万方。生态清淤和污泥排泥场建设工程已于2010年1月启动，由吴江市水利市政工程有限公司和苏州水利工程有限公司共同实施，计划清淤土方量38.70万立方。

3. 本期债券委托代建执行情况

本期债券以公司控股子公司-吴江市东太湖综合开发有限公司（以下简称“东太湖公司”）于2009年3月11日与吴江市财政局签订的《吴江东太湖综合整治一期工程（第二阶段）和吴江市滨湖片区水环境综合整治工程项目委托代建协议》（以下简称“《代建协议》”）项下吴江市财政局应向东太湖公司分期支付的应收账款人民币33.90亿元为本期债券还本付息提供质押担保。同时，根据吴江市人民政府相关批复文件（吴政发[2009]41号），该笔代建费应列入吴江市年度财政计划。另外，相关各方还签订了《2009年吴江市东方国有资产经营有限公司公司债券之应收账款质押合作协议》（以下简称“《应收账款质押合作协议》”）和《2009年吴江市东方国有资产经营有限公司公司债券之账户监管及合作协议》（以下简称“《账户监管及合作协议》”）。

根据《代建协议》的相关要求，吴江市财政局需在本期债券2010年付息日前十个工作日前将7500万元代建费划入《应收账款质押合作协议》规定的回收账户（参见表5），并将其中的4144万元由回收账户划转至偿债账户用于当年付息。同时，《账户监管及合作协议》的相关条款要求作为账户监管方的中国银行股份有限公司苏州分行需在付息日前七个工作日对回收

账户和偿债账户进行检查，并将账户内资金情况通知相关各方。

表5 吴江市财政局每年应支付公司账款金额

年度	支付金额 (万元)	应收账款 年末余额(万元)	应收账款 年末余额/本金
2010年	7500.00	331478.37	4.14
2011年	7500.00	323978.37	4.05
2012年	7500.00	316478.37	3.96
2013年	7500.00	308978.37	3.86
2014年	87500.00	221478.37	2.77
2015年	7500.00	213978.37	2.67
2016年	87500.00	126478.37	
2017年	30000.00	96478.37	
2018年	40000.00	56478.37	
2019年	56478.37	0.00	
合计	338978.37		

注：资料来源，公司提供，本金以8亿元计，未考虑第5年末投资者回售部分

根据中国银行股份有限公司吴江支行（由中国银行股份有限公司苏州分行授权）2010年4月8日出具的《东方国资偿债资金情况说明》资料显示：

(1) 2010年4月2日，吴江市财政局通过预算外资金专户向偿债账户划入7500万元。

(2) 2010年4月6日，公司从偿债账户分别转出付息兑付资金及付息兑付服务费4144万元和2072元。

(3) 目前，偿债账户剩余资金3355.79万元。

总体来看，公司正在积极推进本期债券募投项目的投建，并在跟踪期内取得阶段性进展；作为该项目委托方的吴江市财政局已向公司支付了该项目本期代建费，从而为公司足额偿付本期债券利息提供保证。但联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）同时也注意到本期代建费在资金安排、支付方式及时间等方面与之初各方的约定存在一定差别，联合资信将对此保持持续关注，如对未来偿付本息形成影响，将据此对本期债券债项级别进行调整。

综合考虑，联合资信将公司主体长期信用等级由AA⁻上调至AA，评级展望为稳定；并维持“09吴国资债”AA⁺的信用级别。

附件 1 公司合并子公司情况

公司名称	注册资本（万元）	持股比例	表决权比例	经营范围
吴江宾馆	6043.9	100.00%	100.00%	住宿、饮食、舞厅、卡拉 OK（包括 KTV 包厢）、咖啡茶座、酒吧、健身房、保龄球、网球、游泳池、桑拿按摩、浴洗服务；零售；日用百货、服装、工艺品（除金银首饰）
吴江市东太湖综合开发有限公司	413780	98.43%	98.43%	房地产开发；基础设施投资、建设；对外投资及管理；负责实施授权的重大城建项目建设
吴江市农业生态科技有限公司	9300	67.74%	67.74%	农产品种植（国家有专门规定的除外）；林业生态科技研究；园艺绿化工程；花卉苗木种植及新品开发；房地产及景观开发投资（以上涉及资质的凭资质经营）；粮食收购。筹建粮食加工项目（筹建内不得开展生产经营活动）
吴江市东方天成物业管理有限公司	100	91.00%	91.00%	物业管理；绿化养护；房产中介服务；机电设备租赁、维修；机电工程安装

附件 2-1 公司合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

资 产	2008 年	2009 年	变动率(%)
流动资产：			
货币资金	102484.03	353656.38	245.08
短期投资			
应收票据			
应收股利			
应收账款	1404.3	819.51	-41.64
其他应收款	12674.61	245401.72	1836.17
预付账款	34.92	22770.23	65106.84
应收补贴款			
存货	32.17	109.62	240.75
待摊费用	2.56	1.37	-46.48
待处理流动资产净损失			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计	116632.59	622758.83	433.95
长期投资			
长期股权投资	49281.18	51370.02	4.24
长期债权投资			
长期投资合计	49281.18	51370.02	4.24
长期投资净额	49281.18	51370.02	4.24
固定资产			
固定资产原值	37471.86	273106.62	628.83
减：累计折旧	8958.76	9692.13	8.19
固定资产净值	28513.09	263414.49	823.84
工程物资			
在建工程	262854.07	262736.66	-0.04
固定资产清理			
固定资产合计	291367.16	526151.15	80.58
无形资产及其他资产			
无形资产	321927.66	332795.34	3.38
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计	321927.66	332795.34	3.38
递延税项			
递延税项借项			
资产总计	779208.59	1533075.34	96.75

附件 2-2 公司合并资产负债表（负债及所有者权益）

（单位：人民币万元）

负债及所有者权益	2008 年	2009 年	变动率(%)
流动负债			
短期借款	30000	58200	94.00
应付票据			
应付账款	342.97	55163.08	15983.94
预收账款	515	302.02	-41.36
应付工资	86.84	133.54	53.78
应付福利费			
应付利润（股利）			
应交税金	9870.25	13562.27	37.41
其他未交款	14.21	73.28	415.69
其他应付款	4623.35	31819.31	588.23
预提费用	92.65	3004.4	3142.74
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计	45545.26	162257.88	256.26
长期负债			
长期借款	114000	627800	450.70
应付债券		80000	
长期应付款		8000	
专项应付款	14524	17024	17.21
其他长期负债	1320	1320	0.00
长期负债合计	129844	734144	465.40
递延税项			
递延税项贷款			
负债合计	175389.26	896401.88	411.09
少数股东权益	9384.54	9786.61	4.28
所有者权益			
实收资本	295000	295000	0.00
资本公积	276968.78	277193.25	0.08
盈余公积	2321.19	5543.94	138.84
未分配利润	20144.82	49149.65	143.98
外币报表折算差额			
所有者权益合计	594434.79	626886.85	5.46
负债及所有者权益合计	779208.59	1533075.34	96.75

附件 3 公司合并利润及利润分配表

(单位: 人民币万元)

项 目	2008 年	2009 年	变动率(%)
一、主营业务收入	2718.16	33631.17	1137.28
减: 主营业务成本	1009.96	4778.83	373.17
主营业务税金及附加	185.07	1876.99	914.21
二、主营业务利润	1523.14	27118.8	1680.45
加: 其他业务利润	2179.98	2269.2	4.09
减: 营业费用	1177.74	1594.45	35.38
管理费用	4353.27	8293.55	90.51
财务费用	-70.13	862.31	-1329.59
三、营业利润	-1757.76	18494.23	-1152.15
加: 投资收益	55.58	320.19	476.09
补贴收入	23556.88	24925.71	5.81
营业外收入	0.05	296.45	592800.00
减: 营业外支出	33.41	39.15	17.18
四、利润总额	21821.35	43997.42	101.63
减: 所得税	5698.15	11367.98	99.50
减: 少数股东损益	-53.7	401.85	-848.32
五、净利润	16176.89	32227.59	99.22
加: 年初未分配利润	6331.47	20144.82	218.17
六、可供分配的利润	22508.36	52372.41	132.68
减: 提取法定盈余公积	1617.69	3222.76	99.22
七、可供投资者分配的利润	20890.67	49149.65	135.27
减: 应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利	745.85		
八、未分配利润	20144.82	49149.65	143.98

附件 4-1 公司合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项目	2008 年	2009 年	变动率(%)
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	8239.94	36082.24	337.89
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	28364.16	52600.23	85.45
经营活动产生的现金流入小计	36604.1	88682.47	142.27
购买商品、接受劳务支付的现金	275584.33	4428.43	-98.39
支付给职工以及为职工支付的现金	1242.01	1569.95	26.40
支付的各项税费	322.91	10084.98	3023.16
支付的其他与经营活动有关的现金	12585.67	12738.9	1.22
经营活动产生的现金流出小计	289734.91	28822.26	-90.05
经营活动产生的现金流量净额	-253130.82	59860.21	
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金	387.29	642.29	65.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	14.73	4.13	-71.96
收到的其他与投资活动有关的现金	15524	11605.78	-25.24
投资活动产生的现金流入小计	15926.03	12252.21	-23.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	65931.05	191623.07	190.64
投资所支付的现金	3700	2200	-40.54
支付的其他与投资活动有关的现金		221033.06	
投资活动产生的现金流出小计	69631.05	414856.13	495.79
投资活动产生的现金流量净额	-53705.02	-402603.92	649.66
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	270000		
借款所收到的现金	131000	579000	341.98
发行债券所收到的现金		80000	
收到的其他与筹资活动有关的现金	3210.55		
筹资活动产生的现金流入小计	404210.55	659000	63.03
偿还债务所支付的现金	20000	37000	85.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	4401.76	28083.93	538.02
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动产生的现金流出小计	24401.76	65083.93	166.72
筹资活动产生的现金流量净额	379808.79	593916.07	56.37
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	72972.95	251172.35	244.20

附件 4-2 公司合并现金流量表补充资料

(单位: 人民币万元)

项 目	2008 年	2009 年	变动率(%)
一、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
其他			
二、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润	16176.89	32227.59	99.22
加: 未确认的投资损失 (以“+”号填列)			
加: 少数股东损益	-53.7	401.85	-848.32
计提的资产减值准备	0.87	5.89	577.01
固定资产折旧	977.72	1349.41	38.02
无形资产摊销	1284.94	5251.67	308.71
长期待摊费用摊销	12.09		
待摊费用减少(减:增加)	5.99	1.19	-80.13
预提费用增加(减:减少)	-3.56		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	25.64	-254.71	-1093.41
固定资产报废损失			
财务费用	90.71	1353.63	1392.26
投资损失(减:收益)	-55.58	-320.19	476.09
递延税款贷项(减:借项)			
存货的减少(减:增加)	26.74	-77.45	-389.64
经营性应收项目的减少(减:增加)	-4028.21	-8429.13	109.25
经营性应付项目的增加(减:减少)	6473.47	28350.45	337.95
其他	-274064.85		
经营性活动产生的现金流量净额	-253130.82	59860.21	-123.65
三、现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额	102484.03	353656.38	245.08
减: 现金的期初余额	29511.08	102484.03	247.27
现金等价物的期末余额			
减: 现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	72972.95	251172.35	244.20

附件 5 主要计算指标

项 目	2008 年	2009 年
经营效率		
销售债权周转次数(次)	0.8	30.38
存货周转次数(次)	22.17	67.41
总资产周转次数(次)	0.01	0.03
现金收入比(%)	303.14	106.83
盈利能力		
主营业务利润率(%)	56.04	80.29
总资本收益率(%)	2.55	4.37
净资产收益率(%)	2.72	5.14
财务构成		
长期债务资本化比率(%)	15.88	52.65
全部债务资本化比率(%)	19.26	54.61
资产负债率(%)	22.51	58.47
偿债能力		
流动比率(%)	256.08	383.81
速动比率(%)	256.01	383.74
经营现金流动负债比(%)	-555.78	36.89
EBITDA 利息倍数(倍)	8.43	1.78
全部债务/EBITDA(倍)	5.96	14.74
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-2.13	-0.45
筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍)	-106.97	-11.77
现金偿债倍数(倍)	3.42	6.08
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	1.22	1.52
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	-8.44	1.03

附件 6 有关计算指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/ (平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/主营业务收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+利息支出) / (所有者权益+长期债务+短期债务) ×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加) /营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/ (长期债务+短期债务+所有者权益) ×100%
长期债务资本化比率	长期债务/ (长期债务+所有者权益) ×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货) /流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/利息支出
现金偿债倍数	现金类资产/一年内到期的债券 (含短期融资券) 待偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/一年内到期的债券 (含短期融资券) 待偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/一年内到期的债券 (含短期融资券) 待偿还额

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产/短期投资+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的长期负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

筹资活动前现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额+投资活动产生的现金流量净额

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

附件 7 主体长期信用等级设置及其含义

根据中国人民银行2006年3月29日发布的“银发〔2006〕95号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及2006年11月21日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，主体长期信用等级划分成三等九级，分别用AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC和C表示，其中，除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

级别设置	含 义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

银行间债券市场中长期债券信用等级设置及其含义同主体长期信用等级。