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摘要

(上接B17版)

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，加快产业结构调整和内部资源整合，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。

第三节 评级情况

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）。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）。

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，中诚信评估将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，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。

第四节 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	－
福建丰榕投资有限公司	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	－

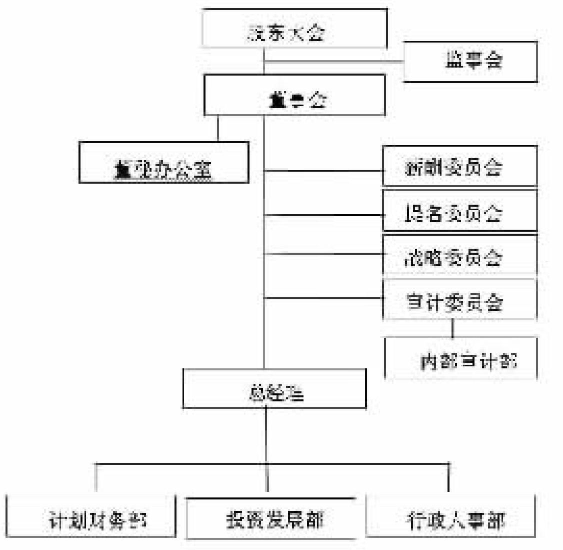
（2）截至2009年9月30日，公司前十名无限售条件股东持股情况：

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
福建丰榕投资有限公司	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。

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。

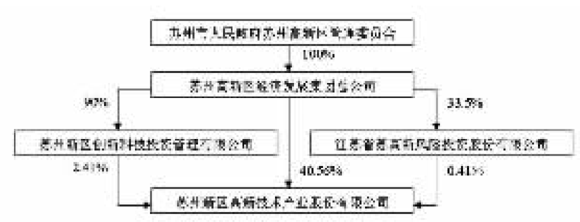
截至2009年9月30日，苏高新集团持有的公司股份有177,941,702股为质押股份。除此之外，苏高新集团持有的苏州高新股份不存在被质押、冻结情况和权属纠纷。

（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：


苏州市人民政府苏州高新区管理委员会
100%
苏州高新区经济发展集团总公司
90%
33.5%
苏州新区创新科技投资管理有限公司
江苏省苏高新风险投资股份有限公司
2.41%
40.56%
0.41%
苏州新区高新技术产业股份有限公司

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 燚	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，苏州新创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、苏州市国资局副科长、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。曾任苏州新创建设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）唐燚，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

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 燚	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^2）	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	
6	开山项目	高新区开山河西、何山路北（A,B,C,D）	163,505	住宅	新创公司
7	理想城	高新区浒关分区长江路西、大新河南侧	305,478	住宅	
8	水秀坊	高新区科技城龙山路西、科研路北	124,840	住宅	永新公司
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^2）	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角	52,111	住宅	新港公司
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

第五节 公司的资信情况

一、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
	2008年度	2007年度	2006年度
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

第六节 财务会计信息

一、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 $=P/(E0+NP \div 2+Ei \times Mi \div M0-Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$

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；E0为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei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；Ej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；M0为报告期月份数；Mi为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk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：

基本每股收益 $=P \div S$

$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$

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；S0为期初股份总数；S1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；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0为报告期月份数；Mi为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj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)]/(S0+S1+Si×Mi÷M0–Sj×Mj÷M0–Sk+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。

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

二、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关规定	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	–	–	169.45	
	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	
	非经常性损益净额	220.80	4,175.07	1,051.61	
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制度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制度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
	非经常性损益净额				1,051.61

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。

三、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
资产总计	1,216,511.54	1,216,511.54
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
负债合计	900,563.81	900,563.81
资产负债率	74.03%	74.03%

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
资产总计	576,176.23	576,176.23
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
负债合计	380,313.01	380,313.01
资产负债率	66.01%	66.01%

第七节 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。

第八节 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）查阅部分相关文件。

苏州新区高新技术产业股份有限公司

2009年11月6日