
2014年昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司

公司债券上市公告书

证券简称：14昆高新

证券代码：124615

上市时间：2014年6月5日

上市地点：上海证券交易所

主承销商、上市推荐人：中信建投证券股份有限公司

二〇一四年六月

第一节 绪言

重要提示：发行人董事会成员或高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

上海证券交易所对本期企业债券上市的核准，不表明对本期债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+。截止2013年末，发行人归属于母公司所有者权益为1,173,308.32万元。2011年度、2012年度及2013年度，发行人分别实现净利润27,568.13万元、35,794.89万元、52,112.74万元，三年平均净利润38,491.92万元，占本次拟发行的公司债券总额15亿元的25.66%，不少于本期债券一年利息的1.5倍。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

企业名称：昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司

住所：玉山镇城北北门路757号

法定代表人：王炳良

注册资本：174,428.14万元人民币

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：投资与资产管理；经市国资办授权委托，从事昆山高新区的开发建设，负责管理和经营授权范围内的国有资产，对园区内基础设施建设和重要功能项目建设进行投资、管理；以控股、参股、购并等形式进行资本经营，园区物业管理、咨询服务、展览展示服务；仓储服务；自有房屋租赁。发行人是昆山市政府国有资产监督管理办公室于2007年6月28日设立的国有独资公司。作为昆山高新区重要的大型国有企业，发行人的经营宗

旨是：紧紧围绕昆山高新区建设“国内一流高科技园区”的总目标，准确把握自身发展定位，以服务园区经济社会建设为己任，以国有资产保值增值和国有企业做大做强为目标，创新体制机制，优化资源配置，加大国有资本科学运作力度，着力推进国有经济产权多元化、国有企业资产证券化、国有资产监管规范化，加快完善现代企业治理结构，切实提升国有企业核心竞争力和可持续发展能力。自成立以来，发行人结构完善，机构运转正常有序，融资投资渠道畅通，与金融机构和项目业主合作进展顺利，有力地支持了昆山高新区基础设施和重大项目建设，为昆山高新区吸引投资、发展经济、改善企业经营效率、提高人民生活水平发挥了积极作用。

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总计为 181.89 亿元，总负债为 64.47 亿元，所有者权益为 117.43 亿元，资产负债率为 35.44%。2013 年度，发行人实现营业收入 5.40 亿元，归属于母公司所有者净利润 5.22 亿元。发行人财务状况稳健，资产保值增值能力良好。

二、历史沿革

发行人原名昆山高新技术产业园区资产经营有限公司，是依据昆山市人民政府于 2007 年 5 月 24 日出具的《关于同意组建昆山高新技术产业园区资产经营有限公司并授予国有资产投资主体的批复》（昆政复〔2007〕14 号），由昆山市政府国有资产监督管理办公室于 2007 年 6 月以货币方式出资成立的国有独资公司，设立时注册资本为人民币 5,000 万元。企业法人营业执照注册号为 320583000012459。2008 年 11 月，昆山市政府国有资产监督管理办公室以土地使用权对发行人增资 70,650 万元，发行人注册资本变更为 75,650 万元。

由于原“江苏昆山高新技术产业园区”于 2010 年 9 月升级为国家级高新区，并更名为“昆山高新技术产业开发区”，2012 年 9 月 15 日，发行人相应更名为“昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司”。

2012 年 11 月，昆山市政府国有资产监督管理办公室以土地使用权对发行人增资 98,778.14 万元，发行人注册资本变更为 174,428.14 万元。

三、股东情况

昆山市政府国有资产监督管理办公室为发行人的唯一股东，持有发行人 100%

的股权。

四、发行人主要控股子公司基本情况

截至 2013 年末，发行人纳入合并报表范围的全资子公司 3 家、控股子公司 2 家，参股公司 11 家。具体情况如下：

表：发行人合并范围子公司情况表

序号	公司名称	注册资本（万元）	合计持股比例
1	昆山高新创业投资有限公司	10,000.00	100%
2	昆山高新置业发展有限公司	10,000.00	100%
3	昆山南淞湖科技园发展有限公司	10,000.00	100%
4	昆山高新科技服务有限公司	10,000.00	95%
5	昆山高新商贸物流有限公司	10,000.00	95%

发行人子公司的基本情况如下：

（一）昆山高新创业投资有限公司

昆山高新创业投资有限公司由发行人于 2012 年 5 月出资成立，注册资本 1 亿元，经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：投资与资产管理，投资信息咨询服务；科学技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。

截至 2013 年末，昆山高新创业投资有限公司总资产为 21,488.02 万元，总负债为 8,451.54 万元，净资产为 13,036.48 万元。由于公司业务刚开展，因此尚未实现营业收入，2013 年实现净利润 2,104.04 万元。

（二）昆山高新置业发展有限公司

昆山高新置业发展有限公司由发行人于 2012 年 11 月出资成立，注册资本 1 亿元，经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发；基础设施建设；市政工程；物业管理；自有房屋租赁。

截至 2013 年末，昆山高新置业发展有限公司总资产为 10,074.47 万元，总负债为 85.22 万元，净资产为 9,989.26 万元。由于公司业务刚开展，因此尚未实现营业收入，2013 年实现净利润-6.31 万元。

（三）昆山南淞湖科技园发展有限公司

昆山南淞湖科技园发展有限公司系由发行人于 2013 年 12 月 23 日出资组建，注册资本为 1 亿元，发行人持有其 100% 的股权，拥有对其的实质控制权。

截至 2013 年末，昆山南淞湖科技园发展有限公司总资产和净资产均为 10,000.21 万元，无负债；由于公司业务刚开展，因此尚未实现营业收入，2013 年实现净利润 0.21 万元。

（四）昆山高新科技服务有限公司

昆山高新科技服务有限公司由发行人和昆山模具技术开发配套服务中心于 2012 年 5 月出资成立，注册资本 1 亿元，发行人持股比例为 95%。该公司经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：高新区内企业的科技平台和载体的建设；房产租赁和管理；科学技术及产品的开发、成果转让；科技信息咨询服务；科技项目的投资及管理。

截至 2013 年末，昆山高新科技服务有限公司尚未开展业务，总资产为 36,957.37 万元，总负债为 27,060.25 万元，净资产为 9,897.13 万元。由于公司业务刚开展，因此尚未实现营业收入，净利润为-99.96 万元。

（五）昆山高新商贸物流有限公司

昆山高新商贸物流有限公司由发行人和昆山模具技术开发配套服务中心于 2012 年 5 月出资成立，注册资本 1 亿元，发行人持股比例为 95%。该公司经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：仓储物流管理服务；园区配套功能建设的投资及管理；市政工程设计、施工；物业管理；自有房屋租赁。

截至 2013 年末，昆山高新商贸物流有限公司总资产为 105,473.14 万元，总负债为 96,182.19 万元，净资产为 9,290.96 万元；由于公司业务刚开展，因此尚未实现营业收入，2013 年实现净利润-704.77 万元。

第三节 本期债券发行概况

一、**发行人：**昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司。

二、**债券名称：**2014 年昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司公司债券（简称“14 昆高新”）。

三、发行总额：人民币 15 亿元。

四、债券期限：7 年期。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，债券票面年利率为 7.10%。该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 2.10% 确定，Shibor 基准利率为本期债券发行首日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.Shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均值 5.00%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券基本利差和票面利率根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、发行价格：债券面值 100 元，平价发行。以人民币 1,000 元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

七、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

八、发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管；通过上海证券交易所协议发行的债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2014 年 3 月 25 日。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2014 年 3 月 26 日。

十二、发行期限：本期债券发行的期限为 3 个工作日，自 2014 年 3 月 26 日起至 2014 年 3 月 28 日止。

十三、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的3月26日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限自2014年3月26日起至2021年3月25日止。

十五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。最后五年本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：本期债券的付息日为2015年至2021年每年的3月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十七、兑付日：本期债券的兑付日为2017年、2018年、2019年、2020年和2021年每年的3月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十八、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司，副主承销商为财达证券有限责任公司，分销商为宏源证券股份有限公司和航天证券有限责任公司。

二十一、债券担保：本期债券由中国投融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十二、信用等级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+。

二十三、募集资金投向：本期债券募集资金15亿元人民币，其中3亿元将用于南星渎动迁小区（七期）项目，12亿元将用于茗景苑动迁小区（八期）项目。

二十四、税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

二十五、税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

第四节 债券的上市与托管

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2014年6月5日起在上海证券交易所挂牌交易。证券简称“14昆高新”，证券代码“124615”。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

二、本期债券托管基本情况

根据登记公司提供的债券托管证明，本期债券9.8亿元托管在中央国债登记结算有限责任公司，5.2亿元托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司，并注册登记至本期债券认购人的账户。

第五节 发行人主要财务状况

由于本期债券发行、上市跨年，发行人2010年-2012年的合并财务报表由天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（天健审〔2013〕7-121号）；发行人2013年的合并财务报表由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2014）07407号）。本文中2011年-2013年的财务数据均来源于经审计的财务报告，其中2011年财务数据来源于天健审〔2013〕7-121号审计报告，2012年-2013年财务数据来源于中兴财光华审会字（2014）07407号审计报告。投资者在阅读下文相关财务信息时，请参阅发行人经审计的财务报告全文。

一、发行人最近三年经审计的主要财务数据与指标

表-发行人2011年-2013年主要财务数据

单位：万元

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
资产总计	1,818,927.50	940,583.70	622,952.49
流动资产	714,287.09	390,356.21	67,424.67
负债合计	644,659.78	317,660.67	138,004.00
流动负债	422,919.78	132,660.67	69,004.00
所有者权益	1,174,267.72	622,923.03	484,948.49
营业收入	53,999.94	35,817.01	35,500.00
利润总额	53,708.75	35,972.24	27,568.13
净利润	52,112.74	35,794.89	27,568.13
归属于母公司所有者净利润	52,152.98	35,795.25	27,568.13
经营活动产生的现金流量净额	-9,488.97	-78,930.25	35,555.73
投资活动产生的现金流量净额	-49,524.53	-16,049.33	-10,462.40
筹资活动产生的现金流量净额	140,654.44	102,921.75	-27,842.85

表-发行人 2011 年-2013 年主要财务指标

财务指标	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
流动比率	1.69	2.94	0.98
速动比率	1.69	2.94	0.98
资产负债率	35.44%	33.77%	22.15%
净资产收益率	5.80%	6.46%	5.68%
EBITDA（万元）	54,307.65	35,988.48	27,568.13
EBITDA 利息保障倍数	1.65	2.63	2.84

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

净资产收益率=净利润/平均所有者权益

EBITDA =利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

2011年平均所有者权益数以期末数代替。

二、发行人财务状况分析

(一) 财务概况

截至2013年末发行人资产总计181.89亿元，负债合计64.47亿元，所有者权益合计117.43亿元。2013年发行人实现营业总收入5.40亿元，归属于母公司所有者的净利润5.22亿元。截至2013年末发行人资产负债率为35.44%。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好，资产负债率较低，盈利能力较强，能够保证本期债券按时还本付息。

(二) 资产负债结构分析

表-发行人2010年-2012年主要资产负债指标

单位：万元

财务指标	2013年末		2012年末		2011年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总额	1,818,927.50	100.00%	940,583.70	100.00%	622,952.49	100.00%
流动资产	714,287.09	39.27%	390,356.21	41.50%	67,424.67	10.82%
货币资金	127,141.63	6.99%	30,500.68	3.24%	12,558.52	2.02%
应收账款	116,823.71	6.42%	83,831.81	8.91%	-	-
其他应收款	468,839.75	25.78%	276,023.72	29.35%	54,866.15	8.81%
非流动资产	1,104,640.41	60.73%	550,227.49	58.50%	555,527.82	89.18%
长期股权投资	24,839.25	1.37%	17,934.19	1.91%	2,000.00	0.32%
在建工程	2,268.73	7.14%	-	-	120,170.36	19.29%
固定资产	129,877.50	0.12%	157.70	0.02%	-	-
无形资产	947,654.93	52.10%	532,135.60	56.58%	433,357.46	69.57%
负债总额	644,659.78	100.00%	317,660.67	100.00%	138,004.00	100.00%
流动负债	422,919.78	65.60%	132,660.67	41.76%	69,004.00	50.00%
短期借款	15,000.00	2.33%	-	-	-	-
其他应付款	252,862.10	39.22%	100,461.02	31.63%	39,004.00	28.26%
一年内到期的非流动负债	147,240.00	22.84%	29,000.00	9.13%	30,000.00	21.74%
非流动负债	221,740.00	34.40%	185,000.00	58.24%	69,000.00	50.00%
长期借款	221,740.00	34.40%	185,000.00	58.24%	69,000.00	50.00%
资产负债率		35.44%		33.77%		22.15%

作为昆山高新区主要的城市基础设施投融资及建设主体，发行人得到了昆山市政府和昆山高新区管委会的大力支持，公司资产规模持续扩张。发行人资产总

额从 2011 年末的 62.30 亿元增长到 2013 年末的 181.89 亿元，年均复合增长率达到 70.88%。

发行人资产规模大幅增长主要由于：（1）报告期内发行人其他应收款增长较快。由于发行人业务规模的扩张，发行人其他应收款由 2011 年末的 5.49 亿元增长至 2013 年末的 46.88 亿元，年均复合增长率为 192.32%。主要为应收昆山高新技术产业投资发展有限公司 27.07 亿元往来款、应收昆山高新技术产业开发区管理委员会 8.25 亿元往来款和代付利息款、应收昆山市玉山经济技术开发区管理委员会 2.90 亿元往来款、应收昆山吴淞江创业投资发展公司 1.55 亿元往来款、应收昆山市财政局玉山分局 1.50 亿元往来款。（2）报告期内发行人无形资产规模稳定增长。发行人无形资产由 2011 年末的 43.34 亿元增长至 2013 年末的 94.77 亿元，年均复合增长率为 47.88%，增长平稳。截至 2013 年末，发行人无形资产账面价值为 94.77 亿元，其中发行人合法获得的土地使用权账面价值 94.76 亿元。（3）报告期内发行人固定资产稳定增长。截至 2013 年末，发行人固定资产的账面价值为 12.99 亿元，主要为发行人合法拥有的房屋所有权。

在资产结构方面，截至 2011 年末、2012 年末和 2013 年末，发行人流动资产占资产总额的比例分别为 10.82%、41.50%和 39.27%，主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成；发行人非流动资产占资产总额的比例分别为 89.18%、58.50%和 60.73%，主要由长期股权投资、固定资产和无形资产构成。

发行人负债规模基本保持稳定。发行人负债总额从 2011 年末的 13.80 亿元上升到 2013 年末的 64.47 亿元，年均复合增长率为 116.13%。发行人负债规模扩大主要原因是其承担的基础设施任务加大导致对外融资规模的增加。在负债结构方面，截至 2011 年末、2012 年末、2013 年末，发行人流动负债占负债总额的比例分别为 50.00%、41.76%和 65.60%，主要为其他应付款和一年内到期的非流动负债；发行人非流动负债占负债总额的比例分别为 50.00%、58.24%和 34.40%，主要为长期借款。

报告期内发行人净资产规模较快增长。截至 2011 年末、2012 年末、2013 年末，发行人净资产分别为 48.49 亿元、62.29 亿元和 117.43 亿元，年均复合增长率为 55.61%。2012 年末，发行人净资产较 2011 年末增长 13.80 亿元，主要由于：（1）2012 年 11 月，昆山市国有资产监督管理办公室以土地使用权对发行人增资，使得

实收资本增加 9.88 亿元；(2) 发行人 2012 年实现净利润使得未分配利润增加 3.58 亿元；(3) 发行人子公司吸收其他股东投资使得其所有者权益增加 0.10 亿元所致。2013 年末，发行人净资产较 2012 年末增长 55.13 亿元，主要由于：(1) 2013 年，昆山市国有资产监督管理委员会对发行人投入土地使用权和房产，使得资本公积增加 49.92 亿元；(2) 发行人 2013 年实现净利润使得未分配利润增加 5.21 亿元。

截至 2011 年末、2012 年末和 2013 年末，发行人的资产负债率分别为发行人的资产负债率分别为 22.15%、33.77% 和 35.44%，负债水平较低。

(三) 营运能力分析

表-发行人 2011 年-2013 年运营状况的相关财务数据及指标

项 目	2013 年度/末	2012 年度/末	2011 年度/末
营业收入 (万元)	53,999.94	35,817.01	35,500.00
应收账款 (万元)	116,823.71	83,831.81	-
流动资产 (万元)	714,287.09	390,356.21	67,424.67
资产总额 (万元)	1,818,927.50	940,583.70	622,952.49
应收账款周转率 (次)	0.54	0.85	-
流动资产周转率 (次)	0.10	0.16	0.57
总资产周转率 (次)	0.04	0.05	0.06

注：应收账款周转率=营业收入/平均应收账款，2011 年平均数以期末数代替，下同

流动资产周转率=营业收入/平均流动资产

总资产周转率=营业收入/平均资产总额

2012 年-2013 年，发行人应收账款周转率分别为 0.85、0.54；2011 年-2013 年，发行人流动资产周转率分别为 0.57、0.16 和 0.10，总资产周转率分别为 0.06、0.05 和 0.04。上述指标处于较低水平，主要由于发行人主营业务为工程项目建设所致，但符合发行人所处行业特征和业务特点。

(四) 盈利能力分析

表-发行人 2011 年-2013 年盈利状况的相关财务数据及指标

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	53,999.94	35,817.01	35,500.00
营业利润	53,708.75	35,687.75	27,568.13
利润总额	53,708.75	35,972.24	27,568.13
净利润	52,112.74	35,794.89	27,568.13
总资产收益率	3.89%	4.60%	4.43%
净资产收益率	5.80%	6.46%	5.68%

注：总资产收益率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额，2011 年平均数以期末数代替，下同

净资产收益率=净利润/平均所有者权益

2011 年-2013 年，发行人分别实现营业收入 3.55 亿元、3.58 亿元和 5.40 亿元，分别实现净利润 2.76 亿元、3.58 亿元和 5.21 亿元，呈逐年上升态势。2011 年-2013 年，发行人总资产收益率分别为 4.43%、4.60%和 3.89%，净资产收益率分别为 5.68%、6.46%和 5.80%，总体维持行业较高水平。未来昆山高新区仍将以发行人作为昆山高新区规划控制区域内主要的基础设施及各项重点工程建设主体，以稳步推进区域内基础设施和配套设施建设。上述支持政策使得发行人具有突出的竞争优势，一系列的园区和新城建设将给昆山高新区带来大量的基础设施及工程项目建设，发行人将成为最直接的首要收益者，预计发行人工程项目建设收入将持续快速增长。

（五）偿债能力分析

表-发行人 2011 年-2013 年偿债能力指标

项 目	2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
流动比率	1.69	2.94	0.98
速动比率	1.69	2.94	0.98
资产负债率	35.44%	33.77%	22.15%
EBITDA（万元）	54,307.65	35,988.48	27,568.13
EBITDA 利息保障倍数	1.65	2.63	2.84

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

EBITDA =利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

从短期偿债能力来看，截至 2011 年末、2012 年末和 2013 年末，发行人的流动比率、速动比率均分别为 0.98、2.94 和 1.69。反映出发行人资产的较好流动性，流动资产对流动负债的保障程度较高，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，2011 年-2013 年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.84、2.63 和 1.65，长期偿债能力较好。

截至 2011 年末、2012 年末和 2013 年末，发行人的资产负债率分别为 22.15%、33.77%和 35.44%，资产负债结构保持健康水平，债务的偿付风险较小，债务融资空间仍然较大。发行人当前的财务结构比较稳健，具有较强的偿债能力。

（六）现金流量分析

表-发行人 2011 年-2013 年现金流量主要数据

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
经营活动产生的现金流量净额	-9,488.97	-78,930.25	35,555.73
投资活动产生的现金流量净额	-49,524.53	-16,049.33	-10,462.40
筹资活动产生的现金流量净额	140,654.44	102,921.75	-27,842.85
现金及现金等价物净增加额	81,640.95	7,942.16	-2,749.52

2011 年-2013 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 3.56 亿元、-7.89 亿元和-0.95 亿元。2012 年，发行人经营性现金流量净额较 2011 年降低 11.45 亿元，出现较大幅度下降，主要是由于：（1）2012 年发行人应收昆山市财政局高新区分局 5 亿元工程结算款尚未到位所致，发行人已于 2013 年 1 月 29 日收到上述款项；（2）随着业务规模的扩张，发行人其他应收款等往来款规模占用资金增加；（3）随着业务规模的增加，为保证完工质量及完工进度，发行人交付给业主单位的保证金规模增加所致。但 2013 年度发行人经营活动现金流净额有较大回升，主要由于随着发行人承建的工程项目的完工交付，其收回的经营性现金大幅增加所致。

2011 年-2013 年，发行人通过投资活动产生的现金流净额分别为-1.05 亿元、

-1.60 亿元和-4.95 亿元。发行人作为昆山高新区主要城市基础设施建设主体，近几年投资支出较大。由于项目投资规模大，投资周期长，近几年来，发行人投资活动产生的净现金流呈流出状态。

2011 年-2013 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-2.78 亿元、10.29 亿元和 14.07 亿元。发行人筹资渠道主要为银行借款和吸收投资，筹资活动为公司投资活动提供了一定的资金支持。

综上所述，发行人现金管理能力较强，可以较好地支持公司到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

第六节 本期债券的偿付风险及偿债保障措施

一、评级报告内容摘要

（一）基本观点

中诚信国际评定发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；评定本期公司债券的信用等级为 AA+。

中诚信国际肯定了昆山高新区的经济和财政实力不断增强、公司作为昆山高新区内主要的基础设施建设主体获得强有力的政策支持对公司发展的良好支撑；同时也考虑了公司的收入模式较为单一、高新技术产业培育业务的风险较大以及公司的土地资产出让需经政府审批等因素对公司未来信用水平的影响。此外，中诚信国际亦考虑到中国投融资担保有限公司对本期债券提供的全额不可撤销连带责任保证担保对债券还本付息的保障作用。

（二）优势

1、昆山高新区处于高速发展阶段，经济和财政实力不断增强。2010 年昆山高新区升级为国家高新技术产业开发区，享受关于税收、资金信贷等一系列优惠政策。2012 年昆山高新区实现 GDP590.30 亿元，同比增长 11.30%；实现地方公共财政预算收入 47.01 亿元，同比增长 6.05%。

2、发行人是昆山高新区主要的基础设施建设主体，获得昆山市和昆山高新区各级政府的大力支持。发行人主要负责区内的项目工程建设，得到政府大力支持。近年来昆山市国有资产管理监督办公室多次向发行人注入土地使用权。

3、发行人的资产负债率低，偿债压力较小。截至 2012 年末发行人的资产负

债率 33.77%，加之政府给予的资金支持，发行人整体偿债压力不大，财务弹性较大。

4、偿债保障措施很强。中投保对本期债券提供全额不可撤销连带责任保证担保，对债券本息偿付起到很强的保障作用。

（三）关注

1、发行人盈利模式单一。发行人主营业务收入全部由工程项目建设收入构成，收入来源单一。未来，随着资产整合的推进，发行人将承担更多的项目建设，预计利润率将有所下降。

2、高新技术产业培育的不确定性较大。发行人未来将工作重点转向对区内高新技术产业的培育，资金需求量较大、项目培育期较长，存在较大的不确定性。

3、发行人拥有的国有授权经营土地需经昆山市政府批准后才能进行出让。未来发行人主要通过合作参股形式对土地进行开发建设，相较于土地直接出让形式回款较慢。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况说明

截至本上市公告书公告之日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金运用

一、发债资金投向概况

本期债券募集资金 15 亿元，其中 3 亿元用于南星渎动迁小区（七期）项目，12 亿元用于茗景苑动迁小区（八期）项目。具体用途及金额如下表所示：

表-募集资金投向明细表

单位：万元

序号	募集资金用途	项目投资额	募集资金使用额	募集资金使用额占比
1	南星渎动迁小区（七期）项目	51,600.00	30,000.00	58.14%
2	茗景苑动迁小区（八期）项目	200,000.00	120,000.00	60.00%
合计		251,600.00	150,000.00	59.62%

第十节 有关当事人

一、发行人：昆山高新技术产业园区资产经营有限公司

住所：玉山镇城北北门路 757 号

法定代表人：王炳良

联系人：周建

联系地址：江苏省昆山市前进西路 1899 号

电话：0512-57782229

传真：0512-57773903

邮政编码：215300

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：陈翔、吴云超、闫星星、杨兴、张宁宁、赵永增、刘国平、彭子源、
黄鹏

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

电话：010-65608356

传真：010-65608440

邮政编码：100010

（二）副主承销商：财达证券有限责任公司

住所：河北省石家庄市自强路 35 号

法定代表人：翟建强

联系人：罗琦

联系地址：上海市竹林路 101 号 1101 室

电话：021-61765103

传真：021-61004997

邮政编码：200122

（三）分销商

1、宏源证券股份有限公司

住所：乌鲁木齐文艺路 233 号宏源大厦

法定代表人：冯戒

联系人：詹茂军

联系地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

电话：010-88085128

传真：010-88085129

邮政编码：100033

2、航天证券有限责任公司

住所：上海市曹杨路 430 号

法定代表人：詹毅超

联系人：李凯

联系地址：上海市曹杨路 430 号 422 室

电话：021-62448063

传真：021-62446556

邮政编码：200063

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：李杨、田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170735、88170738

传真：010-88170752

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路 528 号

电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、发行人审计机构：天健会计师事务所

主要经营场所：杭州市西溪路 128 号 9 楼

执行事务合伙人：胡少先

联系人：李灵辉

联系地址：广州市天河区体育西路 123 号新创举大厦 1102 房

电话：020-37600380

传真：020-37606120

邮政编码：510620

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 12 层

法定代表人：关敬如

联系人：胡君然

联系地址：北京市复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 12 层

电话：010-66428877-533

传真：010-66426100

邮政编码：100031

七、发行人律师：江苏沉浮律师事务所

住所：江苏省苏州市昆山市中山路 77 号

负责人：张德元

联系人：张德元、蒋勤

联系地址：江苏省昆山市前进西路 1088 号虹桥大厦 1201 室

电话：0512-57552805

传真：0512-57558480

邮政编码：215300

八、财务顾问/监管银行/债权代理人：中信银行股份有限公司

昆山高新技术产业开发区支行

营业场所：周市镇长江北路 198 号

负责人：梅晓昱

联系人：梅晓昱

联系地址：江苏省昆山市长江北路 198 号

电话：0512-57111295

传真：0512-55186076

邮政编码：215316

九、担保人：中国投融资担保有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号金玉大厦写字楼九层

法定代表人：刘新来

联系人：项杰、谭超

联系地址：北京市海淀区西三环北路 100 号金玉大厦写字楼九层

电话：010-88822888

传真：010-88822729

邮政编码：100048

第十一节 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展改革委对本期债券公开发行的核准文件。
- (二) 2014 年昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司公司债券募集说明书。
- (三) 2014 年昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司公司债券募集说明书摘要。
- (四) 昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司 2010 年-2012 年度经审计的财务报告。
- (五) 昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司 2013 年度经审计的财务报告。
- (六) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告。
- (七) 江苏沉浮律师事务所为本期债券出具的法律意见书。
- (八) 发行人与中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行签订的本期债券《募集资金使用专项账户监管协议》。
- (九) 发行人与中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行签订的关于《关于 2014 年昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司公司债券债权代理协议》(附《债券持有人会议规则》)。

二、查询地址

- (一) 昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司

联系地址：江苏省昆山市前进西路 1899 号

联系人：周建

电话：0512-57782229

传真：0512-57773903

邮政编码：215300

- (二) 中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系人：陈翔、闫星星、杨兴、张宁宁、赵永增

电话：010-65608356

传真：010-65608440

邮政编码：100010

如对上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（本页以下无正文）

本页无正文，为《2014年昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司公司债券上市公告书》的盖章页。

昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司



(公章)

2014年6月4日

本页无正文，为《2014年昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司公司债券上市公告书》的盖章页。

