

# 2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司 公司债券募集说明书摘要

发行人

苏州市吴中城区建设发展有限公司



主承销商、簿记管理人



二〇一七年九月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

### 二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》中的安排。

### 五、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 六、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2017年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券（简称“17城建01”）。

**（二）发行总额：**人民币7亿元整。

**（三）债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

**（四）票面利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

**（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付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

**（六）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中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）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）协议发行。

**（七）发行对象：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分，向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行；通过上海证券交易所协议发行的部分，向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

**（八）债券担保：**本期债券无担保。

**（九）信用级别：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。

## 目 录

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 声明及提示 .....           | I  |
| 释 义 .....             | 1  |
| 第一条 债券发行依据 .....      | 4  |
| 第二条 本期债券发行的有关机构 ..... | 5  |
| 第三条 发行概要 .....        | 10 |
| 第四条 认购与托管 .....       | 13 |
| 第五条 债券发行网点 .....      | 15 |
| 第六条 认购人承诺 .....       | 16 |
| 第七条 债券本息兑付办法 .....    | 18 |
| 第八条 发行人基本情况 .....     | 20 |
| 第九条 发行人业务情况 .....     | 27 |
| 第十条 发行人财务情况 .....     | 43 |
| 第十一条 已发行尚未兑付的债券 ..... | 47 |
| 第十二条 募集资金的用途 .....    | 49 |
| 第十三条 偿债保障措施 .....     | 60 |
| 第十四条 风险与对策 .....      | 67 |
| 第十五条 信用评级 .....       | 73 |
| 第十六条 法律意见 .....       | 75 |
| 第十七条 其他应说明的事项 .....   | 78 |
| 第十八条 备查文件 .....       | 79 |

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人/公司/本公司/吴中城建：**指苏州市吴中城区建设发展有限公司。

**吴中区：**指苏州市吴中区。

**吴中区政府：**指苏州市吴中区人民政府。

**吴中区城区/吴中城区：**指苏州市吴中区城区。

**吴中高新区：**指江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）。

**股东/吴中高新区管委会/高新区管委会：**指江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会。

**本期债券：**指发行总规模为 7 亿元的“2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券”。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券募集说明书》。

**簿记建档：**指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

**《债权代理协议》：**指《苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券债券债权代理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指《苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

**《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》：**指发行人与监

管银行签订的《苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

**主承销商/簿记管理人/东吴证券：**指东吴证券股份有限公司。

**承销团：**指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

**《承销协议》：**指发行人与主承销商为本期债券的发行签订的《苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券承销协议》。

**《承销团协议》：**指主承销商与分销商为承销本期债券签订的《苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券承销团协议》。

**余额包销：**指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行买入。

**债券持有人：**指本期债券的投资者。

**债权代理人/监管银行/兴业银行吴中支行：**指兴业银行股份有限公司苏州吴中支行。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**上交所：**指上海证券交易所。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司：**指中国证券登记结算有限责任公司。

**《公司法》：**指《中华人民共和国公司法》。

**《证券法》：**指《中华人民共和国证券法》。

**《公司章程》：**指《苏州市吴中城区建设发展有限公司章程》。

**《企业债券管理通知》：**指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金[2004]第1134号）。

**《企业债券简化程序通知》：**指《国家发展改革委关于推进企业

债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金[2008]7号）。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

**工作日：**指国家法定的工作日。

**元：**指人民币元。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2017〕189号文件批准公开发行。

本期债券业经江苏省发展和改革委员会苏发改财金发〔2017〕121号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经苏州市吴中区城区管理委员会吴城管委〔2016〕23号文件批复同意申请公开发行。

本期债券业经苏州市吴中城区建设发展有限公司《董事会决议》决定申请公开发行。

## **第二条 本期债券发行的有关机构**

### **一、发行人：苏州市吴中城区建设发展有限公司**

法定代表人：赵建明

住 所：苏州市吴中区吴中东路 133 号

联 系 人：缪红花、马骥贤

联系地址：苏州市吴中区吴中东路 133 号

联系电话：0512-66050653

传 真：0512-66052859

邮 编：215128

### **二、承销团成员**

#### **（一）主承销商：东吴证券股份有限公司**

法定代表人：范力

住 所：苏州工业园区星阳街 5 号

联 系 人：姜瑞源、朱嘉玺、魏欣辰、任晓磊、王海彬

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系电话：0512-62938092

传 真：0512-62938665

邮 编：215021

#### **（二）分销商**

##### **1、东方花旗证券有限公司**

法定代表人：马骥

住 所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联 系 人：张磊、张娜伽

联系地址：北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层

联系电话：021-23153547、021-23153582

传 真：021-23153509

邮 编：100033

## 2、国融证券股份有限公司

法定代表人：张智河

住 所：内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道与呈祥路交汇处武川立农村镇银行股份有限公司四楼

联 系 人：蔡瑾

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 1810 室

联系电话：021-31022258

传 真：021-50908728

邮 编：200122

## 三、审计机构

### （一）大华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：梁春

主要经营场所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

联 系 人：欧萍、谌秀梅

联系地址：苏州工业园区星海街 198 号星海大厦 1 幢 10 层

联系电话：0512-65151955

传 真：0512-65334428

邮政编码：215021

### （二）中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：李尊农

主要经营场所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

联系人：朱雪峰

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 18 楼

联系电话：025-83217101

传 真：025-83422905

邮政编码：210019

#### 四、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住 所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联系人：刘明球、杨芸

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话：021-63501394

传 真：021-63500872

邮 编：200001

#### 五、发行人律师：江苏吴中益律师事务所

负 责 人：孙坚

住 所：苏州市吴中区宝带东路 373 号苏美中心附四楼 409 室

联系人：孙坚

联系地址：苏州市宝带东路 394 号新侨大厦 4D

联系电话：0512-65658609

传 真：0512-65631829

邮 编：215129

#### 六、监管银行/债权代理人：兴业银行股份有限公司苏州吴中支行

负 责 人：钱健达

营业场所：苏州市吴中区东吴北路 111 号

联系人：张晶

联系地址：苏州市吴中区东吴北路 111 号 C 座 5F

联系电话：0512-66561575

传 真：0512-66561629

邮 编：215100

## 七、托管机构：

### （一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住 所：北京市西城区金融大街 10 号

联系人：田鹏、李杨

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733

传 真：010-88170752

邮 编：100033

### （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负 责 人：聂燕

营业场所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

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 34 楼

联系电话：021-68870172

传 真：021-68875802-8245

邮 编：200120

## 八、交易所发行场所：上海证券交易所

总 经 理：黄红元

住 所：上海市浦东南路 528 号

联 系 人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传 真：021-68807177

邮政编码：200120

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**苏州市吴中城区建设发展有限公司。

二、**债券名称：**2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券（简称“17 城建 01”）。

三、**发行总额：**人民币 7 亿元整。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、**票面利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

六、**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付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

七、**发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

八、**债券形式：**本期债券为实名制记账式债券。

九、**认购与托管：**投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券，在中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所认购发行的本期债券，在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、**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中国境内机构投资者（国家法律、法规另

有规定者除外)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)协议发行。

**十一、发行对象:**本期债券通过承销团成员设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分,向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行;通过上海证券交易所协议发行的部分,向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)协议发行。

**十二、簿记建档日:**本期债券的簿记建档日为2017年9月14日。

**十三、发行首日:**本期债券发行期限的第1日,即2017年9月15日。

**十四、发行期限:**发行期限为3个工作日,自发行首日至2017年9月19日。

**十五、起息日:**自发行首日开始计息,本期债券存续期内每年的9月15日为该计息年度的起息日。

**十六、计息期限:**本期债券的计息期限自2017年9月15日起至2024年9月14日止。

**十七、付息日:**本期债券的付息日为2018年至2024年每年的9月15日(上述付息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、兑付日:**本期债券本金兑付日为2020年至2024年每年的9月15日(上述兑付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)。

**十九、本息兑付方式:**通过本期债券相关登记托管机构办理。

**二十、承销方式:**本期债券由东吴证券股份有限公司担任主承销商,并组织承销团以余额包销方式承销。

**二十一、债券担保：**本期债券无担保。

**二十二、信用级别：**经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，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、上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后一个月内，发行人将积极向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**二十四、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2017年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

二、本期债券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）公开发行人部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所协议发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或

A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本期债券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、法规禁止购买者除外）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分的具体发行网点见附表一（带“▲”的发行网点）。

## 第六条 认购人承诺

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、同意兴业银行股份有限公司苏州吴中支行作为本期债券监管银行及债权代理人，与发行人签订本期债券相关的《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》以及《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期限内，若发行人依有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对

本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次, 最后五个计息年度利息随当年兑付的本金一起支付。本期债券付息日为 2018 年至 2024 年每年的 9 月 15 日(上述付息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)。

(二) 本期债券利息的支付通过中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三) 根据国家税收法律法规, 投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

### 二、本金兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿付条款, 即在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位, 小于分的金额忽略不计)。

本期债券本金的兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 9 月 15 日(上述兑付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)。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

(二) 本期债券本金的兑付通过中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,

由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：苏州市吴中城区建设发展有限公司

成立日期：2012 年 5 月 21 日

注册资本：200,000 万元人民币

法定代表人：赵建明

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：苏州市吴中区吴中东路 133 号

经营范围：授权范围内的资产经营和管理；城建项目的投资和建设；对外项目投资；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人是江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会重点打造和支持的大型国有企业，主要从事江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）的开发建设、改造升级以及资产运营等业务。自成立以来，发行人完成了多项土地开发整理任务，启动了多个安置房建设项目，为改善城市面貌、提升区域经济活力、提高人民生活水平发挥了重要作用。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人总资产 747,724.20 万元，总负债 424,842.90 万元，所有者权益合计 322,881.30 万元；2016 年度实现主营业务收入 39,092.11 万元，利润总额 8,345.05 万元，净利润 6,148.77 万元，其中归属于母公司所有者的净利润 6,148.77 万元。

### 二、发行人历史沿革

苏州市吴中城区建设发展有限公司成立于 2012 年 5 月，是由苏州市吴中区人民政府《关于同意授权苏州市吴中区城区工作管理委员

会代表苏州市吴中区人民政府履行苏州市吴中城区建设发展有限公司出资人职责的批复》（吴政复〔2012〕12号）批准设立的有限责任公司，初始注册资本为人民币 20,000 万元，由苏州市吴中区城区工作管理委员会以货币出资。上述出资业经苏州建信会计师事务所有限公司建信内验（2012）字第 068 号验资报告审验。

2012 年 6 月，公司增加注册资本人民币 40,000 万元，全部由苏州市吴中区城区工作管理委员会以货币出资。增资后，公司注册资本变更为人民币 60,000 万元。此次出资业经苏州建信会计师事务所有限公司建信内验（2012）字第 079 号验资报告审验。

2012 年 7 月，公司增加注册资本人民币 20,000 万元，全部由苏州市吴中区城区工作管理委员会以货币出资。增资后，公司注册资本变更为人民币 80,000 万元。此次出资业经苏州建信会计师事务所有限公司建信内验（2012）字第 079 号验资报告审验。

2013 年 8 月，公司增加注册资本人民币 20,000 万元，全部由苏州市吴中区城区工作管理委员会以货币出资。增资后，公司注册资本变更为人民币 100,000 万元。此次出资业经苏州元融会计师事务所（普通合伙）元融会验字（2013）第 046 号验资报告审验。

2013 年 10 月，公司增加注册资本人民币 20,000 万元，全部由苏州市吴中区城区工作管理委员会以货币出资。增资后，公司注册资本变更为人民币 120,000 万元。此次出资业经苏州建信会计师事务所有限公司建信内验（2013）字第 126 号验资报告审验。

2014 年 2 月，公司股东名称由苏州市吴中区城区工作管理委员会变更为苏州市吴中区城区管理委员会。

2014 年 7 月，公司增加注册资本人民币 30,000 万元，全部由苏州市吴中区城区管理委员会以货币出资。公司于当月在苏州市吴中工

商行政管理局进行了工商变更登记。增资后，公司注册资本变更为人民币 150,000 万元。

2015 年 10 月，公司增加注册资本人民币 50,000 万元，全部由苏州市吴中区城区管理委员会以货币出资。公司于当月在苏州市吴中工商行政管理局进行了工商变更登记。增资后，公司注册资本变更为人民币 200,000 万元。

2016 年 3 月，江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）正式挂牌成立，公司股东名称变更为江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司实缴资本为人民币 200,000 万元，资本金到位比例 100%，全部由江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会出资，占注册资本的 100%。

### 三、发行人股东情况

发行人系法人独资有限责任公司，江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会持有发行人 100% 的股权，是公司唯一股东和实际控制人。

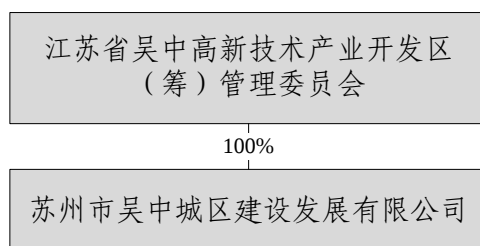


图 1：发行人股权结构示意图

江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会前身为苏州市吴中区城区管理委员会，成立于 2012 年 2 月，为苏州市吴中区人民政府的派出机构，其主要职责是贯彻执行党和国家的各项路线、方针、政策和法律法规，统一规划布署吴中高高新区开发建设工作，实施吴中高高新区招商引资工作和进驻企业的服务管理，负责吴中高高新区建设资

金的融资和平衡工作；承办上级机构交办的其他事项。

江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会经苏州市吴中区人民政府授权履行公司出资人职责，对公司进行日常管理。发行人作为吴中高高新区基础设施建设及资产运营主体，主要依据高新区管委会对于管辖区域的规划、统筹、计划实施建设和开发运营。吴中高高新区是吴中区人民政府重点支持和发展的区域，高新区管委会作为吴中区政府派出机构，将在资金、资产、政策等方面持续给予发行人大力支持。

#### 四、公司治理及组织结构

##### （一）公司治理

发行人是依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定成立的有限责任公司，经工商行政管理局核准登记注册，按照《公司法》、《公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。公司依法设立了董事会、监事会，设总经理 1 名，副总经理 1 名。总经理对董事会负责，行使公司经营管理职责；副总经理根据《公司章程》的规定和总经理的授权，履行相应的职责，协助总经理工作，并对总经理负责。《公司章程》对出资人、董事会、监事会和经理层的权利和义务、人员组成、职责权限及议事规则做出了明确规定。

##### 1、董事会

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，成员为 3 人，由股东委派和更换，每届任期三年。董事会对股东负责，行使下列职权：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东的决定；
- （3）决定公司经营计划和投资方案；

- (4) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或解聘公司的副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

## 2、监事会

根据《公司章程》的规定，公司设监事会，成员5人，其中职工代表为三分之一。监事会设主席一名，由股东在委派的监事中指定和更换。监事任期每届为三年，任期届满，由股东决定是否继续委派。监事会向股东负责并报告工作，行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；
- (4) 向股东提出建议；
- (5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (6) 公司章程规定的其他职权。

## 3、总经理

根据《公司章程》的规定，公司设总经理，由董事会聘任或解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司的年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或解聘公司副总经理、财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）董事会授予的其他职权。

## （二）公司组织结构

公司在组织结构设置方面，坚持高效、精简的原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了办公室、财务部、工程部、综合部、合约部 5 个职能部门，各职能部门之间在业务开展中，既保持相互独立又保持有效协作。

截至本募集说明书签署日，公司组织结构图如下：

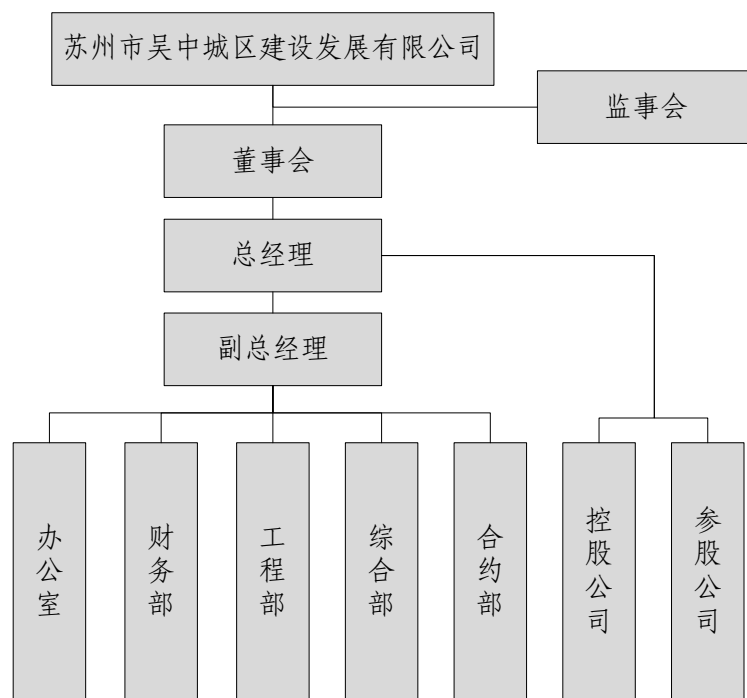


图 2：发行人组织结构图

各职能部门主要职责如下：

#### 发行人各职能部门主要职责

| 部门名称 | 主要职责                                                                                                   |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 办公室  | 负责公司日常行政事务和公共事务的处理，并承担公文撰写、档案归集保管、印章保管、员工考勤、会议活动的组织安排以及后勤保障等职能。                                        |
| 财务部  | 负责公司的会计核算、财务管理及公司融资、偿债机制的建立等工作。                                                                        |
| 工程部  | 负责工程方案设计、施工图复核，编制工程施工计划，负责工程技术管理、工程进度跟踪、竣工验收等工作，参与施工安全、工程质量管理，配合招标工作。                                  |
| 综合部  | 负责各部门之间的协调、融资及建设项目立项相关工作、土地征收手续办理相关工作、工程项目消防检测申请、基建项目用电用水合同签订及开通等。                                     |
| 合约部  | 负责公司各招标活动的组织工作，负责公司对外合同的洽谈、起草、签订工作，负责公司合同履行的日常管理，依据合同约定支付工程价款，及时办理项目竣工结算和审计工作，负责所有物资的招标采购、进厂验收、资料整理工作。 |

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

自成立以来，发行人按照现代企业管理理念，坚持市场化运作模式，是“自筹资金、自行建设、自主经营、自求平衡”的市场主体，经过多年的规范运营已发展成为集融资、投资、开发、建设于一体的大型企业。发行人主要业务为接受吴中高新区管委会委托和授权，承担吴中高新区范围内的土地综合开发、安置房建设和资产运营工作。

发行人最近三年的营业收入、成本、毛利润情况按业务分类如下所示：

发行人 2014-2016 年营业收入构成情况

单位：万元、%

| 项 目               | 2016 年度   | 占比     | 2015 年度   | 占比     | 2014 年度   | 占比     |
|-------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| 基础设施建设<br>(土地开发)  | 35,000.00 | 89.53  | 52,600.00 | 92.86  | 38,750.00 | 94.17  |
| 物业服务 <sup>1</sup> | 3,312.14  | 8.47   | 3,248.70  | 5.74   | 1,953.64  | 4.75   |
| 能源销售              |           |        | 101.57    | 0.18   | 84.01     | 0.20   |
| 租金                | 779.97    | 2.00   | 692.44    | 1.22   | 360.10    | 0.88   |
| 合 计               | 39,092.11 | 100.00 | 56,642.71 | 100.00 | 41,147.76 | 100.00 |

发行人 2014-2016 年营业成本构成情况

单位：万元、%

| 项 目              | 2016 年度   | 占比     | 2015 年度   | 占比     | 2014 年度   | 占比     |
|------------------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| 基础设施建设<br>(土地开发) | 28,043.94 | 88.37  | 42,293.86 | 92.51  | 30,263.02 | 94.68  |
| 物业服务             | 2,484.09  | 7.83   | 2,263.56  | 4.95   | 1,082.35  | 3.39   |
| 能源销售             |           |        | 89.37     | 0.20   | 79.46     | 0.25   |
| 租金               | 1,207.19  | 3.80   | 1,072.64  | 2.35   | 537.75    | 1.68   |
| 合 计              | 31,735.22 | 100.00 | 45,719.44 | 100.00 | 31,962.57 | 100.00 |

发行人 2014-2016 年毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

<sup>1</sup> 为突出主营业务板块，发行人 2016 年起将能源销售业务收入纳入物业服务收入合并列示。

| 项 目              | 2016 年度         |              | 2015 年度          |              | 2014 年度         |              |
|------------------|-----------------|--------------|------------------|--------------|-----------------|--------------|
|                  | 毛利润             | 毛利率          | 毛利润              | 毛利率          | 毛利润             | 毛利率          |
| 基础设施建设<br>(土地开发) | 6,956.06        | 19.87        | 10,306.14        | 19.59        | 8,486.98        | 21.90        |
| 物业服务             | 828.05          | 25.00        | 985.14           | 30.32        | 871.29          | 44.60        |
| 能源销售             |                 |              | 12.20            | 12.01        | 4.55            | 5.42         |
| 租金               | -427.22         | -54.77       | -380.20          | -54.91       | -177.65         | -49.33       |
| 合 计              | <b>7,356.89</b> | <b>18.82</b> | <b>10,923.27</b> | <b>19.28</b> | <b>9,185.19</b> | <b>22.32</b> |

2014-2016年，公司分别实现主营业务收入41,147.76万元、56,642.71万元和39,092.11万元。公司2015年主营业务收入为56,642.71万元，其中基础设施建设（土地开发）收入、物业服务收入、能源销售收入和租金收入占比分别为94.17%、4.75%、0.20%和0.88%，基础设施建设（土地开发）收入大幅增加，主要由于2015年度完工结算的大华调剂市场地块实现收入较高。2014年，公司开始实现租金收入和能源销售收入，未来将成为稳定的收入来源。2016年，公司实现主营业务收入39,092.11万元，其中基础设施建设（土地开发）收入、物业服务收入和租金收入占比分别为89.53%、8.47%和2.00%，保持相对稳定。随着的业务范围不断拓展，公司各项业务收入规模均有望获得提升。

从主营业务成本看，2014-2016年公司主营业务成本分别为31,962.57万元、45,719.44万元和31,735.22万元，随着主营业务收入的变动而相应变动。公司有效控制了主营业务成本规模，使得主营业务成本增长率与主营业务收入增长率基本保持一致。

从毛利润和毛利率看，2014-2016年公司主营业务毛利润分别为9,185.19万元、10,923.27万元和7,356.89万元，毛利率分别为22.32%、19.28%和18.82%。由于公司所持可出租物业资产计入投资性房地产并以成本法核算，每年新增折旧金额较大，该项业务表现为亏损。此

外，公司其他主要业务均持续盈利。公司主营业务毛利率虽由于2015年土地开发业务毛利率的小幅降低以及2016年物业租赁业务毛利润占比的增加的而持续下降，但始终保持较高水平。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）土地综合开发业务

发行人土地综合开发业务经吴中高新区管委会授权采取委托代建模式，在吴中高新区范围内拥有业务垄断优势，主要由子公司苏州市吴中新城城乡一体化建设有限公司和苏州市吴中新城城镇建设有限公司负责实施。发行人通过自有资金或金融机构借款等方式筹集资金，进行土地开发整理工程，工程内容包括建筑物拆迁、土地平整（七通一平）以及地块内配套道路建设等。所开发地块达到可出让条件后，由吴中区人民政府报苏州市国土资源局统一按计划进行招拍挂出让。地块出让所得价款扣除相关规费返还吴中高新区管委会后，吴中高新区管委会根据发行人项目实际投资额加成合理利润支付工程款项。2012年以来，发行人先后完成了吴中高新区内党校、石湖景区东（万达）、大华调剂市场、长蠡路西侧等地块的开发工作，截至2016年末已累计实现土地开发收入15.14亿元。

截至2016年末，公司正在运作的土地开发项目主要包括石湖西路东入口南北两侧地块、苏蠡路东侧地块和瑞虹桥1-6地块等，总占地面积约1,567.18亩，计划总投资约42.68亿元，主要情况如下：

#### 发行人2016年末主要土地开发项目情况

单位：万元

| 序号 | 项目名称          | 已投资金额     | 尚需投资金额    |
|----|---------------|-----------|-----------|
| 1  | 石湖西路东入口南北两侧地块 | 40,892.04 | 39,673.50 |
| 2  | 苏蠡路东侧地块       | 69,989.14 | 12,010.86 |
| 3  | 长蠡路西侧地块       | 15,809.21 | 29,748.67 |

|    |             |                   |                   |
|----|-------------|-------------------|-------------------|
| 4  | 百盛天地人武部地块   | 9,492.40          | 697.57            |
| 5  | 苏蠡路         | 7,100.93          | 15,899.07         |
| 6  | 4-5 地块      | 10,717.77         | 5,364.35          |
| 7  | 金十六区地块      | 14,145.97         | 8,231.15          |
| 8  | 瑞虹桥 1-6 地块  | 32,926.34         | 2,073.66          |
| 9  | 苏蠡路 7、8 号地块 | 12,704.70         | 6,922.86          |
| 10 | 党校（涵碧书院）    | 15,448.86         | 6,940.28          |
| 11 | 石湖西路拓宽地块    | 2,170.04          | 17,829.96         |
| 12 | 新 34 号地块    | 27,351.04         | 22,648.96         |
|    | 合 计         | <b>258,748.44</b> | <b>168,040.89</b> |

## （二）安置房建设及配套服务业务

发行人安置房建设业务起步于2015年，主要由子公司苏州市吴中新城保障房建设有限公司实施。发行人根据高新区管委会居民安置计划，以自筹资金建设、完工定向销售的方式向吴中高新区被拆迁居民提供价格较低的安置房源。发行人已启动石湖景苑一期和宝南花园安置房项目建设，截至2016年末完成投资66,568.63万元，目前项目均处于施工阶段，尚未实现收入。随着在建安置房项目的逐步完工销售和交付，该项业务收入将成为主营业务收入的重要来源之一，为公司可持续发展提供稳定的资金支持。

截至2016年末，发行人主要安置房建设项目情况如下所示：

### 发行人2016年末账面主要安置房建设项目情况

单位：万元

| 项目名称   | 已投资金额     | 尚需投资金额    |
|--------|-----------|-----------|
| 石湖景苑一期 | 64,259.05 | 30,737.67 |
| 宝南花园   | 2,309.58  | 85,778.57 |

2012年，为对吴中高新区范围内已建、在建、拟建安置小区实行统一管理、提升服务，吴中区政府将苏州禾田物业管理有限公司划拨

给发行人，作为发行人安置房建设业务的有效补充。苏州禾田物业管理有限公司的服务对象包括安置小区、行政事业单位和公共设施等，按照合同约定向业主提供各类物业管理服务，服务内容包括房屋共用设施设备的维修、养护与管理，物业管理区域内共用设施设备的维修、养护与管理，物业管理区域内的环境卫生与绿化管理服务以及物业区域内公共秩序、消防、交通协管事项服务等，以收取物业服务费的方式实现收入。目前，苏州禾田物业管理有限公司已向13个安置小区、6个行政事业单位和3处公共设施提供物业服务，覆盖的安置居民合计约10,439户。

### （三）物业租赁业务

发行人在承接土地开发及安置房建设项目的同时，通过购置不动产形成可持续经营的物业，每年为公司带来较为稳定的租金收入。发行人名下可供租赁的物业资产包括工业厂房、商铺、写字楼等，主要位于宝带西路、龙西路等热点区域。公司与各承租方签订房屋租赁协议，按年收取租金。发行人所持主要经营性物业情况如下：

发行人2016年末投资性房地产基本情况

| 序号 | 物业名称 | 物业类型 | 权属                              | 坐落       | 资产原值<br>(万元) | 可出租面积<br>(平方米) | 出租率<br>(%) |
|----|------|------|---------------------------------|----------|--------------|----------------|------------|
| 1  | 刺绣总厂 | 商铺   | 苏州市<br>吴中城<br>区建设<br>发展有<br>限公司 | 水香街、宝带西路 | 5,839.04     | 7,044.23       | 100.00     |
| 2  | 宝龙大厦 | 写字楼  |                                 | 宝带西路、龙西路 | 6,628.11     | 6,973.63       | 100.00     |
| 3  | 先奇园  | 商铺   |                                 | 先奇园      | 1,488.07     | 2,147.66       | 100.00     |
| 4  | 东吴建筑 | 工业厂房 |                                 | 苏蠡路      | 3,553.05     | 9,830.80       | 100.00     |
| 5  | 明云   | 工业厂房 |                                 | 石湖西路     | 1,691.60     | 4,083.87       | 100.00     |
|    | 合计   | -    | -                               | -        | 19,199.87    | 30,080.19      | -          |

苏州市吴中区东吴能源有限公司按月向工业厂房承租方代收代缴水、电费等，实现能源销售收入。在已出租物业水、电费实际发生额的基础上，公司向承租方加计收取约10%的手续费，以覆盖人工成

本。

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）土地开发行业的现状和前景

##### 1、我国土地开发行业的现状和前景

土地开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由土地开发主体实施，通过征地、拆迁和市政建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的行为。

根据国土资源部发布的《2016中国国土资源公报》，2016年我国开展和验收土地整治项目共13,406个，建设总规模达333.73万公顷，全年批准建设用地51.97万公顷。2016年，国有建设用地供应量为51.80万公顷，其中工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供应面积分别为12.08万公顷、3.46万公顷、7.29万公顷和28.97万公顷。

当前，我国正处于工业化、城市化的重要阶段，经济转型升级处于关键时期，由此带来的旧城改造、新城开发、拆迁安置工程将产生巨大的土地市场需求，主要体现为新增建设用地和存量建设用地开发需求的放量增长。随着城镇建设用地供给压力的增加，以国土资源节约集约利用推进发展方式的转变亦成为当务之急，土地再开发、再利用规模不断攀升。长远来看，土地作为不可再生的稀缺资源将保持升值趋势，我国土地开发行业拥有巨大的市场潜力和良好的发展前景。

##### 2、吴中高新区土地开发行业的现状和前景

根据《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（以下简称“十三五”规划），苏州市吴中区“十三五”时期及未来的发展定位为“五区”，即创新“智造”强区、服务经济新区、文化旅游名区、城乡融合示范区以及生态花园城区。为优化土地资源配置，吴

中区将严格控制新增建设用地规模，引导和规范开展城中村、闲散居民点等城镇低效存量土地的整体搬迁和再开发，扎实推进存量建设用地清理盘活；建立完善低效利用土地退出机制；综合运用土地整治、城乡建设用地增减挂钩等试点政策，推动建设用地在城镇和农村内部、城乡之间合理流动，激活城乡建设用地流量；创新工业用地供地方式，鼓励深度开发利用地下空间，建立地上、地表、地下空间衔接开发机制，促进土地复合开发利用。

作为吴中区核心区域，吴中高新区将突出中心城市首位度的功能，彰显楼宇载体平台优势，更加注重品质提升、特色打造，进一步统筹居住、医疗、教育、商业等功能布局，实现主要功能向“品质居住、高端消费、科技创意”转移。未来，吴中高新区将进一步盘活存量土地，推动零散企业入园，提高土地资源使用效益，带动经济结构优化。发行人承担着吴中高新区“十三五”规划中的旧城改造升级、产业融合等重要职能，土地开发业务发展前景广阔。

2014-2016 年，吴中高新区土地出让面积分别为 3.53 亩、50.51 亩和 173.30 亩，出让总价分别为 0.03 亿元、17.41 亿元和 42.23 亿元。

## （二）保障房及安置房建设行业的现状和前景

### 1、我国保障房及安置房建设行业的现状和前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房等构成。保障房及安置房建设作为关系民生的重要举措，共同构成我国保障性安居工程的主要内容，一直受到中央政府的高度重视。

近年来，为推动供给侧改革、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国家有关部门出台了一系列加大保障性住房

建设、抑制投资性住房需求的政策措施。住建部、国家发改委、财政部等 7 部委联合下发的《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号）要求，“以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区改造，积极推进非成片棚户区改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。”财政部、国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101 号）明确提出，“对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。”国家发改委 2013 年发布了《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金〔2013〕2050 号），支持承担棚户区改造项目建设任务的企业发行企业债券融资。此后，国家发改委出台《关于创新企业债券融资方式 扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金〔2014〕1047 号），从企业债券发行条件、发行规模、发行方式等方面进一步加大对棚户区改造融资的支持力度。

根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，未来几年国家将加大保障性住房建设力度，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。此外，“十三五”期间我国将把棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，基本完成城镇棚户区和危房改造任务，加强工程质量监管。根据国家统计局发布的《2016 年国民经济和社会发展统计公报》，2016 年全国城镇棚户区住房改造

开工 606 万套，棚户区改造和公租房基本建成 658 万套。可以预见，未来保障房及安置房建设将带动建筑、物业管理、消费等相关行业的进一步发展，从而成为刺激地方经济发展的另一项重要手段。

## 2、吴中高新区保障房及安置房建设行业的现状和前景

按照国务院加快保障性住房建设、解决城市中低收入家庭住房困难的要求，苏州市政府正全面加快以廉租住房、经济适用住房为重点的保障性住房建设，截至“十二五”期间末，全市保障房覆盖率已达 20.3%。吴中高新区在苏州市保障性住房建设中扮演重要角色，随着吴中高新区旧城改造及转型升级的不断深入，区内居民拆迁安置工作也在稳步推进，安置房投资建设工作进入相对高峰。2016 年，吴中高新区城镇老旧危楼整治和棚户区改造加快实施，建成保障房（安置房）141 万平方米、9,792 套，完成办证 5,298 套；2017 年，拟新开工建设棚户区（危旧房）安置房 57 万平方米、3,800 套，基本建成棚户区（危旧房）安置房 40 万平方米、3,000 套。受益于国家和地方政府的大力支持以及吴中高新区建设的进一步完善，未来吴中高新区的保障性住房建设将大有作为。

### （三）发行人在行业中的地位和竞争优势

发行人主要负责吴中高新区内的基础设施建设和运营管理，是吴中高新区主要的基础设施建设主体，具有较强的区域垄断性，自 2012 年成立以来，经营规模和实力不断壮大。与同行业公司相比，发行人具有以下竞争优势：

#### 1、良好的区位优势

吴中高新区坐落于苏州的南大门，是吴中区政府所在地，北侧与苏州古城区无缝对接、东侧为苏州工业园区、西侧为苏州高新区、南侧为吴江城区，地域区位优势得天独厚。吴中高新区水陆空交通十分

便捷，京杭大运河、友新高架路、苏州轨道交通 2 号线、4 号线以及规划建设中的苏州轨道交通 3 号线贯穿全境，距离上海虹桥机场仅 80 公里，区内任何地点可十分钟内到达南环高架路、苏州绕城高速公路或苏嘉杭高速公路。

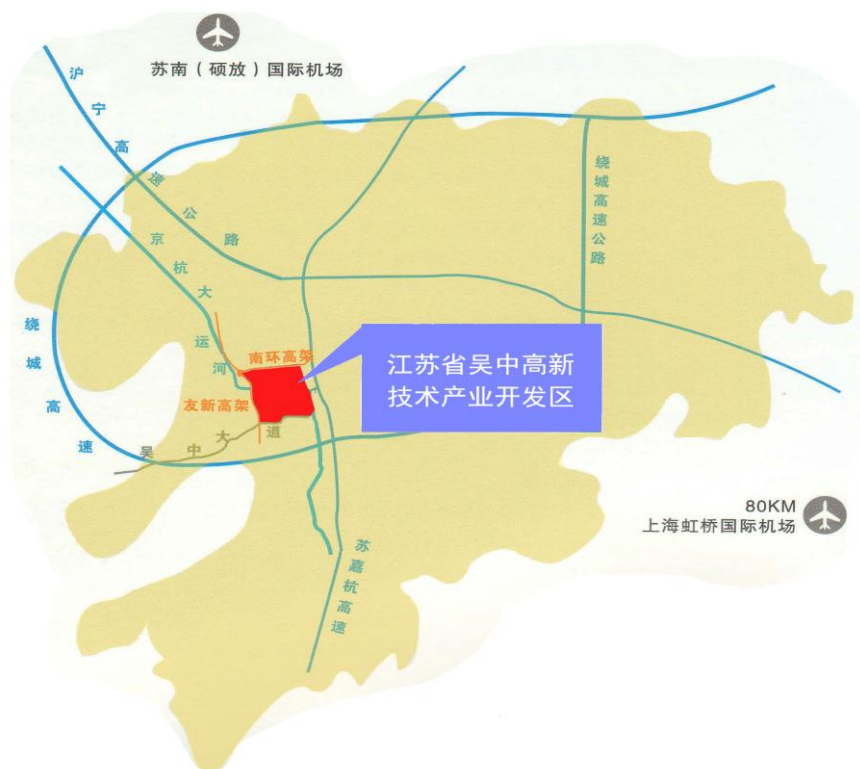


图 3：吴中高高新区区位及交通示意图

在国家大力发展轨道交通的背景下，苏州市委、市政府审时度势，计划进一步完善以姑苏区为核心，以苏州工业园区、苏州高新区、吴中区、相城区为区域中心的“一核四城”的发展格局，加强区域间联动效应。未来，吴中高高新区将重点打造成为苏州城南副中心、高端产业集聚区和长三角区域性交通枢纽。总体来看，发行人所在区域优势明显。

## 2、区域垄断优势

发行人作为吴中高高新区主要的城市基础设施投资和建设主体，其经营领域和投资范围涵盖了土地开发整理、安置房建设、资产运营等多个方面，处于区域内垄断地位。吴中高高新区正处于转型升级重要阶

段，城市基础设施升级、功能改造和资源整合的需求十分迫切，未来几年将是吴中高新区各重点工程项目集中实施的阶段，发行人的业务量和效益将同步增加。吴中区政府和高新区管委会已明确未来仍将以发行人作为区域内主要的基础设施建设投融资载体，稳步推进区域内基础设施和配套设施建设，使得发行人具有突出的竞争优势。

### **3、地方政府的大力支持**

发行人作为吴中高新区内城市基础设施投资和建设的重要载体，自成立以来得到吴中区政府和高新区管委会的大力支持。

高新区管委会先后多次通过货币增资等方式扩充发行人资本金，使得发行人注册资本从成立时的 2 亿元增加至 20 亿元，资本实力显著增强。此外，高新区管委会向发行人拨付一定数额的补贴资金用于支持发行人的开发建设，2014-2016 年，发行人分别获得高新区管委会补贴资金 3,570.00 万元、5,000.00 万元和 2,500.00 万元。未来，高新区管委会还将继续根据发行人经营状况，在项目获取、税收优惠等方面给予大力支持。

### **4、丰富的项目运作经验**

发行人自成立以来负责实施了大量土地开发项目，先后建设完成了党校地块、石湖景区东（万达）地块、大华调剂市场等地块项目。同时，公司于 2015 年 7 月启动了安置房项目建设业务，先后承接了石湖景苑一期、宝南花园等安置房项目。发行人在多年的项目运作过程中积累了丰富的经验，使得发行人在巩固垄断地位的同时，根据自身在项目管理、质量控制等方面的优势，积极开拓新市场，延伸产业链，不断提高核心竞争力。

### **5、渠道资源优势**

发行人在承担众多工程项目建设任务的同时，也以优质的服务和

过硬的质量积淀了良好的品牌优势。发行人不断加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，拥有良好的资信水平，与农业银行苏州分行、建设银行苏州分行、中国银行苏州分行、兴业银行苏州分行、中信银行苏州分行、江苏银行吴中支行、苏州银行等金融机构建立了长期紧密的信贷合作关系。发行人将积极通过资本市场进行直接融资，以进一步降低融资成本，改善融资结构。通畅的融资渠道为发行人可持续发展提供了有力的资金支持。

#### 四、发行人所在区域的产业和经济发展情况

##### （一）苏州市产业和经济发展情况

苏州市位于江苏省南部，东临上海，南接浙江，西抱太湖，北依长江，地处我国经济最发达的长江三角洲中部，总面积 8,488.42 平方公里。苏州是长江三角洲重要的中心城市之一，也是我国著名的历史文化名城和重要的风景旅游城市，拥有“人间天堂”美誉，公路、铁路、水运等交通网络纵横交错、四通八达。近年来，苏州市先后获得“国家园林城市”、“中国十大最具投资价值城市”、“中国最具经济活力城市”、“中国服务外包最具投资环境城市”等称号，并于 2014 年荣获第三届“李光耀世界城市奖”。

2016 年江苏省及主要城市部分经济指标比较

| 地 区        | 地区生产总值<br>(亿元)   | 人均地区生产<br>总值(元)   | 公共财政预算收入<br>(亿元) |
|------------|------------------|-------------------|------------------|
| 江苏省        | 76,086.17        | 95,390.31         | 8,121.23         |
| <b>苏州市</b> | <b>15,475.09</b> | <b>145,771.38</b> | <b>1,730.04</b>  |
| 南京市        | 10,503.02        | 127,527.29        | 1,142.60         |
| 无锡市        | 9,210.02         | 141,453.23        | 875.00           |
| 南通市        | 6,768.20         | 92,715.07         | 590.18           |
| 徐州市        | 5,808.52         | 67,003.35         | 516.06           |

苏州市于 90 年代形成全方位对外开放的经济格局，产业结构在引进外资、产业转型中不断优化。在以电子、钢铁、电气、化工、纺

织和通用设备制造等产业为支柱的现代工业体系基础上，苏州市着力培育和发展新能源与新材料、生物医药等新兴产业，取得了较为显著的成果。

2016 年，苏州市实现地区生产总值 15,475.1 亿元，同比增长 8.6%；完成固定资产投资 5,648.5 亿元，同比下降 7.8%；完成规模以上工业总产值 30,679 亿元，同比增长 1.1%。经济的高速发展使得苏州市财政实力不断增强，2016 年，苏州市实现公共财政预算收入 1,730.0 亿元，同比增长 10.8%。

#### 苏州市 2014-2016 年主要经济指标

单位：亿元、%

| 项 目        | 2016 年   |       | 2015 年   |      | 2014 年   |     |
|------------|----------|-------|----------|------|----------|-----|
|            | 金 额      | 同 比   | 金 额      | 同 比  | 金 额      | 同 比 |
| 地区生产总值     | 15,475.1 | 8.6   | 14,504.1 | 7.5  | 13,760.9 | 5.7 |
| 固定资产投资     | 5,648.5  | -7.8  | 6,124.4  | -1.7 | 6,230.7  | 3.8 |
| 规模以上工业总产值  | 30,679   | 1.1   | 30,546   | 0.2  | 30,586   | 0.3 |
| 社会消费品零售总额  | 4,937    | 10.7  | 4,424.8  | 9.0  | 4,062    | 12  |
| 进出口总额（亿美元） | 2,737.58 | -10.3 | 3,053.5  | -1.9 | 3,113.1  | 0.6 |
| 公共财政预算收入   | 1,730.0  | 10.8  | 1,560.8  | 8.1  | 1,443.8  | 8.5 |
| 公共财政预算支出   | 1,617.2  | 5.9   | 1,527.0  | 17.1 | 1,304.5  | 7.6 |

#### （二）吴中区及吴中高新区产业和经济发展情况

吴中区位于苏州市南部，是长三角地区重要的水利和交通枢纽，陆地面积约 745 平方公里，拥有太湖水域面积约 1,486 平方公里，下辖 1 个国家级经济开发区、1 个国家级太湖旅游度假区、1 个国家级农业示范区、7 个镇、8 个街道，全区户籍人口 72.2 万人。

围绕建设高端产业城区的目标，吴中区积极探索生产型经济向服务型经济转变，在推进产业向高端化发展过程中全面提升了产业综合竞争力。目前，吴中区形成了以电子信息、机械制造、塑料化纤、纺

织轻工、文化旅游等传统优势产业为基础，以生物技术、节能环保、高端装备制造业等为新着力点的业务体系。随着产业结构的进一步调整与优化、特色产业的快速发展，吴中区已成为苏州市最重要的经济增长点。

近年来，吴中区国民经济保持高速发展，综合实力显著增强。2016 年，吴中区全区实现地区生产总值 985 亿元，同比增长 7.5%；完成固定资产投资 561.67 亿元，同比下降 2.7%；完成规模以上工业总产值 1,201.30 亿元，同比下降 3.9%。区域经济的发展显著提升了地方经济实力。2016 年，吴中区实现公共财政预算收入 134.42 亿元，同比增长 11.0%。

#### 吴中区 2014-2016 年主要经济指标

单位：亿元、%

| 项 目        | 2016 年   |       | 2015 年   |      | 2014 年   |      |
|------------|----------|-------|----------|------|----------|------|
|            | 金 额      | 同 比   | 金 额      | 同 比  | 金 额      | 同 比  |
| 地区生产总值     | 985      | 7.5   | 950      | 7.5  | 915.18   | 8.3  |
| 固定资产投资     | 561.67   | -2.7  | 577.28   | 12.1 | 515.04   | 14.1 |
| 规模以上工业总产值  | 1,201.30 | 3.9   | 1,090.27 | -4.1 | 1,144.73 | -0.7 |
| 社会消费品零售总额  | 373.28   | 10.5  | 335.03   | 7.2  | 312.39   | 11.0 |
| 进出口总额（亿美元） | 76.60    | -31.5 | 112.11   | -3.0 | 115.55   | 6.2  |
| 公共财政预算收入   | 134.42   | 11.0  | 121.13   | 9.2  | 110.90   | 10.3 |
| 公共财政预算支出   | 108.04   | 11.2  | 97.09    | 17.6 | 82.56    | 2.3  |

江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）原为苏州市吴中区城区，经吴中区政府批准设立于 2012 年 2 月。吴中高新区地处苏州城南，现由长桥、苏苑、龙西三个街道组成，辖 31 个社区，面积 15.3 平方公里，常住人口 20 万人。吴中高新区是吴中区的经济、政治、文化和社会活动中心，与苏州吴中经济技术开发区、太湖旅游度假区以及中心城镇共同构成吴中区的主要部分。

2015 年 11 月，江苏省人民政府《关于筹建江苏省吴中高新技术产业园区的批复》（苏政复〔2015〕119 号）同意在苏州市吴中城区筹建江苏省吴中高新技术产业园区（省级），为吴中高新区的跨越式发展开创了历史性机遇。根据规划，“十三五”期间吴中高新区将基本完成“一核、二带、四区、多点”的总体布局，完善提升十大产业园，扩大高新技术产业载体建设，推动高新技术产业转型升级，重点培育科技信息服务业、文化创意产业、科技金融产业、高端商业服务业等支柱产业。吴中高新区还将打造 200 万平方米高新产业载体，实现城市功能布局合理、高新产业集聚发展、公共服务配套均衡、城市管理科学有序、城区社会和谐稳定。2020 年前，吴中高新区将围绕“打造苏州新南城”目标定位，坚持“再城市化”发展路径，突出“创新引领、产城融合”发展模式，聚焦产业转型、立足民生为本、创新城市管理，努力推动经济和社会事业全面发展，充分体现省级高新区优势。

自设立以来，吴中高新区（吴中城区）全面推进基础设施建设，虽受全国经济持续低迷影响，近年来部分经济指标存在波动，但整体保持上升势头。2016 年，吴中高新区完成地区生产总值 118 亿元，同比增长 8.3%；完成规模以上工业总产值 95.29 亿元，同比增长 12.4%；完成全社会固定资产投资 22.40 亿元，同比增长 23.7%；实现全口径财政收入 28.87 亿元，同比增长 10.3%。随着转型过程的不断推进、政策优势的不断显现，吴中高新区未来有望实现跨越式发展。

### （三）吴中区其他主要国资平台公司情况

除发行人外，苏州市吴中区主要国资平台公司还有江苏省吴中经济技术发展总公司。

江苏省吴中经济技术发展总公司成立于 1991 年 5 月，注册资本

为人民币 500,000 万元，控股股东为苏州吴中经济技术开发区管理委员会，主营业务为苏州吴中经济技术开发区内的城市基础设施建设、安置房建设、土地开发等。

截至 2016 年 12 月 31 日，江苏省吴中经济技术发展总公司总资产 474.98 亿元，净资产 175.61 亿元；2016 年实现营业收入 35.42 亿元，净利润 2.04 亿元。

截至 2016 年 12 月 31 日，江苏省吴中经济技术发展总公司已发行的企业债券情况如下：

单位：亿元、%

| 序号 | 债券简称     | 发行日              | 发行额度 | 期限  | 票面年利率 | 偿还情况 |
|----|----------|------------------|------|-----|-------|------|
| 1  | 11 吴中经发债 | 2011 年 12 月 16 日 | 15   | 7 年 | 8.05  | 按时付息 |
| 2  | 14 吴中经发债 | 2014 年 11 月 19 日 | 20   | 7 年 | 5.49  | 按时付息 |

## 第十条 发行人财务情况

### 一、发行人财务总体情况

#### (一) 主要财务数据及指标

本部分财务数据来源于发行人 2014-2016 年经审计的财务报告。大华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2013-2015 年三年会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（大华审字〔2016〕005542 号）；中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2016 年的会计报表进行了审计，并出具无保留意见的审计报告（中兴华审字〔2017〕020750 号）。

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，需参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

#### 发行人 2014-2016 年主要财务数据

单位：万元

| 项 目     |               | 2016 年末/度  | 2015 年末/度  | 2014 年末/度  |
|---------|---------------|------------|------------|------------|
| 合并资产负债表 | 资产总额          | 747,724.20 | 664,098.25 | 664,616.85 |
|         | 其中：流动资产       | 723,015.27 | 638,631.78 | 643,372.58 |
|         | 负债总额          | 424,842.90 | 347,365.73 | 458,822.58 |
|         | 其中：流动负债       | 162,896.79 | 175,961.70 | 218,818.55 |
|         | 所有者权益         | 322,881.30 | 316,732.53 | 205,794.27 |
|         | 归属于母公司所有者权益合计 | 322,881.30 | 316,732.53 | 205,794.27 |
| 合并利润表   | 营业收入          | 39,092.11  | 56,642.71  | 41,147.76  |
|         | 利润总额          | 8,345.05   | 14,686.49  | 11,832.82  |
|         | 净利润           | 6,148.77   | 10,938.26  | 8,992.08   |

|         |               |           |            |             |
|---------|---------------|-----------|------------|-------------|
|         | 归属于母公司所有者的净利润 | 6,148.77  | 10,938.26  | 8,992.08    |
| 合并现金流量表 | 经营活动流量净额      | 37,360.74 | 71,541.67  | -105,503.60 |
|         | 投资活动流量净额      | -3,563.39 | 162.09     | -6,005.90   |
|         | 筹资活动流量净额      | -9,398.87 | 34,875.05  | 143,736.44  |
|         | 期末现金及现金等价物增加额 | 24,398.48 | 106,578.81 | 32,226.93   |

### 发行人 2014-2016 年主要财务指标

| 项 目    |              | 2016 年末/度 | 2015 年末/度 | 2014 年末/度 |
|--------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 偿债能力指标 | 流动比率（倍）      | 4.44      | 3.63      | 2.94      |
|        | 速动比率（倍）      | 2.11      | 2.01      | 2.12      |
|        | 利息保障倍数（倍）    | -         | -         | -         |
|        | 资产负债率（%）     | 56.82     | 52.31     | 69.04     |
| 营运能力指标 | 应收账款周转率（次/年） | 1.44      | 2.11      | 4.73      |
|        | 存货周转率（次/年）   | 0.10      | 0.20      | 0.23      |
|        | 总资产周转率（次/年）  | 0.06      | 0.09      | 0.08      |
|        | 净资产周转率（次/年）  | 0.12      | 0.22      | 0.23      |
| 盈利能力指标 | 净资产收益率（%）    | 1.92      | 4.19      | 5.13      |
|        | 总资产收益率（%）    | 0.87      | 1.65      | 1.71      |

注释：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、利息保障倍数=EBIT/利息支出，EBIT=利润总额+利息支出
- 4、资产负债率=总负债/总资产
- 5、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 6、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 8、净资产周转率=主营业务收入/净资产平均余额
- 9、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

注：2014-2016 年度应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率、净资产周转率、净资产收益率和总资产收益率以当年（期初+期末）/2 的数值为依据。

## （二）发行人财务概况

2014-2016 年末，发行人资产总额分别为 664,616.85 万元、664,098.25 万元和 747,724.20 万元；负债总额分别为 458,822.58 万元、347,365.73 万元和 424,842.90 万元；所有者权益分别为 205,794.27 万元、316,732.53 万元和 322,881.30 万元；归属于母公司股东权益分别为 205,794.27 万元、316,732.53 万元和 322,881.30 万元；资产负债率分别为 69.04%、52.31%和 56.82%。

公司净资产在报告期内保持良好的增长态势，主要原因为实收资本的增加、相关部门无偿划拨子公司以及自身盈余的积累。其中，报告期内实收资本的增加来源于苏州市吴中区城区管理委员会于 2014-2016 年间对公司注入的 8 亿元货币资金，以增强公司实力，支持公司业务发展；报告期内新纳入合并范围的子公司有 5 家，主要包括苏州市吴中新城保障房建设有限公司、苏州市吴中新城城镇建设有限公司等。在公司自身盈余方面，发行人近三年分别实现净利润 8,992.08 万元、10,938.26 万元和 6,148.77 万元，良好的盈利能力使得发行人留存收益不断增加。

2014-2016 年末，公司财务报表中反映的资产、负债和所有者权益是公允的；发行人实收资本均来自于股东的货币投入，权属清晰；截至 2016 年末纳入合并报表范围共有 9 家下属单位，取得方式均为股权受让，均已依法办理工商变更登记。

2014-2016 年度，公司营业收入分别为 41,147.76 万元、56,642.71 万元和 39,092.11 万元，政府补贴收入分别为 3,570.00 万元、5,000.00 万元和 2,500.00 万元，营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例分别为 92.02%、91.89%和 93.99%，均大于 90%，发行人业务经营主要依靠自身收益，不依赖财政补贴。

2014-2016 年度，公司分别实现净利润 8,992.08 万元、10,938.26 万元和 6,148.77 万元，分别实现归属于母公司股东的净利润 8,992.08 万元、10,938.26 万元和 6,148.77 万元，公司盈利能力较强，净利润呈逐年上涨趋势。

从长期发展来看，未来发行人的经营重点主要为吴中高新区的土地开发和保障性住房建设等业务，随着吴中高新区建设的不断推进以及高新区管委会支持力度的不断加大，公司资产规模将不断壮大，业务经营具有可持续性。

### （三）会计差错更正情况

由于公司对苏州宝带文化传媒有限公司持股比例为 38%，实际具有重大影响，前期列入“可供出售金融资产”科目核算，因此 2016 年末作为会计差错更正，并相应调整 2015 年末报表数字，具体如下：

单位：万元

| 报表项目                | 调整前金额      | 调整后金额      | 差额      |
|---------------------|------------|------------|---------|
| 合并资产负债表 - 可供出售金融资产  | 880.00     | 500.00     | -380.00 |
| 合并资产负债表 - 长期股权投资    | -          | 380.00     | 380.00  |
| 母公司资产负债表 - 可供出售金融资产 | 880.00     | 500.00     | -380.00 |
| 母公司资产负债表 - 长期股权投资   | 234,300.00 | 234,680.00 | 380.00  |

## 二、发行人财务状况分析

详见本期债券募集说明书全文。

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、发行人已发行尚未兑付的债券

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人不存在已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券的情况。

### 二、已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人尚未兑付的私募债权品种情况如下：

表：公司私募债权融资情况

单位：万元、%

| 机 构  | 债务人                        | 金 额      | 期 限                   | 利率   | 银行贷<br>款基准<br>利率 | 是否超<br>过基准<br>利率两<br>倍 |
|------|----------------------------|----------|-----------------------|------|------------------|------------------------|
| 东吴证券 | 苏州市吴中新城<br>城乡一体化建设<br>有限公司 | 2,000.00 | 2016.11.25-2019.11.25 | 5.40 | 4.75             | 否                      |

除上述私募债权品种外，发行人不存在尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况。

发行人历史信托融资情况如下：

表：公司历史信托融资情况

单位：万元、%

| 机 构  | 债务人                        | 金 额       | 期 限                 | 利率   | 银行贷<br>款基准<br>利率 | 是否超<br>过基准<br>利率两<br>倍 |
|------|----------------------------|-----------|---------------------|------|------------------|------------------------|
| 长安信托 | 苏州市吴中新城<br>城乡一体化建设<br>有限公司 | 20,000.00 | 2014.1.14-2016.1.14 | 8.00 | 6.15             | 否                      |

|        |                    |           |                     |       |      |   |
|--------|--------------------|-----------|---------------------|-------|------|---|
| 苏州信托   | 苏州市吴中新城城乡一体化建设有限公司 | 11,170.00 | 2014.2.26-2016.2.26 | 10.20 | 6.15 | 否 |
| 苏州信托   | 苏州市吴中新城城乡一体化建设有限公司 | 29,030.00 | 2014.4.9-2016.4.9   | 10.20 | 6.15 | 否 |
| 交银国际信托 | 苏州市吴中新城城乡一体化建设有限公司 | 5,000.00  | 2014.9.30-2016.9.30 | 9.20  | 6.15 | 否 |
| 交银国际信托 | 苏州市吴中新城城乡一体化建设有限公司 | 8,000.00  | 2015.4.24-2016.9.30 | 9.20  | 5.75 | 否 |
| 交银国际信托 | 苏州市吴中新城城乡一体化建设有限公司 | 20,000.00 | 2015.6.16-2016.9.30 | 9.20  | 5.50 | 否 |

### 三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人不存在通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

## 第十二条 募集资金的用途

本期债券发行募集资金7亿元，其中4亿元用于苏州市吴中区石湖景苑一期安置房建设项目，0.2亿元用于苏州市吴中区宝南花园安置房建设项目，2.8亿元用于补充营运资金。本期债券募集资金投向具体情况如下：

### 本期债券募集资金使用计划

单位：万元

| 项目名称                | 项目总投资额     | 募集资金使用额度  | 占总投资额比例（%） | 占募集资金总额比例（%） |
|---------------------|------------|-----------|------------|--------------|
| 苏州市吴中区石湖景苑一期安置房建设项目 | 94,996.72  | 40,000.00 | 42.11      | 57.14        |
| 苏州市吴中区宝南花园安置房建设项目   | 88,088.15  | 2,000.00  | 2.27       | 2.86         |
| 补充营运资金              | -          | 28,000.00 | -          | 40.00        |
| 合 计                 | 183,084.87 | 70,000.00 | -          | 100.00       |

### 一、募集资金投向概况

#### （一）苏州市吴中区石湖景苑一期安置房建设项目

##### 1、项目建设必要性及社会效益

近年来，吴中城区在用地结构、交通组织、市政配套、建筑布局及居住环境等方面存在的问题日益突出，给城区居民的生产和生活带来了诸多不便，无法适应新形势下城市经济社会发展的需要。吴中区政府在十二五期间加快老城区城市改造建设步伐，在提升城市功能、挖掘土地利用潜力、优化道路交通系统、合理引导吴中中心城区的城市更新建设与规划管理、保障土地科学、合理与集约的开发方面作出不少努力，以实现新老城区区域功能互补和区域效应良性互动，不断提升城市景观形象，丰富城市文化内涵和提高城市综合实力。

苏州市吴中区石湖景苑一期安置房建设项目立足于吴中城区改

造建设发展新阶段的机遇与矛盾现状,符合苏州市及吴中城区的相关规划,能够加强土地集约化利用,加快老城区跨越发展,促进中心城区健康发展,具备很高的经济效益和社会效益。

## 2、项目审批和核准情况

| 序号 | 项目批文                                         | 批准文号                | 发文机关                | 印发时间        | 主要内容                     |
|----|----------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------|--------------------------|
| 1  | 关于苏州市吴中新城保障房建设有限公司建石湖景苑一期安置房项目可行性研究报告的批复     | 吴发改中心〔2015〕254号     | 苏州市吴中区发展和改革委员会      | 2015年12月30日 | 对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了批复 |
| 2  | 建设项目选址意见书                                    | 选字第320506201300193号 | 苏州市规划局              | 2013年12月3日  | 对项目整体的选址意见               |
| 3  | 国有土地使用权出让合同                                  | -                   | 苏州市国土资源局吴中分局        | 2013年12月23日 | 国有土地使用权出让                |
| 4  | 关于对苏州市吴中新城保障房建设有限公司建安置房项目环境影响报告书的审批意见        | 吴环综〔2014〕112号       | 苏州市吴中区环境保护局         | 2014年8月15日  | 对项目整体环境影响的审批             |
| 5  | 苏州市吴中新城保障房建设有限公司吴中区石湖景苑一期安置房建设项目节能评估报告书的审查意见 | 吴发改能评〔2015〕第47号     | 苏州市吴中区发展和改革委员会      | 2015年11月20日 | 对项目整体能耗的批复               |
| 6  | 社会稳定风险评估评审表                                  | -                   | 苏州市吴中区维护稳定工作领导小组办公室 | 2015年11月6日  | 对项目社会稳定风险的评估             |

## 3、项目建设情况

### (1) 项目建设主体

该项目建设主体为发行人全资子公司苏州市吴中新城保障房建设有限公司。

### (2) 项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 94,996.72 万元,资金主要由单位自筹解决。

### (3) 项目建设内容及进度

该项目建设内容包括总图工程、建筑工程、电气工程、给排水工

程、暖通工程、燃气工程及室外工程，总占地面积 104.97 亩，总建筑面积 244,151.00 平方米，其中计容建筑面积 206,908.65 平方米，不计容建筑面积 37,242.35 平方米。项目配套建设绿化面积 26,662.27 平方米，道路广场及停车场面积 33,605.52 平方米。上述安置房项目主要用于安置旧城改造和蠡墅周边片区的拆迁居民，符合国家产业政策方向，不属于已完工项目，不存在强拆、强建行为。

该项目建设期为 2 年，于 2015 年 12 月开工，目前处于主体施工阶段，截至 2017 年 6 月 30 日已完成项目投资额 65,806.17 万元，其中已付工程款项 43,249.08 万元，未付工程款项 22,557.09 万元（计入“应付账款”科目），尚需支付款项合计 51,747.64 万元，预计完工时间为 2017 年 12 月。除本期债券拟投资金额外，发行人已落实该项目建设资金。

该项目共新建高层住宅 1,550 套，总住宅面积 197,633.97 平方米，套内住宅面积 138,822.75 平方米，平均套内面积为 89.56 平方米，主要分为 10 种户型，其中 106.78 平方米户型 325 套、71.12 平方米户型 225 套、69.79 平方米户型 275 套、52.59 平方米户型 175 套、88.13 平方米户型 75 套、96.69 平方米户型 100 套、118.66 平方米户型 100 套、107.68 平方米户型 100 套、106.2 平方米户型 75 套、128.44 平方米户型 100 套。

单位：平方米、%

| 序号 | 户型面积（套内） | 总套内面积     | 户数（户） | 户型比例  |
|----|----------|-----------|-------|-------|
| 1  | 106.78   | 34,703.50 | 325   | 20.97 |
| 2  | 71.12    | 16,002.00 | 225   | 14.52 |
| 3  | 69.79    | 19,192.25 | 275   | 17.74 |
| 4  | 52.59    | 9,203.25  | 175   | 11.29 |
| 5  | 88.13    | 6,609.75  | 75    | 4.84  |

|    |        |                   |              |               |
|----|--------|-------------------|--------------|---------------|
| 6  | 96.69  | 9,669.00          | 100          | 6.45          |
| 7  | 118.66 | 11,866.00         | 100          | 6.45          |
| 8  | 107.68 | 10,768.00         | 100          | 6.45          |
| 9  | 106.2  | 7,965.00          | 75           | 4.84          |
| 10 | 128.44 | 12,844.00         | 100          | 6.45          |
| -  | 合 计    | <b>138,822.75</b> | <b>1,550</b> | <b>100.00</b> |

#### （4）项目安置对象及拆迁补偿方案

此次拆迁涉及旧城改造和蠡墅周边片区，共计 530 户居民，拆迁总建筑面积为 13.9 万平方米，拆迁还建比例为 1: 1.49。根据周边房产价格综合评估，本次拆迁按平均每平米 8,700 元给予拆迁安置补偿，由吴中高新区管委会向拆迁居民支付拆迁补偿款，用于定向购买安置房。针对此次拆迁规模，拆迁居民被安置在苏州市吴中区石湖景苑一期安置房，选择在政府指定的安置小区定向购买安置房的拆迁居民共 530 户。苏州市吴中区石湖景苑一期安置房可满足此次拆迁居民的定向购买需求。

### 4、项目经济效益及现金流回流情况

#### （1）项目经济效益分析

根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制的可行性研究报告，该项目收入主要由安置房定向销售收入、机动车位销售收入及配套商业销售收入构成。具体如下：

##### ① 安置房定向销售收入

该项目共建设可用于以定向销售价格销售的住宅面积 197,633.97 平方米，根据苏州市吴中区城区管理委员会文件，该项目安置房定向销售价格为 5,800 元/平方米，预计获得安置房定向销售收入 114,627.70 万元。

## ② 机动车位销售收入

该项目共建设机动车位 1,288 个，按照现行价格 70,000 元/个估算，预计可获得机动车位销售收入 9,016 万元。

## ③ 配套商业销售收入

该项目建设配套商业建筑面积 1,330 平方米。按项目所在区域目前周边商铺价格约 12,000 元/平方米估算，预计可获得配套商业销售收入 1,596 万元。

综上所述，苏州市吴中区石湖景苑一期安置房建设项目预计可实现收入 125,239.70 万元。

## (2) 项目现金流回流情况

## 苏州市吴中区石湖景苑一期安置房建设项目现金流回流预测

单位：万元

| 序号 | 项 目        | 收入合计       | 销售收入      |           |
|----|------------|------------|-----------|-----------|
|    |            |            | 2018 年    | 2019 年    |
| 1  | 安置房定向销售收入  | 114,627.70 | 57,313.85 | 57,313.85 |
| 2  | 机动车位销售收入   | 9,016.00   | 4,508.00  | 4,508.00  |
| 3  | 配套商业用房销售收入 | 1,596.00   | 798.00    | 798.00    |
| -  | 合 计        | 125,239.70 | 62,619.85 | 62,619.85 |

## (二) 苏州市吴中区宝南花园安置房建设项目

## 1、项目建设必要性及社会效益

近年来，吴中城区在用地结构、交通组织、市政配套、建筑布局及居住环境等方面存在的问题日益突出，给城区居民的生产和生活带来了诸多不便，无法适应新形势下城市经济社会发展的需要。吴中区政府在十二五期间加快老城区城市改造建设步伐，在提升城市功能、挖掘土地利用潜力、优化道路交通系统、合理引导吴中中心城区的城市更新建设与规划管理、保障土地科学、合理与集约的开发方面作出不少努力，以实现新老城区区域功能互补和区域效应良性互动，不断

提升城市景观形象，丰富城市文化内涵和提高城市综合实力。

苏州市吴中区宝南花园安置房建设项目立足于吴中城区改造建设发展新阶段的机遇与矛盾现状，符合苏州市及吴中城区的相关规划，能够加强土地集约化利用，加快老城区跨越发展，促进中心城区健康发展，具备很高的经济效益和社会效益。

## 2、项目审批和核准情况

| 序号 | 项目批文                                         | 批准文号                  | 发文机关                | 印发时间             | 主要内容                     |
|----|----------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|--------------------------|
| 1  | 关于苏州市吴中新城保障房建设有限公司建宝南花园安置房项目可行性研究报告的批复       | 吴发改中心〔2016〕147 号      | 苏州市吴中区发展和改革委员会      | 2016 年 11 月 28 日 | 对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了批复 |
| 2  | 建设项目选址意见书                                    | 选字第 320506201400102 号 | 苏州市规划局              | 2014 年 1 月 21 日  | 对项目整体的选址意见               |
| 3  | 国有土地使用权出让合同                                  | -                     | 苏州市国土资源局吴中分局        | 2016 年 9 月 2 日   | 国有土地使用权出让                |
| 4  | 关于对苏州市吴中新城保障房建设有限公司建安安置房（宝南花园）项目环境影响报告书的审批意见 | 吴环综〔2014〕170 号        | 苏州市吴中区环境保护局         | 2014 年 5 月 29 日  | 对项目整体环境影响的审批             |
| 5  | 关于苏州市吴中新城保障房建设有限公司吴中区宝南花园安置房建设项目节能评估报告书的审查意见 | 吴发改能评〔2016〕第 11 号     | 苏州市吴中区发展和改革委员会      | 2016 年 4 月 7 日   | 对项目整体能耗的批复               |
| 6  | 社会稳定风险评估评审表                                  | -                     | 苏州市吴中区维护稳定工作领导小组办公室 | 2016 年 2 月 3 日   | 对项目社会稳定风险的评估             |

## 3、项目建设情况

### （1）项目建设主体

该项目建设主体为发行人全资子公司苏州市吴中新城保障房建设有限公司。

### （2）项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 88,088.15 万元，资金主要由单位自筹解决。

### （3）项目建设内容及进度

该项目建设内容包括总图工程、建筑工程、电气工程、给排水工程、暖通工程、燃气工程及室外工程，总占地面积 88.11 亩，总建筑面积 222,988.15 平方米，其中计容建筑面积 184,572.88 平方米，不计容建筑面积 38,415.27 平方米。项目配套建设绿化面积 22,432.12 平方米，道路广场及停车场面积 25,785.83 平方米。上述安置房项目主要用于安置宝带桥片区的拆迁居民，符合国家产业政策方向，不属于已完工项目，不存在强拆、强建行为。

该项目建设期为 2 年，于 2017 年 7 月开工，目前处于桩基工程阶段，截至 2017 年 6 月 30 日已完成项目投资额 2,614.82 万元，预计完工时间为 2019 年 7 月。除本期债券拟投资金额外，发行人已落实该项目建设资金。

该项目共新建高层住宅 1,652 套，总住宅面积 163,728.73 平方米，套内住宅面积 139,440.00 平方米，平均套内面积为 84.41 平方米，主要分为 4 种户型，其中 120 平方米户型 448 套、100 平方米户型 196 套、80 平方米户型 280 套、60 平方米户型 728 套。

单位：平方米、%

| 序号 | 户型面积（套内） | 总套内面积             | 户数（户）        | 户型比例          |
|----|----------|-------------------|--------------|---------------|
| 1  | 120      | 53,760.00         | 448          | 27.12         |
| 2  | 100      | 19,600.00         | 196          | 11.86         |
| 3  | 80       | 22,400.00         | 280          | 16.95         |
| 4  | 60       | 43,680.00         | 728          | 44.07         |
| -  | 合 计      | <b>139,440.00</b> | <b>1,652</b> | <b>100.00</b> |

### （4）项目安置对象及拆迁补偿方案

此次拆迁涉及宝带桥片区，共计 481 户居民，拆迁总建筑面积为 13.2 万平方米，拆迁还建比例为 1: 1.4。根据周边房产价格综合评估，

本次拆迁按平均每平米 8,400 元给予拆迁安置补偿，由吴中高新区管委会向拆迁居民支付拆迁补偿款，用于定向购买安置房。针对此次拆迁规模，拆迁居民被安置在苏州市吴中区宝南花园安置房，选择在政府指定的安置小区定向购买安置房的拆迁居民共 481 户。苏州市吴中区宝南花园安置房可满足此次拆迁居民的定向购买需求。

#### 4、项目经济效益及现金流回流情况

##### （1）项目经济效益分析

根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制的可行性研究报告，该项目收入主要由安置房定向销售收入、机动车位销售收入及配套商业销售收入构成。具体如下：

##### ① 安置房定向销售收入

该项目共建设可用于以定向销售价格销售的住宅面积 163,728.73 平方米，根据苏州市吴中区城区管理委员会文件，该项目安置房定向销售价格为 5,950 元/平方米，预计获得安置房定向销售收入 97,418.59 万元。

##### ② 机动车位销售收入

该项目共建设机动车位 1,432 个，按照现行价格 80,000 元/个估算，预计可获得机动车位销售收入 11,456 万元。

##### ③ 配套商业销售收入

该项目建设配套商业建筑面积 1,451.64 平方米。按项目所在区域目前周边商铺价格约 12,000 元/平方米估算，预计可获得配套商业销售收入 1,741.97 万元。

综上所述，苏州市吴中区宝南花园安置房建设项目预计可实现收入 110,616.56 万元。

##### （2）项目现金流回流情况

## 苏州市吴中区宝南花园安置房建设项目现金流回流预测

单位：万元

| 序号 | 项 目        | 收入合计       | 销售收入      |           |
|----|------------|------------|-----------|-----------|
|    |            |            | 2018 年    | 2019 年    |
| 1  | 安置房定向销售收入  | 97,418.59  | 48,709.30 | 48,709.30 |
| 2  | 机动车位销售收入   | 11,456.00  | 5,728.00  | 5,728.00  |
| 3  | 配套商业用房销售收入 | 1,741.97   | 870.99    | 870.99    |
| -  | 合 计        | 110,616.56 | 55,308.28 | 55,308.28 |

## (三) 补充营运资金

公司拟将本期债券募集资金中的 2.8 亿元用于补充营运资金，满足公司在日常经营中的营运资金需求。通过补充营运资金后，可以有效缓解公司的流动资金压力，推动公司经营活动的顺利开展。

## (四) 募投项目对发行人业务状况、财务状况的影响

## 1、募投项目对发行人业务状况的影响

发行人是吴中高新区实施城市建设企业化运作的重要平台，承担着吴中高新区范围内城市基础设施建设、保障性住房及安置房建设等多项职能。本期债券募投项目的实施有利于公司未来业务发展，有利于突出公司主营业务，有利于进一步巩固和加强公司在吴中高新区城市建设投融资领域的垄断地位。

## 2、募投项目对发行人财务状况的影响

本期债券募集资金拟用于苏州市吴中区石湖景苑一期、宝南花园安置房建设项目以及补充营运资金。本期债券募投项目中安置房建设项目总投资额为 183,084.87 万元，建设资金由公司自筹，其中 42,000.00 万元资金来源于本期债券募集资金，将计入公司负债（非流动负债增加、流动资产增加）；28,000.00 万元用于补充营运资金，将计入公司负债（非流动负债增加、流动资产增加）。基于 2016 年末经审计的财务报告，本期债券募投项目实施后对公司资产负债结构的

影响如下:

### 合并资产负债表模拟变动情况

单位: 万元

| 项 目     | 2016 年末金额  | 项目实施后<br>(模拟) | 模拟变动额     |
|---------|------------|---------------|-----------|
| 流动资产合计  | 723,015.27 | 793,015.27    | 70,000.00 |
| 非流动资产合计 | 24,708.93  | 24,708.93     | -         |
| 资产总计    | 747,724.20 | 817,724.20    | 70,000.00 |
| 流动负债合计  | 162,896.79 | 162,896.79    | -         |
| 非流动负债合计 | 261,946.11 | 331,946.11    | 70,000.00 |
| 负债合计    | 424,842.90 | 494,842.90    | 70,000.00 |
| 资产负债率   | 56.82%     | 60.51%        | 3.69%     |

## 二、募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还, 以保障投资者利益。

### (一) 募集资金的存放

发行人与兴业银行吴中支行签署了《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用, 发行人在兴业银行吴中支行开立了募集资金使用专项账户, 该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用, 不得用作其他用途。

### (二) 募集资金的使用

发行人将根据募集说明书披露的用途及进度使用本期债券募集资金, 保证专款专用。发行人在使用募集资金时, 将严格履行申请和审批手续, 在募集资金使用计划或公司预算范围内, 由使用单位向发行人财务部提交使用募集资金报告, 禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

### (三) 募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付募集资金，募集资金使用单位将定期向发行人财务部报送项目资金的实际使用情况。

## 第十三条 偿债保障措施

本期债券采取无担保形式，债券偿债资金的主要来源为公司的经营性收入及募集资金拟投资项目的未来收入。发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

### 一、具体偿债计划

#### （一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为 7 亿元，为 7 年期固定利率债券，在存续期内每年付息一次同时设置提前偿还本金条款，即自债券发行后第 3 年起，后 5 年逐年分别按照本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%比例偿还债券本金。前 2 年每年应付利息单独支付，后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。本期债券从存续期的第 3 年即开始安排偿还本金，充分减轻发行人一次性还本的压力，可有效保证本期债券本息的按时兑付，最大程度降低投资者的风险。

#### （二）偿债计划的人员安排

发行人为本期债券成立偿付工作小组，所有成员将保持相对稳定。自偿付工作小组成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

#### （三）偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、本期债券期限结构特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个以公司日常经营收入、募集资金投资项目回款资金和其他外部融资等方式相结合的多层次、互为补充的财务

保障体系，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

#### **（四）设立偿债资金专项账户**

发行人将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付本期债券本息。按照发行人与兴业银行吴中支行签订的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在兴业银行吴中支行开立偿债资金专户。《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》明确约定偿债资金专户专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专户资金不得用于其他用途。

同时，发行人将从公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金作为本息偿债资金，专门用于本期债券本息的兑付工作，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者利益。发行人承诺将在每个付息日或兑付日前 10 个工作日提取并固化本息偿债资金。

## **二、偿债保障措施**

作为发行人，苏州市吴中城区建设发展有限公司为本期债券的法定偿债人，偿债资金主要来源于公司的经营性收入和募集资金拟投入项目的未来收入。

### **（一）发行人稳定的经营状况和良好的盈利能力是本期债券按期偿付的坚实基础**

发行人经营状况良好，主营业务收入稳定，作为吴中高新区的基础设施建设运营和安置房建设主体，承担了吴中高新区内多项土地开发整理和安置房建设任务。公司经营收入稳定，有较强盈利能力。2014 年、2015 年和 2016 年，公司分别实现营业收入 41,147.76 万元、56,642.71 万元和 39,092.11 万元，分别实现净利润 8,992.08 万元、

10,938.26 万元和 6,148.77 万元，近三年平均净利润为 8,693.04 万元，足以支付本期债券一年利息，为本期债券的偿付奠定了基础。

作为吴中高新区最重要的区域城市建设企业化运作平台和载体，未来发行人股东高新区管委会将注入更多国有资产，以增强发行人实力。发行人还将继续拓展投资领域，积极参与建设新的优质项目，经营性收入和现金流预期可稳定增长，盈利能力亦将进一步增强，将有力保障本期债券按期足额偿付。

## **(二)募投项目良好的经济效益是本期债券本息兑付的有力保障**

本期债券募集资金中 42,000.00 万元拟用于苏州市吴中区石湖景苑一期以及宝南花园安置房建设项目。根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制的可行性研究报告，苏州市吴中区石湖景苑一期安置房建设项目可实现安置房定向销售收入 114,627.70 万元，机动车位销售收入 9,016 万元，配套商业销售收入 1,596 万元，收入合计 125,239.70 万元；苏州市吴中区宝南花园安置房建设项目可实现安置房定向销售收入 97,418.59 万元，机动车位销售收入 11,456 万元，配套商业销售收入 1,741.97 万元，收入合计 110,616.56 万元。

预计苏州市吴中区石湖景苑一期及宝南花园安置房建设项目合计可实现销售收入 235,856.26 万元。上述募投项目的建设将在未来几年为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一，同时为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。

## **(三)良好的外部融资能力为本期债券本息兑付提供重要保障**

发行人经营状况良好，具有较好的发展前景，长期以来与各金融机构保持着良好的合作关系，在国内银行间具有良好的信用记录，与农业银行苏州分行、建设银行苏州分行、中国银行苏州分行、兴业银行苏州分行、中信银行苏州分行、江苏银行吴中支行、苏州银行等金

融机构保持良好的长期合作关系。若发行人在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

#### **（四）股东的大力支持为本期债券按期偿付提供保证**

公司作为吴中高新区主要的城市基础设施建设主体，承担当地重大基础设施建设项目投资、融资的重要职能。公司股东高新区管委会通过多次货币增资等方式扩充发行人资本金，自成立以来，高新区管委会先后通过货币注资使得发行人注册资本从成立时的 2 亿元增加至 20 亿元，发行人资本实力显著增强；此外，高新区管委会还在政策、业务、技术等方面持续给予发行人有力支持。股东的大力支持将为本期债券偿付提供长期可靠保证。

#### **（五）签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障债权人利益**

发行人已经聘请兴业银行吴中支行担任本期债券的债权代理人，并与兴业银行吴中支行订立了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。

根据《债权代理协议》，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人的主要权利和义务如下：

- 1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及债权代理协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

- 2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

5、债权代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

《债券持有人会议规则》明确了债券持有人会议的权限范围、召集方式、召开方式、议案及表决方式等事项。债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议依据有关法律法规、《募集说明书》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定，当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；

2、发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿还本息；

3、发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；

4、单独或合并持有本期未偿付债券 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

出现并满足上述第 2、3 项条款规定的情形的，债权代理人应在收到议案及费用之日起二个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知，并于六十日内召开会议。如果无人提出书面要求，债权代理人应在得知上述情形后二个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。

债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券 10% 以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

召开债券持有人会议，债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知，将债券登记日、会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知债券持有人。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。

债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

其他具体事项详见《债券持有人会议规则》全文。

上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效的保护了全体债券持有人的权利。发行人将严格遵守《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人提供相关的财务资料，并在可能出现债券违约时及时通知债权代理人，便于债权代理人按照《债权代理协议》采取相应的措施。

#### **（六）严格履行信息披露义务**

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受监管银行、主承销商、债券持有人

和股东的监督，防范偿债风险。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

## 第十四条 风险与对策

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下列各项风险因素：

### 一、与本期债券相关的风险与对策

#### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期间，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能导致投资者投资本期债券的收益水平有所波动。

**对策：**本期债券的利率水平和利率形式已适当考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的依法设立的证券交易场所上市或交易流通，提高债券的流动性。本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避风险的便利。

#### （二）流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。但由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

**对策：**本期债券发行结束一个月内，主承销商将协助发行人积极向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市或交易流通申

请，力争本期债券早日获准上市流通。主承销商也将促进本期债券交易的进行。此外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。同时发行人将努力促进自身业务的发展，提高公司盈利水平，保持现金流的充裕，增强公司偿债能力，进一步提升公司信用的市场认可度，从而提高本期债券的流通能力。

### （三）偿付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。若发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，不能从预期的还款来源获得足够资金，可能导致本期债券不能按期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

**对策：**目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕，且得到了地方政府的大力支持。未来公司将进一步提高经营效率，提升管理水平，降低运营成本，增强公司的现金流量，不断提升公司的可持续发展能力。公司将通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，提高资金使用效率，争取早日回收投资成本，创造增值效益，从而保证本期债券的按期足额偿付。

## 二、与行业相关的风险与对策

### （一）经济周期风险

发行人主要从事土地开发整理、安置房建设等业务，这些业务的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。本期债券存续时间较长，在债券存续期内，不排除宏观经济增长放缓或出现衰退，导致政府基础设施投资力度下降或安置房建设需求减少，这将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

**对策：**发行人将紧密围绕吴中高新区发展规划，合理布局，持续增加优质项目储备，形成具有战略意义的业务开展计划，着力培育新的业务增长点，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，增强自身核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，实现公司的可持续发展。

## （二）产业政策风险

发行人主要从事土地开发整理以及安置房和保障性住房建设业务。目前，发行人从事的上述业务得到国家政策的大力扶植，但在国民经济发展的不同阶段，国家政策会有不同程度的调整，不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。

**对策：**针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新，尽可能降低产业政策变动对公司经营管理带来的不确定性影响。

## 三、与发行人相关的风险与对策

### （一）公司运营风险

发行人作为吴中高新区城市建设企业化运作的主要载体和平台，在土地开发整理、安置房建设等领域具有区域垄断行业地位，承担着城市建设和国有资产经营管理的双重重任。这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求，如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对公司

正常的业务收益产生一定的影响

**对策：**发行人将不断改革和优化公司的管理制度，进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，合理保证公司的规范健康发展。同时，发行人将通过进一步加强与地方政府的沟通与协商，争取地方政府部门和股东更大的扶持和政策支持。此外，发行人还将进一步加强与商业银行、政策性银行以及其他金融机构的业务合作，充分利用资本市场筹集营运资金，有效降低融资成本，提高运营效率。

## （二）项目投资风险

本期债券募集资金中 4.2 亿元投向吴中高新区内的安置房建设领域，项目投资规模较大，回收期较长。在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致项目实际投资超出投资预算，总成本上升，或影响项目按时竣工及日常经营，从而影响发行人盈利水平。

**对策：**本期债券筹集资金投向的安置房建设项目均经过发行人详细、周密的研究和论证，由江苏汇诚投资咨询管理有限公司出具项目可行性研究报告。募投项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式，聘请技术实力强、经验丰富的公司承担项目的实施工作。同时，发行人将不断完善自身项目管理和财务管理制度，不断提升自身工程建设项目管理水平，对于项目的事前、事中、事后三个阶段分别制定严格的管理措施控制项目风险。对项目实施跟踪审计，保障建设资金始终在可控的、规范合理的轨道上运行，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，有效防止工程延期、施工缺陷等风险，最大限度地降低项目投资风险。

## （三）安置房项目合规风险

本期债券募投项目苏州市吴中区石湖景苑一期及宝南花园安置房建设项目主要收入来源为安置房定向销售收入。若受国家产业政策或实际市场需求等影响，安置房交付或销售进度与预计出现差异，将影响项目收益，亦会间接对发行人偿债能力产生影响。

**对策：**由于安置房定向销售价格相比项目周边普通商品房较低，目前被拆迁居民已确认购买意向。发行人将做好跟踪回访工作，确保按时完成安置房销售进度。同时，公司将密切关注国家相关产业政策，积极应对由政策变化引起的安置房合规风险。

#### （四）持续融资风险

发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以银行贷款为主，资金来源较为单一，一旦信贷政策趋紧，银行贷款的融资成本或融资条件发生不利于发行人的变化，将导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，其正常经营活动将会受到影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险亦将有所增加。

**对策：**一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉和良好的信用记录，与多家商业银行建立了长期、稳固的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力；另一方面，发行人未来计划进一步涉足资本市场，通过企业债券、公司债券等形式筹措营运资金，拓宽融资渠道，不断提高持续融资能力。

#### （五）对外担保风险

截至 2016 年末，发行人为苏州市宝带文化旅游发展有限公司合计 5.2 亿元银行借款提供担保，对外担保余额占发行人当期净资产的 16.10%，存在一定的或有负债损失风险。

**对策：**公司对外担保事项均经过董事会表决及股东批复程序，项符合《公司法》及《公司章程》相关规定，金额可控。同时，被担保

单位为国有企业，企业信誉可靠，财务结构合理，目前经营状况良好。发行人将继续建立健全公司对外担保决策机制，科学、谨慎实施对外担保重大决策，严防对外担保风险。

## 第十五条 信用评级

### 一、评级报告内容摘要

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”或“评级机构”）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。该级别反映了本期债券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。该等级是上海新世纪基于对发行人的运营环境、经营和竞争地位、发展前景等因素综合评估确定的。

上海新世纪的主要评级观点如下：

#### （一）主要优势/机遇

**外部环境较好。**吴中区工业基础较好，近年来经济和财力均保持了较好的增长态势，经济财政实力较强，财政平衡能力较好。吴中高新区尚处于成立初期，具有较好的发展潜力，为吴中城建的发展提供了较好的外部环境。

**政府支持力度较大。**吴中城建作为吴中高新区城市基础设施投资和建设的重要载体，在资金注入、财政补助、项目来源等方面能够得到吴中区政府和吴中高新区管委会的大力支持。

**较充裕现金存量。**吴中城建持有较充裕的现金，可为到期债务的偿还提供一定支撑。

#### （二）主要风险/关注

**吴中区财政易受土地市场行情影响。**吴中区政府性基金预算收入规模较大，且以土地基金收入为主，易受土地市场行情影响。

**土地开发回款及经营性净现金流波动较大。**吴中城建每年收到的土地返还款不确定，同时，受项目投入、往来款等因素影响，公司经

营性净现金流波动较大。

**资产流动性较弱。**吴中城建大量资金沉淀于存货和应收款项，资产流动性较弱。

**投融资压力。**吴中城建已积聚一定规模的刚性债务，且后续尚有一定规模的项目投资计划，面临较大投融资压力。

## 二、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期债券存续期（本期债券发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项并提供相应资料。

评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

## 第十六条 法律意见

发行人聘请江苏吴中益律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行本期债券事宜出具法律意见书。发行人律师认为：

（一）发行人系依法有效存续的中华人民共和国境内注册的有限责任公司，具备发行本期债券的主体资格。本期债券已经按照《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》规定的程序获得批准和授权，且该批准或授权合法有效。本次发行已获得国家发改委核准；

（二）发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》以及《企业债券简化程序通知》等法律、法规规章及规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件；

（三）发行人的股东依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例符合法律、法规和规范性文件的规定；股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，资产投入不存在法律障碍；

（四）发行人业务独立、资产独立完整、人员独立、机构独立、财务独立，具有自主经营能力，能够依靠公司自身的人力资源、法人财产权、公司治理结构以及财务审计制度自主经营；

（五）发行人的经营范围和经营方式符合有关法律法规和规范性文件的规定，其业务范围变更均获得有权部门的批准，并办理了工商变更登记手续；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍；

（六）发行人存在持有发行人 5%以上股权的关联方，关联关系为控制关系；发行人与关联方之间不存在重大异常关联交易情况，不

损害发行人的利益；发行人已在内部规定中明确了关联交易公允决策的程序；发行人与关联方之间不存在同业竞争的情况；

（七）发行人将要履行、正在履行以及履行完毕的重大合同均合法有效，未发现潜在风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债的情形；发行人与关联方之间不存在相互担保的情形；发行人金额较大的其他应收、应付款因正常的生产经营活动而发生，合法有效；

（八）发行人设立至今发生的增资行为均已办理工商变更登记手续，符合当时法律法规和规范性文件的规定；发行人的重大资产变化均经过法律法规规定的程序并办理了相应手续；发行人近期没有进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等计划，不会对发行人本次发行的实质条件及国家发改委规定的有关内容产生实质性影响；

（九）发行人及其控股子公司执行的税种、税率均符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形；

（十）发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求；发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形；

（十一）本期债券募集的资金用途符合国家产业政策和行业发展方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资，所需相关手续齐全，且单个项目及所有项目使用债券资金不超过单个及所有项目总投资额的 70%，符合《证券法》、《企业债券管理条例》以及《企业债券简化程序通知》的规定；

（十二）发行人、持有发行人 5%以上（含 5%）出资的主要出

资人、发行人的控股公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

（十三）发行人为本次债券发行编制的《募集说明书》及其引用的法律意见书相关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险；

（十四）本期债券采用无担保方式发行，本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

（十五）本次发行所涉及的《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《承销协议》等法律文件均符合《合同法》、《证券法》以及《企业债券管理条例》的规定，内容合法有效。本期债券投资者保护条款充分合规；

（十六）本次发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的合法资格和从业资质，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券简化程序通知》等法律、法规及规范性文件的规定。

综上所述，发行人本次发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》以及《企业债券简化程序通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人实施本次发行方案不存在法律障碍。

## 第十七条 其他应说明的事项

### 一、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

### 二、上市安排

本期债券发行结束一个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或有关主管部门提出本期债券上市交易或交易流通申请。

## 第十八条 备查文件

### 一、备查文件清单

- (一) 发行人董事会同意本期债券发行的有关决议;
- (二) 发行人股东同意本期债券发行的有关决议;
- (三) 国家有关部门对本期债券的批准文件;
- (四) 2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券募集说明书;
- (五) 发行人 2013-2015 年及 2016 年经审计的财务报表及审计报告;
- (六) 江苏吴中益律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (七) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (八) 苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券债权代理协议;
- (九) 苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券债券持有人会议规则;
- (十) 苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议;

### 二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件:

(一) 发行人: 苏州市吴中城区建设发展有限公司

联系地址: 苏州市吴中区吴中东路 133 号

联系人: 缪红花、马骥贤

联系电话：0512-66050653

传 真：0512-66052859

邮政编码：215128

**（二）主承销商：东吴证券股份有限公司**

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联 系 人：姜瑞源、朱嘉玺、魏欣辰、任晓磊、王海彬

联系电话：0512-62938092

传 真：0512-62938665

邮政编码：215021

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、中央国债登记结算有限公司

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

2、上海证券交易所

网址：<http://www.sse.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

**（三）备查文件查阅时间**

周一至周五（法定节假日或休息日除外）：

上午 9：30—11：30      下午 2：30—5：00

（本页以下无正文）

## 附表一：

## 2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券

## 发行网点表

| 地区 | 承销团成员       | 网点名称    | 地址                                | 联系人       | 电话                           |
|----|-------------|---------|-----------------------------------|-----------|------------------------------|
| 苏州 | ▲东吴证券股份有限公司 | 固定收益总部  | 苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦               | 孙欣        | 18600268378                  |
| 北京 | 东方花旗证券有限公司  | 债券资本市场部 | 北京市西城区金融大街 12 号中国人寿广场 B 座 7 层     | 张磊<br>张娜伽 | 021-23153547<br>021-23153582 |
| 上海 | 国融证券股份有限公司  | 资本市场部   | 上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 1810 室 | 蔡瑾        | 021-31022258                 |