

2017 年昆山银桥控股集团有限公司

公司债券募集说明书摘要

发行人



牵头主承销商



联席主承销商



2017年 10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及其摘要，发行人全体董事会成员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及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商本着勤勉尽责的原则，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认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，请认真阅读本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作出的任何决定，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

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及其摘要存在任何疑问，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、债券基本要素

(一) 债券名称：2017 年昆山银桥控股集团有限公司公司债券（简称“17 昆银桥”）。

(二) 发行总额：人民币不超过 7.6 亿元整。

(三) 债券期限：本期债券不超过 7 年期。

(四) 债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任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年利率。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：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。

(七) 发行对象：

1、主承销商公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；

2、上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公

司基金证券账户或 A 股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定规定的其他机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(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+，本期债券的信用等级为 AA+。

目 录

释义	1
第一条 债券发行依据	1
第二条 本次债券发行的有关机构	2
第三条 发行概要	2
第四条 认购与托管	10
第五条 债券发行网点	12
第六条 认购人承诺	13
第七条 债券本息兑付办法	19
第八条 发行人基本情况	16
第九条 发行人业务情况	29
第十条 发行人财务情况	40
第十一条 已发行尚未兑付的债券	57
第十二条 募集资金用途	37
第十三条 偿债保证措施	48
第十四条 风险与对策	54
第十五条 信用评级	59
第十六条 法律意见	62
第十七条 其他应说明的事项	62
第十八条 备查文件	65

释义

在本募集说明书及其摘要中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司：指昆山银桥控股集团有限公司。

昆山市国资办：指昆山市政府国有资产监督管理办公室。

花桥经济开发区/开发区：指江苏昆山花桥经济开发区。

花桥经济开发区管委会/管委会：指花桥经济开发区管理委员会。

置业公司：指昆山花桥国际商务城置业有限公司。

储运公司：指昆山花桥国际商务城储运服务有限公司。

餐饮公司：指昆山银桥餐饮有限公司。

优租房管理服务公司：指昆山花桥国际商务城优租房管理服务中心有限公司。

投资公司：指昆山银桥创业投资有限公司。

商务城公交公司：指昆山花桥国际商务城公交有限公司。

昆山市银桥建设管理有限公司/银桥建设

中金花桥：指中金花桥数据系统有限公司。

海峡基金：指昆山海峡发展基金（有限合伙）。

本期债券：指总额为不超过人民币7.6亿元的2017年昆山银桥控股集团有限公司公司债券。

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年昆山银桥控股集团有限公司公司债券募集说明书》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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。

主承销商/簿记管理人/东吴证券：指东吴证券股份有限公司。

承销协议：指主承销商与发行人为本期债券发行签订的《2017年昆山银桥控股集团有限公司公司债券承销协议》。

余额包销：指主承销商按承销协议承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将未售出的债券全部自行买入。

监管银行：指上海浦东发展银行股份有限公司昆山支行、平安银行股份有限公司苏州分行。

债权代理人：指上海浦东发展银行股份有限公司昆山支行。

债券持有人：指本期债券的投资者。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日或休息日（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：指中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元：指人民币元。

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。

申购和配售办法说明：指簿记管理人为本次发行而制作的《2017年昆山银桥控股集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

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]55 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[2016]955号文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经昆山市政府国有资产监督管理办公室文件(昆国资办[2016]35 号)批复同意申请公开发行。

本期债券业经昆山银桥控股集团有限公司董事会决议通过申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：昆山银桥控股集团有限公司

法定代表人：蒋春明

住 所：花桥镇兆丰路8号

联系人：史燕婷

联系地址：昆山市花桥镇兆丰路8号

联系电话：0512-57608536

传 真：0512-57608555

邮政编码：215332

二、承销团

(一)牵头主承销商：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：吴捷、闻大梅

联系地址：江苏省苏州市工业园区星阳街5号

联系电话：0512-62938152

传 真：0512-62938665

邮政编码：215021

(二)联席主承销商：平安证券股份有限公司

法定代表人：刘世安

住 所：深圳市福田区金田路4036号荣超大厦16-20层

联系人：王银龙、孙一

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路1333号平安金融大厦25
楼

联系电话：021-38630697

传 真：021-33830395

邮政编码：200120

(三) 分销商：华融证券股份有限公司

法定代表人：祝献忠

住 所：北京市西城区金融大街8号

联系人：范桦

联系地址：北京市西城区金融大街8号

联系电话：010-56177582

传 真：010-56177554

邮政编码：100020

(四) 分销商：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：刘瑶、郑昊

联系地址：北京市西城区金融大街12号B座7层

联系电话：021-23153580、3826

传 真：021-23153509

邮政编码：100033

三、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：钟士芹、陆奕璇

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系电话：021-63501349

传 真：021-63500872

邮政编码：200001

四、审计机构：江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：张彩斌

主要经营场所：无锡市新区龙山路4号C幢303室

联系人：李钢

联系地址：苏州新市路130号宏基大厦

联系电话：0512-65260880

传 真：0512-65186030

邮政编码：215007

五、发行人律师：益友天元（昆山）律师事务所

负责人：蒋维东

住所：昆山市玉山镇登云路268号昆山高新创业服务中心411室

联系人：王忠、韩礼斌

联系地址：昆山市登云路268号411室

联系电话：0512-36608561

传 真：0512-36608569

邮政编码：215300

六、监管银行

(一) 上海浦东发展银行股份有限公司昆山支行

负责人：蒋小芳

营业场所：昆山市前进东路1228号

联系人：唐晓彬

联系地址：昆山市前进东路1228号

联系电话：0512-50118075

传 真：0512-50118008

邮政编码：215300

(二) 平安银行股份有限公司苏州分行

负责 人：钱群

营业场所：苏州市工业园区苏绣路89号

联系 人：周文蓉

联系地址：苏州市工业园区苏绣路89号

联系电话：0512-62728482

传 真：0512-62728482

邮 政 编 码：215000

七、债权代理人：上海浦东发展银行股份有限公司昆山支行

负责 人：蒋小芳

营业场所：昆山市前进东路1228号

联系 人：唐晓彬

联系地址：昆山市前进东路1228号

联系电话：0512-50118075

传 真：0512-50118008

邮 政 编 码：215300

八、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：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真： 010-66061875

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

总经理： 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 34 楼

联系电话： 021-68870172

传真： 021-68875802-8245

邮编： 200120

第三条 发行概要

一、发行人：昆山银桥控股集团有限公司。

二、债券名称：2017 年昆山银桥控股集团有限公司公司债券（简称“17 昆银桥”）。

三、发行总额：人民币不超过 7.6 亿元。

四、债券期限：本期债券不超过 7 年期。

五、债券利率：本期债券为固定利率债券，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责任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年利率。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，认购金额必须是人民币 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、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。

十、发行对象：

(一) 主承销商公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；

(二) 上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律法规规定的其他机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

十一、认购与托管：投资者通过承销团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。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2017 年 10 月 17 日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2017 年 10 月 18 日。

十四、发行期限：发行期限为 2 个工作日，自发行首日 2017 年 10 月 18 日起，至 2017 年 10 月 19 日止。

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 10 月 18 日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：自 2017 年 10 月 18 日起至 2024 年 10 月 17 日止。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 10 月 18 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：本期债券的兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 10 月 18 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牵头主承销商、平安证券股份有限公司担任联席主承销商，分销商为华融证券股份有限公司和东方花旗证券有限公司，以余额包销方式共同承销。

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。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团设置的网点公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。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、通过上海证券交易所市场公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按中国证券登记公司的《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（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

欲参与上海证券交易所市场公开发行认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团联系，机构投资者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卡或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，不需缴纳任何附加费用；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律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

本期债券通过承销团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)公开发行部分,均与本期债券承销团设置的发行网点联系,具体发行网点见附表一。

本期债券上交所公开发行部分的具体发行网点见附表一。

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、同意已签署的与本期债券相关的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》、《募集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》。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) 债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

(五) 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10月18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本期债券托管机构办理。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，小于分位的金额忽略不计)。

本期债券本金的兑付日为2020年至2024年每年的10月18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本期债券托管机构办理。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：昆山银桥控股集团有限公司

成立日期：2006年9月29日

法定代表人：蒋春明

注册资本：300,029.5356万元人民币

注册地址：花桥镇兆丰路8号

经营范围：投资与资产管理；经市国资办授权委托，从事江苏昆山花桥国际商务城的开发建设，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功能项目建设进行投资与管理，以控股、参股、购并等方式进行资本经营；园区物业管理、咨询服务；展览展示服务；仓储服务。（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）

发行人由昆山市政府国有资产监督管理办公室（以下简称“昆山国资办”）出资成立，是花桥国际商务城内实施基础设施建设的重要运营主体，主要从事市政工程及配套设施建设、安居工程开发建设等，经过几年的运营，公司已发展成为集融资、投资、开发、建设于一体的综合性国有企业。

截至2016年12月31日，发行人经审计的资产总额为151.31亿元，负债总额79.36亿元，所有者权益合计71.95亿元。2016年度发行人实现营业收入12.17亿元，利润总额1.81亿元，净利润1.63亿元。

二、发行人历史沿革

昆山银桥控股集团有限公司（原名“昆山花桥国际商务城资产经营有限公司”）于2006年8月31日经苏州市人民政府国有资产监督

管理委员会苏国资改[2006]38 号“关于委托出资的意见”同意，委托昆山市国有资产监督管理委员会办公室对昆山花桥国际商务城资产经营有限公司的国有资产履行出资职能并负责监管。昆山市人民政府昆政复[2006]14 号文“关于同意组建‘昆山花桥国际商务城资产经营有限公司’并授予国有资产投资主体的批复”批准成立国有独资企业。并于 2006 年 9 月 29 日取得苏州市昆山工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册资本原为人民币 5,000.00 万元。

2006 年 10 月 13 日和 11 月 30 日，分别经昆山市人民政府文件昆政复[2006]18 号和昆山市国有资产监督管理委员会办公室昆国资办[2006]20 号批准，授权土地资产 620.4 亩，评估总金额 49,632 万元授予公司作为国家资本金，公司注册资本变更为人民币 54,632 万元。

2006 年 11 月 30 日，经昆山市国有资产监督管理委员会办公室昆国资办[2006]25 号，“关于对昆山花桥国际商务城资产经营有限公司资产授权的通知”，授权土地资产 906.29 亩，评估总金额 72,503.1996 万元授予公司作为国家资本金，公司注册资本变更为人民币 127,135.1996 万元。

2007 年 1 月 30 日，经昆山市国有资产监督管理委员会办公室昆国资办[2007]2 号“关于对昆山花桥国际商务城资产经营有限公司资产授权的通知”，同意将土地资产，总计 810.46 亩，评估总金额 64,836.756 万元授予公司作为公司国家资本金。

2007 年 2 月 12 日，经昆山市国有资产监督管理委员会办公室昆国资办[2007]3 号“关于对昆山花桥国际商务城资产经营有限公司资产授权的通知”，同意将 2006 年度新增财政收入的市级留成部分，计 3,557.58 万元授予公司作为公司国家资本金。

2007 年 2 月 25 日，经昆山市国有资产监督管理委员会办公室昆

国资办[2007]11 号“关于对昆山花桥国际商务城资产经营有限公司资产授权的通知”，同意将市财政从 06 年花桥土地出让金专项拨款 5,000 万元授予公司作为国家资本金。

2009 年 3 月 14 日，经昆山市国有资产监督管理委员会办公室昆国资办[2009]4 号“关于对昆山花桥国际商务城资产经营有限公司资产授权的通知”，同意将市财政的专项拨款货币资金 20,000 万元授予公司作为国家资本金。

2010 年 12 月 30 日，经昆山市政府国有资产监督管理办公室（原名昆山市国有资产监督管理委员会办公室，2010 年 1 月更名为昆山市政府国有资产监督管理办公室）昆国资办[2010]51 号“关于对昆山花桥国际商务城资产经营有限公司货币资本授权的通知”，同意将市财政 2010 年拨付的货币资金 19,500 万元授予公司作为国家资本金。

变更后累计到位注册资本为人民币 240,029.5356 万元，资本金到位比例 100%。以上注册资本已经昆山公信会计师事务所有限公司昆公信验字（2006）第 567 号、第 601 号、（2007）第 003 号、第 075 号和 287 号，江苏华星会计师事务所有限公司昆山分所华星会验字（2009）K068 号、（2011）K003 号验资报告验证确认。

2015 年 10 月 15 日，公司法定代表人由唐雪明变更为蒋春明，2016 年 3 月 3 日，经昆山市市场监督管理局“(05830023_1) 公司变更[2016]第 03010012 号”《公司准予变更登记通知书》批准，公司更名为昆山银桥控股集团有限公司。

2017 年 6 月 27 日，公司将资本公积中的 60,000.00 万元转增注册资本，公司注册资本变更为 300,029.5356 万元。

三、发行人股东情况

昆山市政府国有资产监督管理办公室是发行人的唯一出资人，

出资比例占发行人注册资本的100%。

四、发行人公司治理与组织结构

(一) 公司治理

公司按照《公司法》、《公司章程》等规定设立了董事会，建立健全了公司管理机制，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。根据国有资产管理规定，由昆山市国资办行使股东职权，决定公司的重大事项。

1、董事会

据《公司章程》的规定，公司设有董事会，由5名董事组成，其中4人由国有资产监督管理机构委派，1人为职工代表，由公司职工代表大会选举产生，每届任期不得超过三年，可以连任。董事会对国有资产实施监督管理，保证国有资产的保值增值。除行使规定的职权外，经授权，董事会还可以行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (2) 制订和批准公司的年度财务预、决算方案；
- (3) 制订和批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (5) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定聘任或者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者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 决定公司其他重要事项。

2、监事会

根据《公司章程》的规定，公司设监事会，由5名监事组成，其中3名监事由国有资产监督管理机构委派，2名监事由公司职工代表大会选举产生。监事任期三年，可以连任。监事会对国有资产监督管理机构负责，并履行下列职责：

- (1) 检查公司财务；
- (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、公司章程或者国有资产监督管理机构有关规定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正。

3、总经理

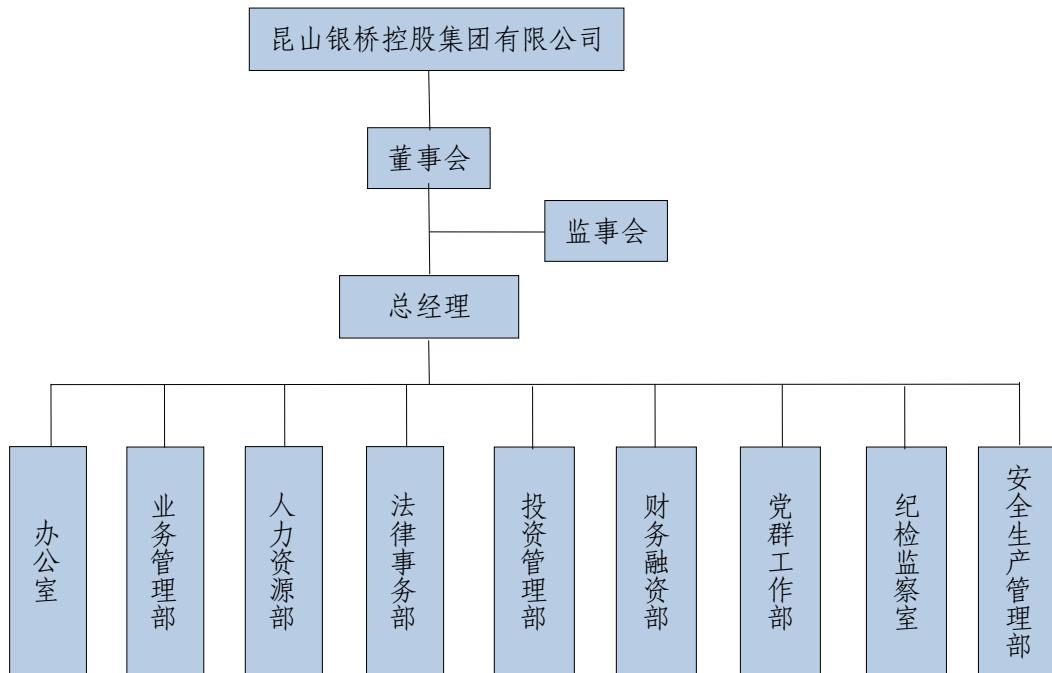
根据《公司章程》的规定，公司设总经理，由董事会聘任或解聘，并列席参加董事会会议。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (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) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定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

公司本部在组织机构设置方面，根据公司定位和业务特点设置了

办公室、业务管理部、人力资源部、法律事务部、投资管理部、财务融资部、党群工作部、纪检监察室、安全生产管理部等内部机构。具体组织结构见下图：



五、发行人与子公司的投资关系

截至2016年12月31日，发行人共拥有纳入合并范围的子公司15家，基本情况如下表：

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	控股比例
1	昆山花桥国际商务城置业有限公司	24,500	100%
2	昆山花桥国际商务城储运服务有限公司	10,300	100%
3	昆山银桥餐饮有限公司	200	100%
4	昆山花桥国际商务城优租房管理服务中心有限公司	8,050	100%
5	昆山市银桥创业投资有限公司	10,000	100%
6	昆山花桥国际商务城公交有限公司	1,000	60%
7	昆山市银桥建设管理有限公司	10,000	100%
8	昆山市银桥广告传媒有限公司	10,000	100%
9	昆山市银桥典当有限公司	8,000	100%
10	昆山市银桥物业管理有限公司	1,000	100%
11	昆山银桥会展服务有限公司	3,000	100%

序号	公司名称	注册资本	控股比例
12	昆山市银桥跨境电子商务有限公司	3,000	100%
13	江苏中品国际会展有限公司	1,000	70%
14	昆山有戏网络科技有限公司	800	100%
15	昆山市银桥风景园林建设有限公司	300	100%

公司主要子公司情况详见本期债券募集说明书。

六、发行人董事、监事与高级管理人员

发行人董事、监事、高级管理人员详细情况详见本期债券募集说明书。

第九条 发行人业务情况

一、发行人所在地经济概况¹

昆山市地处江苏省东南端的太湖下游，位于上海与苏州之间，北至东北与常熟、太仓两市相连，南至东南与上海嘉定、青浦两区接壤，西与吴江、苏州交界。昆山市东西最大直线距离 33 公里，南北 48 公里，昆山市市域面积 927.68 平方公里，常住人口 130.8 万，下辖 2 个国家级开发区、2 个省级开发区和 9 个镇。1985 年昆山被列为国家沿海对外开放的县市之一，1989 年 9 月 28 日，经国务院批准撤县设市，1990 年实行市管镇、镇管村新体制，是全国第一个取消县级建制的县级市。

昆山市东距上海市区 55 公里，西离苏州城区 37 公里，距上海虹桥机场 45 公里，距上海港 60 公里，是江苏省的东大门，现拥有国家级昆山经济技术开发区、国家级昆山高新技术产业开发区、昆山花桥国际商务城（江苏昆山花桥技术开发区）等著名园区。昆山市地处中国经济最发达的长江三角洲，是上海经济圈中一个重要的新兴工业城市，是中国大陆经济实力最强的县级市，在国家统计局公布的全国百强县（市）排名中，昆山市已多年蝉联第一。近年来，昆山市还凭借雄厚的综合实力蝉联福布斯中国最佳县级城市第一名。

近年来，昆山市的国民经济保持高速增长，各项主要经济指标均保持快速发展的态势。2016 年昆山市地区生产总值达到 3,160.29 亿元，同比增长 7.4%；全年实现一般公共财政预算收入 318.92 亿元，同比增长 12%。

¹ 该部分数据来源于《2016 年昆山市国民经济和社会发展统计公报》。

2014-2016年昆山市财政收入状况

单位：亿元

项目	2016年	2015年	2014年
一般公共预算收入	318.92	284.76	263.66
其中：税收收入	284.07	251.85	236.19
非税收入	34.85	32.91	27.47
政府性基金收入	195.52	33.60	138.20

2014-2016年昆山市财政支出状况

单位：亿元

项目	2016年	2015年	2014年
一般公共预算支出	269.00	253.00	222.98
政府性基金支出	157.68	50.30	118.90

花桥国际商务城地处苏沪交界处，地域面积50平方公里，距离上海市中心不到25公里，西邻昆山国家级开发区，东依上海国际汽车城，被列入省“十一五”规划重点服务业发展项目，是江苏省三大商务集聚区之一。于2006年8月被批准为江苏省唯一以现代服务业为主导产业的省级开发区，并被列为省“十一五”重点发展的现代服务业项目。2007年6月又被称为江苏省国际服务外包示范基地。按照“融入上海、面向世界、服务江苏”的总定位，商务城全力打造以金融外包为特色，以现代商贸为支撑，总部办公、研发设计、物流供应链管理协同发展的现代服务业集聚区，初步形成服务外包、总部经济、物流展示、商贸服务四大产业集群，先后被授予“中国最佳金融服务外包基地奖”、“中国十大最佳服务外包园区”等称号。

2016年以来，开发区经济整体保持稳步发展，当年完成地区生产总值230亿元，同比增长7.9%；实现一般公共预算收入35.88亿元，较2015年增长19.5%。

二、发行人所在行业现状及前景

作为花桥经济开发区内重要的开发建设主体和资产运营实体，发行人主要从事城市基础设施建设业务。城市基础设施建设是国民经济发展和城市化进程的基础，与宏观经济发展密切相关。加强城市基础

设施建设，既有效拉动内需，合理利用土地资源，又有效推动城市化进程，提升城市整体形象，促进地方经济社会发展。我国目前仍处于城镇化快速发展阶段，对于城市基础设施建设要求的不断提高，客观上为发行人提供了良好的发展机遇。

（一）城市基础设施建设行业现状

城市化水平是一个国家现代化程度的重要指标，是衡量一个国家和地区经济社会发展的重要指标，加快城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径。城市化水平的提高有利于国家和地区的产业结构和消费结构转型升级，改善居民的生活环境、提高居民收入水平，为社会稳定奠定物质基础。

改革开放 30 多年以来，伴随着国民经济持续快速发展，我国城市化水平不断提高，已经初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干，小城镇为基础的多层次的城镇体系，城市化水平逐年递增，每年新增的城市基础设施投资需求达到数万亿元。

“十三五”期间，我国国民经济将继续保持较快发展，完善城市基础设施建设的要求仍然迫切。国家“十三五”规划纲要明确指出：“坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化”、“以提升质量、增加数量为方向，加快发展中小城市。引导产业项目在中小城市和县城布局，完善市政基础设施和公共服务设施，推动优质教育、医疗等公共服务资源向中小城市和小城镇配置。加快拓展特大镇功能，赋予镇区人口 10 万以上的特大镇部分县级管理权限，完善设市设区标准，符合条件的县和特大镇可有序改市。因地制宜发展特色鲜明、产城融合、充满魅力的小城镇”。

（二）城市基础设施建设行业前景

根据中国社科院蓝皮书预测，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期。预计 2020 年我国城市化水平将提高到 60%，2030 年将达到 65%左右。总体来看，我国城市基础设施行业面临着良好的发展前景。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人行业地位

发行人是由昆山市政府国有资产监督管理办公室出资设立的国有独资企业，是花桥经济开发区内国有资产和公用事业的运营主体，主要从事开发区内基础设施和拆迁安置房建设业务，自成立以来为花桥经济开发区的经济社会发展做出了贡献。

（二）发行人所具备的竞争优势

发行人自成立以来，获得了昆山市各级政府的大力支持，资产规模不断壮大，经营能力大大增强，与同行业公司相比，发行人主要具有以下竞争优势：

1、良好的区位优势

花桥经济开发区，地处苏沪交界处，地域面积50平方公里，距离上海市中心不到25公里，西邻昆山国家级开发区，东依上海国际汽车城。花桥国际商务城对外交通便捷，距上海虹桥机场25公里，浦东机场80公里，沪宁高速、上海交环线（A30）、312国道均汇于此，沪宁铁路、沪宁城际铁路和京沪高速铁路均在此设站或经过。上海轨道11号线延伸至境内，成为全国首个县级市拥有轨道交通的城市。

花桥经济开发区是江苏省级开发区、江苏省服务外包示范区，根据“融入上海，面向世界，服务江苏”的定位，依托邻近上海的独特优势，力争通过 8 至 10 年的发展，努力建设成为上海国际大都市的

卫星商务城，主动接受上海的辐射，联动上海发展。

2、强大的产业集群

昆山是重要的加工制造业基地，雄厚的产业基础和综合经济实力，为昆山花桥国际商务城发展创造了广阔的空间。同时，长三角地区制造业的强势发展，对现代服务业的需求也不断增强，为商务城提供了较好的发展机遇。

3、区域垄断优势

公司作为昆山花桥经济开发区最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区内城市基础设施建设的多个方面，处于区域内行业垄断地位。花桥国际商务城经济正处于高速发展的阶段，城市基础设施升级和改造的需求十分迫切，未来几年将是商务城城市基础设施建设项目集中实施的阶段，公司的业务量和效益有望同步增加。

4、地方政府大力支持

公司承担了昆山花桥国际商务城城市基础设施投资和建设的重要任务。鉴于城市基础设施建设的行业特点及其在地方发展中的重要作用，在经营过程中公司获得了昆山市政府和昆山花桥经济开发区管委会的全面支持。自公司成立以来，市政府先后多次通过货币增资等方式扩充公司资本金，增强公司发展后劲，并根据公司经营状况给予一定政策及资源支持。昆山市及昆山花桥国际商务城不断增长的财力将为公司带来持久的发展动力。

5、渠道优势明显

公司是开发区综合实力较强的国有企业，是开发区经济建设的主力军，具有明显的区域性主导优势。在承担了众多城市建设任务的同时，也以优质服务和过硬质量积淀了良好的品牌优势。公司不断加强

与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金。公司与工商银行、交通银行、农业银行、建设银行、中信银行、浦发银行、民生银行等金融机构建立了长期紧密的合作关系，融资渠道较为通畅。

四、发行人主营业务状况及发展规划

(一) 发行人主营业务情况

公司的主营业务集中在城市基础设施建设方面，主要从事花桥国际商务城市政工程及配套设施建设、安居工程开发建设等。经过几年的规范运营，公司已发展成为集融资、投资、开发、建设于一体的企业，公司主要负责市政工程及配套设施建设，下属全资子公司昆山花桥国际商务城置业有限公司主要负责安置房建设。

2014 年度、2015 年度和 2016 年度，发行人分别实现营业收入 105,979.73 万元、117,186.02 万元和 121,664.54 万元，明细如下表：

发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程项目销售收入	31,259.47	25.69	73,096.82	62.38	58,353.71	55.06
代建基础设施	79,543.10	65.38	34,875.73	29.76	41,266.05	38.94
房产租赁及物业管理	7,138.95	5.87	6,434.97	5.49	5,619.70	5.30
投资性房地产销售	2,296.76	1.89	1,833.10	1.56	-	-
其他	1,426.26	1.17	945.40	0.81	740.28	0.70
合计	121,664.54	100.00	117,186.02	100.00	105,979.73	100.00

发行人 2016 年主要营业收入、成本和利润情况

单位：万元、%

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
工程项目建设	31,259.47	30,058.88	1,200.59	3.84
代建基础设施	79,543.10	75,601.74	3,941.36	4.96
房产租赁及物业管理	7,138.95	7,716.13	-577.17	-8.08
投资性房地产销售	2,296.76	1,183.87	1,112.89	48.45
其他	1,426.26	1,903.75	-477.49	-33.48
合计	121,664.54	116,464.36	5,200.18	4.27

1、工程项目建设板块

工程项目建设板块主要是花桥经济开发区内安置房和功能性项目的销售收入，其中安置房的建设主要由公司的全资子公司昆山花桥国际商务城置业有限公司（以下简称“置业公司”）负责。安置房项目按照“拆一还一”的原则，具体模式为对拆迁对象的房产进行评估，并参考评估总价按照动迁安置价格将安置房出售给拆迁对象，另有剩余安置房以市场价格对外进行销售。功能性项目建成后直接对外进行销售。报告期内，公司已完工项目包括绿鸭桥小区、周泾五期B区和周泾六期二区。

2016年末公司主要在建安居房项目概况

单位：万平方米、亿元

项目名称	建设期	建筑面积	工程项目总投资
徐公桥动迁房三期	2012.10-2017.12	19.98	7.92
曹安动迁用房工程	2013.09-2017.12	10.81	4.06
天福苑动迁小区	2011.02-2018.12	24.21	7.85
合计	-	55.00	19.83

2、代建基础设施

市政基础设施建设是公司的一项重要业务。公司自成立以来，承担了花桥经开区内大部分道路、绿化等工程建设，在区域基础设施建设领域居于垄断地位。具体项目建设由发行人组织委托相关建设部门负责实施。根据与经开区管委会签订的《委托建设与移交协议》，建设过程中，对重大项目，按照每年平均的付款原则，分三至五年拨付建设单位资金，保证项目能如期竣工。根据协议，管委会每年年底会根据发行人统计当年基础设施建设成本的汇总报表，以6.5%-8.5%左右的毛利率对基础设施建设项目进行回购，形成公司的经营业务收入，项目回购资金由花桥经开区财政列入基本建设支出预算。

发行人 2016 年末主要在建基础设施项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期	总投资	已投资	回款时间
综合管廊	2011.12-2016.02	2.20	2.49	2018-2020
光明路项目	2013.01-2016.02	2.60	1.94	2018-2020
纵一路	2013.11-2016.02	0.34	0.20	2018-2020
横一路	2012.08-2016.02	0.13	0.06	2018-2020
花桥污水处理厂收集系统三期	2012.10-2016.02	1.61	0.04	2016-2018
黄墅江区域湿地公园	2013.11-2016.12	0.80	0.07	2018-2020
吴淞江湿地公园	2014.01-2017.12	2.50	0.00	2018-2020
薛赵路（绿地大道-金中路）	2013.11-2016.02	0.82	0.22	2018-2020
花桥污水处理厂迁址新建（一期）	2013.08-2016.12	3.58	0.36	2018-2020
远政路	2016.01-2016.12	1.59	0.07	2018-2020
金变路	2016.01-2016.12	0.42	0.02	2018-2020
合计		16.59	5.47	

3、房产租赁板块

房产租赁业务主要通过建设或购买的方式获得相关办公、厂房、商业和住宅用房，并以较低的租金价格出租给园区内企业，以配合花桥开发区招商之需，完善投资环境，从而推进花桥开发区的产业升级和人才集聚。截至 2016 年末，公司通过购买及建设方式共获得房产 56.46 万平方米，包括办公房产 22.57 万平方米，厂房房产 2.24 万平方米，商业房产 7.04 万平方米，住宅房产 24.61 平方米。截至 2016 年末，公司房产可出租面积合计 56.46 万平方米，已出租面积 34.37 万平方米，出租率为 60.87%，受新增可供租赁房产中的部分办公房产和商业房产尚未完成招商影响，整体出租率不高；其中办公房产出租率 52.41%，厂房出租率为 100%，商业地产出租率为 30.11%，住宅房产出租率为 73.87%。2016 年，公司实现房产租赁收入 0.71 亿元，同比增长 10.94%，主要系公司可出租物业资产增加所致。

发行人房屋租赁业务出租情况

单位：万平方米

种类	项目名称	可出租面积	已出租面积
办公房产	金融大厦/亚太23-24层办公用房	22.57	11.83
厂房房产	华道产业用房	2.24	2.24

种类	项目名称	可出租面积	已出租面积
商业房产	曹安活动邻里中心/生态园会所/安博培训中心	7.04	2.12
住宅房产	花溪人才公寓一期/徐公桥人才公寓/鑫苑置业 50 套公寓房/启航社/中寰	24.61	18.18
合计	-	56.46	34.37

过去租赁业务毛利率水平较低，主要是因为配合招商引资，对引进企业给予入驻优惠，初期租赁价格较低。随着优惠期结束和入驻企业的增多，2015年该部分业务收入增长较快。另外，2015年公司自有的人才公寓陆续竣工，替换了原先租入后再出租的房屋资产，大幅降低了该部分业务成本，2015年该部分业务毛利增长较快。2016年，由于新增投资性房地产补提折旧费用致使租赁成本增加，但受该部分房产出租率尚不高影响，2016年该项业务毛利为负。

4、投资性房地产销售

2015年，发行计划逐步盘活存量资产，并将持有的启航社2幢房产进行销售，该物业总面积8,861.16平方米，截至2016年末已售面积4,384.33平方米，2016年形成投资性房地产销售收入0.23亿元，较上年增长25.29%。

(二) 发行人未来发展规划

发行人未来仍将坚持不断提高企业管理水平，强化管理出效益的思想意识。首先坚持精细化管理理念，加强高素质员工队伍建设；其次坚持以创新作为驱动，优化企业组织架构与管理模式，实现国有资产保值增值；再次坚持解放思想，积极应对日新月异的内外部挑战。此外，发行人还将牢固树立风险意识，加强企业内部控制与风险管理，完善相关规章制度，建立健全风险的识别、监测控制和防范机制。

除了传统优势业务以外，目前，发行人正积极转型升级，由过去的“城市建设主体”向“城市综合运营管理主体”定位转变。一是打造专业子公司，通过成立专业从事房地产领域的项目公司，围绕项目

开发建设，形成整个集团新的盈利点；二是打造管理公司，盘活发行人目前拥有的商业和配套资产，通过停车场、城市地下空间资源运作和设施冠名经营等多种方式，挖掘新的收入来源；三是组建广告策划公司，充分利用现有资源（轨交11号线花桥延伸线、总部经济园等）开拓新的广告收入来源。

第十条 发行人财务情况

一、发行人主要财务数据及指标

本部分财务数据来源于发行人 2013-2015 年和 2016 年经审计的财务报告。江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2013-2015 年，和 2016 年会计报表进行了审计，并出具了苏公 W[2016]A975 号和苏公 W[2017]A097 号标准无保留意见的审计报告。

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
合并资产负债表主要数据	资产总额	1,513,062.22	1,565,379.22	1,578,685.58
	其中：流动资产	1,064,246.63	1,089,518.93	1,122,271.46
	负债总额	793,581.93	919,433.06	976,281.15
	其中：流动负债	267,921.15	390,398.16	448,864.25
	所有者权益合计	719,480.29	645,946.16	602,404.43
	归属于母公司股东权益	719,323.17	645,644.93	602,076.65
合并利润表主要数据	营业收入	121,664.54	117,186.02	105,979.73
	利润总额	18,062.55	14,699.81	15,439.06
	净利润	16,334.13	13,541.73	14,873.86
	归属于母公司股东的净利润	16,478.24	13,568.28	14,818.22
合并现金流量表主要数据	经营活动产生的现金流量净额	66,258.40	23,072.60	75,143.23
	投资活动产生的现金流量净额	-10,452.47	1,896.53	-32,119.91
	筹资活动产生的现金流量净额	-86,087.72	-14,522.27	-25,812.60
	现金及现金等价物增加额	-30,281.79	10,446.86	17,210.73

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
流动比率（倍）	3.97	2.79	2.50
速动比率（倍）	0.59	0.55	0.62
EBITDA（万元）	28,679.36	22,041.20	23,027.14
EBITDA 利息倍数（倍）	0.54	0.30	0.34
资产负债率（%）	52.45	58.74	61.84
应收账款周转率（次）	1.12	0.86	0.69
存货周转率（次）	0.13	0.13	0.13
总资产周转率（次）	0.08	0.07	0.07

项目	2016年末/度	2015年末/度	2014年末/度
净资产周转率(次)	0.18	0.19	0.18
总资产收益率(%)	1.06	0.86	0.96
净资产收益率(%)	2.39	2.17	2.53

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、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧费用+摊销费用
- 4、EBITDA利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
- 5、资产负债率=总负债/总资产
- 6、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 7、存货周转率=营业总成本/存货平均余额
- 8、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 9、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额
- 10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 11、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

二、发行人财务状况分析

发行人财务状况分析详见本期债券募集说明书。

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情况

经国家发展和改革委员会发改财金[2011]3050 号文件批准，发行人于 2011 年 12 月 30 号发行了 15 亿元 2011 年昆山银桥控股集团有限公司企业债券，债券简称“11 昆花桥债”，债券期限为 7 年期，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 年逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20% 和 20% 比例偿还债券本金。“11 昆花桥债”票面利率为 7.98%，采用单利按年计息，不计复利。

截至 2016 年末，“11 昆花桥债”尚未兑付的债券本金为 6 亿元，发行人 2012 年-2016 年已按时兑付债券本息。“11 昆花桥债”募集资金目前已全部使用完毕，募集资金投向与募集说明书所描述的募集资金用途保持一致。

发行人于 2016 年 3 月 28 日非公开发行了 10 亿元昆山银桥控股集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券，债券简称“16 昆银桥”，债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。“16 昆银桥”票面利率 4.10%，采用单利按年计息，不计复利。

除上述债券以外，发行人不存在其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

二、发行人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情况

截至 2016 年 12 月 31 日，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。

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 募集资金用途

一、本期债券募集资金用途

本期债券发行募集资金7.6亿元，拟用于徐公桥动迁房三期项目、曹安动迁用房工程项目和天福苑动迁小区，剩余资金用于补充公司流动资金。本期债券募集资金投向具体情况如下：

单位：万元

项目名称	投资总额	募集资金使用额度	占投资总额比例
徐公桥动迁房三期项目	79,153.90	28,000	35.37%
曹安动迁用房工程项目	40,604.90	14,000	34.48%
天福苑动迁小区	78,500.00	11,000	14.01%
补充流动资金		23,000	
合计	198,258.80	76,000	-

(一) 项目建设必要性及社会效益

2014年3月，中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，并要求各级党委和政府要进一步提高对新型城镇化认识，切实加强对城镇化工作的指导，着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造等问题，推进城镇化沿着正确方向发展。同年12月，国家发改委等十一部委联合印发《国家新型城镇化综合试点方案》，将江苏、安徽两省和宁波等62个城市（镇）列为国家新型城镇化综合试点地区。2014年5月，江苏省政府率先颁布并启动实施《江苏省新型城镇化与城乡发展一体化规划》（2014-2020年），并积极起草《江苏省新型城镇化综合试点工作方案》。新型城镇化是以城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展为基本特征的城镇化，是大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展、互促共进的城镇化。

近年来，昆山市委、市政府积极实施新型工业化、农业产业化、经济国际化、城市现代化和市场化战略，坚持把推进城市化和城市现

代化作为统筹城乡发展、率先基本实现现代化的重要举措来抓，全面提高镇村发展水平，城乡面貌日新月异，人居环境明显改善，城市综合实力显著增强。

2005年8月，花桥国际商务城由江苏省委、省政府批准建成为江苏省发展现代服务业的示范区，并列入省“十一五”规划重点服务业发展项目，是江苏省三大商务集聚区之一，2006年8月被批准为省级开发区。2007年5月又被列为江苏省国际服务外包示范基地。花桥经济开发区的发展将进一步明晰昆山市城市空间格局，并沿袭苏州城市空间“多区组成”的发展方向，使昆山与苏州的城市空间结构形成有机的呼应。

花桥从最初的江苏国际商务中心到现在的花桥国际商务城，从发展商贸物流业到发展金融服务外包，商务城从规划建设、产业定位到发展目标都充分体现了科学发展观的要求。按照“融入上海、面向世界、服务江苏”的总目标，商务城充分依托“上海的区位优势、江苏的政策优势、昆山的成本优势”，围绕“高于一般城市的规划设计，好于工业园的基础设施，低于上海的商务成本，强于一般开发区的服务体系，优于其他地区的体制机制”的目标，着力打造国际有影响、国内称一流的国际大都市的卫星商务城，取得了显著成效。

当前，花桥国际商务城三大城市功能平台已初步构筑形成。为适应下一步快节奏的发展，花桥国际商务城仍需加大投入力度，加快开发建设步伐，高水平地实施开发建设，动迁工作必须跟上建设步伐，走在大开发大建设的前端。为确保动迁工作的稳步推进，保障动迁户的利益，必须进一步加强动迁房建设。

(二) 徐公桥动迁房三期项目

1、项目建设主体

该项目建设主体为昆山花桥国际商务城置业有限公司，为发行人昆山银桥控股集团有限公司全资子公司。

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	关于徐公桥动迁房三期项目可行性研究报告的批复	昆发改投[2012]567号	昆山市发展和改革委员会	2012年8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	关于对徐公桥动迁小区三期A区项目建设项目环境影响报告表的审批意见、关于对徐公桥动迁小区三期B区项目建设项目环境影响报告表的审批意见	昆环建[2012]2842号、昆环建[2012]2843号	昆山市环境保护局	2012年8月27日	对项目整体环境影响的审批
3	国有土地使用证	昆国用[2013]第DW399号	昆山市国土资源局	2013年6月21日	项目用地证书
4	建设用地规划许可证	地字第GJ2012Y-023号	昆山市规划局	2012年9月1日	对项目整体的用地规划许可

3、项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 79,153.9 万元，资金由单位自筹解决。

4、项目建设内容及进度

本项目为徐公桥动迁房三期项目，项目地块位于花桥国际商务城徐公桥路东侧、光明路南侧、商务大道北侧，总占地面积 74.49 亩。项目总建筑面积 199,778 平方米，其中地上建筑面积 157,274 平方米，地下建筑面积 42,504 平方米，总户数 1,320 户。另外建设道路广场、绿化以及配套市政管线等工程，满足区域内居民生活和工作需要。

项目拟建共 6 幢高层住宅楼，共计 1,320 户，总住宅面积 154,274 平方米，平均住宅面积 116.87 平方米。本项目户型分档设置情况见

下表。

徐公桥三期项目户型分档设置汇总情况

序号	户型面积 (m ²)	户数 (户)	建筑面积 (m ²)	户型	户型占比
1	90-110	660	60,884	两房两厅一厨一卫	50%
2	130 及以上	660	93,390	三房两厅一厨两卫	50%
	合计	1,320	154,274		100%

经估算，本项目总投资额为 79,153.9 万元。项目于 2012 年 10 月开工，截至目前，已累计投入资金约 71,200 万元，占投资总额的 89.95%，工程完成进度约 90%，预计将于 2017 年底竣工。

该项目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。

5、项目经济效益

根据浙江中润工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告，该项目内部收益率为 7.01%，投资回收期为 5.62 年，预计可实现销售收入 100,714.40 万元，经济效益情况良好。销售收入主要由住宅销售收入和停车位销售收入构成。

(1) 住宅销售收入

项目拟建安置房住宅面积 154,274 平方米，按照预测销售均价 6,000 元/平方米，可实现住宅销售收入 92,564.4 万元

(2) 停车位销售收入

项目销售地下车位 815 个，地下车位按照 10 万元/个，可实现停车位销售收入 8,150 万元。

徐公桥三期安置房项目销售收入估算表

序号	项目	数量	单价 (元)	金额 (万元)
1	住宅销售	154,274m ²	6,000	92,564.40
2	地下停车位销售	815 个	100,000	8,150.00
	合计			100,714.40

6、项目现金流回流情况

徐公桥三期安置房建设项目现金流回流预测

单位：万元

序号	项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年
1	住宅	92,564.40	27,769.32	27,769.32	37,025.76	
	销售比例(%)	100.00	30.00	30.00	40.00	
2	地下车位	8,150.00		2,445.00	2,445.00	3,260.00
	销售比例(%)	100.00		30.00	30.00	40.00
	收入合计	100,714.40	27,769.32	30,214.32	39,470.76	3,260.00

(三) 曹安动迁用房工程项目

1、项目建设主体

该项目建设主体为昆山花桥国际商务城置业有限公司，为发行人昆山银桥控股集团有限公司全资子公司。

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	市发展改革委关于建造花桥开发区曹安动迁用房工程项目可行性研究报告的批复	昆发改投[2013]331号	昆山市发展和改革委员会	2013年5月21日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了批复
2	关于对昆山花桥国际商务城置业有限公司泗泾路北侧曹安动迁房建设项目环境影响报告表的审批意见	昆环建[2013]0863号	昆山市环境保护局	2013年3月26日	对项目整体环境影响的审批
3	国有土地使用证	昆国用[2014]第DW59号	昆山市国土资源局	2014年1月17日	项目用地证书
4	建设用地规划许可证	地字第GJY2013-020号	昆山市规划局	2013年5月24日	对项目整体的用地规划许可

3、项目总投资及资金来源

该项目总投资额为40,604.9万元，资金由单位自筹解决。

4、项目建设内容及进度

本项目为曹安动迁用房工程项目，项目地块位于花桥国际商务城外青松公路东侧、泗泾路北侧、鞋城河南侧，总占地面积36.59亩。项目总建筑面积108,097平方米，其中地上建筑面积89,603平方米(住宅用房87,297平方米，社区商业用房950平方米，配套公共设施用

房 1,356), 地下建筑面积 18,494 平方米, 总户数 738 户。另外建设道路广场、绿化以及配套市政管线等工程, 满足区域内居民生活和工作需要。

项目拟建共 5 幢高层住宅楼, 共计 738 户, 住宅总建筑面积 87,297 平方米, 平均住宅面积 118.29 平方米。本项目户型分档设置情况见下表。

曹安动迁房项目户型分档设置汇总情况

序号	户型面积 (m ²)	户数 (户)	建筑面积 (m ²)	户型	户型占比
1	90 以下	320	28,166	两房两厅一卫	38.37%
2	130 及以上	418	59,131	三房两厅两卫	61.63%
	合计	738	87,297		100.00%

经估算, 本项目总投资额为 40,604.9 万元。项目于 2013 年 9 月开工, 截至目前, 已累计投入资金约 34,500 万元, 占投资总额的 84.96%, 工程完成进度约 85%, 预计将于 2017 年底竣工。

该项目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。

5、项目经济效益

根据浙江中润工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告, 该项目内部收益率为 7.80%, 投资回收期为 4.65 年, 预计可实现销售收入 51,903.35 万元, 经济效益情况良好。销售收入主要由住宅销售收入、商业配套销售收入和停车位销售收入构成。

(1) 住宅销售收入

项目拟建安置房住宅面积 87,297 平方米, 按照市场价格 5,500 元 /平方米, 可实现住宅销售收入 48,013.35 万元

(2) 商业配套销售收入

项目建设商业配套设施可销售面积为 950 平方米, 参考周边销售价格 8,000 元/平方米, 可实现销售收入 760 万元。

(3) 停车位销售收入

项目销售地下车位313个，按照10万元/个计算，可实现停车位销售收入3,130万元。

曹安动迁房工程项目销售收入估算表

序号	项目	数量	单价(元)	金额(万元)
1	住宅销售	87,297m ²	5,500	48,013.35
2	商业配套销售	950m ²	8,000	760.00
3	地下停车位销售	313个	100,000	3,130.00
	合计			51,903.35

6、项目现金流回流情况

曹安动迁房工程项目现金流回流预测

单位：万元

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年
1	住宅	48,013.35	14,404.01	14,404.01	19,205.34	
	销售比例(%)	100.00	30.00	30.00	40.00	
2	社区商业	760			760	
	销售比例(%)	100.00			100.00	
3	地下车位	3,130.00		939	939	1,252.00
	销售比例(%)	100.00		30.00	30.00	40.00
	合计	51,903.35	14,404.01	15,343.01	20,904.34	1,252.00

(四) 天福苑动迁小区

1、项目建设主体

该项目建设主体为昆山花桥国际商务城置业有限公司，为发行人昆山银桥控股集团有限公司全资子公司。

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	关于建造天福苑动迁小区变更项目建设单位、建设内容及规模、投资额的批复	昆发改投[2014]434号	昆山市发展和改革委员会	2014年12月31日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了批复
2	关于对昆山花桥国际商务城置业有限公司天福苑住宅小区项目环境影响报告书修编报告的审批意见	昆环建[2014]2958号	昆山市环境保护局	2014年12月25日	对项目整体环境影响的审批
3	国有土地使用证	昆国用[2013]第	昆山市国土资源局	2013年12月18日	项目用地证书

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
		DW749 号	源局		
4	建设用地规划许可证	地字第 GJ2010Y-050 号	昆山市规划局	2010 年 12 月 10 日	对项目整体的 用地规划许可

3、项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 78,500 万元，资金由单位自筹解决。其中项目资本金 24,500 万元，占总投资的比例为 31.21%，由建设单位自筹解决；债务资金 54,000 万元，占项目总投资的比例为 68.79%，债务资金中本期债券募集资金拟使用 11,000 万元，另外 43,000 万元由银行贷款等其他债务资金构成。

4、项目建设内容及进度

本项目为天福苑动迁小区，项目地块位于花桥国际商务城 312 国道南侧、花溪路北侧，拟建地块形状为不规则多边形，总占地面积 115 亩。项目总建筑面积 242,113 平方米，其中地上建筑面积 195,576 平方米，地下建筑面积 46,537 平方米，总户数 1,668 户。另外建设道路广场、绿化以及配套市政管线等工程，满足区域内居民生活和工作需要。

项目拟建共 12 幢高层住宅楼，共计 1,668 户，总住宅面积 188,711 平方米，平均住宅面积 113.14 平方米。本项目户型分档设置情况见下表。

天福苑动迁小区户型分档设置汇总情况

序号	户型面积(㎡)	户数(户)	建筑面积(㎡)	户型	户型占比
1	90 以下	696	61,287	两房两厅一厨一卫	41.73%
2	90-110	352	36,960	两房两厅一厨一卫	21.10%
3	130-144	428	58,208	三房两厅一厨两卫	25.66%
4	144 及以上	192	32,256	三房两厅两卫/三房两厅三卫/四房两厅四卫	11.51%
	合计	1,668	188,711		100%

经估算，本项目总投资额为 78,500 万元。项目最初于 2011 年 2 月开工，经过多轮修改完善，截至目前，已累计投入资金约 62,000

万元，占投资总额的 78.98%，工程完成进度约 80%，预计将于 2018 年 12 月竣工。

该项目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。

5、项目经济效益

根据浙江中润工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告，该项目内部收益率为 9.54%，投资回收期为 4.57 年，预计可实现销售收入 109,169.72 万元，经济效益情况良好。销售收入主要由住宅销售收入、商业配套销售收入和停车位销售收入构成。

(1) 住宅销售收入

项目拟建安置房住宅面积 188,711 平方米，按照市场价格 5,200 元/平方米，可实现住宅销售收入 98,129.72 万元。

(2) 商业配套销售收入

项目建设商业配套设施可销售面积为 3,950 平方米，参考周边销售价格 8,000 元/平方米，可实现销售收入 3,160 万元。

(3) 停车位销售收入

项目销售地下车位 788 个，按照 10 万元/个计算，可实现停车位销售收入 7,880 万元。

天福苑动迁小区销售收入估算表

序号	项目	数量	单价(元)	金额(万元)
1	住宅销售	188,711m ²	5,200	98,129.72
2	商业配套销售	3,950m ²	8,000	3,160.00
3	地下停车位销售	788 个	100,000	7,880.00
	合计			109,169.72

6、项目现金流回流情况

天福苑动迁小区现金流回流预测

单位：万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	住宅	98,129.72	29,438.92	29,438.92	39,251.89	

序号	项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年
2	销售比例(%)	100.00	30.00	30.00	40.00	
	社区商业	3,160.00			3,160.00	
3	销售比例(%)	100.00			100.00	
	地下车位	7,880.00		2,364.00	2,364.00	3,152.00
	销售比例(%)	100.00		30.00	30.00	40.00
	合计	109,169.72	29,438.92	31,802.92	44,775.89	3,152.00

(五)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

发行人是花桥国际商务城内实施城市建设企业化运作的重要平台，承担着城市基础设施建设、安置房建设等多项职能。本期债券募投项目为安置房建设，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花桥国际商务城内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

本期债券拟募集资金 76,000 万元，将计入公司负债（非流动负债增加、流动资产增加）。基于 2016 年末经审计的公司资产负债表，本期债券募投项目实施后对公司资产负债表结构的影响如下表：

合并资产负债表模拟变动情况

单位：万元

项目	2016年末	项目实施后(模拟)	模拟变动额
流动资产合计	1,064,246.63	1,140,246.63	76,000.00
非流动资产合计	448,815.59	448,815.59	0.00
资产总计	1,513,062.22	1,589,062.22	76,000.00
流动负债合计	267,921.15	267,921.15	0.00
非流动负债合计	525,660.78	601,660.78	76,000.00
负债合计	793,581.93	869,581.93	76,000.00
资产负债率	52.45%	54.72 %	2.27%

二、发债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

发行人与上海浦东发展银行股份有限公司昆山支行、平安银行股份有限公司苏州分行分别签署了《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》和《募集资金专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行人在上海浦东发展银行股份有限公司昆山支行、平安银行股份有限公司苏州分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 偿债保证措施

本期债券采取无担保形式，其偿债资金来源于发行人日常生产经营产生的收入及募集资金投资项目的未来收入。发行人将以良好的经营业绩为本期债券还本付息创造良好的条件，同时采取相应措施来保障债券持有人的合法权益。

一、本期债券偿债计划

(一) 本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为 7.6 亿元，在存续期内每年付息一次，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%。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(二) 本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排财务部人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

(三) 本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

(四) 专项偿债资金及账户安排

发行人将设立偿债资金专项账户，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、上海浦东发展银行股份有限公司昆山支行（监管银行）签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在上海浦东发展银行股份有限公司昆山支行设立偿债资金专项账户。《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项账户是专项用于本期债券本息兑付的账户，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，偿债资金专项账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。

二、本期债券偿债保障措施

(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保障

近年来，发行人经营状况良好。公司营业收入主要来自工程项目建设、安置房建设等业务板块。2014-2016 年度，发行人分别实现营业收入 105,979.73 万元、117,186.02 万元和 121,664.54 万元，分别实现净利润 14,873.86 万元、13,541.73 万元和 16,334.13 万元。发行人营业收入稳定且呈上升趋势，能够对本期债券本息的按时偿还提供一定保障。

2014-2016 年发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2016 年末/度	2015 年末/度	2014 年末/度
资产总额	1,513,062.22	1,565,379.22	1,578,685.58
其中：流动资产	1,064,246.63	1,089,518.93	1,122,271.46
负债总额	793,581.93	919,433.06	976,281.15
其中：流动负债	267,921.15	390,398.16	448,864.25

项目	2016年末/度	2015年末/度	2014年末/度
流动比率(倍)	3.97	2.79	2.50
速动比率(倍)	0.59	0.55	0.62
资产负债率(%)	52.45	58.74	61.84
EBITDA(万元)	28,679.36	22,041.20	23,027.14
EBITDA利息倍数(倍)	0.54	0.30	0.34

从短期偿债能力来看,2014-2016年末,公司流动比率分别为2.50、2.79和3.97,速动比率分别为0.62、0.55和0.59,处于安全水平,反映出公司短期偿债能力较强,面临的短期偿债压力较小。

从长期偿债能力来看,2014-2016年末,公司资产负债率分别为61.84%、58.74%和52.45%,资产负债率相对稳定且有所下降,说明公司资产结构较为合理,财务风格比较稳健。

总体来看,发行人目前总体负债水平可控,短期偿债压力不大,整体偿债能力较强。随着公司业务规模不断扩大,代建工程陆续完工,公司的盈利有望得到提升。

另外,按照昆山市政府、昆山市国资办确定的公司发展规划,作为开发区内最重要的市政基础设施开发建设主体和资产运营实体,未来地方政府将以多种形式支持公司发展、扩大发行人实力。

(二)募投项目良好的经济效益是本期债券按期偿付的有力保障

本期债券募集资金7.6亿元,其中5.3亿元将用于徐公桥动迁房三期项目、曹安动迁用房工程项目和天福苑动迁小区。根据浙江中润工程管理有限公司编制的可行性研究报告,上述安置房建设项目主要通过销售收入实现投资回报,其中,销售收入包括安置房销售收入,以及配套商业用房销售收入和停车位销售收入。募投项目的建设预计可实现收入合计26.18亿元,是未来几年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。

徐公桥动迁房三期项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	销售期			
			第1年	第2年	第3年	第4年
1	营业收入	100,714.40	27,769.32	30,214.32	39,470.76	3,260.00
2	经营成本	1812.85	499.85	543.85	710.47	58.68
3	营业税金及附加	5,539.29	1,527.31	1,661.79	2,170.89	179.30
4	净收益	93,362.26	25,742.16	28,008.68	36,589.40	3,022.02

曹安动迁用房工程项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	销售期			
			第1年	第2年	第3年	第4年
1	营业收入	51,903.35	14,404.01	15,343.01	20,904.34	1,252.00
2	经营成本	934.26	259.27	276.18	376.27	22.54
3	营业税金及附加	2,854.68	792.22	843.87	1,149.74	68.86
4	净收益	48,114.41	13,352.52	14,222.96	19,378.33	1,160.60

天福苑动迁小区收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	销售期			
			第1年	第2年	第3年	第4年
1	营业收入	109,169.72	29,438.92	31,802.92	44,775.89	3,152.00
2	经营成本	7,641.88	2,060.72	2,226.20	3,134.32	220.64
3	营业税金及附加	6,004.33	1,619.14	1,749.16	2,462.67	173.36
4	净收益	95,523.51	25,759.06	27,827.56	39,178.90	2,758.00

(三) 资产变现是本期债券按期偿付的后盾

发行人财务政策稳健，在必要时，发行人可以有计划地变现部分资产，以补充偿债资金，保证本期债券的按期足额还本付息。截至2016年末，发行人合并报表范围共拥有土地86宗，合计面积3,824.39亩，账面价值397,524.92万元。截至目前，未抵押的土地资产账面价值为204,069.86万元。此外，公司还有部分未抵押的投资性房地产，账面价值不低于106,402.86万元。在本期债券存续期内，如出现周转困难，可以在履行相关程序后，通过变现上述未抵押的资产，对本期债券本息进行偿付。

（四）良好的银企关系是本期债券按期偿付的重要支持

发行人在承担花桥经济开发区内城市基础设施建设任务的同时，也以其优质的业务能力、较强的资本实力和与各类金融机构建立了友好而广泛的合作关系，赢得了良好的市场口碑和商业信誉。近年来，发行人主动拓展融资品种，积极筹措资金。良好的银企关系为其未来发展提供了有力的资金支持，也为本期债券及时兑付提供重要支持。

（五）充分发挥债权代理人的作用

发行人已经聘请上海浦东发展银行股份有限公司昆山支行担任本期债券的债权代理人，并与上海浦东发展银行股份有限公司昆山支行订立了《债权代理协议》，从制度上保障本期债券本息的按时、足额偿付。

发行人将严格遵守《债权代理协议》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）制定债券持有人会议规则保障债券持有人的合法权益

发行人已与上海浦东发展银行股份有限公司昆山支行签订了《债权代理协议》并相应制定了《债券持有人会议规则》。其中明确了债权代理人的职责和权限、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。该协议的签订以及会议规则的制定进一步保障了债券持有人的合法权益。

（七）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

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券有关的风险与对策

(一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济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且存续期限较长，在本期债券存续期内，不排除市场利率上升的可能，使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已适当考虑了对债券存续期可能存在利率风险的补偿。同时，本期债券发行结束后，发行人将申请在依法设立的证券交易场所上市交易，提高债券流动性，分散利率风险，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) 偿付风险

在本期债券存续期内，如果由于不可控因素，如经济环境发生变化等，发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，可能导致本期债券不能按期足额偿付，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升经营效率，提高管理水平，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，实现资本增值，

从而保障本期债券的按期足额偿付。

（三）流动性风险

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在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存在困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将向经批准的合法交易场所或其主管部门提出债券上市申请，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。

二、与行业相关的风险与对策

（一）行业周期性风险

发行人业务涉及城市基础设施建设、安置房建设行业，上述行业均不可避免地受到经济周期、宏观经济环境以及区域经济发展趋势的影响。昆山市经济发展状况的变动将会直接影响对城市基础设施建设的使用需求，地区的财政实力状况也将影响政府对发行人的支持力度。

受房地产市场调控影响，花桥经开区以土地出让金为主的政府基金性收入波动较大，2014-2016年分别为25亿元、13亿元和96亿元；2015年，昆山市的政府性基金收入从2014年138亿元下降到34亿元，2016年又增长至196亿元，政府对发行人的支持能力存在一定不确定性。如果出现经济增长放缓或衰退，政府的财政实力进一步弱化，将

可能影响发行人的经营效益和现金回流，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人将根据地方政府的整体发展规划，充分发挥在城市基础设施建设、安置房建设的行业优势，积极参与更多项目建设，在较大程度上抵御外部经济环境变化对公司经营业绩可能产生的不利影响，减少行业景气周期、宏观经济及产业变动等不可控因素对公司利润的影响。同时公司将通过加强市场预测来及时调整产业投资结构，通过加强内部管理、控制成本、提升投资能力、增强风险管理等措施来提高企业竞争力，从而抵御行业周期波动对其经营业绩可能产生的不利影响，实现可持续发展。

（二）国家政策风险

发行人的主营业务虽属于国家支持行业，但其受到国家及地方产业政策调整的影响也比较大。国家宏观调控政策、土地政策及地方政府财政、税收政策的变动均会对其收入和利润产生重要的影响。

对策：为了防范政策变动风险，发行人将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，发行人将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，尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）经营管理风险

发行人作为花桥国际商务城重要的开发建设主体和资产运营实体，承担着大量社会职能，包括城市建设、居民安置的重任。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：在今后的发展中，发行人将进一步完善法人治理结构，强化公司内部管理，加强对子公司的经营管理，提高经营效率，全面提升公司的综合实力。

（二）项目建设风险

发行人本次募集资金投入项目为拆迁安置房建设项目，项目建设规模大、周期长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，可能影响项目按期竣工，对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于项目建设施工中存在某些不可抗力因素，如恶劣天气、意外事故等，公司可能存在无法按时完工或增大项目建设成本的风险。

对策：发行人在项目实施前的勘察设计工作中已充分考虑了项目建设可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。此外，在项目的实施和运作过程中，公司将通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。在项目管理上，公司将严格按照有关程序完善建设手续，并按国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，确定工程按时按质竣工，最大限度地降低项目管理风险。

（三）资产流动性风险

发行人资产中存货资产占比比较高，存货主要由土地以及安居房建设成本构成。其中土地资产的流动性易受土地市场波动影响，集中变现难度较大。国家对于房地产行业的调控可能对发行人资产规模和业务开展带来间接不利影响。

对策：公司发展战略已充分考虑了未来土地市场可能面临的风险，通过对公司前景的合理规划，不断提高业务能力，降低土地市场波动带来的资产流动性风险影响。同时，发行人将逐步发展投资性房地产租赁及销售业务，以及安置房的对外销售业务，增强存量资产的

现金流回流能力。

（四）资本支出以及持续融资风险

发行人从事的城市基础设施建设、安置房建设行业属于资金密集型行业，目前发行人承接了较多的建设工程项目，未来资本性支出较大。一旦公司融资条件发生不利的变化将影响发行人的融资规模及成本，甚至出现资金周转困难等情况，从而影响工程建设进度，影响发行人收入的实现及现金流回流，对本期债券本息的按时足额偿付亦将造成影响。

对策：发行人将从以下方面化解持续融资风险：1、本期债券的发行将提升公司在资本市场的参与度并给公司带来长期、低成本的资金；2、积极争取昆山市政府、昆山市国资办在资金、政策等方面的支持；3、公司目前与各类金融机构开展了广泛的合作，公司将进一步拓展融资渠道，降低融资成本，减少对单一融资渠道的依赖。

第十五条 信用评级

一、评级结论

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+，评级展望为稳定。该评级反应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。

二、评级报告内容概要

(一) 优势

1、良好的外部发展环境。昆山市经济及财政实力很强。花桥经开区作为江苏省及昆山市重点发展的服务业集聚区，政策优势明显。近年来花桥经开区经济持续较快发展，一般公共预算收入稳步增长，为昆山银桥的发展提供了良好的支撑。

2、政府支持优势。昆山银桥是花桥经开区基础设施建设的投融资主体，能够在资金、业务等方面得到上级政府的支持。

3、业务稳步发展，综合实力逐步增强。近年来昆山银桥业务保持稳步发展，经营性现金流表现良好，公司综合实力逐步增强，可为其债务偿付提供一定保障。

4、资金回笼情况良好。昆山银桥的工程项目建设和基础设施建设主要采取代建模式，与管委会签订代建协议，近年来资金回笼情况良好。

(二) 风险

1、土地市场变动风险。花桥经开区财政收入中土地出让收入及与土地相关的税收收入占比较高，该部分收入易受国家宏观政策调控

以及政府土地出让规划等因素的影响，未来存在一定的不确定性。

□ 2、盈利能力较弱。昆山银桥主要承担了花桥经开区基础设施建设和安居房项目建设职能，受自身业务性质限制，公司盈利能力较弱，盈利对政府补贴的依赖度较高。

□ 3、投融资压力。昆山银桥刚性债务规模较大，在建和拟建项目仍存在一定投资需求，公司仍面临一定的融资压力。

4、资产流动性一般。昆山银桥流动资产主要集中于以待开发土地和代建安居房为主的存货中，受土地出让不确定以及政府拨付效率滞后影响，整体资产流动性一般。

三、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，本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本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，本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本评级机构相应事项并提供相应资料。

本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。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本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，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本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。

四、发行人银行授信情况

截至 2016 年末，发行人在各家银行授信总额度为 75.80 亿元，其中已使用授信额度 59.60 亿元，尚余授信额度 16.20 亿元。

五、发行人信用记录

近三年来，发行人信用记录良好，与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

第十六条 法律意见

发行人聘请益友天元(昆山)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) 发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《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]1134号)、《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)等法律、法规及规范性文件规定的企业债券发行的主体资格。

(二) 发行人已取得本期债券发行必要的批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法、有效。

(三) 发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《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)等法律、法规及规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质性条件。

(四) 本期债券发行已取得债券评级机构的信用评级，符合《企业债券管理条例》、《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)等法律、法规及规范性文件的规定。

(五) 本期债券《募集说明书》及其摘要的形式和内容符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《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)等法律、法规及规范性文件的规定。

(六)本期债券发行的募集资金用途已经取得了相关主管部门的核准、批准或备案，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件和相关国家产业政策的规定。

(七)本期债券发行涉及的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的法定资格，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《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）等法律、法规及规范性文件的规定。

(八)发行人与浦发银行昆山支行签订的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》以及与平安银行苏州分行签订的《债券募集资金专项账户监管协议》内容完备、具体明确，约定了双方的权利和义务，符合相关法律、法规及规范性文件的要求。

(九)发行人本期债券发行的申报材料真实、完备，符合法律、法规及规范性文件的相关规定，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

综上，发行人律师认为，发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展和改革委员会关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等法律、法规与规范性文件所规定的发行企业债券的主体资格和条件；本期债券发行不存在法律障碍，发行人已取得本期债券发行必要的批准与授权。

第十七条 其他应说明的事项

一、税务说明

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、流通安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将尽快向有关证券交易所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 发行人董亊会同意本期债券发行的有关决议;
- (二) 昆山市政府国有资产监督管理办公室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年昆山银桥控股集团有限公司公司债券募集说明书》;
- (五) 《2017年昆山银桥控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》;
- (六) 发行人2013-2015年经审计的财务报表和审计报告和2016年经审计的财务报表和审计报告;
- (七) 益友天元(昆山)律师事务所出具的法律意见书;
- (八) 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;
- (九) 本期债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议;
- (十) 本期债券债权代理协议;
- (十一) 本期债券债券持有人会议规则。

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: 昆山银桥控股集团有限公司
联系地址: 昆山市花桥镇兆丰路8号

联系人：史燕婷

联系电话：0512-57608536

传真：0512-57608555

邮政编码：215332

(二) 牵头主承销商：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：吴捷、闻大梅

联系电话：0512-62938152

传真：0512-62938665

邮政编码：215021

(三) 联席主承销商：平安证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 25 楼

联系人：王银龙、孙一

联系电话：021-38630697

传 真：021-33830395

邮政编码：200120

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会（财金司）

网址：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限公司

网址：<http://www.chinabond.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

附表一：

2017 年昆山银桥控股集团有限公司公司债券发行网点表

地区	主承销商	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	010-66573652
深圳	平安证券股份有限公司	固定收益事业部	深圳市福田区金田路 4036号荣超大厦 16-20层	杜亚卿	0755-22624817