

2012年苏州城市建设投资发展有限责任公司 公司债券上市公告书

债券简称： 12苏城投

债券代码： 124033

发行总额： 人民币20亿元

上市时间： 2013年1月21日

上市地点： 上海证券交易所

上市推荐人： 国开证券有限责任公司
国泰君安证券股份有限公司



国开证券
China Development Bank Securities

国开证券有限责任公司

北京市东城区东直门南大街1号

来福士办公楼23层



国泰君安证券股份有限公司

上海市银城中路168号29楼

第一节 绪言

重要提示：苏州城市建设投资发展有限责任公司（以下简称“苏州城投”、“发行人”或“本公司”）董事会成员已批准本上市公告书，确信其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

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

本期债券信用级别为AAA级；根据利立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2012]第122828号审计报告，截至2011年12月底，公司总资产645.99亿元，总负债224.29亿元，所有者权益（不包括少数股东权益）318.61亿元。2011年实现主营业务收入25.93亿元，利润总额3.41亿元，净利润2.70亿元。债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的可分配利润为1.91亿元（2009年、2010年及2011年合并报表中归属于母公司的净利润），不少于本期债券一年利息的1.5倍。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

公司名称：苏州城市建设投资发展有限责任公司

住 所：江苏省苏州市沧浪区杨枝塘路116号

法人代表：张永清

注册资金：人民币50亿元

经济性质：国有独资有限责任公司

注册号：320500000006303

二、发行人基本情况

（一）经营范围

城市建设投资、项目投资、实业投资、建筑和装饰材料、设备贸易（经营范围中涉及专项审批的经审批后方可经营）

公司受苏州市国资委委托，负责管理和经营授权范围内的国有资产，对苏州市政府研究确定的城市基础设施建设以及公用事业项目进行融资、投资、建设和管理。

（二）发行人历史沿革

根据苏州市政府办公室苏府抄[2001]25号抄告单，2001年8月，苏州市政府以苏州市土地储备开发有限公司和苏州燃气集团有限责任公司国有股权，以及苏州市财政局拨付专项资金作为出资，成立苏州城市建设投资发展有限责任公司（以下简称“苏州城投”），注册资本为人民币4亿元。

2004年11月，苏州市政府以苏州港口发展（集团）有限公司（以下简称“苏州港口”）等公司的股权和苏州市财政局拨付专项资金对苏州城投实施增资，公司注册资本增至20亿元。

2010年7月21日，根据公司董事会决议及修改后的公司章程规定并经苏国资产[2010]53号文件批复，同意公司以资本公积30亿元转增实收资本。转增后公司实收资本累计50亿元，股东是苏州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2010年12月，根据苏州市国有资产监督管理委员会的[2010]90号文的通知要求，将苏州东方水城旅游发展有限公司1000万元股权、苏州市会议中心划至苏州旅游发

展集团有限公司，苏州水务投资发展有限公司划出。根据资产调整事项进展程度，苏州东方水城旅游发展有限公司1000万元股权依旧纳入2010年合并报表，苏州市会议中心和苏州水务投资发展有限公司不再纳入2010年合并报表。公司的法定代表人于2011年3月20日由黄建林变更为张永清。

（三）主营业务状况

发行人主营业务分为城市基础设施建设和城市公用事业运营与管理两个核心业务板块，包括苏州市城市主干公路、环路、高架路、港口、燃气管道等城市基础设施建设，以及苏州市天然气等城市公用事业运营与管理。

1、燃气板块

随着苏州市经济发展以及燃气价格改革实施，发行人燃气销售收入持续上升。2009年至2011年，发行人分别实现燃气销售收入16.13亿元、21.24和24.43亿元，占当期主营业务收入比重分别为74.43%、86.45%和85.93%。

发行人燃气业务主要由下属苏州燃气及苏州天然气经营，其中苏州燃气是苏州地区集燃气、工程设计、管网建设、燃气经营管理于一体的大型国有企业，主要承担苏州老城区和沧浪新城、平江新城、金阊新城等几大城区的居民供气业务，在中心城区处于垄断经营地位。

在天然气供给方面，苏州天然气与中国石油天然气集团公司签订长期供气协议，协议供气量达每年5亿立方米。除了与中国石油天然气集团公司签订长期采购合同外，苏州天然气积极参与东桥二门站扩建改造、“西气东输”二线及“川气东送”工程。

总体来看，燃气业务作为发行人主营业务收入的主要来源，其整体规模较大，在区域内具有一定的垄断经营优势，随着苏州市经济发展，其销售量、销售收入和利润规模将稳步提高。但公司客户群中居民用户占比较高，导致燃气板块主营业务利润率相对较低。未来几年，发行人燃气板块投资主要集中在LNG、加气站建设、燃气配套服务扩容等方面，以促进燃气业务、持续稳定发展。

2、港口建设

除燃气板块、市政工程业务板块之外，发行人的港口业务在经营业务板块中也发挥着极为重要的作用。该板块业务主要由发行人子公司苏州港口发展（集团）有限公司经营运作。该公司主要经营范围为港口建设、港口装卸及相关业务、船舶货物代理、船舶理货业务等。

苏州港在“十一五”期间完成投资135亿元，新增73个码头泊位，新增码头泊位

吞吐能力1.18亿吨，2011年苏州港完成货物吞吐量3.8亿吨，比上年增长15.6%；2011年集装箱吞吐量近470万标准箱，名列全国各大港口第10位。太仓港三期工程于2008年11月13日正式开工建设，目前已经投入运营使用。未来公司还将通过太仓港后期建设、苏州美锦码头建设等项目的投资进一步扩大所拥有的吞吐能力，从而提升业务的竞争能力。

3、市政工程建设

作为苏州市城市基础设施项目投资、建设主体，发行人受苏州市政府委托实施城市基础设施项目建设。自成立以来，公司相继投资建设官渎里立交、东南环立交、新庄立交桥改造工程、东南环立交二期工程、环古城风貌保护一、二、三期工程、城区道路桥梁工程、内环快速路工程、快速路网完善工程、火车站地区综合改造工程、苏州火车站地区综合改造完善工程（二期）、火车站站屋改造工程等多项城市建设项目，其中快速路网完善工程、苏州环古城风貌保护三期工程、火车站地区综合改造工程、苏州火车站地区综合改造完善工程（二期）、火车站站屋改造工程等项目均采用委托代建方式承建。

（四）发行人面临的主要风险和对策

1、利率风险及对策

风险：受国民经济总体运行状况、经济周期、国家宏观经济政策和国际经济环境变化等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券发行结束后，发行人将积极争取申请流通交易，如获得批准或核准，将增强本期债券流动性，有利于投资者规避利率风险。

2、偿付风险及对策

风险：在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

对策：发行人财务状况良好，现金流充裕，金融机构授信充足，具有较强的偿付能力。随着发行人自身实力的不断增强，发行人经营收入可完全覆盖本期债券发行

的本息，并且已为本期债券偿付制定了切实可行的偿付计划。

3、流动性风险及对策

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出现困难。

对策：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券向有关主管部门提出上市或交易流通的申请，为投资者拓宽债券转让的渠道。另外，随着债券市场的发展，公司债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所减小。

第三节 债券发行概要

(一)债券名称:2012年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券(简称“12苏城投”)。

(二)发行总额:人民币20亿元。

(三)债券期限和利率:本期债券为7年期固定利率债券,本期债券设计提前偿还条款,在债券存续期内的第3年末、第4年末、第5年末、第6年末及第7年末分别按照债券发行总额20%的比例逐年偿还债券本金。本期债券在存续期内票面利率为5.79%(该利率根据Shibor基准利率加上基本利差1.39%制定,Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数4.40%,基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入)。本期债券采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计利息。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。

(四)债券形式:实名制记账式公司债券。

(五)发行方式:本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的方式。

(六)发行范围及对象:承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行;发行对象为境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

(七)信用级别:经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,本期债券的信用等级为AAA级,发行人的长期主体信用等级为AAA级。

(八)债券担保:无担保。

(九)登记托管:本期债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

第四节 债券上市托管基本情况

一、经上海证券交易所同意，2012年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券将于2013年1月21日起在上海证券交易所挂牌交易。本期债券债券简称为“12苏城投”，上市代码为“124033”。

二、根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管的相关规定，本期债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的托管金额为0亿元。

第五节 发行人主要财务状况

立信会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2009-2011年的资产负债表和合并资产负债表、利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了信会师报字[2012]第122648号标准无保留意见的审计报告。本部分财务数据来源于公司2009年至2011年经审计的财务报告。发行人主要财务数据如下表所示：

表：发行人2009年至2011年主要财务指标

单位：亿元

项 目	2009年	2010年	2011年
总资产	470.08	636.49	645.99
其中：流动资产	234.00	222.79	199.44
总负债	335.30	319.08	308.52
其中：流动负债	53.53	80.82	94.13
所有者权益	134.78	317.40	337.47
主营业务收入	24.41	22.70	25.93
利润总额	2.26	2.53	3.41
净利润	1.67	1.95	2.83
归属于母公司的净利润	1.29	1.75	2.70
经营活动产生的现金净额	3.98	3.62	2.68
投资活动产生的现金净额	-34.31	-31.17	-38.88
筹资活动产生的现金净额	57.90	39.19	6.97
现金及现金等价物净增加额	27.57	11.64	-29.23

第六节 本期债券的偿付保障措施

发行人根据自身目前经营状况，结合未来业务发展情况，制定了偿债计划和保障措施，具体情况如下：

一、本期债券的偿债计划

（一）债券偿债计划

本期债券发行规模20亿元，期限为7年。同时，本期债券设置本金提前偿还条款，从债券发行后第三年起，即从债券存续期内第3、4、5、6、7年每年除按时付息外，每年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，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，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作。该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）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，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入及募投项目回购所产生的现金收入。

二、发行人的偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础条件，同时采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。根据公司的财务状况、融资能力等方面的情况，本期债券本息兑付资金来源安排如下：

（一）资金监管账户

为保证本期债券募集资金的合理使用，确保到期按时足额还本付息，发行人将

在监管银行开立资金监管账户，用于管理募集资金以及偿债资金，并委托监管银行对资金监管账户进行监管。

根据监管协议约定，资金监管账户的募集资金专项用于《募集说明书》约定募投项目或经依法变更后的项目；资金监管账户归集的偿债资金专项用于本期债券利息、本金兑付以及银行结算费用。此外，监管银行将于每年定期向发行人出具资金监管报告，报告内容包括资金监管专户存入情况、使用支取情况和余额情况等。

（二）偿债资金来源

发行人将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人具体偿债资金来源如下：

1、公司未来的净利润以及可支配现金流是本期债券按期偿付的基础

2009-2011年度，公司分别实现主营业务收入24.41亿元、22.70亿元及25.93亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为1.29亿元、1.75亿元及2.70亿元，呈现出良好的增长势头。2009-2011年，发行人经营活动现金流入分别为27.48亿元、28.56亿元和32.21亿元。同时，公司经营活动产生的现金流量净额充足，2009-2011年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为3.98亿元、3.62亿元及2.68亿元，年均达到3.43亿元。公司经营活动产生的现金流量净额可以很好地支持公司到期债务的偿还和相关经营活动的开展。在本期债券存续期内，随着苏州市区及五县市经济发展，发行人营业收入将继续提高。公司净利润和可支配现金流量足以支付本期债券的本息。

2、募集资金投资项目及其附带综合收益

本期债券募集资金主要用于苏州虎丘地区城乡一体化综合改造项目。此次项目的实施，可以更好地提升苏州虎丘地区的生态环境质量，全面推进虎丘地区城乡一体化改革，促进苏州城市经济、社会、环境全面、协调、可持续发展。根据《虎丘地区城乡一体化综合改造项目可行性研究报告》估算，该项目的预计投资财务内部收益率为7.99%。另外，苏州市政府与苏州虎丘投资建设开发有限公司签订《苏州虎丘地区城乡一体化综合改造项目工程委托代建协议》，协议约定，本工程发生的所有费用，包括项目建设资金、征地拆迁资金、工程管理费及其他税费等，由委托方苏州市政府负责全额出资、分期支付。以BT建设模式承担虎丘地区城乡一体化综合改造项目建设任务。

依据苏州市人民政府2010年8月5日印发的《市政府办公室关于转发虎丘地区城乡一体化综合整治工程财政扶持政策实施细则的通知》(苏府办【2010】227号文件),对虎丘地区城乡一体化综合整治范围内的相关税收收入、土地收益和规费收入实行封闭运作,形成封闭运作资金,独立核算。政府的回购款项将由上述封闭运作资金进行支持,封闭运作资金首先专项用于市政府注入苏州虎丘投资建设开发有限公司的资本金,超过资本金部分,作为综合整治项目融资的还款来源,不得挪作他用。

2008年至2011年苏州市地方一般预算财政收入分别为583.7亿元、745.2亿元、900.6亿元和1,100.9亿元,年均增长率为23.6%。从项目开发建设前景及优势分析,预计近期市地方一般预算财政收入的增长率仍会维持在一个较高的水平上。项目回购资金占市一般预算收入比例较低,回购资金压力较小,将不会构成大的偿付风险,财政实力为本期债券本息的按时偿还提供强有力的保障。

3、发行人较强的融资能力为本期债券的偿还提供了有力的支持

发行人经营情况良好,财务状况优良,拥有较高的市场声誉,已与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系,具有较强的融资能力。此外,随着苏州城市经济持续发展,财政收入稳步增长,为发行人多渠道融资提供了有力保障。截至2010年12月31日,仅发行人母公司有效授信额度近280亿元。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金,公司完全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,因此发行人较强的融资能力是本期债券按期偿付的坚强后盾。

4、发行人得到了政府的大力支持,苏州市市级城建交通维护资金为发行人从事市政基础设施建设提供了可靠的保障

发行人代建的城市基础设施项目可形成稳定的回购现金流。发行人相继以委托代建方式承建苏州环古城风貌保护三期工程、火车站地区综合改造、火车站站屋改造工程等项目。根据委托代建协议,苏州市财政将分年支付项目回购资金,而且回购资金均纳入市级城建交通维护建设资金计划,保证分年安排落实到位。

根据苏州市人民政府关于2010年市级城建交通维护建设资金计划的批复(苏府复[2010]15号),2010年苏州市财政用于市级城建交通维护建设的资金达46亿元。根据苏州市人民政府关于2011年市级城建交通维护建设资金计划的批复(苏府复[2011]7号),2011年苏州市财政用于市级城建交通维护建设的资金达50亿元。根据苏州市人民政府关于2012年市级城建交通维护建设资金计划的批复(苏府复

[2012]19号)，2012年苏州市财政用于市级城建交通维护建设的资金将达到76亿元。基于苏州市强大的财政实力，委托代建项目未来将形成稳定的回购现金流。

公司自成立以来，承担了大量政府委托代建项目，在融资以及债务偿还方面获得苏州市政府大力支持。2009年10月10日苏州市政府印发《市政府关于继续加强城投融资平台建设管理的意见》（苏府【2009】165号），在文件中明确指出：公司所实施的重大城建基础设施项目采用市政府委托融资代建（BT）模式，政府回购资金纳入市级城建交通维护建设资金计划，保证分年安排落实到位。发行人是苏州市政府最主要的城市基础设施建设投融资主体，政府对城市基础设施的投资力度、财政实力和发展规划为发行人通过自身经营获取营业收入提供了可靠的保障。发行人探索非经营性城市建设项目投资、建设、管理与偿债的市场化运作机制，有效地发挥政府资金的杠杆效应，苏州市多项基建、城市道路及配套工程项目都采取了“企业投资建设、政府还款期内逐年回购、资金分期支付”的这种投资模式，对发行人偿付本期债券本息起到积极作用。

5、强化项目投资管理、拓宽融资渠道是本期债券按期偿债的重要保证

为确保本期债券的按时还本付息，发行人将强化项目投资管理，在项目资本支出上始终贯彻量入为出的原则，并严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。注重投资项目回报，确保内部收益率大于行业基准收益率，风险规避措施到位，投资安全有保障。拓宽融资渠道，积极探索多元化融资工具，构建与发行人资产结构相匹配的债务结构，确保债券本息的按期偿付。

6、其他配套偿债措施

公司将进一步加强对货币资金的管理和调度，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，为本期债券本息的按时偿还创造条件。公司若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、变现优良资产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保证投资者的利益。

第七节 债券跟踪评级安排说明

自企业债券信用评级报告出具之日起，中诚信国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，中诚信国际将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测，并将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相应资料。中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际的网站对外公布。

第八节 发行人已发行尚未兑付的债券

截至本期债券发行前，发行人经国家发展和改革委员会发改财金[2007]2936号文批准，已于2007年11月发行了总额为6亿元公司债券(债券名称为：“07苏城投债”)，该债券面值100元。该期债券采用固定利率方式，票面年利率为5.90%，发行期限为10年。公司每年支付利息一次，最后一期利息随本金一并支付。2008至2010年，公司均按期支付债券利息。

除上述债券外，截至本期债券发行前，发行人及其下属子公司没有其它已发行尚未兑付的企业(公司)债券、中期票据和短期融资券。

第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

经发行人自查，近三年在所有重大方面不存在违法违规情况。

第十节 募集资金的运用

一、募集资金总量及用途

本期债券募集资金总额为20亿元，将全部用于发行人下属子公司苏州虎丘投资建设开发有限公司承担的苏州市虎丘地区城乡一体化综合改造项目。

二、募集资金投资项目情况介绍

（一）建设项目投资

虎丘地区城乡一体化综合改造项目已经得到有权部门的批准，项目的总投资额合计175.36亿元，项目具体情况介绍如下：

1. 项目建设背景

2008年苏州被列为江苏省唯一的城乡一体化发展综合配套改革试点城市。苏州市委、市政府先后颁布了《关于城乡一体化发展综合配套改革的若干意见》及《城乡一体化发展综合配套改革三年实施计划》等重要文件。2009年苏州又被国家发改委列为城乡一体化发展综合配套改革联系点和中澳合作城乡一体化项目全国四个试点城市之一。虎丘地区地处苏州金阊区的腹地，城市开发和公共建设“历史欠账”比较严重，现状土地以居住、公共设施、工业用地为主，各类用地布局混杂，环境景观欠佳，与虎丘风景区极不协调，严重影响景区声誉。历史上虎丘地区属于苏州郊区，2002年划入城区后，基础设施配套不完善。针对金阊区虎丘地区城乡接合部和边缘地带开发滞后缓慢、河道长期淤积坍塌、公共服务设施不配套、市政路网不健全等状况，苏州市政府决定加快实施虎丘地区城乡一体化综合改造项目，为虎丘地区城乡一体化改革的全面推进创造条件和奠定基础。

2. 项目主要建设内容

根据苏州市委、市政府“关于城乡一体化发展综合配套改革的若干意见”及“苏州城乡一体化发展综合配套改革三年实施计划”的指导精神，虎丘地区城乡一体化综合改造项目于2010年3月正式启动，该项目投资概算为175.36亿元，建设范围包括北起312国道，南至北环路、西至苏虞张连接线，规划总用地面积3.5平方公里，实际建设用地2.55平方公里，其改造主要包括：1、区域内道路及对外连接道路及桥梁建设；2、公建配套服务设施及旅游配套设施：服务管理用房等；3、景观环境建设：主体公园、绿化、河道整治等；4、区域内“九通一平”配套建设：拆迁、场地平整等

前期工作；5、其他附属工程：照明、给排水管网改造等。

本项目是以“苏州城乡一体化发展综合配套改革三年实施计划”为指导，以基础设施、公共服务设施一体化和加强生态环境建设为抓手，突出主要道路、主要河道、公共用地、社区等重点地区的新建及改造、提升工作。项目的建设是虎丘地区推进城乡一体化发展配套改革、完善城市基础设施的需要，也是完善虎丘地区城市路网、提高景观绿化水平的需要，对加快实现苏州市城市总体规划功能和促进当地经济持续发展也有重要的意义。

3. 项目开发模式的说明

苏州城投公司和金阊区国资公司按照对半的投资比例出资设立苏州虎丘投资建设发展有限公司（以下简称“虎丘项目公司”），具体负责虎丘地区城乡一体化综合改造项目的建设。根据市政府【2010】13号专题会议纪要精神以及虎丘改造项目财政扶持政策（苏府办【2010】227号），本项目涉及到的建设工程项目的土地收益、相关税费收入实行封闭运作，单独建账，专款专项用于项目建设资金投入。涉及的主要收入项目有土地收益、税收收入和相关规费收入等。封闭运作资金首先专项用于市政府注入苏州虎丘投资建设开发有限公司的资本金，超过资本金部分，作为综合整治项目融资的还款来源，不得挪作他用。

4. 项目投资构成情况

该项目总投资估算175.36亿元，其中道路市政基础设施建设费用25.38亿元，公共设施安置建设费用59.32亿元，绿化景观建设33.20亿元，拆迁费用33.10亿元，预备费用12.07亿元，建设期贷款利息12.38亿元，所需资金由公司资本金、银行贷款、土地拍卖、债券等多种渠道筹集。项目资金回收期约为13年。

5. 项目审批情况

该项目的规划、立项、环评、土地预审已经得到相关有权部门的批准，具体情况如下表所示：

表：项目审批情况一览表

项目审批、核准或备案情况	批复部门	批准文号
市政府关于苏州市虎丘地区城乡一体化综合改造规划的批复	苏州市人民政府	苏府复[2010]34号
关于对苏州虎丘投资建设开发有	苏州市环境保护局	苏环建[2010]38号

限公司虎丘地区城乡一体化综合改造项目环境影响报告书的审批意见		
关于虎丘地区城乡一体化综合改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复	苏州市发展和改革委员会	苏发改中心[2010]42号
关于虎丘地区城乡一体化综合改造项目用地的预审意见	苏州市国土资源局	苏土预审字[2010]1号

苏州人民政府专题会议纪要2010年第13号等文件对苏州市政府给予虎丘地区城乡一体化综合改造项目提供了政策支持。

6. 项目建设进展情况

虎丘地区城乡一体化综合改造项目于2010年3月正式启动，于2010年10月启动拆迁，截至2012年2月底，该项目已完成投资额10.57亿元。

7. 项目预期收益

根据苏州市政府的安排，根据《虎丘地区城乡一体化综合改造项目可行性研究报告》，本项目将采用财政回购的方式回收投资，拟在经营期内按拟定的回购水平回购。苏州市政府与苏州虎丘投资建设开发有限公司签订的《苏州虎丘地区城乡一体化综合改造项目工程委托代建协议》约定，本工程发生的所有费用，包括项目建设资金、征地拆迁资金、工程管理费及其他税费等，由委托方苏州市政府负责全额出资、分期支付。苏州市政府在2010-2019年分十年共拨付207.44亿元。BT协议书的签订，能够更好地保障本项目的资金回流，为本期债券本息按时偿付提供保障。

三、补充营运资金

公司近年来业务规模扩张较快，投资不断增长，资金使用期限较长。本期债券募集资金中将以0.3亿元补充营运资金，满足公司在实际运营过程中对流动资金的需求确保经营活动的顺利进行，为公司未来发展提供有力保障。

第十一节 其他重要事项

本公司董事会将严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规和中国证监会的有关规定，承诺自公司债券上市之日起做到：

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获利息收入应缴纳的所得税由投资者承担。

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券还本付息产生重大影响的重要事项。

第十二节 有关当事人

一、发行人：苏州城市建设投资发展有限责任公司

住所：江苏省苏州市沧浪区杨枝塘路116号

法定代表人：张永清

联系人：丁建国、钟炜

联系地址：江苏省苏州市沧浪区杨枝塘路116号

联系电话：0512-65233108、13812690690

传真：0512-65720263 邮政编码：215006 二、承销团

(一) 主承销商

1、名称：国开证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区安华外馆斜街甲1号泰利明苑写字楼A座二区4层

法定代表人：黎维彬

联系人：刘曲、耿卓妍、赵亮、何璐、徐曼、陈京晶、陆继朴、柳叶

联系地址：北京市东城区东直门南大街1号来福士中心办公楼21、23、25层

联系电话：13911718653、13910997040、13681503033

传真：010-51789206

邮编：100007

2、名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市商城路618号

法定代表人：万建华

联系人：马明和

联系地址：上海市银城中路168号29楼

联系电话：021-38676699

传真：021-68876202

邮政编码：200120

(二) 分销商

1、名称：信达证券股份有限公司

住所：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

法定代表人：高冠江

联系人：廖敏

联系地址：北京市西城区闹市口大街9号院1号楼4层

联系电话：010-63081064

传真：010-63081061

邮政编码：100031

2、招商证券股份有限公司

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦38-45层

法定代表人：官少林

联系人：汪浩、张华、梁莹

联系地址：北京市西城区金融大街9号金融街中心7层

联系电话：010-57601920、010-57601917、010-57601916

传真：010-57601990

邮政编码：100140

3、名称：中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A栋第18层至第21层

法定代表人：杨明辉

联系人：周扬

联系地址：北京市西城区太平桥大街18号丰融国际大厦12层北翼

联系电话：010-63222875

传真：010-63222809

邮政编码：100032

4、名称：西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市东大街232号陕西信托大厦16-17层

法定代表人：刘建武

联系人：袁裕彬、曾志发

联系地址：北京市崇文区忠实里南街甲6号远洋德邑A座1509室

联系电话：010-87750960、010-87750950

传真：010-87750950

邮政编码：100022

5、名称：国海证券股份有限公司

住所：广西壮族自治区南宁市滨湖路46号

法定代表人：张雅锋

联系人：度万中

联系地址：深圳市福田区竹子林四路紫竹七道教育科技大厦3层

联系电话：0755-83716870

传真：0755-83704574

邮政编码：518040

三、托管人：中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座5层

法定代表人：刘成相

联系人：张惠凤、李杨

联系电话：010-88087971、010-88087972

传真：010-88086356

邮政编码：100032

四、审计机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路61号4楼1、2、3室

负责人：朱建弟

联系人：周健、曹明

联系地址：江苏省苏州市竹辉路447号咨询大厦

联系电话：0512-65161763

传真：0512-65197704

邮政编码：215000

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市西城区复兴门内大街156号北京招商国际金融中心D座12层

法定代表人：关敬如

联系人：李燕

联系电话：010-66428877-592、15801506186

传真：010-66426100

邮政编码：100031

六、发行人律师：江苏新天伦律师事务所

住所：苏州市学士街361号

法定代表人：邵吕威

联系人：邵吕威、陆耀华

联系电话：0512-65152056

传真：0512-65152055

邮政编码：215002

七、债权代理人、监管银行（账户监管人）：

国家开发银行股份有限公司苏州分行

地址：苏州市工业园区旺墩路158号置业商务广场11-12楼

负责人：李虹

联系人：吴迪

联系地址：苏州市工业园区旺墩路158号置业商务广场11-12楼

联系电话：0512-67887255

传真：0512-67887234

邮政编码：215028

第十三节 备查文件目录

- (一) 国家发改委批准本次发行的文件;
- (二) 2012年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券募集说明书;
- (三) 2012年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券募集说明书摘要;
- (四) 发行人2009-2011年度经审计的财务报告;
- (五) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (六) 江苏新天伦律师事务所为本期债券出具的法律意见书。

附表一：

2012年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券发行网点表

承销团成员	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
国开证券有限责任公司	市场交易总部	北京市东城区东直门南大街1号来福士中心办公楼23层	陈京晶 岳蕾 陈涛	010-51789217 010-51789215 010-51789218
国泰君安证券股份有限公司	固定收益证券总部	上海市银城中路168号上海银行大厦29层 北京市西城区金融街28号盈泰中心2号楼9层	夏阳 袁震 赵治国	021-38676701 010-59312882 010-59312887
信达证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区闹市口大街9号院1号楼4层	刘轶 廖敏	010-63081151 010-63081064
招商证券股份有限公司	债券销售交易部	北京市西城区金融大街9号金融街中心7层	汪浩 张华 梁莹	010-57601920 010-57601917 010-57601916
中国中投证券有限责任公司	债券销售交易部	深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心A座20楼	聂冬云	0755-82026985
西部证券股份有限公司	西部证券股份有限公司投行总部 固定收益部	北京崇文区广渠门忠实里南街甲6号远洋德邑A座1509室	袁裕彬 曾志发	010-87750960 010-87750950
国海证券股份有限公司	国海证券有限责任公司深圳分公司	深圳市福田区竹子林四路紫竹七道教育科技大厦3层	度万中	0755-83716870

附表二： 发行人 2009-2011 年经审计的合并资产负债表

编制单位：苏州城市建设投资发展有限责任公司

单位：元

项 目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动资产：		—	—
货币资金	4,655,735,904.65	7,578,752,003.56	6,415,221,872.95
△交易性金融资产	59,786,140.48	2,131,000.00	20,988.70
#短期投资			
应收票据	8,978,650.80	4,089,996.96	1,380,793.77
应收账款	36,678,103.70	32,606,232.00	25,410,314.09
预付款项	5,449,798,919.69	4,956,548,903.37	4,692,951,722.41
应收股利	158,209.74	7,087,698.07	7,087,698.07
应收利息			
其他应收款	9,566,161,121.07	9,617,633,513.62	12,086,922,938.49
存货	167,183,718.70	80,531,624.76	113,771,854.40
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		0.00	56,733,232.90
流动资产合计	19,944,480,768.83	22,279,380,972.34	23,399,501,415.78
非流动资产：		—	—
△可供出售金融资产			
△持有至到期投资	23,000,000.00	21,700,000.00	4,000,000.00
#长期股权投资			
△长期应收款			
长期股权投资	9,362,560,031.94	7,158,936,568.24	4,917,413,549.16
#股权分置流通权			
△投资性房地产	27,790,347.14	27,023,766.06	71,036,952.34
固定资产原价	4,020,064,315.50	3,867,759,239.80	5,602,525,234.39
减：累计折旧	610,085,453.62	514,377,563.22	1,125,734,468.83
固定资产净值	3,409,978,861.88	3,353,381,676.58	4,476,790,765.56
减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00
固定资产净额	3,409,978,861.88	3,353,381,676.58	4,476,790,765.56
在建工程	14,334,034,484.79	12,279,269,204.46	12,993,196,353.19
工程物资	33,881,699.30	51,283,982.62	42,074,815.47
固定资产清理	0.00	318,104.25	318,104.25
△生产性生物资产			
△油气资产			
无形资产	517,430,315.21	279,618,113.00	360,514,278.45

附表二 (续):

项 目	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
其中: 土地使用权			
Δ 开发支出			
Δ 商誉			
*#合并价差			
长期待摊费用 (递延资产)	11,364,438.59	6,160,745.86	6,448,262.59
Δ 递延所得税资产	36,048,183.74	24,180,760.65	11,071,424.07
#递延税款借项			
其他非流动资产 (其他长期资产)	16,898,049,591.30	18,167,315,347.75	725,528,501.65
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计	44,654,137,953.89	41,369,188,269.47	23,608,393,006.73
资 产 总 计	64,598,618,722.72	63,648,569,241.81	47,007,894,422.51
流动负债:	—	—	—
短期借款	3,665,907,407.93	3,933,000,000.00	3,462,514,500.00
Δ 交易性金融负债			
#应付权证			
应付票据	620,000,000.00	50,000,000.00	0.00
应付账款	431,228,416.51	429,835,796.12	689,118,400.33
预收款项	271,006,308.79	284,461,971.73	428,270,194.37
应付职工薪酬	15,497,600.17	12,441,282.89	24,477,104.23
其中: 应付工资	13,808,421.51	10,613,616.21	15,464,812.95
应付福利费			
应交税费	41,543,991.32	24,654,773.11	22,942,487.50
其中: 应交税金			
应付利息	2,011,937.76	2,643,788.10	4,436,663.77
应付股利	0.00	10,000,000.00	7,300,310.76
其他应付款	1,016,392,237.71	785,088,635.32	711,312,385.35
一年内到期的非流动负债	3,349,450,000.00	2,550,000,000.00	3,000,000.00
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	9,413,037,900.19	8,082,126,247.27	5,353,372,046.31
非流动负债:	—	—	—
长期借款	19,631,660,000.00	22,361,830,000.00	26,244,506,911.42
应付债券	604,530,000.00	604,530,000.00	604,530,000.00
长期应付款	573,139,473.50	564,633,987.97	62,022,609.15
专项应付款	607,681,007.00	272,666,898.27	1,256,177,489.37
预计负债	0.00	0.00	0.00
Δ 递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
#递延税款贷项			
其他非流动负债	21,824,792.45	22,578,424.97	9,507,267.25

附表二（续）：

项 目	2011年12月31日	2010年12月31日	2009年12月31日
其中：特准储备基金			
非流动负债合计	21,438,835,272.95	23,826,239,311.21	28,176,744,277.19
负 债 合 计	30,851,873,173.14	31,908,365,558.48	33,530,116,323.50
所有者权益（或股东权益）：	—	—	—
实收资本（股本）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	2,000,000,000.00
国家资本	5,000,000,000.00		
集体资本			
法人资本			
其中：国有法人资本			
集体法人资本			
个人资本			
外商资本			
资本公积	26,951,321,008.89	25,302,987,544.84	10,523,078,477.95
减：库存股	0.00	0.00	0.00
盈余公积	62,839,239.57	48,734,242.36	31,401,031.30
△ 一般风险准备	8,131,446.25	0.00	0.00
*#未确认投资损失（以“-”号填列）			
未分配利润	699,115,998.34	479,644,714.81	351,391,185.25
其中：现金股利			
*外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	32,721,407,693.05	30,831,366,502.01	12,905,870,694.50
*少数股东权益	1,025,337,856.53	908,837,181.32	571,907,404.51
所有者权益合计	33,746,745,549.58	31,740,203,683.33	13,477,778,099.01
#减：资产损失			
所有者权益合计（剔除资产损失后的金额）	33,746,745,549.58	31,740,203,683.33	13,477,778,099.01
负债和所有者权益总计	64,598,618,722.72	63,648,569,241.81	47,007,894,422.51

附表三：

发行人2009 - 2011年度合并利润及利润分配表

单位：人民币元

项 目	2011年度	2010年度	2009年度
一、营业总收入	2,843,309,730.44	2,457,127,230.53	2,440,980,368.53
其中：营业收入	2,843,309,730.44	2,457,127,230.53	2,440,980,368.53
其中：主营业务收入	2,592,657,935.18	2,269,997,390.58	2,440,980,368.53
其他业务收入	250,651,795.26	187,129,839.95	0.00
二、营业总成本	2,663,715,494.47	2,358,814,462.09	2,277,299,150.98
其中：营业成本	2,291,886,463.21	2,013,379,283.03	1,806,074,880.34
其中：主营业务成本	2,220,675,980.21	1,914,155,206.98	1,806,074,880.34
其他业务成本	71,210,483.00	99,224,076.05	0.00
营业税金及附加	26,416,922.40	23,075,694.12	33,858,266.43
销售费用	106,605,963.44	99,028,837.54	208,153,340.29
管理费用	145,300,102.84	142,608,956.35	205,747,601.80
其中：业务招待费	5,959,127.26	4,939,713.73	4,690,401.19
研究与开发费			
财务费用	91,588,847.87	80,228,392.42	22,390,180.21
其中：利息支出			
利息收入			
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
△资产减值损失	1,917,194.71	493,298.63	1,074,881.91
其他			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-32,827,172.01	-10,600.00	265,600.00
投资收益（损失以“-”号填列）	160,367,514.97	125,316,383.27	55,716,241.90

附表三（续）

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	307,134,578.93	223,618,551.71	219,663,059.45
加：营业外收入	36,882,420.30	31,231,500.91	13,618,081.74
其中：非流动性资产处置利得			
非货币性资产交换利得 (非货币性交易收益)			
政府补助(补贴收入)			
债务重组利得			
减：营业外支出	2,672,010.18	1,869,293.48	7,489,439.50
其中：非流动资产处置损失			
非货币性资产交换损失 (非货币性交易损失)			
债务重组损失			
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	341,344,989.05	252,980,759.14	225,791,701.69
减：所得税费用	57,997,798.49	57,902,144.98	58,508,160.91
加：*#未确认的投资损失			
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	283,347,190.56	195,078,614.16	167,283,540.78
减：* 少数股东损益	13,294,009.82	20,550,038.54	38,669,751.52
六、归属于母公司所有者的净利润	270,053,180.74	174,528,575.62	128,613,789.26
七、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

附表四

发行人2009 - 2011年度合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：	—	—	—
销售商品、提供劳务收到的现金	3,148,129,726.60	2,786,854,987.00	2,714,293,820.47
收到的税费返还	16,355.25	0.00	32,328.37
收到其他与经营活动有关的现金	72,551,263.64	69,434,384.61	33,383,084.33
经营活动现金流入小计	3,220,697,345.49	2,856,289,371.61	2,747,709,233.17
购买商品、接收劳务支付的现金	2,541,816,685.42	2,119,305,265.61	1,825,099,594.04
支付给职工以及为职工支付的现金	104,113,730.19	94,857,131.51	212,914,108.05
支付的各项税费	163,534,970.14	162,282,617.93	163,689,016.27
支付其他与经营活动有关的现金	143,099,622.92	118,200,630.61	148,471,564.36
经营活动产生的现金流出小计	2,952,565,008.67	2,494,645,645.66	2,350,174,282.72
经营活动产生的现金流量净额	268,132,336.82	361,643,725.95	397,534,950.45
二、投资活动产生的现金流量：	—	—	—
收回投资收到的现金	30,700,000.00	3,320,000.00	615,699,018.72
取得投资收益收到的现金	204,358,769.14	101,495,026.86	74,905,971.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	157,785.45	241,476.94	306,592.50
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	—	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	809,800,743.81	665,940,432.03	649,430,289.75
投资活动现金流入小计	1,045,017,298.40	770,996,935.83	1,340,341,872.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,588,670,046.17	1,616,701,129.68	3,183,571,982.06
投资支付的现金	2,344,476,098.00	2,266,726,423.20	938,905,285.26

附表四（续）：

项目	2011 年度	2010 年度	2009 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		4,771,191.71	648,527,293.00
投资活动现金流出小计	4,933,146,144.17	3,888,198,744.59	4,771,004,560.32
投资活动产生的现金流量净额	-3,888,128,845.77	-3,117,201,808.76	-3,430,662,687.64
三、筹资活动产生的现金流量：	—	—	—
吸收投资收到的现金	3,049,095,198.77	4,145,627,407.40	2,570,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	8,230,007,407.93	9,517,200,000.00	19,505,718,479.42
收到其他与筹资活动有关的现金	2,501,823,877.50	177,946,911.35	188,477,868.53
筹资活动现金流入小计	13,780,926,484.20	13,840,774,318.75	22,264,696,347.95
偿还债务支付的现金	10,439,183,636.00	7,770,054,500.00	14,602,384,234.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,114,609,159.78	1,722,609,793.49	1,818,513,072.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	530,153,278.38	429,021,811.84	53,968,941.28
筹资活动现金流出小计	13,083,946,074.16	9,921,686,105.33	16,474,866,247.94
筹资活动产生的现金流量净额	696,980,410.04	3,919,088,213.42	5,789,830,100.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.00	-171,594.59
五、现金及现金等价物净增加额	-2,923,016,098.91	1,163,530,130.61	2,756,530,768.23
加：期初现金及现金等价物余额	7,578,752,003.56	6,415,221,872.95	3,658,691,104.72
六、期末现金及现金等价物余额	4,655,735,904.65	7,578,752,003.56	6,415,221,872.95

(本页无正文，为《2012 年苏州城市建设投资发展有限责任公司
公司债券上市公告书》的盖章页)

国开证券有限责任公司
2012年12月31日



(本页无正文，为《2012年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券上市公告书》的盖章页)

苏州城市建设投资发展有限责任公司



(公章)

2012年12月31日