

重要提示：本募集说明书的全部内容遵循《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定。发行人愿就本募集说明书内容的真实性、准确性和完整性承担责任，确认截至募集说明书封面载明日期止，本募集说明书真实、准确、完整，不存在虚假记载、重大遗漏及误导性陈述。

**2020 年昆山高新集团有限公司
公司债券募集说明书**

发行人
昆山高新集团有限公司

牵头主承销商

 **中信建投证券股份有限公司**
CHINA SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商

 **东吴证券股份有限公司**
SUOCHOW SECURITIES CO., LTD.

二〇二〇年二月十八日

声明及提示

一、发行人声明

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、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构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

主承销商中信建投证券股份有限公司及东吴证券股份有限公司按照《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，请认真阅读本期债券募集说明书及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，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，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

发行人不承担地方政府融资职能，本次债券不新增地方政府债务。本次债券募投项目的实施主体为昆山高新区城乡一体化建设有限公司和昆山高新科技服务有限公司，本次债券偿债收入主要来源于发行人日常经营收入和募投项目实施经营收益。

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）发行人：昆山高新集团有限公司。

（二）债券名称：2020 年昆山高新集团有限公司公司债券（简称“20 昆高新债”）。

（三）发行总额：人民币 18 亿元。

（四）债券期限：7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，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利率，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）发行价格：债券面值 100 元，平价发行。以人民币 1,000 元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币 1,000 元的

整数倍且不少于人民币 1,000 元。

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

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

（九）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的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本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所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）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（十一）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 4 月 10 日。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 4 月 13 日。

（十三）发行期限：本期债券发行的期限为 2 个工作日，自 2020 年 4 月 13 日起至 2020 年 4 月 14 日止。

（十四）起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 4 月 13 日为该计息年度的起息日。

（十五）计息期限：本期债券的计息期限自 2020 年 4 月 13 日起

至 2027 年 4 月 12 日止。

（十六）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还条款，分别于本期债券的第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末偿还本期债券发行总额的 20%。最后五年本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（十七）付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 4 月 13 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 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年和 2027 年每年的 4 月 13 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：通过本期债券托管机构办理。

（二十）承销方式：承销团余额包销。

（二十一）承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司和东吴证券股份有限公司，分销商为国都证券股份有限公司和申港证券股份有限公司。

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

（二十三）募集资金投向：本期债券募集资金 18.00 亿元人民币，其中 8.15 亿元拟用于高新区茗景苑九期动迁安置小区项目，2.65 亿元拟用于昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目，7.20 亿元拟用于补充流动资金。

（二十四）担保方式：本期债券无担保。

（二十五）税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家

有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

目 录

声明及提示	1
目 录	6
释 义	8
第一条 债券发行依据	11
第二条 本次债券发行的有关机构	12
第三条 发行概要	16
第四条 认购与托管	19
第五条 债券发行网点	21
第六条 认购人承诺	22
第七条 债券本息兑付办法	24
第八条 发行人基本情况	25
第九条 发行人业务情况	44
第十条 发行人财务情况	62
第十一条 已发行尚未兑付的债券	143
第十二条 筹集资金用途	144
第十三条 偿债保障措施	162
第十四条 投资人保护条款	167
第十五条 风险揭示	180
第十六条 信用评级	187
第十七条 法律意见	191
第十八条 其他应说明的事项	192
第十九条 备查文件	193
附表一	195
附表二	196

附表三.....	198
附表四.....	199

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司：指昆山高新集团有限公司。

昆山高新区：指国家级昆山高新技术产业开发区。

昆山高新区管委会：指昆山高新技术产业开发区管理委员会。

市国资办：指昆山市政府国有资产监督管理委员会。

昆山高新创投：指昆山高新创业投资有限公司。

城乡一体化公司：指昆山高新区城乡一体化建设有限公司。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币 18.00 亿元的“2020 年昆山高新集团有限公司公司债券”。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2020 年昆山高新集团有限公司公司债券募集说明书》。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

牵头主承销商/簿记管理人：指中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：指东吴证券股份有限公司。

承销团：指由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发行签署的承销协议。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的承销团协议。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

债权代理协议：指发行人与债权人中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行签订的关于本期债券之债权代理协议。

募集资金使用专项账户监管协议：指发行人与中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行签订的本期债券募集资金使用专项账户监管协议。

债券持有人会议规则：指本期债券持有人会议规则。

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。

国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

财务顾问/监管银行/债权人/中信银行昆山高新区支行：指中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行。

债券持有人：指本期债券的投资者。

《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《昆山高新集团有限公司章程》。

元：指人民币元。

工作日：指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）。

法定及政府指定节假日或休息日：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地区的法定节假日或休息日）。

第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展改革委发改企业债券〔2019〕73号文件批准公开发行。

本期债券经江苏省发展和改革委员会苏发改财金发〔2018〕1122号文件报请国家发展和改革委员会。

本期债券经公司股东昆山市政府国有资产监督管理委员会（昆国资办〔2018〕54号）文件同意公开发行。

本期债券于2018年3月20日经公司董事会决定申请公开发行。

第二条 本次债券发行的有关机构

一、发行人：昆山高新集团有限公司

法定代表人：周全明

联系人：周建

联系地址：玉山镇城北北门路 757 号

电话：0512-57798626

传真：0512-57773903

邮政编码：215300

二、承销团

（一）牵头主承销商/簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

联系人：闫星星、沈沁、杜宗杰

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

电话：010-85156356

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）联席主承销商：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

联系人：汤佳伟、蒋介磊、翁炳辰、黄书一、桂芸芸

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 1601 室

电话：0512-62938018

传真：0512-62938665

邮政编码：215021

（三）分销商

1、国都证券股份有限公司

法定代表人：王少华

联系人：周月

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层

电话：010-84183174

传真：010- 64482333

邮政编码：100007

2、申港证券股份有限公司

法定代表人：刘化军

联系人：王敏

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

电话：021-20639670

传真：021-20639423

邮政编码：200122

三、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

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

理事长：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：姚庚春

联系人：姚庚春

住所：北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24

电话：010-52805612

传真：010-52805601

邮政编码：100031

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

联系人：袁香梅

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

电话：010-66428877-533

传真：010-66426100

邮政编码：100010

七、发行人律师：江苏沉浮律师事务所

负责人：张德元

联系人：张德元、蒋勤

联系地址：江苏省苏州市昆山市中山路 77 号

电话：0512-57552805

传真：0512-57558480

邮政编码：215300

八、监管银行/债权代理人：中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行

负责人：朱广超

联系人：朱广超

联系地址：昆山市玉山镇虹桥路 378 号

电话：0512-57111295

传真：0512-55186076

邮政编码：215316

第三条 发行概要

一、**发行人：**昆山高新集团有限公司。

二、**债券名称：**2020 年昆山高新集团有限公司公司债券（简称“20 昆高新债”）。

三、**发行总额：**人民币 18.00 亿元。

四、**债券期限：**7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，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利率，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

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

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

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

九、**债券形式及托管方式：**本期债券采用实名制记账式。投资者认购的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本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券

交易所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、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 4 月 10 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 4 月 13 日。

十三、发行期限：本期债券发行的期限为 2 个工作日，自 2020 年 4 月 13 日起至 2020 年 4 月 14 日止。

十四、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 4 月 13 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限自 2020 年 4 月 13 日起至 2027 年 4 月 12 日止。

十六、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还条款，分别于本期债券的第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末偿还本期债券发行总额的 20%。最后五年本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 4 月 13 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 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年和 2027 年每年的 4 月 13 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：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司和

东吴证券股份有限公司，分销商为国都证券股份有限公司和申港证券股份有限公司。

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

二十三、募集资金投向：本期债券募集资金 18.00 亿元人民币，其中 8.15 亿元拟用于高新区茗景苑九期动迁安置小区项目，2.65 亿元拟用于昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目，7.20 亿元拟用于补充流动资金。

二十四、担保方式：本期债券无担保。

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

第四条 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《2020 年昆山高新集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

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公开发行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企业债券登记、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。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所协议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律、法规和登记托管机构有关规定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、法规另有规定除外）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

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、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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。

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据相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）或交易流通（如已交易流通）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等级的评级报告；

（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。

五、投资者同意中信银行昆山高新区支行作为监管银行，与发行人签订《2020年昆山高新集团有限公司公司债券专项账户监管协议》；同意中信银行昆山高新区支行作为债权代理人，与发行人签订《昆山高新集团有限公司与中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行关于2020年昆山高新集团有限公司公司债券之债权代理协议》（简称“《债权代理协议》”）（附《债券持有人会议规则》），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。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、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。

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、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五个计息年度每年的应付利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 4 月 13 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，由发行人在相关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、本金的兑付

（一）本期债券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 个计息年度末每年偿还本期债券发行总额的 20%。本金按债权登记日日终在托管机构托管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 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年和 2027 年每年的 4 月 13 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，由发行人在相关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：昆山高新集团有限公司

成立日期：2007 年 6 月 28 日

注册资金：人民币 293,598.6415 万元

法定代表人：周全明

公司类型：有限责任公司

住所：玉山镇城北北门路 757 号

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：投资与资产管理；经市国资办授权委托，从事昆山高新区的开发建设，负责管理和经营授权范围内的国有资产，对园区内基础设施建设和重要功能项目建设进行投资、管理；以控股、参股、购并等形式进行资本经营，园区物业管理、咨询服务、展览展示服务；仓储服务；自有房屋租赁。

昆山高新集团有限公司，系由昆山市政府国有资产监督管理办公室于 2007 年 6 月 28 日设立的国有独资公司。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总计 272.79 亿元，负债合计 130.20 亿元，所有者权益（净资产）合计 142.59 亿元，资产负债率为 47.73%；2018 年度发行人实现营业收入 7.48 亿元，实现净利润 1.77 亿元。

二、发行人历史沿革

发行人原名昆山高新技术产业园区资产经营有限公司，是依据昆山市人民政府于 2007 年 5 月 24 日出具的《关于同意组建昆山高新技术产业园区资产经营有限公司并授予国有资产投资主体的批复》（昆政复〔2007〕14 号）和苏州市人民政府国有资产监督管理委员会《委托出资意见》（苏国资改〔2007〕54 号）文件，由苏州市人民政府国

有资产监督管理委员会委托昆山市政府国有资产监督管理委员会于 2007 年 6 月以货币方式出资成立的国有独资公司，设立时注册资本为人民币 5,000 万元。企业法人营业执照注册号为 320583000012459。公司成立时股东为苏州市人民政府，由昆山市政府国有资产监督管理委员会履行出资职能并负责监督。

2008 年 11 月，昆山市政府国有资产监督管理委员会以土地使用权对发行人增资 70,650 万元，发行人注册资本变更为 75,650 万元。

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

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

2013 年 10 月 10 日，昆山市政府国有资产监督管理委员会以实物、土地使用权对发行人增资 109,070.51 万元，发行人注册资本变更为 283,498.64 万元。

2015 年 7 月 7 日，发行人法定代表人由王炳良变更为周全明。

2016 年 2 月 29 日，发行人名称由昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司变更为昆山高新集团有限公司。

2016 年 12 月 27 日，昆山市政府国有资产监督管理委员会以货币对发行人增资 10,100.00 万元，发行人注册资本变更为 293,598.64 万元。

截至 2017 年末，公司注册资本为人民币 293,598.6415 万元。报告期内，公司未发生重大资产重组事项。

2018 年 4 月 23 日，公司股东由苏州市人民政府变更为昆山市政

府国有资产监督管理委员会。

三、发行人股东情况

（一）股权结构情况

截至 2018 年末，发行人股权结构如下表所示：

表 8-1 发行人股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	持股比例	股东类型	实际控制人
昆山市政府国有资产监督管理委员会	293,598.64	100.00	事业法人	昆山市人民政府
合计	293,598.64	100.00	-	-

（二）控股股东基本情况

发行人控股股东为昆山市政府国有资产监督管理委员会，持有发行人 100.00% 的股权。昆山市政府国有资产监督管理委员会是昆山市人民政府下属事业法人（市级机关）。发行人实际控制人为昆山市人民政府。

四、发行人的公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人是按照现代企业制度和《中华人民共和国公司法》组建的有限责任公司，建立了较为完善的法人治理结构，有健全的管理和监督制度。发行人建立了以董事会、监事会以及经营管理层两会一层为结构的治理机制。

1、关于股东

公司不设股东会，由昆山市政府国有资产监督管理机构行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董

事、监事的报酬事项；

- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会或监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

2、关于董事会

公司董事会由 5 人组成，其中 4 人由昆山市政府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。董事会每届任期不得超过三年，可以连任。公司设董事长 1 名，董事长由昆山市政府国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。董事长为公司的法定代表人；董事会经昆山市政府国有资产监督管理机构授权，对国有资产实施监督管理，保证国有资产的保值增值。董事会除行使规定的职权外，经授权，还可以行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资方案；
- (2) 制定和批准公司的年度财务预算方案、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) 制订公司增加或者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) 决定公司内部管理结构的设置；

(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。但公司的合并、分立、解散、增加或者减少注册资本和发行公司债券，必须由昆山市政府国有资产监督管理机构决定；其中重要的公司合并、分立、解散、申请破产的，应当由国有资产监督管理机构审核后，报本级人民政府批准。

3、监事会

公司设监事会，监事会由 5 人组成，其中 3 名监事由昆山市政府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。公司的董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会主席由昆山市政府国有资产监督管理机构从监事会成员中指定。监事会任期每届为三年，可以连任。监事会可以列席董事会会议。监事会对昆山市政府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) 对董事会、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利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正。

4、经营管理层

公司设总经理一名，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：

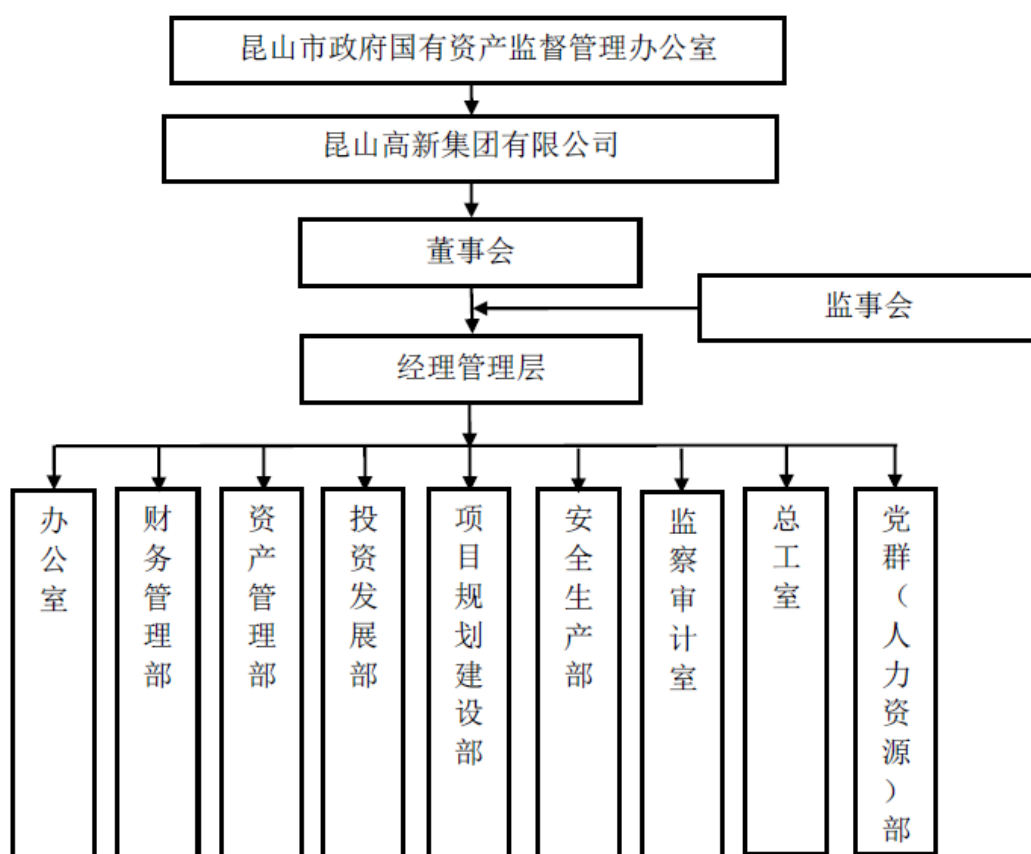
(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司的内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (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) 组织结构

发行人组织结构示意图如下所示：

图 8-1 组织结构示意图



公司设立了办公室、财务管理部、资产管理部、投资发展部、项目规划建设部、安全生产部、监察审计室、总工室和党群（人力资源）部共 9 个部门。各部门主要职责具体如下：

1、办公室

负责公司日常行政管理事务，包括宣传、文秘、档案、印章管理、接待、会议会务、后勤等工作；负责公司重点工作的贯彻落实和督查；承担公司交办的其他事务。

2、财务管理部

负责公司的财务工作和融资工作；包括财务规章制度的建立和健全，会计核算、纳税申报和会计监督，资金支付、管理和调度等；配合中介和内审机构做好相关审计工作；做好公司财务分析和信息披露，以及与银行、券商、财政、税务等单位的对接工作。

3、资产管理部

负责公司经营性资产管理、处置工作；负责公司资产的造册建档、台帐管理；负责公司固定资产的日常管理；负责经营性资产、固定资产的维修与维护。

4、投资发展部

根据集团公司中长期发展战略拟定公司的经营发展规划，分析行业发展趋势，为公司高层决策提供战略分析建议，制定经营策略等工作；负责集团公司股权投资和管理工作(包括对子公司投资项目的监督管理)。

5、项目规划建设部

负责建设项目的方案设计、立项审核；负责集团公司发包项目的采购程序及子公司发包项目的招标采购程序审核；负责建设项目限额以上变更的管理；负责建设项目结算的送审；负责建设管理制度的起草。

6、安全生产部

分解落实公司安全生产责任制；制定公司安全生产工作计划；组

织安全检查；组织召开安全生产会议；组织安全教育培训；督促各部门落实安全隐患整改措施；组织制定应急预案；定期开展安全生产及消防演练；督促和指导各部门及子公司落实安全生产标准化体系建设。

7、监察审计室

协助党委分解、布置、督促、落实、考核党风廉政建设工作任务；开展日常监督，办理纪检监察举报和有关案件检查，运用监督执纪“四种形态”及时纠正苗头性问题；督促加强制度建设；开展党风廉政宣传教育工作；开展内部审计工作。

8、总工室

编制公司年度规划建设工作计划，按序推进项目的可行性研究、方案研究和施工图设计、报审等工作；贯彻和组织学习规划建设相关业务方面的法律法规、政府主管部门等文件；督查建设项目实施进度；对接规划、建设条线相关单位、部门；完成集团领导班子交办的其它工作。

9、党群（人力资源）部

负责党的建设、基层组织建设、高新区党校分党校任务落实、党员队伍管理等工作；负责指导非公组织党建工作；负责意识形态建设，精神文明建设；负责干部、人才、人事相关工作和人员档案管理工作；负责人员招聘、薪酬福利、绩效考核等工作；完成领导交办的其他任务。

（三）发行人独立性

1、业务独立情况

发行人独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

发行人具有独立完整的业务体系，在项目立项、项目投资决策等各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东和实际控制人。

2、资产独立情况

发行人拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在违规占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

3、人员独立情况

发行人董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。公司的董事长、总经理、财务负责人等高级管理人员均为专职并在公司领取报酬。

4、财务独立情况

发行人设置了独立的财务部门，并建立了会计核算体系和财务管理制度。发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东、实际控制人完全分开，实行独立核算。发行人在银行独立开户，依法独立纳税。

5、机构独立情况

发行人的办公机构和生产经营场所与控股股东、实际控制人完全分开，不存在与控股股东混合经营、合署办公的情况，也不存在控股股东、实际控制人干预发行人机构设置的情况。发行人根据实际需要及发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。

综上，发行人的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东及实际控制人。

（四）发行人内控制度

为了维护股东、债权人的合法权益，规范公司的组织和行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规的规定，制订内部控制制度，为公司内部控制体系建设工作提供指引，为公司完善和优化内部控制，建立统一、规范和有效运行的内部控制体系，增强风险防范能力提供了有力保证。

发行人组织架构较为紧密，内控体系建设较为完善，制定了较为完善的内部管理制度，包括《货币资金管理办法》、《融资管理办法》、《工程项目招投标管理办法》、《财务工作内部监督制度》、《关联交易管理办法》、《债务融资工具信息披露事务管理制度》、《财务管理制度》、《风险控制管理制度》等数项管理制度。公司内控管理较为规范。

五、发行人与下属公司的投资关系

截至2018年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共26家，其中全资子公司17家，控股子公司9家。具体情况如下：

表 8-2 截至 2018 年末发行人纳入合并报表的下属公司情况

单位：万元、%

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例 (%)		级别	取得方式
			直接	间接		
昆山市工业技术研究院有限责任公司	78,970.00	工业经济领域内的“四技”服务，科技成果的转化，项目的开发和引进，项目投资和信息咨询	100.00		一级	划转
昆山高新商贸物流有限公司	55,000.00	仓储、物流管理服务	95.00		一级	出资设立
昆山高新科技服务有限公司	15,000.00	高新区内企业的科技平台和载体的建设；房产租赁和管理	95.00		一级	出资设立

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例 (%)		级别	取得方式
			直接	间接		
昆山高新创业投资有限公司	30,000.00	投资与资产管理，投资 信息咨询服务	100.00		一级	出资设立
昆山高新区城乡一体化建设有限公司	118,000.00	城乡一体化项目的投资建设、经营、管理；土地整理、开发	100.00		一级	非同一控制下企业合并
昆山高新置业发展有限公司	10,000.00	房地产开发；基础设施建设	100.00		一级	出资设立
昆山南淞湖科技园发展有限公司	10,000.00	南淞湖科技园的规划建设、土地整理、土地开发；市政工程设计设计与施工	100.00		一级	出资设立
昆山高新创业融资担保有限公司	20,000.00	融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保	100.00		一级	出资设立
铜仁锦峰开发有限公司	10,000.00	房地产开发；基础设施建设	100.00		一级	出资设立
昆山嘉航资产管理有限公司	15,000.00	投资管理；资产管理	100.00		一级	出资设立
昆山瑞融商业管理咨询有限公司	500.00	商业项目策划、项目开发；企业管理咨询；财务咨询	100.00		一级	出资设立
昆山嘉翔市政工程有限公司	1,000.00	市政工程建设	100.00		一级	出资设立
昆山市工业技术研究院小核酸生物技术研究有限责任公司	43,650.00	科技成果的转化，项目的开发和引进，项目投资、技术咨询、技术服务		97.38	二级	划转
昆山光微电子有限公司	3,410.00	微机电系统器件设计、销售		87.98	二级	划转
昆山市工研院创业投资有限公司	5,000.00	项目投资、投资管理、投资信息咨询		100.00	二级	划转
昆山花桥国际商务城电子信息系统服务有限公司	3,380.00	非行政许可类的通讯系统及芯片设计技术支持与验证测试		59.17	二级	划转
昆山市工研院智能制造技术有限公司	3,000.00	工业经济领域的科技成果转化、项目引进和开发、技术培训和培训、科技咨询		100.00	二级	划转
昆山广钛科创企业服务有限公司	50.00	企业管理咨询服务		51.00	二级	出资设立
昆山杜克领智计算图像技术研究中心有限公司	1,000.00	计算机科技领域内智能成像、图像处理的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让		100.00	二级	出资设立
昆山湖大机器人技	1,000.00	机器人及智能设备、软		100.00	二级	出资设立

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例 (%)		级别	取得方式
			直接	间接		
术有限公司		件、机电设备的研发、销售				
昆山高新资产管理 有限公司	500.00	资产管理；物业管理		60.00	二级	出资设立
铜仁瑞建设开发 有限公司	1,000.00	工业项目、商业项目、 基础设施项目建设及规 划		100.00	二级	出资设立
昆山嘉凯住房租赁 有限公司	20,000.00	自有房屋租赁、设备设 施租赁服务；房地产中 介服务		100.00	二级	出资设立
昆山高新科创投资 中心（有限合伙）	30,000.00	创业投资业务；代理其 他创业投资企业等机构		80.00	二级	出资设立
昆山莱特麦克罗商 贸有限公司	200.00	机械设备及配件的设 计、批发、零售		100.00	三级	出资设立
昆山登云创新科教 园发展有限公司	16,000.00	工业项目、商业项目、 基础设施项目建设及规 划		55.00	三级	出资设立

六、发行人纳入合并报表的主要下属公司情况

（一）昆山市工业技术研究院有限责任公司

昆山市工业技术研究院有限责任公司成立于 2008 年 7 月 23 日，法定代表人为浦景松，注册资本 78,970.00 万元，经营范围包括：工业经济领域内的“四技”服务，科技成果的转化，项目的开发和引进，项目投资和信息咨询；货物及技术的进出口业务；自有房屋、机器设备、电子设备、家具租赁；机器人、自动化设备、软件、信息系统、安防系统的开发和销售。（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）

截至 2018 年末，昆山市工业技术研究院有限责任公司资产总额为 77,592.72 万元，负债总额为 1,372.05 万元，所有者权益为 76,220.67 万元；2018 年度，实现营业收入 592.51 万元，净利润 111.36 万元。

（二）昆山高新商贸物流有限公司

昆山高新商贸物流有限公司成立于 2012 年 5 月 17 日，法定代表人为周建，注册资本 55,000.00 万元，经营范围包括：仓储、物流管

理服务；园区配套功能建设的投资及管理；市政工程的设计、施工；物业管理；自有房屋租赁；货物及技术的进出口业务。（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）

截至 2018 年末，昆山高新商贸物流有限公司资产总额为 334,460.58 万元，负债总额为 284,942.08 万元，所有者权益为 49,518.50 万元；2018 年度，实现营业收入 2,917.03 万元，净利润-2,637.92 万元。

（三）昆山高新科技服务有限公司

昆山高新科技服务有限公司成立于 2012 年 5 月 17 日，法定代表人为张梦恒，注册资本 15,000.00 万元，经营范围包括：高新区内企业的科技平台和载体的建设；房产租赁和管理；科学技术及产品的开发、成果转让；科技信息咨询服务；科技项目的投资及管理；模具制造、加工、销售；基础设施、商业项目、房地产项目的投资、建设及管理；房地产开发。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（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）

截至 2018 年末，昆山高新科技服务资产总额为 254,127.71 万元，负债总额为 167,285.79 万元，所有者权益为 86,841.92 万元；2018 年度，实现营业收入 6,186.20 万元，净利润 813.64 万元。

（四）昆山高新创业投资有限公司

昆山高新创业投资有限公司成立于 2012 年 5 月 24 日，法定代表人为张梦恒，注册资本 30,000.00 万元，经营范围包括：创业投资业务、代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务、创业投资咨询业务、为创业企业提供创业管理服务业务。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（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）

截至 2018 年末，昆山高新创业投资有限公司资产总额为 77,750.33 万元，负债总额为 41,995.75 万元，所有者权益为 35,754.58 万元；2018 年度，实现营业收入 71.68 万元，净利润 1,406.99 万元。

（五）昆山高新区城乡一体化建设有限公司

昆山高新区城乡一体化建设有限公司（以下简称“城乡一体化公司”）成立于 2012 年 7 月 5 日，法定代表人为吴艺明，注册资本 118,000.00 万元，经营范围包括：城乡一体化项目的投资建设、经营、管理；土地整理、开发；道路基础设施建设、绿化工程；物业管理；房产开发。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（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）

截至 2018 年末，昆山高新区城乡一体化建设有限公司资产总额为 887,323.72 万元，负债总额为 764,292.55 万元，所有者权益为 123,031.17 万元；2018 年度，实现营业收入 35,140.22 万元，净利润 3,899.76 万元。

（六）昆山高新置业发展有限公司

昆山高新置业发展有限公司成立于 2015 年 12 月 23 日，法定代表人为吴艺明，注册资本 10,000.00 万元，经营范围包括：房地产开发；基础设施建设；市政工程；物业管理；自有房屋租赁。（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）

截至 2018 年末，昆山高新置业发展有限公司资产总额为 44,346.19 万元，负债总额为 35,078.78 万元，所有者权益为 9,267.41 万元；2018 年度，实现营业收入 0 万元，净利润-389.01 万元。

（七）昆山高新创业融资担保有限公司

昆山高新创业融资担保有限公司成立于 2016 年 1 月 8 日，法定代表人为周建，注册资本为 20,000.00 万元，经营范围包括：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保；其他业务：与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资；非融资性担保业务：诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务。（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）

截至 2018 年末，昆山高新创业融资担保有限公司资产总额为 21,076.08 万元，负债总额为 440.67 万元，所有者权益为 20,635.41 万元；2018 年度，实现营业收入 87.47 万元，净利润 395.48 万元。

（八）昆山市工业技术研究院小核酸生物技术研究有限责任公司

昆山市工业技术研究院小核酸生物技术研究有限责任公司成立于 2008 年 10 月 29 日，法定代表人为吴艺明，注册资本为 43,650.00 万元，经营范围包括：科技成果的转化，项目的开发和引进，项目投资、技术咨询、技术服务；货物及技术的进出口业务，法律、行政法规规定前置许可经营、禁止经营的除外；核酸技术的研究及相关产品的研发、销售；自有房屋的租赁，实验设备租赁；会务服务。（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）

截至 2018 年末，昆山市工业技术研究院小核酸生物技术研究有限责任公司资产总额为 34,952.36 万元，负债总额为 1,735.22 万元，所有者权益为 33,217.14 万元；2018 年度，实现营业收入 464.12 万元，净利润-2,299.01 万元。

七、发行人董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事

表 8-3 截至 2018 年末发行人董事任职情况

姓名	职务	任期	兼职兼薪情况	政府兼职情况
周全明	董事长	2018.7.2-2021.7.1	无	无
周建	董事兼常务副总经理	2018.7.2-2021.7.1	兼职不兼薪	无
吴艺明	董事兼总经理	2018.9.6-2021.9.5	兼职不兼薪	无
杨宏亮	董事	2018.9.6-2021.9.5	兼职不兼薪	无
黄橙	职工董事	2018.10.20-2021.10.19	兼职不兼薪	无

周全明，男，1967 年 7 月出生，本科学历，中共党员。历任昆山市玉山经济技术开发区管委会副主任，昆山吴淞江工业园管委会副主任，昆山高新区社会事业局副局长，外商投资企业招商服务中心主任，昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司董事、总经理；现任昆山高新集团有限公司董事长、党委书记。

周建，男，1977 年 10 月出生，本科学历，中共党员。历任江苏模具工业实验区管委会招商部副经理、经理，昆山民营科技工业园管委会主任助理、招商二部经理，昆山民营科技工业园管委会副主任，昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司董事、副总经理；现任昆山高新集团有限公司董事、常务副总经理。

吴艺明，男，1964 年 1 月出生，大专学历，中共党员。历任昆山制药厂车间主任、开发科科长、厂长助理、副厂长，昆山双鹤药业有限公司副总经理、原料药本部总经理，昆山市工研院小核酸研究所董事兼副总经理，昆山市工业技术研究院有限责任公司副总经理；现任昆山高新集团有限公司董事、总经理。

杨宏亮，男，1965 年 6 月出生，大专学历，中共党员，历任花桥镇纪委委员、干事，花桥镇人民政府、农工商总公司办公室主任，花桥曹安开发区副主任、支部书记、外资办主任，昆山市工业技术研究院有限责任公司副总经理，昆山阳澄湖科技园有限公司副总经理、常

务副总经理、总经理；现任昆山高新集团有限公司董事、昆山阳澄湖科技园有限公司董事长。

黄橙，男，1987年5月出生，本科学历，中共党员，历任中国联通昆山分公司工维部科员，昆山高新区民营科技工业园科员；现任昆山高新集团有限公司董事、办公室副主任。

（二）监事

表 8-4 截至 2018 年末发行人监事任职情况

姓名	职务	任期	兼职兼薪情况	政府兼职情况
蒋建珍	监事会主席	2018.8.26-2021.8.25	无	无
凌建光	监事	2017.1.5-2020.1.4	兼职不兼薪	昆山市国资办 考评科科长
杨龙臣	监事	2017.1.5-2020.1.4	兼职不兼薪	昆山市审计局 经济责任审计 中心副主任
徐美芳	职工监事	2017.1.5-2020.1.4	兼职不兼薪	无
黄勇	职工监事	2017.1.5-2020.1.4	兼职不兼薪	无

蒋建珍，女，1968年4月出生，大专学历，中共党员，历任昆山市正仪财政所副所长，昆山市正仪镇党委委员，昆山市创业控股公司副总经理，昆山市工业资产公司财务总监，现任昆山高新集团监事会主席。

凌建光，男，1972年6月出生，本科学历，中共党员，历任昆山市财政局稽查大队副大队长，昆山市财政局国资科副科长，现任昆山市国资办考评科科长。

杨龙臣，男，1964年11月出生，本科学历，中共党员，历任昆山市审计局经贸科副科长，现任昆山市审计局经济责任审计中心副主任。

徐美芳，女，1974年6月出生，大专学历，中共党员。历任昆山市城北镇农工商总公司科员，江苏模具工业实验区管委会服务部副经理、经理，昆山民营科技工业园管委会项目部经理；现任昆山高新集团有限公司监事。

黄勇，男，1972年6月出生，大专学历，中共党员，历任东吴证券昆山营业部职员，高新区吴淞江工业园招商部副经理，玉山镇劳动就业管理所任服务大厅副主任；现任昆山高新集团有限公司监事。

（三）高级管理人员

表 8-5 截至 2018 年末发行人高级管理人员任职情况

姓名	职务	任期	兼职兼薪情况	政府兼职情况
周全明	董事长	2018.7.2-2021.7.1	兼职不兼薪	无
吴艺明	总经理	2018.9.6-2021.9.5	兼职不兼薪	无
周建	常务副总经理	2018.7.2-2021.7.1	兼职不兼薪	无
张梦恒	副总经理	2018.7.2-2021.7.1	兼职不兼薪	无
吴勇	副总经理	2017.6.26-2020.6.25	无	无
李雷	党委副书记、纪委书记	2017.3.6-2020.3.5	无	无

周全明，详细信息参见本条“七 发行人董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事”。

吴艺明，详细信息参见本条“七 发行人董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事”。

周建，详细信息参见本条“七 发行人董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事”。

张梦恒，男，1976年7月出生，在职研究生学历，中共党员。历任市疾病预防控制中心科员、血防慢病科科长，昆山市卫生局卫监疾控科副科长，昆山市市级机关事务管理中心办公室副主任，市政府办公室秘书、市政府办公室经济综合科科长；现任昆山高新集团有限公司副总经理。

吴勇，男，1982年5月生，大学本科学历，中共党员。历任昆山市周市镇党政办、宣传办科员，市委组织部综合干部科科长、干部监督科副科长；干部科副科长、市经营管理者人才服务中心副主任；综合干部科副科长、干部监督科科长、市党员电化教育中心副主任；现

任昆山高新集团副总经理。

李雷，男，1978年1月出生，硕士研究生，中共党员。历任江苏昆山花桥经济开发区党政办政策研究室副主任；江苏昆山花桥经济开发区招商局办公室副主任；江苏昆山花桥经济开发区招商局党支部书记、办公室副主任；江苏昆山花桥经济开发区纪工委综合宣教科科长；昆山高新集团有限公司党委副书记、纪委书记。

第九条 发行人业务情况

发行人的经营范围为：投资与资产管理；经市国资办授权委托，从事昆山高新区的开发建设，负责管理和经营授权范围内的国有资产，对园区内基础设施建设和重要功能项目建设进行投资、管理；以控股、参股、购并等形式进行资本经营,园区物业管理、咨询服务、展览展示服务；仓储服务；自有房屋租赁。（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）

一、发行人主营业务情况

发行人主营业务收入来自于代建管理、工程代建、租赁、物业管理、技术开发服务、科技金融等板块，其中代建管理费、代建收入、租赁费、物业服务费为发行人主营业务收入的主要来源，2016-2018 年度，发行人实现的主营业务收入分别为 54,504.16 万元、67,122.46 万元和 72,457.92 万元，具体情况如下表：

表 9-1 发行人 2016-2018 年度主营业务收入及构成情况

单位：万元、%

项目	2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建管理费收入	6,084.97	8.40	9,922.25	14.78	22,824.00	41.88
代建收入	16,895.10	23.32	49,044.74	73.07	20,402.17	37.43
安置房收入	35,140.22	48.50	-	-	-	-
物业服务费收入	2,089.91	2.88	70.06	0.10	3,644.38	6.69
租赁收入	11,284.03	15.57	6,958.88	10.37	6,807.62	12.49
销售商品	443.77	0.61	607.67	0.91	72.41	0.13
技术开发服务	432.45	0.60	518.87	0.77	753.58	1.38
担保费收入	87.47	0.12	-	-	-	-
合计	72,457.92	100.00	67,122.46	100.00	54,504.16	100.00

2016-2018 年度，发行人代建管理费收入分别为 22,824.00 万元、9,922.25 万元和 6,084.97 万元，占比分别为 41.88%、14.78%和 8.40%，代建收入分别为 20,402.17 万元、49,044.74 万元和 16,895.10 万元，

占比分别 37.43%、73.07%和 23.32%，代建管理费和代建业务是发行人 2016 与 2017 年营业收入的主要来源；2018 年，发行人安置房收入为 35,140.22 万元，占比为 48.50%，已经成为营业收入的主要来源；物业服务费收入分别为 3,644.38 万元、70.06 万元和 2,089.91 万元，占比分别为 6.69%、0.10%和 2.88%，2017 年物业服务费收入大幅减少，主要由于公司战略调整，由业务性公司逐步向管理型公司转变，本部当年未开展物业服务业务，仅子公司取得少量物业服务费。租赁收入分别为 6,807.62 万元、6,958.88 万元和 11,284.03 万元，占比分别为 12.49%、10.37%和 15.57%，呈上升趋势。

2016-2018 年度，发行人发生的主营业务成本分别为 18,891.34 万元、45,738.46 万元和 43,646.27 万元，具体情况如下表：

表 9-2 发行人 2016-2018 年度主营业务成本及构成情况

单位：万元、%

项目	2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建管理费收入	-	-	-	-	-	-
代建收入	15,084.91	34.56	45,103.64	98.61	18,718.37	99.08
安置房收入	26,505.17	60.73	-	-	-	-
物业服务费收入	1,085.67	2.49	-	-	-	-
租赁收入	581.43	1.33	-	-	-	-
销售商品	297.30	0.68	592.07	1.29	21.98	0.12
技术开发服务	9.34	0.02	42.75	0.09	151.00	0.80
担保费收入	82.45	0.19	-	-	-	-
合计	43,646.27	100.00	45,738.46	100.00	18,891.34	100.00

2016-2018 年度，发行人的营业收入毛利率分别为 65.34%、31.86%和 39.76%，毛利率水平呈高位下行态势。2016 年，发行人毛利率较高主要原因是代建管理费、物业服务费、租赁等板块的营业收入占营业收入总额比例较大，而其营业成本占营业成本总额比例较小，致使毛利处于较高水平；随着安置房板块的业务占比增加，毛利

率下降至 30%—40%的水平。2016-2017 年度代建管理费、物业服务费、租赁等板块的营业收入之和占比分别为 61.06%和 25.25%，但均无营业成本。以上板块“收入高、成本低”的特点拉高了发行人整体毛利率。近年来，随着发行人以上板块营业收入占比下降，发行人整体毛利率有所下降。

表 9-3 发行人 2016-2018 年度业务毛利及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2018年		2017年		2016年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
代建管理费收入	6,084.97	100.00	9,922.25	100.00	22,824.00	100.00
代建收入	1,810.19	10.71	3,941.10	8.04	1,683.80	8.25
安置房收入	8,635.05	24.57	-	-	-	-
物业服务费收入	1,004.24	48.05	70.06	100.00	3,644.38	100.00
租赁收入	10,702.60	94.85	6,958.88	100.00	6,807.62	100.00
销售商品	146.47	33.01	15.60	2.57	50.43	69.65
技术开发服务	423.11	97.84	476.12	91.76	602.58	79.96
担保费收入	5.02	5.74	-	-	-	-
合计	28,811.65	39.76	21,384.00	31.86	35,612.82	65.34

二、发行人主营业务经营模式

（一）主营业务经营模式

发行人的主营业务主要包括工程项目代建管理、安置房代建及建设销售、租赁服务、物业服务以及科技金融业务。

1、工程项目代建管理

发行人作为昆山高新区最重要的基础设施建设主体和安置房建设主体，以开发建设为主要经营业务，承担基础设施和安置房项目的建设管理。公司基础设施建设业务主要由本部开展，2016-2018 年度，发行人代建管理费收入分别为 22,824.00 万元、9,922.25 万元和 6,084.97 万元，主要项目包括摩卡小镇区域 4 条道路及桥梁建设项目、

南星渎路项目、西湾泾路南延工程、南星路延伸工程、阳科园核心区景观提升工程和民营圩濂园小区改造工程等。公司安置房建设业务主要由城乡一体化负责，2016-2018 年，公司分别实现安置房代建收入 20,402.17 万元、49,044.74 万元和 16,895.10 万元，主要完工的安置房项目包括昆山茗景苑八期、昆山南星渎七期等。

公司工程项目建设管理的运作模式有两种：（1）昆山高新区基础设施、环境改造类工程采用代建管理模式，建设资金由昆山市财政局高新区分局直接支付，公司负责招投标及现场管理等，昆山市财政局高新区分局每年按照项目投资总额的约 8% 确认代建管理费。采用此种模式的工程建设项目包括道路及配套建设、景观提升、水环境整治、小区改造及教育惠民等工程。（2）昆山高新区安置房项目采用工程代建模式，项目建设资金由自有资金和银行贷款两部分组成，项目建设融资过程中产生的利息支出由公司承担。昆山市财政局高新区分局根据公司前期支付的资金加成一定比例，确认工程项目建设收入。采用此种模式的安置房包括茗景苑八期（A、B 地块）、南星渎七期等项目。尚有部分安置房项目采用建设销售的模式，发行人招拍挂拿地，建成后直接销售给被安置居民，采用此种模式的安置房包括茗景苑九期、茗景苑八期（C 地块）、陆杨五期、万和苑等项目。

截至 2018 年末，发行人在建工程项目包括茗景苑九期动迁安置小区项目，暂无拟建安置房项目。

表 9-4 截至 2018 年末在建项目情况

单位：亿元

项目名称	计划总投资	建设周期	已完成投资	预计未来三年投资		
				2018	2019	2020
茗景苑九期	20.27	2016.04.01-2021.04.01	12.55	0.75	4.20	2.81

表 9-5 截至 2018 年末已完工安置房代建项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	建筑面积	总投资	累计确认收入	累计收到回款
昆山茗景苑八期 (A、B 地块)	53.14	21.92	3.99	3.30
昆山南星渎七期	5.60	2.50	2.60	2.60
万和苑	20.25	7.31	8.16	-
合计	58.74	24.42	6.59	5.90

表 9-6 截至 2018 年末已完工定向销售安置房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	总投资	总可销售面积	累计销售面积	累计确认销售收入	累计收到回款 (含预收)
昆山茗景苑八期 (C 地块)	8.02	16.87	0.00	0.00	0.00
陆杨五期	9.46	18.41	9.25	5.55	5.49
万和苑	7.31	16.03	0	0	0
合计	24.79	51.31	9.25	5.55	5.49

2、租赁

发行人及其部分纳入合并报表的子公司从事自有房屋租赁业务，这些子公司包括：昆山高新置业发展有限公司、昆山高新资产管理有限公司、昆山高新商贸物流有限公司、昆山南淞湖科技园发展有限公司、昆山市工业技术研究院有限责任公司和昆山市工业技术研究院小核酸生物技术研究所有限责任公司；此外，昆山市工业技术研究院有限责任公司和昆山市工研院智能制造技术有限公司经营机器设备租赁业务，前者兼营电子设备和家具的租赁业务；昆山市工业技术研究院小核酸生物技术研究所有限责任公司经营实验设备租赁业务。以上公司租赁业务收入构成了发行人合并财务报表中租赁收入的主要来源。

2016-2018 年，发行人实现租赁收入分别为 6,807.62 万元、6,958.88 万元和 11,284.03 万元，在营业收入中占比分别为 12.49%、

10.37%和 15.57%，呈稳定增加趋势。业务毛利率分别为 100.00%、100.00%和 94.85%，受益于将部分运营成本计入期间费用，公司租赁业务毛利率很高。2018 年度，发行人合并报表口径的租赁收入为 11,284.03 万元，增速从 2017 年的 2.22%上升至 62.15%，发行人的租赁业务收入从稳定发展状态转变为高速增长状态。

表 9-7 截至 2018 年末公司对外租赁资产情况

资产名称	已租赁面积 已租赁面积（万平方米）	出租率（%）	租金价格（元/平方米/天）
华润国际底商	0.67	49.08	2.10
南星渎商业中心	1.98	98.51	0.98
厂房	8.60	74.58	0.74
人才公寓	5.87	62.95	0.48
其他	14.02	46.82	1.31
合计	31.14	--	0.99

截至 2018 年末，公司在建对外租赁项目 3 个，总投资 9.08 亿元，尚需投入金额 7.71 亿元，建成后主要通过租赁方式实现资金平衡。

表 9-8 截至 2018 年末公司在建对外租赁资产情况

单位：万平方米/亿元/年

项目名称	建设期	建筑面积	总投资	已投资	税后项目回收期
虹桥商务中心	2018.09~2020.04	1.39	1.12	0.02	10.54
昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目	2018.09~2019.12	5.55	4.03	0.27	10.28
青淞租赁住房	2018.12~2021.07	5.00	3.93	1.08	-
合计	-	11.94	9.08	1.37	-

截至 2018 年末，公司拟建对外租赁项目 4 个，总投资 16.69 亿元，公司面临一定资金压力。

表 9-9 截至 2018 年末公司拟建对外租赁项目情况

单位：亿元

项目名称	建设周期	总投资
昆山登云（两岸）科教创新基地	2019~2021	10.00
南星渎商业中心2期	2019~2021	3.00
金蝶路标准厂房项目	2019~2020	1.70
铜仁高端装备制造产业园一期	2019~2020	1.99
合计	--	16.69

3、物业服务

发行人及其部分纳入合并报表的子公司从事物业管理服务业务，这些子公司包括：昆山高新置业发展有限公司、昆山高新资产管理有限公司、昆山南淞湖科技园发展有限公司和昆山高新区城乡一体化建设有限公司。以上公司物业管理业务收入构成了发行人合并财务报表中物业服务收入的主要来源。此外，昆山高新资产管理有限公司还提供物业配套设施上门维修服务。

2017 年度，发行人合并报表口径的物业服务收入为 70.06 万元，较 2016 年的 3,644.38 万元大幅下降，该项业务占营业收入总额的比重下降至 0.10%，主要由于 17 年度发行人本部当年未开展物业服务业务，仅子公司取得少量物业服务费收入所致。2018 年度，发行人合并报表口径的物业服务收入为 2,089.91 万元，较 2017 年的 70.06 万元大幅回升，该项业务占营业收入总额的比重上升至 2.88%，主要由于 18 年度发行人本部当年再次开展物业服务业务。

4、科技金融业务

发行人科技金融业务由全资子公司昆山高新创业投资有限公司负责运营。昆山高新创投成立于 2012 年 5 月 24 日，注册资本 1 亿元，致力于投资昆山地区“两高六新”的企业，以扶持一批具有核心技术的科技型企业为导向，培育、发展产业新业态为核心使命，实现国有资产的保值、增值。

2015年11月4日，昆山高新创投与清华启迪、昆山创业控股集团有限公司合作成立了启迪金服投资有限公司，注册资本5亿元，公司持股10%。该公司旨在通过发起新设以及整合股东旗下已有的融资担保、商业保理、融资租赁、小额贷款、科技小贷和互联网金融等业务平台，建设“启迪创新金融总部”，大力开展混业经营创新试点。

发行人通过债权投资、股权投资、项目合作等方式，紧紧围绕园区战略新兴产业领域不断加大投资力度，培育了一批具有自主知识产权、高端、高效、低能耗的企业（平台）。截至2018年末，发行人累计对外投资企业62家（含债权）。主要涉及集成电路产业、医药产业、电子信息产业等领域。截至2018年末，发行人暂未实现退出收益。

总体来看，发行人引进实力较强的创投公司进行合作，致力于优化高新区内金融环境。

（二）发行人发展规划

发行人准确把握自身发展定位，创新体制机制，优化资源配置，加大国有资本科学运作力度，着力推进国有经济产权多元化、国有企业资产证券化、国有资产监管规范化，加快完善现代企业治理结构，切实提高核心竞争力和可持续发展能力。具体包括：

1、主业重组整合目标。在公司现有园区地产开发、科技金融投资、工程建设管理、物业经营管理基础上，围绕园区创新产业链，形成园区开发运营商、以整合周边资源和培育创新创业引擎企业为主导的集成服务商、以股权化、证券化、品牌化为目标的新型科技产业投资商的“三位一体”主业格局，在昆山高新区建设中发挥投资引导、载体提供、集成服务和示范引领作用。

2、资产经营发展目标。力争到“十三五”末，公司总资产达到 300 亿元，资产负债率控制在 50%左右，并全面实现盈利。同时，公司将继续建立和完善产业基金规模，力争达到 10 亿元，年均完成投资 2 亿元，实现对重点产业的持续投入，达到引导生物医药、机器人设备等重点产业的发展目标。

3、国资改革治理目标。完善国资委托管理模式，依托管委会，形成完善的公司董监高治理结构。逐步建立符合市场化导向的考核指标与机制。实现对政策性资产与经营性资产实施分类管理、分类考核，实现全面预算管理考核的机制目标。

4、证券化目标。十三五期间，公司将着力推进资产股份化、证券化目标，着力推动公司业务版块投资的子公司公开上市或项目资产证券（基金）化。十三五期间，公司力争打造出 1~2 家上市公司与项目基金化产品，并在时机条件成熟时，实现主业的公开上市或借壳上市。公司将通过资产重组，归并经营性资产，打造可上市的主营业务板块，十三五期间完成操作方案与路径。

5、园区平台建设目标。在进一步明确定位的前提下，公司将着力核心业务的深入推进，围绕机器人及智能制造和小核酸及生物医药等前瞻性新兴产业，突出技术支撑、产业培育功能，建设创新拓展区。完成机器人及装备制造产业园、小核酸及生物医药产业园、传感器（北斗）产业园、光电产业园等重大创新园区建设。多点布局众创空间，建设一批创新型创业服务平台，形成创新创业公共服务体系。形成特色产业布局，让生物医药产业、智能制造产业、光电产业形成特色园区的重要组成部分。

三、发行人所在行业现状及前景

（一）城市基础设施建设行业

城市基础设施建设是围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展的基础设施建设，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

截至 2018 年末，中国城镇人口比例达到了 59.58%，比上年末提高 1.06%。以此衡量，我国城镇化水平取得了显著成绩，但距离发达国家 80%的平均水平还有很大差距。随着户籍制度改革和解决“三个一亿人”城镇化问题的推进，越来越多的农业转移人口通过落户城镇和办理居住证享受城镇居民待遇，城镇化水平将不断推进，对作为最基础的民生保障的基本公共服务的需求也不断增加，要求配套更多更完善的城市基础设施。

然而，在我国城镇化高速发展过程中，积累了不少突出的矛盾和问题。比如，城镇化率名义上超过了百分之五十，实际按户籍人口计算不足百分之四十；大量进城人员涌入城市，对城市基础设施、公共服务等提出了新的要求。设施供应能力不足产生了较大的投资缺口，引致投资需求，由此产生了城市基础设施供需矛盾。

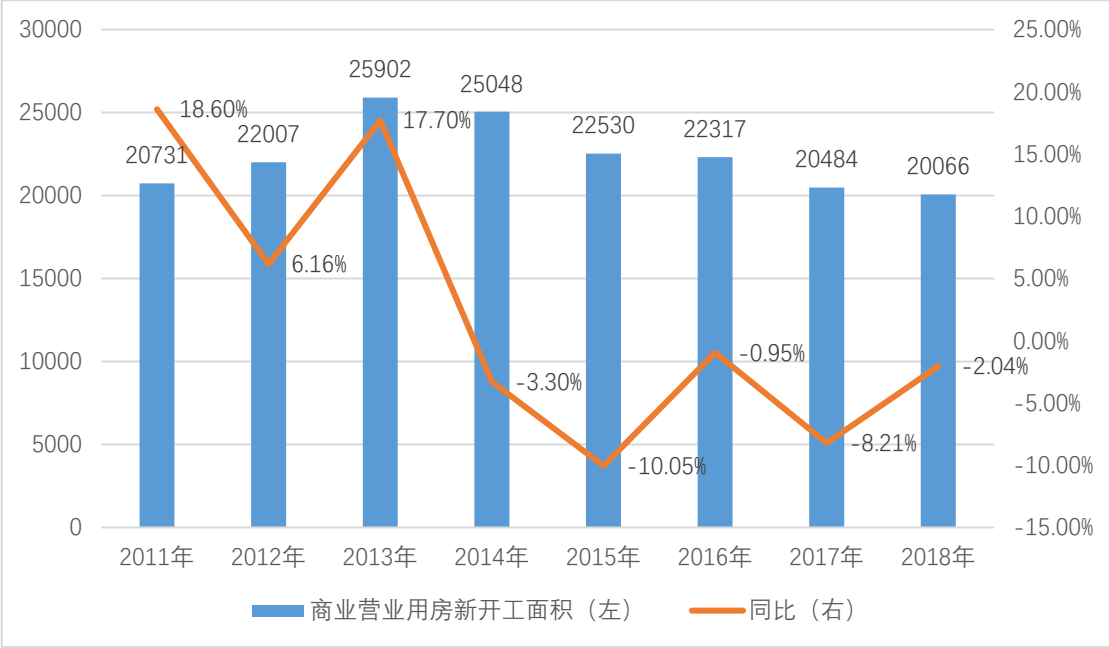
在此背景下，“十三五规划”提出，要加快新型城市建设，加强城市基础设施建设。2018 年 3 月 5 日，中央政府发布的《2018 年政府工作报告》对中国政府 2018 年工作进行了总体部署，中国城市基础设施建设将在棚户区改造、区域化以及新型城镇化建设等方面维持较

大投资规模。城投公司作为城市基础设施建设的重要载体，仍有一定发展空间。

（二）房屋租赁行业

2018 年，我国经济虽面临下行压力，但增长总体平稳，经济结构不断优化，服务业对经济增长的贡献持续提升，消费需求仍是经济增长的主要拉动力，住宿和餐饮业、批发和零售业发展势头良好，均为办公楼、商铺等商业地产租赁的发展奠定了良好的基础，提供巨大的需求潜力。与此同时，近几年伴随着办公楼、商铺存量的累积，商业地产市场步入调整期，商业营业用房新开工面积继续走低。2018 年全国商业营业用房新开工面积 20,066 万平方米，同比下降 6.8%，降幅较 2017 年缩小 1.4 个百分点。在新开工逐渐放缓而需求保持稳定增长的情况下，全国商业地产市场的供求关系逐渐趋向合理水平，租赁市场发展潜力增强。

图 9-1 2011-2018 年全国商业营业用房新开工面积及同比增速



数据来源：CREIS 中指数据

昆山位于长三角经济带，金融、服务、科技等产业发达，企业数

量众多，商业办公类地产租赁市场需求较大。近年来，政府也在加强对商业办公类房地产的规范和管理。2017年11月，昆山市人民政府发布《2017年昆山市关于进一步加强商业办公类房地产项目管理的通知》，将进一步规范昆山市商业办公类房地产市场秩序，也将助力昆山市商业办公类租赁市场的健康发展。

（三）物业管理行业

我国物业管理行业起步于上世纪八十年代初，自香港引入以来已有近三十余年的发展史，在近十余年里，随着房地产业的发展以及存量物业水平的提升而向荣发展。百强企业业绩上行，万亿级市场将形成。根据中国指数研究院的微观数据，2018年中国物业管理百强企业的管理面积均值达3,718万平米，市场份额提升至38.85%，单位城市项目数量均值为6.64个，连续四年保持上升，单个项目面积均值达到19.37万平方米，同比增长9.00%。在业绩上，2018年中国物业管理百强企业全年营业收入均值高达8.86亿元，净利润均值为7,221.40万元，同比增长25.95%。在服务忠诚度上，2018年中国物业管理百强企业收缴率与续约率的均值双双高位运行，达到93.75%和98.26%，赢得业主高度信任。2018年中国社区增值服务市场规模约为9220.90亿元，按照10%的增长率计算，到2025年市场容量预计达1.80万亿元，未来物业管理行业拥有万亿级市场容量，百强企业将迎来快速发展的黄金时期。

鼓励科技物业，放开行业门槛。2003年6月8日中华人民共和国《物业管理条例》以国务院令379号公布，提出国家鼓励采用新技术、新方法，依靠科技进步提高物业管理和服务水平。继2007年8月26日第一次修订之后，《物业管理条例》于2016年2月6日根据《国务院关于修改部分行政法规的决定》（国务院令666号）做

了第二次修订，此次修订删除了“从事物业管理的人员应当按照国家有关规定，取得职业资格证书”的规定，行业门槛正式放开。2017年12月，《住房和城乡建设部办公厅关于做好取消物业服务企业资质核定相关工作的通知》取消了物业管理企业资质级别的划分，不再以资质作为企业承接物业管理业务的条件。

倡导联动管理，落实扶持政策。2012年6月18日昆山市政府印发《昆山市政府印发关于进一步加强住宅区物业服务管理工作的意见（试行）》（昆政规〔2012〕14号）提出要通过政府扶持、部门联动、业主参与，逐步实现社区居委会、业主委员会、物业服务企业合作联动的管理模式，要求市财政局负责监督住宅专项维修资金收支管理，落实物业服务管理的财政补贴政策。2015年4月21日昆山市政府印发《关于加强社会化物业服务管理的实施意见》（昆政规〔2015〕1号）要求加强政策扶持，落实物业服务相关扶持资金；要求税务部门应将物业服务业纳入现代服务业扶持范畴，认真落实税收支持政策，不断优化行业发展环境。2017年6月，昆山市人民政府办公室印发《关于进一步加强物业服务管理的实施意见》，提出健全物业服务管理体系、实施住宅小区综合治理、加强项目前期物业管理、规范物业服务行为等措施。

（四）科技金融

回顾2018年与科技金融业务相关的创投行业，人民币市场监管趋严，美元基金募、投活跃，市场资金向头部企业和机构集中。

根据清科研究中心旗下私募通数据统计，2018年中国股权投资基金募集总基金数量达到3,637支，已募集完成基金规模达到13,317.41亿元人民币。截至2018年底，中国股权投资市场资本管理量接近8.7万亿人民币。2018年中国股权投资市场投资案例数量达到

10,021 起，涉及投资金额合计达到 1.1 万亿元人民币，同比分别下降 1.2%、10.9%。

2018 年 3 月 1 日，证监会发布了《上市公司创业投资基金股东减持股份的特别规定》，沪深交易所分别发布了配套文件，明确对专注于长期投资和价值投资的创业投资基金减持其持有的上市公司首次公开发行前股份，给予差异化政策支持。

2018 年 5 月 14 日，财政部、税务总局联合印发《关于创业投资企业和天使投资个人有关税收政策的通知》，要求将目前在 8 个全面改革创新试验地区和苏州工业园区试点的创业投资企业和天使投资个人投向种子期、初创期科技型企业，按投资额 70% 抵扣应纳税所得额的优惠政策推广到全国范围实施。

当前，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，国家大力培育新动能，强化科技创新，推动传统产业优化升级，发挥投资对优化供给结构的关键性作用。在转型升级关键时期，在深化结构调整、振兴实体经济、大力推动和促进新兴产业发展的政策指引下，新兴产业领域将催生巨大的投资机遇。

四、发行人所在区域情况和主要竞争优势

（一）发行人所在区域基本情况

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。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，也是上海经济圈中一个重要的新兴工业城市。

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。截至 2016 年，昆山市常住人口达 165.70 万人，并下辖 3 个国家级开发区、2 个省级开发区和 9 个镇。其中，开发区包括昆山深化两岸产业合作试验区（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（国家级）、昆山花桥经济开发区（省级）和昆山旅游度假区（省级）。

在诸多中国县域城市排行榜中，昆山均多年蟠宫折桂。根据赛迪县域经济研究中心编写的《2018 年中国县域经济百强白皮书》，昆山多年蝉联县域经济百强榜第一名；根据由中小城市经济发展委员会、中小城市发展战略研究院、中国社会科学院发展与环境研究所等单位联合于《人民日报》发布的“2018 全国综合实力百强县市名单”，昆山多年蝉联县域综合实力百强榜第一名；根据福布斯发布的“中国大陆最佳县级城市 30 强名单”，昆山多年蝉联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继续保持快速发展的态势。2018 年昆山市地区生产总值达到 3,832.06 亿元，同比增长 8.90%；全年实现公共财政预算收入 387.89 亿元，同比增长 10.04%；公共财政预算支 318.50 亿元，同期财政平衡率（一般公共预算收入/一般公共预算支出）为 121.79%，财政平衡情况较好。

（二）昆山高新区发展状况

1994 年 9 月，经国家科技部批准，昆山国家星火技术密集区成立。1997 年 12 月，经江苏省人民政府批准，昆山高科技工业园成立，后于 2006 年正式更名为江苏昆山高新技术产业园区。2010 年 9 月，经国务院批准（国函【2010】100 号），江苏昆山高新技术产业园区升格为国家高新技术产业开发区，享受现行的国家高新技术产业开发区关于税收、进出口和资金信贷等一系列优惠政策，全国第一个设立

在县级市的国家级高新区在昆山市诞生，开创了在县级市设立国家级高新区的先河。2011 年，昆山高新区管辖面积由 2010 年的 51.88 平方公里增至 108 平方公里，为园区未来发展提供了更广阔的发展建设空间。2014 年，昆山高新区规划面积再增至 118 平方公里。截至 2018 年末，昆山高新区规划建设用地 72.28 平方公里，占规划面积的 61.25%，其中已建设面积 68.33 平方公里，占规划建设用地面积的 94.54%。

昆山高新区是昆山市大力实施对外开放和自主创新战略下的高新技术产业集聚地和昆山市经济发展方式转变重要载体。昆山高新区自成立以来，围绕“打造国内一流、世界先进的高新技术产业开发区”目标，已初步形成三大主导产业集群，包括以模具为特色的精密机械产业、以太阳能和风能为特色的可再生能源产业及以新型平板显示为特色的电子信息产业，其中模具和可再生能源产业先后建成国家级特色产业基地。同时，昆山高新区积极培育以机器人为特色的数字装备产业和以小核酸为特色的生物医药产业两大新兴产业。

近几年昆山高新区经济总量不断壮大，2016 年~2018 年，昆山高新区地区生产总值分别为 650.26 亿元、710.24 亿元和 762.35 亿元，分别完成社会固定资产投资 160.72 亿元、170.62 亿元和 149.48 亿元。2018 年，昆山高新区三产比重由 2017 年的 0.33:48.28:51.39 调整为 0.32:47.72:51.96。

随着经济稳步增长，昆山高新区一般公共预算收入逐年增长，2016 年~2018 年分别实现一般公共预算收入 68.64 亿元、80.87 亿元和 90.09 亿元，其中税收收入分别为 63.93 亿元、75.96 亿元和 83.96 亿元，占一般公共预算收入的比例很高，对一般公共预算收入起到了很强的支撑作用。2016 年~2018 年，昆山高新区政府性基金预算收入

分别为 26.34 亿元、16.75 亿元和 13.16 亿元。

（三）发行人主要竞争优势

1、区域垄断优势

城市基础设施建设明显的区域性和先导性，使得发行人作为昆山高新区城市基础设施建设的运营主体，在昆山高新区规划控制区域内具有较强的垄断力量。

2、独特的区位优势

根据昆山市经济社会发展数据中心统计数据，2018 年，昆山市完成全社会固定资产投资 701.19 亿元，与 2017 年持平。2018 年 1 月，昆山市人民政府办公室发布《政府工作报告（2018 年 1 月 3 日在昆山市第十七届人民代表大会第二次会议上）》，报告指出，在实施“十三五”规划承上启下的关键一年，昆山市 2018 年全年的经济社会发展的主要目标之一是保持全社会固定资产投资稳定。

昆山高新区在昆山市的未来发展中扮演着重要角色。早在 2015 年 4 月，昆山市政府即制定《昆山市“转型升级创新发展六年行动计划”实施意见（2015-2020 年）》，指出，昆山高新区作为苏南国家自主创新示范区的核心区，承担着示范引领区域创新的重要使命。要增加园区建设投入，加快区内软硬件环境和重大平台建设。要推动昆山高新区特色发展和争先进位，实现在全国高新区综合排名进入前三十位。2018 年 1 月，科技部火炬高技术产业开发中心公布 2017 年度国家高新区评价（试行）结果，昆山高新区综合排名提升 9 个位次，现位列第 54 位。昆山高新区的发展还将稳步推进。

当前，昆山高新区城乡一体化进程将加速推进，城市服务功能和品质不断提升，打造科技产业集聚高地，突出“高”、“新”的特点，围

绕既有产业提升、新兴产业壮大、未来产业培育，在阳澄湖科技园、新城北产业园、吴淞江产业园三大板块开发建设要取得重大突破，要强化阳澄湖科技园的科技创新引领作用、吴淞江产业园的新兴产业集聚作用、新城北产业园的产业转型升级示范作用；要完成老城区新一轮提升工程，西部新城建设要取得明显成效，使现代化科技新城架构基本形成。这一系列的园区和新城建设将带来大量的基础设施及工程项目建设。

作为昆山高新区最主要的基础设施及工程项目建设主体，发行人将成为最直接的首要收益者，从中得到大量的工程项目及持续快速增长的工程项目建设收入。

第十条 发行人财务情况

发行人 2016 年、2017 年、2018 年的合并财务报表由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2017）第 304082 号、中兴财光华审会字（2018）第 304282 号、中兴财光华审会字（2019）第 304229 号）。本文中 2016 年-2018 年的财务数据均来源于经审计的财务报告。投资者在阅读下文相关财务信息时，请参阅发行人经审计的财务报告全文。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人最近三年经审计的主要财务数据和指标

表 10-1 发行人 2016 年-2018 年主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
资产总计	2,727,873.07	2,661,827.40	2,508,502.26
流动资产	2,101,047.96	2,191,980.92	2,096,733.89
负债合计	1,301,963.64	1,260,397.62	1,131,982.60
流动负债	371,225.55	207,699.91	203,661.65
所有者权益	1,425,909.43	1,401,429.78	1,376,519.66
营业总收入	74,754.93	68,011.79	54,504.16
营业成本	45,188.15	45,741.27	18,891.34
利润总额	22,238.04	20,658.93	24,853.27
净利润	17,651.47	16,360.12	19,349.59
归属于母公司所有者净利润	17,799.57	16,663.95	20,413.20
经营活动产生的现金流量净额	20,984.05	20,583.72	92,717.78
投资活动产生的现金流量净额	-34,347.67	-115,654.71	-39,243.35
筹资活动产生的现金流量净额	16,873.11	99,353.15	52,895.63

表 10-2 发行人 2016 年-2018 年主要财务指标

财务指标	2018 年	2017 年	2016 年
流动比率	5.66	10.55	10.30
速动比率	1.58	3.23	3.25
资产负债率（%）	47.73	47.35	45.13
净资产收益率（%）	1.25	1.18	1.43

EBITDA（万元）	36,670.13	30,780.82	44,088.64
EBITDA 利息保障倍数	1.01	0.96	2.02

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

净资产收益率=净利润/平均所有者权益

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销

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

（二）合并报表范围变化

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有受控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

1、2016 年度合并报表范围变化

2016 年度，发行人新纳入合并报表范围公司包括昆山高新区城乡一体化建设有限公司，取得方式为出资设立；不存在不再纳入合并报表范围子公司情形。

2、2017 年度合并报表范围变化

2017 年度，发行人新纳入合并报表范围公司包括昆山广钛科创企业服务有限公司、昆山杜克领智计算图像技术研究中心有限公司、昆山湖大机器人技术有限公司和昆山莱特麦克罗商贸有限公司，取得方式均为出资设立；不存在不再纳入合并报表范围子公司情形。

3、2018 年度合并报表范围变化

2018 年度，发行人新纳入合并报表范围公司包括铜仁锦峰开发有限公司、昆山瑞融商业管理咨询有限公司、昆山嘉翔市政工程有限公司、昆山嘉航资产管理有限公司、铜仁瑞创建设开发有限公司、昆山嘉凯住房租赁有限公司、昆山高新科创投资中心（有限合伙）和昆山登云创新科教园发展有限公司，取得方式均为出资设立；不存在不再纳入合并报表范围子公司情形。

（三）发行人财务状况分析

1、偿债能力分析

表 10-3 发行人 2016 年-2018 年偿债能力指标

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
流动比率	5.66	10.55	10.30
速动比率	1.58	3.23	3.25
资产负债率（%）	47.73	47.35	45.13
EBITDA（万元）	36,670.13	30,780.82	44,088.64
EBITDA 利息保障倍数	1.01	0.96	2.02

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧与摊销

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

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人的流动比率分别为 10.30、10.55 和 5.66，速动比率分别为 3.25、3.23 和 1.58。2018 年流动比率大幅下降，主要是由于公司一年内到期的非流动负债显著增加，导致流动负债增加所致。

2018 年基本保持稳定，主要 2016 年-2018 年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.02、0.96 和 1.01，2017 年发行人 EBITDA 利息保障倍数较 2016 年降幅为 52.48%。主要是由于发行人资本化的利息支出大幅增加所致。

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人的资产负债率分别为 45.13%、47.35%和 47.73%，资产负债结构保持健康水平，债务的偿付风险较小，债务融资空间仍然较大。发行人当前的财务结构比较稳健，具有较强的偿债能力。

2、营运能力分析

表 10-4 发行人 2016 年-2018 年运营状况的相关财务数据及指标

单位：次

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
应收账款周转率	1.88	1.52	1.02
流动资产周转率	0.03	0.03	0.03
总资产周转率	0.03	0.03	0.02

注：应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

流动资产周转率=营业收入/平均流动资产

总资产周转率=营业收入/平均资产总额

2016 年-2018 年，发行人应收账款周转率分别为 1.02、1.52 和 1.88；流动资产周转率分别为 0.03、0.03 和 0.03；总资产周转率分别为 0.02、0.03 和 0.03。发行人应收账款周转率较低，主要是由于：发行人主要因基础设施建设代建业务形成，回款较慢；发行人流动资产周转率和总资产周转率较低，与发行人主要从事的基础设施建设业务有关，符合行业特点。2016-2018 年度，发行人应收账款周转率有所回升，主要是由于工程款逐渐回款，应收账款逐年下降所致。

3、盈利能力分析

表 10-5 发行人 2016 年-2018 年盈利状况的相关财务数据及指标

单位：万元、%

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	74,754.93	68,011.79	54,504.16
营业利润	22,355.97	20,658.48	6,113.29
利润总额	22,238.04	20,658.93	24,853.27
净利润	17,651.47	16,360.12	19,349.59
总资产收益率	1.26	1.11	1.33
净资产收益率	1.25	1.18	1.43

注：总资产收益率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额

净资产收益率=净利润/平均所有者权益

报告期内发行人营业收入、营业成本、毛利润及毛利率状况及变动情况分析详见“第九节发行人业务情况”。

公司利润总额主要由经营性业务利润、营业外损益和公允价值变动收益构成。2016-2018 年，发行人分别实现利润总额 24,853.27 万元、20,658.93 万元和 22,238.04 万元。2017 年，公司经营性业务利润

较上年增长 7,818.09 万元，增幅 95.12%，主要系当期政府补助大幅上升所致。

2016-2018 年，发行人分别实现净利润 19,349.59 万元、16,360.12 万元和 17,651.47 万元。2017 年度发行人净利润较去年同期减少 2,989.47 万元，降幅 15.45%，主要系代建业务成本上升所致。

2016-2018 年，发行人净资产收益率分别为 1.43%、1.18%和 1.25%，2017 年有所下降主要系报告期内发行人利润总额和净利润较上期略有下滑而下降所致。

随着一系列的园区和新城建设给昆山高新区带来大量的基础设施及工程项目建设，作为昆山高新区规划控制区域内主要的基础设施及各项重点工程建设主体，预计发行人工程项目建设收入将稳步增长，盈利水平有所提升。

4、现金流量分析

表 10-6 发行人 2016 年-2018 年现金流量主要数据

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动产生的现金流量净额	20,984.05	20,583.72	92,717.78
投资活动产生的现金流量净额	-34,347.67	-115,654.71	-39,243.35
筹资活动产生的现金流量净额	16,873.11	99,353.15	52,895.63
现金及现金等价物净增加额	3,509.58	4,283.20	106,370.37

2016 年-2018 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 92,717.78 万元、20,583.72 万元和 20,984.05 万元。2017 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 72,134.06 万元，降幅 77.80%，主要系当期往来款以及为自建项目购买原材料、接受劳务支出的资金流出增加所致。2018 年度发行人经营活动产生的现金流量净额保持稳定。

2016 年-2018 年，发行人投资活动产生的现金流净额分别为、-

39,243.35 万元、-115,654.71 万元和-34,347.67 万元，其中，2017 年较上年同期减少 76,411.36 万元，降幅 194.71%；2018 年较上年同期增加 81,307.04 万元，增幅 70.30%。近三年波动幅度较大主要系各期往来款结余情况不同所致。

2016 年-2018 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 52,895.63 万元、99,353.15 万元和 16,873.11 万元。2016 年度，公司筹资活动产生的现金流量公司净额较上年同期减少 25,006.57 万元，降幅 32.10%；2017 年度有所回升，较上年同期增长 46,457.52 万元，增幅 87.83%，其变动主要系银行借款和发行债券收到的资金与当期偿还借款以及支付利息支出的资金差额不同所致。2018 年度，公司筹资活动产生的现金流量公司净额较上年同期减少 82,480.04 万元，降幅 83.02%。发行人的筹资渠道主要为银行借款和吸收投资，筹资活动为公司投资活动提供了一定的资金支持。

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

二、资产情况分析

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人资产总额分别为 2,508,502.26 万元、2,661,827.40 万元和 2,727,873.07 万元；流动资产总额分别为 2,096,733.89 万元、2,191,980.92 万元和 2,101,047.96 万元，占资产的比例分别为 83.59%、82.35%和 77.02%。随着发行人各项业务的不断发展，其资产规模保持增长的态势。近三年，发行人资产明细如下：

表 10-7 发行人 2016 年-2018 年资产明细

单位：万元、%

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	157,407.83	5.77	154,338.26	5.80	150,055.06	5.98
应收票据	-	-	-	-	7.00	0.00
应收账款	40,741.67	1.49	38,909.92	1.46	50,479.35	2.01
预付款项	11,188.49	0.41	33,495.24	1.26	24,655.52	0.98
应收股利	3,300.00	0.12	1,195.41	0.04	-	-
应收利息	142.54	0.01	246.56	0.01	260.66	0.01
其他应收款	369,609.37	13.55	440,653.04	16.55	436,216.92	17.39
存货	1,514,962.61	55.54	1,521,723.11	57.17	1,434,803.04	57.20
其他流动资产	3,695.44	0.14	1,419.38	0.05	256.34	0.01
流动资产合计	2,101,047.96	77.02	2,191,980.92	82.35	2,096,733.89	83.59
非流动资产：						
可供出售金融资产	55,010.78	2.02	34,414.38	1.29	32,951.63	1.31
长期股权投资	85,319.61	3.13	37,007.18	1.39	29,414.12	1.17
投资性房地产	297,730.80	10.91	235,636.14	8.85	220,792.83	8.80
固定资产	26,178.36	0.96	26,152.81	0.98	21,566.28	0.86
在建工程	159,946.69	5.86	132,027.74	4.96	103,312.37	4.12
工程物资	-	-	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-	-	-
无形资产	1,507.14	0.06	1,581.19	0.06	1,654.18	0.07
商誉	172.45	0.01	172.45	0.01	172.45	0.01
长期待摊费用	952.91	0.03	1,344.13	0.05	1,904.51	0.08
非流动资产合计	626,825.11	22.98	469,846.48	17.65	411,768.37	16.41
资产总计	2,727,873.07	100.00	2,661,827.40	100.00	2,508,502.26	100.00

（一）主要资产及权属来源分析

截至 2018 年末，发行人资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货等流动资产和投资性房地产、固定资产和在建工程等非流动性资产构成。

截至 2018 年末，发行人无 2010 年 6 月后新注入公司的公益性资产或非经营性资产；发行人不存在公立学校、公立医院、公园和事业单位资产等公益性资产；除存货中有一块商业用地已足额缴纳出让金，土地使用权证尚在办理过程中外，其余发行人土地使用权和房屋所有

权均已办理相关权证。土地使用权证正在办理过程中的商业用地面积 8.1 万平方米，账面价值 14,246.84 万元。

（二）主要资产项目分析

1、货币资金

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人货币资金分别为 150,055.06 万元、154,338.26 万元和 157,407.83 万元，占总资产的比例分别为 5.98%、5.80%和 5.77%。截至 2018 年末，发行人货币资金较 2016 年末增加 7,352.77 万元，年复合增长率 2.42%，主要系发行人通过增加银行贷款和发行直融产品等方式增加资金储备所致。截至 2018 年末，发行人货币资金具体明细如下：

表 10-8 截至 2018 年末发行人货币资金明细表

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
库存现金	19.69	0.01
银行存款	91,883.55	58.37
其他货币资金	65,504.60	41.61
合计	157,407.83	100.00

2、应收账款

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人应收账款分别为 50,479.35 万元、38,909.92 万元和 40,741.67 万元，占总资产的比例分别为 2.01%、1.46%和 1.49%。截至 2017 年末，发行人应收账款较上年同期减少 11,569.43 万元，降幅 22.92%；截止 2018 年，发行人应收账款较上年同期略有上升。截至 2018 年末，按欠款方款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 40,369.19 万元，占应收账款期末余额合计数的比例为 99.03%。明细情况如下：

表 10-9 截至 2018 年末发行人应收账款金额前五名情况

单位：万元、%

客户名称	金额	占比	账龄	是否关联方
昆山市高新区财政局	14,007.38	34.36	1 年以内	否
	10,219.92	25.07	1-2 年	
	4,903.17	12.03	3-4 年	
昆山市玉山镇同创房屋拆迁有限公司	11,099.39	27.22	1 年以内	否
苏州穿山甲机器人股份有限公司	56.53	0.14	1 年以内	否
昆山自动化有限公司	47.10	0.12	1 年以内	否
昆山立特纳米电子科技有限公司	35.69	0.09	1 年以内	否
合计	40,369.19	99.03		

3、其他应收款

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人其他应收款分别为 436,216.92 万元、440,653.04 万元和 369,609.37 万元，占总资产的比例分别为 17.39%、16.55%和 13.55%。截至 2016 年末，发行人其他应收款较 2015 年减少 44,782.11 万元，降幅 9.31%。截至 2017 年末，发行人其他应收款较 2016 年增加 4,436.12 万元，增幅 1.02%。截止 2018 年末，发行人其他应收款较 2017 年减少 71,043.67 万元，降幅 16.12%。近三年发行人其他应收款呈现波动，主要系发行人与其他国有企业之间的资金往来变动所致。截至 2018 年末，发行人其他应收款中无应收政府款项。明细情况如下：

表 10-10 截至 2018 年末发行人其他应收款金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	款项性质	坏账准备期末余额
昆山商贸物流园投资开发公司	非关联方	70,990.00	1 年以内	19.21	资金周转	-
		61,415.14	1-2 年	16.61		
昆山市萧林开发建设有限公司	非关联方	47,278.17	1 年以内	12.79	资金周转	-
		23,900.00	1-2 年	5.73		
江苏昆山高新技术产业投资发展有限公司	关联方	64,165.00	1 年以内	17.36	资金周转	-

昆山高厦股份有限公司	非关联方	30,000.00	1 年以内	8.12	股权代持款	-
昆山高科技有限公司	非关联方	6,090.00	1 年以内	1.65	资金周转	-
		23,910.00	2-3 年	6.47		-
合计		325,048.31		87.94		-

4、存货

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人存货分别为 1,434,803.04 万元、1,521,723.11 万元和 1,514,962.61 万元，占总资产的比重分别为 57.20%、57.17%和 55.54%。发行人存货主要由开发产品和待开发土地构成。近三年末开发产品和待开发土地合计占存货的比例分别为 91.30%、88.65%和 91.71%。存货中的开发成本均为发行人建设的定向安置房，采用建设销售的模式，无完工满三年未予以结算的情形。存货中的开发产品竣工时间详见表 10-13，主要为采用代建模式建设的安置房，不存在完工满三年未予以结算的情形。发行人近三年末存货明细如下：

表 10-11 近三年末发行人存货明细

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
在产品	72.60	70.02	44.54
库存商品	12.48	-	-
开发成本	125,470.99	172,647.80	124,783.93
开发产品	400,642.56	364,713.75	325,683.03
待开发土地	988,746.20	984,291.55	984,291.55
原材料	17.78	-	-
合计	1,514,962.61	1,521,723.11	1,434,803.04

截至 2018 年末，发行人存货未计提存货跌价准备。

表 10-12 截至 2018 年末发行人开发成本明细

单位：万元

项目名称	预计竣工时间	预计总投资	2018年1月 1日	2018年12月 31日	跌价 准备
茗景苑九期	2021.04.01	202,742.18	125,128.91	125,470.99	-
万和苑	2018.10.31	73,100.00	47,518.89	-	-
合计		275,842.18	172,647.80	125,470.99	-

表 10-13 截至 2018 年末发行人开发产品明细

单位：万元

项目名称	竣工时间	预计总投资	2018年1月 1日	2018年12月 31日	跌价 准备
昆山茗景苑八期	2015.12.25	300,000.00	280,579.38	265,494.47	-
陆杨五期	2017.05.31	68,581.00	84,134.37	57,629.20	-
万和苑	2018.10.31	73,100.00	-	77,518.89	-
合计		441,681.00	364,713.75	400,642.56	-

表 10-14 截至 2018 年末发行人待开发土地明细清单

单位：平方米、元

序号	入账科目	权证号	坐落	证载使用权类型 (获取方式)	证载用途	面积	账面价值	入账方法	取得方式	是否缴纳 出让金	是否 抵押
1	存货	昆国用（2013） 第 12013100805 号	玉山镇虹祺路东 侧、张家港河西侧	授权经营	商业用地	86,447.10	284,237,736.00	成本 法	授权 经营	否	否
2	存货	昆国用（2013） 第 12013100806 号	玉山镇虹桥路东 侧、庙泾河北侧	授权经营	商业、居住	19,219.00	115,314,000.00	成本 法	授权 经营	否	是
3	存货	昆国用（2013） 第 12013100807 号	玉山镇虹桥路东 侧、庙泾河南侧	授权经营	商业、居住	19,938.00	119,628,000.00	成本 法	授权 经营	否	是
4	存货	昆国用（2013） 第 DWB59 号	玉山镇鹿城路西侧 庙泾河南侧	授权经营	商业、居住	18,438.60	110,631,600.00	成本 法	授权 经营	否	是
5	存货	昆国用（2013） 第 12013100808 号	玉山镇虹桥路西 侧、庙泾河北侧	授权经营	商业、居住	16,967.00	101,802,000.00	成本 法	授权 经营	否	是
6	存货	昆国用（2013） 第 DWB57 号	玉山镇张家港河南 侧、虹祺路东侧	授权经营	住宅用地	40,000.00	122,092,000.00	成本 法	授权 经营	否	是
7	存货	昆国用（2013） 第 12013100809 号	玉山镇张家港南 侧、大渔河东侧	授权经营	商业、居住	95,761.00	574,566,000.00	成本 法	授权 经营	否	是

序号	入账科目	权证号	坐落	证载使用权类型 (获取方式)	证载用途	面积	账面价值	入账方法	取得方式	是否缴纳 出让金	是否 抵押
8	存货	昆国用(2016)第BWB76号、原昆国用(2013)第12013100802号	玉山镇迎宾路北侧、环庆路西侧	授权经营	商业用地	63,495.00	452,011,558.00	成本法	授权经营	否	否
9	存货	昆国用(2013)第DWB58号	玉山镇江浦路西侧市场路南侧	授权经营	商业用地	21,896.00	112,851,984.00	成本法	授权经营	否	是
10	存货	昆国用(2013)第12013100801号	玉山镇江浦路西侧、市场路北侧	授权经营	商业用地	18,475.00	95,220,150.00	成本法	授权经营	否	否
11	存货	昆国用(2013)第12013100800号	玉山镇江浦路东侧、市场路北侧	授权经营	商业用地	35,470.00	182,812,380.00	成本法	授权经营	否	否
12	存货	昆国用(2013)第12013100803号	玉山镇江浦路东侧、市场路南侧	授权经营	商业用地	40,255.00	207,474,270.00	成本法	授权经营	否	否
13	存货	昆国用(2012)第12012100300号	玉山镇虹祺路北侧、东侧	授权经营	商业、办公	15,395.00	99,713,415.00	成本法	授权经营	否	否
14	存货	昆国用(2012)第12012100301号	玉山镇339省道南侧	授权经营	商业、住宅	70,917.00	459,329,409.00	成本法	授权经营	否	否

序号	入账科目	权证号	坐落	证载使用权类型 (获取方式)	证载用途	面积	账面价值	入账方法	取得方式	是否缴纳 出让金	是否 抵押
15	存货	昆国用(2013)第 DW533 号	玉山镇五联路南侧、望山路东侧	授权经营	商业用地	7,863.00	59,082,582.00	成本法	授权经营	否	是
16	存货	昆国用(2013)第 DW534 号	玉山镇五联路南侧、玉城路东侧	授权经营	商业用地	14,494.00	108,907,916.00	成本法	授权经营	否	是
17	存货	昆国用(2013)第 DW535 号	玉山镇五联路南侧、玉城路西侧	授权经营	商业用地	31,128.00	233,895,792.00	成本法	授权经营	否	否
18	存货	昆国用(2013)第 DW536 号	玉山镇元丰路南侧、古城路东侧	授权经营	商业用地	59,716.00	448,706,024.00	成本法	授权经营	否	否
19	存货	昆国用(2013)第 DW537 号	玉山镇玉杨路南侧、四号河东侧	授权经营	商业用地	23,836.00	179,103,704.00	成本法	授权经营	否	否
20	存货	昆国用(2013)第 DW538 号	玉山镇燕桥浜南侧、新城南路西侧	授权经营	商住用地	47,927.00	360,123,478.00	成本法	授权经营	否	否
21	存货	昆国用(2013)第 DW539 号	玉山镇五联路南侧、水秀路东侧	授权经营	商业、住宅	7,876.60	62,877,152.00	成本法	授权经营	否	否
22	存货	昆国用(2013)第 DW540 号	玉山镇五联路南侧、永丰余路东侧	授权经营	商业、住宅	22,583.00	169,688,662.00	成本法	授权经营	否	是
23	存货	昆国用(2013)第 DW541 号	玉山镇五联路南侧、北门路东侧	授权经营	商业、住宅	41,565.00	312,319,410.00	成本法	授权经营	否	否
24	存货	昆国用(2013)第 DW542 号	玉山镇成功路南侧、北门路东侧	授权经营	商业、住宅	42,107.00	316,391,998.00	成本法	授权经营	否	是
25	存货	昆国用(2013)第 DW543 号	玉山镇元丰路南侧、古城路西侧	授权经营	商业、住宅	74,922.00	562,963,908.00	成本法	授权经营	否	否

序号	入账科目	权证号	坐落	证载使用权类型 (获取方式)	证载用途	面积	账面价值	入账方法	取得方式	是否缴纳 出让金	是否 抵押
26	存货	昆国用(2013)第 DW545 号	玉山镇晨淞路北侧、新城南路西侧	授权经营	商业、住宅	47,663.00	358,139,782.00	成本法	授权经营	否	否
27	存货	昆国用(2013)第 DW548 号	玉山镇元丰路南侧、古城路东侧	授权经营	商住用地	93,379.60	729,414,036.00	成本法	授权经营	否	是
28	存货	昆国用(2014)第 DW11 号	玉山镇江浦路西侧、高速公路北侧	授权经营	商业、住宅	72,981.00	333,742,113.00	成本法	授权经营	否	否
29	存货	昆国用(2014)第 DW12 号	玉山镇江浦路西侧、高速公路北侧	授权经营	商业、住宅	73,362.50	334,376,388.00	成本法	授权经营	否	否
30	存货	昆国用(2014)第 DW13 号	玉山镇江浦路西侧、高速公路北侧	授权经营	商业、住宅	56,565.80	258,676,318.00	成本法	授权经营	否	是
31	存货	昆国用(2014)第 DW53 号	玉山镇中华园西路北侧	授权经营	商业、住宅	70,689.00	163,703,859.00	成本法	授权经营	否	是
32	存货	昆国用(2014)第 DW54 号	玉山镇中华园西路北侧	授权经营	商业、住宅	84,813.00	199,904,241.00	成本法	授权经营	否	是
33	存货	昆国用(2014)第 DW57 号	玉山镇中华园西路北侧	授权经营	商业、住宅	73,315.10	172,803,455.00	成本法	授权经营	否	是
34	存货	昆国用(2014)第 DW51 号	玉山镇中华园西路北侧	授权经营	商业、住宅	51,894.00	120,238,398.00	成本法	授权经营	否	否
35	存货	昆国用(2014)第 DW52 号	玉山镇中华园西路北侧	授权经营	商业、住宅	68,000.00	160,276,000.00	成本法	授权经营	否	否
36	存货	昆国用(2014)第 DW50 号	玉山镇中华园西路北侧	授权经营	商业、住宅	93,168.00	221,858,115.00	成本法	授权经营	否	是

序号	入账科目	权证号	坐落	证载使用权类型 (获取方式)	证载用途	面积	账面价值	入账方法	取得方式	是否缴纳 出让金	是否 抵押
37	存货	昆国用(2014)第 DW55 号	玉山镇中华园西路北侧	授权经营	商业、住宅	73,609.00	173,516,304.00	成本法	授权经营	否	否
38	存货	昆国用(2014)第 DW56 号	玉山镇中华园西路北侧	授权经营	商业、住宅	62,493.00	144,796,281.00	成本法	授权经营	否	否
39	存货	昆国用(2013)第 DW631 号	玉山镇环庆路西侧	授权经营	商业、商务 业	31,767.00	47,650,500.00	成本法	授权经营	否	否
40	存货	昆国用(2013)第 DWB252 号	玉山镇 339 省道西侧	出让	工业	36,226.10	65,056,700.22	成本法	出让	是	是
41	存货	昆国用(2013)第 DWB253 号	玉山镇 339 省道西侧	出让	工业	29,756.10		成本法	出让	是	是
42	存货	昆国用(2013)第 DWB257 号	玉山镇 339 省道西侧	出让	工业	37,325.60		成本法	出让	是	是
43	存货	昆国用(2013)第 DWB258 号	玉山镇 339 省道西侧	出让	工业	31,599.50		成本法	出让	是	是
44	存货	昆国用(2013)第 DWB259 号	玉山镇 339 省道西侧	出让	工业	14,967.10		成本法	出让	是	是
45	存货	昆国用(2013)第 DWB260 号	玉山镇 339 省道西侧	出让	工业	37,519.20		成本法	出让	是	是
46	存货	昆国用(2014)第 DW185 号	玉山镇前进西路北侧、虹祺路东侧	出让	商业	22,008.00	93,122,866.50	成本法	出让	是	是
47	存货	昆国用(2014)第 DW186 号	玉山镇前进西路北侧、虹祺路东侧	出让	商业	9,715.00		成本法	出让	是	是

序号	入账科目	权证号	坐落	证载使用权类型 (获取方式)	证载用途	面积	账面价值	入账方法	取得方式	是否缴纳 出让金	是否 抵押
48	存货	昆国用(2014) 第 DW306 号	高新区美丰路南侧、山淞路东侧	出让	商业	14,855.00	59,672,535.00	成本法	出让	是	否
49	存货	昆国用(2014) 第 DW184 号	高新区美丰路南侧、规划一路西侧	出让	商业(建造菜场等商业配套)	11,933.00	18,436,485.00	成本法	出让	是	否
50	存货	昆国用(2016) 第 DW77 号	高新区中华园西路北侧、生田路东侧	出让	商业	30,875.00	133,005,415.67	成本法	出让	是	否
51	存货	昆国用(2016) 第 DW78 号	高新区美丰路南侧、山淞路西侧	出让	商业	16,069.10	69,223,557.09	成本法	出让	是	否
52	存货	昆国用(2014) 第 DW470 号	玉山镇苇城路西侧，登云路北侧	出让	商业、商务 用土	16,615.00	20,536,820.00	成本法	出让	是	否
53	存货	昆国用(2014) 第 DW156 号	高新区元丰路北侧、苏州绕城高速东侧	出让	工业用地	10,666.00	3,691,289.28	成本法	出让	是	否
54	存货	昆国用(2013) 第 DW737 号	高新区元丰路北侧、姚家港河东侧	出让	工业用地	9,113.00	4,928,234.75	成本法	出让	是	否
55	存货	昆国用(2015) 第 DW67 号	高新区晨丰路北侧，大虞河路东侧	出让	工业用地	18,707.00	6,478,792.36	成本法	出让	是	否
56	存货		杜克大道南侧，祖冲之路东侧	出让	商业用地	33,488.00	97,985,888.00	成本法	出让	是	否
57	存货		312 国道南侧、金蝶路东侧	出让	工业用地	47,399.53	44,482,519.21	成本法	出让	是	否

5、投资性房地产

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人投资性房地产分别为 220,792.83 万元、235,636.14 万元和 297,730.80 万元，占总资产的比例分别为 8.80%、8.85%和 10.91%。截至 2016 年末，发行人投资性房地产较 2015 年增加 220,792.83 万元，主要系公司将原自用房产改为出租，导致发行人固定资产转入投资性房地产 222,525.63 万元所致。截至 2018 年末，发行人投资性房地产明细如下：

表 10-15 截至 2018 年末发行人投资性房地产明细

单位：平方米、元、元/平方米

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
1	昆房权证玉山字第 101265000 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 2001 室	301.16	2,501,000.00	公允价值	-	是
2	昆房权证玉山字第 101265002 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 2002 室	820.31	6,813,000.00	公允价值	-	是
3	昆房权证玉山字第 101265003 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 2003 室	842.82	7,000,000.00	公允价值	-	是
4	昆房权证玉山字第 101265005 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 2004 室	12.91	136,000.00	公允价值	-	是
5	昆房权证玉山字第 101265007 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 2005 室	15.83	167,000.00	公允价值	-	是
6	昆房权证玉山字第 101265009 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 2006 室	201.57	1,878,000.00	公允价值	-	是
7	昆房权证玉山字第 101265010 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 2007 室	413.20	3,432,000.00	公允价值	-	是
8	昆房权证玉山字第 101265011 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 2008 室	410.79	3,412,000.00	公允价值	-	是
9	昆房权证玉山字第 101265012 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 2009 室	591.75	4,915,000.00	公允价值	-	是
10	昆房权证玉山字第 101265014 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 2010 室	272.10	2,536,000.00	公允价值	-	是
11	昆房权证玉山字第 101265015 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 3001 室	301.16	1,924,000.00	公允价值	-	是
12	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	820.31	5,241,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265017 号	汇商贸城 1 号楼 3002 室					
13	昆房权证玉山字第 101265018 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 3003 室	842.82	5,385,000.00	公允价值	-	是
14	昆房权证玉山字第 101265019 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 3004 室	12.91	105,000.00	公允价值	-	是
15	昆房权证玉山字第 101265021 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 3005 室	15.83	128,000.00	公允价值	-	是
16	昆房权证玉山字第 101265022 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 3006 室	201.57	1,445,000.00	公允价值	-	是
17	昆房权证玉山字第 101265023 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 3007 室	413.20	2,640,000.00	公允价值	-	是
18	昆房权证玉山字第 101265024 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 3008 室	410.79	2,625,000.00	公允价值	-	是
19	昆房权证玉山字第 101265025 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 3009 室	66.04	535,000.00	公允价值	-	是
20	昆房权证玉山字第 101265026 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 3010 室	472.87	3,021,000.00	公允价值	-	是
21	昆房权证玉山字第 101265027 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 3011 室	83.22	648,000.00	公允价值	-	是
22	昆房权证玉山字第 101265028 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 1 号楼 3012 室	272.10	1,951,000.00	公允价值	-	是
23	昆房权证玉山字第 101265030 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1443 室	246.54	3,534,000.00	公允价值	-	是
24	昆房权证玉山字第 101265036 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1444 室	529.42	6,765,000.00	公允价值	-	是
25	昆房权证玉山字第 101265061 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1445 室	700.29	8,948,000.00	公允价值	-	是
26	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	557.56	7,125,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265060 号	汇商贸城 2 号楼 1446 室					
27	昆房权证玉山字第 101265059 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1447 室	656.58	8,390,000.00	公允价值	-	是
28	昆房权证玉山字第 101265058 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1448 室	415.23	5,306,000.00	公允价值	-	是
29	昆房权证玉山字第 101265057 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1449 室	565.89	7,231,000.00	公允价值	-	是
30	昆房权证玉山字第 101265056 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1450 室	450.55	5,757,000.00	公允价值	-	是
31	昆房权证玉山字第 101265055 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1451 室	530.57	6,780,000.00	公允价值	-	是
32	昆房权证玉山字第 101265054 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1452 室	508.66	6,500,000.00	公允价值	-	是
33	昆房权证玉山字第 101265053 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1453 室	558.96	7,142,000.00	公允价值	-	是
34	昆房权证玉山字第 101265052 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1454 室	417.66	5,337,000.00	公允价值	-	是
35	昆房权证玉山字第 101265051 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1455 室	649.95	8,305,000.00	公允价值	-	是
36	昆房权证玉山字第 101265050 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1456 室	176.80	2,645,000.00	公允价值	-	是
37	昆房权证玉山字第 101265049 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1457 室	343.91	4,716,000.00	公允价值	-	是
38	昆房权证玉山字第 101265048 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1458 室	105.70	1,647,000.00	公允价值	-	是
39	昆房权证玉山字第 101265047 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 1459 室	216.76	3,107,000.00	公允价值	-	是
40	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	191.48	2,865,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265046 号	汇商贸城 2 号楼 1460 室					
41	昆房权证玉山字第 101265045 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 1461 室	122.55	1,833,000.00	公允价值	-	是
42	昆房权证玉山字第 101265044 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 1462 室	346.02	4,745,000.00	公允价值	-	是
43	昆房权证玉山字第 101265043 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2515 室	234.04	2,181,000.00	公允价值	-	是
44	昆房权证玉山字第 101265042 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2516 室	140.57	1,367,000.00	公允价值	-	是
45	昆房权证玉山字第 101265041 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2517 室	259.52	2,418,000.00	公允价值	-	是
46	昆房权证玉山字第 101265040 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2518 室	420.61	3,494,000.00	公允价值	-	是
47	昆房权证玉山字第 101265039 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2519 室	235.51	2,195,000.00	公允价值	-	是
48	昆房权证玉山字第 101265038 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2520 室	180.20	1,752,000.00	公允价值	-	是
49	昆房权证玉山字第 101265037 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2521 室	320.26	2,660,000.00	公允价值	-	是
50	昆房权证玉山字第 101265064 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2522 室	614.19	5,101,000.00	公允价值	-	是
51	昆房权证玉山字第 101265070 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2523 室	415.23	3,449,000.00	公允价值	-	是
52	昆房权证玉山字第 101265069 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2524 室	374.14	3,108,000.00	公允价值	-	是
53	昆房权证玉山字第 101265068 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2525 室	258.80	2,412,000.00	公允价值	-	是
54	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	530.57	4,407,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265067 号	汇商贸城 2 号楼 2526 室					
55	昆房权证玉山字第 101265066 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2527 室	508.66	4,225,000.00	公允价值	-	是
56	昆房权证玉山字第 101265065 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2528 室	885.84	7,358,000.00	公允价值	-	是
57	昆房权证玉山字第 101265063 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2529 室	628.34	5,219,000.00	公允价值	-	是
58	昆房权证玉山字第 101265084 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2530 室	649.95	5,398,000.00	公允价值	-	是
59	昆房权证玉山字第 101265083 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2531 室	520.84	4,326,000.00	公允价值	-	是
60	昆房权证玉山字第 101265082 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2532 室	361.59	3,003,000.00	公允价值	-	是
61	昆房权证玉山字第 101265081 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2533 室	129.96	1,264,000.00	公允价值	-	是
62	昆房权证玉山字第 101265080 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2534 室	452.56	3,759,000.00	公允价值	-	是
63	昆房权证玉山字第 101265079 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2535 室	393.60	3,269,000.00	公允价值	-	是
64	昆房权证玉山字第 101265078 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2536 室	371.98	3,090,000.00	公允价值	-	是
65	昆房权证玉山字第 101265077 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3001 室	283.63	1,952,000.00	公允价值	-	是
66	昆房权证玉山字第 101265076 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3002 室	160.40	1,152,000.00	公允价值	-	是
67	昆房权证玉山字第 101265075 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3005 室	520.84	3,194,000.00	公允价值	-	是
68	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	361.59	2,218,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265074 号	汇商贸城 2 号楼 3006 室					
69	昆房权证玉山字第 101265073 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3007 室	97.90	732,000.00	公允价值	-	是
70	昆房权证玉山字第 101265096 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3008 室	452.56	2,776,000.00	公允价值	-	是
71	昆房权证玉山字第 101265116 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3009 室	393.60	2,414,000.00	公允价值	-	是
72	昆房权证玉山字第 101265104 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3010 室	508.66	3,120,000.00	公允价值	-	是
73	昆房权证玉山字第 101265117 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3011 室	877.73	5,383,000.00	公允价值	-	是
74	昆房权证玉山字第 101265129 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3012 室	458.75	2,814,000.00	公允价值	-	是
75	昆房权证玉山字第 101265105 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3013 室	649.95	3,986,000.00	公允价值	-	是
76	昆房权证玉山字第 101265107 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3014 室	415.23	2,547,000.00	公允价值	-	是
77	昆房权证玉山字第 101265106 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3015 室	374.14	2,295,000.00	公允价值	-	是
78	昆房权证玉山字第 101265130 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3016 室	150.66	1,082,000.00	公允价值	-	是
79	昆房权证玉山字第 101265109 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3017 室	258.80	1,781,000.00	公允价值	-	是
80	昆房权证玉山字第 101265093 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3018 室	530.57	3,254,000.00	公允价值	-	是
81	昆房权证玉山字第 101265095 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3019 室	529.42	3,247,000.00	公允价值	-	是
82	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	463.00	2,840,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265115 号	汇商贸城 2 号楼 3020 室					
83	昆房权证玉山字第 101265114 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3021 室	235.51	1,621,000.00	公允价值	-	是
84	昆房权证玉山字第 101265102 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3022 室	180.20	1,294,000.00	公允价值	-	是
85	昆房权证玉山字第 101265257 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3023 室	320.26	1,964,000.00	公允价值	-	是
86	昆房权证玉山字第 101265097 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3024 室	614.19	3,767,000.00	公允价值	-	是
87	昆房权证玉山字第 101265103 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3025 室	428.20	2,626,000.00	公允价值	-	是
88	昆房权证玉山字第 101265091 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3026 室	428.20	2,626,000.00	公允价值	-	是
89	昆房权证玉山字第 101265111 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 3049 室	371.98	2,281,000.00	公允价值	-	是
90	昆房权证玉山字第 101265110 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4001 室	246.43	1,503,000.00	公允价值	-	是
91	昆房权证玉山字第 101265094 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4002 室	60.55	420,000.00	公允价值	-	是
92	昆房权证玉山字第 101265088 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4003 室	60.55	420,000.00	公允价值	-	是
93	昆房权证玉山字第 101265071 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4004 室	92.99	619,000.00	公允价值	-	是
94	昆房权证玉山字第 101265092 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4005 室	433.97	2,343,000.00	公允价值	-	是
95	昆房权证玉山字第 101265072 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4006 室	520.84	2,813,000.00	公允价值	-	是
96	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	361.59	1,953,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265101 号	汇商贸城 2 号楼 4007 室					
97	昆房权证玉山字第 101265100 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4008 室	97.90	652,000.00	公允价值	-	是
98	昆房权证玉山字第 101265099 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4009 室	452.56	2,444,000.00	公允价值	-	是
99	昆房权证玉山字第 101265098 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4010 室	393.60	2,125,000.00	公允价值	-	是
100	昆房权证玉山字第 101265089 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4011 室	508.66	2,747,000.00	公允价值	-	是
101	昆房权证玉山字第 101265090 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4012 室	877.73	4,740,000.00	公允价值	-	是
102	昆房权证玉山字第 101265087 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4013 室	458.75	2,477,000.00	公允价值	-	是
103	昆房权证玉山字第 101265062 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4014 室	649.95	3,510,000.00	公允价值	-	是
104	昆房权证玉山字第 101265086 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4015 室	415.23	2,242,000.00	公允价值	-	是
105	昆房权证玉山字第 101265085 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4016 室	374.14	2,020,000.00	公允价值	-	是
106	昆房权证玉山字第 101265176 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4017 室	150.66	961,000.00	公允价值	-	是
107	昆房权证玉山字第 101265156 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4018 室	258.80	1,579,000.00	公允价值	-	是
108	昆房权证玉山字第 101265157 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4019 室	530.57	2,865,000.00	公允价值	-	是
109	昆房权证玉山字第 101265158 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 4020 室	529.42	2,859,000.00	公允价值	-	是
110	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	463.00	2,500,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265159 号	汇商贸城 2 号楼 4021 室					
111	昆房权证玉山字第 101265160 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4022 室	235.51	1,437,000.00	公允价值	-	是
112	昆房权证玉山字第 101265161 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4023 室	180.20	1,150,000.00	公允价值	-	是
113	昆房权证玉山字第 101265162 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4024 室	320.26	1,729,000.00	公允价值	-	是
114	昆房权证玉山字第 101265163 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4025 室	614.19	3,317,000.00	公允价值	-	是
115	昆房权证玉山字第 101265164 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4026 室	428.20	2,312,000.00	公允价值	-	是
116	昆房权证玉山字第 101265165 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4027 室	428.20	2,312,000.00	公允价值	-	是
117	昆房权证玉山字第 101265166 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4028 室	449.83	2,429,000.00	公允价值	-	是
118	昆房权证玉山字第 101265167 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4029 室	529.42	2,859,000.00	公允价值	-	是
119	昆房权证玉山字第 101265168 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4030 室	463.00	2,500,000.00	公允价值	-	是
120	昆房权证玉山字第 101265169 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4031 室	235.51	1,437,000.00	公允价值	-	是
121	昆房权证玉山字第 101265170 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4032 室	180.20	1,150,000.00	公允价值	-	是
122	昆房权证玉山字第 101265171 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4033 室	320.26	1,729,000.00	公允价值	-	是
123	昆房权证玉山字第 101265172 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4034 室	614.19	3,317,000.00	公允价值	-	是
124	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	415.23	2,242,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265173 号	汇商贸城 2 号楼 4035 室					
125	昆房权证玉山字第 101265174 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4036 室	374.14	2,020,000.00	公允价值	-	是
126	昆房权证玉山字第 101265175 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4037 室	150.66	961,000.00	公允价值	-	是
127	昆房权证玉山字第 101265155 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4038 室	258.80	1,579,000.00	公允价值	-	是
128	昆房权证玉山字第 101265154 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4039 室	530.57	2,865,000.00	公允价值	-	是
129	昆房权证玉山字第 101265153 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4040 室	508.66	2,747,000.00	公允价值	-	是
130	昆房权证玉山字第 101265152 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4041 室	877.73	4,740,000.00	公允价值	-	是
131	昆房权证玉山字第 101265151 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4042 室	458.75	2,477,000.00	公允价值	-	是
132	昆房权证玉山字第 101265150 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4043 室	649.95	3,510,000.00	公允价值	-	是
133	昆房权证玉山字第 101265149 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4044 室	468.36	2,529,000.00	公允价值	-	是
134	昆房权证玉山字第 101265148 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4045 室	361.59	1,953,000.00	公允价值	-	是
135	昆房权证玉山字第 101265147 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4046 室	97.90	652,000.00	公允价值	-	是
136	昆房权证玉山字第 101265128 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4047 室	452.56	2,444,000.00	公允价值	-	是
137	昆房权证玉山字第 101265143 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4048 室	262.40	1,601,000.00	公允价值	-	是
138	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	371.98	2,009,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265144 号	汇商贸城 2 号楼 4049 室					
139	昆房权证玉山字第 101265145 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4050 室	356.76	1,927,000.00	公允价值	-	是
140	昆房权证玉山字第 101265127 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 4051 室	371.98	2,009,000.00	公允价值	-	是
141	昆房权证玉山字第 101265146 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 5001 室	792.61	4,051,000.00	公允价值	-	是
142	昆房权证玉山字第 101265119 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 5002 室	727.61	3,719,000.00	公允价值	-	是
143	昆房权证玉山字第 101265126 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 5003 室	636.22	3,252,000.00	公允价值	-	是
144	昆房权证玉山字第 101265121 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 5004 室	450.55	2,303,000.00	公允价值	-	是
145	昆房权证玉山字第 101265142 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 5005 室	562.29	2,874,000.00	公允价值	-	是
146	昆房权证玉山字第 101265141 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 5006 室	502.38	2,568,000.00	公允价值	-	是
147	昆房权证玉山字第 101265122 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 3001 室	46.05	373,000.00	公允价值	-	是
148	昆房权证玉山字第 101265140 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 3002 室	114.99	896,000.00	公允价值	-	是
149	昆房权证玉山字第 101265139 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 3003 室	55.63	451,000.00	公允价值	-	是
150	昆房权证玉山字第 101265138 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 3004 室	263.92	1,892,000.00	公允价值	-	是
151	昆房权证玉山字第 101265125 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 3005 室	343.46	2,194,000.00	公允价值	-	是
152	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	426.33	2,724,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265112 号	汇商贸城 5 号楼 3006 室					
153	昆房权证玉山字第 101265108 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 3007 室	453.98	2,900,000.00	公允价值	-	是
154	昆房权证玉山字第 101265132 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 3008 室	232.31	1,665,000.00	公允价值	-	是
155	昆房权证玉山字第 101265120 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 3014 室	101.47	791,000.00	公允价值	-	是
156	昆房权证玉山字第 101265131 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 3015 室	95.06	741,000.00	公允价值	-	是
157	昆房权证玉山字第 101265118 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 3016 室	95.33	743,000.00	公允价值	-	是
158	昆房权证玉山字第 101264817 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00001 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
159	昆房权证玉山字第 101264818 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00002 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
160	昆房权证玉山字第 101264819 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00004 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
161	昆房权证玉山字第 101264820 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00005 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
162	昆房权证玉山字第 101264821 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00006 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
163	昆房权证玉山字第 101264822 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00007 室	37.49	547,000.00	公允价值	-	是
164	昆房权证玉山字第 101264823 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00008 室	36.04	526,000.00	公允价值	-	是
165	昆房权证玉山字第 101264824 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00009 室	36.04	526,000.00	公允价值	-	是
166	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	36.04	526,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101264825 号	汇商贸城 2 号楼 00011 室					
167	昆房权证玉山字第 101264826 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00013 室	35.32	515,000.00	公允价值	-	是
168	昆房权证玉山字第 101264833 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00015 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
169	昆房权证玉山字第 101264834 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00016 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
170	昆房权证玉山字第 101264835 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00017 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
171	昆房权证玉山字第 101264836 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00018 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
172	昆房权证玉山字第 101264837 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00019 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
173	昆房权证玉山字第 101264838 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00020 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
174	昆房权证玉山字第 101264839 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00021 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
175	昆房权证玉山字第 101264840 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00022 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
176	昆房权证玉山字第 101264841 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00023 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
177	昆房权证玉山字第 101264842 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00024 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
178	昆房权证玉山字第 101264843 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00025 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
179	昆房权证玉山字第 101264844 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00026 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
180	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	28.84	421,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101264845 号	汇商贸城 2 号楼 00027 室					
181	昆房权证玉山字第 101264846 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00028 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
182	昆房权证玉山字第 101264847 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00029 室	28.84	421,000.00	公允价值	-	是
183	昆房权证玉山字第 101264848 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00030 室	30.55	446,000.00	公允价值	-	是
184	昆房权证玉山字第 101264849 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00031 室	30.55	446,000.00	公允价值	-	是
185	昆房权证玉山字第 101264850 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00032 室	30.55	446,000.00	公允价值	-	是
186	昆房权证玉山字第 101264851 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00033 室	30.55	446,000.00	公允价值	-	是
187	昆房权证玉山字第 101264852 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00034 室	34.37	501,000.00	公允价值	-	是
188	昆房权证玉山字第 101264853 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00035 室	34.37	501,000.00	公允价值	-	是
189	昆房权证玉山字第 101264854 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00036 室	58.04	847,000.00	公允价值	-	是
190	昆房权证玉山字第 101264855 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00037 室	32.69	477,000.00	公允价值	-	是
191	昆房权证玉山字第 101264856 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00041 室	35.89	523,000.00	公允价值	-	是
192	昆房权证玉山字第 101264857 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00050 室	46.58	679,000.00	公允价值	-	是
193	昆房权证玉山字第 101264858 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 00055 室	38.56	562,000.00	公允价值	-	是
194	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	38.56	562,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101264859 号	汇商贸城 2 号楼 00056 室					
195	昆房权证玉山字第 101264860 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 00057 室	38.56	562,000.00	公允价值	-	是
196	昆房权证玉山字第 101264861 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 00059 室	42.00	613,000.00	公允价值	-	是
197	昆房权证玉山字第 101264862 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 00063 室	42.00	613,000.00	公允价值	-	是
198	昆房权证玉山字第 101264863 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 00064 室	36.66	535,000.00	公允价值	-	是
199	昆房权证玉山字第 101264864 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 00069 室	34.37	501,000.00	公允价值	-	是
200	昆房权证玉山字第 101264865 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 00070 室	34.37	501,000.00	公允价值	-	是
201	昆房权证玉山字第 101264866 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 00075 室	45.82	668,000.00	公允价值	-	是
202	昆房权证玉山字第 101264867 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 01208 室	10.81	158,000.00	公允价值	-	是
203	昆房权证玉山字第 101264868 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 01209 室	10.81	158,000.00	公允价值	-	是
204	昆房权证玉山字第 101264869 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2001 室	46.50	490,000.00	公允价值	-	是
205	昆房权证玉山字第 101264870 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2002 室	46.49	490,000.00	公允价值	-	是
206	昆房权证玉山字第 101264871 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2005 室	31.00	327,000.00	公允价值	-	是
207	昆房权证玉山字第 101264872 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 2008 室	31.00	327,000.00	公允价值	-	是
208	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	32.80	346,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101264873 号	汇商贸城 2 号楼 2462 室					
209	昆房权证玉山字第 101264876 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2468 室	61.64	649,000.00	公允价值	-	是
210	昆房权证玉山字第 101264827 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2469 室	32.80	346,000.00	公允价值	-	是
211	昆房权证玉山字第 101264828 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2470 室	32.80	346,000.00	公允价值	-	是
212	昆房权证玉山字第 101264829 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2471 室	38.54	406,000.00	公允价值	-	是
213	昆房权证玉山字第 101264830 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2473 室	32.80	346,000.00	公允价值	-	是
214	昆房权证玉山字第 101264831 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2474 室	32.80	346,000.00	公允价值	-	是
215	昆房权证玉山字第 101264832 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2475 室	32.80	346,000.00	公允价值	-	是
216	昆房权证玉山字第 101264874 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2477 室	32.80	346,000.00	公允价值	-	是
217	昆房权证玉山字第 101264875 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 2 号楼 2494 室	42.23	445,000.00	公允价值	-	是
218	昆房权证玉山字第 101264877 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2001 室	46.05	462,000.00	公允价值	-	是
219	昆房权证玉山字第 101264878 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2002 室	45.83	460,000.00	公允价值	-	是
220	昆房权证玉山字第 101264879 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2003 室	23.32	234,000.00	公允价值	-	是
221	昆房权证玉山字第 101264880 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2004 室	31.51	316,000.00	公允价值	-	是
222	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	35.81	359,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101264881 号	汇商贸城 5 号楼 2005 室					
223	昆房权证玉山字第 101264882 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2006 室	47.63	478,000.00	公允价值	-	是
224	昆房权证玉山字第 101264883 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2007 室	42.97	431,000.00	公允价值	-	是
225	昆房权证玉山字第 101264884 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2010 室	16.46	165,000.00	公允价值	-	是
226	昆房权证玉山字第 101264885 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2012 室	13.61	136,000.00	公允价值	-	是
227	昆房权证玉山字第 101264886 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2013 室	13.61	136,000.00	公允价值	-	是
228	昆房权证玉山字第 101264887 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2014 室	12.66	127,000.00	公允价值	-	是
229	昆房权证玉山字第 101264888 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2015 室	12.66	127,000.00	公允价值	-	是
230	昆房权证玉山字第 101264889 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2016 室	12.02	121,000.00	公允价值	-	是
231	昆房权证玉山字第 101264890 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2019 室	12.66	127,000.00	公允价值	-	是
232	昆房权证玉山字第 101264891 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2020 室	12.66	127,000.00	公允价值	-	是
233	昆房权证玉山字第 101264892 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2023 室	13.61	136,000.00	公允价值	-	是
234	昆房权证玉山字第 101264893 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2027 室	9.53	96,000.00	公允价值	-	是
235	昆房权证玉山字第 101264894 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2031 室	14.68	147,000.00	公允价值	-	是
236	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	20.84	209,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101264895 号	汇商贸城 5 号楼 2032 室					
237	昆房权证玉山字第 101264896 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2033 室	20.12	202,000.00	公允价值	-	是
238	昆房权证玉山字第 101264897 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2034 室	15.51	156,000.00	公允价值	-	是
239	昆房权证玉山字第 101264898 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2035 室	27.76	278,000.00	公允价值	-	是
240	昆房权证玉山字第 101264899 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2036 室	16.32	164,000.00	公允价值	-	是
241	昆房权证玉山字第 101264900 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2037 室	16.32	164,000.00	公允价值	-	是
242	昆房权证玉山字第 101264901 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2038 室	21.32	214,000.00	公允价值	-	是
243	昆房权证玉山字第 101264902 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2039 室	19.64	197,000.00	公允价值	-	是
244	昆房权证玉山字第 101264903 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2040 室	15.76	158,000.00	公允价值	-	是
245	昆房权证玉山字第 101264904 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2041 室	15.04	151,000.00	公允价值	-	是
246	昆房权证玉山字第 101264905 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2042 室	17.90	180,000.00	公允价值	-	是
247	昆房权证玉山字第 101264906 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2043 室	19.34	194,000.00	公允价值	-	是
248	昆房权证玉山字第 101264907 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2044 室	26.18	263,000.00	公允价值	-	是
249	昆房权证玉山字第 101264908 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2045 室	23.38	234,000.00	公允价值	-	是
250	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	20.22	203,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101264909 号	汇商贸城 5 号楼 2047 室					
251	昆房权证玉山字第 101264910 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2050 室	22.73	228,000.00	公允价值	-	是
252	昆房权证玉山字第 101264911 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2051 室	25.56	256,000.00	公允价值	-	是
253	昆房权证玉山字第 101264912 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2052 室	27.31	274,000.00	公允价值	-	是
254	昆房权证玉山字第 101264913 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2053 室	27.98	281,000.00	公允价值	-	是
255	昆房权证玉山字第 101264914 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2054 室	27.98	281,000.00	公允价值	-	是
256	昆房权证玉山字第 101264915 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2055 室	26.98	271,000.00	公允价值	-	是
257	昆房权证玉山字第 101264916 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2056 室	26.98	271,000.00	公允价值	-	是
258	昆房权证玉山字第 101264917 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2057 室	27.98	281,000.00	公允价值	-	是
259	昆房权证玉山字第 101264918 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2058 室	27.98	281,000.00	公允价值	-	是
260	昆房权证玉山字第 101264919 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2059 室	26.98	271,000.00	公允价值	-	是
261	昆房权证玉山字第 101264920 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2060 室	27.23	273,000.00	公允价值	-	是
262	昆房权证玉山字第 101264921 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2061 室	22.73	228,000.00	公允价值	-	是
263	昆房权证玉山字第 101264922 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2062 室	25.18	253,000.00	公允价值	-	是
264	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	21.38	214,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101264924 号	汇商贸城 5 号楼 2063 室					
265	昆房权证玉山字第 101264925 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2064 室	23.63	237,000.00	公允价值	-	是
266	昆房权证玉山字第 101264926 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2065 室	21.98	220,000.00	公允价值	-	是
267	昆房权证玉山字第 101264927 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2066 室	21.98	220,000.00	公允价值	-	是
268	昆房权证玉山字第 101264929 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2067 室	23.63	237,000.00	公允价值	-	是
269	昆房权证玉山字第 101264931 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2068 室	23.08	231,000.00	公允价值	-	是
270	昆房权证玉山字第 101264935 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2069 室	22.26	223,000.00	公允价值	-	是
271	昆房权证玉山字第 101264938 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2070 室	22.26	223,000.00	公允价值	-	是
272	昆房权证玉山字第 101264939 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2071 室	23.08	231,000.00	公允价值	-	是
273	昆房权证玉山字第 101264941 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2072 室	23.08	231,000.00	公允价值	-	是
274	昆房权证玉山字第 101264943 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2073 室	22.26	223,000.00	公允价值	-	是
275	昆房权证玉山字第 101264945 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2074 室	22.26	223,000.00	公允价值	-	是
276	昆房权证玉山字第 101264947 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2075 室	23.08	231,000.00	公允价值	-	是
277	昆房权证玉山字第 101264949 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 5 号楼 2076 室	23.08	231,000.00	公允价值	-	是
278	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	22.26	223,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101264951 号	汇商贸城 5 号楼 2077 室					
279	昆房权证玉山字第 101264953 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2078 室	22.26	223,000.00	公允价值	-	是
280	昆房权证玉山字第 101264955 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2079 室	23.08	231,000.00	公允价值	-	是
281	昆房权证玉山字第 101264957 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2080 室	23.08	231,000.00	公允价值	-	是
282	昆房权证玉山字第 101264959 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2081 室	21.44	215,000.00	公允价值	-	是
283	昆房权证玉山字第 101264962 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2082 室	23.08	231,000.00	公允价值	-	是
284	昆房权证玉山字第 101264964 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2083 室	23.08	231,000.00	公允价值	-	是
285	昆房权证玉山字第 101264966 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2085 室	29.68	298,000.00	公允价值	-	是
286	昆房权证玉山字第 101264969 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2086 室	50.39	505,000.00	公允价值	-	是
287	昆房权证玉山字第 101264971 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2087 室	21.40	215,000.00	公允价值	-	是
288	昆房权证玉山字第 101264987 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2088 室	18.98	190,000.00	公允价值	-	是
289	昆房权证玉山字第 101264988 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2089 室	25.85	259,000.00	公允价值	-	是
290	昆房权证玉山字第 101264989 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 5 号楼 2090 室	85.91	827,000.00	公允价值	-	是
291	昆房权证玉山字第 101264990 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2001 室	21.36	225,000.00	公允价值	-	是
292	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	21.36	225,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101264991 号	汇商贸城 6 号楼 2002 室					
293	昆房权证玉山字第 101264992 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2003 室	29.74	313,000.00	公允价值	-	是
294	昆房权证玉山字第 101264993 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2004 室	29.74	313,000.00	公允价值	-	是
295	昆房权证玉山字第 101264994 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2005 室	44.23	466,000.00	公允价值	-	是
296	昆房权证玉山字第 101264995 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2006 室	44.23	466,000.00	公允价值	-	是
297	昆房权证玉山字第 101264997 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2007 室	57.96	611,000.00	公允价值	-	是
298	昆房权证玉山字第 101264999 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2008 室	25.22	266,000.00	公允价值	-	是
299	昆房权证玉山字第 101265001 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2009 室	25.22	266,000.00	公允价值	-	是
300	昆房权证玉山字第 101265004 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2010 室	27.63	291,000.00	公允价值	-	是
301	昆房权证玉山字第 101265006 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2011 室	22.22	234,000.00	公允价值	-	是
302	昆房权证玉山字第 101265008 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2012 室	25.82	272,000.00	公允价值	-	是
303	昆房权证玉山字第 101265013 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2013 室	24.02	253,000.00	公允价值	-	是
304	昆房权证玉山字第 101265137 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2014 室	27.03	285,000.00	公允价值	-	是
305	昆房权证玉山字第 101265016 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2015 室	22.52	237,000.00	公允价值	-	是
306	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	25.53	269,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265020 号	汇商贸城 6 号楼 2016 室					
307	昆房权证玉山字第 101265029 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2017 室	24.02	253,000.00	公允价值	-	是
308	昆房权证玉山字第 101265031 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2018 室	27.63	291,000.00	公允价值	-	是
309	昆房权证玉山字第 101265032 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2019 室	23.42	247,000.00	公允价值	-	是
310	昆房权证玉山字第 101265033 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2020 室	24.62	259,000.00	公允价值	-	是
311	昆房权证玉山字第 101265034 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2021 室	23.42	247,000.00	公允价值	-	是
312	昆房权证玉山字第 101265035 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2022 室	23.42	247,000.00	公允价值	-	是
313	昆房权证玉山字第 101265136 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2023 室	24.62	259,000.00	公允价值	-	是
314	昆房权证玉山字第 101265135 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2024 室	25.83	272,000.00	公允价值	-	是
315	昆房权证玉山字第 101265134 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2025 室	25.23	266,000.00	公允价值	-	是
316	昆房权证玉山字第 101265133 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2026 室	22.82	240,000.00	公允价值	-	是
317	昆房权证玉山字第 101265113 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2027 室	26.73	282,000.00	公允价值	-	是
318	昆房权证玉山字第 101265124 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2028 室	23.72	250,000.00	公允价值	-	是
319	昆房权证玉山字第 101265123 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2029 室	25.83	272,000.00	公允价值	-	是
320	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	24.02	253,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101265128 号	汇商贸城 6 号楼 2032 室					
321	昆房权证玉山字第 101264930 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2033 室	24.02	253,000.00	公允价值	-	是
322	昆房权证玉山字第 101264932 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2034 室	24.02	253,000.00	公允价值	-	是
323	昆房权证玉山字第 101264933 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2035 室	25.12	265,000.00	公允价值	-	是
324	昆房权证玉山字第 101264934 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2046 室	15.40	162,000.00	公允价值	-	是
325	昆房权证玉山字第 101264936 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2049 室	15.40	162,000.00	公允价值	-	是
326	昆房权证玉山字第 101264937 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2055 室	11.44	121,000.00	公允价值	-	是
327	昆房权证玉山字第 101264940 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2058 室	14.30	151,000.00	公允价值	-	是
328	昆房权证玉山字第 101264942 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2074 室	14.35	151,000.00	公允价值	-	是
329	昆房权证玉山字第 101264944 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2081 室	7.86	83,000.00	公允价值	-	是
330	昆房权证玉山字第 101264946 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2082 室	9.33	98,000.00	公允价值	-	是
331	昆房权证玉山字第 101264948 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2083 室	14.16	149,000.00	公允价值	-	是
332	昆房权证玉山字第 101264950 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2084 室	14.16	149,000.00	公允价值	-	是
333	昆房权证玉山字第 101264952 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家 汇商贸城 6 号楼 2085 室	50.07	527,000.00	公允价值	-	是
334	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	18.25	192,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101264954 号	汇商贸城 6 号楼 2086 室					
335	昆房权证玉山字第 101264956 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2087 室	18.25	192,000.00	公允价值	-	是
336	昆房权证玉山字第 101264958 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2088 室	22.30	235,000.00	公允价值	-	是
337	昆房权证玉山字第 101264961 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2090 室	45.02	474,000.00	公允价值	-	是
338	昆房权证玉山字第 101264963 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2091 室	24.62	259,000.00	公允价值	-	是
339	昆房权证玉山字第 101264965 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2092 室	19.82	209,000.00	公允价值	-	是
340	昆房权证玉山字第 101264968 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2093 室	43.76	461,000.00	公允价值	-	是
341	昆房权证玉山字第 101264970 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2094 室	26.74	282,000.00	公允价值	-	是
342	昆房权证玉山字第 101264972 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2095 室	26.74	282,000.00	公允价值	-	是
343	昆房权证玉山字第 101264973 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2096 室	40.27	424,000.00	公允价值	-	是
344	昆房权证玉山字第 101264974 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2097 室	35.35	372,000.00	公允价值	-	是
345	昆房权证玉山字第 101264976 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2098 室	43.76	461,000.00	公允价值	-	是
346	昆房权证玉山字第 101264978 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2099 室	19.82	209,000.00	公允价值	-	是
347	昆房权证玉山字第 101264980 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2100 室	37.21	392,000.00	公允价值	-	是
348	昆房权证玉山字第	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	24.62	259,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	101264981 号	汇商贸城 6 号楼 2101 室					
349	昆房权证玉山字第 101264982 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2102 室	19.82	209,000.00	公允价值	-	是
350	昆房权证玉山字第 101264983 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2103 室	14.41	152,000.00	公允价值	-	是
351	昆房权证玉山字第 101264984 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2104 室	15.73	166,000.00	公允价值	-	是
352	昆房权证玉山字第 101264985 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2105 室	15.73	166,000.00	公允价值	-	是
353	昆房权证玉山字第 101264986 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2106 室	49.19	518,000.00	公允价值	-	是
354	昆房权证玉山字第 101264996 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2107 室	53.38	562,000.00	公允价值	-	是
355	昆房权证玉山字第 101264998 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 2108 室	41.95	442,000.00	公允价值	-	是
356	苏（2018）昆山市不动产权第 0171607 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3004 室	471.17	3,084,000.00	公允价值		是
357	苏（2018）昆山市不动产权第 0171320 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3027 室	449.83	2,826,000.00	公允价值	-	是
358	苏（2018）昆山市不动产权第 0171316 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3028 室	529.42	3,326,000.00	公允价值	-	是
359	苏（2018）昆山市不动产权第 0171315 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3029 室	463.00	2,909,000.00	公允价值	-	是
360	苏（2018）昆山市不动产权第 0171273 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3030 室	235.51	1,656,000.00	公允价值	-	是
361	苏（2018）昆山市不动产权第 0171271 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3031 室	180.20	1,321,000.00	公允价值	-	是
362	苏（2018）昆山市不	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家	320.26	2,156,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
	动产第 0171274 号	汇商贸城 2 号楼 3032 室					
363	苏（2018）昆山市不动产权第 0171275 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3033 室	614.19	3,859,000.00	公允价值	-	是
364	苏（2018）昆山市不动产权第 0171270 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3034 室	415.23	2,609,000.00	公允价值	-	是
365	苏（2018）昆山市不动产权第 0171650 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3035 室	374.14	2,519,000.00	公允价值	-	是
366	苏（2018）昆山市不动产权第 0171648 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3036 室	150.66	1,104,000.00	公允价值	-	是
367	苏（2018）昆山市不动产权第 0171646 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3037 室	258.80	1,820,000.00	公允价值	-	是
368	苏（2018）昆山市不动产权第 0171645 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3038 室	530.57	3,334,000.00	公允价值	-	是
369	苏（2018）昆山市不动产权 0171641 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3039 室	508.66	3,196,000.00	公允价值	-	是
370	苏（2018）昆山市不动产权第 0171640 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3040 室	877.73	5,515,000.00	公允价值	-	是
371	苏（2018）昆山市不动产权第 0171959 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3041 室	458.75	2,882,000.00	公允价值	-	是
372	苏（2018）昆山市不动产权第 0171960 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3042 室	649.95	4,084,000.00	公允价值	-	是
373	苏（2018）昆山市不动产权第 0171961 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3043 室	468.36	2,943,000.00	公允价值	-	是
374	苏（2018）昆山市不动产权第 0171958 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3044 室	136.94	1,004,000.00	公允价值	-	是
375	苏（2018）第昆山市不动产权第 0171957 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3046 室	97.90	747,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
376	苏（2018）昆山市不动产权第 0171853 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3047 室	373.84	2,517,000.00	公允价值	-	是
377	苏（2018）昆山市不动产权第 0171848 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3048 室	262.40	1,845,000.00	公允价值	-	是
378	苏（2018）昆山市不动产权第 0171844 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3050 室	356.76	2,402,000.00	公允价值	-	是
379	苏（2018）昆山市不动产权第 0171837 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 3051 室	371.98	2,504,000.00	公允价值	-	是
380	苏（2018）昆山市不动产权第 0171651 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 5007 室	562.29	2,944,000.00	公允价值	-	是
381	苏（2018）昆山市不动产权第 0171833 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 5008 室	450.55	2,359,000.00	公允价值	-	是
382	苏（2018）昆山市不动产权第 0166997 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 2 号楼 5010 室	727.61	3,810,000.00	公允价值	-	是
383	苏（2018）昆山市不动产权第 0167364 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2001 室	100.10	1,059,000.00	公允价值	-	是
384	苏（2018）昆山市不动产权第 0167360 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2002 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
385	苏（2018）昆山市不动产权第 0167035 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2003 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
386	苏（2018）昆山市不动产权第 0167038 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2004 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
387	苏（2018）昆山市不动产权第 0167039 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2005 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
388	苏（2018）昆山市不动产权第 0167046 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2006 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
389	苏（2018）昆山市不动产权第 0167051 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2007 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
390	苏（2018）昆山市不动产权第 0167024 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2008 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
391	苏（2018）昆山市不动产权第 0167025 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2009 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
392	苏（2018）昆山市不动产权第 0167028 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2010 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
393	苏（2018）昆山市不动产权第 0167031 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2011 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
394	苏（2018）昆山市不动产权第 0167033 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2012 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
395	苏（2018）昆山市不动产权第 0166966 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2013 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
396	苏（2018）昆山市不动产权第 0166976 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2014 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
397	苏（2018）昆山市不动产权第 0166982 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2015 室	96.00	1,016,000.00	公允价值	-	是
398	苏（2018）昆山市不动产权第 0166987 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2016 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
399	苏（2018）昆山市不动产权第 0167010 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2017 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
400	苏（2018）昆山市不动产权第 0166935 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2018 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
401	苏（2018）昆山市不动产权第 0166943 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2019 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
402	苏（2018）昆山市不动产权第 0167312 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2020 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
403	苏（2018）昆山市不动产权第 0167310 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2021 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
404	苏（2018）昆山市不动产权第 0167343 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2022 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
405	苏（2018）昆山市不动产权第 0167066 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2023 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
406	苏（2018）昆山市不动产权第 0167058 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2024 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
407	苏（2018）昆山市不动产权第 0170662 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2025 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
408	苏（2018）昆山市不动产权第 0170665 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2026 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
409	苏（2018）昆山市不动产权第 0170667 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2027 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
410	苏（2018）昆山市不动产权第 0170668 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2028 室	55.02	606,000.00	公允价值	-	是
411	苏（2018）昆山市不动产权第 0170670 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2029 室	60.71	669,000.00	公允价值	-	是
412	苏（2018）昆山市不动产权第 0170848 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2030 室	75.05	827,000.00	公允价值	-	是
413	苏（2018）昆山市不动产权第 0170854 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2031 室	63.40	698,000.00	公允价值	-	是
414	苏（2018）昆山市不动产权第 0170905 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2032 室	60.71	669,000.00	公允价值	-	是
415	苏（2018）昆山市不动产权第 0170916 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2033 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
416	苏（2018）昆山市不动产权第 0170923 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2034 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
417	苏（2018）昆山市不动产权第 0171029 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2035 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
418	苏（2018）昆山市不动产权第 0171036 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2036 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
419	苏（2018）昆山市不动产权第 0171043 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2037 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
420	苏（2018）昆山市不动产权第 0171059 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2038 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
421	苏（2018）昆山市不动产权第 0171168 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2039 室	47.05	518,000.00	公允价值	-	是
422	苏（2018）昆山市不动产权第 0171089 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2040 室	47.05	518,000.00	公允价值	-	是
423	苏（2018）昆山市不动产权第 0171096 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2041 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
424	苏（2018）昆山市不动产权第 0171101 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2042 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
425	苏（2018）昆山市不动产权第 0171108 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2043 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
426	苏（2018）昆山市不动产权第 0171119 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2044 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
427	苏（2018）昆山市不动产权第 0171120 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2045 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
428	苏（2018）昆山市不动产权第 0170712 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2046 室	47.05	518,000.00	公允价值	-	是
429	苏（2018）昆山市不动产权第 0170722 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2047 室	21.51	237,000.00	公允价值	-	是
430	苏（2018）昆山市不动产权第 0170721 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2048 室	96.00	1,016,000.00	公允价值	-	是
431	苏（2018）昆山市不动产权第 0170726 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2049 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
432	苏（2018）昆山市不动产权第 0170706 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2050 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
433	苏（2018）昆山市不动产权第 0170700 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2051 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
434	苏（2018）昆山市不动产权第 0170701 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2052 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
435	苏（2018）昆山市不动产权第 0167059 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2053 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
436	苏（2018）昆山市不动产权第 0167300 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2054 室	47.05	518,000.00	公允价值	-	是
437	苏（2018）昆山市不动产权第 0167304 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2056 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
438	苏（2018）昆山市不动产权第 0167307 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2057 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
439	苏（2018）昆山市不动产权第 0167311 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2058 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
440	苏（2018）昆山市不动产权第 0167316 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2059 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
441	苏（2018）昆山市不动产权第 0167323 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2060 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
442	苏（2018）昆山市不动产权第 0167329 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2061 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
443	苏（2018）昆山市不动产权第 0167361 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2062 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
444	苏（2018）昆山市不动产权第 0167367 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2063 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
445	苏（2018）昆山市不动产权第 0167406 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2065 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
446	苏（2018）昆山市不动产权第 0167410 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2066 室	98.64	1,044,000.00	公允价值	-	是
447	苏（2018）昆山市不动产权第 0167384 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 2074 室	69.82	769,000.00	公允价值	-	是
448	苏（2018）昆山市不动产权第 0167393 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3001 室	134.76	976,000.00	公允价值	-	是
449	苏（2018）昆山市不动产权第 0167397 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3002 室	128.40	930,000.00	公允价值	-	是
450	苏（2018）昆山市不动产权第 0167416 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3003 室	122.82	890,000.00	公允价值	-	是
451	苏（2018）昆山市不动产权第 0167419 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3004 室	122.82	890,000.00	公允价值	-	是
452	苏（2018）昆山市不动产权第 0167430 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3005 室	122.82	890,000.00	公允价值	-	是
453	苏（2018）昆山市不动产权第 0167433 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3006 室	61.41	483,000.00	公允价值	-	是
454	苏（2018）昆山市不动产权第 0167426 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3007 室	61.41	483,000.00	公允价值	-	是
455	苏（2018）昆山市不动产权第 0170698 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3008 室	122.82	890,000.00	公允价值	-	是
456	苏（2018）昆山市不动产权第 0170708 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3009 室	61.41	483,000.00	公允价值	-	是
457	苏（2018）昆山市不动产权第 0170719 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3010 室	65.87	518,000.00	公允价值	-	是
458	苏（2018）昆山市不动产权第 0170301 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3011 室	143.28	1,038,000.00	公允价值	-	是
459	苏（2018）昆山市不动产权第 0170298 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3012 室	127.28	922,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
460	苏（2018）昆山市不动产权第 0167305 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3013 室	122.82	890,000.00	公允价值	-	是
461	苏（2018）昆山市不动产权第 0167302 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3014 室	61.41	483,000.00	公允价值	-	是
462	苏（2018）昆山市不动产权第 0167299 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3015 室	117.79	890,000.00	公允价值	-	是
463	苏（2018）昆山市不动产权第 0167295 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3016 室	122.82	890,000.00	公允价值	-	是
464	苏（2018）昆山市不动产权第 0167291 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3017 室	122.82	890,000.00	公允价值	-	是
465	苏（2018）昆山市不动产权第 0167286 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3018 室	118.77	898,000.00	公允价值	-	是
466	苏（2018）昆山市不动产权第 0167281 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3019 室	57.22	450,000.00	公允价值	-	是
467	苏（2018）昆山市不动产权第 0167272 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3020 室	135.88	985,000.00	公允价值	-	是
468	苏（2018）昆山市不动产权第 0167265 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3021 室	114.19	863,000.00	公允价值	-	是
469	苏（2018）昆山市不动产权第 0167259 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3022 室	53.59	422,000.00	公允价值	-	是
470	苏（2018）昆山市不动产权第 0167967 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3023 室	111.65	844,000.00	公允价值	-	是
471	苏（2018）昆山市不动产权第 0170659 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3024 室	111.65	844,000.00	公允价值	-	是
472	苏（2018）昆山市不动产权第 0167138 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3025 室	111.65	844,000.00	公允价值	-	是
473	苏（2018）昆山市不动产权第 0167134 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3026 室	122.82	890,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
474	苏（2018）昆山市不动产权第 0167191 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3027 室	111.65	844,000.00	公允价值	-	是
475	苏（2018）昆山市不动产权第 0167187 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3028 室	122.82	890,000.00	公允价值	-	是
476	苏（2018）昆山市不动产权第 0171150 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2029 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
477	苏（2018）昆山市不动产权第 0167184 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3029 室	184.22	1,335,000.00	公允价值	-	是
478	苏（2018）昆山市不动产权第 0167181 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3030 室	140.26	1,016,000.00	公允价值	-	是
479	苏（2018）昆山市不动产权第 0167179 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3031 室	122.82	890,000.00	公允价值	-	是
480	苏（2018）昆山市不动产权第 0167173 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3032 室	122.82	890,000.00	公允价值	-	是
481	苏（2018）昆山市不动产权第 0167168 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3033 室	111.65	844,000.00	公允价值	-	是
482	苏（2018）昆山市不动产权第 0167162 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3034 室	144.59	1,048,000.00	公允价值	-	是
483	苏（2018）昆山市不动产权第 0167158 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3035 室	111.65	844,000.00	公允价值	-	是
484	苏（2018）昆山市不动产权第 0167153 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3036 室	111.65	844,000.00	公允价值	-	是
485	苏（2018）昆山市不动产权第 0167142 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3037 室	111.65	844,000.00	公允价值	-	是
486	苏（2018）昆山市不动产权第 0167277 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3038 室	111.65	844,000.00	公允价值	-	是
487	苏（2018）昆山市不动产权第 0167534 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 3 号楼 3039 室	113.33	857,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
488	苏（2018）昆山市不动产权第 0171789 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2001 室	91.34	966,000.00	公允价值	-	是
489	苏（2018）昆山市不动产权第 0171791 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2002 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
490	苏（2018）昆山市不动产权第 0172760 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2003 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
491	苏（2018）昆山市不动产权第 0171831 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2004 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
492	苏（2018）昆山市不动产权第 0171269 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2005 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
493	苏（2018）昆山市不动产权第 0171276 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2006 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
494	苏（2018）昆山市不动产权第 0171308 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2007 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
495	苏（2018）昆山市不动产权第 0171312 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2008 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
496	苏（2018）昆山市不动产权第 0171268 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2009 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
497	苏（2018）昆山市不动产权第 0171821 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2010 室	47.19	520,000.00	公允价值	-	是
498	苏（2018）昆山市不动产权第 0171842 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2011 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
499	苏（2018）昆山市不动产权第 0171622 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2012 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
500	苏（2018）昆山市不动产权第 0171338 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2013 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
501	苏（2018）昆山市不动产权第 0171813 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2014 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
502	苏（2018）昆山市不动产权第 0171845 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2015 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
503	苏（2018）昆山市不动产权第 0171626 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2016 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
504	苏（2018）昆山市不动产权第 0171267 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2017 室	96.28	1,019,000.00	公允价值	-	是
505	苏（2018）昆山市不动产权第 0171336 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2018 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
506	苏（2018）昆山市不动产权第 0171334 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2019 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
507	苏（2018）昆山市不动产权第 0171154 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2020 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
508	苏（2018）昆山市不动产权第 0171088 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2021 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
509	苏（2018）昆山市不动产权第 0171107 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2022 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
510	苏（2018）昆山市不动产权第 0171115 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2023 室	47.19	520,000.00	公允价值	-	是
511	苏（2018）昆山市不动产权第 0171144 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2024 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
512	苏（2018）昆山市不动产权第 0171145 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2025 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
513	苏（2018）昆山市不动产权第 0171146 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2026 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
514	苏（2018）昆山市不动产权第 0171147 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2027 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
515	苏（2018）昆山市不动产权第 0171148 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2028 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
516	苏（2018）昆山市不动产权第 0170273 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2030 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
517	苏（2018）昆山市不动产权第 0170278 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2031 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
518	苏（2018）昆山市不动产权第 0170280 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2032 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
519	苏（2018）昆山市不动产权第 0170286 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2033 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
520	苏（2018）昆山市不动产权第 0170288 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2034 室	98.95	1,047,000.00	公允价值	-	是
521	苏（2018）昆山市不动产权第 0170289 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2035 室	68.50	755,000.00	公允价值	-	是
522	苏（2018）昆山市不动产权第 0170292 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2036 室	68.50	755,000.00	公允价值	-	是
523	苏（2018）昆山市不动产权第 0170296 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2037 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
524	苏（2018）昆山市不动产权第 0167327 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2038 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
525	苏（2018）昆山市不动产权第 0167330 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2039 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
526	苏（2018）昆山市不动产权第 0167325 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2040 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
527	苏（2018）昆山市不动产权第 0167324 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2041 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
528	苏（2018）昆山市不动产权第 0167321 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2042 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
529	苏（2018）昆山市不动产权第 0167340 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2043 室	47.19	520,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
530	苏（2018）昆山市不动产权第 0167337 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2044 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
531	苏（2018）昆山市不动产权第 0167335 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2045 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
532	苏（2018）昆山市不动产权第 0167332 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2046 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
533	苏（2018）昆山市不动产权第 0167359 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2047 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
534	苏（2018）昆山市不动产权第 0167356 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2048 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
535	苏（2018）昆山市不动产权第 0167354 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2049 室	96.28	1,019,000.00	公允价值	-	是
536	苏（2018）昆山市不动产权第 0167350 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2050 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
537	苏（2018）昆山市不动产权第 0167348 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2051 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
538	苏（2018）昆山市不动产权第 0167060 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2052 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
539	苏（2018）昆山市不动产权第 0167067 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2053 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
540	苏（2018）昆山市不动产权第 0167073 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2054 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
541	苏（2018）昆山市不动产权第 0167119 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2056 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
542	苏（2018）昆山市不动产权第 0167047 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2057 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
543	苏（2018）昆山市不动产权第 0167163 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2058 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
544	苏（2018）昆山市不动产权第 0167053 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2059 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
545	苏（2018）昆山市不动产权第 0167030 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2060 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
546	苏（2018）昆山市不动产权第 0167590 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2061 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
547	苏（2018）昆山市不动产权第 0167176 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2062 室	70.02	771,000.00	公允价值	-	是
548	苏（2018）昆山市不动产权第 0167174 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2063 室	55.18	608,000.00	公允价值	-	是
549	苏（2018）昆山市不动产权第 0167167 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2064 室	60.89	671,000.00	公允价值	-	是
550	苏（2018）昆山市不动产权第 0167005 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 2065 室	75.28	829,000.00	公允价值	-	是
551	苏（2018）昆山市不动产权第 0167009 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3001 室	62.27	490,000.00	公允价值	-	是
552	苏（2018）昆山市不动产权第 0167016 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3002 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是
553	苏（2018）昆山市不动产权第 0167069 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3003 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是
554	苏（2018）不动产权第 0167072 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3004 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是
555	苏（2018）昆山市不动产权第 0167074 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3005 室	62.27	490,000.00	公允价值	-	是
556	苏（2018）昆山市不动产权第 0167075 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3006 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是
557	苏（2018）昆山市不动产权第 0167080 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3007 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
558	苏（2018）昆山市不动产权第 0167112 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3008 室	62.27	490,000.00	公允价值	-	是
559	苏（2018）昆山市不动产权第 0167116 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3009 室	62.27	490,000.00	公允价值	-	是
560	苏（2018）昆山市不动产权第 0167118 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3010 室	138.01	1,000,000.00	公允价值	-	是
561	苏（2018）昆山市不动产权第 0167121 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3011 室	126.90	920,000.00	公允价值	-	是
562	苏（2018）昆山市不动产权第 0167011 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3012 室	136.39	988,000.00	公允价值	-	是
563	苏（2018）昆山市不动产权第 0167013 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3013 室	136.39	988,000.00	公允价值	-	是
564	苏（2018）昆山市不动产权第 0167015 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3014 室	126.90	920,000.00	公允价值	-	是
565	苏（2018）昆山市不动产权第 0167018 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3015 室	136.39	988,000.00	公允价值	-	是
566	苏（2018）昆山市不动产权第 0167019 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3016 室	136.39	988,000.00	公允价值	-	是
567	苏（2018）昆山市不动产权第 0166950 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3017 室	136.39	988,000.00	公允价值	-	是
568	苏（2018）昆山市不动产权第 0166954 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3018 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是
569	苏（2018）昆山市不动产权第 0166959 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3019 室	126.76	919,000.00	公允价值	-	是
570	苏（2018）昆山市不动产权第 0167308 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3020 室	186.80	1,354,000.00	公允价值	-	是
571	苏（2018）昆山市不动产权第 0167306 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3021 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
572	苏（2018）昆山市不动产权第 0167303 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3022 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是
573	苏（2018）昆山市不动产权第 0167301 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3023 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是
574	苏（2018）昆山市不动产权第 0167297 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3024 室	62.27	490,000.00	公允价值	-	是
575	苏（2018）昆山市不动产权第 0167294 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3025 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是
576	苏（2018）昆山市不动产权第 0167292 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3026 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是
577	苏（2018）昆山市不动产权第 0167288 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3027 室	140.59	1,019,000.00	公允价值	-	是
578	苏（2018）昆山市不动产权第 0167126 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3028 室	126.90	920,000.00	公允价值	-	是
579	苏（2018）昆山市不动产权第 0167127 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3029 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是
580	苏（2018）昆山市不动产权第 0167131 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3030 室	62.27	490,000.00	公允价值	-	是
581	苏（2018）昆山市不动产权第 0167135 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3032 室	144.70	1,048,000.00	公允价值	-	是
582	苏（2018）昆山市不动产权第 0167140 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3033 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是
583	苏（2018）昆山市不动产权第 0167144 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3034 室	124.53	902,000.00	公允价值	-	是
584	苏（2018）昆山市不动产权第 0167149 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3035 室	70.05	551,000.00	公允价值	-	是
585	苏（2018）昆山市不动产权第 0167157 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 4 号楼 3036 室	195.78	1,419,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
586	苏（2018）昆山市不动产权第 0167171 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3001 室	195.24	1,460,000.00	公允价值	-	是
587	苏（2018）昆山市不动产权第 0167164 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3002 室	564.05	3,604,000.00	公允价值	-	是
588	苏（2018）昆山市不动产权第 0167150 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3003 室	97.19	757,000.00	公允价值	-	是
589	苏（2018）昆山市不动产权第 0167309 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3004 室	238.99	1,713,000.00	公允价值	-	是
590	苏（2018）昆山市不动产权第 0167313 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3005 室	231.67	1,661,000.00	公允价值	-	是
591	苏（2018）昆山市不动产权第 0167317 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3006 室	82.52	669,000.00	公允价值	-	是
592	苏（2018）昆山市不动产权第 0167322 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3007 室	166.38	1,245,000.00	公允价值	-	是
593	苏（2018）昆山市不动产权第 0167326 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3008 室	60.11	487,000.00	公允价值	-	是
594	苏（2018）昆山市不动产权第 0167331 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3009 室	49.19	399,000.00	公允价值	-	是
595	苏（2018）昆山市不动产权第 0167333 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3010 室	295.95	2,122,000.00	公允价值	-	是
596	苏（2018）昆山市不动产权第 0167338 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3011 室	149.51	1,118,000.00	公允价值	-	是
597	苏（2018）昆山市不动产权第 0167349 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3012 室	149.51	1,118,000.00	公允价值	-	是
598	苏（2018）不动产权第 0167355 号	昆山市玉山镇朝阳西路 2011 号昆山万家汇商贸城 6 号楼 3013 室	119.37	930,000.00	公允价值	-	是
599	苏（2017）昆山市不动产权第 0172690 号	玉山镇新能源路 58 号	32,180.77	181,606,000.00	公允价值	6,141.77	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
600	苏（2016）昆山市不动产权第 0015518 号	昆山市玉山镇鹿城路 134 号 1 幢 2 室	132.20	3,454,000.00	公允价值	25,170.20	是
601	苏（2016）昆山市不动产权第 0015523 号	昆山市玉山镇鹿城路 136 号 1 幢 3 室	207.67	5,154,000.00	公允价值	23,911.98	是
602	苏（2016）昆山市不动产权第 0015503 号	昆山市玉山镇万象路 4 号 1 幢 5 室	255.40	5,338,000.00	公允价值	20,135.87	是
603	苏（2016）昆山市不动产权第 0015505 号	昆山市玉山镇万象路 6 号 1 幢 6 室	70.57	1,659,000.00	公允价值	22,652.69	是
604	苏（2016）昆山市不动产权第 0015508 号	昆山市玉山镇万象路 8 号 1 幢 7 室	69.25	1,628,000.00	公允价值	22,652.71	是
605	苏（2016）昆山市不动产权第 0015546 号	昆山市玉山镇万象路 10 号 1 幢 8 室	254.09	5,311,000.00	公允价值	20,136.17	是
606	苏（2016）昆山市不动产权第 0015559 号	昆山市玉山镇万象路 12 号 1 幢 9 室	263.64	5,510,000.00	公允价值	20,136.17	是
607	苏（2016）昆山市不动产权第 0015572 号	昆山市玉山镇万象路 14 号 1 幢 10 室	149.65	3,323,000.00	公允价值	21,395.26	是
608	苏（2016）昆山市不动产权第 0015569 号	昆山市玉山镇万象路 16 号 1 幢 11 室	149.71	3,325,000.00	公允价值	21,394.70	是
609	苏（2016）昆山市不动产权第 0015567 号	昆山市玉山镇万象路 18 号 1 幢 12 室	261.71	5,470,000.00	公允价值	20,136.03	是
610	苏（2016）昆山市不动产权第 0015524 号	昆山市玉山镇万象路 20 号 1 幢 13 室	250.71	5,240,000.00	公允价值	20,136.01	是
611	苏（2016）昆山市不动产权第 0015520 号	昆山市玉山镇万象路 22 号 1 幢 14 室	68.21	1,604,000.00	公允价值	22,653.57	是
612	苏（2016）昆山市不动产权第 0015527 号	昆山市玉山镇万象路 24 号 1 幢 15 室	68.32	1,606,000.00	公允价值	22,653.69	是
613	苏（2016）昆山市不动产权第 0015530 号	昆山市玉山镇万象路 26 号 1 幢 16 室	243.31	5,085,000.00	公允价值	20,136.04	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
614	苏（2016）昆山市不动产权第 0015532 号	昆山市玉山镇万象路 28 号 1 幢 17 室	211.79	4,427,000.00	公允价值	20,135.98	是
615	苏（2016）昆山市不动产权第 0015535 号	昆山市玉山镇万象路 30 号 1 幢 18 室	127.81	2,838,000.00	公允价值	21,395.04	是
616	苏（2016）昆山市不动产权第 0015538 号	昆山市玉山镇万象路 32 号 1 幢 19 室	148.88	3,306,000.00	公允价值	21,395.08	是
617	苏（2016）昆山市不动产权第 0015540 号	昆山市玉山镇万象路 34 号 2 幢 1 室	140.89	3,129,000.00	公允价值	21,394.71	是
618	苏（2016）昆山市不动产权第 0015542 号	昆山市玉山镇万象路 36 号 2 幢 2 室	140.89	3,129,000.00	公允价值	21,394.71	是
619	苏（2016）昆山市不动产权第 0015543 号	昆山市玉山镇万象路 38 号 2 幢 3 室	140.89	3,129,000.00	公允价值	21,394.71	是
620	苏（2016）昆山市不动产权第 0015581 号	昆山市玉山镇万象路 40 号 2 幢 4 室	156.54	3,476,000.00	公允价值	21,395.17	是
621	苏（2016）昆山市不动产权第 0015574 号	昆山市玉山镇万象路 42 号 2 幢 5 室	142.32	3,161,000.00	公允价值	21,394.74	是
622	苏（2016）昆山市不动产权第 0015577 号	昆山市玉山镇万象路 44 号 2 幢 6 室	142.32	3,161,000.00	公允价值	21,394.74	是
623	苏（2016）昆山市不动产权第 0015579 号	昆山市玉山镇万象路 46 号 2 幢 7 室	156.54	3,476,000.00	公允价值	21,395.17	是
624	苏（2016）昆山市不动产权第 0015575 号	昆山市玉山镇万象路 48 号 2 幢 8 室	140.89	3,129,000.00	公允价值	21,394.71	是
625	苏（2016）昆山市不动产权第 0015571 号	昆山市玉山镇万象路 50 号 2 幢 9 室	140.89	3,129,000.00	公允价值	21,394.71	是
626	苏（2016）昆山市不动产权第 0015568 号	昆山市玉山镇万象路 52 号 2 幢 10 室	145.07	3,222,000.00	公允价值	21,395.19	是
627	苏（2016）昆山市不动产权第 0015561 号	昆山市玉山镇万象路 54 号 2 幢 11 室	205.54	4,296,000.00	公允价值	20,136.23	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
628	苏（2016）昆山市不动产权第 0015566 号	昆山市玉山镇万象路 56 号 2 幢 12 室	236.77	4,949,000.00	公允价值	20,136.00	是
629	苏（2016）昆山市不动产权第 0015541 号	昆山市玉山镇万象路 58 号 2 幢 13 室	65.98	1,551,000.00	公允价值	22,652.32	是
630	苏（2016）昆山市不动产权第 0015555 号	昆山市玉山镇万象路 60 号 2 幢 14 室	65.98	1,551,000.00	公允价值	22,652.32	是
631	苏（2016）昆山市不动产权第 0015513 号	昆山市玉山镇万象路 62 号 2 幢 15 室	244.12	5,102,000.00	公允价值	20,136.00	是
632	苏（2016）昆山市不动产权第 0015516 号	昆山市玉山镇万象路 64 号 2 幢 16 室	257.32	5,378,000.00	公允价值	20,136.02	是
633	苏（2016）昆山市不动产权第 0015677 号	昆山市玉山镇万象路 66 号 2 幢 17 室	144.75	3,214,000.00	公允价值	21,394.82	是
634	苏（2016）昆山市不动产权第 0015517 号	昆山市玉山镇万象路 68 号 2 幢 18 室	144.75	3,214,000.00	公允价值	21,394.82	是
635	苏（2016）昆山市不动产权第 0015664 号	昆山市玉山镇万象路 70 号 2 幢 19 室	257.41	5,380,000.00	公允价值	20,135.97	是
636	苏（2016）昆山市不动产权第 0015536 号	昆山市玉山镇万象路 72 号 2 幢 20 室	244.12	5,102,000.00	公允价值	20,136.00	是
637	苏（2016）昆山市不动产权第 0015682 号	昆山市玉山镇万象路 74 号 2 幢 21 室	65.98	1,551,000.00	公允价值	22,652.32	是
638	苏（2016）昆山市不动产权第 0015773 号	昆山市玉山镇万象路 76 号 2 幢 22 室	65.98	1,551,000.00	公允价值	22,652.32	是
639	苏（2016）昆山市不动产权第 0015684 号	昆山市玉山镇万象路 78 号 2 幢 23 室	236.77	4,949,000.00	公允价值	20,136.00	是
640	苏（2016）昆山市不动产权第 0015714 号	昆山市玉山镇万象路 80 号 2 幢 24 室	225.59	4,715,000.00	公允价值	20,136.09	是
641	苏（2016）昆山市不动产权第 0015718 号	昆山市玉山镇万象路 82 号 2 幢 25 室	172.80	3,837,000.00	公允价值	21,395.25	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
642	苏（2016）昆山市不动产权第 0015531 号	昆山市玉山镇万象路 84 号 2 幢 26 室	172.19	3,824,000.00	公允价值	21,394.97	是
643	苏（2016）昆山市不动产权第 0015528 号	昆山市玉山镇鹿城路 138 号 4 幢 1 室	151.61	3,961,000.00	公允价值	25,169.84	是
644	苏（2016）昆山市不动产权第 0015723 号	昆山市玉山镇鹿城路 140 号 4 幢 2 室	146.15	3,818,000.00	公允价值	25,170.03	是
645	苏（2016）昆山市不动产权第 0015590 号	昆山市玉山镇鹿城路 142 号 4 幢 3 室	146.14	3,818,000.00	公允价值	25,169.70	是
646	苏（2016）昆山市不动产权第 0015731 号	昆山市玉山镇鹿城路 144 号 4 幢 4 室	147.40	3,851,000.00	公允价值	25,170.28	是
647	苏（2016）昆山市不动产权第 0015761 号	昆山市玉山镇鹿城路 146 号 4 幢 5 室	147.40	3,851,000.00	公允价值	25,170.28	是
648	苏（2016）昆山市不动产权第 0015514 号	昆山市玉山镇鹿城路 148 号 4 幢 6 室	146.14	3,818,000.00	公允价值	25,169.70	是
649	苏（2016）昆山市不动产权第 0015764 号	昆山市玉山镇鹿城路 150 号 4 幢 7 室	145.46	3,800,000.00	公允价值	25,169.81	是
650	苏（2016）昆山市不动产权第 0015506 号	昆山市玉山镇鹿城路 152 号 4 幢 8 室	137.09	3,582,000.00	公允价值	25,170.33	是
651	苏（2016）昆山市不动产权第 0015511 号	昆山市玉山镇鹿城路 154 号 4 幢 9 室	126.56	3,307,000.00	公允价值	25,169.88	是
652	苏（2016）昆山市不动产权第 0015551 号	昆山市玉山镇鹿城路 156 号 4 幢 10 室	146.08	3,816,000.00	公允价值	25,169.77	是
653	苏（2016）昆山市不动产权第 0015548 号	昆山市玉山镇鹿城路 158 号 4 幢 11 室	62.82	1,723,000.00	公允价值	26,429.48	是
654	苏（2016）昆山市不动产权第 0015544 号	昆山市玉山镇鹿城路 160 号 4 幢 12 室	62.80	1,723,000.00	公允价值	26,428.34	是
655	昆房权证玉山字第 101198295 号	昆山高新技术创业服务中心大楼（A 楼）	59,803.25	477,409,000.00	公允价值	7,922.00	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
656	昆房权证玉山字第101197341号	昆山高新技术创业服务中心大楼（B楼）	32,854.88	261,623,000.00	公允价值	7,902.00	是
657	昆房权证玉山字第101197342号	科创研发中心1号楼	10,319.22	54,981,000.00	公允价值	5,116.00	是
658	昆房权证玉山字第101197344号	科创研发中心2号楼	10,319.22	54,981,000.00	公允价值	5,116.00	是
659	昆房权证玉山字第101197345号	科创研发中心仓库	936.27	4,988,000.00	公允价值	5,116.05	是
660	昆房权证玉山字第101249065号	晶钻大厦306室	106.15	887,000.00	公允价值	8,277.91	是
661	昆房权证玉山字第101249064号	晶钻大厦503室	102.29	873,000.00	公允价值	8,278.42	是
662	昆房权证玉山字第101249070号	晶钻大厦506室	106.15	906,000.00	公允价值	8,277.91	是
663	昆房权证玉山字第101249063号	晶钻大厦604室	98.37	839,000.00	公允价值	8,277.93	是
664	昆房权证玉山字第101249066号	晶钻大厦903室	102.29	908,000.00	公允价值	8,278.42	是
665	苏（2017）昆山市不动产权第0170472号	玉山镇玉杨路188号1号房	100.04	220,000.00	公允价值	2,052.18	是
666		玉山镇玉杨路188号2号房	468.74	1,213,000.00	公允价值	2,413.92	是
667		玉山镇玉杨路188号3号房	17,586.45	68,271,000.00	公允价值	3,621.00	是
668		玉山镇玉杨路188号4号房	646.91	1,674,000.00	公允价值	2,413.94	是
669		玉山镇玉杨路188号5号房	26.29	58,000.00	公允价值	2,050.21	是
670		玉山镇玉杨路188号6号房	13,813.13	33,957,000.00	公允价值	2,293.30	是
671	苏（2017）昆山市不动产权第0050782	门卫	20.63	47,000.00	公允价值	-	是
672		办公楼	3,325.34	8,526,000.00	公允价值	-	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
673		1#厂房	9,267.71	25,011,000.00	公允价值	-	是
674		2#厂房、泵房、消防水池	9,704.17	26,189,000.00	公允价值	-	是
675	昆房权证玉山字第 101234164号	玉山镇元丰路232号4号房	3,427.55	9,625,000.00	公允价值	-	是
676	昆房权证玉山字第 101234165号	玉山镇元丰路232号12号房	3,427.55	9,625,000.00	公允价值	-	是
677	昆房权证玉山字第 101260396号	昆山市玉山镇元丰路170号2号房	11,372.04	66,972,000.00	公允价值	-	是
678	昆房权证玉山字第 101260398号	昆山市玉山镇元丰路170号1号房	62.69		公允价值	-	是
679	昆房权证玉山字第 101177524号	正泰隆国际装备采购中心8号馆8100室	8,013.33	59,283,000.00	公允价值	7,279.00	是
680	昆房权证玉山字第 101177527号	正泰隆国际装备采购中心8号馆8200室	8,277.16	58,172,000.00	公允价值	6,915.00	是
681	昆房权证玉山字第 101177528号	正泰隆国际装备采购中心8号馆8300室	8,277.16	52,047,000.00	公允价值	6,187.00	是
682	昆房权证玉山字第 101177525号	正泰隆国际装备采购中心8号馆8400室	8,277.16	52,047,000.00	公允价值	6,187.00	是
683	昆房权证玉山字第 101177526号	正泰隆国际装备采购中心8号馆8500室	8,277.16	52,047,000.00	公允价值	6,187.00	是
684	昆房权证玉山字第 101196864号	棕榈泉山庄	253.03	3,682,000.00	公允价值	14,199.90	是
685	昆房权证玉山字第 101196863号	棕榈泉山庄	143.50	2,130,000.00	公允价值	14,910.10	是
686	昆房权证玉山字第 101203709号	昆山市玉山镇绿岛花园10号楼1室	676.20	4,361,000.00	公允价值	6,460.07	是
687	昆房权证玉山字第 101203710号	昆山市玉山镇绿岛花园10号楼2室	850.43	5,484,000.00	公允价值	6,460.03	是

序号	权证号	坐落	面积	账面价值	入账方式	单价	是否出租
688	昆房权证玉山字第 101207191 号	新华舍	2,313.87	21,996,000.00	公允价值	8,899.98	是
689	昆房权证玉山字第 101249060 号	昆山市玉山镇鹿城路 769 号	90.20	1,444,000.00	公允价值	15,619.73	是
690	昆房权证玉山字第 101249059 号	昆山市玉山镇鹿城路 761 号	136.51	1,887,000.00	公允价值	12,780.02	是
691	昆房权证玉山字第 101249062 号	昆山市玉山镇鹿城路 731 号	138.71	1,918,000.00	公允价值	12,779.90	是
692	昆房权证玉山字第 101197359 号	门卫房	29.97	-	公允价值	-	是
693	昆房权证玉山字第 101197360 号	1#楼	3,313.52	23,900,000.00	公允价值	7,199.99	是
694	昆房权证玉山字第 101197361 号	3#楼	2,551.70	18,405,000.00	公允价值	7,199.98	是
695	昆房权证玉山字第 101197362 号	4#楼	11,895.51	81,508,000.00	公允价值	6,840.00	是
696	昆房权证玉山字第 101197363 号	2#楼	11,895.51	81,508,000.00	公允价值	6,840.00	是
697	昆房权证玉山字第 101197364 号	水池泵房	46.06	-	公允价值	-	是
698	昆房权证玉山字第 101197365 号	5#楼	9,372.55	64,221,000.00	公允价值	6,840.00	是
699	昆房权证玉山字第 101197366 号	配电房	247.08	-	公允价值	-	是
700	苏（2017）昆山市不 动产权第 0051561 号	南星渎商业中心	29,277.96	139,676,000.00	公允价值	4,703.39	是
	合计		440,859.23	2,977,308,000.00			

6、固定资产

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人固定资产分别为 21,566.28 万元、26,152.81 万元和 26,178.36 万元，占总资产的比例分别为 0.86%、0.98%和 0.96%。截至 2016 年末，发行人固定资产较 2015 年减少 200,333.72 万元，降幅 90.28%。主要系公司将原自用房产改为出租，导致发行人固定资产转入投资性房地产 222,525.63 万元所致。2016 年至 2018 年，固定资产账面余额较为平稳。截至 2018 年末，发行人固定资产明细如下：

表 10-16 截至 2018 年末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目名称	账面价值
房屋及建筑物	20,531.11
运输设备	121.57
电子设备	3,887.91
办公设备及其他	1,637.78
合计	26,178.36

7、在建工程

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人在建工程分别为 103,312.37 万元、132,027.74 万元和 159,946.69 万元，占总资产的比例分别为 4.12%、4.96%和 5.86%。截至 2016 年末，发行人在建工程较 2015 年增加 42,901.66 万元，增幅 71.02%，主要系新增晨丰路标准厂房项目、中心湖项目、小核算生物制药楼等项目。截至 2017 年末，发行人在建工程较 2016 年末增加 28,715.37 万元，年增长率 27.79%，呈平稳较快增长，主要系发行人新建工业厂房、配套商业项目增加所致。截止 2018 年末，发行人在建工程较 2017 年末增加 27,918.95 万元，主要原因是发行人新建工业厂房、配套商业项目增加

所致。发行人在建工程建设完成后将转入固定资产或投资性房地产，为发行人自身经营开展项目，非代建项目，不存在需要与相关部门签署协议的情形。发行人 2018 年末在建工程具体明细如下：

表 10-17 截至 2018 年末发行人在建工程明细表

单位：万元

项 目	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中华园路商业中心	74.90	-	74.90	69.30	-	69.30
机器人产业园	-	-	-	4,453.43	-	4,453.43
海创大厦	29,627.92	-	29,627.92	26,671.05	-	26,671.05
小核酸基地	-	-	-	5,304.55	-	5,304.55
晨丰路标准厂房项目	-	-	-	3,520.44	-	3,520.44
中心湖项目	42,584.92	-	42,584.92	14,840.71	-	14,840.71
南星渎商业服务项目	-	-	-	9,132.36	-	9,132.36
高新区虹祺路商业街项目	46,115.20	-	46,115.20	39,257.85	-	39,257.85
高新区邻里中心项目	6,879.60	-	6,879.60	6,345.52	-	6,345.52
综保区物流仓储项目	19,428.86	-	19,428.86	18,799.52	-	18,799.52
绿化管理用房工程	1,211.63	-	1,211.63	1,164.63	-	1,164.63
细胞罐	-	-	-	409.72	-	409.72
中小企业科技园	2,755.20	-	2,755.20	1,858.14	-	1,858.14
小核酸生物制药楼	123.49	-	123.49	114.48	-	114.48
虹桥商务中心	246.19	-	246.19	2.00	-	2.00
铜仁·苏州产业园核心区前期项目	66.75	-	66.75	-	-	-
沪昆科创中心会议系统	11.98	-	11.98	-	-	-
公租房项目	10,820.06	-	10,820.06	-	-	-
合 计	159,946.69	-	159,946.69	132,027.74	-	132,027.74

截至 2018 年末，发行人在建工程未计提减值准备。

8、无形资产

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人无形资产分别为 1,654.18 万元、1,581.19 万元和 1,507.14 万元，占总资产的比例分别为 0.07%、0.06%和 0.06%。截至 2018 年末，发行人无形资产明细如下：

表 10-18 截至 2018 年末发行人无形资产明细

单位：万元

项目	2018 年末
土地使用权	1,441.54
专利权	27.50
软件	38.10
合计	1,507.14

截至 2018 年末，发行人无通过公司内部研究开发形成的无形资产，无形资产中没有未办妥产权证书的土地使用权。

（三）受限资产情况

截至 2018 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值共计 619,671.37 万元，具体如下：

表 10-19 截至 2018 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	660.00	保证金
其他应收款	63,000.00	质押借款
存货-待开发土地	400,458.02	抵押借款
投资性房地产	155,553.35	抵押借款
合计	619,671.37	

除上述受限资产情况外，公司还存在如下资产受限情形：

1、应收账款质押

2014 年，发行人公开发行“2014 年昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司公司债券”（债券简称“PR 昆高新”），由中国投融资担保股份有限公司提供担保。发行人于 2013 年 9 月 17 日与中国投

融资担保股份有限公司签署《应收账款质押反担保协议》，将其在《茗景苑动迁小区(八期)项目建设合作协议》、《南星渎动迁小区(七期)项目建设合作协议》、《昆山高新技术产业开发区管理委员会与昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司关于茗景苑动迁小区(八期)项目和南星渎动迁小区(七期)项目建设合作协议之补充协议》所享有的金额为 327,080.00 万元的应收账款质押给中国投融资担保股份有限公司。截至报告期末，PR 昆高新债券余额 6.00 亿元。

2、子公司股权质押

2017 年 3 月，发行人与中国工商银行股份有限公司昆山分行签署《最高额质押合同》，质押物为发行人持有的昆山高新区城乡一体化建设有限公司 118,000.00 万元股权，股权评估价为 118,089.13 万元。担保主债权为自 2017 年 1 月 10 日至 2024 年 1 月 9 日期间，在人民币 1,180,891,300.00 元的最高余额内，中国工商银行股份有限公司昆山分行依据与发行人签订的本外币借款合同、外会转贷合同、银行承兑协议等金融衍生类产品协议及其他文件而享有的对发行人的债权。

三、负债情况分析

截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人负债合计分别为 1,131,982.60 万元、1,260,397.62 万元和 1,301,963.64 万元。负债规模扩大主要系发行人承担的基础设施任务加大导致对外融资规模的增加。

从负债结构来看，截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人流动负债占负债总额的比例分别为 17.99%、16.48%和 28.51%，其中，2018 年末出现较大幅度增加主要系当年度一年到期的非流动负债大幅增加所致；发行人非流动负债占负债总额的比例分别为 82.01%、83.52%和 71.49%，2018 年末相比 2017 年末有所减少主要是因为长期借款的减少。近三年，发行人负债明细如下：

表 10-20 发行人 2016-2018 年负债明细表

单位：万元，%

项目	2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	47,000.00	3.61	52,000.00	4.13	92,500.00	8.17
应付票据	5,000.00	0.38	-	-	5,600.00	0.49
应付账款	2,598.78	0.20	2,698.54	0.21	1,862.07	0.16
预收款项	1,123.19	0.09	836.19	0.07	286.33	0.03
应付职工薪酬	1,150.17	0.09	1,432.67	0.11	316.50	0.03
应交税费	17,806.18	1.37	12,320.19	0.98	7,698.20	0.68
应付利息	22,963.66	1.76	13,812.70	1.10	13,398.46	1.18
其他应付款	18,719.57	1.44	14,019.62	1.11	9,950.09	0.88
一年内到期的非流动负债	254,884.00	19.58	110,580.00	8.77	72,050.00	6.36
流动负债合计	371,225.55	28.51	207,699.91	16.48	203,661.65	17.99
非流动负债：						
长期借款	600,430.00	46.12	723,299.00	57.39	623,041.00	55.04
应付债券	321,248.54	24.67	321,033.51	25.47	298,312.67	26.35
长期应付款	2,321.44	0.18	2,650.86	0.21	2,702.61	0.24
递延收益	6,738.11	0.52	5,714.34	0.45	4,264.68	0.38

非流动负债合计	930,738.09	71.49	1,052,697.71	83.52	928,320.95	82.01
负债合计	1,301,963.64	100.00	1,260,397.62	100.00	1,131,982.60	100.00

发行人流动负债主要包括短期借款和一年内到期的非流动负债。
发行人非流动负债主要为长期借款和应付债券。

1、短期借款

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人短期借款分别为 92,500.00 万元、52,000.00 万元和 47,000.00 万元，占总负债的比重分别为 8.17%、4.13%和 3.61%。2017 年末发行人的短期借款较 2016 年末减少 43.78%，主要系 2017 年度发行人的保证借款和抵押借款大幅度减少所致。发行人近三年的短期借款明细如下：

表 10-21 发行人 2016-2018 短期借款明细

单位：万元

借款类别	2018 年末	2017 年末	2016 年末
信用借款	-	-	-
保证借款	29,000.00	36,000.00	55,500.00
抵押借款	18,000.00	6,000.00	37,000.00
质押借款	-	-	-
保证兼抵押借款	-	10,000.00	-
合 计	47,000.00	52,000.00	92,500.00

2、一年内到期的非流动负债

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 72,050.00 万元、110,580.00 万元和 254,884.00 万元。占总负债的比重分别为 6.36%、8.77%和 19.58%。

表 10-22 一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元

借款类别	2018 年末	2017 年末	2016 年末
信用借款	-	-	-

借款类别	2018 年末	2017 年末	2016 年末
保证借款	60,580.00	38,260.00	-
抵押借款	39,934.0	57,620.00	69,050.00
质押	2,000.00	-	-
抵押兼质押	2,800.00	700.00	-
保证兼抵押借款	30,500.00	14,000.00	3,000.00
债券	119,070.00	-	-
合 计	254,884.00	110,580.00	72,050.00

3、长期借款

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人长期借款分别为 623,041.00 万元、723,299.00 万元和 600,430.00 万元，占总负债的比例分别为 55.04%、57.39%和 46.12%。近三年发行人长期借款余额占总负债比例较高，2017 年末发行人长期借款较 2016 年末增加 100,258.00 万元，增幅 16.09%，主要是由于发行人为满足业务开展的需要，大幅增加长期借款规模所致。

表 10-23 发行人 2016-2018 长期借款明细

单位：万元

借款类别	2018 年末	2017 年末	2016 年末
信用借款	-	-	-
保证借款	257,290.00	238,670.00	131,700.00
抵押借款	197,054.00	248,674.00	463,456.00
质押借款	58,000.00	107,935.00	99,935.00
抵押兼质押借款	58,800.00	59,500.00	-
保证兼抵押借款	85,100.00	99,100.00	-
保证兼质押借款	80,000.00	80,000.00	-
减：一年内到期的长期借款	135,814.00	110,580.00	72,050.00
合 计	600,430.00	723,299.00	623,041.00

4、应付债券

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，发行人应付债券分别为 298,312.67 万元、321,033.51 万元和 321,248.54 万元，分别占总负

债比重为 26.35%、25.47%和 24.67%，呈下降趋势。

表 10-24 应付债券明细表

单位：万元

项 目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
面值	445,000.00	320,000.00	300,000.00
利息调整	-4,681.46	1,033.51	-1,687.33
减：一年内到期的部分	119,070.00	-	-
合 计	321,248.54	321,033.51	298,312.67

四、对外担保分析

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人提供对外担保合计 17.00 亿元，具体明细情况如下表所示：

表 10-25 对外担保明细表

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保终止日	担保 是否 履行 完毕
昆山高新集团有限公司	昆山高科技有限公司	13,000.00	2019/5/17	2020/5/15	否
昆山高新集团有限公司	昆山市萧林开发建设有限公司	15,000.00	2019/6/21	2019/12/25	否
昆山高新集团有限公司	昆山市萧林开发建设有限公司	5,000.00	2019/6/10	2020/6/9	否
昆山高新集团有限公司	昆山高科技有限公司	5,000.00	2019/6/12	2020/6/12	否
昆山高新集团有限公司	昆山高科技有限公司	8,000.00	2019/8/14	2020/8/12	否
昆山高新集团有限公司	昆山市吴淞江创业投资发展有限公司	40,641.00	2016/9/22	2019/11/30	否
昆山高新集团有限公司	昆山市吴淞江创业投资发展有限公司	5,000.00	2019/3/28	2020/3/27	否
昆山高新集团有限公司	昆山高科技有限公司	14,000.00	2019/1/10	2019/12/18	否
昆山高新集团有限公司	昆山高科技有限公司	10,000.00	2019/1/2	2019/12/18	否
昆山高新集团有限公司	昆山民营投资创业有限公司	15,000.00	2018/1/10	2020/12/28	否
昆山高新集团有限公司	昆山高科技有限公司	5,000.00	2019/1/15	2022/1/3	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保终止日	担保 是否 履行 完毕
昆山高新创业投资有限公司	昆山协鑫蓝天分布式能源有限公司	20,150.00	2017/3/22	2032/3/21	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山迈征自动化科技有限公司	300.00	2019/9/10	2020/9/9	否
昆山高新创业融资担保有限公司	苏州乐美智能物联技术股份有限公司	400.00	2018/10/30	2019/10/24	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山塔米机器人有限公司	500.00	2018/11/9	2019/11/7	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山迈征自动化科技有限公司	200.00	2018/11/27	2019/11/8	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山捷凌电子科技有限公司	100.00	2018/12/14	2019/12/11	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山嘉华电子有限公司	500.00	2019/1/9	2020/1/7	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山首源电子科技有限公司	500.00	2019/1/30	2020/1/28	否
昆山高新创业融资担保有限公司	江苏三意楼宇科技股份有限公司	300.00	2019/2/28	2020/2/27	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山希盟自动化科技有限公司	150.00	2019/3/8	2020/3/4	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山扬煜精密组件有限公司	300.00	2019/3/11	2020/3/2	否
昆山高新创业融资担保有限公司	江苏春阳幕墙门窗股份有限公司	380.00	2019/3/21	2020/1/28	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山希盟自动化科技有限公司	350.00	2019/3/25	2020/3/24	否
昆山高新创业融资担保有限公司	江苏三意楼宇科技股份有限公司	200.00	2019/3/22	2020/3/21	否
昆山高新创业融资担保有限公司	江苏创通电子股份有限公司	300.00	2019/3/25	2020/3/20	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山统煜达精密电子有限公司	418.00	2019/4/19	2020/4/17	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山科信成电子有限公司	200.00	2019/4/22	2020/4/21	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山统煜达精密电子有限公司	40.00	2019/5/5	2020/4/22	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山博益鑫成高分子材料有限公司	200.00	2019/5/21	2020/5/18	否
昆山高新创业融资担保有限公司	江苏创通电子股份有限公司	200.00	2019/5/22	2020/3/29	否
昆山高新创业融资担保有限公司	昆山市兴凯胜精密模具有限公司	500.00	2019/5/28	2020/5/22	否
昆山高新创业融资担保有限公司	苏州龙雨电子设备有限公司	200.00	2019/6/3	2020/6/3	否
昆山高新创业融	苏州龙雨电子设备	300.00	2019/6/14	2020/6/14	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保终止日	担保 是否 履行 完毕
资担保有限公司	有限公司				
昆山高新创业融 资担保有限公司	昆山力普电子橡胶 有限公司	200.00	2019/6/24	2019/12/21	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	昆山市恒安工业气 体有限公司	500.00	2019/6/25	2020/2/21	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	大河宝利材料科技 苏州有限公司	200.00	2019/7/2	2020/1/2	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	苏州金锐启智能装 备科技有限公司	100.00	2019/7/11	2020/7/10	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	大河宝利材料科技 苏州有限公司	200.00	2019/7/11	2020/1/12	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	江苏麦格思频仪 器有限公司	200.00	2019/7/16	2020/7/16	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	昆山品志金属材料 有限公司	100.00	2019/7/26	2020/7/23	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	昆山锦盛商贸旅游 投资发展有限公司	2,000.00	2019/7/25	2020/7/24	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	昆山市澄湖现代农 业科技有限公司	2,000.00	2019/7/30	2020/7/29	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	苏州湛清环保科技 有限公司	100.00	2019/8/9	2020/8/8	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	悦利电气(江苏)有 限公司	200.00	2019/8/16	2020/8/15	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	裕腾建设集团有限 公司	1,000.00	2019/8/23	2020/8/22	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	裕腾建设集团有限 公司	800.00	2019/8/29	2020/7/22	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	苏州金锐启智能装 备科技有限公司	100.00	2019/9/2	2020/9/1	否
昆山高新创业融 资担保有限公司	博富科技股份有限 公司	1,500.00	2019/9/17	2020/9/12	否
合计	-	170,029.00	-	-	-

五、关联方关系及关联交易

(一) 发行人关联方

1、发行人的母公司情况

表 10-26 发行人控股股东情况

控股股东名称	注册地	业务性质	控股股东对本公司的持股比例	控股股东对本公司的表决权比例
昆山市政府国有资产监督管理办公室	江苏昆山	政府机关	100.00%	100.00%

本公司的最终控制方为昆山市政府国有资产监督管理办公室。

2、发行人的子公司情况

发行人所属的子公司详见本募集说明书第八条“五、发行人与下属公司的投资关系”。

3、发行人的合营和联营企业情况

发行人重要联营企业如下表所示：

表 10-27 发行人重要联营企业明细表

单位：万元

被投资单位	期末余额
昆山新蕴达生物科技有限公司	16,251.13
中科可控信息产业有限公司	19,796.56
合计	36,047.69

4、其他关联方情况

表 10-28 其他关联方情况表

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
昆山市创业科技小额贷款有限公司	联营企业
泰州阳澄开发投资有限公司	联营企业
昆山西部新城建设发展有限公司	联营企业
昆山高新区保税物流中心有限公司	联营企业
昆山协孚新材料股份有限公司	联营企业
昆山协鑫蓝天分布式能源有限公司	联营企业
昆山思昂信息科技有限公司	联营企业
昆山鑫源环保热电有限公司	联营企业
苏州卓凯生物科技有限公司	联营企业
昆山启达微电子有限公司	联营企业
昆山北斗产业园管理有限公司	联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
昆山东吴阳澄创业投资中心(有限合伙)	联营企业
昆山安泰检验技术服务有限公司	联营企业
昆山史太白技术转移中心	联营企业
昆山阳澄湖产学研协同创新中心	联营企业
昆山博力迈三维打印科技有限公司	联营企业
苏州恒知电子科技有限公司	联营企业
江苏昆山高新技术产业投资发展有限公司	子公司同一法人

(二) 发行人关联交易情况

1、截至 2018 年末，发行人与关联方不存在购销商品、提供和接受劳务的关联交易、关联租赁和关联方资金拆借等情况，存在关联担保，金额 1.94 亿元，具体明细情况如下表所示：

表 10-29 关联担保情况表

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保终止日	担保 是否 履行 完毕
昆山高新创业投资有限公司	昆山协鑫蓝天分布式能源有限公司	19,400.00	2017-3-22	2032-3-21	否
合计	-	19,400.00	-	-	-

2、截至 2018 年末，发行人对关联方应收项目如下表所示。

表 10-30 2018 年发行人关联方其他应收款明细表

单位：万元

项目名称	关联方	2018.12.31	2017.12.31
		账面余额	账面余额
其他应收款	昆山高新技术产业投资发展有限公司	64,165.00	184,739.49
合 计		64,165.00	184,739.49

3、截至 2018 年末，发行人对关联方无应付项目。

六、发行人 2016 年-2018 年经审计的合并资产负债表（见附表

二)

七、发行人 2016 年-2018 年经审计的合并利润及利润分配表（见附表三）

八、发行人 2016 年-2018 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至 2018 年末，发行人存续债务融资工具余额 38.00 亿元，其中企业债 6.00 亿元、非公开定向债务融资工具 20.00 亿元、超短期融资债券 12.00 亿元。发行人子公司未发行债券融资工具。发行人存续的债务融资工具具体情况如下：

表 11-1 截至 2018 年末发行人债券融资情况

单位：亿元

债券简称	类型	余额	票面利率	起息日	到期日
14 昆高新债	企业债	6.00	7.10%	2014/3/26	2021/3/26
17 昆山高新 PPN001	定向工具	5.00	4.75%	2017/3/31	2022/3/31
18 昆山高新 PPN001	定向工具	2.50	6.48%	2018/6/27	2021/6/27
18 昆山高新 PPN002	定向工具	2.50	6.48%	2018/7/5	2021/7/5
18 昆山高新 PPN003	定向工具	10.00	6.48%	2018/7/17	2021/7/17
18 昆山高新 SCP001	超短期融资债券	12.00	3.95%	2018/12/14	2019/9/10

发行人已安排财务管理部专人负责管理已发行尚未到期债券的还本付息工作。财务管理部在每个会计年度年初即制定多层次、互为补充的财务计划，提前足额准备偿付资金，从而确保应付债券本息的按时偿付。

截至 2018 年末发行人未发行资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品以及其他各类私募债权品种；发行人不存在其他代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

截至募集说明书签署之日，发行人各项债务未处于违约或延迟支付本息的状态。

第十二条 筹集资金用途

一、发债资金投向概况

本期债券募集资金 18.00 亿元人民币，其中 8.15 亿元拟用于高新区茗景苑九期动迁安置小区项目，2.65 亿元拟用于昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目，7.20 亿元拟用于补充流动资金。

表 12-1 募集资金用途

项目名称	投资总额 (万元)	权益投资额 (万元)	使用募集资金金额 (万元)	占权益投资 额的比例 (%)
高新区茗景苑九期动迁安置小区项目	202,742.18	202,742.18	81,500.00	40.20
昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目	40,350.00	38,332.50	26,500.00	69.13
补充流动资金	-	-	72,000.00	-
合计	-	-	180,000.00	-

(一) 高新区茗景苑九期动迁安置小区项目

1、项目批复

该募投项目批文完备，合法合规。具体批文情况如下表所示：

表 12-2 募集资金投向批文

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
市发展改革委关于昆山高新区城乡一体化建设有限公司建设高新区茗景苑九期动迁安置小区项目核准的批复	昆发改核[2017]66号	昆山市发展和改革委员会	2017/12/28
关于对昆山高新区城乡一体化建设有限公司茗景苑九期动迁安置小区建设项目环境影响报告书的审批意见	昆环建[2013]3886号	昆山市环境保护局	2013/12/31
关于昆山高新区城乡一体化建设有限公司建造高新区美丰路南侧、滨河路两侧茗景苑九期动迁小区项目节能评估报告书的审查意见	昆发改能审[2014]26号	昆山市发展和改革委员会	2014/4/23
国有土地使用证	昆国用(2014)第DW310号、DW313号、DW314号	昆山市国土资源局	2014/8/28; 2014/8/29; 2014/8/29
建设用地规划许可证	地字第3205834201420	昆山市规划局	2014/5/13

	005 号		
社会稳定风险评估报备审核表	-	昆山市维护 稳定工作领 导小组办公 室	2014/4/14

2、项目建设概况

该项目为发行人全资子公司昆山高新区城乡一体化建设有限公司主导的动迁房安置工程项目，用于动迁户集中安置。项目总投资金额约为 20.27 亿元，拟从本期债券中投入 8.15 亿元，占项目权益投资金额比例为 40.20%。

该项目位于昆山市高新区南星渎生活区内，处在美丰路南侧、滨河路两侧，毗邻古城路、312 国道。项目总用地面积为 187,921.42 m²。项目总建筑面积为 564,626.40 m²，计容建筑面积 469,626.40 m²（包括住宅 429,067.18 m²，阁楼、自行车库等其他建筑 40,559.22 平方米），不计容建筑面积 95,000 m²。项目同时建设道路、绿地及供电、供水、排水、电气、自控、环保、消防等工程。

该项目规划用地性质为住宅用地，以出让方式获得，已缴纳土地出让金，相关土地出让金已纳入项目总投资。项目宗地面积 187,921.00 m²，土地使用权证（昆国用（2014）第 DW310 号、DW313 号、DW314 号），项目用地为净地，无需进行拆迁。

该项目总投资额为 202,742.18 万元，其中项目资本金为 42,742.18 万元，占比为 21.08%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知相关规定》（国发〔2015〕51 号）等文件规定。目前，项目资本金已足额到位。

该项目主要经济技术指标如下表：

表 12-3 高新区茗景苑九期动迁安置小区项目主要经济技术指标表

序号	项目名称	单位	总指标
一	技术指标		

1	项目总用地面积	m ²	187,921.42
2	总建筑面积	m ²	564,626.40
2.1	计容建筑面积	m ²	469,626.40
	其中：安置房面积	m ²	443,347.70
	半地下自行车库面积	m ²	17,740.12
	物业、社区及多功能用房面积	m ²	8,538.58
2.2	不计容建筑面积	m ²	95,000.00
3	机动车停车位	个	3,725
3.1	地上机动车停车位	个	1,285
3.2	地下机动车停车位	个	2,440
4	容积率		2.50
5	绿地率	%	40
6	建筑密度	%	15
7	建设期	年	5
二	经济指标		
1	项目总投资	万元	202,742.18
	其中：建设投资	万元	174,904.68
	建设期利息	万元	27,837.50
2	融资方案		202,742.18
	其中：项目资本金	万元	42,742.18
	债务资金	万元	160,000.00

3、项目建设背景及意义

昆山市高新区在新的发展阶段，面临着外来人口增多，居民分散居住较为突出，房屋闲置不断增多；土地资源没有得到充分利用等一系列制约城乡一体化发展的问题。为此，迫切需要通过综合配套改革，着力改变二元经济和社会结构，科学合理配置资源，破除发展瓶颈制约，加快转变发展方式，增创科学发展新优势，推动地区发展实现新的跨越。为适应下一步快节奏的发展，昆山高新区仍需加大投入力度，加快开发建设步伐，高水平地实施开发建设，进一步加快推进动迁房建设。

创新住房保障机制是“十三五”时期推动社会转型，建设适度普惠型社会，提升政府公共服务水平的要求之一。“十三五”规划纲要要求各级政府加大保障性住房建设力度。加快建设动迁安置房，推进住房

保障城乡一体化，是推动城市科学发展、加快转变经济发展方式的具体实践，具有重大的现实意义。

4、项目进度

该项目于 2016 年 4 月开工，截至 2019 年 9 月末，该项目已投资 12.10 亿元。

5、募投项目收益及资金回流情况

(1) 项目实现收入及税费估算

该项目建成后，营业收入来源于安置房定向对外销售、阁楼对外销售及地下停车位对外销售的销售收入。项目建设期 5 年，运营期 4 年。因项目涉及三个地块，分批建设，项目建设期第四年开始即进入项目运营期。该项目共建设住宅 42.91 万平方米，销售均价 6000 元/m²，运营期第 1 年销售率为 23%，第 2 年销售率 30%，第 3 年销售率 32%，第 4 年销售率为 15%，运营期内安置房可实现销售收入 25.74 亿元；该项目共建设阁楼 1.43 万平方米，销售均价 4000 元/m²，运营期第 1 年销售率为 22%，第 2 年销售率 30%，第 3 年销售率 33%，第 4 年销售率为 15%，运营期阁楼可实现销售收入 0.57 亿元；该项目共建设地下停车位 2,440 个，销售均价 10 万元/个，运营期第 1 年销售率 19%，第 2 年销售率 26%，第 3 年销售率为 36%，第 4 年销售率 19%，运营期车位可实现销售收入 2.44 亿元。运营期内该项目可实现销售收入合计 28.76 亿元。

该项目安置房、阁楼、地下停车位等销售收入的增值税税率为 6%，除增值税外，还需按应纳增值税税额的 10%缴纳城市维护建设税及教育费附加。由此计算的增值税金及附加合计为 1.90 亿元。

表 12-4 项目营业收入、增值税金及附加

单位：万元

序号	项目名称	合计	运营期			
			1	2	3	4
1	营业收入	287,552.52	65,002.59	84,488.89	93,810.98	44,250.06
1.1	阁楼销售收入	5,712.20	1,275.02	1,682.06	1,874.95	880.17
1.2	安置房定向销售收入	257,440.31	59,047.57	76,536.83	83,026.03	38,829.89
1.3	地下车位销售收入	24,400.00	4,680.00	6,270.00	8,910.00	4,540.00
2	增值税金及附加	18,978.47	4,290.17	5,576.27	6,191.52	2,920.50
2.1	安置房及车库销售增值税	17,253.15	3,900.16	5,069.33	5,628.66	2,655.00
2.2	城市建设及教育附加	1,725.32	390.02	506.93	562.87	265.50

（2）项目经营成本费用分析

项目运营期间需 10 人，平均职工薪酬及管理费按 10 万元/人估算，每年增长率为 10%，运营期内该项目需支付的职工薪酬费及管理费合计 0.05 亿元。项目运营期间销售费用按营业收入的 2% 估算，运营期内销售费用合计 0.58 亿元。项目运营期内需支付经营成本合计 0.62 亿元。具体明细如下表所示：

表 12-5 运营成本费用估算明细表

单位：万元

序号	名称	合计	运营期			
			1	2	3	4
1	职工薪酬费及管理费	464.10	100.00	110.00	121.00	133.10
2	销售费用	5,751.05	1,300.05	1,689.78	1,876.22	885.00
小计	经营成本	6,215.15	1,400.05	1,799.78	1,997.22	1,018.10

（3）项目经营收益情况

该项目在债券存续期间预计可实现收入 287,552.52 万元，扣除相应的增值税、城市维护建设税、教育附加等 18,978.47 万元，经营成本 6,215.15 万元，经营收益为 262,358.90 万元。该项目经营收益情况如表 12-6 所示。

本次债券共募集金额 18.00 亿元，其中用于昆山高新区茗景苑九期动迁安置小区的金额为 8.15 亿元，按照票面利率 7% 估算，用于该项目的募集资金需偿付本息金额为 11.00 亿元。本期债券存续期内昆山高新区茗景苑九期动迁安置小区可实现经营收益 26.24 亿元，可以覆盖该项目使用募集资金本金及利息的 2.39 倍。

表 12-6 项目经营收益情况表

单位：万元

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
营业收入	65,002.59	84,488.89	93,810.98	44,250.06
经营成本	1,400.05	1,799.78	1,997.22	1,018.10
增值税金及附加	4,290.17	5,576.27	6,191.52	2,920.50
经营收益	59,312.37	77,112.84	85,622.23	40,311.46

（二）昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目

1、项目批复

该募投项目经昆山市发展和改革委员会《江苏省投资项目备案证》（昆发改备〔2017〕299 号）、昆山市环境保护局《关于对昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目环境影响报告表的审批意见》（昆环建〔2017〕1559 号）、昆山市规划局《建设用地规划许可证》等批准。项目批文完备，合法合规。具体批文情况如下表所示：

表 12-7 募集资金投向批文

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
江苏省投资项目备案证	昆发改备〔2017〕299 号	昆山市发展和改革委员会	2017/09/01
关于对昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目环境影响报告表的审批意见	昆环建〔2017〕1559 号	昆山市环境保护局	2014/10/11
建设用地规划许可证	地 字 第 3205834201720038	昆山市规划局	2017/11/09
土地使用权证	苏（2018）昆山市不动产权 0002507 号	昆山市不动产登记中心	2018/01/08

固定资产投资项目节能承诺表	-	昆山高新科技服务有限公司	2017/11/08
---------------	---	--------------	------------

2、项目建设概况

该项目为发行人子公司昆山高新科技服务有限公司建设的昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目。发行人持有昆山高新科技服务有限公司 95%的股权。项目总投资金额为 4.04 亿元，拟从本期债券中投入 2.65 亿元，占项目权益投资金额比例为 69.13%。

该项目位于昆山高新区，北靠玉杨路，西临兴科路，南依新塘路，用地东侧为现状河道。项目总占地面积约 53,603.4 m²。项目新建厂房 47,710 平方米、办公用房及辅助用房（水池泵房、配电房、门卫）7,290 平方米，用于模具加工等企业的安置，同时建设昆山高新区公共技术服务平台，购置企业使用频率较低、精度要求高、日常维护成本较高的设备，租赁给江苏昆山高新技术产业投资发展有限公司运营，以减少入驻企业一次性设备投资，减轻企业前期资金压力，主要服务于精密装备制造、小核酸相关医药行业和电子信息行业三大行业相关的产品检测、质量鉴定、质量仲裁。

该项目规划用地性质为工业用地等，以出让方式获得，已缴纳土地出让金，相关土地出让金已纳入项目总投资。项目宗地面积 53,603.40 m²，土地使用权证（苏（2018）昆山市不动产权 0002507 号），项目用地为净地，无需进行拆迁。

该项目总投资额为 40,350.00 万元，项目资本金为 11,350.00 万元，占比为 28.13%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知相关规定》（国发〔2015〕51 号）等文件规定。目前，项目资本金已足额到位。

该项目主要经济技术指标如下表：

表 12-8 主要经济技术指标表

序号	项目名称	单位	指标	备注
一	技术指标			
1	项目总用地面积	平方米	53,603.4	合 80.41 亩
2	总建筑面积	平方米	55,000	
2.1	计容建筑面积	平方米	55,000	
	其中：厂房面积	平方米	47,710	
	办公及配套用房面积	平方米	7,290	
2.2	不计容建筑面积	平方米	0	
3	机动车位	位	150	
4	非机动车位	位	1,000	
5	容积率	-	1.03	
6	绿地率	%	15	
7	建筑密度	%	53	
8	建设期	年	2	
二	经济指标			
1	项目总投资	万元	40,350.00	
	其中：建设投资	万元	38,417.75	
	建设期利息	万元	1,932.25	
2	融资方案			
	其中：项目资本金	万元	11,350.00	占 28.13%
	债务融资	万元	29,000.00	占 71.87%

3、项目建设背景及意义

改革开放以来，昆山 IT 制造产业迅速崛起，这给模具产业的发展壮大创造了绝佳的机会。正是在这样的背景下，江苏省模具工业实验区于 1998 年在昆山成立。经过 10 多年的发展，当时的模具工业实验区已经演变为昆山市模具产业基地，成为昆山高新区的重要创新载体，并被冠以“国家火炬计划昆山模具产业基地”、“江苏省科技兴贸出口创新基地（精密模具）”、“中国（昆山）精密模具生产基地”等称号，聚集了近千家模具企业，有力地促进了昆山工业经济的发展。

昆山高新区和昆山模具产业基地十分重视模具企业的创新发展，加快建立以企业为主体、市场为导向、产学研相结合的技术创新体系，把产学研合作作为创新转型的着力点，从整体上提高模具企业自主创新能力。昆山模具产业基地建立了五大创新服务平台，这些产学研联

动的创新平台为提升昆山高新区模具产业技术创新水平发挥了巨大作用。

因此，为了进一步提升昆山高新区模具产业发展，高新区提出新建昆山高新区中小企业科技园项目，租售并举的方式提供给模具等相关产业的企业使用。

模具产业作为昆山高新区主导产业不断向高新化、集群化发展，同时也带动了昆山高新区新能源、数字装备等新兴产业的发展。该项目建设可以促进昆山产业结构优化，促进昆山模具产业集群产业转型升级，进一步加强模具产业与高新区其他产业关联度。

4、项目进度

该项目建设周期约 24 个月，于 2018 年 8 月开工。截至 2019 年 9 月末，该项目已投资 0.35 亿元。

5、募投项目收益及资金回流情况

(1) 项目实现收入及税费情况

项目营业收入主要来自于厂房部分 30%对外销售收入、厂房部分 70%对外出租租金收入，办公及配套建筑部分 100%对外出租租金收入，设备部分 100%对外出租租金收入。项目建设期 2 年，运营期第 3~22 年。该项目建设厂房 4.77 万平方米，30%厂房建筑销售均价 4500 元/m²，分 2 年销售完毕并回款；70%厂房建筑租金按 40 元/m²/月，第 3 年出租率为 75%，第 4 年出租率为 85%，第 5-22 年出租率为 95%，租金年增长率为每隔三年增长 10%，出租 20 年；该项目建设办公及配套建筑 0.73 万平方米，办公及配套建筑租金按 70 元/m²/月，第 3 年出租率为 75%，第 4 年出租率为 85%，第 5-22 年出租率为 95%，租金年增长率为每隔三年增长 10%，出租 20 年；设备租金价格按 3299.25 万元/年不变，出租 10 年。债券存续期可实现营业收

入 3.88 亿元，项目运营期可实现营业收入 9.49 亿元。

该项目厂房对外销售增值税税率为 6%，厂房对外出租增值税税率为 5%，办公及配套建筑对外出租增值税税率为 5%，设备全部对外出租增值税税率为 16%，城建税及教育费附加税率为增值税的 10%。债券存续期需支付相关税费 0.46 亿元，项目运营期需支付相关税费 0.93 亿元。项目运营期内营业收入和相关税费估算如表 12-9 所示。

表 12-9 项目营业收入、增值税金及附加

单位：万元

序号	项目	合计																				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	营业收入	94,941.60	8,825.32	7,758.69	5,403.90	5,614.36	5,614.36	5,614.36	5,845.87	5,845.87	5,845.87	6,100.53	2,801.28	2,801.28	3,081.41	3,081.41	3,081.41	3,389.55	3,389.55	3,389.55	3,728.51	3,728.51
1.1	70%厂房出租	40,165.30	1,202.29	1,362.60	1,522.90	1,675.19	1,675.19	1,675.19	1,842.71	1,842.71	1,842.71	2,026.98	2,026.98	2,026.98	2,229.68	2,229.68	2,229.68	2,452.65	2,452.65	2,452.65	2,697.92	2,697.92
1.2	办公及配套出租	15,342.96	459.27	520.51	581.74	639.92	639.92	639.92	703.91	703.91	703.91	774.30	774.30	774.30	851.73	851.73	851.73	936.90	936.90	936.90	1,030.59	1,030.59
1.3	设备出租	32,992.50	3,299.25	3,299.25	3,299.25	3,299.25	3,299.25	3,299.25	3,299.25	3,299.25	3,299.25	3,299.25										
1.4	30%厂房销售	6,440.85	3,864.51	2,576.34																		
2	增值税及附加	9,284.73	927.11	854.28	696.42	708.00	708.00	708.00	720.73	720.73	720.73	734.74	154.07	154.07	169.48	169.48	169.48	186.43	186.43	186.43	205.07	205.07
2.1	70%厂房出租增值税	2,008.26	60.11	68.13	76.15	83.76	83.76	83.76	92.14	92.14	92.14	101.35	101.35	101.35	111.48	111.48	111.48	122.63	122.63	122.63	134.90	134.90
2.2	办公及配套出租增值税	767.15	22.96	26.03	29.09	32.00	32.00	32.00	35.20	35.20	35.20	38.71	38.71	38.71	42.59	42.59	42.59	46.85	46.85	46.85	51.53	51.53
2.3	设备出租增值税	5,278.80	527.88	527.88	527.88	527.88	527.88	527.88	527.88	527.88	527.88	527.88										

2.4	30%厂 房销售 增值税	386.45	231.87	154.58																		
2.5	城市建 设及交 易附加 费	844.07	84.28	77.66	63.31	64.36	64.36	64.36	65.52	65.52	65.52	66.79	14.01	14.01	15.41	15.41	15.41	16.95	16.95	16.95	18.64	18.64

（2）项目经营成本费用估算

项目运营期间总定员按 10 人计，平均职工薪酬费按 10 万元/人/年估算，每三年增长率为 10%，债券存续期内项目需支付职工薪酬合计 0.06 亿元，项目运营期内需支付职工薪酬合计 0.27 亿元。修理费按建筑面积估算，单价为 7.5 元/m²/年，债券存续期内项目需支付修理费合计 0.02 亿元，项目运营期内需支付修理费合计 0.08 亿元。广告宣传费按营业收入的 3% 估算，债券存续期内项目需支付广告宣传费合计 0.12 亿元，项目运营期内需支付广告宣传费合计 0.28 亿元。债券存续期内经营成本合计 0.20 亿元，运营期内经营成本合计 0.63 亿元。经营成本费用估算如表 12-10 所示。

表 12-10 经营成本费用估算明细表

单位：万元

序号	名称	合计	运营期																			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	职工薪酬费	2,669.00	100.00	100.00	100.00	110.00	110.00	110.00	121.00	121.00	121.00	133.10	133.10	133.10	146.41	146.41	146.41	161.05	161.05	161.05	177.16	177.16
2	维修费	825.00	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25	41.25
3	广告宣传费	2,848.25	264.76	232.76	162.12	168.43	168.43	168.43	175.38	175.38	175.38	183.02	84.04	84.04	92.44	92.44	92.44	101.69	101.69	101.69	111.86	111.86
小计	经营成本	6,342.24	406.01	374.01	303.37	319.68	319.68	319.68	337.63	337.63	337.63	357.37	258.39	258.39	280.10	280.10	280.10	303.99	303.99	303.99	330.26	330.26

（3）项目经营收益情况

项目运营期内，合计实现营业收入 9.49 亿元，需支付相关税费 0.93 亿元，需支付经营成本 0.63 亿元，合计可实现经营收益 7.93 亿元。债券存续期为项目运营期的前 6 年，可实现营业收入 3.88 亿元，需支付相关税费 0.46 亿元，需支付经营成本 0.20 亿元，合计可实现经营收益 3.22 亿元。项目经营收益情况如表 12-11 所示。

本次债券共募集金额 18.00 亿元，其中用于昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目的金额为 2.26 亿元。假设本期债券于 2019 年全部发行，发行人将于 2020 年起逐年支付利息，并于 2022-2026 年按规定比例分期偿还本金。根据上述假设，以票面利率 7% 估算，用于该项目的募集资金需偿付本息金额为 3.58 亿元，其中利息 0.93 亿元。募投项目在债券存续期可实现经营收益 3.22 亿元，对本期债券利息覆盖倍数为 3.46 倍。在运营期可实现经营收益 7.93 亿元，对本期债券本息和覆盖倍数为 2.22 倍。

表 12-11 项目经营收益情况

单位：万元

运营期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
营业收入	8,825.32	7,758.69	5,403.90	5,614.36	5,614.36	5,614.36	5,845.87	5,845.87	5,845.87	6,100.53	2,801.28	2,801.28	3,081.41	3,081.41	3,081.41	3,389.55	3,389.55	3,389.55	3,728.51	3,728.51
经营成本	406.01	374.01	303.37	319.68	319.68	319.68	337.63	337.63	337.63	357.37	258.39	258.39	280.10	280.10	280.10	303.99	303.99	303.99	330.26	330.26
营业税金及附加	9,284.73	927.11	854.28	696.42	708.00	708.00	708.00	720.73	720.73	720.73	734.74	154.07	154.07	169.48	169.48	169.48	186.43	186.43	186.43	205.07
经营收益	7,492.20	6,530.41	4,404.10	4,586.68	4,586.68	4,586.68	4,787.51	4,787.51	4,787.51	5,008.43	2,388.82	2,388.82	2,631.83	2,631.83	2,631.83	2,899.14	2,899.14	2,899.14	3,193.18	3,193.18

6、项目开展情况

截至 2019 年 3 月末，已有部分公司递交了进驻工业厂房项目的意向申请。发行人协同昆山市科技局、国土分局、招商局、住建局、经发局和对台办等相关部门，从产业类型、项目类型、投资规模、单位产出、环境影响及资源占用、科技创新六个方面对申请企业进行了打分，并根据得分高低排序，获得初步意向入驻该项目的企业名单。具体情况如表 12-12 所示：

表 12-12 工业厂房项目入驻企业名单

序号	公司名称
1	大河宝利材料科技（苏州）有限公司
2	昆山丰麒汽车部件有限公司
3	江苏荣腾精密组件科技股份有限公司
4	昆山维夏机电科技有限公司
5	昆山瑞泰智能科技有限公司
6	江苏特思达电子科技股份有限公司
7	江苏麦格思频仪器有限公司
8	昆山智能机器人及成套装备创新中心有限公司
9	昆山瑞博夸克医药科技有限公司
10	江苏泽璟生物制药有限公司
11	伊沃人工智能技术（江苏）有限公司

以上入驻企业均为符合区域产业发展需求、投资规模大、单位产出高、环境友好、资源集约型的高科技创新型企业，具有良好的经济效益。

二、发债募集资金使用计划及管理制度

发行人将通过多种方式规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者的利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专项账户存储制度，在监管银行中信银行股份有限公司

司昆山高新技术产业开发区支行设立募集资金使用专项账户。

（二）募集资金的使用

发行人已按照国家相关法律、法规的要求和《公司章程》的规定，制定了完善的资金管理制度。在经营过程中，发行人将严格按照国家发展改革委批准的投向和募集说明书中披露的用途使用募集资金，实行专款专用。如果发行人未按照募集说明书中披露的经国家发展改革委批准的用途使用募集资金，监管银行中信银行昆山高新技术产业开发区支行必须拒绝发行人的提款要求。

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，由使用部门或子公司提出使用募集资金的报告。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人占用募集资金。同时，发行人将设立偿债资金账户，用于归集偿还本期债券的本金和利息。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人将安排专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金使用情况及时做好相关会议纪录。专门部门将定期对各募集资金使用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。

三、发行人相关承诺

发行人承诺本期债券募集资金投资项目收入将优先用于偿还本期债券；在本期债券存续期内，将按照相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划及募集资金投资项目进展情况。如需要变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

第十三条 偿债保障措施

一、发行人自身偿付能力

（一）发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人是昆山高新区主要的工程项目代建管理、安置房代建及建设销售、租赁服务、物业服务以及科技金融服务实施主体，报告期内发行人的业务规模、收入和利润保持在较高水平。2016年-2018年，发行人分别实现营业收入 5.45 亿元、6.80 亿元和 7.48 亿元，分别实现利润总额 2.49 亿元、2.07 亿元和 2.22 亿元，分别实现净利润 1.93 亿元、1.64 亿元和 1.77 亿元，发行人净资产收益率分别为 1.43%、1.18%和 1.25%。

总体来看，公司净利润呈稳定趋势，整体保持在较高水平，盈利能力良好，具有较强的偿债能力，这将为偿还本期债券本息奠定坚实的基础。

（二）雄厚的注册资本、一定规模的可变现资产和较强的融资能力为本期债券还本付息提供保证

发行人自有资本金雄厚。截至 2018 年 12 月末，公司注册资本为 29.36 亿元，雄厚的自有资本金为本期债券还本付息提供保障。

发行人有一定规模的可变现资产。截至 2018 年末，发行人拥有的土地使用权合计 3,486.84 亩，账面价值合计 99.01 亿元，其中已抵押土地面积 1,582.81 亩，账面价值合计 40.05 亿元，未抵押土地面积 1,904.03 亩，账面价值合计 58.96 亿元。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。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继续保持快速发展的态势。随着城市化进程的加速，发行人所拥有的土地使用权升

值空间较大。必要时，发行人可通过变现土地使用权为本期债券的偿付提供保证。

发行人融资能力较强。截至 2018 年末，公司资产负债率为 47.35%，若本期债券发行成功，按照 18.00 亿元公司债券测算，发行人资产负债率为 47.73%。从财务结构分析，公司仍然存在较大外部融资空间。同时，公司与各银行保持长期良好的合作关系。截至 2019 年 9 月末，公司共获得银行累计授信总额 176.06 亿元，其中未使用额度 46.73 亿元。

发行人雄厚的注册资本、一定规模的可变现资产和较强的融资能力为本期债券还本付息提供了保证。

二、募投项目收入

高新区茗景苑九期动迁安置小区项目在运营期预计可实现收入 28.76 亿元，扣除相应的增值税、城市维护建设税、教育附加等 1.90 亿元，经营成本 0.62 亿元，经营收益为 26.24 亿元。债券存续期覆盖项目运营期，实现经营收益也为 26.24 亿元。

昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目在项目运营期可实现营业收入 9.49 亿元，需支付相关税费 0.93 亿元，经营成本 0.63 亿元，经营收益为 7.93 亿元。债券存续期为项目运营期的前 6 年。债券存续期内，项目营业收入 3.88 亿元，需支付相关税费 0.46 亿元，需支付经营成本 0.20 亿元，合计可实现经营收益 3.22 亿元。

综上，两个项目在债券存续期内经营收益合计为 29.46 亿元。对本期债券利息覆盖倍数为 4.68 倍。运营期可实现累积经营收益合计 34.17 亿元，对本期债券本息和的覆盖倍数为 1.41 倍。

存续期内募投项目产生的收益将优先用于偿还本期债券，是本期债券用于项目建设部分募集资金偿付的坚实基础。

三、本期债券的担保情况

本期债券无担保。

四、本期债券的偿债计划

（一）债券偿债计划

本期债券发行规模 18 亿元，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。债券偿付本息的时间明确，不可控因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、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，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）偿债资金专项账户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在中信银行昆山高新区支行建立专项偿债资金账户，偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流、募集资金投向项目产生的现金流等。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。中信银行昆山高新区支行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。偿债资金专户内的资金除用于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，不得用于其他用途。

（三）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，自成立起到付息或兑付期限结束，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。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，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。公司偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

（五）债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，发行人特为债券持有人聘请中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督公司经营状况，与公司之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

发行人已与昆山高新技术产业开发区支行签订《债权代理协议》，协议主要内容为：

- 1、如发生可能导致对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权代理人及全体债券持有人；
- 2、债权代理人根据专项账户监管协议以及募集说明书的约定监督募集资金专项账户和偿债资金账户情况；
- 3、债权代理人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；
- 4、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；
- 5、债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料和

文件，发行人应给予配合。

五、完善的偿债监管机制是本期债券偿付的重要安排

为确保本期债券还本付息，维护全体债券持有人的合法权益，公司聘请了中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行作为本期债券的监管银行和债权代理人，签署了专项账户监管协议、债权代理协议（附《债券持有人会议规则》）。中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行将在本期债券存续期内对发行人募集资金的使用情况和偿债资金账户进行监督，保证发行人专款专用并按时归集资金至偿债资金账户以用于偿还债券本息，并将在发行人出现影响本期债券偿付的重大事项时，根据债券持有人会议之决议履行相应的职责和义务。

综上，发行人盈利能力良好，募投项目偿债资金安排明确，自有资金雄厚，具有较大规模的可变现资产，多渠道融资能力较强，偿债机制完善，资金来源安排足以覆盖债券本息资金偿还。本期债券偿债保障措施完善。

第十四条 投资人保护条款

一、债券持有人会议规则

（一）《债券持有人会议规则》的制定

为规范 2020 年昆山高新集团有限公司公司债券债券持有人会议的组织和行为，明确债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人合法权益，保证债券持有人会议程序及决议内容的合法有效性，根据《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》（国务院第 121 号令）及《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），以及其它相关法律、法规、规范性文件的规定，制定本规则。

《债券持有人会议规则》项下公司债券为昆山高新集团有限公司依据《2020 年昆山高新集团有限公司公司债券募集说明书》约定发行的本次债券。本次债券的债权代理人为中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本次债券之投资者。

除《债券持有人会议规则》另有规定外，《债券持有人会议规则》中使用的简称和术语与《债权代理协议》中定义的简称和术语具有相同的含义。

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人，下同）均具有同等的效力和约束力。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

1、债券持有人会议的权限范围

《债券持有人会议规则》规定，债券持有人会议的权限范围如下：

（1）就发行人变更《募集说明书》的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

（2）在发行人不能偿还本期债券本息时，决定债券债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（3）决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

（4）对发行人重组方案作出决议；

（5）对发行人改变募集资金用途作出决议；

（6）决定变更债券债权代理人；

（7）决定是否同意发行人与债券债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

（8）在法律规定许可的范围内修改本规则；

（9）法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受本期规则。

2、债券持有人会议的召集

《债券持有人会议规则》规定，在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，应召开债券持有人会议：

- (1) 拟变更《募集说明书》的约定；
- (2) 发行人不能按期支付本期债券的本息；
- (3) 拟变更、解聘债券债权人代理人；
- (4) 发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；
- (5) 主要资产被查封、扣押、冻结；
- (6) 主要或者全部业务陷入停顿；
- (7) 本期债券被暂停或终止上市交易；
- (8) 发行人书面提议召开债券持有人会议；
- (9) 单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- (10) 债券债权人代理人书面提议召开债券持有人会议；
- (11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

以上事项发生之日起 5 个工作日内，债券债权人代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，债券债权人代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；发行人向债券债权人代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债券债权人代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、本规则的规定；出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；会议的表决程序、表决结果是否合法有效；应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

3、持有人会议的通知和出席

《债券持有人会议规则》规定，债权代理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 15 日向全体本期债券持有人及有关出席对象发布召开持有人会议的公告，公告内容包括但不限于下列事项：

- （1）会议召开的时间、地点和方式；
- （2）会议拟审议的事项；
- （3）确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；
- （4）代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
- （5）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 天前发出。

发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少五天公告并说明原因。

债券持有人可以持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权，代理人应提交授权委托书和个人有效身份证件。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记债券持有人会议之债券持有人

和/或代理人的姓名或名称及出席其所持有表决权的本期债券数。

应单独或合并代表 **10%**以上有表决权的债券持有人、债券债权代理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券债权代理人的询问做出解释和说明。经债券持有人会议召集人同意，发行人董事会成员可以列席债券持有人会议。

召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本期债券数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

4、债券持有人会议的召开、决议及生效

债券债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述主持人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会

议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

债券持有人为持有发行人 10%以上股权/出资额的发行人股东/出资人及上述发行人股东/出资人及发行人的关联方在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券数不计入出席债券持有人会议的出席数。

债券持有人会议决议须经出席债券持有人会议的债券持有人所持表决权的 2/3 以上通过。

债券持有人会议作出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 本次会议见证律师和监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

(7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向有关主管机关报告。

二、债权代理人

发行人与本次债券债权代理人签订《债权代理协议》，凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行担任本次债券的债权代理人，同意《债权代理协议》中关于发行人、债权代理管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换债权代理时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本次债券的债权代理人。

(一) 债权代理人聘任及债权代理协议签订情况

1、债权代理人基本情况

名称：中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行

营业场所：昆山市玉山镇虹桥路 378 号

负责人：朱广超

2、发行人对中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行担任债权代理人的资格和能力进行了基本审查，同意聘任其担任本期债券的债权代理人。

截至债权代理协议签订之日，发行人与债权代理人及其负责人、领导成员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

3、债权代理协议签订情况

2018 年 7 月，发行人与中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行签订了债权代理协议。

（二）债权代理协议的主要内容

1、债权代理事项

本期债券发行期间的代理事项包括：

（1）起草和编制以下与债权人有关的文件或协议：债权代理协议；债券持有人会议规则；

（2）与发行人签署本期债券的债权代理协议；

（3）向合格投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务；

（4）负责本期债券资金收取并验资，出具债权人报告，确认发行人已经足额收取本期债券资金，债券持有人、债权代理人 and 发行人开始正式履行本债权代理协议。

债券存续期间的常规代理事项包括：

（1）按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议；

（2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

（3）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

（4）根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；

（5）按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

（6）在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据本期债券专项账户监管协议代表债券持有人对偿债资金账户进行持续监督；

（7）在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据《募集说明书》及募集资金使用计划代表债券持有人对募集资金的使用进行持续

监督。

特别代理事项包括：

- (1) 本期债券诉讼代理；
- (2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

2、发行人的权利与义务

(1) 发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和活动。

(2) 发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

(3) 发行人必须为支付债券的本金和利息设立偿债资金账户，明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等事宜。

(4) 如发生可能导致对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

(5) 发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

(6) 发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

(7) 发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

3、债券持有人的权利与义务

(1) 债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

(2) 债券持有人有权依法对债券进行转让、质押和继承。

(3) 债券持有人根据法律、行政法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

(4) 债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

(5) 债券持有人会议有权监督债权人并有权更换不合格的债权人。

(6) 债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

(7) 债券持有人应遵守本协议、债券持有人会议规则以及债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

(8) 债券持有人和债权人应依法行使监督权和办理有关债券事务，但不应干预或影响发行人的经营活动。

4、债权代理人的权利与义务

(1) 债权人应当按照相关法律、法规的规定以及本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) 根据本期债券专项账户监管协议以及《募集说明书》的约定监督募集资金专项账户和偿债资金账户情况。

(3) 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。

(4) 债权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。

(5) 债权人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、债权人人行使权利、履行义务的方式、程序

(1) 债权人代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

(2) 债权人代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

(3) 债权人代理人应对发行人的偿债能力、偿债资金账户、募集资金使用情况进行持续的跟踪和分析。

(4) 如发生可能导致对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权人代理人及全体债券持有人。

(5) 债权人代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

6、变更或解聘债权人代理人的条件及程序

(1) 变更或解聘债权人代理人的条件

发生以下情况，可以根据债券持有人会议规则或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘债权人代理人：

- 1) 债权人代理人解散；
- 2) 发行人提出更换债权人代理人；
- 3) 持有 10%以上面值的债券持有人提出更换债权人代理人；
- 4) 债权人代理人不再具备担任债权人代理人的资格和条件；
- 5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权人代理人时；
- 6) 债权人代理人提出终止代理关系。

(2) 变更或解聘债权人代理人的程序

1) 变更债权代理人需经债券持有人会议决议通过；

2) 发行人、持有 10%以上面值的债券持有人或者债权代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权代理人；

3) 变更或解聘债权代理人决议需经出席债券持有人会议债券持有人表决权的 2 / 3 以上通过。

(3) 变更或解聘债权代理人后，须按照规定报国家有关机关备案。

7、通知及送达

除非本协议另有规定，任何一方向本协议另一方发出本协议规定的任何通知应以书面形式做出并以中文书写，以传真发出，或用快递公司递交，或专人送达。在前述通知发出后，发出通知的一方应通过电话告知收件方。

8、违约责任与争议解决

(1) 协议各方承诺严格遵守本协议之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成本协议不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

(2) 发行人到期未能偿还本息的，债券持有人可自行或者通过债权代理人依法提起诉讼。

(3) 债权代理人超越代理权限的代理行为无效，其责任由债权代理人承担。但债权代理人超越代理权限的代理行为，在事后得到债券持有人会议决议同意的除外。

(4) 对因协议的解释和履行发生的争议或与本协议有关的争议，应首先通过协商解决。协商不成的，提交发行人所在地人民法院诉讼。

9、协议的效力、修改及解除

（1）协议经发行人、债权代理人法定代表人（负责人）或授权代表签章、加盖双方公章，且待本期债券发行申请获得国家发展和改革委员会核准后生效。

（2）就发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利、义务关系，协议没有规定的，应当依照《募集说明书》、债券持有人会议规则等相关文件执行。

（3）协议生效后，双方当事人经友好协商可以修改，但涉及到债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议决议通过。

（4）在下列情况下，本协议终止：在发行人根据本协议的约定，处置完毕本期债券本息偿付事务后；经债券持有人会议决议更换债权代理人；相关法律法规规定或本协议约定的债权代理人无法履行代理义务的其他情形出现；本期债券发行未能完成。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、发行风险分析

（一）与本期债券有关的风险与对策

1、利率风险

受国际环境变化、国家宏观经济以及国家金融政策的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

由于具体交易流通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在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，存在一定的交易流动性风险。

3、偿付风险

在本期债券的存续期内，如果由于不可控制的因素，如国家政策法规或市场环境等发生变化，发行人的经营活动可能不能带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，可能会对本期债券到期时的兑付造成一定的影响。

（二）与行业及政策有关的风险

1、经济周期风险

发行人的代建管理、代建、租赁、物业服务等业务与经济周期具有比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，对发行人的业务会产生不利影响，进而影响发行人的盈利能力。发行人所在地

区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2、产业政策风险

发行人所在行业受政策影响较大。未来国家固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资等宏观调控政策及地方政府相关政策调整，都可能对发行人的经营活动产生不确定影响。

（三）与发行人有关的风险

1、市场风险

发行人对昆山市的开发建设，依赖于昆山市经济发展和招商引资的规模。而昆山市地处中国经济最活跃的省份，在招商引资上面临很多直接、有力的对手，给其带来了一定的竞争压力。未来昆山市发展和城市基础建设前景具有一定不确定性。

2、运营风险

发行人作为昆山市经济技术开发区主要的城市建设投主体，经营受当地政府政策的影响较大，政府政策可能对发行人的经营活动产生一定的影响，从而影响发行人的盈利水平。此外，发行人与政府及相关关联方的往来款规模较大，相关资金能否及时回笼对发行人的经营活动也将产生一定影响。

3、有息负债规模较大，偿债压力增大风险

截至 2018 年末，公司有息负债余额为 122.36 亿元。随着主营业务的发展，公司债务规模增长迅速，EBITDA 不断下降，公司偿债指标整体有所弱化，存在一定的偿债压力。

4、或有负债风险

截至 2019 年 9 月末，公司对外担保金额为 17.00 亿元，占净资产的 11.50%，对外担保金额及占比较大。此外，截至 2018 年末，公司已抵押土地价值 40.05 亿元，已质押其他应收款价值 6.30 亿元，已

抵押投资性房地产 15.56 亿元，已质押的子公司股权 11.81 亿元，受限资产占总资产的 27.05%，对资产流动性存在一定影响。

5、营业毛利率下降风险

受安置房代建业务毛利率较低影响，公司营业毛利率逐年迅速下降，利润总额对地方财政依赖逐年提升，经营性净现金流对债务的保障能力不稳定。

6、项目投资风险

本期债券募集资金主要投入高新区茗景苑九期动迁安置小区项目和昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目，由于工程总体投资规模较大，建设周期相对较长，如果建筑材料、设备和劳动力价格上涨，将对施工成本造成一定影响，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，导致发行人不能将工程项目按约定如期交付。

7、持续融资风险

发行人经营活动现金流表现较弱，在建及拟建项目投资规模大，存在较大的资金压力。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。另外，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

8、发行人涉及房地产业务风险

发行人从事安置房建设和自有房屋租赁等房地产业务，易受国家宏观经济政策和产业政策的影响。近年来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生的波动。

二、风险对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1、利率风险的对策

在设计本期债券的发行方案时，考虑到债券存续期内可能存在的利率风险，发行人确定了适当的发行方案。本期债券设置了本金提前偿还条款，于本期债券的第3个计息年度末起偿还发行总额的20%，分散上述利率风险。本期债券发行结束后，发行人将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，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

2、流动性风险的对策

本期债券发行结束后一个月内，发行人将积极推进本期债券上市或交易流通的申请工作，为投资者拓宽债券转让的渠道。同时，随着债券市场的发展，债券的场内外交易也会日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。

3、偿付风险的对策

目前，发行人经营状况良好，现金流量充裕，盈利能力和财务的稳定性不断提高，其自身现金流可以满足本期债券本息偿还的要求。发行人未来将进一步提高管理和运营效率，通过加强经营管理，严格控制资本支出，确保公司可持续发展，尽可能的降低偿付风险。

（二）与行业及政策有关的风险对策

1、经济周期风险的对策

发行人将依托其较强的综合实力，不断提高管理水平和运营效率，从而在一定程度上抵御经济环境变化对公司业绩产生的不利影响。另外发行人在坚守主业的基础上，将努力尝试多元化经营，盈利水平的波动性或将降低，从而使得发行人抵御经济周期的能力进一步增强。

2、产业政策风险的对策

针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，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公司经营带来的不确定影响。

（三）与发行人有关的风险对策

1、市场风险的对策

发行人将配合上级政府部门加强代建管理、代建、租赁、物业服务等业务，构建良好投资环境，提高城市综合竞争能力；继续扎实做好各项开发建设工作，进一步完善投资条件，吸引更多的境内外投资者前来投资。

2、运营风险的对策

为弥补发行人承担社会职能带来的经营损失，当地政府将根据发行人经营情况，通过注资或提供财务补贴等多种形式，给予发行人大力支持。未来发行人将进一步加强与政府及相关关联方的沟通，通过督促其按时偿付相关往来款、控制往来款规模、缩短往来款回收周期等途径来减少其他应收款回收风险。同时，发行人将不断加强管理、提高公司整体运营实力；进一步加强与商业银行、政策性银行的业务联系，多渠道筹集资金，有效降低融资成本；进一步完善企业治理结构，建立健全企业各项内部管理制度和风险控制制度，稳步增强自身实力。

3、有息债务规模较大风险的对策

发行人将通过提升自身运营能力，增加净利润和现金流覆盖来增强自身偿债能力。在财务管理方面，发行人正逐渐用长期负债置换短

期负债，增加资本市场融资，减少银行间接融资等手段优化自身负债结构。此外，发行人与银行建立了较好的关系，持续获得银行授信的能力较强。

4、或有负债较大风险的对策

发行人建立了担保管理制度，确立了对外担保实行统一管理、执行董事批准等权责制度，制定了对外担保申请细则和实施流程。同时逐渐用资本市场负债替代现有抵押担保授信，增强自身运营能力和资产的流动性。

5、营业毛利率下降风险的对策

发行人近年来不断拓展自身的业务范围、提高自身的经营能力，扩大收入来源，逐步形成以安置房代建为主，基础设施代建管理和租赁、物业服务为辅的经营业务模式。发行人将通过不断优化自身的经营模式，缓解对财政依赖的潜在风险。

6、项目投资风险的对策

发行人对募集资金投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目可行性研究和施工方案设计时，发行人通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。发行人还将在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，充分利用招投标平台控制工程合同造价，加强施工、监理和跟踪审计的现场管理，对资金的使用情况进行实时监控，确保项目建设实际投资控制在预算内，如期保质竣工并及时投入运营。

7、持续融资风险的对策

各大金融机构的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障。近年来，发行人与中信银行、中国银行、工商银行及地方商业银行等金融机构均保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行

人保持持续的债务融资能力。随着公司资产规模的扩大，其良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。

8、发行人涉及房地产业务风险的对策

针对房地产政策变动风险，发行人将与政府主管部门保持良好的沟通，及时判断国家和地方产业政策调整方向，对经营业务进行周密规划，使经营业务符合国家和地方产业政策，积极应对产业政策变化可能带来的影响，由此提高公司的整体运营效率，增强抵御政策性风险的能力。

第十六条 信用评级

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期企业债券信用等级为 AA+。

一、评级报告内容摘要

（一）优势

1、昆山高新区较强的经济和财政实力为公司发展提供了良好的外部环境。2018 年昆山高新区实现地区生产总值 762.35 亿元；实现一般公共预算收入 90.09 亿元，较强的经济和财政实力为公司业务发展提供了良好的外部环境。

2、地位重要，政府支持力度大。作为昆山高新区开发运营商、科技产业投资商和创新服务集成商，近三年公司在资金注入、政府补助和财政贴息方面得到了政府的大力支持。

3、科技金融业务前景良好。公司引进实力较强的创投公司进行合作，致力于优化昆山高新区内的金融环境。公司科技金融业务尚处于起步阶段，考虑到高新区内产业基础较好，该业务具有良好的发展前景。

（二）关注

1、基础设施建设管理费收入持续性值得关注。2016 年~2018 年，公司分别实现基础设施建设管理费收入 2.28 亿元、0.99 亿元和 0.61 亿元，收入随着昆山高新区不断开发完善持续下降且规模已较小，未来该业务收入持续性值得关注。

2、安置房业务模式有所变化且在建和拟建项目较少，未来资金平衡情况和业务持续性值得关注。公司近三年完工和 2018 年末在建安置房项目总投资 69.48 亿元，其中总投资 45.06 亿元的安置房项目模式已由代建转为公司定向销售给拆迁户，未来项目资金平衡情况值

得关注。此外，截至 2018 年末，公司在建安置房项目一个，尚需投入 7.72 亿元，暂无拟建安置房项目，业务持续性值得关注。

3、对外租赁项目建设面临一定资本支出压力，未来资金平衡情况值得关注。截至 2018 年末，公司在建和拟建对外租赁项目尚需投入 24.40 亿元，面临一定资本支出压力。公司对外租赁项目主要通过租金收入实现资金平衡，未来资金平衡情况值得关注。

（三）跟踪信用评级安排

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，在本期公司债存续期（本期公司债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发行人年度报告披露后 2 个月内出具。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本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。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，评级机构将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

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。

二、发行人信用评级情况

截至 2018 年末，发行人历史信用评级如下表：

表 16-1 截至 2018 年末发行人历史评级

产品简称	余额（亿）	起息日期	利率（%）	期限（年）	主体评级	债项评级	评级机构
14 昆高新	15.00	2014.3.26	7.10	7.00	AA ⁺	AAA	中诚信国际

三、发行人银行授信情况

截至 2019 年 9 月末，发行人在银行授信总额度为 176.06 亿元，已使用授信额度 129.33 亿元，未使用授信额度 46.73 亿元。发行人主要银行授信情况如下：

表 16-2 截至 2019 年 9 月末发行人主要银行授信情况表

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	渤海银行	3.00	0.00	3.00
2	工商银行	28.76	19.87	8.89
3	中国银行	5.50	4.70	0.80
4	中信银行	10.30	8.82	1.49
5	招商银行	7.40	7.20	0.20
6	兴业银行	14.00	10.00	4.00
7	苏州银行	2.00	2.00	0.00
8	上海银行	5.00	4.40	0.60
9	浦发银行	4.05	3.91	0.14
10	农业银行	13.16	8.46	4.70
11	宁波银行	8.50	5.37	3.13
12	南京银行	4.90	2.69	2.21
13	民生银行	13.30	10.80	2.50
14	交通银行	5.00	4.20	0.80

15	江苏银行	13.16	6.03	7.14
16	建设银行	16.00	15.30	0.70
17	平安银行	5.00	0.75	4.25
18	广发银行	4.00	3.99	0.01
19	光大银行	9.80	7.80	2.00
20	昆山农商行	1.23	1.06	0.18
21	浙商银行	2.00	2.00	0.00
	合计	176.06	129.33	46.73

四、发行人信用记录

根据公司提供的《企业信用报告》，截至 2018 年 12 月 31 日，公司不存在未结清不良信贷信息、已结清不良信贷信息及欠息信息。

截至 2018 年 12 月 31 日，本次债券募投项目中高新区茗景苑九期动迁安置小区项目的实施主体昆山高新区城乡一体化建设有限公司存在两笔已结清的关注类贷款信息。根据中国银行股份有限公司昆山分行出具的《昆山高新区城乡一体化建设有限公司贷款情况说明》，昆山高新区城乡一体化建设有限公司所借贷款被列为关注类主要系中国银行内部调整所致，昆山高新区城乡一体化建设有限公司在中国银行授信期间履约正常，无不良记录，信用状况良好。

第十七条 法律意见

发行人聘请江苏沉浮律师事务所担任本期债券发行人律师。江苏沉浮律师事务所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

一、发行人系依照法律程序经有关主管部门批准设立并有效存续的有限责任公司，具备《债券条例》所规定的发行公司债券的主体资格；

二、发行人已经具备《证券法》、《债券条例》及其他相关法律、行政法规所规定的本期债券发行的各项实质条件；

三、本期债券发行募集资金的使用用途不违反《证券法》、《债券条例》及其他相关法律、行政法规的规定；

四、本期债券的信用评级符合有关法律法规的规定；

五、本期债券发行的承销符合《证券法》、《债券条例》及其他相关法律、行政法规的规定；

六、本期债券《募集说明书》在重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等情形，且内容符合有关法律、法规及国家发改委等政府主管部门的要求；

七、截至法律意见书出具日，发行人不存在任何尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁或被行政处罚的案件；

八、本期债券的主承销商、联席主承销商、分销商、信用评级机构、审计机构和律师机构均具有为发行人发行本期债券提供专业服务的业务资质；

九、发行人本期债券发行已取得《公司法》、《证券法》、《债券条例》及发行人《公司章程》规定的有关批准与授权，该等已经取得的批准与授权合法有效。

第十八条 其他应说明的事项

一、流动性安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向上海证券交易所市场和银行间债券市场提出上市或交易流通申请。

二、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。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件。
- （二）2020 年昆山高新集团有限公司公司债券募集说明书。
- （三）昆山高新集团有限公司 2016 年、2017 年和 2018 年度审计报告及财务报告。
- （四）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。
- （五）江苏浮沉律师事务所为本期债券出具的法律意见书。
- （六）发行人与中信银行昆山高新区支行签订的《2020 年昆山高新集团有限公司企业债券专项账户监管协议》。
- （七）发行人与中信银行昆山高新区支行签订的《关于 2020 年昆山高新集团有限公司企业债券之债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）。
- （八）发行人董事会关于发行债券的决议及股东同意发债的批复。

二、查询地址

- （一）昆山高新集团有限公司

住所：玉山镇城北北门路 757 号

联系人：周建

电话：0512-57798626

传真：0512-57773903

邮政编码：215300

- （二）中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系人：闫星星、沈沁、杜宗杰

电话：010-65608299

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（三）东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦1601室

联系人：汤佳伟、蒋介磊、翁炳辰、黄书一

电话：0512-62938018

传真：0512-62938665

邮政编码：215021

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展改革委网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记公司网站：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020年昆山高新集团有限公司公司债券募集说明书》的一部分。

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。

附表一：

本期债券发行网点

	公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	中信建投证券股份有限公司	固定收益部 ▲	北京市东城区朝阳门内大街 188 号	谢丹	010-85130660
2	东吴证券股份有限公司	固定收益部 ▲	苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦	孙欣	010-66573652
3	国都证券股份有限公司	固定收益部	北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 9 层	周月	010-84183174
4	申港证券股份有限公司	固定收益部	中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼	王敏	021-20639670

附表二：

发行人近三年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：			
货币资金	157,407.83	154,338.26	150,055.06
应收票据	-	-	7.00
应收账款	40,741.67	38,909.92	50,479.35
预付款项	11,188.49	33,495.24	24,655.52
应收股利	3,300.00	1,195.41	-
应收利息	142.54	246.56	260.66
其他应收款	369,609.37	440,653.04	436,216.92
存货	1,514,962.61	1,521,723.11	1,434,803.04
其他流动资产	3,695.44	1,419.38	256.34
流动资产合计	2,101,047.96	2,191,980.92	2,096,733.89
非流动资产：			
可供出售金融资产	55,010.78	34,414.38	32,951.63
长期股权投资	85,319.61	37,007.18	29,414.12
投资性房地产	297,730.80	235,636.14	220,792.83
固定资产	26,178.36	26,152.81	21,566.28
在建工程	159,946.69	132,027.74	103,312.37
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	1,507.14	1,581.19	1,654.18
商誉	172.45	172.45	172.45
长期待摊费用	952.91	1,344.13	1,904.51
非流动资产合计	626,825.11	469,846.48	411,768.37
资产总计	2,727,873.07	2,661,827.40	2,508,502.26
流动负债：			
短期借款	47,000.00	52,000.00	92,500.00
应付票据	5,000.00	-	5,600.00
应付账款	2,598.78	2,698.54	1,862.07
预收款项	1,123.19	836.19	286.33
应付职工薪酬	1,150.17	1,432.67	316.50
应交税费	17,806.18	12,320.19	7,698.20
其他应付款	41,683.23	27,832.32	23,348.55
其中：应付利息	22,963.66	13,812.70	13,398.46
应付股利	-	-	-
其他应付款	18,719.57	14,019.62	9,950.09
一年内到期的非流动负	254,884.00	110,580.00	72,050.00

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
债			
流动负债合计	371,225.55	207,699.91	203,661.65
非流动负债：			
长期借款	600,430.00	723,299.00	623,041.00
应付债券	321,248.54	321,033.51	298,312.67
长期应付款	2,321.44	2,650.86	2,702.61
其中：长期应付款	2,321.44	-	-
专项应付款	-	2,650.86	2,702.61
递延所得税负债	6,738.11	5,714.34	4,264.68
非流动负债合计	930,738.09	1,052,697.71	928,320.95
负债合计	1,301,963.64	1,260,397.62	1,131,982.60
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	293,598.64	293,598.64	293,598.64
资本公积金	848,308.70	842,067.30	833,707.65
其他综合收益	16,800.38	16,292.20	16,292.20
盈余公积金	30,368.62	28,659.49	26,662.27
未分配利润	232,405.62	216,315.17	201,648.45
归属于母公司所有者权益合计	1,421,481.96	1,396,932.80	1,371,909.21
少数股东权益	4,427.47	4,496.98	4,610.45
所有者权益合计	1,425,909.43	1,401,429.78	1,376,519.66
负债和所有者权益总计	2,727,873.07	2,661,827.40	2,508,502.26

附表三：

发行人近三年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	74,754.93	68,011.79	54,504.16
减：营业成本	45,188.15	45,741.27	18,891.34
税金及附加	4,254.74	2,171.68	1,666.14
销售费用	-	-	9.49
管理费用	13,438.36	13,986.56	21,216.80
研发费用	3,114.29	-	-
财务费用	8,300.45	6,363.58	4,501.21
资产减值损失	14.11	14.96	-1.54
加：公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	3,586.90	5,798.66	-
投资收益	1,905.09	-1,175.77	-2,814.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,394.91	-1,483.40	-2,814.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	13.26	706.92
其他收益	16,419.15	16,288.59	-
三、营业利润	22,355.97	20,658.48	6,113.29
加：营业外收入	77.02	3.81	18,745.32
减：营业外支出	194.95	3.36	5.34
四、利润总额	22,238.04	20,658.93	24,853.27
减：所得税费用	4,586.57	4,298.81	5,503.68
五、净利润	17,651.47	16,360.12	19,349.59
减：少数股东损益	-148.10	-303.83	-1,063.61
归属于母公司所有者的净利润	17,799.57	16,663.95	20,413.20
六、综合收益总额	17,651.47	16,360.12	36,408.30
减：归属于少数股东的综合收益总额	-148.10	-303.83	-297.10
归属于母公司普通股股东综合收益总额	17,799.57	16,663.95	36,705.40

附表四：

发行人近三年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 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	68,532.34	75,307.58	60,648.29
收到其他与经营活动有关的现金	20,498.38	14,268.66	65,834.47
经营活动现金流入小计	89,030.72	89,576.24	126,482.76
购买商品、接受劳务支付的现金	44,538.74	53,447.18	20,831.13
支付给职工以及为职工支付的现金	5,051.24	3,655.11	2,864.13
支付的各项税费	8,856.37	2,198.69	2,336.82
支付其他与经营活动有关的现金	9,600.31	9,691.54	7,732.91
经营活动现金流出小计	68,046.67	68,992.52	33,764.98
经营活动产生的现金流量净额	20,984.05	20,583.72	92,717.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	3.00	2,787.25	-
取得投资收益收到的现金	2,125.06	1,240.02	2,488.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	28.77	2,546.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	257,809.91	306,380.00	251,857.54
投资活动现金流入小计	259,937.97	310,436.04	256,892.23
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,301.37	31,161.97	58,315.29
投资支付的现金	71,236.40	15,454.26	19,335.27
购买子公司及其他营业单元支付的现金净额	-	-	65,773.08
支付其他与投资活动有关的现金	189,747.86	379,474.52	152,711.94
投资活动现金流出小计	294,285.64	426,090.76	296,135.58
投资活动产生的现金流量净额	-34,347.67	-115,654.71	-39,243.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	6,320.00	8,550.00	10,550.00
取得借款收到的现金	249,320.00	654,100.00	269,547.00
发行债券收到的现金	306,353.75	49,950.00	0.00

筹资活动现金流入小计	606,993.75	716,669.52	280,097.00
偿还债务支付的现金	533,308.75	585,812.00	206,306.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,454.97	31,504.37	20,401.58
筹资活动现金流出小计	590,120.64	617,316.37	227,201.37
筹资活动产生的现金流量净额	16,873.11	99,353.15	52,895.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.09	1.04	0.30
五、现金及现金等价物净增加额	3,509.58	4,283.20	106,370.37
加：期初现金及现金等价物余额	153,238.26	148,955.06	42,584.69
六、期末现金及现金等价物余额	156,747.83	153,238.26	148,955.06