2021年第一期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发　　行　　人:昆山城市建设投资发展集团有限公司
牵头主承销商:东吴证券股份有限公司
联席主承销商:中信建投证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人董事会声明

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

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商本着勤勉尽责、诚实信用的原则,对本期债券募集说明书进行了核查,确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性承担相应的法律责任。

四、投资提示

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

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

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

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外,发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书及其摘要中列明的信息和对本期债券募集说明书及其摘要作任何说明。

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

六、债券基本要素

(一)债券名称:2021年第一期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券(简称"21昆城投债01")。

(二)发行总额:人民币8亿元。

(三)债券期限:本期债券为7年期,同时设置本金提前偿付条款。

(四)债券利率:本期债券为固定利率债券,单利按年计息,不计复利。本期债券发行利率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。簿记建档区间将依据有关法律法规,由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。

(五)还本付息方式:每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%,最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

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

(七)债券担保:本期债券无担保。

(八)信用级别:经大公国际资信评估有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AAA,本期债券的信用等级为AAA。

(九)交叉违约保护条款:发行人为本期债券设置了如下交叉违约保护条款:

(一)触发情形

发行人或合并范围内子公司的公司债、企业债、非金融企业债务融资工具、境外债券等监管机构规定的标准化直接债务融资产品出现违约(本金、利息逾期或债务已被宣告加速到期或其他附加速到期宣告权认定的违约形式)后30个工作日内应付未付,需启动投资者保护机制。

(二)处置程序

如果(一)触发情形发生,发行人应当立即启动如下投资者保护机制:

1、信息披露。发行人应在知悉上述(一)触发情形发生之日起按照发行文件约定时限及时进行信息披露,说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

2、书面通知。发行人在知悉或应当知悉(一)触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的,应当及时通知本期公司债券受托管理人。

(三)宽限期机制

同意给予发行人在发生(一)触发情形之后30天宽限期,若发行人在该期限内对(一)触发情形中的相关债务进行了足额偿还,则不构成发行人在本次公司债券项下的违反约定。宽限期内不设罚息,按照票面利率继续支付利息。

(四)违约处置

如果发行人未能在宽限期内补足(一)触发情形的债务,则发行人应按照相关规定对本期公司债券进行违约处置。

释　义

在本募集说明书摘要中,除非文中另有规定,下列词语具有如下含义:

发行人/公司/本公司:指昆山城市建设投资发展集团有限公司。

乐建/乐建公司:指昆山乐建住房开发有限公司。

昆山市国资办/国资办:指昆山市政府国有资产监督管理办公室。

本期债券:指发行人发行的"2021年第一期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券"。

本期发行:指本期债券的发行。

牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/东吴证券:指东吴证券股份有限公司。

联席主承销商/中信建投证券:指中信建投证券股份有限公司。

主承销商:指牵头主承销商和联席主承销商。

簿记建档:指由发行人与簿记管理人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,最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程。

募集说明书:指《2021年第一期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要:指《2021年第一期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

《债权代理协议》:指《2020年昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》:指《2020年昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》。

《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》:指《2020年昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

承销团:指主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团。

承销团协议:指主承销商与分销商为承销本期债券签订的《2020年昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券承销团协议》。

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

债券持有人:指根据债券登记结算机构的记录,显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

监管银行/光大银行苏州分行:指中国光大银行股份有限公司苏州分行。

中央国债登记公司:指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司:指中国证券登记结算有限责任公司。

《公司法》:指《中华人民共和国公司法》。

《公司章程》:指《昆山城市建设投资发展集团有限公司公司章程》。

董事会:指昆山城市建设投资发展集团有限公司董事会。

股东:指昆山市政府国有资产监督管理办公室。

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

工作日:指国家法定的工作日。

元:指人民币元。

本募集说明书摘要中,部分合计数与所列各数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条　债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]276号文件批准公开发行。

二、发行人内部对发行债券的批准文件

2019年11月1日,本期债券经公司董事会决议通过申请公开发行。

2019年11月15日,本期债券经公司股东批复同意申请公开发行。

第二条　本次债券发行的有关机构

一、发行人:昆山城市建设投资发展集团有限公司
法定代表人:胡刚　　联系人:王雪琴
住所:昆山市玉山镇前进西路2200号
联系地址:昆山市玉山镇前进西路2200号
联系电话:0512-57109798　　传真:0512-57507967　　邮编:215300

二、承销团

(一)主承销商

1、牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人: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、金韬恂、钱尧、邱添、李泽晨、施耀
住所:苏州工业园区星阳街5号
联系地址:江苏省苏州市工业园区星阳街5号
联系电话:0512-62938667　　传真:0512-62938665　　邮编:215021

2、联席主承销商:中信建投证券股份有限公司
法定代表人:王常青　　联系人:宋志清、王远程、李轩冕
住所:北京市朝阳区安立路66号4号楼
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
联系电话:010-85130440　　传真:010-65608445　　邮编:100010

(二)分销商

1、分销商:中天国富证券有限公司
法定代表人:余维佳　　联系人:钱曦
住所:贵州省贵阳市观山湖区长岭北路中天会展城B区金融商务区集中商业(北)
联系地址:广东省深圳市南山区科苑南路3099号中国储能大厦49楼
联系电话:021-38582187　　传真:0755-28777969　　邮编:518063

2、分销商:申港证券股份有限公司
法定代表人:邵亚良　　联系人:周金龙
住所: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16/22/23楼
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
联系电话:18782071837　　传真:021-20639423　　邮编:200122

三、信用评级机构:大公国际资信评估有限公司
法定代表人:吕柏乐　　联系人:朱超、柳宏图
住所:北京市海淀区西三环北路89号3层-01
联系地址:北京市海淀区西三环北路89号3层
联系电话:010-67413300　　传真:010-67413555　　邮编:100089

四、会计师事务所:苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)
执行事务合伙人:詹从才　　联系人:周琼、邹桂如
住所:江苏省南京市中山北路105-6号中环国际广场22-23层
联系地址:江苏省南京市中山北路105-6号中环国际广场22-23层
联系电话:025-83235002　　传真:025-83235046　　邮编:210009

五、发行人律师:江苏四善律师事务所
负责人:王学茂　　联系人:袁亮
住所:江苏省苏州市昆山市同丰东路579号
联系地址:江苏省苏州市昆山市同丰东路579号四楼
联系电话:0512-57331868　　传真:0512-57331868-801　　邮编:215300

六、监管银行:中国光大银行股份有限公司苏州分行
负责人:王罡　　联系人:杨一帆
营业场所:苏州工业园区星海街188号
联系地址:苏州工业园区星海街188号
联系电话:0512-67538029　　传真:0512-67904309　　邮编:215000

七、托管机构

(一)中央国债登记结算有限责任公司
法定代表人:水汝庆　　联系人:李皓、毕远哲
住所:北京市西城区金融大街10号楼
联系地址:北京市西城区金融大街10号楼
联系电话:010-88170745、010-88170731　　传真:010-66061875　　邮编:100033

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
法定代表人:聂燕　　联系人:王博
住所:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号
联系地址:中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴东路166号
联系电话:021-68870172　　传真:021-68875802-8245　　邮编:200120

八、上海证券交易所
总经理:蔡建春　　联系人:李刚
住所:上海市浦东南路528号上海证券大厦
联系地址:上海市浦东南路528号上海证券大厦
联系电话:021-68802562　　传真:021-68807177　　邮编:200120

第三条　发行概要

一、发行人:昆山城市建设投资发展集团有限公司。

二、债券名称:2021年第一期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券(简称"21昆城投债01")。

三、发行金额:人民币8亿元。

四、债券期限:本期债券为7年期,同时设置本金提前偿付条款。

五、债券利率:本期债券为固定利率债券,单利按年计息,不计复利。本期债券发行利率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。簿记建档区间将依据有关法律法规,由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。

六、还本付息方式:本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%,最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

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

八、债券形式:本期债券为实名制记账式债券。

九、发行方式和对象:本次债券以簿记建档、集中配售的方式,通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

十、托管方式:本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十一、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2021年3月3日。

十二、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年3月4日。

十三、发行期限:发行期限为2个工作日,自发行首日2021年3月4日起,至2021年3月5日止。

十四、起息日:自2021年3月5日开始计息,本期债券存续期限内每年的3月5日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限:自2021年3月5日起至2028年3月4日止。

十六、付息日:本期债券的付息日为2022年至2028年每年的3月5日。(上述付息日如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十七、兑付日:本期债券的本金兑付日为2024年至2028年每年的3月5日(上述兑付日如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。

十八、本息兑付方式:通过本期债券相关登记托管机构办理。

十九、承销方式:本期债券由东吴证券股份有限公司担任牵头主承销商,由中信建投证券股份有限公司担任联席主承销商,并由主承销商组织承销团以余额包销方式共同承销。

二十、承销团成员:本期债券牵头主承销商由东吴证券股份有限公司担任,联席主承销商由中信建投证券股份有限公司担任,分销商为中天国富证券有限公司及申港证券股份有限公司。

二十一、债券担保:本期债券无担保。

二十二、信用级别:经大公国际资信评估有限公司综合评定,发行人主体信用等级为AAA,本期债券的信用等级为AAA。

二十三、交叉违约保护条款:发行人为本期债券设置了如下交叉违约保护条款:

(一)触发情形

发行人或合并范围内子公司的公司债、企业债、非金融企业债务融资工具、境外债券等监管机构规定的标准化直接债务融资产品出现违约(本金、利息逾期或债务已被宣告加速到期或其他附加速到期宣告权认定的违约形式)后30个工作日内应付未付,需启动投资者保护机制。

(二)处置程序

如果(一)触发情形发生,发行人应当立即启动如下投资者保护机制:

1、信息披露。发行人应在知悉上述(一)触发情形发生之日起按照发行文件约定时限及时进行信息披露,说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

2、书面通知。发行人在知悉或应当知悉(一)触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的,应当及时通知本期公司债券受托管理人。

(三)宽限期机制

同意给予发行人在发生(一)触发情形之后30天宽限期,若发行人在该期限内对(一)触发情形中的相关债务进行了足额偿还,则不构成发行人在本次公司债券项下的违反约定。宽限期内不设罚息,按照票面利率继续支付利息。

(四)违约处置

如果发行人未能在宽限期内补足(一)触发情形的债务,则发行人应按照相关规定对本期公司债券进行违约处置

二十四、上市或交易流通安排:本期债券发行结束后一个月内,发行人将积极向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四条　认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行,投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过主承销商设置的网点公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理,该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下:

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

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

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

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

五、本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条　债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行的部分,其具体发行网点见附表一。

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

第六条　认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

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

四、同意已签署的与本期债券相关的《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

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

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

(一)本期债券发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议;

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

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

(四)债权代理人同意债务转让,并承诺将按照原定条款和条件履行义务;

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

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

第七条　债券本息兑付办法

一、利息支付

(一)本期债券在存续期限内每年付息一次,最后五个计息年度利息随当年兑付的本金一起支付,每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。

本期债券付息日为2022年至2028年每年3月5日(上述付息日如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。顺延期间不另计利息。

(二)本期债券利息的支付通过本期债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金兑付

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

本期债券本金的兑付日为2024年至2028年每年的3月5日(上述兑付日如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。顺延期间不另计利息。

(二)本期债券本金的兑付通过本期债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条　发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称:昆山城市建设投资发展集团有限公司
公司类型:有限责任公司(国有独资)
注册地址:昆山市玉山镇前进西路2200号
办公地址:昆山市玉山镇前进西路2200号
设立日期:2004年03月30日
注册资本:774,582.108043万元人民币
法人代表人:胡刚
信息披露事务负责人:曾佩菁
统一社会信用代码:91320583759672937J

经营范围:经市国资办授权委托,以城市资本经营为主要经营业务,负责管理和经营授权范围内的国有资产,对市政府研究确定的城市基础设施和重要的城市改造更新项目进行融资、投资、建设和管理;对城市道路冠名权进行经营和管理;以控股、参股、购并等形式进行资本经营,包括交通设施建设、城市市政基础设施建设、房地产、咨询服务业及其他相关业务;自有房屋租赁,项目拆迁服务;物业管理;绿化养护;造价咨询;技术的进出口业务。(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)

二、发行人历史沿革

(一)发行人设立

2004年3月24日,经昆山市政府批准,由昆山市国有(集体)资产管理委员会出具《关于对昆山城市建设投资发展有限公司授权的通知》(昆国(集)资委字[2004]1号),同意以货币资金10,000万元、实物资产29,188.80万元、无形资产11,627.10万元出资,设立昆山城市建设投资发展有限公司。本次出资经昆山公信会计师事务所有限公司验证,并出具昆公信验字(2004)第188号验资报告。2004年3月30日,苏州市昆山工商行政管理局出具公司设立核准通知书((032)公司设立[2004]03300009号),核准设立昆山城市建设投资发展有限公司,注册资本为50,815.90万元。

(二)股东及股本变更情况

发行人的初始实收资本及股东情况如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市国有(集体)资产管理委员会	50,815.90	100.00
合计	50,815.90	100.00

1、第一次增资

2007年1月30日,昆山市国有资产监督管理委员会办公室出具了《关于对昆山城市建设投资发展有限公司增资的决定》,根据2006年10月24日《关于对昆山城市建设投资发展有限公司资产授权的通知》(昆国资办[2006]22号),以6宗土地,净额共计15,505.7402万元作为国家资本金授予昆山城市建设投资发展有限公司,本次增资由昆山公信会计师事务所有限公司验证,并出具昆工信验字(2006)第637号验资报告。2007年3月15日,苏州市昆山工商行政管理局出具公司准予变更登记通知书((05830025)公司变更[2007]第03140019号),公司注册资本变更为66,321.6402万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市国有资产监督管理委员会办公室	66,321.6402	100.00
合计	66,321.6402	100.00

2、第二次增资

2007年3月27日,昆山市国有资产监督管理委员会办公室出具股东决定,同意以货币方式对公司增加注册资本6,400万元,本次增资经昆山万德会计师事务所验证,并出具昆万会内验(2007)第007号验资报告。2007年12月6日,苏州市昆山工商行政管理局出具公司准予变更登记通知书((05830025)公司变更登记[2007]第11290007号),公司注册资本变更为72,721.6402万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市国有资产监督管理委员会办公室	72,721.6402	100.00
合计	72,721.6402	100.00

3、第三次增资

2008年9月2日,昆山国有资产监督管理委员会办公室出具股东决定,同意以货币方式为公司增加注册资本25,900万元,出资时间分别为2008年8月18日出资13,900万元,2008年9月12日出资12,000万元。两次增资分别由昆山万德会计师事务所和昆山公信会计师事务所有限公司验证,并出具昆万会内验(2008)第034号和昆公信验字(2008)第315号验资报告。2008年11月27日,苏州市昆山工商行政管理局出具公司准予变更登记通知书((05830023)公司变更[2008]第11270015号),公司注册资本变更为98,621.6402万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山国有资产监督管理委员会办公室	98,621.6402	100.00
合计	98,621.6402	100.00

4、第四次增资

2009年6月16日,昆山市国有资产监督管理委员会办公室出具股东决定,同意以土地使用权17,157.1738万元、货币10,000万元,对公司增加注册资本共计27,157.1738万元。本次增资由昆山保信会计师事务所验证,并出具昆保信内验(2009)第076号验资报告。2009年10月14日,苏州市昆山工商行政管理局出具公司准予变更登记通知书((05830214)公司变更[2009]第10140003号),公司注册资本变更为125,778.814万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市国有资产监督管理委员会办公室	125,778.814	100.00
合计	125,778.814	100.00

5、第五次增资

2009年11月26日,昆山市国有资产监督管理委员会办公室出具股东决定,同意以货币方式为公司增加注册资本5,390万元,本次增资经苏州信联会计师事务所验证,并出具苏信会内验字(2009)第207号验资报告。2009年12月7日。苏州市昆山工商行政管理局出具公司准予变更登记通知书((05831418)公司变更[2009]第12070003号),公司注册资本变更为131,168.814万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市国有资产监督管理委员会办公室	131,168.814	100.00
合计	131,168.814	100.00

6、第六次增资

2010年12月13日,昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定,同意以货币方式为公司增加注册资本19,691.46万元,本次增资经苏州信联会计师事务所验证,并出具苏信会内验字(2010)第230号验资报告。2010年12月23日,苏州市昆山工商行政管理局出具公司准予变更登记通知书((05830023)公司变更[2010]第12230002号),公司注册资本变更为150,860.274万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市政府国有资产监督管理办公室	150,860.274	100.00
合计	150,860.274	100.00

7、第七次增资

2010年12月27日,昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定,同意以货币方式为公司增加注册资本15,000万元,本次增资经苏州信联会计师事务所验证,并出具苏信会内验字(2010)第237号验资报告。2010年12月31日,苏州市昆山工商行政管理局出具公司准予变更登记通知书((05830023)公司变更[2010]第12310001号),公司注册资本变更为165,860.274万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市政府国有资产监督管理办公室	165,860.274	100.00
合计	165,860.274	100.00

8、第八次增资

2011年12月23日,昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定,同意以货币方式为公司增加注册资本39,080.8612万元,本次增资经苏州信联会计师事务所验证,并出具苏信会内验字(2011)第214号验资报告。2012年1月11日,苏州市昆山工商行政管理局出具公司准予变更登记通知书((05830023_1)公司变更[2012]第01110004号),公司注册资本变更为204,941.1352万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市政府国有资产监督管理办公室	204,941.1352	100.00
合计	204,941.1352	100.00

9、第九次增资

2012年8月13日,昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定,同意为公司增加注册资本116,383.6989万元,分别于2012年1月13日以货币方式出资4,559.21万元、2012年7月23日以土地方式出资104,824.4889万元、2012年8月9日以货币方式出资7,000万元,本次增资经苏州信联会计师事务所验证,并出具苏信会内验字(2012)第115号验资报告。2012年9月6日,苏州市昆山工商行政管理局出具公司准予变更登记通知书((05830023_1)公司变更[2012]第09060010号),公司注册资本变更为321,324.8341万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市政府国有资产监督管理办公室	321,324.8341	100.00
合计	321,324.8341	100.00

10、第十次增资

2012年9月27日,昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定,同意以货币方式为公司增加注册资本38,526.93万元,本次增资经苏州信联会计师事务所验证,并出具苏信会内验字(2012)第149号验资报告。2012年10月23日,苏州市昆山工商行政管理局出具公司准予变更登记通知书((05830023_1)公司变更[2012]第10230034号),公司注册资本变更为359,851.7641万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市政府国有资产监督管理办公室	359,851.7641	100.00
合计	359,851.7641	100.00

11、第十一次增资

2014年5月30日,昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定,同意以货币方式为公司增加注册资本22,735万元,本次增资经苏州信联会计师事务所进行审验,并出具了苏信会内验[2014]第042号验资报告。2014年6月11日,苏州市昆山工商行政管理局出具公司准予变更登记通知书((05830023_1)公司变更[2014]第06110047号),公司注册资本变更为382,586.7641万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市政府国有资产监督管理办公室	382,586.7641	100.00
合计	382,586.7641	100.00

12、名称变更

2016年5月11日,昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定,同意公司名称变更为昆山城市建设投资发展集团有限公司。2016年5月16日,昆山市市场监督管理局出具公司准予变更登记通知书((05830218_1)公司变更[2016]第05130013号),登记公司名称变更事项。

13、第一次减资

2016年3月31日,昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定,同意减少对公司以货币方式认缴的出资2,000万元。本次减资由苏州信联会计师事务所进行审验,并出具了苏信会内验[2016]第11号验资报告。2016年5月26日,昆山市市场监督管理局出具公司准予变更登记通知书((05830023_1)公司变更[2016]第05260060号),公司注册资本变更为380,586.7641万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市政府国有资产监督管理办公室	380,586.7641	100.00
合计	380,586.7641	100.00

14、第十二次增资

2016年6月14日,昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定,同意以货币方式为公司增加注册资本10,558.8408万元。本次增资由苏州信联会计师事务所进行审验,并出具了苏信会内验[2016]第12号验资报告。2016年6月16日,昆山市市场监督管理局出具公司准予变更登记通知书((05830023_1)公司变更[2016]第06140042号),公司注册资本变更为391,145.6049万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市政府国有资产监督管理办公室	391,145.6049	100.00
合计	391,145.6049	100.00

15、第十三次增资

2018年3月14日,昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定,同意以实物方式新增出资11,288.057万元,以货币方式新增出资70,179.777161万元,增资后公司的注册资本变更为人民币472,613.439061万元。2018年5月16日,昆山市市场监督管理局出具公司准予变更登记通知书((05830218_1)公司变更[2018]第05110001号),公司注册资本变更为472,613.439061万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市政府国有资产监督管理办公室	472,613.439061	100.00
合计	472,613.439061	100.00

16、第十四次增资

2019年5月23日,昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定,同意以股权方式新增出资294.646135万元,增资后公司的注册资本变更为人民币472,908.085196万元。2019年7月15日,昆山市市场监督管理局出具公司准予变更登记通知书((05830078_2)公司变更[2019]第07110067号),公司注册资本变更为472,908.085196万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市政府国有资产监督管理办公室	472,908.085196	100.00
合计	472,908.085196	100.00

17、第十五次增资

2019年9月3日,昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定,同意以货币方式新增出资150,760.896193万元,增资后公司的注册资本变更为人民币623,668.981389万元。2019年12月20日,昆山市市场监督管理局出具公司准予变更登记通知书((05830051_2)公司变更[2019]第12180081号),公司注册资本变更为623,668.981389万元。公司股权结构如下:

股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市政府国有资产监督管理办公室	623,668.981389	100.00
合计	623,668.981389	100.00

18、第十六次增资

2020年5月11日,昆山市国资办作出股东决定,同意以货币方式增加注册资本150,913.126654万元。本次增资未经会计师事务所出具《验资报告》,根据发行人提供的2020年5月31日未经审计的财务报表,该等增资已计入公司的实收资本。2020年5月19日,经昆山市市场监督管理局核准,公司的注册资本变更为774,582.108043万元。公司股权结构如下:

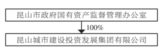
股东	出资额(万元)	比例(%)
昆山市政府国有资产监督管理办公室	774,582.108043	100.00
合计	774,582.108043	100.00

截至本募集说明书摘要出具日,发行人注册资本为人民币774,582.108043万元,历次出资均履行了必要的工商手续,出资行为合法合规。发行人现持有昆山市市场监督管理局2020年5月19日核发的统一社会信用代码为91320583759672937J的《营业执照》。

三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况

(一)股权结构

截至本募集说明书摘要出具日,公司股权结构如下:


昆山市政府国有资产监督管理办公室
100%
昆山城市建设投资发展集团有限公司

(二)公司控股股东及实际控制人介绍

昆山市政府国有资产监督管理办公室为昆山市人民政府下属部门,持有发行人100%的股权,为发行人的唯一股东和实际控制人。

昆山市国有(集体)资产管理委员会成立于1997年8月,系昆山市政府的直属机构,经昆山市政府授权,代表昆山市政府履行国有资产出资人职责和义务,负责监管昆山市所属国有资产。

2005年1月27日,中共昆山市委、昆山市人民政府下发《关于印发〈昆山市人民政府机构改革实施意见〉的通知》(昆委(2005)5号),将昆山市政府国有资产监督管理委员会办公室更名为昆山市国有资产监督管理委员会办公室。昆山市国有资产监督管理委员会办公室作为昆山市国有(集体)资产管理委员会的常设办事机构继续履行出资人职责,继续承担国有资产监督管理的职责,2010年1月,根据中共昆山市委文件[2010]1号,昆山市国有资产监督管理委员会办公室名称变更为昆山市政府国有资产监督管理办公室。

昆山市政府国有资产监督管理办公室主要职责包括:贯彻执行国有(集体)资产管理的法规、规章和政策;参与国有(集体)资产管理体制改革中的政策制定并负责具体实施;参与对市属国有(集体)资产授权投资主体的管理工作;参与制定并实施国有(集体)资产授权经营公司保值增值考核指标及负责人经营业绩考核办法,承担国有资产管理的产权登记、产权界定、纠纷处理、产权转让、资产处置等有关基础工作;贯彻执行国有(集体)资产评估管理和制度,负责国有(集体)资产评估管理和监督检查工作;参与制定并实施国有资产收益收缴管理办法;贯彻执行清产核资的方针政策及有关制度和办法;组织实施清产核资工作;研究制订行政事业单位资产管理的政策和规章制度;制订行政事业单位资产管理办法和清查登记办法,组织开展行政事业单位资产管理工作;负责行政事业单位资产配置、调配、处置和非经营性资产转为经营性资产等资产管理工作。

报告期内,发行人控股股东及实际控制人不存在变化情形。

报告期内,发行人股东持有发行人的股权不存在质押或争议的情形。

四、发行人公司治理与组织结构

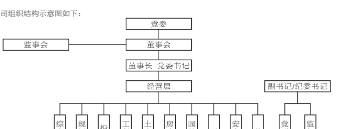
(一)公司治理结构

发行人是经工商行政管理局核准登记注册的有限责任公司,按照《中华人民共和国公司法》(以下简称"《公司法》")、《昆山城市建设投资发展集团有限公司章程》(以下简称"《公司章程》")及其他法律法规的规定进行规范运作,发行人股东履行出资义务,发行人设立了董事会、监事会和内部管理机构,拥有较为完善的治理架构。

自公司设立以来,按照公司《章程》的有关规定,发行人建立了现代化法人治理结构。报告期内,公司各机构一直按照有关法律、行政法规、《公司章程》的规定规范运作,对完善公司的治理结构及规范公司的运作发挥了积极作用。

(二)公司组织结构

截至本募集说明书摘要出具日,公司组织结构示意图如下:



五、发行人下属子公司情况

截至2019年末,发行人纳入合并报表范围的控股子公司共计16家,基本情况如下表所示:

序号	公司名称	控股比例		注册资本(万元)
		直接	间接	
1	昆山乐成置业有限公司	100.00%	–	3,500.00
2	昆山城投资产管理有限公司	100.00%	–	400.00
3	昆山阳澄湖滨商务度假酒店有限公司	100.00%	–	155,000.00
4	昆山文化艺术中心开发有限公司	100.00%	–	214,471.544867
5	昆山乐建住房开发有限公司	96.34%	–	103,795.00
6	昆山南部投资发展有限公司	100.00%	–	20,000.00
7	昆山市建设工程管理有限公司	100.00%	–	1,000.00
8	昆山乐通商业贸易有限公司	–	100.00%	20.00
9	昆山久安电梯工程有限公司	–	100.00%	350.00
10	昆山悦丰岛有机农副产品基地有限公司	–	100.00%	700.00
11	昆山市城市生态森林公园有限公司	100.00%	–	40,880.735426
12	昆山西部新城建设发展有限公司	–	51.00%	13,000.00
13	昆山城市住房租赁有限公司	100.00%	–	300.00
14	昆山城建绿和环境科技有限公司	61.00%	–	14,100.00
15	昆山亭林园绿化建设管理有限公司	100.00%	–	1,200.00
16	昆山城投古镇保护发展有限公司	80.00%	–	50,000.00

六、发行人董事、监事与高级管理人员简介

发行人近三年内不存在违法违规及受处罚的情况,现任董事、监事与高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。截至2019年末,发行人董事、监事与高级管理人员的基本情况如下:

(一)公司董事

胡刚:男,汉族,1974年7月出生,研究生学历,毕业于同济大学建筑与土木工程专业,现任昆山城市建设投资发展集团有限公司党委书记、董事、董事长。1996年8月至2005年8月担任昆山市供销合作总社经济开发部团委书记;2005年8月至2006年3月担任张浦镇镇长助理;2006年3月至2007年11月担任淀山湖镇镇长助理;2007年11月至2013年6月担任淀山湖镇副镇长;2013年6月至2017年8月担任昆山市住建局党委委员、副局长。

马惠忠:男,汉族,1970年11月出生,大专学历,毕业于苏州科技学院建筑工程专业,现任昆山城市建设投资发展集团有限公司(或昆山城市建设投资发展有限公司)董事、总经理。1990年至1992年担任兵希房屋开发公司职员;1992年至1995年担任兵希村镇建设办公室规划建管科长;1996年至1999年担任兵希镇建设管理所副所长;1999年至2001年担任开发区建设管理所副所长;2001年至2006年担任开发区建设管理所所长;2006年至2008年担任昆山城市建设投资发展有限公司工程部经理;2008年至2015年担任昆山城市建设投资发展有限公司副总经理。

龚建华:男,汉族,1974年3月出生,研究生学历,毕业于江苏省委党校社会管理与公共服务研究生班,现任昆山城市建设投资发展集团有限公司董事、副总经理。1995年至1997年任昆山市大市镇农工商总公司办公室主任;1997年至2007年任昆山市大市镇团委书记、政府文书、党委组织干事;2000年至2002年任张浦镇团委书记、商贸助理,期间调至拆迁办一年;2002年至2005年任张浦镇尚明甸村党支部书记;2005年至今任职于昆山城市建设投资发展集团有限公司(或昆山城市建设投资发展有限公司)。

唐玲珍:女,汉族,1970年4月出生,大专学历,毕业于苏州党校管理专业,现任昆山城市建设投资发展集团有限公司董事、副总经理。1988年至1993年任职于苏州胥城大厦;1993年至1996年任职于苏州美罗时装城;1996年至2009年任职于苏州新城花园酒店集团有限公司;2009年至今任职于昆山城市建设投资发展集团有限公司(或昆山城市建设投资发展有限公司)。

钱振华:男,汉族,1971年3月出生,本科学历,毕业于南京化工学院机械系生产过程自动化专业,现任昆山城市建设投资发展集团有限公司(或昆山城市建设投资发展有限公司)董事、副总经理。1993年至1995年任昆山仪器仪表总厂技术员、助理工程师;1995年至2008年任昆山市自来水集团有限公司计算机中心工程师、高级工程师,生产技术科副科长,供水分公司副经理、经理;2008年至2011年任昆山市重点办办公室主任;2011年至2012年任昆山城市建设投资发展有限公司综合管理部经理;2012年至2013年任昆山城市建设投资发展有限公司总经理助理、综合管理部经理;2013年至2015年任昆山城市建设投资发展有限公司党总支副书记、总经理助理、综合管理部经理。

曾佩菁:女,汉族,1968年8月出生,大专学历,毕业于江苏广播电视大学财务会计专业,现任昆山城市建设投资发展集团有限公司董事、副总经理(分管财务)。1986年至2004年就职于昆山宾馆财务部,历任主办会计、副经理、经理;2004年至2009年任苏州新城万嘉房地产有限公司主办会计;2009年至今就职于昆山城市建设投资发展集团有限公司(或昆山城市建设投资发展有限公司),历任财务部副经理、投融资部经理。

朱燕:女,汉族,1986年5月出生,本科学历,毕业于华南农业大学公共管理学院公共事业管理专业,现任昆山城市建设投资发展集团有限公司职工董事。2008年至2009年任昆山城市建设投资发展有限公司土木工程部工程秘书;2009年至2010年任昆山城市建设投资发展有限公司综合管理部行政文员;2010年至2016年任昆山城市建设投资发展有限公司综合管理部副经理。

陈智海:男,汉族,1964年10月出生,工商管理硕士、金融管理博士,中共党员,现任昆山城市建设投资发展集团有限公司外部董事。1984年参加工作,诚鼎基金创始合伙人、董事长。

(二)公司监事

陶建明:男,汉族,1963年7月出生,本科学历,毕业于中共中央党校函授学院经济管理专业,现任昆山城市建设投资发展集团有限公司监事。1987年至今就职于昆山市审计局,先后担任工交企业审计科副科长、财政金融审计科副科长、科长等职务。陶建明先生为在职公务员,仅领取公务员薪酬,未在公司领取兼职薪酬。

郑峰:男,汉族,1981年9月出生,本科学历,毕业于江苏大学会计学专业,现任昆山城市建设投资发展集团有限公司监事。2005年至2010年就职于昆山市财政局,先后工作于花桥分局、国库科、国库支付中心、国资科;2010年至今就职于昆山市国资办。郑峰先生为事业单位编制,未在公司领取兼职薪酬。

杨顺文:男,汉族,1976年3月出生,本科学历,毕业于淮阴工学院土木工程专业,现任昆山城市建设投资发展集团有限公司职工监事。1999年至2001年任淮阴工学院工程监理咨询有限公司监理专员;2001年至2006年任昆山市星火房产开发有限公司预决算科科长;2006年至2008年任昆山市时代房产开发有限公司成本主管;2008年至2009年任上海景瑞地产集团太仓公司成本主管;2009年至今任昆山城市建设投资发展有限公司造价工程师。

杨易:女,汉族,1972年1月出生,大专学历,毕业于乌鲁木齐职业大学财务会计专业,现任昆山城市建设投资发展集团有限公司职工监事。1992年至1998年任新疆兵团农一师供销合作公司出纳;1998年至2004年任新疆塔里木建筑安装工程有限公司财务科主办会计;2004年至2007年任新疆塔里木房地产开发有限公司财务科科长;2007年至2008年任江苏永泰田集团投资有限公司主办会计、财务经理;2008年至今任昆山城市建设投资发展有限公司主办会计。

(三)高级管理人员

总经理:马惠忠,参见本节"公司董事"部分。
副总经理:龚建华,参见本节"公司董事"部分。
副总经理:唐玲珍,参见本节"公司董事"部分。
副总经理:钱振华,参见本节"公司董事"部分。
副总经理:曾佩菁,参见本节"公司董事"部分。

(四)董事、监事、高级管理人员的兼职及领薪情况

姓名	在本公司任职	任职机关	是否为公务员	兼职领薪情况
陶建明	监事	昆山市审计局	是	不存在
郑峰	监事	昆山市国资办	否	不存在

截至2019年12月31日,发行人董事、监事、高级管理人员中有1人系公务员、1人系事业单位编制。上述2人行政编制和薪酬领取均在政府机关或事业单位,兼职期间不在发行人处领取薪水,不享受发行人任何经济待遇,属于兼职不兼薪,该情况符合《公务员法》、《事业单位工作人员处分暂行规定》及《公司章程》的规定。

第九条　发行人业务情况

发行人为昆山市主要的国有资产运营和基础设施建设主体之一。从收入构成来看,发行人报告期内主营业务主要由安置房及商品房销售、餐饮房费、物业管理费、工程施工、酒店等服务、商品销售、代建、门票收入八项业务构成。

一、发行人主营业务收入及成本状况

发行人近三年主营业务收入构成情况

单位:万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房及商品房销售	213,404.02	91.71	172,227.48	89.83	20,342.42	56.29
餐饮房费	7,990.74	3.43	8,205.20	4.28	7,749.28	21.44
物业管理费	6,355.13	2.73	7,363.15	3.84	3,809.10	10.54
工程施工	1,263.91	0.54	2,377.16	1.24	2,482.16	6.87
酒店等服务	744.83	0.32	658.54	0.34	326.78	0.90
商品销售	742.23	0.32	345.52	0.18	357.19	0.99
代建费	1,319.59	0.57	539.76	0.28	1,070.75	2.96
门票收入	870.95	0.37	–	–	–	–
合计	232,691.40	100.00	191,716.81	100.00	36,137.69	100.00

发行人近三年主营业务成本构成情况

单位:万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房及商品房销售	108,143.42	89.25	100,464.14	89.12	18,951.70	70.09
餐饮房费	2,997.57	2.47	3,126.27	2.77	2,926.51	10.82
物业管理费	6,399.17	5.28	6,305.74	5.59	3,017.59	11.16
工程施工	1,528.49	1.26	1,995.39	1.77	1,718.39	6.36
酒店等服务	837.87	0.69	665.98	0.59	164.57	0.61
商品销售	335.83	0.28	165.36	0.15	261.06	0.97
代建费	–	–	–	–	–	–
门票收入	928.41	0.77	–	–	–	–
合计	121,170.77	100.00	112,722.86	100.00	27,039.81	100.00

发行人近三年主营业务利润构成情况

单位:万元、%

项目	2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房及商品房销售	105,260.60	94.39	71,763.34	90.85	1,390.72	15.29
餐饮房费	4,993.17	4.48	5,078.93	6.43	4,822.77	53.01
物业管理费	-44.04	-0.04	1,057.41	1.34	791.51	8.70
工程施工	-264.58	-0.24	381.77	0.48	763.77	8.40
酒店等服务	-93.04	-0.08	-7.44	-0.01	162.21	1.78
商品销售	406.40	0.36	180.16	0.23	96.13	1.06
代建费	1,319.59	1.18	539.76	0.68	1,070.75	11.77
门票收入	-57.46	-0.05	–	–	–	–
合计	111,520.63	100.00	78,993.95	100.00	9,097.88	100.00

发行人近三年主营业务毛利率构成情况

单位:%

项目	2019年度	2018年度	2017年度
安置房及商品房销售	49.32	41.67	6.84
餐饮房费	62.49	61.90	62.24
物业管理费	-0.69	14.36	20.78
工程施工	-20.93	16.06	30.77
酒店等服务	-12.49	-1.13	49.64
商品销售	54.75	52.14	26.91
代建费	100.00	100.00	100.00
门票收入	-6.60	–	–
合计	47.93	41.20	25.18

公司主营业务构成较为多元化,主要由安置房及商品房销售、餐饮房费、物业管理费、工程施工、酒店等服务、商品销售、代建费、门票收入八项业务构成。报告期内各业务板块运营情况良好,未来盈利状况向好。

报告期内,受项目周期性影响,公司主营业务收入有所波动,2017年度、2018年度及2019年度,发行人分别实现主营业务收入36,137.69万元、191,716.81万元和232,691.40万元。其中2017年发行人主营业务收入较低,主要原因系发行人2017年安置房及商品房销售收入大幅减少;2018年发行人主营业务收入较2017年大幅增长,主要原因系发行人2018年安置房及商品房销售收入大幅增长。2017年度、2018年度及2019年度,发行人主营业务成本分别为27,039.81万元、112,722.86万元和121,170.77万元。其中2017年发行人主营业务成本较低,主要原因系发行人2017年安置房及商品房销售成本大幅减少;2018年发行人主营业务成本较2017年大幅增长,主要原因系发行人2018年安置房及商品房销售成本大幅增长。

2017年度、2018年度及2019年度,发行人营业毛利率分别为25.18%、41.20%和47.93%。其中,除毛利率为100%的代建费以外,毛利率最高的业务板块为餐饮房费业务,毛利率较低的为门票收入业务。发行人报告期内毛利率波动较大主要是由于发行人安置房及商品房销售业务的毛利率大幅增长所导致。

2017年度、2018年度及2019年度,发行人安置房及商品房销售业务毛利率分别为6.84%、41.67%和49.32%,其中2018年度增长幅度较大,主要原因如下:2017年销售收入主要来自于万和苑项目,该项目全部为经济适用房,毛利率为0,故发行人2017年度安置房及商品房销售业务毛利率较低;2018年销售收入主要来自于江南理想二期项目,该项目为部分安置房和部分商品房,平均定价较高,导致2018年安置房及商品房销售业务的毛利率大幅提高。

二、发行人主营业务模式及板块状况

1、安置房及商品房销售业务

发行人安置房及商品房销售业务主要由发行人本部及子公司昆山乐建住房开发有限公司承担。发行人持有江苏省住建厅核发的编号为苏州KF14551的房地产贰级资质证书,昆山乐建住房开发有限公司持有江苏省住建厅核发的编号为KF14554的房地产贰级资质证书。

(1)安置房销售业务

①业务模式

发行人安置房项目主要是由昆山市人民政府根据城市规划及安置计划制定年度重点实事项目表,确定每年需建设的安置数量及安置地区,并根据安置地区将安置计划下放至各区域平台公司负责建设。

发行人主要负责昆山市城区(玉山镇)的安置房建设工作。在取得安置房项目后,建设单位委托中介公司编制项目可行性研究报告,向市发改委申报,待批复明确同意建设后,建设单位办理相关土地批复、环评批复等。待批文齐全后,发行人自行或者委托具有项目建设资质的施工方开始施工建设。

②盈利模式

根据2014年12月发布的《昆山市保障性住房政府货币化补贴与管理暂行办法》,发行人所建设的安置房通过自行销售模式确认收入。在发行人项目建设完成后,由发行人根据政府指导定价,与被安置居民签订购房合同,将安置房销售给安置居民。

报告期内,发行人所有安置房项目均采取企业自行销售、安置户货币安置的模式。

(2)商品房销售业务

①业务模式

发行人商品房业务中,项目流程如下:

1、通过对希望用于开发的土地进行信息收集,确定适合用于开发的土地,并通过招拍挂等方式取得用于开发的建设用地土地使用权;

2、通过市场调研对商业房地产项目可行性进行分析研究,对可以操作的项目方案准予立项,并进一步开展详细的市场调研,预估项目的市场前景和盈利水平;

3、对项目实施方案进行设计,编制项目的开发计划和操作方案,确定材料供应商和建设施工供应方;

4、对土地进行勘察规划,并办理前期用地手续,取得建设用地规划许可证和国有土地使用权证;

5、对工程规划进行设计,取得建设工程规划许可证;

6、取得建筑工程施工许可证,项目施工团队进场对项目进行施工建设;

7、办理预售许可证及其他运营证照,设立售楼处等销售机构,对商品房项目进行商业宣传和实际预售,与购房者签订《商品房购销合同》;

8、项目施工完成,对项目进行竣工验收;

9、在昆山市房产交易管理中心办理产权登记手续;

10、由集团下属物业公司或委托第三方物业公司对项目进行管理。

②盈利模式

为保证项目具有科学的价格体系以应对市场竞争,发行人通常在参与土地开发前就组织相关人员开展市场定位、业务定位分析论证,并给出产品定价建议和运营规划;在项目设计和施工过程中,发行人则根据项目建设的实际规划、一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质量评价、市场实际供求状况等影响因素,结合项目整体规划和个性特征明确初步定价区间;在项目即将进入销售阶段前,发行人还将组织营销团队进行深入的市场和客户调研、统计分析,最终结合公司开发目标和定价公式参数,经过内部决策层形成项目销售价格。

发行人对房地产开发与经营销售收入按以下条件确认:销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方,不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权,与交易相关的经济利益能够流入企业,相关的收入和成本能够可靠地计量时,确认营业收入的实现。

对于商品房销售,公司在可售商品房已完工并通过有关部门验收合格,与买方签订了销售合同且商品房已移交给买方,不再对该商品房继续实施与所有权相关的管理权和实际控制权,相关的价款已经收到或取得了收款的证据,并且与销售该商品房有关的成本能够可靠地计量时,确认商品房销售收入的实现。操作实务中以房屋已经业主验收,并签署交房单为依据。

2、餐饮服务业务

发行人餐饮服务项目主要由子公司昆山阳澄湖滨商务度假酒店有限公司负责运营,昆山阳澄湖滨商务度假酒店有限公司下属阳澄湖费尔蒙酒店,开业于2009年10月1日,为挂牌五星级酒店,位于昆山市阳澄湖生态公园内,占地43,000平方米,距离昆山市中心、苏州园区25分钟,上海虹桥机场60分钟,上海浦东国际机场100分钟。发行人聘请费尔蒙酒店管理团队负责日常运营,提供会展、商务度假等服务。

(1)住宿服务

阳澄湖费尔蒙酒店共拥有客房199间,包括套房、特色客房等12种客房类型,客房内设施完善,风景优美,客房价格从1,100元/天至4,000元/天不等。

(2)餐饮服务

阳澄湖费尔蒙酒店内设有世界一流餐饮设施,分别是中餐厅颐丰阁、全天候西餐厅菁澄、大堂吧、揽湖湾酒吧和五谷餐厅。颐丰阁主理阳澄湖生态湖鲜、本帮特色佳肴和田园农家菜。强调"品蟹、泛舟、赏菊"的用餐体验;全天候西餐厅菁澄提供自助餐服务,主打多样化的国际餐饮;芦苇大堂吧主打休闲观景的用餐体验;揽湖湾酒吧负责提供夜间酒吧服务及客房内餐饮服务;五谷餐厅提供由发行人子公司悦丰岛有机农场种植的绿色有机蔬菜。

(3)会议及婚宴服务

阳澄湖费尔蒙酒店提供会议及婚宴服务,酒店拥有约2,200平方米的会议及宴会设施,包括一个1,200平方米的无柱宴会大厅昆韵堂,最多可容纳700人,此外拥有大小不同的四个多功能厅,能满足不同会议和婚宴的需求。会议服务定价为半天会议套餐358元/位,全天会议套餐428元/位;婚宴价格为3,488元/桌起。

3、物业管理业务

发行人物业管理业务主要由子公司昆山乐成置业有限公司负责运营,主要负责发行人建设的动迁房及商品房项目的物业管理,通过向住户收取物业管理费取得收入。

发行人物业管理小区、物业费定价情况及收缴情况如下:

商品房开发项目类小区收费标准为2.14元/月*面积,2018年和2019年总体收缴率分别为96.37%和90.39%;动迁项目类小区收费标准为多层0.8元/月*面积、高层1.5元/月*面积,2018年和2019面总体收缴率分别为92.18%和93.05%;廉租房、经适房项目类小区收费标准为多层0.8元/月*面积、高层1.5元/月*面积,2018年和2019年总体收缴率分别为86.65%和84.88%。

4、代建管理业务

发行人基础设施建设业务运营模式中包含自建模式和代建模式,其中自建模式均由发行人自行建设,项目性质均为自建,暂无业务收入。

发行人基础设施代建模式为代建管理费模式,主要由发行人本部负责运营,发行人每年根据昆山市重点实事工程项目表的建设规划承担相应代建项目的建设职责,发行人代建项目立项在委托代建单位名下,公司与委托代建单位签订代建协议,公司作为代建方负责项目招投标、施工合同签订、成本管控等相关项目管理,收取项目代建管理费,代建管理费约为工程建设款的2%,项目资金根据项目性质来自于财政拨款或委托单位自筹,公司不使用自有资金进行建设,项目建设期间和建设完毕后均不计入公司存货,发行人收取代建管理费实现业务收入。

三、发行人所在区域情况

发行人是2004年经昆山市人民政府批准,由昆山市国有(集体)资产管理委员会出资成立的国有公司,其主要接受市政府委托从事昆山市城区(玉山镇)城市化进程中的安置房建设和销售工作等。发行人目前的业务经营主要立足于昆山市。

昆山市位于江苏省东南部,是苏州市下辖县级市,总面积927.68平方公里,其中水域面积占23.1%。昆山地处上海与苏州之间,北至东北与常熟、太仓两市相连,东与上海市嘉定、青浦两区交界,西与相城区、吴中区、苏州工业园区接壤,南部水乡古镇周庄镇与吴江区毗邻,通达浙江。昆山是江苏省3个试点省直管县(市)之一,已连续多年被评为全国百强县之首。

四、发行人所在行业现状和前景

经过多年发展,发行人已形成了安置房和商品房建设、餐饮酒店、物业管理、工程施工等多种业务共同发展的格局,并在各领域均取得了良好的发展,形成了较强的竞争优势。

(一)保障性住房建设管理行业

1、我国安置房行业的现状及前景

保障性住房是指政府为中低收入、住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房,这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房,具有半公益性和政策导向性。根据党的十八大报告,我国未来将加快构建以政府提供基本保障、以市场满足多层次需求的住房供应体系。根据上述政策规定,我国的保障性住房市场将主要由政府负责供给并予以调整,行业未来发展将主要由我国政府的财政投入以及社会保障政策所决定,因此我国保障性住房建设行业的周期性波动较小。

2007年,受经济持续快速增长等因素的影响,房价快速上涨,城市中低收入家庭住房困难问题日益凸显。同年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号),提出住房保障制度的目标和基本框架,标志着我国进入普通商品住房、保障性住房并重的住房供应体系。

2008年中央经济工作会议提出要增加保障性住房供给,减轻居民合理购买自住普通商品住房负担。同年国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发〔2008〕131号)强调加大保障性住房建设力度。

根据"十三五"规划,将继续提高住房保障水平,将统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设,确保建筑质量,方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁房房源。实行实物保障与货币补贴并举,逐步加大租赁补贴发放力度。并健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

根据《住房城乡建设事业"十三五"规划纲要》,"十三五"期间,城镇保障性安居工程建设稳步推进,房地产市场保持平稳健康发展,城镇住房建设稳步推进。加快推进棚户区改造,重点围绕难啃的"硬骨头"集中攻坚。"十三五"期间,全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房2,000万套,力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

2019年,全国各类棚户区改造开工316万套,顺利完成年度目标任务,完成投资1.2万亿元。

2、昆山市保障性住房行业发展状况

2011年11月,昆山市人民政府印发了《昆山市实施住房保障城乡一体化暂行办法》,明确规定了昆山市保障性住房包括经济适用房及廉租房的申请、保障形式、实施细则。

2014年12月,昆山市政府讨论通过了《昆山市保障性住房政府货币化补贴与管理暂行办法》,明确了政府对经济适用住房保障对象购买商品住房给予的货币补贴、对公共租赁住房保障对象自行租房给予的货币补贴,以及政府对符合条件的住房困难家庭给予的住房补贴。住房保障主要采取公租房或公租房租赁补贴、经适房购房补贴、经适房补贴等形式。2015年6月,昆山市住建局制订了《昆山市保障性住房政府货币化补贴实施细则》,进一步规范货币补贴的实施方式。

2017年1月,为进一步完善住房保障制度,规范住房保障行为,扩大住房保障范围,切实解决昆山市城镇住房困难家庭的住房问题,根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号)、《廉租住房保障办法》(建设部令第162号)、《经济适用住房管理办法》(建住房〔2007〕258号)、《江苏省廉租住房保障办法》(政府令第50号)《江苏省经济适用住房管理办法》(政府令第51号)等文件,结合昆山市实际,昆山市人民政府制订了《昆山市保障性住房管理办法》。

(二)房地产行业

1、我国房地产行业的现状及前景

房地产是国民经济的支柱产业之一,其产业关联度高,上下游涉及钢铁、建材、机械、化工、陶瓷、纺织、家电等一系列产业。房地产行业的健康发展关系到地区经济的可持续发展,关系到人民的生活质量和社会和谐稳定,在整个国民经济体系中占据着举足轻重的地位。近些年来,受宏观经济快速增长、人民收入不断提高、金融环境持续宽松等因素影响,我国房地产行业取得了较快发展。房地产行业在经过以前年度高速发展之后,近期增速出现一定程度放缓,同时也出现了房价增长过快、住房结构不合理、投机氛围较浓等影响国民经济持续健康发展和社会和谐稳定的问题,引起了国家领导人和有关部门的高度重视,并出台了一系列宏观调控政策。

2010年1月份国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,4月份出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,9月份国家有关部委分别出台措施坚决遏制部分城市房价过快上涨。2011年1月国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施,要求从强化差别化住房信贷政策、严格住房用地供应管理、调整完善相关税收政策等八条措施(即"新国八条")具体实施调控;12月份中央经济工作会议指出"坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归"。2013年2月20日国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控、抑制投机投资购房、加强房地产市场调控的政策措施(称为"国五条")。随着调控政策的细化和落实,房地产市场实现积极变化,房价过快上涨势头得到初步遏制。2016年2月,人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》,对于不实施限购措施的城市,首次购买房最低首付款比例下调至25%,对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,最低首付款比例调整为不低于30%;对于实施限购措施的城市,各机构应按照"分类指导,因地施策"的原则,自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。2017年7月,中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策,"稳定房地产市场,坚持政策连续性稳定性,加快建立长效机制",长效机制要遵循供给侧结构性改革思路,以扩大供应、疏解需求为核心,实现房地产市场供需平衡。

2、昆山市房地产行业

2017年,全市新建商品房销售面积345.50万平方米,比上年下降45.5%,其中,住宅销售302.07万平方米,下降47.6%。在收紧的房地产政策调控下,房地产开发投资有所降温。全年新开工面积546.31万平方米,比上年下降19.3%,其中,住宅352.70万平方米,下降29.6%。至年末,全市房屋施工面积3,086.93万平方米,下降7.6%,其中,住宅2,113.73万平方米,下降11.1%。全年房地产开发投资376.03亿元,下降1.0%,其中,住宅完成投资273.79亿元,下降4.1%。

2018年,全市新建商品房销售面积397.40万平方米,比上年增长15.0%,其中,住宅销售359.14万平方米,增长18.9%。全年房地产开发投资397.01亿元,增长5.6%,其中,住宅完成投资321.80亿元,增长17.5%。全市房屋施工面积2,768.37万平方米,下降10.3%,其中,住宅1,933.26万平方米,下降8.5%。全年新开工面积505.19万平方米,下降7.5%,其中,住宅361.34万平方米,增长2.4%。

2019年,全市实现新建商品房销售面积387.24万平方米,比上年下降2.6%,其中,住宅销售351.14万平方米,下降2.2%。房地产开发投资389.71亿元,下降1.8%,其中,住宅完成投资302.53亿元,下降6.0%。全年房屋施工面积2663.91万平方米,下降3.8%,其中,住宅1894.26万平方米,下降2.0%。全年新开工面积401.50万平方米,下降20.5%,其中,住宅263.62万平方米,增长27.0%。

五、发行人在行业中的地位和竞争优势

(一)发行人在行业中的地位

发行人自成立以来,充分发挥城市建设主力军作用,在昆山市公共空间营造、城市功能完善、老城区更新改造等领域进行投资、建设和管理,创造更好的人居环境;在完成上级下达的城建工作任务的同时,积极参与市场竞争,增强盈利能力,壮大企业实力。

目前,发行人已先后完成了康居新江南春园、金谷园、珠江新村、漠和苑、娄汀苑、金塘园、柏盛园等一批保障房项目,总建筑面积138万平方米,提供住宅9,000余套;建成了阳澄湖费尔蒙酒店、全民健身中心、娄江实验学校、文化艺术中心、昆山中学新校区、市福利院分院等一批重大功能项目,总建筑面积超过40万平方米;在打造优质公共活动空间方面,已建成滨江景观带、阳澄湖滨水带等六条景观廊道,星溪公园、湖滨公园、悦丰岛有机农场等十个景观节点,建成生态慢行系统32公里。这些项目的建成,对完善城市功能、提升城市品位、保障服务民生发挥了重要作用。

(二)发行人的竞争优势

1、区域经济优势

昆山市位于江苏省东南部,是苏州市下辖县级市,总面积927.68平方公里,其中水域面积占23.1%。昆山地处上海与苏州之间,北至东北与常熟、太仓两市相连,东与上海市嘉定、青浦两区交界,西与相城区、吴中区、苏州工业园区接壤,南部水乡古镇周庄镇与吴江区毗邻,通达浙江。昆山是江苏省3个试点省直管县(市)之一,已连续多年被评为全国百强县之首。

近年来,昆山市国民经济保持高速发展,综合实力持续增强。2019年,全年完成地区生产总值4045.06亿元,比上年增长6.1%;一般公共预算收入407.31亿元,增长5.0%;固定资产投资约720亿元,增长2.7%;社会消费品零售总额1081.26亿元,增长5.8%;全社会研发投入占比3.5%;居民人均可支配收入59,650元,增长8.3%。摘得全国中小城市综合实力、绿色发展、投资潜力、科技创新、新型城镇化质量百强县市"五个第一",连续15年位居全国百强县首位。蝉联福布斯中国"最佳县级城市30强"第一。

2、地区品牌优势

发行人深耕昆山地区,经过多年的发展积累,使得公司在昆山地区拥有极高的品牌认知度,先进的开发理念、过硬的产品质量,又造就了公司较强的品牌号召力。公司可持续发展和诚信经营的理念也为公司赢得了合作伙伴的支持和消费者的信任,实现了良性循环和持续发展。

3、丰富的项目经验

作为昆山市保障房建设的主体,公司承担了大量保障性住房、住宅小区建设,积累了丰富的工程建设和区域开发实践经验。在项目管理运作方面,累积了丰富的实践经验,培养了一批整体素质高、专业知识丰富的管理层和核心员工,形成了一套高效、顺畅的项目整体运作流程,为保障公司持续盈利能力及未来进一步提升业务水平奠定了坚实的基础。

4、良好的安全意识

公司成立安全生产委员会,覆盖公司经营发展全领域,扎实开展安全生产"百日行动"、十一个重点行业领域专项整治等系列活动,持续开展隐患排查整治。报告期内未发生生产性责任事故,无设备、火灾事故,安全生产处于平稳可控状态。公司良好的安全意识为公司可持续发展打造了良好的基础。

六、发行人地域经济发展情况

(一)苏州市地域经济发展情况

苏州地处江苏省东南部、长江三角洲中部,东临上海、南接嘉兴、西抱太湖、北依长江。全市下辖5个市辖区:姑苏区、虎丘区、吴中区、相城区、吴江区;代管4个县级市:常熟市、张家港市、昆山市、太仓市;另辖一个县级单位:苏州工业园区。总面积8,488.42平方千米,建成区面积461.65平方千米,常住人口1,072.17万人,城镇人口815.39万人,城镇化率76.05%。

根据《2019年苏州市国民经济和社会发展统计公报》,2019年,苏州全市经济运行稳健,全市实现地区生产总值1.92万亿元,按可比价计算比上年增长5.6%。全年实现一般公共预算收入2,221.8亿元,比上年增长4.8%。其中税收收入1,991亿元,增长3.2%,占一般公共预算收入的比重达89.6%。全年一般公共预算支出2,141.3亿元,比上年增长9.7%。其中城乡公共服务支出1686.2亿元,占一般公共预算支出的比重达78.7%。工业生产稳中提质。全年实现规模以上工业总产值33,592.1亿元,比上年增长1.4%。先进制造业发展壮大。全年实现制造业新兴产业产值18,000.1亿元,占规模以上工业总产值的比重达53.6%,比上年提高1.2%。新一代信息技术、生物医药、纳米技术、人工智能四大先导产业产值占规模以上工业总产值比重达21.8%,比上年提高6.1%。

固定资产投资方面,固定资产投资量增质升。全年完成固定资产投资4,933.1亿元,比上年增长8.3%。其中工业投资1,199.2亿元,增长8.8%;服务业投资3731.1亿元,增长8.1%。完成民间投资2,887.3亿元,占固定资产投资的比重达58.5%。开展"千企技改升级"行动,全年完成工业技术改造投资和高新技术产业投资879.4亿元和499亿元,分别比上年增长2.9%和11.9%,占工业投资的比重分别达73.3%和41.6%。完成新兴产业投资985.5亿元,增长7.5%,占固定资产投资的比重达20%。

最近三年,苏州市主要财政指标如下:

2017年-2019年苏州市财政收支情况

单位:亿元

项目	2019年	2018年	2017年
一般公共预算收入	2,221.80	2,120.00	1,908.10
其中:税收收入	1,991.00	1,929.50	1,672.90
非税收入	230.80	190.50	235.20
政府性基金收入	–	1,690.99	1,054.65
一般公共预算支出	2,141.30	1,952.71	1,771.50
公共财政平衡率(%)	103.76	108.57	107.71

(二)昆山市地域经济发展情况

昆山市位于江苏省东南部,是苏州市下辖县级市,总面积927.68平方公里,其中水域面积占23.1%。昆山地处上海与苏州之间,北至东北与常熟、太仓两市相连,东与上海市嘉定、青浦两区交界,西与相城区、吴中区、苏州工业园区接壤,南部水乡古镇周庄镇与吴江区毗邻,通达浙江。昆山是江苏省3个试点省直管县(市)之一,已连续多年被评为全国百强县之首;七次荣登电气公会中国大陆城市综合实力极力推荐城市榜首;摘得全国中小城市综合实力、绿色发展、投资潜力、科技创新、新型城镇化质量百强县市"五个第一";连续15年位居全国百强县首位;蝉联福布斯中国"最佳县级城市30强"第一。

近年来,昆山市国民经济保持高速发展,综合实力持续增强。2019年,全年完成地区生产总值4045.06亿元,比上年增长6.1%;一般公共预算收入407.31亿元,增长5.0%;固定资产投资约720亿元,增长2.7%;社会消费品零售总额1081.26亿元,增长5.8%;全社会研发投入占比3.5%;居民人均可支配收入59,650元,增长8.3%。

最近三年,昆山市主要财政指标如下:

2017年-2019年昆山市财政收支情况

单位:亿元

项目	2019年	2018年	2017年
一般公共预算收入	407.31	387.90	352.50
一般公共预算支出	–	318.50	293.00
公共财政平衡率(%)	–	121.79	120.31

七、昆山市其他主要国资公司情况

除发行人外,昆山市主要国资公司还有昆山创业控股集团有限公司、昆山国创投资集团有限公司、昆山高新集团有限公司、昆山银桥控股集团有限公司、昆山交通发展控股集团有限公司。

截至募集说明书摘要签署日,昆山市其他主要国资公司已发行尚未到期的企业债券情况如下:

昆山市其他国资公司已发行尚未到期的企业债券情况

单位:亿元、%

发行人	债券简称	起息日	发行规模	期限(年)	债项评级	发行时主体评级	余额	票面利率	偿还情况
昆山高新集团有限公司	14昆高新债	2014-03-26	15.00	7	AA+	AA	3.00	7.10	按时还本付息
昆山交通发展控股集团有限公司	14昆山交发债	2014-05-22	18.00	7	AA	AA	7.20	6.95	按时还本付息
昆山银桥控股集团有限公司	17昆银桥债	2017-10-18	7.60	7	AA+	AA+	7.60	5.50	按时还本付息
昆山高新集团有限公司	20昆高新	2020-04-13	18.00	7	AA+	AA+	18.00	3.89	尚未首次付息

第十条　发行人财务情况

一、发行人主要财务数据及指标

本部分财务数据来源于发行人2017年度、2018年度及2019年度经审计的财务报告及2020年1-9月财务报表。苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人以上年度会计报表进行了审计,并出具了苏亚审[2018]339号、苏亚审[2019]215号和苏亚审[2020]368号标准无保留意见的审计报告。2020年1-9月财务报表未经审计。

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

发行人2017-2019年度及2020年1-9月主要财务数据

单位:万元

项目		2020年1-9月/2020年9月末	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
合并资产负债表主要数据	资产总额	4,443,326.25	3,789,649.06	3,659,293.92	3,439,120.40
	其中:流动资产	1,783,348.55	1,140,581.62	1,004,084.38	998,115.37
	负债总额	2,939,632.04	2,496,305.63	2,411,961.72	2,246,566.02
	其中:流动负债	980,097.81	850,731.22	775,437.27	858,155.71
	所有者权益合计	1,503,694.21	1,293,343.43	1,247,332.21	1,192,554.38
合并利润表主要数据	营业收入	221,004.90	307,688.06	260,614.40	89,713.33
	利润总额	71,206.17	65,917.40	45,365.87	10,154.43
	净利润	62,081.80	42,398.70	31,592.63	9,744.97
合并现金流量表主要数据	经营活动产生的现金流量净额	-399,722.12	-60,440.60	-126,800.03	160,621.98
	投资活动产生的现金流量净额	-85,404.06	-21,927.38	73,178.23	-75,427.62
	筹资活动产生的现金流量净额	567,210.79	143,743.45	59,043.52	-146,987.00
	现金及现金等价物净增加额	82,084.62	61,375.47	5,421.73	-61,792.64

发行人2017-2019年度及2020年1-9月主要财务指标

财务指标		2020年1-9月/2020年9月末	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
偿债能力指标	流动比率(倍)	1.82	1.34	1.29	1.16
	速动比率(倍)	0.40	0.24	0.17	0.25
	EBITDA	–	7.58	5.93	2.57
	EBITDA利息保障倍数(倍)	–	7.10	5.86	2.74
	资产负债率(%)	66.16	65.87	65.91	65.32
营运能力指标	应收账款周转率(次/年)	79.45	166.84	140.42	38.71
	存货周转率(次/年)	0.08	0.21	0.21	0.09
	总资产周转率(次/年)	0.05	0.08	0.07	0.03
	净资产周转率(次/年)	0.16	0.24	0.21	0.08
盈利能力指标	主营业务毛利率(%)	59.89	37.66	32.36	17.24
	总资产收益率(%)	1.51	1.14	0.89	0.31
	净资产收益率(%)	4.49	3.34	2.59	0.92

财务指标计算公式

1、流动比率=流动资产/流动负债;2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;3、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出,其中EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销;4、资产负债率=总负债/总资产;5、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均总额;6、存货周转率=营业成本/存货平均总额;7、总资产周转率=营业收入/总资产平均总额;8、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额;9、主营业务毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入;10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额;11、净资产收益率=净利润/净资产平均余额。

二、发行人财务状况概述

2017-2019年末,发行人经审计的资产总额分别为3,439,120.40万元、3,659,293.92万元和3,789,649.06万元;负债总额分别为2,246,566.02万元、2,411,961.72万元和2,496,305.63万元;所有者权益分别为1,192,554.38万元、1,247,332.21万元和1,293,343.43万元;资产负债率分别为65.32%、65.91%和65.87%。2017-2019年度,公司实现营业收入分别为89,713.33万元、260,614.40万元和307,688.06万元;净利润分别为9,744.97万元、31,592.63万元和42,398.70万元。

2017-2019年末,发行人净资产保持增长态势,主要来源为股东投入和自身的盈余积累。报告期内,公司资本公积总额分别为756,856.04万元、697,121.20万元和549,365.19万元,公司在报告期内良好的盈利能力也使得发行人留存收益不断增加。

2017-2019年末,发行人财务报表中反映的资产、负债和所有者权益是公允的。公司实收资本均来自于股东的货币投入,权属清晰。截至2019年末,发行人纳入合并报表范围共有16家子公司,权属明确。

2017-2019年度,公司实现营业收入分别为89,713.33万元、260,614.40万元和307,688.06万元,政府补贴收入分别为23,798.67万元、4,116.28万元和3,905.80万元,营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例分别为79.03%、98.45%和98.75%,均大于70%,发行人业务经营主要依靠自身收益,不依赖财政补贴。

2017-2019年度,公司实现净利润分别为9,744.97万元、31,592.63万元和42,398.70万元,公司利润水平较高,盈利能力较强。近三年的平均净利润为27,912.10万元,足以覆盖本期债券的一年利息。

第十一条　已发行尚未兑付的债券

一、发行人及子公司已发行尚未兑付的债券

截至2019年末,发行人公开发行企业债券1期,尚未兑付金额总计5.00亿元。除此之外,发行人及其控股子公司无已发行尚未兑付的企业债券。

截至2019年末,发行人合并报表范围内尚未兑付的企业债券情况如下:

单位:亿元

序号	债券简称	起息日	发行方式	发行额度	存续余额	期限	票面利率	偿还情况
1	18昆城投债01	2018-04-24	公开	5.00	5.00	7年	5.70%	按时还本付息
合计				5.00	5.00			

发行人于2018年4月23日发行一期5亿元企业债"18昆城投债01"。全部募集资金分别于2018年4月27日、2018年8月22日和2018年11月5日分三次使用完毕,资金使用符合募集说明书约定,不存在资金违规挪用的情况。

截至2019年末,发行人合并报表范围内已发行尚未兑付的非公开发行公司债券1期[除上述债券外,发行人于2020年3月16日发行了私募公司债"20昆城01",发行规模5亿元,期限5年,附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,票面利率为3.60%,截至本报告出具日,尚未到首个付息日;发行人于2020年4月15日发行了"20昆山城投SCP001",发行规模1亿元,期限0.2466年,票面利率为2.18%,截至本报告出具日,已到期兑付;发行人于2020年6月18日发行了"20昆山城投SCP002",发行规模为1亿元,期限为0.7397年,票面利率为1.58%,截至本报告出具日,尚未到期。发行人于2020年7月27日发行了短期公司债"20昆城D1",发行规模2亿元,期限1年,票面利率为2.50%,截至本报告出具日,尚未到期;发行人于2020年10月26日发行了短期公司债"20昆城D2",发行规模为8亿元,期限为1年,票面利率为3.50%,截至本报告出具日,尚未到期;],具体情况如下:

单位:亿元

序号	债券简称	起息日	发行方式	发行额度	存续余额	期限	票面利率	偿还情况
1	19昆城01	2019-08-28	非公开	5.00	5.00	5年	4.10%	按时还本付息
合计				5.00	5.00			

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

截至2019年末,发行人不存在尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况。

三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至2019年末,发行人不存在尚未兑付的代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

第十二条　募集资金用途

一、本期债券募集资金用途

本期债券拟募集总额为不超过80,000万元,其中20,000万元拟用于昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程项目;8,000万元拟用于昆山高新区震川西路南侧、白马泾路西侧住宅(动迁安置房)一期项目;20,000万元拟用于巴城镇前进西路南侧、祖冲之路西侧住宅(动迁安置房)项目一期项目;32,000万元拟用于补充公司流动资金。

本期债券募投项目所涉拆迁安置工作采用货币安置模式,征收和补偿标准依据《国有土地上房屋征收评估办法》的相关要求,并经相关机构评估后确定。拆迁安置工作所涉及费用均由昆山市政府承担。征拆工作所涉及居民可在多个定点安置小区中根据自身情况进行选择并安置。拆迁还建比例为1:1.4。

发行人不承担政府融资职能,发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺本期债券募集资金不会用于商业性房地产建设。

本期债券募集资金投向具体情况如下:

单位:万元、%

项目名称	项目投资总额	发行人对建设主体持股比例	实际投资总额	募集资金使用额度	占实际投资总额比例	占募集资金总额比例
昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程项目	188,653.00	96.34	181,755.38	20,000.00	11.00	25.00
昆山高新区震川西路南侧、白马泾路西侧住宅(动迁安置房)一期项目	52,242.88	96.34	50,332.75	8,000.00	15.89	10.00
巴城镇前进西路南侧、祖冲之路西侧住宅(动迁安置房)项目一期项目	128,188.09	100.00	128,188.09	20,000.00	15.60	25.00
补充流动资金	–	–	–	32,000.00	–	40.00
合计	–			80,000.00	–	100.00

二、本期债券募投项目的基本情况

(一)昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程项目

1、项目审批和核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	批文主要内容
1	市发展改革委关于昆山乐建住房开发有限公司建设昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程项目核准的批复	昆发改核[2017]32号	昆山市发展和改革委员会	2017-06-19	为完善配套基础设施,提高居民生活质量,同意建设昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程项目。
2	关于昆山乐建住房开发有限公司建设昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程变更项目总投资的批复	昆发改核[2017]68号	昆山市发展和改革委员会	2017-12-28	经研究,同意将昆发改核[2017]32号文的项目总投资由"16亿元"调整为"188653万元",其余不变。
3	关于对昆山乐建住房开发有限公司朝阳西路南侧赵库地区安置房项目环境影响报告表的审核意见	昆环建[2017]0847号	昆山市环境保护局	2017-05-31	根据我国环保法律、法规和有关政策的规定,受苏州市环境保护局委托(苏环建函【2017】25号),同意单位按申报内容建设。
4	建设工程规划许可证	建字第3205834201730377~3205834201730404号	昆山市规划局	2017-09-08	根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定,经审核,本建设工程符合城乡规划要求,颁发此证。
5	建设用地规划许可证	地字第3205834201720023号	昆山市规划局	2017-06-29	根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定,经审核,本用地项目符合城乡规划要求,颁发此证。
6	土地证	苏(2017)昆山市不动产权第0124818号	昆山市国土资源局	2017-08-24	–
7	建筑工程施工许可证	320583201712220701	昆山市住房和城乡建设局	2017-12-22	根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建筑工程符合施工条件,准予施工。
8	关于昆山乐建住房开发有限公司建设昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧赵库地区S05地块安置房(金盛园)项目节能评估报告的审查意见	昆发改能审[2017]8号	昆山市发展和改革委员会	2017-06-16	依据《固定资产投资项目节能审查办法》(国家发改委44号)及有关规定,原则同意该项目节能评估报告所述内容。
9	昆山市社会稳定风险评估材料	–	昆山市社会稳定风险评估工作领导小组办公室	2017-06-15	在所有合法性手续完备的情况下,在风险化解措施和社会稳定工作预案得到充分实施的情况下,该项目为低风险,可予实施

注:昆山市环境保护局于2017年5月31日出具的《关于对昆山乐建住房开发有限公司朝阳西路南侧赵库地区安置房项目环境影响报告表的审核意见》(昆环建[2017]0847号)文件中所称"朝阳西路南侧赵库地区安置房项目"即指"昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程项目"。

2、项目建设情况

(1)项目建设主体

该项目的建设主体为发行人子公司昆山乐建住房开发有限公司。截至2019年末,发行人直接持有其股份比例为96.34%,发行人实际总投资额为181,755.38万元。

(2)项目位置及占地面积

本项目地块位于昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧,总用地面积98,583.50平方米。本募投项目用地性质为出让,用途为住宅(动迁安置房)。

(3)项目建设内容

该项目总建筑面积255,184.14平方米,其中计容建筑面积187,643.98平方米(包括安置房178,368.86平方米、公共服务设施配建9,275.12平方米)、不计容建筑面积67,540.16平方米,为配套建设地下车库。

本项目建设内容包括建筑工程、安装工程、公用工程以及室外工程等。主要建设安置房(其中11层住宅11幢、18层住宅4幢、21层住宅1幢、24层住宅5幢)、物业用房、养老服务设施用房、社区用房、幼儿园、配电房、地下车库等。

(4)项目建设进度

本项目预计建设期为3年,项目运营期为2年。

项目已于2017年12月开工,计划于2021年6月完工。截至2020年12月末,已完成投资137,400.00万元,项目总包:二层公共装修完成至75%,木质防火门安装70%;市政:管道完成100%,混凝土路面完成95%;景观:围墙浇筑完成75%,乔木种植完成75%。

(5)项目投资总额及资金来源

项目总投资:经估算,本项目总投资188,652.67万元,其中:建设投资176,804.56万元(包含:建安工程费92,248.40万元,设备购置费3,305.76万元,工程建设其他费用16,982.69万元,预备费10,404.55万元,土地费52,831.39万元,管理费1,031.77万元),建设期贷款利息11,848.12万元。

资金筹措方式:采用建设单位资本金加借款形式。其中,建设单位资本金58,652.67万元,占总投资比例31.09%;借款130,000.00万元,占总投资比例68.91%。

(二)昆山高新区震川西路南侧、白马泾路西侧住宅(动迁安置房)一期项目

1、项目审批和核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	批文主要内容
1	昆山市发展改革委关于昆山乐建住房开发有限公司建设昆山高新区震川西路南侧、白马泾路西侧住宅(动迁安置房)一期项目核准的批复	昆发改核[2018]8号	昆山市发展和改革委员会	2018-02-06	为了完善当地社会服务体系,推动当地经济,依据《行政许可法》、《企业投资项目核准和备案管理条例》,同意建设昆山高新区震川西路南侧、白马泾路西侧住宅(动迁安置房)一期项目(项目代码:2018-320583-70-02-506157)。
2	社会稳定风险评估审核表	–	昆山市社会稳定风险评估工作领导小组办公室	2018-03-12	在所有合法性手续完备的情况下,在风险化解措施和社会稳定工作预案得到充分实施的情况下,该项目为低风险,可予以实施。
3	关于对昆山高新区震川西路南侧、白马泾路西侧住宅(动迁安置房)一期项目环境影响报告表的审核意见	昆环建[2018]0455号	昆山市环境保护局	2018-05-22	根据环保法律、法规和有关政策的规定,受苏州市行政审批局苏审建函[2018]27号委托,同意单位按申报内容建设
4	建设工程规划许可证	建字第3205834201830175~3205834201830180号	昆山市规划局	2018-06-28	根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定,经审核,本建设工程符合城乡规划要求,颁发此证。
5	建设用地规划许可证	地字第3205834201820021号	昆山市规划局	2018-05-26	根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定,经审核,本用地项目符合城乡规划要求,颁发此证。
6	土地证	苏(2018)昆山市不动产权第0051547号	昆山市国土资源局	2018-05-18	–
7	建筑工程施工许可证	320583201811140201	昆山市住房和城乡建设局	2018-11-14	根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建筑工程符合施工条件,准予施工。
8	固定资产投资项目节能承诺表	–	昆山乐建住房开发有限公司	2018-01-22	–

注:昆山市社会稳定风险评估工作领导小组办公室于2018年3月12日出具的《社会稳定风险评估审核表》文件中所称"赵库地区N-13地块江南吉祥里住宅项目"即指"昆山高新区震川西路南侧、白马泾路西侧住宅(动迁安置房)一期项目"。

2、项目建设情况

(1)项目建设主体

该项目的建设主体为发行人子公司昆山乐建住房开发有限公司。截至2019年末,发行人直接持有其股份比例为96.34%,发行人实际总投资额应为50,332.75万元。

(2)项目位置及占地面积

本项目所在地位于昆山市高新区规划道路东侧、震川西路南侧、白马泾路西侧,娄江河北侧,总用地面积16,851.31平方米。本募投项目用地性质为出让,用途为住宅(动迁安置房)。

(3)项目建设内容

该项目总建筑面积56,173.10平方米,其中计容建筑面积41,602.84平方米(包括安置房39,936.37平方米、公共服务设施配建1,666.47平方米)、不计容建筑面积14,570.26平方米,为配套建设地下车库。

本项目建设内容包括建筑安装工程、市政配套工程、景观配套工程以及其他配套工程等。主要建设安置房(其中17层住宅1幢、25层住宅3幢)、社区综合用房、物业管理用房、社区养老用房、配电用房、地下车库等。

(4)项目建设进度

项目建设期拟控制在3年内。

项目已于2018年11月开工,计划于2022年3月完工。截至2020年12月末,已完成投资27,300.00万元,1#楼、2#楼脚手架拆除完成,地坪浇筑完成50%;4#楼、6#楼脚手架拆除完成,地坪施工完成,电梯开始安装,市政后配套招标完成。

(5)项目投资总额及资金来源

项目总投资:经估算,本项目总投资52,242.88万元。其中:建设投资47,914.53万元(包含:工程费用25,711.05万元,设备购置费716.55万元,工程建设其他费用2,285.08万元,幼儿园异地建设费1,482.53,土地费14,432.79万元,预备费2,757.01万元,管理费529.52),建设期贷款利息4,328.35万元。

资金筹措方式:采用建设单位资本金加借款形式。其中,建设单位资本金15,672.86万元,占总投资比例30.00%;借款36,570.02万元,占总投资比例70.00%。

(三)巴城镇前进西路南侧、祖冲之路西侧住宅(动迁安置房)项目一期项目

1、项目审批和核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	批文主要内容
1	市发展改革委关于昆山城市建设投资发展集团有限公司建设巴城镇前进西路南侧、祖冲之路西侧住宅(动迁安置房)项目一期项目核准的批复	昆发改核[2018]50号	昆山市发展和改革委员会	2018-10-10	一、为了完善当地社会服务体系,推动当地经济发展,依据《行政许可法》、《企业投资项目核准和备案管理条例》,同意建设巴城镇前进西路南侧、祖冲之路西侧住宅(动迁安置房)项目一期工程(项目代码:2018-320583-70-02-558642)。
2	关于昆山城市建设投资发展集团有限公司建设巴城镇前进西路南侧、祖冲之路西侧住宅(动迁安置房)项目一期项目节能评估报告的审查意见	昆发改能审[2018]14号	昆山市发展和改革委员会	2018-11-09	依据《固定资产投资项目节能审查办法》(国家发改委第44号)及有关规定,原则同意该项目节能评估报告所述内容。
3	建设项目环境影响登记表	–	昆山城市建设投资发展集团有限公司	2018-10-11	–
4	建设工程规划许可证	建字第3205834201830848~3205834201830862号	昆山市规划局	2018-12-03	根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定,经审核,本建设工程符合城乡规划要求,颁发此证。
5	建设用地规划许可证	地字第3205834201820074号	昆山市规划局	2018-10-25	根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定,经审核,本用地项目符合城乡规划要求,颁发此证。
6	土地证	苏(2018)昆山市不动产权第0172060号	昆山市国土资源局	2018-12-29	–
7	建筑工程施工许可证	320583201905220401/320583201905310101	昆山市住房和城乡建设局	2019-05-22/2019-05-31	根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建筑工程符合施工条件,准予施工。
8	昆山市社会稳定风险评估材料	–	昆山市社会稳定风险评估工作领导小组办公室	2018-10-03	在所有合法性手续完备的情况下,在风险化解措施和社会稳定工作预案得到充分实施的情况下,该项目为低风险,可予实施

2、项目建设情况

(1)项目建设主体

该项目的建设主体为发行人昆山城市建设投资发展集团有限公司。

(2)项目位置及占地面积

本项目位于昆山城西板块,东侧为祖冲之路,西侧为次干路通澄路,南临昆山高铁,北临前进西路,总用地面积95,827.40平方米。本募投项目用地性质为出让,用途为住宅(动迁安置房)、商业用地。

本项目为该地块一期项目(动迁安置房部分,不含商业),一期总用地面积60,381.20平方米。

(3)项目建设内容

该项目总建筑面积140,858.52平方米,其中计容建筑面积97,844.18平方米(包括安置房91,346.28平方米、公共服务设施配建6,497.90平方米)、不计容建筑面积43,014.34平方米,为配套建设地下车库及架空层。

本项目主要建设内容包括建筑安装工程、市政配套工程、景观配套工程等。主要建设安置房(其中18层住宅3幢、20层住宅1幢、21层住宅2幢、24层住宅1幢、27层住宅2幢)、社区综合用房、物业管理用房、养老服务设施用房、幼儿园、地下车库、配电用房、门卫等。

(4)项目建设进度

项目建设期拟控制在3年内。

项目已于2019年5月开工,计划于2022年11月完工。截至2020年12月末,已完成投资57,700.00万元,浇筑完成进度:5#楼24层,6#楼屋面层,7#楼18层,9#楼机房层,12#楼22层,13#楼19层,14#楼屋面层,15#楼屋面层;二次结构进度:5#、7#楼浇筑至12层,6#、9#楼浇筑至14层,10#、12#、13#、14#、15#楼浇筑至13层;幼儿园基础施工完工。

(5)项目投资总额及资金来源

项目总投资:经估算,本项目总投资128,188.09万元,其中:建设投资120,418.21万元(包含:工程费用64,703.59万元,设备购置费2,529.10万元,工程建设其他费用11,896.82万元,土地费33,139.01万元,预备费7,318.11万元,管理费831.58),建设期贷款利息7,769.88万元。

资金筹措方式:采用建设单位资本金加借款形式。其中,建设单位资本金39,188.09万元,占总投资比例30.57%,借款89,000.00万元,占总投资比例69.43%。

三、项目建设的必要性、社会效益及经济效益

(一)募投项目建设的必要性

1、是全面推进城乡一体化建设、使农村与城市共享发展成果的需要

近年来,苏州坚决贯彻党的十八大关于继续推动城乡一体化发展的决策部署,落实苏州关于全面推进城乡一体化改革发展的决定。坚持把加快推进城乡一体化发展综合配套改革作为深入贯彻落实科学发展观的重大举措,作为实现发展新跨越的一次新的历史机遇。

城乡一体化是全面建成小康社会、加快推进社会主义现代化的必然要求。推进城乡发展一体化,是工业化、城镇化、农业现代化发展到一定阶段的必然要求,是国家现代化的重要标志。党的十七大强调,要建立促进城乡融合的体制机制,把工业和农业、城市和乡村作为一个整体统筹谋划,促进城乡在规划布局、要素配置、产业发展、公共服务、生态保护等方面相互融合和共同发展。党的十九大进一步提出实施乡村振兴战略,建立健全城乡融合发展的体制机制和政策体系,让广大农民平等参与现代化进程、共同分享现代化成果。

本项目建设有利于推进城乡一体化发展,让农村地区同步享受城市发展带来的成果,提高居民生活水平和生活质量。

2、是改善镇村人居环境,使农民在基础设施、社会保障、医疗卫生、文化教育、劳动就业等方面享受与城镇居民同等的待遇的需要

本项目的建设,有利于将原来的分散住宅改为集中居住的新住区,解决当前农村脏、乱、差的现象,符合城乡一体化建设的精神,提高拆迁农户的生活质量,对促进乡村精神文明建设起到巨大的推动作用。拆迁也实现了提高城镇居民住房水平的重要途径之一。

居住环境改变:农民拆迁后将集中安置在居住区居住,居住区集居住、消费、休闲、教育等功能于一体。迁居后村民的生活环境及生活质量将得到明显的改善,同时也极大改变城市面貌。我们将看到的是与城市居民区同样时尚、现代的花园小区及优美宜人的居住环境。

住房条件改善:旧房换成采光充足,通风良好、结构合理,水、电、气、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

项目的建成使农民在基础设施、社会保障、医疗卫生、文化教育、劳动就业等方面享受与城镇居民同等的待遇。

3、是整合优化土地资源配置,腾出更多的建设用地,破解城镇化的瓶颈制约的需要

我国人多地少,耕地资源稀缺,当前又正处于工业化、城镇化快速发展时期,建设用地供需矛盾十分突出。切实保护耕地,大力促进节约集约用地,走出一条建设占地少、利用效率高的符合我国国情的土地利用新路子,是关系民族生存根基和国家长远利益的大计,是全面贯彻落实科学发展观的具体要求,是我国必须长期坚持的一条根本方针。

人多地少是苏州的基本矛盾,经过改革开放40多年来的发展,这一基本矛盾日益突出,有限的可用地资源与紧缩的用地指标双重挤压,工业发展的土地供需矛盾日趋尖锐。虽然存量土地的开发、利用不占用地指标,但随着近几年来苏州市不断加大土地整理和盘活存量、闲置土地的力度,挖潜增加土地供应量的空间正在逐渐缩小,而最有潜力的村庄整理也存在着资金投入等一系列难题,"远水"难解"近渴",工业用地的供需矛盾已经显现并将变得越来越突出。

《国务院关于促进节约集约用地的通知》中明确要求"严格土地使用标准,健全各类建设用地标准体系,按照节约集约用地的原则,在满足功能和安全要求的前提下,审查现有各类工程项目建设用地标准"。此外,《苏州市工业布局规划》中也提出应"探索建立现行区划下不同行政主体的协调发展与各级、各类开发区、工业小区、产业集聚地的整合机制;强化节约用地,提高土地投资强度和产出效益,加大工业向园区集中的力度"。

在经济发展的同时提高土地资源利用程度,实现产业集聚化、土地利用集约化,是我国政府的必然要求,也是昆山市实现经济可持续化发展的必要手段。

2018年,昆山市新建商品住房销售面积336.06万平方米,同比增长76.79%。截止2018年末,累计可售面积333.44万平方米;批准预售面积399.66万平方米,同比增长33.83%;去化周期11.9个月。二手住房成交面积410.57万平方米,同比增长49.53%。

2019年,昆山市新建商品住房销售面积351.22万平方米,同比增长4.51%。截止2019年末,累计可售面积252.52万平方米;批准预售面积257.24万平方米,同比增长34.97%;去化周期8.6个月。二手住房成交面积382.74万平方米,同比减少6.78%。

加大昆山市安置房建设力度,能够推进城乡一体统筹发展和土地集约化利用,改善居民生活条件,既符合昆山市区域发展规划要求,也契合昆山市房地产市场实际情况。加大安置房建设力度,是推进昆山市城乡一体统筹发展和土地集约化利用,改善居民生活条件的重要途径之一,既符合昆山市区域发展规划要求,也契合昆山市房地产市场实际情况。

(二)募投项目建设的社会效益

1、优化土地资源配置、提高土地利用效率

土地是经济社会发展的重要载体,是不可或缺的战略性资源。我国尚处于经济发展阶段,土地供需之间的矛盾将长期存在。尤其是经济发达地区,如何实现土地集约化利用显得十分重要。近年来国家、地方出台各类鼓励土地集约化利用的政策,更是表明提高土地利用效率,采用科学、合理的方法缓解土地供需矛盾,提高土地投入产出是目前转变经济增长方式的迫切需要。

拆迁安置是优化资源配置、提高土地利用效率、解决城市用地难问题的有效手段,节余土地可用于发展二、三产业,使土地资源的利用更趋合理。

2、有利于改善当地居民的居住环境,提高居民生活质量

本项目实施能有效的解决昆山老城区"三高"现象,提升街道空间环境品质较差,改善城市形象。因此,本项目实施有利于改善当地居民的居住环境,提高当地居民的生活质量。

3、有利于经济转型升级,促进区域经济可持续发展

项目在建设过程将需要大量的建筑工人,可为当地增加就业岗位;项目建成后随着入住人数的增加,可促进该区域餐饮业、零售业、服务业的发展,由此会增加新的就业机会和就业人数,促进区域经济可持续发展。

(三)募投项目的经济效益

1、昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程项目

(1)项目经济效益分析

根据江苏建协工程咨询有限公司编制的项目可行性研究报告,该项目内部收益率为13.62%(税后),投资回收期为4.27年(税后),预计将于2021-2022年取得安置房定向销售收入258,634.85万元,机动车位出租收入720.77万元,共计259,355.62万元,为总投资的1.37倍,经济效益情况良好。

①安置房定向销售收入

本项目可供销售面积178,368.86平方米,定销房销售单价(不含层次费)按照14,500.00元/每平方米计,可实现住宅销售收入258,634.85万元。

②机动车位出租收入

本项目机动车位只出租不出售,出租个数为1,877个,运营期第一年出租率按照70%估,第二年按照90%估,出租价格按照200元/每个每月,预计2年机动车位出租收入为720.77万元。

(2)项目现金流回流情况

根据江苏建协工程咨询有限公司编制的项目可行性研究报告,本项目在运营期内净收益为238,007.52万元,运营期净收益覆盖总投资倍数为1.26倍。

本项目在债券存续期内收入为259,355.62万元,净收益为238,007.52万元,发行人持有建设主体股份比例为96.34%,发行人实际存续期收入为249,872.94万元,净收益为229,305.38万元,本期债券用于本项目的金额为25,000.00万元,发行人实际存续期净收益能够覆盖本期债券中用于本项目资金的还本付息。

2、昆山高新区震川西路南侧、白马泾路西侧住宅(动迁安置房)一期项目

(1)项目经济效益分析

根据江苏建协工程咨询有限公司编制的项目可行性研究报告,该项目预计将于2022-2023年取得安置房定向销售收入53,914.10万元,机动车位出租收入109.92万元,共计54,024.02万元,为总投资的1.03倍,经济效益情况良好。

①安置房定向销售收入

本项目可供销售面积39,936.37平方米,定销房销售单价(不含层次费)按照13,500.00元/每平方米计,可实现住宅销售收入53,914.10万元。

②机动车位出租收入

本项目机动车位只出租不出售,出租个数为381.00个,运营期第一年出租率按照50%估,第二年按照70%估,出租价格按照200元/每个每月,预计2年机动车位出租收入为109.92万元。

(2)项目现金流回流情况

根据江苏建协工程咨询有限公司编制的项目可行性研究报告,本项目在运营期净收益为53,051.73万元,运营期净收益覆盖总投资倍数为1.02倍。

本项目在债券存续期内收入为54,024.02万元,净收益53,051.73万元,发行人持有建设主体股份比例为96.34%,发行人实际存续期收入为52,048.77万元,净收益为51,112.03万元,本期债券用于本项目的金额为15,000.00万元,发行人实际存续期净收益能够覆盖本期债券中用于本项目资金的还本付息。

3、巴城镇前进西路南侧、祖冲之路西侧住宅(动迁安置房)项目一期项目

(1)项目经济效益分析

根据江苏建协工程咨询有限公司编制的项目可行性研究报告,该项目内部收益率为9.35%(税后),投资回收期为5.31年(税后),预计将于2023-2026年取得住宅销售收入169,904.08万元,机动车位出租收入879.22万元,共计170,783.30万元,为总投资的1.33倍,经济效益情况良好。

①住宅销售收入

本项目营业收入主要为住宅销售收入。本项目可供销售面积91,346.28平方米,销售单价按照18,600.00元/每平方米计。预计住宅销售收入为169,904.08万元。

②机动车位出租收入

本项目机动车位只出租不出售,出租个数为1358个,运营期第一年出租率按照30%估,第二年按照50%估,第三年按照70%估,第四年按照90%估,出租价格按照200元/每个每月,预计4年机动车位出租收入为879.22万元。

(2)项目现金流回流情况

根据江苏建协工程咨询有限公司编制的项目可行性研究报告,本项目在运营期内净收益为157,955.69万元,运营期净收益覆盖总投资倍数为1.23倍,且能覆盖本期债券中用于本项目资金的还本付息。

本项目在债券存续期内收入为170,783.30万元,净收益为157,955.69万元,本期债券用于本项目的金额为50,000.00万元,存续期净收益能够覆盖本期债券中用于本项目资金的还本付息。

四、发债募集资金使用的管理制度

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

(一)募集资金的存放

发行人与中国光大银行股份有限公司苏州分行签署了《公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用,发行人在中国光大银行股份有限公司昆山支行开立了募集资金使用专项账户,该账户仅用于本期债券募集资金的存储和使用,不得用作其他用途。

(二)募集资金的使用

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

(三)募集资金使用情况的监督

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

根据发行人与监管银行签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》,监管银行将对发行人的债券募集资金进行监管。发行人需从募集资金专项账户中提取资金时,应提前十个工作日向监管银行提交申请书以及资金用途证明,监管银行对发行人提交的用款申请文件进行审查,认为资金按照募集说明书中披露的用途做到专款专用,予以办理;未按募集说明书用途使用募集资金的,必须拒绝发行人的提款要求。

第十三条　偿债保证措施

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

一、本期债券偿债计划

(一)本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为8亿元,为7年期固定利率债券,在存续期内每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,分别于本期债券的第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。

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

(二)本期债券偿债计划的人员安排

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

(三)本期债券偿债计划的财务安排

在充分结合发行人财务状况、本期债券要素特征和募投项目情况的基础上,发行人将建立多层次、互为补充的财务安排,以提供充分、可靠的资金用于本期债券还本付息,并根据实际情况进行调整。

(四)专项偿债资金及账户安排

根据发行人与监管银行签订的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》,发行人将在监管银行设立偿债资金专项账户,专项用于本期债券的本息偿付,除本期债券的本息偿付以及银行结算费用外,偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。此外,发行人将从公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金专门用于本期债券的本息偿付,以切实保障投资者利益。

二、本期债券偿债保障措施

(一)发行人稳定的经营状况和良好的盈利能力是本期债券按期偿付的重要保障

发行人经营状况良好,主营业务收入水平较高,盈利能力较强,作为昆山市城市建设主力军,在城市公共空间营造、城市功能完善、老城区更新改造等领域进行投资、建设和管理。

截至2019年12月31日,发行人资产总计3,789,649.06万元,负债合计2,496,305.63万元,资产负债率65.87%,股东权益合计1,293,343.43万元,归属于母公司所有者权益1,284,238.49万元,公司资产实力雄厚。

2017-2019年度,发行人营业收入分别为89,713.33万元、260,614.40万元和307,688.06万元,净利润分别为9,744.97万元、31,592.63万元和42,398.70万元,公司盈利能力较强,近三年平均净利润足以覆盖本期债券一年的利息。

总体来看,发行人目前经营业绩稳定,负债水平合理,财务结构稳健,具有较强的抗风险能力,可以为本期债券的偿付提供有力的支撑。

(二)募投项目良好的经济效益是本期债券按期偿付的重要基础

本期债券拟募集总额为80,000万元,其中20,000万元拟用于昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程项目,占项目投资总额的比例为11.00%,占募集资金总额的比例为25%;8,000万元拟用于昆山高新区震川西路南侧、白马泾路西侧住宅(动迁安置房)一期项目,占项目投资总额的比例为15.89%,占募集资金总额的比例为10.00%;20,000万元拟用于巴城镇前进西路南侧、祖冲之路西侧住宅(动迁安置房)项目一期项目,占项目投资总额的比例为15.60%,占募集资金总额的比例为25.00%;32,000万元拟用于补充公司流动资金,占募集资金总额的比例为40.00%。

根据江苏建协工程咨询有限公司编制的项目可行性研究报告,昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程项目内部收益率为13.62%(税后),投资回收期为4.27年(税后),预计将于2021-2022年取得安置房定向销售收入258,634.85万元,机动车位出租收入720.77万元,共计259,355.62万元,为总投资的1.37倍,经济效益情况良好。

根据江苏建协工程咨询有限公司编制的项目可行性研究报告,昆山高新区震川西路南侧、白马泾路西侧住宅(动迁安置房)一期项目预计将于2022-2023年取得安置房定向销售收入53,914.10万元,机动车位出租收入109.92万元,共计54,024.02万元,为总投资的1.03倍,足以覆盖总投资。

根据江苏建协工程咨询有限公司编制的项目可行性研究报告,巴城镇前进西路南侧、祖冲之路西侧住宅(动迁安置房)项目一期项目内部收益率为9.35%(税后),投资回收期为5.31年(税后),预计将于2023-2026年取得住宅销售收入169,904.08万元,机动车位出租收入879.22万元,共计170,783.30万元,为总投资的1.33倍,经济效益情况良好。

总体来看,上述项目经济效益情况良好,可为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。

(三)股东及当地政府的大力支持为本期债券按期偿付提供了坚实后盾

发行人在昆山市安置房建设领域处于主导地位,是昆山市最主要的城市基础设施投融资和建设主体之一,担负着昆山市基础设施建设重要任务。公司股东昆山市政府国有资产监督管理办公室多次通过货币增资等方式充实公司资本,优化公司资产结构,为发行人的不断壮大提供了有力支持。

(四)良好的外部融资能力是本期债券按期偿付的重要支撑

发行人经营状况良好,在国内银行间具有良好的信用记录,与各家贷款银行均保持着良好的长期合作关系。截至2020年6月末,发行人各银行的贷款授信额度为171.39亿元,其中尚未使用的银行贷款授信额度为130.82亿元。公司良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系为本次债券的还本付息提供有力支持。

(五)充分发挥债权代理人的作用

发行人已经聘请东吴证券担任本期债券的债权代理人,并与东吴证券订立了《债权代理协议》,从制度上保障本期债券本息的按时、足额偿付。

发行人将严格遵守《债权代理协议》的规定,配合债权代理人履行职责,定期向债权代理人提供相关的财务资料,并在可能出现债券违约时及时通知债权代理人,便于债权代理人按照《债权代理协议》采取相应的措施。

(六)制定债券持有人会议规则保障债券持有人的合法权益

发行人已与债权代理人签订了《债权代理协议》并相应制定了《债券持有人会议规则》,对债权代理人的职责和权限、债券持有人会议的权限范围、召集方式、召开方式、议案及表决方式等事项进行明确。《债权代理协议》的签订以及《债券持有人会议规则》的制定进一步保障了债券持有人的合法权益。

(七)严格履行信息披露义务

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则,使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受监管银行、主承销商、债权代理人、债券持有人和股东的监督,防范偿债风险。

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

第十四条　风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时,应特别认真考虑下述各项风险因素。

一、与本期债券有关的风险与对策

(一)利率风险

风险:受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响,市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长,可能跨越多个利率波动周期,在本期债券的存续期限内,利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策:本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。发行人拟在本期债券发行结束后申请在证券交易场所上市流通,以提高债券的流动性。本期债券流动性的增强将给投资者提供规避风险的便利。

(二)流动性风险

风险:发行人计划本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。但由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市交易,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易流通。

对策:本期债券发行结束后一个月内,主承销商将协助发行人向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市申请,力争本期债券早日获准上市流通。此外,随着债券市场的发展,债券流通和交易的环境将持续改善,未来的流动性风险将会有所降低。

(三)偿付风险

风险:在本期债券存续期间,发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难,将可能导致本期债券不能如期足额兑付,对投资者到期收回本息构成危险。

对策:目前,公司运行稳健,经营情况和财务状况良好,现金流充裕。公司将进一步提高管理与经营效率,严格控制成本支出,不断提升公司的持续发展能力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控,积极预测并应对募投项目所面临的各种风险,提高所建项目的现金流和收益水平。

二、与发行人相关的风险与对策

(一)公司运营风险

风险:发行人作为昆山市重要的安置房建设主体,承担着城市建设和服务民生的重任。这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求,如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善,将对公司正常的业务收益产生一定的影响。

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

(二)项目建设风险

风险:本期债券募集总额为80,000万元,其中48,000万元拟用于昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程项目、昆山高新区震川西路南侧、白马泾路西侧住宅(动迁安置房)一期项目及巴城镇前进西路南侧、祖冲之路西侧住宅(动迁安置房)项目一期项目,项目投资规模较大、回收期较长。在项目建设和运营期间,如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况,都将导致项目实际投资超出投资预算,总成本上升,或影响项目按时竣工及日常经营,从而影响发行人盈利水平。

对策:本期债券筹资资金投向的安置房建设项目均经过发行人详细、周密的研究和论证,由江苏建协工程咨询有限公司出具项目可行性研究报告。发行人将不断完善自身项目管理和财务管理制度,不断提升自身工程建设项目管理水平,对于项目的事前、事中、事后三个阶段分别制定严格的管理措施控制项目风险。对项目实施跟踪审计,保障建设资金始终在可控的、规范合理的轨道上运行,确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用,有效防止工程延期、施工缺陷等风险,最大限度地降低项目投资风险。

(三)安置房项目销售风险

风险:本期债券募投项目昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程项目、昆山高新区震川西路南侧、白马泾路西侧住宅(动迁安置房)一期项目及巴城镇前进西路南侧、祖冲之路西侧住宅(动迁安置房)项目一期项目主要收入来源为安置房销售收入。若受国家产业政策或实际市场需求等影响,安置房交付或销售进度与预计出现差异,将影响项目收益,亦会间接对发行人偿债能力产生影响。

对策:由于安置房定向销售指导价格相比项目周边普通商品房价格较低,发行人将密切关注国家相关产业政策,积极应对由政策变化引起的安置房合规风险。

(四)对外担保风险

风险:截至2019年末,发行人对外担保总额为210,100.00万元,占发行人2019年末净资产的16.24%,存在一定的或有负债损失风险。

对策:发行人将密切关注被担保单位的经营状况,加强发现问题将及时采取相应措施,确保将潜在损失降至最低。公司对外担保的企业主要为国有企业,企业信誉可靠,财务结构合理,目前经营状况良好。发行人将继续建立健全公司对外担保决策机制,科学、谨慎实施对外担保重大决策,严防对外担保风险。

(五)营业收入波动较大风险

风险:2017-2019年度,发行人营业收入分别为89,713.33万元、260,614.40万元和307,688.06万元,存在一定波动,若未来不能减小波动,可能对公司盈利能力的稳定性有一定影响。

对策:发行人作为昆山市重要的安置房建设主体,营业收入主要为来源安置房与商品房销售收入,营业收入波动主要系房地产项目周期性及房地产市场行情波动所致。2017年度发行人营业收入较低,主要是由于该年度销售的房产项目为经济适用房项目,售价较低,且项目规模较小,导致该年度安置房与商品房销售收入较低。未来,发行人将密切关注房地产业务的周期性影响,随着发行人安置房与商品房销售业务比例的稳定,发行人的营业收入也将进一步趋于稳定。

(六)补贴收入波动较大风险

风险:2017-2019年度,发行人分别获得政府补贴收入23,798.67万元、4,116.28万元和3,905.80万元,政府补贴波动幅度较大,若未来不能减小波动,净利润的提升将有可能受到限制。

对策:2017年度发行人获得政府补贴收入较大,主要原因系2017年度发行人一次性收到了2014-2016年间的公益性项目补贴,并计入了该年度补贴收入。此外,发行人2018年度及2019年度净利润分别为31,592.63万元和42,398.70万元,政府补贴收入占比处于下滑状态对净利润的影响较小,并未导致利润出现下滑。鉴于发行人所承担的昆山市基础设施建设的职责,该类补贴在未来具有一定可持续性。另外,发行人未来也会加强市场化运营,逐步减少政府补贴的依赖。

(七)多家子公司净利润为负的风险

风险:截至2019年末,发行人存在多家子公司净利润为负的情况,存在一定风险。

对策:发行人将会加强对子公司的管理,加强对各子公司经营业绩的考核,整体提升子公司盈利能力。

(八)受限资产占比较高的风险

风险:截至2019年末,抵押资产余额为449,126.60万元,质押长期应收款账面余额为1,383,479.30万元,受限资产在总资产中占比很高。

对策:发行人抵押资产主要为国家开发银行项目贷款,项目主要为经营性项目,未来项目经营收益将会覆盖借款余额,实现还本付息;发行人长期应收款主要为统借统还项目转借款,对象主要为昆山市国有企业,发行人将会密切关注借款对象的经营情况,严防相关风险。

(九)未来资本支出压力较大

风险:截至2019年末,发行人在建项目及拟建项目在未来三年内资本支出将会超过50亿元,资本支出压力较大。

对策:发行人未来资本支出主要有经营性项目及非经营性项目构成,经营性项目均有相关配套项目贷款,非经营性项目均有市财政拨款解决;发行人将会合理规划资本支出,减少期限错配情况,合理管理好资金和项目的平衡发展。

(十)商品房业务可持续性存在不确定性。

风险:发行人主要以安置房建设业务为主,存在少量商品房项目开发;商品房业务收入在发行人房地产收入占比较小,且波动较大,存在一定的不确定性。

对策:发行人为昆山市国有企业,主要承担昆山市保障房及安置房业务,承担了一定的社会职能,商品房业务占比较少。未来发行人商品房业务在相关政策的允许的范围内逐渐市场化转型,增加相关业务收入。

(十一)转贷业务风险

风险:报告期内,依据发行人子公司与昆山市住房和城乡建设局签订的政府购买服务合同,发行人承担昆山市部分地区的棚改贷款统借统还工作,将棚改资金转贷给各区镇保障房建设主体,由区镇各建设主体进行房屋建设并承担国开行棚改项目贷款利息,存在借款主体不能还款的风险。

对策:发行人的转贷对象主要为昆山当地国有区镇保障房建设主体,借款用途主要为保障房项目,项目具有经营收益,还款来源较有保障。此外,发行人将会密切关注借款对象的经营情况,定期核查相关风险,保障资金的安全。

(十二)经营性现金流波动较大风险

风险:2017年度、2018年度及2019年度,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为160,621.98万元、-126,800.03万元和-60,440.60万元,报告期内经营活动产生的现金流量波动下降,且2018年度起为负。若未来不能减小波动,可能会对本期债券的偿付产生不利影响。

对策:2018年度及2019年度,公司经营活动产生的现金流量净额为负,主要系当年收到商品房预售款规模减少导致发行人销售商品、提供劳务收到的现金大幅下降,购买商品、接受劳务支付的现金大幅上升所致。未来发行人将密切关注房地产业务的周期性影响,合理规划每年度销售规模,并且随着发行人安置房与商品房销售业务比例的稳定,发行人的经营性现金流波动也将进一步减小。

(十三)存货中基础设施建设项目占比较大风险

风险:截至2017年末、2018年末和2019年末,发行人的存货分别为781,102.40万元、869,794.80万元和934,460.04万元,占总资产的比例分别为22.71%、23.77%和24.66%,存货余额占总资产比重较高。发行人存货主要由开发成本和开发产品中的基础设施建设项目构成,且暂无回款安排,可能会影响公司资产的流动性水平,从而在一定程度上对公司的资金周转造成压力。

对策:报告期内,公司的存货周转率分别为0.09、0.21和0.21,存货周转率较低,但整体符合公司基础设施建设行业前期投入大,资金回收期长的行业特点。此外,未来发行人将加强存货管理,并逐步落实基础设施建设项目的回款计划。

(十四)公司监事会主席缺位的风险

风险:根据昆山市人民政府办公室于2019年4月5日发布的《昆政人(2019)14号》文件要求,昆山城市建设投资发展集团有限公司监事会主席职务调动如下:免去沈婷同志市国有监管企业监事会主席职务,保留副科职待遇。目前公司尚未任命监事会主席。

对策:发行人监事会主席由出资人(昆山市政府国有资产监督管理办公室)在监事中指定,目前公司出资人尚未指定监事会主席,待正式任免文件下达后,发行人将及时更改工商信息并披露相关信息。

三、与行业相关的风险与对策

(一)经济周期风险

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

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

(二)产业政策风险

风险:发行人从事的安置房建设业务是关系国计民生的重要行业,对政策高度敏感,未来可能发生的产业政策调整会对公司经营环境产生重大影响。如果在本期债券存续期内,国家或者地方产业政策发生调整,将影响公司的经营活动,可能对公司的经营业绩产生不利影响。目前,发行人从事的上述业务得到国家政策的大力扶植,但在国民经济发展的不同阶段,国家政策会有不同程度的调整,不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。

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

(三)房地产行业风险

风险:发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相连、息息相关,长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度,行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度,政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况,通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施,引导和规范行业的健康发展。从2002年以来,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、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府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波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化,则公司的经营管理和未来发展以及募投项目的销售将可能受到不利影响。

对策:针对未来政策变动风险,发行人将与主管部门保持密切联系,加强政策信息的收集与研究,及时了解和判断政策的变化,以积极的态度适应新的环境。

第十五条　信用评级

一、评级报告内容摘要及跟踪评级安排

(一)评级报告内容概要

经大公国际资信评估有限公司(以下简称"大公国际"或"评级机构")综合评定,发行人主体信用等级为AAA,评级展望为稳定,本期债券信用等级为AAA。

本次评级结果反映了昆山市经济发展水平很高,经济和财政实力很强,经济总量位居我国百强县首位,公司作为昆山市重要的基础设施建设投融资和开发建设主体,在安置房等基础设施投融资建设领域发挥重要作用,得到了昆山市政府多方面的有力支持,公司承担棚户区改造项目资金统贷统还业务,购买资金纳入政府财政预算,为公司业务开展提供良好保障;同时,公司应收棚改转贷款规模较大,期限较长,资产流动性一般,在建及拟建工程项目拟投资资金规模较大,未来存在一定的资本支出压力。

大公国际资信评估有限公司的主要评级观点如下:

1、主要优势/机遇

(1)昆山市经济发展水平很高,经济和财政实力很强,经济总量位居我国百强县首位;

(2)公司是昆山市重要的基础设施建设投融资和开发建设主体,在安置房等基础设施建设领域发挥重要作用;

(3)近年来,公司得到昆山市政府在资金及资产注入和政府补贴等方面的有力支持,2019年以来,昆山市国有资产监督管理委员会办公室以货币方式增资合计30.17亿元,较好的缓解了公司流动性压力;

(4)公司作为昆山市棚户区改造项目的转贷主体,承担棚户区改造项目资金统贷统还业务,购买资金纳入政府财政预算,为公司业务开展提供良好保障。

2、主要风险/挑战

(1)公司应收棚改转贷款规模较大,期限较长,资产流动性一般;

(2)公司在建及拟建工程项目拟投资资金规模较大,未来存在一定的资本支出压力。

(二)跟踪评级安排

自评级报告出具之日起,大公国际资信评估有限公司(以下简称"大公")将对昆山城市建设投资发展集团有限公司(以下简称"发债主体")进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间,大公将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容:

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级:大公将在本期债券存续期内,在每年发债主体发布年度报告后两个月内,且不晚于发债主体每一会计年度结束之日起六个月出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级:大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级,在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告,并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的定期和不定期跟踪评级报告将按照监管要求予以公告,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。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料,大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级,或宣布前次评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

二、发行人信用评级情况

大公国际资信评估有限公司(以下简称"大公国际")于2020年6月19日出具了《2021年度昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券信用评级报告》,确定公司主体信用等级为AAA,评级展望为稳定。

三、发行人银行授信情况

截至2020年6月末,发行人各银行的贷款授信额度为171.39亿元,其中尚未使用的银行贷款授信额度为130.82亿元。

四、发行人信用记录

发行人不存在因重大违法违规受处罚的情况,也不存在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大未决诉讼或未决仲裁事项。

发行人最近三年不存在违约的情况,信用情况良好。

第十六条　法律意见

发行人聘请江苏四善律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就发行本期债券事宜出具法律意见书。发行人律师认为:

(一)发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司,具备本期债券发行的主体资格;

(二)发行人已履行本期债券发行所需内部授权,发行人已取得向国家企业债券主管部门提交正式发行申请必须获得的各项批准和授权,且该等批准和授权合法、有效;

(三)发行人的本期债券发行已经具备相关法律、法规、规章和规范性文件规定的各项实质性条件,不存在违法违规行为;

(四)发行人本期债券募集资金所使用的项目已经获得相关主管部门的核准或备案,符合国家产业政策和行业发展方向,所需相关手续齐全,符合有关法律、法规及规范性文件的规定;

(五)发行人聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构、法律服务机构、资金监管机构具备担任本期债券发行中介机构的主体资格,符合相关法律、法规的规定;

(六)本期债券《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,本期债券《募集说明书》内容符合有关法律、法规及规范性文件的规定;

(七)本期债券发行所涉及的担保事项、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》和《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》均真实、合法、有效。本期债券投资者保护条款充分、合规

(八)本期债券发行的其他重大方面均符合法律、法规和规范性文件的规定,不存在可能对本期债券发行产生实质性影响的情形;

(九)发行人已取得国家发展和改革委员会关于同意本期债券发行的批准文件,可以依法发行。

因此,发行人律师认为,发行人本次发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《加强债券管理工作的通知》、发改财金[2004]1134号文等法律法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求,发行人实施本次发行方案不存在法律障碍。

第十七条　其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律法规,投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、流通安排

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

第十八条　备查文件

一、备查文件清单

(一)发行人董事会同意本期债券发行的有关决议;
(二)发行人股东会同意本期债券发行的有关决议;
(三)国家有关部门对本期债券的批准文件;
(四)《2021年第一期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集说明书》
(五)发行人2017-2019年经审计的财务报表和审计报告及2020年三季度财务报表;
(六)江苏四善律师事务所出具的法律意见书;
(七)大公国际资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
(八)本期债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议;
(九)本期债券债权代理协议;
(十)本期债券债券持有人会议规则;

二、查阅地点、方式及联系人

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

(一)发行人:昆山城市建设投资发展集团有限公司
联系地址:昆山市玉山镇前进西路2200号
联系人:王雪琴
联系电话:0512-57109798　　传真:0512-57507967　　邮编:215300

(二)主承销商:东吴证券股份有限公司
联系地址:苏州工业园区星阳街5号
联系人:汤佳伟、蒋介磊、金韬恂、钱尧、邱添、李泽晨、施耀
联系电话:0512-62938667　　传真:0512-62938665　　邮编:215021

此外,投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书及其摘要全文:

1、国家发展和改革委员会(财金司)　　网址:http://cjs.ndrc.gov.cn
2、中央国债登记结算有限责任公司　　网址:http://www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书及其摘要或上述备查文件有任何疑问,可以咨询发行人或主承销商。

三、备查文件查阅时间

周一至周五(法定节假日或休息日除外):上午9:30-11:30、下午2:30-5:00

附表一:2021年第一期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券发行网点表

地区	机构名称	网点名称	地址	联系人	电话
苏州	▲东吴证券股份有限公司	固定收益总部	苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦	孙欣	18600268378
北京	中信建投证券股份有限公司	债券承销部	北京市朝阳区安立路66号4号楼	宋志清	13488717790
深圳	中天国富证券有限公司	固定收益部	深圳市南山区科苑南路3099号中国储能大厦49楼	钱曦	18682262367
上海	申港证券股份有限公司	资本市场部	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	周金龙	18782071837

注:标注"▲"的发行网点为本期债券上交所协议发行部分的发行网点。