中国经济导报
责编:王雄伟 组版:黄金亮 新闻热线:(010)63691260

2021年太仓娄城高新集团有限公司双创孵化专项债券(第一期)募集说明书摘要

发 行 人:太仓娄城高新集团有限公司
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

募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况,并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于国家发展改革委网站/中央国债登记公司网站。投资者在做出认购决定之前,应当仔细阅读募集说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

释 义

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/娄城高新:指太仓娄城高新集团有限公司。

太仓高新区:指江苏省太仓高新技术产业开发区。

高新区管委会:指江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会。

高新区国资局:指太仓高新技术产业开发区国资局。

本期债券:指发行人发行的总额为不超过人民币10.00亿元的"2021年太仓娄城高新集团有限公司双创孵化专项债券(第一期)"。

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《2021年太仓娄城高新集团有限公司双创孵化专项债券(第一期)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。

主承销商/簿记管理人:指中信建投证券股份有限公司。

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:指发行人与债权代理人宁波银行股份有限公司苏州分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:指发行人与宁波银行股份有限公司苏州分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。

监管银行/债权代理人:宁波银行股份有限公司苏州分行

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《太仓娄城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)。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

(一)本次发行的内部批准情况及注册情况

本期债券业经国家发展改革委发改企业债券〔2020〕140号文件批准公开发行。本期债券业经公司股东江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会太高新管复〔2019〕7号文件同意公开发行。本期债券于2019年8月9日经公司董事会决定申请公开发行。

(二)本次债券的主要条款

发行主体:太仓娄城高新集团有限公司。

债券名称:2021年太仓娄城高新集团有限公司双创孵化专项债券(第一期)。

批复文件:《国家发展改革委关于太仓娄城高新集团有限公司发行双创孵化专项债券核准的批复》(发改企业债券〔2020〕140号)。

发行金额:不超过人民币10.00亿元。

债券期限:本期债券期限为7年,在存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,同时设置本金提前偿付条款。

债券票面金额:100元。

发行价格:本次债券按面值平价发行

增信措施:无。

债券形式:本期债券采用实名制记账式。

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。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。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。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。

债券利率及其确定方式:本期债券为固定利率债券,通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统,按照公开、公平、公正原则,以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定,Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率(Shanghai Interbank Offered Rate,简称Shibor)的算术平均数(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入),本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定,并报国家有关主管部门备案,在债券存续期内前3年固定不变。在存续期的第3个计息年度末,发行人可选择调整票面利率,调整后的票面利率在后续计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权,则维持原有票面利率。本期债券采用单利按年计息,不计复利。

发行方式:本期债券为实名制记账式债券,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。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记建档日前一工作日公告的申购文件中规定。

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中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外);在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或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)。

承销方式:本次债券由主承销商负责组建承销团,由承销团以余额包销的方式承销。

承销团成员:主承销商为中信建投证券股份有限公司,分销商为申港证券股份有限公司和国泰君安证券股份有限公司。

发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2021年6月10日。

发行期限:本期债券发行的期限为2个工作日,自2021年6月10日起至2021年6月11日止。

起息日期:本次债券的起息日为2021年6月11日。

发行人调整票面利率选择权:在本期债券存续期的第3个计息年度末,发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点(含本数)。

发行人调整票面利率公告日期:发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

投资者回售选择权:发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记,将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人;或选择继续持有本期债券。

投资者回售登记期:投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的,须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记;若投资者未做登记,则视为接受上述调整。

付息、兑付方式:每年付息一次,分次还本,在债券存续期内的第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,到期利息随本金一起支付。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所应获利息进行支付,年度付息款项自付息日起不另计利息,到期兑付款项自兑付日起不另计利息。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单,本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

在本期债券存续期内第3个计息年度末,如投资者行使回售选择权,则投资者行使回售选择权后,自债券存续期第4年至第7年,发行人分别按照剩余债券每百元本金值的20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

兑付日:本期债券的兑付日为2023年、2024年、2025年、2026年和2028年每年的6月11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)。

支付金额:本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积,于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本次债券最后一期利息及所持有的本次债券票面总额的本金。

偿付顺序:本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果: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+。

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。

募集资金用途:本期债券募集资金10.00亿元人民币,其中6.00亿元拟投向中德(太仓)先进制造技术国际创新园项目,4.00亿元拟用于补充营运资金。

主承销商:中信建投证券股份有限公司。

簿记管理人:中信建投证券股份有限公司。

债权代理人:宁波银行股份有限公司苏州分行。

(三)本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行网点

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)公开发行部分,其具体发行网点见下表;本期债券上海证券交易所发行部分的具体发行网点见表中标注"▲"的发行网点。

表: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	申港证券股份有限公司	固定收益部▲	深圳市福田区莲花路新世界文博中心2305	周金龙	18782071837
3	国泰君安证券股份有限公司	固定收益部▲	北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层	姚贺	010-59312968

2、本次债券发行时间安排

簿记建档日:2021年6月9日。

发行首日:2021年6月10日。

预计发行期限:2021年6月10日至2021年6月11日,共2个交易日。

3本次债券上市安排

本期债券发行结束一个月内,发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二、认购人承诺

购买本次债券的投资者(包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人,及以其他方式合法取得本次债券的人,下同)被视为作出以下承诺:

(一)接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束;(二)本次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,投资者同意并接受该等变更;(三)本次债券发行结束后,发行人将申请本次债券在上海证券交易所上市交易,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。

第二节 募集资金运用

一、发债资金投向概况

本期债券募集资金10.00亿元人民币,其中6.00亿元拟用于太仓中德先进制造技术国际创新园项目,4.00亿元拟用于补充流动资金。

表: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
太仓中德先进制造技术国际创新园项目	200,000.00	200,000.00	60,000.00	30%
补充流动资金	–	–	40,000.00	–
合计	–	–	100,000.00	–

(一)太仓中德先进制造技术国际创新园项目

1、项目批复

该募投项目批文完备,合法合规。

2、项目建设概况

该项目为发行人全资子公司中德(太仓)先进制造技术创新园有限公司建设的中德合作下的生产性服务产业园项目,用于中德合作先进制造技术创新及成果转化基地和中德人才交流、培训及创业平台业务。项目总投资20亿元,拟从本期债券中投入6亿元,占项目权益投资金额的比例为30%。中德(太仓)先进制造技术创新园有限公司成立于2017年,由发行人全资子公司太仓高新产业发展有限公司全资控股,是发行人的全资孙公司。其经营范围为高新技术产品的研发;市政、基础设施的投资和建设;项目投资、商业贸易投资、实业投资、股权投资、创业投资;企业管理咨询服务、商务咨询服务、经济信息咨询服务、财务顾问服务、投资咨询服务、投资管理服务;汽车租赁。(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)。该项目拟建于太仓高新技术产业开发区,具体位置为大连路北侧、东仓北路以东、苏昆太辅道以南区域,总面积为318.4亩。该项目主要建设内容及规模:总建筑面积40万平方米,包括孵化器、加速器平台30万平方米、科技配套服务平台10万平方米。创新园的孵化器、加速器平台主要建有综合办公楼、研发楼、工业设计楼、中试车间、实验楼,可供入孵企业用于综合办公、研发设计、虚拟制造以及中试等。科技配套服务平台主要建设综合服务楼及公辅用房,主要引入技术转移相关机构。本项目智能配套区将购置先进的服务设备共246台(套),主要为配套服务设备和公辅工程设备,初步方案如下表。此外,由于加速器的中试区所需配置的中试设备,需根据园区引进项目的具体情况及孵化成果最终确定,因此园区将保留一部分资金用作研发及中试设备融资租赁,届时将根据园内企业需求为其配备相应的研发、生产设备。该项目规划用地性质为工业用地,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212,277.00平方米,已取得土地使用权证(苏(2017)太仓市不动产权第0023909号),项目用地为净地,无需进行拆迁。该项目总投资额为200,000.00万元,其中项目资本金为40,000.00万元,占比为20%,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。

3、项目建设背景及意义

(1)太仓市的中德合作将向高层次、高质量推进

中德自1972年建交以来,两国关系总体保持平稳发展。进入新世纪后,两国领导人特别是国家元首和政府首脑互访频繁,有力地推动了双边关系全面发展。中德经济互补性强,在经贸、技术引进、投资、科技合作等领域取得了丰硕成果。而作为德国企业投资中国的首选地——太仓,自1993年第一家德国企业落户起,至今已累计引进230多家德资企业,成为中国德资发展最好、密度最高、经济效益最明显的地区之一,享有中国"德企之乡"的美誉,并成为中国首个由国家商务部和德国经济部联合授予的"中德企业合作基地"。为了继续深化中德合作,《太仓市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》在"优化产业发展格局"中提出了要形成"二带一区"的产业发展格局,其中临沪高新技术产业带就是要以国家高新技术开发区创建为动力,充分发挥中德中小企业合作示范区的带动作用,打造具有全球影响力的产业科技创新中心。同时指出要"高层次、高质量推进太仓对德合作,加快推进苏州太仓中德合作示范区、昆山两岸合作之后又一个对外合作的新平台、新时期江苏对外开放的新窗口、中德两国合作的新典范。"2016年3月,太仓市委、市政府出台了《关于进一步深化全市对德合作工作的实施意见》,明确了太仓市进一步深化对德合作的具体工作目标:"努力把太仓打造成为亚太地区德资企业的集聚地、中德创新合作试验区、对德人才创新创业基地、中德经贸文化交流的中心和中国企业走进德国的桥头堡。2020年,全市新引进德企200家,新增注册资金20亿美元,在太实有德资企业超过400家,德资工业产值在全市工业总产值中占比超过20%,德资企业在全市GDP、科技创新、财政贡献份额有明显提升。"

(2)生产性服务业将有力促进产业互动及融合发展

科技服务业是现代服务业的重要组成部分,是提高自主创新能力的重要支撑力量。当今世界,科学技术日新月异,科技与经济日益融合、全球化深入发展,信息网络技术广泛应用、国际技术贸易及研发外包市场持续扩大,推动科技服务业成为发展最快、最具活力的领域之一。而生产性服务业主要为生产活动提供研发设计服务、信息服务、金融服务、生产性租赁服务、商务服务、人力资源管理与培训服务等,是科技服务业的主体,对于产业互动和融合起着关键的技术职称作用,具有市场前景广、资源消耗低、带动系数大、就业机会多、综合效益好等特征。近十几年以来,我国一直把服务业作为产业结构调整的重点,各级政府部门相继发布了多项促进科技服务业发展的指导性意见。2014年国务院印发了《关于加快科技服务业发展的若干意见》,苏州市政府也印发了《关于进一步加快生产性服务业发展的实施意见》,明确了现阶段科技服务业发展的重点任务。2015年江苏省政府也发布了《江苏省政府关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的实施意见》,进一步提出了促进生产性服务业规模扩张和质态提升并重、加大生产性服务业企业培育力度、加快生产性服务业集聚区提档升级、引导制造企业向价值链高端攀升的发展目标。

(3)中德合作下的生产性服务业发展空间广阔、潜力巨大

2014年,中德签署《中德合作行动纲要》,其中包含了先进制造技术合作、研发领域合作等200多项具体合作倡议、项目和举措。2015年,中德双方在第四轮中德政府磋商中表示将继续落实在智能制造领域签署的协议,其中尤其包括了《推动中德企业开展智能制造及生产过程网络化合作的谅解备忘录》和《关于在智能制造和智能服务领域通过双边科技合作开展和推广创新方案的联合意向声明》。这些表明先进制造技术将会成为中德在工业技术及生产领域的一项重要合作举措。由于中德两国制造业多年来积累的优势互补性,使得中德合作在新的制造技术革新时代将大有可为,尤其在高端装备制造、节能环保、新能源汽车,以及中小制造业等领域,中德合作的空间和发展潜力巨大。而代表当前先进制造技术的智能制造发展标示着传统制造业要向智能化、服务化转型升级,那么中德合作下的制造业技术革新也将会为中德合作下的生产性服务业创造难得的机遇和巨大的发展空间。在此背景下太仓高新技术产业开发区在园区内规划了太仓中德先进制造技术国际创新园。该项目作为江苏省重大项目,实施后将对当地的中德合作发展、先进制造行业技术提升、产业结构调整等具有十分重要的意义。

4、项目进度

该项目于2018年6月开工,截至2020年末,该项目投资完成率为33.70%,已支付资金6.74亿元。

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

项目建成后,营业收入来源于30%厂房(孵化器、加速器平台)的出售收入、70%厂房对外出租租金收入,办公及配套建筑(科技配套服务平台)100%对外出租租金收入,设备100%对外出租租金收入。项目建设期为2年,运营期为20年。

a.厂房部分(孵化器、加速器平台)租赁收入

该项目建设厂房(孵化器、加速器平台)30万平方米,70%厂房建筑(约21.0万平方米)用于出租,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%;厂房租金第3年按30元/平方米·月(不含税),租金年增长率为每隔三年增长10%,出租20年。

b.办公及配套建筑部分(科技配套服务平台)租赁收入

该项目办公及配套建筑(科技配套服务平台)建筑面积为10.00万平方米,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%;办公用房租金第3年按45元/平方米·月(不含税),租金年增长率为每隔三年增长10%,出租20年。

c.融资租赁收入

项目给入园企业提供融资租赁业务,融资额65,057.50万元,第3年出租率为75%,第4年出租率为85%,第5-12年出租率为100%;按11.5%利息计,正常年(计算期第5年以后)设备融资租赁年收入为7481.61万元(不含税)。

d.厂房部分(孵化器、加速器平台)销售收入

该项目建设厂房(孵化器、加速器平台)30万平方米,30%厂房建筑(约9.0万平方米)用于销售,销售均价4,245.28元/平方米(不含税),分2年销售完毕并回款。综上所述,项目运营期内收入合计为434,749.68万元。项目属于服务业,厂房、办公用房、设备等对外出租销项税率(增值税税率)均为6%。项目运营期应缴纳增值税为16,632.19万元。

(2)项目经营成本费用分析

该项目新增定员为40人,人均工资按8.0万元估算。福利费按工资总额的14%估算。正常年工资及福利费总额为364.80万元。大修理费按固定资产原值的0.5%估算,正常生产年为852.33万元。该项目正常年其它制造费用按直接材料费的0%估算;其他管理费用按职工工资总额的30%估算;其他营业费用按年营业收入的1%估算。以上三项计入其他费用。项目运营期内需支付经营成本合计30,641.85万元。

(3)项目经营收益情况

该项目在运营期预计可实现收入434,749.68万元,扣除相应的增值税、城市维护建设税、教育附加等18,295.41万元,经营成本30,641.85万元,经营收益为385,812.42万元。项目运营期内,营业收入为43.47亿元,需支付的相关税费为1.83亿元,需支付的经营成本为3.06亿元,合计可实现经营收益为38.58亿元;债券存续期为项目的前6年,债券存续期内,项目营业收入15.38亿元,需支付的相关税费为0亿元,需支付经营成本为0.93亿元,合计可实现经营收益14.45亿元。本次债券共募集金额20.00亿元,其中用于太仓中德先进制造技术国际创新园项目金额为12.00亿元,假设本次债券全部发行完毕后,按照票面利率6%估算,用于该项目的募集资金需偿付本息金额为15.60亿元。项目在债券存续期内经营收益合计为14.45亿元,对本次债券利息覆盖倍数为2.41倍。运营期可实现累积经营收益合计38.58亿元,对本次债券用于项目部分本息和的覆盖倍数为2.28倍,对本次债券本息和的覆盖倍数为1.37倍。

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,在监管银行宁波银行股份有限公司苏州分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,监管银行宁波银行股份有限公司苏州分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,在存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

四、发行人偿债保障措施

(一)发行人自身偿付能力

1、发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人是太仓高新区土地整理开发、基础设施及重大项目的开发建设实施主体,报告期内发行人的业务规模、收入和利润保持在较高水平。2018年-2020年,发行人分别实现营业收入16.53亿元、20.08亿元和16.92亿元,分别实现利润总额5.78亿元、8.64亿元和5.62亿元,分别实现净利润4.56亿元、6.45亿元和3.51亿元。发行人净资产收益率分别为2.71%、3.64%和1.89%。总体来看,公司净利润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。

2、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障

发行人自有资本金雄厚。截至募集说明书签署日,公司注册资本为50.00亿元,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2020年末,发行人流动资产为217.90亿元,且其中不存在受限资产。截至2020年末,发行人拥有土地使用权合计287.99万平方米,账面价值合计87.51亿元,其中已抵押土地面积40.36万平方米,账面价值合计1.66亿元,未抵押土地面积247.63万平方米,账面价值85.85亿元。太仓市隶属苏州市管辖,位于江苏省东南部,长江口南岸,东濒长江与崇明岛隔海相望,南临上海市宝山区、嘉定区,西连昆山市,北接常熟市。太仓港地处长江入海口南侧,是距离长江入海口最近的港口。近年来,太仓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价值增值空间较大。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2020年末,公司资产负债率为45.54%,若本期债券发行成功,按照20.00亿元双创孵化专项债券测算,发行人资产负债率为48.52%。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2020年末,公司共获得银行累计授信总额102.92亿元,其中未使用额度46.74亿元。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

本次债券共募集金额20.00亿元,其中用于太仓中德先进制造技术国际创新园项目金额为12.00亿元,按照票面利率6%估算,用于该项目的募集资金需偿付本息金额为15.60亿元,本次债券需偿付本息金额为26.00亿元。项目运营期内,营业收入为43.47亿元,需支付的相关税费为1.83亿元,需支付的经营成本为3.06亿元,合计可实现经营收益为38.58亿元;债券存续期为项目的前6年,债券存续期内,项目营业收入15.38亿元,需支付的相关税费为0亿元,需支付经营成本为0.93亿元,合计可实现经营收益14.45亿元。综上,项目在债券存续期内经营收益合计为14.45亿元,对本次债券利息覆盖倍数为2.41倍。运营期可实现累积经营收益合计38.58亿元,对本次债券用于项目部分本息和的覆盖倍数为2.28倍,对本次债券本息和的覆盖倍数为1.37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

1、债券偿债计划

本期债券发行规模10亿元,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。

2、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,发行人将在宁波银行股份有限公司苏州分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。宁波银行股份有限公司苏州分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。

3、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。

4、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。

5、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宁波银行股份有限公司苏州分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。

发行人已与宁波银行股份有限公司苏州分行签订《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《债权代理协议》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)完善的偿债监督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,公司聘请了宁波银行股份有限公司苏州分行作为本期债券的监督银行和债权代理人,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》)。宁波银行股份有限公司苏州分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。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:太仓娄城高新集团有限公司 法定代表人:陆育成 注册资本:人民币500,000万元 实缴资本:人民币500,000万元

设立日期:1993年4月17日 统一社会信用代码:91320585138104427Y 住所:太仓市经济开发区宁波东路66号 邮政编码:215400

联系电话:0512-53891115 传真:0512-53891123 办公地址:太仓市经济开发区宁波东路66号

信息披露事务负责人及其职位:仲明(董事) 信息披露事务负责人联系方式:0512-53891115

经营范围:企业管理服务,经济、技术、贸易和劳务等方面的咨询服务,代购、代销、批发建材、钢材、铜、铝、锌;汽车零部件、电子元器件的生产、加工、销售;物业管理;自有房屋租赁;实业投资;项目投资;商业贸易投资;股权投资;创业投资;市政、基础设施的投资和建设;高新技术产品的研发;企业管理咨询服务;商务咨询服务;经济信息咨询服务;财务顾问服务;投资咨询服务;投资管理服务;汽车租赁;停车场管理服务。(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)

二、发行人历史沿革

1993年4月,经太仓市计划委员会批准,由太仓经济开发区管理委员会组建成立"太仓经济技术开发区东洋咨询服务公司",即公司前身,注册资金10万元,出资形式为货币资金。2001年9月,太仓经济开发区管理委员会以货币资金的方式对公司增资290万元,公司注册资金增加至300万元,苏州安信会计师事务所出具了苏信会验内报字[2001]第0545号验资报告。2001年12月,太仓经济开发区管理委员会以货币资金的方式对公司增资100万元,公司注册资金增加至400万元,苏州安信会计师事务所出具了苏信会验内报字[2001]第0706号验资报告。2009年4月,太仓经济开发区管理委员会以货币资金的方式对公司增资20,000万元,公司注册资金增加至20,400万元,苏州天华联合会计师事务所出具了苏天内验[2009]第098号验资报告;2009年5月,太仓经济开发区管理委员会以货币资金的方式对公司增资44,000万元,公司注册资金增加至64,400万元,苏州天华联合会计师事务所出具了苏天内验[2009]第133号验资报告。2009年9月,太仓经济开发区管委会以货币资金的方式对公司增资44,000万元,公司注册资金增加至108,400万元,苏州天华联合会计师事务所出具了苏天内验[2009]第450号验资报告。2009年10月,公司注册名称变更为太仓东洋实业投资公司。2010年8月,太仓经济开发区管委会以货币资金的方式对公司增资50,000万元,公司注册资金增加至158,400万元,苏州天华联合会计师事务所出具了苏天内验[2010]第516号验资报告。2012年3月,太仓经济开发区管委会以货币资金方式对公司增资20,000万元,注册资金增加至178,400万元,苏州天华联合会计师事务所出具了苏天内验[2012]第085号验资报告。2012年11月,太仓经济开发区管委会以货币资金方式对公司增资55,000万元,注册资金增加至233,400万元,苏州天华联合会计师事务所出具了苏天内验[2012]第358号验资报告。2015年12月,太仓经济开发区管委会以货币资金方式对公司增资18,000万元,注册资金增加至251,400万元,苏州天华联合会计师事务所出具了苏天内验[2015]第015号验资报告。2016年9月,太仓经济开发区管委会以货币资金方式对公司增资9,000万元,注册资金增加至260,400万元,天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州安信分所出具了天衡信验字[2016]0012号验资报告。2016年11月,太仓经济开发区管委会以货币资金方式对公司增资10,000万元,公司注册资金增加至270,400万元,已由天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州安信分所出具了天衡信验字[2016]0017号验资报告。2017年11月,太仓经济开发区管委会决定对公司改制,公司更名为太仓娄城高新建设有限公司,企业类型由全民所有制变更为有限责任公司(国有独资),注册资本由270,400万元变更为300,000万元(新增注册资本全部由原股东以货币方式出资),股东姓名由"江苏省太仓经济开发区管委会"变更为"江苏省太仓高新技术产业开发区(筹)管理委员会"。本次增资分两次实缴出资,天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州安信分所分别出具了天衡信验字[2018]0006号及天衡信验字[2018]0033号验资报告。2018年11月,发行人股东名称变更为"江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会"。2019年5月,太仓高新区管委会以货币资金方式对公司增资共100,000万元,增资后注册资本为400,000万元。本次增资分两次实缴出资,首次实缴出资50,000万元,已由新联谊会计师事务所有限公司苏州分所出具了新联谊苏内验字[2019]第030号验资报告;二次实缴出资50,000万元,已由新联谊会计师事务所有限公司苏州分所出具了新联谊苏内验字[2019]第041号验资报告。2019年9月,发行人名称由"太仓娄城高新建设有限公司"变更为"太仓娄城高新集团有限公司"。2020年2月,太仓经济开发区管委会以货币资金方式对公司增资50,000万元,公司注册资金增加至450,000万元,已由天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州安信分所出具了天衡信验字[2020]0003号验资报告。2020年6月,太仓经济开发区管委会以货币资金方式对公司增资50,000万元,公司注册资金增加至500,000万元,已由新联谊会计师事务所有限公司苏州分所出具了新联谊苏内验字[2020]第029号验资报告。

截至募集说明书签署日,发行人注册资本500,000万元。

三、发行人控股股东和实际控制人

(一)股权结构情况

截至2020年末,发行人股权结构如下表所示:

表: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
江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会	500,000.00	100.00	机关法人	江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会
合计	500,000.00	100.00	–	–

(二)控股股东及实际控制人基本情况

发行人控股股东及实际控制人为江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会,持有发行人100.00%的股权。江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会是太仓市人民政府下属机关法人。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

截至2020年末,发行人纳入合并财务报表范围的子公司共28家,其中一级子公司9家、二级子公司19家。具体情况如下:

表:截至2020年末发行人纳入合并报表的下属公司情况

单位:万元、%

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例%		级别	取得方式
				直接	间接		
1	太仓恒通投资有限公司	市政建设	338,000.00	100.00		一级	设立
2	太仓恒通置业有限公司	市政建设房产开发	12,000.00		100.00	二级	设立
3	太仓板城置业有限公司	房产开发	1,530.00		100.00	二级	设立
4	太仓华信企业服务有限公司	企业管理服务	4,200.00		100.00	二级	设立
5	太仓市云腾房屋拆迁有限公司	房屋拆迁	100.00		51.00	二级	设立
6	太仓娄江城市发展有限公司	工程建设	200,000.00		100.00	二级	设立
7	太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司	农村社区建设	522,000.00	90.04		一级	设立
8	太仓市浩民城乡一体化建设发展有限公司	农村社区建设	18,500.00		60.00	二级	设立
9	苏州德胜农业科技发展有限公司	农产品	1,000.00		100.00	二级	设立
10	国联(太仓)高新科技园管理有限公司	企业管理服务	500.00		100.00	二级	受让
11	太仓中德中小企业示范区有限公司	企业管理服务	50,000.00	40.00		一级	设立
12	太仓中德留学生创业园管理有限公司	企业管理服务	50.00		100.00	二级	设立
13	太仓高科建设开发有限公司	旧城改造	5,000.00	100.00		一级	设立
14	太仓软件园有限公司	企业孵化中心	16,000.00	68.13		一级	设立
15	太仓信息服务外包产业技术有限公司	企业孵化中心	2,000.00		100.00	二级	设立
16	太仓高新产业发展有限公司	基本建设投资	11,630.00	100.00		一级	设立
17	太仓市城东污水处理厂	污水处理	1,000.00	100.00		一级	设立
18	太仓高新建设项目管理有限公司	建设工程管理	1,000.00	100.00		一级	设立
19	中德(太仓)先进制造技术创新园有限公司	项目投资	40,000.00		100.00	二级	设立
20	太仓娄瑞汽车零部件有限公司	汽车零件	12,000.00		100.00	二级	设立
21	太仓高新投资管理有限公司	项目投资	15,000.00		100.00	二级	设立
22	太仓智创智能制造有限公司	智能制造	1,000.00		100.00	二级	设立
23	周至县至太和商贸有限公司	贸易	100.00		100.00	二级	设立
24	太仓德浩资产经营管理有限公司	资产管理	65,000.00	100.00		一级	设立
25	上海上立实业有限公司	实业投资	2,753.57		100.00	二级	并购
26	上海中昱投资有限公司	实业投资	5,507.40		100.00	二级	同上
27	太仓中昱科技园有限公司	厂房经营	6,000.00		100.00	二级	同上
28	太仓昱荣实业有限公司	餐饮服务	200.00		100.00	二级	同上

1、太仓恒通投资有限公司

太仓恒通投资有限公司成立于2004年4月,注册资本338,000万元,经营范围为基本建设投资、项目投资;自有房屋租赁;汽车租赁。(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)。太仓恒通成立至今主要负责太仓高新区内的道路、桥梁、土地平整等基础设施建设,也是高新区土地等资产的主要持有人。截至2020年末,太仓恒通投资有限公司总资产2,428,519.30万元,总负债1,127,937.25万元,净资产1,300,582.05万元;2020年度,该公司实现营业收入152,819.49万元,利润总额71,300.99万元,净利润53,766.99万元。

2、太仓市城东污水处理厂

太仓市城东污水处理厂,成立于2001年12月,注册资金1,000万元,由太仓娄城高新集团有限公司出资设立,主要负责太仓高新区内工业污水的归集和处理,为区内制造型工业企业提供工业污水处理的技术及设备支持。该厂是为入住高新区企业解决工业环保达标排放,不以盈利为目标,根据国家污水处理费核算的相关规定,公司收入由太仓市水处理公司代收,后以财政拨款的方式取得,运营费用不足由高新区财政补充。截至2020年末,太仓市城东污水处理厂总资产98,052.30万元,总负债95,272.27万元,净资产2,780.03万元;2020年度,该公司实现营业收入1,397.70万元,利润总额-577.60万元,净利润-577.60万元。公司主营污水处理,公司收入由太仓市水处理公司代收,因此出现亏损。

3、太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司

太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司成立于2010年7月,注册资本522,000万元,发行人投资300,000万元。公司经营范围:高新技术、新产品的开发,企业孵化中心的建设,计算机系统的设计、集成、安装,计算机软件的设计,商务咨询,受委托从事投资与资产管理,办公服务(复印除外),物业管理,动漫设计,电脑数码影像设计,工程咨询,项目投资、自有房屋租赁服务。(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)公司主要负责太仓高新区内城乡一体建设、农田水利建设、金融服务支持、企业孵化器、土地集约化试点等。截至2020年末,太仓德丰总资产1,294,476.14万元,总负债583,939.48万元,净资产710,536.66万元;2020年度,太仓德丰实现营业收入453.53万元,利润总额9,939.99万元,净利润7,011.90万元。

4、太仓中德中小企业示范区有限公司

太仓中德中小企业示范区有限公司成立于2012年8月,注册资本50,000万元。公司经营范围:招商引资咨询服务、企业管理服务;实业投资、项目投资、基本建设投资、基础设施建设、物业管理。(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2020年末,太仓中德中小企业示范区有限公司总资产138,987.43万元,总负债99,496.73万元,净资产39,490.70万元;2020年度,该公司实现营业收入2,115.34万元,利润总额12,358.59万元,净利润12,358.59万元。

5、太仓高科建设开发有限公司

太仓高科建设开发有限公司成立于2014年2月,注册资本5,000万元,主营范围:旧城改造、房屋建筑工程、房屋拆除工程、基础设施建设项目投资、城市公共设施项目投资、项目投资、实业投资、基本建设投资。截至2020年末,太仓高科建设开发有限公司总资产10,255.04万元,总负债6960.99万元,净资产3,294.05万元;2020年度,该公司实现营业收入54.52万元,利润总额-192.07万元,净利润-192.07万元。2020年度,太仓高科建设开发有限公司因主营业务结算收入较少,净利润为负。

五、发行人的治理结构及独立性

(一)发行人的治理结构

1.发行人的治理结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定,制定了《太仓娄城高新集团有限公司章程》,建立了符合现代企业制度要求的公司法人治理结构和健全的内部管理机构,设立了董事会、监事会和公司执行机构,对公司的运作和经营具有良好的促进作用。

1、出资人

根据公司章程,出资人行使下列职权:

(1)决定公司的经营方针和投资计划;(2)决定更换非由职工代表担任的董事、监事及其报酬事项;(3)审议批准董事会的报告;(4)审议批准监事会的报告;(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的方案;(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)对出资人以外的人转让出资作出决议;(10)对公司合并、分立、变更公司形式,解散和清算等事项作出决定;(11)修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会,董事会由5人组成,其中出资人委派3人,职工代表大会选举产生职工董事2人。董事任期3年,任期届满,连派、连选可以连任。公司设董事、副董事长各1人,由出资人根据组织程序指定。董事会决定公司重大问题,应事先听取公司党组织的意见。

根据公司章程,董事会行使下列职权:

(1)负责向出资人报告工作;(2)执行出资人的决定;(3)审定公司的经营计划和投资方案;(4)制订公司的年度财务预算方案、决算方案;(5)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;(6)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;(7)制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;(8)决定公司内部管理机构的设置;(9)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;(10)制定公司的基本管理制度;(11)《公司法》和公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会,监事会由5人组成,其中出资人委派3人,职工代表大会选举产生职工代表监事2人。监事任期3年,任期届满,连派、连选可连任。监事会主席由出资人根据组织程序指定。根据公司章程,监事会形式下列职权:

(1)检查公司财务;(2)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;(3)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;(4)法律、法规和公司章程规定的其他职权。

4、总经理

公司设经理1人,副总经理若干名,由董事会决定聘任或者解聘。总经理一职空缺时,由一名副总经理履行总经理职务。总经理对董事会负责,行使下列职权:

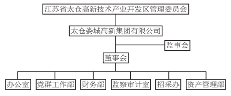
(1)主持公司的生产经营管理工作,组织实施董事会决议;(2)组织实施公司年度经营计划和投资方案;(3)拟订公司内部管理机构设置方案;(4)拟订公司的基本管理制度;(5)制定公司的具体规章;(6)提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人;(7)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;(8)董事会授予的其他职权。

2.发行人组织机构设置

公司已按照国家法律、法规的规定以及监管部门的要求,设立了符合公司经营规模和经营管理需要的组织机构;遵循不相容职务相分离的原则,合理设置部门和岗位,科学划分职责和权限,形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

发行人组织结构示意图如下所示:

图:组织结构示意图



公司主要设置办公室、党群工作部、财务部、监察审计室、招采办、资产管理部等6个部门。主要部门职责具体如下:

1、办公室

负责公司日常行政运行;负责公司内部行政管理方面规章制度的制定和落实;负责公司文书的草拟、收发、档案等工作;负责公司日常办公会议的会务工作,起草会议纪要,督促检查会议决定事项的执行情况;负责公司重大决策法律论证、合同管理、法人授权委托管理、法律纠纷案件管理、法制宣传教育、法律队伍建设等法律事务工作,指导子公司的法律事务管理工作;负责领导交办的其他工作。

2、党群工作部

负责了解掌握公司贯彻执行党和国家有关方针政策的情况,督促检查公司党政工作部署落实情况并及时向上级机关反馈;负责公司思想政治建设,基层党组织和党员队伍建设;负责公司党务政务信息工作,公司有关重点信息、重要活动的公开工作;负责公司人员录用、调配、选拔、任免、考核评价等人事管理工作;负责公司管理人员、专业技术人员队伍管理和建设工作;负责公司企业文化建设工作;负责领导交办的其他工作。

3、财务部

负责公司年度财务收支计划的编制和执行情况,确保年度财务收支平衡;负责公司的日常会计核算工作,健全会计核算体系,认真执行会计准则和财务制度;负责月度、季度、年度财务分析,提交分析报告,全面、准确、真实、合法地反映公司财务状况;负责与公司财务收支相关的各项内部控制制度的建设和健全,并督促相关部门执行;负责公司中长期融资计划的制定及执行;负责公司年度融资计划的制订和落实,负责公司融资模式的控制,建立合理的存贷比结构;负责做好公司融资决策的可行性分析和融资成本的控制;负责公司总体融资资金成本控制目标的制订,降低融资成本和资金使用成本;负责公司融资管理监督和资金管理监督的相关制度的建设,严格执行上级政府性债务监管的相关规定;负责领导交办的其他工作。

4、监察审计室

负责强化源头预防,推进党风廉政宣传教育,强化正风肃纪,推进作风效能建设;负责强化主责主业,做好监督执纪问责工作,配合各级开展巡视巡察、审查调查及各项督查、查办案件;抓好党风廉政建设责任制落实,明确任务分工,加强检查考核,对未能正确履行党风廉政建设责任制的领导班子、领导人员实行责任追究;负责对公司及下属子公司财务收支及会计核算的日常内部审计监督;负责对公司及下属子公司遵守国家财经纪律和财务制度以及管委会各项内部规章制度落实情况的检查监督;组织指导开展效能监察和专项检查,依法依规对业务管理行为实施监督检查,纠正违规行为,推进源头治理;负责公司其他与监察审计相关的工作;负责领导交办的其他工作。

5、招采办

负责审核公司各部门、各下属子公司上报的采购项目采购方式,审核各供应商报价情况,跟踪每一项采购项目的执行进度;负责办理工程项目的审批流程和各项招标程序,并在高新区项目管理系统中录入相关招标资料;负责组织建立公司资质与信誉兼备的供应商信息库,定期对供应商进行动态考核、评估,分级管理;负责所有采购项目的开标及抽签过程管理,向中标单位出具中标通知书;负责拟定并完善合同管理、招投标采购管理办法等工作流程,对招标采购项目进行档案管理;负责领导交办的其他工作。

6、资产管理部

负责公司土地、房屋等资产管理基础台账,做好资产的日常管理工作;负责清理、盘活公司现有存量资产,加强账外资产的清理、核查、登记、造册工作,提高资产收益率;负责定期开展资产的日常盘点清查工作;负责开展公司资产的经营管理工作,实现国有资产保值增值;负责公司资产监督管理和生产经营管理的建设健全和程序手续的规范完善;负责领导交办的其他工作。

7.相关机构报告期内运行情况

报告期内,发行人公司治理机构及各组织机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权、相应议事规则和内部管理制度规定的工作程序独立、有效地运行,未发现违法、违规的情况发生。

(二)发行人内部管理制度

为了保证公司各项管理工作的规范化、流程化和制度化工作,发行人高度重视公司制度体系建设,在财务管理、投资管理、对下属子公司管理、对外担保制度的执行管理及对公司重大事项进行决策和管理等方面制定了较为完善的内部管理制度,以加强风险管理,确保公司的正常运营。

1、财务管理制度

为规范国有独资公司的财务行为,加强国有独资公司的财务监管,提高国有资产的经营效益,实现国有资产的保值增值,根据《企业财务通则》结合国有独资公司的特点、管理要求以及公司实际情况,发行人制定了《太仓娄城高新集团有限公司财务管理制度》。通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程,做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作,依法合理筹集资金,如实反映公司财务状况和经营成果,依法计算缴纳国家税收,有效利用公司各项资产,努力提高经济效益。

2、投资管理制度

为了规范投资行为,促进子公司稳定持续发展,维护公司合法权益,建立健全公司投资管理制度,规范投资行为,优化公司资源配置,控制投资风险,公司根据有关法律法规以及公司章程,结合公司实际情况,制定并实施了相应的投资管理制度。在该办法中,明确了公司投融资的管理制度,要求公司对外投资要具备可行性报告,经出资会同意、报国资委备案批准方可进行;全资和控股企业应接受财政、审计、税务等有关部门检查监督,不定期进行监督检查,年终由会计师事务所出具审计报告对投资收益进行分配,计入当年投资收益;对专人、收回对外投资要按规定办理审批手续。

3、融资管理制度

为满足公司产业可持续发展和各项经营活动的需要,积极稳妥的开展融资业务,规范公司融资管理,依据国家有关证券、金融、经济的法律、法规和公司章程的规定,公司制定融资管理制度。制度以融资工作的适度性、安全性、低成本、合法性为基本原则,公司融资业务在高新区管委会的授权范围内,由公司总经理进行日常管理,公司有关部门分工协作进行,由公司制定的财务部门或总经理办公会授权的部门负责具体组织实施。

4、项目投资管理制度

为规范公司投资决策程序,防范和控制投资风险,提高投资后的管理及增值服务水平,保障公司资产的安全与增值,根据《公司法》和《公司章程》以及有关法律法规的规定,公司制定了《项目投资管理暂行办法》,办法对公司项目要就以下方面进行了规定:

(1)投资原则:关注投资项目的成长性、增值性,有限选择具有较高科技含量且具有较大增值潜力的项目进行投资,确保投资资金的安全性、收益性和流动性;(2)投资项目结构:合理分配中早期及成熟期项目,以确保公司能够获得持续而稳定的投资收益;(3)投资标准:所投资项目应符合国家产业政策,产业具有发展潜力,优先选择经国家、省市有关部门论证、鉴定的项目;投资项目应具备良好的市场前景,较强的竞争力和盈利能力,要有完整、务实、操作性强的项目实施计划和具备项目实施能力的管理队伍,产权明晰,财务管理规范;投资价格合理;(4)项目负责人:投资经理及投资助理人员共同负责项目的投资、不得单独负责项目的投资。

5、对外担保管理制度

对外担保方面,因为业务确实需要对外提供担保时,必须要了解并审查债务人的经营能力、资信、财务预风险,履行内部报批手续,详细审阅担保文件,并经公司决策层批准,同时公司会对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪以控制或有风险。

6、关联交易管理制度

制度明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序,划分了关联交易的审批权限。关联交易活动遵循商业原则,做到公正、公平、公开。关联交易的价格主要遵循市场价格的原则,如无市场价格,按照协议价格,交易双方根据关联交易的具体情况确定定价方法,并在相关的关联交易中予以明确。

7、安全生产管理制度

规定公司法定代表人为公司安全生产第一责任人,贯彻管生产必须管安全,谁主管谁负责原则,公司各级领导人员和职能部门,必须在各自工作范围内对实现安全生产负责。

8、子公司管理制度

发行人通过委派子公司的高级管理人员对子公司加强管理和控制,并依据公司的经营策略和风险管理政策,制定了《太仓娄城高新集团有限公司子公司管理制度》进一步明确了公司及下属各全资及控股子公司资金预算、投资资金、融资资金、营运资金管理及监督的程序和相关规定,明确要求子公司在经营运作、风险管理、认识、财务、资金、担保、投资、内审、信息等事项上,履行公司内部控制规范和流程,对子公司在公司财务数据中及时上报财务和经营情况等书面资料,公司职能部门共同负责对子公司进行绩效考核和管理,从而保证了对子公司营运和经营风险的控制。公司通过建立重大事项报告制度和财务数据报告制度,及时掌握下属全资和控股子公司营运动态并由公司定期考核。

9、风险控制制度

为了建立健全公司风险控制体系,指导、规范风险控制活动,确保各项业务稳健发展、持续经营,实现公司的经营管理目标和经营战略,公司参考同行的风险控制和风险管理理念,以及公司实际业务需要制定了风险控制制度。

(1)目标设定及制度制定:公司管理层负责设定公司风险控制的总体目标,风险偏好、风险承受度,据此决定公司基本的风险控制制度及各项风险控制措施;(2)风险识别、分析和评估:相关职能部门定期对部门内各个岗位以及业务流程中的风险点进行识别、分析和评估;(3)制定并执行风险控制措施:在风险识别、分析和评估的基础上,制定相应的风险控制措施以及具体的实施办法,各部门、岗位遵照执行;(4)监督与检查风险控制措施的执行情况:定期或不定期检查评估公司业务流程以及相关职能部门对于风险控制制度和风险控制措施、办法的执行情况,及时向管理层汇报检查评估结果;(5)反馈与完善风险控制体系:业务部门及相关职能部门及时总结风险控制措施的实施情况,向管理层提供反馈意见;公司管理层结合监督检查结果,提出完善建议并督促执行。

10、信息披露制度

为了规范相关信息披露行为,加强信息披露事务管理,保护投资和合法权益,根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律、行政法规、部门规章、业务规则及公司章程的有关规定,结合公司实际情况,公司制定了《太仓娄城高新集团有限公司债务融资工具信息披露管理制度》。制度对公司在银行间市场融资启所涉及的法律、法规和银行间交易商协会规定要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的信息以及在中期票据存续期内,公司发生可能影响其偿债能力的重大事项必须在规定时间内在规定的媒体上按规定的程序、一规定的方式向社会公众公布进行了规范,对公司发债后未公开信息的传递、审核、披露流程、信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责、记录和保管制度以及保密责任、内控和监督机制以及对外发布信息的申请、审核、发布流程等进行了严格的规定。

11、预算管理制度

发行人建立了内部预算约束机制,进一步规范公司财务预算管理行为,公司财务预算管理涵盖了现金预算、资产负债预算、损益预算、费用预算、资本预算和筹资预算等,公司的财务预算共同构成了公司的全面预算管理。通过有效的预算管理体系,发行人定期审议、平衡预算方案,组织下达财务预算,逐条解决财务预算编制和执行过程中的问题,组织审计、考核财务预算的执行情况,督促各子公司及相关单位完成财务预算目标。

12、内部资金管理制度

为了进一步提高公司资金的运用效率,保障公司资金运转整个流程的时效性和效益性,使公司日常资金运用有据可依,公司制定了《内部资金管理制度》,确定内部资金管理大纲,以资金运转的整个流程为主线,科学编制大纲,保障目标的一致性,公司在资金运用的执行过程中,严格监督,对资金运用情况进行分析和评估,对公司及子公司经营活动和资金活动全过程进行控制和管理,并对资金的运用效率进行考核和评价。

13、短期资金调度应急预案

为保障发行人资金运作的正常运行,防止资金运转过程中出现短期资金断裂情况,最大程度的减少损失,保障资金运转安全,现阶段发行人制定《短期资金调度应急预案》。该预案规定了短期资金调度组织、保障及监督管理等方面事项。公司董事长领导短期资金的应急调度工作,高级管理层按照分工负责相关管理工作。资金管理部是短期资金调度管理的主办机构,负责公司资金调度的组织和运行,短期资金的筹措与归还,并监督资金的运用。

14、突发事件应急管理制度

为建立健全公司突发事件应急组织管理体系,发行人根据有关法律、行政法规的规定,制定了《突发事件应急管理制度》,对突发事件的认定、突发事件的处理程序、应急管理预案、突发事件的对外信息披露和后续处置等作了详尽的规定,确保公司在突发事件发生后组织管理有序、处理措施得当,保障公司正常运营。应急管理预案包括但不限于以下内容:

(1)按照突发事件性质、可控程度、影响范围和对债务融资工具还本付息的影响程度等因素,对突发事件进行科学合理的分类分级。(2)建设统一指挥、分工明确、协同配合的内部应急管理组织体系和外部沟通协调机制。(3)建立健全应对突发事件的预警提示、信息传递、应急响应的运作流程。(4)明确应急预案的宣传、培训、演练等具体内容。

为了防范和控制经营风险,保证各项经营活动规范运行,发行人建立起一套比较完整的内部管理制度体系:

(三)发行人的独立性

1、业务独立情况

发行人具有直接面向市场独立经营的能力,能够独立自主的进行经营活动,公司与子公司均具有法人地位,在各自经营范围内实行自主的经营、独立核算、自负盈亏,并依法独立承担民事责任;根据国家产业政策及经济发展战略,审批全资和控股该子公司的发展战略、经营方针和投融资计划,确保太仓娄城高新集团有限公司发展战略的实施。

2、资产独立情况

控股股东投入公司的资产独立完整,产权清晰,发行人对所有资产具有完全的控制支配权,公司与控股股东之间产权明晰,不存在控股股东违规占用公司资金、资产的情况。公司的资产独立完整,并进行独立管理,公司与其控股股东及其他关联方之间的资产权属关系界定明确,不存在产权不清的情形。公司与各全资、控股、参股子公司之间无违规占用资金资产等情况。

3、人员独立情况

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。在日常经营中,公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度,发行人与员工签订了劳动合同。按照公司章程,发行人设立总经理办公室,总经理办公会由三人组成,其中总经理一名,副总经理一名和财务总监一名。

4、财务独立情况

公司设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系,并独立取得银行授信开设银行账户,独立纳税。公司根据经营需要独立作出财务决策,独立运作,独立核算。公司的日常经营资金由公司自行支配管理。公司在银行开立了基本账户和一般存款账户,公司不存在与控股股东共用银行账户的情况。公司依法独立缴纳税款,不存在与控股股东或其他关联公司合并纳税的情况。为提高业务运行效率,在不影响公司正常运转的情况下,由控股股东统一调度,公司会与关联公司进行部分的业务往来,以保证集团整体业务的合理运营。发行人的对外担保由公司统筹安排,不存在控股股东干预的情况。

5、机构独立情况

公司机构完整。依照《公司章程》及其他规章制度,公司设立总经理办公会。公司生产经营场所、办公场所与控股股东及实际控制人完全分开,不存在混合经营、合署办公的情形。各子公司均有独立的生产厂区及行政办公区域,不存在其他公司干预发行人机构独立性的情况。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。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日,本公司现任董事、监事、高级管理人员基本情况如下:

(一)董事

表:截至2020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
陆育成	董事长	2020年10月至今	无	无
陶燕峰	董事	2017年11月至今	无	无
盛莉丽	董事	2017年11月至今	无	无
仲明	职工董事	2017年11月至今	无	无
吴尽一	职工董事	2020年11月至今	无	无

陆育成,男,1969年3月出生,大学学历,中共党员,曾任上船太仓甲板敷料厂办公室主任,太仓璜泾镇团委书记、党委秘书,太仓市人大办公室秘书、财经工委副主任,太仓市财政局局长助理,太仓市土地储备中心副主任,太仓东洋实业投资公司总经理;现任太仓娄城高新集团有限公司董事长、总经理。陶燕峰,男,1978年2月出生,汉族,本科学历。曾任太仓经济适用房开发中心工程部经理,太仓市城建建设投资有限公司总经理助理;现任太仓东洋实业投资公司副总经理;现任太仓娄城高新集团有限公司董事。盛莉丽,女,1987年11月出生,汉族,研究生学历。曾任江苏省太仓农村商业银行股份有限公司职员,天衡会计师事务所(特殊普通合伙)苏州安信分所职员,太仓东洋实业投资公司总经理助理兼资金部经理;现任太仓娄城高新集团有限公司董事。仲明,男,1972年8月出生,汉族,大学学历。曾任苏州宗宗金属工艺饰品有限公司财务部经理,新联谊会计师事务所苏州分所审计项目经理,太仓东洋实业投资公司财务审计部经理;现任太仓娄城高新集团有限公司董事、财务负责人。吴尽一,女,1977年3月出生,汉族,大学学历。曾任职于老虎粉末涂料(太仓)有限公司、太仓东洋实业投资公司;现任太仓娄城高新集团有限公司董事。

(二)监事

表:截至2020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
陈芬千	监事会副主席	2017年11月至今	兼职不兼薪	太仓高新区国资局审计监督科科长
邱湛岑	股东监事	2017年11月至今	兼职不兼薪	太仓高新区科技局人才发展科科长
黄吉佳	股东监事	2017年11月至今	兼职不兼薪	高新区党群部人事科科长
瞿文荃	职工监事	2017年11月至今	无	无
顾唯诞	职工监事	2017年11月至今	无	无

陈芬千,女,1985年11月出生,汉族,大学学历。曾任职于招商银行太仓支行、太仓科教新城财政分局、太仓市双凤镇财政分局;现任太仓高新区国资局审计监督科科长、担任太仓娄城高新集团有限公司监事会副主席。邱湛岑,女,1987年7月出生,汉族,大学学历。曾任太仓市审计局财金科副科长,太仓市开发区财政局预算科副科长、太仓市开发区国资局监督评价科副科长;现任太仓高新区科技局人才发展科科长、太仓娄城高新集团有限公司监事。黄吉佳,女,1985年9月出生,汉族,研究生学历。曾任太仓市财政局科员;现任高新区党群部人事科科长、太仓娄城高新集团有限公司监事。瞿文荃,男,1970年1月出生,汉族,大学学历。曾任昆山振鼎建筑安装实业有限公司工程副总经理,苏州源泰投资有限公司工程副总经理、太仓市资产经营投资有限公司工程部副经理,昆山振鼎建筑安装实业有限公司项目经理;现任太仓娄城高新集团有限公司监事。顾唯诞,女,1989年2月出生,汉族,大学学历。曾任太仓市人民法院书记员;现任太仓娄城高新集团有限公司监事。

(三)高级管理人员

表:截至2020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
陆育成	总经理	2017年11月至今	无	无
陶燕峰	副总经理	2017年11月至今	无	无
盛莉丽	副总经理	2019年9月至今	无	无
郁雷	纪委书记	2019年9月至今	无	无
仲明	职工董事	2020年10月至今	无	无

郁雷,男,1966年6月出生,大专学历,中共党员,曾任工商银行太仓支行浏河办事处办事员,分理处主任,工商银行太仓支行港口办事处主任、浮桥支行行长,交通银行太仓支行公司部副总经理,总经理,交通银行太仓城厢支行行长、交通银行太仓支行行长助理、副行长,广发银行太仓支行负责人。现任太仓娄城高新集团有限公司纪委书记。陆育成、陶燕峰、盛莉丽及仲明,详细信息请参考前述董事详细情况。发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定,且不存在公务员兼职领薪的情况,符合相关法律法规的要求。

七、发行人主要业务情况

发行人的经营范围为:企业管理服务,经济、技术、贸易和劳务等方面的咨询服务,代购、代销、批发建材、钢材、铜、铝、锌;汽车零部件、电子元器件的生产、加工、销售;物业管理;自有房屋租赁;实业投资;项目投资;商业贸易投资;股权投资;创业投资;市政、基础设施的投资和建设;高新技术产品的研发;企业管理咨询服务;商务咨询服务;经济信息咨询服务;财务顾问服务;投资咨询服务;投资管理服务;汽车租赁;停车场管理服务。(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)

(一)发行人主营业务情况

发行人主营业务收入来自于市政设施建设及保障房建设,资产租赁及管理、污水处理等板块,其中市政设施建设收入为发行人主营业务收入的主要来源,合计占发行人主营业务收入的90%以上,居于主导地位。2018-2020年度,发行人实现的主营业务收入分别为50,014.66万元、32,906.57万元和53,834.20万元,其他业务收入分别为115,257.65万元、167,856.74万元和115,402.66万元,具体情况如下表:

表:发行人2018-2020年度营业收入及构成情况

单位:万元、%

业务板块	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	53,834.20	31.81	32,906.57	16.39	50,014.66	30.26
其他业务收入	115,402.66	68.19	167,856.74	83.61	115,257.65	69.74
合计	169,236.86	100.00	200,763.31	100.00	165,272.31	100.00

2018-2020年度,发行人主营业务收入分别为50,014.66万元、32,906.57万元和53,834.20万元,占总营收比例分别为30.26%、16.39%和31.81%。2019年度主营业务收入降低,和公司市政设施建设的周期有一定关系。2020年度,发行人收入主要来自于其他业务收入中投资性房地产处置收入11.44亿元,占收入总额的67.62%。

表:发行人2018-2020年度主营业务收入及构成情况

单位:万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政设施建设	37,395.55	69.46	20,679.61	62.84	40,171.98	80.32
保障房建设	–	–	–	–	101.57	0.20
资产租赁及管理	13,839.97	25.71	10,337.22	31.41	7,418.05	14.83
污水处理	1,397.70	2.60	1,751.67	5.32	2,251.64	4.50
房屋拆迁、搬迁	701.80	1.30	–	–	–	–
农业产品	–	–	0.37	0.00	1.34	0.00
水电费	–	–	66.10	0.20	55.38	0.11
项目管理	447.13	0.83	–	–	–	–
贸易	52.06	0.10	68.67	0.21	–	–
其他	–	–	–	–	14.71	0.03
合计	53,834.20	100.00	32,906.57	100.00	50,014.66	100.00

2018-2020年度,发行人市政设施建设收入分别为40,171.98万元、20,679.61万元和37,395.55万元,占主营业务收入的比重分别为80.32%、62.84%和69.46%。市政设施建设收入存在一定波动性,与该板块项目周期存在一定关系。2018-2020年度,发行人保障房建设收入分别为101.57万元、0.00万元和0.00万元,占主营业务收入的比重分别为0.20%、0.00%和0.00%。保障房建设业务近两年未实现收入,这与发行人的保障房周期密切相关。2018-2020年度,发行人实现资产租赁及管理业务收入分别为7,418.05万元、10,337.22万元和13,839.97万元,占主营业务收入比重分别为14.83%、31.41%和25.71%。2018-2020年度,发行人实现污水处理收入分别为2,251.64万元、1,751.67万元和1,397.70万元,占主营业务收入比重分别为4.50%、5.32%和2.60%,占比较小。发行人污水处理费由太仓市水处理有限责任公司先行代收,进入市财政,由市财政按照污水处理费的90%返还给高新区财政,再进入发行人子公司城东污水厂,发行人根据财政返还的污水处理费收入确认该板块收入。由于市财政返还时间不能确定,因此该板块收入具有一定的波动性。2018-2020年度,发行人实现贸易收入分别为0.00万元、68.67万元和52.06万元,占主营业务收入比重分别为0.00%、0.21%和0.10%。除此以外,2019年公司还有少量农业产品收入,分别为0.49万元和0.21万元;2020年公司实现房屋拆迁、搬迁收入701.80万元,占主营业务收入比重为1.30%,2020年公司实现项目管理收入447.13万元,占主营业务收入比重为0.83%。

2018-2020年度,发行人发生的主营业务成本分别为48,936.53万元、33,057.69万元和53,007.53万元,具体情况如下表:

表:发行人2018-2020年度主营业务成本及构成情况

单位:万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政设施建设	33,694.61	63.57	18,106.10	54.77	37,297.99	76.22
保障房建设	–	–	–	–	88.32	0.18
资产租赁及管理	16,967.28	32.01	12,385.86	37.47	8,873.90	18.13
污水处理	2,091.85	3.95	2,469.30	7.47	2,603.80	5.32
房屋拆迁、搬迁	224.30	0.42	–	–	–	–
农业产品	–	–	0.21	0.00	0.49	0.00
水电费	–	–	53.78	0.16	72.03	0.15
贸易	29.49	0.06	42.44	0.13	–	–
合计	53,007.53	100.00	33,057.69	100.00	48,936.53	100.00

2018-2020年度,发行人市政基础设施板块成本为37,297.99万元、18,106.10万元和33,694.61元,占主营业务成本的比重分别为76.22%、54.77%和63.57%,发行人2019年市政基础设施板块营业成本下降,主要系发行人市政基础建设结算量减少所致。2018-2020年度,发行人保障房板块的营业成本分别为88.32万元、0.00万元和0.00万元,占主营业务成本的比例分别为0.18%、0.00%和0.00%。发行人保障房板块成本的发生与发行人保障房建设周期相关。2018-2020年度,发行人资产租赁及管理板块营业成本分别为8,873.90万元、12,385.86万元和16,967.28万元,占主营业务成本的比例分别为18.13%、37.47%和32.01%。发行人资产租赁及管理板块的成本主要为对厂房的日常维护、清洁安保等支出。随着公司业务板块的发展,资产租赁与管理规模也逐步增大,相应的业务成本也呈现上升趋势。2018-2020年度,发行人污水处理板块营业成本分别为2,603.80万元、2,469.30万元和2,091.85万元,占主营业务成本的比例分别为5.32%、7.47%和3.95%,公司污水处理板块的营业成本总体呈下降趋势。除此以外,发行人还有农业产品成本、水电费成本、贸易成本和房屋拆迁搬迁成本,但整体占比较低,对发行人主营业务成本影响不大。

表:发行人2018-2020年度业务毛利及毛利率情况

单位:万元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
市政设施建设	3,700.94	9.90	2,573.51	12.44	2,873.99	7.15
保障房建设	–	–	–	–	13.25	13.05
资产租赁及管理	–3,127.31	–22.60	–2,048.64	–19.82	–1,455.85	–19.63
污水处理	–694.15	–49.66	–717.63	–40.97	–352.16	–15.64
房屋拆迁、搬迁	477.50	68.04	–	–	–	–
农业产品	–	–	0.16	43.24	0.85	63.43
水电费	–	–	12.32	18.64	–16.65	–30.07
项目管理	447.13	100.00	–	–	–	–
贸易	22.57	43.35	26.23	38.20	–	–
其他	–	–	2.92	100.00	14.71	100.00
合计	826.67	1.54	–151.12	–0.46	1,078.14	2.16

2018-2020年度,发行人主营业务毛利润分别为1,078.14万元、-151.12万元和826.67万元,盈利水平随着发行人的经营周期呈现一定波动。发行人市政设施建设毛利润分别为2,873.99万元、2,573.51万元和3,700.94万元,营业毛利率分别为7.15%、12.44%和9.90%。公司作为太仓市高新区重要基础设施建设主体,未来该板块收入仍为主营业务收入的重要来源。2018-2020年度,发行人保障房建设业务毛利润分别为13.25万元、0.00万元和0.00万元,毛利率分别为13.05%、0.00%和0.00%,2019年度和2020年度未实现收入,这和发行人的保障房建设周期密切相关。2018-2020年度,发行人资产租赁及管理业务毛利润分别为-1,455.85万元、-2,048.64万元和-3,127.31万元,毛利率分别为-19.63%、-19.82%和-22.60%。该板块主要收入来自于公寓楼、厂房和办公楼的出租,随着公司租赁资产的增加,相应的资产的折旧有所提升,短期内毛利润有所下降。2018-2020年度,发行人污水处理业务毛利润分别为-352.16万元、-717.63万元和-694.15万元,毛利率分别为-15.64%、-40.97%和-49.66%。公司污水处理业务主体为城东污水厂,公司所持高新区污水处理根据国家污水处理费核算相关规定,公司收入由太仓市水处理公司代收,而后财政返还,运作费用不足的由高新区财政补充。污水处理毛利率为负,主要是因为融资人该业务主要是为入驻高新区企业解决工业环保达标排放,不以盈利为目的,收入来源主要依靠财政补贴,由于财政补贴发放时间和金额有一定的波动性,故该板块毛利润有所波动。农业产品业务由发行人子公司苏州德胜农业科技发展有限公司负责实施。2018年,2019年该板块毛利润分别为0.85万元、0.16万元,整体占比较低,2020年未实现收入。水电费业务由发行人子公司太仓恒通投资有限公司负责实施。2018年、2019年该板块毛利润分别为-16.65万元、12.32万元,整体占比较低,2020年未实现收入。贸易业务由发行人子公司周至县至太和商贸有限公司负责实施。2018年该板块未实现收入,2019年和2020年毛利润分别为26.23万元和22.57万元,整体占比较低。

(二)发行人主营业务经营模式

1、主营业务经营模式

发行人的主营业务主要包括市政设施建设及保障房建设、资产租赁及管理、污水处理等板块。

(1)市政设施建设板块

作为太仓市高新区工程项目建设的主体,发行人接受江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会托负责太仓高新技术产业开发区城市道路设施、市政设施、保障房等项目建设以及土地出让前的整理开发,具体项目系由公司的全资子公司太仓恒通投资有限公司、太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司负责实施建设。

1)运营基本模式

发行人市政工程代建业务运营模式主要为委托代建模式,由发行人子公司太仓恒通投资有限公司承担。发行人子公司太仓恒通投资有限公司接受太仓高新区国资局委托,对指定地块进行市政工程建设。委托建设的内容包括道路、景观绿化、河道、桥梁、公益配套等项目。太仓恒通投资有限公司负责建设前期全部资金筹措、支付工程款、进行工程现场的施工管理。根据委托代建协议中的约定,工程项目于竣工验收后进行统一结算,按照经双方确认的以投资额的一定比例结转收入,按照审定的投资额结转成本。

2)委托代建项目基本情况

近年来,发行人承担了高新区大量的道路、桥梁、河道工程、水处理、绿化等基础设施工程。

①以前年度结算情况

2018年度,发行人确认工程项目收入40,171.98万元,项目明细如下:

表:2018年度发行人代建项目确认收入清单

单位:万元

序号	项目名称	结算金额
1	110KV仓环铜业进线工程	4,087.20
2	三全食品(娄江河-台州路)热网主管安装工程	360.70
3	常州路娄江河桥工程	324.28
4	常州路沥青路面、路基工程	487.24
5	新浏河北岸市政及景观绿化	453.93
6	开发区界河涵站工程	315.68
7	339省道(太平北路-四通路)灯杆	310.83
8	其他工程	33,832.13
合计		40,171.98

2019年度,发行人确认工程项目收入20,679.61万元,项目明细如下:

表:2019年度发行人代建项目确认收入清单

单位:万元

序号	项目名称	结算金额
1	填土工程-22号地块土方回填工程(江苏华实市政)	1,343.50
2	道路工程-世博二期cm土方工程	1,241.15
3	道路工程-金桥路道路桥梁挡墙雨污水道路工程城厢	995.82
4	道路工程-苏州路板桥段道路污水管道工程	978.57
5	道路工程-城北花园三期场地平整工程	881.05
6	填土工程-梅花园小区河塘回填及洋沙污水工程	802.69
7	其他工程	14,436.83
合计		20,679.61

2020年度,发行人确认工程项目收入37,395.55万元,项目明细如下:

表:2020年度发行人代建项目确认收入清单

单位:万元

序号	项目名称	结算金额
1	桥梁工程-苏州路盐铁塘桥工程	7,411.90
2	填土工程-开发区绿化回填工程	4,474.78
3	填土工程-绿化填土及修复侧石工程	1,123.86
4	监理费-开发区工程监理费	831.83
5	填土工程-各小区宅基地创建回填工程	673.32
6	其他工程-社区管理服务中心市政配套工程1标	619.02
7	其他工程	22,260.84
合计		37,395.55

②目前待结算项目后续款项支付,仍将根据管委会工作安排采取按年逐期支付工程款项的方式。

公司所有代建工程均签订了相关协议并且符合国家法律法规要求,每年款项支付也按期执行。随着高新区基础设施的建成和完善,公司的政府代建工程已经大幅减少,后续发展将以经营性建设为主。

(2)保障房建设板块

发行人保障房建设业务主要由太仓恒通置业有限公司、太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司和太仓市浩民城乡一体化建设发展有限公司负责实施。太仓德丰具有苏州KF14418号房地产开发二级资质证书,恒通置业具有苏州KF07208号房地产开发二级资质证书。发行人安置房建设业务包括安置房、保障房建设以及居民安置房周边配套设施的建设。2018-2020年,发行人保障房建设收入分别为101.57万元、0.00万元和0.00万元。保障房收入来源也存在波动,2018-2020年,公司保障房业务占主营业务收入的比例为0.20%、0.00%和0.00%。公司近两年未实现保障房建设收入,与该业务的周期性有一定关系。

1)运营基本模式

发行人保障房代建及周边商业配套业务模式主要为:公司根据政府制定的动迁安置计划,代政府拆迁、建造安置房和厂房,建成后按一定比例收取代建费。公司按照政府下达的保障房年度计划,进行安置房建设,建成后政府按照结算价格支付工程款(结算价格为建设成本基础上加不超过15.00%的价格进行款项支付)。发行人按照支付金额记入安置房项目收入。对于安置房周边商业配套的运营,对应土地通过招拍挂取得,通过市场化运作进行销售。通过代建模式的保障房项目有城北花园、惠阳新园等项目。从2018年起,发行人部分保障房项目转化为市场化模式,安置房开发建设完成后,向高新区被拆迁农户进行定向销售,根据销售进度确认收入。采用以上建设销售模式的保障房项目有恒通佳苑等。

2)项目建设情况及拟建情况

2018-2020年度,发行人实现安置房收入分别为101.57万元、0.00万元和0.00万元。受安置房建设和安置进度影响,发行人2018年度实现安置房收入规模较低,2019年度和2020年度未实现安置房收入。

截至2020年末,公司在建安置房建设项目情况如下:

表:截至2020年末公司在建安置房项目情况

项目名称	建设周期	总投资(亿元)	已投资(亿元)	建筑面积(万平方米)	投资计划(亿元)		
					2021	2022	2023
五洲路南、四通路西安置房项目	2020.5-2021.5	1.00	0.12	1.91	0.88	–	–
锦绣东方二期	2018.1-2022.12	10.00	4.12	18.19	2.00	1.94	1.94
合计	–	11.00	4.24	20.10	2.88	1.94	1.94

五洲南路、四通路西安置房项目:项目位于高新区五洲路以南、四通路以西。项目总投资为10,000.00万元,项目总建筑面积19,110平方米,其中住宅用房10,850平方米,社区用房2,209平方米,物业用房123平方米,架空层建筑面积653平方米,其他公建配套用房75平方米,地下建筑面积5,200平方米。项目建成后拟达到绿色建筑等级二星级标准。锦绣东方二期安置房项目:项目位于高新区横沥路南、十八港路东(B2-01),计划总投资10亿元。规划总用地面积66,250.15平方米(约合99.37亩),总建筑面积181,944.77平方米,其中计容建筑面积119,901.28平方米,包括住宅116,389.08平方米、社区用房579.37平方米、物业用房1,965.26平方米、以及配电、开闭所、门卫、消防室内、监控室等967.57平方米,不计容建筑面积62,043.49平方米,包括地下机动车库42,637.26平方米、非机动车库9,778.12平方米,地下储藏室9628.11平方米,建筑占地面积9,606.27平方米。容积率1.81,建筑密度14.50%,绿地率40.00%,总机动车停车位1,272辆,户数为1,081户。截至2020年末,公司无拟建保障房项目。

(3)污水处理板块

污水处理业务方面,污水处理业务由发行人子公司太仓市城东污水处理厂负责实施。太仓市城东污水处理厂主要负责处理高新区范围内的工业废水和生活废水。2018-2020年度,发行人实现污水处理收入分别为2,251.64万元、1,751.67万元和1,397.70万元,占主营业务收入比重分别为4.50%、5.32%和2.60%,占比较小。发行人污水处理费由太仓市水处理有限责任公司先行代收,进入市财政,由市财政按照污水处理费的90%返还给高新区财政,再进入发行人子公司城东污水厂账上,发行人根据财政返还的污水处理费收入确认该板块收入。由于市财政返还时间不能确定,时间和金额上存在一定的波动性。

(4)资产租赁板块

发行人资产租赁及管理业务主要由子公司太仓华信企业服务有限公司、太仓中德中小企业示范区有限公司、太仓软件园有限公司、太仓信息服务外包产业技术有限公司和太仓德浩资产经营管理有限公司负责运营,对外租赁资产主要为高新区内公寓楼、厂房和办公楼。2018-2020年度,该板块分别实现业务收入7,418.05万元、10,337.22万元和13,839.97万元,占主营业务收入比重分别为14.83%、31.41%和25.71%。负责运营的各子公司与租赁方签订租赁合同,根据合同约定向入驻企业及商户收取租金,租金大部分按季收取,每次收取一个季度。目前租赁年限大部分集中在3年,平均租金价格为0.78元/平方米/天。

表:截至2020年末公司对外租赁项目情况

名称	已租赁面积(万平方米)	出租率(%)	平均租金价格(元/平方米/天)
爱科厂房	1.32	100	0.59
百家好	5.27	100	0.92
百卡弗厂房	0.32	100	0.73
仓能科技坊	1.71	100	0.69
仓能新建厂房	1.74	100	0.74
大庆锦绣新城(住宅)	0.35	84.04	0.39
大庆锦绣新城(商铺)	0.46	100	0.33
东亭大厦(办公楼)	0.26	36.65	0.72
东亭大厦(商铺)	0.05	73.84	2.47
管委会大楼(主辅楼)	1.66	100	1.16
和承厂房	1.33	100	0.92
恒通花园	0.01	4.55	0.16
恒通佳苑	0.04	0.54	0.27
锦州路18号(原慧鱼厂房)	0.30	100	0.67
集宿二区(集宿楼)	1.98	73.62	0.47
集宿二区(商铺)	0.10	56.16	0.66
开发区食堂(商铺)	0.02	100	0.68
凯悦厂房	0.44	100	0.66
锦州路18号(原克恩-里伯斯厂房)	0.46	79.23	0.82
联创中心	0.08	100	0.82
联合电子	3.41	100	1.28
陆渡花园街	0.02	100	0.68
南京银行	0.37	100	1.21
农商行西侧门面房	0.01	74.57	1.10
软件园(办公楼)	3.56	61.53	0.57
软件园(集宿楼)	0.65	53.21	0.46
三港宿舍楼	0.21	100	0.37
森茂汽车城	0.46	87.34	0.39
四通路53号	0.01	22.81	1.10
太仓南洋广场	0.01	100	0.96
太平南路商铺	0.13	100	0.53
万达写字楼	1.12	49.18	1.47
威海路65号1幢厂房(高亚机械)	1.07	100	1.05
星光码头商铺	0.04	17.35	0.55
阳光海鲜城	0.37	100	1.01
怡景南苑	0.27	96.22	1.46
招商服务中心(办公楼)	0.54	18.68	0.80
原正润童车厂房(厂房)	1.56	58.68	0.68
原安德烈.斯蒂尔厂房	0.23	100	0.66
中德二期(厂房)	8.06	90.00	0.88
中德三期(厂房)	5.66	45.13	0.97
中德一期(厂房)	8.78	97.67	0.73
中德一期(车库)	0.27	21.36	0.08
中市路10号	0.004	5.64	0.68
中昱科技园	6.33	95.64	0.65
合计	61.044	75.64	0.782

(5)其他业务收入

发行人其他业务收入主要为投资性房地产处置收入和土地使用权转让收入。2018-2020年度,发行人其他业务收入总额分别为115,257.65万元、167,856.74万元和115,402.66万元,其中投资性房地产处置收入分别为113,905.46万元、167,545.72万元和114,445.16万元,占比分别为98.83%、99.81%和99.17%;土地使用权转让收入分别为535.72万元、310.75万元和957.50万元,占比分别为1.17%、0.19%和0.83%。发行人其他业务成本分别为52,819.13万元、34,159.37万元和38,476.05万元,具体构成情况如下表所示:

表:发行人2018-2020年度其他业务收入、成本构成情况

单位:万元

项目	2020年		2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
投资性房地产处置	114,445.16	37,596.88	167,545.72	34,050.47	113,905.46	52,398.52
土地使用权转让	957.50	879.17	310.75	108.91	535.72	413.91
其他	–	–	0.27	–	816.47	6.70
合计	115,402.66	38,476.05	167,856.74	34,159.37	115,257.65	52,819.13

2018年度,发行人投资性房地产处置收入为113,905.46万元,占营业收入的比例为68.92%。2018年度,发行人出让土地4宗,出让的土地资产按照评估价值入账且计入资本公积,投资性房地产处置明细如下:

表:2018年度发行人投资性房地产处置明细

单位:平方米、万元

序号	所属公司	权证	入账时间	取得方式	坐落位置	面积	确认收入
1	太仓恒通	太国用(2007)第503005524号	2012年	股东注入	陆渡镇富达路西、浏太路南	66,665.10	45,372.27
2	太仓恒通	太国用(2012)第502000603-1号	2012年	股东注入	城厢镇香花桥村荷花组、大桥组	34,421.50	23,513.33
3	太仓德丰	太国用(2013)第022005749-1号	2013年	股东注入	新区郑和路北、兴业路西	46,544.20	39,502.06
4	太仓德丰	太国用(2013)第502008356-1号	2013年	股东注入	城厢镇兴业路131号	8,116.80	5,517.80
合计	–	–	–	–	–	155,747.60	113,905.46

2019年度,发行人投资性房地产处置收入为167,545.72万元,占营业收入的比例为83.45%。2019年度,发行人出让土地4宗,明细如下:

表:2019年度发行人投资性房地产处置明细

单位:平方米、万元

序号	所属公司	权证	入账时间	取得方式	坐落位置	面积	确认收入
1	太仓恒通	太国用(2012)第501000054-1号	2012	政府注入	开发区太平路北、娄江路东	59,690.70	50,831.43
2	太仓恒通	太国用(2011)第501008312号	2012	政府注入	开发区十八港东、新浏河北	18,122.70	26,006.76
3	太仓恒通	太国用(2009)第022007230号	2009	竞拍取得	高新区朝阳路北、半径河东、上海路南	31,611.60	68,928.72
4	太仓恒通	太国用(2015)第022012004号	2009	竞拍取得	高新区朝阳路北、半径河东、上海路南	20,000.10	21,778.81
合计	–	–	–	–	–	129,425.10	167,545.72

2020年度,发行人投资性房地产处置收入为114,445.16万元,占营业收入的比例为67.62%。2020年度,发行人出让土地10宗,明细如下:

表:2020年度发行人投资性房地产处置明细

单位:平方米、万元

序号	所属公司	权证	入账时间	取得方式	坐落位置	面积	确认收入
1	太仓恒通	太国用(2012)第501000602-1号	2012年	政府注入	开发区大半泾西、弇山路北	28,918.00	26,003.09
2	太仓恒通	太国用(2012)第501017684号	2012年	作价出资	开发区太平路东、南京路北	58,800.00	32,257.75
3	太仓恒通	太国用(2012)第002001649-1号	2013年	政府注入	开发区四通路东侧、洛阳路北侧	36,782.90	25,331.65
4	太仓恒通	太国用(2012)第002001650-1号	2013年	政府注入	城厢镇兴业路西、洛阳路北	25,894.50	17,833.03
5	太仓恒通	太国用(2012)第502001647-1号	2012年	政府注入	城厢镇兴业北路109号	18,905.20	13,019.64
合计	–	–	–	–	–	169,300.60	114,445.16

2018年度、2019年度和2020年度发行人投资性房地产处置板块营业毛利率分别为54.00%、79.68%和67.15%,报告期内发行人投资性房地产处置板块营业毛利率较高主要系报告期内发行人转让土地市场价值由现较大增值所致。发行人其他业务经营属于非经营主营业务,虽然对发行人的经营起到了一定的补充作用,但收入来源存在一定的波动性,尽管毛利较高,但是发行人目前经营仍然以主营业务为主。

2、发行人主要在建项目及拟建项目介绍

(1)在建项目

发行人目前在建工程项目主要包括滨河公园东延工程、中德(太仓)先进制造技术创新园、车站地块住宅用房项目等,在建项目明细情况见下表:

表:2020年末发行人主要在建项目明细

单位:亿元

工程名称	计划总投资	累计完成投资	计划建设期限	未来投资规划		
				2021	2022	2023
滨河公园东延工程	2.00	0.80	2017.8-2021.12	1.20	–	–
五洲路南、四通路西安置房项目	1.00	0.12	2020.5-2021.5	0.88		
锦绣东方二期	10.00	4.12	2018.1-2022.12	2.00	1.94	1.94
中德(太仓)先进制造技术创新园	20.00	6.74	2018.6-2022.6	7.85	5.41	
车站地块住宅用房项目	4.80	1.92	2019.6-2021.6	2.88		
合计	26.80	9.46				

主要在建项目介绍:

车站地块住宅用房项目:项目位于太仓市太平路以东、南京路以南,由子公司恒通置业负责开发。项目规划总用地面积21,163.20平方米(约合31.74亩),总建筑面积65,350.00平方米,其中计容建筑面积46,550.00平方米(包括住宅46,130.00平方米、门卫60.00平方米、配电房360.00平方米),不计容建筑面积18,800.00平方米(包括地下机动车库15,200.00平方米,非机动车库3,600.00平方米),建筑占地面积4,200.00平方米。容积率2.20,建筑密度19.85%,绿地率35.00%,机动车停车位474辆,户数为455户。项目建设内容主要包括土建工程、安装工程、装饰工程、公用工程和室外工程等。

(2)拟建项目

发行人拟建项目主要为拟建自持物业项目,包括陆渡邻里中心和菁英公寓,具体情况如下:

表:2020年末发行人主要拟建项目明细

单位:万元

工程名称	计划总投资	建设期限	未来投资规划		
			2021	2022	2023
陆渡邻里中心	4.80	2021.5-2023.12	1.60	2.20	1.00
菁英公寓	4.80	2021.8-2023.12	1.50	2.40	0.90
合计	9.60	–	3.10	4.60	1.90

3、发行人发展规划

公司将在区域经济迅速发展基础上,充分利用高新区的自然资源和社会资源,把发行人打造成为太仓高新区的开发主体和经营主体,提升发行人经营和运作水平,做大经济总量,增强盈利能力,实现事业经营和资本运营双轮驱动的发展模式。未来战略发展规划包括:

(1)调结构、降成本、融资工作寻求新突破

积极开拓直接融资渠道,优化融资结构,与银行积极对接做好资金储备工作、防范资金市场流动性风险;通过前置换高利率贷款,进一步降低融资成本;打破常规模式,实现存贷款银行竞价机制。

(2)定规范、破难题、财务管理争上新台阶

根据财务工作规范,及时出具财务数据分析;加强资金支付管理、规范付款审批流程;明确资金付款的内部审批流程及各环节的签核人员,严防资金支付风险;严控财务收据凭证的管理工作,规定财务票据的领购、保管、核销业务由专人分工负责;积极做好汇算清缴工作,在规定时间内向税务局报送年度企业所得税纳税申报表,及时完成汇算清缴。

(3)走程序、讲效率,工程项目建设稳步推进

严格按照相关工程项目建设程序,积极借鉴优秀工程案例,积极参与、承担、实施高新区重点项目和民生工程,为高新区民生事业健康快速发展做出更大贡献。

(4)树正气、立规矩,作风效能建设展新面貌

不断加强制度建设,确保以制度管人、管事、管权;建立目标责任管理体系,完善集团公司人力资源考核机制,加强集团公司对各部门的工作领导、监督和管理,保障公司高效率运转,激发员工的积极性和创造性,提高部门和员工的工作效率;贯彻落实党的十九大精神,加强党建工作,提高员工的职业道德。

(三)所在行业情况

1、市政工程板块

市政工程是指市政设施建设工程。在我国,市政设施是指在城市、区、镇(乡)规划建设范围内设置、基于政府责任和义务为居民提供有偿或无偿公共产品和服务的各种建筑物、构筑物、设备等。城市生活配套的各种公共基础设施建设都属于市政工程范畴,比如常见的城市道路,桥梁,地铁,比如与生活紧密相关的各种管线:雨水,污水,上水,中水,电力,电信,热力,燃气等,还有广场、城市绿化等的建设,随着我国城镇化建设持续推进,市政设施的建设成为城市化建设进程中必不可少的重要环节。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中指出:"推进以人为核心的新型城镇化。促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户,并与城镇居民有同等权利和义务,深化住房制度改革。加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。"可见,我国未来城镇化进程的快速发展对市政基础设施建设提出迫切要求。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》还提出"拓展基础设施建设空间。实施重大公共设施和基础设施工程。实施网络强国战略,加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施。加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络。完善安全储备制度,加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设,实施城市地下管网改造工程。加快开放电力、电信、交通、石油、天然气、市政公用等自然垄断行业的竞争性业务。"未来将是我国城市化持续加速发展阶段,城市人口膨胀和城市规模的迅速扩大会促进市政工程建设行业的蓬勃发展。1998年以来,我国城市化率以每年1.50%-2.20%的速度持续增长。联合国开发计划署预测,2030年我国城市化率将会达到70%。尽管近年来我国城市化进程发展较快,但与发达国家(城市化率达80%以上)相比,我国城市化水平尚存在较大的差距,因此长期来看,我国城市化建设将有较大发展空间。随着我国城市化进程的快速推进,基础设施投资不断加大。上世纪80年代,基础设施投资占国内生产总值的比重仅为4.40%,目前已上升到8.00%-9.00%,城市基础设施建设保持快速发展势头。同时,国家在保证财政资金对基础设施建设大力支持的基础上,又相继出台了一系列优惠和引导政策,改革投融资体制,引入竞争机制,有效地促进了城市基础设施建设的快速发展。未来新型城镇化仍是我国经济社会发展的动力之一,因此地方投融资平台在一段时间内仍有存在的作用和价值,其改革和转型要保持稳步推进。近年来,国务院、财政部、国家发改委等陆续出台一系列针对地方政府融资平台的管理文件,对地方政府债务和投融资企业的管理日趋规范。2015年新《预算法》开始实施,财政部对地方政府存量债务进行甄别,存量债务将被分类纳入预算管理。融资平台在建项目后续融资问题政策出台、发改委新兴产业专项债指引等政策陆续实施,城投公司面临的融资环境有所宽松。2016年,《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》(以下简称"18号文")公布实施,是历史上首次以党中央国务院名义出台专门针对投融资体制改革的文件。国家发改委根据文件精神,积极部署纵深推进投融资体制改革,加快补齐短板、扩大合理有效投资等工作。政府和社会资本合作示范项目政策的出台继续推进PPP项目的落地,促进新型融资工具快速发展。同时为了严控隐性债务扩张风险,财政部正在摸底全国地方债务余额情况。国务院办公厅发布的《地方政府性债务风险应急处置预案》提出对地方政府性债务风险分级响应和应急处置。2017年以来,六部委联合下发了《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预[2017]50号),加强了对融资平台公司融资管理,强调地方政府不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源,不得违法违规担保承诺;财政部下发《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》(财预[2017]87号文),明确了先有预算,后有购买,列出了政府购买服务负面清单等,进一步规范政府购买服务管理,制止地方政府违法违规举债融资行为,防范化解财政金融风险。预计未来地方投融资平台的运作模式将随着政策的调整而进一步发生转变。我国全社会固定资产投资额一直保持较快增长,其中地方基础设施建设投资在全社会固定资产投资中占据重要部分,是固定资产投资增长的重要来源,部分年份地方项目投资增速超过30%。在目前我国经济下行压力加大的背景下,随着房地产领域调控力度的加大,房地产投资增长势头受到抑制,基础设施建设投资将成为稳增长的最重要抓手。从需求方面来看,十三五期间基础领域的固定资产投资仍将维持较高水平。总的来说,国家新型城镇化战略进一步的实施,使得我国未来一定时期内仍需要保持投资的稳定增长,地方基础设施建设投资仍具有较大空间。预计未来1-2年,随着经济社会发展以及新型城镇化战略的实施,我国地方基础设施建设投资仍具备继续增长的空间,但随着市场环境的改变和政府性债务管理模式的不断完善,对融资平台运作模式的转变也提出了更高要求。

2、安置房建设与开发业务

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,具有社会保障性质。根据党的十九大报告,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。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。2016年3月16日第十二届全国人民代表大会第四次会议批准《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》,根据"十三五"规划,将继续规划保障性安居工程,将棚户区改造、棚户区改造和配套基础设施建设,确保城镇保障性住房建设;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将持续实施,房地产市场保持平稳健康发展,城镇住房建设标准不断提高。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。城镇化的快速发展是我国动迁安置房行业发展的直接的促进因素。当前,我国城镇化正处在快速发展阶段。2000年以来我国经济社会的快速发展大大地促进了城镇化水平的提高。旧城改造和新城建设已成为新时期城镇化发展的两个重要内容。大量的旧城改造和新城建设项目极大地推动了我国安置房行业的发展。同时,国家和各地方也不断出台相关法律法规来支持并规范安置房建设。预计未来10年,在城市化的推动下,安置房开发行业仍将有很大的发展空间。城镇化的推进要求各地政府继续通过旧城改造和新城建设,不断完善城镇基础设施建设,以提升城市的内涵和质量,这必将使安置房行业发展的空间。如果保障性住房按每年新增完工300万套的速度发展,到2023年,将保障到20%的城镇家庭;到2042年,受保障家庭户数上升到30%。由此可见,保障性住房建设将是一个长期而持续的过程。

3、污水处理行业

随着工业化和城市化进程的加快,我国污水排放量逐年增大,水污染问题日趋严峻,污水运营市场容量巨大。近年来,污水处理行业发展迅速,污水处理费也有很大的上调空间。2004年-2017年我国废水排放总量由482.41亿吨上升至699.66亿吨,污水处理率达到2.90%。按照国家新型城镇化规划要求,到2020年,全国所有县城和重点镇具备污水收集处理能力,县城、城市污水处理率分别达到85%、95%左右。京津冀、长三角、珠三角等区域提前一年完成。考虑排放规模的增长、污水处理率的进一步提高以及农村的污水处理市场,未来我国污水运营业的市场空间将十分广阔。尽管污水处理行业发展迅速,但是治污现状仍不容乐观。2013年,只有12%的污水处理厂处理标准达到国家一级A,34%的污水处理厂的处理标准还在一级B以下。现有污水处理厂的处理标准还有很大的提升空间。目前,我国污水处理定价偏低。一方面,污水处理费占居民综合水价的比重偏低,根据国际经验,污水处理费应该高于水资源费和供水成本费的总和,而国内水价结构是供水价格(不含污水处理费)高于污水处理费,部分地方的水资源费还高于污水处理费,水价内污水处理价格均不合理,污水处理费占比低;另一方面,水费支出占中国家庭支出比例偏低,按照国际经验,水费支出占家庭支出的2%,而以水价相对较高的北京为例,水费支出占家庭支出的比重仅为0.9%。

(四)发行人所在区域情况和主要竞争优势

1、发行人所在区域基本情况

太仓市隶属于江苏省苏州市,近年来经济实力不断增强,财政收入不断增加,基础设施建设步伐不断加快,为公司提供了良好的发展环境。2018年、2019年和2020年太仓市一般公共预算收入分别为155.06亿元、162.97亿元和171.12亿元,同比分别增长10.1%、5.1%和5.0%,呈明显上升趋势。在2018年、2019年和2020年全国县域经济基本竞争力百强县(市)排名中,太仓市分别位居第五、第六和第六,连续多年排名前十。太仓市是目前中国大陆地理位置十分优越的地区,东邻长江,南临上海,西连苏州工业园区、昆山,常熟相接壤。太仓至上海、苏州市中心均为50公里左右,到上海虹桥机场半小时车程,1小时可达浦东国际机场。太仓市公路交通,境内每百平方公里拥有高等级公路41.6公里,密度列江苏省首位。太仓拥有长江岸线38.8公里,其中可建万吨级以上泊位的深水岸线25.5公里,岸线平直,边滩稳定,终年不淤不冻,深水区开阔稳定,能满足5万吨远洋船舶回转。目前,太仓港已建成万吨以上泊位78个;集装箱吞吐能力达到435万标箱,跃居世界第56位、中国第12位;集装箱班轮航线累计达到168条,形成了以近洋外贸集装箱运输为主的特色。

图:太仓市区域位置图

沿江铁路
Yanjiang Railway
太仓港
Taicang Port
沪通铁路
Hu-Tong Railway
20km
太仓市
Taicang
45km
45km
35km
40km
72km
上海港
Shanghai Port
苏州
Suzhou
虹桥机场
Hongqiao Airport
上海
Shanghai
浦东机场
Pudong Airport

近年来,太仓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年太仓市地区生产总值达到1,386.09亿元,同比增长3.90%;全年实现公共财政预算收入171.12亿元,同比增长5.00%;公共财政预算支出151.06亿元,同比增长5.50%。

2、太仓高新技术产业开发区发展状况

太仓高新技术产业开发区位于太仓市市中心东侧,创建于1993年1月,2012年经省政府批复,2018年正式进入国家开发区目录。太仓高新技术产业开发区总体规划面积116平方公里,紧邻上海,东靠"长江第一港"——太仓港,地处长江经济带与沿江开放带两大经济带交汇处,区位优势明显。科教新城总面积13.6平方公里,规划人口约9万人,目前建设进度约50%,导入人口数量约3万人左右。近几年太仓高新技术产业开发区经济总量不断壮大,2018-2020年,高新区分别实现地区生产总值360亿元、385亿元和552.50亿元,同比增速分别为8.3%、7.1%和4.8%,增速整体保持在较高水平。2020年,高新区实现工业生产总值1,123亿元,同比增长6.7%;全社会固定资产投资157.26亿元,同比增长31.2%。近年来,高新区财政实力不断增强,2018-2020年,高新区一般公共预算收入为68.17亿元、72.56亿元和78.37亿元,2018年开始包含科教新城实现的一般公共预算收入,税收收入占比保持在95%以上。高新区连续多年位居江苏省综合评价省级高新区首位。高新区依托高新技术产业发展,保证了高新区财政收入在经济下行压力较大的情况下仍实现稳定增长。支出方面,2018-2020年,高新区一般公共预算支出分别为28.20亿元、31.01亿元和34.60亿元。财政平衡方面,2018-2020年高新区财政平衡率(一般公共预算收入/一般公共预算支出)分别为241.74%、233.99%和226.50%,财政平衡能力很强。2018-2020年,高新区政府性基金收入为43.69亿元、52.23亿元和38.97亿元,呈波动态势;同期政府性基金支出分别为43.69亿元、52.23亿元和38.97亿元。目前,全区已引进各类项目1200余家,累计总投资超过60亿元美元,外资企业超过600家。集聚了耐克、积水、特灵、利勃海尔等一批世界500强企业,以及舍弗勒、通快、托克斯、克朗斯、巨浪等230多家德资企业,形成了高端装备制造、汽车关键零部件、物流三大特色产业和新一代信息技术、生物医药、新材料三大新兴产业,获批省中德先进制造技术国际创新园、国家先进制造技术装备特色产业基地、新型工业化示范基地、两化融合示范区等,高新产业和新兴产业占比分别达50%和57%,被授予第一个、也是唯一一个"中德企业合作基地"称号。

3、发行人主要竞争优势

(1)区域垄断优势

发行人承担着太仓高新区市政基础设施建设、土地资源开发利用、国有资产运营等多项职能,其经营领域主要是区内城市基础设施建设、土地开发整理、污水处理等公用事业行业,处于区域内行业垄断地位,基本没有外来竞争,市场相对稳定,持续经营能力较强,经营的资产均具有长期稳定的投资收益。太仓高新区管委会已明确未来仍将以发行人作为高新区规划控制区域内主要的基础设施建设主体,稳步推进区域内基础设施和配套设施建设,使得发行人具有突出的竞争优势。

(2)稳定有力的政策和资金支持优势

发行人承担了太仓高新区基础设施投资和建设的重要任务,公司的运作已成为高新区运营的重要环节,排他性的地位和专业化的职能决定了其高新区资源经营的主体角色,城市可持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的未来稳健发展奠定了良好的基础。自发行人成立以来,高新区管委会先后通过货币增资等方式增加公司资本金,增强公司发展后劲,并根据公司经营状况给予大力的政策及资金支持。项目的补助收入提高了公司的整体抗风险能力,促进公司健康运营。

(3)主营业务具有巨大拓展空间的优势

城市现代化进程的加快和城乡一体化建设,将带来城市公共财力的持续提高和基础设施建设需求的快速增加,为城市建设提供强大的资金保障和资源空间。太仓市将围绕现代田园城市总目标,进一步优化"一市双城三片区"市域空间布局,按照重点突出、功能联动、协调发展的原则,构建"二带一区"产业发展格局,严格实施空间管制的分类分导,加快形成区域空间可持续发展的新格局。城乡一体化建设提速,为发行人主营业务带来巨大提升空间。为改善高新区招商引资环境,发行人在开发建设中致力于完善高新区整体投资环境、人居环境以及各项配套服务。在此过程中,发行人经营规模和业务领域不断扩张,逐步将公司业务延伸到物业管理、现代物流等领域,并凭借自身的综合实力逐步提升行业竞争力,由此稳步推进多元化经营。发行人卓越的主业拓展能力,为未来的发展拓宽了空间,有助于发行人保持快速发展的优势。

(4)经济高速发展的优势

"十四五"时期,太仓经济社会发展目标是:率先基本实现社会主义现代化,"现代田园城、幸福金太仓"的竞争力、吸引力、影响力全面增强。经济实力、科技实力、综合实力大幅跃升,经济总量和城乡居民收入再迈新台阶,地区生产总值和居民收入在2020年基础上翻一番。创新体系效能显著提升,基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化,建成现代化经济体系。县域治理体系和治理能力现代化基本实现,建成更高水平的法治太仓、平安太仓。文化、教育、人才、体育、健康等社会事业全面进步,公民素质和社会文明程度达到新高度,城市软实力显著增强。碳排放提前达峰后稳中有降,生态环境根本好转,美丽宜居取得新成效。融入长三角一体化发展和参与长江经济带、"一带一路"建设实现新突破,形成更高水平开放型经济新格局。人均地区生产总值达到发达国家水平,公共服务优质均等,城乡发展差距和居民生活水平差距显著缩小,人民生活更加美好,人的全面发展、人民共同富裕取得更为明显的实质性进展。随着高新区经济和社会的不断发展,人民群众生活水平的不断提高,高新区对基础设施建设的总需求将不断扩张,同时稳健的财力将为基础设施建设业的发展奠定坚实的物质基础。

(5)丰富的工程项目运作优势

发行人作为高新区最主要的开发建设和运营主体,一直承担着区内基础设施建设、土地资源开发和国有资产经营管理三大职责,是农民安置房开发建设的主力军。近年来,公司完成了区内多项市政道路工程、桥梁工程、安置房工程等项目。在经营过程中,对所投资项目加强管理,加大市场化运作力度,对基础设施存量资源进行市场化开发,各项举措均取得了良好的效果,积累了丰富的工程项目运作经验,为公司发展提供了坚实基础。

(6)多元化的融资渠道优势

发行人是高新区综合实力较强的国有企业,担任了高新区经济建设的主力军,具有明显的区域性主导优势。在承担了众多城市建设任务的同时,也以优质服务和过硬质量积淀了良好的品牌优势。发行人不断加强与金融机构的合作,多渠道、全方位筹集城建资金,公司与国家开发银行、工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、中信银行、江苏银行等金融机构建立了长期紧密的合作关系,截至2020年末,公司共获得银行累计授信总额102.92亿元,其中未使用额度46.74亿元。通畅的融资渠道为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

第四节 财务会计信息

发行人2018年、2019年、2020年的合并财务报表由天衡会计师事务所审计,该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(天衡审字〔2019〕00959号、天衡审字〔2020〕00971号、天衡审字〔2021〕00464号)。公司2018年、2019年、2020年的合并财务报表均按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定编制。投资者应通过查阅发行人近三年/两年及一期的财务报告的相关内容,详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

一、合并报表范围的变化

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、2018年度合并报表范围变化

2018年,纳入当年合并报表的子公司共21家,与2017年相比,增1家,减1家,其中增加的子公司为:太仓智创智能制造有限公司,新纳入合并范围的原因为发行人新设100%持股的子公司;减少的子公司为:太仓市得运投资有限公司,当年不再纳入合并范围的原因为当年子公司太仓高科建设开发有限公司对其减资,减资后不再控制该公司。

2、2019年度合并报表范围变化

本公司2019年纳入当年合并报表的子公司共23家,与2018年相比,增2家,分别为:周至县至太和商贸有限公司、太仓德浩资产经营管理有限公司,均为发行人新设100%持股的子公司。

3、2020年度合并报表范围变化

本公司2020年度纳入合并范围的子公司共28家,本公司本年度合并范围比上年度增加5家。其中,上海上立实业有限公司、上海中昱投资有限公司、太仓中昱科技园有限公司和太仓昱荣实业有限公司的取得方式为非同一控制下企业合并,发行人持股比例均为100%。2020年9月16日,发行人设立全资子公司太仓娄江城市发展有限公司。

二、公司报告期内合并财务报表

表:发行人近三年经审计的合并资产负债表

单位:万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产:			
货币资金	134,968.30	179,802.42	205,020.51
应收票据	–	–	–
应收账款	357,207.66	283,744.68	148,804.55
预付款项	218.81	218.18	11,889.05
应收利息	–	3,111.52	2,131.88
应收股利	–	–	2,560.00
其他应收款	979,982.67	984,273.98	998,709.39
存货	654,100.18	628,861.86	557,279.98
其他流动资产	52,481.58	120,781.03	19,680.86
流动资产合计	2,178,959.20	2,197,682.15	1,946,076.22
非流动资产:			
可供出售金融资产	49,851.94	29,451.94	15,204.09
长期股权投资	21,960.46	13,026.61	20,827.85
投资性房地产	773,278.68	869,832.79	1,032,870.46
固定资产	313,999.15	312,755.91	250,427.86
在建工程	30,393.78	29,516.02	40,899.75
工程物资	–	–	–
固定资产清理	–	–	–
无形资产	70,106.74	17,478.73	18,098.26
长期待摊费用	980.68	392.70	364.34
递延所得税资产	1,679.94	1,589.08	1,441.57
其他非流动资产	21,349.50	–	–
非流动资产合计	1,283,600.88	1,274,043.78	1,380,134.17
资产总计	3,462,560.08	3,471,725.94	3,326,210.39
流动负债:			
短期借款	97,720.00	138,450.00	99,200.00
应付票据	–	–	–
应付账款	24,547.00	26,165.36	24,476.25
预收款项	10,816.08	11,269.73	8,803.08
应付职工薪酬	0.03	–	–
应交税费	72,578.51	53,787.80	19,650.12
应付利息	24,852.00	27,295.10	17,533.81
其他应付款	192,075.55	219,258.43	367,122.84
一年内到期的非流动负债	312,358.67	405,959.00	214,353.50
流动负债合计	710,095.83	854,890.32	751,139.60
非流动负债:			
长期借款	262,673.97	199,872.50	376,935.50
应付债券	460,300.00	412,400.00	280,000.00
长期应付款	23,700.00	28,600.00	8,000.00
递延所得税负债	120,149.87	134,889.18	167,135.98
其他非流动负债	–	–	40,000.00
非流动负债合计	866,823.84	775,761.68	872,071.48
负债合计	1,576,919.67	1,630,652.00	1,623,211.08
所有者权益:			
实收资本(或股本)	500,000.00	450,000.00	300,000.00
资本公积金	564,104.67	564,104.67	577,972.13
其他综合收益	244,809.58	285,392.91	347,986.91
盈余公积金	7,337.27	7,337.27	6,893.07
未分配利润	493,396.78	455,131.15	384,114.16
归属于母公司所有者权益合计	1,809,648.30	1,761,965.99	1,616,966.27
少数股东权益	75,992.11	79,107.95	86,033.04
所有者权益合计	1,885,640.41	1,841,073.94	1,702,999.31
负债和所有者权益总计	3,462,560.08	3,471,725.94	3,326,210.39

表:发行人近三年经审计的合并利润表

单位:万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
一、营业收入	169,236.86	200,763.31	165,272.31
减:营业成本	91,483.57	67,217.06	101,755.66
税金及附加	11,823.38	3,894.28	3,438.71
销售费用	4.60	0.08	–
管理费用	7,825.98	6,468.26	7,696.43
财务费用	44,484.59	42,221.78	–133.05
资产减值损失	–365.94	–589.92	–207.82
加:公允价值变动损益(损失以"-"号填列)	–4,846.13	–45,528.53	–13,005.24
投资收益	571.93	3,775.41	–330.36
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	224.25	582.58	–348.20
资产处置收益(损失以"-"号填列)	1,494.84	9.91	–588.66
其他收益	46,320.07	49,674.47	21,370.00
二、营业利润	56,789.91	88,303.20	60,168.13
加:营业外收入	163.58	53.98	59.23
减:营业外支出	778.16	1,975.84	2,398.50
三、利润总额	56,174.93	86,381.34	57,828.86
减:所得税费用	21,025.13	21,845.25	12,180.49
四、净利润	35,149.79	64,536.09	45,648.36
减:少数股东损益	–3,115.84	–6,925.09	–2,412.72
归属于母公司所有者的净利润	38,265.63	71,461.18	48,061.08
加:其他综合收益	–40,583.33	–62,594.00	–32,555.89
五、综合收益总额	–5,433.53	1,942.09	13,092.48
归属于母公司普通股东综合收益总额	–2,317.69	8,867.18	16,721.32
归属于少数股东的综合收益总额	–3,115.84	–6,925.09	–3,628.84

表:发行人近三年经审计的合并现金流量表

单位:万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
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	93,984.74	66,734.62	138,631.09
收到其他与经营活动有关的现金	52,752.73	98,428.48	128,078.34
经营活动现金流入小计	147,450.92	165,163.10	266,709.43
购买商品、接受劳务支付的现金	34,780.15	18,882.09	18,145.66
支付给职工以及为职工支付的现金	1,432.63	1,065.51	2,449.64
支付的各项税费	24,896.83	10,412.93	5,888.11
支付其他与经营活动有关的现金	23,110.15	119,807.79	138,798.00
经营活动现金流出小计	84,219.76	150,168.33	165,281.41
经营活动产生的现金流量净额	63,231.16	14,994.77	101,428.02
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	800.00	400.00	800.00
取得投资收益收到的现金	3,459.20	3,155.27	11.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,842.68	175.66	3,080.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–	1,228.00	–
收到其他与投资活动有关的现金	88,300.00	–	–
投资活动现金流入小计	97,401.89	4,958.93	3,892.36
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78,259.54	86,799.97	51,138.70
投资支付的现金	29,909.60	61,873.46	46,815.89
购买子公司及其他营业单元支付的现金净额	29,044.02	–	–
支付其他与投资活动有关的现金	10,448.35	88,300.00	0.07
投资活动现金流出小计	147,661.51	236,973.43	97,954.66
投资活动产生的现金流量净额	–50,259.62	–232,014.50	–94,062.30
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	50,000.00	150,000.00	44,600.00
取得借款收到的现金	381,116.97	247,302.50	364,072.00
发行债券收到的现金	284,000.00	294,000.00	280,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,000.00	78,000.00	–
筹资活动现金流入小计	722,116.97	769,302.50	688,672.00
偿还债务支付的现金	693,812.50	359,710.00	443,173.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,965.20	66,127.69	62,218.34
支付其他与筹资活动有关的现金	33,144.93	101,663.17	119,879.00
筹资活动现金流出小计	779,922.63	527,500.87	625,270.34
筹资活动产生的现金流量净额	–57,805.66	241,801.63	63,401.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	–44,834.13	24,781.91	70,767.38
加:期初现金及现金等价物余额	179,802.42	155,020.51	84,253.13
六、期末现金及现金等价物余额	134,968.30	179,802.42	155,020.51

表:发行人报告期主要财务数据

单位:万元

项目	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
资产合计	3,462,560.08	3,471,725.94	3,326,210.39
流动资产	2,178,959.20	2,197,682.15	1,946,076.22
负债合计	1,576,919.67	1,630,652.00	1,623,211.08
流动负债	710,095.83	854,890.32	751,139.60
所有者权益	1,885,640.41	1,841,073.94	1,702,999.31
营业总收入	169,236.86	200,763.31	165,272.31
营业成本	91,483.57	67,217.06	101,755.66
利润总额	56,174.93	86,381.34	57,828.86
净利润	35,149.79	64,536.09	45,648.36
归属于母公司所有者净利润	38,265.63	71,461.18	48,061.08
经营活动产生的现金流量净额	63,231.16	14,994.77	101,428.02
投资活动产生的现金流量净额	–50,259.62	–232,014.50	–94,062.30
筹资活动产生的现金流量净额	–57,805.66	241,801.63	63,401.66

表:发行人报告期主要财务指标

财务指标	2020年	2019年	2018年
流动比率	3.07	2.57	2.59
速动比率	2.15	1.84	1.85
资产负债率(%)	45.54	46.97	48.80
净资产收益率(%)	1.89	3.64	2.71
EBITDA(万元)	116,866.94	141,384.89	71,458.31
EBITDA利息保障倍数	1.48	1.39	1.02

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)

四、公司有息负债情况

截至2020年末,发行人有息负债合计115.68亿元,具体情况如下:

表:2020年末公司有息负债情况期限结构表

单位:万元、%

项目	金额	占比
短期借款	97,720.00	8.45
一年内到期的非流动负债	312,358.67	27.00
短期有息负债	410,078.67	35.45
长期借款	262,673.97	22.71
应付债券	460,300.00	39.79
长期应付款	23,700.00	2.05
长期有息负债	746,673.97	64.55
合计	1,156,752.64	100.00

表:2020年末公司有息负债情况担保结构表

单位:万元、%

借款类别	金额	占比
信用借款	539,918.00	46.68
保证借款	423,399.67	36.60
抵押借款	26,100.00	2.26
保证及质押借款	25,000.00	2.16
保证及抵押借款	43,769.97	3.78
抵押及质押借款	98,565.00	8.52
合计	1,156,752.64	100.00

五、关联方及关联交易

(一)发行人关联方

1、发行人的母公司情况

表: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
江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会	江苏太仓	政府机关	100.00%	100.00%

截至募集说明书签署日,发行人控股股东和实际控制人均为江苏省太仓高新技术产业开发区管理委员会(原为太仓经济开发区管理委员会)。

2、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:发行人重要联营企业明细表

单位:万元

被投资单位	注册资本	持股比例%	
		直接	间接
太仓市国信农业科技园有限公司	4,000.00		50.00
太仓瑞丰投资有限公司	15,200.00		31.00
太仓华城置业有限公司	23,000.00		40.00
太仓娄丰实业发展有限公司	50,000.00		44.00
太仓经济开发区外贸创业园有限公司	5,115.00		20.00
太仓供应链金融服务有限公司	10,000.00		35.00
太仓德资企业工人培训中心	703.49		33.19

3、其他关联方情况

发行人其他关联方如下表所示:

表:发行人其他关联方明细表

关联方名称	与本公司关系	注册地
欧威尔空调科技(中国)有限公司	参股企业	太仓

(二)发行人关联交易情况

1、截至2020年末,发行人与关联方关联担保情况如下表所示。

表:2020年末发行人关联方关联担保明细表

单位:万元

担保方	被担保方	担保权人	担保金额	担保起始日	担保到期日
太仓娄城高新集团有限公司	太仓恒通投资有限公司	江苏银行	44,500.00	2019/6/14	2022/7/15
太仓娄城高新集团有限公司	太仓恒通投资有限公司	工商银行	6,950.00	2020/7/16	2024/6/22
太仓娄城高新集团有限公司	太仓恒通投资有限公司	中国银行	19,000.00	2020/1/2	2022/12/25
太仓娄城高新集团有限公司	太仓恒通投资有限公司	中信银行	15,800.00	2020/9/23	2027/10/8
太仓瑞丰投资有限公司	太仓恒通投资有限公司	中信银行	15,800.00	2020/9/23	2027/10/8
太仓恒通投资有限公司	苏州德胜农业科技发展有限公司	光大银行	3,910.00	2020/4/3	2021/4/1
太仓恒通投资有限公司	苏州德胜农业科技发展有限公司	光大银行	7,000.00	2020/4/8	2021/4/8
太仓娄城高新集团有限公司	太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司	中国银行	7,600.00	2019/10/11	2022/10/10
太仓娄城高新集团有限公司	太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司	宁波银行	25,000.00	2018/2/28	2021/2/26
太仓恒通投资有限公司	太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司	苏州银行	22,520.00	2020/6/28	2022/6/21
太仓娄城高新集团有限公司	太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司	民生银行	11,999.97	2020/12/24	2030/12/11
太仓恒通投资有限公司	太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司	农商行	5,000.00	2017/1/9	2022/11/2
太仓娄城高新集团有限公司	太仓中德中小企业示范区有限公司	民生村镇	1,000.00	2020/12/16	2023/12/16
太仓娄城高新集团有限公司	太仓中德中小企业示范区有限公司	民生银行	3,000.00	2020/6/19	2021/6/18
太仓娄城高新集团有限公司	太仓中德中小企业示范区有限公司	上海银行	25,000.00	2018/1/17	2023/1/27
太仓娄城高新集团有限公司	太仓中德中小企业示范区有限公司	南京银行	1,996.00	2020/3/23	2023/3/18
太仓恒通投资有限公司	太仓中德中小企业示范区有限公司	浦发银行	9,250.00	2018/9/14	2023/9/13
太仓恒通投资有限公司	太仓中德中小企业示范区有限公司	永赢租赁	3,000.00	2019/3/13	2024/3/15
太仓娄城高新集团有限公司	太仓德浩资产经营管理有限公司	建设银行	27,800.00	2020/10/29	2033/10/28
太仓娄城高新集团有限公司	太仓德浩资产经营管理有限公司	中国银行	25,000.00	2020/11/18	2031/11/16
太仓恒通投资有限公司	太仓市浩民城乡一体化建设发展有限公司	宁波银行	6,160.00	2020/10/23	2025/12/31
太仓恒通投资有限公司	太仓市城东污水处理厂	江苏银行	14,600.00	2020/3/13	2021/3/12
太仓恒通投资有限公司	太仓市城东污水处理厂	中信银行	10,000.00	2020/9/18	2021/9/17
太仓恒通投资有限公司	太仓市城东污水处理厂	苏州银行	7,900.00	2018/1/15	2021/1/14
太仓娄城高新集团有限公司	太仓市城东污水处理厂	永赢租赁	6,000.00	2018/12/13	2023/12/15
太仓娄城高新集团有限公司	太仓软件园有限公司	中国银行	7,977.00	2020/3/9	2023/5/17
太仓恒通投资有限公司	太仓娄城高新集团有限公司	江苏银行	15,895.00	2020/4/1	2023/9/30
太仓恒通投资有限公司	太仓娄城高新集团有限公司	永赢租赁	21,200.00	2019/5/24	2025/2/24
太仓恒通投资有限公司	太仓娄城高新集团有限公司	中信银行	6,210.00	2020/7/13	2021/11/1
太仓恒通投资有限公司	太仓娄城高新集团有限公司	交通银行	5,000.00	2020/11/19	2021/11/9
太仓恒通投资有限公司	太仓娄城高新集团有限公司	农商行	9,000.00	2020/3/25	2023/3/25
太仓恒通投资有限公司	太仓娄城高新集团有限公司	浦发银行	5,970.00	2020/4/22	2025/4/21
太仓恒通投资有限公司	太仓娄城高新集团有限公司	邮储银行	3,000.00	2020/6/19	2021/6/18
太仓恒通投资有限公司	太仓娄城高新集团有限公司	广发银行	5,000.00	2020/6/30	2021/6/30
太仓娄城高新集团有限公司	太仓瑞丰投资有限公司	农商行	5,625.00	2017/9/25	2022/6/25
太仓娄城高新集团有限公司	太仓娄江城市发展有限公司	中国银行	5,948.00	2020/12/23	2038/12/20

2、截至2018年末、2019年末和2020年末,发行人对关联方应收应付项目如下表所示:

表:发行人关联方应收应付明细表

单位:万元

科目名称	关联方名称	2020年末	2019年末	2018年末
其他应收款	太仓瑞丰投资有限公司	15,596.88	5,793.00	29,362.00
其他应付款	太仓瑞丰投资有限公司	–	–	42,953.00
应付账款	欧威尔空调科技(中国)有限公司	3,666.00	–	–

六、对外担保

截至2020年12月31日,发行人提供对外担保合计21.94亿元,具体明细情况如下表所示:

表:对外担保明细表

单位:万元

被担保人	是否为关联方	担保债务金额	期限
苏州德胜东弇建设发展有限公司	否	7,855.00	2020.12.07-2027.12.06
苏州德胜东弇建设发展有限公司	否	15,681.00	2020.08.12-2021.11.30
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	6,997.00	2020.03.31-2023.03.20
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	10,000.00	2020.06.12-2021.06.18
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	10,000.00	2020.07.16-2021.07.16
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	3,700.00	2019.01.04-2022.01.04
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	6,997.00	2020.03.27-2023.03.20
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,500.00	2020.06.24-2021.07.07
苏州德胜东弇建设发展有限公司	否	7,855.00	2020.12.07-2027.12.06
苏州德胜东弇建设发展有限公司	否	15,681.00	2020.08.12-2021.11.30
太仓市科文城镇化投资有限公司	否	19,000.00	2018.07.11-2021.01.15
太仓市科文城镇化投资有限公司	否	23,300.00	2018.07.11-2030.12.30
太仓市科教文化发展有限公司	否	30,000.00	2018.07.14-2021.07.14
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	6,997.00	2020.03.31-2023.03.20
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	10,000.00	2020.07.16-2021.07.16
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	10,000.00	2020.06.12-2021.06.18
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	3,700.00	2019.01.04-2022.01.04
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,500.00	2020.06.24-2021.07.07
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	6,997.00	2020.03.27-2023.03.20
太仓瑞丰投资有限公司	是	5,625.00	2017.09.25-2022.06.25
合计	–	219,385.00	–

七、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2020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198,252.14万元,具体如下:

表:截至2020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
投资性房地产	2,652.40	用于担保的投资性房地产
固定资产	137,320.37	用于担保的土地、房屋建筑物
无形资产	58,279.37	用于担保的土地
合计	198,252.14	–

第五节 发行人及本次债券的资信状况

一、报告期历次主体评级情况

截至2020年末,发行人存续债券主体信用评级如下表:

表:截至2020年末发行人历史评级

单位:亿元、%、年

产品简称	余额(注)	起息日期	利率	期限	主体评级	债项评级	评级机构
21娄城高新SCP002	2.00	2021-01-06	3.20	0.23	AA+	AA+	新世纪评级
19娄城高新MTN002	4.00	2019-01-22	5.58	5	AA+	AA+	中诚信国际
19娄城高新MTN001	6.00	2019-01-14	5.50	5	AA+	AA+	中诚信国际
18娄城高新MTN002	5.00	2018-08-09	5.60	3	AA+	AA+	大公国际
18娄城高新MTN001	5.00	2018-04-02	6.50	5	AA+	AA+	大公国际

二、信用评级报告的主要事项

(一)信用评级结论及标识所代表的涵义

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+,代表受评对象偿还债务的能力很强,受不利经济环境的影响较小违约风险很低;本期企业债券信用等级为AA+,代表债务安全性很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低。

(二)评级报告揭示的主要风险

基础设施及保障房等项目政府回购及回款进度较慢。公司基础设施和保障房等项目回购及资金回笼主要根据资产移交协议及财政安排,近年来整体进度较慢,截至2020年末公司存货余额为65.41亿元,主要为相关项目建设成本;应收账款余额35.72亿元,主要系应收投资性房地产处置业务及工程项目结算款。土地处置收入的主要性及稳定性值得关注。根据太仓市国土资源局相关文件,2018-2020年公司233.55亩、194.14亩和253.95亩土地使用权被政府收储,分别确认投资性房地产处置收入11.39亿元、16.75亿元和11.44亿元,是公司营业收入的最主要构成,但该项业务受土地市场和政府统一安排,存在不确定性。其他应收款对资金形成较大占用。截至2020年末,公司其他应收款为98.00亿元,主要为对高新区财政局、国资局和区内国企等的往来款,规模较大,且账龄在3年以上的比重为93.89%,对公司资金形成较大占用,中诚信国际将持续关注其回收情况。

(三)跟踪评级的有关安排

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。

三、发行人的资信情况

(一)发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至2020年末,发行人在银行授信总额度为102.92亿元,已使用授信额度56.18亿元,未使用授信额度46.74亿元。发行人主要银行授信情况如下:

表:截至2020年末发行人主要银行授信情况表

单位:万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
江苏银行	90,950.00	74,995.00	15,955.00
浦发银行	24,220.00	15,220.00	9,000.00
国开行	176,115.00	132,625.00	43,490.00
上海银行	25,000.00	25,000.00	–
光大银行	7,090.00	–	7,090.00
苏州银行	38,820.00	30,420.00	8,400.00
宁波银行	41,160.00	36,160.00	5,000.00
南京银行	14,000.00	1,997.00	12,003.00
华夏银行	20,000.00	–	20,000.00
民生银行	16,999.97	14,999.97	2,000.00
建设银行	187,800.00	27,800.00	160,000.00
中信银行	68,290.00	39,987.00	28,303.00
工商银行	29,350.00	20,950.00	8,400.00
交通银行	20,000.00	5,000.00	15,000.00
民生村镇银行	1,000.00	1,000.00	–
太仓农商行	14,000.00	14,000.00	–
农业银行	59,700.00	29,900.00	29,800.00
中国银行	83,700.00	63,700.00	20,000.00
广发银行	20,000.00	5,000.00	15,000.00
邮储银行	3,000.00	3,000.00	–
恒丰银行	70,000.00	20,000.00	50,000.00
浙商银行	15,000.00	–	15,000.00
常熟农商行	3,000.00	–	3,000.00
合计	1,029,194.97	561,753.97	467,441.00

(二)发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

根据公司提供的《企业信用报告》,截至2020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2020年12月31日,本次债券募投项目太仓中德先进制造技术国际创新园项目的实施主体中德(太仓)先进制造技术创新园有限公司履约正常,无不良记录,信用状况良好。

(三)发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至目前,发行人存续期直融产品余额63.74亿元,其中中期票据余额20.00亿元、债权融资计划余额3.00亿元、超短期融资券余额8.00亿元,私募公司债余额27.40亿元,资产支持证券5.34亿元。发行人存续的债务融资工具具体情况如下:

表:截至目前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
21娄城高新SCP006	超短期融资券	2.00	3.13	2021-05-10	2022-01-25
21娄城高新SCP005	超短期融资券	2.00	3.10	2021-03-24	2021-06-22
21娄城高新SCP004	超短期融资券	2.00	3.18	2021-03-19	2021-06-25
21娄城高新SCP003	超短期融资券	1.00	3.43	2021-03-08	2021-07-27
21娄城D1	私募债	2.00	3.88	2021-03-08	2022-03-08
20娄城高新SCP004	超短期融资券	1.00	2.70	2020-11-03	2021-07-30
20娄城03	私募债	5.00	4.00	2020-08-07	2025-08-07
20娄城D2	私募债	2.00	3.30	2020-07-10	2021-07-10
20娄城02	私募债	8.00	3.40	2020-05-06	2025-05-06
20娄城01	私募债	5.40	4.18	2020-01-07	2027-01-07
19娄城01	私募债	5.00	4.35	2019-11-04	2026-11-04
娄安置05	资产证券化	1.80	5.19	2019-09-03	2024-04-20
PR置次	资产证券化	0.24	0.00	2019-09-03	2024-04-20
娄安置04	资产证券化	1.70	5.19	2019-09-03	2023-04-20
娄安置03	资产证券化	1.60	4.80	2019-09-03	2022-04-20
19娄城高新MTN002	中期票据	4.00	5.58	2019-01-22	2024-01-22
19娄城高新MTN001	中期票据	6.00	5.50	2019-01-14	2024-01-14
18娄城高新MTN002	中期票据	5.00	5.60	2018-08-09	2021-08-09
18娄城高新MTN001	中期票据	5.00	6.50	2018-04-02	2023-04-02
上海银行债权融资计划	债权融资计划	3.00	7.00	2019-01-31	2022-01-31
合计		63.74			

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。

截至目前,发行人非标融资明细如下:

表:截至目前发行人非标融资明细

单位:万元、%

入账科目	借款单位	贷款单位	借款期限起	借款期限止	借款金额	利率
长期应付款	中德	永赢租赁	2019-03-13	2021-06-15	500.00	4.94
长期应付款	中德	永赢租赁	2019-03-13	2021-12-15	500.00	4.94
长期应付款	中德	永赢租赁	2019-03-13	2022-06-15	500.00	4.94
长期应付款	中德	永赢租赁	2019-03-13	2022-12-15	500.00	4.94
长期应付款	中德	永赢租赁	2019-03-13	2023-06-15	500.00	4.94
长期应付款	中德	永赢租赁	2019-03-13	2024-03-15	500.00	4.94
长期应付款	污水厂	永赢租赁	2018-12-13	2021-09-15	1,000.00	4.94
长期应付款	污水厂	永赢租赁	2018-12-13	2022-03-15	1,000.00	4.94
长期应付款	污水厂	永赢租赁	2018-12-13	2022-09-15	1,000.00	4.94
长期应付款	污水厂	永赢租赁	2018-12-13	2023-03-15	1,000.00	4.94
长期应付款	污水厂	永赢租赁	2018-12-13	2023-12-15	1,000.00	4.94
长期应付款	娄城高新	永赢租赁	2019-05-24	2021-08-24	2,800.00	2.99
长期应付款	娄城高新	永赢租赁	2019-05-24	2022-02-24	2,800.00	2.99
长期应付款	娄城高新	永赢租赁	2019-05-24	2022-08-24	2,800.00	2.99
长期应付款	娄城高新	永赢租赁	2019-05-24	2023-02-24	2,800.00	2.99
长期应付款	娄城高新	永赢租赁	2019-05-24	2023-08-24	2,800.00	2.99
长期应付款	娄城高新	永赢租赁	2019-05-24	2024-05-24	2,800.00	2.99
长期借款	娄城高新	平安租赁	2020-06-16	2021-06-16	833.33	4.20
长期借款	娄城高新	平安租赁	2020-06-16	2021-12-16	833.33	4.20
长期借款	娄城高新	平安租赁	2020-06-16	2022-06-16	833.33	4.20
长期借款	娄城高新	平安租赁	2020-06-16	2022-12-16	833.33	4.20
长期借款	娄城高新	平安租赁	2020-06-16	2023-06-16	833.33	4.20
合计					28,966.67	

截至目前,发行人非标融资中不存在高利融资。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。

四、法律意见

发行人聘请上海市锦天城律师事务所担任本期债券发行人律师。上海市锦天城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,且其内容符合有关法律、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、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。

第六节 本次债券发行的有关机构及利害关系

一、发行人:太仓娄城高新集团有限公司 法定代表人:陆育成 联系人:仲明 联系地址:太仓市经济开发区宁波东路66号
电话:0512-53891115 传真:0512-53891123 邮政编码:215400

二、承销团

(一)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、赵迎宇、崔溯雪、楚晗 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)分销商

1、申港证券股份有限公司
法定代表人:刘化军 联系人:周金龙 联系地址:深圳市福田区莲花路新世界文博中心2305
电话:18782071837 传真:021-20639423 邮政编码:518000

2、国泰君安证券股份有限公司
法定代表人:杨德红 联系人:姚贺 联系地址:北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层
电话:010-59312968 传真:010-59312989 邮政编码:100033

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 联系人:李皓、毕远哲 住所:北京市西城区金融大街10号
联系地址:北京市西城区金融大街10号
电话:010-88170745 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
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、交易所系统流通场所:上海证券交易所
理事长:黄红元 联系人:段东兴
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:021-68804868 邮政编码:200120

五、审计机构:天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
法定代表人:余瑞玉 联系人:陈义
住所:江苏省南京市建邺区江东中路106号万达广场商务楼B座19-20层/太仓市郑和中路319号东亭大厦1807室
电话:0512-53590022 传真:0512-53573023 邮政编码:215412

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:赵晓曦 联系地址:北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101
电话:010-66428877 传真:010-66426100 邮政编码:100010

七、发行人律师:上海市锦天城律师事务所
负责人:顾功耘 联系人:崔岩 联系地址:上海市浦东新区银城中路501号12楼
电话:021-20511000 传真:021-20511999 邮政编码:200120

八、监管银行/债权代理人:宁波银行股份有限公司苏州分行
负责人:林萍 联系人:陆禹明 联系地址:江苏省苏州市工业园区旺墩路129号
电话:0512-33012027 传真:0512-33012005 邮政编码:215028

九、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等利害关系。

第七节 备查文件

一、备查文件内容

(一)国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件。(二)2021年太仓娄城高新集团有限公司双创孵化专项债券(第一期)募集说明书。(三)太仓娄城高新集团有限公司2018-2020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)上海市锦天城律师事务所为本期债券出具的法律意见书。(六)发行人与宁波银行股份有限公司苏州分行签订的《2019年太仓娄城高新集团有限公司企业债券专项账户监管协议》。(七)发行人与宁波银行股份有限公司苏州分行签订的《关于2019年太仓娄城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。(九)本次募投项目相关批复文件。

二、查询地址

(一)太仓娄城高新集团有限公司
住所:太仓市经济开发区宁波东路66号 联系人:仲明 电话:0512-53891115 传真:0512-53891123 邮政编码:215400

(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、赵迎宇、崔溯雪、楚晗 电话:010-65608299 传真:010-65608445 邮政编码:100010

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《2021年太仓娄城高新集团有限公司企业债券(第一期)募集说明书》的一部分。

如对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。