2021年苏州高新区枫桥工业园有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：苏州高新区枫桥工业园有限公司
主承销商：东吴证券股份有限公司
（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

国家发展和改革委员会同意本期债券发行的注册，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

一、发行人执行董事声明

发行人执行董事已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人执行董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人及相关负责人承诺

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，本期债券募集资金不会用于商业性房地产建设。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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所述财务信息真实、准确、完整、及时。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。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募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

六、本期债券的基本要素

（一）债券名称：2021年苏州高新区枫桥工业园有限公司公司债券（简称"21枫桥债"）。

（二）发行总额：不超过人民币5亿元。

（三）债券期限：本期债券期限为7年期，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。

（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。

本期债券在债券存续期内前3年的票面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。在本期债券存续期的第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4个计息年度固定不变。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不变。

（五）特殊条款：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。发行人将于本期债券存续期的第3个计息年度付息日前的第20个交易日发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

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，须于发行人调整票面利率公告日起5个交易日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有债券。

（六）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；通过承销商设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

（七）发行对象：本期债券通过承销商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、法规另有规定者除外）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。

（八）债券担保：本期债券由苏州苏高新集团有限公司提供全额不可撤销的连带责任担保。

（九）信用级别：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，本期债券的信用等级为AAA。

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/本公司：指苏州高新区枫桥工业园有限公司

本期债券：指发行人发行的"2021年苏州高新区枫桥工业园有限公司公司债券"

本期发行：指本期债券的发行

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

担保人/苏高新集团：指苏州苏高新集团有限公司

中诚信国际：指中诚信国际信用评级有限责任公司

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年苏州高新区枫桥工业园有限公司公司债券募集说明书》

《债权代理协议》：指《2021年苏州高新区枫桥工业园有限公司公司债券债权代理协议》

《债券持有人会议规则》：指《2021年苏州高新区枫桥工业园有限公司公司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《苏州高新区枫桥工业园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》

承销协议：指发行人与主承销商为本期债券的发行签订的《苏州高新区枫桥工业园有限公司公司债券承销协议》

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

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：指中国建设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

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》

《公司章程》：指《苏州高新区枫桥工业园有限公司公司章程》

股东：指苏州高新区枫桥工业园有限公司股东

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。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

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影响。

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流充裕。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。

（四）本期债券的担保风险

风险：本期债券由苏州苏高新集团有限公司提供担保，担保方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括本期债券本金、利息、违约金、损害赔偿金及债券持有人为实现债权的费用（包括但不限于律师费用、诉讼费）。截至2020年末，苏州苏高新集团有限公司对外担保余额为62.07亿元。在本期债券存续期内，担保人的经营状况、资产状况及支付能力可能发生不利变化，担保人甚至存在丧失为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保能力的可能性。

对策：苏州苏高新集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力，对本期债券本息的偿付具有较强的保障。公司及债权代理人将持续关注担保人的经营情况，若担保人出现经营异常影响担保能力，债权代理人将协同公司及时做好信息披露工作并及时采取补救措施。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）公司运营风险

风险：发行人作为高新区枫桥街道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商，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：本期债券拟募集总额为50,000万元，其中30,000万元拟用于和枫工业园改造一期项目，募投项目投资规模较大、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工业园改造项目均经过发行人详细、周密的研究和论证，由浙江经纬工程项目管理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：发行人主要业务涉及安置房等民生项目，安置房的定价在一定程度上延续了政府定价模式。虽然目前公司的安置房销售价格形成机制中逐步引入了市场化的成分，但仍延续参考了政府主导定价的模式。如遇建筑市场领域的人工费、材料价格上涨或融资成本上升，将可能会影响发行人预期收益的实现，发行人面临一定的定价风险。

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）其他应收款较为集中、规模较大及回收风险

风险：最近三年末，发行人其他应收款分别为484,725.33万元、476,575.98万元和503,467.30万元，占同期资产总额的比重分别为56.05%、50.50%和49.74%。发行人其他应收款主要是应收苏州高新区枫桥生态农业开发有限公司和苏州高新区枫桥联枫建设发展有限公司的业务往来款，较为集中，未来如果对手方出现资金紧张的情况，将影响对发行人其他应收款的回收，使得发行人出现其他应收款回收风险。

对策：发行人将持续关注各对手方的经营情况，及时回收应收款项。同时，为加强资金管理，规范资金运作与管理行为，防范经营风险，提高资金运作效益，发行人制定了《关联交易管理制度》和《苏州高新区枫桥工业园有限公司资金拆借管理办法》，以控制资金回收风险。

（五）存货跌价风险

风险：最近三年末，发行人存货余额分别为89,128.29万元、69,240.52万元和57,647.59万元，占总资产的比例分别为10.31%、7.34%和5.70%。发行人存货主要为安置房项目。未来随着相关项目的收入结转，发行人存货余额将会逐步下降，但仍不排除受国家产业政策调整或宏观经济周期性波动影响，导致发行人出现存货跌价损失的可能性。

对策：发行人将持续关注相关政策变动及宏观经济波动，同时加快存货周转速度，以降低存货跌价风险。

（六）债务规模扩张较快的风险

风险：近年来，发行人投资项目及规模持续快速增长，发行人的债务规模也不断扩大，最近三年末，发行人负债总额分别为583,450.79万元、637,316.64万元和699,776.11万元，资产负债率分别为67.47%、67.54%和69.14%。总体负债规模较大，未来债务偿还压力较大。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将继续扩张，在未来几年对资金的需求可能将持续增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在一定的筹资风险的同时，偿债风险也有所加大。

对策：发行人股东未来将继续对发行人进行增资，帮助支持发行人提高自身盈利能力，提高利息覆盖水平，加强现金管理，降低偿债风险。发行人也将积极稳固与银行等金融机构的合作关系，并积极拓展公司债、企业债和银行间等直接融资渠道，提高直接融资能力。

（七）公司筹资活动现金流的结构风险