2021年第二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）

本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中国债券信息网，投资者在作出认购决定之前，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。

声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》、《企业债券简化程序通知》、公司应用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

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、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。企业应当及时、公平地履行信息披露义务，企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

企业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。

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及其摘要中财务报告真实、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做出的任何决定，均不表明其对该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。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

投资者在评估本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书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。

发行人承诺，本公司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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021年第二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（简称"21昆城投债02"）

（二）本期债券发行金额：本期债券计划发行额为7亿元。

（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）发行价格及利率确定方式：发行利率采用固定利率形式，按面值发行，由簿记建档确定。

（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应付的本金部分一起支付。

（六）发行方式：本次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公司的簿记建档结场所和系统向机构投资者公开发行。

（七）发行对象：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）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快申请在合法交易场所上市或交易流通。

（九）债券担保：本期债券无担保。

（十）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。

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/昆山城投/昆山城市建设投资发展集团有限公司：

依据/依据公司：指昆山依据投资发展有限公司。

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2021年第二期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券。

本次发行：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：指东吴证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

分销商：指中国证券业协会会员证券公司。

簿记建档：指在发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，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的最终发行利率的过程。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的2020年昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集说明书债权代理协议。

《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》：指发行人与管理银行签订的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，由牵头主承销商、联席主承销商和分销商组成的承销团。

《承销协议》：指发行人与代表承销团的主承销商为本期债券的发行签订的《2020年昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券承销协议》。

《承销团协议》：指主承销商、副主承销商和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：指承销团成员按照承销团协议所规定的条款，在债券发行期结束后，将未能发行的剩余债券全额认购的承销方式。

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。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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。

《证券法》：指中华人民共和国证券法。

《公司章程》：指昆山城市建设投资发展集团有限公司章程。

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。

报告期/最近三年及一期：指2018年、2019年、2020年和2021年1-3月。

最近三年：指2018年、2019年、2020年。

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，部分合计数与各项数直接相加之和在尾数可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节　风险提示及说明

投资者在评估和购买本期债券时，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，由发行人本能尽付责本能知，足额兑付，主承销商不承担发行文责及任何连带责任。

投资者在评估和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国际经济金融环境影响，国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期间，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较长，可能潜在个利率波动周期，市场利率的波动可能导致投资者投资本期债券的收益水平有所波动。

对策：本期债券的利率水平和利率形式已适当考虑了对债券存续期间可能存在的利率风险，本期债券拟在发行结束后在经相关的依法设立的证券交易场所上市或交易流通，提高债券的流动性，本期债券流动性的增强在一定程度上给投资者提供规避风险的便利。

（二）流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后在国家批准的证券交易场所上市或交易流通，但由于其债上市申请能事宜需要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期期限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投资二级市场有活跃的交易，从而可能影响投资者的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束一个月内，主承销商将协助发行人向经相关的证券交易场所或其主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争本期债券早日获得上市批准，主承销商也将促进本期债券交易的进行，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。同时发行人将努力促进自身业务的发展，提高公司盈利水平，保持较高的偿债能力，增强公司信用级别，进一步提升公司在同行业的市场认可度，从而提高本期债券的流通能力。

三、信付风险

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，若发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，不能从预期的还款来源获得足够资金，可能导致本期债券不能按期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：目前，公司运营稳健，经营状况良好，财务状况良好，资产质量良好，盈利能力较强，偿债能力较强。未来公司将进一步提高经营效率，提升管理水平，继续运营成本，增强公司的竞争力，从而保证公司盈利能力的持续稳定增长。

四、与发行人经营有关的风险

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，对政策高度依赖，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，如国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，发行人主业业务得到国家政策的大力扶持，但在国民经济发展的不同阶段，国家政策会不断调整，发行人面临政策变化经济波动的风险。

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，以利股东的意见或建议的形式反映，可能产生的政策风险予以充分考虑，并在发行政策条件与业务创新，早可能跟踪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

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，从长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、金融政策的影响，发行人面临的社会和经济发展的不确定性，政策因素对于行业的发展影响深远，可能对公司的经营业绩产生不利影响。

对策：发行人将紧密关注国家宏观经济政策、房地产市场发展趋势，及时调整经营决策，力争本期债券募集资金全产业链的不利影响。

（四）发行价格及利率确定方式：发行利率采用固定利率形式，按面值发行，由簿记建档确定。

（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应付的本金部分一起支付。

（六）发行方式：本次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公司的簿记建档结场所和系统向机构投资者公开发行。

（七）发行对象：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）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快申请在合法交易场所上市或交易流通。

（九）债券担保：本期债券无担保。

（十）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。

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/昆山城投/昆山城市建设投资发展集团有限公司。

依据/依据公司：指昆山依据投资有限公司。

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2021年第二期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券。

本次发行：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：指东吴证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

分销商：指中国证券业协会会员证券公司。

簿记建档：指在发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，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的最终发行利率的过程。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的2020年昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集说明书债权代理协议。

《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》：指发行人与管理银行签订的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，由牵头主承销商、联席主承销商和分销商组成的承销团。

《承销协议》：指发行人与代表承销团的主承销商为本期债券的发行签订的《2020年昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券承销协议》。

《承销团协议》：指主承销商、副主承销商和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：指承销团成员按照承销团协议所规定的条款，在债券发行期结束后，将未能发出的剩余债券全额认购的承销方式。

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。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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。

《证券法》：指中华人民共和国证券法。

《公司章程》：指昆山城市建设投资发展集团有限公司章程。

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。

报告期/最近三年及一期：指2018年、2019年、2020年和2021年1-3月。

最近三年：指2018年、2019年、2020年。

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，部分合计数与各项数直接相加之和在尾数可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节　风险提示及说明

投资者在评估和购买本期债券时，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，由发行人本能尽付责本能知，足额兑付，主承销商不承担发行文责及任何连带责任。

投资者在评估和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

受国际经济金融环境、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期间，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较长，可能潜在个利率波动周期，市场利率的波动可能导致投资者投资本期债券的收益水平有所波动。

对策：本期债券的利率水平和利率形式已适当考虑了对债券存续期间可能存在的利率风险，本期债券拟在发行结束后在经相关的依法设立的证券交易场所上市或交易流通，提高债券的流动性，本期债券流动性的增强在一定程度上给投资者提供规避风险的便利。

（二）流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后在国家批准的证券交易场所上市或交易流通，但由于其债上市申请能事宜需要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期期限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投资二级市场有活跃的交易，从而可能影响投资者的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束一个月内，主承销商将协助发行人向经相关的证券交易场所或其主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争本期债券早日获得上市批准，主承销商也将促进本期债券交易的进行，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。同时发行人将努力促进自身业务的发展，提高公司盈利水平，保持较高的偿债能力，增强公司信用级别，进一步提升公司在同行业的市场认可度，从而提高本期债券的流通能力。

三、信付风险

在本期债券存续期间，发行的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响，若发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，不能从预期的还款来源获得足够资金，可能导致本期债券不能按期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：目前，公司运营稳健，经营状况良好，财务状况良好，资产质量良好，盈利能力较强，偿债能力较强。未来公司将进一步提高经营效率，提升管理水平，继续运营成本，增强公司的竞争力，从而保证公司盈利能力的持续稳定增长。

四、与发行人经营有关的风险

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，对政策高度依赖，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，如国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，发行人主业业务得到国家政策的大力扶持，但在国民经济发展的不同阶段，国家政策会不断调整，发行人面临政策变化经济波动的风险。

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，以利股东的意见或建议的形式反映，可能产生的政策风险予以充分考虑，并在发行政策条件与业务创新，早可能跟踪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

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，从长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、金融政策的影响，发行人面临的社会和经济发展的不确定性，政策因素对于行业的发展影响深远，可能对公司的经营业绩产生不利影响。

对策：发行人将紧密关注国家宏观经济政策、房地产市场发展趋势，及时调整经营决策，力争本期债券募集资金全产业链的不利影响。

（四）产业政策风险

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，对政策高度依赖，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，如国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，发行人主业业务得到国家政策的大力扶持，但在国民经济发展的不同阶段，国家政策会不断调整，发行人面临政策变化经济波动的风险。

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，以利股东的意见或建议的形式反映，可能产生的政策风险予以充分考虑，并在发行政策条件与业务创新，早可能跟踪产业政策变动对公司经营管理带来的不确定性影响。

（五）房地产行业风险

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，从长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、金融政策的影响，发行人面临的社会和经济发展的不确定性，政策因素对于行业的发展影响深远，可能对公司的经营业绩产生不利影响。

对策：发行人将紧密关注国家宏观经济政策、房地产市场发展趋势，及时调整经营决策，力争本期债券募集资金全产业链的不利影响。

（六）多家子公司净利润为负的风险

截至2020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。

（七）受国资产占比较高的风险

截至2020年末，发行人存在受国资产的账面价值过亿，1,768,753.46万元，无发行人总资产的40.27%，主要为发行人为取得银行贷款而向银行质押的长期应收款以及抵押的土地资产，发行人受限资产占比较大，一定程度上影响发行人对资产的运用，一旦未来少司抵质押债权不能到期偿还，相关资产将面临被处置的风险。

对策：发行人抵押资产主要为国家开发银行项目贷款，未来项目贷款资金将逐渐偿还，项目主要为经营性项目，未来项目收益主要为使用费收入，发行人项目收益主要为使用费收入，对于项目贷款，发行人将会加强对项目的管理，提高项目收益，以期能够顺利偿还贷款本息。

（八）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快申请在合法交易场所上市或交易流通。

（九）债券担保：本期债券无担保。

（十）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。

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/昆山城投/昆山城市建设投资发展集团有限公司。

依据/依据公司：指昆山依据投资有限公司。

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2021年第二期昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券。

本次发行：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：指东吴证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

分销商：指中国证券业协会会员证券公司。

簿记建档：指在发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，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的最终发行利率的过程。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的2020年昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集说明书债权代理协议。

《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》：指发行人与管理银行签订的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，由牵头主承销商、联席主承销商和分销商组成的承销团。

《承销协议》：指发行人与代表承销团的主承销商为本期债券的发行签订的《2020年昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券承销协议》。

《承销团协议》：指主承销商、副主承销商和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：指承销团成员按照承销团协议所规定的条款，在债券发行期结束后，将未能发出的剩余债券全额认购的承销方式。

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。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

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。

《证券法》：指中华人民共和国证券法。

《公司章程》：指昆山城市建设投资发展集团有限公司章程。

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。

报告期/最近三年及一期：指2018年、2019年、2020年和2021年1-3月。

最近三年：指2018年、2019年、2020年。

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，部分合计数与各项数直接相加之和在尾数可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节　募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议及股东批复通过，并经国家发展和改革委员会"发改企业债券[2020]276号"文件注册，本期债券发行总额不超过15亿元，发行人已于2021年3月5日发行第一期公司债券，发行规模为4亿元，本次发行为第二期发行，发行规模为7亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券总募集资金拟为不超过70,000万元，其中5,000万元拟用于昆山高新区新国西路南侧、白马经路西侧安置房工程项目；7,000万元拟用于昆山高新区震川西路南侧、白马经路西侧住宅（动迁安置房）一期项目；30,000万元拟用于昆城镇岩西路南侧、祖冲之路西侧住宅（动迁安置房）项目一期项目；28,000万元拟用于补充公司流动资金。

本期债券募投项目所涉区域的拆迁安置工作实用货币安置模式，征收和补偿标准根据《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投资。

本期债券募集资金投向具体情况如下：

单位：万元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
昆山高新区新国西路南侧、白马经路西侧安置房工程项目	昆山依建投资开发有限公司	100.00	188,653.00	5,000.00	2.65	7.14
昆山高新区震川西路南侧、白马经路西侧住宅（动迁安置房）一期项目	昆山依建投资开发有限公司	96.34	52,242.88	7,000.00	13.40	10.00
巴城镇岩西路南侧、祖冲之路西侧住宅（动迁安置房）项目一期项目	昆山城市建设投资发展集团有限公司	100.00	128,138.09	30,000.00	23.40	42.86
补充公司流动资金		–	–	28,000.00	–	40.00
合计			–	70,000.00	–	100.00

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、本期债券募集资金与偿债保障金专项账户管理安排

发行人将在本期债券发行前开立募集资金和偿债保障金专项账户，专门用于募集资金款项的存储、使用和偿债资金的归集，并将严格按照《募集说明书》披露的资金投向和偿债安排，确保专款专用。

公司需从专项账户中提取资金的，应提前1个工作日向监管银行提交存款变更的支付指令以及资金用途证明，监管银行对公司提交的材料进行审查，并核对划款金额、用途是否与《募集说明书》所披露内容一致；若存在异议或不符，监管银行有权拒绝执行，并及时通知发行人进行改正。

公司应在本期债券的付息日或兑付日前5个工作日（T-5日）之前，将当期应付利息和/或当期应兑付本金划入专项账户，偿债资金只能以银行活期存款或银行协定存款的方式存放在监管银行，并且仅可用于按期支付当期应付利息和/或当期应兑付本金。

五、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺本期债券募集资金全部严格按照《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，本期债券将不作为地方政府债务上报财政局、不涉及新增地方政府债务；本期债券的还款来源为本公司自有经营性收益，不纳入地方政府财政预算；本期债券募集资金将用于券投项目建设及补充公司流动资金，不用于偿还地方政府债务，不转移他人，不用于地方政府融资平台或者投资不产生经营性收入的公益性项目，不涉及地方政府职责债务，本期债券募集资金不用于商业房地产项目，在本期债券存续期内，按期足额支付本次债券的利息和本金，并依据《债券持有人会议规则》的规定对债权人进行信息披露义务。

第四节　发行人基本情况

一、公司概况

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：898,360.770249万元人民币

实缴资本：898,360.770249万元人民币

法人代表人：倪勤

信息披露事务负责人：曾佩菁

信息披露事务负责人职务：董事、总会计师

所属行业：K70房地产业（证监会行业分类）

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，负责资产和经营授权范围内的国有资产，对市政府可发放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，对城市道路设石权进行经营和管理；以投资、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。（依法经营项目可开展经营活动）

截至2020年末，发行人总资产4,391,937.54万元，总负债2,902,128.41万元，所有者权益合计1,489,809.13万元，资产负债率为66.08%；2020年度实现营业收入320,082.55万元，利润总额68,209.32万元，净利润47,938.82万元；2018-2020年实现平均净利润38,976.72万元。

二、发行人历史沿革

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。

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6亿元土地、净账其计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，并出具了昆公验字（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0314009号），公司注册资本变更为66,321.6402万元。

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，本次增资经昆山万隆会计师事务所验证，并出具昆万会内验字[2007]第001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。

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隆会计师事务所有限公司验证，并出具昆万会内验字（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。

2009年6月16日，昆山国有资产监督管理委员会办公室出具股东决定，同意以上地使用权17,157.1738万元、货币10,000万元，对公司增加注册资本其计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125,778.8141万元。

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131,168.8141万元。

2010年12月13日，昆山市政府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。

2010年12月27日，昆山市政府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。

2011年12月23日，昆山市政府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。

2012年8月13日，昆山市政府国有资产监督管理委员会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324,324.8341万元。

2012年9月27日，昆山市政府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。

2014年5月30日，昆山市政府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22,735万元，本次增资经苏州信联会计师务所进行审验，并出具了苏信会内验字[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。

2016年5月14日，昆山市政府国有资产监督管理委员会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。

2016年3月31日，昆山市政府国有资产监督管理委员会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务所进行审验，并出具了苏信会内验字[2016]第111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。

2016年6月14日，昆山市政府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10,558.8408万元，本次增资由苏州信联会计师务所进行审验，并出具了苏信会内验字[2016]第123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。

2018年3月14日，昆山市政府国有资产监督管理委员会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