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》、《公司信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

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

投资者若对本期债券募集说明书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兑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：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和中信建投证券股份有限公司之合称。

分销商：指中天国富证券有限公司、申港证券股份有限公司。

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。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本次发行而制作的《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》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为本次发行而制作的《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》。

簿记建档：指由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》：指发行人与监管银行签订的《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组织。

《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。

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，部分合计数与各加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。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。

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、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

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，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限较长，可能跨越多个利率波动周期，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限内可能存在的利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准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将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，从而可能影响债券的流动性，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批准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准上市流通。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，保持现金流的充裕，增强公司偿债能力，进一步提升公司信用的市场认可度，从而提高本期债券的流通能力。

（三）偿付风险

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，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕，且得到了地方政府的大力支持。未来公司将进一步提高经营效率，提升管理水平，降低运营成本，增强公司的现金流量，不断提升公司的可持续发展能力。公司将通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，提高资金使用效率，争取早日回收投资成本，创造增值效益，从而保证本期债券的按期足额偿付。

二、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险

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

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

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

三、与发行人相关的风险与对策

（一）公司运营风险

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）项目投资风险

本期债券拟募集总额为70,000万元，其中42,000万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投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响，进而影响发行人的盈利水平。

对策：本期债券募投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，确保项目按质按量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

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。若安置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

截至2020年末，发行人对外担保余额为152,100.00万元，占同期公司净资产的10.21%，其中，母公司对外担保余额为152,100.00万元，不存在子公司对外担保的情况。如相关债务人出现违约情形，则发行人负有相关债务的代为偿还责任，可能会对本次债券的偿债能力造成负面影响。

对策：发行人将密切关注被担保单位的经营状况，如发现问题将及时采取相应措施，确保将潜在损失降到最低。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、谨慎做出对外担保重大决策，严防对外担保风险。

（五）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。

（六）受限资产占比较高的风险

截至2020年末，发行人受限资产的账面价值总计1,768,753.46万元，占发行人总资产的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，一旦未来公司抵质押借款不能到期偿还，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，主要是为经营性项目，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，对象主要为昆山市其他国有企业，发行人将会密切关注借款对象的经营状况，严防相关风险。

（七）未来资本支出压力较大的风险

发行人子公司昆山乐创城市更新建设发展有限公司已承接昆山市朝阳区域更新改造项目，项目总投资为1,200,090.20万元，项目资本金为300,090.20万元，主要建设内容包括朝阳区域基础设施、道路活动空间、城市绿地景观以及契合未来片区发展所需的商住等配套建设项目，建设期间为五年。发行人未来中长期投资规模较大。

对策：发行人未来资本支出主要为经营性项目及非经营性项目构成，经营性项目均有相配套项目贷款，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。

（八）商品房业务可持续性存在不确定性的风险

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。

（九）转贷业务的风险

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状况，定期核查相关风险，保障资金的安全。

（十）经营性现金流波动较大风险

2018年度、2019年度及2020年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-126,800.03万元、-60,440.60万元和-469,070.44万元，报告期内经营活动产生的现金流量持续为负。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、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将会进一步减小。2020年度经营现金流净流出增大，主要是由于公司昆山市朝阳区域更新改造项目投资支出较大所致。发行人未来将会合理规划项目支出，提升成本控制能力。

（十一）存货中基础设施建设项目占比较大风险

截至2018年末、2019年末和2020年末，发行人的存货分别为869,794.80万元、934,460.04万元和1,508,937.74万元，占总资产的比例分别为23.77%、24.66%和34.36%，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0.21、0.21和0.14，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，未来发行也人将加强存货管理，并逐步落实基础设施建设项目的回款计划。

第二节　发行条款

一、债券发行依据

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。

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。

本次债券分两期发行，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已于2021年3月3日成功发行，发行规模为人民币8亿元，募集资金中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。截至募集说明书签署日，该期债券募集资金专户余额6,777.73万元，拟用于募投项目的募集资金已按募集约定存放至募投项目承建单位，募集资金使用与募集说明书相关承诺一致。截至募集说明书签署日，该期债券尚未到付息日。

二、本期债券主要发行条款

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债券（简称“21昆城投债02”）

企业全称：昆山城市建设投资发展集团有限公司。

发改委批文：发改企业债券[2020]276号。

本期债券发行金额：人民币7亿元。

债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

债券面值：本期债券面值100元。

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。

定价流程：本期债券通过中央国债登记结算有限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票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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场所和系统向机构投资者公开发行。

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。

承销方式：本期债券由主承销商组织承销团以余额包销方式承销。

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。

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。

发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年9月9日。

发行期限：发行期限为2个工作日，自发行首日至2021年9月10日。

起息日期：自发行期限最后一日开始计息，本期债券存续期限内每年的9月10日为该计息年度的起息日。

利息登记日期：2022年至2028年每年9月10日之前的第1个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

付息日期：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的9月10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）。

兑付价格：按面值兑付。

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。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

本金兑付日期：本期债券本金兑付日为2024年至2028年每年的9月10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）。

兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

信用评级机构及信用评级结果：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。

担保情况：本期债券无担保。

三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

（一）发行、登记托管结算安排

1、发行时间安排

簿记建档日：2021年9月8日。

发行期限：2021年9月9日至2021年9月10日，共2个交易日。

缴款日期：2021年9月10日。

2、认购与托管

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。

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、法规另有规定者除外）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。如法律法规对本条款另有规定，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。

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规进行债券的转让和质押。

（二）上市安排

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。

四、分期偿还安排

本期债券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。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

第三节　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8亿元，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

本期债券拟募集总额为不超过70,000万元，其中5,000万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；7,000万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；30,000万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；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采用货币安置模式，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建设。

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
昆山高新区朝阳西路南侧、白马泾路西侧安置房工程项目	昆山乐建住房开发有限公司	96.34	188,653.00	5,000.00	2.65	7.14
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	昆山乐建住房开发有限公司	96.34	52,242.88	7,000.00	13.40	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	昆山城市建设投资发展集团有限公司	100.00	128,188.09	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符合要求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身经营性收益，不纳入地方政府财政预算；本期债券募集资金将用于募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、不转借他人、不用于地方政府融资平台或者投向不产生经营性收入的公益性项目、不涉及地方政府隐性债务；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《债券受托管理协议》向受托管理人履行信息披露义务。

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：邓华

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）

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42,938.82万元；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。

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，并出具昆公信验字（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。

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。

2008年9月2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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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，该等增资已经于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。

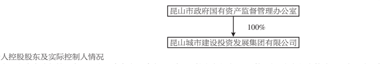
2021年3月12日，昆山市政府国有资产监督管理办公室出具股东决定，同意以货币方式为公司增加注册资本123,778.662206万元，增资后公司注册资本变更为898,360.770249万元。2021年3月16日，昆山市市场监督管理局出具公司变更登记受理通知书（（05831418_1）公司变更[2021]第03150001号），公司注册资本变更为898,369.770249万元。

截至本募集说明书出具之日，公司注册资本898,369.770249万元，实收资本898,369.770249万元。

三、发行人股东及实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书出具之日，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）发行人控股股东及实际控制人情况

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政府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依法履行出资人职责，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；参与对市所属国有（集体）资产授权经营主体的监管工作；参与制订并实施国有（集体）资产经营公司保值增值考核指标及企业经营业绩考核办法，承担国有资本管理的产权登记、产权界定、纠纷处理、产权转让、资产处置等有关基础工作；贯彻执行国有资产评估政策和制度，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规定和办法；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、调剂、处置和非经营性资产转为经营性资产等资产管理工作。

（三）发行人控股股东和实际控制人变化情况

报告期内，发行人控股股东及实际控制人不存在变化情形。

（四）发行人股权质押及争议情况

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、发行人重要权益投资情况

（一）纳入合并范围子公司情况

截至2020年末，发行人纳入合并范围的子公司共17家，具体如下：

1、昆山乐成置业有限公司

昆山乐成置业有限公司成立于2006年12月7日，注册资本13,500.00万元，为发行人全资子公司。法定代表人为段爱群，公司注册地址为玉山镇马鞍山路1877号，经营范围包括：物业管理、建筑保洁服务；楼盘代理销售；房产租赁、买卖中介服务；房地产信息咨询；房地产营销策划；代办产权过户手续；绿化管理、资产管理、酒店管理策划及咨询服务、会展服务、企业管理、礼仪服务；五金交电、日用百货、建材、文体用品、工艺礼品销售；果蔬及花卉种植、销售；电梯销售、安装、维修、保养及相关零配件销售；停车服务。以下限分支机构经营：市场设施租赁、市场管理服务、食用农产品销售；健身服务及相关咨询服务；以下限分支机构经营：书报刊、糕点零售，饮料制售；预包装食品零售；中型餐馆。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，昆山乐成置业有限公司总资产10,397.08万元，总负债2,436.24万元，净资产7,960.84万元。2020年度，实现营业收入9,801.43万元，净利润182.00万元。

2、昆山阳澄湖滨商务度假酒店有限公司

昆山阳澄湖滨商务度假酒店有限公司成立于2007年5月8日，注册资本155,000.00万元，为发行人全资子公司。法定代表人为韩振宇，注册地址为昆山市马鞍山西路3668号。经营范围包括：住宿服务；餐饮服务、食品销售（按《食品经营许可证》核定范围经营）；健身服务；游泳池经营；美容美发服务；卷烟、雪茄烟零售；酒店管理；展览展示服务，会务服务；洗衣服务；货物及技术的进出口业务；工艺礼品、食用农产品销售；道路普通货物运输。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，昆山阳澄湖滨商务度假酒店有限公司总资产79,796.39万元，总负债1,919.18万元，净资产77,877.21万元。2020年度，实现营业收入6,698.93万元，净利润-2,372.68万元。

3、昆山文化艺术中心开发有限公司

昆山文化艺术中心开发有限公司成立于2008年10月13日，注册资本230,571.544867万元，为发行人全资子公司。法定代表人为郎莹珠，注册地址为昆山市玉山镇前进西路2200号。经营范围包括：市政基础设施建设，文化艺术设施建设，自有房屋的租赁，物业管理，绿化养护，会议服务，会展服务，展览展示服务，文化体育服务。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，昆山文化艺术中心开发有限公司总资产241,187.11万元，总负债45,838.83万元，净资产195,348.28万元。2020年度，实现营业收入384.50万元，净利润-45,325.29万元。

4、昆山乐建住房开发有限公司

昆山乐建住房开发有限公司成立于2011年5月26日，注册资本103,795.00万元，为发行人控股子公司。法定代表人为邓华，注册地址为昆山市玉山镇前进西路2200号。经营范围包括：房地产开发经营；动迁安置房等经营性功能项目的建设及相关区域环境建设；资产经营；自有房屋租赁；物业管理；商务信息咨询（不含行政许可）；商业活动策划咨询；楼盘代理销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年末，昆山乐建住房开发有限公司总资产2,507,874.38万元，总负债1,772,284.74万元，净资产735,589.64万元。2020年度，实现营业收入288,571.29万元，净利润57,595.28万元。

5、昆山市城市生态森林公园有限公司

昆山市城市生态森林公园有限公司成立于2001年6月14日，注册资本40,880.735426万元，为发行人全资子公司。法定代表人为冯华青，注册地址为昆山市玉山镇前进西路1433号。经营范围包括：景观绿化工程设计、施工、养护；市政工程、古典园林建设工程施工、养护；建筑装修装饰工程设计、施工；土石方工程、路灯工程、房屋建筑工程施工；水利水电工程，涂装工程，建筑智能化工程，机电安装工程，花卉苗木种植、销售；绿化养护及管理；自有房屋租赁；物业管理；停车服务；房地产开发。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，昆山市城市生态森林公园有限公司总资产50,721.34万元，总负债9,424.51万元，净资产41,296.83万元。2020年度，实现营业收入2,053.70万元，净利润2,589.62万元。

6、昆山城建绿和环境科技有限公司

昆山城建绿和环境科技有限公司成立于2018年6月21日，注册资本14,100.00万元，为发行人控股子公司。法定代表人为徐文剑，注册地址为昆山市玉山镇前进西路2200号C栋。经营范围包括：环境科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；石材石料、水泥及制品、混凝土及制品、环保和资源综合利用设备的销售；环保和资源综合利用工程的设计、施工、技术咨询和技术服务；土石方工程、非爆破建筑物拆除工程；软件的开发、销售及维护；环境污染治理项目的投资、运营；工程机械设备租赁；道路普通货物运输；货物专用运输（罐式）；垃圾清运；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或进出口的商品和技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2020年末，昆山城建绿和环境科技有限公司总资产27,046.43万元，总负债12,620.39万元，净资产14,426.04万元。2020年度，实现营业收入2,543.10万元，净利润314.96万元。

7、昆山乐创城市更新建设发展有限公司

昆山乐创城市更新建设发展有限公司成立于2020年4月27日，注册资本100,000.00万元，为发行人全资子公司。法定代表人为王雪琴，注册地址为昆山市玉山镇前进西路2200号新江南生活荟F栋。经营范围包括：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；公路管理与养护（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程管理服务；创业空间服务；园区管理服务；住房租赁；物业管理；咨询策划服务；市政设施管理；城乡市容管理；土地整治服务；商业综合体管理服务；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年末，昆山乐创城市更新建设发展有限公司总资产431,722.03万元，总负债321,774.29万元，净资产109,947.73万元。2020年度，实现营业收入0万元，净利润-52.27万元。

（二）合营、联营企业情况

截至2020年末，发行人拥有合营及联营企业2家，具体情况如下：

1、昆山市规划设计有限公司

昆山市规划设计有限公司成立于2014年10月，注册资本为600.00万元人民币，法定代表人为游涛，主要经营范围：城市规划编制及咨询服务；城市规划管理服务；交通、市政工程设计；园林、景观工程设计；旅游规划编制；绿色建筑设计咨询；建筑模型信息咨询。（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）。

2、昆山中环混凝土有限公司

昆山中环混凝土有限公司成立于2012年6月，注册资本为6,000.00万元人民币，法定代表人为黄飞，主要经营范围：生产、销售商品混凝土及其制品、商品砂浆，并提供相关的配套服务；设备和房屋的租赁；建筑材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）其他重要权益投资情况

截至2020年末，发行人无其他重要权益投资。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人是经昆山市市场监督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。

1、股东（出资人）

公司不设股东会，由出资人依法单独行使以下职权：

（1）审议批准公司的经营方针、中长期发展战略规划，对年度投资计划及投资调整计划进行备案；

（2）任免非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬及奖惩事项；任免公司董事长、监事会主席（市政府规定由其任免的，依照其规定），监督董事会、监事会行使职权；提名公司总经理、副总经理；

（3）审议批准董事会报告；

（4）审议批准监事会报告；

（5）审议批准公司的年度财务决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）决定发行公司债券或其他证券；

（8）审议批准公司及其控股子公司合并、分立、解散、上市或者变更公司形式的方案；公司增加或者减少注册资本的方案；

（9）制定和修改公司章程；

（10）审议批准公司及其控股子公司实施的政府主导的公益性、战略性股权投资项目方案，公司及其控股子公司对原投资企业增资扩股导致国有股东控制权发生变化的股权投资方案；下属全资和控股子公司的改制方案；

（11）审议批准公司及其控股子公司产权转让导致其不再拥有控股地位的产权交易事项；公司及其控股子公司非公开方式的资产处置方案和重大非主业资产收购方案；

（12）审议批准公司年度工资总额预算管理方案；公司负责人年度薪酬方案；企业团体年金方案；

（13）审议批准公司及其控股子公司股权激励方案；审议批准权限范围内捐赠事项；

（14）对重大会计政策和会计估计变更方案进行备案；

（15）公司章程规定的其他应当由出资人行使的职权。

2、董事会

公司设董事会，由8名董事组成，其中包括职工代表1名、外部董事1名。董事会成员和董事长由市国资办依据法律、行政法规以及干部管理权限和程序任免，但董事中的职工代表按规定程序由职工代表大会选举产生，报国资办备案后聘任。每届任期三年，任期届满，可以连任。

董事会行使下列职权：

（1）制订公司的发展战略、中长期发展规划；

（2）决定公司的经营计划；

（3）制订公司的年度投资计划和财务决算方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

（6）制订公司章程及其修改方案；

（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；制订下属全资及控股子公司的改制方案；

（8）制订公司发行公司债券或其他证券的方案；

（9）决定公司及其控股子公司基于市场基础的股权投资事项；

（10）制定公司的基本管理制度；决定公司劳动用工计划；

（11）根据干部管理权限，按有关程序办理聘任或解聘公司总经理、副总经理、财务负责人和其他高级管理人员；决定对参股子公司股权代表的委派和更换；

（12）决定公司及其控股子公司不涉及控制权变更的国有产权转让事项；决定公司及其控股子公司符合产业方向的重大资产收购方案；

（13）制订公司及其控股子公司股权激励方案；制订公司及其控股子公司国有产权转让方案及重大资产处置方案；

（14）决定公司及其控股子公司以公开方式实施的资产处置、符合规定的坏帐核销及对外重大合同；决定公司及其控股子公司经营性房地产出租事项；决定权限范围内捐赠事项；制订权限范围以上捐赠方案；

（15）决定公司及其所属全资子公司间的相互担保、资产抵押和资金拆借事项；

（16）根据管理权限，制订纳入市国资办考核范围的公司负责人年度薪酬方案；制订公司及其控股子公司股权激励方案；制订公司年度工资总额预算管理方案和企业团体年金方案；

（17）代表公司对公司所出资的全资、控股、参股企业履行股东职责；

（18）按国家有关法律法规、公司章程规定公司经营层工作制度，支持公司总经理组织开展经营活动；

（19）听取并审查公司总经理工作报告；

（20）市国资办或公司章程授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，由5名监事组成，由监事会主席、股东代表监事、职工代表监事组成，其中职工代表监事比例不少于三分之一。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事任期每届三年，其中监事会主席和股东代表监事任期届满可以连任，但在同一企业任期最多不得超过两届。

监事会设监事会主席一名，由出资人在监事中指定（市人民政府规定由其任免的，依其规定）。

监事会对昆山市政府国有资产监督管理办公室负责，定期向其汇报工作，并履行下列职权：

（1）检查和获取企业资产状况、财务状况、经营管理情况及其大额资金流动情况，听取职工意见，召开与监督检查事项有关的会议；

（2）对公司董事、高级管理人员执行企业职务行为进行监督和质询，对违反法律、行政法规、公司章程或者企业规章制度的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当公司董事、高级管理人员的行为损害企业利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）提议召开企业临时董事会会议，并向会议提出提案；

（5）依照《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（6）对公司所属全资子公司（控股子公司）管理进行延伸监督检查；

（7）法律、行政法规和公司章程规定的其它职权。

监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查并在必要时聘请会计、法律专业中介机构协助其工作。监事会行使职权所必需的费用，由公司承担。

4、总经理

公司设总经理一人，总经理由董事会聘任。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）制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；

（6）决定聘任或者解聘应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（7）在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

（8）董事会授予的其他职权。

非由董事兼任的总经理列席董事会会议，但是董事会讨论该总经理的薪酬待遇和奖惩聘用等个人事项时除外。

总经理须按照其职责要求定期向董事会报告其工作情况，接受董事会的监督和指导。

自公司设立以来，按照《公司章程》，发行人建立了现代化法人治理结构。报告期内，公司各相关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）公司组织架构设置及运行情况

在组织结构设置方面，发行人本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能、适应企业快速发展的原则，设立了综合管理部、规划设计部、投融资部、工程造价部、土木工程部、房建工程部、园林景观部、财务部、安全生产部、总工室、党群工作部和监督审计部十二个部门。

各职能部门之间在业务开展中，既保持相互独立又进行有效的协作。各部门主要职责如下：

1、综合管理部

负责行政等日常事务管理工作；草拟公司综合性材料，负责对内（外）信息宣传、公文办理，来电、来信处理，远程通讯，印信管理和机要保密工作等。

2、规划设计部

负责公司建设项目的方案设计和施工图设计的管理工作；负责拟定和完善公司规划设计管理制度和工作流程；根据项目成本控制要求，负责拟订项目设计费用计划，控制成本等。

3、投融资部

负责制定集团各项投融资管理相关制度，经审批通过后，贯彻执行；负责组织编制集团公司年度融资预算，对集团年度融资工作进行总体策划和总量控制；负责、监督集团年度融资预算的实施工作；负责编制集团年度资金计划及年中资金调度用款计划等。

4、工程造价部

负责制定并完善合同管理、成本控制管理制度，并组织实施；负责组织项目招标及材料采购工作；组织合同的谈判、签订、审核工作；参与工程项目立项阶段和可行性研究阶段的投资估算和投资概算中建安费用的测算等。

5、土木工程部

认真贯彻国家和上级主管部门的有关方针、政策、法规及集团制定颁发的各项规章制度；为保证土建类、市政类工程合同目标的实现，对投资、工期、质量安全，做到事前控制、事中控制、事后控制等。

6、房建工程部

强化房产类项目建设专业化、精细化管理，整合人力、资金、管理等各方资源，在形象、管理、品质等方面努力提升，确保项目建设进度高效、品质精良、业主满意；负责参与新建住宅项目前期论证、勘察、图纸设计与变更相关工作；负责住宅项目图审、招投标等前期工作；配合公司其它部门办理新建住宅项目相关手续；负责住宅项目安全文明施工、质量、进度的全面控制，保证项目建设按期竣工。做好施工现场社会治安的综合治理，监督施工单位建立符合公司品牌形象要求的工地环境；负责组织住宅项目竣工验收，做好与物业的管理交接工作；提供住宅项目后期售后服务，与物业衔接后期维修保养等工作；负责考察住宅项目主要建筑材料的质量、价格、品牌，形成住宅项目品牌库，供新建住宅项目招标时选择；同时为施工现场使用的主要建筑材料提供比对，避免假冒伪劣产品流入，保证项目品质。

7、园林景观部

认真贯彻国家和上级主管部门的有关方针、政策、法规及集团制定颁发的各项规章制度；为保证园林景观类工程合同目标的实现，对投资、工期、质量安全，做到事前控制、事中控制、事后控制；提出合理化建议，协助设计人员作好工程设计，避免施工中的设计变更等。

8、财务部

负责拟订各项财务管理制度并组织实施；负责拟订集团年度财务预算计划、承担年终财务决算工作；负责集团的资金的审核、拨付、调度等工作。

9、安全生产部

负责编制和检查年度安全生产工作计划；负责组织召开现场工程安全生产管理及文明施工交底会；负责监督施工单位安全、文明施工行为，审核安全、文明施工等管理制度及管理体系，以及审核监理公司监理规划和实施细则；负责组织工作组对建设过程的安全实施检查，并督促整改跟踪等。

10、总工室

负责制订技术、质量管理制度，编制相关操作规程，批准相关技术验收标准；负责参与项目规划设计阶段技术文件的评审工作，重点对项目材料、施工工艺等技术文件实施评审。现阶段重点对外墙保温技术、防水材料技术、室外木质铺装和设施防腐技术等提出可行性操作文件。

负责研究、审查建设项目工程技术问题的处理方案及相关合理化建议；负责对重要技术方案进行审核、评判；负责组织对建设项目新技术、新结构、新材料、新工艺的考察、调研、评价，向集团提交可行性实施报告。

负责对绿色建筑运营期间遇到的问题向集团提出整改方案；负责收集和宣传建设项目施工、质量技术管理工作方面的新规范；负责与主管施工技术、质量管理等相关政府部门的对接工作。

11、党群工作部

负责集团党务工作、党群组织建设和党群干部管理、政工职称申报评定；负责党委决议的执行和督办；负责党员发展与管理；负责督促指导下属企业党群组织开展工作等。

12、监督审计部

按照集团发展战略，建立健全集团风控管理体系，推进集团内外部风险的全面防范与控制；检查、审批各业务环节和内容，及时发现风险，对各类项目事中风险监控及事后风险评估，提出风控意见和防范措施；起草、审核集团重要规章制度，对集团重大经营决策活动、重要经济活动提供法律意见和建议，维护集团的合法权益；接受集团法定代表人的委托，代理集团参加诉讼和非诉讼活动，帮助集团运用法律手段解决经济纠纷，维护集团合法权益；负责法律事务外联，配合集团有关部门接受执行检查，参与重大纠纷的处理工作，协助有关部门进行善后处理；负责集团内部审计事务，对集团各职能部门、子公司业务活动的合规合法等执行情况进行审计并提出改进建议；完善集团内部审计管理办法和相关规章制度等。

（三）公司内部控制制度

发行人结合自身特点和管理需要，从行政管理、人事管理、财务管理、项目建设及招投标管理、监督管控、资产管理六个方面完善了公司的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。

1、行政管理类

为完善公司日常行政管理审批流程，规范公司制度建设，发行人为公司行政管理制订了《合同管理办法》《诉讼管理制度（试行）》《档案管理制度》《内部审批程序》《工作日志制度》《文印管理规章制度》《固定资产和低值易耗品管理办法》《会议制度》等制度。

2、人事管理类

在人事管理方面，公司明确了人员招聘、薪酬、培训、休假等方面的制度，制订了《企业负责人履职待遇和业务支出管理细则》《培训管理办法》《薪酬管理与绩效考核实施细则》《中层干部选拔任用程序》《在职继续教育管理办法》《专业技术职称管理办法》《员工招聘录用管理办法》《请休假管理制度》等制度。

3、财务管理类

为规范公司财务管理，规避财务风险，公司制订了《现金管理制度（试行）》《重大决策法律论证制度》《税务管理制度》《资金管理办法》《会计核算制度（试行）》《财务档案管理制度》《资金筹措与债务内部控制制度》《财务管理制度（试行）》《投资管理办法（试行）》《发票管理办法（试行）》《财务预算管理办法》等制度。

4、项目建设及招投标管理类

在公司主营业务方面，公司为规范相关项目建设及招投标的流程、定价、实施办法，制订了《工程设计、招标质量控制管理办法（试行）》《工程建设项目设计类招投标实施办法》《公司关于小型工程小木内部招标管理办法》《智能化专业设计委托管理办法》《公司勘察、招标代理服务商招标管理办法》《工程造价结算管理办法》《项目招标代理管理办法》等制度。

5、监督管控类

在公司监督管控层面，公司制订了《董事会议事规则》《监事会工作规则》《内部审计管理办法》《党委廉政谈话制度》等制度。

6、资产管理类

在国有资产管理层面，公司制订了《国有资产评估项目公示制度》《国有资产评估管理暂行办法》等制度。

（四）发行人独立经营情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置上独立。

3、业务独立

发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

5、资产独立

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及其关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

六、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员

邓华，男，汉族，1979年8月出生，研究生学历，毕业于同济大学土木工程专业。2001年7月至2004年10月担任昆山开发区建筑设计院结构工程设计师；2004年10月至2008年10月担任昆山开发区建设工程质量安全监督站工程质量监督员；2008年10月至2013年8月担任昆山市建设工程质量监督站主任监督员、副站长、市政工程监督站站长；2013年8月至2018年9月担任淀山湖镇人民政府副镇长（分管规划城建）；2018年9月至2021年5月担任花桥经济开发区规划建设局局长；2021年6月至今担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。

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。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；2015年至今担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。

裘建华，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。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）。现任昆山城市建设投资发展集团有限公司董事、副总经理。

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。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）。现任昆山城市建设投资发展集团有限公司董事、副总经理。

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。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；2015年至今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。

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。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（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，现任昆山城市建设投资发展集团有限公司董事、总会计师。

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。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。现任昆山城市建设投资发展集团有限公司职工董事。

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。1984年参加工作，诚鼎基金创始合伙人、董事长。现任昆山城市建设投资发展集团有限公司外部董事。

2、监事会成员

黄华，男，汉族，1974年12月出生，本科学历，毕业于南京审计学院会计专业。1994年至2016年就职于昆山市公共交通有限公司，2016年至今就职于昆山城市建设投资发展集团有限公司，2020年6月起，任昆山城市建设投资发展集团有限公司监事会主席。

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。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。现任昆山城市建设投资发展集团有限公司监事。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。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。现任昆山城市建设投资发展集团有限公司监事。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。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。现任昆山城市建设投资发展集团有限公司监事。

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。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。现任昆山城市建设投资发展集团有限公司监事。

3、高级管理人员

总经理：马惠忠，参见本节“董事”部分。

副总经理：裘建华，参见本节“董事”部分。

副总经理：唐玲珍，参见本节“董事”部分。

副总经理：钱振华，参见本节“董事”部分。

总会计师：曾佩菁，参见本节“董事”部分。

副总经理：费一鸣，女，汉族，1982年1月出生，硕士学历，毕业于苏州科技学院城市规划与设计专业，2008年至今任职于昆山城市建设投资发展集团有限公司，2019年2月至今任昆山城市建设投资发展集团有限公司副总经理、规划设计部经理。

（二）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份或债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员未持有发行人股权或债券。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2020年末，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《公司法》《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。具体兼职情况如下：

姓名	职务	任职机关	是否兼薪
陶建明	监事	昆山市审计局	否
郑峰	监事	昆山市国资办	否

（五）董事、监事、高级管理人员任职的合规性

1、符合《公司法》的规定

根据《公司法》的要求，有限责任公司设董事会，其成员为三人至十三人，国有独资公司设董事会的，董事每届任期不得超过三年。董事会成员中应当有公司职工代表；有限责任公司设监事会，其成员不得少于三人，股东人数较少或者规模较小的有限责任公司，可以设一至二名监事，不设监事会。

依据《公司法》相关要求，公司制定了《公司章程》，并根据《公司章程》设立董事会，成员8名，其中6名由股东委派，1名由公司职工通过职工代表大会民主选举产生，1名为外部董事；设监事会，由5名监事组成，职工代表2名；设总经理，由董事会聘任或者解聘。

2、董事、监事、高级管理人员任职合规性的说明

发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。发行人董事、高级管理人员不存在最近36个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近12个月内受到交易所的非公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。

发行人董事、监事会及高管人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

综上，公司现有治理架构较为完善，已按规定设立了董事会、监事会和高级管理层，董事会、监事会及管理层的任免符合《公司法》及《公司章程》的规定。

七、发行人主营业务情况

（一）报告期内主营业务构成情况

2018年度、2019年度、2020年度和2021年一季度，发行人实现主营业务收入191,716.81万元、232,691.40万元、246,243.81万元和11,760.52万元，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、服务、商品销售、代建费、门票和其他九项业务构成。

最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
安置房及商品房销售	6,232.59	53.00	227,894.64	92.55	213,404.02	91.71	172,227.48	89.83
餐饮房费	1,166.87	9.92	6,128.95	2.49	7,990.74	3.43	8,205.20	4.28
物业管理费	3,007.69	25.57	5,718.90	2.32	6,355.13	2.73	7,363.15	3.84
工程施工	355.99	3.03	1,084.72	0.44	1,263.91	0.54	2,377.16	1.24
酒店等服务	144.14	1.23	244.33	0.10	744.83	0.32	658.54	0.34
商品销售	216.94	1.84	2,851.13	1.16	742.23	0.32	345.52	0.18
代建费	-148.46	-1.26	1,244.28	0.51	1,319.59	0.57	539.76	0.28
门票收入	–	–	1,058.49	0.43	870.95	0.37	–	–
其他	784.76	6.67	18.37	0.01	–	–	–	–
合计	11,760.52	100.00	246,243.81	100.00	232,691.40	100.00	191,716.81	100.00

最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
安置房及商品房销售	-345.03	-8.18	90,739.07	88.19	108,143.42	89.25	100,464.14	89.12
餐饮房费	649.13	15.39	2,095.17	2.04	2,997.57	2.47	3,126.27	2.77
物业管理费	2,989.35	70.87	5,891.22	5.73	6,399.17	5.28	6,305.74	5.59
工程施工	330.90	7.84	911.36	0.89	1,528.49	1.26	1,995.39	1.77
酒店等服务	5.48	0.13	295.81	0.29	837.87	0.69	665.98	0.59
商品销售	100.05	2.37	1,622.58	1.58	335.83	0.28	165.36	0.15
代建费	–	–	–	–	–	–	–	–
门票收入	–	–	1,330.76	1.29	928.41	0.77	–	–
其他	488.21	11.57	4.07	0.00	–	–	–	–
合计	4,218.09	100.00	102,890.04	100.00	121,170.77	100.00	112,722.86	100.00

最近三年及一期发行人毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
安置房及商品房销售	6,577.62	105.54	137,155.57	60.18	105,260.6	49.32	71,763.34	41.67
餐饮房费	517.74	44.37	4,033.78	65.82	4,993.2	62.49	5,078.93	61.90
物业管理费	18.34	0.61	-172.32	-3.01	-44.0	-0.69	1,057.41	14.36
工程施工	25.09	7.05	173.36	15.98	-264.6	-20.93	381.77	16.06
服务	138.66	96.20	-51.48	-21.07	-93.0	-12.49	-7.44	-1.13
商品销售	116.89	53.88	1,228.55	43.09	406.4	54.75	180.16	52.14
代建费	-148.46	100.00	1,244.28	100.00	1,319.6	100.00	539.76	100.00
门票	–	–	-272.27	-25.72	-57.5	-6.60	–	–
其他	296.55	37.79	14.30	77.84	–	–	–	–
合计	7,542.43	64.13	143,353.77	58.22	111,520.64	47.93	78,993.95	41.20

发行人最近三年及一期营业收入分别为191,716.81万元、232,691.40万元、246,243.81万元和11,760.52万元，整体呈现上升趋势。从板块分布情况来看，2020年度安置房及商品房销售收入为227,894.64万元，占比为92.55%。可以看出，安置房及商品房销售是发行人收入的主要来源。

发行人最近三年及一期营业成本分别为112,722.86万元、121,170.77万元、102,890.04万元和4,218.09万元，与营业收入保持相近的变化趋势。从板块分布来看，2020年度安置房及商品房销售成本为90,739.07万元，占比为88.19%。

发行人最近三年及一期毛利润分别为78,993.95万元、111,520.64万元、143,353.77万元和7,542.43万元。从板块分布来看，安置房及商品房销售毛利润在2020年度为137,155.57万元，占比为95.68%。

发行人最近三年及一期营业平均毛利率分别为41.20%、47.93%、58.22%和64.13%。整体而言，毛利率呈现上升趋势，主要是由于安置房及商品房销售毛利率提升的影响。

（二）发行人各业务板块经营情况

发行人经营范围为：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）。

发行人主营业务分为三个板块：1、安置房及商品房销售业务；2、基础设施建设业务；3、餐饮服务业务。

1、安置房及商品房销售业务

（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。

（3）项目建设情况

发行人房地产开发销售业务全部集中于昆山市。公司总共完成房地产项目18项，总投资102.98亿元，在建项目4项，预计总投资47.54亿元，无拟建项目。

2、基础设施建设业务

公司基础设施建设业务主要由公司本部负责运营。

根据昆山市人民政府下发《昆山市政府投资建设项目代建管理办法（试行）》，公司与使用单位（政府各职能部门）签署代建协议，公司作为代建方只负责项目招标、施工合同签订和成本管控等相关项目管理，不参与项目资金运作，项目完成后向使用单位收取代建费。2018年5月，昆山市人民政府下发《市政府关于昆山市政府投资项目代建管理办法的通知》（昆政发[2018]31号），规定资金管理模式为：政府财政部门按照财政管理有关规定、代建合同约定拨付建设资金，对代建项目的财务活动实施监督管理。同时，规定项目代建费实行总额控制，代建费总额以项目审批部门批准的项目总投资扣除土地征用、迁移补偿等为取得或租用土地使用权而发生的费用为基础通过阶梯费率来计算。代建费不超过工程建设总款的2.0%，代建费中70.0%为代建基本费，其余为完成建设控制目标奖励费。截至2020年末，公司已完成代建项目21项，在建代建项目10项。

3、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1100元/天至4000元/天不等，2019年及2020年入住率分别为46.50%和35.10%。

（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、芦苇大堂吧、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、赏荷”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。

八、报告期内重大资产重组对发行人经营情况产生的影响

报告期内发行人无重大资产重组事项。

第五节　财务会计信息

一、发行人财务总体情况

（一）财务报表的编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量并编制财务报表。

（二）主要财务指标

项目		2021年3月末/1-3月[1]	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
偿债能力指标	流动比率（倍）	2.27	1.83	1.34	1.29
	速动比率（倍）	0.34	0.21	0.24	0.17
	利息保障倍数（倍）	-0.14	3.44	7.10	5.86
	资产负债率（%）	64.63	66.08	65.87	65.91
运营效率指标	应收账款周转率（次/年）	28.80	68.06	166.84	140.42
	存货周转率（次/年）	0.04	0.14	0.21	0.21
	总资产周转率（次/年）	0.01	0.07	0.08	0.07
	净资产周转率（次/年）	0.02	0.21	0.24	0.21
盈利能力指标	净资产收益率（%）	-0.50	3.09	3.34	2.59
	总资产收益率（%）	-0.17	1.05	1.14	0.89
	EBITDA（亿元）	-0.13	8.54	7.58	5.93

第六节　发行人信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）评级报告揭示的主要风险

评级报告中揭示的主要风险如下：

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金规模较大，未来存在一定的资本支出压力。

（二）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及大公国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，大公国际将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，大公国际将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，大公国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知大公国际并提供相关资料，大公国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

大公国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在大公国际网站（http://www.dagongcredit.com）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，大公国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（三）其他重要事项

无。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2020年末，公司合并口径授信总额为1,683,900.00万元[授信总额中不包括国家开发银行股份有限公司对发行人子公司昆山乐建住房开发有限公司的棚户区改造项目专项借款。]，未使用的授信额度为1,027,266.68万元。

（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

报告期内，发行人及主要子公司均按时还本付息，无债务违约记录。

（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

截至本募集说明书签署日，发行人及并表子公司已发行未兑付的债券、其他债务融资工具及偿付情况如下：

单位：亿元

序号	发行主体	债务融资工具品种	产品简称	起息日	发行规模	发行期限	存续规模	票面利率	偿付情况
1	昆山城市建设投资发展集团有限公司	一般企业债	18昆城投债01	2018-04-24	5.00	7年	4.00	5.70%	按时还本付息
2		私募公司债	19昆城01	2019-08-28	5.00	3+2年	5.00	4.10%	按时还本付息
3		私募公司债	20昆城01	2020-03-16	5.00	3+2年	5.00	3.60%	按时还本付息
4		短期公司债	20昆城D1	2020-07-27	2.00	1年	2.00	2.50%	按时还本付息
5		短期公司债	20昆城D2	2020-10-26	8.00	1年	8.00	3.50%	按时还本付息
6		一般企业债	21昆城投债01	2021-03-05	8.00	7年	8.00	4.14%	按时还本付息
7		中期票据	21昆山城投MTN001	2021-03-08	3.00	3年	3.00	3.83%	按时还本付息
8		短期公司债	21昆城D1	2021-06-08	5.00	1年	5.00	3.05%	按时还本付息
9		短期公司债	21昆城D2	2021-07-14	5.00	7年	5.00	2.89%	按时还本付息
合计		–	–	–	46.00	–	45.00	–	–

（四）其他与发行人有关的信用情况

报告期内，发行人在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，不存在严重违约情形。

第七节　本期债券担保情况

本次债券为无担保债券。

第八节　税项

本期债券的持有人应遵守中国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、规章及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、规章发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵消。

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于本期债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对本期债券在证券交易所进行的上市交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

第九节　信息披露安排

在本期债券发行过程及存续期间，公司将根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行本期债券存续期间发行文件、定期报告、重大事项、本息兑付等事项信息披露，以及受托管理事务报告披露安排。公司在本期债券存续期内的信息披露披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、信息披露事务管理制度

发行人建立了债券信息披露管理制度，由公司董事会负责建立并实施，具体事项由投融资部负责具体协调处理。

发行人信息披露事务管理制度主要内容如下：

（一）投融资部为负责公司信息披露的常设机构，为信息披露事务管理部门。本管理制度由投融资部提交公司董事会审议通过后实施，并按照债券市场相关信息披露规则予以实施。

（二）公司的信息披露管理制度适用于如下人员和机构：

1、公司董事和董事会；

2、公司监事和监事会；

3、公司高级管理人员；

4、公司信息披露事务管理部门；

5、其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

上述相关人员对所知悉的董事会、监事会会议内容和文件以及公司未披露的其他信息，负有保密义务。在该等信息依法披露前，任何知情人不得公开或者泄露该信息。

（三）公司应当在信息披露完成后将信息披露公告文稿和相关备查文件提交主承销商，并通过认可的网站或媒体公布披露。

公司在公司网站及其他媒体发布信息的时间不得先于指定媒体，不得以新闻发布或者答记者问等任何形式代替应当履行的报告、公告义务，不得以定期信息披露形式代替应当履行的非定期信息披露义务。

（四）公司信息披露的范围主要包括：

1、发行公告、募集说明书等发行文件；

2、定期信息披露：年度报告、半年度报告和季度报告；

3、非定期信息披露：在债权融资工具存续期内，企业及时向市场披露发生可能影响其偿债能力的重大事项。

（五）公司及其全体董事或具有同等职责的人员，应当保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带法律责任。个别董事或具有同等职责的人员无法保证所披露的信息真实、准确、完整、及时或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

二、本期债券发行情况的信息披露

发行人应在完成本期债券登记后3个工作日内，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或上海证券交易所认可的其他方式及时披露本期债券的名称、代码、期限、发行金额、利率、发行人及承销商的联系方式等内容。主要披露包括但不限于以下文件：

1、发行人董事会同意本期债券发行的有关决议；

2、发行人（原）股东会同意本期债券发行的有关批复；

3、国家发改委对本期债券的批准文件；

4、本期债券的募集说明书及其摘要；

5、发行人2018年、2019年和2020年经审计的财务报表及审计报告；

6、发行人2021年1-3月未经审计的财务报表；

7、江苏四善律师事务所出具的法律意见书；

8、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；

9、本期债券之债权代理协议；

10、本期债券之债券持有人会议规则；

11、本期债券之资金监管协议。

三、定期报告披露

发行人将在债券存续期内每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或上海证券交易所认可的其他方式及时披露上一年度经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告和本年度中期报告。发行人将在定期报告中披露募集资金使用情况。

四、重大事项信息披露

发行人将及时披露其在本期债券存续期内可能发生的影响其偿债能力的重大事项，包括但不限于以下内容：

1、公司生产经营状况发生重大变化；

2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

3、公司涉及需要说明的市场传闻；

4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；

6、公司发生重大资产报废；

7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；

10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；

12、公司股权、经营权涉及被委托管理；

13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；

14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；

15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；

16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；

17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

18、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

21、公司涉及重大诉讼、仲裁；

22、公司分配股利；

23、公司名称变更；

24、公司变更财务报告审计机构、债权代理人、资信评级机构；

25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行上述重大事项的信息披露义务：

1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

3、董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也应当及时履行信息披露义务。已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

五、本息兑付事项信息披露

本期债券本金的兑付和利息的支付通过中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司办理。发行人将在本期债券付息兑付日前8个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站公告本息兑付相关事项。

六、信息披露机制

为规范发行人信息披露的行为，确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平，保护投资者合法权益，发行人及全体董事、监事和高级管理人员将严格按照《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律法规的有关规定，进行重大事项信息披露。

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，在交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露，并保证所披露的信息不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第十节　投资者保护机制

一、投资者保护契约条款

发行人预计不能偿还债务时，应当按照债权代理人要求追加担保，配合债权代理及债券持有人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施，并依法承担相关费用。

债权代理人在对发行人申请财产保全措施前应当通过债券持有人会议作出决议。根据法律规定或人民法院要求应当提供财产保全担保的，相关保证金由全体债券持有人按照其持有的本次未偿还债券的比例共同先行承担。

发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当按《募集说明书》的约定对后续偿债措施的实施作出安排，并及时通知发行人及债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：

1、启动偿债应急保障方案，包括动用发行人尚未使用的商业银行授信额度和处置变现部分发行人资产的安排；

2、由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；

3、其他全部或部分偿付的安排；

4、整顿、重组或者破产的安排。

拟变更投资者保护契约条款的，应当事先经债券持有人会议决议通过。

二、偿债计划及保障措施

（一）具体偿债计划

1、本期债券偿债计划概况

本期债券计划发行规模为7亿元，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。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。本期债券从存续期的第3年即开始安排偿还本金，充分减轻发行人一次性还本的压力，可有效保证本期债券本息的按时兑付，最大程度降低投资者的风险。

2、偿债计划的人员安排

发行人为本期债券成立偿付工作小组。自偿付工作小组成立起至付息期限或兑付期限结束，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。

3、偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、本期债券期限结构特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个以公司日常经营收入、募集资金投资项目回款资金和其他外部融资等方式相结合的多层次、互为补充的财务保障体系，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。

4、设立偿债资金专项账户

发行人将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期本息，按约定偿付本期债券本息。按照发行人与东吴证券股份有限公司签订的《资金监管协议》，发行人将在东吴证券股份有限公司开立偿债资金专户。《资金监管协议》明确约定偿债资金专户专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，除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，偿债资金专户资金不得用于其他用途。

同时，发行人将以公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金作为本息偿债资金，专门用于本期债券本息的兑付工作，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者利益。发行人承诺将在每个付息日或兑付日前3个工作日提取并固化本息偿债资金。

（二）偿债保障措施

作为发行人，昆山城市建设投资发展集团有限公司为本期债券的法定偿债人，偿债资金主要来源于公司的经营性收入和募集资金拟投入项目的未来收入。

1、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坚实基础

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2020年末，发行人资产总计4,391,937.54万元，负债合计2,902,128.41万元，资产负债率为66.08%，股东权益合计1,293,343.43万元，归属于母公司所有者权益1,489,809.13万元，公司资产实力雄厚。

最近三年度，发行人营业收入分别为260,614.40万元、307,688.06万元和320,082.55万元，净利润分别为31,592.63万元、42,398.70万元和42,983.82万元，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。

2、募投项目良好的经济效益是本期债券本息兑付的有力保障

本期债券拟募集总额为不超过70,000万元，其中5,000万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；7,000万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；30,000万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；28,000万元拟用于补充公司流动资金。

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。

3、良好的外部融资能力为本期债券本息兑付提供重要保障

发行人资信状况良好，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年末，发行人各银行的贷款授信额度为168.39亿元，其中尚未使用的银行贷款授信额度为102.73亿元。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。

4、签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障债权人利益

发行人已经聘请东吴证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。

根据《债权代理协议》，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

《债券持有人会议规则》明确了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。债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效的保护了全体债券持有人的权利。发行人将严格遵守《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》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。

5、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、债券持有人和股东的监督，防范偿债风险。

三、违约情形及处置

（一）债券违约事件及触发条件

以下任一事件均构成发行人本期债券的违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

2、发行人未能偿付本期债券的到期利息；

3、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（上述第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响，在经债权代理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

4、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性的不利影响；

5、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

6、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

7、在本期债券存续期内，发行人其他债务出现重大违约行为，并对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响。

8、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为（包括但不限于因本期债券发行与上市的申请文件或募集文件以及本期债券存续期间内的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）而对本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响的情形。

（二）违约责任

上述债券违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

（三）应急事件

发行人预计出现偿付风险等应急事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（四）债券违约的救济机制和处置程序

债权代理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

1、要求发行人追加担保；

2、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人应当依法协调债券持有人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

3、及时报告全体债券持有人；

4、及时报告相关监管机构。

违约事件发生时，债权代理人应行使以下职权：

1、在知晓该行为发生之日的10个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

2、发行人未履行偿还本期债券本息的义务，债权代理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

3、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人应当依法协调债券持有人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

4、根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；

5、在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

（五）不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

不可抗力包括但不限于以下情况：

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2、国际、国内金融市场风险事故的发生；

3、交易系统或交易场所无法正常工作；

4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知债券持有人及其他相关各方，并尽最大努力保护债券持有人的合法权益。

（六）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

（七）争议解决机制

本募集说明书项下所产生的或与本募集说明书有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，向债权代理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

四、债券持有人会议机制

发行人与东吴证券股份有限公司制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

（一）债券持有人会议的权利

1、享有募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行募集说明书约定的义务；

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权代理人；

4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

5、审议发行人提出的变更募集说明书的申请并作出决议；

6、决定变更或解聘债权代理人；

7、修改《债券持有人会议规则》；

8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议；

9、当发行人未能按期支付债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

10、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

11、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

12、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集、召开及决议

1、债券持有人会议的召集人、召开主持人为发行人或债权代理人。债券持有人会议视情况和会议议程多寡可以传真形式、信函形式召开，也可以现场会议形式召开。以现场会议形式召开的，应当设置会场。

2、当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

（1）发行人向债权代理人书面提出拟变更募集说明书的约定，并提供明确的议案的；

（2）发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿还本息；

（3）发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；

（4）单独或合并持有本期未偿付债券本金总额10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

（5）发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

3、出现并满足上述第（2）、（3）条款规定的情形的，债权代理人应在收到议案及费用之日起二个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知，并于六十日内召开会议。如果无人提出书面要求，债权代理人应在得知上述情形后二个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。

4、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

5、召开债券持有人会议，债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知，告知债券持有人。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。

6、发行人、债权代理人、债券持有人及\或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券持有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议。债券持有人的代理人只能为自然人，债券持有人的代理人参加会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上材料外还应当提交授权委托书和个人有效身份证件。发行人、债权代理人（但债权代理人亦为债券持有人的除外）及持有发行人10%以上股份的或与上述发行人有关联关系的债券持有人，在债券持有人会议上，没有表决权。

7、债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人（包括债券持有人代理人）出席，方可召开并作出决议。

8、债券持有人及\或债券持有人的代理人有权参加会议并行使表决权，不参加的视为放弃参加。

9、每个债券持有人只能委托一人为其代理人，该债券持有人的代理人依照该债券持有人的委托，行使该债券持有人在债券持有人会议上的债券持有人权利。

10、债券持有人会议由召集人或召集人的委托人负责筹备和主持。召集人或召集人的委托人怠于履行义务的，由债券持有人选举会议筹备人及主持人负责筹备和主持。会议筹备人和主持人有义务维持会场秩序，保证债券持有人会议顺利召开。

11、债券持有人会议表决前，应先选举产生两名债券持有人或其代理人担任监票人。

12、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

13、债券持有人会议表决后，应当将表决结果记入会议记录。债券持有人会议记录、表决票连同出席债券持有人会议的签名簿及代理出席的委托书，由债权代理人保存十年。

14、债券持有人会议的通知、组织费用，由提议召开会议的一方承担。债券持有人出席会议的费用，由债券持有人自行承担。

15、债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

16、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议而无法协调的，有关当事人可以向发行人所在地人民法院提起诉讼。

五、债券持有人权益的修改、变更机制及生效条件

在本期债券存续期内，若涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策，并根据《债券持有人会议规则》的约定决定是否生效。

六、债券持有人会议决议的约束力

债券持有人会议依据公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债权代理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

第十一节　债权代理人

发行人已聘请东吴证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时请查阅《债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意东吴证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

一、代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项：

（1）起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：

债权代理协议；

债券持有人会议规则；

（2）与发行人签署本期债券的债权代理协议；

（3）向合格投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

（1）按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

（2）追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

（3）代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

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

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

3、特别代理事项

（1）本期债券诉讼代理；

（2）代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

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

二、发行人的权利和义务

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

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、发行人必须为支付债券的本金和利息设立专项偿债账户，明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等有关事宜。

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

5、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

6、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

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

三、债券持有人的权利与义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人有权对债券进行转让、抵押和继承。

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

4、债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。

6、债券持有人可通过债券持有人会议行使权利，当债券持有人无法通过债券持有人会议行使权利时，也可单独行使权利。

7、债券持有人应遵守本协议、债券持有人会议规则和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和债权代理人应按照法律和募集说明书的规定行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

四、债权代理人的权利与义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据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。

3、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。

4、债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

5、债权代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

第十二节　发行有关机构

一、发行有关机构

（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：邓华
住所：昆山市玉山镇前进西路2200号
联 系 人：王雪琴
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　邮政编码：215300

（二）承销团成员

1、牵头主承销商：东吴证券股份有限公司
法定代表人：范力
住所：苏州工业园区星阳街5号
联 系 人：汤佳伟、蒋介磊、金韬恂、邱添、韩艺轩
联系地址：苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦16F
联系电话：0512-62938667　传真：0512-62938665　邮政编码：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
住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼
联系人：宋志清、王远程、李轩冕
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　邮政编码：100010

3、分销商：中天国富证券有限公司
法定代表人：王颢
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）
联系人：钱曦
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　邮政编码：518063

4、分销商：申港证券股份有限公司
法定代表人：邵亚良
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
联系人：周金龙
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　邮政编码：200122

（三）审计机构：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
住所：江苏省南京市中山北路105-6号中环国际广场22-23层
联系人：周琼、陆锦芳
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　邮政编码：210009

（四）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
住所：北京市海淀区西三环北路89号3层-01
联系人：朱超、柳宏图
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　邮政编码：100089

（五）发行人律师：江苏四善律师事务所
负责人：王学茂
住所：江苏省苏州市昆山市同丰东路579号
联系人：袁亮
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　邮政编码：215300

（六）债权代理人：东吴证券股份有限公司
法定代表人：范力
住所：苏州工业园区星阳街5号
联系人：金韬恂
联系地址：苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦16F
联系电话：0512-62938667　传真：0512-62938665　邮政编码：215021

（七）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
营业场所：苏州工业园区星海街188号
联系人：杨一帆
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　邮政编码：215000

（八）托管机构：

1、中央国债登记结算有限责任公司
法定代表人：水汝庆
住所：北京市西城区金融大街10号
联系人：郜文迪、王安怡
联系地址：北京市西城区金融大街10号
联系电话：010-88170827　传真：010-88170752　邮政编码：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
负责人：戴文桂
营业场所：上海市浦东新区杨高南路188号
联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区杨高南路188号
联系电话：021-68870172　传真：021-68875802-8245　邮政编码：200120

（九）交易所流通场所：上海证券交易所
总经理：蔡建春
住所：上海市浦东南路528号
联系人：李刚
联系地址：上海市浦东南路528号
联系电话：021-68802562　传真：021-68807177　邮政编码：200120

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、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或其他利害关系。

第十三节　备查文件

一、备查文件

（一）发行人董事会同意本期债券发行的有关决议；

（二）发行人（原）股东会同意本期债券发行的有关批复；

（三）国家有关部门对本期债券的批准文件；

（四）《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》；

（五）《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》；

（六）发行人2018年、2019年和2020年经审计的财务报表及审计报告；

（七）江苏省信用再担保集团有限公司2020年经审计的财务报表和审计报告；

（八）江苏四善律师事务所出具的法律意见书；

（九）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；

（十）《昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券债权代理协议》；

（十一）《昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》；

（十二）《昆山城市建设投资发展集团有限公司公司债券资金监管协议》。

二、查阅地点

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　邮政编码：215300

（二）牵头主承销商：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、邱添、韩艺轩
联系电话：0512-62938667　传真：0512-62938665　邮政编码：215021

（三）联席主承销商：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：宋志清、王远程、李轩冕
联系电话：010-85130440　传真：010-65608445　邮政编码：100010

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

中国债券信息网（中央国债登记结算有限公司）
网址：http://www.chinabond.com.cn

上海证券交易所
网址：http://www.sse.com.cn/

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可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