中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2022.09.07 星期三
本版编辑：王丽娟 王雄伟 热线：(010)63691674

2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券(第二期)募集说明书摘要

发 行 人:苏州相城高新技术产业发展有限公司
牵头主承销商:东 吴 证 券 股 份 有 限 公 司
联席主承销商:湘 财 证 券 股 份 有 限 公 司

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上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)和中国债券信息网网站(www.chinabond.com.cn)。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

在本募集说明书中,除非文中另有规定,下列词语具有如下含义:
发行人/公司/本公司:指苏州相城高新技术产业发展有限公司。
担保人/相城交建:苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司。
本次债券:指发行人发行的"2021年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券"。
本期债券:指发行人发行的"2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券(第二期)"。
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/湘财证券:指湘财证券股份有限公司。
新世纪评级:上海新世纪资信评估投资服务有限公司。
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《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券(第二期)募集说明书》。
募集说明书摘要:指《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券(第二期)募集说明书摘要》。
《债权代理协议》:指《2021年苏州相城高新技术产业发展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《2021年苏州相城高新技术产业发展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《2021年苏州相城高新技术产业发展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》。
《募集资金专项账户监管协议》:指《2021年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》。
承销团:指由牵头主承销商为本次发行组织的,由牵头主承销商和联席主承销商组成的承销团。
余额包销:指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险,即在发行期结束后,将各自未售出的债券全部自行买入。
债券持有人:指根据债券登记结算机构的记录,显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。
监管银行:指宁波银行股份有限公司苏州工业园区支行、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。
中国证券登记公司上海分公司:指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
《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《苏州相城高新技术产业发展有限公司公司章程》。
董事会:指苏州相城高新技术产业发展有限公司董事会。
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。
最近三年及一期、报告期:指2019年度、2020年度及2021年度、2022年1-3月。
最近三年:指2019年、2020年及2021年。
最近三年及一期末:指2019年末、2020年末及2021年末、2022年3月末
元、万元、亿元:指人民币元、万元、亿元。
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,应特别认真考虑下述各项风险因素。
一、本期债券的投资风险
(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,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。
(二)流动性风险
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期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。
(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。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。
(四)本期债券安排所特有的风险
尽管发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制本期债券的还本付息风险,但在本期债券存续期间,可能由于不可控的因素(如市场、政策、法律法规变化等)导致拟定的偿债保障措施无法得到有效履行,进而影响本期债券持有人的利益。
(五)资信风险
近三年发行人资信状况良好,未曾发生任何严重违约事件。在未来的业务经营中,发行人亦将秉承稳健经营的原则,严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果国家宏观经济政策、产业政策及市场供求状况在本期债券存续期内发生重大变化,则可能会对发行人生产经营造成重大不利影响,使本期债券投资者承受一定的资信风险。
二、与发行人相关的风险
(一)经营风险
1.公司运营风险
发行人作为相城高新区重要的基础设施建设、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。
2.工程管理风险
由于发行人承担的安置房项目的开发建设周期相对较长,容易受到各种不确定因素的影响,包括材料质量不过关、工程进度未不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等,对工程进度以及施工质量造成较大压力,从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等风险,可能对发行人的营运能力产生不良影响。
3.合同履约风险
发行人在建项目较多,建设中需要与施工单位、材料供应商等签订较多的合同,如果相关合同不能按照约定履约,将可能影响施工进度,从而进一步对发行人经营效益产生影响。
4.突发事件引发的经营风险
安全、有序经营是发行人正常经营的基础,但影响正常经营的因素较多,如人为因素、技术因素、设备因素等内在因素以及自然灾害、社会等外部因素。发行人公司治理及内控制度虽较为完备,但一旦发生突发事件还是可能会影响公司的正常经营。
(二)管理风险
1.管理跨度较大的风险
近年来,发行人保持着较快的业务增长速度,资产规模和业务规模大幅持续上升,涉及安置房销售、代建工程、租赁以及商品房销售等行业,对发行人的管理水平和监管能力提出了更高的要求。如发行人管理能力无法对各项业务及资产实施有效的管理,将制约公司业务发展,削弱公司盈利能力。
2.子公司管理的风险
截至2022年3月末,发行人纳入合并报表范围的子公司共14家,由于下属企业情况各有差异,组织结构和管理体系日益复杂,发行人如不能有效整合下属子公司资源,不能建立起完善的内部管理需要的相关制度,则可能无法有效对下属子公司的战略规划、生产经营和财务进行统筹管理,从而影响发行人整体发展和盈利能力。
3.人力资源风险
发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。发行人高级管理人员的产业经验及专业知识对发行人的发展十分关键。如果发行人无法吸引或留住上述人员,且未能及时聘用具备同等资历的人员,发行人的业务管理与增长将可能受到不利影响。
4.投融资管理风险
发行人投资运营的项目具有投入资金量大、投资建设周期长、资金回收较慢的特点,随着相城高新区的快速发展,发行人未来投资规模将持续扩大,融资规模也将持续增加,从而使发行人投、融资管理难度加大,造成一定的管理风险。
5.控股型公司的风险
发行人为控股型公司,发行人合并报表利润主要来源于下属子公司,发行人本部利润主要来源于投资收益,如果子公司经营状况和分红政策发生变化,将对发行人本部的盈利能力和偿付能力产生一定影响。此外,发行人的下属子公司如果发生债务违约事件,将可能影响发行人的还本付息能力和信证形象,进而对债券持有人造成不利影响。
(三)财务风险
1.应收账款回收风险
2019-2021年及2022年3月末,发行人应收账款账面价值分别为103,795.58万元、138,140.78万元、175,560.77万元和203,537.48万元,占同期总资产的比例分别为9.88%、10.42%、10.92%和9.12%。截至2022年3月末,发行人应收账款主要为应收苏州市相城区黄埭镇财政和资产管理局安置房款和江苏省相城高新技术产业开发区(第3管委会)项目工程款。虽然发行人应收账款账龄主要为4年以内,且对于无法收回的应收款项,发行人已根据实际情况计提了坏账准备,但如不能及时回收,对发行人资金周转速度和经营活动的现金流量可能会产生一定的影响,进而对偿债能力产生一定影响。
2.其他应收款余额较大的风险
2019-2021年及2022年3月末,发行人其他应收款分别为639,778.79万元、779,930.16万元、941,159.97万元和1,221,751.77万元,占同期总资产的比例分别为60.92%、58.85%、58.53%和54.74%,占比较高。虽然发行人其他应收款主要由相城区黄埭镇集体企业及其子公司构成,发生坏账的可能性较小,但如果欠款单位经营状况出现异常,其他应收款将可能不能按期得到偿还,这可能导致公司资金链紧张,从而影响公司的资金周转和业务的正常经营。
3.存货规模较大和存货周转率较低风险
2019-2021年及2022年3月末,发行人存货余额分别为666,191.31万元、197,154.47万元、249,594.33万元和258,571.17万元,占同期总资产的比例分别为15.82%、14.88%、15.52%和11.59%;2019-2021年及2022年3月末,存货周转率分别为0.32、0.22、0.26和0.13。发行人存货主要为商品房开发产品和开发成本,随着相城高新区的不断发展,保障房建设的持续投入,发行人投资开发的安置房项目逐步增加,导致发行人存货余额保持在较高水平。发行人存货周转率较低,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,进而影响发行人的偿债能力。
4.负债规模较大、资产负债率较高且增长较快风险
随着相城高新区的大力建设和产业加速布局,发行人作为相城高新区最重要的开发建设主体,在参与区域基础设施、安置房建设和服务地方新商过程中持续向金融机构发债以满足资金需求,发行人资产负债规模不断扩大,2019-2021年末及2022年3月末,发行人总负债分别为624,471.93万元、784,804.32万元、1,047,178.50万元和1,668,638.50万元,其中有息负债分别为431,818.78万元、662,586.87万元、894,413.19万元和1,236,933.87万元,占总负债的比例分别为82.33%、84.43%、85.41%和74.13%,资产负债率分别为49.94%、59.21%、65.12%和74.76%,均呈上升趋势。如未来发行人负债规模、资产负债率近一步上升而盈利能力下降或融资渠道受阻,将对发行人偿债能力产生较大影响。
发行人通过在主营业务方面,加快无工项目销售和结算,明确在建、拟建项目投资进度及资金安排,保持稳通多元的融资渠道等方式控制负债规模及负债率水平的大幅上升。
5.投资回补补助收入波动风险
2019-2021年度及2022年1-3月,发行人收到的财政补贴分别为549.15万元、13,088.54万元、12,784.56万元和0万元,主要由保障房与基建监管补助、市场运营补贴以及现代农业专项资金等构成。其中,2020年度补助收入2019年度增加较多,主要系发行人2020年度取得12亿元运营补助所致。报告期内,政府补助成为发行人持续性经营的有效补充,如果政府财政补助投入及补助政策发生变化,补助收入出现大幅波动,将对发行人盈利能力产生影响。
6.盈利水平波动的风险
2019-2021年度及2022年1-3月,发行人净利润分别为2,958.35万元、10,637.49万元、21,065.05万元和954.06万元,波动较大。2020年度发行人净利润较2019年度大幅增加,主要是收到的政府补助大幅提高所致;2021年度发行人净利润较2020年度大幅增加,主要是主营业务收入规模扩大、利润贡献增加,以及公允价值变动收益大幅上升所致。发行人盈利水平持续增强,但波动幅度较大,若未来发行人的盈利水平持续波动,将可能对其经营能力产生一定影响。
7.受国家宏观调控政策影响的风险
发行人通过加快完工项目销售和结算,开展物业管理、绿化养护、劳务派遣、停车场运营等多元化业务及一定的商品房销售业务提高了收入多元化程度,充实了收入来源,同时加强成本和费用管理等方式保护了利润水平,从而减小盈利波动对公司偿债能力的影响。
7.经营活动净现金流持续为负的风险
2019-2021年度及2022年1-3月,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-371,014.56万元、-1,663,644.72万元、-555,585.00万元和-81,115.40万元,发行人经营活动产生的现金流量净额波动幅度较大且持续为负,主要系发行人报告期内支付其他与经营活动有关的现金流出较大所致。经营活动净现金流量波动较大可能会影响发行人目有资金积累及业务开展所需资金,从而对发行人经营活动和偿债能力产生一定影响。
8.发行人支付其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流出金额比例较高的风险
2019-2021年度及2022年1-3月,发行人经营活动现金流出金额分别为606,422.71万元、432,647.37万元、514,159.26万元和546,971.97万元,其中支付其他与经营活动有关的现金分别为506,431.53万元、342,315.65万元、375,826.92万元和152６,897.45万元,占经营活动现金流出金额的比例分别为83.51%、79.12%、73.10%和96.33%,占比较高。报告期内,发行人支付的其他与经营活动有关的现金主要由资金往来、代垫工程款等构成。未来,若发行人不能有效控制与相关方的往来规模,将面临经营活动现金流出金额进一步扩大的风险,从而对发行人经营活动净现金流和偿债能力产生一定影响。
发行人需实了与主要对手方的还款安排,同时设置了更严格的资金支付标准控制支付其他与经营活动有关的现金规模,降低其对经营活动净现金流带来的波动。
9.发行人对外担保金额较大的风险
截至2022年3月末,发行人对外担保余额合计为322,038.85万元。发行人担保对象为苏州市相城区黄埭镇的集体企业及其子公司,被担保企业生产经营状况良好,但如果被担保公司未来出现大规模银行贷款、不能及时偿还相关债务,公司将承担连带担保责任,进而影响公司的经营和偿债。
10.受限资产规模较大的风险
截至2022年3月末,发行人受限资产合计219,275.84万元,占当期净资产的比例为38.93%,主要包括货币资金170,477.66万元、投资性房地产43,143.38万元和无形资产5,654.80万元。较大的受限资产规模影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力,且若发行人无法按时偿还到期借款,相应的抵质押资产将面临转移风险,发行人的正常经营将受到影响。
11.面要子公司股权出质的风险
发行人二级子公司联胜置业、双桥农业全部股权已于2019年8月15日被并表范围内一级子公司高新建设全部出质,主要是为建设银行相城支行给发行人一级子公司高新建设提供的贷款250亿元和0.50亿分别提供质押担保,出质股权金额分别为4.15亿元和1.00亿元。发行人二级子公司苏州市春申国际科创园发展有限公司全部股权于2021年11月3日被全资子公司苏州相城高新实业发展有限公司全部出质,出质用于群英担保,出质股权金额为2.61亿元。截至本募集说明书签署之日,三笔质押权被行权的可能性较小。如果未来发行人子公司质押群英出质股权,可能会造成对此质押物所有权的行使,从而影响发行人及子公司的正常经营及偿债能力。
12.特定安置房项目购房款债权质押风险
截至2022年3月末,发行人开表子公司联胜置业将特定安置房项目项下依照特定安置房代销协议及特定安置房代销协议享有特定期间内收取购房款的债权出质给银行,国际银行有限公司,债券履行期限为2019年9月26日至2025年1月20日,主合同金额为115,000.00万元,质押财产价值为179,349.85万元。若发行人子公司无法按时偿还到期借款,相应的质押资产将面临转移风险,发行人的正常经营将受到影响。
13.资本支出压力较大的风险
截至2021年末,发行人在建安置房项目尚需投资9.45亿元,在建经营性物业尚需投资7.56亿元,拟建经营性物业计划总投资98.45亿元,未来资本支出压力较大。若发行人实际投资金额过高而盈利能力下降或融资渠道受阻,将对贵债能力产生较大影响。
(四)募投项目相关风险
1.项目建设风险
本期债券拟募集资金总额为80,000万元,其中14,500万元用于黄埭镇新阳新村二期安置小区工程项目,36,500万元用于黄埭镇古宫新村二期安置小区工程项目,29,000万元拟用于补充公司流动资金。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,或影响项目按时建工及日常经营,从而影响发行人盈利水平。
2.安置房项目销售风险
本期债券募投项目黄埭镇新阳新村二期安置小区工程和黄埭镇古宫新村二期安置小区工程主要收入来源为安置房定向销售收入。若受国家产业政策或实际市场需求等影响,安置房安行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。
三、与行业相关的风险
(一)经济周期风险
发行人主要从事基础设施建设、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。
(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受到国家政策的大力扶植,但在国际经济发展的不确定因素,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。
(三)宏观调控政策风险
宏观经济政策与宏观经济的运行密切相关,在经济波动周期中,宏观经济政策的变化将直接影响发行人经济活动情况,进而影响发行人主营业务收入,对发行人业务状况和经营业绩可能产生重要影响。随着我国改革步伐的推进,未来宏观经济政策存在不确定因素,可能会使发行人经营活动面临一定风险。
(四)房地产业务所面临的行业风险
国家对于房地产行业的宏观调控具有不确定性,发行人房产销售(主要为安置房销售业务)收入和盈利能力可能会因国家对房地产行业的调控而受到影响。

第二节 发行条款

一、发行人:苏州相城高新技术产业发展有限公司。
二、债券名称:2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券(第二期)(简称"22相高债02")。
三、注册文件:《国家发改委关于苏州相城高新技术产业开发区(第3管委会)设立公司债券注册的通知》(发改企业债券〔2022〕45号)。
四、发行金额:不超过人民币8亿元(含8亿元)整。
四、债券期限:本期债券为7年期,同时设置本金提前偿付条款。
五、债券利率:本期债券为固定利率债券,年利按年计息,不计复利。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。簿记建档区间依照有关法律法规,由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。
六、还本付息方式:本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿付条款,在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%,最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
七、发行价格:本期债券面值100元,平价发行,以1,000元为一个认购单位,认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。
八、债券形式:本期债券为实名制记账式债券。
九、发行方式: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责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。
十、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。
十一、认购与托管:本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管,中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。
十二、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2022年9月7日。
十三、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2022年9月8日。
十四、发行期限:发行期限为2个工作日,自发行首日2022年9月8日起,至2022年9月9日止。
十五、起息日:自2022年9月9日开始计息,本期债券存续期内每年的3月28日为该计息年度的起息日。
十六、计息期限:自2022年9月9日起至2029年9月9日止。
十七、付息日:本期债券的付息日为2023年至2029年每年的9月9日。(上述付息日如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。
十八、兑付日:本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的9月9日(上述兑付日如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。
十九、本息兑付方式:通过本期债券相关登记托管机构办理。
二十、偿付顺序:本期债券在破产清算时的清偿顺序和发行人其他普通债务相同。
二十一、承销方式:本期债券由东吴证券股份有限公司作为牵头主承销商、湘财证券股份有限公司作为联席主承销商组成承销团以余额包销方式共同承销。
二十二、债券担保:本期债券为不设担保债券。
二十三、信用级别:经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定,发行人主体长期信用等级为AA,本期债券信用等级为AA+。
二十四、上市或交易流通安排:本期债券发行结束后一个月内,发行人将积极向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。
二十五、税务提示:根据国家有关税收法律、法规的规定,投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第三节 募集资金用途

一、本债券募集资金用途
本期债券拟募集资金总额为80,000万元,其中14,500万元用于黄埭镇新阳新村二期安置小区工程项目,36,500万元用于黄埭镇古宫新村三期安置小区工程项目,剩余用于补充公司流动资金。
发行人承诺本期债券募集资金不用于商业性房地产建设,不用于缴纳土地出让金。
发行人不承担政府融资职能,本期债券不涉及新增地方政府债务。
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	项目投资总额	募集资金使用额度	占项目投资总额比例	占募集资金总额比例
黄埭镇新阳新村二期安置小区工程	苏州相城高新建设发展有限公司	100.00	41,897.63	14,500.00	34.61	18.13
黄埭镇古宫新村二期安置小区工程	苏州相城高新建设发展有限公司	100.00	104,711.95	36,500.00	34.86	45.63
补充公司流动资金	–	–	–	29,000.00	–	36.25
合计	–	–	146,609.58	80,000.00	–	100.00

二、募集资金用于募投项目的基本情况详见本期债券《募集说明书》。
三、募集资金使用的管理制度
发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还,以保障投资者利益。
(一)募集资金的存放
发行人与宁波银行股份有限公司苏州工业园区支行签署了《2021年苏州相城高新技术产业发展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》,与中国建设银行股份有限公司苏州分行签署了《2021年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用,发行人为本期债券开立了募集资金使用专项账户,该账户仅用于本期债券募集资金的存储和使用,不得用作其他用途。
(二)募集资金的使用
发行人将根据募集说明书约定的用途使用本期债券募集资金,保证专款专用。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,在募集资金使用计划或公司预算范围内,由使用单位向发行人财务部提交使用募集资金报告,禁止发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。
发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券,依法依规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况,本期债券存续期内如变更募集资金用途,将按照相关规定履行变更手续。
(三)募集资金使用情况的监督
发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录,且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实,确保资金做到专款专用。在项目建设过程中,发行人将加强投资预算管理,按照项目建设进度与资运实际需要分批次拨付募集资金,募集资金使用单位将定期向发行人财务部报送项目资金的实际使用情况。
根据发行人与宁波银行股份有限公司苏州工业园区支行签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》、与中国建设银行股份有限公司苏州分行签署的《募集资金专项账户监管协议》,监管银行将对发行人的债券募集资金进行监管。发行人需从募集资金专项账户中提取资金时,应提前向监管银行提交用款申请以及资金用途证明,监管银行对发行人提交的用款申请文件进行审查,认为资金按照募集说明书中披露的用途做到专款专用,予以办理;未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的,必须拒绝发行人的提款要求。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况
中文名称:苏州相城高新技术产业发展有限公司
法定代表人:杨庆伟
注册地址:苏州市相城区黄埭镇中市路寿人桥南堍建设大楼3楼
办公地址:苏州相城区黄埭镇中市路寿人桥南堍建设大楼3楼
设立日期:2017年2月28日
注册资本:人民币500,000.00万元
实缴资本:人民币500,000.00万元
电话号码:0512-65486897
传真:0512-65486897
邮政编码:215000
信息披露事务负责人:杨庆伟
统一社会信用代码:91320507MA1NFTEXX8
经营范围:高新技术产品研发,高新技术产业开发区建设,授权范围内高新技术产业开发区国有资产投资、经营、管理,高新技术产业开发区基础设施项目投资,房地产开发经营,工业厂房出租。(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、发行人历史沿革详见本期债券《募集说明书》
三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人情况详见本期债券《募集说明书》
四、发行人报告期董大违法违规和重大诉讼事项情况
报告期内,发行人未发生重大违法违规及重大诉讼事项。
五、发行人重要权益投资情况详见本期债券《募集说明书》
六、发行人公司治理与组织结构详见本期债券《募集说明书》
七、发行人独立经营情况详见本期债券《募集说明书》
八、发行人董事、监事与高级管理人员基本情况详见本期债券《募集说明书》
九、发行人主营业务情况
(一)发行人主营业务构成
发行人作为相城高新区最重要的开发建设主体,承担区域内基础设施和安置房建设任务,同时开展商业房地产开发等业务。2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月,发行人分别实现营业收入55,788.36万元、46,521.23万元、71,847.53万元和39,005.44万元,报告期内发行人实现营业收入呈波动上升趋势。
从收入具体构成看,安置房销售收入、租金收入及工程收入是发行人营业收入最主要来源,报告期内上述板块收入合计占比均超过70%;此外,发行人代建工程业务收入变动较大,2019-2021年度及2022年1-3月,该业务分别实现营业收入1,508.63万元、19,579.46万元、2,533.91万元和1,293.29万元,2021年,代建工程营业收入较2020年下降87.06%,主要系结算的代建工程项目数量较去年大幅下降所致;租赁业务收入是发行人营业收入的重要补充,虽然目前规模仍较小,未来随着可供出租资产增加,该业务收入有望保持增长。2019-2021年度及2022年1-3月,公司营业毛利率分别为13.80%、13.43%、18.76%和13.80%。
1、营业收入

单位:万元、%

业务板块	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
安置房销售	33,152.61	84.99	45,388.64	63.84	22,420.31	48.19	50,101.71	89.81
代建工程	1,293.29	3.32	2,533.91	3.53	19,579.46	42.09	1,508.63	2.70
租赁业务	3,142.86	8.06	6,796.96	9.46	4,142.07	8.90	3,573.50	6.41
商品房销售	912.69	2.34	2,873.13	4.00	82.73	0.18	195.66	0.35
其他业务	503.98	1.29	13,774.90	19.17	296.66	0.64	408.85	0.73
合计	39,005.44	100.00	71,847.54	100.00	46,521.23	100.00	55,788.36	100.00

2019-2021年度及2022年1-3月,发行人营业收入分别为55,788.36万元、46,521.23万元、71,847.54万元和39,005.44万元。其中,安置房销售、租赁业务和代建工程是最主要的收入来源。
2019-2021年度及2022年1-3月,发行人安置房销售收入分别为50,101.71万元、22,420.31万元、45,868.64万元和33,152.61万元,占营业收入的比重分别达到89.81%、48.19%、63.84%和84.99%;2019-2021年度及2022年1-3月,发行人代建工程业务收入分别为1,508.63万元、19,579.46万元、2,533.91万元和1,293.29万元,占营业收入的比重分别为2.70%、42.09%、3.53%和3.32%;2019-2021年度及2022年1-3月,发行人租赁业务收入分别为3,573.50万元、4,142.07万元、6,796.96万元和3,142.86万元,占营业收入的比重分别为6.41%、8.90%、9.46%和8.06%;此外,2019-2021年度及2022年1-3月,发行人商品房销售业务收入作为营业收入的有益补充。
2、营业成本

单位:万元、%

业务板块	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
安置房销售	31,428.69	93.47	36,275.02	62.15	20,387.69	50.63	45,094.00	93.77
代建工程	315.91	0.94	2,368.32	4.06	17,220.83	42.76	946.72	1.97
租赁业务	809.60	2.41	4,551.53	7.80	2,474.41	6.14	1,780.00	3.70
商品房销售	527.52	1.57	1,746.57	2.99	53.73	0.13	86.59	0.18
其他业务	542.41	1.61	13,425.12	23.00	134.06	0.34	181.57	0.38
合计	33,624.13	100.00	58,365.56	100.00	40,271.62	100.00	48,088.88	100.00

2019-2021年度及2022年1-3月,发行人营业成本分别为48,088.88万元、40,271.62万元、58,365.56万元和33,624.13万元,主要为安置房销售、代建工程和租赁业务发生的成本。
2019-2021年度及2022年1-3月,发行人安置房销售业务发生的成本分别为45,094.00万元、20,387.69万元、36,275.02万元和31,428.69万元,占营业成本的比重分别为93.77%、50.63%、62.15%和93.47%;2019-2021年度及2022年1-3月,发行人代建工程业务发生的成本分别为946.72万元、17,220.83万元、2,368.32万元和315.91万元,占营业成本的比重分别为1.97%、42.76%、4.06%和0.94%;2019-2021年度及2022年1-3月,发行人租赁业务发生的成本分别为1,780.00万元、2,474.41万元、4,551.53万元和809.60万元,占营业成本的比重分别为3.70%、6.14%、7.80%和2.41%;2019-2021年度及2022年1-3月,商品房销售业务成本分别为86.59万元、53.73万元、1,746.57万元和527.52万元,占营业成本的0.18%、0.13%、2.99%和1.57%。
3、毛利润及毛利率

单位:万元、%

业务板块	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019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
安置房销售	1,723.92	5.20	9,593.62	20.92	2,032.62	9.07	5,007.71	10.00
代建工程	977.37	75.57	165.59	6.53	2,358.63	12.05	561.91	37.25
租赁业务	2,333.26	74.24	2,245.43	33.04	1,667.66	40.26	1,793.50	50.19
商品房销售	385.17	42.20	1,127.56	39.25	29.00	35.06	109.08	55.75
其他业务	-38.42	-7.62	349.78	2.54	161.70	54.51	227.28	55.59
合计	5,381.30	13.80	13,481.98	18.76	6,249.61	13.43	7,699.48	13.80

2019-2021年度及2022年1-3月,发行人营业毛利润分别为7,699.48万元、6,249.61万元、13,481.98万元和5,381.30万元,营业毛利率分别为13.80%、13.43%、18.76%和13.80%。2021年发行人营业毛利率较2020年有所提升,主要是当年安置房销售板块毛利率较高所致。
2019-2021年度及2022年1-3月,发行人安置房业务毛利润分别为5,007.71万元、2,032.62万元、9,593.62万元和1,723.92万元,毛利率分别为10.00%、9.07%、20.92%和15.20%。2021年度安置房业务毛利润和毛利率显著高于2019年度与2020年度,其中毛利润增加系销售结算的安置房项目增加所致,毛利率上升系2020年按照合同暂收的总成本较工程审定成本与2021年相比偏高所致。
2019-2021年度及2022年1-3月,发行人代建工程毛利润分别为561.91万元、2,358.63万元、165.59万元和977.37万元,毛利率分别为37.25%、12.05%、6.53%和75.57%。报告期内,发行人代建工程业务毛利润持续波动,主要是受当年结算的业务量和加成比例影响所致。2020年度及2021年度,发行人代建工程业务毛利率持续下降,主要是项目加成结算比例下降所致。2022年1-3月,该板块毛利率大幅上升,主要是当年一季度结算项目加成比例较高所致。
2019-2021年度及2022年1-3月,发行人租赁业务毛利率分别为50.19%、40.26%、33.04%和74.24%,2020年度及2021年度,发行人该板块毛利率下降,主要是成本较收入增长较快所致。2022年1-3月,发行人该板块毛利率提升较大,主要是近一期租赁业务收入较多,成本支出得到有效控制,板块盈利水平提升所致。
(二)发行人主营业务模式
发行人业务主要分为以下板块:安置房销售、代建工程、租赁业务、商品房销售及其他业务,其中安置房销售业务、租赁业务和代建工程业务是发行人最主要的主营业务收入来源。
1.安置房销售
发行人承担苏州相城高新区内的保障性住房建设,包括安置房项目、棚户区改造拆迁安置工程等。目前,发行人在建的保障房项目全部为安置房项目。除保障性住房建设项目外,发行人也开发了少量商品房项目,主要是与安置房项目配套的商品房项目。发行人项目开发主体主要为子公司苏州相城高新建设发展有限公司和苏州市联胜置业有限公司,建设资金来源为发行人自有资金和外部借款。
(1)业务运营模式
发行人安置房销售业务经营模式为:发行人根据政府规划的动迁安置计划进行安置房建设销售,安置房的建设资金主要通过发行人自有资金和融资获得。项目完工后,发行人通过子公司高新建设和联胜置业向符合安置房购买资格的对象进行销售,发行人销售的安置房全部为定向销售,定向销售给拆迁安置户,销售价格由当地主管部门统一制定。
(2)发行人安置房项目建设情况
①已完工项目

截至2021年末发行人已完工项目情况

单位:亿元、万平方米

项目名称	计划总投资	总建筑面积	可供销售面积	已销售面积	累计已销售金额	累计已回款
玉莲花苑(青阳新村)	4.00	19.78	17.90	16.96	5.36	1.70
古宫新村二期	3.80	12.13	10.82	10.22	3.98	1.14
新阳新村一期一标	2.12	6.55	5.79	5.43	2.22	0.50
康阳新村二期一标	2.00	6.65	4