2020年昆山高新集团有限公司公司债券募集说明书摘要

发行人
昆山高新集团有限公司
牵头主承销商
中信建投证券股份有限公司 CHINA SECURITIES CO.,LTD
联席主承销商
东吴证券股份有限公司 SOOCHOW SECURITIES CO.,LTD
二〇二〇年二月十八日

重要提示：本募集说明书摘要的全部内容遵循《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他现行法律、法规的规定。发行人愿就本募集说明书摘要内容的真实性、准确性和完整性承担责任，确认截至募集说明书摘要封面载明日期止，本募集说明书真实、准确、完整，不存在虚假记载、重大遗漏及误导性陈述。

声明及提示

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。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构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

主承销商中信建投证券股份有限公司及东吴证券股份有限公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、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

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及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，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，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。

六、本期债券基本要素

（一）发行人：昆山高新集团有限公司。

（二）债券名称：2020年昆山高新集团有限公司公司债券（简称“20昆高新债”）。

（三）发行总额：人民币18亿元。

（四）债券期限：7年期，同时设置本金提前偿付条款。

（五）债券利率：本期债券采用固定利率形式，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，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）发行价格：债券面值100元，平价发行。以人民币1,000元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

（七）发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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。

（八）发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

（十）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（十一）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年3月13日。

（十二）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年3月16日。

（十三）发行期限：本期债券发行的期限为2个工作日，自2020年3月16日起至2020年3月17日止。

（十四）起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的3月16日为该计息年度的起息日。

（十五）计息期限：本期债券的计息期限自2020年3月16日起至2027年3月15日止。

（十六）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还条款，分别于本期债券的第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。最后五年本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（十七）付息日：本期债券的付息日为2021年至2027年每年的3月16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2023年、2024年、2025年、2026年和2027年每年的3月16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：通过本期债券托管机构办理。

（二十）承销方式：承销团余额包销。

（二十一）承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司和东吴证券股份有限公司，分销商为国都证券股份有限公司和申港证券股份有限公司。

（二十二）信用等级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

（二十三）募集资金投向：本期债券募集资金18.00亿元人民币，其中8.15亿元拟用于高新区茗景苑九期动迁安置小区项目，2.65亿元拟用于昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目，7.20亿元拟用于补充流动资金。

（二十四）担保方式：本期债券无担保。

（二十五）税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司：指昆山高新集团有限公司。

昆山高新区：指国家级昆山高新技术产业开发区。

昆山高新区管委会：指昆山高新技术产业开发区管理委员会。

市国资办：指昆山市政府国有资产监督管理办公室。

昆山高新创投：指昆山高新创业投资有限公司。

城乡一体化公司：指昆山高新区城乡一体化建设有限公司。

本次债券：指发行人发行的总额为人民币18.00亿元的“2020年昆山高新集团有限公司公司债券”。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币18.00亿元的“2020年昆山高新集团有限公司公司债券”。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2020年昆山高新集团有限公司公司债券募集说明书》。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

牵头主承销商/簿记管理人：指中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：指东吴证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指发行人与主承销商为本期债券发行签署的承销协议。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的承销团协议。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

债权代理协议：指发行人与债权代理人中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行签订的关于本期债券之债权代理协议。

募集资金使用专项账户监管协议：指发行人与中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行签订的本期债券募集资金使用专项账户监管协议。

债券持有人会议规则：指本期债券持有人会议规则。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

财务顾问/监管银行/债权代理人/中信银行昆山高新区支行：指中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行。

债券持有人：指本期债券的投资者。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《公司章程》：指《昆山高新集团有限公司章程》。

元：指人民币元。

工作日：指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）。

法定及政府指定节假日或休息日：中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）。

第一条债券发行依据

本期债券经国家发展改革委发改企业债券〔2019〕73号文件批准公开发行。

本期债券经江苏省发展和改革委员会苏发改财金发〔2018〕1122号文件报请国家发展和改革委员会。

本期债券经公司股东昆山市政府国有资产监督管理办公室〔昆国资办〔2018〕54号〕文件同意公开发行。

本期债券于2018年3月20日经公司董事会决定申请公开发行。

第二条本次债券发行的有关机构

一、发行人：昆山高新集团有限公司

法定代表人：周全明

联系人：周建

联系地址：玉山镇城北北门路757号

电话：0512-57798626

传真：0512-57773903

邮政编码：215300

二、承销团

（一）牵头主承销商/簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

联系人：闫星星、沈沁、杜宗杰

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

电话：010-85156256

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）联席主承销商：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

联系人：汤佳伟、蒋介磊、翁炳辰、黄书一、桂芸芸

联系地址：苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦1601室

电话：0512-62938018

传真：0512-62938665

邮政编码：215021

（三）分销商

1、国都证券股份有限公司

法定代表人：王少华

联系人：周月

联系地址：北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦9层

电话：010-84183174

传真：010- 64482333

邮政编码：100007

2、申港证券股份有限公司

法定代表人：刘化军

联系人：王敏

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

电话：021-20639670

传真：021-20639423

邮政编码：200122

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住所：北京市西城区金融大街10号

联系人：杜鹏、李杨

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170733

传真：010-88170752

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

理事长：黄红元

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

法定代表人：姚庚春

联系人：姚庚春

住所：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

电话：010-52805612

传真：010-52805601

邮政编码：100031

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

联系人：袁香梅

联系地址：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

电话：010-66428877-533

传真：010-66426100

邮政编码：100010

七、发行人律师：江苏沉浮律师事务所

负责人：张德元

联系人：张德元、蒋勤

联系地址：江苏省苏州市昆山市中山路77号

电话：0512-57552805

传真：0512-57558480

邮政编码：215300

八、监管银行/债权代理人：中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行

负责人：朱广超

联系人：朱广超

联系地址：昆山市玉山镇虹桥路378号

电话：0512-57111295

传真：0512-55186076

邮政编码：215316

第三条发行概要

一、发行人：昆山高新集团有限公司。

二、债券名称：2020年昆山高新集团有限公司公司债券（简称“20昆高新债”）。

三、发行总额：人民币18.00亿元。

四、债券期限：7年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、债券利率：本期债券采用固定利率形式，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，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、发行价格：债券面值100元，平价发行。以人民币1,000元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

七、发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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。

八、发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年3月13日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年3月16日。

十三、发行期限：本期债券发行的期限为2个工作日，自2020年3月16日起至2020年3月17日止。

十四、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的3月16日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限自2020年3月16日起至2027年3月15日止。

十六、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还条款，分别于本期债券的第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。最后五年本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十七、付息日：本期债券的付息日为2021年至2027年每年的3月16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2023年、2024年、2025年、2026年和2027年每年的3月16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：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司和东吴证券股份有限公司，分销商为国都证券股份有限公司和申港证券股份有限公司。

二十二、信用等级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

二十三、募集资金投向：本期债券募集资金18.00亿元人民币，其中8.15亿元拟用于高新区茗景苑九期动迁安置小区项目，2.65亿元拟用于昆山高新科技服务有限公司工业厂房建设项目，7.20亿元拟用于补充流动资金。

二十四、担保方式：本期债券无担保。

二十五、税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

第四条认购与托管

一、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。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2020年昆山高新集团有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（http://www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任企业债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所协议发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书，在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、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。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规和登记托管机构有关规定进行债券的转让和质押。

第五条债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所发行部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据相关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意中信银行昆山高新区支行作为监管银行，与发行人签订《2020年昆山高新集团有限公司公司债券专项账户监管协议》；同意中信银行昆山高新区支行作为债权代理人，与发行人签订《昆山高新集团有限公司与中信银行股份有限公司昆山高新技术产业开发区支行关于2020年昆山高新集团有限公司公司债券之债权代理协议》（简称“《债权代理协议》”）（附《债券持有人会议规则》），接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五个计息年度每年的应付利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为2021年至2027年每年的3月16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）。

（二）本期债券利息的支付通过本期债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末每年偿还本期债券发行总额的20%。本金按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。本期债券本金的兑付日为2023年、2024年、2025年、2026年和2027年每年的3月16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）。

（二）本期债券本金的兑付通过本期债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：昆山高新集团有限公司

成立日期：2007年6月28日

注册资金：人民币293,598.6415万元

法定代表人：周全明

公司类型：有限责任公司

住所：玉山镇城北北门路757号

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：投资与资产管理；经市国资办授权委托，从事昆山高新区的开发建设，负责管理和经营授权范围内的国有资产，对园区内基础设施建设和重要功能项目建设进行投资、管理；以控股、参股、购并等形式进行资本经营，园区物业管理、咨询服务、展览展示服务；仓储服务；自有房屋租赁。

昆山高新集团有限公司，系由昆山市政府国有资产监督管理办公室于2007年6月28日设立的国有独资公司。

截至2018年12月31日，发行人经审计的资产总计272.79亿元，负债合计130.20亿元，所有者权益（净资产）合计142.59亿元，资产负债率为47.73%；2018年度发行人实现营业收入7.48亿元，实现净利润1.77亿元。

二、发行人历史沿革

发行人原名昆山高新技术产业园区资产经营有限公司，是依据昆山市人民政府于2007年5月24日出具的《关于同意组建昆山高新技术产业园区资产经营有限公司并授予国有资产投资主体的批复》（昆政复〔2007〕14号）和苏州市人民政府国有资产监督管理委员会《委托出资意见》（苏国资改〔2007〕54号）文件，由苏州市人民政府国有资产监督管理委员会委托昆山市政府国有资产监督管理办公室于2007年6月以货币方式出资成立的国有独资公司，设立时注册资本为人民币5,000万元。企业法人营业执照注册号为320583000012459。公司成立时股东为苏州市人民政府，由昆山市政府国有资产监督管理办公室履行出资职能并负责监督。

2008年11月，昆山市政府国有资产监督管理办公室以土地使用权对发行人增资70,650万元，发行人注册资本变更为75,650万元。

由于原“江苏昆山高新技术产业园区”于2010年9月升级为国家级高新区，并更名为“昆山高新技术产业开发区”，2012年9月15日，发行人相应更名为“昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司”。

2012年11月，昆山市政府国有资产监督管理办公室以土地使用权对发行人增资98,778.14万元，发行人注册资本变更为174,428.14万元。

2013年10月10日，昆山市政府国有资产监督管理办公室以实物、土地使用权对发行人增资109,070.51万元，发行人注册资本变更为283,498.64万元。

2015年7月7日，发行人法定代表人由王炳良变更为周全明。

2016年2月29日，发行人名称由昆山高新技术产业开发区资产经营有限公司变更为昆山高新集团有限公司。

2016年12月27日，昆山市政府国有资产监督管理办公室以货币对发行人增资10,100.00万元，发行人注册资本变更为293,598.64万元。

截至2017年末，公司注册资本为人民币293,598.6415万元。报告期内，公司未发生重大资产重组事项。

2018年4月23日，公司股东由苏州市人民政府变更为昆山市政府国有资产监督管理办公室。

三、发行人股东情况

（一）股权结构情况

截至2018年末，发行人股权结构如下表所示：

表8-1发行人股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	持股比例	股东类型	实际控制人
昆山市政府国有资产监督管理办公室	293,598.64	100.00	事业法人	昆山市人民政府
合计	293,598.64	100.00	-	-

（二）控股股东基本情况

发行人控股股东为昆山市政府国有资产监督管理办公室，持有发行人100.00%的股权。昆山市政府国有资产监督管理办公室是昆山市人民政府下属事业法人（市级机关）。发行人实际控制人为昆山市人民政府。

四、发行人的公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

发行人是按照现代企业制度和《中国人民共和国公司法》组建的有限责任公司，建立了较为完善的法人治理结构，有健全的管理和监督制度。发行人建立了以董事会、监事会以及经营管理层两会一层为结构的治理机制。

（二）组织结构

公司设立了办公室、财务管理部、资产管理部、投资发展部、项目规划建设部、安全生产部、监察审计室、总工室和党群（人力资源）部共9个部门。

根据相关法规的要求，公司结合自身实际情况，制定了涵盖财务管理、融资管理、工程管理制度等在内的一系列内部控制制度。

五、发行人与下属公司的投资关系

截至2018年末，发行人纳入合并财务报表范围的子公司共26家，其中全资子公司17家，控股子公司9家。具体情况如下：

表8-2截至2018年末发行人纳入合并报表的下属公司情况

单位：万元、%

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例（%）		级别	取得方式
			直接	间接		
昆山市工业技术研究院有限责任公司	78,970.00	工业经济领域内的“四技”服务，科技成果的转化，项目的开发和引进，项目投资和信息咨询	100.00		一级	划转
昆山高新商贸物流有限公司	55,000.00	仓储、物流管理服务	95.00		一级	出资设立
昆山高新科技服务有限公司	15,000.00	高新区内企业的科技平台和载体的建设；房产租赁和管理	95.00		一级	出资设立
昆山高新创业投资有限公司	30,000.00	投资与资产管理，投资信息咨询服务	100.00		一级	出资设立
昆山高新区城乡一体化建设有限公司	118,000.00	城乡一体化项目的投资建设、经营、管理；土地整理、开发	100.00		一级	非同一控制下企业合并
昆山高新置业发展有限公司	10,000.00	房地产开发；基础设施建设	100.00		一级	出资设立
昆山南淞湖科技园发展有限公司	10,000.00	南淞湖科技园的规划建设、土地整理、土地开发；市政工程的设计与施工	100.00		一级	出资设立
昆山高新创业融资担保有限公司	20,000.00	融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保	100.00		一级	出资设立
铜仁锦峰开发有限公司	10,000.00	房地产开发；基础设施建设	100.00		一级	出资设立
昆山嘉航资产管理有限公司	15,000.00	投资管理；资产管理	100.00		一级	出资设立
昆山瑞融商业管理咨询有限公司	500.00	商业项目策划、项目开发；企业管理咨询；财务咨询	100.00		一级	出资设立
昆山嘉翔市政工程有限公司	1,000.00	市政工程建设	100.00		一级	出资设立
昆山市工业技术研究院小核酸生物技术研究所有限责任公司	43,650.00	科技成果的转化，项目的开发和引进，项目投资、技术咨询、技术服务		97.38	二级	划转
昆山光微电子有限公司	3,410.00	微机电系统器件设计、销售		87.98	二级	划转
昆山市工研院创业投资有限公司	5,000.00	项目投资、投资管理、投资信息咨询		100.00	二级	划转
昆山花桥国际商务城电子信息系统服务有限公司	3,380.00	非行政许可类的通讯系统及芯片设计技术支持与验证测试		59.17	二级	划转
昆山市工研院智能制造技术有限公司	3,000.00	工业经济领域的科技成果转化、项目引进和开发、技术服务和培训、科技咨询		100.00	二级	划转
昆山广钛科创企业服务有限公司	50.00	企业管理咨询服务		51.00	二级	出资设立
昆山杜克领智计算图像技术研究中心有限公司	1,000.00	计算机科技领域内智能成像、图像处理的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让		100.00	二级	出资设立
昆山湖大机器人技术有限公司	1,000.00	机器人及智能设备、软件、机电设备的研发、销售		100.00	二级	出资设立
昆山高新资产管理有限公司	500.00	资产管理；物业管理		60.00	二级	出资设立
铜仁瑞创建设开发有限公司	1,000.00	工业项目、商业项目、基础设施项目建设及规划		100.00	二级	出资设立
昆山嘉凯住房租赁有限公司	20,000.00	自有房屋租赁、设备设施租赁服务；房地产中介服务		100.00	二级	出资设立
昆山高新科创投资中心（有限合伙）	30,000.00	创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构		80.00	二级	出资设立
昆山莱特麦克罗商贸有限公司	200.00	机械设备及配件的设计、批发、零售		100.00	三级	出资设立
昆山登云创新科教园发展有限公司	16,000.00	工业项目、商业项目、基础设施项目建设及规划		55.00	三级	出资设立

第九条发行人业务情况

发行人的经营范围为：投资与资产管理；经市国资办授权委托，从事昆山高新区的开发建设，负责管理和经营授权范围内的国有资产，对园区内基础设施建设和重要功能项目建设进行投资、管理；以控股、参股、购并等形式进行资本经营，园区物业管理、咨询服务、展览展示服务；仓储服务；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

一、发行人主营业务情况

发行人主营业务收入来自于代建管理、工程代建、租赁、物业管理、技术开发服务、科技金融等板块，其中代建管理费、代建收入、租赁费、物业服务费为发行人主营业务收入的主要来源，2016-2018年度，发行人实现的主营业务收入分别为54,504.16万元、67,122.46万元和72,457.92万元，2016-2018年度，发行人代建管理费收入分别为22,824.00万元、9,922.25万元和6,084.97万元，占比分别为41.88%、14.78%和8.40%，代建收入分别为20,402.17万元、49,044.74万元和16,895.10万元，占比分别37.43%、73.07%和23.32%，代建管理费和代建业务是发行人2016与2017年营业收入的主要来源；2018年，发行人安置房收入为35,140.22万元，占比为48.50%，已经成为营业收入的主要来源；物业服务费收入分别为3,644.38万元、70.06万元和2,089.91万元，占比分别为6.69%、0.10%和2.88%，2017年物业服务费收入大幅减少，主要由于公司战略调整，由业务性公司逐步向管理型公司转变，本部当年未开展物业服务业务，仅子公司取得少量物业服务费。租赁收入分别为6,807.62万元、6,958.88万元和11,284.03万元，占比分别为12.49%、10.37%和15.57%，呈上升趋势。

二、发行人主营业务经营模式

（一）主营业务经营模式

发行人的主营业务主要包括工程项目代建管理、安置房代建及建设销售、租赁服务、物业服务以及科技金融业务。

发行人作为昆山高新区最重要的基础设施建设主体和安置房建设主体，以开发建设为主要经营业务，承担基础设施和安置房项目的建设管理。发行人及其部分纳入合并报表的子公司从事自有房屋租赁业务，这些子公司包括：昆山高新置业发展有限公司、昆山高新资产管理有限公司、昆山高新商贸物流有限公司、昆山南淞湖科技园发展有限公司、昆山市工业技术研究院有限责任公司和昆山市工业技术研究院小核酸生物技术研究所有限责任公司；此外，昆山市工业技术研究院有限责任公司和昆山市工研院智能制造技术有限公司经营机器设备租赁业务，前者兼营电子设备和家具的租赁业务；昆山市工业技术研究院小核酸生物技术研究所有限责任公司经营实验设备租赁业务。以上公司租赁业务收入构成了发行人合并财务报表中租赁收入的主要来源。

发行人及其部分纳入合并报表的子公司从事物业管理服务业务，这些子公司包括：昆山高新置业发展有限公司、昆山高新资产管理有限公司、昆山南淞湖科技园发展有限公司和昆山高新区城乡一体化建设有限公司。以上公司物业管理业务收入构成了发行人合并财务报表中物业服务收入的主要来源。此外，昆山高新资产管理有限公司还提供物业配套设施上门维修服务。

发行人科技金融业务由全资子公司昆山高新创业投资有限公司负责运营。昆山高新创投成立于2012年5月24日，注册资本1亿元，致力于投资昆山地区“两高六新”的企业，以扶持一批具有核心技术的科技型企业为导向，培育、发展产业新业态为核心使命，实现国有资产的保值、增值。

2015年11月4日，昆山高新创投与清华启迪、昆山创业控股集团有限公司合作成立了启迪金服投资有限公司，注册资本5亿元，公司持股10%。该公司旨在通过发起新设以及整合股东旗下已有的融资担保、商业保理、融资租赁、小额贷款、科技小贷和互联网金融等业务平台，建设“启迪创新金融总部”，大力开展混业经营创新试点。

发行人通过债权投资、股权投资、项目合作等方式，紧紧围绕园区战略新兴产业领域不断加大投资力度，培育了一批具有自主知识产权、高端、高效、低能耗的企业（平台）。截至2018年末，发行人累计对外投资企业62家（含债权）。主要涉及集成电路产业、医药产业、电子信息产业等领域。截至2018年末，发行人暂未实现退出收益。

总体来看，发行人引进实力较强的创投公司进行合作，致力于优化高新区内金融环境。

（二）发行人发展规划

发行人准确把握自身发展定位，创新体制机制，优化资源配置，加大国有资本科学运作力度，着力推进国有经济产权多元化、国有企业资产证券化、国有资产监管规范化，加快完善现代企业治理结构，切实提高核心竞争力和可持续发展能力。

三、发行人所在行业现状及前景

发行人所在行业为城市基础设施建设行业、房屋租赁行业、物业管理行业和科技金融行业。

城市基础设施建设是围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展的基础设施建设，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

2018年，我国经济虽面临下行压力，但增长总体平稳，经济结构不断优化，服务业对经济增长的贡献持续提升，消费需求仍是经济增长的主要拉动力，住宿和餐饮业、批发和零售业发展势头良好，均为办公楼、商铺等商业地产租赁的发展奠定了良好的基础，提供巨大的需求潜力。与此同时，近几年伴随着办公楼、商铺存量的累积，商业地产市场步入调整期，商业营业用房新开工面积继续走低。2018年全国商业营业用房新开工面积20,066万平方米，同比下降6.8%，降幅较2017年缩小1.4个百分点。在新开工逐渐放缓而需求保持稳定增长的情况下，全国商业地产市场的供求关系逐渐趋向合理水平，租赁市场发展潜力增强。

我国物业管理行业起步于上世纪八十年代初，自香港引入以来已有近三十余年的发展史，在近十余年里，随着房地产行业的发展以及存量物业水平的提升而向荣发展。百强企业业绩上行，万亿级市场将形成。

回顾2018年与科技金融业务相关的创投行业，人民币市场监管趋严，美元基金募、投活跃，市场资金向头部企业和机构集中。

当前，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，国家大力培育新动能，强化科技创新，推动传统产业优化升级，发挥投资对优化供给结构的关键性作用。在转型升级关键时期，在深化结构调整、振兴实体经济、大力推动和促进新兴产业发展的政策指引下，新兴产业领域将催生巨大的投资机遇。

第十条发行人财务情况

发行人