

2017年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司
公司债券募集说明书

发行人

江苏中关村科技产业园控股集团有限公司



主承销商



太平洋证券股份有限公司
THE PACIFIC SECURITIES CO., LTD

二〇一七年七月

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，发行人领导成员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、会计部门负责人声明

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中的财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，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。

四、律师声明

律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、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

作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其它专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2017年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券（简称“17苏科债”）。

（二）发行总额：15亿元人民币。

（三）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。本期债券设置提前偿还条款，自债券存续期第3年至第7年，每年按照债券发行总额的20%偿还债券本金。

（四）票面利率：本期债券为固定利率债券。发行票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为《2017年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业

拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

（五）还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，每年付息一次，分次还本，即自债券存续期第3年至第7年，每年按照债券发行总额的20%偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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。

（六）发行方式：本期债券以簿记建档、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）公开发行人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）协议发行。

（七）发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行人部分的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、法规另有规定者除外）；通过上交所向机构投资者协议发行部分的发行对象为在中国证券登记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、法规另有规定者除外）。

（八）担保方式：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（九）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券

的信用等级为AAA。

目 录

释 义.....	1
第一条 债券发行依据	5
第二条 本期债券发行的有关机构	6
第三条 发行概要	12
第四条 认购与托管	16
第五条 债券发行网点	18
第六条 认购人承诺	19
第七条 债券本息兑付办法	21
第八条 发行人基本情况	23
第九条 发行人业务情况	38
第十条 发行人财务情况	68
第十一条 发行人已发行尚未兑付的债券	124
第十二条 募集资金用途	128
第十三条 偿债保障措施	142
第十四条 风险与对策	163
第十五条 信用评级	169
第十六条 法律意见	173
第十七条 其他应说明的事项	176
第十八条 备查文件	177
附表一：2017年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券 发行网点表.....	179

附表二：发行人 2014-2016 年经审计的合并资产负债表.....	180
附表三：发行人 2014-2016 年经审计的合并利润表.....	183
附表四：发行人 2014-2016 年经审计的合并现金流量表.....	185
附表五：中合担保公司 2016 年经审计的合并资产负债表.....	187
附表六：中合担保公司 2016 年经审计的合并利润表.....	188
附表七：中合担保公司 2016 年经审计的合并现金流量表.....	189

释 义

在本募集说明书中,除非文中另有规定,下列词汇具有如下含义:

发行人/公司/本公司:指江苏中关村科技产业园控股集团有限公司。

江苏中关村管委会:指江苏中关村科技产业园管理委员会。

综合服务中心:指江苏中关村科技产业园综合服务中心。

溧阳城建:指溧阳市城市建设发展有限公司。

中关村园区建设:指江苏中关村科技产业园园区建设有限公司。

千人计划研究院:指江苏中关村科技产业园千人计划精密机械研究院有限公司。

中关村孵化器:指江苏中关村科技产业园科技企业孵化器管理有限公司。

中关村投资建设:指江苏中关村科技产业园城市投资建设发展有限公司。

中关村富民建设:指江苏中关村科技产业园富民强村建设有限公司。

宏盛拆迁:指溧阳市宏盛房屋拆迁有限公司。

中关村资产经营:指江苏中关村科技产业园资产经营有限公司。

溧阳市禾凡广告:指溧阳市禾凡广告有限公司。

泰湘贸易:指溧阳市泰湘贸易有限公司。

中关村产业投资:指江苏中关村科技产业园产业投资有限公司。

中关村创业投资:指江苏中关村科技产业园创业投资有限公司。

东吴证券:指东吴证券股份有限公司。

华泰证券:指华泰证券股份有限公司。

国信证券:指国信证券股份有限公司。

本期债券:指发行人发行的总额为人民币 15 亿元的“2017 年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券”。

本期发行:指经有关主管部门正式批准,本期债券在中国境内的公开发售。

募集说明书:指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2017 年江苏中关村科技产业园控股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、法规为发行本期债券而制作的《2017 年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明:指簿记管理人为本期发行而制作的《2017 年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

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。

主承销商/簿记管理人/太平洋证券:指太平洋证券股份有限公司。

承销团：指主承销商为本期债券发行根据承销团协议组织的、由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议书：指主承销商与发行人签订的《2016年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券承销协议书》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所约定的各自承销本期债券的份额，承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

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。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

上证所：指上海证券交易所。

国家发改委：指国家发展和改革委员会。

债券持有人：指持有本期债券的投资者。

债权代理人：指太平洋证券股份有限公司。

资金账户监管银行：指华夏银行股份有限公司溧阳支行。

中合担保公司：中合中小企业融资担保股份有限公司

《债权代理协议》：指《2016年江苏中关村科技产业园控股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《2016年江苏中关村科技产业园

控股集团有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《资金账户监管协议》：指《2016年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券资金账户监管协议》。

计息年度：本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定节假日（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日或休息日）。

工作日：指北京市商业银行的对公营业日，每周一至周五（不含法定节假日或休息日）。

元：如无特别说明，指人民币元。

第一条 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〔2017〕3号文批准公开发行。

本期债券发行申报工作业经发行人董事会、股东会决议授权、批准。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：江苏中关村科技产业园控股集团有限公司

住所：江苏中关村科技产业园泓口路218号

法定代表人：钱曜

联系人：潘志义

联系地址：江苏中关村科技产业园泓口路218号

联系电话：0519-87310239

传真：0519-67189871

邮政编码：213300

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人：太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市北京路926号同德广场写字楼31楼

法定代表人：李长伟

联系人：柳少翔、连中博

办公地址：北京市西城区北展北街9号华远企业号D座

联系电话：010-88321745、010-88321546

传真：010-88321681

邮政编码：100044

（二）分销商

1、广州证券股份有限公司

住所：广东省广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔

19层、20层

法定代表人：邱三发

联系人：付玲华

办公地址：广州市天河区珠江西路5号广州国际金融中心主塔5

层

联系电话：020-88836999

传真：020-88834769

邮政编码：510623

2、西藏东方财富证券股份有限公司

住所：拉萨市北京中路101号

法定代表人：贾绍君

联系人：胡博俊

办公地址：北京市海淀区西直门北大街枫蓝国际B座1506

联系电话：010-82206319

传真：010-82206301

邮政编码：100082

三、债券托管机构

1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

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

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

法定代表人：聂燕

联系人：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

联系电话：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

住所：上海市浦东南路528号

法定代表人：黄红元

联系人：段东兴

办公地址：上海市浦东南路528号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：任华贵、赵云霞

办公地址：南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港17楼

联系电话：025-83246026

传真：025-83248772

邮政编码：100037

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层

法定代表人：罗光

联系人：高路、马丽雅、谭笑

办公地址：北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7

层

联系电话：010-62299800

传真：010-65660988

邮政编码：100088

七、发行人律师：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦11、12层

负责人：吴明德

联系人：刘谦、蒋星波

联系地址：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦11、12

层

联系电话：021-20511000

传真：021-20511999

邮政编码：200120

八、债权人：太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市北京路926号同德广场写字楼31楼

法定代表人：李长伟

联系人：柳少翔、连中博

联系地址：北京市西城区北展北街9号华远企业号D座

联系电话：010-88321745、010-88321546

传真：010-88321681

邮政编码：100044

九、资金账户监管银行：华夏银行股份有限公司溧阳支行

住所：江苏省溧阳市罗湾路329-1、329-2号

负责人：周传芳

联系人：徐昕宇

联系电话：0519-80686003

联系地址：江苏省溧阳市罗湾路329号

传真：0519-80686005

邮政编码：213300

十、担保人：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安里西大街28号中海国际中心12层

法定代表人：周纪安

联系人：王志宇、王晶毅

联系地址：北京市西城区平安里西大街28号中海国际中心12层

联系电话：010-56508788

传真：010-56508799

邮政编码：100034

第三条 发行概要

一、**发行人：**江苏中关村科技产业园控股集团有限公司。

二、**债券名称：**2017年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券（简称“17苏科债”）。

三、**发行总额：**15亿元人民币。

四、**债券期限：**本期债券为7年期固定利率债券。本期债券设置提前偿还条款，自债券存续期第3年至第7年，每年按照债券发行总额的20%偿还债券本金。

五、**票面利率：**本期债券为固定利率债券。发行票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定。Shibor基准利率为《2017年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。

六、**发行方式：**本期债券以簿记建档、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）公开发行人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）协议发行。

七、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点公开发行部分的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、法规另有规定者除外）；通过上交所向机构投资者协议发行部分的发行对象为在中国证券登记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、法规另有规定者除外）。

八、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2017年8月28日。

九、债券形式及托管方式：实名制记账式，投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券在中央国债登记公司登记托管，在上海证券交易所认购的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、发行价格：本期债券面值100元人民币，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人民币1,000元。

十一、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2017年8月29日。

十二、发行期限：本期债券的发行期限为2个工作日，自发行首日至2017年8月30日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的8月30日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限为自2017年8月30日至2024年8月29日止。

十五、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，每年付息一

次，分次还本，即自债券存续期第3年至第7年，每年按照债券发行总额的20%偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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。

十六、付息日：2018年至2024年每年的8月30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)。

十七、兑付日：自第3年即2020年起至2024年每年的8月30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、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

十九、承销方式：承销团余额包销。

二十、承销团成员：本期债券主承销商为太平洋证券股份有限公司，分销商为广州证券股份有限公司、西藏东方财富证券股份有限公司。

二十一、担保方式：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十二、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

二十三、债权代理人：太平洋证券股份有限公司。

二十四、资金监管银行：华夏银行股份有限公司溧阳支行。

二十五、上市安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

二十六、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方式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构登记托管。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。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）公开发行人和通过上海证券交易所市场向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2017年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

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的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（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。认购方法如下：

境内法人凭加盖其公章的企业法人营业执照（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向机构投资者公开发行的债券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（www.chinaclear.cn）查询或在本期债券主承销商发行网点索取。认购方法如下：

凡参与上海证券交易所发行的债券的机构投资者在发行期间需与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖公章的营业执照（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证券账户卡复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照有关规定执行。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；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规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）公开发行人部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所协议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

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

一、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、投资者同意本期债券《债权代理协议》及《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。

四、本期债券的债权人依有关法律、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。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，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。

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有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该等债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）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低于原债券信用级别的评级报告；

（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。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，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) 本期债券在存续期内每年付息一次，从本期债券存续期的第3年起，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债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券的付息日为2018年至2024年每年的8月30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证券登记机构和其他有关机构办理。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金由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一) 本期债券采用设置提前偿还本金条款，自债券存续期第3年至第7年，每个计息年度末按照债券发行总额的20%偿还债券本金；每年还本时按债权登记日日终在托管机构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），本期债券的兑付日为2020年至2024年每年的8月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

(二)本期债券本金的兑付通过证券登记机构和其他有关机构办理。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：江苏中关村科技产业园控股集团有限公司

成立日期：2013年05月03日

住所：江苏中关村科技产业园泓口路218号

法定代表人：钱曜

注册资本：人民币222,000.00万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：城市市政建设，房屋拆迁，土地复垦开发、整理，投资咨询管理，房屋租赁，物业管理，商业策划，生态农业开发，农业水利基础设施建设，经销五金、建筑材料。（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）

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（中兴华专字（2017）第020315号），截至2016年12月31日，发行人资产总额为2,974,300.30万元，负债总额为1,732,938.75万元，所有者权益合计为1,241,361.54万元。2016年公司实现营业收入167,516.25万元，归属于母公司所有者净利润17,562.72万元。

二、历史沿革

（一）发行人设立情况

2013年4月10日，中关村管委会作出《关于同意成立江苏中关

村科技产业园建设发展有限公司的批复》（苏中科园管发[2013]51号），同意江苏中关村科技产业园综合服务中心（以下简称“综合服务中心”）和溧阳市城市建设发展有限公司（以下简称“溧阳城建”）共同出资设立江苏中关村科技产业园建设发展有限公司。

2013年5月3日，经江苏省常州市溧阳工商行政管理局注册登记，取得注册号320481000091769的企业法人营业执照。公司成立时注册资本为100,000.00万元人民币，其中综合服务中心出资90,000.00万元人民币，溧阳城建出资10,000.00万元人民币；实收资本为20,000.00万元人民币，其中综合服务中心出资10,000.00万元人民币，溧阳城建出资10,000.00万元人民币，并由溧阳众诚会计师事务所出具的溧众会验[2013]235号验资报告审验。2013年4月28日，经公司股东会决议，一致同意选举陈志豪为公司董事；经公司董事会决议，一致同意选举陈志豪为公司董事长，法定代表人。

（二）实收资本变更

2013年8月27日，发行人股东会作出决议，决定变更公司实收资本；2013年9月3日，江苏省常州市溧阳工商行政管理局（[2013]第09020002）核准江苏中关村科技产业园建设发展有限公司将公司实收资本增至50,000.00万元人民币，由综合服务中心出资30,000.00万元人民币，此次出资经由溧阳众诚会计师事务所出具的溧众会验[2013]499号验资报告审验。

（三）公司第一次更名

2014年1月2日，经公司股东会决议，一致同意将公司名称由

江苏中关村科技产业园建设发展有限公司变更为江苏中关村科技产业园建设发展集团有限公司。2014年1月8日，江苏省常州市溧阳工商行政管理局（[2014]第01070001）核准公司名称变更。2014年1月16日，取得证件编号320481000201401160055的《企业集团登记证》。

（四）更换法人代表及公司董事

2014年5月20日，经公司股东会决议，一致同意选举朱汝伟为公司董事；经公司董事会决议，一致同意将公司董事长、法人代表人由陈志豪变更为朱汝伟。并于2014年7月2日获得江苏省常州市溧阳工商行政管理局（[2014]第06260008）核准。

（五）增加注册资本，更换法定代表人及公司董事

2014年8月20日，经公司股东会决议，一致同意重新选举王中平为公司董事；经公司董事会决议，一致同意将公司董事长、法定代表人由朱汝伟变更为王中平。同时，根据股东会决议，决定增加公司注册资本100,000.00万元人民币，新增注册资本由股东综合服务中心认缴出资，出资方式为土地使用权出资。公司收到综合服务中心投入土地使用权163,233.65万元人民币，其中缴纳首次出资剩余出资额50,000.00万元人民币，缴纳新增出资额100,000.00万元人民币，剩余部分13,233.65万元人民币增记资本公积资本溢价。江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司已对股东出资的土地使用权进行了评估，并出具了苏地仁合（溧）（2014）（估值）字第003号、004号、005号、006号、009号土地估价报告。变更后累计实收资本为

200,000.00 万元人民币，占变更后注册资本的 100%，由溧阳众诚会计师事务所出具的溧众会验[2014]81 号验资报告审验。

2014 年 9 月 11 日，常州市溧阳工商行政管理局核发《公司准予变更登记通知书》（（04810080）公司变更[2014]第 09090008 号），同意发行人注册资本由 100,000 万元变更为 200,000 万元以及法定代表人由朱汝伟变更为王中平，并向发行人颁发了《企业法人营业执照》（注册号：320481000091769）。

（六）增加注册资本

2014 年 10 月 8 日，公司股东会决议增加注册资本 22,000.00 万元人民币，由综合服务中心认缴出资，出资方式为货币资金出资。截至 2014 年 10 月 9 日，公司累计注册资本人民币 222,000.00 万元，实收资本人民币 222,000.00 万元。由溧阳众诚会计师事务所出具的溧众会验[2014]219 号验资报告审验。此次变更后，综合服务中心出资 212,000.00 万元，占注册资本 95.50%；溧阳城建出资 10,000.00 万元人民币，占注册资本 4.50%。2014 年 10 月 11 日，发行人完成了工商变更登记。

2014 年 10 月 11 日，常州市溧阳工商行政管理局核发《公司准予变更登记通知书》（（04810080）公司变更[2014]第 10100009 号），同意发行人注册资本由 200,000.00 万元变更为 222,000.00 万元，并向发行人颁发了《企业法人营业执照》（注册号：320481000091769）。

（七）第二次更名

2015 年 4 月 3 日，经公司股东会决议，一致同意将公司名称由

江苏中关村科技产业园建设发展集团有限公司变更为江苏中关村科技产业园控股集团有限公司。

2015年4月13日，常州市溧阳工商行政管理局核发《公司准予变更登记通知书》（（04810080）公司变更[2014]第04090006号），同意发行人名称由江苏中关村科技产业园建设发展集团有限公司变更为江苏中关村科技产业园控股集团有限公司，并向发行人颁发了《企业法人营业执照》（注册号：320481000091769）。

（八）更换法定代表人及公司董事

2015年11月23日，经公司股东会决议，一致同意重新选举钱曜为公司董事；经公司董事会决议，一致同意将公司法定代表人、董事长由王中平变更为钱曜。

2016年1月18日，溧阳市市场监督管理局核发《公司准予变更登记通知书》（（04810088）公司变更[2016]第01150001号），同意发行人法定代表人由王中平变更为钱曜，并向发行人颁发了《企业法人营业执照》（统一社会信用代码：91320481067633582X）。

三、股东情况

综合服务中心持有发行人95.50%的股权，是发行人的控股股东。溧阳城建持有公司4.50%的股权。

综合服务中心是由江苏中关村科技产业园管理委员会拨款成立的专门服务园区建设的事业单位法人，其宗旨是配合做好园区产业发展、人才资源、科技金融等方面的服务工作；协调建设园区基础设施、公共技术平台、创新创业平台；负责园区企业、机构的相关管理和服

务等工作。

溧阳城建是溧阳市人民政府投资设立的国有独资公司，是市委市政府确定的、市场化运营的城市基础设施建设及国有资产经营管理主体，经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、公交客运、管网建设、粮食销售和房地产开发经营等多个方面。目前溧阳城建为资产规模较大、资金实力雄厚的大型实体企业。

四、公司治理和组织结构

发行人根据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司章程》（以下简称“章程”）。公司由综合服务中心、溧阳城建设立。公司不设立监事会，设监事一人，由公司股东会选举产生，公司设立股东会、董事会并设经理一名。股东会、董事会和经理之间构建了责任清晰、授权严密、报告关系明确的公司治理结构。

（一）公司治理结构

1、股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。股东会的首次会议由出资最多的股东召集及主持。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。股东会行使下列职权：决定公司的经营方针和投资计划；选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会的报告；审议批准监事会或者监事的报告；审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；对公司增加或者减少注册资本作出决议；对发

行公司债券作出决议；对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；修改公司章程；公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设立董事会，成员为三人，由董事会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，可以连选连任。董事在任期届满前，股东会不得无故解除其职务，董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事会对股东会负责，董事会行使下列职权：负责召集股东会会议，并向股东会报告工作；执行股东会决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；拟定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度；公司章程规定的其他职权。

3、监事

公司不设立监事会，设监事一人，由公司股东会选举产生，监事每届三年，任期届满，可连选连任。监事行使下列职权：检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的决议；当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东会决议，在董事会不履行召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；向股东会

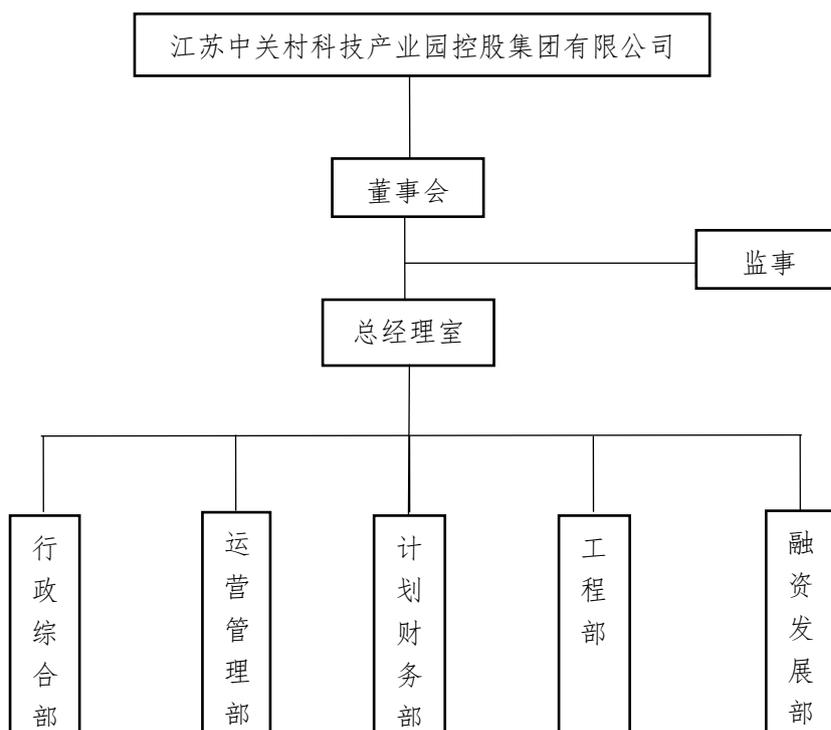
会议提出提案；依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；公司章程规定的其他职权。

4、经理

公司设经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟定公司内部管理机构设置方案；拟定公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司的副总经理，财务负责人；决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

公司下设董事会、总经理室、监事、行政综合部、运营管理部、计划财务部、工程部、融资发展部。公司组织结构图如下：



五、发行人与下属公司投资关系

截至2016年12月31日，公司拥有全资子公司12家。发行人纳入合并范围的下属子公司基本情况见下表：

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	持股比例
1	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	15,000.00	100%
2	江苏中关村科技产业园千人计划精密机械研究院有限公司	1,000.00	100%
3	江苏中关村科技产业园科技企业孵化器管理有限公司	24,000.00	100%
4	江苏中关村科技产业园城市投资建设发展有限公司	50,000.00	100%
5	江苏中关村科技产业园富民强村建设有限公司	5,000.00	100%
6	溧阳市宏盛房屋拆迁有限公司	50.00	100%
7	江苏中关村科技产业园资产经营有限公司	5,000.00	100%
8	溧阳市禾凡广告有限公司	500.00	100%
9	溧阳市泰湘贸易有限公司	20,000.00	100%
10	江苏中关村科技产业园产业投资有限公司	10,000.00	100%
11	江苏中关村科技产业园创业投资有限公司	10,000.00	100%
12	江苏中关村控股集团（国际）有限公司	1,000.00 万美元	100%

六、发行人主要下属子公司基本情况

（一）江苏中关村科技产业园园区建设有限公司

该公司成立于2013年05月27日，注册资本为15,000万元整，经营范围为：园区市政工程建设；房屋拆迁；土地复垦开发、整理、投资咨询管理；房屋租赁；物业管理；商业策划；生态农业开发；农业水利基础设施建设；经销五金、建筑材料；房地产开发经营。目前，

发行人持有该公司 100% 的股权。

截至 2016 年 12 月 31 日，中关村园区建设的资产总额为 1,449,656.37 万元，净资产为 435,303.53 万元。2016 年度，中关村园区建设公司实现主营业务收入 91,107.74 万元，净利润 22,117.09 万元。

（二）江苏中关村科技产业园千人计划精密机械研究院有限公司

该公司成立于 2013 年 12 月 25 日，注册资本为 1,000 万元整，经营范围为：精密机械的技术研发、转让、服务、咨询；精密机械零部件的生产和销售；精密机械产业的投资；公共技术平台的管理维护服务。目前，发行人持有该公司 100% 的股权。

截至 2016 年 12 月 31 日，千人计划研究院的资产总额为 21,002.65 万元，净资产为 953.31 万元。2016 年度，千人计划研究院主营业务收入 0 万元，净利润为 -12.46 万元。

（三）江苏中关村科技产业园科技企业孵化器管理有限公司

该公司成立于 2013 年 9 月 30 日，注册资本为 24,000 万元整，经营范围为：科技企业的投资管理；其他企业管理服务；为创办科技型企业、孵化高新技术、发展高新技术产业提供咨询服务；房屋租赁；物业管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。目前，发行人持有该公司 100% 的股权。

截至 2016 年 12 月 31 日，中关村孵化器的资产总额为 130,085.83 万元，净资产为 23,235.10 万元。2016 年度，中关村孵化器主营业务收入为 2,345.13 万元，净利润为 -101.56 万元。

（四）江苏中关村科技产业园城市建设发展有限公司

该公司成立于2013年12月25日，注册资本为50,000万元整，经营范围为：城市市政建设投资；房屋拆迁；土地复垦开发、整理；投资咨询管理；投资咨询管理；房屋租赁；物业管理；商业策划；生态农业开发；农业水利基础设施建设；经销五金、建筑材料。目前，发行人持有该公司100%的股权。

截至2016年12月31日，中关村投资建设的资产总额为194,456.32万元，净资产为43,523.62万元；2016年度，中关村投资建设主营业务收入为0万元，净利润为-4,783.40万元。

（五）江苏中关村科技产业园富民强村建设有限公司

该公司成立于2013年9月17日，注册资本为5,000万元整，经营范围为：城市市政建设投资；房屋拆迁；土地复垦开发、整理；投资咨询管理；投资咨询管理；房屋租赁；物业管理；商业策划；生态农业开发；农业水利基础设施建设；经销五金、建筑材料。目前，发行人持有该公司100%的股权。

截至2016年12月31日，中关村富民建设的资产总额为21,153.87万元，净资产为5,010.86万元。2016年度，中关村富民建设主营业务收入为0万元，净利润8.26万元。

（六）溧阳市宏盛房屋拆迁有限公司

该公司成立于2014年06月10日，注册资本为50万元整，经营范围为：旧房拆除；接受房屋拆迁委托；代办拆迁安置补偿；房屋调剂；经销建筑材料。目前，发行人持有该公司100%的股权。

截至2016年12月31日，宏盛拆迁的资产总额为390,583.93万

元，净资产为-83.90万元。2016年度，宏盛拆迁主营业务收入为0万元，净利润-83.13万元。

（七）江苏中关村科技产业园资产管理有限公司

江苏中关村科技产业园资产管理有限公司由公司于2015年9月29日组建设立，注册资本5,000万元整。经营范围为：投资与资产管理，企业和资产托管服务，房地产中介，财务顾问，投资咨询、商务咨询。目前，发行人持有该公司100%的股权。

截至2016年12月31日，江苏中关村科技产业园资产管理有限公司资产总额为200.20万元，净资产0.10万元；2016年度主营业务收入0万元，净利润为0.1万元。

（八）溧阳市禾凡广告有限公司

溧阳市禾凡广告有限公司成立于2015年10月23日，注册资本500万人民币，发行人持有其100%的股份。公司主要业务范围：设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；展览、展示工程设计与策划；图文、喷绘、写真制作；广告材料经销。

截至2016年12月31日，溧阳市禾凡广告有限公司尚未开展实质性经营。

（九）溧阳市泰湘贸易有限公司

溧阳市泰湘贸易有限公司成立于2015年12月30日，注册资本20,000万人民币，发行人持有其100%的股份。公司主要业务范围：经销金属材料、钢材、建筑材料、五金材料，物业管理服务，电子信息咨询服务，金属制品加工、销售，花木销售。（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)

截至2016年12月31日,溧阳市泰湘贸易有限公司资产总额为63,456.86万元,净资产7,980.55万元;2016年度主营业务收入74,333.39万元,净利润为-19.45万元。

(十) 江苏中关村科技产业园产业投资有限公司

江苏中关村科技产业园产业投资有限公司成立于2016年04月26日,注册资本为10,000万人民币,发行人持有其100%的股份。公司主要业务范围:产业及项目投资、实业投资、股权投资;投资管理、投资咨询;企业管理咨询;项目管理;产业园区建设。

截至2016年12月31日,江苏中关村科技产业园产业投资有限公司尚未开展实质性经营。

(十一) 江苏中关村科技产业园创业投资有限公司

江苏中关村科技产业园创业投资有限公司成立于2016年4月26日,注册资本为10,000万人民币,发行人持有其100%的股份。公司主要业务范围:创业投资、产业及项目投资、股权投资;投资咨询、投资管理;企业管理咨询;产业园区建设;代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务;为创业企业提供管理服务。

截至2016年12月31日,江苏中关村科技产业园创业投资有限公司尚未开展实质性经营。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

(一) 董事会成员

钱曜,男,1978年10月出生,本科学历,现任江苏中关村科技产

业园控股集团有限公司董事长、总经理。2001年8月参加工作，历任于溧阳市建设工程质量监督站质监员，天目湖工业园区科员，溧阳市市政工程事业处科员，江苏中关村科技产业园园区建设有限公司副总工程师。

张弛，男，汉族，1990年11月出生，本科学历，现任公司董事。2013年参加工作，于2013年12月至2016年2月任江苏中关村经贸发展局统计科科员，于2016年2月至今任江苏中关村经济贸易发展局企业发展科副科长，兼任发行人公司董事。

丁雷，男，汉族，1988年5月出生，本科学历，现任公司董事。2010年参加工作，于2010年10月至2012年12月就职于江苏上上电缆技术中心，于2013年1月至2016年2月任江苏中关村经济贸易发展局产业投资科科员，于2016年2月至今任江苏中关村经济贸易发展局产业投资科副科长，兼任发行人公司董事。

（二）监事

陈琳，女，1992年4月出生，大学学历。2009年9月参加工作，历任溧阳市旅游局三区同创办公室办事员，江苏中关村科技产业园组织人事局综合科科员。

（三）高级管理人员

钱曜，总经理，简历见“七、发行人董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）董事会成员”。

史淑琴，财务总监，女，大专学历。2003年9月参加工作，历任晶华光电（无锡）有限公司成本会计，溧阳市华盛染整有限公司财

务科长，常州普及光电科技有限公司财务经理。

（四）董事、监事、高级管理人员公务员兼职情况

发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》以及公司《章程》的规定。公司不存在公务员兼职情况。经律师核查，发行人董事、监事和高级管理人员的任职合法合规，符合发行人《公司章程》的规定。

第九条 发行人业务情况

一、发行人所处行业现状及前景

(一) 城市基础设施行业发展现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施,是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。城市基础设施的逐步配套和完善,不仅对改善投资环境、强化城市综合服务功能及提高城市经济运行效率等有着积极的作用,同时对城市土地增值、房地产行业的发展、商业服务业的繁荣以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。因此城市基础设施行业是对国民经济发展具有全局性、先导性影响的基础行业;城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础,对于促进地区经济健康发展、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。

改革开放以来,我国基础设施建设规模及城镇化水平不断提高。目前,我国城镇化率已达到54.77%,但仍低于发达国家80%的平均水平,也低于人均收入与我国相近的发展中国家60%的水平。2014年3月,国家发改委发布《国家新型城镇化规划(2014-2020)》,对推进农业转移人口市民化、优化城镇布局和形态、提高城市可持续发展能力、推动城乡一体化发展、改革完善城镇化发展体制机制等方面进行了中长期系统规划。预计,未来新型城镇化的推进将进一步加大对

供水、供气、电力、通信、公共交通、棚户区改造等与民生密切相关的基础设施建设需求。

近年来，我国城市基础设施投资需求巨大，国家在保持对基础设施建设大力扶持的基础上，相继出台了一系列优惠和引导政策，并引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。我国目前大规模的城市化建设刚刚起步，有限的建设资金与城市基础设施建设的高额投资需求常形成矛盾，甚至成为我国城市化进程的最大障碍。因此，中央和地方政府不断加大基础设施建设的投资力度，多渠道筹集资金，着力发展与经济发展及国计民生密切相关的市政建设项目。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到2020年，全国总人口将达14.5亿，城镇人口达8.1-8.4亿，城镇化水平达56%-58%。届时，我国将转变为城市型社会。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率有望达到70%以上，城镇总人口将达到10亿人以上，成为一个高度城镇化的国家。我国“十二五”期间已基本完成“加强基础设施建设”、“加强城市公用设施建设，预防和治理城市病”和“积极稳妥推进城镇化”等城镇发展的重要目标，超过计划每年0.8%的城镇化速度。未来我国城市基础设施建设行业主要发展方向为以建设资源节约型、环境友好型、社会和谐型城市为目标，以提高城市综合承载能力和城市综合管理水平为重点，促进城镇发展模式转变和城镇人居环境改善，推动国民经济和各项社会事业又好又快发展。随着我国城市化进入加速发展阶段，城市人口将继续保持高速增长，我国在城市基础设施建设方面的投入必将不断扩大，基础设施建设及相关公用事业将获

得广阔的发展空间和良好的发展机遇。

2、溧阳市基础设施建设行业的现状与前景

近年来，随着城市化的不断推进，溧阳市城市建设不断加强，基础设施全面完善，城乡面貌发生了很大变化。溧阳市已完成城市总体规划修编，实施城市“南拓西延”发展战略。燕山新城加快建设，西片区路网体系基本形成，城市框架逐步拉开。燕湖路、燕鸣路等道路建成通车，东西大街景观提升、罗湾路改造、台港路东延伸、北固桥改造等市政工程全面完成，启动了码头街西延伸、清泓路北延伸、市场园区四条路等工程建设，完成了交通路、龙亭辅路、张巷路、市政府东西路、三和路的背街小巷综合整治工作。景盛苑、东盛苑、北水西、紫金华府、平陵广场、龙盛园、望湖景苑七个小区交付使用。

溧阳市在迎来工业化加速跃升、城市化加速推进、农业现代化加速实现的崭新阶段的同时，将高起点规划、大手笔推进新城建设与旧城改建，突出城市风格塑造和功能区建设，着力提升城市品质，将溧阳打造成“山水特色、功能齐备、宜居宜业的现代生态城”。到 2016 年，溧阳市建成区面积将超过 40 平方公里，集聚人口 40 万人以上，城市化水平达 65%。溧阳市还将加大城乡统筹发展力度，繁荣发展农村经济，完善农村公共服务体系，全面完成所有自然村的村庄环境整治任务，明显改善农村生产生活条件。

未来一段时期，溧阳市将健全城市规划体系，加快城市空间拓展步伐，开展城南片区概念规划及城市设计；加强城市精细化管理，深入推进市容环境综合整治，全面实施城区市容环境卫生网格化管理，

推进数字化城管平台建设，大力实施城市交通畅通工程，对城市道路实施等级化管理，优化城区停车设施建设和管理，确保城市主干线畅通率达 100%。

随着溧阳经济的快速发展和相关规划的不断落实，溧阳的城市基础设施建设将继续蓬勃发展，达到一个新的高度。

（二）保障性住房建设行业现状及前景

1、我国保障性住房建设行业现状及前景

保障性住房是指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准，具有社会保障性质的住房。保障性安居工程主要包括城市的廉租住房、经济适用住房，以及林区、垦区、棚户区的危旧房改造、游牧民定居工程等。加大保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展是近年来党中央、国务院进一步加强民生建设的重要举措。2013年6月26日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议强调棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，地方各级政府要进一步强化对棚户区改造政策支持。

2009年以前，受资金限制及地方政府动力不足影响，保障房建设完工率较低。2011年以后，在各级政府大力支持下，保障房完工情况

有所好转。在供地方面，保障房实际供地完成率逐年提升，保障房行业迎来快速发展期。根据“十二五”规划，全国共需建设保障房3,600万套，到“十二五”期末，按照计划将满足城镇人口20%中低收入家庭的住房需求。2011年至2014年底，全国城镇保障性住房累计开工3,230万套，其中棚户区改造1,664万户，基本建成2,157万套。

2015年全国新开工建设城镇保障性安居工程740万套，其中棚户区改造580万套，基本建成772万套。2015年各级财政实际用于保障性安居工程支出4,881.01亿元，同比增长11.3%。2015年，各级财政用于公共租赁住房（含原廉租住房）支出1,442.51亿元，下降13.2%；用于各类棚户区改造支出1,582.04亿元，增长46.8%；用于农村危房改造支出528.43亿元，增长40.6%；用于保障性住房租金补贴支出52.52亿元，增长3%；用于配套设施建设1,275.51亿元，增长4.6%。2015年，中央财政一般公共预算安排用于保障性安居工程的补助资金达2,548.31亿元，比上年增加326.1亿元，增长14.7%，其中，用于补助城镇保障性安居工程2,179.83亿元，用于补助农村危房改造、渔民上岸工程368.48亿元。分项目情况看，中央一般公共预算补助资金重点向各类棚户区改造倾斜，补助各类棚户区改造及配套基础设施建设1,464亿元，占城镇保障性安居工程中央补助资金的67.2%。

2016年保障性安居工程全国跟踪审计工作已于2016年底全面展开。目前，政府性基金主要来源于土地出让金，财政部对于土地出让金规定部分资金提取用于保障房建设。2013年，土地出让收益安排支出823.49亿元用于保障房，占12.0%，占比提升1.7个百分点。

“十三五”期间，我国将加大保障性住房的建设规模，提高保障性住房在住房供应体系中的比重，加快发展公共租赁住房，继续推进廉租住房和经济适用住房建设，增加限价商品住房供应。同时，继续大力推进各类棚户区改造。

2、溧阳市保障性住房建设行业现状及前景

目前，溧阳市以加快转变经济发展方式、以改善城乡人居环境、实现节约、集约用地“双提升”行动计划为目标，在新常态下坚持“发展、有序、规范、高效”的方针，依据“统一计划、总量控制、区域平衡、保障优先、稳定市场”的原则，充分发挥计划的调控作用，积极推进住房保障工作，促进房地产市场稳定、健康发展。

(三) 土地开发与整理行业现状及前景

1、我国土地开发与整理行业现状及前景

土地开发整理是按照土地利用总体规划、城市规划、土地整治开发专项规划确定的目标和用途，对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让的过程。

土地资源是一个地区可持续发展的重要物质保证，科学合理的开发和利用可增加土地经济效益，改变地区经济结构，对地区经济和社会发展具有重要意义。土地开发整理是统筹城乡发展、构建社会主义和谐社会的重要手段，城市土地资源的整理开发将充分发挥城市的经

济聚集效应。目前，我国土地利用中存在的问题日益凸显，现行的土地利用规划与城市总体规划及土地利用现状存在矛盾，建设用地的闲置问题仍然严重，土地节约、集约利用总体水平有待提高，政府对土地市场的调控能力有待加强。

此外，一方面，由于土地是资源类商品，它位于房地产产业链的前端，土地开发整理的产品——熟地一直是二级开发商争夺的资源，这使得土地开发整理行业需求稳定，业务风险较低。另一方面，由于土地的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地价格在很长一段时期内继续上涨。近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，使得土地开发整理业务保持了可观的利润水平。

总体来看，土地开发整理业务是需求稳定、风险较低、收益可观的业务，随着我国国民经济的持续增长和城市化进程的进一步推进，土地开发整理行业面临着较好的发展空间和机遇。

2、溧阳市土地开发整理行业现状及前景

近年来，随着溧阳经济的不断发展，城市化的不断推进，城市基础设施的进一步完善，溧阳市的土地需求也在不断增长。近年来，溧阳市致力于拆迁安置工作，一方面积极推进旧城改造，棚户区改造，另一方面妥善处理各拆迁地块疑难、遗留问题，为后期土地出让工作做好准备。

根据《溧阳市土地利用总体规划（2006-2020）》：

1、溧阳市将统筹安排各类用地，促进区域和城乡协调发展，围绕中心城区的发展定位，推动组团式城市发展，优化土地利用结构和

布局，逐步形成区域协调发展、城乡统筹发展、区（市）错位发展的格局，提高土地资源对经济社会发展的保障能力。

2、将促进土地利用与生态环境建设相协调，按照有利于“城市布局优化、有利于产业结构调整，有利于城市管理水平提高、有利于市民生活改善”的要求，协调土地利用与生态环境建设、促进区域土地资源的可持续利用。

3、建立进城农民宅基地与城市安居房置换政策，以城乡土地区位价值差不太大的小城镇作为试点，实施进城农民宅基地与城市安居房置换政策，鼓励进城农民进城居住，退出原先的农村宅基地，给予一定的购房补贴等优惠政策。

此外，溧阳市从实际出发，妥善处理发展与保护、局部与整体、当期与长远的关系，统筹安排土地资源开发、利用和保护，强化土地利用空间管制，不断提高土地资源对经济社会发展的保障能力和综合产出效益，促进溧阳市经济社会又好又快发展。

二、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

江苏中关村的主要建设主体为江苏中关村科技产业园控股集团有限公司、溧阳昆仑城建集团有限公司；同时发行人为江苏中关村科技产业园园区内第一大建设主体，公司主要负责江苏中关村园区内的基础设施、保障性住房建设和土地开发与整理等业务，业务具有较强的区域专业性和垄断性。根据工信部中国电子信息产业发展研究院发布的“2016年县域经济100强”榜单，溧阳市名列百强县第37名，

同时，根据公司资产规模排名，发行人是溧阳市第二大平台公司，随着溧阳城市化进程的不断加快和未来江苏中关村科技产业园建设的快速推进，发行人在基础设施建设、保障性住房建设、土地整治等业务的领先地位将更加凸显。

截至到募集说明书出具之日，溧阳市主要平台公司发债情况如下所示：

序号	公司名称	截至 2016 年末资产规模（万元）	历年直接债务融资工具总额（单位：亿元，含一般企业债券、公司债券、私募债券、中期票据、PPN）
1	溧阳市城市建设发展有限公司	3,817,329.42	32.00
2	江苏中关村科技产业园控股集团有限公司	2,974,300.30	22.00
3	溧阳昆仑城建集团有限公司	1,709,967.30	11.00
4	江苏天目湖（集团）有限公司	1,116,292.58	10.00

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、地理区位优势

溧阳市隶属于江苏常州市，位于苏浙皖三省交界处，地处长江三角洲，属上海经济区。总面积 1,535 平方公里，总人口 78 万。1990 年 8 月，溧阳经国务院批准，溧阳撤县设市。溧阳地理位置优越，水陆交通发达，距上海、杭州 200 公里左右，距南京国际新机场 80 公里，离宁沪高速公路 60 公里，104 国道横贯境内，宁杭高速公路、扬溧高速公路纵横全境，宁杭高铁已通车；芜太运河、北河、丹金溧

漕河等水运航道四通八达，可直通上海港、张家港、南京港、镇江港、常州港。溧阳有耕地面积 112 万亩，林地 32.8 万亩，河流和湖泊 42.6 万亩。溧阳市物产丰富，是著名的“鱼米之乡”、“丝绸之乡”、“茶叶之乡”，获国家“粮棉大县”、“商品粮基地县”、“全国山区综合开发示范县(市)”的称号。

2、经济环境优势

溧阳市近年来经济保持了较快增长，形成了金属冶炼及加工、机械装备制造、输变电设备和新型建材等工业支柱产业，主要工业产品包括变压器、电力电缆、服装、饲料机械、啤酒、水泥和钢铁等。同时，溧阳市拥有天目湖国家 5A 级景区和国家生态旅游示范区，为重要的旅游城市。2014-2016 年，溧阳市地区生产总值分别为 716.3 亿元、738.2 亿元和 801.26 亿元，同比分别增长 11.1%、3.1%和 8.5%。2016 年，按常住人口计算，人均地区生产总值达到 105,256 元，较 2015 年增加 0.82 万元。

从产业结构来看，2016 年溧阳市第一产业增加值 48.29 亿元，第二产业增加值 392.29 亿元，第三产业增加值 360.68 亿元；三次产业比重由去年的 6.3:49.7:44 调整为 6:49:45。

2014-2016 年溧阳市主要经济指标

单位：亿元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
地区生产总值	801.26	738.2	716.3
GDP 增速(%)	8.5	3.1	11.1

三次产业结构	6.0:49.0:45.0	6.3:49.7:44.0	6.4:52.1:41.5
人均地区生产总值（元）	105,256	97,010	94,224
工业总产值	1,611.02	1,601.1	2,000.8
全社会固定资产投资	486.6	442.4	438.0
社会消费品零售总额	303.03	275.3	259.2

溧阳市工业以金属冶炼及加工、机械装备制造、输变电设备、新型建材等产业为主。2014-2016年，溧阳市工业总产值分别为2,000.8亿元、1,601.1亿元和1,611.02亿元。2016年溧阳市规模以上工业总产值达1,344.22亿元，占工业总产值的比重为83.43%。园区成为经济发展引擎，溧阳市逐步形成了以中关村科技产业园区为主导，以上兴金属工业园、别桥北山工业园、南渡新材料产业园、埭头江苏骏益科技产业园、戴埠镇工业园、竹箦镇汽车零部件产业园为代表的镇级特色鲜明、优势集中的特色工业园区发展布局，支撑作用更加显著。

江苏中关村成立于2012年3月，是由常州市人民政府与北京中关村国家自主创新示范区（以下简称“北京中关村”）开展体制创新与区域合作而成立的高新技术产业园区，该合作自2012年1月7日开始，有效期三年。双方坚持以优势互补、合作共赢为宗旨，已发展战略新兴产业为重点，依托北京中关村示范区丰富的创新资源和管理经验及常州市突出的区域优势，在创新体系、技术转移和成果转化服务体系及常州科技园区建设等方面开展全面合作，加快常州市高新技术产业发展，着力打造华东一流、全国知名的科技创新中心和高新技术产业基地。双方合作的主要内容为：（1）支持建设华东新兴产

业园中关村科技成果产业化基地；北京中关村管委会支持示范区有关开发建设公司与常州市下辖溧阳市人民政府建设华东新兴产业园中关村科技成果产业化基地；作为延伸产业链的重要载体。常州市政府为基地的建设和开发提供全方位服务和保障。（2）开展产学研合作；利用北京示范区内高等院校、科研院所、国家级科技基础设施等研发资源丰富的优势，围绕常州市重要的产业领域，积极引导常州市重点产业领域，积极引导常州企业与北京中关村科研资源开展产学研合作，鼓励常州市企业到北京中关村设立研发机构。（3）开展科技成果转化合作；常州市政府大力支持北京示范区内高等院校、科研院所、企业在常州积极开展项目示范应用。北京中关村管委会大力支持示范区内企业在常州建设产业化基地，常州市在项目推进过程中给予政策、服务、政府采购等全面保障，同时，加强科技成果转化配套服务体系的建设和完善，推动科技成果快速产业化。（4）加强投融资合作；鼓励北京中关村示范区内的银行、信用担保、风险投资等金融机构与常州市相关机构开展投融资合作，推动常州市进一步建立完善现代金融科技体系。

目前江苏中关村已被江苏省政府明确为省级高新技术开发区，近期规划面积约 40.6 平方公里，远期规划面积 80.9 平方公里。

江苏中关村管理委员会为常州市政府派出机构，对江苏中关村进行管理。江苏中关村管委会与江苏省溧阳经济开发区¹管委会合署办

¹ 江苏省溧阳经济开发区是 1993 年 11 月经江苏省人民政府批准的省级经济开发区，位于溧阳市的中心区域，总面积 155.2 平方公里，工业园区规划面积 70 平方公里，已开发园区面积近 30 平方公里。江苏中关村和江苏省溧阳经济开发区主要区域重合。

公²，江苏省溧阳经济开发区原内设机构不再保留，合署的江苏中关村（江苏省溧阳经济开发区）管委会下设一系列部门。

自成立以来，江苏中关村经济保持较快增长，经济总量占溧阳市比重较高。2014-2016年，江苏中关村地区生产总值分别为492.9亿元、510.7亿元和483.23亿元，占溧阳市比重分别为68.81%、69.18%和60.31%，占比较高。

单位：亿元、%

项目	2016年		2015年		2014年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
地区生产总值	483.23	60.31	510.7	69.18	492.9	68.81
工业总产值	1409.9	87.52	1,710.0	77.03	1,708.3	85.38
固定资产投资	218.6	44.92	180.7	36.84	192.9	44.04
其中：工业投资	180.21	-	156.8	-	164.1	-

目前，江苏中关村已形成了输变电、装备制造、机械冶金等支柱产业，培育了新能源、新能源汽车、生物医药等新兴产业，初步形成了高端装备及通用航空产业园、健康产业园、电子信息产业园、绿色能源产业园、软件产业园以及研发机构集聚区的“五园一区”格局，支柱产业特色优势明显。产业园拥有全国知名的输变电设备制造产业基地和农牧机械制造产业基地。在输变电设备制造方面，产业园凭借在特超高压输电装备、超高压电力电缆、智能电力仪表等方面全球领先的技术优势和雄厚坚实的产业基础，被评为江苏省输变电产业协同创新基地，产业规模200亿元，形成了以江苏上上电缆集团、江苏华

² 两区合署后，江苏省溧阳经济开发区经济和财政统计数据即为江苏中关村相关统计数据。

朋集团、江苏安靠智能输电工程科技股份有限公司等企业为龙头的输变电产业基地。在农牧机械制造方面，形成了以江苏正昌集团、布勒(常州)机械有限公司、江苏国粮仓储工程有限公司等企业为龙头的农牧机械制造产业基地，产业规模超过 30 亿元。农牧机械、粮食仓储设备、生物质能源机械等方面拥有的技术优势领先全球。

同时江苏中关村产业园内新兴产业加速崛起。高端装备制造业、生物医药、新能源、新材料等新兴产业在产业园内快速发展，产业集群集聚效应逐步放大，累计已吸引投资超 100 亿元。新能源方面集聚了波士顿电池、时创能源科技、上舜电子科技等企业，形成了集研发、设计、测试服务为一体的产业链。生物医药方面集聚了以国药集团天目湖药业、迪赛诺制药、巨邦制药、奥谷生物科技等企业，围绕生命健康主题的生物医药产业园区初具规模。园区高新技术企业 45 家，新认定 47 家省(市)民营科技企业和 22 家省级科技型中小企业。产值超亿元企业 32 家、超 10 亿元企业 5 家、超百亿元企业 3 家；申特钢铁、上上电缆集团、华鹏集团进入中国民营企业 500 强和中国制造业企业 500 强。企业技术创新水平不断提升，上上电缆研制的世界首堆首批三代核电 AP1000 壳内电缆，安靠研制的适应大容量地下输电 330kV-1000kV 气体管道母线，均填补了国际和国内空白；华朋集团自主研发的 500kV 级超高压电力变压器通过国家级鉴定。2014 年，全社会研究开发费用占 GDP 的比重达 2.6%，省级以上科技创新平台 43 个，实现了规模以上工业企业内部技术研发机构全覆盖。与国内知名院校合作共建国家级工程(技术)中心 3 家，国家级企业博士后

科研工作站 2 家，省级企业博士后科研工作站 4 家、省级工程（技术）研究中心 16 家、省级研究生工作站 6 家，企业院士工作站 2 家。研发人员 3250 人，万人发明专利拥有量达 12 件。

2016 年，江苏中关村完成工业总产值 1,409.92 亿元，同比下降 17.55%；完成固定资产投资 218.57 亿元，同比上升 20.96%。

财政实力优势

2014-2016 年，溧阳市财政收入³分别为 89.80 亿元、198.69 亿元和 244.29 亿元，波动较大，其中一般公共预算收入分别为 50.62 亿元、56.19 亿元和 59.00 亿元，以税收收入为主，一般公共预算收入占财政收入比例分别为 56.37%、28.28%和 24.15%。溧阳市税收收入以增值税、营业税、企业所得税、城市维护建设税和契税为主，溧阳市一般公共预算收入增长较快，以税收收入为主，财政实力较强。

2014-2016 年，溧阳市政府性基金收入分别为 18.79 亿元、127.07 亿元和 164.70 亿元，占财政收入比重分别为 20.93%、63.95%和 67.42%，占比较高。溧阳市政府性基金收入主要来自于国有土地出让收入，近年来溧阳市政府性基金收入波动较大，主要是国有土地出让收入波动较大所致；2015 年国有土地出让收入同比增幅很大，主要是由于 2015 年溧阳市经济发展较快，固定资产投资和房地产市场重新活跃，导致当年土地出让收入大幅增加。2016 年，溧阳市土地出让收入为 155.77 亿元，较 2015 年有所增加。

2014-2016 年，溧阳市上级财政补助收入分别为 13.39 亿元、15.43

³ 财政收入=一般公共预算收入+政府性基金收入+上级补助收入+财政资金专户收入。

亿元和 18.40 亿元。

2014-2016 年，溧阳市财政支出分别为 91.48 亿元、198.66 亿元和 266.41，波动较大，其中一般公共预算支出占财政支出的比重分别为 62.32%、30.90%和 26.07%，其中，溧阳市一般公共预算支出分别为 57.01 亿元、61.38 亿元和 69.44 亿元，稳定增长。其中刚性支出⁴占比分别为 53.22%、50.68%和 64.98%；溧阳市政府性基金支出分别为 21.12 亿元、128.55 亿元和 186.00 亿元，波动较大。

2014-2016 年，溧阳市财政自给率分别为 88.80%、91.54%和 84.96%，财政自给率较高。

2013-2015 年溧阳市财政收支情况

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
一般公共预算收入	589,986	561,868	506,188
其中：税收收入	467,426	460,826	431,061
非税收入	122,560	101,042	75,127
政府性基金收入	1,646,973	1,270,728	187,941
上级补助收入	184,020	154,301	133,889
其中：返还性收入	48,087	31,303	31,747
一般性转移支付收入	55,137	52,011	21,957
专项转移支付收入	80,796	70,987	80,185
财政专户收入	21,872	-	70,022
财政收入	2,442,851	1,986,897	898,040

⁴ 刚性支出包括：一般公共服务、教育、社会保障和就业、医疗卫生 4 项支出。

一般公共预算支出	694,409	613,819	570,050
其中：一般公共服务	66,323	55,001	73,412
教育	139,292	112,423	107,313
社会保障和就业	76,365	68,138	61,062
医疗卫生	99,358	75,525	61,619
政府性基金支出	1,859,982	1,285,450	211,240
上解上级支出	90,154	87,355	81,102
财政专户支出	19,524	-	52,404
财政支出	2,664,069	1,986,624	914,796

江苏中关村一般公共预算收入占溧阳市一般公共预算收入的比例很高。2014-2016年，江苏中关村一般公共预算收入分别为39.90亿元、40.58亿元和40.20亿元，占溧阳市一般公共预算收入的比重分别为78.83%、72.22%和68.14%，江苏中关村财政收入在溧阳市具有重要地位。江苏中关村一般公共预算收入以税收收入为主。2014-2016年，江苏中关村税收收入分别为35.15亿元、39.43亿元和39.73亿元，在一般公共预算收入中占比分别为96.22%、97.17%和98.83%。江苏中关村税收收入主要来自于增值税、营业税、企业所得税和土地增值税。

2014-2016年江苏中关村财政收支情况

单位：万元

项目	2016年	2015年	2014年
一般公共预算收入	402,015	405,772	399,025
其中：税收收入	397,287	394,284	351,502

非税收入	4,728	11,488	47,523
政府性基金收入	692,537	470,113	45,201
上级补助收入	368	-	30,349
其中：财力性转移支付	368	-	672
专项转移支付	-	-	29,677
财政专户收入	1,615	763	25,510
财政收入	1,096,535	876,648	500,085
一般公共预算支出	402,015	229,165	265,660
其中：一般公共服务	9,143	28,294	26,127
教育	850	970	1,679
社会保障和就业	27,256	56,623	51,247
医疗卫生	943	4,633	7,437
公共安全	759	2,470	510
农林水事务	11,907	41,232	30,257
政府性基金支出	692,537	470,113	45,201
上解上级支出	-	-	82,261
其中：专项上解支出	-	-	48,716
财政专户支出	1,615	-	25,509
财政支出	1,096,167	699,278	418,631

2014-2016年，江苏中关村政府性基金收入分别为4.52亿元、47.01亿元和69.25亿元，在财政收入中占比分别为10.24%、53.63%和63.16%。2014年和2016年江苏中关村上级补助收入分别为3.03亿元和368万元；2015年无上级补助收入。

2014-2016年，江苏中关村财政支出分别为41.86亿元、69.93亿

元和 109.62 亿元，其中，江苏中关村一般公共预算支出分别为 26.57 亿元、22.92 亿元和 40.20 亿元，在财政支出中占比分别为 63.46%、32.77% 和 36.67%。其中刚性支出占比分别为 32.56%、39.50% 和 9.50%，占比较低，刚性支出压力较小。2014-2016 年，江苏中关村政府性基金支出分别为 4.52 亿元、47.01 亿元和 69.25 亿元，在财政支出中占比分别为 10.80%、67.23% 和 63.17%。

2014-2016 年，江苏中关村财政自给率分别为 150.20%、177.07% 和 100%，财政自给程度较高。

4、政策支持优势

2012 年 8 月 13 日，江苏省政府办公厅下发了《关于促进江苏中关村科技产业园加快发展若干政策措施的通知》（苏政发 2012[147 号]），为加快推进江苏中关村科技产业园发展，省人民政府赋予产业园在管理模式、项目审核、财税扶持、用地政策、金融扶持、科技创新支持、供电设施建设等方面大力支持政策。

在 2015 年溧阳市政府工作报告中提出“举全市之力支持江苏中关村发展，加快创建国家级经济技术开发区。创新江苏中关村管理体制，优化项目招商服务机制，探索企业化管理、市场化运作之路，激发园区发展活力。落实江苏中关村领导小组第二次工作会议要求，实施新一轮江苏中关村发展行动计划，积极对上争取扶持政策，深化区域合作对接，围绕重大项目引进、功能设施建设、产业集聚集群等方面重点突破。鼓励各镇结合自身特点和产业定位，按照“节约集约、特色发展”要求，因地制宜、量力而行，优化工业集中区规划布局，加快园区配套建设，提高项目承载能力，争创省级以上特色园区和产

业基地。”

为促进江苏中关村加快发展，江苏省人民政府在管理模式、项目审核、财税扶持、用地政策、金融扶持、科技创新支持、人才扶持、供电设施扶持等方面给予政策支持，为江苏中关村发展营造了良好的政策环境。

财税扶持方面，2012-2015年，经考核合格后，省财政每年给予江苏中关村1,000万元至2,000万元奖励，园区内企业出口退税指标计划单列，优先办理退税。

发行人自成立以来一直得到江苏中关村科技产业园在政策和资金等方面的大力支持，多次向公司注入优质资产、土地。

5、项目投资建设经验优势

发行人在长期投资建设与运营的过程中，积累了宝贵的项目建设经验，建立了完善的投资决策体系、建造和运营管理体系，并培养了一大批专业人才，掌握了丰富的项目资源。发行人以其较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。

6、土地资源优势

土地资源及其价格是影响城市基础设施建设、企业盈利能力和持续发展的重要因素。发行人在江苏中关村科技产业园园区有明显的资源垄断优势，丰富的土地资产以及政府持续的资产注入为发行人稳定、持续的发展奠定了牢固的基础。

江苏中关村科技产业园管理委员会作为发行人的实际控制人，为了进一步巩固发行人作为江苏中关村科技产业园园区内保障性住房

建设、城市基础设施建设和土地整理开发平台的主要地位，逐年向公司注入了大量的优质资产，以扩大公司经营实力、扩充公司资产规模。截至2016年12月31日，根据发行人的财务报表，无形资产中的土地使用权余额为747,534.12万元。在当前土地普遍稀缺，尤其是长三角经济圈土地供给高度紧张背景下，发行人充足的土地资产，为公司的长久持续发展奠定了扎实的基础。

三、发行人主营业务模式、状况和发展规划

（一）发行人主营业务状况

1、发行人主营业务模式

发行人主要经营业务包括城市基础设施建设、安置房建设、土地开发与整理业务、商品贸易业务。

城市基础设施建设业务方面，受江苏中关村管委会委托，公司承担了江苏中关村产业园的部分基础设施建设。自成立至今，公司承担的基础设施建设项目包括环园西路、码头西街和环园西路景观河等项目。

安置房建设业务方面，公司负责江苏中关村科技产业园规划范围内的安置房建设，安置房项目的建设对于改善园区内拆迁居民居住条件，提升园区投资环境促进城镇化和地区经济发展具有重要意义，业务具有较强的区域专营性。公司安置房建设的资金来源为自有资金和外部融资。待安置房建设完成后，移交给江苏中关村管委会的下属企业溧阳市宏盛房地产开发有限公司，该企业根据回购协议进行回购，公司根据回购款确认收入和相应成本。

土地开发与整理业务方面，公司受江苏中关村科技产业园管理委员会委托，对待拆迁土地进行整理，整理完成后，交由市土地收储中心通过招、拍、挂程序出让，土地出让金在扣除一定比例的税费后由政府返还给公司，公司据此确认土地拆迁整理收入，并根据实际开发支出确认成本。

商品贸易业务方面，2016年，发行人结合地区特点积极开拓商品贸易业务，依托中关村产业园内的企业，发行人主要贸易品种为有色金属等产品。发行人通过不断挖掘园区内的客户资源，利用自身优势，为园区内企业提供更加便利的贸易服务。

2、发行人主营业务状况

发行人为江苏中关村重要的基础设施建设主体，主要从事江苏中关村的安置房建设、基础设施建设和土地开发与整理等业务，同时发行人在2016年根据所属区域产业分布特点，调整公司经营结构，开始尝试有色金属等大宗商品的贸易业务。2014-2016年，发行人分别实现主营业务收入85,384.54万元、89,150.76万元和162,367.82万元，其中2014年营业收入全部来自安置房建设业务，2015年安置房建设业务营业收入为70,785.06万元，基础设施建设业务营业收入为18,365.70万元。2016年代建房收入88,034.43万元，电解铜销售收入为32,033.03万元，废铝销售收入为80.87万元，废铜销售收入为12,488.97万元，废紫铜销售收入为52.14万元，光亮铜销售收入为6,422.01万元，铝锭销售收入为15,488.55万元，铅锭销售收入为5.83万元，铜销售收入为433.89万元，铜锭销售收入为3,549.56万元，

铜米销售收入为 1,011.61 万元，阳极板销售收入为 1,378.65 万元，阳极板铜销售收入为 1,388.29 万元。2014-2016 年，发行人土地拆迁整理业务尚未形成收入。

2014-2016 年发行人主营业务收入情况

单位：万元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
安置房代建	88,034.43	70,785.06	85,384.54
基础设施建设	-	18,365.70	-
电解铜	32,033.03	-	-
废铝	80.87	-	-
废铜	12,488.97	-	-
废紫铜	52.14	-	-
光亮铜	6,422.01	-	-
铝锭	15,488.55	-	-
铅锭	5.83	-	-
铜	433.89	-	-
铜锭	3,549.56	-	-
铜米	1,011.61	-	-
阳极板	1,378.65	-	-
阳极板铜	1,388.29	-	-
合 计	162,367.82	89,150.76	85,384.54

2014-2016 年，发行人主营业务成本分别为 54,859.30 万元、52,480.03 万元和 126,432.43 万元。其中 2014 年营业成本全部来自安置房代建业务，2015 年安置房代建业务营业成本为 37,175.28 万元，

基础设施建设业务营业成本为 15,304.75 万元，2016 年安置房代建业务营业成本为 52,165.72 万元，电解铜销售成本为 32,003.09 万元，废铝销售成本为 80.73 万元，废铜销售成本为 12,484.05 万元，废紫铜销售成本为 52.10 万元，光亮铜销售成本为 6,417.98 万元，铝锭销售成本为 15,466.73 万元，铅锭销售成本为 5.82 万元，铜销售成本为 433.53 万元，铜锭销售成本为 3,546.53 万元，铜米销售成本为 1,011.05 万元，阳极板销售成本为 1,377.89 万元，阳极板铜销售成本为 1,387.21 万元。

2014-2016 年发行人主营业务成本情况

单位：万元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
安置房代建	52,165.72	37,175.28	54,859.30
基础设施建设	-	15,304.75	-
电解铜	32,003.09	-	-
废铝	80.73	-	-
废铜	12,484.05	-	-
废紫铜	52.10	-	-
光亮铜	6,417.98	-	-
铝锭	15,466.73	-	-
铅锭	5.82	-	-
铜	433.53	-	-
铜锭	3,546.53	-	-
铜米	1,011.05	-	-
阳极板	1,377.89	-	-

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
阳极板铜	1,387.21	-	-
合 计	126,432.43	52,480.03	54,859.30

2014-2016 年，发行人主营业务毛利润分别为 30,525.24 万元、36,670.73 万元和 35,935.39 万元，其中 2014 年毛利润全部来自安置房代建业务，2015 年安置房代建业务毛利润为 33,609.78 万元，基础设施建设业务毛利润为 3,060.95 万元，2016 年安置房代建业务毛利润为 35,868.71 万元，电解铜销售的毛利润为 29.94 万元，废铝销售毛利润为 0.13 万元，废铜销售毛利润为 4.92 万元，废紫铜销售毛利润为 0.04 万元，光亮铜销售毛利润为 4.03 万元，铝锭销售毛利润为 21.82 万元，铅锭销售毛利润为 0.01 万元，铜销售毛利润为 0.36 万元，铜锭销售毛利润为 3.02 万元，铜米销售毛利润为 0.57 万元，阳极板销售毛利润为 0.75 万元，阳极板铜销售毛利润为 1.09 万元。

2014-2016 年发行人主营业务毛利润情况

单位：万元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
安置房代建	35,868.71	33,609.78	30,525.24
基础设施建设	-	3,060.95	-
电解铜	29.94	-	-
废铝	0.13	-	-
废铜	4.92	-	-
废紫铜	0.04	-	-
光亮铜	4.03	-	-

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
铝锭	21.82	-	-
铅锭	0.01	-	-
铜	0.36	-	-
铜锭	3.02	-	-
铜米	0.57	-	-
阳极板	0.75	-	-
阳极板铜	1.09	-	-
合 计	35,935.39	36,670.73	30,525.24

2014-2016 年，发行人主营业务毛利率分别为 35.75%、41.13% 和 22.13%，处于较高水平，其中 2014-2016 年，安置房代建业务毛利率分别为 35.75%、47.48% 和 40.74%。2015 年，基础设施建设业务毛利率为 16.67%。发行人商品贸易业务 2016 年毛利率水平较低，对公司的利润贡献小，主要是由于业务开展时间较短，目前发展尚不成熟。不过，商品贸易业务仍在短时间内大幅拉动了公司的收入规模，使得公司收入结构更加灵活和多元。随着公司贸易业务的发展深化，预计未来贸易业务板块的毛利率将有相应提高。

2014-2016 年发行人主营业务毛利率情况

单位：%

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
安置房代建	40.74	47.48	35.75
基础设施建设	-	16.67	-
电解铜	0.09	-	-
废铝	0.17	-	-

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
废铜	0.04	-	-
废紫铜	0.08	-	-
光亮铜	0.06	-	-
铝锭	0.14	-	-
铅锭	0.14	-	-
铜	0.08	-	-
铜锭	0.09	-	-
铜米	0.06	-	-
阳极板	0.05	-	-
阳极板铜	0.08	-	-
综 合	22.13	41.13	35.75

(1) 安置房代建业务

受江苏中关村管委会委托，安置房代建业务主要由发行人的子公司中关村园区建设公司承担。安置房项目的建设对于改善园区内拆迁居民居住条件，提升园区投资环境，促进城镇化和地区经济发展具有重要意义。

目前，公司安置房建设业务的资金来源为自有资金和外部融资，待安置房建设完成后，由江苏中关村管委会委托具有房地产销售资质的公司进行回购和市场化销售，其中回购价格按经审计的建设成本加成一定比例计算，公司根据回购款确认安置房建设收入并结转相应成本。2014-2016 年安置房代建业务分别实现收入 85,384.54 万元、70,785.06 万元和 88,034.43 万元。

截至 2016 年末，公司主要在建的安置房项目如下表所示，项目计划总投资 69.98 亿元，累计完成投资 55.16 亿元。

2016 年末发行人主要在建安置房项目

单位：万元

项目名称	项目概况	总投资	已投资金额	项目建设周期	项目进度
蒋店一期	本项目规划设计为综合性的保障安置住宅小区，居住区用地面积 62,219 m ² ，总建筑面积 173,720.7 m ² ，项目主办单位：江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	52,116	52,231.88	2013.12-2017.04	正在验收
蒋店二期	本项目为中关村蒋店二期地块拆迁安置小区项目工程，总用地面积 44,730 m ² ，总建筑面积约 85,000 m ²	32,000	34,187.78	2014.11-2017.03	主体已完工，正在进行小区绿化等配套
蒋店三期	本项目为中关村蒋店三期地块拆迁安置小区项目工程，总用地面积 108,229 m ² ，总建筑面积 350,124 m ²	106,538	83,491.79	2015.07-2017.06	已完成投资 70%
四中西侧	本项目为溧阳市四中西侧地块拆迁安置小区项目工程，占地面积 106 亩，建筑面积 244,950 m ²	73,000	75,397.32	2015.12-2018.04	主体已完成
徐格笪安置房	本项目为徐格笪地块拆迁安置小区项目工程，占地面积 130.88 亩，建筑面积 220658 m ²	66,200	33,486.99	2013.12-2017.12	主体已完工，正在进行小区绿化等配套
申特东安置房	本项目为申特花园东侧地块拆迁安置小区项目工程，占地面积 245 亩，建筑面积 365,708 m ²	200,405.96	108,282.08	2014.06-2018.04	部分主体完工
小夏庄南	本项目为小夏庄一期（南区）地块拆迁安置小区项目工程，占地面积 231.6 亩，建筑面积 398,082 m ²	161,716.06	163,870.62	2014.01-2018.10	主体已完工，正在进行小区绿化等配套
杨庄安置小区	本项目为杨庄安置小区项目，占地面积 51 亩，建筑面积 30,666 平方米。	7,800.00	638.45	2016.06-2018.06	部分主体完工
合计	-	699,776.02	551,586.91	-	

(2) 基础设施建设业务

发行人负责江苏中关村科技产业园的部分基础设施建设工作。该工作目前是由发行人子公司中关村园区建设公司承担，主要包括道路施工、景观河工程、桥梁建设、学校等基础设施建设项目，业务具有一定的区域专营性。

自成立以来，公司先后承接了中关村实验学校、金港东路、环园西路景观河等规模较大的基础设施项目的建设，上述项目对于改善江苏中关村的投资环境、推动招商引资并带动地区经济发展具有重要意义。2014-2016年发行人基础设施建设业务分别实现收入0.00万元、18,365.70万元和0.00万元。

（3）商品贸易业务

发行人商品贸易业务力求迅速占领园区内贸易市场份额，成为区内贸易链中重要一环。由于该业务板块设立时间不长，且近年大宗商品市场价格波动幅度较大，发行人严格遵守业务操作规范，保证物流及资金流的正常运转，尽可能不囤积存货，降低价格暴跌、产能过剩等风险，同时控制仓储、人工成本，提高资金周转率，操作按照无压货、少库存、以上下游客户需求为主导的方针，降低商品运转成本。同时，针对区内企业定制化的商品贸易，也为发行人获得了区内企业的青睐。

（二）发行人未来发展规划

未来，公司将围绕中关村科技产业园城市建设和经济发展规划，进一步完善城市建设管理体制，通过不断完善现代企业制度、调整产业布局和运营模式，力求实现较快的发展，使经济效益和综合实力稳

步提升。积极探索符合江苏中关村科技产业园实际的国有资产经营模式，加快江苏中关村科技产业园国有经济布局结构的调整步伐，公司将通过资本化运作优化资源配置，实现投资主体的多元化，整合优质资产，提高资产运作效率，促进企业做大做强。

在经营业务发展方面，公司将继续加大对城市基础设施建设和保障性住房领域的投融资力度，促进各业务板块之间的联动性发展，积极开展市场化经营，实现业务结构的多元化。加强与金融机构的合作，采取多种金融工具进行融资，同时引导民间资本参与城市基础设施建设。

第十条 发行人财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2014-2016年的财务报告进行了三年连审并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华专字（2017）第020315号）。本募集说明书中发行人2014-2016年的财务数据均来自于上述经审计的财务报告。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、发行人经审计的主要财务数据

发行人2014-2016年度/末主要财务数据

单位：万元

财务数据	2016年度/末	2015年度/末	2014年度/末
资产总计	2,974,300.30	2,028,418.39	952,541.45
流动资产合计	1,844,302.86	1,224,121.05	622,995.89
非流动资产合计	1,129,997.44	804,297.35	329,545.56
负债总计	1,732,938.75	1,099,668.99	631,232.10
流动负债合计	586,455.82	662,225.51	478,132.10
非流动负债合计	1,146,482.94	437,443.47	153,100.00
所有者权益合计	1,241,361.54	928,749.41	321,309.36
归属于母公司所有者权益合计	1,241,361.54	928,749.41	321,309.36
营业收入	167,516.25	89,150.76	85,384.54
营业成本	127,675.81	52,480.03	54,859.30
利润总额	22,946.47	19,306.70	21,804.20
EBITDA	50,412.9	37,890.18	30,914.41

净利润	17,562.72	16,204.36	15,879.23
归属于母公司所有者净利润	17,562.72	16,204.36	15,879.23
经营活动产生的现金流量净额	-471,448.27	-310,625.16	149,229.89
投资活动产生的现金流量净额	-329,004.17	-484,927.22	-100,903.06
筹资活动产生的现金流量净额	749,783.78	857,934.89	-11,595.00

注：EBITDA=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

发行人 2014-2016 年主要财务指标

财务指标	2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
应收账款周转率（次）	2.18	1.75	3.64
存货周转率（次）	0.27	0.17	0.38
总资产周转率（次）	0.07	0.06	0.14
净资产周转率（次）	0.15	0.14	0.39
总资产报酬率（%）	0.70	1.09	2.59
净资产收益率（%）	1.62	2.59	7.19
毛利率（%）	23.78	41.13	35.75
流动比率（倍）	3.15	1.85	1.30
速动比率（倍）	1.93	1.27	0.81
资产负债率（%）	58.26	54.21	66.27
EBITDA 保障倍数（倍）	0.84	0.99	1.66

注：1、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

2、存货周转率=营业成本/存货平均余额

3、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

4、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额

5、总资产报酬率=净利润/总资产平均余额

6、净资产收益率=净利润/平均净资产

7、毛利率=营业毛利/营业收入

8、流动比率=流动资产/流动负债

9、速动比率=速动资产/流动负债

10、资产负债率=负债总额/资产总额

11、EBITDA保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

二、发行人财务分析

（一）财务概况

截至2016年末，发行人资产总额为2,974,300.30万元，负债总额为1,732,938.75万元，所有者权益合计为1,241,361.54万元。2014-2016年发行人营业收入分别为85,384.54万元、89,150.76万元和167,516.25万元，毛利率分别为35.75%、41.13%和23.78%；2014-2016年，发行人净利润分别为15,879.23万元、16,204.36万元和17,562.72万元，其中归属于母公司的净利润分别为15,879.23万元、16,204.36万元和17,562.72万元，最近三年平均可分配利润（归属于母公司的净利润）为16,548.77万元，足以支付本期债券一年的利息。2014-2016年末，发行人资产负债率分别为66.27%、54.21%和58.26%。

从上述财务数据可以看出，发行人资产规模较大，财务状况良好；同时，毛利率相对较高，盈利能力较强，完全能够保证本期债券按时还本付息。

（二）资产负债结构分析

1、资产方面

2014-2016年末，发行人资产总额分别为952,541.45万元、2,028,418.39万元和2,974,300.30万元，逐年增长较快，增速分别为112.95%和46.63%，主要由于发行人业务发展较快，安置房及基础设施建设项目增加较多，导致存货增长较快，同时发行人股东及地方政

政府对发行人支持力度较大，拨付多块土地、房产，并拨付货币资金给发行人用于购买土地，使得无形资产及固定资产增长较快。发行人近年来已成为江苏中关村科技产业园内重要的建设主体，业务量增长迅速，公司资产规模也迅速扩大。

发行人2014-2016年末资产结构

单位：万元、%

项目	2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	152,250.78	5.12	181,919.44	8.97	106,036.93	11.13
应收票据	-	-	1,479.00	0.07	-	-
应收账款	99,201.77	3.34	54,821.94	2.70	46,904.97	4.92
预付款项	146,536.97	4.93	113,544.82	5.60	5,812.23	0.61
其他应收款	848,209.34	28.52	481,655.82	23.75	225,673.00	23.69
存货	565,067.62	19.00	385,184.97	18.99	233,689.71	24.53
其他流动资产	33,036.37	1.11	5,515.06	0.27	4,879.06	0.51
流动资产合计	1,844,302.86	62.01	1,224,121.05	60.35	622,995.89	65.40
可供出售金融资产	39,200.00	1.32	3,000.00	0.15	-	-
长期股权投资	5,510.27	0.19	4,831.27	0.24	1,498.34	0.16
投资性房地产	143,163.08	4.81	-	-	-	-
固定资产	69,349.95	2.33	110,974.48	5.47	29.90	0.00
在建工程	106,312.91	3.57	91,283.58	4.50	43,770.90	4.60
无形资产	766,402.04	25.77	594,208.02	29.29	284,246.43	29.84
非流动资产合计	1,129,997.44	37.99	804,297.35	39.65	329,545.56	34.60
资产合计	2,974,300.30	100.00	2,028,418.39	100.00	952,541.45	100.00

从发行人资产结构看，公司流动资产占总资产比重较高。

2014-2016 年末，公司流动资产分别为 622,995.89 万元、1,224,121.05

万元和 1,844,302.86 万元，占各期末资产总额的比例为 65.40%、60.35%和 62.01%，主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货构成；流动资产近三年大幅增长，主要系中关村在手项目增加，在建项目的开展导致存货、预付款项、应收账款等逐年大幅提高，以及其他应收款的大幅增加所致。近三年末发行人非流动资产分别为 329,545.56 万元、804,297.35 万元和 1,129,997.44 万元，占资产总额比例分别为 34.60%、39.65%和 37.99%，主要由固定资产、在建工程 and 无形资产构成；非流动资产在总资产中的占比整体呈上升趋势，主要系无形资产的增加。

（1）货币资金

2014-2016 年末，发行人货币资金分别为 106,036.93 万元、181,919.44 万元和 152,250.78 万元，主要为银行活期存款，银行承兑汇票保证金，占总资产的比重逐年下降。

2014-2015 年末，发行人货币资金余额波动较大，2015 年末发行人货币资金为 181,919.44 万元，较 2014 年末增长 75,882.51 万元。2016 年末，发行人货币资金为 152,250.78 万元，较 2015 年末减少了 29,668.66 万元，主要系银行保证金到期兑付所致，其中现金 0.19 万元，银行存款 83,750.58 万元，其余货币资金 68,500.00 万元为银行存单质押。

（2）应收账款

2014-2016 年末，发行人应收账款余额分别为 46,904.97 万元、54,821.94 万元和 99,201.77 万元，占总资产的比例分别为 1.92%、

2.70%和 3.34%，发行人应收账款规模相对较低。公司的应收账款大部分为保障房项目的工程回购款。中关村管委会委托相关国有企业作为回购主体，在项目经审计的建设成本的基础上，再结合该项目的市场行情、投资利息、投资回报以及税费等因素，再支付 20%-30%左右的利润进行分期回购，形成发行人的该工程项目的收入。2016 年代回购主体为溧阳苏溧建设投资有限公司，应收款主要为苏溧建设的保障房回购款。

报告期内公司无核销应付账款情况。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司应收账款情况如下：

单位：万元

债务人名称	与本公司关系	欠款金额	账龄	性质
溧阳市苏溧建设投资有限公司	非关联方	80,558.44	1 年以内	代建房屋收入
江苏昇远金属制品加工有限公司	非关联方	13,517.16	1 年以内	销售收入
江苏诺信达线缆有限公司	非关联方	5,126.17	1 年以内	销售收入
合计		99,201.77	-	-

(3) 预付账款

2014-2016 年末，发行人预付账款分别为 5,812.23 万元、113,544.82 万元和 146,536.97 万元，占总资产的比例分别为 0.61%、5.60%和 4.93%。发行人预付款项波动较大，并逐年上升。2015 年末较 2014 年末增加 107,623.59 万元主要由于发行人向江苏新时代控股集团有限公司收购土地和房屋等资产，向其支付的预付款项所致。2016 年末较 2015 年末增加 32,992.15 万元主要是发行人向新

时代控股集团有限公司预付购房款及向江苏福田置业有限公司预付工程款所致。

截至2016年末，发行人预付账款金额前五名情况表如下所示：

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占比	性质或内容
江苏新时代控股集团有限公司	非关联方	75,100.09	51.25	预付购房款
江苏福田置业有限公司城北分公司	非关联方	33,679.85	22.98	预付工程款
溧阳市乐城建筑安装工程有限责任公司	非关联方	25,852.70	17.64	预付购房款
新时代广场房款	非关联方	3,383.66	2.31	预付购房款
上海正瀛投资发展有限公司	非关联方	1,838.03	1.25	预付货款
合计		139,854.33	95.43	-

(4) 其他应收款

2014-2016年末，发行人其他应收款分别为225,673.00万元、481,655.82万元和848,209.34万元，在总资产中占比分别为23.69%、23.75%和28.52%，发行人其他应收款规模较大、占总资产的比重较高，主要由于近年来发行人业务发展较快，安置房代建及基础设施建设项目逐年增加，对项目施工方的应收保证金及往来款增长较快，同时对政府相关部门其他应收款增长较快。2016年末其他应收款较年初增长了76.10%，一方面是往来走款的大幅增加，另一方面是增加了对苏溧（国际）建设有限公司的13.37亿元的借款。截至2016年12月31日，无核销其他应收款情况。2016年末，发行人其他应收款金额前五名情况如下：

单位：万元

序号	债务人名称	金额	性质
1	苏溧（香港）建设有限公司	138,740.69	借款
2	江苏中关村科技产业园财政与资产管理局	100,853.76	往来款
3	溧阳市祺绚实业有限公司	73,300.04	往来款
4	溧阳市宏盛房地产开发有限公司	65,589.90	往来款
5	溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	47,111.86	往来款
合计		425,596.25	-

截至 2016 年末，发行人其他应收款中对政府相关部门及其平台公司其他应收款账面价值为 201,627.32 万元，占其他应收款的比例为 23.77%，占期末净资产的比例为 16.24%，主要为相关政府部门及国有建设单位拆借往来及与政府部门的资金往来形成等。

涉及政府相关部门的其他应收款明细表

单位：万元

序号	单位名称	金额
1	溧阳昆仑城建集团有限公司	47,111.86
2	江苏省溧阳经济开发经济实业总公司	2,550.00
3	溧阳市财政局	499.53
4	江苏中关村科技产业园财政与资产管理局	100,853.76
5	溧阳市国土局	539.94
6	溧阳市溧城园区建设投资有限公司	338.00
7	溧阳市竹箐镇财政所	13,000.00
8	溧阳市国土资源交易服务中心	2.90
9	江苏中关村科技产业园综合服务中心	18,625.70
10	中关村财政局	8000.00
10	溧阳市国有资产管理中心	10,000.00
11	昆仑街道泓口村委前胥泊地块经费	31.22
12	昆仑街道泓口村委班竹地块经费	35.64
13	昆仑街道泓口村委徐角地块经费	38.78
合 计		201,627.32

江苏中关村管委会已经制定了还款计划。根据江苏中关村管委会出具的《江苏中关村科技产业园管理委员会关于应付江苏中关村科技产业园控股集团有限公司款项安排的通知》，2016-2021年，江苏中关村管委会计划将总面积约为451.49亩的土地出让收入作为对发行人应付款项偿债资金的第一来源，并承诺如未来土地市场发生波动，导致上述土地出让金净收益不能覆盖上述还款计划中每年需还款金额的，中关村管委会将积极安排其他可支配财政资金优先对上述还款计划中每年需还款的金额予以补足，以保证该还款计划的顺利有效执行。

(5) 存货

2014-2016年末，发行人存货余额分别为233,689.71万元、385,184.97万元和565,067.62万元，在总资产中占比分别为24.53%、18.99%和20.75%。近年来公司存货增长较快，主要由于发行人业务规模扩展迅速，在江苏中关村科技产业园园区内的安置房及基础设施建设明显增多，导致公司存货规模增加明显。2014-2016年末，发行人存货的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
开发成本-建设项目	553,727.60	374,223.95	223,218.72
开发成本-拆迁项目	10,961.02	10,961.02	10,470.99
库存商品	379.01		
合计	565,067.62	385,184.97	233,689.71

2016年末，公司存货中建设项目具体情况如下表：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
杨庄安置小区	640.31	108.61	14.90
四中北侧一期	480.03	178.20	123.99
申特二期	104,270.35	26,120.22	22,690.04
蒋店一期	20,237.88	12,853.85	37,738.84
四中西侧	40,346.25	61,798.85	21,787.25
濂江东路北侧 1#	226.17	210.09	185.82
小夏庄南区	175,476.42	159,647.08	89,182.08
小夏庄北区	9,913.97	4,460.86	43.74
徐格笪一期	15,353.43	13,721.62	22,200.29
小圩里	-	-	-
西互通(城西佳 苑)	177.54	145.33	99.34
蒋店二期	9,955.91	16,064.37	10,866.39
蒋店三期	83,740.67	9,777.27	1,225.20
陶家二期	9.22	7.66	3.16
滨河二期	5.27	5.27	5.27
胡桥一期	9.22	7.66	3.16
四中北侧二期	609.48	125.87	0.63
海棠花园	44.90	42.04	2.82
梅园小区	4.04	1.99	-
吴潭渡安置小 区	6.00	-	-
城西佳苑二期	10.50	-	-
景豪公寓	11.43	-	-
零星工程	1.15	-	-
竹箐安置小区	10,412.72	10,412.72	-
泓口路北侧 6-1#地块	25.60	-	-
盛昌路	65.00	-	-
平台建设	14,342.96	5,903.60	12,565.71
市政建设	23,799.72	20,202.44	4,480.09
待开发地块	43,551.44	32,428.33	-

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
合计	553,737.60	374,223.95	223,218.72

2016年末，发行人存货中拆迁项目具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
东泗墩地块	120.88	120.88	115.46
蒋店地块	3,095.09	3,095.09	2,956.35
马塘地块	1,636.95	1,636.95	1,563.55
濂江地块	1,042.08	1,042.08	996.79
徐格笪地块	89.62	89.62	85.60
申特周边地块	1,284.25	1,284.25	1,226.66
清安地块	249.19	249.19	238.02
胥泊地块	549.36	549.36	524.71
吴潭渡地块	475.22	475.22	453.95
钢帘线地块	359.41	359.41	343.28
濂江路北侧地块	2,032.60	2,032.60	1,941.41
昆仑北路5号房	26.38	26.38	25.20
合计	10,961.02	10,961.02	10,470.99

(6) 固定资产

2014-2016年末，发行人固定资产账面价值分别为29.90万元、110,974.48万元和69,349.95万元，在总资产中占比分别为0.00%、5.47%和2.33%。2015年，发行人股东江苏中关村科技产业园综合服务中心向发行人划拨房产54,496.69万元，发行人新增购买房产56,360.81万元；2015年末，公司固定资产中房屋建筑物的账面价值为110,857.50万元，在固定资产中占比为99.89%。2016年末固定资产较年初减少4.16亿元主要是该部分资产调入了投资性房地产科目。发行人近三年固定资产净值明细情况如下：

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
房屋建筑物	69,177.59	110,857.50	-
办公家具	17.62	3.79	4.30
电子设备	4.63	2.18	2.57
运输设备	138.22	88.97	-
其他设备	11.88	22.03	23.02
账面价值合计	69,349.95	110,974.48	29.90

(7) 投资性房地产

2016 年末，发行人投资性房地产均为 143,163.08 万元，由于公司意图改变，创智园未来将用于出租，故将创智园从固定资产转入投资性房地产。根据 2017 年 1 月 20 日北京中林资产评估有限公司出具的中林评字【2017】第 17 号资产评估报告，公司确认评估基准日在 2016 年 12 月 31 日的创智园公允价值为 143,163.08 万元，评估增值 104,084.56 万元。

(8) 在建工程

2014-2016 年末，公司在建工程账面价值分别为 43,770.90 万元、91,283.58 万元和 106,312.91 万元，在总资产中占比分别为 4.60%、4.50%和 3.57%。公司在建工程规模稳步增加，主要是部分在建工程不断投入所致。发行人在建工程主要为企业孵化器大楼及上上路东侧工程。企业孵化器大楼是公司自建的未来办公大楼。

2014-2016 年末发行人在建工程科目明细

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
孵化器大楼	51,038.67	47,532.72	43,770.90

上上路东侧工程	55,274.23	43,750.86	-
合计	106,312.91	91,283.58	43,770.90

(9) 无形资产

2014-2016年末，发行人无形资产分别为284,246.43万元、594,208.02万元和766,402.04万元，在总资产中占比分别为29.84%、29.29%和25.77%。公司的无形资产主要为土地使用权，近年来大幅增加，主要由于控股股东注入土地使用权和公司购入土地使用权。发行人股东于2015年底划拨入的土地使用权17,165.00万元未办妥产权证书，正在办理中。发行人2016年12月29日购置的土地使用权197,306万元，尚未办妥产权证书，正在办理中。报告期内，本公司无形资产无迹象表明发生减值、未计提减值准备。2014-2016年末，发行人无形资产情况如下表：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
无形资产-土地使用权	747,534.12	594,208.02	284,246.43
专有技术使用权	18,867.92	-	-
合计	766,402.04	594,208.02	284,246.43

2、负债方面

发行人2014-2016年末负债结构

单位：万元、%

项目	2016年末		2015年末		2014年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	181,742.00	10.49	104,764.00	9.53	21,900.00	3.47

应付票据	68,000.00	3.92	101,000.00	9.18	64,000.00	10.14
应付账款	232,937.77	13.44	170,218.32	15.48	251,254.25	39.80
应付职工薪酬	1.25	0.00	1.74	0.00	1.25	0.00
应交税费	26,172.96	1.51	10,715.17	0.97	7,957.14	1.26
应付利息	-	-	167.88	0.02	65.96	0.01
其他应付款	44,601.83	2.57	189,706.40	17.25	132,953.50	21.06
一年内到期的非 流动负债	33,000.00	1.90	85,652.01	7.79	-	-
流动负债合计	586,455.82	33.84	662,225.51	60.22	478,132.10	75.75
长期借款	762,202.00	43.98	414,175.00	37.66	153,100.00	24.25
应付债券	311,448.69	17.97	-	-	-	-
长期应付款	45,227.72	2.61	23,268.47	2.12	-	-
专项应付款	1,583.38	0.09	-	-	-	-
递延所得税负责	26,021.14	1.50	-	-	-	-
非流动负债合计	1,146,482.94	66.16	437,443.47	39.78	153,100.00	24.25
负债合计	1,732,938.75	100.00	1,099,668.99	100.00	631,232.10	100.00

发行人 2014-2016 年末的负债总额分别为 631,232.10 万元、1,099,668.99 万元和 1,732,938.75 万元。近年来发行人负债规模增长较快，主要由于发行人业务规模发展较快，满足经营业务需求所致。债务融资需求相应增长。

2014-2016 年末，发行人流动负债分别为 478,132.10 万元、662,225.51 万元和 586,455.82 万元，在总负债中占比分别为 75.75%、60.22%和 33.84%，最近三年发行人流动负债规模整体呈增长趋势。发行人流动负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款及其他应付款；发行人流动负债 2015 年末较 2014 年末增加 184,093.41 万元，

主要系应付票据、其他应付款和一年内到期的长期负债增加所致。发行人流动负债 2016 年末较 2015 年末减少 75,769.69 万元，主要系其他应付款、一年内到期的非流动负债减少所致。近三年末发行人非流动负债分别为 153,100.00 万元、437,443.47 万元和 1,146,482.94 万元，在总负债中占比分别为 24.25%、39.78%、66.16%。发行人的非流动负责主要包括长期借款和应付债券，规模逐年增长，主要系公司工程项目贷款增加所致。2015 年末非流动负债较 2014 年末增加 284,343.47 万元，主要系长期借款增长及小部分长期应付款增加所致；2016 年末非流动负债较 2015 年末增加 709,039.47 万元，主要系长期借款、应付债券、长期应付款、递延所得税负债增长所致。

(1) 短期借款

2014-2016 年末，发行人短期借款分别为 21,900.00 万元、104,764.00 万元和 181,742.00 万元，在总负债中占比分别为 3.47%、9.53%和 3.92%。2015 年末短期借款较 2014 年增加 82,864.00 万元，主要是公司新增保证借款和抵押借款。发行人 2016 年短期借款较 2015 年增长 76,978.00 万元，借款的增加与企业资产规模的扩大相匹配。截至到 2016 年末，发行人短期借款的明细如下：

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	2014 年末
信用借款	1,950.00	-	3,000.00
保证借款	179,792.00	93,490.00	-
抵押借款	-	3,000.00	-
质押借款	-	8,274.00	18,900.00

合计	181,742.00	104,764.00	21,900.00
----	------------	------------	-----------

(2) 应付票据

2014-2016 年末，发行人应付票据分别为 64,000.00 万元、101,000.00 万元和 68,000.00 万元，在总负债中占比分别为 10.14%、9.18% 和 3.92%。发行人应付票据以银行承兑汇票为主，发行人近年来在项目建设、原材料采购中主要以银票支付结算，随着承接项目的陆续开工建设，银票需求较大。

(3) 应付账款

2014-2016 年末，发行人应付账款余额分别为 251,254.25 万元、170,218.32 万元和 232,937.77 万元，在总负债中占比分别为 39.80%、15.48% 和 13.44%。发行人应付账款余额占总负债比例较大，主要由于企业工程都按合同结算，大部分工程款都处于待付状态。

2016 年末，发行人应付账款账龄全部在 3 年以内，其中 1 年以内应付账款账面价值为 138,553.62 万元，在应付账款中占比为 59.48%。2016 年末发行人应付账款余额前五名金额共计为 152,306.58 万元，在应付账款中占比为 65.38%，具体情况如下：

单位：万元

序号	债权人名称	是否为关联方	金额
1	江苏五星建设集团有限公司申特花园拆迁安置小区工程项目部	非关联方	35,182.52
2	上海龙宇建设集团股份有限公司江苏分公司	非关联方	31,984.53
3	常州华基建设工程有限公司	非关联方	31,849.28
4	江苏溧阳城建集团有限公司	非关联方	31,839.25

5	晟唐伟业建设集团有限公司	非关联方	21,451.01
合 计			152,306.58

(4) 其他应付款

2014-2016 年末，发行人其他应付款分别为 132,953.50 万元、189,706.40 万元和 44,601.83 万元，在总负债中占比分别为 21.06%和 17.25%和 2.57%，主要是公司应付江苏华晨路桥有限公司和其他企业的往来款。截至 2016 年末，公司其他应付款账龄全部在 3 年以内，其中 1 年以内账面价值为 14,216.23 万元，在其他应付款中占比为 31.87%；公司前五大其他应付款金额合计为 38,594.71 万元，占其他应付款总额的 86.53%，具体明细如下：

单位：万元，%

债权人名称	金额	占比	内容	是否为关联方
江苏华晨路桥有限公司	20,000.00	51.82	往来款	否
双挂双促标准厂房资金	6,820.00	17.67	往来款	否
斯太尔动力（江苏）投资有限公司	6,000.00	15.55	专有技术授权使用费	否
江苏北星材料科技有限公司	3,600.00	9.33	往来款	否
溧阳爱克斯箱包有限公司	2,174.71	5.63	往来款	否
合计	38,594.71	86.53	-	-

(5) 长期借款

2014-2016 年末，发行人长期借款分别为 153,100.00 万元、414,175.00 万元和 762,202.00 万元，主要包括抵押借款和保证借款，在总负债中占比分别为 24.25%、37.66%和 43.98%。公司长期借款近

三年呈持续增长趋势，主要是由于发行人在建保障房项目资金投入大且建设工期长，加之发行人前期部分短期借款置换成长期借款，长期借款近三年随之大幅增加。截至到2016年末，发行人长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
抵押借款	346,202.00	288,775.00	103,100.00
保证借款	368,000.00	125,400.00	50,000.00
质押借款	48,000.00	-	-
合计	762,202.00	414,175.00	153,100.00

(6) 应付债券

2016年末，公司应付债券为311,448.69万元，占公司负债的比例为17.73%，均为发行的信用债。具体明细如下：

单位：万元

项目	期末余额	发行日期	债券期限
天风证券股份有限公司	100,815.05	2016.06.29	3年
南京银行PPN	59,974.12	2016.09.30	5年
海通国际证券海外债	150,659.52	2016.11.08	3年
合计	311,448.69	-	-

(7) 长期应付款

发行人2015年末新增23,268.47万元长期应付款为融资租赁应付款项，具体为长江联合金融租赁有限公司19,602.40万元和顺泰融资租赁股份有限公司3,666.07万元。2016年末长期应付款45,227.72

万元,主要为长江联合金融租赁有限公司 20,553.61 万元、顺泰融资租赁股份有限公司 3,424.12 万元和徽银金融租赁有限公司 21,250.00 万元。

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
长江联合金融租赁有限公司	20,553.61	19,602.40	-
顺泰融资租赁股份有限公司	3,424.12	3,666.07	-
徽银金融租赁有限公司	21,250.00	-	-
合计	45,227.72	23,268.47	-

(8) 专项应付款

发行人 2016 年末专项应付款为 1,583.38 万元，为江苏省财政厅和江苏省住房和城乡建设厅以苏财综（2016）52 号文下发的 2016 年度中央财政城镇保障性安居工程专项资金。

发行人 2014-2016 年末资产负债率分别为 66.27%、54.21% 和 58.26%。随着江苏中关村产业园管理委员会对发行人支持力度逐渐加大，并通过注入优质经营性资产以及不断大量提供基础设施建设、保障性住房建设、土地整理与开发等业务，发行人债务融资渠道及方式仍存在较大空间。

综上所述，发行人资产规模逐年提升，资产负债结构合理，与其行业及经营特征相符，债务融资空间较大。本期债券的发行，有助于改善发行人资产负债结构、拓宽发行人融资渠道；此外，公司债券较

长的兑付期限也使得发行人能够获得较稳定的中长期资金，满足城市基础设施建设项目中长期资金要求。

3、所有者权益方面

发行人2014-2016年末所有者权益结构

单位：万元、%

项目	2016年末		2015年末		2014年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	222,000.00	23.71	222,000.00	23.90	222,000.00	69.09
资本公积	887,920.34	71.67	670,934.34	72.24	79,698.65	24.80
其他综合收益	78,063.42	6.29	-	-	-	-
盈余公积	771.73	0.08	730.64	0.08	278.06	0.09
未分配利润	52,606.06	4.54	35,084.43	3.78	19,332.65	6.02
归属于母公司所有者权益合计	1,241,361.54	100.00	928,749.41	100.00	321,309.36	100.00
所有者权益总计	1,241,361.54	100.00	928,749.41	100.00	321,309.36	100.00

2014-2016年末，发行人所有者权益分别为321,309.36万元、928,749.41万元和1,241,361.54万元，呈逐年增长态势，主要由于近年来控股股东及溧阳市财政局对发行人在土地使用权及货币资金方面的注入。

发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积、其他综合收益和未分配利润构成。截至2016年末，发行人归属于母公司所有者权益合计为1,241,361.54万元，其中实收资本为222,000.00万元，资本公积为887,920.34万元，其他综合收益为78,063.42万元，未分配利润为52,606.06万元。

(1) 实收资本

2014-2016年末，发行人实收资本分别为222,000.00万元、222,000.00万元和222,000.00万元，在所有者权益中占比分别为69.09%、23.90%和23.71%

2014年末，由于发行人股东综合服务中心的增资，发行人实收资本增加至222,000.00万元，其中货币增资22,000.00万元，土地使用权增资150,000.00万元。

2016年末及2015年末，发行人实收资本较2014年末没有变化。

(2) 资本公积

2014-2016年末，发行人资本公积分别为79,698.65万元、670,934.34万元和887,920.34万元，在所有者权益中占比分别为24.80%、72.24%和71.67%。

2014年股东综合服务中心向发行人以土地使用权形式增资163,233.65万元，其中150,000.00万元计入实收资本，剩余13,233.65万元计入资本公积，因此，2014年末发行人新增13,233.65万元资本公积。

2015年末，发行人资本公积新增591,235.69万元，其中包括溧阳市财政局向发行人拨付的资金185,796.00万元、股东综合服务中心向发行人拨付的用于购买土地使用权的现金333,778.00万元、以及综合服务中心向发行人投入的房产54,496.69万元（计入固定资产）和土地使用权17,165.00万元（计入无形资产）。公司2016年末资本公积较2015年末增加216,986.00万元，主要为股东向发行人出资，并由发行人自

行招拍挂购买的土地使用权的资本溢价所致。

2014年股东向发行人注资土地使用权明细

土地坐落	土地证号	面积 (亩)	用途	土地取得方式	土地性质	是否足额 缴纳土地 出让金	金额(万元)
江苏中关村 村内(九 培村)	溧国用 2014第 00582号	23.09	商业、 住宅	股东注 入	出让	是	10,125.74
	溧国用 2014第 00578号	33.90	商业、 住宅	股东注 入	出让	是	14,868.54
	溧国用 2014第 00580号	33.90	商业、 住宅	股东注 入	出让	是	14,869.20
江苏中关村 村内(后 袁村)	溧国用 2014第 00589号	33.45	商业、 住宅	股东注 入	出让	是	14,429.68
	溧国用 2014第 00588号	33.45	商业、 住宅	股东注 入	出让	是	14,429.04
江苏中关村 村内(马 塘村)	溧国用 2014第 00586号	38.44	商业、 住宅	股东注 入	出让	是	16,587.73
	溧国用 2014第 00587号	38.44	商业、 住宅	股东注 入	出让	是	16,587.73
江苏中关村 村内(大	溧国用 2014第	40.72	商业、 住宅	股东注 入	出让	是	17,651.75

园村)	00584号						
	溧国用 2014第 00585号	40.72	商业、 住宅	股东注 入	出让	是	17,651.75
江苏中关 村内(马 垫砖瓦 厂)	溧国用 2014第 00570号	20.23	商业、 住宅	股东注 入	出让	是	8,744.92
	溧国用 2014第 00574号	20.00	商业、 住宅	股东注 入	出让	是	8,643.79
	溧国用 2014第 00556号	20.00	商业、 住宅	股东注 入	出让	是	8,643.79
合计		376.34	-	-	-	-	163,233.65

2015年股东向发行人注资土地使用权及房产明细

坐落位置	证号	面积	用途	土地 取得 方式	土地 性质	是否足额 缴纳土地 出让金	金额 (万元)
溧阳市城东大道 东侧、104国道南 侧、溧阳市溧城镇 平陵东路388号	土地证 办理中	289.42亩	-	股东 注入	-	是	17,165.00
溧阳市溧城镇平 陵东路388号	房产证 办理中	120,623.13 平方米	-	股东 注入	-	-	54,496.69

(3) 未分配利润

2014-2016 年末，发行人未分配利润分别为 19,332.65 万元、

35,084.43 万元和 52,606.06 万元,在所有者权益中占比分别为 6.02%、3.78%和 4.54%。公司未分配利润总体呈现逐年增长趋势,主要是公司的利润逐年积累所致。

(4) 其他综合收益

2016 年末,发行人其他综合收益为 78,063.42 万元,是固定资产评估增值的价值。

总体来看,公司所有者权益结构稳定性较好。

(三) 营运能力分析

发行人近三年主要营运能力指标如下:

单位:万元

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	2014 年度/末
应收账款	99,201.77	54,821.94	46,904.97
存货	565,067.62	385,184.97	233,689.71
总资产	2,974,300.30	2,028,418.39	952,541.45
主营业务收入	162,367.82	89,150.76	85,384.54
主营业务成本	126,432.43	52,480.03	54,859.30
应收账款周转率(次)	2.18	1.75	3.64
存货周转率(次)	0.27	0.17	0.38
总资产周转率(次)	0.07	0.06	0.14
净资产周转率(次)	0.15	0.14	0.39

2014-2016 年公司经营情况良好,总资产、存货及营业收入规模呈现稳步增长态势。公司主营业务收入为安置房代建、基础设施代建业务及商品贸易业务,最近三年分别为 85,384.54 万元、89,150.76 万元和 162,367.82 万元。公司自 2014 年起,安置房代建业务不断扩大,

营业收入也有了大规模的增加。此外，2016年，发行人以丰富业务结构、发展实体经济为出发点，积极开拓商品贸易业务。发行人依托中关村产业园内的企业，积极开展有色金属等产品的贸易业务。存货主要为发行人名下持有的待开发土地、正在开发建设的项目，由于发行人承担着大量园区内基础设施建设任务，在建工程项目较多，导致存货规模维持较高水平，存货周转率和总资产周转率较低，符合发行人所在的行业特点。此外，发行人名下土地大部分为商住用地，具有较大升值潜力和开发价值，资产质量良好，变现能力较强。

2014-2016年，公司应收账款周转率分别为3.64次、1.75次及2.18次。2015年公司应收账款周转率较2014年下降幅度较大，主要原因是随着公司安置房代建业务规模的扩大，公司应收账款快速增加，加之公司2015年营业收入相比2014年增幅较小所致。发行人将加强催收力度，确保应收款项及时回收。

2014-2016年，公司存货周转率分别为0.38次、0.17次及0.27次，处于较低水平，主要是由于发行人承建大量代建工程项目尚在建设期，导致存货金额较大。未来随着各项代建工程建成交付，发行人存货周转率将有所回升。

2014-2016年，公司总资产周转率分别为0.14次、0.06次及0.07次，净资产周转率分别为0.39次、0.14次及0.15次，相对比较稳定。近年来，发行人资产规模增长较快，处于良好发展状态。目前，部分代建工程项目尚处于建设期，未实现收入，导致发行人总资产周转率、净资产周转率相对较低。

总体来说，发行人作为江苏中关村科技产业园管理委员会重点支持和打造的综合性国资公司、基础设施建设及土地整理与开发建设主体，存货周转率和总资产周转率在业内属正常水平且符合其行业特点，发行人营运能力处于正常水平。

（四）盈利能力分析

发行人近三年主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	167,516.25	89,150.76	85,384.54
营业利润	-494.54	4,130.54	12,196.16
补贴收入	19,000.00	15,284.67	6,000.00
利润总额	22,946.47	19,306.70	21,804.20
净利润	17,562.72	16,204.36	15,879.23
总资产报酬率（%）	0.70	1.09	2.59
净资产收益率（%）	1.62	2.59	7.19

2014-2016年，随着发行人业务规模的不断扩大，其营业收入保持较高水平，2014年-2016年发行人营业收入分别为85,384.54万元、89,150.76万元和167,516.25万元。发行人营业收入主要来源于安置房建设收入、基础设施建设收入和商品贸易业务收入。

净利润方面，由于发行人在中关村科技产业园的重要地位，中关村科技产业园管理委员会对发行人给予持续可观的财政补助及支持，此外，发行人的安置房建设业务的规模也由于管委会的支持不断扩大，因此发行人利润状况良好。2014-2016年度，发行人的净利润分别为15,879.23万元、16,204.36万元和17,562.72万元，总体维持在

一个较高水平。公司近三年归属于母公司的年均净利润为 16,548.77 万元，足以支付本期债券一年的利息。

2014-2016 年，发行人总资产报酬率分别为 2.59%、1.09% 和 0.70%；同期净资产收益率分别为 7.19%、2.59% 和 1.62%。随着业务规模的不断扩大，管理水平的提高，资产规模的不断扩大，发行人总资产报酬率、净资产报酬率的下降为公司经营规模不断扩大所致。

发行人近三年主营业务收入及毛利润分类列示如下：

单位：万元

项目		2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	主营业务	162,367.82	89,150.76	85,384.54
	其他业务	5,148.43	-	-
	合计	167,516.25	89,150.76	85,384.54
毛利润	主营业务	35,935.40	36,670.73	30,525.24
	其他业务	3,905.04	-	-
	合计	39,840.44	36,670.73	30,525.24

公司的主营业务收入主要为安置房代建收入、代建基础设施收入和商品贸易业务，主营业务收入明细如下所示：

单位：万元

收入类别	主营业务收入		
	2016 年度	2015 年度	2014 年度
安置房代建收入	88,034.43	70,785.06	85,384.54
代建基础设施收入	-	18,365.70	-
商品贸易业务	74,333.39	-	-
合计	162,367.82	89,150.76	85,384.54

2014-2016年，公司的主营业务收入呈稳定的增长，主营业务中安置房代建收入占的比例较高，2014年的主营业务收入全部为安置房代建收入，2015年主营业务收入中安置房代建收入占比为79.40%，代建基础设施收入占比为20.60%，2016年主营业务收入中安置房代建业务收入的占比为52.55%，商品贸易业务收入的占比为44.37%。

发行人2014-2016年度利润总额构成如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业利润	-494.54	4,130.54	12,196.17
补贴收入	19,000.00	15,284.67	6,000.00
利润总额	22,946.47	19,306.70	21,804.20

2014-2016年，公司营业利润分别为12,196.16万元、4,130.54万元和-494.54万元；同期，公司分别获得补贴收入6,000.00万元、15,284.67万元和19,000.00万元。近三年公司的利润总额分别为21,804.20万元、19,306.70万元和22,946.47万元。

随着发行人承担基础设施建设任务的增加，为提升公司盈利水平，促进公司健康发展，江苏中关村管委会给予公司的补贴规模也相应调整。经计算，发行人最近三年营业收入/（营业收入+补贴收入）比例平均为89.46%，符合相关规定。

从以上数据可以看出，随着江苏中关村科技产业园区内基础设施建设进程的加快、安置房代建房业务范围的扩大，发行人获得更多业

务发展机会，盈利能力持续增强，利润保持较高水平。

（五）偿债能力分析

发行人近三年主要偿债能力指标如下：

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
流动比率（倍）	3.15	1.85	1.30
速动比率（倍）	1.93	1.27	0.81
资产负债率（%）	58.26	54.21	66.27
EBITDA（万元）	50,412.90	37,890.18	30,914.41
EBITDA 保障倍数（倍）	0.84	0.99	1.66

从短期偿债能力来看，公司2014-2016年的流动比率分别为1.30、1.85和3.15，速动比率分别为0.81、1.27和1.93，公司的流动比率和速动比率绝大多数保持在1以上，反映公司短期偿债能力较好，面临的短期偿债压力不大。公司流动资产主要系对政府部门的应收款项、存货中正在开发的土地以及预付的工程账款。资产质量较高，发生资产减损的可能性较小，流动性良好。

从长期偿债能力来看，2014-2016年公司EBITDA利息保障倍数分别为1.66倍、0.99倍和0.84倍，说明公司利息支付能力较强，基本上能够保障按期偿债。2015年EBITDA利息保障倍数降幅较大主要由于发行人业务发展较快，当年在建安置房及基础设施建设项目较多，存货规模较大，计提较多资本化利息支出。2014-2016年末公司资产负债率分别为66.27%、54.21%和58.26%，资产负债率有所波动，总体略有下降，整体处于合理水平。近年来公司业务规模发展较快，负债总额随着在建项目的增多而增大，这与公司的行业特点和主营业务模

式相关,2015年由于公司业务规模的扩大,公司在建工程的不断增加,公司的资产规模较2014年也有着大幅度的增加,因此2015年公司的资产负债率也有所控制,2016年较2015年基本保持稳定。未来公司将根据基础设施建设行业的特点,通过与项目建设周期相匹配,合理安排运营资金的管理和使用,调整债务结构,进一步优化公司的资产负债率。

总体来看,发行人整体负债保持稳健水平,资产变现能力较强,财务结构较为合理。

(六) 现金流量分析

发行人近三年主要营运能力指标如下:

单位:万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-471,448.27	-310,625.16	149,229.89
投资活动产生的现金流量净额	-329,004.17	-484,927.22	-100,903.06
筹资活动产生的现金流量净额	749,783.78	857,934.89	-11,595.00
现金及现金等价物增加额	-50,668.66	62,382.51	36,731.83

1、经营活动产生的现金流量净额

2014-2016年,发行人经营活动现金流量净额分别为149,229.89万元、-310,625.16万元和-471,448.27万元,其中经营活动现金流入分别为288,873.77万元、173,663.54万元和1,240,281.07万元,主要是江苏中关村管委会支付的安置房项目回购款、商品销售及往来款形成的现金流入。经营性活动现金流出分别为139,643.88 万元、484,288.70 万

元和1,711,729.34万元，公司2015年度经营活动现金流出较2014年度增加较大主要是由于购买商品、接收劳务支付的现金等增加幅度较大。2016年度经营活动现金流出较2015年度增加1,227,440.64万元，主要是支付的各项税费及支付其他经营活动有关的现金大幅度增加。近三年公司经营活动净现金流分别为149,229.89万元、-310,625.16万元、-471,448.27万元，经营活动净现金流为负一方面是由于主营业务中的工程建设工期较长，公司垫付的款项较多；另一方面，是由于公司与政府及国有企业往来款波动较大。随着代建项目的完工结算，政府如期回购，未来经营活动现金流将会得到一定的改善。

2、投资活动产生的现金流量净额

从投资活动产生的现金流量来看，近三年来，发行人投资活动产生的净现金流呈流出状态。2014-2016年，公司投资性现金净流量分别为-100,903.06万元、-484,927.22万元和-329,004.17万元，其中投资活动现金流出分别为135,988.38万元、484,927.22万元和329,004.17万元。作为溧阳中关村科技产业园建设的投资主体，发行人在安置房建设，土地整理等方面投资较大，投资活动现金流出整体规模较大。

3、筹资活动产生的现金流量净额

2014-2016年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-11,595.00万元、857,934.89万元和749,783.78万元，波动较大。2014-2016年度，发行人筹资活动现金流入分别为369,898.99万元、1,631,212.61万元、1,364,581.82万元，近年来公司通过项目贷款、流

动资金贷款等多种方式募集资金，拓宽了融资渠道，优化了融资结构。2014-2016年度，发行人筹资活动现金流出分别为381,493.99万元、773,277.72万元和614,798.04万元，主要为偿还债务和利息所支付的现金。近三年，随着公司不断拓宽融资渠道，公司的筹资活动产生的现金流较为充沛，可以较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

从整体现金流量情况分析，公司财务状况合理，具备较好的覆盖项目建设现金支出的能力。总体来看，发行人经营活动、投资活动、筹资活动能够很好匹配，确保公司各项活动对现金的需求得到满足。

三、资产情况分析

（一）土地使用权分析

截至2016年末，发行人共拥有102宗土地使用权，面积共计3,708.18亩，账面价值共计831,445.57万元，其中存货-开发成本中包括38宗土地使用权，共计面积为1,742.97亩，账面价值为83,754.27万元；无形资产中包括64宗土地使用权，共计面积为1,965.21亩，账面价值为747,691.30万元。发行人土地使用权明细如下：

2016年末发行人土地使用权明细表

序号	取得方式	土地证编号	土地坐落	证载使用权类型	证载用途	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元/亩)	抵押情况(是/否)	是否缴纳土地出让金
1	股东注入	溧国用 2013 第 07617 号	中关村大道东侧、码头西街南侧、盛昌路西侧	出让	商住	48.00	17,680.00	成本法	368.33	是	是
2	股东注入	溧国用 2014 第 00584 号	江苏中关村内(大园村)	出让	城镇住宅用地	40.72	16,327.86	评估法	400.98	是	是
3	股东注入	溧国用 2014 第 00585 号	江苏中关村内(大园村)	出让	城镇住宅用地	40.72	16,327.86	评估法	400.98	是	是
4	股东注入	溧国用 2014 第 00586 号	江苏中关村内(马塘村)	出让	城镇住宅用地	38.45	15,343.65	评估法	399.05	是	是
5	股东注入	溧国用 2014 第 00570 号	江苏中关村内(马垫砖瓦厂)	出让	城镇住宅用地	20.23	8,089.05	评估法	399.85	是	是
6	股东注入	溧国用 2015 第 08929 号	溧阳市镇广路西侧、杨庄村东南侧	出让	商住	9.96	3,667.86	成本法	368.26	否	是
7	招拍挂	溧国用 2015 第 12144 号	溧阳市溧城镇梧桐西路南侧, S241 东侧(华能) 1504 号	出让	商住	11.47	5,210.94	成本法	454.31	否	是
8	招拍挂	溧国用 2015 第 12171 号	溧城镇濑江新村南侧(凤凰西苑)	出让	商住	2.59	1,187.93	成本法	458.66	否	是

9	招拍挂	溧国用 2015 第 12169 号	溧城镇濑江新村南侧(凤凰西苑)1502号	出让	商住	5.06	2,319.43	成本法	458.39	否	是
10	招拍挂	苏 2017 溧阳市不动产权第 0004135 号	溧阳市御水景城东侧 1505 号	出让	城镇住宅用地	7.75	3,507.36	成本法	452.56	否	是
11	招拍挂	溧国用 2015 第 13484 号	溧城镇胡桥村(胡桥窑厂)	出让	商住	86.72	39,082.06	成本法	450.67	是	是
12	招拍挂	溧国用 2015 第 13459 号	溧阳市城北大道南侧	出让	商住	1.71	768.97	成本法	449.69	是	是
13	招拍挂	溧国用 2015 第 13494 号	溧阳市城北大道南侧	出让	商住	0.09	41.25	成本法	458.33	是	是
14	招拍挂	溧国用 2015 第 13496 号	溧阳市城北大道南侧	出让	商住	0.91	412.45	成本法	453.24	是	是
15	招拍挂	溧国用 2015 第 13498 号	溧阳市城北大道南侧	出让	商住	5.41	2,439.58	成本法	450.94	是	是
16	招拍挂	溧国用 2015 第 13559 号	溧阳市城北大道南侧	出让	商住	2.76	1,243.76	成本法	450.64	是	是
17	招拍挂	溧国用 2015 第 13504 号	溧阳市城北大道南侧	出让	商住	3.20	1,442.38	成本法	450.74	是	是
18	招拍挂	溧国用 2015 第 13501 号	溧阳市城北大道南侧	出让	商住	0.26	115.57	成本法	444.50	是	是
19	招拍挂	溧国用 2015 第 13500 号	溧阳市城北大道南侧	出让	商住	0.27	121.18	成本法	448.81	是	是

20	招拍挂	溧国用 2015 第 13555 号	溧阳市城北大道南侧	出让	商住	0.23	104.95	成本法	456.30	是	是
21	招拍挂	溧国用 2015 第 13556 号	溧阳市城北大道南侧	出让	商住	3.24	1,459.62	成本法	450.50	是	是
22	招拍挂	溧国用 2015 第 13505 号	溧阳市城北大道南侧	出让	商住	11.93	5,378.70	成本法	450.85	是	是
23	股东注入	溧国用 2015 第 15465 号	江苏中关村内（后袁村）	出让	城镇住宅用地	33.45	13,347.16	评估法	399.02	是	是
24	招拍挂	溧国用 2016 第 01554 号	溧阳市泓口路北侧	出让	商住	85.26	38,447.73	成本法	450.95	是	是
25	招拍挂	溧国用 2016 第 01559 号	溧阳市泓口路北侧	出让	商住	67.36	30,373.78	成本法	450.92	是	是
26	招拍挂	溧国用 2016 第 01563 号	溧阳市新昌路西侧、金源路北侧	出让	商住	19.95	8,996.89	成本法	450.97	是	是
27	招拍挂	溧国用 2016 第 01574 号	溧阳市泓口路南侧	出让	商住	31.16	14,051.50	成本法	450.95	是	是
28	招拍挂	溧国用 2016 第 02521 号	溧阳市金港路北侧	出让	商住	70.83	31,943.07	成本法	450.98	是	是
29	股东注入	溧国用 2016 第 03898 号	江苏中关村内	出让	商住	33.45	13,347.16	评估法	399.02	是	是
30	招拍挂	苏 2016 溧阳市不动产权第 0010859 号	溧城镇内，小夏庄安置小区南侧 1501 号	出让	商住	32.73	14,793.38	成本法	451.98	是	是

31	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0000954 号	溧阳市东环路东 侧, 104 国道南侧	出让	城镇住宅 用地	71.75	46,997.68	成本法	491.20	是	是
32	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0001074 号	溧阳市东环路东 侧, 104 国道南侧	出让	城镇住宅 用地	23.93		成本法		是	是
33	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权证 0011571 号	溧阳市东环路东 侧, 104 国道南侧	出让	城镇住宅 用地	20.00	43,146.60	成本法	414.00	是	是
34	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权证 0011572 号	溧阳市东环路东 侧, 104 国道南侧	出让	城镇住宅 用地	20.00		成本法		是	是
35	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权证 0011573 号	溧阳市东环路东 侧, 104 国道南侧	出让	城镇住宅 用地	20.00		成本法		是	是
36	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权证 0011574 号	溧阳市东环路东 侧, 104 国道南侧	出让	城镇住宅 用地	20.00		成本法		是	是
37	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权证 0011569 号	溧阳市东环路东 侧, 104 国道南侧	出让	城镇住宅 用地	24.22		成本法		是	是
38	股东注 入	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0003703 号	溧阳市镇广西路、 杨庄村东南侧	出让	城镇住宅 用地	20.00	7,366.48	成本法	368.324	否	是

39	股东注入	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0000528 号	中关村大道东侧、 码头西街南侧、盛 昌路西侧(中关村 1302 号地块)	出让	商住	48.28	17,781.29	成本法	368.30	是	是
40	股东注入	苏 2017 溧阳市 不动产权第 00000976 号	江苏中关村内	出让	城镇住宅 用地	38.45	15,343.65	评估法	399.05	否	是
41	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0008477 号	昆仑转盘东南侧	出让	城镇住宅 用地	20.11	10,039.04	成本法	499.21	否	是
42	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0008476 号	昆仑转盘北侧	出让	城镇住宅 用地	10.13	5,059.44	成本法	499.45	否	是
43	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0008474 号	昆仑转盘东侧	出让	城镇住宅 用地	9.15	4,570.46	成本法	499.50	否	是
44	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0008473 号	溧阳市班竹村	出让	城镇住宅 用地	16.48	8,251.00	成本法	500.67	否	是
45	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0008577 号	溧阳市夏庄村	出让	城镇住宅 用地	9.93	4,975.00	成本法	501.01	否	是
46	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0008471 号	溧阳市夏庄村	出让	批发零售 用地	13.94	52,095.00	成本法	500.10	否	是

47	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0008472 号	溧阳市夏庄村	出让	城镇住宅 用地	90.23		成本法		否	是
48	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0008470 号	天目湖工业园内, 悦朋路北侧	出让	批发零售 用地	78.58	39,301.00	成本法	500.140	否	是
49	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0003874 号	溧阳市中关村园区 内	出让	批发零售 用地	5.68	2,852.00	成本法	502.113	否	是
50	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0008475 号	溧阳市中关村园区 内	出让	城镇住宅 用地	11.51	5,764.00	成本法	500.782	否	是
51	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0005438 号	申特花园南侧	出让	城镇住宅 用地	35.63	38,973.00	成本法	500.10	否	是
52	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0005439 号	申特花园南侧	出让	城镇住宅 用地	21.15		成本法		否	是
53	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0005441 号	申特花园南侧	出让	城镇住宅 用地	21.15		成本法		否	是
54	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0008478 号	中关村园区内, 上 上南侧	出让	城镇住宅 用地	47.46	23,742.00	成本法	500.25	否	是

55	招拍挂	苏 2017 溧阳市 不动产权第 0003875 号	中关村园区内，上 上南侧	出让	批发零售 用地	42.69	21,353.00	成本法	500.19	否	是
56	招拍挂	溧国用 2014 第 07604 号	溧阳市溧城镇胥泊 村	出让	城镇住宅 用地	20.00	7,729.83	成本法	386.49	是	是
57	招拍挂	溧国用 2014 第 07605 号	溧阳市溧城镇胥泊 村	出让	城镇住宅 用地	24.00	9,276.76	成本法	386.53	是	是
58	招拍挂	溧国用 2014 第 07602 号	溧阳市溧城镇胥泊 村	出让	城镇住宅 用地	30.00	11,596.19	成本法	386.54	是	是
59	招拍挂	溧国用 2014 第 07601 号	溧阳市溧城镇胥泊 村	出让	城镇住宅 用地	30.00	11,596.19	成本法	386.54	是	是
60	招拍挂	溧国用 2014 第 07599 号	溧阳市溧城镇新基 村	出让	城镇住宅 用地	21.11	8,164.36	成本法	386.75	是	是
61	招拍挂	溧国用 2014 第 07596 号	溧阳市溧城镇新基 村	出让	城镇住宅 用地	25.00	9,670.73	成本法	386.83	是	是
62	招拍挂	溧国用 2014 第 07593 号	溧阳市溧城镇新基 村	出让	城镇住宅 用地	25.00	9,670.73	成本法	386.83	是	是
63	股东注 入	土地证办理中	溧阳市城东大道东 侧	-	-	289.42	16,270.99	评估法	56.22	否	是
64	招拍挂	溧国用 2014 第 04186 号	溧阳市天目湖大道 东侧、濂江东路南 侧、商服路西侧、 泓口路北侧	出让	城镇住宅 用地	44.36	8,531.80	成本法	192.33	否	是

65	招拍挂	溧国用 2014 第 03431 号	溧阳市环园西路东侧、蒋店南路西侧、金港路北侧	出让	城镇住宅用地	45.21	1,440.00	成本法	31.85	否	是
66	招拍挂	溧国用 2014 第 03436 号	溧阳市环园西路东侧、蒋店南路西侧、金港路北侧	出让	城镇住宅用地	48.11	1,356.00	成本法	28.19	否	是
67	招拍挂	溧国用 2014 第 03462 号	溧阳市春梧路东侧、前棠路南侧、秋梧路西侧、北河路北侧	出让	城镇住宅用地	43.41	1,302.00	成本法	29.99	否	是
68	招拍挂	溧国用 2014 第 03463 号	溧阳市春梧路东侧、前棠路南侧、秋梧路西侧、北河路北侧	出让	城镇住宅用地	18.82	565.00	成本法	30.02	否	是
69	招拍挂	溧国用 2014 第 04979 号	溧阳市泓盛路东侧、金山路南侧、振丰路西侧、码头西街北侧	出让	城镇住宅用地	131.46	4,176.00	成本法	31.77	否	是
70	招拍挂	溧国用 2014 第 04977 号	溧阳市泓盛路东侧、金山路南侧、振丰路西侧、码头西街北侧	出让	城镇住宅用地	14.96	217.00	成本法	14.51	否	是

71	招拍挂	溧国用 2015 第 06176 号	江苏中关村内，金港路南侧，环园西路东侧，金山路北侧，蒋店南路西侧	出让	城镇住宅用地	78.96	3,948.00	成本法	50.00	是	是
72	招拍挂	溧国用 2015 第 06172 号	江苏中关村内，芜申运河南侧，环园西路西侧，金港路北侧	出让	城镇住宅用地	67.10	4,170.00	成本法	62.15	是	是
73	招拍挂	溧国用 2015 第 06178 号	江苏中关村内，金港路南侧，环园西路东侧，金山路北侧，蒋店南路西侧	出让	城镇住宅用地	83.38	3,355.00	成本法	40.24	是	是
74	招拍挂	溧国用 2015 第 10223 号	溧阳市第四中学西侧、濂江东路南侧、商服路东侧、英伦尊邸小区北侧	出让	城镇住宅用地	25.69	1,285.00	成本法	50.02	是	是
75	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0004731 号	溧阳市经济开发区内，秋梧路东侧、棠下路南侧、惠民路西侧、正昌东路北侧	出让	城镇住宅用地	170.05	8,769.53	成本法	51.57	否	是
76	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0004732 号	溧阳市第四中学西侧、濂江东路南侧、英伦尊邸小区北侧	出让	城镇住宅用地	79.99	4,125.43	成本法	51.57	是	是

77	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0004733 号	溧阳市泓盛路东 侧、金山路南侧、 振丰路西侧、码头 西街北侧	出让	城镇住宅 用地	44.50	2,294.82	成本法	51.57	否	是
78	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0009766 号	溧阳市经济开发区 内，春梧路西侧、 棠下路南侧、秋梧 路西侧、正昌东路 北侧	出让	城镇住宅 用地	75.13	3,885.02	成本法	51.71	否	是
79	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012424 号	创智路 35 号	出让	其他商服 用地	75.06	7,181.78	评估法	95.68	否	是
80	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012425 号	创智路 33 号	出让	其他商服 用地			评估法		否	是
81	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012426 号	创智路 31 号	出让	其他商服 用地			评估法		否	是
82	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012427 号	创智路 25 号	出让	其他商服 用地			评估法		否	是
83	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012428 号	创智路 23 号	出让	其他商服 用地			评估法		否	是

84	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012429 号	创智路 21 号	出让	其他商服 用地			评估法		否	是
85	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012430 号	创智路 29 号	出让	其他商服 用地	54.99	5,169.49	评估法	94.01	否	是
86	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012431 号	创智路 27 号	出让	其他商服 用地			评估法		否	是
87	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012377 号	创智路 17 号	出让	其他商服 用地			评估法		否	是
88	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012380 号	创智路 19 号	出让	其他商服 用地			评估法		否	是
89	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0004345 号	溧阳城北工业园区 内、城西大道东侧	出让	工业用地			评估法		否	是
90	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0004407 号	创智路 3 号	出让	工业用地	166.07	4,300.45	评估法	25.90	否	是
91	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0004408 号	创智路 5 号	出让	工业用地			评估法		否	是

92	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0004409 号	创智路 1 号	出让	工业用地			评估法		否	是
93	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012419 号	中关村大道东侧、 上上路北侧	出让	城镇住宅 用地	43.49	9,628.35	成本法	43.19	否	是
94	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012420 号	中关村大道东侧、 上上路北侧	出让	商务金融 用地	179.43		成本法		否	是
95	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012421 号	中关村大道东侧、 上上路南侧	出让	城镇住宅 用地	102.36	15,244.34	评估法	69.35	否	是
96	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0012422 号	中关村大道东侧、 上上路南侧	出让	商务金融 用地	116.45		评估法		否	是
97	招拍挂	溧国用 2015 第 09199 号	上上路北侧，中关 村大道东侧	出让	工业用地	23.23	397.25	成本法	17.10	是	是
98	招拍挂	溧国用 2015 第 09212 号	上上路北侧，中关 村大道东侧	出让	工业用地	0.14	2.39	成本法	17.07	是	是
99	招拍挂	溧国用 2015 第 09204 号	上上路北侧，中关 村大道东侧	出让	工业用地	23.62	404.79	成本法	17.14	是	是
100	招拍挂	溧国用 2015 第 09208 号	上上路北侧，中关 村大道东侧	出让	工业用地	27.56	471.74	成本法	17.12	是	是

101	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0004729 号	上上路南侧、中关 村大道东侧	出让	工业用地	2.71	46.35	成本法	17.10	否	是
102	招拍挂	苏 2016 溧阳市 不动产权第 0004730 号	城北工业园区内， 上上路北侧	出让	工业用地	1.09	18.54	成本法	17.01	否	是
合 计						3,708.18	831,445.57	-	-	-	-

注：1、以上土地列表中，序号 1-64 号土地为无形资产中的土地，序号 65-102 号土地为存货-开发成本中的土地。

2、发行人在 2016 年 12 月 29 日购置的土地使用权 197,306 万元，于本募集说明书披露之日前，均已完成土地证的办理，并已全额缴纳土地出让金。列表中序号 44-55 号土地即为该 197,306 万元的土地使用权。

（二）资产权属及来源

截至2016年12月31日，发行人资产总额为2,974,300.30万元，主要包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程及无形资产等。发行人不存在获得学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情形；发行人不存在虚增资产等情况；发行人不存在储备土地入账的情况。

四、负债情况分析

（一）有息负债明细

2016年末发行人前十大有息负债明细-金融机构借款

单位：亿元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率(%)	期限	抵质押情况
1	西藏信托有限公司	信托	10.00	6.50	2016.03.30-2019.03.39	保证
2	万向信托有限公司	信托	6.50	8.50	2015.05.08-2018.05.08	保证
3	东吴证券	资管计划	4.80	4.53	2016.01.15-2018.01.14	质押
4	江南农村商业银行	理财直融	4.50	5.70	2016.11.25-2019.11.25	保证
5	华泰证券	资管计划	4.00	6.00	2016.05.31-2019.05.30	抵押+保证
6	国信证券	资管计划	4.00	5.40	2016.12.28-2019.12.27	保证
7	华泰证券	资管计划	4.00	7.37	2016.02.17-2020.12.16	保证
8	中银国际证券	银行借款	4.00	4.75	2016.12.20-2020.12.28	保证+抵押

9	渤海国际信托	信托	3.00	5.60	2016.07.07-2019.07.07	保证
10	江苏国际信托	信托	3.00	5.20	2016.12.16-2019.12.15	保证+抵押
合计			43.8	-	-	-

(二) 债务偿还压力测算

根据公司 2016 年末的负债情况，若本期债券于 2017 年完成发行 15 亿元，票面利率按照 6% 测算，预计未来几年公司的有息负债偿还计划如下：

债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：亿元

年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
有息负债当年偿付规模	22.63	16.27	62.85	32.18	17.77	-	3.91
其中：银行借款偿还规模	1.61	-	17.09	10.87	7.18	-	3.91
信托计划偿还规模	14.56	13.39	6.97	11.95	-	-	-
其他债务偿还规模	-	2.88	38.79	9.36	10.59	-	-
本期债券偿付规模	0.9	0.9	3.9	3.72	3.54	3.36	3.18
合计	23.53	17.17	66.75	35.9	21.31	3.36	7.09

五、对外担保情况分析

截至 2016 年末，发行人对外担保履行了公司担保事项内部决策程序以及正常的担保手续，公司对外担保总额合计为 404,336.67 万元，占 2016 年末所有者权益金额的比例为 32.57%。发行人对外担保情况明细如下表：

截至2016年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保公司	担保余额	担保类型	担保方式	担保期限
1	溧阳市苏溧建设投资有限公司	100,000.00	贷款	保证	2015.12-2020.12
2	溧阳市祺绚实业有限公司	20,000.00	贷款	保证	2016.01-2020.12
3	溧阳市苏溧建设投资有限公司	40,000.00	贷款	保证	2016.12-2021.12
4	溧阳市聚德实业有限公司	25,000.00	贷款	保证	2016.03-2020.03
5	溧阳市汇德农业发展有限公司	10,000.00	贷款	保证	2016.11-2020.12
6	溧阳市民信建设有限公司	11,000.00	贷款	保证	2016.08-2021.08
7	溧阳朗腾贸易有限公司	14,106.00	贷款	保证	2014.12-2017.12
8	溧阳仑博贸易有限公司	19,000.00	贷款	保证	2016.12-2020.12
9	溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	14,000.00	贷款	保证	2015.09-2017.09
10	溧阳朗腾贸易有限公司	9,500.00	贷款	保证	2015.09-2017.09
11	江苏中关村科技产业园加速器有限公司	9,980.00	贷款	保证	2016.09-2018.09
12	溧阳仑博贸易有限公司	9,980.00	贷款	保证	2016.09-2018.09
13	溧阳市禾泽农业开发有限公司	20,000.00	贷款	保证	2015.07-2017.07
14	溧阳市清泽农业开发有限公司	10,000.00	贷款	保证	2015.07-2017.07
15	溧阳市达泰贸易有限公司	4,900.00	贷款	保证	2016.04-2017.05
16	溧阳市苏溧建设投资有限公司	20,000.00	贷款	抵押	2016.01-2019.01
17	溧阳市中关村水利建设发展有限公司	9,500.00	贷款	抵押	2013.12-2017.12
18	溧阳市祺绚实业有限公司	20,000.00	贷款	抵押	2016.12-2020.12
19	江苏红泽混凝土有限公司	7,000.00	贷款	抵押	2015.12-2017.12
20	溧阳市中关村水利建设发展有限公司	6,000.00	贷款	抵押	2016.03-2017.03
21	溧阳市中关村水利建设发展有限公司	9,270.67	贷款	抵押	2016.05-2019.07
22	溧阳仑博贸易有限公司	2,000.00	贷款	保证	2016.06-2017.06
23	江苏中关村科技产业加速器有限公司	2,000.00	贷款	保证	2016.03-2017.02
24	溧阳市鑫泰隆贸易有限公司	2,000.00	贷款	保证	2016.02-2017.02
25	溧阳朗腾贸易有限公司	1,100.00	贷款	保证	2016.10-2017.09
26	溧阳市城东农业科技有限公司	8,000.00	贷款	保证	2016.04-2017.05
	合计	404,336.67	-	-	-

上述被担保单位多为地方国有企业，主要被担保单位简介如下：

(1) 溧阳市苏溧建设投资有限公司

溧阳市苏溧建设投资有限公司成立于2015年9月30日，公司位于江苏中关村科技产业园泓口路218号C幢，注册资本25,000万元，实收资本25,000万元，法定代表人谢杰。股东为溧阳市国有资产管

理中心，股权占比 100%，公司主要从事园区建设投资与管理，房屋租赁，物业管理，商业策划，生态农业开发，农业水利基础设施建设，经销五金、建筑材料。

截至 2016 年末，公司总资产为 164,822.58 万元，总负债为 65,681.15 万元，所有者权益为 99,044.46 万元。2016 年全年实现营业收入 0 万元，净利润 0 万元。

(2) 溧阳朗腾贸易有限公司

溧阳朗腾贸易有限公司成立于 2012 年 11 月 14 日，公司位于溧阳经济开发区泓口路 218 号 C 幢，公司现有员工 27 名。公司注册资本为 5,000 万元，实到注册资本 5,000 万元，公司法人代表为潘强。股东为溧阳市溧城经济实业总公司，股权占比 100%，公司主要从事经营销售金属材料、钢材、建筑材料、五金材料、物业管理服务、电子信息咨询服务、金属制品加工、销售等。

截至 2016 年末，公司总资产为 100,590.84 万元，总负债为 72,870.81 万元，所有者权益为 28,785.56 万元。2016 年全年实现营业收入 15,892.11 万元，净利润 8,982.27 万元。

(3) 溧阳市中关村水利建设发展有限公司

溧阳市中关村水利建设发展有限公司成立于 2012 年 9 月 6 日，注册地址为溧阳市经济开发区泓口路 218 号，由江苏省溧阳经济开发区农村工作局全额出资组建，经过变更后目前股东为溧阳市溧城经济实业总公司，实收资本 15,000 万元，法人代表为李新年。2014 年 8 月 29 日，企业在常州市溧阳工商行政管理局申请变更了一般经营项

目，原经营项目为：农田水利建设、农村污染治理、农村污水管网铺设、绿化工程及养护。变更后经营范围如下：农田水利建设、农村污染治理、农村污水管网铺设、绿化工程及养护，建材销售。2012年10月18日，企业股东江苏省溧阳市经济开发区农村工作局变更为溧阳市溧城经济实业总公司。

截至2016年末，公司总资产为227,725.66万元，总负债为123,163.47万元，所有者权益为87,745.45万元。2016年全年实现营业收入71,048.61万元，净利润2,084.15万元。

（4）溧阳市鑫泰隆贸易有限公司

溧阳市鑫泰隆贸易有限公司成立于2009年7月，注册地址位于溧阳市溧城镇银梧路89号，法定代表人王伟，为法人控股企业，注册资本人民币8,000万元，股东溧阳昆仑城建集团有限公司，股东出资8,000万元，实收资本8,000万元，占股100%。溧阳市鑫泰隆贸易有限公司位于溧阳市溧城镇经济开发区内，是一家集建材贸易批发、仓储、配送一体化的综合性公司。公司拥有自己的装卸及运输车队，同时母公司为其提供便利的仓储及码头。公司所处的地理位置优越，交通便利，同时拥有水路及公路两种运输网路，而且溧阳地区水泥、钢材、电缆等生产企业众多，公司在价格、质量及运输方面都能满足不同客户的需要。

截至2016年末，公司总资产为63,897.34万元，总负债为39,013.99万元，所有者权益为22,912.76万元。2016年全年实现营业收入86,660.24万元，净利润4,172.50万元。

（5）溧阳市仑博贸易有限公司

溧阳仑博贸易有限公司成立于2012年11月14日，注册地址位于溧阳经济开发区泓口路218号，法定代表人李翔。公司注册资本5,000万元，实到注册资本5,000万元，由江苏省溧阳经济开发区农村工作局出资。经营范围：经销金属材料、钢材、建筑材料、五金材料、物业管理服务、电子信息咨询服务、金属制品加工、销售。

截至2016年末，公司总资产为80,654.39万元，总负债为37,823.10万元，所有者权益为42,365.48万元。2016年全年实现营业收入86,989.57万元，净利润4,984.14万元。

截至到本募集说明书出具之日，发行人对外担保的企业经营状况良好，且发行人不存在对被担保企业的代偿行为。

为控制对外担保的“或有事项”相关风险，发行人已采取以下风险管控措施：首先，发行人将按季度查询担保对象的经营管理及财务状况，及时作出风险预警；其次，对于特别重大的担保项目，发行人在认为必要时将向担保对象派出财务总监，参与担保对象财务管理；最后，发行人将进一步完善公司对外担保管理制度，明确规定对外担保必须经公司董事会审议通过。未经董事会批准，不得对外提供任何担保事项。在决定为其他单位提供担保之前（或提交董事会会议表决前），由公司财务部和资产经营部联合对被担保方进行详尽的尽职调查，掌握被担保人的经营状况、财务状况、资信状况及其所提供的反担保物，对该担保事项的风险进行全面提示，并在董事会有关报告中详尽披露，从而严控担保风险。在担保事项存续期间，紧密跟踪被担

保人的经营状况及反担保物的价值。此外，发行人还将在担保期内加强与相关政府部门的沟通，防止公司经济利益受到损害，以最大程度地降低对外担保的风险。因此，发行人对外担保风险管控措施较为完善，发行人对外担保“或有负债”风险可控。

截至本募集说明书披露之日，发行人无重大诉讼、仲裁及需披露的仲裁事项。

六、资产受限情况分析

截至2016年末，发行人所有权受到限制的资产合计为553,468.92万元，具体包括：

1、公司货币资金科目中，共计68,000.00万元所有权受到限制，全部为定期存单质押。

2、公司存货科目中，共计9宗土地使用权用于抵押，抵押面积为409.67亩，共计账面价值为18,159.60万元；

3、公司无形资产科目中，共计40宗土地使用权用于抵押，抵押面积为1,102.33亩，共计账面价值为467,309.32万元。

截至2016年末，发行人共计49宗土地使用权受到限制，合计1,512.00亩，共计账面价值为485,469.52万元，具体明细如下表所示：

2016年末发行人受限土地使用权明细表

单位：万元

序号	资产名称	受限原因	面积（亩）	账面价值
1	溧国用2015第06176号	土地抵押	78.96	3,948.00
2	溧国用2015第06172号	土地抵押	67.1	4,170.00
3	溧国用2015第06178号	土地抵押	83.38	3,355.00

4	溧国用 2015 第 10223 号	土地抵押	25.69	1,285.00
5	苏 2016 溧阳市不动产权第 0004732 号	土地抵押	79.99	4,125.43
6	溧国用 2015 第 09199 号	土地抵押	23.23	397.25
7	溧国用 2015 第 09212 号	土地抵押	0.14	2.39
8	溧国用 2015 第 09204 号	土地抵押	23.62	404.79
9	溧国用 2015 第 09208 号	土地抵押	27.56	471.74
存货中受限土地使用权小计			409.67	18,159.60
10	溧国用 2013 第 07617 号	土地抵押	48	17,680.00
11	溧国用 2014 第 00584 号	土地抵押	40.72	16,327.86
12	溧国用 2014 第 00585 号	土地抵押	40.72	16,327.86
13	溧国用 2014 第 00586 号	土地抵押	38.45	15,343.65
14	溧国用 2014 第 00570 号	土地抵押	20.23	8,089.05
15	溧国用 2015 第 13484 号	土地抵押	86.72	39,082.06
16	溧国用 2015 第 13459 号	土地抵押	1.71	768.97
17	溧国用 2015 第 13494 号	土地抵押	0.09	41.25
18	溧国用 2015 第 13496 号	土地抵押	0.91	412.45
19	溧国用 2015 第 13498 号	土地抵押	5.41	2,439.58
20	溧国用 2015 第 13559 号	土地抵押	2.76	1,243.76
21	溧国用 2015 第 13504 号	土地抵押	3.2	1,442.38
22	溧国用 2015 第 13501 号	土地抵押	0.26	115.57
23	溧国用 2015 第 13500 号	土地抵押	0.27	121.18
24	溧国用 2015 第 13555 号	土地抵押	0.23	104.95
25	溧国用 2015 第 13556 号	土地抵押	3.24	1,459.62
26	溧国用 2015 第 13505 号	土地抵押	11.93	5,378.70
27	溧国用 2015 第 15465 号	土地抵押	33.45	13,347.16
28	溧国用 2016 第 01554 号	土地抵押	85.26	38,447.73
29	溧国用 2016 第 01559 号	土地抵押	67.36	30,373.78
30	溧国用 2016 第 01563 号	土地抵押	19.95	8,996.89

31	溧国用 2016 第 01574 号	土地抵押	31.16	14,051.50
32	溧国用 2016 第 02521 号	土地抵押	70.83	31,943.07
33	溧国用 2016 第 03898 号	土地抵押	33.45	13,347.16
34	苏 2016 溧阳市不动产权第 0010859 号	土地抵押	32.73	14,793.38
35	苏 2016 溧阳市不动产权第 0000954 号	土地抵押	71.75	46,997.68
36	苏 2016 溧阳市不动产权第 0001074 号	土地抵押	23.93	
37	苏 2016 溧阳市不动产权证 0011571 号	土地抵押	20	43,146.6
38	苏 2016 溧阳市不动产权证 0011572 号	土地抵押	20	
39	苏 2016 溧阳市不动产权证 0011573 号	土地抵押	20	
40	苏 2016 溧阳市不动产权证 0011574 号	土地抵押	20	
41	苏 2016 溧阳市不动产权证 0011569 号	土地抵押	24.22	
42	苏 2017 溧阳市不动产权第 0000528 号	土地抵押	48.28	17,781.29
43	溧国用 2014 第 07604 号	土地抵押	20	7,729.83
44	溧国用 2014 第 07605 号	土地抵押	24	9,276.76
45	溧国用 2014 第 07602 号	土地抵押	30	11,596.19
46	溧国用 2014 第 07601 号	土地抵押	30	11,596.19
47	溧国用 2014 第 07599 号	土地抵押	21.11	8,164.36
48	溧国用 2014 第 07596 号	土地抵押	25	9,670.73
49	溧国用 2014 第 07593 号	土地抵押	25	9,670.73
无形资产中受限土地使用权小计			1,102.33	467,309.92
合计			1,512.00	485,469.52

七、关联交易情况分析

(一) 为关联方担保情况

2016 年末发行人关联方担保情况表

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	担保起始日	担保到期日
----	------	------	------	------	-------	-------

1	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	30,000.00	贷款	保证	2016/10/19	2027/10/20
2	江苏中关村科技产业园城市投资建设发展有限公司	48,000.00	贷款	保证	2015/10/19	2017/10/19
3	江苏中关村科技产业园科技企业孵化器管理有限公司	3,000.00	贷款	保证	2015/03/31	2023/02/28
4	江苏中关村科技产业园科技企业孵化器管理有限公司	2,000.00	贷款	保证	2015/09/24	2023/02/28
5	江苏中关村科技产业园科技企业孵化器管理有限公司	10,000.00	贷款	保证	2016/03/23	2023/02/28
6	江苏中关村科技产业园科技企业孵化器管理有限公司	9,500.00	贷款	保证	2016/05/18	2023/02/28
7	江苏中关村科技产业园科技企业孵化器管理有限公司	4,300.00	贷款	保证	2016/09/30	2023/03/30
8	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	3,400.00	贷款	抵押	2014/4/17	2019/3/17
9	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	5,000.00	贷款	抵押	2014/3/18	2019/3/17
10	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	5,000.00	贷款	抵押	2014/3/18	2019/3/17
11	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	21,000.00	贷款	抵押	2014/10/27	2019/3/17
12	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	12,000.00	贷款	抵押	2016/12/12	2021/12/11
13	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	24,000.00	贷款	抵押	2015/11/17	2020/11/26
14	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	17,915.00	贷款	抵押	2016/5/12	2019/5/12
15	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	5,976.00	贷款	抵押	2016/5/12	2019/5/12
16	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	30,000.00	贷款	抵押	2016/10/10	2028/10/9
17	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	40,000.00	贷款	保证	2016/12/23	2020/12/18
18	江苏中关村科技产业园园区建设有限公司	15,000.00	贷款	保证	2015/1/16	2017/1/13

合计	286,091.00	-	-	-	-
----	------------	---	---	---	---

(二) 关联方应收应付款项

2014-2016年发行人关联方应收应付款项情况表

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额		
		2016年末	2015年末	2014年末
其他应付款	溧阳市城东农业科技有限公司	-	31,788.00	3,076.00
其他应收款	溧阳市广能贸易有限公司	-	0.1	-
其他应收款	江苏中关村科技产业园航富资产管理 产管理有限公司	43,055.00	-	
合计		43,055.00	31,788.1	3,076.00

八、发行人2014-2016年经审计的合并资产负债表（见附表二）

九、发行人2014-2016年经审计的合并利润表及利润分配表（见附表三）

十、发行人2014-2016年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 发行人已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付债券

发行人自成立起至本募集说明书披露之日，已发行的债务融资工具的具体情况如下：

债券简称	债券类型	发行金额 (亿元)	起息日	存续期限	利率 (%)
16中关村	私募债	10.00	2016.06.29	5(3+2)年	5.85
16中关村科技PPN001	定向工具	6.00	2016.09.30	5年	5.10
苏控国际海外债	境外企业 债	2.2亿 USD	2016.11.08	3年	5.70
17中关村MTN001	中票	6.00	2017.06.21	5(3+2)年	5.77

除此之外，发行人及其下属子公司无已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据及短期融资券。

二、已发行尚未兑付信托计划、券商专项资产管理计划产品、融资租赁等融资情况

截至2016年12月31日，发行人共有24笔已发行尚未到期或兑付信托计划、券商专项资产管理计划产品及融资租赁等融资情况，共计703,092.00万元，具体明细如下：

序号	融资机构名称	融资余额 (万元)	融资期限	成本 (%)
1	渤海国际信托股份有限公司	30,000.00	2016.07.07-2019.07.07	5.60
2	国信证券	40,000.00	2016.12.28-2019.12.27	5.40
3	华泰证券	40,000.00	2016.05.31-2019.05.30	6.00

4	华泰证券	40,000.00	2016.02.17-2020.12.16	7.37
5	华泰证券	10,000.00	2015.12.16-2020.12.16	7.37
6	长江联合金融租赁	18,750.00	2015.09.30-2020.09.27	6.50
7	民生加银资产管理有限公司	21,000.00	2015.12.17-2018.12.17	6.35
8	江南农村商业银行	45,000.00	2016.11.25-2019.11.25	5.70
9	徽银金融租赁有限公司	21,250.00	2016.01.06-2021.01.06	5.95
10	顺泰租赁	3,300.00	2015.11.27-2018.11.26	5.50
11	渤海国际信托	20,000.00	2016.03.30-2019.03.30	7.00
12	西藏信托	100,000.00	2016.03.30-2019.03.29	6.50
13	中银国际证券	40,000.00	2016.12.20-2020.12.28	4.75
14	江苏国际信托	15,000.00	2015.01.16-2017.01.16	9.00
15	山东信托	25,000.00	2015.09.28-2017.09.28	7.50
16	山东信托	18,000.00	2015.12.23-2017.12.23	7.50
17	国元信托	29,892.00	2016.11.14-2017.11.14	7.50
18	国元信托	10,000.00	2016.12.31-2017.12.31	7.50
19	华鑫信托	20,000.00	2016.12.09-2017.12.08	7.50
20	华鑫信托	7,900.00	2016.12.15-2017.12.14	7.50
21	华鑫信托	5,000.00	2016.12.21-2017.06.20	7.50
22	江苏国际信托	30,000.00	2016.12.16-2019.12.15	5.20
23	万向信托	65,000.00	2015.05.08-2018.05.08	8.50
24	东吴证券	48,000.00	2016.01.15-2018.01.14	4.53
合 计		703,092.00	-	-

根据国家发改委窗口指导意见，于2013年以后仍进行高利融资的企业，其高利融资综合融资成本达到银行相同期限贷款基准利率2倍以上的，视为高利融资。截至本募集说明书出具之日，发行人不存在高利融资。

截至2016年11月本次债券申报至国家发展和改革委员会时，发行人尚有高利融资1笔，金额为30,000.00万元，具体情况如下：

序号	融资机构名称	融资余额 (万元)	融资期限	成本 (%)
1	华鑫国际信托有限公司	30,000.00	2015.09.15-2017.09.16	10.30

目前该笔高利融资已于2016年年末由发行人提前还款。

金融机构人民币贷款基准利率

单位：年利率%

调整时间	六个月以上 (含六个月)	六个月至一年 (含一年)	一至三年 (含三年)	三至五年(含 五年)	五年以上
2012.07.06	5.60	6.00	6.15	6.40	6.55
2014.11.22	5.60		6.00		6.15
2015.03.01	5.35		5.75		5.90
2015.05.11	5.10		5.50		5.65
2015.06.28	4.85		5.25		5.40
2015.08.26	4.60		5.00		5.15
2015.10.24	4.35		4.75		4.90

注：数据来源于中国人民银行官方网站：<http://www.pbc.gov.cn/>

除此以外，发行人不存在其他资产证券化产品、信托计划、理财产品等高息借款。

发行人承诺本期债券发行所募集资金全部用于约定的项目，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物院、图书馆等项目的建设，不用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资。

发行人承诺在本次债券存续期内采取有效的风险隔离措施，不再进行与项目投资回收期不匹配的高利融资。针对投资项目涉及财政补贴、回购等有关政府偿债保障，或企业利润主要来源于财政补贴，主要业务收入主要依据与政府的合同收入的，发行人承诺债券存续期内不会采取私募方式进行融资。针对地方政府专项补助资金、项目补助资金等相关补助，发行人承诺在已发行债券及本期债券偿付期内，江苏中关村管委会或财政局针对发行人项目的收益补偿、专项补贴或土地出让金返还等各类政府补助优先用于已发行债券及本期债券的偿还本息。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额为 15 亿元，全部用于江苏中关村创智园建设项目及补充营运资金。拟使用募集资金情况如下：

单位：万元

项目名称	项目总投资	募集资金使用额度	比例
江苏中关村创智园	166,509.32	110,000.00	66.06%
补充营运资金	-	40,000.00	-
合计	166,509.32	150,000.00	-

一、募集资金投向项目——江苏中关村创智园建设项目

（一）项目建设必要性

1、满足中关村产业园区自身发展的需求

江苏中关村产业园区是溧阳市经济发展的主阵地、转型升级的示范区，是展示溧阳开放水平的重要窗口，本项目的建设将完善江苏中关村产业园区的配套设施，提高产业承载能力，带动区域经济的发展，因此，本项目的建设是满足江苏中关村产业园区自身发展的需求。

2、加快人才聚集、形成产业链的需要

本项目将为中关村产业园区现有的科技型中小企业和即将入园的中小企业提供平台，增加地方财政税收和房屋租赁收入，迅速壮大当地经济、社会发展实力，快速推进工业发展进程具有十分重要的意义。同时，可以进一步增强中关村产业园区的吸引力、竞争力，引进更多投资者、优秀科技成果，创造更多的高科技企业、就业岗位和发展机会。

本项目属于园区公共服务平台建设项目，这对促进园区尽快形成具有决定性的作用。按照省、市对平台建设的总体要求，在建设中要按照高起点、高质量、不遗漏、不超标的原则，通过加固核心，完善功能，保障安全，强化管理，对为入园企业配套的厂房实行统一、集中管理。按照园区公共服务平台建设的统一规划、标准，为入园企业提供高质量的标准化厂房、全方位的信息咨询服务，逐步达到适应园区企业的需要，适应中小企业不断扩大的需要，提升和推动园区工业经济发展。

本项目建成后，可以进一步增加开发区“造血”功能，增加地方财政税收和房屋租赁收入，迅速壮大当地经济、社会发展实力，快速推进工业发展进程具有十分重要的意义。同时，可以进一步增强产业园区的吸引力、竞争力，引进更多投资者和企业入驻，创造更多的就业岗位和发展机会。通过为新创办的中小企业提供物理空间和基础设施，提供一系列的服务支持，促进人才聚集和产业链的形成与发展。因此，本项目的建设是加快人才聚集、形成产业链的需要。

3、带动溧阳区域经济、促进城市发展需要

十三五期间是溧阳市经济社会发展的重要机遇期，也是创智园发展的重要机遇期。加速科技成果的转化，发展拥有自主知识产权的中小企业是溧阳市高新技术产业化工作中一项极为重要的战略任务。

本期创智园的建设对带动这一地块的经济、人气和城市繁荣有着重大的意义。通过产销过程最短化，增值服务最大化，达到企业成本最小化，经济效益与品牌价值最大化，真正实现“规模效益”，成为溧

阳市的行业先锋，形成一个行业品牌大积聚、各个行业即时交流的窗口与贸易平台。突出发展优势产业集群，改造提升传统产业。项目建成后，高档大型企业的入住能进一步加快发展周边民营经济和中小企业，突出园区发展，推动政策向园区倾斜、产业向园区集聚，形成错位发展格局。

4、促进中小型企业的迅速发展的需要

为适应江苏中关村产业园区中小企业的需要，以便为园区中小企业提供管理支持、资源网络，帮助和促进企业成长，使企业能够在市场上生存与发展。本项目的实施有利于园区企业发展壮大，是园区加快招商引资推进工业项目顺利实施的需要。同时，项目建成后，入园的中小企业，特别是科技型中小企业，无需为厂房及其他基础设施增加过多投资，只需按自身实际抓好生产设备等方面的建设，把有限的资金全部用于企业的科研、生产和发展上，增强企业的生存能力，促进企业的快速成长和发展壮大。

（二）项目实施主体及建设内容

该项目实施主体：江苏中关村科技产业园控股集团有限公司

为加快溧阳市中小企业的发展，优化溧阳市产业结构，溧阳市发展和改革委员会同意发行人实施江苏中关村创智园建设项目。本期项目位于中关村大道东侧，城北大道南侧，芜申运河北侧，总用地面积为187,672.72平方米；项目内容包括数据分析中心、技术交流中心、技术研发中心、培训中心及相关服务配套设施，以及为入园企业配套的厂房、办公中心、人才公寓等配套设施，具体实施内容如下：

本项目建设的数据分析中心、技术交流中心、技术研发中心、培训中心、相关服务配套设施总用地面积为 54,666.67 m²，总建筑面积为 139,400.00 m²。

1、数据分析中心建设

在信息化日益完善的今天，企业数据中心对企业可持续运营的重要性日益加强，创智园数据分析中心承载着企业的核心计算、信息资源管理、信息资源服务等功能。本项目将在中关村创智园进行数据分析中心建设，总建筑面积为 15,776.83 m²。

数据分析中心的价值在于帮助使用者采集、组织和管理数据。在大数据的发展趋势下，数据分析中心能够把核心数据、紧密相关的数据，以及一些从社会上拿到的偏向于大数据的数据资源，将这些数据按照自身的核心目标和发展路径进行组织和管理。本项目中，数据分析中心建设主要内容是机房建设以及设备、网络和交换机建设。

机房建设涉及机房的各个功能模块：设备布局、能源供应、配电、消防、综合布线、散热、系统监控、防雷接地等，独立数据分析中心架构的模块化设计考虑 15 年以上的需求。其他基础设施建设包括办公室，厕所，承重，防雷接地，消防等。在选择设备、节约能耗方面，要优选低能耗设备，优选低能耗散热方案，响应国家节约能源，合理利用新能源的号召

2、技术交流中心建设

本项目将在中关村创智园进行技术交流中心建设，总建筑面积为 15,776.83 m²。技术交流中心内有大大小小的活动场所，用于职业介

绍、技术交流、技术培训教室、操作实验室、办公室等活动用房，其宗旨是通过技术交流活动，以增进人才交流，加强经济技术合作和新技术开发，促进园内新能源新材料产业、健康产业、绿色环保产业的发展。

3、技术研发中心建设

创智园将技术研发中心定位于参与企业发展战略、重大的新产品、新技术的决策，是一个高层次、高起点、高水平的研发机构，是整个创智园内企业技术管理、决策的龙头和核心。本项目将在中关村创智园进行技术研发中心建设，总建筑面积为 80,637.14 m²。

技术研发中心主要建设内容有设计室、实验室、检测室等，配置先进的研发设备，切实保障创智园内中小企业的新产品开发、新工艺设计、新技术的运用，为实现企业主要产品技术产业化和提升产业层次提供强大的技术支持。

本研发中心将与江苏省内高校和科研机构建立合作关系，充分的利用科研机构 and 高等院校的智力优势，进行高端科技产品的研究开发，锻炼出一批坚实的人才队伍，发挥创智园中小企业平台的作用。

4、培训中心建设

本项目将在中关村创智园进行培训中心建设，总建筑面积为 5,258.94 m²。

本培训中心作为一个优秀项目与创客之间的信息分发交流平台，致力于通过创客人才的培养和创客企业的培育，解决互联网人才瓶颈和本地青年的就业问题。

培训中心主要建设内容包括实训室，报告厅，多媒体教室，办公室及其他公用基础设施。

5、相关服务配套设施建设

本项目中相关服务配套设施建设主要包括配套商业设施、配套食堂、物管、配电房建设，总建筑面积为 21,950.26 m²，其中配套商业设施建筑面积为 13,170.16 m²，配套食堂建筑面积为 5,487.56 m²，物管、配电房建筑面积为 3,292.54 m²。

配套商业设施主要由园内超市、小卖部、小饭馆等等组成，为技术交流中心、研发中心、数据分析中心及培训中心客商、与会者以及研发人员提供服务。

配套食堂为园内员工解决了用餐难的问题，食堂的开办有效保障了员工的饮食健康，同时节约了员工的时间，提高了员工的工作效率。物管和配电房建设是为了完善园内基础设施的需要，规范园区内物业管理，提升园区形象。

6、为入园企业配套的厂房建设

本项目将在创智园进行为入园企业配套的厂房建设，总用地面积为 82,545 m²，总建筑面积为 54,700 m²。

为入园企业配套的厂房建设内容主要包括生产车间，楼梯、电梯及辅助用房等等。

7、办公中心建设

本项目将在中关村创智园内建设办公中心。总用地面积 21,333.33 m²，总建筑面积 78,557.98 m²，其中地上建筑面积为 65,584.41 m²，地

下建筑面积为 12,973.57 m²。

建设内容主要包括办公室用房、地下停车场等，项目建成后，将满足创智园内企业办公用房的需求，改善办公的软硬设备设施条件。

8、人才公寓建设

本项目将在中关村创智园进行人才公寓建设，总用地面积为 29,127.72 m²，总建筑面积为 104,312.99 m²，其中地上建筑面积为 90,911.83 m²，地下建筑面积为 13,401.16 m²。该人才公寓的出售主要针对企业购买后作为企业的员工宿舍，同时有一小部分可供企业中的个人购买作为住房。

(三) 项目审核情况

发文机关	文件名称	文号/证号	印发时间
溧阳市发展和改革委员会	关于江苏中关村创智园建设项目建议书的批复	溧发改综审〔2016〕017号	2016年5月5日
溧阳市发展和改革委员会	关于江苏中关村创智园建设项目可行性研究报告的批复	溧发改综审〔2016〕018号	2016年5月18日
溧阳市发展和改革委员会	溧阳市固定资产投资节能登记表	-	2016年5月
溧阳市维护稳定工作领导小组	溧阳市社会稳定风险评估评审表	-	2016年5月13日
溧阳市规划局	建设工程规划许可证	溧规建字第320481201650017号	2016年6月14日
溧阳市规划局	建设用地规划许可证	溧规地字第320481201650015号	2016年6月14日
溧阳市国土资源局	土地使用权证	溧国用(2015)第02417号、溧国用(2015)第03518号、溧国用(2015)第03520号、溧国用(2015)第07004号、	-

		溧国用(2015)第07021号、溧国用(2015)第07027号、溧国用(2015)第09199号、溧国用(2015)第09204号、溧国用(2015)第09208号、溧国用(2015)第09212号、苏(2016)溧阳市不动产权第0004730号	
溧阳市环境保护局	关于江苏中关村创智园建设项目环境影响报告表的批复	溧环综审(2016)008号	2016年5月11日

(四) 项目土地情况

该项目所涉及的土地共 11 块，分别为溧国用(2015)第 02417 号、溧国用(2015)第 03518 号、溧国用(2015)第 03520 号、溧国用(2015)第 07004 号、溧国用(2015)第 07021 号、溧国用(2015)第 07027 号、溧国用(2015)第 09199 号、溧国用(2015)第 09204 号、溧国用(2015)第 09208 号、溧国用(2015)第 09212 号、苏(2016)溧阳市不动产权第 0004730 号，项目总用地面积为 187,672.72 平方米。其中溧国用(2015)第 02417 号土地为发行人从江苏新时代控股集团有限公司购买获得，溧国用(2015)第 03518 号、溧国用(2015)第 03520 号土地为发行人从溧阳市宏盛房地产开发有限公司购买获得，溧国用(2015)第 07004 号、溧国用(2015)第 07021 号、溧国用(2015)第 07027 号、溧国用(2015)第 09199 号、溧国用(2015)第 09204 号、溧国用(2015)第 09208 号、溧国用(2015)第 09212 号、苏(2016)溧阳市不动产权第 0004730 号为发行人通过招拍挂程序获得。以上土地均完成土地证的办理，并已全款缴纳土地出让金及购买支付款，且该费用已纳入募投项目的总投资中。发行人 2016 年

将公司的部分土地进行了合并拆分，并重新办理了相关土地权证，其中有部分土地涉及到本次的募投项目用地，发行人土地经过合并拆分后募投项目用地的情况为：苏 2016 溧阳市不动产权证第 0012422 号中的部分土地，苏 2016 溧阳市不动产权证第 0012430 号中的部分土地，苏 2016 溧阳市不动产权证第 0012431 号中的部分土地，苏 2016 溧阳市不动产权证第 0012420 号中的部分土地，苏 2016 溧阳市不动产权证第 0012419 号中的部分土地，溧国用（2015）第 09199 号、溧国用（2015）第 09204 号、溧国用（2015）第 09208 号、溧国用（2015）第 09212 号、苏（2016）溧阳市不动产权第 0004730 号，以上土地均已完成土地证的办理。

（五）项目建设期及项目进度情况

该项目总投资为 166,509.32 万元，建设期 2 年，预计于 2018 年 5 月工程完工并投入使用。截至 2017 年 6 月末，该项目已完成投资额为 48,000.00 万元，工程进度为土地证、项目立项、规划许可、施工许可等前期手续全部办理完毕，地质勘探和桩基工程全部结束，正在开挖土方，实施地下工程。

（六）项目的经济效益与社会效益

本项目收入主要包括 3 部分，分别为部分技术研发中心、部分办公中心、部分人才公寓、部分配套商业设施、配套食堂、部分车位的销售收入；数据分析中心、技术交流中心、部分技术研发中心、培训中心、为入园企业配套的厂房、部分办公中心、部分人才公寓、部分

配套商业设施、部分车位的出租收入以及每年各物业类型所缴纳的物业费和管理费。

项目建成后营运产生的收益可作为发行人首要偿债保障措施。预计收益如下：

1、销售收入

该项目建成后的技术研发中心可供销售的面积为 24,191.14 平方米；办公中心可供销售的面积为 19,675.32 平方米；人才公寓可供销售的面积为 27,273.55 平方米；配套服务设施中的配套商业设施可供出售的面积为 7,902.09 平方米；配套服务设施中的食堂可供出售面积为 5,487.57 平方米；可供出售的车位有 692.00 个。

根据类似物业市场售价调查数据确定的市场价格对上述各类物业的销售单价进行估计，技术研发中心、办公中心、人才公寓、配套商业设施、食堂、车位的出售单价分别为：8,000 元/平方米、6,800 元/平方米、7,500 元/平方米、11,000 元/平方米、5,000 元/平方米、80,000 元/个，在债券存续期内，该项目的技术研发中心、办公中心、人才公寓、配套商业设施、食堂、车位的预计销售收益分别为 19,352.91 万元、13,379.22 万元、20,455.16 万元、8,692.30 万元、2,743.78 万元、5,536.0 万元，债券存续期内总的销售收益共计为 70,159.38 万元。

2、出租收入

该项目建成后数据分析中心、技术交流中心、部分技术研发中心、培训中心、为入园企业配套的厂房、部分办公中心、部分人才公寓、部分配套商业设施、部分车位的可供出租面积分别为 15,776.83

平方米、15,776.83 平方米、56,446.00 平方米、5,258.94 平方米、54,700.00 平方米、45,909.09 平方米、63,638.28 平方米、5,268.06 平方米、1,612.00 个。

根据项目周边楼盘的情况分析及本项目建设特点，结合溧阳市房地产市场发展的趋势，对上述各类物业的出租单价进行估计，项目需出租的部分中数据分析中心、技术交流中心、技术研发中心、培训中心、为入园企业配套的厂房、办公中心、人才公寓、配套商业设施、车位的出租单价分别为：1,168.00 元/平方米/年、1,168.00 元/平方米/年、1,241.00 元/平方米/年、1,168.00 元/平方米/年、584.00 元/平方米/年、1,095.00 元/平方米/年、474.50 元/平方米/年、1,277.50 元/平方米/年、1,440.00 元/个/年，考虑到通货膨胀等因素，项目在计算期第 7 年（即债券存续期的第 6 年）对租金进行上调，预计每年上调 3%。在债券存续期内，项目需出租的部分中数据分析中心、技术交流中心、技术研发中心、培训中心、为入园企业配套的厂房、办公中心、人才公寓、配套商业设施、车位的出租收入分别为：10,394.68 万元、11,223.90 万元、38,781.88 万元、3,741.28 万元、19,457.25 万元、29,362.48 万元、17,033.47 万元、4,099.12 万元、1,413.87 万元，在债券存续期内的出租总收入为 135,507.93 万元。

3、物业费和管理费

数据分析中心、技术交流中心物业管理费按照每平方米 22 元每年收取，技术研发中心物业管理费按照每平方米 26 元每年收取、培训中心、配套商业设施物业管理费按照每平方米 20 元每年收取，配

套食堂物业管理费按照每平方米 30 元每年收取，为入园企业配套的厂房物业管理费按照每平方米 16 元每年收取、办公中心物业管理费按照每平方米 18 元每年收取、人才公寓物业管理费按照每平方米 15 元每年收取，在债券存续期内的物业管理费总收入为 3,901.16 万元。

综上所述，债券存续期内预计可实现收入 209,568.50 万元，债券存续期内募投项目的总收入是项目总投资的 1.26 倍，利润总额为 75,847.69 万元，净收益为 180,209.51 万元。项目投资财务内部收益率（所得税前）为 12.31%，项目投资财务内部收益率（所得税后）为 8.81%。项目投资回收期（所得税前）为 7.01 年，项目投资回收期（所得税后）为 7.90 年。项目有一定盈利能力，且能够完全覆盖项目总成本。

江苏中关村创智园项目属于资金密集型、信息密集型的现代服务业，符合江苏省及溧阳市关于调整产业结构的精神。项目投资建设将严格按照国家有关法律法规要求进行，通过严格的环保措施。本项目建成后，将对城市产业结构升级，提升城市综合竞争力，增加就业和推动城市经济发展有重大作用，产品前景十分广阔，为地区利税做出贡献，并且创造较多就业机会，带动地区产业发展，有着显著的经济效益和社会效益。

（七）对发行人业务、财务状况的影响

从发行人的业务角度来讲，该项目的建设有利于引进高层次、高素质、高技能的人才，促进科技进步对经济增长的贡献显著提高。项目建设符合国家有关产业政策，布局合理，是集金融、商务、信息、

咨询、生活配套为一体的中小企业服务平台，并严格按照国家法律、法规运作。发行人作为该项目的实施主体，将进一步巩固和扩大自身在产业园区投资、开发和建设的主体地位，同时该项目的建成可辐射带动周边区域的房产、餐饮、住宿、购物、娱乐、商贸等相关产业的发展，为增加当地财政税收收入作出一定贡献，有利于当地区域经济的发展，从而为发行人的经营发展提供了广阔空间。

从发行人的财务角度来讲，在项目建设初期，公司资金投入规模较大，会增加公司负债，导致资产负债率上升，短期内财务压力较大。假设本项目总投资额中的 66.06%，即 110,000 万元通过债券资金进行融资，以发行人 2016 年末财务数据模拟测算，该项目投资将使发行人资产负债率上升约 1.49 个百分点。以 6%的综合融资成本测算，建设期年均财务费用约为 6,600 万元。随着项目建成并投入运营，发行人资金压力会不断减小，财务结构也会因项目收入及利润的实现而持续优化。预计债券存续期可实现净收益 180,209.51 万元，发行人财务状况和现金流状况将得到有效改善，有利于发行人持续健康发展。

三、本期债券募集资金使用计划及管理制度

（一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。

（二）发债募集资金管理制度

1、发行人制定了完善的资金管理制度，为确保募集资金的专款

使用，发行人在华夏银行股份有限公司溧阳支行（以下简称“华夏银行溧阳支行”）开立了募集资金使用专项账户。发行人与华夏银行溧阳支行签署了《资金账户监管协议》。根据《资金账户监管协议》发行人在华夏银行溧阳支行开立的募集资金专项账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不得用作其他用途。

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营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各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。

2、保持流动性管理。发行人将加强日常经营的监控，确保发行人的财务流动性，增强主营业务现金流对偿付本期债券的支持，并保证流动资产的及时变现能力，为本期债券投资者按期获得偿付资金创造良好的条件。

第十三条 偿债保障措施

发行人作为本期债券的法定偿债人，将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件。为保证本期债券到期及时足额还本付息，发行人制定了如下偿债计划及保障措施。

一、自身偿付能力

发行人整体财务结构稳健，2014-2016年末，资产负债率分别为66.27%、54.21%和58.26%，长期偿债能力较强。截至2016年末公司总资产为2,974,300.30万元，其中流动资产和非流动资产分别为1,844,302.86万元和1,129,997.44万元，占比分别为62.01%和37.99%，资产结构较为合理。根据战略规划，发行人今后将进一步加大园区基础设施建设，调整资产结构，增强核心竞争力，实现持续、健康、快速和稳定发展。未来，随着发行人经营资产的扩大和资产结构调整，财务状况有望进一步优化。

发行人近三年营业收入稳定在较高水平，盈利能力不断增强。2014-2016年，发行人营业收入分别为85,384.54万元、89,150.76万元和167,516.25万元，实现净利润分别为15,879.23万元、16,204.36万元和17,562.72万元，其中归属于母公司的净利润分别为15,879.23万元、16,204.36万元和17,562.72万元，最近三年平均可分配利润（归属于母公司的净利润）为16,548.77万元，足以支付本期债券一年的利息。

发行人稳定的主营业务收入、盈利状况和良好的业务发展前景将为偿付本期债券本息提供有效保障。

二、项目收益测算

（一）项目收益测算表

发行人已根据江苏中关村创智园建设项目的《可行性研究报告》编制了《项目收益测算报告》，并明确了债券存续期和项目运营期的收入和净收益。该项目的收入构成明细如下表所示：

江苏中关村创智园建设项目收入构成表

单位：万元

项目		债券存续期（单位：万元）							合计
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
销售收入	技术研发中心	7,741.16	5,805.87	2,902.94	2,902.94	-	-	-	19,352.91
	配套商业设施	2,607.69	4,346.15	869.23	869.23	-	-	-	8,692.30
	配套食堂	2,743.79	-	-	-	-	-	-	2,743.79
	办公中心	6,689.61	4,013.77	1,337.92	1,337.92	-	-	-	13,379.22
	人才公寓	4,091.03	8,182.07	4,091.03	4,091.03	-	-	-	20,455.16
	车位	2,214.40	3,321.60	-	-	-	-	-	5,536.00
销售收入小计		26,087.68	25,669.46	9,201.12	9,201.12	-	-	-	70,159.38
出租收入	数据分析中心	-	1,474.19	1,566.32	1,658.46	1,842.73	1,898.02	1,954.96	10,394.68
	技术交流中心	-	1,842.73	1,842.73	1,842.73	1,842.73	1,898.02	1,954.96	11,223.91
	技术研发中心	-	5,603.96	5,954.21	6,654.70	6,654.70	6,854.34	7,059.97	38,781.88
	培训中心	-	614.24	614.24	614.24	614.24	632.67	651.65	3,741.30
	配套商业设施	-	672.99	672.99	672.99	672.99	693.18	713.98	4,099.14
	为入园企业配套的厂房	-	3,194.48	3,194.48	3,194.48	3,194.48	3,290.31	3,389.02	19,457.26
	办公中心	-	4,272.99	4,524.34	5,027.05	5,027.05	5,177.86	5,333.19	29,362.47
	人才公寓	-	2,415.71	2,566.69	2,717.67	3,019.64	3,110.23	3,203.53	17,033.47
车位	-	232.13	232.13	232.13	232.13	239.09	246.26	1,413.87	
出租收入小计		-	20,323.42	21,168.14	22,614.46	23,100.70	23,793.72	24,507.53	135,507.97

物业费和管理费收入	数据分析中心	-	27.77	29.50	31.24	34.71	35.75	36.82	195.79
	技术交流中心	-	34.71	34.71	34.71	34.71	35.75	36.82	211.41
	技术研发中心	-	161.44	178.21	202.32	209.66	215.95	222.42	1,189.99
	培训中心	-	10.52	10.52	10.52	10.52	10.83	11.16	64.06
	配套商业设施	-	23.18	24.76	26.34	26.34	27.13	27.94	155.69
	配套食堂	-	16.46	16.46	16.46	16.46	16.96	17.47	100.27
	为入园企业配套的厂房	-	87.52	87.52	87.52	87.52	90.15	92.85	533.08
	办公中心	-	98.57	106.25	118.05	118.05	121.59	125.24	687.76
	人才公寓	-	100.91	113.87	126.82	136.37	140.46	144.67	763.10
物管收入小计	-	561.08	601.79	653.98	674.34	694.57	715.40	3,901.15	
合计	26,087.68	46,553.95	30,971.06	32,469.56	23,775.03	24,488.28	25,222.93	209,568.50	

江苏中关村创智园建设项目的收益（收入扣除运营成本及费用和营业税金及附加）测算情况见下表：

江苏中关村创智园建设项目收益测算表

单位：万元

年份	债券存续期						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
项目收入	26,087.68	46,553.96	30,971.06	32,469.56	23,775.03	24,488.28	25,222.93
其中：销售收入	26,087.68	25,669.46	9,201.12	9,201.12	0	0	0
出租收入	0	20,323.42	21,168.14	22,614.46	23,100.7	23,793.72	24,507.53
物业费、管理费收入	0	561.08	601.79	653.98	674.34	694.57	715.4
财政专项补贴	0	0	0	0	0	0	0
运营成本及费用	182.61	2,764.69	2,756.98	2,941.03	2,938.51	3,026.67	3,117.46
营业税金及附加	1,447.87	2,583.74	1,718.89	1,802.06	1,319.51	1,359.1	1,399.87
净收益	24,457.20	41,205.53	26,495.19	27,726.47	19,517.01	20,102.51	20,705.6

江苏中关村创智园建设项目收益测算表 续表（1）

单位：万元

年份	运营期			
	2024	2025	2026	2027
项目收入	25,979.62	26,759.01	27,561.78	28,388.63
其中：销售收入	0	0	0	0
出租收入	25,242.76	26,000.04	26,780.04	27,583.44
物业费、管理费收入	736.86	758.97	781.74	805.19
财政专项补贴	0	0	0	0
运营成本及费用	21,326.76	21,966.58	22,625.57	23,304.33
营业税金及附加	1,441.87	1,485.12	1,529.68	1,575.57
净收益	21,326.76	21,966.58	22,625.57	23,304.33

根据根据项目收益测算表，项目在债券存续期2017-2023年产生的净收益（收入扣除运营成本及费用和营业税金及附加）总计180,209.51万元，可以覆盖该项目的总投资。

（二）项目收入测算依据

通过电话询问项目周边楼盘客服，根据项目周边楼盘的情况分析及本项目建设特点，结合溧阳市房地产市场发展的趋势，目前本项目各类物业的平均租售价如下表所示：

序号	物业类型	租售面积				租售单价			
		出租	出售	单位	合计	出租	单位	出售	单位
1	数据分析中心	15,776.83	0.00	m ²	15,776.83	1,168.00	元/m ² /年	0.00	元/m ²
2	技术交流中心	15,776.83	0.00	m ²	15,776.83	1,168.00	元/m ² /年	0.00	元/m ²
3	技术研发中心	56,446.00	24,191.14	m ²	80,637.14	1,241.00	元/m ² /年	8,000.00	元/m ²
4	培训中心	5,258.94	0.00	m ²	5,258.94	1,168.00	元/m ² /年	0.00	元/m ²
5	配套商业设施	5,268.06	7,902.09	m ²	13,170.16	1,277.50	元/m ² /年	11,000.00	元/m ²

序号	物业类型	租售面积				租售单价			
		出租	出售	单位	合计	出租	单位	出售	单位
6	配套食堂	0.00	5,487.57	m ²	5,487.57	0.00	元/m ² /年	5,000.00	元/m ²
7	为入园企业配套的厂房	54,700.00	0.00	m ²	54,700.00	584.00	元/m ² /年	0.00	元/m ²
8	办公中心	45,909.09	19,675.32	m ²	65,584.41	1,095.00	元/m ² /年	6,800.00	元/m ²
9	人才公寓	63,638.28	27,273.55	m ²	90,911.83	474.50	元/m ² /年	7,500.00	元/m ²
10	车位	1,612.00	692.00	个	2,304.00	1,440.00	元/个/年	80,000.00	元/个

考虑到通货膨胀等因素，项目在计算期第7年（即债券存续期的第6年）对租金进行上调，预计每年上调3%。

数据分析中心、技术交流中心物业管理费按照每平方米22元每年收取，技术研发中心物业管理费按照每平方米26元每年收取、培训中心、配套商业设施物业管理费按照每平方米20元每年收取，配套食堂物业管理费按照每平方米30元每年收取，为入园企业配套的厂房物业管理费按照每平方米16元每年收取、办公中心物业管理费按照每平方米18元每年收取、人才公寓物业管理费按照每平方米15元每年收取。

本项目于计算期第2年（即建设期第2年）预售技术研发中心、配套商业设施、配套食堂、办公中心、人才公寓和车位。第2年技术研发中心、配套商业设施、配套食堂、办公中心、人才公寓和车位分别预计出售40%、30%、100%、50%、20%、40%；第3年技术研发中心、配套商业设施、办公中心、人才公寓和车位分别预计出售30%、50%、30%、40%、60%；第4年技术研发中心、配套商业、办公中心和人才公寓分别预计出售15%、10%、10%、20%；第5年技术研发中心、配套商业、办公中心和人才公寓分别预计出售15%、10%、10%、20%。

本项目于计算期第3年进行出租，第3年数据分析中心、技术研发中心和人才公寓出租率为80%，空置率20%，办公中心出租率为85%，空置率15%，技术交流中心、培训中心、配套商业设施、为入园企业配套的厂房及车位均全部出租；第4年数据分析中心、技术研发中心和人才公寓出租率为85%，空置率15%，办公中心出租率为90%，空置率10%，技术交流中心、培训中心、配套商业设施、为入园企业配套的厂房及车位均全部出租；第5年数据分析中心、人才公寓出租率为90%，空置率10%，技术研发中心出租率为95%，空置率为5%，技术交流中心、培训中心、配套商业设施、为入园企业配套的厂房、办公中心及车位均全部出租；从第6年起，数据分析中心、技术交流中心、技术研发中心、培训中心、配套商业、为入园企业配套的厂房、办公中心、人才公寓及车库均全部出租。项目具体租售率见下表：

项目	年份											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
出售项目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
技术研发中心	-	40%	30%	15%	15%	-	-	-	-	-	-	-
配套商业设施	-	30%	50%	10%	10%	-	-	-	-	-	-	-
配套食堂	-	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
办公中心	-	50%	30%	10%	10%	-	-	-	-	-	-	-
人才公寓	-	20%	40%	20%	20%	-	-	-	-	-	-	-
车位	-	40%	60%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出租项目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
数据分析中心	-	-	80%	85%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
技术交流中心	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
技术研发中心	-	-	80%	85%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
培训中心	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

项目	年份											
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
配套商业设施	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
为入园企业配套的厂房	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
办公中心	-	-	85%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
人才公寓	-	-	80%	85%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
车位	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

三、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为15亿元，在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，于本期债券的第3至第7个计息年度末分别偿还本期债券本金的20%。

公司将在综合考虑以往的经营状况和未来发展规划的基础上，通过认真分析本期债券的还本付息情况和债券存续期内公司现金流状况，对本期债券的按期偿付作出细致安排。

（二）偿债资金的安排

针对公司未来财务状况、募集资金投资项目情况以及本期债券期限结构的特点，公司为本期债券的偿付建立起了以公司日常经营收入、募集资金投资项目销售现金流入、流动性管理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。本期债券的本息将由公司通过债券托管机构支付。

1、公司自有资金

公司近几年盈利能力较强，现金流稳定，是偿债资金的重要来源。

2、流动性管理

发行人将加强资产管理，改善资产质量，特别是加强现金流动性管理，并提高流动资产的变现能力，保持良好的财务流动性，为本期债券偿债资金的筹集创造良好的条件。

3、其他外部融资

其他外部融资指公司发挥整体融资能力，或通过其他特定渠道筹集还本付息的资金，主要包括通过银行贷款、股权融资、变现各类非现金资产等方式。

（三）偿债人员的安排

公司将成立由总经理为组长，以财务部、融资部为主体的债券偿付工作小组，全面负责与本期债券相关的偿债资金安排、信息披露、偿债资金的划转等工作。偿债工作小组将在每年年初对当年应偿付债券本息的资金来源，偿债资金的划付提前做好安排，确保偿债账户中有足额的资金。

（四）设立偿债资金专户

为确保本期债券本息按期兑付，发行人将在华夏银行溧阳支行设立偿债账户，用于归集本息兑付款。主要约定如下：

1、发行人应在本期债券发行前 10 个工作日内在华夏银行溧阳支行处开设偿债账户，用于归集偿付本期债券本息的资金。

2、发行人按《资金账户监管协议》约定对偿债账户内资金进行专户管理，在债券偿付日 20 个工作日之前，将当期应偿付资金划付至偿债账户，偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于支付本期债

券的本金和利息，以保证本期债券存续期间的还本付息。

3、华夏银行溧阳支行于本期债券存续期内每年兑付兑息日前的第 20 个工作日，应核对偿债账户内资金状况。如发现不足以支付当期应偿付资金，华夏银行溧阳支行应于当日通知发行人，发行人应在兑付兑息日前向偿债账户内划付当期应偿付资金额。

4、华夏银行溧阳支行应于本期债券存续期内每年兑付兑息日前第 4 个工作日根据发行人出具的加盖公章的支付指令将偿债账户内当期应偿付资金划至本期债券托管机构指定的银行账户。

本期债券募集资金使用和偿债资金安排的具体监管约定，请参见公司就本期债券与监管银行签订的《资金账户监管协议》。

（五）担保人良好的资信水平为本期债券提供了有力保障

本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。中合担保公司为国内评级公司授予的 AAA 级主体信用等级的融资担保公司。截至 2016 年 12 月 31 日，中合担保公司资产总计为 1,210,388.96 万元，所有者权益总计为 826,868.91 万元。若发行人不能按期足额偿付本期债券本息时，中合中小企业融资担保股份有限公司有足够的资金实力履行清偿责任，从而为偿还本期债券本息提供有力保障。

（六）发行人良好的资产变现能力是本期债券偿付的重要支持

发行人拥有丰富的土地资源，系江苏中关村科技产业园管理委员会为支持发行人发展，提升发行人综合经营实力而注入的土地资产，位置优越，市场价格较高。截至 2016 年末，发行人拥有优质土地资

产约 3,708.18 亩，土地权属均清晰，账面价值总计约 831,445.57 万元。

其中尚未抵质押可变现的出让类型土地使用权约 1,906.76 亩，账面价值约 329,705.06 万元。发行人尚未抵质押可变现土地列表如下：

序号	土地证号	土地坐落	土地性质	土地用途	面积(亩)	账面价值(万元)
1	溧国用 2015 第 08929 号	溧阳市镇广路西侧、杨庄村东南侧	出让	商住	9.96	3,667.86
2	溧国用 2015 第 12144 号	溧阳市溧城镇梧桐西路南侧，S241 东侧（华能）1504 号	出让	商住	11.47	5,210.94
3	溧国用 2015 第 12171 号	溧城镇濑江新村南侧（凤凰西苑）	出让	商住	2.59	1,187.93
4	溧国用 2015 第 12169 号	溧城镇濑江新村南侧（凤凰西苑）1502 号	出让	商住	5.06	2,319.43
5	苏 2017 溧阳市不动产权第 0004135 号	溧阳市御水景城东侧 1505 号	出让	城镇住宅用地	7.75	3,507.36
6	苏 2016 溧阳市不动产权第 0003703 号	溧阳市镇广西路、杨庄村东南侧	出让	城镇住宅用地	20	7,366.48
7	苏 2017 溧阳市不动产权第 0000529 号	江苏中关村内	出让	城镇住宅用地	38.45	15,343.65
8	苏 2017 溧阳市不动产权第 0008477 号	昆仑转盘东南侧	出让	城镇住宅用地	20.11	10,039.04
9	苏 2017 溧阳市不动产权第 0008476 号	昆仑转盘北侧	出让	城镇住宅用地	10.13	5,059.44
10	苏 2017 溧阳市不动产权第 0008474 号	昆仑转盘东侧	出让	城镇住宅用地	9.15	4,570.46
11	苏 2017 溧阳市不动产权第 0008473 号	溧阳市班竹村	出让	城镇住宅用地	16.48	8,251.00
12	苏 2017 溧阳市不动产权第 0008577 号	溧阳市夏庄村	出让	城镇住宅用地	9.93	4,975.00
13	苏 2017 溧阳市不动产权第 0008471 号	溧阳市夏庄村	出让	批发零售用地	13.94	52,095.00
14	苏 2017 溧阳市不动产权第 0008472 号	溧阳市夏庄村	出让	城镇住宅用地	90.23	

15	苏 2017 溧阳市不动产权第 0008470 号	天目湖工业园内,悦朋路北侧	出让	批发零售用地	78.58	39,301.00
16	苏 2017 溧阳市不动产权第 0003874 号	溧阳市中关村园区内	出让	批发零售用地	5.68	2,852.00
17	苏 2017 溧阳市不动产权第 0008475 号	溧阳市中关村园区内	出让	城镇住宅用地	11.51	5,764.00
18	苏 2017 溧阳市不动产权第 0005438 号	申特花园南侧	出让	城镇住宅用地	35.63	38,973.00
19	苏 2017 溧阳市不动产权第 0005439 号	申特花园南侧	出让	城镇住宅用地	21.15	
20	苏 2017 溧阳市不动产权第 0005441 号	申特花园南侧	出让	城镇住宅用地	21.15	
21	苏 2017 溧阳市不动产权第 0008478 号	中关村园区内,上上南侧	出让	城镇住宅用地	47.46	23,742.00
22	苏 2017 溧阳市不动产权第 0003875 号	中关村园区内,上上南侧	出让	批发零售用地	42.69	21,353.00
23	溧国用 2014 第 03431 号	溧阳市环园西路东侧、蒋店南路西侧、金港路北侧	出让	城镇住宅用地	45.21	1,440.00
24	溧国用 2014 第 03436 号	溧阳市环园西路东侧、蒋店南路西侧、金港路北侧	出让	城镇住宅用地	48.11	1,356.00
25	溧国用 2014 第 03462 号	溧阳市春梧路东侧、前棠路南侧、秋梧路西侧、北河路北侧	出让	城镇住宅用地	43.41	1,302.00
26	溧国用 2014 第 03463 号	溧阳市春梧路东侧、前棠路南侧、秋梧路西侧、北河路北侧	出让	城镇住宅用地	18.82	565
27	溧国用 2014 第 04979 号	溧阳市泓盛路东侧、金山路南侧、振丰路西侧、码头西街北侧	出让	城镇住宅用地	131.46	4,176.00
28	溧国用 2014 第 04977 号	溧阳市泓盛路东侧、金山路南侧、振丰路西侧、码头西街北侧	出让	城镇住宅用地	14.96	217
29	苏 2016 溧阳市不动产权第 0004731 号	溧阳市经济开发区内,秋梧路东侧、棠下路南侧、惠民路西侧、正昌东路北侧	出让	城镇住宅用地	170.05	8,769.53
30	苏 2016 溧阳市不动产权第 0004733 号	溧阳市泓盛路东侧、金山路南侧、振丰路西侧、码	出让	城镇住宅用地	44.5	2,294.82

		头西街北侧				
31	苏 2016 溧阳市不动产权第 0009766 号	溧阳市经济开发区内, 春梧路西侧、棠下路南侧、秋梧路西侧、正昌东路北侧	出让	城镇住宅用地	75.13	3,885.02
32	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012424 号	创智路 35 号	出让	其他商服用地	75.06	7,181.78
33	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012425 号	创智路 33 号	出让	其他商服用地		
34	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012426 号	创智路 31 号	出让	其他商服用地		
35	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012427 号	创智路 25 号	出让	其他商服用地		
36	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012428 号	创智路 23 号	出让	其他商服用地		
37	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012429 号	创智路 21 号	出让	其他商服用地		
38	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012430 号	创智路 29 号	出让	其他商服用地	54.99	5,169.49
39	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012431 号	创智路 27 号	出让	其他商服用地		
40	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012377 号	创智路 17 号	出让	其他商服用地		
41	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012380 号	创智路 19 号	出让	其他商服用地		
42	苏 2016 溧阳市不动产权第 0004345 号	溧阳城北工业园区内、城西大道东侧	出让	工业用地		
43	苏 2016 溧阳市不动产权第 0004407 号	创智路 3 号	出让	工业用地	166.07	4,300.45
44	苏 2016 溧阳市不动产权第 0004408 号	创智路 5 号	出让	工业用地		
45	苏 2016 溧阳市不动产权第 0004409 号	创智路 1 号	出让	工业用地		
46	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012419 号	中关村大道东侧、上上路北侧	出让	城镇住宅用地	43.49	9,628.35

47	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012420 号	中关村大道东侧、上上路北侧	出让	商务金融用地	179.43	
48	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012421 号	中关村大道东侧、上上路南侧	出让	城镇住宅用地	102.36	15,244.34
49	苏 2016 溧阳市不动产权第 0012422 号	中关村大道东侧、上上路南侧	出让	商务金融用地	116.45	
50	苏 2016 溧阳市不动产权第 0004729 号	上上路南侧、中关村大道东侧	出让	工业用地	2.71	46.35
51	苏 2016 溧阳市不动产权第 0004730 号	城北工业园区内，上上路北侧	出让	工业用地	1.09	18.54
52	溧国用 2014 第 04186 号	溧阳市天目湖大道东侧、濂江东路南侧、商服路西侧、泓口路北侧	出让	城镇住宅用地	44.36	8,531.80
合计					1,906.76	329,705.06

发行人的土地未来升值空间巨大，土地变现能力较强。一旦本期债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人将有计划地出让部分土地，以增加和补充偿债资金，有效保障本期债券的偿付。

（七）政府在业务上大力支持发行人发展

发行人作为江苏中关村科技产业园园区内重要的保障性住房建设、城市基础设施建设和土地开发整理平台，在管理模式、项目审核、财税扶持、用地政策、金融扶持、供电设施建设等方面得到了省人民政府大力的政策支持。

在2015年溧阳市政府工作报告中提出“举全市之力支持江苏中关村发展，加快创建国家级经济技术开发区。创新江苏中关村管理体制，优化项目招商服务机制，探索企业化管理、市场化运作之路，激发园区发展活力。落实江苏中关村领导小组第二次工作会议要求，实施新一轮江苏中关村发展行动计划，积极对上争取扶持政策，深化区域合

作对接，围绕重大项目引进、功能实施建设、产业集聚集群等方面重点突破。鼓励各镇结合自身特点和产业定位，按照“节约集约、特色发展”要求，因地制宜，量力而行，优化工业集中区规划布局，加快园区配套设施建设，提高项目承载能力，争创省级以上特色园区和产业基地。”

此外，江苏中关村科技产业园财政与资产管理局每年给予发行人一定规模的财政补贴支持，2014-2016年，发行人分别获得江苏中关村科技产业园财政与资产管理局拨付的专项补贴收入6000.00万元、15,284.67万元和19,000.00万元。溧阳市政府及江苏中关村科技产业园对公司的支持力度具有持续性及稳定性，政府支持是公司持续经营的重要保障。

（八）优良的资信是本期债券按期偿付的有力保证

发行人经营情况良好，财务状况优良，在江苏省拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。发行人与江苏省多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。且公司的土地资源丰富，升值空间较大，公司未来仍存在较大的银行融资空间，并可通过各大商业银行等金融机构启动多元化的融资计划，开辟新的融资方式，多渠道筹集资金以偿还到期债券本息，并有效保障公司营运资金正常周转，降低集中偿付风险。

（九）区域经济高速发展，为公司发展提供了广阔空间

溧阳市近年来经济保持了较快增长，形成了金属冶炼及加工、机械装备制造、输变电设备和新型建材等工业支柱产业，主要工业产品

包括变压器、电力电缆、服装、饲料机械、啤酒、水泥和钢铁等。同时，溧阳市拥有天目湖国家5A级景区和国家生态旅游示范区，为重要的旅游城市。2014-2016年，溧阳市地区生产总值分别为716.3亿元、738.2亿元和801.26万元，同比分别增长11.1%、3.1%和8.54%。同期，溧阳市公共财政预算收入分别为50.62亿元、56.19亿元和59亿元，同比分别增长11.0%、11.0%和5.00%。自成立以来，江苏中关村经济保持较快增长，经济总量占溧阳市比重较高。2014-2016年，江苏中关村地区生产总值分别为492.9亿元、510.7亿元和483.23亿元，占溧阳市比重分别为68.81%、69.18%和60.31%，占比较高。区域经济的快速增长和财政实力的不断增强，为江苏中关村科技产业园园区城市基础设施及土地开发建设奠定了较好的经济基础。溧阳市较强的区域经济实力将为发行人的发展提供有力的支持。

（十）聘请债权代理人保障债券持有人的利益

发行人已与太平洋证券股份有限公司签署《债权代理协议》，并共同制定了《债券持有人会议规则》来保障债券持有人的合法权益。根据《债权代理协议》，债券存续期间债权代理人的职权和承诺包括：

- 1、按照相关法律法规的规定以及本协议的约定履行管理义务。
- 2、当已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人。
- 3、收到发行人关于预计到期无法偿还债券本息的通知时，要求发行人提供资产抵、质押等形式的担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

4、发行人不能偿还债务时，债权代理人不承担垫款兑付义务，但应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人大会决议的授权范围内，参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人大会决定针对发行人提起诉讼的情况下，经授权后代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

6、按照本协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人大会，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务；执行债券持有人大会决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人大会决议的具体落实。

7、如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债权代理人在收到通知或要求后两个工作日内按本协议第 10.4 款规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

8、为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

9、对与本期债券有关的事务享有知情权，除根据法律法规及为履行本协议项下义务之目的而予以披露的情形外，应对在履行义务中获知的发行人商业秘密履行保密义务。

10、不得将其在本协议项下的职责和义务转委托给第三方履行，但就其履行本协议项下的职责和义务而聘请财务顾问和法律顾问等

中介机构的情形除外。

11、履行债券持有人会议授权的其他事项。

根据发行人与债权代理人共同制定的《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

- 1、拟变更《募集说明书》的约定；
- 2、发行人不能按期足额支付本期债券的本息；
- 3、发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散、申请破产的情形；
- 4、担保人发生影响其履行担保责任能力的重大变化；
- 5、发生可变更债权代理人的情形；
- 6、单独或合计代表本期未偿还债券本金总额的10%以上的债券持有人或发行人书面提议召开债券持有人会议；
- 7、债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- 8、拟修改或重新签订《债券债权代理协议》，但根据《债券债权代理协议》的规定无须取得债券持有人同意的修改除外；
- 9、发行人资信状况出现重大不利变化，可能影响本期债券本息的到期足额偿付；
- 10、发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项；
- 11、根据法律、行政法规、国家发改委、交易所及本规则规定的其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

根据《债券持有人会议规则》，可以提议召开债券持有人会议的机构或人士包括：1、发行人；2、单独或合并持有本期债券10%以

上未偿还债券面值的债券持有人书面提议；3、债权代理人提议；4、主承销商；5、法律、法规规定的其他机构或人士。

根据上述协议，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。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，有效地保护了全体债券持有人的权利。

四、担保人情况

发行人为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，聘请中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，中合担保公司将主动承担担保责任，将本期债券当期兑付资金划入债券登记结算机构指定的账户，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

（一）担保人基本情况

名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市西城区平安里西大街28号中海国际中心12层

法定代表人：周纪安

注册资本：71.76亿元人民币

公司类型：股份有限公司

经营范围：贷款担保；债券发行担保；票据承兑担保（在法律法规允许的情况下）；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；诉讼保全担保；投标担保，预付款担保，工程履约担保，尾付款如约偿

付担保，及其他合同履行担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。

（二）担保人财务情况

1、中合担保公司 2016 年主要财务数据：

单位：万元

项目	2016 年
总资产	1,210,388.96
总负债	383,520.05
所有者权益	826,868.91
营业收入	146,301.25
利润总额	68,921.04
净利润	52,907.39

2、中合担保公司 2016 年经审计的资产负债表（见附表五）

3、中合担保公司 2016 年经审计的利润表（见附表六）

4、中合担保公司 2016 年经审计的现金流量表（见附表七）

（三）担保人资信情况

中合中小企业融资担保股份有限公司是国务院利用外资设立担保公司的试点项目。2010 年，国家发改委按照国务院文件《国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见》的要求，推动设立了中合担保。公司充分发挥自身优势，不断创新业务模式，为金融产品提供增信服务，是一家具有市场竞争力和行业影响力的创新性融资担保机构。中合担保公司为国内评级公司授予的 AAA 级主体信用等级的融

资担保公司。授予公司 AAA 主体信用等级的评级机构为：东方金诚国际信用评估有限公司、联合资信评估有限公司、大公国际资信评估有限公司、鹏元资信评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合信用评级有限公司。

经审计，截至 2016 年 12 月 31 日，中合担保公司资产总额为 1,210,388.96 万元，所有者权益总计为 826,868.91 万元，资产负债率为 31.69%，2016 年度公司实现营业收入为 146,301.25 万元，利润总额为 68,921.04 万元，净利润为 52,907.39 万元。

综合分析，中合担保对本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的保障能力。

（四）担保函的主要内容

中合中小企业融资担保股份有限公司对本期债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。中合担保公司已为本期债券提供担保函，担保函的主要内容如下：

保证方式：全额无条件不可撤销的连带责任保证

保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

保证责任的承担：在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券利息和/或本金，担保人应主动承担担保

责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述风险因素：

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

受国民经济运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的不确定性。本期债券为固定利率债券且存续期较长，在存续期限内，不排除市场利率上升的可能，这将使投资者投资本期债券的收益水平相对降低。

对策：本期债券的利率水平设定已经充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请上市或交易流通，如获得批准上市或交易流通，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利率风险的便利。

（二）偿付风险及对策

在本期债券存续期内，可能受宏观经济和政策环境变化等不可控因素的影响，导致溧阳市财政收入不稳定，发行人不能及时获得主要来自于溧阳市财政的基建业务的收入，同时，本期债券募投项目江苏中关村创智园建设项目，如果项目建成后项目租售率较低或未达预期标准，将导致项目的经济效益差。

对策：发行人作为溧阳市政府重点支持和打造的综合性国有资产运营平台，不断承接高品质项目的开发业务，针对江苏中关村创智园建设项目，发行人在项目建设中努力提高服务质量的同时，组建专门

的宣传队伍，加大对该项目及园区内相关配套基建的宣传工作，保证项目建成后的知名度，确保租售比率。此外，随着市政府对发行人支持力度的逐渐加大和发行人自身实力的不断增强，发行人自身经营收入可完全覆盖本期债券发行的本息。本期债券发行成功后，发行人将加强本期债券募集资金的使用管理，确保募集资金投入项目的正常运作，进一步提高管理和运营效率，严格控制资本支出，尽可能降低本期债券的偿付风险。

（三）流动性风险及对策

由于具体上市审批或核准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在相关的证券交易场所如期上市流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本期债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

对策：发行人和主承销商将推进本期债券的上市或交易流通申请工作，主承销商和其他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，公司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。

（四）信用评级变化风险及对策

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用

级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

对策：本期债券存续期内，东方金诚将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级的重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营和财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债基金；保证偿债基金账户有足够资金满足本期债券本息的到期偿还，确保发行人良好的资信评级水平。

二、与行业相关的风险及对策

（一）经济周期风险及对策

发行人主要从事城市基础设施建设，该行业会受到经济周期影响。城市建设需要庞大的资金，发行人执行投融资任务的顺利与否与溧阳市财政状况皆联系紧密。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：发行人从事的行业虽然经受一定的经济周期波动的影响，但随着中国经济尤其是溧阳地区经济的快速增长，发行人所在区域对城市化的需求日益增长，政府在城市基础建设投资方面的财政投入将进一步增加。发行人作为中关村科技产业园园区内重要的从事国有资产运营和城市基础设施建设的国有独资公司，有较强的抵御经济周期风险的能力。同时，发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行

人盈利能力造成的不利影响，并实现企业可持续发展。

（二）产业政策风险及对策

发行人主要从事城市基础设施的建设，业务收入和利润主要来自城市建设业务收益和土地整理与开发，对政府依赖性较高。随着经济形势的不断变化，国家和地方产业政策导向会有不同程度的调整。在本期债券存续期内，如果国家宏观调控政策、土地政策、产业政策、货币政策及当地政府财政税收政策发生变动，存在发行人的经营业务减少、盈利能力下降和现金流量减少的可能性。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将密切跟踪政府宏观经济政策、土地政策、产业政策及国家财政税收等政策的变化，并及时调整自身的业务和发展战略，尽力降低政策和经营环境变动带来的风险。同时，发行人将大力加强自身管控水平，降低运营成本，提高企业整体运营效率，增加企业自身积累，提高企业的可持续发展能力。

三、与发行人相关的风险及对策

（一）运营风险及对策

发行人作为国有独资企业，在承接业务上对政府依赖程度较高，公司的债务偿付对溧阳市财政依赖较大，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预发行人发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着发行人业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，对发行人的管理水平提出了更高要求。发行人存在运营风险。

对策：针对发行人存在的运营风险，发行人将进一步完善法人治

理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为，增强市场化运作，使公司适应现代化运营、市场化管理要求。

（二）持续融资风险及对策

城市基础设施建设行业投资规模大，发行人资产规模扩张较快，在建拟建项目较多，需要大量的资金投入。如果发行人不能及时或者足额募得投资所需资金，则发行人的业务、财务状况和经营业绩可能会受到负面影响。同时，随着债务融资的增加，发行人可能会面临较大的财务风险。

对策：公司目前保持着良好的资信记录，这将保证公司具有持续的外部融资能力。发行人在充分利用现有的间接融资渠道的同时，将积极开拓直接融资渠道，直接面向资本市场筹集资金。通过开发新的融资渠道，有利于公司避免因融资渠道单一而导致的持续融资风险和经营不确定性，进而提高公司的综合竞争力。

（三）与募投项目相关的风险及对策

本期募投项目的投资回报已经严格测算，根据可行性报告，项目投资在债券存续性内可产生一定的效益。但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响发行人的盈利水平。

对策：在项目实施过程中，发行人一是将充分利用自身管理经验等方面的优势，加强项目实施过程中的协调、管理，确保建设项目按

预计的工期和预算完工，顺利投入使用；二是要积极争取财政部门支持，多渠道筹集资金以保证项目的顺利实施，达到预期收益。

（四）合规使用募集资金的相关风险及对策

发行人作为中关村科技产业园园区内的基础设施建设及保障性住房投融资建设主体，城市基础设施建设、工程建设等在建项目较多，发行人任何资金挪用，都将影响公司运营效率及盈利水平，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人聘请了华夏银行溧阳支行作为募集资金专户及资金的监管人。监管人将对划款指定进行审查，发行人不得擅自变更资金用途，否则监管人有权拒绝支付募集资金专户内的资金。

第十五条 信用评级

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

(一) 评级报告内容概要

经东方金诚综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，本期债券的信用等级为AAA。

1、评级观点

东方金诚认为，江苏省溧阳市近年来经济和一般公共预算收入均保持较快增长，经济实力和财政实力较强；江苏中关村科技产业园自成立以来经济保持较快增长，经济总量占溧阳市比重较高，经济实力较强；江苏中关村科技产业园财政收入逐年增长，地方财政自给程度较高，财政实力较强；江苏中关村科技产业园控股集团有限公司（以下简称“江苏中关村控股”或“公司”）为江苏中关村科技产业园重要的安置房和基础设施建设主体，业务具有较强的区域专营性，在资产注入和财政补贴等方面得到地方政府的大力支持。

同时，东方金诚关注到，公司新开展的商品贸易业务盈利能力较弱；公司流动资产中变现能力较弱的存货、预付款项和其他应收款占比较高，资产流动性较弱；近年来随着公司在建项目的推进，债务规模快速增加，债务负担明显加重，未来公司拟建项目投资规模仍然较大，将面临较大的筹资压力；公司经营性现金流对江苏中关村科技产业园管理委员会支付的安置房项目回购款和往来款依赖较大，未来存在一定的不确定性。

中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）综合实力很强，为本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

东方金诚评定公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。基于对公司主体信用等级及本期债券偿付保障措施的分析 and 评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为AAA，该级别反映了本期债券到期不能偿还的风险极低。

2、优势

（1）江苏省溧阳市近年来经济和一般公共预算收入均保持较快增长，经济实力和财政实力较强；

（2）江苏中关村科技产业园自成立以来经济保持较快增长，经济总量占溧阳市比重较高，经济实力较强；

（3）江苏中关村科技产业园财政收入逐年增长，地方财政自给程度较高，财政实力较强；

（4）公司为江苏中关村科技产业园重要的安置房和基础设施建设主体，业务具有较强的区域专营性，在资产注入和财政补贴等方面得到地方政府的大力支持；

（5）中合担保综合财务实力很强，为本期债券提供的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

3、关注

（1）公司新开展的商品贸易业务盈利能力较弱；

（2）公司流动资产中变现能力较弱的存货、预付款项和其他应

收款占比较高，资产流动性较弱；

(3) 近年来随着公司在建项目的推进，债务规模快速增加，债务负担明显加重，未来公司拟建项目投资规模仍然较大，面临较大的筹资压力；

(4) 公司经营性现金流对江苏中关村科技产业园管理委员会支付的安置房项目返还款和往来款依赖较大，未来存在一定的不确定性。

(二) 跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司(以下简称“东方金诚”)的评级业务管理制度，东方金诚将在“2017年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券”的存续期内密切关注江苏中关村科技产业园控股集团有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向江苏中关村科技产业园控股集团有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，江苏中关村科技产业园控股集团有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如江苏中关村科技产业园控股集团有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

二、发行人信用评级情况

本期债券是发行人首次公开发行的公司债券，发行人自成立起至本募集说明书披露之日，已于2016年6月29日发行一期存续期为5年的私募债券，无增信方式，东方金诚于2016年3月给予该期债券的发行人主体信用级别AA，债券信用级别AA；发行人于2016年9月30日发行一期存续期为5年的非公开定向债务融资工具，无债券信用评级；此外，发行人于2017年6月30日发行一期5年期的中票，无增信方式，东方金诚于2017年2月给予该期债券信用评级为AA。2017年6月30日，东方金诚维持了发行人主体信用级别AA，评级展望稳定。

除此以外，发行人及其下属子公司无已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券及非公开定向债务融资工具。

三、发行人银行授信情况

截至2016年末，发行人主要的贷款银行授信额度情况为143.59亿元，其中已经使用132.57亿元，未使用额度为11.02亿元。

四、发行人信用记录

经中国人民银行征信中心提供的发行人信用报告显示，发行人近三年无不良信用记录，不存在任何借款或其他融资违约的情况。

第十六条 法律意见

发行人聘请上海市锦天城律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行本期债券事宜出具法律意见书，认为：

一、发行人本期债券发行已经取得申报阶段必要的授权和批准手续，该等授权和批准合法、有效。本次债券的发行尚待国家发改委核准。

二、发行人是一家在中国境内依法设立并有效存续的企业法人，具备申请发行本期债券的主体资格，且依法有效存续。

三、发行人符合《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的实质条件。

四、发行人的设立、股东及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定，不存在法律障碍或风险。

五、发行人业务独立于股东及其他关联方，拥有独立完整的资产，人员、机构、财务均具有独立性，且具有面向市场自主经营的能力。

六、发行人的业务及资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

七、发行人与关联方不存在重大关联交易，不存在同业竞争。

八、发行人对主要财产拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷或潜在纠纷。

九、发行人的重大债权债务符合相关法律、法规和规范性文件的

规定。

十、截至本法律意见书出具之日，发行人无重大资产变化情况。

十一、发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年不存在被税务部门处罚的情形。

十二、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚。

十三、本期债券募集用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的核准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十四、发行人、发行人高级管理人员、发行人股东及其实际控制人、发行人的控股公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十五、《募集说明书》的格式和内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十六、本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

十七、本期债券发行已经评级机构执行信用评级，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

十八、发行人已经按照相关法律、法规、规范性文件的要求完成了本次发行的财务审计工作。

十九、本期债券承销方式为余额包销方式，符合相关法律、法规、规范性文件的规定。

二十、参与本次发行的相关中介机构均具备从事公司债券发行相

关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

发行人律师确认：发行人本期债券发行符合《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，符合企业债券发行条件，发行人不存在违法违规行为，《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当。发行人尚需就本期债券的发行向国家发改委申请核准，发行人需按照《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

二、税务说明

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。

第十八条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家发展和改革委员会对本期债券发行的批文；
- (二) 发行人2014-2016年经审计的财务报告；
- (三) 《2017年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券募集说明书》；
- (四) 东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 上海市锦天城律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (六) 本期债券《资金账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》。

二、查询地址

投资人可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 江苏中关村科技产业园控股集团有限公司

住所：江苏中关村科技产业园泓口路218号

法定代表人：钱曜

联系人：潘志义

联系地址：江苏中关村科技产业园泓口路218号

联系电话：0519-87310239

传真：0519-67189871

(二) 太平洋证券股份有限公司

住所：云南省昆明市北京路926号同德广场写字楼31楼

法定代表人：李长伟

联系人：柳少翔、连中博

办公地址：北京市西城区北展北街9号华远企业号D座

联系电话：010-88321745、010-88321546

传真：010-88321681

邮政编码：100044

网址：<http://www.tpyzq.com/>

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询本公司和主承销商。此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

1、国家发改委网站：

<http://www.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限责任公司：

<http://www.chinabond.com.cn>

附表一：2017年江苏中关村科技产业园控股集团有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商及发行网点	地址	联系人	电话
1	太平洋证券股份有限公司固定收益 总部▲	北京市西城区北展北街9号华远企业号D座	刘士杰、赵晋	010-88321985

附表二：发行人2014-2016年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	1,522,507,775.30	1,819,194,378.51	1,060,369,281.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据		14,790,000.00	
应收账款	992,017,710.18	548,219,445.69	469,049,688.11
预付款项	1,465,369,707.69	1,135,448,189.40	58,122,348.50
应收利息			
应收股利			
其他应收款	8,482,093,383.14	4,816,558,205.93	2,256,730,012.15
存货	5,650,676,230.99	3,851,849,657.12	2,336,897,054.46
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	330,363,748.53	55,150,596.31	48,790,559.33
流动资产合计	18,443,028,555.83	12,241,210,472.96	6,229,958,944.44
非流动资产：			
可供出售金融资产	392,000,000.00	30,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	55,102,735.28	48,312,733.17	14,983,357.53
投资性房地产	1,431,630,767.48		
固定资产	693,499,485.85	1,109,744,753.52	298,999.62
在建工程	1,063,129,063.64	912,835,765.84	437,708,974.16
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	7,664,020,397.03	5,942,080,202.98	2,842,464,253.87
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	591,968.10		
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	11,299,974,417.38	8,042,973,455.51	3,295,455,585.18
资产总计	29,743,002,973.21	20,284,183,928.47	9,525,414,529.62

附表二：发行人2014-2016经审计的合并资产负债表（续）

单位：人民币元

项 目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：			
短期借款	1,817,420,000.00	1,047,640,000.00	219,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	680,000,000.00	1,010,000,000.00	640,000,000.00
应付账款	2,329,377,713.43	1,702,183,237.07	2,512,542,515.36
预收款项			
应付职工薪酬	12,506.01	17,403.01	12,515.01
应交税费	261,729,606.66	107,151,651.89	79,571,364.01
应付利息		1,678,757.91	659,555.55
应付股利			
其他应付款	446,018,340.80	1,897,064,012.62	1,329,535,000.20
一年内到期的非流动负债	330,000,000.00	856,520,079.76	
其他流动负债			
流动负债合计	5,864,558,166.90	6,622,255,142.26	4,781,320,950.13
非流动负债：			
长期借款	7,622,020,000.00	4,141,750,000.00	1,531,000,000.00
应付债券	3,114,486,920.21		
长期应付款	452,277,243.64	232,684,715.69	
专项应付款	15,833,823.00		
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	260,211,391.21		
其他非流动负债			
非流动负债合计	11,464,829,378.06	4,374,434,715.69	1,531,000,000.00
负债合计	17,329,387,544.96	10,996,689,857.95	6,312,320,950.13
所有者权益：			
实收资本	2,220,000,000.00	2,220,000,000.00	2,220,000,000.00
资本公积	8,879,203,400.00	6,709,343,400.00	796,986,500.00
减：库存股			
其他综合收益	780,634,173.61		
盈余公积	7,717,265.60	7,306,377.90	2,780,611.93
专项储备			
一般风险准备			
未分配利润	526,060,589.04	350,844,292.62	193,326,467.56
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	12,413,615,428.25	9,287,494,070.52	3,213,093,579.49
少数股东权益			

所有者权益（或股东权益）总计	12,413,615,428.25	9,287,494,070.52	3,213,093,579.49
负债及所有者权益总计	29,743,002,973.21	20,284,183,928.47	9,525,414,529.62

附表三：发行人2014-2016年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	1,675,162,521.48	891,507,632.57	853,845,408.00
减：营业成本	1,276,758,132.28	524,800,317.49	548,593,049.53
营业税金及附加	57,822,483.14	72,033,439.82	64,892,251.01
销售费用		52,000.00	
管理费用	186,173,590.12	110,073,176.38	69,669,276.50
财务费用	161,370,586.15	141,572,723.61	48,712,127.38
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	2,016,851.43	-1,670,624.36	-17,005.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,945,418.78	41,305,350.91	121,961,697.99
加：营业外收入	234,724,803.92	152,853,695.01	97,262,692.02
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	314,652.25	1,092,051.11	1,182,351.50
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	229,464,732.89	193,066,994.81	218,042,038.51
减：所得税费用	53,837,548.77	31,023,403.78	59,249,710.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	175,627,184.12	162,043,591.03	158,792,327.96
归属于母公司股东的净利润	175,627,184.12	162,043,591.03	158,792,327.96
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额	780,634,173.61		
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	780,634,173.61		
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.以后将重分类进损益的其他综合收益	780,634,173.61		

其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
可供出售金融资产公允价值变动损益			
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
现金流量套期损益的有效部分			
首次执行以公允价值模式计量的投资性房地产	780,634,173.61		
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	956,261,357.73	162,043,591.03	158,792,327.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	956,261,357.73	162,043,591.03	158,792,327.96
归属于少数股东的综合收益总额			

附表四：发行人2014-2016年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,545,387,477.73	939,547,874.99	711,537,840.00
收到的税费返还	13,965.84		
收到的其他与经营活动有关的现金	10,857,409,267.10	797,087,497.48	2,177,199,890.13
现金流入小计	12,402,810,710.67	1,736,635,372.47	2,888,737,730.13
购买商品、接受劳务支付的现金	2,253,576,858.79	3,164,082,827.21	612,491,456.97
支付给职工以及为职工支付的现金	81,803.00	404,984.75	131,504.93
支付的各项税费	354,782,411.12	186,026,708.60	273,906,379.71
支付的其他与经营活动有关的现金	14,508,852,308.84	1,492,372,439.72	509,909,457.34
现金流出小计	17,117,293,381.75	4,842,886,960.28	1,396,438,798.95
经营活动产生的现金流量净额	-4,714,482,671.08	-3,106,251,587.81	1,492,298,931.18
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			350,853,235.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计			350,853,235.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,983,041,706.06	4,784,272,235.06	1,359,883,826.41
投资所支付的现金	307,000,000.00	65,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计	3,290,041,706.06	4,849,272,235.06	1,359,883,826.41
投资活动产生的现金流量净额	-3,290,041,706.06	-4,849,272,235.06	-1,009,030,591.41
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	2,343,060,000.00	3,337,780,000.00	220,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
借款所收到的现金	7,054,070,000.00	6,797,270,528.45	1,250,000,000.00
发行债券收到的现金	3,094,131,017.12		
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,154,557,176.34	6,177,075,610.42	2,228,989,888.00

现金流入小计	13,645,818,193.46	16,312,126,138.87	3,698,989,888.00
偿还债务所支付的现金	2,458,505,693.38	2,297,475,893.00	60,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	599,881,572.89	113,992,083.22	119,854,700.06
其中：支付少数股东股利			
支付的其他与筹资活动有关的现金	3,089,593,153.26	5,321,309,243.16	3,635,085,193.82
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金			
现金流出小计	6,147,980,419.53	7,732,777,219.38	3,814,939,893.88
筹资活动产生的现金流量净额	7,497,837,773.93	8,579,348,919.49	-115,950,005.88
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-506,686,603.21	623,825,096.62	367,318,333.89
加：期初现金及现金等价物的余额	1,344,194,378.51	720,369,281.89	353,050,948.00
六、期末现金及现金等价物的余额	837,507,775.30	1,344,194,378.51	720,369,281.89

附表五：中合担保公司2016年经审计的合并资产负债表

单位：人民币元

项 目	2016年12月31日	2015年12月31日
资产：		
货币资金	751,216,984.27	10,738,962.75
应收利息	58,392,568.80	95,374,103.01
应收代位追偿款	234,187,065.28	92,903,674.87
定期存款	447,852,720.00	516,955,496.00
应收款项类投资	1,303,699,946.59	846,855,400.00
可供出售金融资产	5,404,593,336.31	5,015,264,921.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,882,215,582.29	720,770,876.71
买入反售金融资产	400,000,000.00	
长期股权投资	463,667,058.83	259,483,786.18
固定资产	2,945,017.36	2,403,888.27
无形资产	3,818,444.53	4,397,986.02
递延所得税资产	53,987,086.95	41,515,591.12
其他资产	97,313,800.40	99,110,356.19
资产总计	12,103,889,611.61	7,705,775,042.46
负债：		
存入保证金	13,250,000.00	935,000.00
卖出回购金融资产款	485,000,000.00	-
应付职工薪酬	135,059,753.14	61,685,766.29
应交税费	75,537,041.39	78,374,914.98
担保合同准备金	527,079,273.08	352,849,436.12
递延收益	702,341,406.12	656,192,845.40
递延所得税负债	18,759.56	80,579.63
应付债券	1,492,707,610.36	694,420,104.77
其他负债	404,206,664.96	63,293,474.77
负债合计	3,835,200,508.61	1,907,832,121.96
股东权益：		
股本	7,176,400,000.00	5,126,000,000.00
其他综合收益	67,762,471.42	27,353,915.09
资本公积	307,560,000.00	
盈余公积	143,875,571.19	90,968,183.95
一般风险准备	143,875,571.19	90,968,183.95
未分配利润	429,215,489.20	462,652,637.51
股东权益合计	8,268,689,103.00	5,797,942,920.50
负债及股东权益总计	12,103,889,611.61	7,705,775,042.46

附表六：中合担保公司 2016 年经审计的合并利润表

单位：人民币元

项 目	2016 年度	2015 年度
一、营业收入		
担保业务净收入	797,374,877.65	511,529,222.59
减：分出保费及收入返还	15,419,771.33	11,215,093.36
已赚保费	781,955,106.32	500,314,129.23
投资收益	479,067,705.09	421,065,397.08
公允价值变动收益	110,739,497.90	4,570,876.71
汇兑收益	49,552,189.42	67,741,334.53
其他业务收入	41,698,024.60	75,186,335.23
小计	1,463,012,523.33	1,068,374,680.34
二、营业支出		
赔付支出	66,251,752.21	1,451,997.69
提取担保合同准备金	174,229,836.96	201,045,882.02
营业税金及附加	29,097,775.84	35,443,649.88
业务及管理费	257,698,316.98	176,949,828.96
资产减值损失	213,920,931.99	73,462,856.88
其他业务成本	55,060.70	370,554.06
小计	776,751,947.13	488,724,769.49
三、营业利润	686,260,576.20	579,649,910.85
加：营业外收入	2,950,201.40	3,649,000.00
减：营业外支出	377.55	
四、利润总额	689,210,400.05	583,298,910.85
减：所得税费用	160,136,527.86	138,490,824.07
五、净利润	529,073,872.19	444,808,086.78
六、其他综合收益		
（一）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.可供出售金融资产公允价值变动损益	53,878,075.10	37,968,492.36
减：可供出售金融资产产生的所得税的影响	13,469,518.77	9,492,123.90
七、综合收益总额	569,482,428.52	473,284,456.05

附表七：中合担保公司 2016 年经审计的合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	2016 年度	2015 年度
一、经营活动现金流量：		
收到担保合同保费取得的现金	862,308,667.76	638,065,268.38
收到再保业务现金净额	891,347.34	670,837.72
收到的其他与经营活动有关的现金	64,857,761.82	105,981,066.16
经营活动现金流入小计	928,057,776.92	744,717,172.26
支付担保代偿款项现金	-315,525,761.96	-116,723,966.20
支付再担保业务现金净额	-11,531,722.78	-22,719,491.80
支付给职工以及为职工支付的现金	-147,187,519.10	-102,239,834.38
支付的各项税费	-252,520,906.38	-206,989,024.20
支付的其他与经营活动有关的现金	-110,852,166.10	-64,924,673.10
经营活动现金流出小计	-837,618,076.32	-513,596,989.68
经营活动产生的现金流量净额	90,439,700.60	231,120,182.58
二、投资活动现金流量：		
收回投资所收到的现金	24,446,013,250.34	20,881,657,030.87
取得投资收益收到的现金	450,964,237.37	433,039,685.76
投资活动现金流入小计	24,896,977,487.71	21,314,696,716.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-3,993,826.99	-2,536,006.93
投资支付的现金	-27,417,036,667.33	-22,041,570,129.06
投资活动现金流出小计	-27,421,030,494.32	-22,044,106,135.99
投资活动使用的现金流量净额	-2,524,053,006.61	-729,409,419.36
三、筹资活动现金流量：		
发行债券收到的现金	797,050,000.00	694,400,000.00
吸收投资收到的现金	2,357,960,000.00	
卖出回购金融资产款收到的现金	485,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	3,640,010,000.00	694,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-481,897,506.02	-106,806,168.07
支付的其他与筹资活动有关的现金		-120,000,000.00
筹资活动现金流出小计	-481,897,506.02	-226,806,168.07
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	3,158,112,493.98	467,593,831.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,663,833.55	2,929,054.37
五、现金及现金等价物净减少	728,163,021.52	-27,766,350.48
加：年初现金及现金等价物余额	9,803,962.75	37,570,313.23
六、年末现金及现金等价物余额	737,966,984.27	9,803,962.75