

债券简称：21 枫桥债

债券代码：2180282.IB

债券简称：21 枫桥债

债券代码：152963.SH

# 2021 年苏州高新区枫桥工业园有限公司 公司债券

## 关于出售转让资产的临时债权代理报告

债权代理人



2024 年 8 月

## 声明

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）编制本报告的内容及信息均来源于苏州高新区枫桥工业园有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）公布的《苏州高新区枫桥工业园有限公司出售、转让资产的公告》等相关信息披露文件。本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为东吴证券所作的承诺或声明。

## 第一章本次债券概况

### 21 枫桥债基本情况

1、债券名称：2021 年苏州高新区枫桥工业园有限公司公司债券

2、债券简称及代码：

债券简称	代码
21 枫桥债	2180282.IB(银行间债券市场)
21 枫桥债	152963.SH(上交所)

3、核准情况：2021 年 4 月 13 日，经国家发展改革委“发改企业债券[2021]99 号”文批准，苏州高新区枫桥工业园有限公司获准发行面值总额不超过人民币 5 亿元的公司债券。

4、本期债券发行总额：人民币 5 亿元。

5、发行方式和发行对象：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售；通过承销商设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发售和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发售。

6、票面金额和发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

7、债券期限：本期债券期限为 7 年期，在存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

8、债券年利率及起息日：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定。本期债券发行利率为 3.49%。本期债券在债券存续期内前

3 年的票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前 3 年固定不变。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 4 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率不变。

本期债券每年付息一次，分次还本，如投资者未行使回售权，自债券发行后第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额的 20% 偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。每年还本时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。到期兑付款项自兑付日起不另计利息。每年付息时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。在本期债券存续期内 3 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期第 3 至第 7 个计息年度末分别按照第 3 个计息年度末未回售部分债券面值总额的 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金。

本期债券起息日为：2021 年 7 月 22 日。

9、承销方式：本期债券由主承销商东吴证券股份有限公司采取余额包销的方式承销。

10、债券信用等级：根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 6 月 9 日出具的信评委函字[2020]4253D 号信用等级通知书，本期债券发行人主体评级为 AA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

11、担保情况：本期债券由苏州苏高新集团有限公司提供全额

不可撤销的连带责任担保。

12、募集资金用途：本期债券募集资金 5 亿元，其中 30,000 万元拟用于和枫工业园改造一期项目，占项目投资总额的比例为 25%，占募集资金总额的比例为 60%；20,000 万元拟用于补充公司流动资金，占募集资金总额的比例为 40%。

## 第二章本次债券重大事项

东吴证券股份有限公司作为 21 枫桥债的债权代理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定及《债权代理协议》的约定，现就 21 枫桥债重大事项报告如下：

### 一、交易概述

#### （一）本次交易的基本情况

发行人决定将其持有的苏州高新区华山路 158 号 3 幢房产及土地（含附属房屋）通过苏州市公共资源交易中心公开挂牌转让，起拍价不低于《苏州高新区枫桥工业园有限公司拟资产转让涉及的苏州高新区华山路 158 号 3 幢不动产评估项目资产评估报告》（编号：天地恒安[2024]资评字第 2071 号）的资产评估价值。上述房产将于近期公开挂牌转让。

#### （二）本次交易不构成重大资产重组及其依据

本次交易标的资产总价值占发行人截至 2023 年末资产总额未超过 50%，资产净额占发行人截至 2023 年末净资产未超过 50%，标的资产 2023 年度营业收入占发行人同期营业收入的比例未超过 50%。本次交易不构成发行人重大资产重组事项。

### 二、标的情况

#### （一）资产情况

权证号：苏（2017）苏州市不动产权第 5070064 号

类别：工业用地

位置：苏州高新区华山路 158 号 3 幢

权属：苏州高新区枫桥工业园有限公司

#### （二）资产运营情况

本次出售苏州高新区华山路 158 号 3 幢于 1999 年 7 月建成，年租赁收入约 203.52 万元。

### （三）资产价值

截至 2024 年 6 月末，标的资产评估价值为 4,688 万元。

## 三、相关决策情况

### （一）内部有权决策机构决议情况

本次交易已经苏州高新区枫桥工业园有限公司股东会审议通过，决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

### 第三章本次债券重大事项的影响分析

上述事项符合相关约定，对公司生产经营、财务状况和偿债能力无重大不利影响。

东吴证券后续将密切关注发行人对“21 枫桥债”债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《2021年苏州高新区枫桥工业园有限公司公司债券债权代理协议》等规定约定履行债权代理人职责。

特此提请投资者关注相关事项，请投资者对相关事宜做出独立判断。有关本次债权代理人的具体履职情况，请咨询债权代理人的指定联系人。

联系人：尹鸣伟、李菊玲

联系电话：18251167870、15162460677

（以下无正文）



（本页无正文，为《2021 年苏州高新区枫桥工业园有限公司公司债券关于出售转让资产的临时债权代理报告》之盖章页）

债权代理人：东吴证券股份有限公司

