

江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第四期）

募集说明书摘要

本期发行金额	不超过 10 亿元
担保情况	无担保
牵头主承销商	华金证券股份有限公司
联席主承销商	东吴证券股份有限公司
受托管理人	华金证券股份有限公司
信用评级机构	无
发行人主体信用评级	AA+



发行人：江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

住所：苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号

牵头主承销商、债券受托管理人



住所：上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室

联席主承销商



住所：苏州工业园区星阳街 5 号

签署日期：2022 年 11 月 3 日

## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本次债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；本期债券上市前，发行人最近一期末（2022 年 6 月 30 日）合并报表所有者权益合计为 2,183,132.13 万元；2019-2021 年度，发行人合并报表归属于母公司所有者的净利润分别为 16,657.78 万元、11,147.91 万元和 12,191.48 万元。最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 13,332.39 万元，预计不少于每年债券利息的 1 倍。本期债券的发行及上市交易安排见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因此本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券面向专业投资者发行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上海证券交易所办理上市流通事宜，但发行人无法保证本期债券能按照预期上市交易，亦无法保证本期债券能够在债券二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临流动性风险。

四、本期债券为无担保债券。若因不可控制的 factors，如行业政策变化、市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

五、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

六、发行人目前资产质量良好，盈利能力和现金获取能力较强，能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的

合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于国家政策法规、宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

七、中诚信国际信用评级有限责任公司评定江苏省吴中经济技术发展集团有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映了受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

八、遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了华金证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

九、应收账款规模较大的风险。截至 2022 年 6 月末，发行人应收账款账面价值为 198,165.91 万元，占总资产的比例为 2.55%。发行人应收账款规模较大，主要为应收苏州吴中经济开发区管理委员会的工程款。一旦欠款单位生产经营出现恶化或发行人回收欠款执行不力，可能影响发行人经营及业绩水平，从而影响本期债券本息的偿付。

十、其他应收款占比较大的风险。截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值为 148,570.93 万元，主要为应收苏州市吴中城市建设投资发展有限公司和苏州吾佳科技发展有限公司款项。未来，如果非经营性往来占款规模出现较大增长，可能影响发行人资金流动性，从而影响本期债券本息的偿付。

十一、存货规模较大的风险。截至 2022 年 6 月末，发行人存货账面价值为 5,314,675.53 万元，占总资产比例为 68.50%。存货水平较高对发行人的短期偿债能力造成一定的影响，若未来存货占比进一步提高，将导致发行人资产流动性进一步下降，从而对本期债券的偿付带来一定的不确定性。

十二、有息债务余额较大的风险。近三年及一期末，发行人有息债务分别为

3,549,560.08 万元、3,893,683.09 万元、4,468,507.71 万元和 4,752,007.79 万元，呈上升趋势。由于近年来公司在建拟建项目投资规模较大，有息债务规模增长较快，有息债务带来的利息支出会给公司带来一定的资金压力。本期债券募集资金能够一定程度上改善债务结构、缓解利息支出负担，但依旧较大规模的有息债务可能会给本期债券的偿付带来一定的风险。

十三、经营性现金流量净流出规模较大的风险。近三年及一期，发行人经营性现金流量净额分别为 -61,617.42 万元、-71,963.64 万元、-66,571.50 万元和 -216,299.30 万元，发行人经营性现金流量净额持续为负，且净流出规模较大，主要由于发行人主要项目大部分处于建设期，对资金的需求量较大、资金回笼量相对有限。未来，随着发行人各在建项目相继建成，项目资金陆续回流，经营性现金流量净额将得到改善。但如果未来发行人经营性现金流量净额持续为负，将可能对发行人的资金管理和偿债安排带来一定压力。

十四、EBITDA 利息倍数持续偏低的风险。近三年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.34、0.32、0.28，处于较低水平，整体利润水平对于利息的保障程度不足，主要原因是由于公司基础设施建设、安置房建设和土地开发整理项目大多处于建设期，资金投入较大且尚未实现收入，同时公司直接融资和间接融资产生的付现利息金额较大。如果未来发行人盈利能力无法提升，则可能增加偿债风险。

十五、对外担保的风险。截至 2022 年 6 月末，公司对对外担保余额为 134,327.12 万元，占同期净资产比例为 6.15%，占比较小。公司对外担保对象主要为吴中区内的开发建设和建筑施工主体，其中对苏州吴中轨道开发有限公司的担保金额最大，占对外担保余额的 46.90%。苏州吴中轨道开发有限公司是苏州国太发展有限公司控股子公司，苏州国太发展有限公司是苏州太湖新城（吴中片区）管理和开发建设主体，是吴中区属国有企业。尽管担保对象主要集中在吴中区国有企业，但金额较大且集中，也存在一定的代偿风险。

十六、发行人 2022 年三季度财务报表 2022 年半年度财务报表相比无重大不利变化。截至 2022 年 9 月末，发行人总资产为 7,685,424.04 万元，净资产为 2,191,182.92 万元，流动比率为 2.51，速动比率为 0.36，资产负债率为 71.49%。

2022 年 1-9 月，发行人营业收入为 279,245.99 万元，净利润为 6,692.88 万元，应收账款周转率为 2.82，存货周转率为 0.10。投资者可登录中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn/chinese/>）查阅发行人 2022 年三季度财务报表。

## 目录

声明.....	1
重大事项提示.....	2
目录.....	1
释义.....	3
<b>第一节 发行概况.....</b>	<b>5</b>
一、本期债券发行的基本情况.....	5
二、本期债券发行及上市安排.....	9
<b>第二节 募集资金运用.....</b>	<b>10</b>
一、本期债券的募集资金规模.....	10
二、本期债券募集资金运用计划.....	10
三、募集资金的现金管理.....	10
四、募集资金专项账户管理安排.....	10
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	11
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	12
七、前次公司债券募集资金使用情况.....	13
<b>第三节 发行人基本情况.....</b>	<b>16</b>
一、发行人概况.....	16
二、发行人历史沿革.....	16
三、发行人股权结构.....	19
四、发行人重要权益投资情况.....	21
五、发行人公司治理和组织框架.....	27
六、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	35
七、发行人主要业务基本情况.....	39
八、发行人所在行业现状及发展前景.....	54
九、发行人竞争优势和发展战略.....	60
十、其他与发行人主体相关的重要情况.....	63
<b>第四节 财务会计信息.....</b>	<b>64</b>
一、发行人财务报告总体情况.....	64
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	70
三、发行人财务状况分析.....	78
<b>第五节 发行人信用状况信用评级情况.....</b>	<b>106</b>
一、银行授信情况.....	106
二、业务信用情况.....	107
三、直接融资情况.....	107
四、前次公司债券发行情况及募集资金使用情况.....	109

**第六节 备查文件.....111**

## 释义

发行人/公司/吴中经发	指	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
吴中区	指	苏州市吴中区
吴中开发区/开发区	指	苏州吴中经济技术开发区
控股股东/吴中经开国控/出资人	指	苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司
实际控制人/开发区管委会	指	苏州吴中经济技术开发区管理委员会
本期债券	指	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第四期）
本期发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第四期）募集说明书》
主承销商	指	牵头主承销商和联席主承销商
牵头主承销商/债券受托管理人	指	华金证券股份有限公司
联席主承销商	指	东吴证券股份有限公司
发行人会计师/审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	江苏永德律师事务所
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签订的《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第四期）债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债券受托管理人签订的《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第四期）债券持有人会议规则》
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
吴中建业	指	苏州市吴中建业发展有限公司
城乡联合	指	苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司
吴中资产	指	苏州市吴中资产经营管理有限公司
溪江实业	指	苏州溪江实业发展有限公司
江远热电	指	苏州市江远热电有限责任公司
天鸿伟业	指	苏州天鸿伟业置地有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
证券业协会	指	中国证券业协会
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《企业国有资产法》	指	《中华人民共和国企业国有资产法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所公司债券上市规则》
《公司章程》	指	《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司章程》

报告期	指	2019-2021 年及 2022 年 1-6 月
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中华人民共和国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

## 第一节 发行概况

### 一、本期债券发行的基本情况

#### （一）发行人基本情况

公司名称：江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

法定代表人：江福根

成立日期：1991 年 5 月 15 日

注册资本：500,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号

信息披露事务负责人：李强

联系电话：0512-66565119

传真：0512-66565129

统一社会信用代码：91320506251362428X

所属行业：土木工程建筑业（E48）

经营范围：组织工业项目开发、土地开发；城市建设项目的投资、建设和管理。  
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### （二）批准情况及批准规模

2020 年 10 月 22 日，发行人董事会审议通过了公开发行公司债券的有关事宜。依据《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事会决议》，发行人拟申请公开发行不超过 300,000.00 万元（含 300,000.00 万元）公司债券，期限不超过 7 年（含 7 年）。2020 年 12 月 9 日，发行人股东审议通过了公开发行公司债券事宜，并出具

了《关于同意江苏省吴中经济技术发展集团有限公司公开发行公司债券的批复》。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券于 2021 年 3 月 15 日经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]846 号号）

### （三）本期债券的主要条款

**1、发行主体：**江苏省吴中经济技术发展集团有限公司。

**2、债券名称：**江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第四期）。

**3、发行总额：**本期债券发行规模为不超过 100,000.00 万元（含 100,000.00 万元）。

**4、债券期限：**本期债券期限为 3 年。

**5、担保情况：**无担保。

**6、债券利率或其确定方式：**本期债券票面利率将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价后，由发行人和主承销商根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。

**7、债券票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**8、债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**9、还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面

总额的本金。

**10、发行对象及发行方式：**本期债券发行对象为符合《管理办法》规定条件的可以参与债券认购和转让的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。本期债券通过承销商面向专业投资者公开发行。

**11、向发行人股东配售安排：**本期债券不向发行人股东配售。

**12、起息日：**本期债券的起息日为【2022】年【11】月【14】日。

**13、利息登记日：**【2023】年至【2025】年每年【11】月【14】日之前的第 1 个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**14、付息日：**本期债券的付息日期为【2023】年至【2025】年每年的【11】月【14】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**15、到期日：**本期债券的到期日为【2025】年【11】月【14】日。

**16、计息期限：**本期债券的计息期限为【2022】年【11】月【14】日至【2025】年【11】月【13】日。

**17、兑付登记日：**【2025】年【11】月【14】日之前的第 1 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

**18、兑付日：**本期债券的兑付日期为【2025】年【11】月【14】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

**19、付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

**20、牵头主承销商、债券受托管理人：**发行人聘请华金证券股份有限公司作为本期债券的牵头主承销商和债券受托管理人。

**21、联席主承销商：**发行人聘请东吴证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

**22、承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**23、拟上市交易场所：**本期公司债券发行完成后，发行人将申请本期公司债券于上海证券交易所上市交易。

**24、募集资金专项账户：**发行人计划在本期债券发行前开立本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储和划拨。

**25、募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还前次公司债券本金。

**26、信用级别及资信评级机构：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，发行人未对本期债券进行评级。

**27、上市安排：**本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

**28、税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

**29、簿记建档时间：**本期债券以簿记建档的方式向网下专业投资者中的机构投资者进行利率询价，并根据簿记建档结果在利率询价预设区间内确定本期债券的最终票面利率，本期债券簿记建档时间为【2022】年【11】月【10】日【14:00-17:00】，簿记管理人与发行人协商一致，有权根据询价情况适当延长簿记建档时间。

**30、利率询价预设区间及票面利率确定方法：**本期债券利率询价预设区间为【2.5】%-【3.5】%，最终票面利率将由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果在

利率询价预设区间范围内协商确定。

## 二、本期债券发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

1、发行首日：【2022】年【11】月【11】日。

2、预计发行期限：【2022】年【11】月【11】日和【2022】年【11】月【14】日，共【2】个交易日。

### （二）本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

### （三）簿记建档及缴款安排

本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，发行人董事会作出关于本期债券发行的决议，并经公司股东批复，并经中国证监会注册（证监许可[2021]846号），发行人本次债券拟申请公开发行不超过 300,000.00 万元人民币（含 300,000.00 万元）的公司债券，分期发行，本期债券拟发行不超过 100,000.00 万元人民币（含 100,000.00 万元）。

本期债券募集资金使用范围为：偿还前次公司债券本金。

### 二、本期债券募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还前次公司债券本金。发行人根据自身的经营状况及借款到期情况，初步拟订了偿还公司债务计划，具体如下：

表3-1 发行人本期债券拟偿还前次公司债券本金明细

单位：万元

借款人	债券简称	还款金额/ 偿债金额	行权日
江苏省吴中经济技术发展总公司	19 吴发 03	100,000.00	2022-11-25
<b>总计</b>		<b>100,000.00</b>	

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金专项账户管理安排

公司将建立募集资金监管和风险控制措施，以符合《管理办法》第十三条“发行人应当制定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、储存、划转”的规定，确

保募集资金用于披露的用途。具体如下：

### **1、设置募集资金专项账户**

本期债券通过设置募集资金专项账户来保证公司按照募集说明书的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。本期债券发行前将开设专项账户，该账户仅用于本期债券募集资金的储存、划转及本息偿付等。

### **2、引入第三方机构监管**

本期债券委托银行对募集资金使用进行严格监管，发行人、债券受托管理人和资金监管银行将签署三方《资金监管协议》，对募集资金的使用进行严格的规定，确保其仅限公司按照募集说明书约定使用。

### **3、制定债券受托管理人制度**

本期债券制定了债券受托管理人制度，由主承销商华金证券担任本期债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本期债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当利益。债券受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。债券受托管理人有权每半年检查募集资金专户及偿债资金专户内资金的接收、存储、划转与本息偿付情况。

### **4、严格履行信息披露义务**

债券受托管理人和公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、上海证券交易所等有关规定对募集资金使用情况进行定期披露。每年 4 月 30 日以前，披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的年度报告；每年 8 月 31 日以前，披露未经审计的半年度报告。定期报告应就募集资金使用情况进行专项说明，使得本期债券募集资金使用等情况受到债券持有人的监督，防范风险。

## **五、募集资金运用对发行人财务状况的影响**

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产

负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 6 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 100,000.00 万元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 100,000.00 万元计入 2022 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金中 100,000.00 万元拟用于偿还有息负债。
- 5、假设公司债券发行在 2022 年 6 月 30 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

表3-2 发行人本期债券发行前后资产负债结构情况

单位：万元、倍、%

项目	2022年6月30日（发行前）	2022年6月30日（发行后）	变动金额
流动负债	2,576,601.57	2,476,601.57	-100,000.00
非流动负债	2,998,850.93	3,098,850.93	100,000.00
负债总额	5,575,452.50	5,575,452.50	-
流动资产	6,105,456.06	6,105,456.06	-
非流动资产	1,653,128.57	1,653,128.57	-
总资产	7,758,584.63	7,758,584.63	-
流动比率	2.37	2.47	0.10
资产负债率	71.86	71.86	-

以 2022 年 6 月末发行人财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成，本期债券募集资金 100,000.00 万元用于偿还有息负债，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人财务报表的流动比率将由发行前 2.37 增加至发行后的 2.47，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

## 六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

- 1、发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

2、发行人承诺，本次发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府隐性债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

3、发行人承诺，严格按照公司内部决议和本次发行的公司债券募集说明书约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方政府债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不直接或间接用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。本期债券募集资金不会用于新股配售、申购，不会用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

## 七、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人前次公司债券及募集资金使用情况如下：

1、发行人于 2019 年 7 月 29 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)”，发行规模为 10 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于置换“16 吴发 01”偿债资金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

2、发行人于 2019 年 9 月 23 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)”，发行规模为 10 亿元，期限为 3+2 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于置换“16 吴发 02”偿债资金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

3、发行人于 2019 年 11 月 25 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第三期)”，发行规模为 10 亿元，期限为 3+2 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于置换“16 吴发 03”偿债资金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

4、发行人于 2020 年 3 月 9 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第一期)”，发行规模为 10 亿元，期限为 3+2 年。发行人

已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还“17 吴发 01”到期本金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

5、发行人于 2020 年 6 月 1 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第二期)”，发行规模为 6 亿元，期限为 3+2 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

6、发行人于 2020 年 12 月 1 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第三期)”，发行规模为 10 亿元，期限为 3+2 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

7、发行人于 2021 年 2 月 1 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第一期)”，发行规模为 4 亿元，期限为 3+2 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

8、发行人于 2022 年 1 月 24 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”，发行规模为 10 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

9、发行人于 2022 年 3 月 14 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)”，发行规模为 0.50 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还前次公司债券本金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

10、发行人于 2022 年 4 月 13 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）”，发行规模为 10 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

11、发行人于 2022 年 7 月 25 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)”，发行规模为 9.50 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还前次公司债券本金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

12、发行人于 2022 年 9 月 15 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第三期)”，发行规模为 10 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还前次公司债券本金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

法定代表人：江福根

成立日期：1991 年 5 月 15 日

注册资本：500,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号

信息披露事务负责人：李强

联系电话：0512-66565119

传真：0512-66565129

统一社会信用代码：91320506251362428X

所属行业：土木工程建筑业（E48）

经营范围：组织工业项目开发、土地开发；城市建设项目的投资、建设和管理。  
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、发行人历史沿革

#### （一）发行人的设立

江苏省吴中经济技术发展集团有限公司前身为原吴县新区龙南经济技术开发公司，经原吴县人民政府批准成立于 1991 年 5 月 15 日，企业类型为全民所有制，股东为原吴县计划委员会，初始注册资本为 1,000 万元。

出资人	出资额（万元）	占比（%）
吴县计划委员会	1,000	100.00
合计	1,000	100.00

## （二）历次增资及出资人变动情况

1991 年 11 月，根据原吴县人民政府《关于同意建立吴县经济技术发展总公司的批复》（吴政发〔1991〕258 号），同意发行人吸收合并原吴县新区长桥经济技术开发公司，并更名为吴县经济技术发展总公司。

2001 年 9 月，根据苏州市吴中区人民政府办公室《办文单》（〔2001〕202 号），同意发行人更名为江苏省吴中经济技术发展总公司。

2003 年 8 月，经苏州市工商行政管理局吴中分局核准，发行人股东由原吴县计划委员会变更为苏州吴中经济开发区管理委员会，并由资本公积转增注册资本 4,000 万元，增资后发行人注册资本为 5,000 万元。此次增资已经苏州市嘉泰联合会计师事务所嘉会验字[2003]737 号验资报告审验。

出资人	出资额（万元）	占比（%）
苏州吴中经济开发区管理委员会	5,000	100.00
<b>合计</b>	<b>5,000</b>	<b>100.00</b>

2006 年 2 月，经苏州吴中经济开发区管理委员会批准，发行人由资本公积转增注册资本 5,000 万元，增资后发行人注册资本为 10,000 万元。此次增资已经苏州市嘉泰联合会计师事务所嘉会验字[2006]X30 号验资报告审验。

出资人	出资额（万元）	占比（%）
苏州吴中经济开发区管理委员会	10,000	100.00
<b>合计</b>	<b>10,000</b>	<b>100.00</b>

2006 年 7 月，苏州吴中经济开发区管理委员会向发行人以货币资金方式增资 10,000 万元，增资后发行人注册资本为 20,000 万元。此次增资已经苏州市嘉泰联合会计师事务所嘉会验字[2006]X285 号验资报告审验。

出资人	出资额（万元）	占比（%）
苏州吴中经济开发区管理委员会	20,000	100.00
<b>合计</b>	<b>20,000</b>	<b>100.00</b>

2008 年 9 月，苏州吴中经济开发区管理委员会向发行人以货币资金方式增资 20,000 万元，增资后发行人注册资本为 40,000 万元。此次增资已经苏州市嘉泰联合会计师事务所嘉会验字[2008]292 号验资报告审验。

出资人	出资额（万元）	占比（%）
苏州吴中经济开发区管理委员会	40,000	100.00
<b>合计</b>	<b>40,000</b>	<b>100.00</b>

2008 年 12 月，经苏州吴中经济开发区管理委员会批准，发行人由资本公积转

增注册资本 45,000 万元，增资后发行人注册资本为 85,000 万元。此次增资已经苏州天安会计师事务所有限公司苏安验（2008）第 463 号验资报告审验。

出资人	出资额（万元）	占比（%）
苏州吴中经济开发区管理委员会	85,000	100.00
<b>合计</b>	<b>85,000</b>	<b>100.00</b>

2009 年 4 月，苏州吴中经济开发区管理委员会向发行人以货币资金方式增资 80,000 万元，增资后发行人注册资本为 165,000 万元。此次增资已经苏州天安会计师事务所有限公司苏安验（2009）第 185 号验资报告审验。

出资人	出资额（万元）	占比（%）
苏州吴中经济开发区管理委员会	165,000	100.00
<b>合计</b>	<b>165,000</b>	<b>100.00</b>

2009 年 6 月，苏州吴中经济开发区管理委员会向发行人以货币资金方式增资 58,000 万元，增资后发行人注册资本为 223,000 万元。此次增资已经苏州天安会计师事务所有限公司苏安验（2009）第 380 号验资报告审验。

出资人	出资额（万元）	占比（%）
苏州吴中经济开发区管理委员会	223,000	100.00
<b>合计</b>	<b>223,000</b>	<b>100.00</b>

2009 年 11 月，苏州吴中经济开发区管理委员会向发行人以货币资金方式增资 77,000 万元，增资后发行人注册资本为 300,000 万元。此次增资已经苏州天安会计师事务所有限公司苏安验（2009）第 704 号验资报告审验。

出资人	出资额（万元）	占比（%）
苏州吴中经济开发区管理委员会	300,000	100.00
<b>合计</b>	<b>300,000</b>	<b>100.00</b>

2010 年 4 月，苏州吴中经济开发区管理委员会向发行人以货币资金方式增资 200,000 万元，增资后发行人注册资本为 500,000 万元。此次增资已经苏州天安会计师事务所有限公司苏安验（2010）第 151 号验资报告审验。

出资人	出资额（万元）	占比（%）
苏州吴中经济开发区管理委员会	500,000	100.00
<b>合计</b>	<b>500,000</b>	<b>100.00</b>

2019 年 3 月，经股东苏州吴中经济技术开发区管理委员会《关于同意江苏省吴中经济技术发展总公司整体改制为国有独资公司方案的批复》（吴开管委[2019]22 号）以及苏州市吴中区人民政府《区政府关于同意江苏省吴中经济技术发展总公司整体改制为国有独资公司方案的批复》（吴政复[2019]15 号）同意，发行人顺利完

成了公司制改制工作，并完成了工商变更登记。公司企业类型由全民所有制变更为国有独资公司，注册资本为 50 亿元人民币，名称变更为江苏省吴中经济技术发展集团有限公司。

2022 年 6 月，经苏州吴中经济技术开发区管理委员会请示苏州市吴中区人民政府批准，苏州吴中经济技术开发区管理委员会投资设立苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司并将江苏省吴中经济技术发展集团有限公司股权无偿划转至吴中经开国控，并完成了工商登记。发行人控股股东变更为苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司。

截至本募集说明书摘要签署之日，公司注册资本 500,000 万元，实收资本 500,000 万元。

### （三）报告期内发行人实际控制人变化情况及重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形，发行人实际控制人未发生过变化。

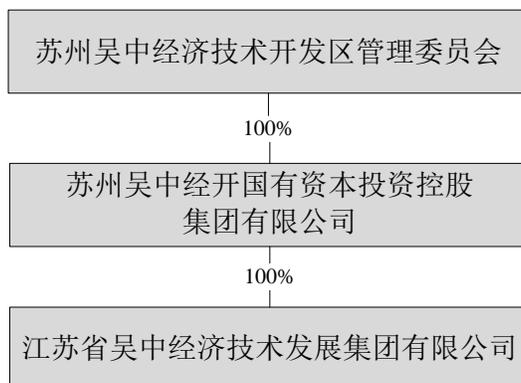
## 三、发行人股权结构

### （一）股权结构图

截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册资本为人民币 500,000 万元，实收资本为人民币 500,000 万元，全部为国有资本，资本金到位比例 100%。发行人控股股东为苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司，实际控制人为苏州吴中经济技术开发区管理委员会。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人股权结构如下：

图5-1 发行人股权结构图



## （二）控股股东及实际控制人情况

苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司成立于 2022 年 6 月 10 日，注册资本为人民币 70 亿元，经营范围：一般项目：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；工程管理服务；土地整治服务；园区管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

苏州吴中经济技术开发区管理委员会成立于 1993 年 11 月，为苏州市吴中区人民政府的派出机构，其主要职责是贯彻执行党和国家的各项路线、方针、政策和法律法规，统一规划布署吴中开发区开发建设，实施区域内招商引资工作和进驻企业的服务管理，负责区域内建设资金的融资和平衡工作；承办上级机构交办的其他事项。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东和实际控制人不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

## （三）报告期内控股股东和实际控制人变化情况

2022 年 6 月，经苏州吴中经济技术开发区管理委员会请示苏州市吴中区人民政府批准，苏州吴中经济技术开发区管理委员会投资设立苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司并将江苏省吴中经济技术发展集团有限公司股权无偿划转至吴中经开国控，并完成了工商登记。发行人控股股东变更为苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司。

报告期内，发行人的实际控制人未发生变更。

#### （四）报告期内重大资产重组情况

报告期内发行人无重大资产重组事项。

### 四、发行人重要权益投资情况

#### （一）发行人子公司情况介绍

截至 2022 年 6 月末，发行人全资及控股子公司共有 47 家，其中纳入合并报表的子公司有 47 家，各子公司的简要情况如下表所示：

表5-1 截至 2022 年 6 月末发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所占比例	控股性质
1	苏州市吴中物流中心有限公司	2001.12	3,000.00	100.00	直接
2	苏州市吴中资产经营管理有限公司	2003.12	246,000.00	100.00	直接
3	苏州吴中机器人产业发展有限公司	2006.03	20,000.00	100.00	直接
4	苏州市东吴国际货运代理有限公司	2007.03	500.00	100.00	间接
5	苏州铁洋国际物流有限公司	2007.12	1,000.00	100.00	间接
6	苏州吴中河东污水处理有限公司	2004.06	10,000.00	100.00	直接
7	苏州吴中经济开发区人力资源职介有限公司	2008.05	200.00	100.00	直接
8	苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司	2008.06	150,000.00	70.00	直接
9	苏州天鸿伟业置地有限公司	2008.11	50,000.00	100.00	直接
10	苏州市吴中建业发展有限公司	2009.01	236,000.00	100.00	直接
11	苏州吴中科技园创业服务中心有限公司	2009.10	1,000.00	100.00	间接

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所占比例	控股性质
12	苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司	2010.08	100,000.00	100.00	直接
13	苏州鼎鑫投资有限公司	2010.09	20,000.00	100.00	直接
14	苏州宜威仓储有限公司	2010.05	500.00	100.00	间接
15	苏州市东吴仓储有限公司	2010.05	500.00	100.00	间接
16	苏州市雍景山庄酒店有限公司	2011.03	1,000.00	100.00	间接
17	苏州鼎鸿物业管理有限公司	2011.03	500.00	100.00	间接
18	苏州溪江实业发展有限公司	2011.11	60,000.00	100.00	间接
19	苏州市吴中区吴中热能有限公司[注 1]	1995.01	300.00	40.00	间接
20	苏州腾越精密制造有限公司	2011.12	20,000.00	100.00	间接
21	苏州芯之园精密金属部件有限公司	2011.05	100,000.00	70.00	间接
22	苏州吴中吴淞江污水处理有限公司	2012.11	2,000.00	100.00	直接
23	苏州市江远热电有限责任公司[注 1]	1995.12	11,500.00	40.00	直接
24	苏州吴中独墅湖协同建设发展有限公司	2013.01	38,000.00	100.00	间接
25	苏州市吴中城镇建设发展有限公司	2013.06	60,000.00	100.00	直接
26	苏州吴中建业市政管理有限公司	2014.11	1,000.00	100.00	间接
27	苏州市吴中区溪秀饭店有限公司	2014.09	500.00	100.00	间接
28	苏州溪江商业管理有限公司	2015.01	1,000.00	100.00	直接
29	苏州石湖金陵花园酒店有限公司	2015.04	1,000.00	100.00	间接

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所占比例	控股性质
30	苏州吴中经开投资促进有限公司	2018.02	100.00	100.00	直接
31	苏州吴中化工园区管理有限公司	2018.02	500.00	100.00	直接
32	苏州吴中经济技术开发区经开地产服务有限公司	2018.02	200.00	100.00	直接
33	苏州吴中经济技术开发区经开全媒体信息有限公司	2018.04	100.00	100.00	直接
34	苏州吴中太湖新城污水处理有限公司	2019.08	3,000.00	100.00	间接
35	苏州吴中数字科技产业发展有限公司	2019.01	10,000.00	100.00	间接
36	苏州吴中生物医药产业发展有限公司	2019.10	15,000.00	100.00	间接
37	苏州焕美企业管理有限公司	2019.07	300.00	100.00	间接
38	苏州鼎宏银诚物业服务服务有限公司	2020.06	1,288.00	51.00	间接
39	苏州鼎盛商业保理有限公司	2020.11	1,000.00	100.00	间接
40	苏州旺谷科技创业服务有限公司	2020.11	1,000.00	100.00	间接
41	苏州少士电子科技有限公司	1993.05	3,600.00	100.00	间接
42	苏州吴中城市科技产业发展有限公司	2021.12	1,000.00	100.00	直接
43	苏州吴中经开市政管理服务服务有限公司	2022.02	5,000.00	100.00	直接
44	苏州正鑫置地有限公司	2022.01	5,000.00	100.00	间接
45	苏州正宏置地有限公司	2022.01	5,000.00	100.00	间接
46	苏州吴淞江淤泥综合利用科技有限公司	2022.01	1,000.00	100.00	间接
47	苏州尹山湖水街商业管理有限公司	2022.03	200.00	100.00	间接

注 1：根据苏州市江远热电有限责任公司股东会决议精神，发行人作为江远热电第一大股东处于相对控股地位，委派董事两人（包括董事长），占其董事会席位的 50%，依据《苏州市江远热电有限责任公司章程》可对其财务和经营政策施加决定性影响，故将其纳入合并报表范围。苏州市吴中区吴中热能有限公司为苏州市江远热电有限责任公司的全资子公司。

注 2：发行人根据国有资产管理有关规定代苏州吴中经济技术开发区管理委员会持有苏州市吴中区商城贸易有限责任公司、苏州吴中经济开发区公交场站管理有限公司股权，不参与上述被投资单位的生产经营，对其无控制权和重大影响。因此，发行人未将上述 2 家公司纳入合并报表范围。

发行人主要子公司详细介绍如下：

### 1、苏州市吴中建业发展有限公司

苏州市吴中建业发展有限公司成立于 2009 年 1 月，注册资本 23.60 亿元人民币。苏州市吴中建业发展有限公司主营城市基础设施和配套设施、市政工程施工、商业设施的开发与建设；绿化工程施工等。

截至 2021 年末，苏州市吴中建业发展有限公司总资产 1,680,401.62 万元，负债总额 1,365,599.81 万元，所有者权益 314,801.81 万元。2021 年度，苏州市吴中建业发展有限公司实现主营业务收入 112,921.71 万元，净利润 9,727.63 万元。

### 2、苏州市吴中资产经营管理有限公司

苏州市吴中资产经营管理有限公司成立于 2003 年 12 月，注册资本 24.60 亿元人民币，苏州市吴中资产经营管理有限公司主要负责政府授权范围内的国有及集体资产的投资、经营、管理；自有房屋租赁；物业管理。

截至 2021 年末，苏州市吴中资产经营管理有限公司总资产 710,517.86 万元，负债总额 460,515.21 万元，所有者权益合计 250,002.66 万元。2021 年度，苏州市吴中资产经营管理有限公司实现营业收入 31,190.15 万元，净利润 25.72 万元。

### 3、苏州吴中机器人产业发展有限公司

苏州吴中机器人产业发展有限公司成立于 2006 年 3 月，注册资本 2.00 亿元人民币。主要从事东太湖科技金融城内的科技项目投资；建设项目投资、经营、管理；

基础设施建设；厂房出租；物业管理等。

截至 2021 年末，苏州吴中机器人产业发展有限公司总资产 59,350.00 万元，负债总额 39,313.02 万元，所有者权益 20,036.98 万元。2021 年度，苏州吴中机器人产业发展有限公司实现主营业务收入 1,544.27 万元，净利润 25.70 万元。

#### 4、苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司

苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司成立于 2008 年 6 月，注册资本 15.00 亿元人民币。苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司主要从事东太湖区域的城市基础设施和配套设施、市政设施、商业设施、绿化工程的开发与建设、房地产开发等。

截至 2021 年末，苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司总资产 557,679.59 万元，负债总额 407,679.59 万元，所有者权益 150,000 万元。2021 年度，苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司实现主营业务收入 0 万元，净利润 0 万元。苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司目前主要负责东太湖的综合整治，项目投资大，周期较长，故 2021 年度该项目处于早期阶段故未确认收入。

#### 5、苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司

苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司成立于 2010 年 8 月，注册资本 10.00 亿元人民币，主要业务为对吴中经济开发区内城乡一体化项目的投资、建设及管理。

截至 2021 年末，苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司总资产 1,263,995.11 万元，负债总额 1,124,000.32 万元，所有者权益 139,994.78 万元。2021 年度，苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司实现主营业务收入 54,000.00 万元，净利润 5,402.12 万元。

#### 6、苏州天鸿伟业置地有限公司

苏州天鸿伟业置地有限公司成立于 2008 年 11 月，注册资本 5.00 亿元人民币，主要从事房地产开发与经营；物业管理。

截至 2021 年末，苏州天鸿伟业置地有限公司总资产 1,123,458.76 万元，负债总额 1,072,800.67 万元，所有者权益 50,658.09 万元。2021 年度，苏州天鸿伟业置地

有限公司实现主营业务收入 3,033.55 万元，净利润-369.88 万元。天鸿伟业主营的商品房和保障房项目 2021 年还处在建设阶段，收入无法覆盖费用支出，导致净利润为负，截至目前已开始陆续确认收入。

## （二）发行人合营联营企业情况介绍

截至 2022 年 6 月末，发行人有合营企业 0 家，联营企业 12 家，具体情况如下：

表5-2 截至 2022 年 6 月末发行人合营联营企业情况

单位：万元、%

企业名称	持有股权	注册资本	注册地址
苏州市吴中创业投资有限公司	30.00	30,000.00	苏州市
江苏省吴中宿城工业园开发有限公司[注 1]	70.00	15,000.00	宿迁市
苏州吴中创优置业有限公司	48.00	10,000.00	苏州市
苏州吾佳科技发展有限公司	20.00	20,000.00	苏州市
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业(有限合伙)	24.00	90,000.00	苏州市
苏州中勤商业管理有限公司	33.00	300.00	苏州市
苏州融新建设发展有限公司	50.00	150,000.00	苏州市
苏州吴中综合能源有限公司	25.00	21,000.00	苏州市
苏州吴中经济技术开发区创业投资引导基金有限公司	33.00	150,000.00	苏州市
苏州吴中生物医药产业园投资有限公司	46.67	100,000.00	苏州市
苏州市禾元物业服务有限公司	30.00	1,000.00	苏州市
苏州赛橡股权投资合伙企业(有限合伙)	10.00	8,714.29	苏州市

注 1：经苏州市吴中区人民政府的授权，发行人与宿迁市城区开发投资有限公司共同出资设立了江苏省吴中宿城工业园开发有限公司，但发行人未委派董事，不参与其生产经营活动，对其无控制权，因此未将其纳入合并报表范围。

发行人主要合营联营企业详细介绍如下：

### （1）苏州市吴中创业投资有限公司

苏州市吴中创业投资有限公司注册资本 30,000.00 万元，2007 年 01 月 12 日成立，主营业务范围为创业投资业务。

截至 2021 年末，总资产 54,997.61 万元，负债总额 9,507.84 万元，所有者权益 45,489.77 万元。2021 年度，主营业务收入 12.71 万元、净利润 2,376.42 万元，净利润主要来自于营业外收入。

### （2）苏州融新建设发展有限公司

苏州融新建设发展有限公司注册资本 150,000 万元，2020 年 4 月 9 日成立，主营业务范围为许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；公路管理与养护（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：物业管理；园林绿化工程施工；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；工程管理服务；园区管理服务；咨询策划服务；市政设施管理；城乡市容管理；土地整治服务；商业综合体管理服务；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，总资产 231,874.50 万元，负债总额 175,742.41 万元，所有者权益 56,132.09 万元。2021 年度，主营业务收入 0 万元、净利润-269.67 万元，公司当年已投项目暂未产生收入，同时存在固定成本支出，故净利润为负。

## 五、发行人公司治理和组织框架

### （一）公司治理结构

为建立现代企业制度，维护社会经济秩序，提高公司的综合竞争能力，促进社会主义市场经济发展，根据《公司法》和国家有关法律、法规的规定，发行人制定了《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，形成了包括股东、董事会、监事会以及经理层的公司治理结构。

#### 1、股东

根据《公司章程》的规定，公司不设股东会，股东依照《公司法》行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

- (3) 批准董事会的报告；
- (4) 批准监事会的报告；
- (5) 批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 修改公司章程。

## 2、董事会

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，董事会成员由国有资产监督管理机构委派，但是董事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生，每届任期三年。董事会由全体董事组成，其成员为 9 人，设董事长一名，可以设副董事长，董事长、副董事长由国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项（下简称经理），并根据经理的提名决定聘任或解聘公司的副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

## 3、监事会

根据《公司章程》的规定，公司设监事会，监事会由全体监事组成，负责对董

事会成员以及其他高级管理人员进行监察，防止其滥用职权，侵犯股东、公司及公司员工的合法权益。监事会由 5 名监事组成，其中职工代表为三分之一。监事会成员由国有资产监督管理机构委派，但是监事会中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一名，由国有资产监督管理机构从监事会成员中指定。监事会向股东负责并报告工作，行使下列职权：

- （1）检查公司的财务；
- （2）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、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；
- （4）向股东提出建议；
- （5）依照《公司法》的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- （6）公司章程规定的其他职权。

#### 4、经理

根据《公司章程》的规定，公司设经理 1 名，副经理 6 名经营班子成员由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司的年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；
- （7）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；
- （8）董事会授予的其他职权。

#### （二）组织机构设置及其运行情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人组织结构图如下：

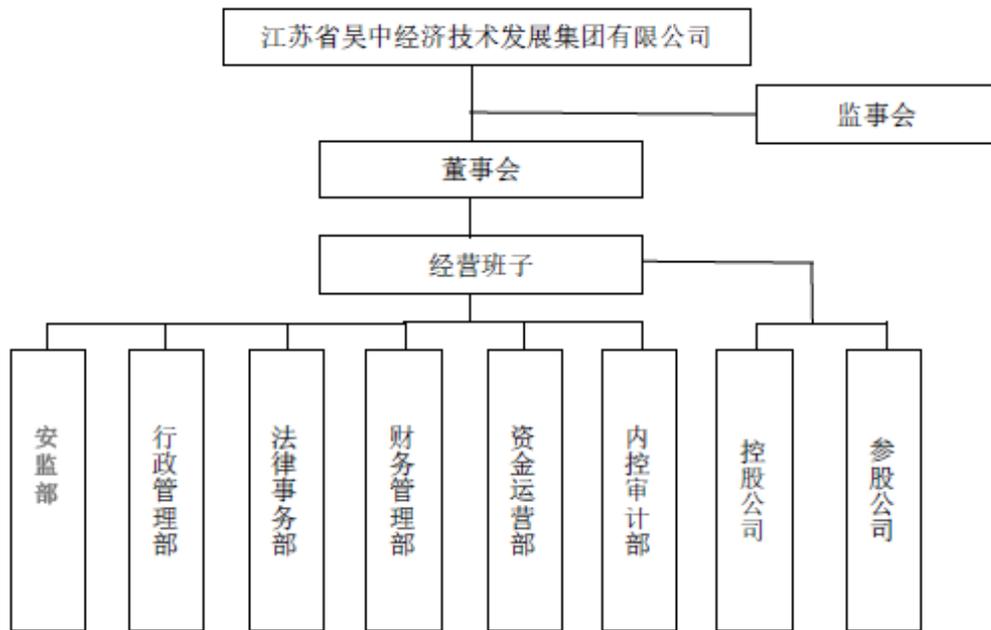


图 5-2 发行人组织架构

各职能部门具体职责如下：

#### 1、行政管理部

负责组织起草公司各类工作计划、报告、决定、总结等文件或材料；负责组织安排公司各类会议，做好会前准备、会议记录和会后督查落实工作；负责组织制订公司各项规章制度，发布行政事务通知、通告，督促落实各项指示、决定；负责公司组织人事和劳资管理相关工作，协助做好职工的政治学习、宣传教育和思想政治工作；负责公司党建、廉政、工会、共青团和妇联工作，规范做好公司物品采购及后勤保障工作；负责公司车辆的调度安排、维护管理及安全保障工作。

#### 2、法律事务部

全面负责公司的法律事务工作；为公司重大投资、经营决策提出减少或避免法律风险的措施和法律意见；拟定或参与拟定公司合同标准文本，对公司拟签署的重大合同协议进行合规性审核；起草或参与起草、审核公司重要规章制度；负责公司外聘法律顾问管理，处理公司诉讼等法律事务，解决法律纠纷；负责组织、指导法律宣传、教育和培训工作，为公司提供与法律相关的咨询服务；负责处理公司重大

或复杂债权债务的清理和追收工作。

### 3、财务管理部

贯彻执行财务会计政策、税收政策和法规，结合公司实际情况制定公司财务管理制度并监督执行；负责公司日常的会计核算工作；负责日常资金收付工作，对公司资金实行统一调度、统一管理；编制会计报表和合并报表，按时纳税申报，负责税务管理工作；组织编制公司年度预算，对预算进行监控，对执行结果进行检查与分析，并提出建议；负责公司工程项目合同信息登记和工程款项的复核、支付和核算工作；负责公司资产出租业务的房屋租赁费、物业管理费、水电费等票据开具、收款和核对工作。

### 4、资金运营部

承担公司建设以及周转资金的筹措，根据安排，开展资金管理工作；制定部门内部年度融资计划，确定融资方式和规模，合理安排提款进度；负责贷后管理工作，按照银行的要求更新相关材料；负责公司外部公开市场评级的相关工作；负责融资规模的统计工作与融资材料的保管，对接区债务办、区金融办、区国资办等其他相关机构，做好融资工作中相关的保密工作；根据公司战略目标，负责开展相关对外投资工作；负责相关资产投保续保的业务，并及时归集档案。

### 5、内控审计部

负责对公司及下属公司贯彻落实各项政策措施的情况进行监督、检查；负责对公司及下属公司落实安全生产工作情况的监督、检查；做好公司及下属公司日常安全台账收集工作；编制公司各部门及下属公司内控考核计划；负责对公司各部门及下属公司年度各项工作进行考核评价；对本公司及下属公司财务实施内部审计监督；督促落实公司及下属公司审计发现问题的整改工作。

### 6、安全生产监督管理部

贯彻执行上级有关安全生产的法律、法规、规范、标准和方针、政策等，依法开展各项安全监督工作；编制经发集团安全生产监督计划和实施办法，制定安全生产监督管理规划和目标，并组织实施；检查督促各业务板块建立安全生产保障体系，

完善安全生产规章和制度，落实安全技术措施的情况，并组织考核；深入各业务板块监督检查安全管理和安全防护措施落实情况，制止违法、违规作业行为，对存在违法违规安全行为的责任主体，联合属地相关管理部门，按程序下发隐患整改通知书或停工、停业整改通知书，责令其改正，并做好回访工作；全面了解各业务板块安全生产状况，对受监督业务板块的安全监督资料进行整理、立卷和归档，建立相应基础台账，实行规范化管理；参与各业务板块安全事故的调查处理和有关安全生产工作投诉事件的处理工作；做好上级交办的其他各项工作。

### （三）公司内控制度

近年来，随着各项业务的不断发展，发行人实力得到进一步增强，经营能力及范围得到了较大的提升。为了规范公司管理，完善各项工作制度，提高经济效益，公司依据国家法律法规及相关管理部门的规定，并结合自身特点和管理需要，从财务管理、资产管理、投融资管理、对外担保管理、内部控制等方面建立并健全了各项管理制度，通过制度化建设，加强业务管理、财务管理和风险控制，达到全面管控和规范运营。

#### 1、财务管理

财务管理方面，公司制定了《财务管理制度》，规范财务会计行为，加强财务管理，确保国有资产的保值增值。

#### 2、资产管理

资产管理方面，为加强公司固定资产和低值易耗品采购、使用、保管和报废等管理，保证公司资产安全和完整，提高低值易耗品采购、使用效率，充分发挥资产使用效能，公司制定了《资产管理制度》。公司资产管理部负责对公司办公资产的购置、验收、发放、使用、维护、报废进行全面监督与管理，并定期会同财务部对公司资产进行盘点。

#### 3、投融资管理

投融资管理方面，公司制定了《投融资管理制度》，对投融资组织和决策、投融资风险管理等进行了规定。制度涉及的投资行为包括固定资产投资、无形资产投

资、权益性投资和金融投资等，融资指公司为保障经营活动所需资金而进行资金筹措的行为。

#### 4、项目工程预决算管理

项目工程预决算管理方面，公司制定了《项目工程预决算管理制度》，以控制建设工程成本和规范管理、实现项目的最优化成本组合为目标，对公司及所属企业实施建设工程项目的造价管理、价款变更调整程序及流程、付款比例、付款手续、竣工结算等进行了规定，明确了相关事项的审批部门及权限。

#### 5、内部控制

内部控制方面，公司制定了《内部控制制度》，对公司及所属企业各项经济活动的合法性、合规性以及内部控制制度的健全性、有效性进行系统审计监督和评价，达到完善的内控制度、规范经营活动、改进财务工作、强化资产管理、确保资产保值增值的目的。内部审计工作主要包括财务收支审计、建设项目审计、经济责任审计、内部控制审计评价及各类专项审计。

#### 6、对外担保

对外担保方面，为规范本公司的对外担保行为，控制国有资产运营风险，确保国有资产保值增值，公司制定了《对外担保管理制度》，对被担保人资质、被担保人融资项目、反担保要求、担保金额及审批权限、担保合同条款等进行了规定。对于控股子公司以外的主体，公司依出资人要求提供担保。

### （四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

#### 1、业务方面

截至本募集说明书摘要签署之日，公司控股股东为苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司，实际控制人为苏州吴中经济技术开发区管理委员会。发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支

配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工。

## 2、人员方面

公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

## 3、资产方面

发行人是苏州吴中经济技术开发区管理委员会实际控制的国有企业集团，是有限责任公司，以其全部资产对公司的债务承担责任，依法自主经营、自负盈亏、照章纳税，并对出资者承担资产保值增值责任，享有民事权利，承担民事责任，具有企业法人资格，享有法人财产权，与实际控制人在资产上是相互独立的。发行人的资产与股东和实际控制人明确分开，不存在股东和实际控制人占用公司资产或干预资产经营管理的情况。发行人对各项资产拥有独立完整的产权，可以完整地用于公司的经营活动。

## 4、机构方面

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在股东和实际控制人直接干预发行人经营活动的情况。

## 5、财务方面

发行人拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系，制定了严格的财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司执行《企业会计准则》，分别编制每年的年报，报财政、审计、税务有关部门备案。公司设有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税，对其所有资产有完全的支配权，在财务上与实际控制人相互独立。

## （五）信息披露事务安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人董事、监事、高级管理人员情况

### （一）公司董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

表5-3 发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	任职期限
江福根	董事长	男	1966.11	2019.03 至今
李强	董事、总经理	男	1975.01	2019.03 至今
冯爱忠	董事、副总经理	男	1968.07	2019.03 至今
沈荣华	董事、副总经理	男	1978.11	2019.03 至今
戴宏	董事、副总经理	男	1976.03	2019.03 至今
沈生泉	董事、副总经理	男	1969.05	2019.03 至今
邱晓峰	董事、副总经理	男	1982.01	2019.03 至今
杨恺	职工董事	男	1985.11	2019.03 至今
沈建男	职工董事、财务负责人	男	1972.01	2019.03 至今
蒋慧	监事会主席	女	1974.01	2019.03 至今
王红亚	监事	女	1986.02	2020.12 至今
蔡学锋	职工监事	男	1973.03	2019.03 至今
顾明森	职工监事	男	1979.09	2019.03 至今
史华星	职工监事	女	1983.03	2019.03 至今

### （二）董事、监事及高级管理人员简历

#### 1、董事会成员

**董事长：江福根**，男，1966 年生，汉族，本科学历。历任扬子石化乙烯工程指挥部工作人员，吴县市经济开发区安装工程公司职员，苏州吴中经济开发区工程管理科副科长，苏州吴中经济开发区工程监督管理办公室主任，江苏吴中出口加工区管理局副局长，江苏吴中出口加工区管委会副主任，江苏省吴中经济技术发展总公司常务副总经理、总经理。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事长。

**董事：李强**，男，1975 年生，汉族，本科学历。历任苏州黎明新型塑料建材

有限公司财务科长，苏州新益达化纤有限公司财务科长，江苏省吴中经济技术发展总公司财务监督员、财务部副主任、财务负责人、副总经理。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事、总经理。

**董事：冯爱忠**，男，1968 年生，汉族，本科学历。历任吴中区政府办行政监察科副科长，吴中区委办秘书科副科长、行政科科长，江苏省吴中经济技术发展总公司副总经理。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事、副总经理。

**董事：沈荣华**，男，1978 年生，汉族，本科学历，助理经济师。历任苏州园区鸿天运通咨询有限公司职员，江苏吴中服装集团有限公司业务经理，江苏省吴中经济技术发展总公司战略投资部办事员、副主任，苏州吴中经济技术发展总公司项目管理部主任，苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司副总经理，江苏省吴中经济技术发展总公司副总经理。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事、副总经理。

**董事：戴宏**，男，1976 年生，汉族，本科学历。历任苏州吴中经济技术开发区安全环保办办事员、招商局办事员、建设局办事员、安监办副主任、政法委综治办综合科科长，江苏省吴中经济技术发展总公司战略投资部主任、资产管理部主任、行政部主任、副总经理。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事、副总经理。

**董事：沈生泉**，男，1969 年生，汉族，本科学历。历任苏州制氧机厂职员，苏州水电解制氢设备公司职员，吴县市益豪摩托车实业有限公司职员，苏州市吴中物流中心有限公司总经理助理、副总经理、总经理，苏州铁洋国际物流有限公司副总经理、总经理，苏州吴中经济技术发展总公司总经理助理，江苏省吴中经济技术发展总公司副总经理。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事、副总经理。

**董事：邱晓峰**，男，1982 年生，汉族，硕士研究生学历。历任苏州吴中经济开发区建设局办事员、拆迁科副科长、综合管线科副科长、工程管理科副科长、科长，江苏省吴中经济技术发展总公司副总经理。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事、副总经理。

**职工董事：杨恺**，男，1985 年生，汉族，本科学历。历任吴中经济技术开发区党政办办事员、建设局办事员、建设局房地产发展服务部副主任，吴中区郭巷街

道独墅湖社区党委副书记，开发区党政办综合科副科长。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司行政管理部（纪检室）主任、职工董事。

**职工董事：沈建男**，男，1972 年生，汉族，专科学历。历任苏州医药采购供应站财务副科长、苏州礼安医药有限公司财务副科长、北京用友股份有限公司苏州分公司实施顾问和项目经理、江苏吴中医药集团有限公司财务副经理、江苏省吴中经济技术发展总公司财务部副主任。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司财务部主任、职工董事、财务负责人。

## 2、监事会成员

**监事会主席：蒋慧**，女，1974 年生，汉族，本科学历，会计中级职称。历任吴县市望亭镇财政所办事员、吴县市郭巷镇财政所办事员、苏州吴中经济技术开发区财政分局办公室副主任。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司监事会主席。

**监事：王红亚**，女，1986 年 02 月生，汉族，本科学历。2008 年 7 月参加工作。历任江苏省吴中经济技术发展总公司财务科办事员，苏州吴中东太湖建设发展有限公司财务科办事员。现任苏州吴中国太发展有限公司财务管理部副部长。

**职工监事：蔡学锋**，男，1973 年生，汉族，本科学历，中级会计师。历任苏州第四制药厂有限公司财务部经理，光大环保能源（苏州）有限公司经理，光大环保能源（苏州）沼气发电有限公司经理，光大环保能源（苏州）固废处理有限公司财务部经理，凯迪泰医学科技有限公司财务总监，苏州高新区通安镇人民政府企业财务核算中心负责人，江苏省吴中经济技术发展总公司资金运营部副主任。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司资金运营部主任、职工监事。

**职工监事：顾明森**，男，1979 年生，汉族，本科学历。历任苏州天鸿伟业置地有限公司工程部主任、苏州天鸿伟业置地有限公司副总经理、苏州天鸿伟业置地有限公司总经理。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司法律事务部主任、职工监事。

**职工监事：史华星**，女，1983 年生，汉族，本科学历，中级会计师。历任华夏银行苏州吴中支行职员、江苏省吴中经济技术发展总公司财务部职员。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司内控审计部副主任、职工监事。

## 3、高级管理人员

见董事会成员介绍。

### （三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员在其他单位兼职的情况如下：

**表5-4 发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位兼职情况**

姓名	发行人任职	公务员兼职情况	合并范围外公司兼职情况	薪酬领取情况
江福根	董事长	无	-	仅在发行人处领薪
李强	董事、总经理	无	苏州市吴中创业投资有限公司董事	仅在发行人处领薪
			苏州国发科技小额贷款有限公司董事	
			苏州市吴中产业优化基金发展有限公司董事	
			苏州吴中创优置业有限公司监事	
			苏州市吴中区商城贸易有限责任公司董事	
			江苏省吴中宿城工业园开发有限公司监事	
			苏州吴中生物医药服务平台管理有限公司监事会主席	
苏州市开城交通投资有限公司监事会主席				
冯爱忠	董事、副总经理	无	苏州客车厂有限公司董事长、总经理	仅在发行人处领薪
沈荣华	董事、副总经理	无	-	仅在发行人处领薪
戴宏	董事、副总经理	无	苏州吾佳科技发展有限公司监事	仅在发行人处领薪
			苏州吴中经济开发区公交场站管理有限公司执行董事、总经理	
沈生泉	董事、副总经理	无	苏州倍数健康产业有限公司董事	仅在发行人处领薪
邱晓峰	董事、副总经理	无	-	仅在发行人处领薪
杨恺	职工董事	无	-	仅在发行人处领薪
沈建男	职工董事、财务负责人	无	苏州市吴中区商城贸易有限责任公司董事	仅在发行人处领薪
蒋慧	监事会主席	无	-	仅在苏州吴中经济技术开发区财政分局领薪
王红亚	监事	无	-	仅在发行人处领薪
蔡学锋	职工监事	无	苏州国发科技小额贷款有限公司监事	仅在发行人处领薪

姓名	发行人任职	公务员兼职情况	合并范围外公司兼职情况	薪酬领取情况
			苏州吴中经济技术开发区创业投资引导基金有限公司执行董事、总经理	
顾明森	职工监事	无	-	仅在发行人处领薪
史华星	职工监事	无	苏州市吴中区商城贸易有限责任公司 监事	仅在发行人处领薪
			苏州倍数健康产业有限公司监事	

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职情况。

#### （四）公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票及债券情况

截至本募集说明书摘要签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股权及发行人已发行债券的情形。

#### （五）公司董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

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

## 七、发行人主要业务基本情况

### （一）经营范围

组织工业项目开发、土地开发；城市建设项目的投资、建设和管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### （三）各业务板块业务情况介绍

发行人业务主要分为三个板块：1、现代市政服务业务板块，包括委托代建、

房屋租赁、污水处理、物流服务、供电供汽、酒店服务等；2、房产开发（安置房）业务板块；3、园区项目建设业务板块，发行人的多元化经营对促进吴中区和吴中经济技术开发区经济发展发挥了重要的作用。

## （二）业务总体情况

### 1、整体经营情况

发行人自成立以来，始终按照市场化方式，统筹经营相关政府性资源，在促进吴中区和吴中开发区经济和社会发展中发挥了重要的作用，形成了以基础设施建设、安置房开发和土地开发整理为主，以房屋租赁、供电供汽、污水处理、物流服务、酒店服务为辅的业务体系。报告期内，发行人营业收入分别为 312,968.98 万元、322,523.56 万元、344,925.78 万元、176,120.30 万元。

近三年及一期，发行人主营业务收入结构如下：

### 2、营业收入、成本及利润情况

#### （1）营业收入情况

表5-5 发行人近三年及一期营业收入及构成情况

单位：万元、%

收入构成		2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现代市政 服务业务	委托代建	49,364.43	28.03	118,087.18	34.24	103,851.25	32.20	95,605.81	30.55
	租金及相关业务	29,665.92	16.84	47,879.35	13.88	41,527.07	12.88	39,082.99	12.49
	污水处理	5,137.10	2.92	11,218.76	3.25	11,070.21	3.43	11,334.39	3.62
	物流业	4,556.54	2.59	17,767.86	5.15	11,021.09	3.42	9,668.52	3.09
	供电供汽	11,097.04	6.30	23,584.42	6.84	21,922.84	6.80	26,494.34	8.47
	酒店服务	2,759.14	1.57	7,776.71	2.25	6,991.15	2.17	8,242.69	2.63
	其他	4,780.95	2.71	3,941.98	1.14	5,554.23	1.72	4,389.27	1.40
	<b>小计</b>	<b>107,361.12</b>	<b>60.96</b>	<b>230,256.26</b>	<b>66.76</b>	<b>201,937.83</b>	<b>62.61</b>	<b>194,818.01</b>	<b>62.25</b>
房 地 产 （ 安 置 房）开发	安置房	38,361.62	21.78	57,796.01	16.76	64,707.17	20.06	66,711.65	21.32
	住宅用房	5,017.17	2.85	2,873.51	0.83	533.71	0.17	2,433.08	0.78
	<b>小计</b>	<b>43,378.79</b>	<b>24.63</b>	<b>60,669.52</b>	<b>17.59</b>	<b>65,240.89</b>	<b>20.23</b>	<b>69,144.73</b>	<b>22.10</b>
园区项目建设		<b>25,380.39</b>	<b>14.41</b>	<b>54,000.00</b>	<b>15.66</b>	<b>55,344.85</b>	<b>17.16</b>	<b>49,006.24</b>	<b>15.66</b>

收入构成	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	176,120.30	100.00	344,925.78	100.00	322,523.56	100.00	312,968.98	100.00

近三年及一期，发行人营业收入分别为 312,968.98 万元、322,523.56 万元、344,925.78 万元和 176,120.30 万元，主要由委托代建、租金及相关业务、安置房销售、园区项目建设业务构成。报告期内发行人房地产（安置房）开发业务收入有所波动，主要系每年的项目完工情况以及销售情况不同所致。

## （2）营业成本情况

表5-6 发行人近三年及一期营业成本及构成情况

单位：万元、%

成本构成		2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现代市政服务业务	委托代建	43,355.03	28.17	102,520.90	34.05	90,318.69	32.17	84,430.63	31.90
	租金及相关业务	29,302.43	19.04	50,208.09	16.68	44,849.45	15.98	37,739.96	14.26
	污水处理	5,273.66	3.43	8,288.56	2.75	6,443.33	2.30	6,591.57	2.49
	物流业	3,949.75	2.57	15,307.90	5.08	10,113.81	3.60	9,033.67	3.41
	供电供汽	9,749.27	6.34	20,333.11	6.75	16,935.56	6.03	18,740.17	7.08
	酒店服务	1,187.45	0.77	3,190.86	1.06	2,696.86	0.96	2,306.73	0.87
	其他	1,983.39	1.29	2,273.17	0.76	5,123.47	1.83	4,167.10	1.57
	小计	<b>94,800.98</b>	<b>61.60</b>	<b>202,122.59</b>	<b>67.14</b>	<b>176,481.18</b>	<b>62.87</b>	<b>163,009.82</b>	<b>61.59</b>
房地产（安置房）开发	安置房	33,355.62	21.67	50,341.72	16.72	55,907.68	19.92	58,214.68	22.00
	住宅用房	3,668.68	2.38	1,642.23	0.55	198.82	0.07	823.23	0.31
	小计	<b>37,024.30</b>	<b>24.06</b>	<b>51,983.95</b>	<b>17.26</b>	<b>56,106.51</b>	<b>19.99</b>	<b>59,037.91</b>	<b>22.31</b>
园区项目建设	<b>22,069.90</b>	<b>14.34</b>	<b>46,956.52</b>	<b>15.60</b>	<b>48,125.95</b>	<b>17.14</b>	<b>42,614.12</b>	<b>16.10</b>	
合计	<b>153,895.18</b>	<b>100.00</b>	<b>301,063.07</b>	<b>100.00</b>	<b>280,713.64</b>	<b>100.00</b>	<b>264,661.85</b>	<b>100.00</b>	

近三年及一期，发行人营业成本分别为 264,661.85 万元、280,713.64 万元、301,063.07 万元和 153,895.18 万元，主要由委托代建、租金及相关业务、安置房销售、园区项目建设业务构成。总体来看，报告期内，发行人营业成本的构成及规模与营业收入相一致。

## (3) 营业毛利润和毛利率情况

表5-7 发行人近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元、%

毛利构成		2022年1-6月		2021年度		2020年		2019年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现代市政服务业务	委托代建	6,009.40	27.04	15,566.27	35.49	13,532.56	32.37	11,175.18	23.13
	租金及相关业务	363.49	1.64	-2,328.74	-5.31	-3,322.39	-7.95	1,343.03	2.78
	污水处理	-136.56	-0.61	2,930.20	6.68	4,626.88	11.07	4,742.82	9.82
	物流业	606.79	2.73	2,459.96	5.61	907.28	2.17	634.85	1.31
	供电供汽	1,347.77	6.06	3,251.31	7.41	4,987.27	11.93	7,754.17	16.05
	酒店服务	1,571.69	7.07	4,585.85	10.46	4,294.29	10.27	5,935.96	12.29
	其他	2,797.56	12.59	1,668.81	3.80	430.76	1.03	222.17	0.46
	小计	<b>12,560.14</b>	<b>56.51</b>	<b>28,133.67</b>	<b>64.14</b>	<b>25,456.65</b>	<b>60.89</b>	<b>31,808.19</b>	<b>65.85</b>
房地产（安置房）开发	安置房	5,006.00	22.52	7,454.29	16.99	8,799.49	21.05	8,496.97	17.59
	住宅用房	1,348.50	6.07	1,231.28	2.81	334.89	0.80	1,609.85	3.33
	小计	<b>6,354.50</b>	<b>28.59</b>	<b>8,685.57</b>	<b>19.84</b>	<b>9,134.38</b>	<b>21.85</b>	<b>10,106.82</b>	<b>20.92</b>
园区项目建设	<b>3,310.49</b>	<b>14.90</b>	<b>7,043.48</b>	<b>16.06</b>	<b>7,218.89</b>	<b>17.27</b>	<b>6,392.12</b>	<b>13.23</b>	
合计	<b>22,225.12</b>	<b>100.00</b>	<b>43,862.71</b>	<b>100.00</b>	<b>41,809.93</b>	<b>100.00</b>	<b>48,307.13</b>	<b>100.00</b>	

表5-8 发行人近三年及一期营业毛利率情况

单位：万元、%

毛利率构成		2022年1-6月	2021年	2020年	2019年
现代市政服务	委托代建	12.17	13.18	13.03	11.69
	租金及相关业务	1.23	-4.86	-8.00	3.44
	污水处理	-2.66	26.12	41.80	41.84
	物流业	13.32	13.84	8.23	6.57
	供电供汽	12.15	13.79	22.75	29.27
	酒店服务	56.96	58.97	61.42	72.01
	其他	58.51	42.33	7.76	5.06
	小计	<b>11.70</b>	<b>12.22</b>	<b>12.61</b>	<b>16.33</b>
房产开发（安置房）	安置房	13.05	12.90	13.60	12.74
	住宅用房	26.88	42.85	62.75	66.17
	小计	<b>14.65</b>	<b>14.32</b>	<b>14.00</b>	<b>14.62</b>
园区项目建设	<b>13.04</b>	<b>13.04</b>	<b>13.04</b>	<b>13.04</b>	
合计	<b>12.62</b>	<b>12.72</b>	<b>12.96</b>	<b>15.44</b>	

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 48,307.13 万元、41,809.93 万元、43,862.71 万元和 22,225.12 万元。营业毛利率分别为 15.44%、12.96%、12.72%和 12.62%。受疫情影响，发行人部分物业在疫情期间的减租或免租，酒店客流量在疫

情期间大幅下降，导致发行人租金及相关业务和酒店服务业务毛利率大幅下降。此外，受吴淞江污水处理厂一期项目投运后折旧摊销影响，发行人污水处理业务毛利率出现下滑。发行人其他板块业务毛利率均保持在稳定水平。总体来看，发行人主要经营业务均保持盈利，呈现良好的可持续性。

## 1、委托代建业务

发行人现代市政服务业务以委托代建业务为主，兼顾房屋租赁、污水处理、物流服务、供电供汽、酒店服务等配套业务，力求为吴中开发区内工商企业提供多层次、全方位、宽领域的服务。“十四五”期间，吴中开发区将继续全面推进现代化交通网络体系，不断完善污水处理、供电供汽等配套功能，努力打造功能完善、交通便利、社会和谐的新城区。

### （1）业务模式

发行人是吴中开发区内城市建设企业化运作的重要载体，接受开发区管委会等的委托，通过代建城市基础设施建设项目，向委托方收取工程管理费。城市基础设施建设项目的建设内容涵盖公用事业用房、市政道路、绿化工程、环境综合整治等。

发行人与委托方签订项目代建合同，负责项目的融资、建设并在规定时限内将竣工后的项目交付委托方。委托方通过业务代理人对项目建设过程中的工程质量、进度进行适当的监控和管理，工程竣工经委托方组织交工验收无误后，委托方按照约定的投资回报、偿还期限、付款地点等内容偿还项目代建人为本项目范围内的代建投资。对于投资额较小的工程，委托方在工程竣工并验收完成后一次性支付工程款；对于投资额较大的工程，则采取分期方式支付工程款，付款期限一般不超过 3 年。

### （2）会计处理方式

发行人受委托方委托进行代建的建设资金由发行人自行筹措，发生的工程款项支出，借记“存货-开发成本”，符合付款条件并已经支付的款项贷记“银行存款”，暂时不符合即刻付款条件的贷记“应付账款”；待项目完成竣工验收后，核定项目工程的实际开发费用，以核定的项目所发生的成本加成约定的一定比例确认主营业务

收入金额，按照实际收到的货币资金借记“货币资金”，贷记“主营业务收入”，差额部分计入“应收账款”。确认收入同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。公司实际收到回购款时，冲减公司应收账款，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。现金流量方面，建设阶段，发行人支付各项施工成本时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到回款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### （3）业务情况

近三年，发行人实现委托代建收入情况如下：

表5-9 发行人近三年委托代建项目收入情况

单位：万元

项目名称	投资成本	确认收入金额	截至 2021 年末已回款金额
电力设施工程	33,375.23	36,819.55	36,819.55
吴淞一路	17,332.36	19,814.37	19,814.37
学海路	6,829.44	8,110.41	8,110.41
公共市政配套	11,782.34	12,725.90	12,725.90
越溪中学	13,408.61	16,207.58	16,207.58
路灯及景观灯工程	1,702.65	1,928.00	1,928.00
<b>2019 年合计</b>	<b>84,430.63</b>	<b>95,605.81</b>	<b>95,605.81</b>
电力设施工程	31,036.75	35,692.26	35,692.26
郎江小学	1,377.70	1,584.36	1,584.36
郎江幼儿园	403.14	463.61	463.61
新城南社区卫生服务中心	246.56	283.54	283.54
越溪副中心文体中心	169.57	195.01	195.01
公共市政配套	42,262.03	48,601.33	48,601.33
路灯及景观灯工程	1,371.33	1,577.03	1,577.03
出口加工区基础设施工程	372.23	428.06	428.06
桥梁工程	13,079.38	15,026.05	15,026.05
<b>2020 年合计</b>	<b>90,318.69</b>	<b>103,851.25</b>	<b>103,851.25</b>
基础设施建设工程项目	50,198.61	58,045.50	58,045.50
电力设施	3,997.38	4,585.56	4,585.56
道路桥梁	48,342.91	55,456.12	55,456.12
<b>2021 年合计</b>	<b>102,538.90</b>	<b>118,087.18</b>	<b>118,087.18</b>

截至 2021 年末，发行人主要在建基础设施项目情况如下：

表5-10 截至 2021 年末发行人主要在建基础设施项目情况

单位：万元

项目名称	开工时间	预计总投资额	截止 2021 年末 已投资额	后续投资总额
碧波实验小学南校区	2017-07	8,760.90	8,760.90	-
滨溪路	2017-04	10,300.00	9,295.19	1,004.81
驳岸河道工程	2016-09	10,000.00	9,594.59	405.41
电力设施工程	2011-03	63,838.30	63,838.30	-
东方大道	2016-04	7,000.00	3,810.82	3,189.18
东太湖综合治理	2012-04	408,000.00	396,123.45	11,876.55
东吴南路综合整治	2013-12	5,850.00	3,595.08	2,254.92
独墅湖湿地公园	2017-09	14,500.00	10,389.67	4,110.33
公共市政配套	2012-08	32,000.00	29,161.83	2,838.17
郭巷法律和综治服务中心	2017-08	5,100.00	4,714.42	385.58
郭巷中学	2016-03	28,000.00	27,641.69	358.31
接水供水工程	2013-03	16,500.00	16,224.32	275.68
开发区公交场站	2014-10	3,800.00	3,260.17	539.83
科技城集宿楼	2017-09	21,900.00	19,916.23	1,983.77
临湖路	2016-09	5,000.00	4,514.96	485.04
轻轨 2 号线配套	2012-09	145,064.32	145,064.32	-
轻轨 3 号线配套	2014-12	4,722.72	4,722.72	-
轻轨 4 号线（含支线）配 套	2014-09	100,000.00	83,920.86	16,079.14
邵昂小学	2017-10	7,842.82	7,842.82	-
塘南幼儿园	2017-08	1,500.00	1,397.66	102.34
通信设施工程	2017-10	9,660.00	9,034.76	625.24
纬二路	2016-10	19,800.00	15,665.77	4,134.23
纬三路	2016-12	6,100.00	3,686.38	2,413.62
污水处理厂二期及污水管 网改造	2015-10	33,200.00	30,580.20	2,619.80
吴淞江大道	2018-02	5,200.00	3,008.15	2,191.85
吴中区社会福利院	2016-07	9,000.00	8,968.72	31.28
消防中队办公用房	2013-04	2,831.82	2,831.82	-
兴郭路	2017-08	25,000.00	24,524.04	475.96
尹东小学	2017-06	13,789.32	13,789.32	-
尹东幼儿园	2018-11	3,556.30	3,491.95	64.35
尹山湖东侧侧幼儿园（长丰 幼儿园）	2017-01	4,634.22	4,634.22	-
尹山湖小学	2018-03	19,049.61	19,049.61	-
尹山湖运动公园管理用房	2013-12	4,500.00	4,364.13	135.87
尹山湖整治	2011-07	104,034.45	104,034.45	-
越来溪市民公园	2015-10	4,200.00	3,528.06	671.94
越溪第二小学及附属幼儿 园	2017-01	13,923.29	13,923.29	-
越溪卫生院	2014-06	10,400.00	9,728.99	671.01
智能电网	2015-06	34,569.12	34,569.12	-
珠村社区服务中心	2015-03	1,100.00	963.29	136.71

项目名称	开工时间	预计总投资额	截止 2021 年末 已投资额	后续投资总额
郎江小学	2019-06	20,200.00	18,307.00	1,893.00
吴中交通运输局建东环快速路南延吴中段项目	2019-07	35,000.00	6,023.97	28,976.03
南湖路东延	2019-10	25,000.00	5,517.03	19,482.97
商城大街东延及其直接道路(月潭路、宝尹路)项目	2020-01	21,000.00	2,171.87	18,828.13
尹山湖水街桥梁及驳岸工程	2019-12	16,000.00	1,166.33	14,833.67
郭巷大道南延项目（二期）	2019-10	18,000.00	633.27	17,366.73
越溪涵碧书院周边景观绿化工程	2020-01	8,000.00	397.56	7,602.44
澹台湖公园及周边景观亮化设计项目	2019-07	2,900.00	495.72	2,404.28
独墅湖中学	2021-01	25,000.00	13,243.90	11,756.10
万业西侧道路	2021-01	1,500.00	464.44	1,035.56
澹台湖二期驳岸	2021-01	2,800.00	1,429.85	1,370.15
<b>合计</b>	-	<b>1,399,627.19</b>	<b>1,214,017.21</b>	<b>185,609.98</b>

## 2、房产开发（安置房）业务板块

发行人房产开发业务可分为安置房开发和商业地产开发两类，报告期内实现收入情况如下：

表5-11 报告期内发行人房产开发（安置房）业务收入情况

单位：万元、%

收入类型	2022年1-6月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房开发	38,361.62	88.43	57,796.01	95.26	64,707.17	99.18	66,711.65	96.48
商业地产开发	5,017.17	11.57	2,873.51	4.74	533.71	0.82	2,433.08	3.52
<b>合计</b>	<b>43,378.79</b>	<b>100.00</b>	<b>60,669.52</b>	<b>100.00</b>	<b>65,240.89</b>	<b>100.00</b>	<b>69,144.73</b>	<b>100.00</b>

### （1）业务模式

发行人安置房项目开发主体主要包括公司本部及子公司苏州市吴中建业发展有限公司。2018年起，根据发行人的统一部署及安排，发行人子公司苏州天鸿伟业置地有限公司亦开始着手经营安置房开发项目。发行人以划拨土地补交出让金的形式获得土地使用权，用于安置房项目的建设。安置房建成后按照开发区管委会规定的单价定向销售，销售对象为开发区内的拆迁安置户。

### （2）会计处理方式

发行人以工程合同、工程监理报告、发票、项目竣工决算报告等原始凭证为依据确定工程建设成本，列入资产负债表“存货-开发成本”科目，即借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。发行人收到安置房销售款后，确认销售收入，即借记“银行存款”，贷记“营业收入”。同时结转相应的成本，即借记“营业成本”，贷记“存货-开发成本”，最终形成经营的净利润。现金流量方面，建设阶段，发行人支付各项施工成本时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到房款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### （3）业务情况

近三年，发行人实现安置房销售收入情况如下：

表5-12 近三年发行人主要安置房开发业务收入情况

单位：万元

项目名称	收入	成本
镬底湖小区一区	4,719.85	4,110.49
镬底湖小区二区	15,929.48	13,872.90
镬底湖小区三区	11,799.62	10,276.22
新思花园三期	10,619.65	9,248.60
尹东新村	4,990.96	4,365.13
<b>2019 年合计</b>	<b>48,059.56</b>	<b>41,873.34</b>
镬底湖小区一区	4,816.28	4,188.07
镬底湖小区二区	16,254.94	14,134.73
镬底湖小区三区	12,040.70	10,470.17
新思花园三期	10,836.63	9,423.16
尹东新村	8,644.32	7,516.80
文溪花园	215.45	187.35
<b>2020 年合计</b>	<b>52,808.32</b>	<b>45,920.28</b>
镬底湖小区一区	2,721.18	2,366.41
镬底湖小区二区	9,183.97	7,986.62
镬底湖小区三区	6,802.94	5,916.02
新思花园三期	7,396.94	6,432.49
尹东九村 B 区	1,700.74	1,479.00
尹东九村 C 区	1,020.44	887.40
南石湖花园二期	6,462.80	5,620.22
<b>2021 年合计</b>	<b>35,289.01</b>	<b>30,688.16</b>

表5-13 截至 2021 年末发行人库存及在建安置房项目情况

单位：万元、平方米、%

项目名称	预计总投资额	建筑面积	开工时间	(预计)完工时间	截止 2021 年末已投资额
姜家安置小区三期	75,000.00	25.00	2016-10	2019-12	59,180.49
文溪花园二期	30,373.00	9.46	2014-08	2017-08	39,563.39
尹山小区	53,200.00	13.30	2014-06	2016-10	51,212.66
镬底湖小区一区	39,400.00	12.57	2013-01	2016-01	40,005.00
镬底湖小区二区	139,500.00	45.29	2013-01	2016-01	141,630.00
镬底湖小区三区	104,500.00	33.48	2013-08	2016-08	106,095.00
新思花园三期	85,700.00	29.07	2013-05	2017-05	78,000.00
尹东九村 B 区	28,000.00	9.61	2013-03	2018-01	25,486.15
尹东九村 C 区	15,300.00	5.16	2013-03	2018-01	20,417.24
南石湖花园二期	84,100.00	26.70	2013-01	2017-03	92,789.38
尹西一村	88,000.00	16.00	2020-09	2023-06	6,997.26
尹西二村	220,000.00	40.00	2020-09	2025-03	2,608.31
尹西三村	90,000.00	18.00	2020-09	2023-07	305.77
文溪花园四期	194,500.00	38.91	2019-03	2021-12	63,369.36
文溪花园五期	190,980.00	42.44	2019-12	2022-12	46,047.23
南石湖花园三期	115,785.00	25.80	2020-03	2022-10	20,017.50
南石湖花园四期	236,070.00	52.46	2020-03	2022-12	32,943.53
尹东四期	101,459.57	20.64	2019-06	2021-09	37,286.66
<b>合计</b>	<b>1,891,867.57</b>				<b>863,954.93</b>

除安置房开发项目外，天鸿伟业主要经营商业、商住地产的项目开发。近三年，天鸿伟业实现商业地产收入情况如下：

表5-14 近三年天鸿伟业实现商业地产收入情况

单位：万元

项目名称	收入	成本
尹山湖韵佳苑	2,433.08	823.23
<b>2019 年合计</b>	<b>2,433.08</b>	<b>823.23</b>
尹山湖韵佳苑	533.71	198.82
<b>2020 年合计</b>	<b>533.71</b>	<b>198.82</b>
尹山湖韵佳苑	2,873.51	1,642.23
<b>2021 年合计</b>	<b>2,873.51</b>	<b>1,642.23</b>

截至 2021 年末，库存及在建商业地产项目主要包括苏旺商务中心和苏旺景苑，具体情况如下：

表5-15 截至 2021 年末天鸿伟业库存及在建商业地产项目情况

单位：万元、万平方米

项目名称	预计总投资额	建筑面积	开工时间	截止 2021 年末已投资额
苏旺商务中心（太湖金港商业）	89,019.00	17.05	2015-09	73,246.50
苏旺景苑（太湖金港住宅）	40,000.00	9.68	2018-08	33,124.42

#### ① 苏旺商务中心（太湖金港商业）

太湖金港商业项目位于吴中经济开发区吴中大道南，占地 55.35 亩，建筑面积 170,380.00 平方米。项目建设包括 2 栋办公楼、9 栋商业楼，建成后将形成集办公商业餐饮为一体的综合化中高档商业办公群，主要用作商业出租和自用。项目于 2015 年开工建设，目前已在办理竣工验收，同步进行商户招租，目前有部分商户在装修，暂无销售计划。

#### ② 苏旺景苑（太湖金港住宅）

本项目建设地址位于苏州市吴中经济开发区，苏旺路以西，东太湖科技金融城以南，南邻太湖，北靠国家 5A 风景区旺山。项目总占地面积 28,103.00 平方米，约合 42.15 亩；拟建总建筑面积 96,799.11 平方米，其中：地上建筑面积 72,531.58 平方米，地下建筑面积 24,267.53 平方米；配套绿化面积约 11,592.49 平方米，道路广场面积 13,363.97 平方米，总投资估算（含土地价值）56,000.00 万元，项目开工时间为 2018 年 2 月，项目建设期约 2 年，建成后将形成能入住 750 户居住的小区，该项目由天鸿伟业置地开发建设，该项目将最大限度地利用地块丰富的自然景观资源，项目建成后将形成东太湖科技金融城周边高品质特色小区。该项目目前正在办理竣工验收备案，项目暂无预售计划。

发行人其下属子公司无任何土地储备职能。

### 3、园区项目建设业务

园区项目建设板块是发行人主营业务收入的主要来源之一。目前，发行人主要负责建设的园区有城南建成区、河东高新工业园、东吴工业园、旺山高科技工业园、苏州市吴中越溪城市副中心、江苏吴中出口加工区、苏州吴中科技园、吴淞江科技产业园、尹山湖-独墅湖双湖新城等区域。未来规划开发的核心区域主要为尹山湖-独墅湖双湖新城，面积 8.84 平方公里，该区域将被打造成苏州地区重要的现

代环湖生态文化新城区。发行人在该区域拥有的土地资源将有力支撑自身园区项目建设业务的发展。

### （1）业务模式

发行人园区项目建设业务主要为土地开发整理。经开发区管委会授权，发行人采取代建模式负责实施开发区各工业园区的土地开发整理工作，根据项目所在区域，分别由发行人本部、苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司、苏州市吴中城镇建设发展有限公司实施。发行人垫资进行土地一级整理，平整工程完工后，由开发区管委会按照招拍挂上市计划，通过苏州市国土储备中心挂牌公开竞拍，土地出让金到账后，开发区管委会按照实际工程成本加上一定比例利润支付发行人款项，作为发行人的土地开发整理收入。

### （2）会计处理方式

发行人对相关土地开发成本计入存货，即借记“存货”，贷记“银行存款”等。发行人垫资进行土地一级整理，平整工程完工后，由开发区管委会按照招拍挂上市计划，通过苏州市国土储备中心挂牌公开竞拍，土地出让金到账后，开发区管委会按照实际工程成本加上一定比例利润支付发行人款项，作为发行人的土地开发整理收入。发行人将其确认为公司土地开发整理收入，借记“银行存款”、“应收账款”，贷记“主营业务收入”。同时发行人对该出让土地的实际发生的拆迁及整治开发成本进行确认，冲减“存货”，借记“主营业务成本”。发行人收到返还款后，冲减“应收账款”，即借记“银行存款”，贷记“应收账款”。现金流量方面，建设阶段，发行人支付各项施工成本时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到土地款返还时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### （3）业务情况

近三年，发行人实现土地开发整理收入情况如下：

**表5-16 近三年发行人实现土地开发整理收入情况**

单位：万元

项目名称	投资成本	确认收入金额	截至 2021 年末已回款金额
城南街道地块	13,950.75	16,043.37	16,043.37
郭巷街道地块	17,565.28	20,200.07	20,200.07
横泾街道地块	2,704.76	3,110.48	3,110.48

项目名称	投资成本	确认收入金额	截至 2021 年末已回款金额
越溪街道地块	8,393.33	9,652.32	9,652.32
<b>2019 年合计</b>	<b>42,614.12</b>	<b>49,006.24</b>	<b>49,006.24</b>
城南街道地块	16,286.75	18,729.76	18,729.76
郭巷街道地块	19,781.02	22,748.17	22,748.17
横泾街道地块	3,002.65	3,453.05	3,453.05
越溪街道地块	9,055.54	10,413.87	10,413.87
<b>2020 年合计</b>	<b>48,125.95</b>	<b>55,344.85</b>	<b>55,344.85</b>
城南区域	15,684.55	18,037.23	18,037.23
郭巷区域	19,415.73	22,328.09	22,328.09
横泾区域	2,953.64	3,396.69	3,396.69
越溪区域	8,902.60	10,237.99	10,237.99
<b>2021 年合计</b>	<b>46,956.52</b>	<b>54,000.00</b>	<b>54,000.00</b>

截至 2021 年末，发行人主要土地开发整理项目情况如下：

表5-17 截至 2021 年末发行人主要土地开发整理项目情况

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	已投资额	后续投资额
中亿光电地块	2015-08	2020-02	26,000.00	25,859.27	140.73
越溪街道地块	2013-07	2020-07	333,000.00	316,341.60	16,658.40
苏城电器地块	2016-05	2020-05	12,000.00	11,676.76	323.24
清和陶瓷地块	2016-07	2021-01	17,000.00	16,512.36	487.64
竞立制氢设备地块	2018-03	2020-05	5,400.00	3,861.94	1,538.06
佳通地块	2016-11	2019-11	7,574.79	7,367.28	207.51
极光电器地块	2017-05	2021-07	26,000.00	24,695.39	1,304.61
惠苏码头地块	2018-09	2022-03	2,050.00	1,120.55	929.45
横泾街道地块	2014-11	2021-11	125,000.00	119,728.69	5,271.31
郭巷街道地块	2013-10	2021-10	640,000.00	639,887.57	112.43
富利达置业地块	2017-09	2022-03	8,000.00	6,672.11	1,327.89
澹台湖地块	2014-07	2019-07	50,276.08	43,219.17	7,056.91
城南街道地块	2012-05	2022-05	610,000.00	592,877.09	17,122.91
2006-G-30 号 B 地块	2014-06	2019-12	20,000.00	19,444.80	555.20
2006-G-30 号 A 地块	2015-07	2020-07	150,000.00	141,743.82	8,256.18
<b>合计</b>	-	-	<b>2,032,300.87</b>	<b>1,971,008.41</b>	<b>61,292.46</b>

截至目前，发行人暂无近期将启动实施的土地开发整理项目。

未来，规划面积 8.84 平方公里的“尹山湖·独墅湖”双湖新城将作为发行人土地开发整理的核心区域，该区域将被打造成苏州地区重要的现代环湖生态文化新城区。发行人在该区域拥有的土地资源将有力支撑自身园区项目建设业务的发展。

#### 4、其他业务情况

除委托代建、房地产开发板块和园区项目建设业务以外，发行人还有租金及相关业务、污水处理、物流业、供电供汽等多项现代市政服务业板块业务，已形成各具特色、综合发展的多元化经营格局，实现了资源整合和业务快速拓展。

##### （1）房屋租赁业务

发行人房屋租赁业务以工业用房和商务办公用房出租为主，主要经营单位为发行人本部、苏州市吴中科技投资管理有限公司、苏州市吴中资产经营管理有限公司以及苏州溪江实业发展有限公司。近三年及一期，分别实现收入为 3.91 亿元、4.15 亿元、4.79 亿元和 2.97 亿元，保持稳定增长。

截至 2021 年末，发行人可供租赁的资产面积约 167.89 万平方米。截至 2021 年末，发行人已出租面积达 144.60 万平方米，占可租面积 86.13%。

表5-18 截至 2021 年末发行人租赁资产分类明细

单位：平方米、%、元/平方米/月

物业类型	出租面积	出租率	平均单价
工业厂房	670,933.92	94.87	17.50
工业仓库	52,351.53	100.00	5.73
研发用房	120,590.54	95.59	34.87
集宿楼	185,015.60	65.07	20.73
写字楼	349,933.90	68.15	25.14
商业办公	51,934.04	68.38	30.33
商业物业	248,148.01	95.70	47.28
<b>合计</b>	<b>1,678,907.54</b>	<b>86.13</b>	<b>27.19</b>

##### （2）污水处理业务

发行人污水处理业务主要由全资子公司苏州吴中河东污水处理有限公司（以下简称“河东污水公司”）和苏州吴中吴淞江污水处理有限公司（以下简称“吴淞江污水公司”）实施，污水处理服务对象为吴中开发区内污水排放企业。

目前，河东污水公司日污水处理能力为 8 万吨，其服务范围为苏嘉杭高速以西、大运河以东地区面积约 15.93 平方公里的区域。

公司在吴中区郭巷街道吴淞江科技产业园内进行吴淞江污水处理厂的建设，一期项目计划投资 2.23 亿元，处理能力 4 万吨/日，项目已在 2021 年投入试运营。二

期项目用地面积约为 124 亩，设计规模为 8 万吨/日，工程总投资约为 3 亿元，拟于 2022 年开工建设。

近三年及一期，公司分别实现污水处理收入 1.13 亿元、1.11 亿元、1.12 亿元和 0.51 亿元，保持相对稳定，毛利率分别为 41.84%、41.80%、26.12%和-2.66%。受吴淞江污水处理厂一期项目投运后折旧摊销影响，发行人 2021 年污水处理业务毛利率出现下滑；2021 年 1-6 月毛利率为负主要与收入相关的补贴尚未确认所致。

### （3）供电供汽业务

发行人供电供汽业务由子公司苏州市江远热电有限责任公司运营，报告期内分别实现收入 2.65 亿元、2.19 亿元、2.36 亿元和 1.11 亿元。

江远热电为吴中开发区内一家热电联产企业，为开发区内企业提供清洁、环保的电能与热能。2006 年，江远热电响应市、区环保部门号召，为解决不断增长的城城市污水处理后的残留物处置问题建设了污泥焚烧系统。2012~2013 年间，污泥焚烧系统扩容到 300t/d，污泥处置能力大幅提升。

目前，江远热电拥有三台供热式机组，总容量 33MW，供汽能力 278 吨/小时；4 台循环流化床锅炉，其中 3 台 75 吨/小时锅炉，1 台 130 吨/小时锅炉，总蒸汽产量 355 吨/小时。

表5-19 近三年发行人供电供汽业务明细

单位：亿元

业务	明细	2021 年度	2020 年度	2019 年度
供电	收入	0.19	0.25	0.28
	成本	0.21	0.21	0.21
	利润	-0.02	0.04	0.07
	供电量（万千瓦时）	5,473.96	6,551.90	6,840.33
供汽	收入	1.65	1.42	1.86
	成本	1.52	1.21	1.44
	利润	0.13	0.21	0.42
	供汽量（吨）	718,387.80	709,949.60	883,257.80
其他	收入	0.52	0.52	0.51
	成本	0.30	0.27	-
	利润	0.22	0.25	0.51
供电供汽	总收入	2.36	2.19	2.65

#### （4）物流业

发行人全资子公司苏州市吴中物流中心有限公司负责物流业务运营，近三年及一期，分别实现物流收入 0.97 亿元、1.10 亿元、1.78 亿元和 0.46 亿元，业务毛利率分别为 6.57%、8.23%、13.84%和 13.32%。

## 八、发行人所在行业现状及发展前景

### （一）基础设施建设行业

#### （1）我国城市基础设施建设行业的现状和前景

城镇化是我国刺激内需增长，摆脱出口依赖的重要途径，是推动工业化进程发展并应对人口增长、促进充分就业的基础。改革开放以来，我国城镇化水平逐步提高，城镇规模和数量不断增加。目前，我国已经初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次的城镇体系。全国城市化率加快提升，城市聚集程度进一步提升；尽管金融危机使东部地区的经济增长相对放慢，但是城市化却提升最快；人口梯度转移特征明显，大城市增加明显；空间集聚不断加速，城市群继续引领区域发展；城市化发展模式不断转变，低碳与绿色从理论走向实践。

基础设施建设行业可细分为城市公用设施建设事业、市政工业（城市道路、排水、防洪、照明等）、园林绿化业和城市环境卫生事业等。基础设施建设是城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，因此本行业也成为国民经济发展的基础性、全局性行业，对于改进区域经济发展环境、强化综合服务能力、吸引投资项目、加强区域协作有着积极的作用。

城市基础设施建设是我国推进城镇化进程的重要工作内容，城市基础设施建设行业也必然成为我国区域布局和城市发展的重要行业。

首先，从宏观层次的布局来看，我国在区域和城市建设中着力推进形成主体功能区。根据资源环境承载能力、已有开发密度和发展潜力，统筹考虑未来我国人口分布、经济布局、国土利用和城镇化格局，把国土空间划分为优化开发、重点开发、限制开发和禁止开发四类主体功能区，按照主体功能定位调整完善区域政策和绩效评价，规范空间开发秩序，形成合理的空间开发结构。对资源环境承载能力较

强、经济和人口集聚条件较好的重点开发区域，充实基础设施，改善投资创业环境，促进产业集群发展，壮大经济规模，加快工业化和城镇化，承接优化开发区域的产业转移，承接限制开发区域和禁止开发区域的人口转移，逐步成为支撑全国经济发展和人口集聚的重要载体。

其次，从中观层次的实施来看，我国在城镇化进程中力促形成合理的城镇化空间格局。把城市群作为推进城镇化的主体形态，着力形成以沿海及京广京哈线为纵轴，长江及陇海线为横轴，若干城市群为主体，其他城市和小城镇点状分布，永久耕地和生态功能区相间隔，高效协调可持续的城镇化空间格局。已形成城市群发展格局的京津冀、长江三角洲和珠江三角洲等区域，继续发挥带动和辐射作用，加强城市群内各城市的分工协作和优势互补，增强城市群的整体竞争力。具备城市群发展条件的区域，加强统筹规划，以特大城市和大城市为龙头，发挥中心城市作用，形成若干用地少、就业多、要素集聚能力强、人口分布合理的新城市群。人口分散、资源条件较差、不具备城市群发展条件的区域，重点发展现有城市、县城及有条件的建制镇，成为本地区集聚经济、人口和提供公共服务的中心。这些规划充分强调了现有格局中大中城市的辐射和带动作用，这些作用的发挥又离不开现有中心城市综合服务功能的完善。然而，城市基础设施水平相对滞后始终是影响中心城市综合服务、辐射带动等功能提升的瓶颈。城市基础建设的供需矛盾，必然需要通过对该行业的大力投资和足够支持来化解。

最后，从微观层次的操作来看，由于城市基础设施建设的特点是前期投资大、影响因素多、有区域性限制，因此，长期以来城市基础设施的建设一般都划在政府的职能范围之内，给城市基础设施建设带来一定的局限性。主要表现在：第一，政府财力很难承受内大规模增长的城市基础设施建设负担，致使基础设施建设资金短缺，设施建设跟不上城市经济发展的要求。第二，由于资金来源单一，城建资金很容易受到城市经济发展状况和其他因素的影响。第三，项目运营的市场化程度低，运营维护资金给财政带来较大负担。

作为城市化进程的重要支柱，城市基础设施的逐步配套和完善在改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能、推动地方经济健康快速发展等方面均有着积极的支持和拉动作用。改革开放 40 年以来，伴随着国民经

济持续快速发展，我国城市化进程一直保持稳步发展态势，城市化水平每年平均保持 1.50%至 2.20%的增长速度。根据国家统计局发布的数据，“十二五”和“十三五”期间，中国城镇化得到快速发展，城镇化率已超过 50%。截至 2021 年 5 月 11 日，我国城镇常住人口 90,199 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）达到 63.89%。我国已经进入城市化进程的快速发展时期，而城市化之路也面临着越来越多的环境和社会问题，如城市环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、失业人口增加等。这一系列问题要依靠基础设施建设行业的发展来解决，改善区域交通条件、建设城市基础管网、改善区域人文环境、建立城市综合配套设施等基础设施建设工作是其中的关键环节。

近年来，我国不断加大对基础设施建设的投入力度，一批重点城市基础设施建设项目相继建成，发挥出巨大的经济效益和社会效益。“十二五”期间，国家陆续出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效保障了城市基础设施建设的快速发展。基础设施建设总投资金额的快速增长对各级地方政府多渠道筹集资本金、加大基础设施建设的财政投入力度提出了新的要求。国务院于 2004 年 7 月 16 日发布了《国务院关于投资体制改革的决定》，其中明确指出：要转变政府管理职能，确立企业的投资主体地位；进一步拓宽企业投资项目的融资渠道，放宽社会资本的投资领域，鼓励和引导社会资本参与经营性的公益事业、基础设施项目建设；规范政府投资行为，加强和改善投资的宏观调控，加强和改进投资的监督管理，最终建立起市场引导投资、企业自主决策、银行独立审贷、融资方式多样、中介服务规范、宏观调控有效的新型投资体制。从长远来看，投资体制改革加强了政府性投资公司的投资主体地位，落实了企业的投资决策权，拓宽了企业的融资渠道，为企业构建完整的城市基础设施投融资体系提供了政策支撑。从基础设施建设的未来发展看，随着中国国民经济持续稳定快速发展，财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，具有规划科学、环境保护、节能减排等综合特征的城市基础设施建设将是未来我国城市建设重点。

根据预期，在“十四五”时期，国家将统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。围绕

强化数字转型、智能升级、融合创新支撑，布局建设信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施等新型基础设施。建设高速泛在、天地一体、集成互联、安全高效的信息基础设施，增强数据感知、传输、存储和运算能力。加快 5G 网络规模化部署，用户普及率提高到 56%，推广升级千兆光纤网络。前瞻布局 6G 网络技术储备。加快交通、能源、市政等传统基础设施数字化改造，加强泛在感知、终端联网、智能调度体系建设。发挥市场主导作用，打通多元化投资渠道，构建新型基础设施标准体系。总体来看，在传统基础设施建设的稳步发展基础上，创新型城市基础设施建设将会给予行业更多的机遇。

## （2）吴中开发区城市基础设施建设行业的现状和前景

近年来，吴中开发区坚持以高标准规划为引领，不断优化提升城市品质，逐渐形成了以河东高新工业园、东吴工业园、旺山高科技工业园、苏州吴中科技园、吴淞江科技产业园、江苏吴中出口加工区、东太湖科技金融城、尹山国际汽车城为核心的产业载体和以城南建成区、越溪城市副中心、“尹山湖·独墅湖”双湖新城区和苏州吴中太湖新城为总体框架的城市板块，已经发展成为苏州城南先进制造业的集聚区和现代化的新城区。

近年来，吴中开发区城市基础设施建设全面快速推进：城南片区、越溪城市副中心、尹山湖·独墅湖双湖板块、横泾片区城乡环境进一步优化、功能进一步增强。东吴南路整治工程澄湖路以北段完成改造，南湖快速路、独墅湖第二通道、东环南延等重点项目管线迁改加快推进。吴淞江科技产业园启动区配套基础设施加快完善，辉瑞苏州新厂顺利开业，科沃斯机器人产业园等一批高端产业项目加快建设，高端产业园业态加快形成。综保区电商产业园初具规模，累计入园企业达 56 家，“境贸通”平台获批苏州市供应链体系建设项目试点。区划调整加快推进，空间腾退有序展开。东太湖科技金融城以国家级科技企业孵化器和国际科技合作基地两大平台建设为抓手，加快推进创新孵化专业招引和特色平台建设。太湖金港建研院、中建等项目正式开工，优弘投资加快竣工装修。

随着《长江三角洲地区区域规划纲要》的发布实施，“十四五”期间，长三角区域经济一体化将加速推进，吴中开发区将迎来社会经济加速发展的新时期。未来几年，吴中开发区将重点发挥国家级开发区龙头带动作用，在产城融合、转型提升、

功能配套等方面寻求新突破，打造成为高端制造业、现代服务业高地和产城融合样本区。

## （二）保障房及安置房建设行业的现状和前景

### （1）我国保障房及安置房建设行业的现状和前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房等构成。保障房及安置房建设作为关系民生的重要举措，共同构成我国保障性安居工程的主要内容，一直受到中央政府的高度重视。

近年来，为推动供给侧改革、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国家有关部门出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。住建部、国家发改委、财政部等 7 部委联合下发的《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号）要求，“以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区改造，积极推进非成片棚户区改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。”财政部、国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101 号）明确提出，“对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。”

根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，未来几年国家将加大保障性住房建设力度，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。此外，“十三五”期间我国将把棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，基本完成城镇棚户区和危房改造任务，加强工程质量监管。根据国家统计局发布的《2018 年国民经济和社会发展统计公报》，2018 年全国棚户区住房改造开工 626 万套，基本建成 511 万套。

可以预见，未来保障房及安置房建设将带动建筑、物业管理、消费等相关行业的进一步发展，从而成为刺激地方经济发展的另一项重要手段。

### （2）吴中开发区保障房及安置房建设行业的现状和前景

按照《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》作出的总体部署，吴中区将优化房地产开发结构，促进房地产市场平稳健康发展。加大困难群众住房保障工作力度，促进解决新市民等群体住房问题。科学安排保障性住房总体布局，加大困难群众住房保障工作力度，促进解决新市民等群体住房问题。“十四五”期间新建公共租赁住房、棚改安置住房等保障性住房 160 万平方米左右。

### （三）土地开发行业的现状和前景

#### （1）我国土地开发行业的现状和前景

土地开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由土地开发主体实施，通过征地、拆迁和市政建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的行为。

根据国家自然资源部发布的《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017 年我国开展和验收土地整治项目 1.64 万个，同比增长 17.1%，建设总规模达 162.63 万公顷。2017 年，供应国有建设用地 60.31 万公顷（904 万亩），同比增长 13.5%，其中工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供应面积分别为 12.28 万公顷、3.09 万公顷、8.43 万公顷和 36.52 万公顷。

当前，我国正处于工业化、城市化的重要阶段，经济转型升级处于关键时期，由此带来的旧城改造、新城开发、拆迁安置工程将产生巨大的土地市场需求，主要体现为新增建设用地和存量建设用地开发需求的放量增长。随着城镇建设用地供给压力的增加，以国土资源节约集约利用推进发展方式的转变亦成为当务之急，土地再开发、再利用规模不断攀升。长远来看，土地作为不可再生的稀缺资源将保持升值趋势，我国土地开发行业拥有巨大的市场潜力和良好的发展前景。

#### （2）吴中开发区土地开发行业的现状和前景

《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》明确指出，“十四五”期间，吴中区将鼓励有条件的镇、村集体经济组织通过引入社会资本等方式开展存量集体建设用地市场化更新改造，探索集体资本与国有资本合作模式。

根据苏州市及吴中区整体规划要求，吴中开发区将全力建设苏州吴中太湖新城，发展壮大苏州市吴中越溪城市副中心，形成具有现代风韵的综合新城，做优做美“尹山湖·独墅湖”双湖新城，加快节点地块改造，实现与苏州工业园区的无缝对接。

未来，吴中开发区将开展土地复垦整理，用好城乡建设用地增减挂钩政策，盘活存量土地；推动乡镇工业进园区，提高土地资源使用效益，带动经济结构优化，加大土地置换和土地储备，为吴中开发区新一轮发展提供土地资源。发行人承担着城南片区改造、越溪城市副中心改造升级、“尹山湖·独墅湖”双湖新城建设等重要职能，土地开发业务发展前景广阔。

## 九、发行人竞争优势和发展战略

### （一）发行人竞争优势

发行人是开发区管委会重点打造的大型国有企业，在开发区基础设施建设和城市化进程中发挥了核心作用。发行人一直肩负着促进当地城乡结合、带动区域经济发展、改善生态和人文环境的任务，负责建设的项目包括道路、安置房、环境综合整治、产业园、配套商业等，为吴中开发区做出了突出贡献。自 1991 年成立以来，发行人经营规模和实力不断壮大，与同行业公司相比具有以下竞争优势：

#### 1、良好的区位优势

发行人位于苏州吴中经济技术开发区，地处中国经济最发达、城市群体最密集的长江三角洲中心地带、江浙沪交汇处，接壤苏州古城区（姑苏区）、苏州工业园区和苏州高新区，东临上海 70 公里，南距杭州 120 公里，距南京 200 公里，是长江三角洲重要的水利和交通枢纽。目前，开发区构筑了以苏嘉杭高速公路、苏州绕城高速西南段、苏沪高速、苏昆太高速为主的主框架，以 227 省道、230 省道、318 国道等干线公路为次骨架，以吴中大道、东方大道、东山大道、环太湖公路、东山

环山路等地方公路为重要脉络的公路网络，各街道均可在 15 分钟内驶上高速公路；已建成通车的苏州轨道交通 2、3、4、5 号线，将吴中开发区、吴中高新区、太湖度假区与苏州古城区紧密连接。发行人区位优势较为明显。

## 2、区域垄断优势

发行人主要承担了吴中开发区内的基础设施建设、安置房开发和土地开发整理任务，结合开发区产业集聚的特点和利用当地资源的优势，完善开发区的软硬件环境。发行人在开发区（除太湖新城吴中片区、长桥街道外）基础设施建设和土地开发整理领域中处于行业垄断地位，市场相对稳定，负责的建设项目均具有较高的社会效益和经济效益。随着苏州城南工业带、环太湖旅游经济带和吴中新城商圈三大板块的兴起，吴中开发区综合实力不断增强，发行人的业务将保持稳定发展。

## 3、地方政府的大力支持

发行人是吴中开发区内实施城市建设企业化运作的重要载体，在投资项目的选择上拥有一定的优先权。此外，开发区管委会自 2003 年起通过资本公积转增和货币注资的方式使发行人注册资本从 1,000 万元增加至 500,000 万元。未来，随着开发区建设任务的不断推进，公司有望在项目获取、税收优惠、运营补助等方面获得开发区管委会的大力支持。

## 4、丰富的项目运作经验

发行人在多年的工程项目建设与运营过程中打造了高素质的经营管理团队，积累了丰富的经验，建立了完善的投资决策机制、建设和运营管理体系，在巩固垄断地位的同时积极开拓新市场，延伸产业链，不断提高核心竞争力，为公司可持续发展打下了坚实的基础。

## 5、多元化的融资渠道

发行人作为吴中开发区内大型国有企业，在承担众多工程项目建设任务的同时，以优质的服务和过硬的质量积累了良好的市场口碑。发行人与各类大中型金融机构建立了长期、稳定的合作关系，形成了多渠道、全方位的融资体系，曾多次成功发行企业债券、公司债券、中期票据、超短期融资券等直接融资产品。未来，发行人将继续加强与各大金融机构的合作，积极通过资本市场进行直接融资，以进一步降低融资成本，改善融资结构。通畅的融资渠道为发行人长远发展提供了有力的资金

支持。

## （二）发行人未来发展战略

在苏州市委市政府提出的“南部做优”的目标和“接轨、融入”要求的大背景下，开发区管委会加快实施中心城区建设，未来将打造成一座开放式、生态型、国际化的现代新城区，努力实现苏州市由运河时代迈向太湖时代的重大跨越。

### 1、积极配合政府整体规划

发行人充分利用开发区独特的地理优势，结合城市发展的总体规划，积极参与开发区内基础设施建设等大中型工程。发行人将通过直接建设、合作建设等多种方式，建成一批现代化高品位商业综合体，不断壮大自身实力，展示国有资产的优势，努力营造政府主导、企业主体、市场化运作的经营城市新模式。

### 2、巩固提升现代市政服务业务

发行人将根据吴中开发区的发展规划，进一步巩固提升市政建设水平，通过发行直接融资工具、引入投资资金等融资手段，不断调整资产结构，优化资产配置，为开发区内市政工程建设提供资金、技术等多元化、全方位的支持。

### 3、建立适应企业发展的人才队伍

发行人将按照做强企业的目标，围绕以人为本，打造一支政治上坚定、知识上全面、业务上精通、廉洁上自律，懂市场、善经营、精管理的经营管理队伍。要建立人才培养和引进机制，注重发现和培养内部人才，大力引进高层次人才进入公司。建立健全行之有效的选才用才机制，做到选得出人才，用得好人才，留得住人才，充分发挥各类人才在推进发行人做大做强做优、转型创新发展中的积极作用。

### 4、增强投融资管理水平

发行人将逐步完善综合性资产经营管理功能，通过多元化的投资经营，吸收优质资产，增强自身盈利水平；继续加强和金融机构的合作，准确把握金融政策，稳步加大对各种创新金融产品的尝试，通过多样化的融资手段，拓展融资渠道，为吴中开发区经济发展建设添砖加瓦。

## 十、其他与发行人主体相关的重要情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项等可能对发行人偿债能力产生影响的其他重要情况。

## 第四节 财务会计信息

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）审计报告基本情况

中兴华会计事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2019 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（文号为：中兴华审字[2020]第 020652 号）。

发行人 2020 年度的财务报表按照企业会计准则进行确认和计量。中兴华会计事务所已对发行人 2020 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（中兴华审字[2021]第 021369 号）。

发行人 2021 年度的财务报表按照企业会计准则进行确认和计量。中兴华会计事务所已对发行人 2021 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（中兴华审字[2022]第 021204 号）。

2022 年 1-6 月合并及母公司财务报表未经审计。

未经特别说明，本募集说明书摘要中财务数据均引自发行人 2019-2021 年度经审计的财务报告以及 2022 年 1-6 月未经审计的财务报表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

#### （二）会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正情况

##### 1、重要会计政策变更

###### 1) 2019年度会计政策变更

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2019 年度及以后期间的财务报表。同时废止 2018 年 6 月 15 日发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）。

公司经董事会批准，对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，具

体情况如下：

**表5-1 发行人 2018 年度合并财务报表原列报报表项目与新列报报表项目对比情况**

单位：元

原列报报表项目		新列报报表项目	
应收票据及应收账款	1,409,919,335.78	应收票据	5,910,244.81
		应收账款	1,404,009,090.97
应付票据及应付账款	958,410,217.08	应付票据	-
		应付账款	958,410,217.08
资产减值损失	1,502,177.95	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,502,177.95

**表5-2 发行人 2018 年度母公司财务报表原列报报表项目与新列报报表项目对比情况**

单位：元

原列报报表项目		新列报报表项目	
应付票据及应付账款	17,700,774.06	应付票据	-
		应付账款	17,700,774.06
资产减值损失	178,592.92	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-178,592.92

## 2) 2020年度会计政策变更

发行人2020年度无应披露的会计政策变更。

## 3) 2021年度会计政策变更

### ①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起执行新金融工具准则和新收入准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的商业模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价

值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。

执行新金融工具准则对2021年1月1日财务报表的影响如下：

单位：元

项目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	2020年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日	2021年1月1日
可供出售金融资产	719,558,498.42		552,590,000.00	
其他非流动金融资产		4,209,071.88		
其他权益工具投资		715,349,426.54		552,590,000.00

## ②执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内非上市企业自2021年1月1日起执行新收入准则。本公司于2021年1月1日起开始执行新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当期期初（即2021年1

月1日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时,本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下:

——本公司将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

执行新收入准则对2021年1月1日财务报表无影响。

### ③执行新租赁准则导致的会计政策变更

在合同开始日,公司评估合同是否为租赁或者包含租赁,如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。

作为承租人:

租赁期是公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。公司在租赁期开始日,将租赁期不超过12个月,且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁;将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债,租金在租赁期内各个期间按直线法摊销,计入利润表中的“业务及管理费”。公司采用增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时,公司各机构根据所处经济环境,以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础,在此基础上,根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

1、使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括:

- (1) 租赁负债的初始计量金额;
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;
- (3) 公司租赁发生的初始直接费用;

（4）公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

2、租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

公司在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用集团公司增量借款利率作为折现率。

执行新租赁准则对2021年1月1日财务报表无影响。

## 2、重要会计估计变更

发行人于 2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-6 月均无应披露的重要会计估计变更。

## 3、重要前期差错更正

发行人报告期内无应披露的差错更正。

### （三）最近三年及一期发行人合并报表范围变化情况

#### 1、2019 年合并财务报表范围变化情况

##### （1）本次不再纳入合并范围的公司

表5-3 2019 年度不再纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例	备注
上海宜威国际物流有限公司	100.00%	注销
苏州吴中出口加工区投资管理有限公司	100.00%	注销
苏州芯之园科技有限公司	100.00%	注销

##### （2）本次新纳入合并范围的公司

表5-4 2019 年度新纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例	备注
苏州吴中太湖新城污水处理有限公司	100.00%	新设
苏州吴中太湖软件产业园发展有限公司	100.00%	新设
苏州吴中生物医药产业园发展有限公司	100.00%	新设

#### 2、2020 年度合并财务报表范围变化情况

##### （1）本次不再纳入合并范围的公司

发行人 2020 年度无不再纳入合并范围的公司。

(2) 本次新纳入合并范围的公司

表5-5 2020 年度新纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例	备注
苏州鼎宏银诚物业服务有限公司	51.00%	新设
苏州焕美企业管理有限公司	100.00%	新设

3、2021 年度纳入合并范围子公司变动情况

(1) 2021 年度新纳入合并范围的子公司

表5-6 2021 年度新纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例	备注
苏州少士电子科技有限公司	100.00%	购买
苏州鼎盛商业保理有限公司	100.00%	新设
苏州旺谷科技创业服务有限公司	100.00%	新设
苏州吴中城市科技产业发展有限公司	100.00%	新设

(2) 2021 年度不再纳入合并范围的子公司

发行人 2021 年度无不再纳入合并范围的子公司。

4、2022 年 1-6 月纳入合并范围子公司变动情况

(1) 2022 年 1-6 月新纳入合并范围的子公司

表5-7 2022 年 1-6 月新纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例	备注
苏州吴中经开市政管理服务有限公司	100.00%	新设
苏州正鑫置地有限公司	100.00%	新设
苏州正宏置地有限公司	100.00%	新设
苏州吴淞江淤泥综合利用科技有限公司	100.00%	新设
苏州尹山湖水街商业管理有限公司	100.00%	新设

(2) 2022 年 1-6 月不再纳入合并范围的子公司

发行人 2022 年 1-6 月无不再纳入合并范围的子公司。

(四) 发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

表5-8 发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	406,705.61	485,734.98	437,319.36	375,054.35
应收票据	0.00	23.43	223.68	166.94
应收账款	198,165.91	160,155.05	165,363.34	93,820.45
预付款项	9,231.37	3,464.67	50,218.26	18,942.12
其他应收款	148,570.93	132,197.20	165,706.36	130,639.87
存货	5,314,675.53	4,995,645.63	4,240,190.13	4,025,563.52
一年内到期的非流动资产	0.00	240.00	300.00	300.00
其他流动资产	28,106.71	25,711.66	23,559.34	27,504.29
<b>流动资产合计</b>	<b>6,105,456.06</b>	<b>5,803,172.62</b>	<b>5,082,880.47</b>	<b>4,671,991.53</b>
可供出售金融资产	-	-	71,955.85	70,306.16
长期股权投资	150,470.14	133,773.14	71,583.55	50,284.18
其他权益工具投资	83,519.51	83,940.42	-	-
其他非流动金融资产	420.91			
投资性房地产	1,122,685.91	1,132,897.31	850,065.93	838,417.67
固定资产	69,826.92	72,271.91	79,049.57	52,334.96
在建工程	149,688.01	108,686.22	212,705.48	148,413.66
无形资产	5,680.86	10,711.26	10,946.43	11,240.23
长期待摊费用	5,849.44	5,410.94	6,235.23	5,115.56
递延所得税资产	1,684.80	1,750.29	1,316.89	1,801.89
其他非流动资产	63,302.07	42,569.78	20,720.68	-
<b>非流动资产总计</b>	<b>1,653,128.57</b>	<b>1,592,011.28</b>	<b>1,324,579.62</b>	<b>1,177,914.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,758,584.63</b>	<b>7,395,183.90</b>	<b>6,407,460.09</b>	<b>5,849,905.83</b>
短期借款	566,054.28	577,425.50	629,300.00	272,050.00
应付票据	148,028.00	72,279.00	-	-
应付账款	74,155.36	90,085.57	67,833.56	60,518.53
预收款项	6,437.39	4,296.40	4,730.16	4,325.98
合同负债	1,240.80	1,240.80	-	-
应付职工薪酬	951.22	1,127.02	1,383.47	1,533.79
应交税费	2,882.57	3,881.36	4,817.33	3,636.89
其他应付款	473,815.65	539,087.34	234,122.50	134,464.35
一年内到期的非流动负债	1,029,822.82	751,808.63	753,098.98	909,786.33
其他流动负债	273,213.48	315,020.67	240,000.00	222,421.64

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动负债合计</b>	<b>2,576,601.57</b>	<b>2,356,252.30</b>	<b>1,935,285.99</b>	<b>1,608,737.51</b>
长期借款	1,478,634.20	1,345,960.24	993,026.02	937,777.00
应付债券	1,485,117.60	1,478,292.67	1,277,686.66	1,206,953.68
长期应付款	673.29	571.43	571.43	571.43
递延收益	34,425.85	32,567.22	25,158.67	26,000.77
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,998,850.93</b>	<b>2,857,391.56</b>	<b>2,296,442.78</b>	<b>2,171,302.88</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,575,452.50</b>	<b>5,213,643.86</b>	<b>4,231,728.77</b>	<b>3,780,040.39</b>
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,491,214.08	1,491,214.08	1,491,214.08	1,391,214.08
其他综合收益	-3,673.61	-3,673.61	-2,299.50	-4,072.50
盈余公积	13,693.11	13,693.11	13,358.47	13,358.47
未分配利润	121,392.04	120,077.65	111,320.81	107,057.93
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,122,625.62</b>	<b>2,121,311.23</b>	<b>2,113,593.86</b>	<b>2,007,557.98</b>
少数股东权益	60,506.51	60,228.81	62,137.47	62,307.46
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,183,132.13</b>	<b>2,181,540.04</b>	<b>2,175,731.33</b>	<b>2,069,865.44</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>7,758,584.63</b>	<b>7,395,183.90</b>	<b>6,407,460.09</b>	<b>5,849,905.83</b>

## 2、合并利润表

表5-9 发行人近三年及一期内合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>176,120.30</b>	<b>344,925.78</b>	<b>322,523.56</b>	<b>312,968.98</b>
其中：营业收入	176,120.30	344,925.78	322,523.56	312,968.98
<b>二、营业总成本</b>	<b>171,335.74</b>	<b>330,924.25</b>	<b>304,615.26</b>	<b>291,299.61</b>
其中：营业成本	153,895.18	301,063.07	280,713.64	264,661.85
税金及附加	3,552.51	5,998.93	3,337.32	3,453.21
销售费用	1,871.14	2,367.63	2,052.84	3,643.83
管理费用	10,390.84	15,189.18	12,229.39	12,898.03
研发费用		511.24	-	854.78
财务费用	1,626.08	5,794.19	6,282.08	5,787.92
其中：利息支出	2,798.18	8,997.98	9,424.74	8,692.25
利息收入	1,381.46	3,285.23	3,183.91	2,953.73
加：其他收益	501.14	3,108.00	3,402.32	4,205.50
投资收益(损失以“-”号填列)	978.28	1,521.54	-1,210.52	-253.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		423.40	-2,860.63	-1,218.58
公允价值变动损益(损失以“-”号填列)			-	-

信用减值损失(损失以“-”号填列)	-225.01	-265.50		
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-235.28	-164.72
资产处置收益(损失以“-”号填列)		32.94	-5.42	638.43
<b>三、营业利润</b>	<b>6,038.96</b>	<b>18,398.51</b>	<b>19,859.40</b>	<b>26,095.33</b>
加：营业外收入	78.83	888.27	241.28	276.32
减：营业外支出	278.71	539.64	59.80	48.61
<b>四、利润总额</b>	<b>5,839.08</b>	<b>18,747.13</b>	<b>20,040.88</b>	<b>26,323.04</b>
减：所得税费用	2,296.99	6,007.31	7,493.96	7,029.82
<b>五、净利润</b>	<b>3,542.09</b>	<b>12,739.82</b>	<b>12,546.92</b>	<b>19,293.21</b>
归属于母公司所有者的净利润	3,264.39	12,191.48	11,147.91	16,657.78
少数股东损益	277.70	548.34	1,399.01	2,635.43
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-1,374.11	<b>1,773.00</b>	<b>7,402.50</b>
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,374.11	1,773.00	7,402.50
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-1,459.58		
(1)重新计量设定受益计划变动额				
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益				
(3)其他权益工具投资公允价值变动		-1,459.58		
(4)企业自身信用风险公允价值变动				
(5)其他				
2.将重分类进损益的其他综合收益		85.47	1,773.00	7,402.50
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		85.47		
(2)可供出售金融资产公允价值变动损益			1,773.00	7,402.50
(3)其他债权投资公允价值变动损益				
(4)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
(5)现金流量套期损益的有效部分				
(6)外币财务报表折算差额				
(7)其他				
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
<b>七、综合收益总额</b>	<b>3,542.09</b>	<b>11,365.71</b>	<b>14,319.92</b>	<b>26,695.71</b>
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	3,264.39	10,817.37	12,920.91	24,060.28

(二)归属于少数股东的综合收益总额	277.70	548.34	1,399.01	2,635.43
-------------------	--------	--------	----------	----------

### 3、合并现金流量表

表5-10 发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	122,554.82	371,717.45	252,072.24	372,545.58
收到的税费返还	12,131.23	13,024.68	149.98	276.72
收到其他与经营活动有关的现金	4,025.89	406,609.97	53,828.86	40,746.73
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>138,711.94</b>	<b>791,352.10</b>	<b>306,051.08</b>	<b>413,569.03</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	327,801.93	784,799.36	341,959.65	413,128.01
支付给职工以及为职工支付的现金	12,589.98	21,269.13	18,116.96	19,407.03
支付的各项税费	6,655.14	18,167.39	10,129.52	16,306.14
支付其他与经营活动有关的现金	7,964.19	33,687.72	7,808.58	26,345.27
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>355,011.24</b>	<b>857,923.61</b>	<b>378,014.72</b>	<b>475,186.45</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-216,299.30</b>	<b>-66,571.50</b>	<b>-71,963.64</b>	<b>-61,617.42</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		10,711.63	35,356.48	16,759.81
取得投资收益收到的现金	1,472.28	1,098.14	2,166.26	965.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		7.10	1.14	140.59
收到其他与投资活动有关的现金		4,653.79	0.19	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,472.28</b>	<b>16,470.66</b>	<b>37,524.07</b>	<b>17,865.74</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	33,088.96	133,546.23	102,809.11	120,358.13
投资支付的现金	17,117.91	85,710.02	53,420.29	38,942.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		27,348.00		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>50,206.87</b>	<b>246,604.25</b>	<b>156,229.41</b>	<b>159,300.47</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-48,734.59</b>	<b>-230,133.59</b>	<b>-118,705.34</b>	<b>-141,434.73</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金			100,147.00	100,000.00

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			147.00	-
取得借款所收到的现金	938,655.40	2,465,721.17	2,103,159.21	1,865,128.00
发行债券收到的现金			-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>938,655.40</b>	<b>2,465,721.17</b>	<b>2,203,306.21</b>	<b>1,965,128.00</b>
偿还债务所支付的现金	582,097.12	1,930,026.57	1,763,358.97	1,429,056.04
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	92,512.73	190,645.14	191,465.03	198,583.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,086.50	1,716.00	1,560.00
支付其他与筹资活动有关的现金		72,518.00	1,000.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>674,609.84</b>	<b>2,193,189.71</b>	<b>1,955,824.00</b>	<b>1,627,639.25</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>264,045.55</b>	<b>272,531.46</b>	<b>247,482.21</b>	<b>337,488.75</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-988.34</b>	<b>-24,173.63</b>	<b>56,813.22</b>	<b>134,436.60</b>
加：年初现金及现金等价物余额	407,693.95	431,867.57	375,054.35	240,617.75
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>406,705.61</b>	<b>407,693.95</b>	<b>431,867.57</b>	<b>375,054.35</b>

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 4、母公司资产负债表

表5-11 发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
货币资金	100,843.83	108,139.92	135,499.51	110,186.86
应收账款	29.40	-	-	-
其他应收款	3,882,783.50	3,803,229.38	3,344,841.29	2,924,616.68
预付款项	195.76	-	187.29	175.07
存货	659,296.92	608,713.72	535,146.15	449,318.39
一年内到期的非流动资产		240.00	300.00	300.00
其他流动资产	823.06	1,500.74	1,750.59	1,382.65
<b>流动资产合计</b>	<b>4,643,972.49</b>	<b>4,521,823.76</b>	<b>4,017,724.84</b>	<b>3,485,979.65</b>
可供出售金融资产			55,259.00	52,952.83

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
长期股权投资	1,008,452.10	989,927.10	925,376.18	906,964.48
其他权益工具投资	67,525.20	67,525.20		
投资性房地产	53,106.90	53,984.98	55,741.13	57,497.29
固定资产净额	6,310.56	6,428.61	6,530.44	6,673.79
无形资产	1,907.01	1,933.25	1,985.73	2,038.22
递延所得税资产	1,336.39	1,336.39	849.86	1,473.95
其他非流动资产				
<b>非流动资产总计</b>	<b>1,138,638.15</b>	<b>1,121,135.52</b>	<b>1,045,742.34</b>	<b>1,027,600.55</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,782,610.64</b>	<b>5,642,959.28</b>	<b>5,063,467.18</b>	<b>4,513,580.20</b>
短期借款	222,121.90	245,860.32	259,000.00	31,000.00
应付账款	152.13	101.13	691.19	1,070.19
预收账款	27.16	28.83	34.14	71.71
应付职工薪酬	79.97	3.40	1.36	2.13
应交税费	91.08	219.16	302.59	463.59
其他应付款	796,732.48	780,882.15	492,283.88	408,761.26
一年内到期的非流动负债	883,036.10	688,011.63	498,750.00	565,283.33
其他流动负债	273,213.48	303,223.89	240,000.00	220,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>2,175,454.31</b>	<b>2,018,330.52</b>	<b>1,491,063.15</b>	<b>1,226,652.21</b>
长期借款	122,450.00	145,800.00	293,050.00	172,800.00
应付债券	1,485,117.60	1,478,292.67	1,277,686.66	1,206,953.68
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,607,567.60</b>	<b>1,624,092.67</b>	<b>1,570,736.66</b>	<b>1,379,753.68</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,783,021.91</b>	<b>3,642,423.20</b>	<b>3,061,799.81</b>	<b>2,606,405.89</b>
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,489,992.96	1,489,992.96	1,489,992.96	1,389,992.96
其他综合收益	-3,677.17	-3,677.17	-2,299.50	-4,072.50
盈余公积	13,693.11	13,693.11	13,358.47	13,358.47
未分配利润	-420.16	527.18	615.44	7,895.38
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,999,588.74</b>	<b>2,000,536.08</b>	<b>2,001,667.38</b>	<b>1,907,174.32</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,782,610.64</b>	<b>5,642,959.28</b>	<b>5,063,467.18</b>	<b>4,513,580.20</b>

## 5、母公司利润表

表5-12 发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	32,692.05	65,075.22	62,480.67	61,700.00
其中：营业收入	32,692.05	65,075.22	62,480.67	61,700.00
减：营业成本	28,912.06	56,171.87	54,278.09	53,481.87

税金及附加	328.58	756.78	286.08	286.76
管理费用	2,355.82	4,499.76	3,719.00	4,026.91
财务费用	853.49	2,510.94	2,627.39	2,962.42
加：其他收益	7.13	2.58	7.14	847.13
投资收益(损失以“-”号填列)	853.52	2,698.39	-1,645.33	146.25
信用减值损失（损失以“-”号填列）		1.34		
资产减值损失(损失以“-”号填列)			55.22	-12.15
资产处置收益(损失以“-”号填列)			-	-
<b>三、营业利润</b>	<b>1,102.74</b>	<b>3,838.18</b>	<b>-12.86</b>	<b>1,923.26</b>
加：营业外收入		0.28	33.26	-
减：营业外支出	50.00	301.51	2.62	2.62
<b>四、利润总额</b>	<b>1,052.74</b>	<b>3,536.95</b>	<b>17.78</b>	<b>1,920.64</b>
减：所得税费用	50.09	190.57	412.69	385.99
<b>五、净利润</b>	<b>1,002.65</b>	<b>3,346.38</b>	<b>-394.91</b>	<b>1,534.65</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,002.65	3,346.38	-394.91	1,534.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-1,377.67</b>	<b>1,773.00</b>	<b>7,402.50</b>
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-1,459.58		
1、重新计量设定受益计划变动额				
2、权益法下不能转损益的其他综合收益				
3、其他权益工具投资公允价值变动		-1,459.58		
4、企业自身信用风险公允价值变动				
5、其他				
(二)将重分类进损益的其他综合收益		81.91	1,773.00	7,402.50
1、权益法下可转损益的其他综合收益		81.91		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			1,773.00	7,402.50
3、其他债权投资公允价值变动损益				
4、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
5、现金流量套期损益的有效部分				
6、外币财务报表折算差额				
7、其他				
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,002.65</b>	<b>1,968.71</b>	<b>1,378.09</b>	<b>8,937.15</b>

## 6、母公司现金流量表

表5-13 发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	32,685.57	65,088.49	62,579.58	81,422.32
收到的税费返还	218.59	768.52	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	290.84	529,629.49	14,278.51	292,336.45
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>33,194.99</b>	<b>595,486.51</b>	<b>76,858.09</b>	<b>373,758.77</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,449.09	7,695.55	8,664.87	19,817.24
支付给职工以及为职工支付的现金	809.40	1,624.86	1,362.42	1,474.03
支付的各项税费	1,082.06	1,890.31	927.55	1,012.20
支付其他与经营活动有关的现金	80,089.52	668,618.13	362,519.88	420,919.75
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>86,430.08</b>	<b>679,828.85</b>	<b>373,474.71</b>	<b>443,223.22</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-53,235.08</b>	<b>-84,342.35</b>	<b>-296,616.62</b>	<b>-69,464.45</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		60.00	11,800.00	-
取得投资收益收到的现金	1,347.52	1,790.38	1,659.12	1,310.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			0.03	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			161.05	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,347.52</b>	<b>1,850.38</b>	<b>13,620.20</b>	<b>1,310.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34.90	207.91	92.83	116.97
投资支付的现金	18,525.00	78,267.30	39,120.00	21,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>18,559.90</b>	<b>78,475.21</b>	<b>39,212.83</b>	<b>21,116.97</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-17,212.38</b>	<b>-76,624.83</b>	<b>-25,592.63</b>	<b>-19,806.97</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金			100,000.00	100,000.00
取得借款所收到的现金	528,300.00	1,413,158.37	1,451,088.57	1,106,678.00
发行债券收到的现金			-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>528,300.00</b>	<b>1,413,158.37</b>	<b>1,551,088.57</b>	<b>1,206,678.00</b>
偿还债务所支付的现金	415,721.16	1,157,916.67	1,081,483.33	923,316.67
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49,379.23	121,533.90	122,231.79	118,459.25
支付其他与筹资活动有关的现金			-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>465,100.39</b>	<b>1,279,450.57</b>	<b>1,203,715.12</b>	<b>1,041,775.92</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>63,199.61</b>	<b>133,707.80</b>	<b>347,373.45</b>	<b>164,902.08</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-7,247.85</b>	<b>-27,259.37</b>	<b>25,164.19</b>	<b>75,630.66</b>
加：年初现金及现金等价物余额	108,091.68	135,351.06	110,186.86	34,556.20

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
六、年末现金及现金等价物余额	100,843.83	108,091.68	135,351.06	110,186.86

## （二）报告期各期主要财务数据和财务指标

表5-14 发行人近三年及一期主要财务指标

偿债能力指标/年份	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率 <sup>1</sup>	2.37	2.46	2.63	2.90
速动比率 <sup>2</sup>	0.31	0.34	0.44	0.40
资产负债率(%) <sup>3</sup>	71.86	70.50	66.04	64.62
盈利能力指标/年份	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
毛利率(%) <sup>4</sup>	12.62	12.72	12.96	15.44
净利率(%) <sup>5</sup>	2.30	4.23	3.89	6.16
净资产收益率(%) <sup>6</sup>	0.01	0.58	0.54	0.86
营运能力指标/年份	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
总资产周转率 <sup>7</sup>	0.09	0.05	0.05	0.06
应收账款周转率 <sup>8</sup>	5.02	2.12	2.49	2.67
存货周转率 <sup>9</sup>	0.12	0.07	0.07	0.07

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

5、净利率=净利润/主营业务成本

6、净资产收益率=净利润(含少数股东损益)/平均净资产

7、总资产周转率=营业收入/平均总资产

8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额

9、存货周转率=营业成本/平均存货余额

10、2022 年 1-6 月相关财务指标已作年化处理。

## 三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合公司合并报表口径的最近三年及一期的财务报表，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析，简明分析如下：

### （一）资产负债表主要项目分析

#### 1、资产结构分析

##### （1）资产构成及变动情况

近三年及一期末，发行人资产的总体构成情况如下：

表5-15 发行人近三年及一期末资产结构

单位：万元、%

科目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	<b>6,105,456.06</b>	78.69	5,803,172.62	78.47	5,082,880.47	79.33	4,671,991.53	79.86
非流动资产合计	<b>1,653,128.57</b>	21.31	1,592,011.28	21.53	1,324,579.62	20.67	1,177,914.30	20.14
<b>资产合计</b>	<b>7,758,584.63</b>	<b>100.00</b>	<b>7,395,183.90</b>	<b>100.00</b>	<b>6,407,460.09</b>	<b>100.00</b>	<b>5,849,905.83</b>	<b>100.00</b>

从资产规模来看，发行人近三年及一期末的总资产分别为 5,849,905.83 万元、6,407,460.09 万元、7,395,183.90 万元和 7,758,584.63 万元。

从资产结构看，流动资产占发行人总资产的比重较高。近三年及一期末，发行人流动资产占总资产的比例分别为 79.86%、79.33%、78.47%和 78.69%，占比基本保持稳定水平。

## （2）流动资产结构分析

近三年及一期末，发行人流动资产构成情况如下：

表5-16 发行人近三年及一期末流动资产结构

单位：万元、%

科目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	406,705.61	6.66	485,734.98	8.37	437,319.36	8.60	375,054.35	8.03
应收票据	0.00	0.00	23.43	0.00	223.68	0.00	166.94	0.00
应收账款	198,165.91	3.25	160,155.05	2.76	165,363.34	3.25	93,820.45	2.01
预付款项	9,231.37	0.15	3,464.67	0.06	50,218.26	0.99	18,942.12	0.41
其他应收款	148,570.93	2.43	132,197.20	2.28	165,706.36	3.26	130,639.87	2.80
存货	5,314,675.53	87.05	4,995,645.63	86.08	4,240,190.13	83.42	4,025,563.52	86.16
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	240.00	0.00	300.00	0.01	300.00	0.01
其他流动资产	28,106.71	0.46	25,711.66	0.44	23,559.34	0.46	27,504.29	0.59
<b>流动资产合计</b>	<b>6,105,456.06</b>	<b>100.00</b>	<b>5,803,172.62</b>	<b>100.00</b>	<b>5,082,880.47</b>	<b>100.00</b>	<b>4,671,991.53</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人的流动资产合计分别为 4,671,991.53 万元、5,082,880.47 万元、5,803,172.62 万元和 6,105,456.06 万元，占总资产的比例分别为 79.86%、79.33%、78.47%和 78.69%。2022 年 6 月末，发行人流动资产合计比 2021

年度增加了 302,283.44 万元，增幅为 5.21%；2021 年末，发行人流动资产合计比 2020 年度增加了 720,292.15 万元，增幅为 14.17%，2020 年度，发行人流动资产合计比 2019 年度增加了 410,888.94 万元，增幅为 8.79%，报告期内，发行人流动资产增加主要系存货增加所致。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货构成，报告期各期末，上述四项合计分别占发行人同期流动资产的 99.00%、98.54%、99.49%和 99.39%。

### ① 货币资金

近三年及一期末，发行人的货币资金分别为 375,054.35 万元、437,319.36 万元、485,734.98 万元和 406,705.61 万元，占总资产的比例分别为 6.41%、6.83%、6.57%和 5.24%。2020 年末，发行人货币资金比 2019 年度增加了 62,265.01 万元，增幅为 16.60%，主要系银行存款增加所致。2021 年末，发行人货币资金比 2020 年末增加了 48,415.62 万元，增幅为 11.07%，主要系其他货币资金增加所致。

表5-17 发行人报告期各期末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
现金	53.43	22.05	29.05	66.50
银行存款	258,265.53	346,613.90	426,440.05	364,697.18
其他货币资金	148,386.65	139,099.03	10,850.25	10,290.67
<b>合计</b>	<b>406,705.61</b>	<b>485,734.98</b>	<b>437,319.36</b>	<b>375,054.35</b>

### ② 应收账款

近三年及一期末，发行人的应收账款分别为 93,820.45 万元、165,363.34 万元、160,155.05 万元和 198,165.91 万元，占总资产的比例分别为 1.60%、2.58%、2.17%和 2.55%。2021 年末，发行人应收账款比 2020 年末减少了 5,208.29 万元，降幅为 3.15%，2020 年末，发行人应收账款比 2019 年末增加了 71,542.89 万元，增幅为 76.26%，主要系应收苏州吴中经济技术开发区管理委员会的款项增加所致。发行人应收账款账龄大部分在 1 年以内，应收账款的客户付款信誉较好，经营状况正常，出现逾期账款的风险相对较小。

近三年及一期末，发行人应收账款主要为应收苏州吴中经济技术开发区管理委员会的工程款，公司针对苏州吴中经济技术开发区管理委员会的业务回款情况良好，

回收风险较小。近三年及一期末，发行人的明细情况如下所示：

**表5-18 截至 2022 年 6 月末发行人前五大应收账款情况**

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与本公司关系
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	144,417.94	72.88	关联方
苏州有巢氏家居有限公司	11,543.17	5.83	非关联方
泰信电机（苏州）有限公司	7,982.90	4.03	非关联方
江苏兴港建设集团有限公司	5,017.10	2.53	非关联方
苏州市越城建筑安装有限公司	5,000.00	2.52	非关联方
<b>合计</b>	<b>173,961.12</b>	<b>87.79</b>	-

**表5-19 截至 2021 年末发行人前五大应收账款情况**

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与本公司关系
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	129,174.49	79.91	关联方
泰信电机（苏州）有限公司	7,982.90	4.94	非关联方
苏州市越城建筑安装有限公司	5,000.00	3.09	非关联方
苏州有巢氏家居有限公司	2,885.79	1.79	非关联方
苏州骏马印刷包装有限公司	2,474.29	1.53	非关联方
<b>合计</b>	<b>147,517.47</b>	<b>91.26</b>	-

**表5-20 截至 2020 年末发行人前五大应收账款情况**

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与本公司关系
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	159,196.10	95.57	关联方
合肥晶澳太阳能科技有限公司	2,353.17	1.41	非关联方
深圳市前海晨供应链管理有限公司	721.07	0.43	非关联方
江苏海晨物流股份有限公司	530.76	0.32	非关联方
苏州云锦峰供应链管理有限公司	425.00	0.26	非关联方
<b>合计</b>	<b>163,226.09</b>	<b>97.99</b>	-

**表5-21 截至 2019 年末发行人前五大应收账款情况**

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	与本公司关系
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	90,061.23	94.92	关联方
苏州云锦峰供应链管理有限公司	425.00	0.45	非关联方
苏州世德堂物流有限公司	407.00	0.43	非关联方
晶澳（邢台）太阳能有限公司	349.72	0.37	非关联方
苏州易升电梯部件有限公司	155.33	0.16	非关联方
<b>合计</b>	<b>91,398.29</b>	<b>96.33</b>	-

### ③ 预付款项

近三年及一期末，发行人的预付款项分别为 18,942.12 万元、50,218.26 万元、

3,464.67 万元和 9,231.37 万元,占总资产的比例分别为 0.32%、0.78%、0.05% 和 0.12%。2022 年 6 月末,发行人预付款项比 2021 年度增加了 5,766.70 万元,增幅为 166.44%, 2021 年末,发行人预付款项比 2020 年度减少了 46,753.59 万元,降幅为 93.10%, 主要是预付工程款结转成本所致, 2020 年末,发行人预付款项比 2019 年度增加了 31,276.14 万元,增幅为 165.11%, 主要系预付工程款大幅增加所致。

#### ④ 其他应收款

近三年及一期末,发行人的其他应收款账面余额分别为 130,639.87 万元、165,706.36 万元、132,197.20 万元和 148,570.93 万元,占总资产的比例分别为 2.23%、2.59%、1.79%和 1.91%。2022 年 6 月末,发行人其他应收款比 2021 年末增加了 16,373.73 万元,增幅为 12.39%, 2021 年末,发行人其他应收款比 2020 年末减少了 33,509.16 万元,降幅为 20.22%, 2020 年末,发行人其他应收款比 2019 年末增加了 35,066.49 万元,增幅为 26.84%。

发行人的其他应收款主要为往来款、代垫项目款、补贴款、应收拆迁款等。

截至 2022 年 6 月末,发行人其他应收款主要对手方情况如下:

表6-17 发行人截至 2022 年 6 月末其他应收款前五大明细

单位: 万元、%

单位名称	金额	占总额比例	形成原因	是否为关联方
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	44,400.00	29.88	往来款	否
苏州吴中经济开发区财政分局	39,212.62	26.39	往来款	否
苏州市吴中区东山财政国库集中支付中心	12,433.00	8.37	往来款	否
苏州市越旺集团有限公司	10,451.67	7.03	往来款	否
苏州市滨湖集团有限公司	10,051.67	6.77	往来款	否
合计	<b>116,548.96</b>	<b>78.45</b>		-

截至 2022 年 6 月末,发行人其他应收款前五大客户金额合计为 116,548.96 万元,占期末其他应收款总额的 78.45%。欠款方主要为国企及政府类机构,回款风险极低,预计未来不会形成大规模坏账。

其中往来款主要为应收苏州市吴中城市建设投资发展有限公司和苏州吾佳科技发展有限公司等企业的款项。未来发行人将积极协调各企业对上述其他应收款予以回收。

截至 2021 年末,发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下:

单位：万元、%

性质	余额	占比
经营性	86,657.29	65.55
非经营性	45,539.91	34.45
<b>合计</b>	<b>132,197.20</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款明细如下：

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	形成原因	欠款金额	占比	回款安排
苏州市吴中城市建设投资发展有限公司	否	往来款	44,400.00	97.50	4 年内收回
苏州吾佳科技发展有限公司	是	往来款	1,139.91	2.50	4 年内收回
<b>合计</b>			<b>45,539.91</b>	<b>100.00</b>	-

非经营性其他应收款的决策权限、程序和定价机制：

根据《公司章程》及《资金往来规范管理制度》的约定，发行人及其所属子公司间的非经营性资金往来事项由董事会审批；公司与其他关联方之间的非经营性资金往来事项由董事长审批。如涉及与非关联方之间的非经营性资金往来，由董事会审批。

发行人发生的非经营性往来事项履行了相应的审批程序，符合公司规章制度，不存在违规资金占用的情形。

本期债券存续期内，发行人将加强日常资金监管，严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借，并将对已发生的非经营性往来占款尽快收回。对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照公司制度规定进行内部决策和审批。

发行人对苏州市吴中城市建设投资发展有限公司和苏州吾佳科技发展有限公司的其他应收款程序合规，风险可控，且发行人不属于地方政府融资平台。因此，发行人对苏州市吴中城市建设投资发展有限公司和苏州吾佳科技发展有限公司的其他应收款不违反《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）等关于地方政府债务管理的有关规定。此外，本次公开发行公司债券是发行人作为独立市场主体开展的融资活动，不涉及新增地方政府债务，本期债券发行申请

不违反《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）等关于地方政府债务管理的相关文件。

#### ⑤ 存货

近三年及一期末，发行人的存货账面价值分别为 4,025,563.52 万元、4,240,190.13 万元、4,995,645.63 万元和 5,314,675.53 万元，占总资产的比例分别为 68.81%、66.18%、67.55%和 68.50%。报告期内，发行人的存货账面价值逐年上升。

报告期内，发行人的存货由原材料、库存商品和开发成本构成。

表6-18 发行人 2022 年 6 月末存货明细表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,984.47	0.00	1,984.47
库存商品	12,033.66	0.00	12,033.66
开发支出	5,300,657.40	0.00	5,300,657.40
合计	<b>5,314,675.53</b>	<b>0.00</b>	<b>5,314,675.53</b>

表6-19 发行人 2021 年末存货明细表

单位：万元

项目	2021 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,917.91	0.00	1,917.91
库存商品	11,996.48	0.00	11,996.48
开发支出	4,981,731.24	0.00	4,981,731.24
合计	<b>4,995,645.63</b>	<b>0.00</b>	<b>4,995,645.63</b>

表6-20 发行人 2020 年末存货明细表

单位：万元

项目	2020 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	793.04	0.00	793.04
库存商品	4,142.88	0.00	4,142.88
开发支出	4,235,254.21	0.00	4,235,254.21
合计	<b>4,240,190.13</b>	<b>0.00</b>	<b>4,240,190.13</b>

表6-21 发行人 2019 年末存货明细表

单位：万元

项目	2019 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	650.35	0.00	650.35
库存商品	1,225.19	0.00	1,225.19
开发成本	4,023,687.98	0.00	4,023,687.98
<b>合计</b>	<b>4,025,563.52</b>	<b>0.00</b>	<b>4,025,563.52</b>

## (3) 非流动资产结构分析

近三年及一期末，发行人非流动资产构成情况如下：

表6-22 发行人近三年及一期末非流动资产结构

单位：万元、%

科目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	71,955.85	5.43	70,306.16	5.97
长期股权投资	150,470.14	9.10	133,773.14	8.40	71,583.55	5.40	50,284.18	4.27
其他权益工具投资	83,519.51	5.05	83,940.42	5.27	-	-	-	-
其他非流动金融资产	420.91	0.03	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	1,122,685.91	67.91	1,132,897.31	71.16	850,065.93	64.18	838,417.67	71.18
固定资产	69,826.92	4.22	72,271.91	4.54	79,049.57	5.97	52,334.96	4.44
在建工程	149,688.01	9.05	108,686.22	6.82	212,705.48	16.06	148,413.66	12.60
无形资产	5,680.86	0.34	10,711.26	0.67	10,946.43	0.83	11,240.23	0.95
长期待摊费用	5,849.44	0.35	5,410.94	0.34	6,235.23	0.47	5,115.56	0.43
递延所得税资产	1,684.80	0.10	1,750.29	0.11	1,316.89	0.10	1,801.89	0.15
其他非流动资产	63,302.07	3.83	42,569.78	2.67	20,720.68	1.56	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,653,128.57</b>	<b>100.00</b>	<b>1,592,011.28</b>	<b>100.00</b>	<b>1,324,579.62</b>	<b>100.00</b>	<b>1,177,914.30</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人的非流动资产合计分别为 1,177,914.30 万元、1,324,579.62 万元、1,592,011.28 万元和 1,653,128.57 万元，占总资产的比例分别为 20.14%、20.67%、21.53%和 21.31%，呈逐年增长态势。发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产

和在建工程构成，近三年及一期末，上述六项合计分别占发行人同期非流动资产的 98.46%、97.04%、96.19% 和 95.35%。

#### ① 可供出售金融资产、其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人的可供出售金融资产分别为 70,306.16 万元、71,955.85 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 1.20%、1.12%、0.00% 和 0.00%。2021 年末，发行人可供出售金融资产为 0.00 万元主要系会计分类计入其他权益工具投资所致。2021 年末和 2022 年 6 月末，其他权益工具投资余额分别为 83,940.42 和 83,519.51 万元，占总资产的比例分别为 1.14% 和 1.08%。

#### ② 长期股权投资

近三年及一期末，发行人的长期股权投资分别为 50,284.18 万元、71,583.55 万元、133,773.14 万元和 150,470.14 万元，占总资产的比例分别为 0.86%、1.12%、1.81% 和 1.94%。2020 年末，发行人长期股权投资比 2019 年末增加了 21,299.37 万元，增幅为 42.36%，主要系发行人新增对苏州吴中经济技术开发区创业投资引导基金有限公司投资所致。2021 年末长期股权投资比 2020 年末增加了 62,189.59 万元，增幅 86.88%，主要系增加了对苏州融新建设发展有限公司的投资。

表6-23 发行人 2022 年 6 月末长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	期末余额
江苏省吴中宿城工业园开发有限公司	12,636.99
苏州市吴中创业投资有限公司	13,646.93
苏州吾佳科技发展有限公司	3,552.55
苏州吴中创优置业有限公司	1,121.33
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业（有限合伙）	6,509.39
苏州中勤商业管理有限公司	130.49
苏州融新建设发展有限公司	65,127.24
苏州吴中综合能源有限公司	5,250.00
苏州吴中经济技术开发区创业投资引导基金有限公司	32,058.31
苏州吴中生物医药产业园投资有限公司	9,763.00
锦州苏锦合作运营管理有限公司	50.00
苏州市禾元物业服务有限公司	192.72
苏州赛橡股权投资合伙企业(有限合伙)	431.19
<b>合计</b>	<b>150,470.14</b>

## ③ 固定资产

近三年及一期末，发行人的固定资产账面价值分别为 52,334.96 万元、79,049.57 万元、72,271.91 万元和 69,826.92 万元，占总资产的比例分别为 0.89%、1.23%、0.98% 和 0.90%。2020 年末，发行人固定资产比 2019 年末增加了 26,714.61 万元，增幅为 51.05%，主要系新污水处理工程等项目从在建工程转入固定资产所致。

## ④ 在建工程

近三年及一期末，发行人的在建工程分别为 148,413.66 万元、212,705.48 万元、108,686.22 万元和 149,688.01 万元，占总资产的比例分别为 2.54%、3.32%、1.48% 和 1.93%。2022 年 6 月末，发行人在建工程比 2021 年末增加了 41,001.79 万元，增幅为 37.72%，2021 年末，发行人在建工程比 2020 年末减少了 104,019.26 万元，降幅为 48.90%，主要系新污水处理工程等项目从在建工程转入固定资产所致，2020 年末，发行人在建工程比 2019 年末增加了 64,291.82 万元，增幅为 43.32%，主要系尹山湖商业水街、南溪江商务金融用房等项目持续投入所致。

2022 年 6 月末发行人在建工程明细如下：

表6-24 发行人 2022 年 6 月末在建工程明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末	
	账面价值	占比
南溪江商务金融用房	2,195.18	1.47
尹山湖商业水街	2,626.34	1.75
旺谷改造工程	133.09	0.09
腾越精密二期厂房	648.26	0.43
吴中物流装修改造	0.00	0.00
河东污水项目改造扩建	6,563.79	4.38
资产经营工程项目	74,831.65	49.99
江远热电支线扩建	2,450.74	1.64
太湖新城污水处理工程	16,950.39	11.32
太湖软件园	3,125.40	2.09
富民工业区三期厂房	566.22	0.38
生物医药产业园项目	22,810.77	15.24
网络安全协同创新暨安全大脑项目	16,596.90	11.09
鼎鸿物业改造工程	40.66	0.03

科技园工程（机器人）	42.06	0.03
吴淞江污水处理工程	106.55	0.07
合计	<b>149,688.01</b>	<b>100.00</b>

### ⑤ 无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产主要为土地使用权，分别为 11,240.23 万元、10,946.43 万元、10,711.26 万元和 5,680.86 万元，占总资产的比例分别为 0.19%、0.17%、0.14% 和 0.07%。2022 年 6 月末，发行人无形资产比 2021 年末减少了 5,030.40 万元，降幅为 46.96%，主要系公司将用于出租的土地划入投资性房地产科目进行计量所致。

### ⑥ 投资性房地产

近三年及一期末，发行人的投资性房地产分别为 838,417.67 万元、850,065.93 万元、1,132,897.31 万元和 1,122,685.91 万元，占总资产的比例分别为 14.33%、13.27%、15.32% 和 14.47%。最近三年投资性房地产余额保持增长趋势。发行人将用于出租的房产、土地计入投资性房地产科目进行计量。发行人投资性房地产科目以获取成本入账，并采用成本模式进行后续计量。发行人投资性房地产的获取途径为自建或收购。

表6-25 截至 2022 年 6 月末发行人投资性房地产明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末	
	账面价值	占比
房屋建筑物	965,161.77	85.97
土地使用权	157,524.14	14.03
合计	<b>1,122,685.91</b>	<b>100.00</b>

## 2、负债结构分析

### （1）负债构成及变动情况

近三年及一期末，发行人负债的总体构成情况如下：

表6-26 发行人近三年及一期末负债构成情况

单位：万元、%

科目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	2,576,601.57	46.21	2,356,252.30	45.19	1,935,285.99	45.73	1,608,737.51	42.56
非流动负债合计	2,998,850.93	53.79	2,857,391.56	54.81	2,296,442.78	54.27	2,171,302.88	57.44
<b>负债合计</b>	<b>5,575,452.50</b>	<b>100.00</b>	<b>5,213,643.86</b>	<b>100.00</b>	<b>4,231,728.77</b>	<b>100.00</b>	<b>3,780,040.39</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人的负债合计分别为 3,780,040.39 万元、4,231,728.77 万元、5,213,643.86 万元和 5,575,452.50 万元。报告期内，发行人的流动负债合计分别为 1,608,737.51 万元、1,935,285.99 万元、2,356,252.30 万元和 2,576,601.57 万元，占总负债的比例分别为 42.56%、45.73%、45.19%和 46.21%；非流动负债合计分别为 2,171,302.88 万元、2,296,442.78 万元、2,857,391.56 万元和 2,998,850.93 万元，占总负债的比例分别为 57.44%、54.27%、54.81%和 53.79%。

## （2）流动负债结构分析

近三年及一期末，发行人流动负债构成情况如下：

表6-27 发行人近三年及一期末流动负债结构

单位：万元、%

科目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	566,054.28	21.97	577,425.50	24.51	629,300.00	32.52	272,050.00	16.91
应付票据	148,028.00	5.75	72,279.00	3.07	-	-	-	-
应付账款	74,155.36	2.88	90,085.57	3.82	67,833.56	3.51	60,518.53	3.76
预收款项	6,437.39	0.25	4,296.40	0.18	4,730.16	0.24	4,325.98	0.27
合同负债	1,240.80	0.05	1,240.80	0.05	-	-	-	-
应付职工薪酬	951.22	0.04	1,127.02	0.05	1,383.47	0.07	1,533.79	0.10
应交税费	2,882.57	0.11	3,881.36	0.16	4,817.33	0.25	3,636.89	0.23
其他应付款	473,815.65	18.39	539,087.34	22.88	234,122.50	12.10	134,464.35	8.36
一年内到期的非流动负债	1,029,822.82	39.97	751,808.63	31.91	753,098.98	38.91	909,786.33	56.55
其他流动负债	273,213.48	10.60	315,020.67	13.37	240,000.00	12.40	222,421.64	13.83
<b>流动负债合计</b>	<b>2,576,601.57</b>	<b>100.00</b>	<b>2,356,252.30</b>	<b>100.00</b>	<b>1,935,285.99</b>	<b>100.00</b>	<b>1,608,737.51</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人的流动负债合计分别为 1,608,737.51 万元、1,935,285.99 万元、2,356,252.30 万元和 2,576,601.57 万元，占总负债的比例分别为

42.56%、45.73%、45.19%和 46.21%。2020 年末，发行人流动负债合计比 2019 年末增加了 326,548.48 万元，增幅为 20.30%，主要系短期借款增多所致。

总体上看，发行人流动负债规模呈持续增长趋势。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债构成，近三年及一期末，上述五项合计分别占发行人同期末流动负债的 99.41%、99.44%、96.49%和 93.81%。

#### ① 短期借款

近三年及一期末，公司短期借款分别为 272,050.00 万元、629,300.00 万元、577,425.50 万元和 566,054.28 万元，分别占公司总负债为 7.20%、14.87%、11.08%和 10.15%，呈波动上升趋势。截至 2021 年末，公司短期借款余额较 2020 年末有所下降主要系公司当年调整有息负债期限结构所致。

#### ② 应付账款

近三年及一期末，公司应付账款分别为 60,518.53 万元、67,833.56 万元、90,085.57 万元和 74,155.36 万元，分别占负债总额 1.60%、1.60%、1.73%和 1.33%。公司应付账款主要为项目工程欠款。总体来看，公司应付账款占总负债比重较低，且为正常工程往来，对负债整体影响不大。

2022 年 6 月末，发行人应付账款余额前五名金额明细情况如下：

表6-28 发行人 2022 年 6 月末应付账款前五名金额明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
江苏吴中建设集团有限公司	13,300.00	17.94
苏州广林建设有限责任公司	12,600.00	16.99
苏州贯石发展集团股份有限公司	9,500.00	12.81
苏州第一建筑集团有限公司	8,110.85	10.94
苏州金鼎建筑装饰工程有限公司	4,200.00	5.66
<b>合计</b>	<b>47,710.85</b>	<b>64.34</b>

#### ③ 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款为 134,464.35 万元、234,122.50 万元、539,087.34 万元和 473,815.65 万元，分别占总负债的 3.56%、5.53%、10.34%和

8.50%。2021 年末，发行人其他应付款比 2020 年末增加 304,964.84 万元，增幅 130.26%，主要系 2021 年末新增对苏州吴中国太发展有限公司和苏州市吴中城区建设发展有限公司往来款所致。

**表6-29 发行人近三年及一期末按款项性质列示的其他应付款余额**

单位：万元、%

科目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	473,815.65	100.00	538,716.84	99.93	199,288.54	85.12	100,184.51	74.51
应付利息	-	-	-	-	34,833.96	14.88	34,279.84	25.49
应付股利	0.00	0.00	370.50	0.07	-	-	-	-
合计	<b>473,815.65</b>	<b>100.00</b>	<b>539,087.34</b>	<b>100.00</b>	<b>234,122.50</b>	<b>100.00</b>	<b>134,464.35</b>	<b>100.00</b>

④ 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为 909,786.33 万元、753,098.98 万元、751,808.63 万元和 1,029,822.82 万元，占总负债的比例分别为 24.07%、17.80%、14.42%和 18.47%，金额及占比呈现出一定的波动趋势。发行人一年内到期的非流动负债包括长期借款和应付债券。

⑤ 其他流动负债

近三年一期末，发行人其他流动负债分别为 222,421.64 万元、240,000.00 万元、315,020.67 万元和 273,213.48 万元，占总负债的比重分别为 5.88%、5.67%、6.04%和 4.90%。发行人其他流动负债主要为超短期融资券。

(3) 非流动负债结构分析

近三年及一期末，发行人非流动负债构成情况如下：

**表6-30 发行人近三年及一期末非流动负债结构**

单位：万元、%

科目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,478,634.20	50.68	1,345,960.24	47.10	993,026.02	43.24	937,777.00	43.19
应付债券	1,485,117.60	47.90	1,478,292.67	51.74	1,277,686.66	55.64	1,206,953.68	55.59
长期应付款	673.29	0.24	571.43	0.02	571.43	0.02	571.43	0.03
递延收益	34,425.85	1.18	32,567.22	1.14	25,158.67	1.10	26,000.77	1.20
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	<b>2,998,850.93</b>	<b>100.00</b>	<b>2,857,391.56</b>	<b>100.00</b>	<b>2,296,442.78</b>	<b>100.00</b>	<b>2,171,302.88</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人的非流动负债合计分别为 2,171,302.88 万元、2,296,442.78 万元、2,857,391.56 万元和 2,998,850.93 万元，占总负债的比例分别为 57.44%、54.27%、54.81% 和 53.79%。报告期内，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券构成。

### ① 长期借款

近三年及一期末，发行人的长期借款分别为 937,777.00 万元、993,026.02 万元、1,345,960.24 万元和 1,478,634.20 万元，占总负债的比例分别为 24.81%、23.47%、25.82% 和 26.52%。

近三年及一期末发行人长期借款的结构如下：

表6-31 发行人近三年及一期末长期借款担保结构

单位：万元

借款类别	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
信用借款	180,100.00	204,550.00	217,000.00	183,750.00
担保借款	1,086,711.19	1,148,132.84	1,069,925.00	1,049,713.33
抵押借款	465,539.00	200,717.10		229,100.00
长期借款利息	-	1,833.63		-
减：一年内到期的长期借款	253,715.99	209,273.33	293,898.98	524,786.33
<b>合计</b>	<b>1,478,634.20</b>	<b>1,345,960.24</b>	<b>993,026.02</b>	<b>937,777.00</b>

### ② 应付债券

近三年及一期末，发行人的应付债券分别为 1,206,953.68 万元、1,277,686.66 万元、1,478,292.67 万元和 1,485,117.60 万元，占总负债的比例分别为 31.93%、30.19%、28.35% 和 26.64%。发行人应付债券呈增长趋势，由企业债、公司债、中期票据、债权融资计划和理财直融工具等构成。

## 3、所有者权益结构分析

表6-32 发行人近三年及一期末所有者权益项目构成情况

单位：万元、%

科目	2022年6月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	500,000.00	22.90	500,000.00	22.92	500,000.00	22.98	500,000.00	24.16
资本公积	1,491,214.08	68.31	1,491,214.08	68.36	1,491,214.08	68.54	1,391,214.08	67.21

科目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他综合收益	-3,673.61	-0.17	-3,673.61	0.17	-2,299.50	-0.11	-4,072.50	-0.20
盈余公积	13,693.11	0.63	13,693.11	0.63	13,358.47	0.61	13,358.47	0.65
未分配利润	121,392.04	5.56	120,077.65	5.50	111,320.81	5.12	107,057.93	5.17
归属于母公司所有者权益合计	<b>2,122,625.62</b>	<b>97.23</b>	<b>2,121,311.23</b>	<b>97.24</b>	<b>2,113,593.86</b>	<b>97.14</b>	<b>2,007,557.98</b>	<b>96.99</b>
少数股东权益	60,506.51	2.77	60,228.81	2.76	62,137.47	2.86	62,307.46	3.01
所有者权益合计	<b>2,183,132.13</b>	<b>100.00</b>	<b>2,181,540.04</b>	<b>100.00</b>	<b>2,175,731.33</b>	<b>100.00</b>	<b>2,069,865.44</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 2,069,865.44 万元、2,175,731.33 万元、2,181,540.04 万元和 2,183,132.13 万元，其中资本公积占比最大，占所有者权益的比例分别为 67.21%、68.54%、68.36%和 68.31%。

#### ① 实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本均为 500,000.00 万元,占所有者权益的比例分别为 24.16%、22.98%、22.92%和 22.90%。发行人实收资本由苏州吴中经济技术开发区管理委员会全额出资。

#### ② 资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 1,391,214.08 万元、1,491,214.08 万元、1,491,214.08 万元和 1,491,214.08 万元,占所有者权益的比例分别为 67.21%、68.54%、68.36%和 68.31%，发行人资本公积由资本溢价和其他资本公积组成。其中 2019 年度，苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币资金形式增加对公司的资本公积 100,000.00 万元。2020 年度，苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币资金形式增加对公司的资本公积 100,000.00 万元。

#### ③ 盈余公积

近三年及一期末，发行人盈余公积分别为 13,358.47 万元、13,358.47 万元、13,693.11 万元和 13,693.11 万元,占所有者权益的比例分别为 0.65%、0.61%、0.63%

和 0.63%。报告期内，发行人盈余公积全部为法定盈余公积。

#### ④ 未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 107,057.93 万元、111,320.81 万元、120,077.65 万元和 121,392.04 万元，占所有者权益的比例分别为 5.17%、5.12%、5.50% 和 5.56%，规模呈增加趋势，主要是系公司业务规模持续扩大，企业实现的净利润经过提取盈余公积后，留存在公司的利润也随之增加。

## （二）利润表主要项目分析

### 1、营业收入及毛利率分析

表6-33 发行人近三年及一期营业收入及毛利率的变动情况

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	176,120.30	344,925.78	322,523.56	312,968.98
营业成本	153,895.18	301,063.07	280,713.64	264,661.85
毛利润	22,225.12	43,862.71	41,809.92	48,307.13
毛利率	12.62%	12.72%	12.96%	15.44%

近三年及一期，发行人营业收入分别为 312,968.98 万元、322,523.56 万元、344,925.78 万元和 176,120.30 万元，营业成本分别为 264,661.85 万元、280,713.64 万元、301,063.07 万元和 153,895.18 万元，毛利润分别为 48,307.13 万元、41,809.92 万元、43,862.71 万元和 22,225.12 万元，毛利率分别为 15.44%、12.96%、12.72% 和 12.62%。

近三年及一期，发行人盈利能力较为稳定，各项营业指标保持在稳定水平。

### 2、期间费用分析

近三年及一期，发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

表6-34 发行人近三年及一期期间费用情况

单位：万元、%

科目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	1,871.14	1.06	2,367.63	0.69	2,052.84	0.64	3,643.83	1.16

科目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
管理费用	10,390.84	5.90	15,189.18	4.40	12,229.39	3.79	12,898.03	4.12
研发费用	-	-	511.24	0.15	-	-	854.78	0.27
财务费用	1,626.08	0.92	5,794.19	1.68	6,282.08	1.95	5,787.92	1.85
<b>合计</b>	<b>13,888.06</b>	<b>7.89</b>	<b>23,862.24</b>	<b>6.92</b>	<b>20,564.31</b>	<b>6.38</b>	<b>23,184.56</b>	<b>7.41</b>

近三年及一期，发行人期间费用分别为 23,184.56 万元、20,564.31 万元、23,862.24 万元和 13,888.06 万元，占发行人营业总收入的比例分别为 7.41%、6.38%、6.92% 和 7.89%，其中管理费用分别为 12,898.03 万元、12,229.39 万元、15,189.18 万元和 10,390.84 万元，财务费用分别为 5,787.92 万元、6,282.08 万元、5,794.19 万元和 1,626.08 万元。

### 3、其他收益

近三年及一期，发行人其他收益分别为 4,205.50 万元、3,402.32 万元、3,108.00 万元和 501.14 万元，主要是收到的政府补助。

政府补助主要由对各项目的补助资金款项构成，发行人为苏州吴中经济技术开发区经济持续发展提供了基础物质保障，其运作得到吴中开发区管委会的大力支持，包括及时获得足额的政府补贴。

### 4、投资收益

近三年及一期，发行人投资收益分别为-253.25 万元、-1,210.52 万元、1,521.54 万元和 978.28 万元，报告期内波动较大，主要系权益法核算的长期股权投资收益波动所致。

### 5、净利润分析

近三年及一期，发行人利润指标如下表所示：

表6-35 发行人近三年及一期利润指标

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业利润	6,038.96	18,398.51	19,859.40	26,095.33
加：营业外收入	78.83	888.27	241.28	276.32

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
减：营业外支出	278.71	539.64	59.80	48.61
<b>利润总额</b>	<b>5,839.08</b>	<b>18,747.13</b>	<b>20,040.88</b>	<b>26,323.04</b>
<b>净利润</b>	<b>3,542.09</b>	<b>12,739.82</b>	<b>12,546.92</b>	<b>19,293.21</b>
归属于母公司所有者的净利润	3,264.39	12,191.48	11,147.91	16,657.78
少数股东损益	277.70	548.34	1,399.01	2,635.43

近三年及一期，发行人实现的营业利润分别为 26,095.33 万元、19,859.40 万元、18,398.51 万元和 6,038.96 万元，利润总额分别为 26,323.04 万元、20,040.88 万元、18,747.13 万元和 5,839.08 万元，净利润分别为 19,293.21 万元、12,546.92 万元、12,739.82 万元和 3,542.09 万元。报告期内，发行人经营情况整体良好。

### （三）现金流量表主要项目分析

#### 1、经营活动现金流量分析

表6-36 发行人近三年及一期经营活动现金流量

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	122,554.82	371,717.45	252,072.24	372,545.58
收到的税费返还	12,131.23	13,024.68	149.98	276.72
收到其他与经营活动有关的现金	4,025.89	406,609.97	53,828.86	40,746.73
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>138,711.94</b>	<b>791,352.10</b>	<b>306,051.08</b>	<b>413,569.03</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	327,801.93	784,799.36	341,959.65	413,128.01
支付给职工以及为职工支付的现金	12,589.98	21,269.13	18,116.96	19,407.03
支付的各项税费	6,655.14	18,167.39	10,129.52	16,306.14
支付其他与经营活动有关的现金	7,964.19	33,687.72	7,808.58	26,345.27
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>355,011.24</b>	<b>857,923.61</b>	<b>378,014.72</b>	<b>475,186.45</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>216,299.30</b>	<b>-66,571.50</b>	<b>-71,963.64</b>	<b>-61,617.42</b>

近三年及一期，发行人经营活动产生现金流入分别为 413,569.03 万元、306,051.08 万元、791,352.10 万元和 138,711.94 万元，发行人经营活动现金流出分别为 475,186.45 万元、378,014.72 万元、857,923.61 万元和 355,011.24 万元，发行人经营活动现金流量净额分别为-61,617.42 万元、-71,963.64 万元、-66,571.50 万元和-216,299.30 万元。

近三年及一期发行人经营活动现金流量净额持续为负，主要因购买商品、接收

劳务支付的现金规模较大，发行人运营管理的项目对资金的需求量较大，委托代建项目、安置房销售、土地开发业务等业务项目投资支出金额较大。

## 2、投资活动现金流量分析

表6-37 发行人近三年及一期投资活动现金流量

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		10,711.63	35,356.48	16,759.81
取得投资收益收到的现金	1,472.28	1,098.14	2,166.26	965.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		7.10	1.14	140.59
收到其他与投资活动有关的现金		4,653.79	0.19	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,472.28</b>	<b>16,470.66</b>	<b>37,524.07</b>	<b>17,865.74</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	33,088.96	133,546.23	102,809.11	120,358.13
投资支付的现金	17,117.91	85,710.02	53,420.29	38,942.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		27,348.00		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>50,206.87</b>	<b>246,604.25</b>	<b>156,229.41</b>	<b>159,300.47</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-48,734.59</b>	<b>-230,133.59</b>	<b>-118,705.34</b>	<b>-141,434.73</b>

近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 17,865.74 万元、37,524.07 万元、16,470.66 万元和 1,472.28 万元。发行人投资活动现金流出分别为 159,300.47 万元、156,229.41 万元、246,604.25 万元和 50,206.87 万元。发行人投资活动现金流量净额分别为-141,434.73 万元、-118,705.34 万元、-230,133.59 万元和-48,734.59 万元。近三年及一期发行人投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金。

近三年及一期，发行人投资活动的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产，随着项目逐步完工发行人可以通过对外出租或对外出售获得收益。回收周期预计 3-5 年。

发行人上述对外投资预计能够逐步实现收益并回流，预计不会对本期债券偿付能力产生重大不利影响。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

表6-38 发行人近三年及一期筹资活动现金流量

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金			100,147.00	100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			147.00	-
取得借款所收到的现金	938,655.40	2,465,721.17	2,103,159.21	1,865,128.00
发行债券收到的现金			-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>938,655.40</b>	<b>2,465,721.17</b>	<b>2,203,306.21</b>	<b>1,965,128.00</b>
偿还债务所支付的现金	582,097.12	1,930,026.57	1,763,358.97	1,429,056.04
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	92,512.73	190,645.14	191,465.03	198,583.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,086.50	1,716.00	1,560.00
支付其他与筹资活动有关的现金		72,518.00	1,000.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>674,609.84</b>	<b>2,193,189.71</b>	<b>1,955,824.00</b>	<b>1,627,639.25</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>264,045.55</b>	<b>272,531.46</b>	<b>247,482.21</b>	<b>337,488.75</b>

近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 1,965,128.00 万元、2,203,306.21 万元、2,465,721.17 万元和 938,655.40 万元，主要为取得借款所收到的现金，筹资活动现金流出分别为 1,627,639.25 万元、1,955,824.00 万元、2,193,189.71 万元和 674,609.84 万元，主要为偿还债务支付的现金。近三年及一期发行人筹资活动现金流量净额分别为 337,488.75 万元、247,482.21 万元、272,531.46 万元和 264,045.55 万元。

#### （四）财务指标分析

表6-39 发行人近三年及一期主要财务指标

偿债能力指标/年份	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率 <sup>1</sup>	2.37	2.46	2.63	2.90
速动比率 <sup>2</sup>	0.31	0.34	0.44	0.40
资产负债率(%) <sup>3</sup>	71.86	70.50	66.04	64.62
盈利能力指标/年份	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
毛利率(%) <sup>4</sup>	12.62	12.72	12.96	15.44
净利率(%) <sup>5</sup>	2.30	4.23	3.89	6.16

净资产收益率(%) <sup>6</sup>	0.01	0.58	0.54	0.86
<b>营运能力指标/年份</b>	<b>2022年1-6月</b>	<b>2021年度</b>	<b>2020年度</b>	<b>2019年度</b>
总资产周转率 <sup>7</sup>	0.09	0.05	0.05	0.06
应收账款周转率 <sup>8</sup>	5.02	2.12	2.49	2.67
存货周转率 <sup>9</sup>	0.12	0.07	0.07	0.07

- 注：1、流动比率=流动资产/流动负债  
2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债  
3、资产负债率=负债总额/资产总额  
4、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入  
5、净利率=净利润/主营业务成本  
6、净资产收益率=净利润(含少数股东损益)/平均净资产  
7、总资产周转率=营业收入/平均总资产  
8、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额  
9、存货周转率=营业成本/平均存货余额  
10、2022年1-6月相关财务指标已作年化处理。

### 1、偿债能力

短期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.90、2.63、2.46 和 2.37，速动比率分别为 0.40、0.44、0.34 和 0.31。发行人流动比率和速动比率呈波动趋势，主要因为存货和预付账款有所增加，总体来说发行人短期偿债能力较为稳定，随着完工项目的逐渐交付，发行人短期偿债能力有望得到提升。

长期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 64.62%、66.04%、70.50%和 71.86%，保持增长态势。总体而言，发行人资产负债率水平符合行业特征。

### 2、盈利能力

近三年及一期，发行人毛利率分别为 15.44%、12.96%和 12.72%和 12.62%，公司主要经营业务均保持盈利，呈现良好的可持续性。近三年及一期，发行人净利率分别为 6.16%、3.89%、4.23%和 2.30%。近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 0.86%、0.54%、0.58%和 0.01%，呈波动趋势，主要原因是发行人净资产的增长速度超过净利润的增长速度，这与发行人参与城建项目较多、规模不断扩大但效益尚未显现有关。

### 3、营运能力

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 2.67、2.49、2.12 和 5.02。近三

年及一期，发行人存货周转率分别为 0.07、0.07、0.07 和 0.12，总资产周转率分别为 0.06、0.05、0.05 和 0.09，存货周转率及总资产周转率较低主要系发行人扩大现有业务导致存货余额增加。

## （五）发行人有息负债情况

### 1、有息负债余额和类型

发行人有息债务包括：短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券。截至 2022 年 6 月末，发行人有息债务余额为 4,752,007.79 万元，较 2021 年末有息负债余额增加 283,500.08 万元，增幅为 6.34%。2022 年 6 月末，发行人有息负债中占比最高的为应付债券和长期借款，分别占比 30.73% 和 30.59%。发行人债务结构中长期负债占比较高，短期偿债压力整体可控。

表6-40 近三年及一期末发行人有息负余额和类型

单位：万元、%

科目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	565,340.00	11.90	577,425.50	12.92	629,300.00	16.16	272,050.00	7.66
一年内到期的非流动负债	952,915.99	20.05	751,808.63	16.82	753,098.98	19.34	909,786.33	25.63
其他流动负债	270,000.00	5.68	315,020.67	7.05	240,000.00	6.16	222,421.64	6.27
长期借款	1,478,634.20	31.12	1,345,960.24	30.12	993,026.02	25.50	937,777.00	26.42
应付债券	1,485,117.60	31.25	1,478,292.67	33.08	1,277,686.66	32.81	1,206,953.68	34.00
长期应付款	-	-	-	-	571.43	0.01	571.43	0.02
合计	<b>4,752,007.79</b>	<b>100.00</b>	<b>4,468,507.71</b>	<b>100.00</b>	<b>3,893,683.09</b>	<b>100.00</b>	<b>3,549,560.08</b>	<b>100.00</b>

### 2、截至本募集说明书摘要签署之日存续的债券情况

表5-22 发行人截至本募集说明书摘要签署之日存续期债券情况

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	特殊品种	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	22 吴发 G2	否	吴中经发	2022-07-25	-	2025-07-25	3.00	9.50	3.00	9.50
2	22 吴发 02	否	吴中经发	2022-04-13	-	2025-04-13	3.00	10.00	3.47	10.00

序号	债券简称	特殊品种	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
3	22 吴发 G3	否	吴中经发	2022-09-15		2025-09-15	3.00	10.00	2.84	10.00
4	22 吴发 G1	否	吴中经发	2022-03-14	-	2025-03-14	3.00	0.50	3.40	0.50
5	22 吴发 01	否	吴中经发	2022-01-24	-	2025-01-24	3.00	10.00	3.45	10.00
6	21 吴发 01	否	吴中经发	2021-02-01	2024-02-01	2026-02-01	5.00	4.00	4.10	4.00
7	20 吴发 03	否	吴中经发	2020-12-01	2023-12-01	2025-12-01	5.00	10.00	4.38	10.00
8	20 吴发 02	否	吴中经发	2020-06-01	2023-06-01	2025-06-01	5.00	6.00	3.35	6.00
9	20 吴发 01	否	吴中经发	2020-03-09	2023-03-09	2025-03-09	5.00	10.00	3.67	10.00
10	19 吴发 03	否	吴中经发	2019-11-25	2022-11-25	2024-11-25	5.00	10.00	4.15	10.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	-	<b>80.00</b>	-	<b>80.00</b>
1	22 吴中经发 SCP006	否	吴中经发	2022-08-05	-	2023-04-21	0.71	3.00	2.00	3.00
2	22 吴中经发 SCP007	否	吴中经发	2022-8-22	-	2023-05-19	0.74	3.00	1.98	3.00
3	22 吴中经发 SCP008	否	吴中经发	2022-9-19	-	2023-6-16	0.74	3.00	1.98	3.00
4	22 吴中经发 SCP009	否	吴中经发	2022-10-09	-	2023-7-7	0.74	3.00	2.08	3.00
5	22 吴中经发 SCP010	否	吴中经发	2022-10-19	-	2023-7-18	0.74	2.00	2.15	2.00
6	21 吴中经发 MTN005	否	吴中经发	2021-09-30	-	2024-09-30	3.00	8.00	3.57	8.00
7	21 吴中经发 MTN004	否	吴中经发	2021-08-20	-	2024-08-20	3.00	11.00	3.32	11.00
8	22 吴中经发 SCP005	否	吴中经发	2022-04-15	-	2023-01-10	0.74	3.00	2.48	3.00
9	21 吴中经发 MTN003	否	吴中经发	2021-07-26	-	2024-07-26	3.00	8.00	3.35	8.00
10	22 吴中经发 SCP002	否	吴中经发	2022-02-21	-	2022-11-18	0.67	3.00	2.59	3.00
11	21 吴中经发 MTN002	否	吴中经发	2021-05-10	-	2024-05-10	3.00	7.00	3.72	7.00
12	22 吴中经发 SCP003	否	吴中经发	2022-03-02	-	2022-11-29	0.70	3.00	2.60	3.00
13	22 吴中经发 SCP004	否	吴中经发	2022-03-10	-	2022-12-09	0.73	3.00	2.59	3.00

序号	债券简称	特殊品种	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
14	21 吴中经发 MTN001	否	吴中经发	2021-04-15	-	2024-04-15	3.00	6.00	3.79	6.00
15	22 吴中经发 PPN001	否	吴中经发	2022-10-20	-	2025-10-24	3.00	8.00	2.99	8.00
16	21 吴中经发 PPN001	否	吴中经发	2021-03-22	2024-03-22	2026-03-22	5.00	5.00	4.15	5.00
17	20 吴中经发 PPN005	否	吴中经发	2020-12-28	2023-12-28	2025-12-28	5.00	5.00	4.45	5.00
18	20 吴中经发 PPN004	否	吴中经发	2020-12-15	2023-12-15	2025-12-15	5.00	5.00	4.47	5.00
19	20 吴中经发 PPN003	否	吴中经发	2020-07-20	2023-07-20	2025-07-20	5.00	5.00	4.2	5.00
20	20 吴中经发 PPN002	否	吴中经发	2020-01-10	2023-01-10	2025-01-10	5.00	5.00	4.13	5.00
21	20 吴中经发 PPN001	否	吴中经发	2020-01-06	2023-01-06	2025-01-06	5.00	5.00	4.14	5.00
22	19 吴中经发 MTN001	否	吴中经发	2019-02-28	2022-02-28	2024-02-28	5.00	10.00	4.34	9.00
23	17 吴中经发 MTN002	否	吴中经发	2017-11-02	2022-11-02	2024-11-02	7.00	10.00	5.5	10.00
24	22 吴中经发 MTN002	否	吴中经发	2022-07-25	-	2025-07-25	3.00	5.00	2.98	5.00
25	22 吴中经发 MTN001	否	吴中经发	2022-06-17	-	2025-06-17	3.00	10.00	3.18	10.00
26	16 吴中经发 MTN001	否	吴中经发	2016-09-02	2021-09-02	2023-09-02	7.00	5.00	3.63	4.00
<b>债务融资工具小计</b>		-	-	-	-	-	-	<b>144.00</b>	-	<b>142.00</b>
1	18 吴中社会专项债	否	吴中经发	2018-12-25	-	2025-12-25	7.00	9.60	5.26	7.68
2	21 吴中经发债	否	吴中经发	2021-12-01	-	2026-12-01	5.00	6.00	3.90	6.00
<b>企业债券小计</b>		-	-	-	-	-	-	<b>15.60</b>	-	<b>13.68</b>
<b>合计</b>		-	-	-	-	-	-	<b>239.60</b>	-	<b>235.68</b>

## （六）关联交易情况

### 1、关联交易决策权限及决策程序

发行人明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况；未经履行出资人职责的机构同意，不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或向高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。为规范自身关联交易行为，发行人根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定。

与关联方发生的金额在 30,000 万元以下，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以下的关联交易由业务部门、财务部门、副总经理签批后，报总经理审批。

与关联方发生的金额在 30,000 万元以上，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易由业务部门、财务部门、副总经理、总经理签批后，报董事会审批。

发行人关联交易涉及与关联方资金往来的，遵照《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司资金往来规范管理制度》执行。

## 2、关联方情况

### 1、母公司情况

本公司控股股东为苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司，实际控制人为苏州吴中经济技术开发区管理委员会，详见本募集说明书摘要第三节“三、发行人控股股东及实际控制人基本情况”。

### 2、子公司情况及参股公司情况

详见本募集说明书摘要第三节“四、发行人重要权益投资情况”。

### 3、其他关联方情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人无其他关联方。

### 3、关联方交易

#### 1、关联担保情况

截至 2022 年 6 月末，发行人除与纳入合并范围子公司互相提供担保外，不存在为其他关联方提供担保或接受其他关联方担保的情形。

#### 2、关联方往来款余额

最近三年末，发行人关联方往来款余额情况如下：

**表5-23 发行人 2021 年末关联方往来款余额情况**

单位：万元

科目	关联方名称	2021 年末	2020 年末	2019 年末	性质
应收账款	苏州吴中经济技术开发区 管理委员会	129,174.49	159,196.10	90,061.23	工程款
其他应收款	苏州吴中经济技术开发区 管理委员会	1,091.90	1,344.96	-	往来款
其他应收款	苏州吾佳科技发展有限公司	1,139.91	32,738.90	32,238.90	往来款

#### 3、其他关联方交易

最近三年，发行人与关联方发生的关联交易情况如下：

**表5-24 近三年发行人其他关联方交易情况**

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	金额		
		2021 年度	2020 年度	2019 年度
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	现代市政服务	127,109.44	104,854.10	95,605.81
	园区项目建设	54,000.00	55,344.85	49,006.24
<b>合计</b>	-	<b>181,109.44</b>	<b>160,198.95</b>	<b>144,612.05</b>

#### 4、资金违规占用的情形

报告期内，不存在发行人的资金被控股股东及发行人其他关联方违规占用的情形，关联交易定价公允合理。

报告期内，不存在发行人违规为控股股东及其关联方提供担保的情形。

### （七）对外担保情况

截至 2022 年 6 月末，发行人对外担保余额为 134,327.12 万元，占同期净资产比例为 6.15%，占比较小。发行人对外担保具体情况如下：

表5-25 发行人 2022 年 6 月末对外担保明细

单位：万元

被担保单位	担保类型	担保余额	担保截止日
苏州吴中国太发展有限公司	连带责任担保	19,900.00	2023/05/31
		26,687.90	2022/09/18
苏州吴中滨湖新城发展有限公司	连带责任担保	8,000.00	2023/12/20
苏州吴中轨道开发有限公司	连带责任担保	63,000.00	2030/3/4
		3149.22	2028/3/4
东吴创新资本管理有限责任公司	连带责任担保	10,000.00	2022/12/31
苏州尹山湖集团物业管理有限公司	连带责任担保	3,590.00	2039/1/28
合计		<b>134,327.12</b>	-

### （八）未决重大诉讼或仲裁事项

截至募集说明书签署日，发行人无影响正常生产、经营活动需作披露的重大未决诉讼、仲裁。

### （九）资产受限情况

截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产账面价值合计为 65.14 亿元，具体明细如下所示：

表5-26 发行人截至 2022 年 6 月末受限资产情况

单位：亿元

受限资产	受限资产账面价值	受限原因
货币资金	14.80	保证金等
投资性房地产	50.34	借款抵押
合计	<b>65.14</b>	-

## 第五节 发行人信用状况信用评级情况

2022 年 6 月 28 日，经中诚信国际信用评级有限责任公司综合分析评定，评定江苏省吴中经济技术发展集团有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

### 一、银行授信情况

发行人与多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2022 年 6 月末，发行人在各家商业银行的授信总额 375.36 亿元，实际提用 283.03 亿元，尚有 92.33 亿元授信额度未使用。截至本募集说明书摘要签署之日，发行人授信额度无重大不利变化。

表6-1 截至 2022 年 6 月末发行人合并口径授信及使用情况

单位：万元

债权人	授信总额	已提用金额	未提用金额
常熟农商行	44,000.00	39,000.00	5,000.00
工商银行	631,500.00	556,000.00	75,500.00
工行、交行银团	30,000.00	30,000.00	-
光大银行	123,900.00	79,500.00	44,400.00
广发银行	70,000.00	51,000.00	19,000.00
国开银行	105,000.00	66,400.00	38,600.00
恒丰银行	50,000.00	42,000.00	8,000.00
华夏银行	57,828.69	42,828.69	15,000.00
建设银行	337,800.00	317,500.00	20,300.00
江南银行	189,490.00	165,490.00	24,000.00
江苏银行	23,000.00	23,000.00	-
交通银行	373,324.00	218,524.00	154,800.00
民生银行	7,850.00	7,850.00	-
南京银行	156,000.00	117,000.00	39,000.00
宁波银行	133,000.00	58,000.00	75,000.00
农发银行	56,000.00	21,647.00	34,353.00
农业银行	138,180.00	125,380.00	12,800.00
农业银行、交通银行银团	195,000.00	145,600.00	49,400.00
浦发银行	74,634.71	73,900.00	734.71
上海银行	70,000.00	70,000.00	-
苏州农商行	72,200.00	39,000.00	33,200.00
苏州银行	10,000.00	10,000.00	-
苏州银行、农业银行银团	100,000.00	66,600.00	33,400.00
无锡农商行	67,000.00	67,000.00	-

债权人	授信总额	已提用金额	未提用金额
兴业银行	28,800.00	28,800.00	-
邮储银行	10,000.00	5,000.00	5,000.00
张家港农商行	33,000.00	32,755.00	245.00
中国银行	302,938.51	183,938.51	119,000.00
中信银行	143,200.00	143,200.00	-
中行、江苏银行银团	120,000.00	3,400.00	116,600.00
<b>合计</b>	<b>3,753,645.91</b>	<b>2,830,313.20</b>	<b>923,332.71</b>

## 二、业务信用情况

近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未出现过重大违约现象。

## 三、直接融资情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行且尚在存续期的债券（债务融资工具）情况如下：

**表6-2 截至本募集说明书摘要签署日发行人已发行未到期的债券及债务融资工具情况**

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	特殊品种	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	22 吴发 G2	否	吴中经发	2022-07-25	-	2025-07-25	3.00	9.50	3.00	9.50
2	22 吴发 02	否	吴中经发	2022-04-13	-	2025-04-13	3.00	10.00	3.47	10.00
3	22 吴发 G3	否	吴中经发	2022-09-15	-	2025-09-15	3.00	10.00	2.84	10.00
4	22 吴发 G1	否	吴中经发	2022-03-14	-	2025-03-14	3.00	0.50	3.40	0.50
5	22 吴发 01	否	吴中经发	2022-01-24	-	2025-01-24	3.00	10.00	3.45	10.00
6	21 吴发 01	否	吴中经发	2021-02-01	2024-02-01	2026-02-01	5.00	4.00	4.10	4.00
7	20 吴发 03	否	吴中经发	2020-12-01	2023-12-01	2025-12-01	5.00	10.00	4.38	10.00
8	20 吴发 02	否	吴中经发	2020-06-01	2023-06-01	2025-06-01	5.00	6.00	3.35	6.00
9	20 吴发 01	否	吴中经发	2020-03-09	2023-03-09	2025-03-09	5.00	10.00	3.67	10.00
10	19 吴发 03	否	吴中经发	2019-11-25	2022-11-25	2024-11-25	5.00	10.00	4.15	10.00
<b>公司债券小计</b>		-	-	-	-	-	-	<b>80.00</b>	-	<b>80.00</b>
1	22 吴中经发 SCP006	否	吴中经发	2022-08-05	-	2023-04-21	0.71	3.00	2.00	3.00
2	22 吴中经发 SCP007	否	吴中经发	2022-8-22	-	2023-05-19	0.74	3.00	1.98	3.00
3	22 吴中经发 SCP008	否	吴中经发	2022-9-19	-	2023-6-16	0.74	3.00	1.98	3.00
4	22 吴中经发 SCP009	否	吴中经发	2022-10-09	-	2023-7-7	0.74	3.00	2.08	3.00
5	22 吴中经发 SCP010	否	吴中经发	2022-10-19	-	2023-7-18	0.74	2.00	2.15	2.00
6	21 吴中经发 MTN005	否	吴中经发	2021-09-30	-	2024-09-30	3.00	8.00	3.57	8.00
7	21 吴中经发 MTN004	否	吴中经发	2021-08-20	-	2024-08-20	3.00	11.00	3.32	11.00

序号	债券简称	特殊品种	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
8	22 吴中经发 SCP005	否	吴中经发	2022-04-15	-	2023-01-10	0.74	3.00	2.48	3.00
9	21 吴中经发 MTN003	否	吴中经发	2021-07-26	-	2024-07-26	3.00	8.00	3.35	8.00
10	22 吴中经发 SCP002	否	吴中经发	2022-02-21	-	2022-11-18	0.67	3.00	2.59	3.00
11	21 吴中经发 MTN002	否	吴中经发	2021-05-10	-	2024-05-10	3.00	7.00	3.72	7.00
12	22 吴中经发 SCP003	否	吴中经发	2022-03-02	-	2022-11-29	0.70	3.00	2.60	3.00
13	22 吴中经发 SCP004	否	吴中经发	2022-03-10	-	2022-12-09	0.73	3.00	2.59	3.00
14	21 吴中经发 MTN001	否	吴中经发	2021-04-15	-	2024-04-15	3.00	6.00	3.79	6.00
15	22 吴中经发 PPN001	否	吴中经发	2022-10-20	-	2025-10-24	3.00	8.00	2.99	8.00
16	21 吴中经发 PPN001	否	吴中经发	2021-03-22	2024-03-22	2026-03-22	5.00	5.00	4.15	5.00
17	20 吴中经发 PPN005	否	吴中经发	2020-12-28	2023-12-28	2025-12-28	5.00	5.00	4.45	5.00
18	20 吴中经发 PPN004	否	吴中经发	2020-12-15	2023-12-15	2025-12-15	5.00	5.00	4.47	5.00
19	20 吴中经发 PPN003	否	吴中经发	2020-07-20	2023-07-20	2025-07-20	5.00	5.00	4.2	5.00
20	20 吴中经发 PPN002	否	吴中经发	2020-01-10	2023-01-10	2025-01-10	5.00	5.00	4.13	5.00
21	20 吴中经发 PPN001	否	吴中经发	2020-01-06	2023-01-06	2025-01-06	5.00	5.00	4.14	5.00
22	19 吴中经发 MTN001	否	吴中经发	2019-02-28	2022-02-28	2024-02-28	5.00	10.00	4.34	9.00
23	17 吴中经发 MTN002	否	吴中经发	2017-11-02	2022-11-02	2024-11-02	7.00	10.00	5.5	10.00
24	22 吴中经发 MTN002	否	吴中经发	2022-07-25	-	2025-07-25	3.00	5.00	2.98	5.00
25	22 吴中经发 MTN001	否	吴中经发	2022-06-17	-	2025-06-17	3.00	10.00	3.18	10.00
26	16 吴中经发 MTN001	否	吴中经发	2016-09-02	2021-09-02	2023-09-02	7.00	5.00	3.63	4.00
<b>债务融资工具小计</b>		-	-	-	-	-	-	<b>144.00</b>	-	<b>142.00</b>
1	18 吴中社会专项债	否	吴中经发	2018-12-25	-	2025-12-25	7.00	9.60	5.26	7.68
2	21 吴中经发债	否	吴中经发	2021-12-01	-	2026-12-01	5.00	6.00	3.90	6.00
<b>企业债券小计</b>		-	-	-	-	-	-	<b>15.60</b>	-	<b>13.68</b>
<b>合计</b>		-	-	-	-	-	-	<b>239.60</b>	-	<b>235.68</b>

截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在存续可续期债。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已注册/批准尚未发行的债券情况如下：

单位：亿元

序号	注册/批准主体	债券品种	注册/批准机构	注册时间	注册/批准规模	已发行金额	尚未发行金额
1	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	小公募	证监会	2021/3/15	30	20	10
2		PPN	交易商协会	2022/3/7	20	8	12
3		SCP	交易商协会	2022/7/15	35	14	21
<b>合计</b>		-	-	-	<b>85</b>	<b>42</b>	<b>43</b>

#### 四、前次公司债券发行情况及募集资金使用情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人前次公司债券及募集资金使用情况如下：

1、发行人于 2019 年 7 月 29 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)”，发行规模为 10 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于置换“16 吴发 01”偿债资金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

2、发行人于 2019 年 9 月 23 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)”，发行规模为 10 亿元，期限为 3+2 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于置换“16 吴发 02”偿债资金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

3、发行人于 2019 年 11 月 25 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第三期)”，发行规模为 10 亿元，期限为 3+2 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于置换“16 吴发 03”偿债资金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

4、发行人于 2020 年 3 月 9 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第一期)”，发行规模为 10 亿元，期限为 3+2 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还“17 吴发 01”到期本金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

5、发行人于 2020 年 6 月 1 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第二期)”，发行规模为 6 亿元，期限为 3+2 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

6、发行人于 2020 年 12 月 1 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第三期)”，发行规模为 10 亿元，期限为 3+2 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

7、发行人于 2021 年 2 月 1 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第一期)”，发行规模为 4 亿元，期限为 3+2 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

8、发行人于 2022 年 1 月 24 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”，发行规模为 10 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

9、发行人于 2022 年 3 月 14 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)”，发行规模为 0.50 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还前次公司债券本金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

10、发行人于 2022 年 4 月 13 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）”，发行规模为 10 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

11、发行人于 2022 年 7 月 25 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第二期)”，发行规模为 9.50 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还前次公司债券本金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

12、发行人于 2022 年 9 月 15 日发行“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2022 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第三期)”，发行规模为 10 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金用于偿还前次公司债券本金。截至本募集说明书摘要签署日，募集资金已全部使用完毕。

## 第六节 备查文件

募集说明书的备查文件如下：

- 一、发行人 2019-2021 年经审计的财务报告、2022 年 1-6 月未经审计的财务报表；
- 二、主承销商出具的核查意见；
- 三、法律意见书；
- 四、债券受托管理协议；
- 五、债券持有人会议规则；
- 六、中国证监会注册本次发行的文件。

查阅地点：

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及摘要。

在本期债券存续期内，投资者可至下列地点查阅上述备查文件：

1、发行人：江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

联系地址：苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号

联系人：李强

联系电话：0512-66565119

2、牵头主承销商：华金证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室

联系人：隋姗姗、芮文卿

联系电话：021-20655588

（本页无正文，为《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司2022年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第四期）募集说明书摘要》之盖章页）



发行人：江苏省吴中经济技术发展集团有限公司（公章）

2022年11月3日