

苏州市吴江城市投资发展集团有限公司  
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券  
(第一期) 募集说明书摘要

本次发行金额	20.00 亿元
增信情况	无
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+
本期公司债券信用等级	无

发行人：苏州市吴江城市投资发展集团有限公司

住所：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼



牵头主承销商、债券受托管理人：华金证券股份有限公司

住所：上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室

联席主承销商：



国泰君安证券股份有限公  
司

住所：中国(上海)自由贸易  
试验区商城路 618 号



光大证券股份有限公司

住所：上海市静安区新闻  
路 1508 号



国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成  
门外大街 29 号 1-9 层



东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳  
街 5 号

签署日期：2022 年 2 月 17 日

## 声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2021 年修订）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整或者有异议的，应当作出相应声明并说明理由。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本期

发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险以及公司债券的投资风险或收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本期债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人、主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“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（2021 年 9 月 30 日）合并报表所有者权益合计为 3,069,725.31 万元；2018-2020 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 25,197.64 万元、25,434.19 万元、34,230.76 万元。最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 28,287.53 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，普通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，普通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，且发行人在近三年及一期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、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期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。

八、有息债务余额较大的风险。近三年及一期末，发行人有息债务余额合计分别为 223.53 亿元、252.37 亿元、315.61 亿元、378.62 亿元，占负债总额的比重分别为 74.93%、74.55%、64.75%、67.65%，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。

九、持续融资能力难度较大的风险。近年来发行人承担了大量吴江区土地整治和城市基础设施建设项目，建设周期长、资金需求量大、投资回收期较长。同时，发行人有息负债规模较大，债务压力较重。随着以上有息负债的逐步到期，以及在建及新建项目的持续投资，发行人未来将面临较大的持续融资需求。鉴于整体货币市场信贷收紧、融资环境政策多变，及旧有融资模式不能持续等不利因素影响，发行人未来的融资难度和压力将持续提升。受此影响，发行人的持续融资能力，及偿债能力可能会面临不利变化。

十、多元化经营的风险。发行人的业务板块涉及土地整理、代建工程、安置房销售、污水处理及管网运营、酒店、物业管理等多个业务板块，这对公司的产业经营和内部管理能力提出了更高挑战。如果公司未来在重大投资决策和应对宏观经济政策上出现失误，无法实现各个业务板块的协调发展，将对公司经营发展产生影响。

十一、存货余额较大的风险。近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,850,624.32 万元、3,002,310.84 万元、5,185,544.26 万元、5,490,104.60 万元，占总资产的比例分别为 59.32%、56.85%、65.29%、63.35%，大部分为发行人开展吴江区内基础设施建设和土地开发整理的工程施工成本。未来随着相关项目的收入结转，发行人存货余额将会逐步下降，但仍不排除受国家产业政策调整或宏观经济周期性波动影响，导致发行人出现存货跌价损失的可能性。公司计提存货跌价准备的原则为成本与可变净现值孰低原则，但是，发行人存货主要集中在土地开发业务和城市基础设施建设业务中，未来不排除存在存货跌价的风险。

十二、其他应收款无法正常回收的风险。近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 315,263.05 万元、396,153.00 万元、647,550.20 万元、643,762.92 万元，占总资产的比例分别为 6.56%、7.50%、8.15%、7.43%，发行人其他应收款主要为吴江政府机关及关联方的往来款，产生坏账的可能性较小。但如果未来欠款单位经营状况出现异常，其他应收款将可能不能按期得到偿还，这可能导致公司资金链紧张，从而影响公司的资金周转和业务的正常经营。

十三、短期偿债能力下降的风险。近三年及一期末，发行人流动比率分别为 3.79、3.44、3.97、3.17，速动比率分别为 0.85、0.78、0.73、0.69，呈波动态势。由于发行人目前的项目大多处于建设期，存货占比较高，未来随着项目的完成，速动比率将得到改善。但如果发行人未来短期负债继续增加，而其盈利能力、现金流量不能维持在合理水平，发行人将面临短期偿债能力下降的风险。

十四、政府补贴占比较高的风险。近三年及一期，发行人分别实现政府补贴收入 22,230.51 万元、37,129.71 万元、58,077.23 万元、24,542.28 万元，发行人盈利水平对政府补贴的依赖性较高。发行人作为吴江市重要的国有投资主体之一，地方政府在财政补贴等方面对发行人的支持力度较大，发行人所获得的政府补助具有一定的可持续性，但如果未来政府补贴政策发生变化，可能对发行人的盈利水平产生一定影响。

十五、EBITDA 利息保障倍数小于 1 的风险。近三年及一期，发行人 EBITDA 利息保障倍数为 0.33、0.36、0.45、0.30，整体利润水平对于利息的保障程度不足，

主要原因是由于发行人基础设施建设和土地开发整理项目大多处于建设期，资金投入较大且回款较慢，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有所波动，则可能增加偿债风险。

十六、对外担保余额较大的风险。截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保总额为 968,775.50 万元，占 2021 年 9 月末总资产的 11.18%，占净资产的 31.56%。发行人担保对象为地方国有企业，被担保企业生产经营状况良好。如果被担保公司未来出现偿付困难，不能及时偿还相关债务，公司将承担连带担保责任，进而影响公司的经营和业绩。

十七、公司投资活动现金流出较大的风险。近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为-69,374.06 万元、-274,274.06 万元、-159,298.98 万元、-51,620.64 万元，均为净流出，主要系发行人部分在建工程项目的持续投入以致资本性支出较高，相关投资项目建成后，公司将通过持续运营获取投资收益。公司投资活动现金流出较大，如果未来发行人投资项目收益实现情况出现变化，则可能增加偿债风险。

十八、重组整合风险。根据《区国资办关于加快推进区属国有企业整合重组有关事项的通知》（吴国资办〔2020〕187 号），组建苏州市吴江城市投资发展集团有限公司。拟将吴江区国资办持有的苏州市吴江智慧城市运营管理有限公司 100% 股权无偿划转至吴江城投；拟将市政公用持有的苏州吴江城市地下综合管廊管理有限公司 100% 股权、瑞港天然气管道有限公司 60% 股权、苏州吴江光大环保餐厨处理有限公司 30% 股权无偿划转至吴江城投，市政公用建筑装修垃圾处理项目拟由吴江城投负责建设运营。苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司持有的苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司 91.74% 股权拟无偿划转至吴江城投。拟剥离发行人子公司苏州市吴江项目建设管理有限公司 100% 股权，拟剥离发行人子公司苏州市吴江区域自来水投资有限公司 50.662% 股权，拟剥离重要子公司苏州市吴江滨湖投资集团有限公司的金融小镇、文体和酒店的相关股权及资产负债（苏州湾体育中心工程项目、王焰温泉一期二期、东太湖大酒店二期、吴江宾馆商服楼项目和游艇俱乐部公司）。2021 年 1 月 25 日，苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司已完成工商变更登记，重大资产重组已完成。截至募集说明书签署日，苏州市吴

江智慧城市运营管理有限公司、苏州市吴江项目建设管理有限已完成工商变更登记，其余股权划转尚在进行中。

本次资产重组整合业务范围较大、牵涉面较广，交易完成后合并双方在资产、战略、业务、人员、组织架构等方面将进一步整合。但若后续整合不利，合并双方之间难以充分发挥协同效应，将会引发业务发展缓慢、资金使用效率下降、人员结构不稳定和管理效率下降等多个方面的潜在风险，影响本次交易的预期目标，则可能增加偿债风险。

## 目录

声明.....	1
重大事项提示.....	3
目录.....	8
释义.....	10
<b>第一节 发行概况.....</b>	<b>12</b>
一、发行人概况.....	12
二、本期债券发行的基本情况.....	12
三、本期债券发行及上市安排.....	13
四、认购人承诺.....	17
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	17
<b>第二节 本次募集资金运用.....</b>	<b>18</b>
一、本期债券的募集资金规模.....	18
二、本期债券募集资金运用计划.....	18
三、募集资金的现金管理.....	19
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	19
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	20
六、涉及本期债券募集资金的相关承诺.....	21
七、募集资金监管机制及保障措施.....	21
八、发行人历史公司债券发行和使用情况.....	22
<b>第三节 发行人基本情况.....</b>	<b>23</b>
一、发行人概况.....	23
二、发行人历史沿革.....	23
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	26
四、发行人重要权益投资情况.....	33
五、发行人董事、监事、高级管理人员情况.....	42
六、发行人公司治理和组织框架.....	46
七、发行人主要业务基本情况.....	49
八、发行人所在行业现状及发展前景.....	60
九、发行人竞争优势和发展战略.....	65
十、发行人独立性.....	67
十一、发行人资金被股东及其关联方违规占用或者违规为控股股东及其关联方提供担保的情形.....	69
十二、公司内控制度.....	69
十四、投资者关系管理.....	72
<b>第四节 财务会计信息.....</b>	<b>74</b>
一、最近三年及一期财务报表.....	74
二、合并报表范围的变化.....	81

三、发行人最近三年及一期主要财务指标.....	84
四、管理层讨论与分析.....	84
五、发行人有息负债情况.....	110
六、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	112
七、发行人合规性.....	113
八、发行人主要或有事项.....	117
<b>第五节 发行人的资信状况.....</b>	<b>124</b>
一、信用评级情况.....	124
二、金融机构授信情况.....	124
三、业务信用情况.....	125
四、直接融资情况.....	125
五、发行人最近三年及一期财务报表口径下的主要偿债指标.....	126
<b>第六节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....</b>	<b>127</b>
<b>第七节 税项.....</b>	<b>128</b>
一、增值税.....	128
二、所得税.....	128
三、印花税.....	128
<b>第八节 备查文件.....</b>	<b>130</b>

## 释义

发行人、公司、吴江城投	指	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司
吴江区	指	江苏省苏州市吴江区
控股股东、实际控制人、吴江区国资办	指	苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室
本次债券	指	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券		苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）券募集说明书》
证券业协会	指	中国证券业协会
财政部	指	中华人民共和国财政部
牵头主承销商、债券受托管理人、华金证券	指	华金证券股份有限公司
联席主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、国开证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、东吴证券股份有限公司
国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
国开证券	指	国开证券股份有限公司
光大证券	指	光大证券股份有限公司
东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
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	江苏新高的律师事务所
滨湖投资集团	指	苏州市吴江滨湖投资集团有限公司
东太湖综合开发	指	苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司
吴江城建	指	苏州市吴江城市建设开发有限公司
市政公用集团	指	苏州市吴江区市政公用集团有限公司
太湖城建	指	苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》及其变更和补充
《募集资金运用的说明》	指	发行人出具的《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）之

募集资金的相关承诺		
报告期、近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年、2021 年 1-9 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
《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》
《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》
元	指	如无特别说明，指人民币元

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、发行人概况

中文名称：苏州市吴江城市投资发展集团有限公司

法定代表人：王雪良

成立日期：2002 年 05 月 28 日

注册资本：人民币 332,600 万元

实缴资本：人民币 332,600 万元

注册地址：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼

办公地址：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼

邮政编码：215000

信息披露事务负责人、信息披露事务联系人：沈育新

信息披露负责人职务：董事、副总经理

联系电话：0512-60900832

统一社会信用代码：913205097382569855

经营范围：受区国资办委托，管理和经营授权范围内的国有资产、城市资源（含停车服务）以及对外投资，负责实施授权的重大城建发展项目（国家有规定的凭有效证书经营）。（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、本期债券发行的基本情况

#### （一）本期债券批准情况

2021 年 4 月 13 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《苏州市吴江城市投资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 5 年（含 5 年）。2021 年 6 月 10 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《区国资办关于苏州市吴江城市投资发展集团有限公司公开发行公司债券有关事宜的批复》。

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 12 月 30 日经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]4154 号）。

发行人将综合市场等各方面情况确定债券发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

本次债券将分期发行，发行人将根据市场情况等要素与主承销商协商确定本期债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。本期债券拟向上海证券交易所申请上市交易。

## （二）本期债券的主要条款

**1、发行主体：**苏州市吴江城市投资发展集团有限公司。

**2、债券名称：**苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

**3、发行总额：**本期债券发行规模为不超过 200,000.00 万元（含 200,000.00 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 2 月 28 日。

**13、利息登记日：**2022 年至 2025 年每年 2 月 28 日之前的第 1 个交易日为上一个月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 2022 年至 2025 年每年 2 月 28 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 2 月 28 日。

**16、计息期限：**本期债券的计息期限为 2022 年 2 月 28 日至 2025 年 2 月 27 日。

**17、兑付登记日：**2025 年 2 月 28 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 2 月 28 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：**发行人聘请国泰君安证券股份有限公司、国开证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、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：**本次公司债券发行完成后，发行人将申请本次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，拟用于偿还有息债务。

**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，投资者投资本期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 2 月 24 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 2.80%-3.80%，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。

### 三、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 2 月 25 日。

2、预计发行期限：2022 年 2 月 25 日和 2022 年 2 月 28 日，共 2 个交易日。

#### （二）集中簿记建档安排

本期债券的簿记建档时间为 2022 年 2 月 24 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。

#### （三）缴款和结算安排

本期债券的缴款日为 2022 年 2 月 25 日和 2022 年 2 月 28 日，结算及其他具体安排将按照有关机构的规定办理。

#### （四）登记托管安排

本期债券的登记、托管将通过中国证券登记结算有限责任公司办理。

#### （五）本期债券上市安排

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。

#### 四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

#### 五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等利害关系。

## 第二节 本次募集资金运用

### 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，发行人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。本期债券发行规模为不超过 200,000.00 万元（含 200,000.00 万元）

### 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，拟用于偿还有息债务。发行人根据自身的经营状况及前次公司债券到期回售情况，初步拟订了偿还有息债务的计划，具体如下：

表 2-1 发行人本期债券拟偿还债务明细

单位：万元

借款主体	借款金融机构	到期日	拟偿还金额
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	平安租赁	2022/3/16	25,546.25
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	工商银行	2022/4/27	36,000.00
苏州市吴江城市建设开发有限公司	外贸金租	2022/5/15	12,821.95
苏州市吴江城市建设开发有限公司	外贸金租	2022/8/15	12,821.95
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	平安租赁	2022/9/10	4,709.83
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	平安租赁	2022/9/10	10,311.00
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	中信流贷	2022/7/2	1,000.00
苏州市吴江滨湖投资集团有限公司	华鑫信托	2022/5/31	15,000.00
苏州市吴江滨湖投资集团有限公司	国开行	2022/5/20	10,950.00
苏州市吴江滨湖投资集团有限公司	国开行	2022/11/20	11,900.00
苏州市吴江区市政公用集团有限公司	中信银行	2022/6/20	6,000.00
苏州市吴江区市政公用集团有限公司	中信银行	2022/12/20	6,000.00
苏州市吴江区市政公用集团有限公司	兴业金租	2022/3/2	3,750.00
苏州市吴江区市政公用集团有限公司	兴业金租	2022/6/2	3,750.00
苏州市吴江区市政公用集团有限公司	兴业金租	2022/9/2	3,750.00
苏州市吴江区市政公用集团有限公司	兴业金租	2022/12/2	3,750.00
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	邮储银行	2023/1/1	8,000.00
苏州市吴江滨湖投资集团有限公司	江苏银行	2023/1/4	10,000.00

苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	南京银行	2023/1/7	9,900.00
苏州市吴江区市政公用集团有限公司	浙商银行	2023/1/5	7,500.00
<b>合计</b>	-	-	<b>203,460.98</b>

发行人承诺本期债券募集资金所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

### 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、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将在本期债券发行前开立募集资金专项账户，用于募集资金的接受、储存、划转及本息偿付等。

#### 1、资金来源

本期债券的偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流入。

#### 2、提取时间、频率及金额

(1) 发行人应确保在不迟于每期债券每个付息日（即 T 日）前第 3 个交易日（T-3 日）17:00 前，专项偿债账户的资金余额不少于应偿还当期债券的利息金额。

(2) 发行人应确保在不迟于每期债券本金兑付日（即 T 日）前第 3 个交易日（T-3 日）17:00 前，专项偿债账户的资金余额不少于应偿还当期应付债券的本金。

#### 3、管理方式

(1) 发行人指定财务部负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

(2) 发行人将做好财务规划, 合理安排好筹资和投资计划, 同时加强对应收款项的管理, 增强资产的流动性, 保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

#### 4、监督安排

(1) 发行人、本期债券受托管理人将与专项偿债账户开立银行签订了偿债账户监管协议, 监督偿债资金的存入、使用和支取情况。专项偿债账户内资金专门用于本期债券本息的兑付, 除此之外不得用于其他用途。

(2) 本期债券受托管理人应对专项偿债账户资金的归集情况进行检查。

#### 5、信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则, 严格按照中国证监会、上海证券交易所和《债券受托管理协议》的有关规定进行重大事项信息披露。

## 五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券募集资金扣除发行费用后, 拟用于偿还有息债务。在本期债券募集资金对公司财务状况的影响分析中, 假设本期债券募集资金全部用于偿还发行人流动负债。

### (一) 对发行人负债结构的影响

以 2021 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准, 本期债券 200,000.00 万元发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后, 发行人总资产不变, 总负债不变, 合并财务报表的资产负债率保持不变。

### (二) 对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 9 月末发行人财务数据为基准, 本期债券 200,000.00 万元发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后, 流动负债减少 200,000.00 万元, 流动资产不变, 发行人合并财务报表的流动比率提升至 3.49, 短期偿债压力有所减小。

## 六、涉及本期债券募集资金的相关承诺

发行人自成立以来按照市场化的经营模式开展业务，拥有健全的法人治理结构和公司组织架构，能够通过主营业务获取稳定的经营收入，公司所有债务均依靠自身收益偿还，未来投融资根据自身经营情况运作。

发行人承诺本期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，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。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。

根据董事会决议和股东批复，本期债券的募集资金用于偿还有息债务。

发行人承诺将严格按照公司内部决议和《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方债务及地方政府隐性债务，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，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务，不用于弥补亏损和非生产性支出。

## 七、募集资金监管机制及保障措施

发行人承诺本期债券的募集资金不用于偿还地方政府债务以及其他地方政府融资平台。为保障本期债券的募集资金按照规定使用，发行人已经制定了充分的机制和保障措施，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发行人按照《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 5 个工作日，发行人将开设专项账户，该账户仅用于本期债券于募集资金的接受、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，发行前 5 个工作日，发行人、牵头主承销商和资金监管银行将签署三方的《资金监管协议》，对募集资金的使用进行严格的规定，确保其仅限发行人按本期债券约定的募集资金用途进行使用。

（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，由华金证券股份有限公司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。

（4）严格履行信息披露义务。债券受托管理人和发行人将遵循真实、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，披露形式为债券受托管理报告，使得本期债券募集资金使用情况受到债券持有人的监督，防范风险。

（5）制定募集资金使用计划。本期债券发行前，发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，财务部对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东批复并按照《募集说明书》披露的用途使用。

（6）出具募集资金运用的说明。经发行人内部程序审议通过，发行人出具《募集资金运用的说明》，承诺本次募集资金全部严格按照《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台名单内子公司，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地，不直接或间接用于房地产业务。

## 八、发行人历史公司债券发行和使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行公司债券及募集资金使用情况如下：

2021 年 04 月 28 日，苏州市吴江城市投资发展集团有限公司发行了“21 吴江 01”，募集资金用途为扣除发行费用后偿还有息债务。截至本募集说明书签署日，发行人本期债券募集资金已全部用于偿还有息债务，与募集说明书约定一致。

2021 年 11 月 15 日，苏州市吴江城市投资发展集团有限公司发行了“21 吴江 02”，募集资金用途为扣除发行费用后偿还有息债务。截至本募集说明书签署日，发行人本期债券募集资金尚未使用，发行人承诺将按照募集说明书约定使用募集资金。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：苏州市吴江城市投资发展集团有限公司

法定代表人：王雪良

成立日期：2002 年 05 月 28 日

注册资本：人民币 332,600 万元

实缴资本：人民币 332,600 万元

注册地址：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼

办公地址：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼

邮政编码：215000

信息披露事务负责人、信息披露事务联系人：沈育新

信息披露负责人职务：董事、副总经理

联系电话：0512-60900832

统一社会信用代码：913205097382569855

所属行业：土木工程建筑业

经营范围：受区国资办委托，管理和经营授权范围内的国有资产、城市资源（含停车服务）以及对外投资，负责实施授权的重大城建发展项目（国家有规定的凭有效证书经营）。（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

#### 1、发行人的设立

2002 年 5 月 28 日，吴江城市投资发展有限公司根据吴江市人民政府《关于成

立吴江城市投资发展有限公司及肖仲伟等同志任职的通知》（吴政干〔2001〕36号）成立，注册资本 24,800.00 万元，其中实物出资 14,246.48 万元、股权出资 10,572.08 万元（超出注册资本部分计入资本公积），企业法人营业执照注册号 320584000005798，由吴江市国有（集体）资产管理委员会（后更名为“吴江市人民政府国有资产监督管理办公室”）出资，该出资已经吴江华正会计师事务所有限公司（华正验（2002）字第 65 号）审验确认。

发行人设立时的股权结构：

单位：万元、%

股东名称	注册资本	占比
吴江市国有（集体）资产管理委员会	24,800.00	100.00

## 2、第一次增资

2008 年 8 月 29 日，根据吴江市政府 2008 年第 27 号、第 28 号《专题会议纪要》及 2008 年 9 月 5 日公司董事会决议通过的《吴江城市投资发展有限公司章程》修订案，吴江市人民政府国有资产监督管理办公室签发《关于将部分市级行政事业单位有关房地产注入城投公司的通知》（吴国资委办〔2008〕29 号），同意将部分市级行政事业单位房产、土地以实物作价注入公司，评估价为 87,887.36 万元，公司以上述实物资产新增注册资本 87,800.00 万元，增资后注册资本变更为人民币 112,600.00 万元，多余款 87.36 万元作资本公积。本次出资已经吴江华正会计师事务所有限公司（华正验（2008）字第 271 号）审验确认。2008 年 10 月 8 日，发行人取得变更后的营业执照。

本次增资后，发行人的股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	注册资本	占比
吴江市人民政府国有资产监督管理办公室	112,600.00	100.00

## 3、第二次增资

2010 年 8 月，根据公司董事会决议及吴江市人民政府国有资产监督管理委员会办公室下发的《关于同意吴江城市投资发展有限公司增资的批复》（吴国资办〔2010〕18 号），吴江市人民政府国有资产监督管理委员会办公室以货币方式新增注册资本 70,000.00 万元，增资后注册资本变更为 182,600.00 万元。已经江苏天华大彭会计师事务所有限公司苏州分所（苏天会验 S 字〔2010〕第 227 号）审验确认。2010 年 8 月 26 日，发行人取得变更后的营业执照。

本次增资后，发行人的股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	注册资本	占比
吴江市人民政府国有资产监督管理委员会办公室	182,600.00	100.00

#### 4、第三次增资

2011 年 8 月，根据公司董事会决议及吴江市人民政府国有资产监督管理委员会办公室下发的《关于吴江城市投资发展有限公司增资的决定》（吴国资办〔2011〕40 号），吴江市国资办分期以货币资金方式对公司增资 150,000.00 万元，其中 2011 年 8 月 31 日前出资 100,000.00 万元，半年内再出资人民币 50,000.00 万元，增资后注册资本变更为人民币 332,600.00 万元。2011 年 8 月 11 日和 2011 年 9 月 5 日，公司已分别收到上述两期出资，并经江苏天华大彭会计师事务所有限公司苏州分所（苏天会验 S 字〔2011〕第 175 号和第 179 号）审验确认。

本次增资后，发行人的股权结构如下：

单位：万元、%

股东名称	注册资本	占比
吴江市人民政府国有资产监督管理委员会办公室	332,600.00	100.00

#### 5、公司更名

2012 年 10 月，吴江撤市设区，设立苏州市吴江区。2012 年 11 月，公司名称由吴江城市投资发展有限公司变更为苏州市吴江城市投资发展有限公司，并已于 2012 年 11 月 23 日办理完成工商变更登记。

## 6、公司经营范围变更

2016 年 6 月 21 日，发行人经营范围变更为受区国资办委托，管理和经营授权范围内的国有资产、城市资源（含停车服务）以及对外投资，负责实施授权的重大城建发展项目（国家有规定的凭有效证书经营）。（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）。

## 7、公司住所变更

2017 年 12 月 12 日，发行人住所由松陵镇江陵南路 81 号变更为苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼。

## 8、公司股东名称变更

2018 年 1 月 29 日，发行人股东名称由原吴江市人民政府国有资产监督管理委员会变更为苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会。

## 9、公司更名

2020 年 10 月 30 日，发行人根据苏州市吴江区人民政府通知（吴政发〔2020〕146 号），公司名称由“苏州市吴江城市投资发展有限公司”变更为“苏州市吴江城市投资发展集团有限公司”。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 332,600.00 万元，苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会为发行人唯一股东。

## 三、发行人控股股东及实际控制人基本情况

### （一）股权结构图

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：

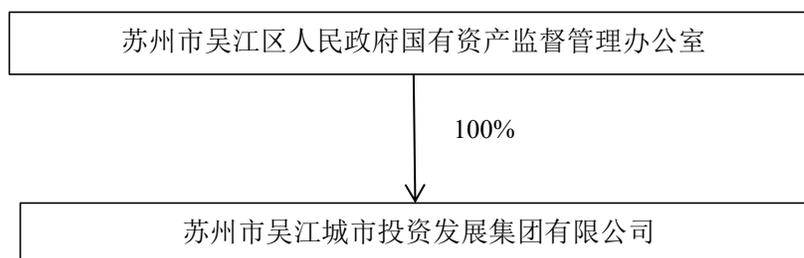


图 4-1 发行人股权结构图

## （二）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人的唯一股东为苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为 100%，为发行人控股股东，发行人实际控制人为苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，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）重大资产重组情况

### 1、重大资产重组事项概况

根据苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会《区国资办关于加快推进区属国有企业整合重组有关事项的通知》（吴国资办〔2020〕187 号）通知精神，发行人股东苏州市吴江国有资产监督管理委员会拟划拨苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司所持有的苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司 91.74% 股权至发行人。该项股权划转完成后，发行人将苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司纳入发行人财务报表合并范围。截至 2021 年 9 月末，上述股权转让已办理完毕工商变更手续，发行人持有苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司 92.25% 股权。

此外，根据《区国资办关于加快推进区属国有企业整合重组有关事项的通知》（吴国资办〔2020〕187 号），划转发行人子公司苏州市吴江项目建设管理有限公司 100% 股权至长三角投资发展（江苏）有限公司；划转发行人子公司苏州市吴江

区域自来水投资有限公司 50.662% 股权；划转重要子公司苏州市吴江滨湖投资集团有限公司的金融小镇、文体和酒店的相关股权及资产负债（苏州湾体育中心工程项目、王焰温泉一期二期、东太湖大酒店二期、吴江宾馆商服楼项目和游艇俱乐部公司）。

苏州市吴江项目建设管理有限公司，注册资本 1,000.00 万元，长三角投资发展（江苏）有限公司直接持股 100%，长三角投资发展（江苏）有限公司为苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司全资一级子公司。法定代表人杜静。公司经营范围为：工程项目建设管理；建设工程代建管理；工程咨询及技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 1,897.57 万元，净资产为 1,152.65 万元。2020 年度，该公司营业收入 3,094.89 万元，净利润 24.07 万元。截至 2020 年末，苏州市吴江项目建设管理有限公司整体资产负债规模、盈利规模较小，划转该公司股权对发行人的影响较小。截至本募集说明书签署日，苏州市吴江项目建设管理有限公司已完成工商变更登记。

根据吴国资办〔2020〕187 号文，新组建苏州市吴江水务集团有限公司（以下简称“水务集团”），由公司作为出资人进行并表。水务集团由原吴江区国资办持有的市政公用集团更名。同时，将公司持有的区域自来水公司 50.662% 股权无偿划转至水务集团。发行人划转子公司自来水公司至新成立并表子公司苏州市吴江水务集团有限公司，系合并范围内股权划转，不对发行人本身的资产负债情况、盈利、偿债能力造成不利影响。截至本募集说明书签署日，区域自来水公司股权划转已基本完成，正在办理工商变更。

苏州市吴江水务集团有限公司已于 2020 年 12 月注册成立，注册资本为 15 亿元，主要承担吴江全域的污水处理、排水管网建设、水环境整治、河湖治理以及供水业务等。

苏州市吴江区域自来水投资有限公司，注册资本为 3.26 亿元，公司经营范围为资产管理收益；给排水安装（凭资质经营）；对自来水厂投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 50,961.62 万元，净资产为 49,370.91 万元。2020 年度，该公司营业收入 62.87 万元，净利润 1,134.87 万元。

根据该通知，发行人重要子公司苏州市吴江滨湖投资集团有限公司的金融小镇划转至苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司，该部分资产约 2.63 亿元，占发行人 2020 年末总资产的 0.33%，规模较小。文体和酒店的相关股权及资产负债（苏州湾体育中心工程项目、王焰温泉一期二期、东太湖大酒店二期、吴江宾馆商服楼项目和游艇俱乐部公司）划转至苏州市吴江文化旅游发展集团有限公司，文旅集团系发行人并表子公司，该部分资产划转不会对发行人资产负债、盈利、偿债情况造成不利影响。截至本募集说明书签署日，相关资产划转已完成。

发行人作为吴江区重要的基础设施建设及投融资主体，得到了地方政府在资产划拨、财政补贴和资金注入等方面的有力支持，此次吴江区区属国有企业整合重组后发行人资产及权益体量显著增长，盈利和偿债能力有所提升。

本次资产重组导致发行人总资产、总负债、净资产、营业收入、净利润大幅增加，经营性现金净流入增加，预计能较大程度地增加发行人的资产实力和偿债能力，发行人未来资产规模和服务范围将进一步扩张，该重大资产重组事项不会对发行人的日常管理、生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

## 2、构成重大资产重组的判断依据

参照中国证券监督管理委员会【第 159 号令】“关于修改《上市公司重大资产重组管理办法》的决定”及《上市公司重大资产重组管理办法》第二章第十二条：上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（1）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50%以上；

（2）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；

（3）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5000 万元人民币。

购买、出售资产未达到前款规定标准，但中国证监会发现存在可能损害上市公司或者投资者合法权益的重大问题的，可以根据审慎监管原则，责令上市公司按照本办法的规定补充披露相关信息、暂停交易、聘请独立财务顾问或者其他证券服务机构补充核查并披露专业意见。

根据苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司的 2019 年度的审计报告，截至 2019 年末，东太湖综合开发总资产、净资产和 2019 年度营业总收入占比情况如下：

单位：万元

项目	总资产	净资产	营业总收入
东太湖综合开发	2,449,451.37	1,229,679.94	28,743.06
吴江城投	5,281,451.85	1,896,218.32	134,860.55
<b>占比</b>	<b>46.38</b>	<b>64.85</b>	<b>21.31</b>

此次新并入公司资产净额占发行人 2019 年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5,000 万元人民币。

因此，上述股权划转构成发行人的重大资产重组。

### 3、标的公司简介

苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司，注册资本 740,000 万元。法定代表人：王雪良；企业类型：有限责任公司；企业住所：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼；公司经营范围为：房地产开发。基础设施投资、建设；对外投资及管理；负责实施授权的重大城建项目建设。（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）苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司主营业务包括代建工程业务、酒店餐饮相关业务、租赁业务和商品销售业务等。

截至 2019 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 2,449,451.37 万元，净资产为 1,229,679.94 万元，负债总额 1,219,771.43 万元。2019 年度，该公司营业收入 28,743.06 万元，净利润 11,310.22 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 2,618,461.40 万元，净资产为 1,258,244.03 万元，负债总额 1,360,217.38 万元。2020 年度，该公司营业收入 33,154.00 万元，净利润 10,738.37 万元。

#### 4. 是否符合间隔期要求判断

上市公司在本次重大资产重组前不符合中国证监会规定的公开发行证券条件，或者本次重组导致上市公司实际控制人发生变化的，上市公司申请公开发行公司债券，距本次重组交易完成的时间应当不少于一个完整会计年度（《上市公司重大资产重组管理办法》第五十一条）。

判断上市公司在本次重大资产重组前是否符合利息覆盖的公开发行证券条件，应以重大资产重组完成前三个会计年度的平均可分配利润是否为正作为判断依据，不能使用按重组后架构编制的模拟报表数据来计算最近三年平均可分配利润。鉴于按照同一控制下企业合并原则编制的比较报表属于法定报表，并非模拟报表，对于同一控制下企业合并，可以使用按照同一控制下企业合并原则编制的经审计的财务报表来计算最近三年平均可分配利润是否为正。

非上市公司重大资产重组具有上述情形的，其重大资产重组后公开发行公司债券的间隔期参照上市公司的要求执行。

（1）针对本次重大资产重组前，发行人是否符合中国证监会规定的公开发行证券条件判断如下：

根据发行人 2018-2020 年审计报告（文号：中兴华审字[2019]第 020837 号、中兴华审字[2020]第 020842 号、中兴华审字[2021]021156 号），2018-2020 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 25,197.64 万元、25,434.19 万元和 34,230.76 万元，，发行人 2018-2020 年三个会计年度实现的年均可分配利润为 28,287.53 万元，经合理估计最近三个会计年度实现的年均可分配利润不少于本期债券一年利息。

（2）重组前后公司实际控制人情况

本次重组前及重组完成后，发行人的实际控制人均为苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室，本次重组未导致发行人实际控制人发生变化。

综上所述：本次重大资产重组前，发行人符合中国证监会规定的公开发行证券的条件；本次重组未导致发行人实际控制人发生变化。因此，发行人此次申请公开发行公司债券不受本次重组交易完成时间的限制。

## 5、财务数据及分析的数据来源

鉴于此次重组过程中，地方政府的主导作用较大，同一控制下企业合并的特征更为明显，按同一控制下企业合并能够更清晰地反映国企改革中地方政府的主导地位和最终决定权，因此审计机构将本次合并认定为同一控制下企业合并，并根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》中关于同一控制下企业合并的规定，对重组前一年（2019 年度）财务数据进行了追溯调整，出具了经审计的 2020 年合并财务报表。

如无特殊说明，本募集说明书引用的财务数据来源于发行人按照同一控制下企业合并原则进行追溯调整之前的财务报表。发行人按照同一控制下企业合并原则进行追溯调整之后的财务数据详见本募集说明书第五节“八、发行人主要或有事项”之“（四）其他重大事项”。

## 6、本次重大资产重组对发行人主要资产负债结构的影响分析

2020 年末，发行人合并范围、母公司及子公司苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司的主要资产负债科目构成情况如下：

发行人 2020 年末合并范围、母公司及子公司东太湖综合主要资产负债科目构成情况表

单位：万元			
项目	合并范围	母公司	东太湖综合
货币资金	418,864.30	89,003.72	80,655.13
其他应收款	647,550.20	810,729.52	535,290.54
存货	5,185,544.26	2,418,769.94	112,742.28
长期股权投资	198,528.08	1,711,524.84	-
投资性房地产	476,344.82	-	3,040.52
固定资产	402,582.06	157.93	74,078.39
在建工程	162,828.37	-	1,727,384.38
无形资产	264,796.35	65,888.91	75,069.21
资产总计	7,942,124.80	5,197,753.83	2,618,461.40
短期借款	134,750.00	78,000.00	30,250.00
应付账款	179,837.20	2,573.48	5,897.08
其他应付款	239,824.52	1,014,013.50	141,712.57
一年内到期的非流动负债	747,117.47	521,964.60	75,240.00
其他流动负债	209,498.21	179,554.18	29,944.03
长期借款	1,494,503.13	283,150.00	479,560.00
应付债券	570,243.89	570,243.89	-
长期应付款	1,208,752.93	78,121.85	596,394.60
<b>负债合计</b>	<b>4,874,041.61</b>	<b>2,732,065.27</b>	<b>1,360,217.38</b>

本次重大资产重组前，2019 年末发行人流动资产占总资产的比例为 73.62%，非流动资产占总资产的比例为 26.38%。本次重大资产重组完成后，2020 年末发行人流动资产占总资产的比例分别为 79.97%，非流动资产占总资产的比例分别为 20.03%。

本次重大资产重组完成后，发行人资产规模大幅增加，发行人流动资产占总资产的比例有所增加，主要系合并标的公司东太湖综合的其他应收款规模较大所致。

本次重大资产重组前，2019 年末发行人流动负债占总负债的比例分别为 33.44%，非流动负债占总负债的比例分别为 66.56%。本次重大资产重组完成后，2020 年末发行人流动负债占总负债的比例分别为 32.83%，非流动负债占总负债的比例分别为 67.17%。

本次重大资产重组完成后，发行人负债规模大幅增加，但是负债结构未出现重大变化。

#### 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 2021 年 9 月末，纳入公司合并范围的控股子公司共计 59 家，基本情况如下：

表 4-1 截至 2021 年 9 月末发行人子公司情况

单位：万元

编号	企业名称	级次	注册地	注册资本	持股比例	享有的表决权
1	苏州市吴江城市建设开发有限公司	1	苏州市	55,000.00	100%	100%
2	苏州未来教育产业投资有限公司	2	苏州市	5,000.00	100%	100%
3	苏州市吴江区市政公用集团有限公司	1	苏州市	130,000.00	100%	100%

4	苏州吴江瑞港天然气管道有限公司	2	苏州市	6,000.00	60%	60%
5	苏州吴江城市地下综合管廊管理有限公司	2	苏州市	2,000.00	100%	100%
6	苏州市吴江污水处理有限公司	2	苏州市	822.12	100%	100%
7	苏州市吴江城市排水管网有限公司	2	苏州市	3,000.00	100%	100%
8	苏州市吴江横扇生活污水处理有限公司	2	苏州市	677.31	100%	100%
9	苏州市吴江震泽生活污水处理有限公司	2	苏州市	1,000.00	100%	100%
10	苏州市吴江桃源生活污水处理有限公司	2	苏州市	1,000.00	100%	100%
11	苏州市吴江平望生活污水处理有限公司	2	苏州市	1,000.00	100%	100%
12	苏州市吴江七都生活污水处理有限公司	2	苏州市	1,000.00	100%	100%
13	苏州市吴江城镇排水检测有限公司	2	苏州市	50.00	100%	100%
14	苏州市吴江城南污水处理有限公司	2	苏州市	7,357.90	100%	100%
15	苏州吴江绿村水处理有限公司	2	苏州市	500.00	100%	100%
16	苏州吴江瑞源建筑再生资源利用有限公司	2	苏州市	5,000.00	100%	100%
17	苏州市吴江水务集团有限公司	1	苏州市	150,000.00	100%	100%
18	苏州市吴江再生水有限公司	2	苏州市	300,000.00	100%	100%
19	苏州市吴江滨湖投资集团有限公司	1	苏州市	200,000.00	100%	100%
20	苏州市吴江城市商业管理有限公司	2	苏州市	30,000.00	100%	100%
21	苏州水秀天地商业管理有限公司	2	苏州市	500.00	100%	100%
22	苏州滨投南厍村商业管理有限公司	2	苏州市	500.00	100%	100%
23	苏州盛家厍商业管理有限公司	2	苏州市	500.00	100%	100%
24	苏州市吴江盛家厍历史街区建设发展有限公司	2	苏州市	20,000.00	100%	100%
25	苏州吴江秋枫置业有限公司	2	苏州市	1,000.00	70%	70%
26	苏州市苏州湾文化中心有限公司	2	苏州市	1,000.00	100%	100%
27	苏州市吴江轨道交通建设投资有限公司	1	苏州市	50,000.00	100%	100%
28	苏州市吴江城镇综合改造有限公司	1	苏州市	30,000.00	100%	100%
29	苏州市吴江湖湾明珠文化产业投资发展有限公司	1	苏州市	102,000.00	95.59%	95.59%
30	苏州力健康体育文化传媒有限公司	1	苏州市	9,000.00	100%	100%
31	苏州市吴江区建设审图有限公司	1	苏州市	300.00	100%	100%
32	苏州市吴江城投建设项目管理有限公司	1	苏州市	2,000.00	100%	100%
33	苏州市吴江文化旅游发展集团有限公司	1	苏州市	40,000.00	100%	100%

34	苏州市垂虹文体产业投资发展有限公司	2	苏州市	1,000.00	100%	100%
35	苏州市江村文旅投资开发有限公司	2	苏州市	10,000.00	70%	70%
36	苏州市吴江东太湖酒店投资管理有限公司	2	苏州市	23,000.00	100%	100%
37	苏州市吴江宾馆有限公司	2	苏州市	39,805.03	100%	100%
38	苏州市江滨会议中心有限公司	3	苏州市	2,000.00	100%	100%
39	苏州市雅味阁卤菜有限公司	3	苏州市	10.00	100%	100%
40	苏州市吴江酒店管理集团有限公司	2	苏州市	20,000.00	100%	100%
41	苏州市吴江东太湖大酒店有限公司	3	苏州市	500.00	100%	100%
42	苏州协顺兴饭店有限公司	3	苏州市	300.00	100%	100%
43	苏州黎里协顺兴饭店有限公司	4	苏州市	100.00	100%	100%
44	苏州市吴江苏州湾王焰温泉度假酒店有限公司	3	苏州市	500.00	100%	100%
45	苏州吴江苏州湾滨湖会议中心有限公司	4	苏州市	200.00	100%	100%
46	苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司	1	苏州市	720,000.00	92.25%	92.25%
47	苏州市吴江滨湖建设开发有限公司	2	苏州市	54,000.00	100%	100%
48	苏州市吴江思源水利建设开发有限公司	2	苏州市	46,000.00	100%	100%
49	苏州市吴江星湖建设工程服务有限公司	2	苏州市	50.00	100%	100%
50	苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司	2	苏州市	120,000.00	100%	100%
51	苏州市吴江东太湖旅游综合管理有限公司	2	苏州市	1,000.00	100%	100%
52	苏州黄金湖岸旅行社有限公司	2	苏州市	30.00	100%	100%
53	苏州市吴江胜地生态园有限公司	2	苏州市	9,300.00	94.62%	94.62%
54	苏州东太湖国际游艇俱乐部有限公司	2	苏州市	5,000.00	100%	100%
55	苏州市吴江智慧城市运营管理有限公司	1	苏州市	12,000.00	100%	100%
56	苏州市吴越智博大数据科技有限公司	2	苏州市	5,000.00	100%	100%
57	苏州乐泊车联运营管理有限公司	3	苏州市	200.00	100%	100%
58	苏州市吴江城市物业管理有限公司	2	苏州市	300.00	100%	100%
59	苏州市吴江区域科物业服务有限公司	2	苏州市	300.00	51%	51%

发行人主要子公司详细介绍如下：

1、苏州市吴江滨湖投资集团有限公司

苏州市吴江滨湖投资集团有限公司成立于 2011 年 6 月 14 日，注册资本

200,000.00 万元，吴江城投持股 100%。法定代表人：王雪良；企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；企业住所：苏州市吴江区夏蓉街 1299 号东太湖大厦 9-10 层；公司经营范围为对外投资经营与管理；城建项目开发与管理；房地产开发与销售；工程建设与管理；资产管理与咨询服务；商业与旅游开发；酒店投资与管理；资产经营；自有设备租赁；房屋租赁服务；场地租赁服务。（以上涉及专项审批或行政许可的，取得专项审批意见或许可证后方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 1,237,631.16 万元，净资产 318,195.84 万元，负债总额 919,435.31 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 95,131.60 万元，净利润 5,570.18 万元。

## 2、苏州市吴江区市政公用集团有限公司

苏州市吴江区市政公用集团有限公司成立于 2010 年 8 月 13 日，注册资本 130,000.00 万元，发行人持股 92.31%。法定代表人：沈育新；企业类型：有限责任公司；企业住所：苏州市吴江区松陵镇鲈乡南路西侧；公司经营范围为污水处理项目的投资、建设和经营管理；城市燃气、自来水等基础设施的投资建设和经营管理；市政环境治理项目的投资及管理。（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）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 361,029.47 万元，净资产 121,033.65 万元，负债总额 239,995.82 万元；2020 年度，该公司实现营业收入 14,503.83 万元，净利润 515.87 万元。

## 3、苏州市吴江城市建设开发有限公司

苏州市吴江城市建设开发有限公司，原名吴江城市房地产开发有限公司，成立于 2002 年 3 月 15 日，注册资本 55,000 万元，吴江城投直接持股 99.09%、间接持股 0.84%，公司直接或间接持有其 99.93% 股权。法定代表人：张中军；企业类型：有限责任公司；企业住所：苏州市吴江区松陵镇夏蓉街 1299 号东太湖大厦 6-7 层；公司经营范围为：房地产开发；统代建房和市政设施建设施工；房屋销售、租赁、

咨询业务；物业管理；建筑装潢材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 812,205.53 万元，净资产为 192,111.60 万元，负债总额 620,093.93 万元。2020 年度，该公司营业收入 22,777.19 万元，净利润 559.73 万元。

#### 4、苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司

苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司，注册资本 740,000 万元，吴江城投直接持股 92.25%。法定代表人：王雪良；企业类型：有限责任公司；企业住所：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼；公司经营范围为：房地产开发。基础设施投资、建设；对外投资及管理；负责实施授权的重大城建项目建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 2,618,461.40 万元，净资产为 1,258,244.03 万元，负债总额 1,360,217.38 万元。2020 年度，该公司营业收入 33,154.00 万元，净利润 10,738.37 万元。

报告期内，存在 2 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，具体情况如下：

子公司名称	业务性质	持股比例（%）		未纳入合并范围原因
		直接	间接	
苏州市吴江区域自来水投资有限公司	资产管理收益；给排水安装（凭资质经营）；对自来水厂投资。（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）	50.66		发行人对被投资单位的财务和经营政策不具有实际控制的权力，故不认定为实际控制。

苏州市吴江东西快速 干线建设发展有限公 司	公路、城乡道路、桥梁基础 设施的投资、设计、建设、 经营、管理；公路沿线开发； 吴江区政府授权资产的经 营、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）	62.26		发行人对被投资单位 的财务和经营政策不 具有实际控制的权力， 无法施加重大影，故不 认定为实际控制。
-----------------------------	---	-------	--	--

## （二）发行人主要参股公司情况介绍

截至 2021 年 9 月末，发行人有参股企业 11 家，具体情况如下：

表 4-1 截至 2021 年 9 月末发行人参股企业情况

单位：万元、%

序号	被投资单位	注册资本	持股比例	经营范围	关联关系
1	苏州市吴江区 域自来水投资 有限公司	32,612.18	50.66	资产管理收益；给排水安装（凭资质经营）；对自来水厂投资。（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）	联营企业
2	吴江港华燃气 有限公司	6,000.00	20.00	在吴江市人民政府核定的营业区域内，建设和经营管道天然气，以统一管道形式加工、输配、销售和供应天然气、液化石油气（包括液化石油气气化站和液化石油气瓶组站等形式）、代天然气、液化天然气或压缩天然气和其他燃气；为营业区域内的工业、商业及居民用户制造、销售天然气炉具设备、燃气仪表和其他设备，提供安装、维护、抢修等相关服务；开发有关燃气和燃料的储存、运输和分配的设计、建设和经营管理业务。（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）许可项目：燃气汽车加气经营；食品经营（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）	联营企业
3	苏州熔拓景行	12,300.00	20.33	股权投资；创业投资。（依法须经批准的项目，经相	联营企业

	投资合伙企业 (有限合伙)			关部门批准后方可开展经营活动)	
4	苏州市吴江东西快速干线建设发展有限公司	79,500.00	62.26	公路、城乡道路、桥梁基础设施的投资、设计、建设、经营、管理；公路沿线开发；吴江区政府授权资产的经营、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）	联营企业
5	苏州吴江光大环保餐厨处理有限公司	7,170.63	30.00	餐厨垃圾处置；销售其产生的油脂；城市餐厨垃圾收集运输一体化服务；供热服务；研究开发餐厨垃圾处理技术；提供相关技术咨询和技术服务。（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）	联营企业
6	苏州市苏州湾剧院管理有限公司	1,000.00	49.00	许可项目：演出场所经营；演出经纪；出版物零售；音像制品复制；餐饮服务；食品经营（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：从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训服务机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；项目策划与公关服务；礼仪服务；摄影扩印服务；日用百货销售；玩具、动漫及游艺用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；企业形象策划；组织文化艺术交流活动；票务代理服务；会议及展览服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；物业管理（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）	联营企业
7	苏州市滨永物业服务有限公司	300.00	40.00	一般项目：物业管理；建筑物清洁服务；停车场服务（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）	联营企业
8	苏州吴江怡养运营管理有限公司	1,000.00	49.00	许可项目：医疗服务；住宿服务；餐饮服务；一般项目：企业管理；企业管理咨询；机构养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；养生保健服务（非医疗）；	联营企业

				中医养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；康复辅具适配服务；住房租赁；租赁服务（不含出版物出租）；组织文化艺术交流活动；家政服务；养老服务。	
9	苏州新起程文旅产业发展有限公司	200.00	30.00	许可项目：旅游业务；食品经营；一般项目：计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；电子产品销售；信息技术咨询服务；网络技术服务；会议及展览服务；旅客票务代理；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；化妆品批发；化妆品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；办公设备耗材销售；日用百货销售；文化用品设备出租；软件开发；人工智能应用软件开发；人工智能理论与算法软件开发；数字文化创意软件开发；软件外包服务；人工智能硬件销售；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；专业设计服务；平面设计；工业设计服务。	联营企业
10	苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	1,000.00	45.00	规划设计管理；咨询策划服务	联营企业
11	苏州市新湾文化体育产业发展有限公司	2,000.00	45.00	许可项目：体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；住宿服务；认证服务；旅游业务；酒类经营；食品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：体育赛事策划；体育竞赛组织；体育用品设备出租；体育经纪人服务；游览景区管理；租赁服务（不含出版物出租）；非居住房地产租赁；物业管理；酒店管理；品牌管理；餐饮管理；健身休闲活动；组织文化艺术交流活动；图文设计制作；市场营销策划；会议及展览服务；广告设计、代理；广告发布（非	联营企业

				<p>广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；办公用品销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；文具用品批发；文具用品零售；体育健康服务；体育中介代理服务；组织体育表演活动；户外用品销售；体验式拓展活动及策划；软件开发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；数字内容制作服务（不含出版发行）；城市公园管理；停车场服务；办公设备租赁服务；中小學生校外托管服务；商业综合体管理服务；露营地服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；商务代理代办服务；个人卫生用品销售；针纺织品销售；日用品销售（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）</p>	
--	--	--	--	--	--

主要合营、联营公司介绍：

1、吴江港华燃气有限公司

吴江港华燃气有限公司成立于 2003 年 10 月，注册资本 6,000.00 万元，香港中华煤气（吴江）有限公司持股 80%，吴江城投持股 20%。法定代表人：诸立新；企业类型：有限责任公司（中外合资）；企业住所：江苏省吴江区松陵镇流虹西路底；公司经营范围为在吴江市政府核定的营业区域内，建设和经营管道天然气，以统一管道形式加工、输配、销售和供应天然气、液化石油气（包括液化石油气气化站和液化石油气瓶组站等形式）、代天然气、液化天然气或压缩天然气和其他燃气；为营业区域内的工业、商业及居民用户制造、销售天然气炉具设备、燃气仪表和其他设备，提供安装、维护、抢修等相关服务；开发有关燃气和燃料的储存、运输和分配的设计、建设和经营管理业务。（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）许可项目：燃气汽车加气经营；食品经营（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）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 149,107.04 万元，净资产 55,817.23

万元，负债总额 93,289.81 万元；2020 年度，该公司实现主营业务收入 20,476.33 万元，净利润 1,487.66 万元。

## 2、苏州市吴江东西快速干线建设发展有限公司

苏州市吴江东西快速干线建设发展有限公司成立于 2012 年 12 月 19 日，注册资本为人民币 79,500.00 万元，苏州市吴江城市投资发展有限公司持股 62.26%，苏州市吴江交通投资集团有限公司持股 37.74%。法定代表人孙忠明，注册地址苏州市吴江区松陵镇交通路 3236 号，经营范围：公路、城乡道路、桥梁基础设施的投资、设计、建设、经营、管理；公路沿线开发；吴江区政府授权资产的经营、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）

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总额 539,651.66 万元，净资产 255,039.02 万元，负债总额 284,612.64 万元；2020 年度，该公司实现主营业务收入 0.00 万元，净利润-153.09 万元。

## 五、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 4-1 发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	任职起止	持有发行人股权和债券情况
王雪良	董事长、总经理	2020.11 至今	无
沈育新	董事、副总经理	2020.11 至今	无
张中军	董事、副总经理	2020.11 至今	无
孙玲玲	董事、副总经理	2020.11 至今	无
吴昕	董事、副总经理	2020.11 至今	无
吕建国	董事、副总经理	2021.01 至今	无
周芳	职工董事	2020.11 至今	无
戴洪祥	监事会主席、职工监事	2020.11 至今	无
肖凌丽	职工监事	2020.11 至今	无
袁静	专职监事	2020.11 至今	无

注：发行人董事吕建国、孙玲玲已卸任在发行人处所担任的董事职务，目前处于过渡时期，免职文件尚未出具。

## （二）董事、监事及高级管理人员简历

### 1、发行人董事基本情况

王雪良：男，汉族，1973 年生，中国国籍。曾任吴江区太湖新城建设局局长，松陵镇副镇长，吴江区住房和城乡建设局局长、党委书记等职。现任苏州市吴江城市投资发展集团有限公司党委书记、董事长、总经理。王雪良不存在持有本公司股份/权和债券的情形。

沈育新：男，汉族，1969 年生，中国国籍。曾任吴江东太湖综合开发有限公司副总经理、滨湖新城市政公用集团有限公司副总经理，太湖新城市政公用局副局长，吴江区市政公用集团有限公司董事长、总经理等职。现任苏州市吴江城市投资发展集团有限公司党委副书记、董事、副总经理。沈育新不存在持有本公司股份/权和债券的情形。

张中军：男、汉族、1973 年生，中国国籍。曾任宁波万达投资有限公司副总经理，吴江滨湖投资有限公司副总经理，苏州市吴江滨湖投资集团有限公司党委书记、董事长等职。现任苏州市吴江城市投资发展集团有限公司党委委员、董事、副总经理。张中军不存在持有本公司股份/权和债券的情形。

孙玲玲：女，汉族，1970 年生，中国国籍。曾任吴江市广播电视广告中心主任，吴江区文广新局副局长，苏州市吴江智慧城市运营管理有限公司董事长、总经理等职。现任苏州市吴江城市投资发展集团有限公司党委委员、董事、副总经理。孙玲玲不存在持有本公司股份/权和债券的情形。

吴昕：男，汉族，1979 年生，中国国籍。曾任松陵农村经济投资发展有限公司经理，松陵房产综合开发公司经理，滨湖新城产业投资发展有限公司总经理等职。现任苏州市吴江城市投资发展集团有限公司党委委员、董事、副总经理，太湖新城产投公司总经理，松陵农投公司总经理，松陵房产公司总经理。吴昕不存在持有本公司股份/权和债券的情形。

周芳：女，汉族，1985 年生，中国国籍。曾任苏州市吴江滨湖商旅有限公司综合部副经理，苏州市吴江滨湖投资集团有限公司综合部经理等职。现任苏州市吴江城市投资发展集团有限公司职工董事、行政督察部经理。周芳不存在持有本公司股份/权和债券的情形。

## 2、发行人监事基本情况

戴洪祥：男，汉族，1969 年生，中国国籍。曾任吴江城市投资发展有限公司财务部副经理，吴江城市投资发展有限公司项目和投融资一部经理，现任苏州市吴江城市投资发展集团有限公司职工监事、监事会主席、项目和投融资部经理。戴洪祥不存在持有本公司股份/权和债券的情形。

肖凌丽：女，汉族，1976 年生，中国国籍。曾任吴江城市投资发展有限公司审计部副经理，太湖新城企业财务结算中心副主任，吴江城市投资发展有限公司法务部经理，现任苏州市吴江城市投资发展集团有限公司职工监事、审计部经理。肖凌丽不存在持有本公司股份/权和债券的情形。

袁静：女，汉族，1988 年生，中国国籍。曾任江苏华瑞会计师事务所审计关务部主办。现任苏州市吴江区国资办专职监事，苏州市吴江城市投资发展集团有限公司专职监事。袁静不存在持有本公司股份/权和债券的情形。

## 3、发行人高级管理人员基本情况

王雪良：总经理，见本节“1、发行人董事基本情况”。

沈育新：副总经理，见本节“1、发行人董事基本情况”。

张中军：副总经理，见本节“1、发行人董事基本情况”。

孙玲玲：副总经理，见本节“1、发行人董事基本情况”。

吴昕：副总经理，见本节“1、发行人董事基本情况”。

发行人董事、监事及高级管理人员设置符合《公司法》及《公司章程》的相关要求。

### （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 4-2 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	公司职务	任职企业	职务
沈育新	董事、副总经理	苏州市吴江污水处理有限公司	执行董事、总经理
		苏州市吴江区市政公用集团有限公司	董事长、总经理
		苏州市吴江横扇生活污水处理有限公司	执行董事、总经理
		苏州吴江瑞港天然气管道有限公司	董事长
		苏州市吴江城城南污水处理有限公司	执行董事、总经理
		苏州市吴江七都生活污水处理有限公司	执行董事
		苏州吴江城市地下综合管廊管理有限公司	执行董事、总经理
		苏州市吴江绿威环保科技有限公司	董事
		苏州市吴江星湖建设工程服务有限公司	董事
		苏州吴江光大环保餐厨处理有限公司	董事
		吴江市华达建设监理有限公司	监事
张中军	董事、副总经理	苏州市吴江盛家库历史街区建设发展有限公司	执行董事
		苏州盛家库商业发展有限公司	执行董事
		苏州市吴江东太湖酒店投资管理有限公司	董事长
		苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司	执行董事
		苏州滨投旗袍小镇商业管理有限公司	执行董事
		苏州市吴江滨湖投资集团有限公司	董事长
		苏州滨投南库村商业管理有限公司	执行董事
		苏州滨投商业管理有限公司	执行董事
		苏州滨投建设项目管理有限公司	执行董事
		苏州市苏州湾文化中心有限公司	执行董事
		苏州水秀天地商业管理有限公司	执行董事
		苏州吴江秋枫置业有限公司	董事长
吴昕	董事、副总经理	苏州市吴江思源水利建设开发有限公司	董事长、总经理
		苏州力健康体育文化传媒有限公司	执行董事
		苏州市湖区发展有限公司	董事长、总经理
		苏州市吴江城市物业管理有限公司	董事长
		吴江市松陵投资发展有限公司	执行董事
		苏州市吴江滨湖建设开发有限公司	董事长、总经理
		吴江滨湖新城产业投资发展有限公司	执行董事
		标准缝纫机苑坪机械有限公司	董事
		苏州市吴江区松陵农村小额贷款股份有限公司	副董事长
		苏州中核华东辐照有限公司	董事
		苏州市吴江城乡一体化建设投资（集团）有限公司	董事
		江苏千里融资租赁有限公司	副董事长
		苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司	董事
		苏州垂虹源文化创意发展有限公司	董事
戴洪祥	监事	苏州未来教育产业投资有限公司	总经理
		苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	董事
		苏州市吴江城镇综合改造有限公司	董事
		苏州市吴江湖岸建设投资发展有限公司	董事

姓名	公司职务	任职企业	职务
		吴江绿洲环保热电有限公司	董事
		苏州市吴江湖湾明珠文化产业投资发展有限公司	董事
		苏州市吴江保障性住房建设发展有限公司	董事
肖凌丽	监事	苏州未来教育产业投资有限公司	监事
袁静	监事	苏州市吴江智慧城市运营管理有限公司	监事

截至本募集说明书签署日，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。

## 六、发行人公司治理和组织框架

### （一）公司治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作，建立了股东、董事会、监事会和高级管理层，并设置了相关职能部门，各司其职、各尽其责、相互协调、相互制衡。董事会是股东的常设执行机构，由 7 人组成，对股东负责；公司设监事会，由 3 人组成，负责对董事会成员及高级管理人员进行监察；公司设总经理 1 名，负责公司日常经营管理工作。

## 1、股东

发行人不设股东会，由苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责。股东行使下列职权：

- （1）制定、修改公司章程或者由董事会制订报区国资办批准；
- （2）按照管理权限，委派、更换非职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）审核公司增加或者减少注册资本事项；
- （7）审核公司发行公司债券事项；
- （8）审核公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项；
- （9）对公司经营业绩进行评价；
- （10）法律、法规、公司章程赋予及区政府授权的其他事项。

## 2、董事会

发行人设董事会，成员为 7 人，董事的每届任期不超过 3 年。董事会设董事长 1 人，可以设副董事长。董事长、副董事长按照干部管理权限提名推荐，依法履行相关任免手续。

董事会行使下列职权：

- （1）制订公司章程草案和公司章程修改方案；
- （2）决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （6）制订公司合并、分立、解散、变更公司形式的方案；
- （7）决定公司内部管理机构的设置；
- （8）决定不纳入区级管理干部的其他人员的聘任和薪酬事项；
- （9）制订公司的基本管理制度；

（10）法律、法规及公司章程规定的其他职权。

### 3、监事会

发行人的监事会由吴江区国资办委派，对区国资办负责，代表区国资办对公司的国有资产保值增值状况实施监督。监事会成员 3 人，其中公司职工代表的比例不少于三分之一。监事会行使下列职权：

- （1）检查公司贯彻执行有关法律、法规和规章制度的情况；
- （2）检查公司财务，查阅财务会计资料及国有公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报表的真实性、合法性，对其全资子公司可以延伸检查；
- （3）检查国有公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值和资产运营等情况；
- （4）对公司负责人的履职行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或区国资办规定的提出罢免建议；
- （5）当公司负责人行为损害公司利益时，要求其予以纠正；
- （6）监事会成员可列席国有公司董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或建议；根据监督检查需要，可以列席公司其他有关会议；
- （7）法律法规规定的和区政府规定的其他职权。

### 4、总经理

发行人设总经理一名，可设副总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司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）拟订公司基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）董事会赋予的其他职权。

### （二）组织机构设置及其运行情况

截至本募集说明书签署日，发行人各职能部门具体职责如下：

党群部：主要负责集团党委党建和党风廉政建设、群团等工作；

行政和督察部：主要负责集团日常管理制度起草、文字信息宣传、行政后勤保障、纪检和督察、督办工作；

人力资源部：主要负责集团人力资源、企业文化和志愿者队伍建设等方面工作；

战略计划部：主要负责编制集团中长期发展战略，制定项目计划等工作；

风险控制部：主要负责集团及下属公司各类投资项目方案的分析、审核、风险评估等工作；

项目和投融资部：主要负责集团及下属公司的融资工作和债务管理、资金调度、对外股权投资和债权管理等工作；

财务部：主要负责编制集团年度财务预算、决算报告，编制项目资金使用计划等财务方面工作，负责下属企业财务管理监督和指导；

审计部：主要负责集团及下属公司的内部审计监督和业务规范性指导，协调内部和外部审计工作；

资产管理部：主要负责集团资产管理、物业管理和集团房产的招商和运营工作；

法务安全部：主要负责集团法务和安全生产方面工作；

招标采购部：主要负责集团招投标和采购管理工作；

城市建设部：负责集团原有项目续建，参与城市建设新项目的开发建设，以及地下管廊、燃气基础设施、市政配套基础设施等建设、运营工作；负责集团房产项目的营销工作；

城市运营部：主要负责道路市政、绿化养护、城市公园管理和智慧城市、乐泊停车运营等方面工作；

城市更新部：主要负责全区范围内土地收储，进行城市更新项目的开发与建设工作。

## 七、发行人主要业务基本情况

### （一）经营范围

受区国资办委托，管理和经营授权范围内的国有资产、城市资源（含停车服务）

以及对外投资,负责实施授权的重大城建发展项目(国家有规定的凭有效证书经营)。  
(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) 业务总体情况

### 1、整体经营情况

发行人作为苏州市吴江区重要的国有企业之一,是隶属于苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室的国有独资公司,受吴江区国资办委托,负责管理和经营授权范围内的国有资产,对授权的城市建设项目进行投资、建设和管理,是苏州市吴江区重要的城市基础设施建设主体,在基础设施建设、保障房建设等方面发挥重大作用。

报告期内,发行人核心业务包括土地整理、代建工程及安置房销售等。近三年及一期,发行人营业收入分别为 195,179.51 万元、134,860.55 万元、236,687.45 万元、155,327.38 万元。

### 2、营业收入、成本及利润情况

#### (1) 营业收入情况

表 4-3 发行人近三年及一期营业收入及构成情况

单位:万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
土地整理	-	-	82,142.86	34.71	67,360.43	49.95	90,679.13	46.46
代建工程	117,420.54	75.60	100,671.73	42.53	30,538.05	22.64	8,692.65	4.45
安置房销售	3,361.50	2.16	4,660.02	1.97	7,285.28	5.40	14,321.29	7.34
污水处理及管网运营	4,551.13	2.93	7,192.06	3.04	4,648.50	3.45	3,730.14	1.91
酒店	10,083.61	6.49	11,717.89	4.95	6,107.78	4.53	6,081.98	3.12
商品房销售	116.452171	0.07	946.17	0.40	3,595.39	2.67	63,799.68	32.69
租赁业务	6,090.35	3.92	5,923.32	2.50	4,706.25	3.49	3,806.62	1.95
其他	13,703.80	8.82	23,433.40	9.90	10,618.85	7.87	4,068.01	2.08
合计	<b>155,327.38</b>	<b>100.00</b>	<b>236,687.45</b>	<b>100.00</b>	<b>134,860.55</b>	<b>100.00</b>	<b>195,179.51</b>	<b>100.00</b>

#### (2) 营业成本情况

表 4-4 发行人近三年及一期营业成本及构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
土地整理	-	-	75,000.00	33.13	57,943.66	46.33	64,559.34	38.38
代建工程	107,210.06	71.57	91,917.67	40.61	27,882.57	22.29	7,936.77	4.72
安置房销售	3,146.27	2.10	4,581.79	2.02	7,087.49	5.67	13,808.51	8.21
污水处理及管网运营	6,307.53	4.21	6,849.39	3.03	5,083.93	4.07	5,287.52	3.14
酒店	5,700.63	3.81	8,990.36	3.97	2,099.32	1.68	1,950.26	1.16
商品房销售	103.160512	0.07	735.28	0.32	3,069.24	2.45	61,797.72	36.74
租赁业务	14,849.19	9.91	19,325.35	8.54	12,983.03	10.38	10,287.31	6.12
其他	12,478.81	8.33	18,970.09	8.38	8,915.17	7.13	2,570.32	1.53
<b>合计</b>	<b>149,795.65</b>	<b>100.00</b>	<b>226,369.93</b>	<b>100.00</b>	<b>125,064.41</b>	<b>100.00</b>	<b>168,197.76</b>	<b>100.00</b>

(3) 营业毛利润和毛利率情况

表 4-5 发行人近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
土地整理	-	-	7,142.86	8.70	9,416.77	13.98	26,119.79	28.80
代建工程	10,210.48	8.70	8,754.06	8.70	2,655.48	8.70	755.88	8.70
安置房销售	215.23	6.40	78.23	1.68	197.79	2.71	512.78	3.58
污水处理及管网运营	-1,756.41	-38.59	342.67	4.76	-435.43	-9.37	-1,557.38	-41.75
酒店	4,382.98	43.47	2,727.53	23.28	4,008.46	65.63	4,131.72	67.93
商品房销售	13.29	11.41	210.89	22.29	526.15	14.63	2,001.96	3.14
租赁业务	-8,758.84	-143.81	-13,402.03	-226.26	-8,276.78	-175.87	-6,480.69	-170.25
其他	1,224.99	8.94	4,463.31	19.05	1,703.68	16.04	1,497.69	36.82
<b>合计</b>	<b>5,531.73</b>	<b>3.56</b>	<b>10,317.52</b>	<b>4.36</b>	<b>9,796.13</b>	<b>7.26</b>	<b>26,981.75</b>	<b>13.82</b>

近三年及一期，发行人营业收入分别为 195,179.51 万元、134,860.55 万元、236,687.45 万元、155,327.38 万元。主要由土地整理、代建工程及安置房销售等业务构成，同时还涉及污水处理、物业管理等领域。

近三年及一期，土地整理、代建工程及安置房销售业务收入合计占发行人营业收入的比例分别为 58.25%、77.99%、79.21%、77.76%，是公司营业收入最重要、最稳定的来源。

近三年及一期，发行人土地整理业务收入分别为 90,679.13 万元、67,360.43 万元、82,142.86 万元、0.00 万元，占营业收入的比例分别为 46.46%、49.95%、34.71%、0.00%。发行人 2021 年 1-9 月土地整理业务收入为 0.00 万元主要系发行人该业务一

一般在年末进行结算所致。

2018-2020 年，发行人土地整理业务毛利率分别为 28.80%、13.98%和 8.79%。2018 年发行人土地整理业务毛利率较高，主要系根据发行人与太湖城建于 2017 年 3 月签订的《委托土地开发整理协议》，太湖城建委托发行人土地开发整理项目完工后，经太湖城建验收土地符合上市条件时，太湖城建按照成本加成约 30%与发行人结算工程款。

2019 年 1 月，双方就该业务签订补充协议，修改为按照成本加成约 15%与发行人结算工程款，因此 2019 年度发行人毛利率水平有所降低。

2020 年度，发行人土地整理业务整体毛利率水平较 2019 年继续降低，主要系苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司纳入了发行人合并范围。吴江东太湖综合开发（集团）有限公司也开展了土地整理业务，2019 年度，东太湖公司土地开发整理业务毛利率约为 3.87%，2020 年度发行人土地整理业务营业收入及成本已合并计算东太湖公司部分项目，导致发行人 2020 年度土地整理业务整体毛利率水平较 2019 年有所降低。

发行人作为吴江区最重要的土地整理企业，项目承接较有保障，东太湖公司的并入使得发行人土地整理业务展业范围进一步拓展。虽然近三年发行人土地整理业务毛利率水平逐年下滑，但是在建项目的规模有所增加。随着未来发行人在建土地整理项目的持续完工，发行人土地整理业务毛利润将保持在一个稳定的水平，因此毛利率的下降不会对发行人的盈利能力造成重大不利影响。

近三年及一期，发行人代建工程业务收入分别为 8,692.65 万元、30,538.05 万元、100,671.73 万元、117,420.54 万元，占营业收入的比例分别为 4.45%、22.64%、42.53%、75.60%。发行人代建工程业务收入增长较快，主要是由于发行人前期投入建设项目完工达到收入确认节点，收入结转相应增多所致。

近三年及一期，发行人安置房销售业务收入分别为 14,321.29 万元、7,285.28 万元、4,660.02 万元、3,361.50 万元，占营业收入的比例分别为 7.34%、5.40%、1.97%、2.16%。发行人安置房销售收入呈下降趋势，主要是由于发行人安置房项目已逐步

销售完成，剩余可售项目减少所致。

近三年及一期，发行人营业成本分别为 168,197.76 万元、125,064.41 万元、226,369.93 万元、149,795.65 万元。总体来看，发行人营业成本变动趋势与营业收入变动趋势相匹配。

### （三）各业务板块业务情况介绍

#### 1、土地整理业务

近三年及一期，发行人土地整理业务收入分别为 90,679.13 万元、67,360.43 万元、82,142.86 万元、0.00 万元，占营业收入的比例分别为 46.46%、49.95%、34.71%、0.00%。发行人 2021 年 1-9 月土地整理业务收入为 0.00 万元主要系发行人该业务一般在年末进行结算所致。

##### （1）业务模式

吴江区政府通过苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司委托公司实施土地整理开发工作，整理区域包括（1）松陵老城区：笠泽路以北、S227 省道以西、苏州河以东、江陵路以南区域；（2）滨湖新城区域：笠泽路以南、S227 省道以西、云龙路以北、太湖大堤以东区域。

根据发行人与太湖城建于 2017 年 3 月签订的《委托土地开发整理协议》，发行人或其子公司应按批准的土地开发整理规模标准实施土地开发整理，土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件的标准后，按期交付给太湖城建。太湖城建委托发行人土地开发整理项目完工后，经太湖城建验收土地符合上市条件时，太湖城建按照成本加成约 30%与发行人结算工程款。发行人与太湖城建于 2019 年 1 月就上述《委托土地开发整理协议》签订补充协议，将委托建设项目资金及回购款的支付方式修改为按照成本加成约 15%与发行人结算工程款。

发行人开展的土地整理业务符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《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）及《国务院关于进一步深化预算

管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定。

综上，发行人土地整理业务不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

（2）项目建设及收入确认情况：

截至 2021 年 9 月末，发行人主要已完工项目情况如下：

表 4-6 截至 2021 年 9 月末发行人主要土地整理主要已完工项目情况

单位：亿元

项目名称	整理期间	总投资额	已投资金额	报告期内确认收入金额	报告期内已回款金额
太湖新城（松陵镇）秋枫街东侧庞杨路北侧 02 地块	2017-2018	6.46	6.46	9.07	9.07
苏州河路东侧江厍路北侧地块	2018-2019	5.86	5.86	6.74	6.74
芦荡村整理地块三	2018-2020	7.14	7.14	8.21	8.21
芦荡湖公园西南角地块：鲈乡南路西侧龙河路北侧地块	2017-2018	5.49	5.49	-	-
芦荡湖公园东南角地块：云龙大道以北，中山南路以东地块	2016-2018	8.53	8.53	-	-
红星美凯龙边小总部地块：云龙路复线南，规划支路东西两侧地块	2017-2018	3.80	3.80	-	-
苏州湾文化创意产业园：冬梅街以西、东太湖大道以北、秋枫路以东、规划支路以南地块	2017-2018	3.04	3.04	-	-
云龙路复线南鲈乡南路东	2017-2018	3.03	3.03	-	-
云龙路复线南鲈乡南路西	2016-2018	14.00	14.00	-	-
苏州湾大道以西东太湖大道北	2017-2018	6.37	6.37	-	-
云龙路复线中山南路东	2016-2018	9.16	9.16	-	-
云龙路复线南车管所东	2017-2018	3.32	3.32	-	-
部队农场整理地块一	2017-2020	7.16	7.47	-	-
部队农场整理地块二	2017-2020	17.84	18.61	-	-
部队农场整理地块三	2017-2020	10.92	11.40	-	-
部队农场整理地块四	2017-2020	5.71	6.09	-	-
芦荡村整理地块七	2017-2020	20.44	21.32	-	-
芦荡村整理地块八	2017-2020	9.47	9.88	-	-
联团村整理地块一	2017-2020	9.50	9.91	-	-
联团村整理地块二	2017-2020	8.73	9.11	-	-
芦荡村整理地块九	2017-2020	8.50	9.06	-	-
联团村整理地块十一	2017-2020	10.47	11.16	-	-
联团村整理地块三	2017-2020	12.35	12.88	-	-
同芯村整理地块一	2017-2020	13.59	14.48	-	-
2018 诚心地块一	2018-2020	6.00	6.40	-	-
2018 诚心地块三	2018-2020	11.96	12.75	-	-

项目名称	整理期间	总投资额	已投资金额	报告期内确认收入金额	报告期内已回款金额
合计		228.84	236.72	24.02	24.02

截至 2021 年 9 月末，发行人部分主要土地整理在建项目情况如下：

表 4-7 截至 2021 年 9 月末发行人部分主要土地整理在建项目情况

单位：亿元

项目名称	整理期间	总投资	已投资	后续投资
2021 联团地块一	2021-2024	1.60	0.65	0.95
2021 联团地块二	2021-2024	1.85	0.75	1.10
2021 联团地块三	2021-2024	0.30	0.04	0.26
2021 联团地块四	2021-2024	0.05	0.02	0.03
2021 联团地块五	2021-2024	2.01	0.81	1.20
2021 捕捞地块一	2021-2024	2.39	0.97	1.42
2021 南库地块一	2021-2024	0.94	0.38	0.56
2021 联团地块六	2021-2024	2.65	0.90	1.75
2021 芦荡地块一	2021-2024	0.21	0.57	-0.36
2021 部队农场地块一	2021-2024	0.10	0.28	-0.18
合计		12.10	5.37	6.73

## 2、代建工程

发行人作为吴江区重要的基础设施项目建设主体，承担了吴江区松陵老城区和滨湖新城部分区域的基础设施建设代建项目。

近三年及一期，发行人代建工程业务收入分别为 8,692.65 万元、30,538.05 万元、100,671.73 万元、117,420.54 万元，占营业收入的比例分别为 4.45%、22.64%、42.53%、75.60%。发行人代建工程业务收入增长较快，主要是由于发行人前期投入建设项目完工达到收入确认节点，收入结转相应增多所致。

### （1）业务模式

吴江区人民政府与发行人于 2008-2017 年每年签订框架性《项目委托代建协议》，由发行人负责实施委托范围内的政府项目的前期融资及建设管理。发行人通过市场公开招标将代建项目发包给建筑公司，并负责对代建项目工程质量、进度及现场安全文明施工进行管理、验收等。发行人在代建方面的投资分为工程成本和融资成本；实际结算中，吴江区政府按对建筑施工单位等支付的建安费、设备费、建设性规费等确认工程成本，并按工程成本加成 1.5% 向公司支付代建款。2018 年根据发行人与吴江区政府签署的补充协议，未完工代建项目成本加成比例调整为 15%。每年末吴江区政府对公司的项目建设成本进行确认并拨付相关资金。

发行人开展的代建工程业务符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《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）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定。综上，发行人代建工程业务不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

(2) 项目建设及收入确认情况：

表 4-8 截至 2021 年 9 月末发行人主要已完成代建项目及收入确认情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	总投资	已投资	确认收入金额	已回款金额
滨湖新城运动公园工程	2012-2014	2.25	2.25	2.54	2.54
渔港路	2013-2014	1.01	1.01	1.24	1.24
仲英大道改造工程	2013-2014	1.53	1.53	1.85	1.85
城区 8 条道路改造工程	2014-2015	1.54	1.54	1.68	1.68
苏州第九人民医院项目	2013-2018	6.94	6.94	7.98	7.98
吴江中学初中部项目	2016-2017	1.26	1.26	1.38	1.38
江苏省吴江实验小学苏州湾校区	2016-2018	2.87	2.87	3.14	3.14
其他零星项目	-	0.89	0.89	5.92	5.92
<b>合计</b>		<b>18.29</b>	<b>18.29</b>	<b>25.73</b>	<b>25.73</b>

截至 2021 年 9 月末，公司存货有 2,341,060.45 万元的项目代建成本尚未结转，主要在建代建工程的情况如下：

表 4-9 发行人 2021 年 9 月末主要在建代建工程明细表

单位：万元

项目名称	金额
轨道交通 4 号线	264,655.28
苏州大剧院、吴江博览中心	160,885.27
苏州市吴江松陵城区主干道改造工程	130,831.46
吴江滨湖新城南部道路工程	126,069.91
东太湖大厦	91,800.62
云黎桥周边地区基础设施及环境综合整治工程	62,803.75
苏州湾大厦	44,425.35
太湖新城软件园综合楼大楼	25,138.26
吴江农贸市场工程	22,970.24
苏州中学苏州湾校区	28,988.04
<b>合计</b>	<b>958,568.18</b>

截至 2021 年 9 月末，公司暂无拟建基础设施项目。

### 3、安置房销售

发行人安置房业务板块实施主体为发行人子公司吴江城建。近三年及一期，发行人安置房销售业务收入分别为 14,321.29 万元、7,285.28 万元、4,660.02 万元、3,361.50 万元，占营业收入的比例分别为 7.34%、5.40%、1.97%、2.16%。发行人安置房销售收入呈下降趋势，主要是由于发行人安置房项目已逐步销售完成，剩余可售项目减少所致。

#### （1）业务模式

发行人安置房销售业务经营模式为：安置房的建设资金主要通过发行人自有资金和融资获得，发行人子公司通过招拍挂方式取得土地，继而对外融资进行安置房建设销售。发行人通过招投标来确定建设方，项目完工后，发行人通过动迁办向符合动迁安置房购买资格的对象进行销售，发行人销售的安置房全部为定向销售。由于发行人安置房建设成本与安置房价格实际存在一定价格倒挂现象，由吴江区政府按照每年销售的安置面积给予公司适当土地成本返还。且由于吴江区政府明确土地成本不由公司承担，返还也不视作价格补贴，故直接冲减相应建设成本。

#### （2）项目建设及收入情况

截至 2021 年 9 月末，发行人已完工安置房明细情况如下：

表 4-10 截至 2021 年 9 月末发行人已完工安置房明细情况

单位：平方米、万元

项目名称	项目所在地	已销售面积	已回款金额收入+政府返还土地成本
湖滨华城 A 区（吉祥）	东太湖达到以南，松陵大道以东，芦荡路以北，鲈乡南路以西	96,480.33	40,184.59
湖滨华城东区（喜庆）		110,722.08	25,834.24
湖滨华城 E2 区（祥瑞）		102,794.37	22,989.69
湖滨华城 B 区（畅意）		96,444.40	33,356.03
湖滨华城 D1 区（幸福）		82,363.29	29,075.83
湖滨华城 D2 区（平安）		86,034.68	31,044.90
湖滨华城 E1（富贵）		139,894.73	50,450.46
梅景苑	松港路以南，梅石路以东	80,767.46	19,312.27
高新南吴模西（新吴）	高新路以南，吴模路以西	20,208.09	6,225.01
永鼎以西地块（兰景苑）	高新路以北，永鼎医院以西	56,690.81	17,616.47
龙祥花园	苏州市吴江区松陵镇苏州河路 55 号 吴江区体育路南侧、松陵大道东侧	81,161.32	38,862.37
兰景苑二期	吴江区太湖新城，北至油车路，西至苏州河路，东至梅石路，南至永康路	18,069.78	6,349.39
竹景苑	苏州市吴江区松陵镇苏州河路 55 号	5,771.94	2,276.16
<b>合计</b>		<b>977,403.28</b>	<b>323,577.41</b>

截至 2021 年 9 月末，公司在建安置房项目主要为城南家园三期（东侧多层）工程、太湖新城胜信路南侧、行船河路西侧（城南家园三期西侧）动迁安置房工程等，总投资共计 30.71 亿元，累计已完成投资 10.72 亿元。

表 4-11 截至 2021 年 9 月末发行人在建安置房明细情况

单位：万平方米、万元

项目名称	建筑面积	总投资	已投资	建设期	预计未来投资金额
城南家园三期（东侧多层）工程	18.74	69,068.22	56,009.09	2019 年-2021 年	13,059.13
太湖新城胜信路南侧、行船河路西侧（城南家园三期西侧）动迁安置房工程	24.07	207,078.00	40,370.23	2020 年-2022 年	166,707.77
高新村北侧动迁安置房工程	3.66	18,000.00	6,834.78	2020 年-2022 年	11,165.22
永鼎东侧动迁安置房工程	2.28	13,000.00	4,016.89	2020 年-2022 年	8,983.11
<b>合计</b>	<b>48.74</b>	<b>307,146.22</b>	<b>107,230.99</b>		<b>199,915.23</b>

#### 4、污水处理及管网运营

近三年及一期，发行人污水处理及管网运营业务收入分别为 3,730.14 万元、4,648.50 万元、7,192.06 万元、4,551.13 万元，占营业收入的比例分别为 1.91%、3.45%、3.04%、2.93%。报告期内，随着企业和居民用户数量的不断增加，公司污水处理量逐年增加，近年来收入规模保持增长。

发行人污水处理和管网运营业务运营主体为下属子公司市政公用集团，主要负责吴江区城南、城北以及横扇镇等 5 个镇的污水处理。公司污水管道主要包括鲈乡路污水主干管系统、笠泽路污水主干管系统和云龙路污水主干管系统，沿线各分管网接入主污水主干管系统，目前接入污水管网处理的企业有 2,000~3,000 多家，居民住宅 2 万多户。吴江区财政代市政公用集团向用户收取污水处理费及污泥处理费，公司每季度末根据实际处理量及区政府批准的结算单价与吴江区财政结算。

## 5、酒店业务

近三年及一期，发行人酒店业务收入分别为 6,081.98 万元、6,107.78 万元、11,717.89 万元、10,083.61 万元，占营业收入的比例分别为 3.12%、4.53%、4.95%、6.49%。发行人酒店业务运营主体为下属子公司苏州市吴江酒店管理集团有限公司，运营的酒店包括吴江王焰温泉度假酒店、吴江东太湖大酒店和苏州协顺兴饭店，总体而言，报告期内，发行人酒店业务运营平稳。

## 6、商品房销售

近三年及一期，发行人商品房销售业务收入分别为 63,799.68 万元、3,595.39 万元、946.17 万元、116.45 万元，占营业收入的比例分别为 32.69%、2.67%、0.40%、0.07%。发行人自 2018 年新增商品房销售业务，报告期内，发行人商品房产品主要为下属子公司苏州市吴江滨湖投资集团有限公司开发的水秀天地酒店式公寓。该项目为滨湖投资集团开发的水秀天地商业综合体配套住宅，项目于 2017 年初立项并开工建设，于 2018 年中完工并集中销售，2019 年、2020 年发行人商品房销售收入为该楼盘尾房销售，截至 2021 年 9 月末，该楼盘已销售完毕。

## 7、租赁服务

近三年及一期，发行人租赁服务业务收入分别为 3,806.62 万元、4,706.25 万元、

5,923.32 万元、6,090.35 万元，占营业收入的比例分别为 1.95%、3.49%、2.50%、3.92%。

报告期内，发行租赁业务主要由子公司苏州市吴江滨湖投资集团有限公司及其子公司运营，主要出租物为吴江地区的商铺、店面和写字楼等。

## 8、其他业务

发行人其他业务收入还包括污水检测服务业务、游艇运营业务、酒店管理费业务、生态园业务、管网使用费等，报告期内，发行人其他业务共分别实现收入 4,068.01 万元、10,618.85 万元、23,433.40 万元、13,703.80 万元，占营业收入的比例分别为 2.08%、7.87%、9.90%、8.82%。

## 八、发行人所在行业现状及发展前景

### （一）基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用。城市基础设施建设有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，而且其产品服务的价格受到国家政策调控，故投资回报率较低。但是，城市基础设施建设的完善，有助于改善城市投资环境、提高人民生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用。近年来，随着投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

近几年来，我国城市化率大幅度提高，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。然而，由于我国正处于城市化快速发展、消费结构不断升级和生活质量全面提高的发展阶段，城市基础设施的建设和服务水平从总体上看仍然滞后于城市化的要求，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、垃圾和污水处理设施不足等问题在很大程度上影响着我国城市综合服务能力的发挥，所以加快城市基础设施是我国城市化进程的客观需要。

目前，国家已出台相关政策推进城市基础设施建设的进程。未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，城市化水平到 2020 年将达 60.00%左右。尽管近年来我国城市化进程发展较快，但与发达国家（城市化率达 80.00%以上）相比，我国城市化水平尚存在较大的差距，因此长期来看，我国城市化建设将有较大发展空间。根据中共中央、国务院印发的国家新型城镇化规划（2014—2020 年），国家将继续优化提升东部地区城市群。东部地区城市群主要分布在优化开发区域，面临水土资源和生态环境压力加大、要素成本快速上升、国际市场竞争加剧等制约，必须加快经济转型升级、空间结构优化、资源永续利用和环境质量提升。京津冀、长江三角洲和珠江三角洲城市群，是我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强、吸纳外来人口最多的地区，要以建设世界级城市群为目标，继续在制度创新、科技进步、产业升级、绿色发展等方面走在全国前列，加快形成国际竞争新优势，在更高层次参与国际合作和竞争，发挥其对全国经济社会发展的重要支撑和引领作用。科学定位各城市功能，增强城市群内中小城市和小城镇的人口经济集聚能力，引导人口和产业由特大城市主城区向周边和其他城镇疏散转移。依托河流、湖泊、山峦等自然地理格局建设区域生态网络。东部地区其他城市群，要根据区域主体功能定位，在优化结构、提高效益、降低消耗、保护环境的基础上，壮大先进装备制造业、战略性新兴产业和现代服务业，推进海洋经济发展。充分发挥区位优势，全面提高开放水平，集聚创新要素，增强创新能力，提升国际竞争力。统筹区域、城乡基础设施网络和信息网络建设，深化城市间分工协作和功能互补，加快一体化发展。因此，总体来看，发行人所在区域的城市基础设施行业仍然面临着较好的发展空间和机遇。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。未来的 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市化将进入加速发展阶段。同时，我国城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。

由于经济稳定发展的需要以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模不

断扩大，各地政府通过各地的国有企业，以市场化运营方式开展城市基础设施建设业务，因此城市基础设施建设业务具有地域性特点，外来企业进入非常困难。各地的城市基础设施建设公司根据当地政府每年的承建计划开展业务，在当地市场占据区域垄断地位。

## （二）土地开发整理行业

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。土地开发整理是一项长期而复杂的社会系统工作，土地开发整理的内容随着国家经济、社会的发展而不断变化。我国现阶段土地开发整理的主要内容：一是调整用地结构；二是平整土地，提高土地集约利用率；三是道路、沟渠、林网等综合建设；四是归并农村居民点；五是恢复利用废弃土地；六是划定地界，确定权属；七是在保护和改善生态环境的前提下，适度开发宜农土地后备资源。与其他行业不同，土地整理开发整治行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。随着土地整理开发制度的不断完善，我国土地整理开发行业规模也逐渐扩大，我国建设用地供应也保持增长势头。

尽管受到国家房地产调控政策的影响，目前全国土地市场整体仍然表现较为疲软。但是受地方政府推地积极和资金压力开始解冻的双重推动，房企拿地热度也走向高涨。

目前，我国面临国内外复杂的经济环境，政府保增长存在一定压力，加之我国城市化进程不断深化带来的刚性需求，未来房地产仍然将在我国经济中扮演十分重要的角色，势必带动土地市场的活跃。可见，随着房地产行业的逐步复苏，我国土地整理开发市场将逐步恢复，未来发展前景良好。

## （三）安置房行业

安置房建设是一项政策性、法规性很强的工作，关系人民群众的切身利益和安居乐业，对城市良好形象的树立、投资环境的改善和社会的稳定，都具有重要意义。

同时，安置房建设也是一项惠民利民的政策，通过综合利用稀缺的土地资源，使住宅高层化，环境绿色化，配套齐全化，既关乎政府信息公开的诚意，更关乎住房老百姓的切身利益。

城镇化的快速发展是我国动迁安置房行业发展最直接的促进因素。当前，我国城镇化正处在快速发展阶段。截至 2020 年末，我国共有城镇人口 90,199.00 万人，城镇化水平已达 63.89%。2000 年以来，我国经济社会的快速发展极大地促进了城镇化水平的提高。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容。大量的旧城改造和新城建设项目极大的推动了我国动迁房行业的发展。同时，国家和各地方也不断出台相关法律法规来支持并规范动迁安置房建设。

近年国家从政策上对经济适用房、廉租房及自建安置房的建设予以大力支持。2010 年 4 月 17 日出台的国发〔2010〕10 号文件第 6 条，要求调整住房供应结构，明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70.00%，并优先保证供应。国发〔2010〕10 号文件第 7 条，确保完成 2010 年建设保障性住房 300.00 万套、各类棚户区改造住房 280.00 万套的工作任务，要求国有房地产企业应积极参与保障性住房建设和棚户区改造。

2010 年 6 月，住建部等六部委联合下发《关于做好住房保障规划编制工作的通知》，明令各级地方政府编制两个规划：2010-2012 年保障性住房建设规划和“十二五”住房保障规划。相对于其他诸多对商品房的调控政策，此《通知》要求各级政府编制住房保障专项规划，足见中央对住房保障的重视程度。

2011 年 1 月 26 日，国务院办公厅《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号文），要求进一步做好房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，要求地方政府继续做好住房保障工作，全面落实好年内开工建设保障性住房和棚户区改造住房的目标任务，要求加大保障性安居工程建设力度，计划 2011 年全国建设保障性住房和棚户区改造住房 1,000.00 万套，要求各地要增加土地有效供应，认真落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住

房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%的要求。由此可见，国家对于保障性住房和棚户区改造住房的建设十分重视。

2015 年 6 月 25 日，国务院办公厅《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国办发[2015]37 号文），要求，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展。并制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015—2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。足以见得，国家一直重视棚户区改造等住房建设，并将其作为政府工作重心。

在城市化的推动下，动迁安置房开发行业仍将有很大的发展空间。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到 2020 年，全国总人口将达 14,500.00 万人，城镇人口将达 81,000-84,000 万人，城镇化水平达 56.00%-58.00%。根据国家规划，全国有 21 个城市群。其中国家级城市群有长三角、珠三角和环渤海。已经快速发展的城市群有 10 个，分别是成渝城市群、武汉城市群等，还有 8 个区域性城市群有很大的发展空间，在这一过程中，城镇化的推进要求各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断完善城市建设，以提升城市的内涵和质量，这将极大推动动迁安置房行业的发展。

在未来几年，动迁安置房开发行业依旧是经济发展的强大引擎，具有很大的市场价值。在《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》中，强调了内需是我国经济发展的根本动力，扩大内需的最大潜力在于城镇化。当前我国的城镇化率远低于发达国家 80%的平均水平。证明了城镇化的发展将得到各地政府的支持，动迁安置房行业将依旧作为城镇化发展的重心。

## 九、发行人竞争优势和发展战略

### （一）发行人竞争优势

#### （1）地理区位优势

发行人位于苏州市吴江区，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，交通极为便利。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，以吴江南北快速干线、吴江大道等地方公路为重要脉络的公路网络，同周边大城市形成 1 小时都市圈，所有镇村开车 20 分钟可上高速公路、30 分钟左右可达市区，大交通格局基本形成。已建成通车的苏州轨道交通 4 号线，使得吴江区与相城区、姑苏区、吴中区紧密联通起来。发行人所在地区区位优势十分明显。

#### （2）区域垄断优势

土地开发、城市基础设施建设行业具有鲜明的区域垄断性质，发行人是苏州市吴江区基础设施建设领域的重要企业，根据苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会确定的发展战略，发行人重点负责管理和经营授权范围内的国有资产，对授权的城市建设项目进行投资、建设和管理，是苏州市吴江区重要的城市基础设施建设主体，在基础设施建设、保障房建设等方面发挥重大作用。发行人未来可承接的业务较多，发展空间较大。

#### （3）城市基础设施建设项目经验丰富，投资建设能力强

发行人作为吴江区重要的城市基础设施建设主体，地位较为突出，业务优势明显，在长期城市基础设施建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能较好地控制项目的工期、质量以及成本。

#### （4）渠道资源优势

发行人在承担众多城市建设任务的同时，也以优质服务和过硬质量积淀了良好

的品牌优势。发行人不断加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，拥有良好的资信水平，自成立以来，发行人与中国银行、建设银行、工商银行、交通银行、光大银行、国家开发银行等金融机构建立了长期紧密的信贷合作关系，得到强有力的融资支持，有力地保障了吴江区建设的资金需求，并为进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

## （二）发行人未来发展战略

后工业时代，城市化进程已从“速度化”向“深度化”转变，“深度城市化”对于城市发展提出了更高的质量要求，发行人作为吴江城市综合运营商，承担全面推动城市更新、城市运营和城市管理的职能，致力于做强做优做大土地整理开发、市政设施建设、智慧城市营运、城市有机更新和商业开发运营五大发展主业。

**市政设施建设业务：**将做好相关市政配套基础设施建设，为土地上市提升附加值，进一步提升土地获取能力、投资能力和城市综合规划能力，以促进经济社会持续健康发展、改善民生福祉为目标，从土地的市场化征收、整理、储备、开发，到市政基础配套设施的建设、运营、管理等一系列工作形成全产业链式整合，充分发挥基础性、先导性和服务性功能。

**智慧城市运营业务：**主要以智慧城市公司为主体，推进实施“互联网+N”智慧城市管理系统的设计、开发，以及智能化管理基础设施的建设及运营，配合区大数据局做好智慧城市运行管理。

**城市有机更新业务：**主要以发行人本体为主体，根据区域总体规划，立足松陵城区，辐射全区城镇建成区域，承担老旧小区、城郊结合部、城中村及低效无效资产（园区、工业厂房、土地）等片区相关的更新改造开发任务；充分利用城市更新政策，依据城市规划和城市发展定位，牢牢把握资源优势，对接市场主体（业内头部企业），共享市场主体本身资源，进一步提升招商融资能力和运营创新能力，以推动城市产业升级和消费升级，实现社会价值、经济价值和环境价值的有机统一为目标，重点推进全区老城镇范围的更新改造以及园区、工业厂房、土地等低效无效资产升级改造，提升资产溢价能力和升值能力，有效拓展城市发展空间，完善城市

功能系统，改善城市生态环境，重新激活城市经济，全面提升城市品质和能级。

商住开发运营业务：将积极对接政府部门，争取相应政策和资源，对接市场主体，组建专业团队，服务城市运营管理，重点在燃气供应、物业管理、绿化建设养护、管廊建设运营、智慧停车、建筑垃圾处理等方面，以市场化模式拓展多元业务形态，打造特色服务管理品牌，不断为提高城市居民生活幸福指数，提升城市综合竞争力和可持续发展能力提供高质量的城市运营保障。

发行人将向城市综合运营商转变，通过引入市场化竞争机制，构建兼顾社会效益、市场效益、环境效益的多元融合经营模式，推动五大主业统筹发展，实现高效运营国有资产、系统整合分散职能、市场化运作基建项目、综合运营城市发展的目的。

## 十、发行人独立性

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。

### （一）业务方面

截至本募集说明书签署之日，公司唯一股东为苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室，实际控制人为苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室。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。

### （二）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。

### （三）资产方面

发行人是苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会直属的国有企业集团，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。

### （四）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。

### （五）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。

## 十一、发行人资金被股东及其关联方违规占用或者违规为控股股东及其关联方提供担保的情形

### （一）资金占用情况

报告期内，发行人不存在资金被股东及其关联方违规占用的情形。

### （二）担保情况

报告期内，发行人不存在违规为控股股东及其关联方提供担保的情形。

## 十二、公司内控制度

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人已建立了一套较完善的内部控制制度，能够适应公司管理的要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。发行人内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保障投资者利益等方面发挥了良好的作用。

### 1、“三重一大”决策制度

发行人根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》精神，结合公司实际制定了《“三重一大”决策制度贯彻实施办法》，该制度要求公司对重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作事项施行集体决策，具体包括年度投资、对外担保、重大资产购置等。

### 2、财务管理制度

发行人具体的财务管理制度有：《财务管理制度》、《审计制度》、《资金存放管理办法》、《公务出行差旅费管理办法》等，发行人不断完善财务管理体系，

通过严谨、规范、细致的财务管理制度，约束企业的财务行为，增强财务控制力，促进企业财务管理水平的提升。

### 3、货币资金管理制度

发行人的货币资金管理制度主要包括《公司银行账户管理办法》、《募集资金使用管理办法》。在资金管理模式上，发行人制定了严格的货币资金管理制度，严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。对于违反货币资金管理办法的行为，建立了一系列汇报、处罚机制。

### 4、筹资管理制度

投融资管理方面，为了规范企业的投融资行为，加强管理和财务监控，发挥公司的整体优势，发行人制定了《募集资金使用管理办法》和《融资管理制度》等投融资管理办法，相关投融资方案需要经过可行性研究和论证，重点关注投融资风险情况。

### 5、关联交易管理制度

发行人关联交易应遵循诚实信用的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：关联方如享有表决权，除特殊情况外，应当回避表决；与关联方有任何利害关系的董事，在董事会就该事项进行表决时，应当回避；公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利。必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。发行人应按照关联交易发生金额履行相应的审批程序。

### 6、对外投资管理制度

发行人对外投资遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。发行人制定了《对外投资管理制度》，明确对外投资项目的运作和管理程序、对外投资的转让与收回、对外投资的监督与检查等事项。资产管理部负责发行人对外投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜的研究和评估，负责对外投资项目的制度建设和归口管理工作；财务部负责对外投资的会计核算和会计监督；审计部负责项目执行进展情况的监督。

## 7、人力资源管理制度

发行人依据国家人力资源管理的相关法规及公司章程，结合自身实际情况，制订公司的一系列人力资源管理办法，包括《员工廉政建设管理制度》、《员工考勤管理制度》、《员工请假管理制度》、《员工考核管理制度》等。公司根据人力资源管理办法进行管理，使公司的人力资源管理更加规范化、程序化、制度化，适应公司业务发展的需要。

公司建立健全了人力资源计划，按照人力资源计划及其规定的招聘程序完成人才的招聘。公司的人力资源部负责管理公司的人事档案，其中包括人事档案的建立、收集、鉴别、保管、查阅与调转。为全面提高员工的基本素质和职业技能，配合公司战略发展规划，使员工培训管理科学化、规范化，公司按照培训原则的指导，为员工制定符合员工实际的培养方案和培训内容。公司负责员工培训的组织实施，并严格对员工的培训成果进行考核，以提高员工的实际培训效果。公司按照发展的需要及员工的表现进行人员调配、职位的任免。

## 8、安全生产制度

发行人制定了《房屋安全突发事件应急预案》、《房屋财产保险管理办法》等，包含各类自然灾害、火灾、水管爆管、房屋垮塌及其他突发事件等，并制订了安全应急预案，建立了安全教育机制，对指导公司安全管理、提高安全生产效益起到了重要的作用。

## 9、信息披露管理制度

为规范公司及其他信息披露义务人的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及其他相关法律、法规和规定，结合公司实际情况，发行人制定了《债务融资工具信息披露管理制度》，将可能对投资者收益产生重大影响而投资者尚未得知的重大信息在规定时间内按照要求进行公开或定向披露。

总体来看，公司管理制度较为健全，能够满足公司经营现状。

## 十四、投资者关系管理

### （一）本期债券认购及转让范围

参与本期债券认购和转让的投资者包括：专业投资者；发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5%的股东；本期债券的承销商。

#### 1、专业投资者

（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

（2）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。

（3）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

（4）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

- ①最近 1 年末净资产不低于 2,000.00 万元；
- ②最近 1 年末金融资产不低于 1,000.00 万元；
- ③具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

（5）中国证监会和本所认可的其他投资者。

以上所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

#### 2、其他投资者

（1）发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过 5%的股东；

（2）本期债券承销商。

（二）本期债券认购及转让约束条件

1、参与本期债券认购和转让的投资者应符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的投资者适当性管理相关条件；

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

## 第四节 财务会计信息

本节的财务会计信息及有关分析反映了发行人最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）依据企业会计准则对发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度-2020 年度的合并及母公司利润表、现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（文号：中兴华审字[2019]第 020837 号、中兴华审字[2020]第 020842 号、中兴华审字[2021]021156 号）。

发行人 2021 年 1-9 月的财务报表未经审计。

未经特别说明，本募集说明书及摘要中财务数据均引自发行人 2018-2020 年度经审计的财务报告及 2021 年 1-9 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。

### 一、最近三年及一期财务报表

#### （一）合并资产负债表

表 4-1 发行人近三年及一期未合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	797,550.04	418,864.30	457,035.69	472,078.39
应收账款	6,584.87	5,899.56	5,753.48	2,381.74
预付款项	19,944.30	16,563.56	4,756.67	25,346.15
其他应收款	643,762.92	647,550.20	396,153.00	315,263.05
合同资产	3.72	-	-	-
存货	5,490,104.60	5,185,544.26	3,002,310.84	2,850,624.32
其他流动资产	61,476.91	77,159.98	22,286.24	12,741.86
<b>流动资产合计</b>	<b>7,019,427.36</b>	<b>6,351,581.86</b>	<b>3,888,295.92</b>	<b>3,678,435.51</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	0.00	63,594.63	47,435.50	45,033.16

项目	2021 年 9 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期股权投资	204,744.38	198,528.08	255,046.82	252,010.94
其他权益工具投资	59,154.84	-	-	-
其他非流动金融资产	16,975.87	-	-	-
投资性房地产	473,509.67	476,344.82	480,643.84	289,880.03
固定资产	431,039.47	402,582.06	245,682.27	213,227.74
在建工程	176,826.61	162,828.37	173,208.29	156,677.87
无形资产	261,028.28	264,796.35	175,473.08	167,064.81
长期待摊费用	4,355.28	2,834.10	4,802.12	2,747.66
递延所得税资产	276.63	249.50	240.23	232.92
其他非流动资产	18,785.04	18,785.04	10,623.79	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,646,696.06</b>	<b>1,590,542.94</b>	<b>1,393,155.94</b>	<b>1,126,875.14</b>
<b>资产总计</b>	<b>8,666,123.42</b>	<b>7,942,124.80</b>	<b>5,281,451.85</b>	<b>4,805,310.64</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	196,500.00	134,750.00	146,500.00	111,000.00
应付票据	45,000.00			
应付账款	157,252.38	179,837.20	186,509.57	165,946.25
合同负债	121,505.85			
预收款项	2,642.65	74,131.73	36,092.01	3,381.04
应付职工薪酬	1,244.27	2,177.85	2,208.52	1,603.25
应交税费	17,164.14	12,710.72	4,378.61	3,913.76
其他应付款	276,164.59	239,824.52	224,009.94	270,732.00
一年内到期的非流动负债	891,991.51	747,117.47	432,385.69	413,648.99
其他流动负债	502,475.87	209,498.21	99,785.78	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,211,941.26</b>	<b>1,600,047.69</b>	<b>1,131,870.12</b>	<b>970,225.29</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,613,934.76	1,494,503.13	832,247.74	883,480.24
应付债券	581,249.06	570,243.89	1,012,806.54	827,125.85
长期应付款	1,188,421.45	1,208,752.93	406,941.99	301,713.73
递延所得税负债	851.58	493.96	1,367.14	744.14
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,384,456.84</b>	<b>3,273,993.91</b>	<b>2,253,363.41</b>	<b>2,013,063.96</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,596,398.10</b>	<b>4,874,041.61</b>	<b>3,385,233.53</b>	<b>2,983,289.26</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本（或股本）	332,600.00	332,600.00	332,600.00	332,600.00
资本公积	2,283,551.56	2,281,711.45	1,315,479.86	1,265,123.89
减：库存股		0.00		
其他综合收益	3,985.70	2,912.86	5,532.40	3,663.40
盈余公积	30,329.02	30,329.02	28,701.34	25,907.34
未分配利润	308,897.16	310,398.81	195,046.02	176,011.84
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,959,363.44</b>	<b>2,957,952.14</b>	<b>1,877,359.63</b>	<b>1,803,306.47</b>
少数股东权益	110,361.87	110,131.04	18,858.69	18,714.92
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,069,725.31</b>	<b>3,068,083.19</b>	<b>1,896,218.32</b>	<b>1,822,021.38</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>8,666,123.42</b>	<b>7,942,124.80</b>	<b>5,281,451.85</b>	<b>4,805,310.64</b>

## （二）合并利润表

表 4-2 发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>155,327.38</b>	<b>236,687.45</b>	<b>134,860.55</b>	<b>195,179.51</b>
减：营业成本	149,795.65	226,369.93	125,064.41	168,197.76
税金及附加	3,298.50	4,156.03	2,315.32	4,974.11
销售费用	5,327.14	5,996.58	4,845.49	6,030.05
管理费用	23,187.05	30,085.66	21,261.55	19,214.53
财务费用	-1,435.94	-537.92	-493.24	-703.07
其中：利息费用	-	128.04	-	-
利息收入	916.81	0.00	534.64	748.61
加：其他收益	24,542.28	58,077.23	37,129.71	22,230.51
投资收益（损失以“-”号填列）	4,059.13	5,225.76	6,885.26	7,327.38
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-113.59	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	16.57	-86.07	-61.74
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	35.05	-	-64.01
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,642.79</b>	<b>33,971.78</b>	<b>25,795.93</b>	<b>26,898.26</b>
加：营业外收入	196.66	2,352.97	135.58	247.83
减：营业外支出	131.71	124.96	49.20	1,601.11
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>3,707.74</b>	<b>36,199.79</b>	<b>25,882.30</b>	<b>25,544.99</b>
减：所得税费用	2,003.90	780.57	339.75	522.24
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,703.83</b>	<b>35,419.22</b>	<b>25,542.55</b>	<b>25,022.75</b>
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,703.83	35,419.22	25,542.55	25,022.75
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,747.35	34,230.76	25,434.19	25,197.64
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-43.52	1,188.46	108.36	-174.89
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>1,072.84</b>	<b>-2,619.54</b>	<b>1,869.00</b>	<b>-2,030.88</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,072.84	-2,619.54	1,869.00	-2,030.88
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	1,072.84	-	-	-
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	1,072.84	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-2,619.54	1,869.00	-2,030.88
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-2,619.54	1,869.00	-2,030.88
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
6. 其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>2,776.67</b>	<b>32,799.68</b>	<b>27,411.55</b>	<b>22,991.87</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,820.19	31,611.21	27,303.19	23,166.76
归属于少数股东的综合收益总额	-43.52	1,188.46	108.36	-174.89

### （三）合并现金流量表

表 4-3 发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	213,049.93	285,705.60	167,312.55	133,264.25
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	95,200.76	699,068.55	322,278.92	477,696.59
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>308,250.69</b>	<b>984,774.15</b>	<b>489,591.47</b>	<b>610,960.84</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	372,588.04	487,461.35	309,773.42	409,561.89
支付给职工以及为职工支付的现金	14,153.15	18,279.72	12,454.97	11,048.24
支付的各项税费	9,009.96	5,809.62	4,806.29	5,685.46
支付其他与经营活动有关的现金	29,585.88	299,804.59	83,952.05	153,607.14
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>425,337.03</b>	<b>811,355.29</b>	<b>410,986.73</b>	<b>579,902.73</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-117,086.33</b>	<b>173,418.86</b>	<b>78,604.74</b>	<b>31,058.11</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	72,136.32	1,108.14	89.68	287,000.00
取得投资收益收到的现金	2,510.02	910.42	4,339.37	3,831.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	38.48	-	265.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	221.13	0.00	-	52,935.78
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>74,867.46</b>	<b>2,057.05</b>	<b>4,429.04</b>	<b>344,032.74</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	65,704.29	93,969.07	93,213.11	51,073.46
投资支付的现金	60,783.81	67,386.96	185,490.00	362,333.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>126,488.10</b>	<b>161,356.02</b>	<b>278,703.11</b>	<b>413,406.80</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-51,620.64</b>	<b>-159,298.98</b>	<b>-274,274.06</b>	<b>-69,374.06</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	2,190.61	30,166.64	185,552.37	144,841.55
取得借款收到的现金	1,856,456.59	973,412.45	496,350.00	523,000.00

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
发行债券所受到的现金	-	-	346,610.00	495,440.00
收到其他与筹资活动有关的现金	13,760.32	75,867.89	228,713.94	50,196.07
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,872,407.51</b>	<b>1,079,446.98</b>	<b>1,257,226.31</b>	<b>1,213,477.62</b>
偿还债务支付的现金	1,211,385.00	962,564.24	558,189.37	716,917.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	112,877.13	157,862.75	124,655.16	118,528.88
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	125,614.89	393,755.16	294,810.82
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,324,262.13</b>	<b>1,246,041.88</b>	<b>1,076,599.69</b>	<b>1,130,257.68</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>548,145.39</b>	<b>-166,594.90</b>	<b>180,626.62</b>	<b>83,219.93</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>379,438.42</b>	<b>-152,475.02</b>	<b>-15,042.71</b>	<b>44,903.98</b>
加：期初现金及现金等价物余额	415,876.62	568,351.64	472,078.39	427,174.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>795,315.04</b>	<b>415,876.62</b>	<b>457,035.69</b>	<b>472,078.39</b>

#### （四）母公司资产负债表

表 4-4 发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	388,875.35	89,003.72	245,410.28	225,088.52
预付款项	0.00	2,701.96	-	880.14
其他应收款	875,022.94	810,729.52	683,338.27	710,888.37
存货	2,459,379.65	2,418,769.94	2,125,848.26	1,945,372.45
其他流动资产	23,342.65	42,709.24	6,498.89	5,156.35
<b>流动资产合计</b>	<b>3,746,620.59</b>	<b>3,363,914.38</b>	<b>3,061,095.70</b>	<b>2,887,385.83</b>
<b>非流动资产：</b>				
其他权益工具投资	51,194.84	10,713.64	39,435.50	37,033.16
其他非流动金融资产	11,742.90	45,322.04		
长期股权投资	1,722,153.21	1,711,524.84	1,012,140.45	826,479.72
固定资产	804.50	157.93	198.24	233.14
无形资产	65,061.10	65,888.91	66,992.75	68,051.68
递延所得税资产	232.61	232.10	232.61	229.32
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,851,189.15</b>	<b>1,833,839.45</b>	<b>1,118,999.54</b>	<b>932,027.02</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,597,809.74</b>	<b>5,197,753.83</b>	<b>4,180,095.24</b>	<b>3,819,412.85</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	168,000.00	78,000.00	85,000.00	80,000.00
应付账款	1,644.29	2,573.48	2,204.55	4,221.17
合同负债	0.00	-		
预收款项	62.18	536.54	88.11	703.2
应付职工薪酬	0.00	200.00	186.65	195.22
应交税费	9,284.16	3,481.58	2,331.61	2,042.31

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应付款	838,741.01	1,014,013.50	748,845.38	623,452.42
一年内到期的非流动负债	609,164.88	521,964.60	207,143.20	221,689.62
其他流动负债	502,475.87	179,554.18	99,785.78	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,129,372.39</b>	<b>1,800,323.89</b>	<b>1,145,585.28</b>	<b>932,303.94</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	409,665.00	283,150.00	160,560.00	172,950.00
应付债券	581,249.06	570,243.89	1,012,806.54	827,125.85
长期应付款	2,443.02	78,121.85	63,975.83	117,227.59
递延所得税负债	583.27	225.65	1,098.83	475.83
<b>非流动负债合计</b>	<b>993,940.34</b>	<b>931,741.39</b>	<b>1,238,441.20</b>	<b>1,117,779.27</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,123,312.73</b>	<b>2,732,065.27</b>	<b>2,384,026.48</b>	<b>2,050,083.21</b>
<b>所有者权益</b>				
实收资本	271,563.40	332,600.00	332,600.00	332,600.00
资本公积	1,836,018.89	1,834,180.04	1,174,155.49	1,173,619.44
其他综合收益	3,985.70	2,912.86	5,532.40	3,663.40
盈余公积	30,329.02	30,329.02	28,701.34	25,907.34
未分配利润	271,563.40	265,666.64	255,079.53	233,539.47
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,474,497.01</b>	<b>2,465,688.56</b>	<b>1,796,068.76</b>	<b>1,769,329.64</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,597,809.74</b>	<b>5,197,753.83</b>	<b>4,180,095.24</b>	<b>3,819,412.85</b>

### （五）母公司利润表

表 4-5 发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>118,116.11</b>	<b>61,479.98</b>	<b>32,075.33</b>	<b>100,320.07</b>
减：营业成本	107,217.96	55,841.11	27,938.38	72,504.61
税金及附加	1,056.56	1,068.04	572.01	1,093.79
销售费用	0.00	0.00	-	-
管理费用	3,185.97	3,038.21	2,904.74	2,885.49
财务费用	3.72	4.17	10.08	9.80
加：其他收益	0.70	10,011.78	21,150.00	-
投资收益	4,106.19	5,140.45	6,321.64	7,222.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2.03	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	2.03	-13.13	-18.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>10,756.77</b>	<b>16,682.71</b>	<b>28,108.61</b>	<b>31,030.77</b>
加：营业外收入	1.24	51.60	10.38	99.32
减：营业外支出	31.29	80.00	22.00	1,101.39

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,726.72	16,654.31	28,096.99	30,028.69
减：所得税费用	1,636.95	377.52	156.93	406.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,089.77	16,276.79	27,940.06	29,622.42
五、其他综合收益的税后净额	1,072.84	2,619.54	1,869.00	-2,030.88
六、综合收益总额	10,162.60	13,657.25	29,809.06	27,591.54

## （六）母公司现金流量表

表 4-6 发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	123,545.37	65,035.25	33,044.23	101,048.77
收到的税费返还	0.00	0.00	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	57,396.42	360,575.58	345,377.47	308,463.91
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>180,941.79</b>	<b>425,610.84</b>	<b>378,421.70</b>	<b>409,512.67</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	57,321.93	260,950.39	123,564.67	61,161.91
支付给职工以及为职工支付的现金	1,737.34	1,136.82	1,103.88	1,016.53
支付的各项税费	421.38	337.25	460.03	1,044.38
支付其他与经营活动有关的现金	344,870.05	86,296.11	156,560.18	264,121.62
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>404,350.69</b>	<b>348,720.57</b>	<b>281,688.76</b>	<b>327,344.44</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-223,408.90</b>	<b>76,890.26</b>	<b>96,732.95</b>	<b>82,168.24</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	71,430.34	607.10	89.66	287,000.00
取得投资收益收到的现金	2,400.00	710.25	3,660.91	3,831.39
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	-	-	52,935.78
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>73,830.34</b>	<b>1,317.35</b>	<b>3,750.57</b>	<b>343,767.17</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	15.54	15.71	55.64	887.06
投资支付的现金	59,200.00	124,001.96	185,000.00	355,541.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>59,215.54</b>	<b>124,017.66</b>	<b>185,055.64</b>	<b>356,428.40</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>14,614.80</b>	<b>-122,700.31</b>	<b>-181,305.07</b>	<b>-12,661.23</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	1,915.00	23,270.36	2,536.05	123,076.00
取得借款所收到的现金	1,628,086.20	551,502.45	215,800.00	177,000.00
发行债券所收到的现金	-	-	346,610.00	495,440.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	56,158.21	111,513.94	41,094.90
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,661,226.31</b>	<b>630,931.02</b>	<b>676,459.99</b>	<b>836,610.90</b>
偿还债务所支付的现金	1,020,355.00	484,750.00	302,580.00	520,030.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,811.10	89,618.80	82,615.40	95,783.59

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	57,394.48	169,373.73	186,370.71	290,226.99
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,152,560.58</b>	<b>743,742.53</b>	<b>571,566.11</b>	<b>906,040.58</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>508,665.73</b>	<b>-112,811.51</b>	<b>104,893.88</b>	<b>-69,429.68</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>299,871.63</b>	<b>-158,621.56</b>	<b>20,321.76</b>	<b>77.32</b>
加：期初现金及现金等价物余额	89,003.72	245,410.28	225,088.52	225,011.20
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>388,875.35</b>	<b>86,788.72</b>	<b>245,410.28</b>	<b>225,088.52</b>

## 二、合并报表范围的变化

### 1、2018 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 2018 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 5-2 2018 年度新纳入合并范围的子公司**

公司名称	持股比例	备注
苏州市吴江项目建设管理有限公司	100.00%	投资设立
苏州滨投南库村商业管理有限公司	100.00%	投资设立
苏州滨投旗袍小镇商业管理有限公司	100.00%	投资设立
苏州吴江绿村水处理有限公司	100.00%	投资设立
苏州吴江秋枫置业有限公司	100.00%	投资设立

### 2、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
苏州市吴江户外公共广告资产经营管理有限公司	100.00%	股权转让

#### (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
苏州吴江苏州湾滨湖会议中心有限公司	100.00%	投资设立
苏州未来教育产业投资有限公司	100.00%	投资设立

### 3、2020 年合并财务报表范围变化情况

#### (1) 同一控制下企业合并

表 5-5 2020 年度同一控制下企业合并

单位：万元

被合并方名称	合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司	91.95%	同属苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室控制，且由苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室将相关股权无偿划转至本公司，该交易应不属于“符合市场交易规则自愿达成”，因此应视为同一控制下企业合并	2020 年 12 月 31 日	根据苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室《区国资办关于加快推进区属国有企业整合重组有关事项的通知》（吴国资办（2020）187 号）精神，相关管理权正式进行交接
苏州市吴江智慧城市运营管理有限公司	100%		2020 年 12 月 31 日	

（续）

被合并方名称	合并当年期初至合并日被合并方的收入	合并当年期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司	33,154.00	10,702.81	28,743.06	11,345.78
苏州市吴江智慧城市运营管理有限公司	4,094.00	-432.34	2,762.69	-1,049.68

表 5-6 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：万元

项 目	苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司（合并）		苏州市吴江智慧城市运营管理有限公司（合并）	
	合并日	上期年末	合并日	上期年末
货币资金	80,655.13	108,551.30	8,908.20	2,784.66
应收账款	55.18	954.57	588.51	52.65
预付款项	9.37	17.70	51.15	53.17
其他应收款	535,290.54	309,249.89	208.61	590.71
存货	112,742.28	113,052.93	2,638.82	0.00
其他流动资产	1,615.38	698.11	243.15	49.51
可供出售金融资产	3,000.00	3,000.00	60.00	0.00
投资性房地产	3,040.52	78,738.84	0.00	0.00
固定资产	74,078.39	58,168.29	885.37	371.32
在建工程	1,727,384.38	1,663,781.38	811.85	199.08
无形资产	75,069.21	107,184.32	244.03	12.06

项 目	苏州市吴江东太湖综合开发(集团)有限公司(合并)		苏州市吴江智慧城市运营管理有限公司(合并)	
	合并日	上期年末	合并日	上期年末
长期待摊费用	355.98	911.38	25.30	5.44
递延所得税资产	3.79	16.97	0.00	0.00
其他非流动资产	5,161.25	5,161.25	0.00	0.00
资产合计	2,618,461.40	2,449,486.93	14,665.01	4,118.58
短期借款	30,250.00	64,000.00	0.00	0.00
应付账款	5,897.08	6,412.91	812.78	198.77
预付款项	67.31	576.58	1,882.01	175.74
应付职工薪酬	138.75	572.38	154.00	94.23
应交税费	1,013.06	519.68	19.95	2.01
其他应付款	141,712.57	87,662.62	1,192.71	536.62
一年内到期的非流动负债	75,240.00	58,570.00	0.00	0.00
其他流动负债	29,944.03	0.00	0.00	0.00
长期借款	479,560.00	498,070.00	0.00	0.00
专项应付款	596,394.59	503,387.26	0.00	0.00
负债合计	1,360,217.38	1,219,771.43	4,061.44	1,007.37
所有者权益	1,258,244.03	1,229,715.50	10,603.56	3,111.09
归属于母公司的所有者权益	1,257,190.56	1,229,715.50	10,591.08	3,111.09

(2) 除同一控制下企业合并外，2020 年度新纳入合并范围的子公司

表 5-7 除同一控制下企业合并外，2020 年度新纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例	备注
苏州市吴江文化旅游发展集团有限公司	100.00%	非同一控制下合并
苏州市垂虹文体产业投资发展有限公司	100.00%	新设
苏州市江村文旅投资开发有限公司	70.00%	新设
苏州市吴江区建设审图有限公司	100.00%	新设
苏州吴江苏州湾滨湖会议中心有限公司	100.00%	新设

(3) 2020 年度不再纳入合并范围的子公司

表 5-8 2020 年度不再纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例	备注
苏州市吴江项目建设管理有限公司	100.00%	股权无偿划出

#### 4、2021 年 1-9 月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 2021 年 1-9 月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 5-9 2021 年 1-9 月新纳入合并范围的子公司

公司名称	持股比例	备注
苏州市吴江再生水有限公司	100.00%	投资设立
苏州吴江瑞源建筑再生资源利用有限公司	100.00%	投资设立
苏州市吴江区域科物业服务有限公司	100.00%	投资设立

### 三、发行人最近三年及一期主要财务指标

表 5-10 发行人近三年及一期主要财务指标

偿债能力指标/年份	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率 1	3.17	3.97	3.44	3.79
速动比率 2	0.69	0.73	0.78	0.85
资产负债率 (%) 3	64.58	61.37	64.10	62.08
盈利能力指标/年份	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
毛利率 (%) 4	3.56	4.36	7.26	13.82
净利率 5	1.09	14.96	18.94	12.82
净资产收益率 6	0.07	1.43	1.37	1.50
营运能力指标/年份	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总资产周转率 7	0.06	0.55	0.51	0.56
应收账款周转率 8	33.18	40.62	33.15	89.94
存货周转率 9	0.04	0.06	0.04	0.06

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/营业收入

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、2021 年 1-9 月相关财务指标已作年化处理

### 四、管理层讨论与分析

#### (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

报告期各期末，发行人资产的总体构成情况如下：

表 5-11 发行人报告期各期末资产结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	7,019,427.36	81.00	6,351,581.86	79.97	3,888,295.92	73.62	3,678,435.51	76.55
非流动资产	1,646,696.06	19.00	1,590,542.94	20.03	1,393,155.94	26.38	1,126,875.14	23.45
<b>资产总计</b>	<b>8,666,123.42</b>	<b>100.00</b>	<b>7,942,124.80</b>	<b>100.00</b>	<b>5,281,451.85</b>	<b>100.00</b>	<b>4,805,310.64</b>	<b>100.00</b>

从资产规模来看，报告期内，发行人的资产总计分别为 4,805,310.64 万元、5,281,451.85 万元、7,942,124.80 万元、8,666,123.42 万元。2020 年末，发行人资产总计比 2019 年末增加了 2,660,672.95 万元，增幅为 50.38%，增幅较大，主要系 2020 年度，发行人合并报表范围增加苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司、苏州市吴江智慧城市运营管理有限公司所致。从规模角度看，报告期内发行人总资产规模呈增加趋势。从资产结构看，发行人流动资产占总资产的比例分别为 76.55%、73.62%、79.97%、81.00%，流动资产占发行人总资产的比重较高。

## （2）流动资产结构分析

报告期各期末，发行人流动资产构成情况如下：

表 5-12 发行人报告期各期末流动资产结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	797,550.04	11.36	418,864.30	6.59	457,035.69	11.75	472,078.39	12.83
应收账款	6,584.87	0.09	5,899.56	0.09	5,753.48	0.15	2,381.74	0.06
预付款项	19,944.30	0.28	16,563.56	0.26	4,756.67	0.12	25,346.15	0.69
其他应收款	643,762.92	9.17	647,550.20	10.20	396,153.00	10.19	315,263.05	8.57
合同资产	3.72	0.00	-	-	-	-	-	-
存货	5,490,104.60	78.21	5,185,544.26	81.64	3,002,310.84	77.21	2,850,624.32	77.50
其他流动资产	61,476.91	0.88	77,159.98	1.21	22,286.24	0.57	12,741.86	0.35
<b>流动资产合计</b>	<b>7,019,427.36</b>	<b>100.00</b>	<b>6,351,581.86</b>	<b>100.00</b>	<b>3,888,295.92</b>	<b>100.00</b>	<b>3,678,435.51</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人的流动资产合计分别为 3,678,435.51 万元、3,888,295.92 万元、6,351,581.86 万元、7,019,427.36 万元，占总资产的比例分别为 76.55%、73.62%、79.97%、81.00%。2021 年 9 月末，发行人流动资产合计比 2020 年末增加了 667,845.50 万元，增幅为 10.51%，2020 年末，发行人流动资产合计比 2019 年末增加了 2,463,285.94 万元，增幅为 63.35%，2019 年末，发行人流动资产合计比 2018 年末增加了 209,860.41 万元，增幅为 5.71%。发行人流动资产主要由货币资金、存货、其他应收款构成，报告期各期末，上述三项合计分别占发行人同期流动资产的

98.90%、99.16%、98.43%、98.75%。

① 货币资金

报告期内，发行人的货币资金分别为 472,078.39 万元、457,035.69 万元、418,864.30 万元、797,550.04 万元，占总资产的比例分别为 9.82%、8.65%、5.27%、9.20%。2021 年 9 月末，发行人货币资金比 2020 年末增加了 378,685.74 万元，增幅为 90.41%，增幅较大，主要系偿还债务支付的现金较少，筹资性现金流净额增加所致；2020 年末，发行人货币资金比 2019 年末减少了 38,171.39 万元，降幅为 8.35%；2019 年末，发行人货币资金比 2018 年末减少了 15,042.70 万元，降幅为 3.19%。最近三年，发行人货币资金余额相对稳定，公司货币资金主要为银行存款。公司为支持业务发展，适当扩大融资规模，货币资金持有量保持相对较高水平。2021 年 9 月末，发行人受限的货币资金余额为 2,235.00 万元。

表 5-13 发行人报告期各期末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
现金	2.31	3.51	3.30	3.28
银行存款	792,300.91	415,869.78	457,013.84	472,061.12
其他货币资金	5,246.82	2,991.02	18.55	13.99
合计	<b>797,550.04</b>	<b>418,864.30</b>	<b>457,035.69</b>	<b>472,078.39</b>

表 5-14 截至 2021 年 9 月末发行人受限制的货币资金构成情况

单位：万元

项目	金额	受限制的原因
其他货币资金	2,215.00	利率互换产品保证金
其他货币资金	20.00	旅行社经营保证金
合计	<b>2,235.00</b>	-

② 其他应收款

报告期内，发行人的其他应收款分别为 396,153.00 万元、647,550.20 万元、643,762.92 万元、和 643,762.92 万元，占总资产的比例分别为 6.56%、7.50%、8.15%、7.43%。2021 年 9 月末，发行人其他应收款比 2020 年末减少了 3,787.28 万元，降幅为 0.58%，2020 年末，发行人其他应收款比 2019 年末增加了 251,397.20 万元，增幅为 63.46%，2019 年末，发行人其他应收款比 2018 年末增加了 80,889.95 万元，增幅为 25.66%。2020 年度发行人其他应收款较 2019 年增幅较大主要系 2020 年度

发行人发生同一控制下企业合并，合并苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司、苏州市吴江智慧城市运营管理有限公司，合并日确认为 2020 年 12 月 31 日，发行人 2020 年末其他应收款科目相应并入前述两家公司的其他应收款所致。

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据：与经营业务无关的资金拆借及资金往来款划分为非经营性其他应收款，与经营业务相关的往来款、保证金等划分为经营性其他应收款。

截至 2020 年末，发行人其他应收款中主要为经营性其他应收款，余额为 437,160.63 万元，占比 67.51%，其他应收款具体情况如下：

发行人截至 2020 年末其他应收款情况

单位：万元、%

科目	2020 年末	
	金额	占比
经营性其他应收款	437,160.63	67.51
非经营性其他应收款	210,389.57	32.49
合计	647,550.20	100.00

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款余额为 210,389.57 万元，在其他应收款中占比为 32.49%，在总资产中占比为 2.65%。

截至 2020 年末，发行人前五大其他应收款余额情况如下：

发行人截至 2020 年末前五大其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项的性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司	非关联方	资产收购款	241,255.23	37.26
苏州市吴江城乡一体化建设投资（集团）有限公司	关联方	往来款	87,056.00	13.44
吴江滨湖新城产业投资发展有限公司	关联方	往来款	67,170.88	10.37
苏州市吴江区国有资产监督管理办公室	关联方	轨道 4 号线建设工程款	61,648.69	9.52
吴江市盛泽城区投资发展有限公司	非关联方	往来款	50,000.00	7.72
合计			507,130.80	78.32

截至 2020 年末，发行人其他应收款前五大客户金额合计为 507,130.80 万元，占期末其他应收款总额的 78.32%。

截至 2020 年末，发行人经营性其他应收款前五大余额情况如下：

截至 2020 年末发行人经营性其他应收款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例
苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司	非关联方	241,255.23	37.26
苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室	关联方	61,648.69	9.52
吴江区财政局	非关联方	36,401.38	5.62
吴江市震泽镇投资发展有限公司	非关联方	27,490.00	4.25
苏州市吴江区松陵城乡一体化建设投资有限公司	关联方	16,000.00	2.47
<b>合计</b>		<b>382,795.29</b>	<b>59.11</b>

发行人其他应收款主要为应收地方国有企业款项，未来发行人将积极协调地方国有企业对上述其他应收款予以回收。

根据发行人制定的《苏州市吴江城市投资发展有限公司资金往来规范管理制度》，发行人与关联方及非关联方之间因经营性行为而需要发生的资金往来，在遵循交易公允原则的前提下，按照发行人规定的权限和程序，由发行人相应的机构按照规定的程序进行决策审批。在发行人的相应机构按照程序批准后，发行人必须与相应的对方按照批准的内容签订相应的交易协议。发行人与相关方签订的协议不得违背发行人决策机构批准的决议或决定。发行人对外发生非经营性资金往来的，原则上以银行同期贷款基准利率上浮一定比例为定价基准，具体利率根据借款方情况、借款期限、增信方式和业务联系情况综合确定。

发行人与关联方及非关联方之间因非经营性的行为而需要发生的资金往来，在按照公允原则的前提下严格按以下权限进行审批：

①对于与非关联方发生的单笔 30,000 万元（含）以下的由业务部门、财务部门签批后，报总经理审批；

②对于与非关联方发生的单笔 30,000 万元以上的由业务部门、财务部门、总经理签批后，报董事会审批。

③对于关联方发生的金额在 50,000 万元以下，且占公司最近一期经审计净资产 5%以下的关联交易由业务部门、财务部门签批后，报总经理审批。

④对于与关联方发生的金额在 50,000 万元以上，或占公司最近一期经审计净资产

产 5%以上的关联交易由业务部门、财务部门、总经理签批后，报董事会审批。

发行人董事会或主管的高级管理人员按照公司规定的资金审批权限批准资金支付。发行人董事及高级管理人员不得在未经公司相应的决策机构依照法定程序批准的情况下，要求财务人员对外支付资金；也不得违背相应的决策机构做出的决议或决定以及公司依法与对方签订的协议，要求财务人员向对方支付资金。

债券存续期内，发行人将严格执行《苏州市吴江城市投资发展有限公司资金往来规范管理制度》，不断加强对资金往来的审批和监督力度，规范经营性资金往来的核查、联签审批和款项结算，防止公司关联方或非关联方违法占用公司的资金和资源。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。本期债券存续期内，发行人原则上不再新增非经营性往来占款或资金拆借。如因实际情况需新增的，发行人将严格遵循公司内部管理制度及相关法律法规规定，不违规新增非经营性往来占款或资金拆借。对于新增部分，发行人将严格按照公司制度规定进行内部决策和审批。如根据本期债券募集说明书约定，资金往来事项涉及信息披露，发行人将按照中国证监会和上海证券交易所及《债券受托管理协议》约定及时履行信息披露义务，如在半年度末及年度末，非经营性往来占款和资金拆借累计新增额度超过上年末净资产的 20%，应当披露往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因、决策程序、定价机制及回款相关安排。

发行人其他应收款在报告期内总体呈增长趋势，主要由于公司作为吴江区内城市基础设施建设主要实施单位，在承接相关公共基础设施建设项目时，主要采用委托代建形式，而待竣工审计决算的代建工程则被计入其他应收款科目。由于总体金额相对较大，且增速呈上升趋势，考虑到总体经济形势波动对区域财政收入及相关企业的影响，发行人其他应收款仍存在一定足额回收风险。

### ③ 存货

报告期内，发行人的存货分别为 2,850,624.32 万元、3,002,310.84 万元、5,185,544.26 万元、5,490,104.60 万元，占总资产的比例分别为 59.32%、56.85%、65.29%、

63.35%。2021 年 9 月末，发行人存货比 2020 年末增加了 304,560.34 万元，增幅为 5.87%，2020 年末，发行人存货比 2019 年末增加了 2,183,233.42 万元，增幅为 72.72%，2019 年末，发行人存货比 2018 年末增加了 151,686.52 万元，增幅为 5.32%。发行人存货呈增长趋势主要系发行人土地整理业务、代建工程业务规模持续增加导致存货中土地整理、代建工程余额持续增加所致。

报告期内，发行人的存货明细如下：

表 5-17 发行人报告期各期末存货明细表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
开发成本	447,057.62	289,208.07	238,415.32	312,110.21
开发产品	66,922.82	46,743.27	45,373.53	95,582.33
土地整理	2,633,492.04	2,479,985.08	1,059,880.14	1,012,844.73
代建工程	2,341,060.45	2,368,800.29	1,658,310.39	1,429,721.47
库存商品	418.33	439.52	101.94	104.53
备品备件	1,137.78	363.20	223.01	259.15
低值易耗品	15.56	4.83	6.51	1.90
<b>合计</b>	<b>5,490,104.60</b>	<b>5,185,544.26</b>	<b>3,002,310.84</b>	<b>2,850,624.32</b>

截至 2021 年 9 月末，发行人存货中土地整理余额为 2,633,492.04 万元，2020 年，发行人土地整理余额较 2019 年大幅增长，主要系发行人合并报表范围增加苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司所致。

#### ④ 其他流动资产

报告期内，发行人的其他流动资产分别为 12,741.86 万元、22,286.24 万元、77,159.98 万元、61,476.91 万元，占总资产的比例分别为 0.27%、0.42%、0.97%、0.71%。2021 年 9 月末，发行人其他流动资产比 2020 年末减少了 15,683.07 万元，降幅为 20.33%，主要系发行人银行理财减少所致，2020 年末，发行人其他流动资产比 2019 年末增加了 54,873.74 万元，增幅为 246.22%，2019 年末，发行人其他流动资产比 2018 年末增加了 9,544.38 万元，增幅为 74.91%。

#### （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 5-18 发行人近三年及一期末非流动资产结构

单位：万元、%

科目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 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	0.00	0.00	63,594.63	4.00	47,435.50	3.40	45,033.16	4.00
长期股权投资	204,744.38	12.43	198,528.08	12.48	255,046.82	18.31	252,010.94	22.36
其他权益工具投资	59,154.84	3.59	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	16,975.87	1.03	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	473,509.67	28.76	476,344.82	29.95	480,643.84	34.50	289,880.03	25.72
固定资产	431,039.47	26.18	402,582.06	25.31	245,682.27	17.63	213,227.74	18.92
在建工程	176,826.61	10.74	162,828.37	10.24	173,208.29	12.43	156,677.87	13.90
无形资产	261,028.28	15.85	264,796.35	16.65	175,473.08	12.60	167,064.81	14.83
长期待摊费用	4,355.28	0.26	2,834.10	0.18	4,802.12	0.34	2,747.66	0.24
递延所得税资产	276.63	0.02	249.50	0.02	240.23	0.02	232.92	0.02
其他非流动资产	18,785.04	1.14	18,785.04	1.18	10,623.79	0.76	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,646,696.06</b>	<b>100.00</b>	<b>1,590,542.94</b>	<b>100.00</b>	<b>1,393,155.94</b>	<b>100.00</b>	<b>1,126,875.14</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人非流动资产分别为 1,126,875.14 万元、1,393,155.94 万元、1,590,542.94 万元、1,646,696.06 万元，占总资产的比例分别为 23.45%、26.38%、20.03%、19.00%。2021 年 9 月末，发行人非流动资产合计比 2020 年末增加了 56,153.12 万元，增幅为 3.53%，2020 年末，发行人非流动资产合计比 2019 年末增加了 197,387.00 万元，增幅为 14.17%，2019 年末，发行人非流动资产合计比 2018 年末增加了 266,280.80 万元，增幅为 23.63%，呈逐年增长态势。发行人非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产构成，报告期各期末，上述六者合计分别占发行人同期非流动资产的 95.74%、96.23%、95.81%、95.10%。

### ① 长期股权投资

报告期各期末，发行人的长期股权投资分别为 252,010.94 万元、255,046.82 万元、198,528.08 万元、204,744.38 万元，占总资产的比例分别为 5.24%、4.83%、2.50%、2.36%。

表 5-19 发行人 2021 年 9 月末长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位	期末余额	持股比例
苏州市吴江区域自来水投资有限公司	26,002.95	50.66%
吴江港华燃气有限公司	14,348.74	20.00%

被投资单位	期末余额	持股比例
苏州熔拓景行投资合伙企业（有限合伙）	2,640.19	20.33%
苏州市吴江东西快速干线建设发展有限公司	158,787.29	62.26%
苏州吴江光大环保餐厨处理有限公司	1,646.38	30.00%
苏州市苏州湾剧院管理有限公司	177.51	49.00%
苏州吴江怡养运营管理有限公司	183.76	49.00%
苏州新起程文旅产业发展有限公司	57.56	30.00%
苏州市吴江区城开万云城市发展有限公司	450.00	45.00%
<b>合计</b>	<b>204,744.38</b>	<b>-</b>

## ② 固定资产

报告期各期末，发行人的固定资产分别为 213,227.74 万元、245,682.27 万元、402,582.06 万元、431,039.47 万元，占总资产的比例分别为 4.44%、4.65%、5.07%、4.97%。2021 年 9 月末，发行人固定资产比 2020 年末增加了 28,457.41 万元，增幅为 7.07%，2020 年末，发行人固定资产比 2019 年末增加了 156,899.79 万元，增幅为 63.86%，2019 年末，发行人固定资产比 2018 年末增加了 32,454.53 万元，增幅为 15.22%。发行人的固定资产主要包括污水处理及管网设施、生态园区设施及自用的房屋建筑物，具体明细如下：

表 5-20 发行人 2021 年 9 月末固定资产情况

单位：万元

类别	2021 年 9 月末		
	账面原值	累计折旧	账面价值
污水处理及管网设施	24,924.09	0.00	24,924.09
生态园区设施	70,735.99	0.00	70,735.99
房屋建筑及构筑物	383,309.76	66,041.10	317,268.65
运输设备	11,475.83	6,068.53	5,407.29
通用设备	18,145.39	15,196.85	2,948.54
电子设备	2,202.66	877.50	1,325.17
其他设备	22,540.02	14,110.29	8,429.73
<b>合计</b>	<b>533,333.74</b>	<b>102,294.27</b>	<b>431,039.47</b>

注：发行人子公司苏州市吴江胜地生态园有限公司账面固定资产中的生态园区免费对外开放，经苏州市吴江区政府国有资产监督管理办公室批准，以上生态园区资产不计提折旧，报废时报苏州市吴江区政府国有资产监督管理办公室批准，直接核销账面资产。

## ③ 在建工程

报告期各期末，发行人在建工程账面价值分别为 156,677.87 万元、173,208.29 万元、162,828.37 万元、176,826.61 万元，占总资产的比例分别为 3.26%、3.28%、2.05%、2.04%。2021 年 9 月末，发行人在建工程比 2020 年末增加了 13,998.24 万元，增幅为 8.60%，2020 年末，发行人在建工程比 2019 年末减少了 10,379.92 万元，降幅为 5.99%，2019 年末，发行人在建工程比 2018 年末增加了 16,530.42 万元，增幅为 10.55%。截至 2020 年末，发行人在建工程明细如下：

**表 5-21 发行人 2020 年末在建工程明细表**

单位：万元

项目	2020 年末余额
盛家厍历史街区改造项目	66,060.46
苏州湾体育中心	36,737.25
温泉养生生态园及王焰温泉酒店二期	27,734.04
东太湖大酒店二期工程	16,852.58
苏州长三角示范区产学研合作园	4,290.12
苏州湾体育公园练习场工程	4,124.98
污水处理厂改扩建及配套管网工程	2,550.43
缤纷荟社区型购物中心工程	1,266.78
停车场工程项目	811.06
绿轴综合体（人才小镇）	608.53
黎里协顺兴项目建设工程	496.78
瑞港天然气盛泽厂站	471.95
苏州湾一号房车营地房建工程	309.04
总部经济二期项目	272.49
水秀天地二、三期	173.99
开弦弓村乡村文化旅游项目	39.60
雨污分流及泵站工程	15.72
江村文旅办公室装修工程	8.89
苏州湾文化中心综合服务中心工程	2.88
其他	0.79
<b>合计</b>	<b>162,828.37</b>

④ 无形资产

报告期各期末，发行人的无形资产分别为 167,064.81 万元、175,473.08 万元、264,796.35 万元、261,028.28 万元，占总资产的比例分别为 3.48%、3.32%、3.33%、3.01%。2021 年 9 月末，发行人无形资产比 2020 年末减少了 3,768.07 万元，降幅为

1.42%，2020 年末，发行人无形资产比 2019 年末增加了 89,323.27 万元，增幅为 50.90%，2019 年末，发行人无形资产比 2018 年末增加了 8,408.27 万元，增幅为 5.03%。报告期内，发行人无形资产主要系为将来建设安置房及自营项目持有的土地使用权。

表 5-22 发行人 2021 年 9 月末无形资产明细表

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	账面余额
土地使用权-出让地	253,945.61	39,473.49	214,472.11
土地使用权-在建工程用地	42,750.13	4,215.82	38,534.30
土地使用权-划拨地	7,143.42	0.00	7,143.42
其他	1,988.05	1,109.61	878.45
<b>合计</b>	<b>305,827.21</b>	<b>44,798.93</b>	<b>261,028.28</b>

⑤ 投资性房地产

报告期各期末，发行人的投资性房地产分别为 289,880.03 万元、480,643.84 万元、476,344.82 万元、473,509.67 万元，占总资产的比例分别为 6.03%、9.10%、6.00%、5.46%。2021 年 9 月末，发行人投资性房地产比 2020 年末减少了 2,835.15 万元，降幅为 0.60%，2020 年末，发行人投资性房地产比 2019 年末减少了 4,299.02 万元，降幅为 0.89%，2019 年末，发行人投资性房地产比 2018 年末增加了 190,763.81 万元，增幅为 65.81%，增幅较大，主要系 2019 年流虹缤纷荟、南厓 e 村等项目竣工并投入运营所致。发行人的投资性房地产均采用成本法计量，主要包括金城大厦、水秀天地及旗袍小镇等出租房屋建筑物。

表 5-23 截至 2021 年 9 月末发行人投资性房地产明细表

单位：万元

项目	金额
房屋建筑物	395,368.68
土地使用权	77,071.01
投资性房地产（在建）	1,069.98
<b>合计</b>	<b>473,509.67</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 5-24 发行人近三年及一期末负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	2,211,941.26	39.52	1,600,047.69	32.83	1,131,870.12	33.44	970,225.29	32.52
非流动负债	3,384,456.84	60.48	3,273,993.91	67.17	2,253,363.41	66.56	2,013,063.96	67.48
<b>负债合计</b>	<b>5,596,398.10</b>	<b>100.00</b>	<b>4,874,041.61</b>	<b>100.00</b>	<b>3,385,233.53</b>	<b>100.00</b>	<b>2,983,289.26</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人的负债合计分别为 2,983,289.26 万元、3,385,233.53 万元、4,874,041.61 万元、5,596,398.10 万元。2021 年 9 月末，发行人负债合计比 2020 年末增加了 722,356.49 万元，增幅为 14.82%；2020 年末，发行人负债合计比 2019 年末增加了 1,488,808.08 万元，增幅为 43.98%；2019 年末，发行人负债合计比 2018 年末增加了 401,944.27 万元，增幅为 13.47%。近三年及一期末，发行人非流动负债占总负债的比重分别为 67.48%、66.56%、67.17%、60.48%。

## （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 5-25 发行人近三年及一期末流动负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	196,500.00	8.88	134,750.00	8.42	146,500.00	12.94	111,000.00	11.44
应付票据	45,000.00	2.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	157,252.38	7.11	179,837.20	11.24	186,509.57	16.48	165,946.25	17.10
合同负债	121,505.85	5.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
预收款项	2,642.65	0.12	74,131.73	4.63	36,092.01	3.19	3,381.04	0.35
应付职工薪酬	1,244.27	0.06	2,177.85	0.14	2,208.52	0.20	1,603.25	0.17
应交税费	17,164.14	0.78	12,710.72	0.79	4,378.61	0.39	3,913.76	0.40
其他应付款	276,164.59	12.49	239,824.52	14.99	224,009.94	19.79	270,732.00	27.90
一年内到期的非流动负债	891,991.51	40.33	747,117.47	46.69	432,385.69	38.20	413,648.99	42.63
其他流动负债	502,475.87	22.72	209,498.21	13.09	99,785.78	8.82	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,211,941.26</b>	<b>100.00</b>	<b>1,600,047.69</b>	<b>100.00</b>	<b>1,131,870.12</b>	<b>100.00</b>	<b>970,225.29</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人的流动负债合计分别为 970,225.29 万元、1,131,870.12 万元、1,600,047.69 万元、2,211,941.26 万元，占总负债的比例分别为 32.52%、33.44%、32.83%、39.52%。2021 年 9 月末，发行人流动负债合计比 2020 年末增加了 611,893.57 万元，增幅为 38.24%，2020 年末，发行人流动负债合计比 2019 年末增加了 468,177.57 万元，增幅为 41.36%，2019 年末，发行人流动负债合计比 2018 年末增加了 161,644.83 万元，增幅为 16.66%。

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流动负债的 99.08%、96.23%、94.44%、91.52%。

① 短期借款

报告期各期末，发行人的短期借款分别为 111,000.00 万元、146,500.00 万元、134,750.00 万元、196,500.00 万元，占总负债的比例分别为 3.72%、4.33%、2.76%、3.51%。2021 年 9 月末，发行人短期借款比 2020 年末增加了 61,750.00 万元，增幅为 45.83%，主要系信用借款大幅增加所致；2020 年末，发行人短期借款比 2019 年末减少了 11,750.00 万元，降幅为 8.02%；2019 年末，发行人短期借款比 2018 年末增加了 35,500.00 万元，增幅为 31.98%。报告期内，发行人短期借款呈波动趋势，相对保持稳定。从担保结构看，公司的短期借款大部分为信用借款，主要用于日常经营周转。

报告期各期末，发行人短期借款担保结构如下：

表 5-26 发行人报告期各期末短期借款担保结构

单位：万元

借款类别	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	118,500.00	94,750.00	96,500.00	111,000.00
信用借款	78,000.00	40,000.00	50,000.00	-
应付利息	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>196,500.00</b>	<b>134,750.00</b>	<b>146,500.00</b>	<b>111,000.00</b>

② 应付账款

报告期各期末，发行人的应付账款分别为 165,946.25 万元、186,509.57 万元、179,837.20 万元、157,252.38 万元，占总负债的比例分别为 5.56%、5.51%、3.69%、2.81%。2021 年 9 月末，发行人应付账款比 2020 年末减少了 22,584.82 万元，降幅为 12.56%，2020 年末，发行人应付账款比 2019 年末减少了 6,672.37 万元，降幅为 3.58%，2019 年末，发行人应付账款比 2018 年末增加了 20,563.32 万元，增幅为 12.39%。公司的应付账款主要为应付工程款。公司应付账款前五大为暂估工程款，该工程款因根据工程进度已确认存货成本，但尚未开票故先暂估计入，截至 2021 年 9 月末，

发行人应付账款前五大暂估明细情况如下：

表 5-27 2021 年 9 月末发行人前五大应付账款明细

单位：万元

债权单位名称或项目名称	金 额	占期末余额百分比
水秀天地（东区暂估）	39,173.34	24.91%
旗袍小镇一期暂估款	15,430.46	9.81%
水秀天地（西区暂估）	15,267.69	9.71%
王焰一期暂估	13,510.88	8.59%
苏州湾水街（东区）12#楼	6,615.72	4.21%
合 计	<b>89,998.09</b>	<b>57.23%</b>

③ 其他应付款

报告期各期末，发行人的其他应付款分别为 270,732.00 万元、224,009.94 万元、239,824.52 万元、276,164.59 万元，占总负债的比例分别为 9.07%、6.62%、4.92%、4.93%。2021 年 9 月末，发行人其他应付款比 2020 年末增加了 36,340.07 万元，增幅为 15.15%，2020 年末，发行人其他应付款比 2019 年末增加了 15,814.58 万元，增幅为 7.06%，2019 年末，发行人其他应付款比 2018 年末减少了 46,722.06 万元，降幅为 17.26%，主要系往来款大幅减少所致。发行人其他应付款主要系与关联方之间的往来款，截至 2021 年 9 月末发行人前五大其他应付款明细如下：

表 5-28 2021 年 9 月末发行人前五大其他应付款明细

单位：万元

债权单位	款项性质	金 额	占比
苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	往来款	157,348.02	56.98%
苏州市吴江湖岸建设投资发展有限公司	往来款	34,168.87	12.37%
苏州市吴江区域自来水投资有限公司	往来款	20,408.59	7.39%
苏州市吴江惠村投资发展有限公司	往来款	14,500.00	5.25%
吴江区水务局	往来款	3,400.00	1.23%
合 计		<b>229,825.47</b>	<b>83.22%</b>

④ 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为 413,648.99 万元、432,385.69 万元、747,117.47 万元、891,991.51 万元，占总负债的比例分别为 13.87%、12.77%、15.33%、15.94%。2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债比 2020 年末增加了 144,874.04 万元，增幅为 19.39%，2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债比 2019 年末增加了 314,731.78 万元，增幅为 72.79%，2019 年末，发行人

一年内到期的非流动负债比 2018 年末增加了 18,736.70 万元，增幅为 4.53%。公司一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款和应付债券以及应付利息。

截至 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

**表 5-29 发行人 2021 年 9 月末一年内到期的非流动负债明细**

单位：万元

项目	2021 年 9 月末
一年内到期的长期借款	381,101.63
一年内到期的应付债券	487,855.81
应付利息	23,034.07
<b>合计</b>	<b>891,991.51</b>

⑤ 其他流动负债

报告期内，发行人的其他流动负债分别为 0.00 万元、99,785.78 万元、209,498.21 万元、502,475.87 万元，占总负债的比例分别为 0.00%、2.95%、4.30%、8.98%。2021 年 9 月末，发行人其他流动负债比 2020 年末增加了 292,977.66 万元，增幅为 139.85%，主要系新发行 21 吴江城投 SCP001、21 吴江城投 CP002、21 吴江城投 SCP003、21 吴江城投 CP001、21 吴江城投 SCP002 所致。

**表 5-30 发行人 2021 年 9 月末其他流动负债明细**

单位：万元

项目	2021 年 9 月末
21 吴江城投 CP001	119,856.16
21 吴江城投 CP002	39,950.68
21 吴江城投 SCP004	99,929.73
21 吴江城投 CP003	119,711.51
21 吴江城投 CP004	119,711.51
应付利息	3,316.28
<b>合计</b>	<b>502,475.87</b>

(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 5-31 发行人近三年及一期末非流动负债结构**

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,613,934.76	47.69	1,494,503.13	45.65	832,247.74	36.93	883,480.24	43.89
应付债券	581,249.06	17.17	570,243.89	17.42	1,012,806.54	44.95	827,125.85	41.09
长期应付款	1,188,421.45	35.11	1,208,752.93	36.92	406,941.99	18.06	301,713.73	14.99
递延所得税负债	851.58	0.03	493.96	0.02	1,367.14	0.06	744.14	0.04
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,384,456.84</b>	<b>100.00</b>	<b>3,273,993.91</b>	<b>100.00</b>	<b>2,253,363.41</b>	<b>100.00</b>	<b>2,013,063.96</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末,发行人的非流动负债合计分别为 2,013,063.96 万元、2,253,363.41 万元、3,273,993.91 万元、3,384,456.84 万元,占总负债的比例分别为 67.48%、66.56%、67.17%、60.48%。

### ① 长期借款

报告期各期末,发行人的长期借款分别为 883,480.24 万元、2,253,363.41 万元、3,273,993.91 万元、3,384,456.84 万元,占总负债的比例分别为 29.61%、66.56%、67.17%、60.48%。2021 年 9 月末,发行人非流动负债合计比 2020 年末增加了 110,462.93 万元,增幅为 3.37%,2020 年末,发行人长期借款比 2019 年末增加了 662,255.39 万元,增幅为 79.57%,2019 年末,发行人长期借款比 2018 年末减少了 51,232.50 万元,降幅为 5.80%。

2021 年 9 月末,发行人长期借款的结构如下:

表 5-32 截至 2021 年 9 月末发行人长期借款担保结构

单位:万元

借款类别	期末余额
信用借款	165,575.00
保证借款	1,439,311.39
抵押借款	315,450.00
质押借款	74,700.00
减:一年内到期的长期借款	381,101.63
<b>合计</b>	<b>1,613,934.76</b>

### ② 长期应付款

报告期各期末,发行人的长期应付款分别为 301,713.73 万元、406,941.99 万元、1,208,752.93 万元、1,188,421.45 万元,占总负债的比例分别为 10.11%、12.02%、24.80%、21.24%。公司长期应付款主要为城市基础设施建设、棚改项目及水域治理专项资金。

表 5-33 截至 2021 年 9 月末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2021 年 9 月末
城市基础建设拨款	769,247.18
棚改项目专项资金	117,703.38
太湖水环境治理专项资金	7,386.00
污水厂及管网建设资金	50,055.28
污水处理费	1,900.00
黑臭水体整治补助款	1,197.00
智慧大厦建设专项资金	8,600.00
东太湖围网拆除专项资金	72,196.00
东太湖综合整治二期工程专项资金	158,729.00
生态园建设专项资金	1,357.61
其他	50.00
<b>合 计</b>	<b>1,188,421.45</b>

### 3、所有者权益结构分析

表 5-34 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、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	332,600.00	10.83	332,600.00	10.84	332,600.00	17.54	332,600.00	18.25
资本公积	2,283,551.56	74.39	2,281,711.45	74.37	1,315,479.86	69.37	1,265,123.89	69.44
减：库存股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	3,985.70	0.13	2,912.86	0.09	5,532.40	0.29	3,663.40	0.20
盈余公积	30,329.02	0.99	30,329.02	0.99	28,701.34	1.51	25,907.34	1.42
未分配利润	308,897.16	10.06	310,398.81	10.12	195,046.02	10.29	176,011.84	9.66
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>2,959,363.44</b>	<b>96.40</b>	<b>2,957,952.14</b>	<b>96.41</b>	<b>1,877,359.63</b>	<b>99.01</b>	<b>1,803,306.47</b>	<b>98.97</b>
少数股东权益	110,361.87	3.60	110,131.04	3.59	18,858.69	0.99	18,714.92	1.03
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,069,725.31</b>	<b>100.00</b>	<b>3,068,083.19</b>	<b>100.00</b>	<b>1,896,218.32</b>	<b>100.00</b>	<b>1,822,021.38</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人的所有者权益合计分别为 1,822,021.38 万元、1,896,218.32 万元、3,068,083.19 万元、3,069,725.31 万元，其中资本公积占比最大，占所有者权益的比例分别为 69.44%、69.37%、74.37%、74.39%。

#### ① 实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本均为 332,600.00 万元，占所有者权益的比例分别为 18.25%、17.54%、10.84%、10.84%。截至 2021 年 9 月末，发行人实收资本由苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室全额出资。

## ② 资本公积

报告期各期末，发行人的资本公积分别为 1,265,123.89 万元、1,315,479.86 万元、2,281,711.45 万元、2,283,551.56 万元，占所有者权益的比例分别为 69.44%、69.37%、74.37%、74.39%。2021 年 9 月末，发行人资本公积全部为资本溢价。

## ③ 盈余公积

报告期各期末，发行人的盈余公积分别为 25,907.34 万元、28,701.34 万元、30,329.02 万元、30,329.02 万元，占所有者权益的比例分别为 1.42%、1.51%、0.99%、0.99%。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

报告期各期末，发行人的未分配利润分别为 176,011.84 万元、195,046.02 万元、310,398.81 万元、308,897.16 万元，占所有者权益的比例分别为 9.66%、10.29%、10.12%、10.06%，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 5-35 发行人报告期内营业收入及毛利率的变动情况

单位：万元

科目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	155,327.38	236,687.45	134,860.55	195,179.51
营业成本	149,795.65	226,369.93	125,064.41	168,197.76
毛利润	5,531.73	10,317.53	9,796.14	26,981.75
毛利率	3.56%	4.36%	7.26%	13.82%

报告期内，发行人的营业收入分别为 195,179.51 万元、134,860.55 万元、236,687.45 万元、155,327.38 万元，营业成本分别为 168,197.76 万元、125,064.41 万元、226,369.93 万元、149,795.65 万元，毛利率分别为 13.82%、7.26%、4.36%、3.56%。

报告期内，发行人营业收入大幅波动。2019 年，发行人营业收入较 2018 年度下降 60,318.96 亿元，降幅为 30.90%，主要是发行人 2018 年确认商品房销售收入

63,799.68 万元，随着商品房项目销售进入尾声，发行人 2019 年确认商品房销售收入 3,595.39 万元，较 2018 年出现大幅下降。2020 年，发行人营业收入较 2019 年度增加 101826.90 万元，增幅为 75.51%，主要为发行人 2020 年分别确认土地整理业务和代建工程业务收入 82,142.86 万元和 100,671.73 万元，较 2019 年土地整理业务和代建工程业务收入的 67,360.43 万元和 30,538.05 万元大幅增加所致。土地整理业务方面，2020 年度营业收入较上年度增加主要系太湖城建对发行人已完工土地整理项目结算进度加快所致。代建工程业务方面，2020 年度营业收入较上年度大幅增加主要系发行人前期投入建设项目完工达到收入确认节点，收入结转相应增多所致，此外 2020 年度发行人将苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司纳入发行人财务报表合并范围，东太湖公司为吴江区东太湖区域的城市基础设施建设主体，本次合并导致发行人土地整理、代建工程业务展业范围拓展且收入增加。

## 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 5-36 发行人近三年及一期期间费用情况

单位：万元、%

科目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 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	5,327.14	3.43	5,996.58	2.53	4,845.49	3.59	6,030.05	3.09
管理费用	23,187.05	14.93	30,085.66	12.71	21,261.55	15.77	19,214.53	9.84
研发费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	-1,435.94	-0.92	-537.92	-0.23	-493.24	-0.37	-703.07	-0.36
合计	<b>27,078.25</b>	<b>17.43</b>	<b>35,544.31</b>	<b>15.02</b>	<b>25,613.80</b>	<b>18.99</b>	<b>24,541.51</b>	<b>12.57</b>

近三年及一期，发行人期间费用分别为 24,541.51 万元、25,613.80 万元、35,544.31 万元、27,078.25 万元，占发行人营业总收入的比例分别为 12.57%、18.99%、15.02%、17.43%，其中销售费用分别为 6,030.05 万元、4,845.49 万元、5,996.58 万元、5,327.14 万元，管理费用分别为 19,214.53 万元、21,261.55 万元、30,085.66 万元、23,187.05 万元，财务费用分别为-703.07 万元、-493.24 万元、-537.92 万元、-1,435.94 万元。销售费用和管理费用为期间费用的主要构成部分。

随着发行人业务持续开展，发行人期间费用规模也逐年增加。2020 年，发行人期间费用为 35,544.31 万元，主要是管理费用大幅增加所致。

### 3、其他收益

近三年及一期，发行人其他收益分别为 22,230.51 万元、37,129.71 万元、58,077.23 万元、24,542.28 万元，主要为收到的政府补助。

政府补助主要由对各项目的补助资金款项构成，发行人为苏州市吴江区经济持续发展提供了基础物质保障，其运作得到政府的大力支持，包括及时获得足额的政府补贴。发行人 2021 年 1-9 月政府补助情况如下所示：

表 5-37 发行人 2021 年 1-9 月政府补助明细

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月
财政运营补助	23,500.00
宣传部苏州湾文化中心补助经费	895.54
代扣个人所得税手续费返还	4.45
稳岗补贴、社保返还	5.80
减免税、加计扣除	135.99
其他	0.50
<b>合计</b>	<b>24,542.28</b>

报告期内，发行人所获得的政府补助均已收到相关款项，不存在挂账情况。

发行人作为吴江区城市基础设施建设领域的重要企业，承担项目均为区内基础设施建设和土地开发重点项目，未来随着滨湖新城的基础设施建设开发的推进，发行人作为吴江区重要的城市开发主体，将继续承担新的基建及动迁房建设任务，同时也会收到相应的政府补贴。因此发行人政府补贴与其主营业务息息相关，存在一定的持续性。

### 4、投资收益

近三年及一期，发行人投资收益分别为 7,327.38 万元、6,885.26 万元、5,225.76 万元、4,059.13 万元，主要为权益法核算的长期股权投资收入。

### 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 5-38 发行人近三年及一期利润指标

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业利润	3,642.79	33,971.78	25,795.93	26,898.26
加：营业外收入	196.66	2,352.97	135.58	247.83
减：营业外支出	131.71	124.96	49.20	1,601.11
利润总额	3,707.74	36,199.79	25,882.30	25,544.99
净利润	1,703.83	35,419.22	25,542.55	25,022.75
归属于母公司所有者的净利润	1,747.35	34,230.76	25,434.19	25,197.64
少数股东损益	-43.52	1,188.46	108.36	-174.89

近三年及一期，发行人实现的营业利润分别为 26,898.26 万元、25,795.93 万元、33,971.78 万元、3,642.79 万元，利润总额分别为 25,544.99 万元、25,882.30 万元、36,199.79 万元、3,707.74 万元，净利润分别为 25,022.75 万元、25,542.55 万元、35,419.22 万元、1,703.83 万元。

近三年，发行人营业利润分别为 26,898.26 万元、25,795.93 万元、3,642.79 万元，呈波动上升趋势。2019 年，发行人营业利润较 2018 年变动不大，2020 年，发行人营业利润较 2019 年增加 8,175.85 万元，增幅为 31.69%，主要是发行人 2020 年收到的政府补贴大幅增加所致。近三年及一期，发行人收到的政府补助分别为 22,230.51 万元、37,129.71 万元、58,077.23 万元、24,542.28 万元。报告期内，发行人其他收益主要为收到的政府补助。

近三年，发行人利润总额分别为 25,544.99 万元、25,882.30 万元、36,199.79 万元，净利润分别为 25,022.75 万元、25,542.55 万元、35,419.22 万元，均呈波动上升趋势。2019 年，发行人利润总额和净利润较 2018 年变动不大。2020 年，发行人营业利润较 2019 年增加 10,317.49 万元，增幅为 39.86%，净利润较 2019 年增加 9,876.67 万元，增幅为 38.67%，主要是发行人 2020 年收到的政府补贴大幅增加所致。

总体而言，报告期内，发行人主营业务中土地整理业务、代建工程业务已完工项目结转速度加快导致发行人总体营业收入大幅增加，对发行人利润贡献较高。截至 2021 年 9 月末发行人存货中有 263.35 亿元土地整理成本尚未结转，有 234.11 亿元代建项目成本尚未结转，可为发行人收入的可持续性提供较好保障。报告期内，发行人安置房销售业务、污水处理及管网运营收入等业务整体运营稳定，发行人多

样化开拓的其他业务也使得发行人的盈利能力得到一定提升。此外，发行人作为吴江区最重要的基础设施建设主体，预计将持续得到政府补助。

发行人营业收入、净利润波动情况符合发行人业务及发展阶段特点，符合行业情况，具有合理性，预计不会对本期债券的偿付能力产生重大不利影响。

## 6、非经常性损益分析

近三年及一期，发行人非经常性损益分别为 2.81 亿元、4.40 亿元、6.56 亿元和 2.86 亿元，主要为其他收益及投资收益。近三年及一期，发行人其他收益分别为 2.22 亿元、3.71 亿元、5.81 亿元、2.45 亿元，主要为收到的政府补助。政府补助主要由对各项目的补助资金款项构成，发行人为苏州市吴江区经济持续发展提供了基础物质保障，其运作得到政府的大力支持，包括及时获得足额的政府补贴。发行人的政府补助主要由公共事业项目的补贴构成。由于发行人从事吴江区建设及公共事业运营，吴江区政府对其提供长期经营支持，补贴收入的可持续性高。

近三年及一期，发行人投资收益分别为 0.73 亿元、0.69 亿元、0.52 亿元及 0.41 亿元，主要为发行人对联营企业以权益法核算的长期股权投资收益，具有一定的可持续性。

## （三）现金流量表主要项目分析

### 1、经营活动现金流量分析

表 5-39 发行人近三年及一期经营活动现金流量

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	213,049.93	285,705.60	167,312.55	133,264.25
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	95,200.76	699,068.55	322,278.92	477,696.59
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>308,250.69</b>	<b>984,774.15</b>	<b>489,591.47</b>	<b>610,960.84</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	372,588.04	487,461.35	309,773.42	409,561.89
支付给职工以及为职工支付的现金	14,153.15	18,279.72	12,454.97	11,048.24
支付的各项税费	9,009.96	5,809.62	4,806.29	5,685.46

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付其他与经营活动有关的现金	29,585.88	299,804.59	83,952.05	153,607.14
经营活动现金流出小计	<b>425,337.03</b>	<b>811,355.29</b>	<b>410,986.73</b>	<b>579,902.73</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>-117,086.33</b>	<b>173,418.86</b>	<b>78,604.74</b>	<b>31,058.11</b>

近三年及一期，发行人经营活动产生现金流入分别为 610,960.84 万元、489,591.47 万元、984,774.15 万元、308,250.69 万元，发行人经营活动现金流出分别为 579,902.73 万元、410,986.73 万元、811,355.29 万元、425,337.03 万元，发行人经营活动现金流量净额分别为 31,058.11 万元、78,604.74 万元、173,418.86 万元、-117,086.33 万元。近三年内，发行人经营活动产生的现金流量净额均为净流入，主要系发行人土地整理业务及代建业务收入确认后的回款情况良好，2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为负数，主要系发行人土地整理业务主要在年末确认收入所致。

近三年及一期，发行人经营活动产生现金流入波动较大。发行人经营活动现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动有关的现金，构成情况较为稳定。报告期各期内，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 133,264.25 万元、167,312.55 万元、285,705.60 万元和 213,049.93 万元，主要为土地整理、代建工程业务项目回款、安置房销售业务收到的房款、污水处理及管网运营业务、酒店业务和租赁业务收到的收入款项，近三年总体呈增长趋势，主要系近年来发行人的业务规模不断扩大所致。近三年及一期，发行人收到的其他与经营活动有关的现金分别为 477,696.59 万元、322,278.92 万元、699,068.55 万元和 95,200.76 万元，报告期内呈现波动趋势，主要系收到往来款变动幅度较大所致。

综上，报告期内，发行人销售商品、提供劳务收到的现金保持稳定增长趋势，发行人经营活动现金流波动情况符合发行人业务及发展阶段特点，符合行业情况，具有合理性，预计不会对本期债券的偿付能力产生重大不利影响。

## 2、投资活动现金流量分析

表 5-40 发行人近三年及一期投资活动现金流量

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收回投资收到的现金	72,136.32	1,108.14	89.68	287,000.00

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得投资收益收到的现金	2,510.02	910.42	4,339.37	3,831.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	38.48	-	265.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	0.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	221.13	0.00	-	52,935.78
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>74,867.46</b>	<b>2,057.05</b>	<b>4,429.04</b>	<b>344,032.74</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	65,704.29	93,969.07	93,213.11	51,073.46
投资支付的现金	60,783.81	67,386.96	185,490.00	362,333.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>126,488.10</b>	<b>161,356.02</b>	<b>278,703.11</b>	<b>413,406.80</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-51,620.64</b>	<b>-159,298.98</b>	<b>-274,274.06</b>	<b>-69,374.06</b>

近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 344,032.74 万元、4,429.04 万元、2,057.05 万元、74,867.46 万元。发行人投资活动现金流出分别为 413,406.80 万元、278,703.11 万元、161,356.02 万元、126,488.10 万元。发行人投资活动现金流量净额分别为-69,374.06 万元、-274,274.06 万元、-159,298.98 万元、-51,620.64 万元。

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额均为净流出，主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金较大所致。

报告期内，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大主要系发行人对污水处理厂改扩建及配套管网工程、温泉酒店二期及苏州湾体育中心等在建工程项目的持续投入以致资本性支出较高，上述项目建成后，公司将通过持续运营获取投资收益。发行人 2019 年较 2018 年投资活动产生的现金流量净额下降幅度较大主要系 2018 年发行人结构性理财产品收回较多，2019 年度发行人该项现金流入大幅降低，收回投资收到的现金、收到其他与投资活动有关的现金减少所致。

未来，发行人预计其自建项目建设投资规模仍将较大，且将继续进行一定规模的股权投资。发行人投资活动现金流出较大，预计不会对公司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 5-41 发行人近三年及一期筹资活动现金流量

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
吸收投资收到的现金	2,190.61	30,166.64	185,552.37	144,841.55
取得借款收到的现金	1,856,456.59	973,412.45	496,350.00	523,000.00
发行债券所受到的现金	-	-	346,610.00	495,440.00
收到其他与筹资活动有关的现金	13,760.32	75,867.89	228,713.94	50,196.07
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,872,407.51</b>	<b>1,079,446.98</b>	<b>1,257,226.31</b>	<b>1,213,477.62</b>
偿还债务支付的现金	1,211,385.00	962,564.24	558,189.37	716,917.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	112,877.13	157,862.75	124,655.16	118,528.88
支付其他与筹资活动有关的现金	-	125,614.89	393,755.16	294,810.82
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,324,262.13</b>	<b>1,246,041.88</b>	<b>1,076,599.69</b>	<b>1,130,257.68</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>548,145.39</b>	<b>-166,594.90</b>	<b>180,626.62</b>	<b>83,219.93</b>

近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 1,213,477.62 万元、1,257,226.31 万元、1,079,446.98 万元、1,872,407.51 万元，筹资活动现金流出分别为 1,130,257.68 万元、1,076,599.69 万元、1,246,041.88 万元、1,324,262.13 万元，主要为偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。

发行人支付其他与筹资活动有关的现金主要为承兑保证金。报告期内，发行人筹资活动现金流量净额分别为 83,219.93 万元、180,626.62 万元、-166,594.90 万元、548,145.39 万元。报告期内，发行人筹资活动现金流净额呈现大幅波动。2020 年发行人筹资活动产生的现金流量净额为净流出，主要系偿还债务支付的现金较多所致。2021 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 548,145.39 万元，金额较大，主要系当期取得借款收到的现金金额较大所致。2021 年 1-9 月，发行人取得借款收到的现金对手方主要为工商银行、招商银行、建设银行、农业银行等贷款银行以及短期融资券和超短期融资券投资者。

因发行人在资产市场声誉良好，可筹资能力较强，对于制定筹资、还款计划具有较高的主动性，预计筹资活动现金流量净额的波动对发行人偿债能力不会造成重大不利影响。

综上，报告期内，发行人现金及现金等价物余额保持稳定，对外投资积极，且公司筹资能力较强，体现出公司较为稳健的经营方针和稳定可靠的盈利能力。本期债券的成功发行，将有利于发行人改善资产负债结构，为发行人带来更多营运资金

以推进业务拓展，进一步提高发行人的经营和盈利能力。

#### （四）财务指标分析

表 5-42 发行人近三年及一期主要财务指标

偿债能力指标/年份	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动比率1	3.17	3.97	3.44	3.79
速动比率2	0.69	0.73	0.78	0.85
资产负债率（%）3	64.58	61.37	64.10	62.08
盈利能力指标/年份	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
毛利率4	3.56	4.36	7.26	13.82
净利率5	1.09	14.96	18.94	12.82
净资产收益率6	0.07	1.43	1.37	1.50
营运能力指标/年份	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
总资产周转率7	0.06	0.55	0.51	0.56
应收账款周转率8	33.18	40.62	33.15	89.94
存货周转率9	0.04	0.06	0.04	0.06

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/营业收入

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、2021 年 1-9 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，报告期各期末，发行人流动比率分别为 3.79、3.44、3.97、3.17，速动比率分别为 0.85、0.78、0.73、0.69。综合来看，发行人流动比率与速动比率较优，短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，报告期各期末，发行人资产负债率分别为 62.08%、64.10%、61.37%、64.58%，呈波动趋势。报告期各期末，发行人资产负债率整体处于较高水平，主要系发行人承担了苏州市吴江区大量土地整理和城市基础设施建设项目，建设周期长、资金需求量大，导致发行人有息负债规模较大所致。总体来看，发行人资产负债率处于行业平均水平。

## 2、盈利能力

报告期内，发行人毛利率分别为 13.82%、7.26%、4.36%、3.56%，呈波动态势。2019 年发行人毛利率较 2018 年度有所增加，主要系新增毛利率较高的房产销售业务所致。报告期内，发行人净利率分别为 12.82%、18.94%、14.96%、1.09%。报告期内，发行人净资产收益率分别为 1.50%、1.37%、1.43%、0.07%。

## 3、营运能力

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 89.94、33.15、40.62、33.18。报告期内，发行人存货周转率分别为 0.06、0.04、0.06、0.04，总资产周转率分别为 0.56、0.51、0.55、0.06，存货周转率及总资产周转率较低主要系发行人存货中的土地整理、代建工程等资产金额较大，导致资产总额规模较大。随着公司未来业务的进一步发展以及前期投资项目逐步进入回报期，未来公司营运能力将相应得到提升。

## 五、发行人有息负债情况

### （一）有息负债余额的余额和类型

发行人有息债务结构主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券。近三年及一期末，发行人有息债务分别为 223.53 亿元、252.37 亿元、315.61 亿元、378.62 亿元，占负债总额的比重分别为 74.93%、74.55%、64.75%、67.65%。

表 5-43 近三年及一期末发行人有息负债余额的余额和类型

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	196,500.00	5.19	134,750.00	4.27	146,500.00	5.80	111,000.00	4.97
一年内到期的非流动负债	891,991.51	23.56	747,117.47	23.67	432,385.69	17.13	413,648.99	18.51
其他流动负债	502,475.87	13.27	209,498.21	6.64	99,785.78	3.95	-	-
长期借款	1,613,934.76	42.63	1,494,503.13	47.35	832,247.74	32.98	883,480.24	39.52
应付债券	581,249.06	15.35	570,243.89	18.07	1,012,806.54	40.13	827,125.85	37.00

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	3,786,151.20	100.00	3,156,112.70	100.00	2,523,725.75	100.00	2,235,255.08	100.00

## （二）最近一期末有息债务到期分布情况

截至 2021 年 9 月末，发行人有息债务到期分布情况如下：

表 5-44 发行人 2021 年 9 月末有息债务到期分布情况

单位：万元，%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上		合计	
	金额	占比								
银行贷款	577,601.63	36.31	285,800.00	93.48	200,578.76	27.54	1,127,556.00	97.10	2,191,536.39	57.88
其中担保贷款	494,151.63	31.06	222,500.00	72.77	141,778.76	19.47	1,089,531.00	93.83	1,947,961.39	51.45
债券融资	1,013,365.75	63.69	19,939.64	6.52	527,666.35	72.46	33,643.07	2.90	1,594,614.81	42.12
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,590,967.38	100.00	305,739.64	100.00	728,245.11	100.00	1,161,199.07	100.00	3,786,151.20	100.00

## （三）截至本募集说明书签署日存续的债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人存续的债券余额为 171.15 亿元，具体情况如下：

表 5-45 截至本募集说明书签署日发行人存续的债券情况

单位：年，亿元，%

序号	债券简称	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	21 吴江 01	2021-11-15	-	2024-11-15	3.00	13.00	3.50	13.00
2	21 吴江 02	2021-04-30	-	2023-04-30	2.00	2.00	3.50	2.00
公司债券小计		-	-	-	-	15.00		15.00
1	22 吴江城投 PPN001	2022-01-13	-	2023-01-13	1.00	9.50	2.91	9.50
2	22 吴江城投 SCP001	2022-01-11	-	2022-07-10	0.49	10.00	2.75	10.00
3	21 吴江城投 PPN004	2021-11-08	-	2024-11-08	3.00	7.00	3.58	7.00
4	21 吴江城投 CP004	2021-09-28	-	2022-09-28	1.00	12.00	2.90	12.00
5	21 吴江城投 CP003	2021-09-16	-	2022-09-16	1.00	12.00	2.84	12.00
6	21 吴江城投	2021-08-26	-	2024-08-26	3.00	5.00	3.30	5.00

序号	债券简称	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
	MTN001							
7	21 吴江城投 MTN002	2021-08-23	-	2024-08-23	3.00	15.00	3.28	15.00
8	21 吴江城投 SCP004	2021-08-11	-	2022-02-12	0.51	10.00	2.70	10.00
9	21 吴江城投 PPN003	2021-07-14	-	2024-07-14	3.00	3.00	3.63	3.00
10	21 吴江城投 PPN002	2021-07-07	-	2024-07-07	3.00	10.00	3.69	10.00
11	21 吴江城投 PPN001	2021-04-22	-	2024-04-22	3.00	10.00	3.89	10.00
12	21 吴江城投 CP002	2021-03-29	-	2022-03-29	1.00	4.00	3.23	4.00
13	21 吴江城投 CP001	2021-03-24	-	2022-03-24	1.00	12.00	3.25	12.00
14	19 吴江城投 PPN001	2019-03-12		2022-03-12	3.00	10.00	4.79	10.00
15	18 吴江城投 MTN002	2018-12-05		2023-12-05	5.00	10.00	4.55	10.00
<b>债务融资工具小计</b>		-	-	1900/1/0	-	<b>139.50</b>		<b>139.50</b>
1	19 吴江 02	2019-09-25	-	2029-09-25	10.00	7.50	5.03	7.50
2	19 吴江 01	2019-01-24	-	2029-01-24	10.00	7.50	5.30	6.75
3	15 吴江债	2015-07-08	-	2022-07-08	7.00	12.00	5.25	2.40
<b>企业债券小计</b>		-	-	-	-	<b>27.00</b>		<b>16.65</b>
<b>合计</b>			-			<b>181.50</b>		<b>171.15</b>

## 六、本次公司债券发行后发行人资产负债结构的变化

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 2021 年 9 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 200,000.00 万元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 200,000.00 万元计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金全部用于偿还短期借款以及一年内到期的非流动负债。
- 5、假设公司债券发行在 2021 年 9 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 5-46 发行人本期债券发行前后资产负债结构情况**

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日（发行前）	2021 年 9 月 30 日（发行后）	变动情况
流动负债	2,211,941.26	2,011,941.26	-200,000.00
非流动负债	3,384,456.84	3,584,456.84	200,000.00
负债总额	5,596,398.10	5,596,398.10	-
流动资产	7,019,427.36	7,019,427.36	-
总资产	8,666,123.42	8,666,123.42	-
流动比率	3.17	3.49	0.32
资产负债率	64.58%	64.58%	-

以 2021 年 9 月末发行人财务数据为基准，本期债券 200,000.00 万元发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人总资产不变，总负债不变，合并财务报表的资产负债率保持不变。

以 2021 年 9 月末发行人财务数据为基准，本期债券 200,000.00 万元发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，流动负债减少 200,000.00 万元，流动资产不变，发行人合并财务报表的流动比率提升至 3.49，短期偿债压力有所减小。

## 七、发行人合规性

### （一）最近三年及一期是否存在违法违规及受处罚的情况

近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

### （二）关联交易定价原则、决策权限和决策程序

发行人关联交易应遵循诚实信用的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：关联方如享有表决权，除特殊情况外，应当回避表决；与关联方有任何利害关系的董事，在董事会就该事项进行表决时，应当回避；公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利。必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。发行人应按照关联交易发生金额履行相应的审批程序：

1、发行人与关联方发生的金额在 50,000 万元以下（含），且占发行人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、财务部门签批后，报总经

理审批；

2、发行人与关联方发生的金额在 50,000 万元以上，或占发行人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、总经理签批后，报董事会审批。

发行人关联交易时遵循公平合理的原则，以市场公允价格为基础，且未偏离独立第三方的价格或收费标准，任何一方未利用关联交易损害另一方的利益。

#### （四）关联方情况

##### 1、股东情况

发行人控股股东为苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室，详见本募集说明书第五节“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

详见本募集说明书第五节“四、发行人重要权益投资情况”。

##### 3、其他关联方情况

截至 2021 年 9 月末，发行人其他关联方情况如下：

表 5-47 发行人 2021 年 9 月末发行人其他关联方情况

单位名称	与发行人关系
苏州市江村建设发展有限公司	高管关联
吴江市太湖绿洲生态农业有限公司	高管关联
苏州市吴江城乡一体化建设投资（集团）有限公司	同一法定代表人
吴江滨湖新城产业投资发展有限公司	高管关联
苏州盛家厍商业发展有限公司	高管关联
吴江市松陵投资发展有限公司	高管关联
吴江市松陵镇集体资产经营公司	高管关联
苏州市湖区发展有限公司	高管关联
苏州市吴江绿威环保科技有限公司	协议投资单位
苏州融庭物业管理有限公司	苏州吴江秋枫置业有限公司关联方
江苏浦江源文化旅游发展有限公司	苏州市江村文旅投资开发有限公司关联方
苏州市吴江湖岸建设投资发展有限公司	投资单位
苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	投资单位

## （五）关联方交易

### 1、 购买商品、接受劳务的关联交易

表 5-48 近三年发行人购买商品、接受劳务的关联交易情况

单位：万元

采购商品单位名称	销售商品关联方单位名称	采购内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
苏州市吴江城市排水管网有限公司	吴江港华燃气有限公司	天然气	0.19	0.21	0.18
苏州市吴江东太湖大酒店有限公司	吴江港华燃气有限公司	天然气	112.99	180.09	175.87
苏州市吴江协顺兴饭店有限公司	吴江港华燃气有限公司	天然气	3.37	5.84	5.42
苏州市吴江滨投商业管理有限公司	吴江港华燃气有限公司	天然气	-	45.70	79.34
苏州王焰温泉度假酒店有限公司	吴江港华燃气有限公司	天然气	179.05	285.65	259.19
苏州水秀天地商业管理有限公司	吴江港华燃气有限公司	天然气	66.08	71.49	-
<b>合计</b>			<b>361.66</b>	<b>588.99</b>	<b>520.00</b>

### 2、 销售商品、提供劳务的关联交易

表 5-49 近三年发行人购买商品、接受劳务的关联交易情况

单位：万元

采购商品单位名称	销售商品关联方单位名称	采购内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
苏州市吴江项目建设管理有限公司	苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司	代建管理费	-	33.38	86.37
苏州市吴江项目建设管理有限公司	苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司	代建管理费	-	660.21	-
苏州市吴江酒店管理集团有限公司	苏州市吴江宾馆有限公司	酒店管理	-	352.64	345.37
苏州市吴江城市排	苏州市吴江宾	管网保养维护	-	1.42	-

采购商品单位名称	销售商品关联方单位名称	采购内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
水管网有限公司	馆有限公司				
苏州市吴江城市排水管网有限公司	苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司	管网施工	-	73.06	38.46
苏州市吴江东太湖大酒店有限公司	苏州市吴江宾馆有限公司	酒店消费	-	0.15	2.52
苏州东太湖国际游艇俱乐部有限公司	苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司	提供服务	-	0.69	0.67
苏州吴江瑞港天然气管道有限公司	吴江港华燃气有限公司	天然气管道输送	1,010.66	-	-
<b>合计</b>			<b>1,010.66</b>	<b>1,121.54</b>	<b>473.40</b>

### 3、合并范围外关联方担保

截至 2021 年 9 月末，发行人合并范围外关联方担保情况如下：

**表 5-50 截至 2021 年 9 月末发行人合并范围外关联方担保款项**

单位：万元

担保人	被担保人	担保余额
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	苏州市吴江湖岸建设投资发展有限公司	760.00
苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司	苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	13,550.00
苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司	苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	4,800.00

### 2、关联应收应付款

截至 2021 年 9 月末，发行人关联方应收应付款项情况如下：

**表 5-51 截至 2021 年 9 月末发行人关联方应收应付款项**

单位：万元

项目名称	2021 年 9 月末
<b>预付款项：</b>	
吴江港华燃气有限公司	292.89
<b>其他应收款：</b>	
苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室	61,610.53

项目名称	2021 年 9 月末
苏州市吴江城乡一体化建设投资（集团）有限公司	132,953.00
吴江滨湖新城产业投资发展有限公司	67,170.88
苏州市吴江区松陵城乡一体化建设投资有限公司	26,500.00
苏州融庭物业管理有限公司	-
吴江绿洲环保热电有限公司	1.07
吴江市太湖绿洲生态农业有限公司	2.07
吴江港华燃气有限公司	3.07
<b>应付账款：</b>	
吴江港华燃气有限公司	33.36
<b>预收款项：</b>	-
苏州市吴江区松陵城乡一体化建设投资有限公司	2,400.49
<b>其他应付款：</b>	-
苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	157,348.02
苏州市吴江湖岸建设投资发展有限公司	34,168.87
苏州市吴江区域自来水投资有限公司	22,466.55
苏州市江村建设发展有限公司	3,232.55

报告期内，发行人与其他关联方存在关联交易情况，但不存在发行人的资金被其他关联方违规占用的情形。

## 八、发行人主要或有事项

### （一）发行人对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保总额为 968,775.50 万元，占 2021 年 9 月末总资产的 11.18%，占净资产的 31.56%。发行人对外担保具体情况如下：

表 5-52 发行人 2021 年 9 月末对外担保明细

单位：万元

担保人	被担保人	担保余额
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	苏州市吴江湖岸建设投资发展有限公司	760.00
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	276,400.00
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	34,060.00
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	16,760.00
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	12,730.00
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	18,760.00
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	11,330.00
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	18,760.00
滨投集团	苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司	6,252.50
东太湖综合开发公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	64,920.00
东太湖综合开发公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	6,400.00

担保人	被担保人	担保余额
东太湖综合开发公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	27,700.00
东太湖综合开发公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	111,853.00
东太湖综合开发公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	12,730.00
东太湖综合开发公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	35,520.00
东太湖综合开发公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	16,760.00
东太湖综合开发公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	2,330.00
东太湖综合开发公司	苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	276,400.00
东太湖综合开发公司	苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	4,800.00
东太湖综合开发公司	苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	13,550.00
<b>合计</b>		<b>968,775.50</b>

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保系对吴江区内国有企业的担保。

截至 2021 年 9 月末，发行人对苏州市吴江三优三保开发建设有限公司的担保余额为 943,413.00 万元。

苏州市吴江三优三保开发建设有限公司成立于 2016 年 12 月 15 日，注册资本 20,000.00 万元人民币，经营范围为：滩涂造地建设管理；农村基础设施建设投资；土地整治方案设计（包括土地开发、整理、复垦）；工程测量及地籍测绘；环境影响评价；土地复垦方案编制；地质灾害评估；农业园区、节水灌溉系统设计；土地信息咨询服务；平整土地工程；房屋拆除工程（除爆破作业）；河湖治理及防洪设施工程；土壤复垦工程；建设工程。（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）。苏州市吴江三优三保开发建设有限公司控股股东为苏州市吴江城乡一体化建设投资（集团）有限公司，实际控制人为苏州市吴江区国资办。报告期内，苏州市吴江三优三保开发建设有限公司不存在失信被执行情况。

截至 2020 年末，苏州市吴江三优三保开发建设有限公司总资产 1,172,481.50 万元，净资产 215,548.47 万元，营业利润为 47.62 万元，公司经营情况正常。

## （二）发行人资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产账面价值合计为 538,809.10 万元，占发行

人总资产的 6.22%，占比较小，具体明细如下所示：

表 5-53 发行人 2021 年 9 月末受限资产情况

单位：万元

项目	金额	受限制的原因
投资性房地产	249,848.11	抵押借款
货币	2,235.00	保证金
无形资产	30,104.29	抵押借款
存货	161,406.82	抵押借款
固定资产	95,214.87	抵押借款
合计	<b>538,809.10</b>	

### （三）发行人重大未决诉讼及仲裁事项

报告期内，发行人不存在重大未决诉讼及仲裁事项情况。

### （四）其他重大事项

#### 1、2019 年度重要会计政策变更

2019 年 5 月 10 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），对执行企业会计准则的非金融企业的财务报表格式进行了重新规范。发行人已按照上述通知编制了 2019 年度的财务报表，并对 2018 年度及 2017 年度的财务报表进行相应追溯调整，对财务报表的影响列示如下：

单位：万元

会计政策变更原因	影响科目	2018 年末余额
发行人将应收票据及应收账款项目分别计入应收票据和应收账款	应收票据	-
	应收账款	2,381.74
	应收票据及应收账款	-2,381.74
发行人将应付票据及应付账款项目分别计入应付票据和应付账款	应付票据	-
	应付账款	165,946.25
	应付票据及应付账款	-165,946.25

上述追溯调整系资产负债表列报调整，未影响利润表及现金流量表金额。除上述情况外，报告期内未发生首次执行企业会计准则、其他会计政策变更、前期差错更正、同一控制下企业合并等追溯调整/重述事项的情况。

#### 2、2020 年度资产重组

根据苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室《区国资办关于加快推进区属国有企业整合重组有关事项的通知》（吴国资办（2020）187号）通知精神，发行人股东苏州市吴江国有资产监督管理办公室拟划拨苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司所持有的苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司 91.74%股权至发行人。该项股权划转完成后，发行人将苏州市吴江东太湖综合开发（集团）有限公司纳入发行人财务报表合并范围。

鉴于此次重组过程中，地方政府的主导作用较大，同一控制下企业合并的特征更为明显，按同一控制下企业合并能够更清晰地反映国企改革中地方政府的主导地位和最终决定权，因此发行人会计师将本次合并认定为同一控制下企业合并，并根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》中关于同一控制下企业合并的规定，对重组前一年（2019 年度）财务数据进行了追溯调整，出具了经审计的 2020 年合并财务报表。（中兴华审字[2021]021156 号）

发行人按照同一控制下企业合并原则进行追溯调整之后的 2019 年度财务数据具体如下：

表 5-54 发行人 2019 年追溯调整合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年初（追溯调整后）	2019 年末（追溯调整前）
<b>流动资产：</b>		
货币资金	568,371.64	457,035.69
应收账款	6,656.67	5,753.48
预付款项	4,827.54	4,756.67
其他应收款	664,093.88	396,153.00
存货	4,779,072.10	3,002,310.84
其他流动资产	23,033.86	22,286.24
<b>流动资产合计</b>	<b>6,046,055.68</b>	<b>3,888,295.92</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	45,435.50	47,435.50
长期股权投资	255,046.82	255,046.82
其他权益工具投资		-
其他非流动金融资产		-
投资性房地产	482,051.56	480,643.84
固定资产	369,433.47	245,682.27
在建工程	173,407.36	173,208.29
无形资产	294,789.00	175,473.08

项目	2020 年初（追溯调整后）	2019 年末（追溯调整前）
长期待摊费用	5,718.93	4,802.12
递延所得税资产	257.20	240.23
其他非流动资产	18,785.04	10,623.79
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,644,924.87</b>	<b>1,393,155.94</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,690,980.55</b>	<b>5,281,451.85</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	210,500.00	146,500.00
应付账款	193,018.42	186,509.57
预收款项	36,844.46	36,092.01
应付职工薪酬	2,875.13	2,208.52
应交税费	4,900.31	4,378.61
其他应付款	270,310.21	224,009.94
一年内到期的非流动负债	490,955.69	432,385.69
其他流动负债	99,785.78	99,785.78
<b>流动负债合计</b>	<b>1,309,190.00</b>	<b>1,131,870.12</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,330,317.74	832,247.74
应付债券	1,012,806.54	1,012,806.54
长期应付款	910,329.24	406,941.99
递延所得税负债	1,367.14	1,367.14
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,254,820.67</b>	<b>2,253,363.41</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,564,010.67</b>	<b>3,385,233.53</b>
<b>所有者权益：</b>		
实收资本（或股本）	332,600.00	332,600.00
资本公积	2,364,055.72	1,315,479.86
减：库存股	-	
其他综合收益	5,532.40	5,532.40
盈余公积	28,701.34	28,701.34
未分配利润	281,857.73	195,046.02
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>3,012,747.20</b>	<b>1,877,359.63</b>
少数股东权益	114,222.68	18,858.69
<b>所有者权益合计</b>	<b>3,126,969.88</b>	<b>1,896,218.32</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>7,690,980.55</b>	<b>5,281,451.85</b>

表 5-55 发行人 2019 年追溯调整合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度（追溯调整后）	2019 年度（追溯调整前）
<b>一、营业总收入</b>	<b>162,938.34</b>	<b>134,860.55</b>
减：营业成本	154,545.36	125,064.41
税金及附加	3,531.32	2,315.32
销售费用	6,738.85	4,845.49
管理费用	31,258.52	21,261.55

项目	2019 年度（追溯调整后）	2019 年度（追溯调整前）
财务费用	-142.90	-493.24
其中：利息费用	1,067.06	-
利息收入	1,288.19	534.64
加：其他收益	62,225.93	37,129.71
投资收益（损失以“-”号填列）	6,885.26	6,885.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-87.86	-86.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.18	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>36,030.34</b>	<b>25,795.93</b>
加：营业外收入	170.44	135.58
减：营业外支出	49.48	49.20
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>36,151.31</b>	<b>25,882.30</b>
减：所得税费用	387.68	339.75
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>35,763.63</b>	<b>25,542.55</b>
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	35,763.63	25,542.55
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	34,775.40	25,434.19
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	988.22	108.36
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>1,869.00</b>	<b>1,869.00</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,869.00	1,869.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
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	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	1,869.00	1,869.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	1,869.00	1,869.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-
6. 其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>37,632.63</b>	<b>27,411.55</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	36,644.40	27,303.19
归属于少数股东的综合收益总额	988.22	108.36

表 5-15 发行人 2019 年追溯调整合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度（追溯调整后）	2019 年度（追溯调整前）
<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	198,985.87	167,312.55
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	639,191.53	322,278.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>838,177.41</b>	<b>489,591.47</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	379,199.13	309,773.42
支付给职工以及为职工支付的现金	16,513.81	12,454.97
支付的各项税费	6,463.89	4,806.29
支付其他与经营活动有关的现金	362,670.81	83,952.05
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>764,847.65</b>	<b>410,986.73</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>73,329.76</b>	<b>78,604.74</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资收到的现金	89.68	89.68
取得投资收益收到的现金	4,339.37	4,339.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.01	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>4,429.05</b>	<b>4,429.04</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	93,800.87	93,213.11
投资支付的现金	490.00	185,490.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>94,290.87</b>	<b>278,703.11</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-89,861.82</b>	<b>-274,274.06</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收投资收到的现金	2,736.05	185,552.37
取得借款收到的现金	1,184,310.00	496,350.00
发行债券所受到的现金	-	346,610.00
收到其他与筹资活动有关的现金	102,346.93	228,713.94
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,289,392.98</b>	<b>1,257,226.31</b>
偿还债务支付的现金	932,999.37	558,189.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	158,326.48	124,655.16
支付其他与筹资活动有关的现金	175,691.48	393,755.16
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,267,017.33</b>	<b>1,076,599.69</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>22,375.65</b>	<b>180,626.62</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>5,843.58</b>	<b>-15,042.71</b>
加：期初现金及现金等价物余额	562,508.06	472,078.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>568,351.64</b>	<b>457,035.69</b>

截至本募集说明书签署日，除上述事项外，发行人无其他重大事项。

## 第五节 发行人的资信状况

### 一、信用评级情况

发行人未对本期债券进行评级。

中诚信国际信用评级有限责任公司综合发行人的信用状况，在 2021 年 6 月 29 日审定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，目前该评级报告尚在有效期内。

### 二、金融机构授信情况

发行人与农业发展银行、江南银行、民生银行和国家开发银行等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 2021 年 9 月末，发行人从国内各家金融机构获得的综合授信额度 309.72 亿元，其中已用授信额度 219.01 亿元，未使用额度为 90.71 亿元。截至本募集说明书签署之日，发行人授信额度无重大不利变化。

表 5-1 截至 2021 年 9 月末发行人合并口径授信及使用情况

单位：万元

机构名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
国开行	676,500.00	225,700.00	450,800.00
工商银行	340,246.00	300,100.00	40,146.00
建设银行	261,420.00	212,270.00	49,150.00
浙商银行	237,300.00	217,300.00	20,000.00
中国银行	234,500.00	172,380.00	62,120.00
兴业银行	219,000.00	210,000.00	9,000.00
上海银行	191,900.00	71,720.00	120,180.00
中信银行	155,000.00	88,800.00	66,200.00
宁波银行	133,000.00	118,350.00	14,650.00
平安银行	114,000.00	103,500.00	10,500.00
农业银行	90,050.00	89,250.00	800.00
民生银行	83,000.00	55,600.00	27,400.00
光大银行	70,000.00	70,000.00	-
广发银行	50,000.00	35,000.00	15,000.00
兴银金租	45,000.00	30,000.00	15,000.00
交通银行	35,300.00	34,650.00	650.00

江苏银行	34,200.00	31,310.00	2,890.00
渤海银行	30,000.00	29,700.00	300.00
华夏银行	29,800.00	29,650.00	150.00
南京银行	27,000.00	26,900.00	100.00
苏州农商行	18,000.00	18,000.00	-
浦发银行	12,000.00	9,900.00	2,100.00
苏州银行	10,000.00	10,000.00	-
<b>总计</b>	<b>3,097,216.00</b>	<b>2,190,080.00</b>	<b>907,136.00</b>

### 三、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。

### 四、直接融资情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行且尚在存续期的债券情况如下：

表 5-2 截至本募集说明书签署日发行人已发行未到期的债券情况

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	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	21 吴江 01	2021-11-15	-	2024-11-15	3.00	13.00	3.50	13.00
2	21 吴江 02	2021-04-30	-	2023-04-30	2.00	2.00	3.50	2.00
<b>公司债券小计</b>		-	-	-	-	<b>15.00</b>		<b>15.00</b>
1	22 吴江城投 PPN001	2022-01-13	-	2023-01-13	1.00	9.50	2.91	9.50
2	22 吴江城投 SCP001	2022-01-11	-	2022-07-10	0.49	10.00	2.75	10.00
3	21 吴江城投 PPN004	2021-11-08	-	2024-11-08	3.00	7.00	3.58	7.00
4	21 吴江城投 CP004	2021-09-28	-	2022-09-28	1.00	12.00	2.90	12.00
5	21 吴江城投 CP003	2021-09-16	-	2022-09-16	1.00	12.00	2.84	12.00
6	21 吴江城投 MTN001	2021-08-26	-	2024-08-26	3.00	5.00	3.30	5.00
7	21 吴江城投 MTN002	2021-08-23	-	2024-08-23	3.00	15.00	3.28	15.00
8	21 吴江城投 PPN003	2021-07-14	-	2024-07-14	3.00	3.00	3.63	3.00
9	21 吴江城投 PPN002	2021-07-07	-	2024-07-07	3.00	10.00	3.69	10.00

序号	债券简称	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
10	21 吴江城投 PPN001	2021-04-22	-	2024-04-22	3.00	10.00	3.89	10.00
11	21 吴江城投 CP002	2021-03-29	-	2022-03-29	1.00	4.00	3.23	4.00
12	21 吴江城投 CP001	2021-03-24	-	2022-03-24	1.00	12.00	3.25	12.00
13	19 吴江城投 PPN001	2019-03-12		2022-03-12	3.00	10.00	4.79	10.00
14	18 吴江城投 MTN002	2018-12-05		2023-12-05	5.00	10.00	4.55	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	<b>129.50</b>		<b>129.50</b>
1	19 吴江 02	2019-09-25	-	2029-09-25	10.00	7.50	5.03	7.50
2	19 吴江 01	2019-01-24	-	2029-01-24	10.00	7.50	5.30	6.75
3	15 吴江债	2015-07-08	-	2022-07-08	7.00	12.00	5.25	2.40
企业债券小计		-	-	-	-	<b>27.00</b>		<b>16.65</b>
合计			-			<b>171.50</b>		<b>161.15</b>

## 五、发行人最近三年及一期财务报表口径下的主要偿债指标

表 5-3 发行人最近三年及一期主要偿债指标

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率	3.17	3.97	3.44	3.79
速动比率	0.69	0.73	0.78	0.85
资产负债率	64.58%	61.37%	64.10%	62.08%
项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA（亿元）	3.27	7.18	4.43	3.96
EBITDA 利息保障倍数	0.30	0.45	0.36	0.33
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

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=总负债/总资产；

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

（5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息；

（7）2021 年 1-9 月相关财务指标已经年化处理。

## 第六节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券无增信机制。

## 第七节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

### 一、增值税

投资者应根据 2016 年 5 月 1 日起开始施行的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

### 三、印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

对公司债债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。



## 第八节 备查文件

本次债券的备查文件如下：

- 一、发行人 2018-2020 年经审计的财务报告、2021 年 1-9 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。

(本页无正文，为《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页)

苏州市吴江城市投资发展集团有限公司（公章）



2022年2月17日