

# 2023 年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司 公司债券募集说明书

本次债券注册规模：人民币 30 亿元

本期债券发行规模：计划发行额为 10 亿元，其中基础发行额为 5 亿元，  
弹性配售额为 5 亿元

发行期限：7 年期

担保情况：无担保

信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

信用评级情况：主体评级 AAA，债项评级 AAA

发行人：



主承销商、

债权代理人、

簿记管理人：



签署日期：2023 年 1 月 10 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）》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》、《企业债券简化程序通知》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

国家发展和改革委员会同意本次债券的注册，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及其摘要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。

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、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意募集说明书及其摘要关于权利义务的约定，包括债权代理协议、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、债权代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。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和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，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

## 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“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

一、发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为 AAA；本期债券上市前，发行人最近一年末（2021 年 12 月 31 日）合并报表所有者权益合计为 5,920,761.76 万元；2019-2021 年度，发行人合并净利润分别为 79,699.20 万元、81,273.35 万元和 98,091.00 万元。最近三个会计年度实现的平均可分配利润为 86,354.52 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、发行人计划在本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。但由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

四、本期债券为无担保债券。若因不可控制的因素，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、发行人目前资产质量良好，盈利能力和现金获取能力较强，能够按时偿付债务本息，且发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于国家政策法规、宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点等客观因素导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

六、中诚信国际信用评级有限公司评定本期债券信用等级为 AAA，该级别

反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；评定苏州城市建设投资发展（集团）有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中国债券信息网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）、中诚信国际信用评级有限公司网站（[www.ccxi.com.cn](http://www.ccxi.com.cn)）及监管部门指定的其他媒体予以公告。

七、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、债券持有人及债权代理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了东吴证券担任本期债券的债权代理人，并订立了《债权代理协议》。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，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》等对本期债券各项权利和义务的规定。

八、其他应收款回收风险。截至 2021 年末，发行人其他应收款账面价值为 170,717.14 万元，主要系对苏州虎丘婚纱投资有限公司、苏州沪宁城际铁路有限公司的借款。在日常经营中，发行人致力于服务苏州市经济发展，与苏州市国有企业形成良性互动，因此发行人形成了一定额度的借款，虽然借款公司为苏州市的国有企业，资信较好，但也存在一定的回收风险。

九、有息债务余额较大的风险。发行人所属基础设施建设与公用事业运营行业为资本密集型行业，对资金需求量较大，发行人用于基础设施建设的资金除资本金外，主要来自债务融资。近三年及一期末，发行人有息债务总额分别为 166.56 亿元、149.89 亿元、187.00 亿元和 356.40 亿元。未来随着发行人主业的持续发展，因经营规模的扩张而带来的发行人资金需求及债务规模的增长，将对发行人融资能力提出较高要求，如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响，同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

十、经营性现金流波动较大的风险。最近三年及一期，发行人经营性现金流

入分别为 76.98 亿元、65.41 亿元、66.47 亿元和 102.27 亿元，经营性现金流量净额分别为-18.42 亿元、5.71 亿元、-32.33 亿元和-40.89 亿元。2019 年、2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人的经营净现金流为负且波动较大，不利于企业财务规划统筹，存在一定风险。

十一、投资收益占比较大风险。最近三年及一期，发行人投资收益分别为 5.00 亿元、3.68 亿元、7.15 亿元和 4.08 亿元，占营业利润的比重分别为 53.65%、36.09%、61.05%和 67.16%。发行人投资收益占营业利润较高，显示企业盈利能力对投资收益较高的依赖性。如投资收益大幅减少将对企业盈利能力带来不利影响。

十二、对外担保的风险。截至 2022 年 9 月末，发行人对外担保余额 12.39 亿元。发行人制定了专门的对外担保管理办法，以规范对外担保行为，防范担保风险。截至目前，被担保企业日常经营以及财务状况正常，且均为国有企业，发行人代偿可能性很小。但若上述企业一旦违约，发行人将面临被追索甚至诉讼风险，从而对发行人声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。

十三、财产份额和股权份额回购金额较大风险。截至 2021 年末，发行人存在对国寿（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）和苏州光大国发阳光城市发展投资企业（有限合伙）的财产份额回购责任；发行人子公司城投资产对国寿（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）所投资的部分项目存在回购责任，具体包括国寿（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）所持的苏州城投地产发展有限公司 23.60%股权、苏州虎丘投资建设开发有限公司 39.02%股权、江苏苏州港集团有限公司 30.64%股权、苏州市园林文化发展有限公司 30.00%股权、苏州城投保障房有限公司 15.72%股权以及苏州交通投资有限公司 29.67%股权。上述财产份额回购、股权回购金额责任较大，如企业未能按约定履行相应回购责任或妥善安排融资续接，则存在不能按期履约风险。

十四、本次债券申报时发行人名称为“苏州城市建设投资发展有限责任公司”。根据发行人股东苏州市人民政府国有资产监督管理委员会于 2022 年 8 月 8 日出具的《关于苏州城市建设投资发展有限责任公司变更名称、增加注册资本等有关事项的通知》（苏国资改〔2022〕79 号），发行人名称变更由“苏州城市建设投资发展有限责任公司”变更为“苏州城市建设投资发展（集团）有限公

司”。发行人已于 2022 年 8 月 9 日完成了本次更名的工商变更登记，并取得了苏州市行政审批局核发的新营业执照。本次更名不影响本次债券申请文件的法律效力。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
释义 .....	9
<b>第一节 风险提示及说明 .....</b>	<b>12</b>
一、本期债券的投资风险 .....	12
二、与发行人相关的风险 .....	13
<b>第二节 发行条款 .....</b>	<b>19</b>
一、本次债券发行依据 .....	19
二、本期债券主要发行条款 .....	19
三、发行安排 .....	21
四、认购人承诺 .....	22
<b>第三节 募集资金运用 .....</b>	<b>25</b>
一、本次债券的募集资金规模 .....	25
二、本期债券募集资金用途 .....	25
三、本次债券募集资金用途“负面清单” .....	42
四、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	42
五、偿债计划及保障措施 .....	43
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	45
<b>第四节 发行人基本情况 .....</b>	<b>46</b>
一、公司概况 .....	46
二、发行人历史沿革 .....	47
三、发行人股东及实际控制人情况 .....	48
四、发行人重要权益投资情况 .....	49
五、公司治理和组织结构 .....	57
六、董事、监事和高级管理人员情况 .....	70
七、发行人主营业务情况 .....	76
八、发行人行业地位及竞争优势 .....	91
九、报告期内重大资产重组对发行人经营情况产生的影响 .....	105

十、报告期内重大违法违规和重大诉讼事项的影响 .....	105
<b>第五节 财务会计信息 .....</b>	<b>106</b>
一、发行人最近三年及一期财务报表 .....	106
二、最近三年及一期财务报表数据 .....	118
三、管理层讨论与分析 .....	128
四、最近一个会计年度期末有息负债情况 .....	156
五、关联方及关联交易情况 .....	158
六、或有事项 .....	160
七、资产权利限制 .....	165
<b>第六节 发行人信用状况 .....</b>	<b>167</b>
一、发行人信用评级情况 .....	167
二、发行人其他信用情况 .....	168
<b>第七节 本次债券担保情况 .....</b>	<b>172</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>173</b>
一、增值税 .....	173
二、所得税 .....	173
三、印花税 .....	173
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>175</b>
一、信息披露管理制度主要内容 .....	175
二、本期债券发行的信息披露安排 .....	176
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>180</b>
一、违约责任及解决机制 .....	180
二、债券持有人会议机制 .....	182
三、债券持有人权益的修改、变更机制及生效条件 .....	185
四、债券持有人会议决议的约束力 .....	186
<b>第十一节 债权代理人 .....</b>	<b>187</b>
一、代理事项范围 .....	187
二、发行人的权利和义务 .....	188
三、债券持有人的权利与义务 .....	190
四、债权代理人的权利与义务 .....	190



<b>第十二节 发行有关机构</b> .....	<b>192</b>
一、发行有关机构 .....	192
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 .....	195
<b>第十三节 备查文件</b> .....	<b>196</b>
一、备查文件 .....	196
二、查阅地点 .....	196
<b>第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明</b> .....	<b>198</b>
一、发行人声明 .....	198
三、主承销商声明 .....	217
四、发行人律师声明 .....	218
五、会计师事务所声明 .....	219
六、资信评级机构声明 .....	220

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

**发行人/公司/本公司/苏州城投：**指苏州城市建设投资发展（集团）有限公司。

**股东/出资人/苏州国资委：**指苏州市人民政府国有资产监督管理委员会。

**本次债券：**指经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕136号文件同意注册的不超过人民币30亿元的企业债券。

**本期债券：**指2023年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券

**本次发行：**指本期债券的发行。

**主承销商/簿记管理人/债权代理人/东吴证券：**指东吴证券股份有限公司。

**监管银行/建设银行苏州分行：**指中国建设银行股份有限公司苏州分行。

**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《2023年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券募集说明书》。

**簿记建档：**指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

**《债权代理协议》：**指发行人与债权代理人签订的《2021年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券债权代理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指《2021年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》。

**《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》：**指发行人与监管银行签订的《2021年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

**《承销协议》：**指发行人与主承销商为本次债券的发行签订的《2021年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券承销协议》。

**余额包销：**指主承销商按承销协议的规定，在发行期结束后，将未售出的债券全部自行买入。

**债券持有人：**指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

**苏州燃气：**指苏州燃气集团有限责任公司。

**城投地产：**指苏州城投地产发展有限公司。

**苏通大桥：**指苏州苏通大桥投资有限公司。

**城投资产：**指苏州城投资产开发有限公司。

**火车站改造：**指苏州火车站地区综合改造有限公司。

**虎丘投资：**指苏州虎丘投资建设开发有限公司。

**城投保理：**指苏州城投商业保理有限公司。

**吴都租赁：**指吴都融资租赁（天津）有限公司。

**苏州保安：**指苏州市保安服务有限公司。

**特种守押：**指苏州市特种守押保安服务有限公司。

**吴都能源：**指苏州吴都能源发展有限公司。

**城投环境：**指苏州城投环境科技发展有限公司。

**城投资本：**指苏州城投资本控股有限责任公司。

**苏再投：**指苏州市再生资源投资发展有限公司。

**高速公路管理：**指苏州市高速公路管理有限公司。

**国寿合伙企业：**指国寿（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司：**指中国证券登记结算有限责任公司。

**中诚信国际：**指中诚信国际信用评级有限责任公司。

**《公司法》：**指《中华人民共和国公司法》。

**《证券法》：**指《中华人民共和国证券法》。

**《公司章程》：**指《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司章程》。

**董事会：**指苏州城市建设投资发展（集团）有限公司董事会。

**报告期：**指 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月。

**法定节假日或休息日：**指中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

**工作日：**指国家法定的工作日。

**元：**指人民币元。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时,除本募集说明书提供的各项资料外,应特别认真地考虑下述各项风险因素。本期债券依法发行后,因发行人经营与收益的变化引致的投资风险,由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付,主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。

投资者在评价和认购本期债券时,应特别认真地考虑下列各种风险因素:

### 一、本期债券的投资风险

#### (一) 利率风险

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,在本期债券存续期间,市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长,可能跨越多个利率波动周期,市场利率的波动可能导致投资者投资本期债券的收益水平有所波动。

**对策:**本期债券的利率水平和利率形式已适当考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。

#### (二) 流动性风险

发行人计划在本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。但由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市交易,亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易,从而可能影响债券的流动性,导致投资者在债券转让时出现困难。

#### (三) 偿付风险

在本期债券存续期间,发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。若发行人经营状况下滑或资金周转出现困难,不能从预期的还款来源获得足够资金,可能导致本期债券不能按期足额兑付,对投资者到期收回本息构成影响。

**对策:**目前,公司运营稳健,经营情况和财务状况良好,现金流量充裕,且得到了地方政府的大力支持,偿付风险总体可控。

#### (四) 本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时,发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险,但是在本期债券存续期内,可能由于受国家政策法规、行业及市场的变化等不可控因素的影响,导致发行人目前拟定的偿债保障措施不能完全履行,进而影响本期债券持有人的利益。

**对策:**为了充分、有效地维护债券持有人的利益,公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划,包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债权代理人的作用和严格履行信息披露义务等,形成了一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

## 二、与发行人相关的风险

### (一) 财务风险

#### 1、其他应收款回收风险

截至 2021 年末,发行人其他应收款账面价值为 170,717.14 万元,主要系对苏州虎丘婚纱投资有限公司、苏州沪宁城际铁路有限公司的借款。在日常经营中,发行人致力于服务苏州市经济发展,与苏州市国有企业形成良性互动,因此发行人形成了一定额度的借款,虽然借款公司为苏州市的国有企业,资信较好,但也存在一定的回收风险。此外,截至 2021 年末发行人非经营性其他应收款规模为 117,903.34 万元,虽然对手方均为苏州市国资体系内相关企业,若未来欠款方未及时回款,将对公司偿债能力带来不利影响。

**对策:**发行人其他应收款的欠款人主要系苏州市财政局,为政府机构,回款风险较低,风险可控。

#### 2、有息债务余额较大的风险

发行人所属基础设施建设与公用事业运营行业为资本密集型行业,对资金需求量较大,发行人用于基础设施建设的资金除资本金外,主要来自债务融资。近三年及一期末,发行人有息债务总额分别为 166.56 亿元、149.89 亿元、187.00 亿元和 356.40 亿元。未来随着发行人主业的持续发展,因经营规模的扩张而带来的发行人资金需求及债务规模的增长,将对发行人融资能力提出较高要求,如

果发行人不能及时足额筹集到所需资金,则其正常经营活动将会受到负面影响,同时,随着债务融资规模的上升,发行人的财务风险可能会增大。

**对策:**发行人已建立全面预算体系,对集团公司年度融资预算制定详尽的计划,将财务杠杆水平和有息负债总量控制在安全范围内,合理调度资金,保证按期支付本期债券的利息和本金。

### 3、经营性现金流波动较大的风险

近三年及一期,发行人经营性现金流入分别为 76.98 亿元、65.41 亿元、66.47 亿元和 102.27 亿元,经营性现金流量净额分别为-18.42 亿元、5.71 亿元、-32.33 亿元和-40.89 亿元。2019 年、2021 年和 2022 年 1-9 月,经营净现金流为负且波动较大,不利于企业财务规划统筹,存在一定风险。

**对策:**针对目前经营性现金波动较大的状态,发行人制定了现金流平衡措施,保障现金流的安全性,包括建立全面预算体系,加强资金预算管理,编制年度、月度资金运用计划,合理调度分配资金,在执行过程中出现重大变化需要调整资金预算的,需上报董事会审核批准后执行;集团公司根据确立的资本运营模式,对集团公司及下属子公司实行统一的资金运作,集中财务监管,提升资本效益。

### 4、投资收益占比较大风险

近三年及一期,发行人投资收益分别为 5.00 亿元、3.68 亿元、7.15 亿元和 4.08 亿元,占营业利润的比重分别为 53.65%、36.09%、61.05%和 67.16%。发行人投资收益占营业利润较高,显示企业盈利能力对投资收益较高的依赖性。如投资收益大幅减少将对企业盈利能力带来不利影响。

**对策:**发行人已制定《股权投资管理暂行办法》,通过规范化管理实现对被投单位的经营效益的有效管理,强化投资前期的风险评估,制定风险控制方案,做好项目实施过程中风险的监控、预警和处置,防范投资后项目运营、整合风险,做好项目退出的时间与方式安排。

### 5、对外担保风险

截至 2022 年 9 月末,发行人对外担保余额 12.39 亿元。发行人制定了专门的对外担保管理办法,以规范对外担保行为,防范担保风险。截至目前,被担保企业日常经营以及财务状况正常,且均为国有企业,发行人代偿可能性很小。但

若上述企业一旦违约，发行人将面临被追索甚至诉讼风险，从而对发行人声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。

**对策：**公司对外担保事项经过公司领导班子会议审议及股东批复（如涉及）程序，符合公司章程及公司《对外担保管理制度》的相关规定。同时，被担保单位主要为国有企业，企业信誉可靠，财务结构合理，目前经营状况良好，对外担保风险总体可控。

## 6、财产份额和股权份额回购金额较大风险

截至 2021 年末，发行人存在对国寿（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）和苏州光大阳光城市发展投资企业（有限合伙）的财产份额回购责任；发行人子公司城投资产对国寿（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）所投资的部分项目存在回购责任，具体包括国寿（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）所持的苏州城投地产发展有限公司 23.60% 股权、苏州虎丘投资建设开发有限公司 39.02% 股权、江苏苏州港集团有限公司 30.64% 股权、苏州市园林文化发展有限公司 30.00% 股权、苏州城投保障房有限公司 15.72% 股权以及苏州交通投资有限公司 29.67% 股权。上述财产份额回购、股权回购金额责任较大，如企业未能按约定履行相应回购责任或妥善安排融资续接，则存在不能按期履约风险。

**对策：**发行人针对基金到期后的财产份额转让事宜，妥善安排相关资金，避免大额回购资金的支出对自身日常经营产生不利影响。

## （二）经营风险

### 1、公司运营风险

发行人作为苏州市最主要的城市基础设施及公用事业投资建设和运营主体，承担着城市建设和国有资产经营管理的重任，这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求。如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对发行人正常的业务收益产生一定的影响。

### 2、项目投资风险

在建项目对发行人未来发展前景具有决定性作用，发行人现有大量在建项目处于推进阶段。虽然项目已获得国家发改委等有权部门的批准，并在技术、环保、



市场前景、建设资金筹措等方面进行了充分论证,但基础设施建设和公用事业运营属于周期性行业,受宏观经济影响较大。同时,由于基础设施建设和公用事业运营项目建设规模大、建设周期长,项目建设能否按计划完成、能否如期达产、项目产品质量和市场销售能否达到预期等存在一定的不确定性,可能会对发行人的经营效益和未来发展造成影响。

**对策:** 发行人已制定《建设项目管理办法》,规范项目建设程序,提高项目管理水平。目前发行人承接的市政项目均已取得相关管理部门批准,是苏州市政府重点推进的项目。所有项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定,严格实行计划管理,有效防止工程延期、施工缺陷等风险。发行人具有完善的项目管理和财务管理制度,分别制定了严格的管理措施控制项目风险,并使项目的投资、建设、运营、监督工作四分开,确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用,最大限度地降低项目管理风险。

### 3、基金投资风险

本期债券部分募集资金用于发行人基金出资。发行人参与基金投资方向集中于一级市场,相较于专注于证券二级市场投资交易的投资机构,资产配置的整体流动性相对较差,投资风险相对较高。基金投资业务易受到经济周期和行业周期性变化的影响,同时发行人所投资标的所处的行业也会受到其相应行业周期性变化的影响,若发行人参与基金投资项目退出进程受阻或盈利水平未达预期,可能对本期债券本息偿还造成不利影响。

### 4、持续融资风险

发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。随着发行人主业的快速发展以及未来发展规划的实施,经营规模将快速扩张,在未来几年对资金的需求将大幅增加,这对发行人的融资能力提出了较高要求,存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

**对策:** 发行人经营情况良好,财务状况优良,拥有较高的市场声誉和良好的信用记录,与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系,保持着稳健的金融机构贷款融资能力。

### (三) 管理风险

## 1、内部控制风险

发行人业务领域涉及燃气、高速公路、市政公用设施建设、房地产销售、等领域，管理范围及跨度相对较大，给发行人资产、财务等方面的管理、内部信息的交流和业务的相互协调带来一定的难度。虽然发行人建立了较为完善的内部控制制度体系，对控制与防范企业重大风险、严重管理舞弊及重要流程错误等方面发挥了重要作用，但由于内部控制存在固有局限性，如经营管理人员对内部控制认识上的差异、与子公司的关联交易和担保行为所面临的不可预见因素，一旦内控制度难以及时、全面的覆盖，将对发行人的经营和管理产生一定的负面影响。

## 2、管理水平风险

随着发行人业务规模的扩张，公司下属子公司数量和资产规模亦在不断增长，发行人对子公司经营控制和管理的难度有所增加。此外，发行人面临着保持员工队伍的稳定、提升员工素质、建设和谐向上的企业文化、加强内部控制和财务管理等问题。如果发行人在子公司管理方面不能及时跟进，将会给公司的经营发展带来不利影响。

## 3、不可抗力风险

一些不可抗事件的发生，包括恐怖袭击、自然灾害（地震、洪水、海啸、台风）、战争、动乱、传染病爆发、工人罢工等，会对受影响地与其他地区之间的货物运输贸易量或客户需求造成不利影响，亦会对公司的财产、人员造成损害，有可能影响公司的正常生产经营。

### （四）政策风险

#### 1、产业政策发生调整的风险

目前，发行人所从事的基础设施和公用事业的投资、建设和运营是关系国计民生的重要行业。鉴于基础设施建设在国民经济发展中举足轻重的地位，在历次宏观经济调控过程中，基础设施建设投资都属于调控重点，对政策调整高度敏感；此外，发行人目前在苏州市公用事业运营领域处于明显的竞争优势，未来可能发生的产业政策调整会对发行人经营环境产生重大影响。如果在本期债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响发行人的经营活动，可能对发行人的经营业绩产生不利影响，导致发行人不能按时、足额还本付息。

**对策：**发行人与主管部门保持着密切的联系，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境，尽量降低政策变动风险对发行人经营带来的不确定性影响。

## **2、燃气价格政策变化的风险**

苏州市燃气销售价格主要是根据国家发改委、江苏省物价局等文件的规定，由苏州市发改委制定，燃气销售价格的变动特别是居民用燃气价格需要当地发改委的批准，目前还不能对燃气价格进行市场化定价。如果政府压缩上下游价差则将会对燃气供应企业的盈利能力产生较大影响。

**对策：**随着国民经济发展水平的提高，社会对燃气的需求日益增长，发行人的业务规模和资产规模已逐步增加，抵御经济风险的能力也得到了显著增强。

## 第二节 发行条款

### 一、本次债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2022〕136号”文件同意注册并公开发行。

本次债券业经公司股东审议通过，同意申请公开发行。

本次债券业经公司董事会决议决定申请公开发行。

### 二、本期债券主要发行条款

**债券名称：**2023年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券（简称“23苏城投债01”）

**企业全称：**苏州城市建设投资发展（集团）有限公司。

**发改委注册通知：**发改企业债券〔2022〕136号。

**本期债券发行金额：**本期债券计划发行额为10亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元。

**债券期限：**本期债券为7年期。

**债券面值：**本期债券面值100元。

**发行价格及利率确定方式：**发行利率采用固定利率形式，按面值发行，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

**发行方式：**本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

**发行对象：**本期债券通过主承销商设置的发行网点在银行间债券市场公开发行的部分，向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行；通过上海证券交易所公开发行的部分，向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发

行。

**弹性配售选择权：**发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为人民币 10 亿元，其中，基础发行额为人民币 5 亿元，弹性配售额为人民币 5 亿元。

**强制配售触发条款：**当本期债券申购总量超过基础发行额的 20 倍后必须按照全额启动弹性配售。

**配售方式：**本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：

1、当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；

2、当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本次发行总额为基础发行额；

3、当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。如不启动弹性配售，本次发行总额为基础发行额；

4、当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

**配售规则：**簿记管理人对所有有效申购意向函进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购意向函中相应的最大申购金额。簿记管理人应按照利率由低至高的原则，对有效申购逐笔累计，直至累计至计划发行额为止。发行人和簿记管理人有权根据中央国债登记公司相关规定，自主决定本期债券的最终配售结果和本次发行的手续费。单个投资者最终获得配售的金额应符合监管部门相关业务规定。

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

**债券托管方式：**本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**发行首日：**2023年1月17日。

**发行期限：**发行期限为2个工作日，自发行首日至2023年1月18日。

**起息日期：**自发行期限最后一日开始计息，本期债券存续期内每年的1月18日为该计息年度的起息日。

**利息登记日期：**2024年至2030年每年1月18日之前的第1个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**付息日期：**本期债券的付息日为2024年至2030年每年的1月18日（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**兑付价格：**按面值兑付。

**还本付息方式：**到期一次还本，每年付息一次，最后一年利息随本金一起支付。

**本金兑付日期：**本期债券本金兑付日为2030年1月18日（上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**兑付方式：**通过本期债券相关登记托管机构办理。

**信用评级机构及信用评级结果：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

**担保情况：**本期债券无担保。

### 三、发行安排

#### （一）发行、登记托管结算安排

##### 1、发行时间安排

**簿记建档日：**2023年1月16日。

**发行期限：**2023年1月17日至2023年1月18日，共2个交易日。

**缴款时间：**2023年1月18日。

##### 2、认购与托管

本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)公开发行人部分由中央国债登记公司登记托管,具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理,该规则可在中国债券信息网(<http://www.chinabond.com.cn>)查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。认购办法如下:

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

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

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

投资者办理认购手续时,不须缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。

本期债券发行结束后,投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

## (二) 上市安排

本期债券发行结束后,发行人将尽快申请在合法交易场所上市或交易流通。

## 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投资者和二级市场的购买者,下同)被视为做出以下承诺:

(一)投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并接受其约束。

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

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

（四）同意东吴证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，与发行人签订本期债券相关的《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（五）同意建设银行苏州分行作为本期债券的监管银行，与发行人签订本期债券相关的《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（六）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

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

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

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

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

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

（八）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决



议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东和董事会审议通过，并经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2022〕136号”文件注册，本次债券发行总额不超过30亿元。

#### 二、本期债券募集资金用途

本期债券计划发行规模为人民币10亿元，包含基础发行额人民币5亿元，弹性配售额人民币5亿元。若行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模10亿元，其中4.90亿元用于生物医药产业园七期工程项目一期工程建设，2.50亿元用于苏州工业园区元禾鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“元禾鼎盛”）出资，2.60亿元用于补充营运资金。若未行使弹性配售选择权，则本期债券发行规模为5亿元，其中2.50亿元用于生物医药产业园七期工程项目一期工程建设，2.50亿元用于苏州工业园区元禾鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）出资。

本期债券募集资金投向具体情况如下：

#### 本期债券募集资金使用计划

单位：万元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
生物医药产业园七期工程项目一期工程	苏州城投产业发展有限公司	100.00	99,616.50	49,000.00	49.19	49.00
苏州工业园区元禾鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）出资	苏州城市建设投资发展（集团）有限公司	-	50,000.00	25,000.00	50.00	25.00
补充营运资金	-	-	-	26,000.00	-	26.00
<b>合计</b>	-	-	-	<b>100,000.00</b>	-	<b>100.00</b>

本期债券募投项目收益将优先用于偿还本期债券本息。发行人承诺，基金股权或份额享有的基金收益优先用于偿还本期债券本息。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

## (一) 生物医药产业园七期工程项目一期工程

### 1、项目审批情况

该项目已获得相关部门批复具体如下：

序号	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	江苏省投资项目备案证	苏园行审备〔2022〕939号	苏州工业园区行政审批局	2022年9月1日	对项目建设地点、建设规模及内容等的备案
2	国有建设用地使用权出让合同	3205032022CR0055	苏州工业园区规划建设委员会	2022年9月30日	项目建设用地的出让
3	建设用地规划许可证	地字第 320599202200108号	苏州工业园区行政审批局	2022年10月20日	建设用地规划审批
4	建设工程规划许可证	建字第 320599202200257号	苏州工业园区规划建设委员会	2022年10月20日	建设工程规划审批
5	建筑工程施工许可证	320594202210200201	苏州工业园区行政审批局	2022年10月20日	建筑工程施工审批

### 2、项目建设主要内容

#### (1) 项目建设主体

该项目建设主体为发行人子公司苏州城投产业发展有限公司，发行人持有其100.00%的股权。

#### (2) 项目总投资及资金来源

该项目总投资额约为99,616.50万元，由建设单位自筹解决，项目资本金约为43,116.50万元。

#### (3) 项目建设内容及进度

生物医药产业园七期工程项目建设地点为苏州工业园区凌港路西、金鸡湖大道南，主要建筑工程内容包括：A区主要建筑物有A01#研发楼、A02#厂房~A05#厂房；B区主要建筑物有B01#办公、B02#厂房；C区主要建筑物有C01#厂房~C07#厂房；D区主要建筑物有D01#厂房~D03#厂房、D04#研发楼、D05#厂房~D07#厂房；E区主要建筑物为供电设施。

项目产业园拟建设地下停车库，主要设置于A区、B区、C区、D区等主要建筑地下，位于地下1层，共设置地下停车位2,184个，同时设置非机动车3,779个(主要位于地下1层)。服务于产业园的食堂餐饮配套服务功能主要位于研发楼一层；

同时位于D05#厂房西侧约20米处设置服务于产业园项目的垃圾收集点1处。

项目产业园总建筑面积465,190平方米,其中地上建筑面积377,830平方米(计容积率建筑面积413,710平方米),地下建筑面积87,360平方米。

生物医药产业园七期工程项目一期工程产业定位以生物医药为主,用地性质为工业(研发)用地。本次项目新增用地面积49,815.62平方米,建筑面积约171,336.68平方米,其中包含7栋厂房、1栋研发楼和局部配套设施。地下设置一层机动车库。容积率3.17,最高建筑高度约65米。

生物医药产业园七期工程项目一期工程拟建各建筑情况如下:

单位:平方米、万元、%

建筑类型	建筑名称	建筑面积	建筑面积占比	工程投资	工程投资占比
研发楼	A01研发实验楼	30,759.99	17.95	10,350.70	18.16
厂房	A02厂房	9,856.08	5.75	26,994.50	47.37
	A03厂房	17,523.21	10.23		
	A04厂房	12,103.06	7.06		
	A05厂房	14,103.10	8.23		
	D02厂房	15,085.83	8.80		
	D03厂房	12,078.74	7.05		
	D04厂房	16,527.58	9.65		
配套设施	P1开闭所	60.79	0.04	19,645.80	34.47
	P2开闭所	60.79	0.04		
	地下室	43,177.51	25.20		
合计	-	<b>171,336.68</b>	<b>100.00</b>	<b>56,991.00</b>	<b>100.00</b>

该项目建设期为24个月,已于2022年10月开工建设,预计于2024年10月完工,截至2022年10月末该项目处于桩基施工阶段,已完成投资1.30亿元。除本期债券拟投资金额外,发行人已落实其余建设资金。

### 3、项目建设意义

(1) 该项目的建设是打造高端创新产业集群的需求

随着苏州工业园区基础产业迅速崛起,社会需求逐步旺盛、政产学研合作活跃、产业服务兴起,迫切需要建设区域协同发展创新服务平台,探索技术发展、

产业创新的新模式。

生物医药产业是高端创新产业集聚区的重点产业，具有极高的社会价值和商业价值，已成为未来高科技领域的主导产业。生物医药产业由生物技术产业与医药产业共同组成，主要研究用于防病、治病、人体功能辅助及卫生保健的人工材料、制品、装置和系统技术。

基于此，生物医药产业园七期工程项目将以创新生物医药研发生产为特色，建设集生物技术产业与医药产业为一体的先进研发生产基地和创新型公共服务平台，有利于吸引国内外高端科研人才、促进先进科研项目顺利落地，有效解决生物医药领域发展中的研发、制造、成果转化等方面的瓶颈问题，实现生物医药领域科研人才、科研项目、科研成果等优质资源的区域化、本土化，提高苏州市乃至长三角地区生物技术产业和医药产业的自主研发能力及创新竞争能力，有利于打造国际知名和国内最有竞争力、最有影响力的生物医药产业地标。

### (2) 该项目的建设是扩量生物医药产业、注入地区强劲动能的需求

苏州工业园区新一代信息技术、高端装备制造两大产业作为国家重点鼓励的发展方向和苏州工业园区的优势领域，正处于提质增效、增强掌控力的重要阶段。其中，生物医药在经过十多年的孕育发展，正处于从原创性科技成果向商业化产品集中转化的加速期。据不完全统计，仅三大新兴产业近两年意向用地需求就已超过2500亩。

生物医药产业园是苏州工业园区培育生物产业发展的创新基地，常驻企业500余家。2020年，生物医药产业园创新成果呈现爆发式增长，获得新药临床批件244个，医疗器械注册证481个，同比增速分别达到46%和44%。因此，该项目的建设有利于协调生物医药产业迅速增长的现况，同时注入地区重点产业新动能。

### (3) 该项目的建设是构建生物医药全链条产业生态体系的需求

根据《独墅湖开放创新协同发展示范区高端创新产业集聚区产业发展规划》文本，生物医药作为苏州工业园区三大新兴产业之一，应充分发挥创新药物、生物技术、高端医疗器械等优势领域，强化成果转化和产业化空间保障，推动企业生产制造规模化发展，与苏州工业园区新兴产业载体协同构建创新研发、成果转化、生产制造的全链条产业生态体系。

随着苏州工业园区生物医药产业园各期项目逐步落地,生物医药产业园七期工程作为生物医药全链条产业生态体系重要组成部分,有着举足轻重的地位。该工程项目产业定位主要是创新生物医药研发和生产,与生物医药产业园的其他各期工程项目共同组成生物医药全链条产业生态体系。

#### (4) 该项目建设是产业市场发展的需求

为进一步落实《健康中国“2030”规划纲要》、《国务院办公厅关于促进医药产业健康发展指导意见》、《江苏省政府关于推动生物医药产业高质量发展的意见》等总体要求,落实《苏州市生物医药产业发展规划(2018~2022)》、《全力打造苏州市生物医药及健康产业地标实施方案(2020~2030)》、《“苏州制造”品牌建设三年行动计划》等文件精神,充分利用长三角地区科技创新资源和产业集聚配套等政策环境优势,实施全产业链战略,坚持研发、转化、制造、市场并重,全力打造国际知名和国内最有竞争力、最有影响力的生物医药产业地标,中共苏州市委办公室苏州市人民政府办公室2021年4月17日《苏州市生物医药及健康产业强链补链三年行动计划》(2021~2023)。

《苏州市生物医药及健康产业强链补链三年行动计划》中明确发展目标:到2023年,力争集聚生物医药及健康企业超4000家,产业规模突破3300亿元,总产值突破2700亿元,百亿企业3家以上、50亿企业4家以上、10亿企业40家以上,沪深A股和境外主要资本市场上市企业突破40家,新引进重大创新团队15个以上,年均新申报上市药品10个以上、新申报上市二类、三类医疗器械产品300个以上,新增临床试验机构10家以上,成为产业链最完整、国内获批产品最多、研发合作模式最新的生物医药产业集聚区。

2021年苏州全市制造业新兴产业实现产值22307.0亿元,占规模以上工业总产值的比重达54.0%。电子信息、装备制造、先进材料、生物医药四大创新产业集群产值比上年增长17.1%,其中集成电路、高端装备制造、前沿新材料、创新药物产值分别增长24.6%、15.5%、34.3%和20.5%。2021年苏州市生物技术和新医药工业总产值1255.70亿元,比上年增长12.2%;生物技术和新医药营业收入1164.42亿元,比上年增长8.3%;生物技术和新医药利润总额149.12亿元,利税总额183.67亿元。

根据市场数据分析苏州市生物技术和新医药产业产值与预期目前存在较大

缺口，近年来行业发展迅猛，被誉为“一号产业”，因此未来苏州市生物技术和新医药产业市场前景广阔，苏州城投产业发展有限公司投资建设该项目，符合市场发展的需求，因此项目的建设是必要的。

#### （5）该项目的建设是公司产业发展的需求

苏州城投产业发展有限公司作为苏州城市建设投资发展（集团）有限公司的直属二级公司，秉承母公司的企业战略，以“为了这座城市”为核心价值观，围绕“产城融合、科创立基、文化固本、生态乐居”发展战略，充分挖掘城市功能、服务领域，进一步拓展产业空间与服务深度，落实“产城融合”。牢固树立“有什么样的产业，就有什么样的城市和人才”理念，坚持产业定位、城市转型、人才提升“三位一体”，以城市为骨架，以产业为血脉，寻求产业科技与城市空间的提档升级，活跃土地资源，降低土地成本，集约土地利用，提升土地价值。

围绕高质量发展的主线，苏州城投将重点发展城市能源、生态建设、资产经营、资本运营四大产业板块，进一步优化产业布局，推进“产业”+“资本”双轮驱动，加快转变发展方式，发挥“4+X”既四大板块加财务投资双引擎，持续推进公司产业壮大、提质增效，提高国有资本的配置效率。

“十四五”期间，苏州城投将借力“长三角一体化”进程加强区域合作交流，更多参与重大战略性、地区引导性的合作与投资，通过股权及项目上层带动具体业务及后续服务的导入，进一步实现产业的深度参与，增加经营效益，实现投资的乘数效应。聚焦资产开发经营，进一步整合公司内部物业资源，配合商业和产业地产开发节奏，将存量盘活与增量发展相结合，并入新主体，落实业务及架构的优化调整，构建更加成熟、高效的商业管理模式，形成开发、运营与资本运作的完整流程，寻找新的增长点。

生物技术和新医药产业是新兴产业，市场缺口大，在全球疫情背景下，行业发展迅猛，也是苏州市未来城市发展的重要产业布局，建设该项目是将企业发展、城市发展、产业发展相融合，符合公司的发展规划。

#### （6）该项目的建设是盘活低效土地资源的需求

按照苏州城投成为服务能力更优、资本实力更强、运营水平更高的综合性企业集团的总体目标定位，对下一步具体产业的发展模式、盈利能力及资本运作水平提出了更高的要求。目前苏州城投在前期投资开发中积累了较多的资产，但整

体管理较为简单粗放，传统的发展模式已无法满足苏州城投现阶段发展要求。

苏州城投“十四五”发展规划指出：立足苏州城投自身属性、行业特征和发展阶段，结合功能界定及分类现状，分层分类推进混改工作，其中城市功能类国有企业以保障国民经济运行和提高城市服务水平为目标，重点推进行业运营效率变革，实现经济效益与社会效益的有机统一。以市场化方式加快推进市域范围内国资联动融合发展，认真落实长三角一体化发展与沪苏同城化发展战略，聚焦“一体化”和“高质量”关键词，积极探索长三角区域国资国企共投共建共赢新模式，更大力度深化区域合作，以重大项目合作为牵引，用好市场化方式实现各方优势互补、互利共赢。一方面在市域范围加强项目合作，继续强化1+10合作机制，延伸业务范围，充分参与周边区域的城市建设与运营，推进更多项目落地实施，提升服务城市的影响力与竞争力。新兴产业类国有企业以引导国有经济布局为目标，重点发展前瞻性战略性产业，实现对新兴产业市场的孵化与培育。产业的选择与苏州市产业发展相契合。

2021年3月，苏州市出台《关于推进苏州市独墅湖开放创新协同发展示范区建设的若干意见》，明确提出在吴中区和苏州工业园区相邻的甪直镇、郭巷街道和独墅湖科教创新区范围内，设立“苏州市独墅湖开放创新协同发展示范区”。苏州市再生资源投资发展有限公司控股公司苏州市甪直再生资源集散交易有限公司持有苏再投甪直再生资源产业园资产，产业园位于甪直经济开发区东石泾港路1299号，总占地面积227.3亩，于2017年11月取得不动产权证(共3张不动产权证)，土地性质为工业用地。地块位于“苏州市独墅湖开放创新协同发展示范区”核心区。原产业园业态及功能定位与新的规划存在一定的差距，重新规划建设后，将形成优质资产，同时有利于集团其他业务板块进行新的业务尝试，比如能源板块、类金融板块，催生新的发展机遇。

结合苏州城投相关子公司主业发展、战略定位等方面考虑，积极响应市委市政府的文件精神，参与周边区域的建设运营，产业地产作为城投地产公司十四五期间重要转型发展方向，同时可以盘活低效土地资源，基于这一发展趋势及甪直产业园项目的推进需求，组建苏州城投产业发展有限公司，对苏州城投生态建设板块、资产经营板块的业务进行重新划分，通过产业公司的实体化运营，在产业



公司层面组建职能团队,在项目公司层面持有具体资产,在开发建设、产业招商、运营管理、品牌输出方面对资产进行统筹管理,对团队进行充分的激励,通过市场化、专业化的运营,提高租户质量,完善业态,从而提升收益水平和资产价值。秉承公司做大做强做优的理念,面对当前市场经济发展形势,持有优质资产可以为企业未来发展提供稳定的现金流。

(7) 该项目的建设是地方政府惠民、利民思想的重要体现,实现区域长远战略发展具体任务的需要

近年来,随着社会经济的发展以及人们对美好生活的向往等多重因素影响下,人们对医疗卫生健康行业不仅要有数量上的满足,更要有质量上的提高。特别是近几年来,受新冠疫情的影响,生物医药产业作为医疗卫生健康行业的基础产业成为各界关注的重点,有着担负时代重任的使命。

为培育先导产业,推动生物医药产业高质量发展,打造国际知名、国内一流的生物医药产业高地,苏州市人民政府办公室印发《市政府办公室印发关于加快推进苏州市生物医药产业高质量发展的若干措施的通知》(苏府办〔2019〕69号)文件。该文件分别对生物医药研发创新、推动产业发展、优化发展环境等方面做出明确规定。

2021年8月12日,独墅湖示范区执委会整理《专题会议纪要〔2021〕100号》文件指出,再生资源产业园项目是独墅湖示范区集聚区启动区的“一号项目”,并进一步明确了项目名称为“苏州工业园区生物医药产业园七期”。该文件还对规划条件、方案设计、项目实施、时间安排,主体责任的落实等方面做出明确规定。该项目的建设体现地方政府利民、惠民的思想,是一项区域长远战略发展的具体任务。

综上所述,该项目以创新生物医药研发生产为高端创新产业的建设,是打造高端创新产业集群的需求,是扩大生物医药产业、注入地区强劲动能的需求,是构建生物医药全链条产业生态体系的需求,是产业市场发展的需求,是苏州城投盘活低效土地资源、实现产业转型的机遇。该项目建设是地方政府惠民、利民思想的重要体现、实现区域长远战略发展具体任务的需要,因此,该项目的建设是十分必要的。

#### 4、项目经济效益和现金流回流情况

### (1) 项目收入分析

该项目收入主要来源于生物医药厂房出租收入、研发楼出租收入和停车位出租收入。

#### 1) 生物医药厂房出租

项目生物医药厂房可用于出租总建筑面积 97,277.60 平方米,出租情况:计算期第 3~9 年出租完毕(出租率达到 90%),其中计算期第 3 年(即经营期第 1 年)出租率(按可出租面积)为 70%,计算期第 4 年出租率为 71%,计算期第 5 年出租率为 78%,计算期第 6 年出租率为 79%,计算期第 7 年出租率为 80%,计算期第 8 年出租率为 88%,计算期第 9~50 年出租率为 90%(空置率按 10%考虑),计算期第 3~5 年出租单价暂定为 1.30 元/平方米·天(含税),同时考虑计算期第 6~50 年租金单价每 3 年上涨 5%。经营期内生物医药厂房年均出租收入 5,569.0 万元(不含税)。

#### 2) 研发楼出租

项目产业园研发楼拟对外出租,研发楼建筑面积 30,759.99 平方米,可出租面积按建筑面积 85%考虑,研发楼出租情况:计算期第 3~7 年出租完毕(出租率达到 79%),其中计算期第 3 年(即经营期第 1 年)出租率(按可出租面积)为 43%,计算期第 4 年出租率为 51%,计算期第 5 年出租率为 60%,计算期第 6 年出租率为 68%,计算期第 7~50 年出租率为 79%,计算期第 3~5 年出租单价暂定为 2.60 元/平方米·天(含税),同时考虑计算期第 6~50 年租金单价每 3 年上涨 5%。经营期内研发楼年均出租收入 3,257.8 万元(不含税)。

#### 3) 停车位出租

一期工程停车位共计 999 个,出租情况:计算期第 3~4 年暂不考虑停车收入,计算期第 5~7 年出租完毕(出租率达到 60%),其中计算期第 5 年(即经营期第 3 年)出租率为 40%,计算期第 6 年出租率为 45%,计算期第 7~50 年出租率为 60%;停车位收费情况:计算期第 5~6 年暂按 250 元/个·月(含税),计算期第 7 年起按 300 元/个·月,同时考虑计算期第 7~50 年每 10 年上涨 50 元。经营期内年均停车位出租收入 238.6 万元(不含税)。

该项目在计算期 48 年(含项目建设期 2 年)营业收入预测情况如下:

单位:万元

序号	项目	经营期											
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
1	营业收入	4,169.4	4,452.8	5,100.2	5,661.1	6,108.8	6,464.5	6,871.2	6,871.2	6,871.2	7,204.8	7,204.8	7,204.8
1.1	生物医药厂房出租	2,964.3	3,006.6	3,303.1	3,512.7	3,557.1	3,912.9	4,201.9	4,201.9	4,201.9	4,412	4,412	4,412
	租金(元/平方米·天)	1.3	1.3	1.3	1.37	1.37	1.37	1.43	1.43	1.43	1.5	1.5	1.5
	出租面积(平方米)	68,094.3	69,067.1	75,876.5	76,849.3	77,822.1	85,604.3	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8
	出租率(占已建成面积)	70%	71%	78%	79%	80%	88%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	研发楼出租	1,205.1	1,446.2	1,687.2	2,024.6	2,353.6	2,353.6	2,471.3	2,471.3	2,471.3	2,594.9	2,594.9	2,594.9
	租金(元/平方米·天)	2.6	2.6	2.6	2.73	2.73	2.73	2.87	2.87	2.87	3.01	3.01	3.01
	出租面积(平方米)	13,073	15,687.6	18,302.2	20,916.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8
	出租率(占已建成面积)	43%	51%	60%	68%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%
1.3	停车位出租			110.0	123.7	198.0	198.0	198.0	198.0	198.0	198.0	198.0	198.0
	租金(元/车位·月)			250	250	300	300	300	300	300	300	300	300
	出租车位数(个)			400	450	599	599	599	599	599	599	599	599
	出租率(占已建成车位数)			40%	45%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

序号	项目	经营期											
		第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年
1	营业收入	7,555.2	7,555.2	7,588.2	7,956	7,956	7,956	8,342.3	8,342.3	8,342.3	8,747.9	8,747.9	8,747.9
1.1	生物医药厂房出租	4,632.6	4,632.6	4,632.6	4,864.2	4,864.2	4,864.2	5,107.4	5,107.4	5,107.4	5,362.8	5,362.8	5,362.8
	租金(元/平方米·天)	1.58	1.58	1.58	1.66	1.66	1.66	1.74	1.74	1.74	1.83	1.83	1.83
	出租面积(平方米)	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8
	出租率(占已建成面积)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	研发楼出租	2,724.6	2,724.6	2,724.6	2,860.9	2,860.9	2,860.9	3,003.9	3,003.9	3,003.9	3,154.1	3,154.1	3,154.1
	租金(元/平方米·天)	3.16	3.16	3.16	3.32	3.32	3.32	3.48	3.48	3.48	3.66	3.66	3.66
	出租面积(平方米)	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8
	出租率(占已建成面积)	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%
1.3	停车位出租	198	198	231	231	231	231	231	231	231	231	231	

	租金(元/车位·月)	300.0	300.0	350.0	350.0	350.0	350.0	350.0	350.0	350.0	350.0	350.0	350.0
	出租车位数(个)	599	599	599	599	599	599	599	599	599	599	599	599
	出租率(占已建成车位数)	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

序号	项目	经营期											
		第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年	第 35 年	第 36 年	第 37 年	第 38 年
1	营业收入	9,206.7	9,206.7	9,206.7	9,653.8	9,653.8	9,653.8	10,123.3	10,123.3	10,123.3	10,616.3	10,649.3	10,649.3
1.1	生物医药厂房出租	5,630.9	5,630.9	5,630.9	5,912.5	5,912.5	5,912.5	6,208.1	6,208.1	6,208.1	6,518.5	6,518.5	6,518.5
	租金(元/平方米·天)	1.92	1.92	1.92	2.02	2.02	2.02	2.12	2.12	2.12	2.22	2.22	2.22
	出租面积(平方米)	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8
	出租率(占已建成面积)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	研发楼出租	3,311.8	3,311.8	3,311.8	3,477.4	3,477.4	3,477.4	3,651.3	3,651.3	3,651.3	3,833.8	3,833.8	3,833.8
	租金(元/平方米·天)	3.84	3.84	3.84	4.03	4.03	4.03	4.24	4.24	4.24	4.45	4.45	4.45
	出租面积(平方米)	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8
	出租率(占已建成面积)	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%
1.3	停车位出租	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	297	297
	租金(元/车位·月)	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	450	450
	出租车位数(个)	599	599	599	599	599	599	599	599	599	599	599	599
	出租率(占已建成车位数)	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

序号	项目	经营期											
		第 39 年	第 40 年	第 41 年	第 42 年	第 43 年	第 44 年	第 45 年	第 46 年	第 47 年	第 48 年	第 49 年	第 50 年
1	营业收入	11,166.9	11,166.9	11,166.9	11,710.4	11,710.4	11,710.4	12,281.1	12,281.1	12,314.1	12,913.3	12,913.3	12,913.3
1.1	生物医药厂房出租	6,844.4	6,844.4	6,844.4	7,186.6	7,186.6	7,186.6	7,546	7,546	7,546	7,923.3	7,923.3	7,923.3
	租金(元/平方米·天)	2.33	2.33	2.33	2.45	2.45	2.45	2.57	2.57	2.57	2.7	2.7	2.7

	出租面积(平方米)	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8	87,549.8
	出租率(占已建成面积)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	研发楼出租	4,025.5	4,025.5	4,025.5	4,226.8	4,226.8	4,226.8	4,438.1	4,438.1	4,438.1	4,660.1	4,660.1	4,660.1
	租金(元/平方米·天)	4.67	4.67	4.67	4.9	4.9	4.9	5.15	5.15	5.15	5.41	5.41	5.41
	出租面积(平方米)	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8	24,315.8
	出租率(占已建成面积)	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%	79%
1.3	停车位出租	297	297	297	297	297	297	297	297	329.9	329.9	329.9	329.9
	租金(元/车位·月)	450	450	450	450	450	450	450	450	500	500	500	500
	出租车位数(个)	599	599	599	599	599	599	599	599	599	599	599	599
	出租率(占已建成车位数)	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

## （2）项目运营成本、费用、税金及附加分析

该项目运营成本包括职工薪酬费、检修维护费、招商费用、运营管理费用等，具体如下：

### 1）职工薪酬费

项目产业园管理机构定员为 3 人，其中项目经理 1 人，工程师 1 人，综合专员各 1 人，年职工薪酬费为 104.9 万元，薪酬体系从计算期第 7~50 每 5 年暂按 10% 增长。

### 2）检修维护费

考虑到项目新建成，运营期前 3 年暂不考虑维修费，计算期 6~10 年维修费按设备安装及装饰部分原值的 1% 估算，运营期 11~15 年维修费按设备安装及装饰部分原值的 1.5% 估算，以后每年修理费暂按设备安装及装饰部分原值的 2% 估算，经营期内年均修理费用为 243.8 万元。

### 3）招商费用

该项目拟由苏州工业园区生物产业发展有限公司负责招商，依据初步协商，项目招商费用按照每年新增出租面积租金收入的 6% 估算，计算期内招商费用支出总计 1,031.7 万元。

### 4）运营管理费用

该项目拟由苏州工业园区生物产业发展有限公司负责后期运营管理，依据初步协商，运营管理费情况：项目业态出租率 50% 以下的，运营管理费按租金收入的 1% 估算；业态出租率 50%~80% 的，运营管理费按租金收入的 1.5% 估算；业态出租率 80% 以上的，运营管理费按租金收入的 2% 估算，经营期内年均运营管理费为 162.0 万元。

该项目运营涉及的税金及附加主要包括房产税、增值税、城市建设维护税、教育费附加及地方教育附加，具体如下：

### 1）增值税

增值税应纳税额 = 销项税额 - 进项税额 - 抵扣固定资产进项税

销项税额中生物医药厂房、研发楼、办公楼、配套税率暂按 9% 计算，停车位出租税率暂按 6% 计算。

进项税额修理费的增值税税率暂按 6% 计算。

## 2) 城市维护建设税和教育费附加

分别按增值税额的 7% 和 5% 征收城市维护建设税和教育费附加(含地方教育附加费 2%)。

## 3) 房产税

房产税包括从价计征和从租计征两种情况, 其中从价计征按房产原值(地下车库及配套)的 70% 计征, 从价计征税率按 1.2% 计; 从租计征按生物医药厂房、研发楼出租收入计征, 从租计征税率按 12% 计。

综上, 该项目运营成本及税金具体如下:

单位: 万元

运营成本及税金	运营期(第 3-50 年) 合计	其中: 债券存续期 (第 3-7 年) 合计	其中: 债券存续期 以外(第 8-50 年) 合计
<b>运营成本及费用</b>	<b>25,545.90</b>	<b>1,989.50</b>	<b>23,556.40</b>
其中: 职工薪酬费	5,033.90	336.50	4,697.40
检修维护费	11,704.40	283.80	11,420.60
招商费用	1,031.70	992.90	38.80
运营管理费用	7,775.80	376.30	7,399.50
<b>税金及附加</b>	<b>92,146.40</b>	<b>3,851.50</b>	<b>88,294.90</b>
其中: 增值税	29,642.90	-	29,642.90
房产税	58,946.40	3,851.50	55,094.90
城市维护建设费	2,075.00	-	2,075.00
教育费附加	1,482.10	-	1,482.10

## (3) 项目盈利性分析

根据上述收入及运营成本、税金预计, 该项目预计实现净收益情况如下:

单位: 万元

项目	运营期(第 3-50 年) 合计	其中: 债券存续期 (第 3-7 年) 合计	其中: 债券存续期 以外(第 8-50 年) 合计
项目总收入	435,136.10	25,492.30	409,643.80
运营成本及费用	25,545.90	1,989.50	23,556.40
税金及附加	92,146.40	3,851.50	88,294.90
<b>净收益</b>	<b>317,443.80</b>	<b>19,651.30</b>	<b>297,792.50</b>

根据以上数据测算, 该项目在本期债券存续期累计可实现净收益 19,651.30 万

元, 预计可覆盖本期债券用于该项目建设部分的利息; 运营期累计可实现净收益 317,443.80 万元, 预计可覆盖项目总投资。该项目投资财务内部收益率(所得税前)为 5.78%, 投资回收期(所得税前)为 19.00 年, 具备经济上的可行性。

## (二) 苏州工业园区元禾鼎盛股权投资合伙企业(有限合伙) 出资

### 1、基金基本情况

#### (1) 基金设立及合伙人情况

元禾鼎盛设立于 2021 年 4 月, 目标总规模为 100 亿, 首期规模为 30.20 亿元, 目前规模为 41.20 亿元, 基金存续期至 2040 年 12 月 31 日, 基金业协会备案号为 SQJ742。

#### (2) 基金管理人情况

基金管理人为苏州工业园区元禾辰坤股权投资基金管理中心(有限合伙), 基金业协会备案号 P1000642。

#### (3) 基金托管人情况

基金托管人为上海浦东发展银行股份有限公司。基金的资金使用应当遵守与上海浦东发展银行股份有限公司签署的托管协议。

截至本募集说明书签署日, 发行人、基金管理人及其高管人员信用情况良好, 不存在被纳入失信被执行人名单的情形。

### 2、基金治理结构和组织架构

#### (1) 普通合伙人的权利

执行事务合伙人为普通合伙人苏州工业园区元禾耕籽创业投资合伙企业(有限合伙)。普通合伙人拥有的权利包括但不限于:

- a、决定及执行合伙企业的投资、投后管理、退出及其他业务;
- b、代表合伙企业取得、拥有、管理、维持和因合伙企业正常业务经营处分企业的财产;
- c、代表合伙企业行使作为被投资企业/被投资基金的股东/出资人或相关权益人所享有的权利, 包括但不限于对相关事项作出决定并行使表决权;
- d、开立、维持和撤销合伙企业的银行账户和证券账户, 开具支票和其他付款凭证;
- e、聘用专业人士、中介及顾问机构对合伙企业提供服务;
- f、选聘合伙企业财务报表的审计机构, 但后续更换审计机构应经咨询委员



会同意；

- g、按照合伙协议约定批准有限公司合伙人转让合伙权益；
- h、为合伙企业的投资或合伙企业费用决定合理的预留；
- i、订立与合伙企业日常运营和管理有关的协议；
- j、按照合伙协议约定的利润分配和亏损承担原则操作执行；
- k、代表合伙企业对外签署、交付和执行文件；
- l、代表合伙企业提取诉讼或者应诉、进行仲裁或者其他争议解决程序，与争议对方协商、和解及达成其他解决方式；
- m、根据合伙协议的约定，签订与组建投资工具相关的协议，及与平行投资载体签订有关共同投资的协议；
- n、根据税务管理规定处理合伙企业的涉税事项；
- o、采取为维护或争取合伙企业合法权益所必须的其他行动，以及普通合伙人有义务采取合伙人大会要求的为维护或争取合伙企业合法权益所必须的其他行动；
- p、在管理人客观上丧失继续管理本合伙企业的 ability 时选聘继任的管理人，并在继任的管理人到位前决定和执行相关方案，以保障合伙企业财产安全、维持基金运营或清算；
- q、合伙协议和《合伙企业法》规定的其他权力、权利。

## （2）高级管理人员介绍

元禾鼎盛的基金管理人为元禾辰坤。元禾辰坤是元禾控股专业化的母基金投资管理平台。元禾辰坤重点关注从事早期和成长期投资的创业投资基金，制定以“医疗健康、智能制造、企业服务、消费升级和文娱”为核心的产业框架，并精选细分领域，根据行业变化提前布局。

徐清：主管合伙人。拥有 20 年以上大型创业投资机构的投资管理经验，熟悉中国创业投资市场和基金投资运作。自 2006 年起，带领元禾辰坤团队主导四支母基金的设立、投资、管理和退出的全部相关运作。担任过启明、钟鼎、通和、松禾、软银中国、礼来等数十只基金的咨询委员会委员。

王吉鹏：高级合伙人。16 年以上股权投资经验，在基金投资方面有深入研究和丰富经验，构建了广泛的资源和人脉。自 2006 年起共同参与了元禾辰坤所管理的全部母基金的投资管理工作，担任过金沙江、北极光、方广、华映、源码、

南山等数十支基金的咨询委员会委员。

李怀杰：高级合伙人。15年以上股权投资经验，精通财务管理，在基金投资及运营方面具有敏锐的洞察力和判断力。自2007年加入元禾辰坤，共同参与了元禾辰坤所管理的全部母基金的投资及运营管理工作，担任过钟鼎、启明、嘉御、千骥、昆仲、元生等数十支基金的咨询委员会委员。

### 3、出资人资金来源、出资额度

单位：万元、%

合伙人名称	认缴出资额	占比	出资方式
<b>普通合伙人</b>			
苏州工业园区元禾耕籽创业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	0.48	货币
<b>有限合伙人</b>			
苏州元禾控股股份有限公司	200,000.00	48.54	货币
苏州工业园区经济发展有限公司	50,000.00	12.14	货币
苏州恒泰控股集团有限公司	50,000.00	12.14	货币
东吴人寿保险股份有限公司	60,000.00	14.56	货币
苏州城市建设投资发展（集团）有限公司	50,000.00	12.14	货币
<b>合计</b>	<b>412,000.00</b>	<b>100.00</b>	-

### 4、主要投资领域与投资方向

早期和成长期投资的创业投资基金的投资。

### 5、基金存续期

合伙企业的期限自设立日起至2040年12月31日。

### 6、合伙企业的清算

当下列任何情形之一发生时，合伙企业应当被解散并开始清算程序：

- a、经合伙人会议同意解散；
- b、合伙企业期限届满且根据合伙协议约定合伙人决定不再延期；
- c、普通合伙人根据合伙协议约定退伙、被除名或者法定当然退伙导致合伙企业不存在任何普通合伙人且合伙企业没有接纳新的普通合伙人；
- d、有限合伙人乙方或数方严重违约，致使普通合伙人判断合伙企业无法继续经营；
- e、合伙企业被吊销营业执照；
- f、出现《合伙企业法》及合伙协议规定的其他解散原因。

清算人由普通合伙人担任，除非合计持有合伙企业百分之五十（50%）以上（不含本数）实缴出资额的合伙人决定由普通合伙人之外的人士担任。为避免疑义，与普通合伙人存在关联关系的合伙人应回避表决。

## 7、基金运行情况

截至2022年10月末，元禾鼎盛已投资30只子基金和15个直投项目，投资金额为222,300万元。

## 三、本次债券募集资金用途“负面清单”

发行人承诺，本次募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺募集资金不用于境外投资项目。

发行人承诺债券募集资金设立或增资的创业投资基金应以股权形式最终投向未上市成长性创业企业，不得参与全国中小企业股份转让系统场内交易。债券资金若用于设立或增资母基金时，母基金享有的权益应不劣后于子基金中其它出资方。

## 四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人与建设银行苏州分行签署了《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行人在建设银行苏州分行营业部开立了募集资金使用专项账户，该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途，不得用作其他用途。

发行人将根据募集说明书披露的用途及进度使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用单位（部门）向发行人财务管理部提交使用募集资金报告，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项

目的资金使用情况进行检查核实,确保资金做到专款专用。

## 五、偿债计划及保障措施

### (一) 本期债券偿债计划安排

#### 1、偿债计划概况

本期债券为计划发行规模 10 亿元,债券期限为 7 年期的固定利率债券,在存续期内每年付息一次,最后一年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息。

#### 2、偿债计划的人员安排

发行人为本期债券成立偿付工作小组。自偿付工作小组成立起至付息期限或兑付期限结束,全面负责利息支付、本金兑付及相关事务,并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

#### 3、偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、本期债券期限结构特征、募集资金投资项目的特点,发行人将建立一个以公司日常经营收入和其他外部融资等方式相结合的多层次、互为补充的财务保障体系,以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息,并根据实际情况进行调整。

#### 4、设立偿债资金专项账户

发行人将设立专项偿债账户,通过对该账户的专项管理,提前准备本期债券的到期应付本息,按约定偿付本期债券本息。按照发行人与建设银行苏州分行签订的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》,发行人在建设银行苏州分行营业部开立偿债资金专户。《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》明确约定偿债资金专户专门用于归集偿还本期债券的本金和利息,除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外,偿债资金专户资金不得用于其他用途。

同时,发行人将从公司日常生产经营所产生的收入中提取部分资金作为本息偿债资金,专门用于本期债券本息的兑付工作,以确保本期债券本息按期兑付,保障投资者利益。发行人承诺将在每个付息日或兑付日前 3 个工作日提取并固化本息偿债资金。

## （二）偿债保障措施

作为发行人，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司为本期债券的法定偿债人，偿债资金主要来源于公司的经营性收入。

1、发行人稳定的经营状况和良好的盈利能力是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人经营状况良好，营业收入稳定，最近三年及一期，发行人分别取得营业收入 54.99 亿元、62.14 亿元、63.27 亿元和 48.39 亿元，实现归属于母公司的净利润分别为 6.47 亿元、6.00 亿元、8.64 亿元和 4.82 亿元，为本期债券按期偿付提供坚实基础。

2、良好的外部融资能力为本期债券本息兑付提供重要保障

发行人经营状况良好，具有较好的发展前景，长期以来与各金融机构保持着良好的合作关系，在国内银行间具有良好的信用记录。若发行人在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

3、签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障债权人利益

发行人已经聘请东吴证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。

根据《债权代理协议》，债权代理人受债券持有人委托，监督发行人经营状况、募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

《债券持有人会议规则》明确了债券持有人会议的权限范围、召集方式、召开方式、议案及表决方式等事项。债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效的保护了全体债券持有人的权利。发行人将严格遵守《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人提供相关

的财务资料，并在可能出现债券违约时及时通知债权代理人，便于债权代理人按照《债权代理协议》采取相应的措施。

#### 4、严格履行信息披露义务

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受监管银行、主承销商、债券持有人和股东的监督，防范偿债风险。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化，假设公司资产负债结构在以下假设条件下产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 9 月 30 日；
- 2、财务数据基准日与本期债券发行完成日之间未发生重大资产、负债、权益变化；
- 3、假设本期债券行使弹性配售选择权，募集资金净额为 10.00 亿元，4.90 亿元用于生物医药产业园七期工程项目一期工程建设，2.50 亿元用于向投资方向符合国家产业政策的创业投资基金出资，2.60 亿元用于补充营运资金，不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司的资产负债结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	3,429,209.01	3,455,209.01	26,000.00
非流动资产	8,694,543.49	8,768,543.49	74,000.00
总资产	12,123,752.50	12,223,752.50	100,000.00
流动负债	2,044,550.97	2,044,550.97	-
非流动负债	3,359,442.86	3,459,442.86	100,000.00
总负债	5,403,993.83	5,503,993.83	100,000.00
资产负债率	44.57	45.03	0.46
流动比率	1.68	1.69	0.01

## 第四节 发行人基本情况

### 一、公司概况

公司名称：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

成立日期：2001年8月1日

注册资本：1,000,000 万元人民币

法定代表人：张涛

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号

统一社会信用代码：9132050073013297XU

信息披露事务负责人：丁建国

信息披露事务负责人联系方式：0512-65248033

经营范围：城市建设投资、项目投资、实业投资、建筑和装饰材料、设备贸易。（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）

国民经济行业分类：综合

发行人是苏州市最主要的城市基础设施及公用事业投资建设和运营主体，负责城市基础设施建设项目的资金筹措和相关债务清偿，同时也是苏州市政府授权的城市供气等国有资产运营管理企业，在苏州城市与经济发展和过程中发挥着不可替代的作用。

由于发行人行业分类属于综合类，综合类的认定标准为“不能按照标准划定属于哪种类型”，属于综合类的企业其主营业务差别较大，导致其资产负债率水平没有一个统一的标准，故无法按照“本行业上年度规模以上全部企业平均资产负债率为基准线，基准线加 5 个百分点为本年度资产负债率预警线，基准线加 10 个百分点为本年度资产负债率重点监管线”来确定资产负债率重点监管线。

根据苏州市国资委对苏州市属国有企业的监管要求，市属非金融类国企资产负债率原则上不得超过 60%。因此，60%为发行人资产负债率预警线。报告期内，发行人资产负债率均未超过上述预警线，未被列入重点关注或重点监管名单范

围。

## 二、发行人历史沿革

### （一）发行人的设立

发行人成立于 2001 年 8 月 1 日，系由苏州市人民政府授权苏州市国有（集体）资产管理委员会履行出资者职能设立的国有独资公司，企业名称为苏州城市建设投资发展有限责任公司，住所为苏州市锦帆路 35 号，法定代表人为姜人杰，注册资本为人民币 4 亿元，经营范围为：城市建设投资、项目投资、实业投资、房地产开发经营、建筑和装饰材料、设备贸易（经营范围中涉及专项审批的经审批后方可经营）。

出资人	出资额（亿元）	占比（%）
苏州市国有（集体）资产管理委员会	4.00	100.00
<b>合计</b>	<b>4.00</b>	<b>100.00</b>

### （二）历次增资及股权变动情况

2004 年 11 月 19 日，发行人的注册资本由人民币 4 亿元变更为人民币 20 亿元，新增注册资本 16 亿元，其中由苏州市国有（集体）资产管理委员会投入人民币 12.5 亿元，并以发行人的资本公积金转增注册资本人民币 3.5 亿元。上述出资业经上海立信长江会计师事务所有限公司江苏分所于 2004 年 10 月 25 日出具的信长会师苏验字（2004）第 056 号《验资报告》验证确认。

出资人	出资额（亿元）	占比（%）
苏州市国有（集体）资产管理委员会	20.00	100.00
<b>合计</b>	<b>20.00</b>	<b>100.00</b>

2008 年 8 月 28 日，发行人的经营范围变更为“许可经营项目：无。一般经营项目：城市建设投资、项目投资、实业投资、建筑和装饰材料、设备贸易（经营范围中涉及专项审批的经审批后方可经营）”。

2010 年 10 月 9 日，发行人的注册资本和实收资本均由 20 亿元变更为 50 亿元，新增注册资本 30 亿元由资本公积金转增，上述出资业经立信会计师事务所有限公司江苏分所于 2010 年 8 月 20 日出具“立信苏会验字（2010）第 032 号”《验资报告》验证确认。

出资人	出资额（亿元）	占比（%）
-----	---------	-------



苏州市人民政府国有资产监督管理委员会	50.00	100.00
<b>合计</b>	<b>50.00</b>	<b>100.00</b>

2022年8月9日，发行人的注册资本和实收资本由50.00亿元变更为100.00亿元，由苏州市国有资产监督管理委员会进行股权划转及资本公积转增注册资本合计50亿元。

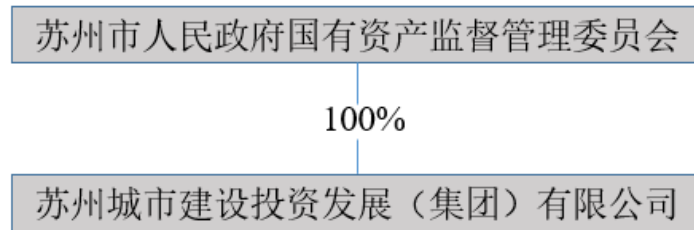
出资人	出资额（亿元）	占比（%）
苏州市人民政府国有资产监督管理委员会	100.00	100.00
<b>合计</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

上述事项均已办理工商变更登记，截至本募集说明书签署日，发行人注册资本和实收资本均为100.00亿元。

### 三、发行人股东及实际控制人情况

#### （一）发行人股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币100.00亿元，实收资本为人民币100.00亿元，全部为国有资本，资本金到位比例100.00%，由苏州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人权利，出资比例100.00%。苏州市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的唯一股东及实际控制人。发行人股权结构如下：



#### （二）发行人控股股东及实际控制人情况

苏州市人民政府国有资产监督管理委员会是发行人的唯一股东及实际控制人。

苏州市人民政府国有资产监督管理委员会为市政府工作部门。苏州市政府授权苏州市国资委代表市政府履行出资人职责，对授权监管的市属国企经营性国有资产实施监管。

#### （三）发行人控股股东和实际控制人变化情况

报告期内，发行人控股股东和实际控制人未发生变更。

#### (四) 发行人股权质押及争议情况

截至本募集说明书签署日，苏州市人民政府国有资产监督管理委员会未将所持发行人股权进行质押，发行人股权不存在任何争议情况。

### 四、发行人重要权益投资情况

#### (一) 纳入合并范围子公司情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并范围的一级子公司共 14 家，具体如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例		成立时间
			直接	间接	
1	苏州燃气集团有限责任公司	12,291.98	91.92		1997/1/9
2	苏州城投地产发展有限公司	209,543.05	73	23.6	1998/10/29
3	苏州城市地下综合管廊开发有限公司	10,000.00	40	20	2015/2/15
4	苏州虎丘投资建设开发有限公司(注)	73,213.59	20.49	39.02	2010/3/4
5	苏州苏通大桥投资有限公司	5,000.00	70		2002/8/9
6	苏州城投资产开发有限公司	196,390.10	100		2004/11/15
7	苏州火车站地区综合改造有限公司	150,000.00	100		2006/1/28
8	苏州城投项目投资管理有限公司	4,500.00	90	10	2004/11/30
9	苏州吴都能源发展有限公司	17,104.76	50	50	2016/11/22
10	苏州市特种守押保安服务有限公司	7,761.27	100		2001/9/19
11	苏州市保安服务有限公司	1,100.00	100		1988/3/21
12	苏州城投资本控股有限责任公司	48,000.00	100		2018/9/30
13	苏州城投环境科技发展有限公司	20,000.00	41.33	20.67	2018/1/10
14	苏州市再生资源投资发展有限公司	26,681.00	69.62		2009/5/11

注：国寿(苏州)城市发展产业投资企业(有限合伙)向苏州虎丘投资建设开发有限公司出资 20 亿元，持有苏州虎丘投资建设开发有限公司 39.02% 的股权。发行人已与国寿(苏州)城市发展产业投资企业(有限合伙)签订股权回购协议，约定在投资期届满后按约定价格回购上述股权，故发行人对苏州虎丘投资建设开发有限公司的实际表决权比例为 59.51%，发行人同时将回购款确认为其他非流动负债。

发行人主要一级子公司情况如下：

#### 1、苏州燃气集团有限责任公司

苏州燃气集团有限责任公司成立于 1997 年 1 月 9 日，注册资本 12,291.98 万元，是发行人控股子公司。公司法定代表人高云程。公司经营范围为：燃气供应，液化天然气、压缩天然气销售；汽车危险货物运输；特种设备安装改造维修（限许可证经营范围）。销售：润滑油、燃气设备、燃气具、智能燃气表、燃气工程配套材料、建筑材料、五金交电；承接燃气场站和输配工程、燃气设备的安装调试；燃气具生产销售、云平台租赁、软件开发、系统集成信息服务、软件销售；从事投资、建设城市管道燃气输配管网及为其配套的供气设施，并提供相关的客户服务；自有多余房屋租赁（非主营业务）。（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：特种设备检验检测服务；石油、天然气管道储运；燃气经营；各类工程建设活动；燃气汽车加气经营；食品经营；烟草制品零售（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：集中式快速充电站；机动车充电销售；电动汽车充电基础设施运营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，苏州燃气资产总额 576,403.97 万元，负债总额 132,947.83 万元，所有者权益 443,456.14 万元；2021 年度，该公司实现营业收入 418,238.91 万元，净利润 27,213.67 万元。

## 2、苏州城投地产发展有限公司

苏州城投地产发展有限公司成立于 1998 年 10 月 29 日，注册资本 209,543.05 万元，是发行人控股子公司。公司法定代表人洪师亮。公司经营范围为：从事房地产开发、经营。物业管理、自有租赁服务、咨询服务、房产中介服务、机构商务代理服务。（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）许可项目：住宿服务；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：家政服务；住房租赁；酒店管理；日用品销售；会议及展览服务；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）

截至 2021 年末，城投地产资产总额 560,028.78 万元，负债总额 311,589.17 万元，所有者权益 248,439.61 万元；2021 年度，该公司实现营业收入 100,476.96

万元, 净利润 18,714.05 万元。

### 3、苏州苏通大桥投资有限公司

苏州苏通大桥投资有限公司成立于 2002 年 8 月 9 日, 注册资本 5,000.00 万元, 是发行人控股子公司。公司法定代表人潘勇。公司经营范围为: 苏通大桥项目投资及公路、桥梁等交通设施的投资。(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 2021 年末, 苏通大桥资产总额 149,683.97 万元, 负债总额 173.11 万元, 所有者权益 149,510.86 万元; 2021 年度, 该公司实现营业收入 0 万元, 净利润 11,086.26 万元。

### 4、苏州城投资产开发有限公司

苏州城投资产开发有限公司成立于 2004 年 11 月 15 日, 注册资本 196,390.10 万元, 是发行人全资子公司。公司法定代表人王辉。公司经营范围为: 环古城基础设施项目的开发、维护、管理; 城市绿地建设的管理维护; 受托管理业主投资建设的建筑; 承接设备安装、装潢及路桥工程项目; 设计、制作、代理、发布户外广告; 房屋租赁; 附设停车场经营管理; 物业管理; 销售: 日用百货。(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 2021 年末, 城投资产资产总额 364,806.45 万元, 负债总额 109,892.85 万元, 所有者权益 254,913.60 万元; 2021 年度, 该公司实现营业收入 11,030.33 万元, 净利润 2,222.27 万元。

### 5、苏州火车站地区综合改造有限公司

苏州火车站地区综合改造有限公司成立于 2006 年 1 月 28 日, 注册资本 150,000.00 万元, 是发行人全资子公司。公司法定代表人丁建国。公司经营范围为: 苏州火车站地区综合改造项目的投资、开发、维护、管理和经营。(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 2021 年末, 火车站改造资产总额 250,963.01 万元, 负债总额 2,669.74 万元, 所有者权益 248,293.27 万元; 2021 年度, 该公司实现营业收入 2,206.92 万元, 净利润-750.89 万元。

### 6、苏州虎丘投资建设开发有限公司

苏州虎丘投资建设开发有限公司成立于2010年3月4日,注册资本73,213.59万元,是发行人控股子公司。公司法定代表人陶婷婷。公司经营范围为:从事虎丘地区的综合改造、旅游、文化历史保护项目的投资、开发、维护、管理;受政府委托对虎丘地区综合整治工程规划范围内的专项土地的储备开发。(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2021年末,虎丘投资资产总额1,376,681.18万元,负债总额118,322.97万元,所有者权益1,258,359.21万元;2021年度,该公司实现营业收入114.71万元,净利润329.06万元。

#### 7、苏州城市地下综合管廊开发有限公司

苏州城市地下综合管廊开发有限公司成立于2015年2月15日,注册资本10,000.00万元,是发行人控股子公司。公司法定代表人浦春林。公司经营范围为:地下综合管廊规划、投资、建设、运营、维护、咨询及项目管理;与地下管廊相关的配套工程的投资及建设;其他管(隧)道工程的投资及建设。(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2021年末,管廊开发资产总额57,307.55万元,负债总额47,153.73万元,所有者权益10,153.82万元;2021年度,该公司实现营业收入1,625.83万元,净利润137.12万元。

#### 8、苏州市保安服务有限公司

苏州市保安服务有限公司成立于1988年3月21日,注册资本1,100.00万元,是发行人全资子公司,2018年度纳入发行人合并报表范围。公司法定代表人周丽明。公司经营范围为:门卫、巡逻、守护(不含武装守护)、安全检查、随身护卫、安全风险评估、安全技术防范、区域秩序维护等保安服务;门卫、巡逻、守护、押运、随身护卫、安全检查、安全咨询、安全技术防范、区域秩序维护等保安培训。承接:各类安全技术防范系统工程,并提供相应的技术服务;安全防范咨询服务;人力资源服务(不含劳务派遣);电子计算机网络工程及软件开发、技术服务;计算机网络安装及信息管理服务;摄影服务;电子计算机及配件、电子通讯设备、安全设备销售;停车场管理服务;物业管理服务、企业管理服务及咨询。(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 2021 年末,苏州保安资产总额 9,475.88 万元,负债总额 4,168.93 万元,所有者权益 5,306.94 万元;2021 年度,该公司实现营业收入 14,828.18 万元,净利润-246.49 万元。

#### 9、苏州市特种守押保安服务有限公司

苏州市特种守押保安服务有限公司成立于 2001 年 9 月 19 日,注册资本 7,761.27 万元,是发行人全资子公司,2018 年度纳入发行人合并报表范围。公司法定代表人林松。公司经营范围为:门卫、巡逻、守护(含武装守护)、押运(含武装押运)、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估、区域秩序维护等保安服务。现金保管处理、清分整点、清机加钞及其他金融外包服务,弱电及安全技术防范工程设计、施工、维护,安全技术防范产品、器材销售,物业管理,人力资源服务(不含劳务派遣)。(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 2021 年末,特种守押资产总额 25,555.18 万元,负债总额 11,677.04 万元,所有者权益 13,878.14 万元;2021 年度,该公司实现营业收入 22,186.39 万元,净利润 2,305.41 万元。

#### 10、苏州吴都能源发展有限公司

苏州吴都能源发展有限公司成立于 2016 年 11 月 22 日,注册资本 17,104.76 万元,是发行人全资子公司。公司法定代表人陈洪明,经营范围为电力、能源技术开发,电力产业、能源产业投资,能源合同管理,供电、售电服务;销售:机电设备、五金交电;自营和代理各类商品及技术的进出口业务;能源工程设计、施工;工程项目管理,工程项目策划。(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 2021 年末,吴都能源资产总额 32,429.79 万元,负债总额 11,889.06 万元,所有者权益 20,540.73 万元;2021 年度,该公司实现营业收入 3,131.67 万元,净利润 796.04 万元。

#### 11、苏州城投资本控股有限责任公司

苏州城投资本控股有限责任公司成立于 2018 年 9 月 30 日,注册资本 48,000.00 万元,是发行人全资子公司。公司法定代表人汪特风,经营范围为对

外投资,资产管理,投资策划,商务咨询服务。(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2021年末,城投资本资产总额725,896.89万元,负债总额510,778.39万元,所有者权益215,118.50万元;2021年度,该公司实现营业收入35,026.03万元,净利润14,229.64万元。

## (二) 合营、联营及参股企业情况

截至2021年末,发行人共有联营企业41家,主要参股企业5家,基本情况如下:

单位:万元、%

序号	公司名称	注册资本	核算科目	持股比例
1	苏州市基础设施投资管理有限公司	6,000.00	长期股权投资	50
2	苏州市高速公路管理有限公司	202,238.92	长期股权投资	40.12
3	苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	14,150.00	长期股权投资	30.46
4	苏州中咨工程咨询有限公司	500.00	长期股权投资	32
5	苏州沿江高速公路有限公司	27,524.00	长期股权投资	20.36
6	苏南硕放国际机场有限责任公司	173,627.00	长期股权投资	29.22
7	苏州市姑苏区鑫鑫农村小额贷款股份有限公司	40,000.00	长期股权投资	24.38
8	苏州市会议中心物业管理股份有限公司	1,875.00	长期股权投资	35
9	江苏省港口集团有限公司(注1)	2,841,500.00	长期股权投资	12.14
10	江苏苏州港集团有限公司	427,197.22	长期股权投资	30.64
11	苏州嘉盛万城建筑工业有限公司	8,000.00	长期股权投资	35
12	江苏苏城能源有限公司	60,000.00	长期股权投资	40
13	苏州鑫港港务发展有限公司	80,000.00	长期股权投资	22.21
14	苏州沪宁城际铁路有限公司	28,878.00	长期股权投资	16.96
15	苏州绕城高速公路有限公司	421,191.07	长期股权投资	7.65
16	紫金财产保险股份有限公司	600,000.00	长期股权投资	4
17	东吴人寿保险股份有限公司	400,000.00	长期股权投资	8.3
18	苏州工业园区苏相合作区开发有限公司(注2)	500,000.00	长期股权投资	15
19	涟水天达燃气有限公司	2,000.00	长期股权投资	40
20	滨海天达燃气有限公司	3,000.00	长期股权投资	40
21	阜宁天达燃气有限公司	3,000.00	长期股权投资	35
22	中石化新能源(苏州)有限公司	2,000.00	长期股权投资	40
23	盐城天达东益燃气有限公司	2,000.00	长期股权投资	30

24	苏州城燃新奥能源发展有限公司	5,000.00	长期股权投资	25
25	苏州华峰液化天然气有限公司	2,800.00	长期股权投资	20
26	常熟市天然气有限公司	8,000.00	长期股权投资	20
27	昆山高峰天然气有限公司	2,000.00	长期股权投资	20
28	苏州港华能源有限公司	2,000.00	长期股权投资	40
29	苏州泰恒资产管理有限公司	1,000.00	长期股权投资	30
30	苏州盛世生活网络服务有限公司	2,000.00	长期股权投资	49
31	苏州城投天易养老产业管理有限公司	1,000.00	长期股权投资	40
32	苏州合和商业文化发展有限公司	3,922.00	长期股权投资	49
33	苏州工业园区中鑫配售电有限公司	20,500.00	长期股权投资	10
34	苏州市吴中国裕再生资源发展有限公司	1,000.00	长期股权投资	30
35	苏州市苏再投循环科技有限公司	800.00	长期股权投资	35
36	苏州工业园区园宝物业管理有限公司	500.00	长期股权投资	35
37	江苏苏通大桥有限责任公司	341,304.32	长期股权投资	15.1
38	江苏省天达投资控股有限公司	1,000.00	长期股权投资	4
39	苏州智能交通信息科技股份有限公司	2,197.80	长期股权投资	9
40	苏州天伦燃气管网有限公司	5,000.00	长期股权投资	10
41	苏州吴江瑞通城市综合管廊建设有限公司	1,000.00	长期股权投资	49
42	苏州银行股份有限公司	333,333.33	其他权益工具投资	2.22
43	创元科技股份有限公司	40,398.48	其他权益工具投资	1.44
44	苏州市轨道交通集团有限公司	4,508,927.00	其他权益工具投资	5.85
45	苏州高铁新城经济发展有限公司	1,000,000.00	其他权益工具投资	1
46	长三角一体化示范区新发展建设有限公司	900,000.00	其他权益工具投资	5.56

注 1：江苏省港口集团属于省属大型企业，由省国资委列名监管，省交通运输厅负责行业管理和业务指导，无控股股东，属于共同控制，发行人持有 12.18% 股权，为第三大股东，对其派驻董事，参与其财务及经营决策，对其有重大影响。

注 2：苏州工业园区苏相合作区开发有限公司为苏州新建元控股集团有限公司（持股 70%）、苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司（持股 15%）和发行人（持股 15%）共同出资设立，根据被投资单位的公司章程，股东会决议需经 75% 股东表决权同意生效，发行人可以对被投资单位产生重大影响。

发行人主要参股公司情况：



### 1、苏州市高速公路管理有限公司

苏州市高速公路管理有限公司成立于1999年6月18日,是江苏省第一条“省市共建,以市为主,股份制建路”模式实施的高速公路项目,北接苏通长江公路大桥,南联浙江乍嘉苏高速,是国家高速公路网“七射九纵十八横”主骨架中纵向,沈海高速(沈阳至海口G15)的并行线,在国家高速公路网中命名为“常台高速”(常熟至台州G15w)。在区域高速公路网中,苏嘉杭高速是江苏沿海高速公路的重要组成部分,又是苏州“一纵三横一环四射二联”高速公路主骨架中唯一的纵向线,与沪宁高速公路、沿江高速公路、沪苏浙高速公路、苏州绕城高速公路共同构成区域高速公路网骨架,成为通江达海的黄金大通道。公路全长100公里,双向四车道,全线共设12个收费站;2个服务区;1个监控指挥中心;苏嘉杭公司下设1个全资子公司。主要负责苏嘉杭高速公路的建设、养护和通行收费业务,以及与苏嘉杭高速公路有关的广告、餐饮、商贸和加油等业务。公司注册资本为20.22亿元,其中苏州城投占股40.12%。

截至2021年末,高速公路管理资产总额891,430.10万元,负债总额192,850.29万元,所有者权益698,579.81万元;2021年度,该公司实现营业收入192,788.53万元,净利润55,407.61万元。

### 2、江苏苏州港集团有限公司

江苏苏州港集团有限公司(原名苏州港口发展(集团)有限公司,以下简称“苏州港”)成立于2002年9月,经营范围包括港口、码头建设、管理;港口经营;港口机械及电器设备的维修、安装、租赁;船舶代理、货运代理;国内水路运输;道路货运经营;仓储服务(不含危险化学品);房地产开发、物业管理;停车场服务;自有房屋租赁;软件开发;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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2021年末,苏州港资产总额1,825,729.38万元,负债总额899,086.16万元,所有者权益926,643.22万元;2021年度,该公司实现营业收入257,271.28万元,净利润16,501.64万元。

### 3、江苏省港口集团有限公司

江苏省港口集团有限公司（以下简称“江苏港”）成立于 2017 年 5 月，注册资本 2,832,100 万人民币，实缴资本 1,372,199 万人民币，经营范围为港口运营管理，港口基础设施建设，远洋、沿海、长江及内河航运，陆上货物运输，仓储物流，大宗商品交易，港口和航运配套服务，沿江沿海岸线及陆域资源收储和开发利用，港口产业投资，涉江涉海涉港资产管理，股权和基金的投资、管理和运营。（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 2021 年末，江苏港资产总额 5,100,083.59 万元，负债总额 2,406,856.64 万元，所有者权益 2,693,226.95 万元；2021 年度，该公司实现营业收入 1,827,754.08 万元，净利润 94,695.87 万元。

### （三）其他重要权益投资情况

截至 2021 年末，发行人无其他重要权益投资。

## 五、公司治理和组织结构

### （一）公司治理结构

发行人是经工商行政管理局核准登记注册的有限责任公司，按照《中华人民共和国公司法》、《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作，发行人股东履行出资义务，发行人设立了董事会、监事会和内部管理机构，拥有较为完善的治理架构。

#### 1、出资人（股东）

苏州市国资委作为公司出资人，享有下列权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）向公司委派或更换非由职工代表担任的董事、监事及其他由市国资委任免的高级管理人员，并在董事会成员中指定董事长、副董事长；决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告和监事会的报告；
- （4）查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）决定公司重大投资、借贷、融资、担保、资产处置和关联交易；

- (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (9) 对发行公司债券作出决定；
- (10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (11) 公司终止时，依法取得公司的剩余财产；
- (12) 制定、修改公司章程或批准由董事会制订、修改的公司章程草案；
- (13) 法律、法规规定的其他权利。

## 2、董事会

公司设董事会，由 3-11 名董事组成，其中职工代表 1 人，由公司职工代表大会选举产生，其余董事由出资人委派或更换。董事会设董事长 1 人，由出资人从董事会成员中指定。董事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决定，向出资人报告工作；
- (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、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司发展战略（经营方针）和年度投资、融资计划；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 制定、修改公司章程的草案；
- (11) 决定聘任或解聘总经理及其报酬事项，并根据总经理提名决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人（财务总监）等高级管理人员及其报酬事项；
- (12) 法律法规规定和出资人授予的其他职权。

## 3、监事会

公司设立监事会，由 5 名监事组成，其中职工代表 2 人，由公司职工代表大会选举产生；非职工监事由出资人委派。监事每届任期三年，任期届满，可以连任。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务, 审查经审计的公司财务报告, 监督和评价公司的经营效益和资产保值增值情况, 检查公司的利润分配;

(2) 根据需要可查阅公司的财务帐目和有关资料及与公司经营管理活动有关的其他资料, 对公司有关人员提出询问;

(3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督, 对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

(4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时, 要求董事、高级管理人员予以纠正;

(5) 对公司的经营情况进行监督、评价和记录;

(6) 向市国资委提出提案;

(7) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼;

(8) 定期向市国资委报告工作;

(9) 法律法规和市国资委规定的其他职权。

截至本募集说明书出具之日, 发行人现有监事人数为 4 人, 其中专职监事为 2 人, 职工监事 2 人。根据苏州市国资委于 2019 年 1 月 25 日出具的《关于李东等同志职务调整的通知》(苏国资人〔2019〕1 号), 柳敏不再担任发行人的监事会主席。苏州市国资委尚未就发行人的监事会主席人选作出最新指定。发行人尚缺监事会主席 1 人。

#### 4、总经理

公司设总经理 1 人, 副总经理若干名。公司高级管理人员由董事会聘任或者解聘, 对董事会负责, 每届任期不超过聘任其为高级管理人员的董事会任期。总经理对董事会负责, 行使下列职权:

(1) 主持公司的经营管理工作, 组织实施董事会的决议并向董事会报告;

(2) 组织实施公司的年度经营计划和投资方案;

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案;

(4) 拟订公司的基本管理制度;

(5) 制定公司的具体规章;

(6) 提请董事会聘任或解聘公司的副总经理, 财务负责人(财务总监);

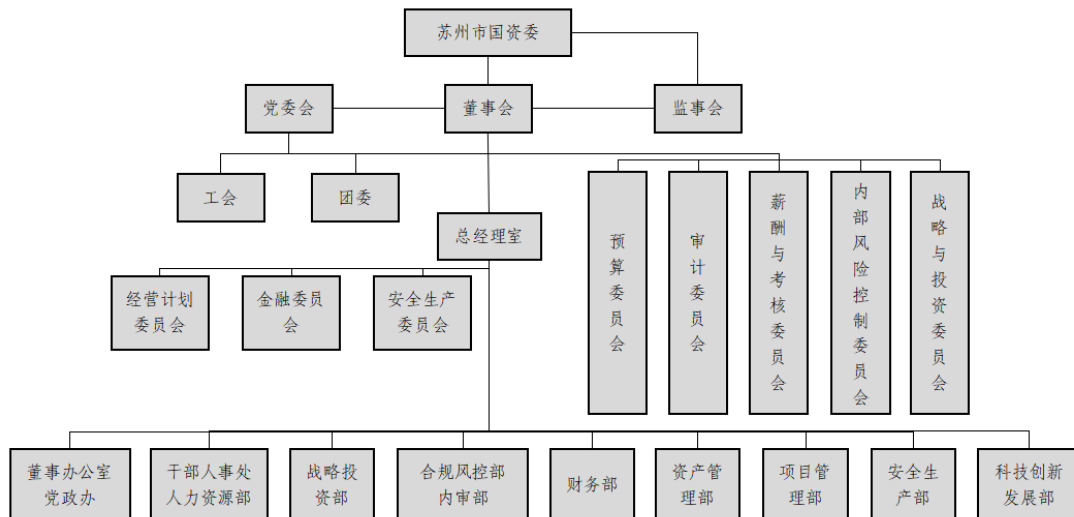
- (7) 决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (8) 本章程或董事会授予的其他职权。

自公司设立以来，按照公司《章程》的有关规定，发行人建立了现代化法人治理结构。报告期内，公司各相关机构一直按照有关法律、行政法规、《公司章程》的规定规范运作，对完善公司的治理结构及规范公司的运作发挥了积极作用。

## （二）公司组织架构设置及运行情况

发行人按照国家有关法律法规、企业章程，结合本企业实际，明确党委会、董事会、监事会、经营管理层和企业内部各层级机构设置、职责权限、人员编制、工作程序和相关要求的制度安排。同时，发行人为了进一步加强公司内部控制体系建设，提高经营管理水平，完善集团公司治理等关键环节，根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制应用指引》等要求，完善公司治理机构，在集团党委会、董事会、经营管理层的领导下，设立了预算委员会、审计委员会、内部风险控制委员会（合规委员会合署办公）、投资审核委员会、薪酬与考核委员会、金融业务风险审查委员会、安全生产委员会、经营工作管理委员会，并构建了内部机构及职责体系。

截至本募集说明书签署日，公司组织结构图如下：



发行人各主要职能部门主要职责如下：

### 1、党政办（董事办公室）

综合协调公司日常事务工作，负责有关重要会议的组织，起草有关报告和文件；具体组织公司行政办公会议和各类专题工作会议，做好会议记录并对会议决

议事项的贯彻落实情况组织检查、督办；负责公司文秘、通讯、收发、打印、文书档案和接待工作；负责公司公章和公司各部门印章的刻制、发放和管理，开具对外行政介绍信和有关证明；负责公司的安全保卫和保密工作；负责公司机关公务用车的调度、安排及验车、维修等管理工作；负责公司外事安排、协调工作；负责公司机关办公用品及低值易耗品的计划编制、审批、采购分配、保管、报废等工作；负责公司信访接待工作，承办信访接待的人员安排，信访记录的批转、处理、催办、反馈等工作；承担公司董事会的相关日常工作。

## 2、内审部（风险合规部）

依照国家法律、法规和政策以及公司的规章制度，对公司及所属企业的财务收支及其经济效益进行内部审计监督，独立行使内部审计监督权；起草内部审计的规章制度，拟订公司内审工作计划，经领导批准后贯彻执行；指导和监督所属企业建立健全内部审计机构，配备内部审计人员；根据内部审计工作的需要，审核凭证、帐表、决算，检查资金和财产，检测财务软件，查阅有关文件和资料；对审计中发现的问题，可随时向有关单位和人员提出改进的建议，提出审计报告，报送公司领导审批后执行；对主要项目进行后续审计，检查采纳审计意见和执行审计决定的情况；对办理的审计事项，应当建立审计档案，按照规定管理。

## 3、人力资源部

贯彻执行党和国家、省、市人民政府有关干部人事、劳动人事、机构编制、定员定编、职称评聘、职业技能鉴定、教育培训、计划生育等方面的法律、法规及有关政策，拟定有关规定、标准和管理办法，并组织实施；根据公司的发展战略和工作计划，收集和分析人力资源供求信息 and 资料，预测人力资源供给与需求的发展趋势，制定人力资源中长期发展规划；负责公司机构及职能设置、人员编制工作；负责公司专业技术人员管理，组织实施专业技术人员职称资格申报、考试报名、职称评聘、继续教育、年度考核等工作；负责公司劳动关系管理工作，承担员工招收录用、调配、任免、奖惩、人事变动、退休（职）手续办理、劳动争议处理等相关工作；负责员工劳动合同及劳动工资、奖金福利等日常管理工作；负责公司社会保险管理工作，承办社会保险缴费情况的审核、社会保险待遇申报、结算及办理相关手续的工作；归口负责公司员工人事档案的管理工作；负责员工

档案材料的收集、保管、查阅和转递工作;协助有关部门做好因公(私)出国(境)人员政审工作;会同投资部做好控股及参股子公司的董事、监事及高管人员的委派工作。

#### 4、战略投资部

根据政府导向及公司领导决策,拟定投资计划,选择投资项目(包括股权投资、资产投资)提出资本、资产运作方案并负责组织实施;参与组织对投资项目考察、论证工作,编制项目投资可行性研究报告,会同财务部拟定项目投资融资方案;负责起草投资项目意向书、协议书、经济合同等有关文件,办理相关手续;跟踪公司各投资项目的进展情况,整理、保管投资项目相关资料;参加被投资项目管理组织或被投资子公司的董事会、监事会及管理层,实施投资项目动态管理;负责编制投资项目年度经营预算,报批后组织、监督实施;负责审查投资项目经营计划及有关协议书、经济合同等文件,检查、督促相关手续的办理;及时做好投资项目的后评价工作(包括收益、分配收缴工作等);负责公司信息披露的具体事务;协助办公室(人力资源部)做好委派公司其他管理人员参与投资项目管理的工作。

#### 5、财务部

严格遵守和执行《会计法》及国家有关财经法规和财经纪律,依法开展财务核算;负责制订符合公司具体情况的财务管理制度,按制度要求进行财务管理;组织指导下属子公司依法开展财务核算,实施财务监督;利用可行性研究、计划、分析、考核和控制等手段,根据公司资金需求,编制年度融资计划,合理筹措资金,加强资金管理,提高资金使用效率;按照《企业会计制度》具体要求,及时完成公司财产核算工作,力求真实、准确、全面反映公司的经营状况,为公司投资和经营决策提供可靠资料和依据;按时做好年度财务预算及财务决算工作,并及时作出分析,报告财务执行情况;组织开展公司及下属子公司的财务稽核、审计工作,提出整改措施,完成整改工作;按照国家税法有关规定,按时申报,照章纳税;负责公司各项财务的会计核算和财务基础工作的管理,建立价值量与实物量相一致的基础管理体系,定期进行财产清查,保持帐物相符;负责财务计划、核算经营成本、财务费用及财务分析评价;根据电算化管理要求,做好财务电算

化管理；根据《档案法》、《会计资料档案管理办法》有关规定及会计电算化管理要求，对会计资料进行立卷、归档、保管和销毁，保证会计资料完整无缺；接受和配合国资、财政、审计、税务等部门的检查和监督，规范、完善、提高公司财务核算及财务管理水平；完成公司领导交办的其它工作。

#### 6、项目管理部

按照市政府有关规定，负责城建项目资金的核准和拨付，并做好拨付台帐；参与城建项目的规划、设计、拆迁等前期工作，了解项目的建设规模，控制项目总投资，掌握资金总量，协助财务部做好资金安排；参与城建项目的招标、动迁、建设等实施阶段的资金管理工作，对项目资金使用按进度实行动态管理，减少资金使用成本；协助审计、财政部门对项目竣工决算审计，把好资金使用关；做好自建项目的前期、实施、竣工阶段的全过程项目建设管理工作；认真做好市场调研，配合相关部门，做好公司投资项目的可行性论证、筛选工作。

#### 7、安全生产部

根据安全生产委员会对工作的要求，及时制定实施方案和推进措施，并下发子公司安全部；对各子公司上报的年度安全计划和年度总结报告进行汇总备案，并按照计划内容对各子公司的安全管理情况进行监督检查，同时做好检查台帐；召集安全生产委员会会议，做好会议记录，并及时传达会议精神；对各子公司上报的安全生产制度进行汇总备案，参与各子公司对安全生产制度的修订；对各子公司上报的风险源和安全隐患进行汇总备案，并督促各子公司对风险、隐患进行整改，检查落实情况；督促各子公司对本公司员工进行安全生产工作的宣传、教育与培训工作，定期参与各子公司的安全培训；参与各子公司安全生产应急演练，督促各子公司根据公司实际情况定期举行相对应的应急演练活动；定期对各子公司安全生产工作进行检查，并做好检查台帐，对检查中发现的安全问题督促各子公司按时整改落实；协助安全生产委员会对重大事故进行调查，做好事故台帐记录；完成安全生产委员会交办的其它事项和工作。

#### 8、资产管理部

负责编制经营性资产项目年度经营预算，审核、报批后组织实施；负责编制经营性资产项目经营计划及审核有关协议书、经济合同等文件，检查、督促办理



相关手续；起草、制订经营性资产经营考核管理办法，并组织实施；根据公司计划，利用公司投资项目提出资产运作方案并负责组织实施；负责公司经营性资产的建档和台帐编制；负责对已形成的经营性资产的管理，包括公开招租、物业管理等；负责将整合到本公司的资源进行汇总，并负责管理，包括如停车场管理，道路、桥梁、地铁冠名权拍卖，户外广告经营权的拍卖与管理，地下空间的经营管理，会同项目管理部对拆迁边角料地块的整合利用等；参与公司投资项目的考察、论证及管理工作并协同投资部对其进行年度考核。

### 9、科技创新发展部

负责科技创新战略研究，研究提出城投科技发展的重大布局和优先领域，推动城投科技创新体系和科技创新能力建设，研究制定城投科技创新方针、政策和措施，推动建立适应市场经济的企业科技创新机制研究制定多渠道增加科创投入的政策措施，优化资源配置；负责统筹协调科创项目，负责组织编制、实施城投科技创新中长期发展规划和年度实施计划；负责科技型新企业的培育和孵化，依据城投公司总体战略规划，研究和寻找符合科创要求的新增长点以及战略合作伙伴；负责研究制定系统内对外科技合作与交流的方针、政策，负责公司双边或多边的科技合作与交流工作；负责城投公司科创经费的管理，负责科创奖励资金和科研补助资金的考评、落实使用和后评估。

### （三）公司内部控制制度

公司现有内部控制制度已基本建立健全，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。公司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。发行人主要内控制度如下：

#### 1、财务管理制度

为强化对公司的财务管理和监控，构建国有资产管理的有效制衡机制，确保国有资产的安全和增值，苏州市国资委作为出资人向公司委派财务总监1名，对授权范围内全资及控股企业的经营活动、财务会计活动进行监控。财务总监主要

职责是以财务监督为核心,对国有资产营运和财务活动进行监督,协助企业建立健全各项财务管理规章制度。

为加强对公司所属企业的财务监督,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国会计法》等法律法规,公司制订了《财务负责人委派制试行办法》。对公司所属全资企业和控股企业直接委派财务负责人,被委派财务负责人不在派驻单位领取任何补贴、奖金。

为严格资金管理,有效控制财务风险,提高资金使用效益,公司对财政部门划入的城市建设发展基金、污水处理费、垃圾处理费、各项补贴和公司所属企业的国有产权转让收入以及政府批准的由公司所属企业收取的管网建设费、增容费等资金实行专项管理,专款专用,并接受苏州市财政局等部门的监督。

## 2、担保管理制度

为规范经济担保事项的审批、批准程序,加强担保事项管理,防范经济担保风险,公司制订了《担保管理暂行办法》,规定担保对象只限于公司和公司所属企业,以及与公司及所属企业有互保关系的企业。担保额度原则上应以对该公司的投资总额为限,对控股或参股企业应该按照出资比例,与其他股东共同承担责任,并要求其提供反担保。

## 3、投资管理制度

公司按照国家有关法律、法规和公司章程的规定,制订了《投资管理暂行办法》,有效规范了公司项目的审批、决策和管理,明确实施要求,强化科学管理,确保项目运作过程合法、合规并避免运作过程中的各种风险,保证国有资产的保值增值。

公司对外项目投资进行全过程控制,并按照制定的投资规范、投资决策程序进行。项目投资均要有可行性研究报告,合作项目应有合作项目意向书及合作方资本及信用资料。可行性研究由各投资主体自行进行并形成决议或报告,作为投资决策依据。在完成可行性研究报告后,公司项目部及所属企业相关部门将项目立项请示报告及相关投资项目资料报公司投资部,经公司董事会和总经理(办公会议)研究同意并下达批复文件后正式办理立项手续。需报政府批准立项的投资项目,由公司项目部上报或协助上报。未经公司批准之前,各投资主体不得自行

对项目实质性实施。

#### 4、融资管理制度

融资管理为规范公司及公司所属企业融资行为,加强融资管理和财务监控,降低融资成本,有效防范财务风险,维护公司整体利益,公司制订了《融资管理暂行办法》。财务部是融资归口部门,负责制定公司融资管理办法;提出公司本部融资方案,并负责落实;审核需要公司审批的融资事项,并提出审批意见;对公司所属企业融资事项进行动态跟踪管理;对公司所属企业融资行为进行指导与监管。公司本部对所属企业单位的融资事项实行动态管理,各所属企业在当年上报年度财务报表时,须对企业借款情况进行相关说明。

#### 5、人力资源管理制度

公司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,制订公司的人力资源管理办法。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。

#### 6、预算管理制度

为进一步提高市属国有及国有控股企业的财务管理水平,提高经济效益,促进国有资产保值增值,苏州市国资委2011年下发了《关于全面推行企业财务预算管理工作的通知》。根据此通知,发行人按照全市统一要求,在编制年度预算是,与企业发展战略、主业定位等紧密结合,对相关成本费用的管控列为重要内容,通过定额、定率、定比等适宜的方式,确定相关成本费用的基本标准,从而达到控制公司预算的目的。

#### 7、安全生产管理制度

为规范子公司的安全生产,加强企业生产的规范化管理,公司根据《安全生产法》和《江苏省安全生产条例》等相关法规,结合自身各项规定,要求各子公司按照自身实际情况,总结经验教训,在广泛征求意见的基础上,由各子公司分别制定安全生产管理制度,制定了苏州燃气集团有限责任公司《安全生产管理制度》,对包括人工煤气、液化气、天然气等气体燃料,由于其自身特性而产生的劳动保护、职业危害、安全生产、安全行车等问题进行规范和管理;对于基建方面,按照苏州市住房和城乡建设局的统一和规范化要求,对基建项目的施工材料、事故责任、工程质量要求及安全事故隐患排查等进行了规范和要求,保证基建项目的安全生产。

#### 8、子公司管理制度

为进一步健全和完善本公司的各项管理制度,加强对各子公司的管理,更加有效地规范各子公司的企业行为,按照公司章程和相关规章制度要求,经董事会研究决定,向子公司统一印发了《董事会和总经理工作条例》、《投资管理暂行办法》、《融资管理暂行办法》、《担保管理暂行办法》、《内部审计暂行办法》、《财务报告报送制度》、《财务负责人委派制试行办法》和《突发事件应急管理制度》等八项管理制度,作为公司规章制度体系的重要组成部分,实行对子公司的统一管理。

#### 9、关联交易管理制度

公司对关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等均有完善的审批流程,并制定了《关于苏州城投系统关联交易管理制度》,确保了关联交易遵循公平、公正、公开的原则,保证公司关联各方交易的合规性和合法性。

#### 10、信息披露管理制度

为进一步健全和规范公司信息披露工作,加强信息披露的公正性、及时性、准确性,制定了《信息披露管理制度》,对可能影响债券投资人决策或对公司偿债能力产生较大影响的信息以及相关管理机构、法律法规要求披露的其他信息,在规定的时间内、在指定的媒体上、以规定的方式向社会公众公布,加强信息披露的公正性,确保债券投资人的合法权益。

## 11、突发事件应急管理制度

为建立健全公司突发事件应急组织管理体系,发行人根据有关法律、行政法规的规定,制定了《突发事件应急管理制度》,对突发事件的认定、突发事件的处理程序、应急管理预案、突发事件的对外信息披露和后续处置等作了详尽的规定,确保公司在突发事件发生后组织管理有序、处理措施得当、保障公司正常运营。

应急管理预案包括但不限于以下内容:

(1)按照突发事件性质、可控程度、影响范围和对债务融资工具还本付息的影响程度等因素,对突发事件进行科学合理的分类分级。

(2)建立统一指挥、分工明确、协同配合的内部应急管理组织体系和外部沟通协调机制。

(3)建立健全应对突发事件的预警提示、信息传递、应急响应的运作流程。

①预警提示:建立预警监测体系,及时提出预警;

②信息传递:确定内部和对外信息传递的基本路径,确保信息及时准确的传递;

③应急响应:按照突发事件的级别,明确相应的响应程序,并制订针对性的应对措施。

(4)明确应急预案的宣传、培训、演练等具体内容。

## 12、资金运营内控制度

为完善资金管理制度,强化资金内控管理,发行人制定了《资金管理暂行办法》,以实现资金统一管理为目标,以预算管理为基础,完善内部控制,加强对资金运营的全程监管,规避金融风险,通过严格的监督检查和考核评价等制度,跟踪资金活动内部控制的实际情况,据以修正制度、改善控制效果。

## 13、资金管理模式

发行人通过规范、完整的财务管理控制制度及相关操作规程,做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等工作,以规范公司及下属公司资金管理,强化对国有资产的监督管理,落实国有资产增值保值责任。

## 14、短期资金调度应急预案

为有效处置在短期资金管理方面的重大风险事件,规范应对短期资金调度方面的行为,最大程度地预防和减少风险事件对企业造成的危害和损失,保护国有资产的安全、完整,依照《会计法》、《集团预算管理制度》和《突发事件的应急管理制度》等相关法规及规章制度,制定了短期资金调度应急预案,以应对短期资金调度风险。

#### (四) 发行人独立经营情况

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

##### 1、业务独立情况

发行人是由苏州市国资委全资控股的企业,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。

##### 2、人员独立情况

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门,独立履行人事管理职责。公司董事、财务总监及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生;公司总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均属专职,在公司领取薪酬。

##### 3、资产独立情况

公司与控股股东之间产权明晰,资产独立登记、建帐、核算和管理;控股股东、实际控制人不存在占用公司资金、资产和其他资源的情况。

##### 4、机构独立情况

公司具有完善的法人治理结构,设有董事会、监事会等机构。公司有独立的管理决策机构和完整的生产单位,与控股股东及其职能部门完全分开,各自独立运行。

##### 5、财务独立情况

公司建立了独立的会计核算系统和财务管理制度,公司独立运作、独立核算、独立纳税;公司不存在与控股股东和实际控制人共用银行账户的情况。

## 六、董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

姓名	职务	性别	出生日期	任职期限
张涛	董事长	男	1968年	2017.05至今
陈实	董事、总经理	男	1966年	2021.05至今
潘勇	职工董事	男	1968年	2021.06至今
胡德宝	外部董事	男	1980年	2021.09至今
武建军	外部董事	男	1970年	2021.09至今
董炳和	外部董事	男	1966年	2021.09至今
王金兴	外部董事	男	1962年	2021.12至今
许敬民	监事	男	1983年	2021.03至今
吴高杨	监事	女	1987年	2021.03至今
刘娇	职工监事	女	1984年	2020.04至今
朱正义	职工监事	女	1979年	2021.06至今
钱程	副总经理	男	1966年	2022.08至今
洪师亮	副总经理	男	1967年	2017.12至今
孙强	副总经理	男	1969年	2022.08至今
陈育军	副总经理	男	1970年	2022.08至今
杨亚萍	副总经理	女	1986年	2022.05至今
丁建国	财务总监	男	1966年	2014.10至今

注：根据苏州市国资委于2019年1月25日出具的《关于李东等同志职务调整的通知》（苏国资人〔2019〕1号），柳敏不再担任发行人的监事会主席。苏州市国资委尚未就发行人的监事会主席人选作出最新指定。发行人尚缺监事会主席1人，为正常人事调整，新任监事会主席将根据苏州市国资委统一安排尽快到位，截至本募集说明书出具之日，尚未对发行人生产经营各项决策产生不利影响，不会对本期债券申报发行造成实质性影响。

### (二) 董事、监事和高级管理人员简历

#### 1、董事会成员

**董事长：**张涛，男，博士研究生学历，1968年8月出生，1989年8月参加工作；1989年8月至1992年6月，在苏州市市政工程总公司担任技术员；1992年6月到1998年10月，在苏州市市政工程总公司担任经营科副科长、科长、总经理助理职务；1998年10月到1999年8月，在苏州市市政工程总公司担任副总经理，期间1998年7月南京大学国际金融专业函授本科毕业；1998年8月到

2003年4月，在苏州市市政公用局担任市政管理处副处长兼发展规划处副处长职务；2003年3月到2004年9月，在苏州市市政公用局担任市政管理处副处长兼副总工程师职务；2004年9月到2006年12月，在苏州市市政公用局担任发展规划处处长、市政管理处处长职务期间在苏州市第九期青年干部培训班学习，2006年7月获得同济大学建筑与土木工程硕士学位；2006年12月到2008年7月，在苏州市市政公用局担任副局长、党组成员职务；2008年7月到2009年12月，在苏州市建设局担任副局长、党组成员职务；2009年12月至今，在苏州市住建局担任副局长、党委委员职务，期间获得同济大学经济与管理学院管理科学与工程专业博士研究生。

**董事、总经理：**陈实，男，大学学历，1966年7月出生，1993年8月参加工作；1993.08-1998.12 苏州市束玮规划设计所工作人员（市建设委员会村镇处借用）期间：1997.09-2000.07 东南大学建筑工程专业本科（函授）学习；1998.12-2001.04 市城建档案馆工作人员（市建设委员会村镇处借用）；2001.04-2002.06 市建设委员会村镇处科员；2002.06-2009.03 市建设局村镇处副处长、团委书记；2009.03-2009.12 市建设局规划设计处处长；2009.12-2014.08 市住房和城乡建设局规划设计处处长；2014.08-2015.07 市保障性住房建设有限公司党委委员、副总经理（聘）；2015.07-2018.06 市保障性住房建设有限公司党委委员、副总经理，期间：2016.06-2019.06 援藏任林周县副县长；2018.06-2018.08 市保障性住房建设有限公司副总经理；2018.08-2021.05 市保障性住房建设有限公司总经理、党委副书记；2021.05 至今苏州城市建设投资发展（集团）有限公司党委副书记、总经理。

**职工董事：**潘勇，男，研究生，1968年9月出生，1990年8月参加工作；1990年8月至1998年11月，在苏州市财政局工作，历任科员、副科长、副处长；1998年12月至2001年7月，任中国光大银行苏州支行信贷部总经理；2001年8月至2005年12月，任城投集团财务部经理兼投资部经理；2006年1月至今，历任城投集团党委委员、副总经理兼投资部经理、董事、党委副书记、工会主席、职工董事。

**外部董事：**胡德宝，男，1980年出生，博士研究生学历，曾任河北省任滦



南县副县长、昆山市金融办挂职副主任，现任中国人民大学苏州高金筹备组副组长、国际学院金融与商务管理系主任，副教授、硕士生导师，苏州城市建设投资发展(集团)有限公司外部董事。

**外部董事：**武建军，男，1970年出生，本科学历，曾任徐州矿务局多种经营局外派企业出纳、总账会计、财务经理，徐州淮海、通联、富邦会计师事务所项目经理，江苏新城实业集团上海新启投资公司资产管理项目经理，新城控股集团行政人事中心律师事务部业务主管、副主任律师，现任苏州市国资委专职监事、苏州城市建设投资发展(集团)有限公司外部董事。

**外部董事：**董炳和，男，1966年出生，博士研究生学历，曾任烟台大学法律系助教、讲师、副教授，苏州大学王健法学院副教授，现任苏州大学王健法学院教授、苏州城市建设投资发展(集团)有限公司外部董事。

**外部董事：**王金兴，男，1962年出生，省委党校研究生学历，历任昆山石牌工业办公室统计，昆山石牌巷埭村社长、农技员，昆山石牌轻纺公司办公室职员，山石牌精纺厂副厂长，昆山(市)周市乡外协办副主任，劳动人事助理，昆山市周市镇镇长助理、副镇长，党委委员、党委副书记、纪委书记、镇长，周市镇农工商总公司副总经理、总经理、副董事长、董事长，昆山市千灯镇党委书记、镇人大主席，昆山国家农业综合开发现代化示范区管委会主任，沿沪产业园(筹)党工委书记，苏州文化旅游发展集团有限公司党委书记、董事长、总经理。现任苏州城市建设投资发展(集团)有限公司外部董事。

## 2、监事会成员

**监事：**许敬民，男，本科学历，学士学位，高级审计师，注册会计师，国际注册内部审计师。1969年1月出生，1989年参加工作。1989年4月至2010年8月在安徽省淮北市审计局任副主任科员；2010年11月至2011年5月在福记食品服务控股有限公司任审计经理；2011年7月至2012年6月在淮北市海源商贸有限公司任财务经理；2012年7月至今在苏州市国资委任国有企业专职监事，先后任交投公司、园林集团、农发集团、轨道集团、文旅集团、会议中心、保障房公司、创元集团、水务集团的专职监事。

**监事：**吴高杨，女，本科学历，1987年10月出生，2009年参加工作。2009

年7月至2015年6月在合肥京东方光电科技有限公司任职；2015年7月至2015年9月在京东方光科技有限公司任职；2015年11月-2017年5月在伊顿（中国）投资有限公司苏州分公司任职；2017年6月-2020年5月在三星半导体（中国）研究开发有限公司任职；2020年5月起任苏州市国资委市属国有企业专职监事。薪酬由苏州市国资委发放，不在城投集团兼职领薪。

**职工监事：**刘娇，女，1984年12月出生，本科学历，2006年8月参加工作，2006年8月至2007年8月，张家港港务集团有限公司港埠分公司见习；2007年8月至2008年8月，张家港港务集团有限公司港埠分公司党委工作部组织纪检干事；2008年8月至2008年10月，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司团委委员、张家港港务集团有限公司港埠分公司党委工作部组织纪检干事；2008年10月至2009年4月，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司团委委员、张家港港务集团有限公司港埠分公司装载操作部综合干事；2009年4月至2010年8月，苏州城市建设投资发展有限公司团委委员、张家港港务集团有限公司团委委员、张家港港务集团有限公司港埠分公司团委委员、装载操作部综合干事；2010年8月至2015年4月，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司团委委员、张家港港务集团有限公司团委委员、党委工作部党务秘书；2015年4月至2015年6月，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司团委副书记、张家港港务集团有限公司团委委员、党委工作部党务秘书；2015年6月至2016年11月，苏州城市建设投资发展有限公司团委副书记、张家港港务集团有限公司团委书记；2016年11月至今，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司团委副书记、人力资源部（干部人事处）部长助理、副部长（副处长）、职工监事。

**职工监事：**朱正义，女，本科学历，1979年6月出生，2002年3月至2011年5月，捷安特中国有限公司财务部科员、组长、课长；2011年5月至2012年11月，捷安特昆山有限公司课长、经理；2012年11月至2013年7月，上海捷赛机械有限公司财务经理；2013年至今，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司财务部部长、职工监事。

### 3、高级管理人员

**总经理：**陈实，参见本节“董事”部分。

**副总经理：**钱程，男，本科学历，1966年11月出生，1988年7月参加工作；1988年7月至1992年9月，苏州开关厂检验科科员；1992年9月至2001年5月，苏州阿尔斯通开关有限公司，历任质量检验科（质管科）副科长、科长、副经理；2001年5月至2003年5月，苏州三光集团公司副总经理；2003年5月至2011年6月，苏州创元（集团）有限公司，历任战略投资部经理、副总经理；2011年6月至2020年4月，东吴人寿保险股份有限公司副总裁；2020年4月至2022年8月，市保障性住房建设有限公司副总经理；2022年8月至今，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司副总经理。

**副总经理：**洪师亮，男，本科学历，1967年3月出生，1991年10月参加工作；1991年10月至1993年4月，苏州第一建筑工程公司职工；1993年4月至1996年11月，苏州房地产有限公司职工；期间：1993年9月至1995年7月，苏州大学外国语学院英语专业大专夜大学习；1996年11月至2002年1月，市工程造价事务所职工；2002年1月至2006年1月，苏州城市建设投资发展有限公司项目部科员；期间2005年3月至2007年7月，武汉理工大学网络教育学院法学专业本科学习；2006年1月至2014年3月，任城投集团项目部副经理；2014年3月至2016年9月，任城投集团地产发展有限公司总经理；2016年9月至2017年12月，任城投集团地产发展有限公司董事长、总经理；2017年12月至今，任城投集团党委委员、副总经理，城投集团地产发展有限公司董事长。

**副总经理：**孙强，男，本科学历，1969年5月出生，1991年8月参加工作；1991年8月至2015年2月，在苏州市审计局工作，历任基本建设审计科科员、农业与资源环保审计处副处长、固定资产投资审计处副处长；2015年2月至2022年8月，市保障性住房建设有限公司合约部副经理、经理、投资审计部经理、董事会秘书、副总经理；2022年8月至今，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司副总经理。

**副总经理：**陈育军，男，本科学历，1970年1月出生，1994年7月参加工作；1994年7月至2019年5月，在苏州市住建局工作，历任城建科科员、城建处副主任科员、城建处副处长、燃气管理办公室主任；2022年8月至今，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司副总经理。

**副总经理：**杨亚萍，女，硕士研究生学历，1986年12月出生，2011年8月参加工作；2011年8月至2011年11月，工商银行苏州分行昆山支行柜员；2011年11月至2015年12月，昆山市用电管理办公室；其间：2011年11月至2012年6月，借调昆山市发改委资本市场科科长；2012年6月至2013年8月，借调国家发改委高技术产业司锻炼；2013年8月至2014年5月，借调昆山市发改委综合规划科科长；2014年5月至2015年7月，借调昆山市发改委办公室科员；2015年7月至2015年12月，借调昆山市发改委体改与农经科副科长（主持工作）；2015年12月至2018年8月，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司战略投资部副部长；2018年8月至2022年5月，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司战略投资部部长；2022年5月至今，苏州城市建设投资发展（集团）有限公司党委委员、副总经理兼战略投资部部长。

**财务总监：**丁建国，男，大学本科学历，1966年6月出生，1986年9月至1999年12月，任苏州新苏州股份有限公司主管会计、财务部副经理、副总经理；1999年12月至2002年1月，任苏州工业园区证券置业有限公司财务经理；2002年1月至今，历任城投集团财务部副经理、投资部副经理、财务部经理、投资总监、财务总监。

### （三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份或债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员未持有发行人股权或债券。

### （四）董事、监事、高级管理人员任职的合规性

公司根据《公司章程》的规定设立董事会，每届任期为三年，成员7名，其中职工董事1名，非职工董事由国有资产监督管理机构委派，职工董事由公司职工代表大会选举产生，董事长由国有资产监督管理机构从董事会成员中指定；设立监事会，每届任期为三年，成员4名（目前监事会主席暂缺），其中职工监事2名，非职工监事由国有资产监督管理机构委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生，监事会主席由国有资产监督管理机构从监事会成员中指定；设总经理、副总经理，由董事会聘任。上述任用程序符合《公司法》、发行人《公司章程》的相关规定。

发行人董事、监事、高级管理人员在其他公司的兼职均经出资人同意,不存在在政府公务员兼职的情况,不存在兼职取薪情形,符合《公司法》的相关规定。

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,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立案调查的情形。

综上,发行人董事、监事和高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规和发行人《公司章程》的要求,委派/选举/聘任符合规定程序,兼职情况合法合规。

## 七、发行人主营业务情况

### (一) 报告期内主营业务构成情况

发行人自成立以来,始终按照市场化方式,统筹经营相关政府性资源,在促进苏州市经济建设和社会发展中发挥了重要的作用。发行人紧紧围绕苏州市政府既定的发展战略,构建了包括燃气销售、工程施工、房地产销售、租赁、保理及贷款、保安及押运等多元化业务体系,实现了资源整合和业务快速拓展。

#### 1、营业收入情况

单位: 万元、%

业务板块	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
燃气销售	301,661.38	62.34	370,621.22	58.58	310,731.83	50.01	345,409.06	62.82
房地产销售	43,109.17	8.91	91,675.70	14.49	150,993.54	24.30	61,583.50	11.20
租赁及管理费	30,446.51	6.29	34,371.22	5.43	32,561.30	5.24	26,444.39	4.81
保理及贷款业务	32,178.54	6.65	39,034.16	6.17	32,760.73	5.27	26,945.71	4.90
保安及押运服务	27,698.00	5.72	37,014.57	5.85	50,455.00	8.12	50,877.23	9.25
工程施工	32,471.24	6.71	50,424.08	7.97	37,973.83	6.11	32,278.24	5.87
其他	16,297.91	3.37	9,555.70	1.51	5,910.91	0.95	6,315.30	1.15
<b>合计</b>	<b>483,862.74</b>	<b>100.00</b>	<b>632,696.65</b>	<b>100.00</b>	<b>621,387.14</b>	<b>100.00</b>	<b>549,853.44</b>	<b>100.00</b>

报告期内,发行人分别实现营业收入 549,853.44 万元、621,387.14 万元、632,696.65 万元和 483,862.74 万元,其中,(1)公司分别实现燃气销售收入 345,409.06 万元、310,731.83 万元、370,621.22 万元和 301,661.38 万元,占营业收入比例分别为 62.82%、50.01%、58.58%和 62.34%,是营业收入的稳定组成部分,2020 年度发行人实现的燃气销售收入较 2019 年度有所减少主要系 2020 年

苏州市发改委下调苏州市区非居民用管道天然气销售价格所致；(2)分别实现房地产销售收入 61,583.50 万元、150,993.54 万元、91,675.70 万元和 43,109.17 万元，占营业收入比例分别为 11.20%、24.30%、14.49%和 8.91%，报告期内波动较大，2020 年实现的房地产销售业务收入较高主要系北园别墅项目陆续交房所致；(3)分别实现租赁及管理费收入 26,444.39 万元、32,561.30 万元、34,371.22 万元和 30,446.51 万元，占营业收入比例分别为 4.81%、5.24%、5.43%和 6.29%，总体呈现稳定上升的趋势；(4)分别实现保理及贷款业务收入 26,945.71 万元、32,760.73 万元、39,034.16 万元和 32,178.54 万元，占营业收入比例分别为 4.90%、5.27%、6.17%和 6.65%，随着发行人产业链布局的展开，保理业务收入呈现逐步上升态势；(5)保安及押运业务分别实现收入 50,877.23 万元、50,455.00 万元、37,014.57 万元和 27,698.00 万元，占营业收入比例分别为 9.25%、8.12%、5.85%和 5.72%，基本保持稳定；(6)分别实现工程施工收入 32,278.24 万元、37,973.83 万元、50,424.08 万元和 32,471.24 万元，占营业收入比例分别为 5.87%、6.11%、7.97%和 6.71%。

总体来看，发行人多元化经营，收入规模呈现上升势头。

## 2、营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
燃气销售	263,800.46	67.81	326,111.69	64.82	267,492.60	56.24	295,333.84	67.09
房地产销售	35,364.51	9.09	71,280.28	14.17	102,627.08	21.58	53,544.04	12.16
租赁及管理费	20,469.23	5.26	25,460.47	5.06	28,083.25	5.90	25,444.10	5.78
保理及贷款业务	16,543.82	4.25	19,539.73	3.88	12,161.58	2.56	9,282.97	2.11
保安及押运服务	19,890.00	5.11	25,354.39	5.04	37,321.10	7.85	42,046.68	9.55
工程施工	19,396.99	4.99	30,130.95	5.99	24,741.92	5.20	12,002.65	2.73
其他	13,556.50	3.48	5,259.90	1.05	3,182.43	0.67	2,573.47	0.58
<b>合计</b>	<b>389,021.51</b>	<b>100.00</b>	<b>503,137.40</b>	<b>100.00</b>	<b>475,609.97</b>	<b>100.00</b>	<b>440,227.75</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人分别发生营业成本 440,227.75 万元、475,609.97 万元、503,137.40 万元和 389,021.51 万元，其中，(1)燃气销售业务成本分别为 295,333.84 万元、267,492.60 万元、326,111.69 万元和 263,800.46 万元，占营业成本比例分别为 67.09%、56.24%、64.82%和 67.81%；(2)房地产销售业务成本分别为 53,544.04 万元、102,627.08 万元、71,280.28 万元和 35,364.51 万元，占营业成本

比例分别为 12.16%、21.58%、14.17%和 9.09%；(3) 租赁及管理费业务成本分别为 25,444.10 万元、28,083.25 万元、25,460.47 万元和 20,469.23 万元，占营业成本比例分别为 5.78%、5.90%、5.06%和 5.26%；(4) 保理及贷款业务成本分别为 9,282.97 万元、12,161.58 万元、19,539.73 万元和 16,543.82 万元，占营业成本比例分别为 2.11%、2.56%、3.88%和 4.25%；(5) 保安及押运服务业务成本分别为 42,046.68 万元、37,321.10 万元、25,354.39 万元和 19,890.00 万元，占营业成本比例分别为 9.55%、7.85%、5.04%和 5.11%；(6) 工程施工成本分别为 12,002.65 万元、24,741.92 万元、30,130.95 万元和 19,396.99 万元，占营业成本比例分别为 2.73%、5.20%、5.99%和 4.99%。公司有效控制了营业成本总体规模，使得营业成本与营业收入增长率基本保持一致。

### 3、营业毛利润和毛利率情况

单位：万元、%

业务板块	2022年1-9月		2021年度		2020年度		2019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
燃气销售	37,860.92	12.55	44,509.53	12.01	43,239.23	13.92	50,075.22	14.50
房地产销售	7,744.66	17.97	20,395.42	22.25	48,366.46	32.03	8,039.46	13.05
租赁及管理费	9,977.28	32.77	8,910.75	25.93	4,478.05	13.75	1,000.29	3.78
保理及贷款业务	15,634.72	48.59	19,494.43	49.94	20,599.15	62.88	17,662.74	65.55
保安及押运服务	7,808.00	28.19	11,660.18	31.50	13,133.90	26.03	8,830.55	17.36
工程施工	13,074.25	40.26	20,293.13	40.24	13,231.91	34.84	20,275.59	62.82
其他	2,741.41	16.82	4,295.80	44.96	2,728.48	46.16	3,741.83	59.25
<b>合计</b>	<b>94,841.23</b>	<b>19.60</b>	<b>129,559.24</b>	<b>20.48</b>	<b>145,777.18</b>	<b>23.46</b>	<b>109,625.68</b>	<b>19.94</b>

报告期内，发行人分别实现营业毛利润 109,625.69 万元、145,777.17 万元、129,559.24 万元和 94,841.23 万元，总体呈现稳定的态势。其中，(1) 燃气销售业务分别实现毛利润 50,075.22 万元、43,239.23 万元、44,509.53 万元和 37,860.92 万元，2020 年出现了一定下滑，主要系受疫情影响大部分工商、工业用户在 2020 年出现阶段性停工停产，导致第一季度燃气销量减少，另外，根据物价局价格文件规定，下调非居民用气价格和管输费价格；(2) 房地产销售业务分别实现毛利润 8,039.46 万元、48,366.46 万元、20,395.42 万元和 7,744.66 万元，毛利率分别为 13.05%、32.03%、22.25%和 17.97%，发行人 2020 年度发行人开发的北园别墅项目交房，毛利率较高；(3) 租赁业务分别实现毛利润 1,000.29 万元、4,478.05 万元、8,910.75 万元和 9,977.28 万元，2019 年开始毛利润减少主要因投资性房地

产计提折旧费用增加所致；(4)保理及贷款业务分别实现毛利润 17,662.74 万元、20,599.15 万元、19,494.43 万元和 15,634.72 万元，毛利率分别为 65.55%、62.88%、49.94%和 48.59%，由于发行人需要借助外部筹资来进行保理业务，筹资成本增加，故毛利率有所下降；(5)保安及押运服务业务分别实现毛利润 8,830.55 万元、13,133.90 万元、11,660.18 万元和 7,808.00 万元，毛利率分别为 17.36%、26.03%、31.50%和 28.19%，2020 年毛利润和毛利率有所增加主要系受疫情影响政府减免部分员工社保、降低了企业用工成本所致；(6)工程施工业务分别实现毛利润 20,275.59 万元、13,231.91 万元、20,293.13 万元和 13,074.25 万元，毛利率分别为 62.82%、34.84%、40.24%和 40.26%，发行人工程施工板块业务量有所起伏，毛利率也随之波动。

发行人业务整体呈现良好的可持续盈利能力。

## (二) 发行人各业务板块经营情况

### 1、燃气销售板块

#### (1) 基本情况

公司燃气业务板块业务主要由子公司苏州燃气集团有限责任公司(以下简称“苏州燃气”)经营。

苏州燃气是苏州地区集燃气、工程设计、管网建设、燃气经营管理于一体的大型国有企业，主要承担苏州姑苏区、工业园区一小部分及吴中区、相城区等几大城区的居民供气业务，在中心城区处于垄断经营地位。

目前，苏州燃气通过下属分公司、子公司开展燃气业务。在管道供气方面，2015 年公司“煤改气”工作已全部完成，苏州燃气全部供应管道天然气，不再销售管道煤气。截至 2021 年末，子公司苏州燃气已接驳用户总数为 95.61 万户，其中住宅用户 95.1 万户，工商用户 4,772 户，工业用户为 351 户。苏州燃气在苏州市场零售燃气业务方面居领先地位。在管网建设方面，主要由苏州燃气拥有苏州市政公用工程施工总承包二级资质和压力管道 GB2 安装许可证资质。在异地燃气业务拓展方面，苏州燃气与江苏天达投资有限公司相继在涟水、滨海、阜宁、盐城、射阳等地展开合作。目前，涟水、滨海、阜宁、盐城燃气公司均已正常运行。由于这些区域内拥有众多工矿企业，用气量较大，因此公司未来燃气业务具



有较大的发展空间。

公司还承担“西气东输”苏州市支线输气管网的建设、天然气的接收和输送工作，输气范围包括苏州城区、新区、园区、吴中区、相城区、吴江区、以及常熟市和昆山市石牌镇，其管网已覆盖苏州 60%左右的区域，在苏州市天然气管网建设和天然气的接受与输送方面处于核心地位。

根据自 2011 年 3 月 1 日起施行的《城镇燃气管理条例》，国家对燃气经营实行许可证制度，符合从事燃气经营活动条件的企业，由县级以上地方人民政府燃气管理部门核发燃气经营许可证。截至报告期末，发行人已取得苏州主城区、苏州高新区、苏州工业园区、吴中区、相城区等主要区域中高压管道燃气特许经营权，经营权期限为 30 年，在此期间公司将成为该区域唯一一家燃气高压管网运营商。

## (2) 产供销情况

公司主要通过销售燃气，收取燃气管输费用来获得利润。公司的特许经营模式具有较强的业务稳定性，经营风险较低。发行人天然气销售业务主要有以下三个环节：（1）天然气采购：集团定期与中石油等公司签订战略合作协议，与供应商保持长期良好的合作关系，获取充足的气源保障；（2）天然气生产加工：对采购回来的天然气，经过除杂、加臭、降压等生产环节之后对外销售；（3）天然气销售：经过生产加工的天然气通过高中低压管网输送到各工商用户和住宅用户，并通过调压装置调压和庭院低压管网输送至各用户天然气用具。

### 1) 原材料采购情况

公司与天然气供气方签订长期“照付不议”总框架供气合同，以使双方建立长年稳定的合作关系。“照付不议”供气合同实质上通过约定实现上游承担资源开发风险，下游承担市场开发风险，达到上下游风险共担、利益共享的目的。该模式已成为从生产、运输到销售整个天然气产业链中不可或缺的一环，是天然气行业特有的经营模式。目前，发行人已分别与中国石油天然气股份有限公司和江苏省天然气有限公司签订了“照付不议”供气合同，保障了公司天然气的稳定供应。在实际操作过程中，中国石油天然气股份有限公司和江苏省天然气有限公司在每年年末根据发行人本年度实际用气量及发行人下一年度的用气量计划来最终确定

下一年度的年度供气量,并签署供销协议。在现有的天然气价格管理体制下,公司的购气价格实行政府管制。2013年7月以前,国家发改委分别制定天然气出厂基准价格及跨省长输管道的管输价格;2013年7月国家发改委《关于调整天然气价格的通知》实施后,改为对门站价格(包括出厂价和管道运输价)执行政府指导价。在资金结算方面,公司一般预付部分款项,每周按供应商提供的销售结算表支付。

最近三年,发行人天然气采购情况如下表所示:

供应商名称	项目	2021年	2020年	2019年
中国石油天然气股份有限公司天然气销售东部分公司	采购量(万立方米)	112,124.28	104,982.47	105,685.00
	平均采购价格(元/立方米)	2.18	2.01	2.15
	采购金额(万元)	244,206.68	211,014.76	227,083.70
江苏省天然气有限公司	采购量(万立方米)	13,382.05	10,436.45	8,270.00
	平均采购价格(元/立方米)	2.67	1.98	2.25
	采购金额(万元)	35,730.07	20,664.17	18,581.59
其他	采购量(万立方米)	1,983.88	5,480.85	8,217.00
	平均采购价格(元/立方米)	2.81	2.14	2.59
	采购金额(万元)	5,579.22	11,730.51	21,305.60
合计	采购量(万立方米)	<b>127,490.21</b>	<b>120,899.77</b>	<b>122,172.00</b>
	采购金额(万元)	<b>285,515.98</b>	<b>243,409.44</b>	<b>266,970.89</b>

## 2) 产品生产情况

采购气源后,需经过储配、运输、气化、调压、输送等环节使产品达到最终销售状态。上游来气进入门站,经过滤、调压、计量、加臭后进入城市高压或次高压输气管线。LNG储配站设置储罐用于存储LNG,承担应急调峰作用,可通过高压水浴气化进入高压管网,或空温气化经调压后进入中压管网。低压气柜用于存储低压天然气并承担调峰作用。

从高压或次高压输管道输出的天然气,经调压后进入城市中低压管网,供给天然气用户。居民用户通过楼栋调压箱再次调压后至灶前压力供生活用气。对于工业、商业用户,则根据用气设备的技术参数要求,通过专用调压装置再次调压后供气。

### 3) 产品销售情况

在现有的天然气价格管理体制下,公司的购气价格实行政府管制。2013年7月国家发改委《关于调整天然气价格的通知》实施后,公司对门站价格(包括出厂价和管道运输价)执行政府指导价。苏州市燃气销售价格主要是根据国家发改委、江苏省物价局等文件的规定,由苏州市发改委制定销售价格。截至2021年末,苏州市区管道天然气销售价格如下:

用户分类			价格(元/立方米)
居民生活用管道天然气	第一阶梯	户年用气量0-300.00立方米(含)	2.75
	第二阶梯	户年用气量300-600.00立方米(含)	3.30
	第三阶梯	户年用气量600.00立方米以上	4.13
非居民用管道天然气			3.698
其他(公用事业)管道天然气			3.698

苏州燃气向下游燃气经营企业(包括苏州港华燃气有限公司、苏州华润燃气有限公司、苏州市吴中区燃气有限公司、苏州市相城区燃气有限责任公司、苏州市吴中区用直天然气有限公司等)提供天然气高压管道输气服务。下游燃气经营企业按照前一期用气情况,向苏州燃气预付7至10天用量费用,并根据天然气管网要求对本期超过上期用量部分补缴预付款,实际发生费用为每周结算。发行人收到预缴气款时计入“预收账款”科目,每周根据读表数进行结算,确认为“营业收入”。

最近三年,燃气收入情况如下表所示:

单位:万元

客户名称	2021年	2020年	2019年
苏州园区港华燃气公司	88,804.98	74,620.52	82,141.88
吴江港华燃气公司	50,225.42	45,071.79	55,531.76
苏州新区华润燃气公司	48,383.48	37,727.93	47,715.89
常熟天然气有限公司	15,473.66	18,719.29	11,296.23
苏州港华燃气有限公司	-	-	280.96
苏州华峰液化天然气有限公司	-	259.33	3,632.59
苏州天伦燃气管网有限公司	-	-	2,579.75
零星客户	805.29	244.92	1,152.43
<b>合计</b>	<b>203,692.83</b>	<b>176,643.78</b>	<b>204,331.49</b>

苏州燃气向终端客户销售管道燃气,主要包括居民用户和工商用户。

苏州燃气一般与管道燃气居民用户签订协议,根据抄表量结算,用户缴费方

式：缴现（客服中心、代收费机构）、委托银行代扣、支付宝缴纳等委托银行每月自动扣款，收款风险较小。非居民用户一般收取相当于1个月用气量的预收气款，同时根据用气量大小不同，按供气合同中约定的1个月结算期进行结算，当用户无法按时缴款时，先行从预收款中抵收气款，收款风险可控。

对于未能及时缴费的用户，发行人一般采用电话或短信方式进行催收，必要时按公司规定及时组织上门停气（包括关闭表前防盗球阀、拆表、关停调压器等措施）、发律师函等措施。

最近三年，苏州燃气向终端客户销售燃气情况如下表所示：

单位：万立方米、千米、户、万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
天然气销售量(万立方米)	44,512.05	40,229.54	39,041.81
其中：居民用气	18,146.16	16,549.24	11,413.32
工业用气	17,465.29	18,944.25	19,251.39
商业用气	8,169.65	4,322.35	7,961.10
其他	730.95	413.70	416.00
燃气高中低压干管(千米)	5,735.93	5,700.67	4,583.48
其中：低压管网	4,494.59	4,385.30	3,161.90
中压管网	1,241.34	1,315.37	1,421.58
高压管网	-	-	-
管道燃气用户数(户)	956,123	907,306	851,389
其中：居民用户	951,000	902,457	847,379
工业用户	351	316	290
商业用户	4,772	4,350	2,655
销售收入(万元)	164,335.83	177,278.62	178,356.48
抵减非天然气收入	34,458.43	64,489.59	61,470.63
天然气销售收入	129,877.40	112,789.03	116,885.85
销售单价(元/立方米)	2.92	2.80	2.99

除了常规天然气用户之外，苏州燃气还着力推动车用天然气项目。截至报告期末，苏州燃气委托控股子公司苏州交投燃气有限公司经营冬青路加气站，并合资经营辛庄罐场天然气加气站、宝带西路加气站、横山罐场加气站和公交四场加气站等四个汽车加气站，其中辛庄罐场天然气加气站、宝带西路加气站、横山罐场加气站停止加气。

总体来看，燃气业务作为发行人主营业务收入的主要来源，其整体规模较大，在区域内具有一定的垄断经营优势，随着苏州市经济发展，其销售量、销售收入

和利润规模将稳步提高。但公司客户群中居民用户占比较高,导致燃气板块主营业务利润率相对较低。未来几年,发行人燃气板块投资主要集中在 LNG、加气站建设、燃气配套服务扩容等方面,以促进燃气业务、持续稳定发展。

## 2、房地产业务

发行人房地产业务运营主体为苏州城投地产发展有限公司。该公司具有江苏省住房和城乡建设厅颁发的房地产开发贰级资质,以定销商品房项目开发、销售为主。

公司房地产销售业务主要业务模式为:由苏州市土地储备中心(以下简称“土储中心”)确定定销房售价后公开招标,公司通过招投标流程取得项目开发资格并自筹资金,按建筑工程开发程序进行开发,项目竣工并达到预售条件后办理销售手续,按土储中心确定的销售价格进行定向销售,在收到定销房购房款后确认收入并结转本。报告期内,发行人分别实现房地产销售收入 61,583.50 万元、150,993.54 万元、91,675.70 万元和 43,109.17 万元,占营业收入比例分别为 11.20%、24.30%、14.49%和 8.91%。2020 年发行人房地产销售收入显著增加主要为北园别墅项目完工交付、陆续对外销售所致。

发行人房地产业务会计处理方式:房地产工程在建设时,在建工程借记存货,贷记应付账款;到项目预售时,借记银行存款,贷记预收账款;项目结束后结转收入,借记预收账款,贷记主营业务收入,成本计入主营业务成本。

截至 2021 年末发行人已建成的主要项目有春馨园、戚家村、东汇路 187 号、福运公寓、虎阜花园东区、虎池苑、水韵新苑等,具体情况如下:

单位:万元、平米、%

序号	项目名称	类型	面积	总投	已投	建设进度	已售金额	销售进度	回款情况
1	春馨园	定销房	182,415.57	36,992.00	35,149.13	100	37,430.33	99	37,432.57
2	东汇路 187#	定销房	24,908.17	5,593.00	5,350.00	100	7,390.00	100	7,390.00
3	戚家村	定销房	2,970.00	1,288.00	1,353.66	100	726.42	100	726.42
4	福运公寓	公租房	107,582.00	63,000.00	43,990.00	100	-	公租房不销售	-
5	虎阜花园东区	定销房	136,593.00	35,924.00	42,203.00	100	49,560.64	87	48,837.64
6	虎池苑	定销房	218,612.00	97,800.00	90,780.00	100	83,943.73	81	84,552.73

7	水韵新苑	定销房	149,275.00	89,000.00	72,218.00	100	93,872.26	88	90,571.26	
8	驿东苑	定销房	217,395.00	110,000.00	91,123.00	100	106,052.72	81	96,958.72	
9	苏州城市生活广场	商业综合体	367,463.00	320,000.00	273,642.00	100	150,536.52	75	140,191.68	
10	北园	别墅	68,800.00	98,052.00	109,086.00	100	163,357.00	92	162,500.00	
合计			-	<b>1,476,013.74</b>	<b>857,649.00</b>	<b>764,894.79</b>	-	<b>692,869.62</b>	-	<b>669,161.02</b>

截至 2021 年末，发行人在建的主要项目如下：

单位：万元、平米、%

项目名称	类型	面积	开工时间	预计竣工时间	项目投资	已投资额	未来投资计划		
							2022	2023	2024
Wj-j-2019-001	商品房	155,356	2020/7/24	2024.1	288,432.34	208,877.02	48,426.84	15,899.00	15,229.48
苏地 2011-G-35 号地块(B)	保障房	14,257	2021/8/25	2023.8	20,000.00	2,199.78	11,220.90	6,579.32	-
太仓项目	住宅	143,611	2022/7/1	2024/8/1	230,000.00	74,771.00	48,426.84	34,994.00	71,808.16
合计	-	-	-	-	<b>538,432.34</b>	<b>285,847.80</b>	<b>108,074.58</b>	<b>57,472.32</b>	<b>87,037.64</b>

截至 2021 年末，发行人拟建的房地产项目如下：

单位：万元

项目名称	类型	位置	预计开工时间	预计总投资额
青剑湖康养中心	康养	亭青街西、唯观路南、车塘湾街东	2022	100,000.00
合计	-	-	-	<b>100,000.00</b>

### 3、保理业务及贷款业务

公司保理业务主要为配合产业链布局开展的贸易性融资，由子公司苏州城投商业保理有限公司（以下简称“城投保理”）和吴都融资租赁（天津）有限公司（以下简称“吴都租赁”）开展。其中，城投保理主要提供以受让应收账款的方式提供贸易融资，吴都租赁主要开展融资租赁业务。

城投保理公司自成立以来依托苏州城投的资源优势打造了工程保理业务品牌，依托城投集团资源优势和产业优势，以产业链金融为核心，以工程保理为突破口，针对商贸物流、工业采购、城市建设、建筑施工、新能源、政府采购等链属企业开展全方位保理业务。2019 年度，城投保理成功受让了市工人文化宫、524 国道、吴中滨江新城等一系列苏州市内优质、重点项目项下应收款。公司目前为规模最大、成立时间最长的苏州商业保理协会（SCFA）会长单位。

截至 2021 年末，公司保理业务融资总额为 376,965.09 万元，其中：

<1>融资余额较大的前五名情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年末余额	占期末保理业务融资余额的比例
通州建总集团有限公司	32,076.16	8.51
泰州市新滨江开发有限责任公司	30,070.58	7.98
江苏吴中建设集团有限公司	25,057.52	6.65
东台市交通投资建设集团有限公司	25,046.60	6.64
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	23,051.30	6.11
<b>合计</b>	<b>135,302.16</b>	<b>35.89</b>

<2>按有无追索权分布如下：

单位：万元、%、笔

保理业务方式	余额	占比	笔数	占比
有追索权	376,965.09	100.00	49	100.00
无追索权	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>376,965.09</b>	<b>100.00</b>	<b>49</b>	<b>100.00</b>

<3>按应收款质量分布如下：

单位：万元、%、笔

分类	余额	占比	笔数	占比
正常	376,965.09	100.00	49	100.00
非正常	-	-	-	-
损失	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>376,965.09</b>	<b>100.00</b>	<b>49</b>	<b>100.00</b>

未来，随着市场上同业竞争不断加剧，城投保理一是将不断深耕工程保理，深挖市场需求，不断开发新的金融产品，为苏州市场施工企业输出创新金融服务；二是将联合同业，共同开展机构保理业务（再保理、联合保理业务），做大保理市场的蛋糕；三是将谨慎外拓，逐步打开市场，谨慎拓展外地市场工程保理业务，进一步深造工程保理业务品牌。城投保理在工程建设领域之外，将探索如政府采购类、物业租金、高速公路收费权等成熟领域的保理业务，逐渐实现保理业务产品多样化发展。

吴都租赁成立于 2017 年，2018 年开始正式开展业务。公司自成立以来业务发展迅速，公司客户目前集中在基础设施建设行业和城市水务、城市公交等公共事业行业，未来将尝试开拓不动产、物流、医疗等新的融资租赁业务方向。随着

公司的业务规模及业务领域不断拓展, 营业收入将不断增加。

截至 2021 年末, 公司融资租赁业务融资余额为 187,288.88 万元, 其中:

<1>融资余额较大的前五名情况如下:

单位: 万元、%

客户	2021 年末余额	占期末融资租赁业务融资余额的比例
苏州太湖国家旅游度假区科福污水处理有限公司	19,414.63	10.37
张家港市滨江新城投资发展有限公司	21,166.34	11.30
苏州高新商旅发展有限公司	11,063.80	5.91
常州市五星投资发展有限公司	16,575.52	8.85
江苏金坛茅山旅游度假区发展有限公司	11,960.77	6.39
<b>合计</b>	<b>80,181.06</b>	<b>42.81</b>

<2>按有无担保分布如下:

单位: 万元、%、笔

保理业务方式	余额	占比	笔数	占比
连带担保	178,695.24	95.41	13	92.86
无担保	8,593.64	4.59	1	7.14
<b>合计</b>	<b>187,288.88</b>	<b>100.00</b>	<b>14</b>	<b>100.00</b>

<3>按应收款质量分布如下:

单位: 万元、%、笔

分类	余额	占比	笔数	占比
正常	187,288.88	100.00	14	100.00
非正常	-	-	-	-
损失	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>187,288.88</b>	<b>100.00</b>	<b>14</b>	<b>100.00</b>

#### 4、保安及押运服务

发行人保安及押运服务经营主体为苏州市保安服务有限公司和苏州市特种守押保安服务有限公司。根据苏国资【2018】6号文《关于苏州特种守押公司和苏州保安服务公司整建制划归苏州城投公司的通知》, 苏州市人民政府国有资产监督管理委员会将苏州市特种守押保安服务有限公司、苏州市保安服务有限公司整建制划归发行人, 发行人自 2018 年起持有上述公司 100% 股权并纳入合并范围。报告期内, 发行人保安及押运服务收入分别为 50,877.23 万元、50,455.00 万



元、37,014.57 万元和 27,698.00 万元，占营业收入比重分别为 9.25%、8.12%、5.85% 和 5.72%。

最近三年，发行人保安及押运服务收入具体情况如下：

单位：万元、%

行业	2021 年		2020 年		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保安服务	14,828.18	40.06	30,415.09	60.28	33,186.32	65.23
武装押运	13,154.31	35.54	12,358.96	24.50	11,045.34	21.71
金库守护	4,892.10	13.22	4,552.38	9.02	3,719.60	7.31
金融外包	4,139.98	11.18	3,128.57	6.20	2,925.97	5.75
<b>合计</b>	<b>37,014.57</b>	<b>100.00</b>	<b>50,455.00</b>	<b>100.00</b>	<b>50,877.23</b>	<b>100.00</b>

苏州市特种守押保安服务有限公司主要经营武装押运业务、金库守护业务和金融外包服务。武装押运业务共有 159 条运营线路，其中早晚网点库包送接线路 91 条，专门执行中间任务线路 68 条，为全市 39 家商业银行、720 个营业网点、2380 台 ATM 柜员机和 506 个上门收款点提供早送晚接押运服务；承接外汇、黄金、书画等贵重物品的长途押运，每月执行长途押运任务 6-8 次；为苏州人社局、相城及吴中教育局、吴中人社局提供各类试卷的押运服务；人民银行大宗现金调拨、纪念币等长途护卫服务。金库守护业务，自建综合金库于 2017 年下半年正式对外启用，目前公司守押一体化综合金库已集中了市区工商银行、农业银行、中国银行、交通银行等 7 家银行现金库。公司于 2019 年 5 月开始推进代保管库项目，现已建设完成，于 2020 年正式对外运营，利用综合金库规模和管理优势，面向社会各界开展包括黄金、钻石、珠宝、首饰、机密文件、有价证券、电子文件等贵重物品的存放和保管业务。

苏州保安服务公司立足人防主营业务，着力提升安保服务专业化水平，公司现服务客户 372 家，主要为党政机关、企事业单位等重要敏感客户提供门卫、巡逻、守护等人力安保服务。同时顺应政府关于“平安城市”建设的号召，主动参与苏州市大型公共活动，今年共派驻 12097 人次，圆满完成了 62 场大型活动的安保安检工作。公司除派驻员工为市政府、中级法院、信访局、汽车南站等重点单位提供安检服务外，还承接“超级杯足球赛”、“2019 金鸡湖半程马拉松”、“四国青年男篮系列赛”、“CBA 联赛”、“李宗盛演唱会”等多场大型活动的安检服务。

最近三年，发行人保安及押运服务销售前五名客户情况如下：

单位: 万元、%

序号	客户名称	2019年	
		金额	总销售额占比
1	中国银行股份有限公司苏州分行	2,724	5.35
2	中国农业银行股份有限公司苏州分行	2,724	5.35
3	苏州市公共交通有限公司	2,667	5.24
4	中国建设银行股份有限公司苏州分行	2,574	5.06
5	中国工商银行股份有限公司苏州分行	2,235	4.39
合计		12,923	25.40
序号	客户名称	2020年	
		金额	总销售额占比
1	苏州市公共交通有限公司	5,667	11.23
2	中国农业银行股份有限公司苏州分行	3,167	6.28
3	中国建设银行股份有限公司苏州分行	2,799	5.55
4	中国银行股份有限公司苏州分行	2,776	5.5
5	中国工商银行股份有限公司苏州分行	2,428	4.81
合计		16,837	33.37
序号	客户名称	2021年	
		金额	总销售额占比
1	中国农业银行股份有限公司苏州分行	3,224	8.71
2	中国工商银行股份有限公司苏州分行	3,100	8.37
3	中国银行股份有限公司苏州分行	2,997	8.1
4	中国建设银行股份有限公司苏州分行	2,993	8.09
5	苏州银行股份有限公司	1,919	5.18
合计		14,233	38.45

## 5、租赁及管理

公司以自有物业进行出租及物业管理,收取相应的租金收入及物业管理费。目前发行人租赁及管理主要涉及内容为城建项目形成的经营性资产租金收入、停车场管理费、体育场馆设施管理费、火车站管理费、以及工程施工及代建管理费等。报告期内,公司实现租赁及管理业务收入 26,444.39 万元、32,561.30 万元、34,371.22 万元和 30,446.51 万元,分别占当期营业收入的比重为 4.81%、5.24%、5.43%和 6.29%,收入占比较小。

最近一年,发行人租赁及管理收入的构成如下:

单位: 万元、%

收入类型	运营主体	2021年度	
		金额	占比

房屋及场地租赁	城投地产、城投资产	18,595.37	54.10
工程施工及代建管理费	城投环境、项目公司	8,147.70	23.71
广告位租赁收入	城投资产、火车站	1,673.40	4.87
能源服务收入	吴都能源	3,131.67	9.11
其他服务费收入	苏州城投	2,823.07	8.21
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>34,371.22</b>	<b>100.00</b>

## 6、工程施工业务

发行人工程施工业务运营主体为苏州燃气集团燃气工程有限公司。燃气管网建设方面，发行人中低压管网苏州市场占有率约 10%；发行人已建高、中压管网长约 240 公里，在苏州市天然气管网建设和天然气的接受与输送方面处于核心地位，市场占比约 30%。报告期内，发行人工程施工业务收入分别为 32,278.24 万元、37,973.83 万元、50,424.08 万元和 32,471.24 万元，占营业收入的比例分别为 5.87%、6.11%、7.97% 和 6.71%。

### （1）燃气工程施工业务流程

一般的燃气工程由开发商（或工业、商业客户）统一到发行人处办理申请，缴纳设计费定金，公司市场部和设计院到现场勘察，对于符合安装条件的，设计院进行燃气管道安装的设计，设计图纸及设计概算完成后，市场部与客户签订供用气安装合同，客户根据合同要求缴纳工程施工预付款（30%-70%不等），然后由施工企业进行管道安装施工，工程完工后由市场部组织相关人员进行验收、决算、收费、通气，财务部根据决算报告收取尾款，确认收入，进行资产移交。

### （2）燃气工程施工业务原材料供应及施工成本构成

发行人燃气工程施工业务所需的主要原材料包括：PE 管及 PE 配件、调压箱、气表、流量计、低压阀门及管路连接件等。在资金结算方面，一般采购原材料当月入库，公司次月用转账支票的方式进行结算。

燃气设施关系到千家万户的用气安全，为了保证原材料供应质量，降低综合采购成本，发行人专门设立采购仓务部，通过招投标制确定准入定点供应商，对主要的燃气设备、设施的采购实行计划申报、集中采购、统一管理、统一配送，其他辅助材料则授权各子（分）公司在公司确定的准入定点供应商中选择、采购。

发行人燃气施工业务的成本主要由原材料采购费、安装费、相接费、验放线费、规划执照工本费、挖掘赔偿费和其他相关费用等。

## 7、市政工程建设

由于公司承担的部分基础设施建设项目不具备经营性效益,为保障公司各项业务的有效开展,提升公司市场化运作水平,苏州市财政局决定 2006 年起逐步承接公司已完工基础设施项目,按项目“在建工程”科目余额结算并承担付款义务。

发行人市政基础设施建设项目的会计处理方式:公司根据苏州市人民政府下达的城建计划启动项目建设,根据项目建设进度,以工程合同、工程款支付单据、发票等原始凭证为依据,加上符合条件的资本化借款利息作为工程建设成本核算,列入“在建工程”科目,并以各工程项目为对象设立明细账;项目建成并进行竣工决算后,若苏州市财政局决定承接,则项目“在建工程”科目余额转入“其他应收款”科目,若工程竣工决算后苏州市财政局未承接,则公司相应工程成本将转入“固定资产”科目,进行后续核算。苏州市财政局将相关资金纳入市级城建交通维护建设资金计划,分年安排落实到位。公司移交并平价结转上述市政基础设施项目未获得收益。

目前,公司部分市政基础设施项目处于建设期,尚无明确的回购或结算安排。苏州市财政局一般于工程竣工移交后确认应付公司款项。对于工期较长、投资规模较大的项目,苏州市财政局采取预结算的方式提前确认部分应付公司款项,公司相应结转工程成本。

发行人根据项目的实际进度,每年末汇总当年已完工决算的市政基础设施项目提交至苏州市财政局报请承接,苏州市财政局根据苏州市人民政府的有关指示,确认承接工程项目并承担支付工程款对价的义务。苏州市财政局根据年度市级城建交通维护建设资金计划安排,结合年度财政收支实际情况,落实相应资金偿还应付公司工程款项。

截至报告期末,发行人已完工市政基础设施项目均已被苏州市财政局承接,“在建工程”科目所列示工程项目均未完工,且未进行竣工决算。

## 八、发行人行业地位及竞争优势

### (一) 发行人所在行业状况

#### 1、燃气行业的现状和前景

### (1) 燃气行业的发展现状

以天然气为最重要构成部分的城市燃气是城市发展不可或缺的重要能源。天然气输配系统是城市基础设施建设的重要组成部分,是城市现代化的重要标志之一。天然气在优化能源结构、改善城市环境、加速城市现代化建设和提高人民生活水平等方面的作用日益突出。

目前我国天然气消费用途以居民城镇燃气和工商业燃料为主,还有部分是天然气发电和化工用气。在持续推进城镇气化率增加传统的居民和工商业用户的基础上,我国未来将大力拓展天然气的应用领域,重点在热电联产、工业锅炉、煤改气工程、分布式能源和天然气汽车等领域进行积极推广和应用。在未来较长时间里,我国天然气消费用途将逐渐呈现更加多元化的趋势。根据中国石油经济技术研究院预测,我国2020年天然气消费总量将超过3,700亿立方米。2035年天然气消费总量可达6,200亿立方米。伴随着我国国民经济增长和城市化的进程的不断推进,我国对天然气的需求潜力将十分巨大。天然气市场化改革稳步推进,多地建立终端气价上下游联动机制;上海、重庆交易中心成功开展多种方式交易。国内天然气安全保供能力明显提升。2020年后,随着我国天然气市场规模的扩大、市场化程度的不断提升,天然气产供储销体系建设仍需不断完善,进一步提高资源配置效率和供应保障能力。

我国持续实施大气污染防治行动,有利于城市燃气行业的可持续发展。近年来,我国政府高度重视环境保护工作,其中就包括了大力治理空气污染:2013年6月,国务院召开常务会议确定了《大气污染防治十条措施》;2013年9月,国务院发布《大气污染防治行动计划》指出要加强工业企业大气污染综合治理,全面整治燃煤小锅炉,加快推进集中供热和“煤改气”等工程建设;2014年7月,环保部等六部委联合发布《大气污染防治行动计划实施情况考核办法(试行)实施细则》;2016年1月,经全国人大常委会新修订的《大气污染防治法》正式生效,提出对大气环境质量改善目标、大气污染防治重点任务完成情况进行考核,把环境治理与经济发展提升到同等重要的水平;2016年12月,环保部印发《关于实施工业污染源全面达标排放计划的通知》;2017年1月我国官方月度宏观数据发布会上提出对地方党政领导考核官员时,对生态环境质量指标赋予高分值

和权重，关于环境、能源资源的权重首次远超 GDP；2017 年 3 月，《政府工作报告》提出坚决打好“蓝天保卫战”；2017 年住建部、国家发改委分别联合多个部委又相继出台了《关于推进北方采暖地区城镇清洁供暖的指导意见》、《北方地区冬季清洁取暖规划（2017-2021 年）》和《关于北方地区清洁供暖价格政策的意见》等一系列文件；2018 年 6 月，生态环境部印发《2018-2019 年蓝天保卫战重点区域强化督查方案》，为进一步改善京津冀及周边地区、汾渭平原及长三角地区等重点区域环境空气质量，全面启动重点区域强化督查工作；2018 年 10 月，全国人大常委会对《大气污染防治法》再次进行了多处修订并予以发布。为了实现中国共产党十九大报告中提出的“加快生态文明体制改革，建设美丽中国”的伟大目标，可以预见，对大气污染防治的高压治理态势仍然将持续。

我国的能源政策和天然气市场化政策为城市燃气行业指明了发展方向。2016 年以来，中国相继出台《能源发展“十三五”规划》、《天然气发展“十三五”规划》、《加快推进天然气利用的意见》和《2018 年能源工作指导意见》等多项纲领性规划文件助推天然气推广利用，政策力度空前加强：我国已提出发展清洁低碳能源将成为优化能源结构的重要途径，未来逐步要将天然气培育成为我国现代清洁能源体系的主体能源之一。到 2020 年，我国天然气在一次性能源消费结构中占比力争达到 10%左右，地下储气库形成有效工作气量 148 亿立方米；到 2030 年，力争将天然气在一次性能源消费中的占比提高到 15%左右，地下储气库形成有效工作气量 350 亿立方米以上。我国将全力推进天然气基础设施互联互通，完善天然气储备调峰体系。此外，我国还将推动建立天然气产供销体系，增强油气储备应急能力，提高油气供给保障能力，加快推进油气管网建设。

2018 年 5 月 25 日，国家发改委下发《国家发展改革委关于理顺居民用气门站价格的通知》要求自 6 月 10 日起将我国居民用气由最高门站价格管理改为基准门站价格管理，民用与非民用天然气门站价格实现并轨，并且可在冬季进行上浮。这标志着近年来我国天然气终端价格市场化改革不断走向深入，价格机制逐渐理顺，从而有利于城市燃气行业的快速稳定发展。

城市燃气行业发展趋于规模化和品牌化。在过去多年以来随着市政公用事业改革的不断深入，我国城市燃气行业的投资和经营已积极稳妥地引入了市场机

制。通过特许经营权公开招投标的形式,国有、民营和境外资本纷纷跑马圈地,不断地取得国内各市县的燃气特许经营权。以华润燃气控股有限公司、新奥能源控股有限公司、港华燃气有限公司、中国燃气控股有限公司和昆仑能源有限公司等大型城市燃气运营商为代表,其凭借在行业内多年积累的品牌和资本等方面的优势通过多年积累已获得了全国众多城市的燃气特许经营权,并通过在行业内的收购重组整合,提升了行业内市场集中度,在国内实现了相当可观的规模经济效应。据统计,2017年上述几个大型城市燃气运营商合计销售气量占全国天然气总消费量的比重超过4成。我国城市燃气行业内规模化和品牌化的发展趋势日益明显。

## (2) 燃气行业的竞争格局和市场化程度

燃气行业的竞争压力主要来源于国内可替代能源的价格竞争以及国际市场供需情况两方面。首先,从国内市场来看,在工业和发电市场,煤炭作为我国天然气资源主要的替代对象,具有资源丰富、价格便宜的优势,从而造成天然气与煤炭之间存在较大的市场竞争压力。其次,在国际市场方面,现阶段大多数国家都希望在大量利用天然气资源、减少对进口石油依赖的同时缓解环境问题,这势必会导致国际市场对天然气需求长时期内保持较快增长,从而使得国际天然气市场竞争激烈,给我国大规模利用境外天然气资源带来较大挑战。我国城市燃气行业自经营体制改革以来,行业竞争格局逐渐由地方垄断转向跨区域的市场竞争。民营资本、港资、外资等非国有资本逐步进入城市燃气行业的竞争,全国范围内争夺城市燃气项目的竞争日趋激烈。

由于燃气的输送和销售需要依赖管网来进行,而城市燃气管网建设属于城市的基础设施,为避免重复投资、提高资源利用效率、实现成本最低化和安全保障最大化的目标,我国城市燃气实行在同一城市或同一区域的独家特许经营制度。这使得城市管道燃气供应具有自然垄断的特性,在同一经营区域内,城市燃气运营企业具有垄断性。这种方式改变以往划地而治,由政府建设投资、承担亏损的传统方式,鼓励社会资金、外国资本采取多种形式参与城镇燃气建设,进一步促进我国城市管网的发展。

城市燃气行业具有对前期资产投入要求高、管网管理专业性强等特点。这使

得投资者的资本实力、企业管理能力、经营业绩和信誉等级成为进入管道燃气行业的重要条件。为了更好的引入合格的经营商，推进市政公用事业市场化，加强市场监管，保障社会公共利益和公共安全，《市政公用事业特许经营管理办法》规定对包括管道燃气供应在内的市政公用事业实行特许经营制度，同时允许跨地区、跨行业参与城镇燃气经营。该办法表明政府已逐步开放城镇燃气市场，在相同的市场准入条件下，将通过公开招标方式，择优选择城镇燃气经营单位。

我国城市燃气经营企业主要由两大类企业主导：一是在本地区依靠历史承袭而拥有燃气专营权的地方国企，如深圳、重庆等地均有该类型地方国有燃气公司；二是具有跨区域经营特征的燃气运营商，例如华润燃气控股有限公司、香港中华煤气有限公司等。截至目前，我国已有 400 多个城市开通管道燃气业务，这些城市的管道燃气运营商是该行业的主要企业。城市管道燃气供应具有以下特点：

**A、具有自然垄断的特性，实行特许经营**

城市管道燃气具有自然垄断性，在同一城市或同一区域实行独家特许经营。

**B、固定资产投资大，边际成本较低**

城市管道燃气企业的主要成本是建网、维护、折旧、摊销等固定费用，其成本结构与传统制造业有明显的差异。相对于其固定成本，每增加一个客户所要支出的边际成本较低。因此，城市管道燃气企业应该利用边际成本低的优势，大力发展用户，提升企业规模经济效益。

**C、具有公用事业的特性**

城市管道燃气是城市基础设施，为广大居民及工商业主提供燃气供应服务，属于公用事业类行业，销售价格受到政府一定的管制，但收益具有稳定性特征。

## **2、房地产行业的现状和前景**

房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、



家具、通信工具等民用工业,以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性,使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用,从而具备支柱产业的特征。

苏州市是长三角重要的中心城市之一,近年来大力发展战略新兴产业,经济结构持续优化,配套设施快速发展,使得城市具有很强的人口凝聚力。从人口结构来看,相较于区位相近的其他二线城市,苏州市外来人口占比较高,近年来苏州市外来人口占比均稳定在 30%~40%之间,显示较强的人口吸附能力,对苏州房地产市场发展形成支撑。同时,苏州地区将受到长三角高铁“网格化”的正面影响,加之经济发展方式逐渐向“苏州创造”转变,大批高端人才的引入将带来该地区人口结构转变,地区的住房需求也将随之提升。自 2016 年 3 月以来,苏州市相继出台了限价、限购、限贷等措施,从土地拍卖、限购限贷、价格管理、市场监管等多方面对当地房地产市场进行了多次调控。受此影响,2017 年,苏州商品住宅全年交易量相比 2016 年有所下滑。2017 年度,苏州市商品住宅共成交 66,212 套,成交面积为 820.3 万平方米,成交同比下跌近 3 成。2017 年,商品房销售均价为 19,212 元/平方米,与去年基本持平,在房地产行业政策频出、调控力度趋严的形势下,苏州房地产销售价格或将承受压力。2018 年度,苏州房市稳中有升,全年商品住宅共成交 74,188 套。2019 年,全年商品住宅共成交 85,746 套,成交面积 1,043.98 余万平方米。2020 年,全年新房总签约 108,262 套,总签约面积 1,265.78 余万平方米。

### 3、城市基础设施建设行业的现状和前景

#### (1) 我国城市基础设施行业的基本概况

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体,是衡量投资环境的一项重要内容,也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会经济效率、发挥城市经济核心区域辐射功能,而且可以提高人民生活质量,促进经济增长。

改革开放以来,我国对城镇化的重视程度不断提高,对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整,城镇化水平也有了明显提高,自 1998 年以来,我国城镇化率以每年 1.5%-2.2%的速度增长。但与此同时,优先支持工业化的体制

格局并没有发生根本性变化,城镇化滞后于工业化一直存在于经济发展过程中。截至 2019 年末,我国城镇化率(城镇人口占全社会人口比重)为 60.60%。根据国务院研究发展中心的研究成果,今后一段时间,中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期,预计到 2030 年,我国城市化水平将达到 65%左右。

伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长,城市基础设施建设规模的不断扩大,由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移,城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变,由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务,因此,“十四五”期间仍是我国城市基础设施建设任务量非常繁重的时期。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出,要加快转变城市发展方式,统筹城市规划建设管理,实施城市更新行动,推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构,统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式,统筹地上地下空间利用,增加绿化节点和公共开敞空间,新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控,落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针,加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新,改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能,推进老旧楼宇改造,积极扩建新建停车场、充电桩。顺应城市发展新理念新趋势,开展城市现代化试点示范,建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。提升城市智慧化水平,推行城市楼宇、公共空间、地下管网等“一张图”数字化管理和城市运行一网统管。科学规划布局城市绿环绿廊绿楔绿道,推进生态修复和功能完善工程,优先发展城市公共交通,建设自行车道、步行道等慢行网络,发展智能建造,推广绿色建材、装配式建筑和钢结构住宅,建设低碳城市。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向,因此,城市基础设施建设行业未来一段时间仍将面临较大的发展机遇。

## (2) 苏州市城市基础设施建设行业现状

苏州位于太湖之滨,长江南岸的入海口处,京沪铁路、京沪高铁和多条高速公路贯穿全境,是我国的特大城市。苏州是中国经济发达地区,也是江苏省的经

济中心、工商业和物流中心城市，也是重要的文化、艺术、教育和交通中心，下辖的常熟市、昆山市、吴江市、太仓市和张家港市五个县级市的 GDP 均列全国百强县（市）前十位。苏州东临上海、南临浙江，背靠无锡，隔湖遥望常州。所辖太湖水面紧邻湖州，东距上海市区 80 千米，是江苏省的东南门户，上海的咽喉，苏中和苏北通往浙江的必经之地，沪宁杭中心地带，地理位置十分优越。

苏州的经济社会发展势头良好，2020 年苏州 GDP 总量达到 2.02 万亿元，位列全国城市第六，从经济结构看，全市计算机、通信和其他电子设备、通用设备制造业、电气机械和器材、汽车制造业、冶金和化工六大支柱行业实现规模以上工业产值 2.25 万亿元，占规模以上工业总产值的比重达 64.5%；2020 年，苏州市全年实现一般公共预算收入 2,303.0 亿元，比上年增长 3.7%，财政实力在国内地级市中位于前列，对城市建设发展资金的保障力度很强。

近年来，苏州基础设施建设取得重大进展，在“十三五”期间，苏州市将相继完成了城市轨道交通、城际高铁建设、地区综合改造和历史文化片区综合整治等一大批重点区域、重点规划建设项目，城市品位和综合环境大幅提升，城乡空间布局规划继续完善。虎丘地区综合改造和桃花坞历史文化片区综合整治保护利用工程正在开工建设。平江、沧浪、金阊三个新城的形态与功能不断优化。横山自来水厂迁建和苏州高新区第二自来水厂扩建任务顺利完成。500 千伏玉山、锦丰输变电工程如期建成，投产 110 千伏及以上线路 697 公里。苏州市加快建设“数字城市”，4G 网络和无线宽带覆盖范围明显扩大。气象灾害监测预报预警现代化工程完工启用，苏州市着力打造全国最干净城市，市区道路景观照明提升和市容环境综合整治年度任务全面完成。

### （3）苏州市城市基础设施行业前景

在城市基础设施建设方面，苏州市将抢抓长三角建设世界级城市群的历史机遇，以城市化和城市现代化为动力，提高中心城市首位度，发展壮大县级市城区，增强城市的资源聚集度、辐射带动力和综合竞争力，把苏州整体打造成为长三角重要的核心区域城市群，科学实施城市规划建设，把城市功能做强、内涵做深、品质做优。一是以长三角一体化为契机推动城市发展。深入落实长三角一体化发展规划，精心实施苏州行动计划，全力以赴建设长三角生态绿色一体化发展示范

区,协同打造世界级创新平台和增长极。推动市域一体化、苏锡常一体化、沪苏通跨江融合发展,深度参与 G60 科创走廊建设,加强嘉昆太协同创新核心区、虹昆相产业创新走廊等区域合作。持续完善省际交通路网,吴江康力大道建成通车。加快长三角“一网通办”试点城市建设,推动更多政务服务事项实现线上“一地认证、全网通办”、线下“收受分离、异地可办”。加强卫生健康协作,做好跨省异地就医门诊费用直接结算工作。开展文化和旅游合作,共建“乐游长三角”网络服务平台。创新跨省协同治水新模式,推广省际联合河湖长制。二是以科学规划为引领增强城市能级。高水平编制“十四五”规划,精心谋划未来发展。全面推进国土空间总体规划(2035)编制,完成市、县级市(区)两级国土空间总体规划报批,提高城市综合承载和资源配置能力。做好全市第三次国土调查成果验收工作,划定 100 万亩工业和生产性研发用地保障红线。加强苏州机场前期规划,争取纳入国家和省相关规划,申报港口型国家物流枢纽,完善现代综合立体交通运输体系。完成古城东南片区 14 个街坊城市设计,实现古城城市设计全覆盖。三是以基础设施为支撑提升城市功能。积极推进盐通铁路南通西至张家港段、江苏南沿江城际铁路、沪通铁路二期、太仓港疏港铁路专用线建设,沪苏湖铁路启动施工,通苏嘉甬铁路力争开工,沪通铁路一期通车运营,实施高铁苏州北站扩能改造工程。稳步推进轨道交通 5 号线、6 号线、7 号线、8 号线和 S1 线工程。加快城北路改建、桐泾路北延、独墅湖第二通道等重点路桥工程,524 国道相城段、南湖快速路建成通车。推进太仓港集装箱四期建设。完成大运河苏州段堤防加固。扩建投运 1000 千伏特高压东吴变电站。新增人防设施 110 万平方米。全面完成中心城区架空线整治任务,新建改建 150 座公共卫生间。四是以精致高效为目标优化城市管理。持续推进平江片区保护示范等系列工程,促进观前街提档升级,做实做靓古城内核。加强智慧城管建设,推动城市治理精细化、长效化。全面落实生活垃圾分类管理条例,实现生活垃圾源头分类全覆盖,资源化利用率达到 35%。建成投运常熟生活垃圾焚烧二厂扩建项目,完成七子山焚烧提标改造二阶段主体工程,开工建设张家港、太仓、昆山、吴江再生资源综合利用项目,提升餐厨及厨余垃圾、装修垃圾、绿化垃圾处置能力。深化城市道路交通综合治理,实行超限超载治理常态化。加速推广新能源公交车,实现市区中环高架内新

能源公交车全覆盖。实施公共交通换乘优惠政策,发展中运量公交,全市新辟优化调整公交线路 60 条,新建 364 个公共自行车站点,新增 2 万辆公共自行车。推动停车便利化,全市新增停车泊位 4 万个,推进“P+R”停车场和旅游换乘停车场建设。

#### 4、保理、融资租赁行业的现状和前景

##### (1) 保理

保理,是一项以债权人转让其应收账款为前提,集贸易资金融通、信用风险担保、应收账款收取、销售账务管理为一体的综合性金融服务。保理业务在我国得到蓬勃发展,业务品种也是五花八门,不一而足。自 2012 年 6 月商务部发布《关于商业保理试点有关工作的通知》,同意在全国部分地区开展商业保理工作后,全国商业保理注册公司数量得到迅速提升。2012 年末商业保理公司注册家数尚不足 100 家,注册资本金约 25 亿元;2013 年末商业保理企业存量已达 322 家,增幅超 200%,注册资本金约 300 亿元。近年来保理行业延续迅猛发展趋势,根据 2018 年《中国商业保理行业发展报告》,截至 2018 年 12 月 31 日,全国已注册商业保理公司共计 11,541 家,为 2012 年末存量商业保理企业数量的 126 倍,其中 2018 年当年新增注册商业保理企业共计 3,682 家。截至 2018 年末,全部商业保理企业注册资金折合人民币已累计超过 8,030 亿元人民币。

为促进信用销售,发展信用服务业,更好地发挥商业保理在扩大出口、促进流通等方面的积极作用,支持中小商贸企业发展,商务部于 2012 年 6 月发布了《关于商业保理试点有关工作的通知》(商资函[2012]419 号),同意在全国部分地区开展商业保理试点工作,允许在试点地区设立商业保理公司,为企业提供贸易融资、销售分户账管理、客户资信调查与评估、应收账款管理与催收、信用风险担保等服务。2018 年 5 月 14 日,商务部发布《关于融资租赁公司、商业保理公司和典当行管理职责调整有关事宜的通知》(商办流通函〔2018〕165 号),明确将融资租赁、商业保理、典当行等“类金融”机构监管权划转银保监会。2019-2020 年国家出台支持行业健康发展的政策措施。2021 年开始施行的《民法典》确立了商业保理的基本法律框架。此外,为符合条件的商业保理公司接入央行征信数据,提升了其风险管理能力。

近年来国家及各地又陆续出台了一批相关政策,良好的外部环境为中国商业保理的发展创造了前所未有的机遇。

相对传统金融产品,商业保理更注重细分领域的深耕细作,为特定细分市场或者细分客户群体提供专业化应收账款管理服务。经过近几年的摸索和经验的积累,越来越多的商业保理公司开始走向专业化发展道路,一些公司已经取得了不俗的业绩。通过对细分行业的纵向挖掘和产业链的深度渗透,为特定客户群体提供综合性应收账款管理服务,不仅能够满足众多中小企业提升资产利用效率的诉求,也是未来大部分商业保理公司可持续发展的有效路径。

## (2) 融资租赁

融资租赁是与银行信贷、直接融资、信托、保险并列的五大金融形式之一,在拉动社会投资、加速技术进步、促进消费增长以及在完善金融市场、优化融资结构、降低金融风险方面具有自己的特点和优势,在国际上已发展成为仅次于证券市场、银行信贷的第三大融资方式。

目前我国有两类融资租赁公司:一类是由银监会批准成立的金融租赁公司,按出资人不同,可分为银行系金融租赁公司和非银行系金融租赁公司。另一类是由商务部批准成立的租赁公司,主要是由非金融机构设立,注册资本相对较小;按企业形式不同,该类租赁公司可分为内资、中外合资以及外资独资。

中国的融资租赁业起步较晚,自上世纪 80 年代开展租赁业以来,中国现代租赁业经历了四个时期:高速成长期(1981 年-1987 年)、行业整顿期(1988 年-1998 年)、法制建设期(1999 年-2003 年)和恢复活力及健康发展期(2004 年以后)。自 2002 年开始,随着融资租赁业法律的不完善、融资租赁理论与实践经验的积累及国外先进经验的借鉴,中国融资租赁业逐渐成熟,并开始走向规范、健康发展的轨道。2004 年后发生的三件大事更使得我国的租赁业恢复了活力。一是 2004 年 12 月商务部外资司宣布允许外商独资成立融资租赁公司;二是 2004 年 12 月,商务部和国税总局联合批准 9 家内资融资租赁试点公司,2006 年 5 月再次批准了 11 家试点公司;三是 2007 年 1 月银监会发布了经修订的《金融租赁公司管理办法》,重新允许国内商业银行介入金融租赁并陆续批准了其管辖的银行成立金融租赁子公司。以上三点,从外资、内资、银行三个方面全面促进了中国

租赁行业的健康发展。

2018年5月8日,商务部发布《商务部办公厅关于融资租赁公司、商业保理公司和典当行管理职责调整有关事宜的通知》,将制定融资租赁公司、商业保理公司、典当行业务经营和监管规则职责划给中国银行保险监督管理委员会,自2018年4月20日起,有关职责由银保监会履行。至此,融资租赁行业结束了多头监管的局面,金融租赁、内资租赁和外资租赁企业都由银保监会进行监管。2020年6月9日,银保监会正式发布《融资租赁公司监督管理暂行办法》,对融资租赁公司的经营能力、风控能力提出了更高的要求,监管标准向金融租赁公司要求靠拢,在对租赁公司进行分析时,需要更加关注公司对新规定的适应能力,密切关注公司的杠杆率、资产质量和业务转型进展。

从行业竞争格局来看,银行系金融租赁公司和央企系融资租赁公司具有较强的竞争优势,占据市场主导地位,中小型融资租赁公司则面临资产端资产质量下滑以及资金端融资难度加大等问题,信用风险和流动性风险管理压力均有所上升。同时,随着后续统一监管细则的出台和实施,经营不规范、风险管理能力弱、资本实力弱的租赁公司可能面临整合或淘汰的风险。

未来,随着行业企业自身实力和竞争力的不断增强,及供给侧改革“一带一路”和《中国制造2025》等国家政策的稳步推进,融资租赁行业仍有较大发展潜力。

## 5、保安及押运行业的现状和前景

我国保安服务业是伴随着改革开放的浪潮而不断发展壮大的。多年来,我国保安服务业已经形成了集门卫、守护、巡逻、随身护卫、押运、安检、技防、安全风险评估、安全培训等于一体的现代新兴安全服务产业。

据前瞻产业研究院2018年发布的《保安服务行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》统计数据显示,保安产业属于现代服务业的重要组成部分。在现代市场经济中,服务业占GDP比重一般为50%,发达国家更高,一般为70%,而美国则高达77%。除政府的安保力量外,全球有2500万人从事私人安保服务。2010年全球保安服务市场规模仅仅为1259.6亿美元。到了2013年全球保安服务市场规模突破1500亿美元。截止到2017年全球保安服务市场规模达到了1977.9亿

美元。

我国的保安服务行业从 2013 年开始进入快速增长期。2010 年中国保安服务行业市场规模不足 300 亿元，2015 年行业市场规模突破 1000 亿元，截止到 2017 年我国保安服务市场规模达到约 1540.4 亿元。推进保安服务业的发展不但可以优化服务产业结构，吸纳大量的剩余劳动力，缓解政府就业压力；更能完善新时期群防群治工作，增强社会治安防控能力，缓解公安机关警力不足的矛盾，进而满足社会各界不同层次的安全服务需求，最终达到营造良好的社会环境和政治氛围的目的。

武装押运是保安业的一个重要子集，起步较晚、相对区域垄断、信息化水平低下，是一个有待开发和拓展的新型产业，存在市场空间巨大。

以云计算、物联网、移动互联网、大数据为代表的新一代信息技术正在加速与传统产业融合发展，给予信息化、互联和的新兴商业模式正在重新构建。2014 年底《国务院关于促进服务外包产业加快发展的意见》（国发[2014]67 号）出台，服务外包产业上升为国家战略。保安服务业作为现代服务业体系的重要组成部分，正在探索转型路径，打造产业新格局。

## （二）发行人的行业地位及面临的主要竞争状况

### 1、行业地位

发行人是苏州市最主要的城市基础设施及公用事业投资建设和运营主体，同时也是苏州市政府授权的城市供气等国有资产运营管理企业，在苏州城市与经济发展的过程中发挥着不可替代的作用。

作为苏州市唯一的特许经营燃气管道建设和燃气供应商，发行人在此业务领域具有专营权利，在苏州市处于垄断地位。苏州燃气是姑苏城区唯一的向企业和居民供气的企业，具有绝对的垄断地位，为发行人提供了稳定的自营收入来源，有利于公司的长期发展；此外，作为苏州市最主要的城市基础设施建设投融资主体，苏州城投在苏州市公路、港口、火车站建设和城市改造等大型基础设施建设领域处于主导地位。随着苏州市城市、经济发展和城市综合需求迅速扩张，苏州市城市基础设施及公用事业投资建设和运营行业近年来保持持续、快速发展态势，具有广阔的市场空间和良好的市场前景，保证了公司未来经营收益的稳定性



和成长性。

## 2、发行人行业竞争优势

作为苏州市最主要的城市基础设施及公用事业投资建设和运营主体,在苏州“十一五”、“十二五”、“十三五”、“十四五”规划建设期间,苏州城投是苏州市区的主要建设主体,在市区范围内的重大项目,如环古城河风貌保护、火车站地区综合改造等市重点项目,均由公司承建。苏州城投得到了苏州市政府的大力支持,充分享受到国家及地方政府政策导向和区位优势带来的发展机遇。具体体现在以下几方面:

### (1) 政府支持优势

一方面,苏州市政府通过注入国有优质股权以及土地等优质资产增强公司经营收益和自身“造血”功能。首先,苏州市政府相继将所控制的国有优质股权,包括苏州港口、苏嘉杭高速公路公司、苏州绕城高速公路公司、苏州燃气、苏州天然等公司股权等划入苏州城投,形成了燃气、港口、高速公路等领域多元化业务格局,对公司盈利能力形成较大支撑;其次对于发行人承建的市政项目,依托于苏州市政府强劲的经济实力切实安排项目资金,2021年苏州市经济持续保持较快的增长速度,GDP达到2.27万亿元,经济总量位居全国主要城市第六位;同时市级财政收入也持续提高,财政实力在国内地级市中位于前列,对城市建设发展资金的保障力度很强。目前项目资本金以及还款资金(包括回购资金)均列入市财政城建支出计划,确保发行人融资安全。同时苏州市政府还向公司注入直管公房项目,在做大公司资产规模的同时也提升其盈利能力。

### (2) 区域优势

苏州位于江苏省东南部,东临上海,南接浙江,西抱太湖,北依长江,是我国历史文化名城和重要的风景旅游城市,是长江三角洲重要的中心城市之一。近年来,苏州市社会经济高速发展,经济结构不断优化,财政收入持续增长。自2011年起,苏州市GDP超万亿,2021年苏州GDP位列全国城市前六,仅次于上海、北京、深圳、广州以及重庆;从经济结构看,精密机械、生物医药、精细化工、新材料等六大支柱产业的产值已占到全市总额60.00%以上;全市地方财政收入超千亿,总量和增量继续位居全省首位。苏州市地方社会经济快速、持续

发展，为苏州城投业务拓展奠定了坚实基础。

### (3) 科学规范的管理模式

公司有效地精简机构，压缩行政人员数量，实行扁平化管理模式，节约了成本，提高了运行效率。在公司治理和经营管理方面，公司现已形成了一支年富力强、知识化和专业化的经营管理团队。在政府的支持下，公司逐步理顺了对下属公司的管理，已经在“人、财、事”三方面形成了有效控制。随着委派财务总监等新措施的推行，公司的管理控制力还将进一步加强，集团效应将更为明显。

### (4) 较强的融资能力

在苏州市政府大力支持下，苏州城投充分利用自身信用优势，在逐步扩大资产规模的同时，不断优化资产结构，积极拓展多元化的融资渠道，充分利用国家政策性银行贷款、商业银行贷款和发行企业债券等方式筹措建设资金。

自成立以来，苏州城投贷款无欠息、逾期、垫款等情况发生，贷款形态正常，基于公司良好的资信情况和还款能力。截至 2022 年 9 月末，公司获得的银行授信总额度 1,028.77 亿元，未使用额度 744.05 亿元。

## 九、报告期内重大资产重组对发行人经营情况产生的影响

报告期内发行人无重大资产重组事项。

## 十、报告期内重大违法违规和重大诉讼事项的影响

报告期内发行人无重大违法违规和重大诉讼事项。

## 第五节 财务会计信息

### 一、发行人最近三年及一期财务报表

#### (一) 财务报表的编制基础

公司按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以持续经营为基础编制财务报表。

#### (二) 会计政策变更

##### 1、2019年度重要会计政策变更情况

(1) 执行《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》

财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日发布了《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）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

单位：元

2018年末					
新列报报表项目及金额			原列报报表项目及金额		
科目	合并	母公司	科目	合并	母公司
应收票据	10,689,335.58	-	应收票据及应收账款	229,670,507.54	-
应收账款	218,981,171.96	-			
应付票据	10,000,000.00	-	应付票据及应付账款	945,877,181.84	5,171,302.63
应付账款	935,877,181.84	5,171,302.63			

(2) 执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（2019修订）

财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（2019修订）（财会〔2019〕8号），修订后的准则自2019年6月10日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

### (3) 执行《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)

财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)(财会〔2019〕9号),修订后的准则自2019年6月17日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

## 2、2020年度重要会计政策变更情况

### (1) 执行《企业会计准则解释第13号》

财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》(财会〔2019〕21号,以下简称“解释第13号”),自2020年1月1日起施行,不要求追溯调整。

#### ①关联方的认定

解释第13号明确了以下情形构成关联方:企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外,解释第13号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方,并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司,合营企业包括合营企业及其子公司。

#### ②业务的定义

解释第13号完善了业务构成的三个要素,细化了构成业务的判断条件,同时引入“集中度测试”选择,以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自2020年1月1日起执行解释第13号,比较财务报表不做调整,执行解释第13号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### (2) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10号),自2020年6月19日起施行,允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定,对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让,企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

本公司及子公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币2,472.64万元。

### 3、2021年度重要会计政策变更情况

#### (1) 执行新金融工具准则

执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》(2017年修订)(以下合称“新金融工具准则”)

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》。修订后的准则规定,对于首次执行日尚未终止确认的金融工具,之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的,应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的,无需调整。

本公司自2021年1月1日起执行新金融工具准则,因追溯调整产生的累积影响数调整2021年年初留存收益和其他综合收益,2020年度的财务报表未做调整。

(2) 执行《企业会计准则第14号——收入》(2017年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第14号——收入》。修订后的准则规定,首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

本公司自2021年1月1日起执行新收入准则。根据准则的规定,本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,2020年度的财务报表不做调整。

#### (3) 执行《企业会计准则第21号——租赁》(2018年修订)

财政部于2018年度修订了《企业会计准则第21号——租赁》(简称“新租赁

准则”)。本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。根据修订后的准则,对于首次执行日前已存在的合同,公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司作为承租人:

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁,本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产:

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值,采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。
- 与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁,本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理:

- 1) 将于首次执行日后12个月内完成的租赁作为短期租赁处理;
- 2) 计量租赁负债时,具有相似特征的租赁采用同一折现率;
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用;
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的,根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代,按照预计负债评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同,并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产;
- 6) 首次执行日之前发生的租赁变更,不进行追溯调整,根据租赁变更的最终安排,按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时,本公司使用2021年1月1日的承租人增量借款利率(加权平均值:4%)来对租赁付款额进行折现。

对于首次执行日前已存在的融资租赁,本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值,分别计量使用权资产和租赁负债。

本公司作为出租人:

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁,本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估,并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的,本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外,本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

#### (4) 执行《企业会计准则解释第14号》

财政部于2021年2月2日发布了《企业会计准则解释第14号》(财会〔2021〕1号,以下简称“解释第14号”),自公布之日起施行。2021年1月1日至施行日新增的有关业务,根据解释第14号进行调整。

##### 1) 政府和社会资本合作(PPP)项目合同

解释第14号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的PPP项目合同,对于2021年12月31日前开始实施且至施行日尚未完成的有关PPP项目合同应进行追溯调整,追溯调整不切实可行的,从可追溯调整的最早期间期初开始应用,累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目,对可比期间信息不予调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

##### 2) 基准利率改革

解释第14号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定,2021年12月31日前发生的基准利率改革相关业务,应当进行追溯调整,追溯调整不切实可行的除外,无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日,金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额,计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### (5) 执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

(财会〔2020〕10号),对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让,企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会〔2021〕9号),自2021年5月26日起施行,将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”,其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理,对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理,并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整,但不调整前期比较财务报表数据;对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让,根据该通知进行调整。

#### (6) 执行《企业会计准则解释第15号》关于资金集中管理相关列报

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》(财会〔2021〕35号,以下简称“解释第15号”),“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行,可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第15号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况:

#### 合并资产负债表

单位:元

项目	2020年12月31日余额	2021年1月1日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
交易性金融资产		3,250,239,073.32	3,250,239,073.32		3,250,239,073.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	275,239,073.32		-275,239,073.32		-275,239,073.32



其他权益工具投资		4,772,521,247.46	4,814,680,301.39	-42,159,053.93	4,772,521,247.46
其他流动资产	3,460,377,452.86	485,377,452.86	-2,975,000,000.00		-2,975,000,000.00
可供出售金融资产	5,883,517,422.91		-5,883,517,422.91		-5,883,517,422.91
长期股权投资	9,545,051,962.51	11,295,358,862.89	1,068,837,121.52	681,469,778.86	1,750,306,900.38
应收账款	378,560,432.48	372,185,892.68		-6,374,539.80	-6,374,539.80
其他应收款	6,953,681,740.36	6,952,847,711.43		-834,028.93	-834,028.93
递延所得税资产	145,423,717.53	146,259,817.47		836,099.94	836,099.94
使用权资产		2,614,903.94		2,614,903.94	2,614,903.94
租赁负债		2,054,919.08		2,054,919.08	2,054,919.08
一年内到期的非流动负债	5,237,043,500.00	5,238,173,378.55		1,129,878.55	1,129,878.55
预收账款	997,853,966.94	6,210,892.44	-991,643,074.50		-991,643,074.50
合同负债		924,153,766.77	924,153,766.77		924,153,766.77
其他流动负债	19,057,337.17	86,546,644.90	67,489,307.73		67,489,307.73
其他综合收益	148,971,769.55	106,812,715.62		-42,159,053.93	-42,159,053.93
资本公积	40,750,245,829.02	40,832,817,702.68		82,571,873.66	82,571,873.66
未分配利润	3,365,841,844.52	3,793,352,901.82		427,511,057.30	427,511,057.30
盈余公积	270,318,526.54	286,367,546.04		16,049,019.50	16,049,019.50
少数股东权益	8,088,988,732.22	8,237,954,091.83		148,965,359.61	148,965,359.61

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日余额	2021年1月1日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
交易性金融资产		2,628,276,980.54	2,628,276,980.54		2,628,276,980.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	193,276,980.54		-193,276,980.54		-193,276,980.54
其他流动资产	2,350,684,726.31	684,726.31	-2,350,000,000.00		-2,350,000,000.00
其他应收款	9,601,506,685.06	9,601,170,559.96		-336,125.10	-336,125.10
其他权益工具投资		3,913,099,049.91	3,955,258,103.84	-42,159,053.93	3,913,099,049.91
可供出售金融资产	4,586,212,015.84		-4,586,212,015.84		-4,586,212,015.84
长期股权投资	22,258,548,923.00	22,965,329,155.08	545,953,912.00	160,826,320.08	706,780,232.08
其他综合收益		-42,159,053.93		-42,159,053.93	-42,159,053.93
未分配利润	906,588,904.80	1,051,030,080.28		144,441,175.48	144,441,175.48
盈余公积	53,099,514.08	69,148,533.58		16,049,019.50	16,049,019.50

## 4、2022年1-9月度重要会计政策变更情况

无

### (三) 会计估计变更

报告期内，本公司未发生重要会计估计变更。

### (四) 会计差错更正

报告期内，本公司未发生重要会计差错更正变更。

### (五) 注册会计师对发行人财务报告的审计意见

发行人聘请立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计了公司2019-2021年的财务报表，包括2019年12月31日、2020年12月31日和2021年12月31日的资产负债表，2019年度、2020年度和2021年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表及财务报表附注，并出具了信会师报字[2020]第ZA22146号、信会师报字[2021]第ZA22463号和信会师报字[2022]第ZA21413号标准无保留意见的审计报告。2022年1-9月财务报表未经审计。

### (六) 合并财务报表范围变化情况

#### 1、合并报表范围

截至2021年末，公司纳入合并范围的子公司情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	级次	业务性质	实收资本	持股比
				(万元)	例(%)
1	苏州燃气集团有限责任公司	1	燃气供气	12,291.98	91.92
2	苏州市苏燃燃气贸易有限公司	2	燃气供气	100.00	100.00
3	苏州市燃气发展有限公司	2	燃气供气	3,000.00	100.00
4	苏州市相城区燃气有限责任公司	2	燃气供气	10,000.00	60.00
5	苏州市吴中区燃气有限公司	2	燃气供气	10,809.67	47.85
6	苏州交投燃气有限公司	2	燃气供气	1,000.00	51.00
7	苏州苏燃汽车服务有限公司	2	燃气供气	50.00	100.00
8	苏州燃气集团燃气工程有限公司	2	燃气工程施工	2,000.00	100.00
9	苏州城市产业设计工程管理有限公司	2	市政项目建设管理	2,000.00	100.00
10	苏州燃气集团相城有限公司	2	燃气供气	2,000.00	51.00
11	苏州燃气集团液化气有限责任公司	2	燃气供气	10,000.00	100.00
12	苏州洁源天然气利用有限公司	2	天然气供气	2,000.00	100.00
13	苏州甬直天然气管网有限公司	2	天然气供气	5,000.00	100.00
14	太仓市燃气有限公司	2	天然气供气	20,000.00	49.00

15	苏州苏城天然气有限公司	2	天然气供气	30,000.00	100.00
16	苏州城投地产发展有限公司	1	房地产开发	209,543.05	95.53
17	苏州北园文化置业发展有限公司	2	房地产开发	5,000.00	51.00
18	苏州城投商业管理有限公司	2	物业管理	100.00	60.00
19	苏州城投娄创置业有限公司	2	房地产开发	8,000.00	100.00
20	苏州城投瀚远置业有限公司	2	房地产开发	8,000.00	100.00
21	苏州城市地下综合管廊开发有限公司	1	市政基础设施投资	10,000.00	65.00
22	苏州相城城市地下综合管廊开发有限公司	2	市政基础设施投资	100.00	51.00
23	苏州虎丘投资建设开发有限公司	1	综合改造	73,213.59	59.51
24	苏州虎投资产开发有限公司	2	房地产开发	20,000.00	100.00
25	苏州苏通大桥投资有限公司	1	苏通大桥投资	5,000.00	70.00
26	苏州城投资产开发有限公司	1	资产及物业管理	196,390.10	100.00
27	苏州城投广告经营管理有限公司	2	广告经营	100.00	100.00
28	苏州城投资产经营管理有限公司	2	资产经营	100.00	100.00
29	苏州运河文化发展有限公司	2	综合改造	96,000.00	94.79
30	苏州城投公寓投资管理有限公司	2	酒店公寓管理	50.00	51.00
31	苏州市智慧城市规划研究应用中心有限公司	2	咨询服务	50.00	100.00
32	苏州火车站地区综合改造有限公司	1	综合改造	150,000.00	100.00
33	苏州城投火车站广场管理有限公司	2	物业管理	1,000.00	100.00
34	苏州城投项目投资管理有限公司	1	项目建设管理	4,500.00	100.00
35	苏州吴都能源发展有限公司	2	能源投资	20,000.00	100.00
36	苏州浩峰新能源科技有限公司	2	能源供应	100.00	100.00
37	南京得蓝新能源有限公司	2	能源供应	1,000.00	100.00
38	常州普辉新能源科技有限公司	2	能源供应	660.00	80.00
39	南京华虹新能源科技有限公司	2	能源供应	1,100.00	100.00
40	吴都能源科技(常熟)有限公司	2	能源供应	1,500.00	100.00
41	苏州昶禾新能源科技有限公司	2	能源供应	200.00	100.00
42	常州卡姆丹克地利光伏科技有限公司	2	能源供应	1,000.00	100.00
43	扬州壹能新能源有限公司	2	能源供应	1,000.00	100.00
44	苏州卡姆丹克天亿光伏科技有限公司	2	能源供应	1,000.00	100.00
45	无锡泽慧能源科技有限公司	2	能源供应	100.00	100.00
46	苏州浔苏新能源有限公司	2	能源供应	500.00	100.00
47	宿迁市孚顺光伏发电有限公司	2	能源供应	1,000.00	100.00
48	苏州乐居能源科技有限公司	2	能源科技	3,000.00	95.00

49	苏州市特种守押保安服务有限公司	1	特种押运	7,761.27	100.00
50	苏州市保安服务有限公司	1	保安服务	1,100.00	100.00
51	江苏中保运外包服务有限公司	2	中保运	1,000.00	100.00
52	苏州城投资本控股有限责任公司	1	资本投资	10,000.00	100.00
53	吴都融资租赁(天津)有限公司	2	融资租赁	17,000.00	100.00
54	苏州城投商业保理有限公司	2	商业保理	109,869.58	52.17
55	苏州苏城私募基金管理有限公司	2	苏城私募	100.00	100.00
56	东吴-城投保理第一期资产支持专项计划	3	ABS 专项计划	—	100.00
57	苏州苏城城创股权投资合伙企业(有限合伙)	3	结构化主体	10,100.00	100.00
58	苏州苏城城合股权投资合伙企业(有限合伙)	3	结构化主体	10,100.00	100.00
59	苏州城投环境科技发展有限公司	1	环境工程	2,000.00	62.00
60	江苏苏城环境科技有限公司	2	环境工程	10,000.00	70.00
61	江苏珑璁建设工程有限公司(原名苏州市静澄沙建设有限公司)	2	工程建设	4,000.00	100.00
62	苏州城投医信环保科技有限公司	2	工程建设	3,000.00	45.00
63	苏州市再生资源投资发展有限公司	1	再生资源投资	26,681.00	69.62
64	苏州甬直再生资源集散交易有限公司	2	废旧物资回收	35,400.00	68.59
65	苏州市苏再投再生资源回收经营有限公司	2	废旧物资回收	500.00	80.00
66	苏州市苏再投环境科技有限公司	2	废旧物资回收	500.00	55.50
67	常熟市苏再投再生资源回收利用有限公司	2	城市生活垃圾经营	3,000.00	100.00
68	东吴-苏城 2 号天然气收费收益权资产支持专项计划	2	ABS 专项计划	—	100.00
69	东吴-苏城 3 号天然气收费收益权资产支持专项计划	2	ABS 专项计划	—	100.00
70	东吴-吴都租赁第 2 期绿色资产支持专项计划	2	ABS 专项计划	—	100.00
71	东吴-吴都租赁第 3 期绿色资产支持专项计划	2	ABS 专项计划	—	100.00
72	苏州市城投药谷一期基础设施投资合伙企业(有限合伙)	2	结构化主体	61,000.00	100.00

## 2、合并范围的变更

### (1) 2019 年度合并报表范围变化情况

2019 年, 公司合并范围增加苏州燃气集团相城有限公司、苏州燃气集团液化气有限责任公司、苏州工业园区保安服务有限公司、苏州工业园区园宝物业管理有限公司、苏州工业园区园宝物流有限公司、江苏中保运外包服务有限公司、江苏苏城环境科技有限公司、苏州乐满堂建设工程有限公司; 新增常州普辉新能源科技有限公司、南京华虹新能源科技有限公司、吴都能源科技(常熟)有限公司、苏州昶禾新能源科技有限公司、常州卡姆丹克天亿光伏科技有限公司、扬州壹能新能源有限公司、苏州卡姆丹克天亿光伏科技有限公司、无锡泽慧能源科技有限公司、苏州浔苏新能源有限公司、宿迁市孚顺光伏发电有限公司, 增加的原因因为本公司子公司苏州吴都能源有限公司通过非同一控制下合并取得的子公司。

### (2) 2020 年合并报表范围变化情况

2020 年, 公司合并范围新增苏州阳澄丽景旅游发展有限公司、苏州再生资源投资发展有限公司。公司 2020 年合并范围减少苏州工业园区园宝物业管理有限公司。

### (3) 2021 年合并报表范围变化情况

2021 年度, 公司合并范围减少苏州工业园区保安服务有限公司、苏州阳澄丽景旅游发展有限公司。

公司新设苏州苏城城创股权投资合伙企业(有限合伙)、苏州苏城城合股权投资合伙企业(有限合伙)、苏州市城投药谷一期基础设施投资合伙企业(有限合伙), 本公司及子公司为上述合伙企业有限合伙人, 本公司子公司苏州苏城私募基金管理有限公司为上述合伙企业执行事务合伙人。

本公司及子公司经上海证券交易所批准设立《东吴-城投保理融资债权第 1 期资产支持专项计划》、《东吴-苏城 2 号天然气收费收益权资产支持专项计划》、《东吴-苏城 3 号天然气收费收益权资产支持专项计划》、《东吴-吴都租赁第 2 期绿色资产支持专项计划》、《东吴-吴都租赁第 3 期绿色资产支持专项计划》。本公司及子公司实际上保留了与专项计划相关的基础资产几乎所有的风险和报酬, 同时, 本公司对上述专项计划具有实际控制权, 本期将其纳入合并财务报表范围。

根据苏国资产[2021]1号文件批复,苏州市人民政府国有资产监督管理委员会将苏州市智慧城市规划研究应用中心有限公司以2020年12月31日为基准日,成建制划归本公司,本期将其纳入合并财务报表范围。

本公司子公司与太仓德诚资产投资控股有限公司、太仓文恒资产投资有限公司共同设立太仓市燃气有限公司,本公司持股比例为49%,对其实际控制,将其纳入合并范围。

本公司子公司于2021年12月新设子公司苏州城投娄创置业有限公司、苏州乐居能源科技有限公司,本期将其纳入合并范围。

#### (4) 2022年1-9月合并报表范围变化情况

经苏州市人民政府同意,公司与苏州市国资委、苏州历史文化名城保护集团有限公司于2022年6月组建苏州名城保护集团有限公司,该公司注册资本120亿元,公司持股比例为83.93%,为该公司第一大股东。截至2022年9月30日,公司以货币和其他资产出资1,007,154.73万元,本期将其纳入合并范围。

2022年8月,苏州市国资委将持有的苏州城投保障房有限公司70.79%股权划至公司作为出资,本期将苏州城投保障房有限公司纳入合并范围。

公司原持有江苏苏城能源有限公司(以下简称苏城能源)40%的股权,2022年3月经苏城能源全体股东同意,苏城能源注册资本由60,000万元减资至44,520万元,公司按实缴出资确认的持股比例为63.68%,为苏城能源第一大股东,本期将其纳入合并范围。

公司经上海证券交易所批准设立《东吴-苏城4号天然气收费收益权资产支持专项计划》。公司实际上保留了与专项计划相关的基础资产几乎所有的风险和报酬,同时,公司对上述专项计划具有实际控制权,本期将其纳入合并财务报表范围。

公司子公司苏州城投资本控股有限责任公司于2022年新设子公司苏州市苏城科技小额贷款有限公司、苏州苏城供应链信息技术服务有限公司,本期将其纳入合并范围。

本期公司注销一家子公司苏州苏燃汽车服务有限公司。

## 二、最近三年及一期财务报表数据

### (一) 合并财务报表

#### 1、发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	766,657.06	423,945.86	704,203.79	1,012,968.77
交易性金融资产	188,551.47	358,801.77	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	27,523.91	28,071.00
应收票据	863.70	1,342.40	980.44	2,143.80
应收账款	115,999.44	38,958.33	37,856.04	34,071.06
预付款项	55,517.64	30,416.29	16,365.24	16,180.36
其他应收款	580,687.01	170,717.14	695,368.17	821,869.20
存货	1,549,095.98	383,848.41	392,617.09	474,931.16
合同资产	12,393.80	8,234.09	-	-
一年内到期的非流动资产	51,362.77	35,784.80	43,458.39	45,958.63
其他流动资产	108,080.14	68,329.83	346,037.75	78,148.19
<b>流动资产合计</b>	<b>3,429,209.01</b>	<b>1,520,378.92</b>	<b>2,264,410.82</b>	<b>2,514,342.17</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款	391,735.59	322,944.32	194,909.45	210,181.00
可供出售金融资产	-	-	588,351.74	271,830.16
持有至到期投资	-	-	28,000.00	-
债权投资	40,000.00	36,672.64	-	-
长期应收款	495,564.13	453,149.70	260,715.62	222,319.45
长期股权投资	1,419,992.37	1,250,869.96	954,505.20	1,659,683.46
其他权益工具投资	513,043.85	395,712.09	-	-
其他非流动金融资产	218,607.22	150,475.30	-	-
投资性房地产	338,016.37	192,895.08	195,585.03	163,716.75
固定资产	387,277.60	213,571.67	223,885.78	175,085.46
在建工程	2,206,200.42	1,901,823.41	1,893,421.74	1,835,106.32
使用权资产	4,425.85	2,218.97	-	-
无形资产	24,708.26	24,938.51	25,659.57	18,433.28
开发支出	5.73	0.24	0.22	0.22
商誉	28,159.86	1,204.15	1,393.47	1,525.74
长期待摊费用	16,566.92	4,039.39	5,094.27	3,441.50
递延所得税资产	25,582.44	12,065.32	14,542.37	8,724.36
其他非流动资产	2,584,656.89	2,036,940.02	2,004,818.72	1,613,056.82

非流动资产合计	8,694,543.50	6,999,520.79	6,390,883.16	6,183,104.53
资产总计	12,123,752.51	8,519,899.71	8,655,293.98	8,697,446.70
流动负债:				
短期借款	388,330.20	120,895.92	84,000.00	46,371.62
应付票据	38,936.03	56,154.00	14,468.00	2,631.79
应付账款	229,243.00	99,069.12	105,505.24	107,045.72
预收款项	66,651.65	1,477.85	99,785.40	200,217.91
合同负债	133,599.25	71,189.76	-	-
应付职工薪酬	11,462.62	9,806.40	9,678.53	9,103.68
应交税费	7,306.02	15,785.75	21,930.70	5,351.23
其他应付款	733,409.59	167,357.74	226,261.66	257,085.70
一年内到期的非流动负债	382,281.02	666,491.74	523,704.35	497,530.00
其他流动负债	53,331.60	4,236.63	1,905.73	1,432.58
流动负债合计	2,044,550.98	1,212,464.92	1,087,239.61	1,126,770.23
非流动负债:				
长期借款	1,013,951.89	82,450.00	26,600.00	5,500.00
应付债券	1,181,236.27	490,496.70	396,000.00	644,200.00
租赁负债	3,246.75	1,467.68	-	-
长期应付款	548,565.76	342,019.50	904,218.22	862,181.59
预计负债	-	-	1,153.97	1,010.50
递延收益	16,361.58	17,634.75	15,554.24	12,749.98
递延所得税负债	26,363.58	2,563.89	2,212.21	1,617.51
其他非流动负债	569,717.03	450,040.50	450,000.00	450,000.00
非流动负债合计	3,359,442.86	1,386,673.03	1,795,738.64	1,977,259.59
负债合计	5,403,993.84	2,599,137.95	2,882,978.25	3,104,029.81
所有者权益:				
实收资本(或股本)	1,000,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	4,057,547.19	4,101,119.64	4,075,024.58	3,986,235.60
其他综合收益	7,243.77	6,640.64	14,897.18	27,968.72
专项储备	6,541.68	6,401.01	6,691.84	6,009.89
盈余公积	32,829.43	32,839.43	27,031.85	23,382.68
一般风险准备	4,090.87	4,090.87	3,187.22	3,187.22
未分配利润	465,664.28	443,364.40	336,584.18	299,641.23
归属于母公司所有者权益合计	5,573,917.22	5,094,456.00	4,963,416.86	4,846,425.34
少数股东权益	1,145,841.45	826,305.77	808,898.87	746,991.55
所有者权益合计	6,719,758.67	5,920,761.76	5,772,315.73	5,593,416.89
负债和所有者权益总计	12,123,752.51	8,519,899.71	8,655,293.98	8,697,446.70

## 2、发行人最近三年及一期合并利润表

单位: 万元



项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>483,862.74</b>	<b>632,696.65</b>	<b>621,387.14</b>	<b>549,853.44</b>
其中：营业收入	483,862.74	632,696.65	621,387.14	549,853.44
<b>二、营业总成本</b>	<b>463,440.97</b>	<b>579,179.52</b>	<b>553,674.79</b>	<b>514,240.44</b>
其中：营业成本	389,021.51	503,137.40	475,609.97	440,227.75
税金及附加	6,369.56	9,306.84	16,831.03	7,431.51
销售费用	25,469.42	31,196.31	32,869.22	33,905.36
管理费用	27,890.98	32,897.25	31,021.92	31,536.49
研发费用	9.40	-	-	-
财务费用	14,680.10	2,641.72	-2,657.35	1,139.33
其中：利息费用	20,194.13	7,144.55	692.44	3,902.90
利息收入	6,281.30	5,289.93	3,477.14	2,899.37
加：其他收益	1,013.08	4,373.02	5,165.86	4,324.56
投资收益（损失以“-”号填列）	40,779.91	71,482.27	36,791.39	49,989.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	49,540.76	21,721.12	35,220.17
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,918.11	-628.34	-547.09	4,312.93
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-688.64	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	487.37	-11,329.14	-7,189.29	-1,174.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-63.08	360.54	0.30	104.71
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>60,720.95</b>	<b>117,086.85</b>	<b>101,933.52</b>	<b>93,169.89</b>
加：营业外收入	18,998.25	795.59	1,473.75	2,678.29
减：营业外支出	2,161.53	1,161.14	2,139.23	1,064.99
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>77,557.67</b>	<b>116,721.30</b>	<b>101,268.04</b>	<b>94,783.19</b>
减：所得税费用	11,558.16	18,630.30	19,994.69	15,083.99
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>65,999.51</b>	<b>98,091.00</b>	<b>81,273.35</b>	<b>79,699.20</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）	65,999.51	98,091.00	81,273.35	79,699.20
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、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	17,789.45	11,690.42	21,276.34	15,016.26
2、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	48,210.05	86,400.58	59,997.01	64,682.95
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>603.14</b>	<b>-3,074.11</b>	<b>-13,071.54</b>	<b>24,394.61</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	603.14	-3,306.67	-13,071.54	24,394.61
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	-	-3,306.67	-13,071.54	24,394.61
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	-3,266.28	-317.69	-	-
3、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-13,071.54	24,394.61
4.其他权益工具投资公允价值变动	3,869.42	-2,988.99	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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	-	232.57	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>66,602.64</b>	<b>95,016.89</b>	<b>68,201.81</b>	<b>104,093.81</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	48,813.19	83,093.91	46,925.47	89,077.56
归属于少数股东的综合收益总额	17,789.45	11,922.98	21,276.34	15,016.26

## 3、发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	640,988.35	580,147.37	582,992.15	685,280.61
收取利息、手续费及佣金的现金	89,371.59	45,284.87	-	26,907.29
收到的税费返还	7,258.07	1,048.11	384.15	128.24
收到其他与经营活动有关的现金	285,131.01	38,188.52	70,760.26	57,513.62
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,022,749.03</b>	<b>664,668.86</b>	<b>654,136.56</b>	<b>769,829.76</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	893,651.44	506,895.97	367,377.30	585,569.59
客户贷款及垫款净增加额	137,577.90	307,612.20	23,062.11	168,432.88
支付利息、手续费及佣金的现金	14,738.61	17,589.93	17,177.84	5,563.70
支付给职工以及为职工支付的现金	50,399.20	61,084.68	64,260.28	66,202.90
支付的各项税费	44,533.40	46,653.55	35,523.25	42,953.70
支付其他与经营活动有关的现金	290,793.43	48,099.72	89,680.73	85,312.46
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,431,693.98</b>	<b>987,936.05</b>	<b>597,081.51</b>	<b>954,035.22</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-408,944.95</b>	<b>-323,267.18</b>	<b>57,055.05</b>	<b>-184,205.46</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
收回投资收到的现金	589,868.29	463,950.15	538,635.90	438,370.61
取得投资收益收到的现金	41,044.30	30,969.21	23,285.05	27,903.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	39,101.14	25,258.74	3.25	221.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	810.06	6,319.42	-
收到其他与投资活动有关的现金	311,892.31	163,607.05	35,123.42	85,647.74
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>981,906.04</b>	<b>684,595.22</b>	<b>603,367.05</b>	<b>552,143.24</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,142.22	153,306.08	108,895.96	164,105.02
投资支付的现金	385,412.57	667,523.76	823,027.50	256,741.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	132.00	-	18,131.83	2,875.21
支付其他与投资活动有关的现金	80,025.58	144,925.00	18,400.00	3.39
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>471,712.37</b>	<b>965,754.83</b>	<b>968,455.29</b>	<b>423,725.33</b>

投资活动产生的现金流量净额	<b>510,193.67</b>	<b>-281,159.61</b>	<b>-365,088.24</b>	<b>128,417.90</b>
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	8,126.40	21,764.00	112,367.17	244,036.50
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,446,407.24	1,623,021.27	381,200.00	834,371.62
收到其他与筹资活动有关的现金	219,367.25	68,765.09	203,890.99	382,571.94
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,673,900.90</b>	<b>1,713,550.35</b>	<b>697,458.16</b>	<b>1,460,980.07</b>
偿还债务支付的现金	1,229,705.11	1,274,777.35	570,397.27	994,602.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	91,187.38	62,551.94	68,174.42	88,415.29
支付其他与筹资活动有关的现金	194,052.10	8,046.02	59,086.46	141,970.34
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,514,944.59</b>	<b>1,345,375.31</b>	<b>697,658.15</b>	<b>1,224,988.14</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>158,956.31</b>	<b>368,175.04</b>	<b>-200</b>	<b>235,991.93</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	<b>260,205.03</b>	<b>-236,251.76</b>	<b>-308,233.19</b>	<b>180,204.37</b>
加: 期初现金及现金等价物余额	506,452.03	742,703.79	1,050,936.98	870,732.61
六、期末现金及现金等价物余额	<b>766,657.06</b>	<b>506,452.03</b>	<b>742,703.79</b>	<b>1,050,936.98</b>

## (二) 母公司财务报表

## 1、发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位: 万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
<b>流动资产:</b>				
货币资金	150,801.04	153,958.03	313,934.62	533,825.70
交易性金融资产	26,754.64	179,387.44	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	19,327.70	21,362.19
预付款项	589.90	210.44	101.66	762.56
其他应收款	756,748.28	619,724.67	960,150.67	1,137,331.23
一年内到期的非流动资产	-	-	-	157.7
其他流动资产	109.04	-	235,068.47	-
<b>流动资产合计</b>	<b>935,002.91</b>	<b>953,280.57</b>	<b>1,528,583.11</b>	<b>1,693,439.38</b>

<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产	-	-	458,621.20	135,170.00
长期股权投资	4,894,089.22	2,409,891.20	2,225,854.89	2,811,661.49
其他权益工具投资	408,430.04	389,560.62	-	-
其他非流动金融资产	122,000.00	87,200.00	-	-
投资性房地产	11,646.96	11,856.05	12,111.60	-
固定资产	670.88	671.48	694.99	196.95
在建工程	306,673.72	301,487.32	300,312.60	306,742.30
无形资产	275.52	192.71	240.8	287.54
长期待摊费用	-	-	-	2.47
其他非流动资产	558,931.29	2,021,595.18	2,003,818.72	1,610,056.82
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,302,717.61</b>	<b>5,222,454.56</b>	<b>5,001,654.80</b>	<b>4,864,117.57</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,237,720.52</b>	<b>6,175,735.13</b>	<b>6,530,237.91</b>	<b>6,557,556.95</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	10,000.00	10,000.00	-	-
应付账款	417.41	355.86	411.55	439.53
应付职工薪酬	46.06	354.28	352.72	390.69
应交税费	151.85	213.76	40.73	111.27
其他应付款	493,144.32	201,584.92	211,089.24	206,636.90
一年内到期的非流动负债	241,205.61	630,158.36	513,200.00	311,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>744,965.25</b>	<b>842,667.17</b>	<b>725,094.24</b>	<b>518,578.39</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	14,600.00	4,600.00	4,600.00	5,500.00
应付债券	833,805.12	294,200.00	340,400.00	652,700.00
长期应付款	478,511.96	327,002.43	803,655.35	815,104.45
预计负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,326,917.08</b>	<b>625,802.43</b>	<b>1,148,655.35</b>	<b>1,473,304.45</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,071,882.33</b>	<b>1,468,469.60</b>	<b>1,873,749.59</b>	<b>1,991,882.84</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本	1,000,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	4,001,810.65	4,044,752.84	4,027,856.37	3,940,675.61
其他综合收益	5,348.39	4,745.25	10,941.20	24,394.62
盈余公积	32,829.43	32,839.43	27,031.85	23,382.68
未分配利润	125,849.72	124,928.00	90,658.89	77,221.21
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,165,838.19</b>	<b>4,707,265.53</b>	<b>4,656,488.32</b>	<b>4,565,674.12</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>7,237,720.52</b>	<b>6,175,735.13</b>	<b>6,530,237.91</b>	<b>6,557,556.96</b>

## 2、发行人最近三年及一期母公司利润表

单位: 万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>	<b>359.11</b>	<b>1,384.16</b>	<b>1,348.21</b>	<b>1,066.53</b>
减：营业成本	209.09	255.55	278.78	-
税金及附加	404.80	270.67	162.11	318.78
销售费用		-	-	-
管理费用	3,646.21	5,098.83	4,117.24	4,107.74
研发费用		-	-	-
财务费用	8,533.50	2,467.61	-358.61	-392.06
加：其他收益	3.83	7.79	39.19	41.45
投资收益(损失以“-”号填列)	41,163.68	51,209.07	41,548.84	43,141.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	34,571.94	13,208.81	29,365.97
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-1,891.92	-1,039.52	-2,034.49	3,439.26
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-	-2.90	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-	-0.09	-0.21
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	5.16	-	-
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>26,841.09</b>	<b>43,471.10</b>	<b>36,702.13</b>	<b>43,653.79</b>
加：营业外收入	5.00	5.00	-	30.56
减：营业外支出	14.20	366.24	210.39	589.54
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>26,831.89</b>	<b>43,109.87</b>	<b>36,491.74</b>	<b>43,094.81</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>26,831.89</b>	<b>43,109.87</b>	<b>36,491.74</b>	<b>43,094.81</b>
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	26,831.89	43,109.87	36,491.74	43,094.81
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>603.14</b>	<b>-3,063.14</b>	<b>-13,453.41</b>	<b>24,340.92</b>
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	603.14	-3,063.14	-13,453.41	-53.69

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	-3,266.28	-190.76	-	-53.69
3、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-13,453.41	-
4、其他权益工具投资公允价值变动	3,869.42	-2,872.38	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	24,394.61
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	-	-	-	24,394.61
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	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>27,435.03</b>	<b>40,046.73</b>	<b>23,038.33</b>	<b>67,435.73</b>

## 3、发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	1.00	1,476.95	1,085.00	1,133.43
收到的税费返还	7.10	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,119.58	9,305.92	5,126.26	439.87
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,127.68</b>	<b>10,782.87</b>	<b>6,211.27</b>	<b>1,573.30</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,305.70	3,280.75	3,030.74	2,821.29
支付的各项税费	1,104.94	1,230.18	170.32	383.74
支付其他与经营活动有关的现金	1,782.35	2,943.14	2,717.34	1,955.41
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>5,192.99</b>	<b>7,454.07</b>	<b>5,918.41</b>	<b>5,160.44</b>

经营活动产生的现金流量净额	-1,065.31	3,328.80	292.86	-3,587.15
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	270,000.00	235,600.00	378,000.00	310,000.00
取得投资收益收到的现金	18,876.20	38,542.58	16,311.35	19,658.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.23	5.16	0.18	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	739,712.63	25,123.42	28,823.42
投资活动现金流入小计	288,876.43	1,013,860.37	419,434.95	358,481.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,087.55	4,278.60	6,538.38	59,026.65
投资支付的现金	263,113.78	350,524.84	696,254.10	197,421.12
支付其他与投资活动有关的现金	-	794,600.00	585.00	-
投资活动现金流出小计	279,201.33	1,149,403.44	703,377.48	256,447.77
投资活动产生的现金流量净额	9,675.10	-135,543.07	-283,942.53	102,033.69
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	10,000.00	-	42,000.00	-
取得借款收到的现金	1,098,200.00	1,121,800.00	200,000.00	793,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	512,390.72	24,061.22	271,671.68	371,733.92
筹资活动现金流入小计	1,620,590.72	1,145,861.22	513,671.68	1,165,233.92
偿还债务支付的现金	1,049,671.80	1,113,008.82	311,000.00	770,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,269.59	60,614.72	35,026.63	59,019.57
支付其他与筹资活动有关的现金	529,416.10	-	93,886.46	403,077.50
筹资活动现金流出小计	1,632,357.49	1,173,623.54	439,913.09	1,232,797.07
筹资活动产生的现金流量净额	-11,766.77	-27,762.32	73,758.59	-67,563.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-3,156.99	-159,976.59	-209,891.08	30,883.40
加: 期初现金及现金等价物余额	153,958.03	313,934.62	523,825.70	492,942.29
六、期末现金及现金等价物余额	150,801.04	153,958.03	313,934.62	523,825.70

### (三) 主要财务指标

财务指标	2022年9月末 /1-9月	2021年末/度	2020年末/度	2019年末/度
总资产(亿元)	1,212.38	851.99	865.53	869.74
总负债(亿元)	540.40	259.91	288.30	310.40
全部债务(亿元)	300.47	141.65	104.48	119.62



全部债务+其他非流动 负债(亿元)	357.45	186.65	149.48	164.62
所有者权益(亿元)	671.98	592.08	577.23	559.34
营业收入(亿元)	48.39	63.27	62.14	54.99
利润总额(亿元)	7.76	11.67	10.13	9.48
净利润(亿元)	6.60	9.81	8.13	7.97
扣除非经常性损益后 的净利润(亿元)	0.89	3.49	4.77	2.05
归属于母公司所有者 的净利润(亿元)	4.82	8.64	6.00	6.47
经营活动产生现金流 量净额(亿元)	-40.89	-32.33	5.71	-18.42
投资活动产生现金流 量净额(亿元)	51.02	-28.12	-36.51	12.84
筹资活动产生现金流 量净额(亿元)	15.90	36.82	-0.02	23.60
流动比率(倍)	1.68	1.25	2.08	2.23
速动比率(倍)	0.92	0.94	1.72	1.81
资产负债率(%)	44.57	30.51	33.31	35.69
债务资本比率(%)	30.90	19.31	15.33	17.62
营业毛利率(%)	19.60	20.48	23.46	19.94
平均总资产回报率 (%)	0.95	1.44	0.94	0.92
加权平均净资产收益 率(%)	1.04	1.68	1.43	1.47
扣除非经常性损益后 加权平均净资产收益 率(%)	0.14	0.41	0.84	0.38
EBITDA(亿元)	-	14.80	12.34	11.56
EBITDA全部债务比 (%)	-	10.45	11.81	9.67
EBITDA利息倍数 (倍)	-	4.72	6.87	2.73
应收账款周转率(次)	6.25	16.24	17.28	19.65
存货周转率(次)	0.40	1.31	1.10	1.09

### 三、管理层讨论与分析

2019-2022年9月末,发行人资产总额分别为8,697,446.70万元、8,655,293.98万元、8,519,899.71万元和12,123,752.51万元;负债总额分别为3,104,029.81万元、2,882,978.25万元、2,599,137.95万元和5,403,993.84万元;所有者权益合计

分别为 5,593,416.89 万元、5,772,315.73 万元、5,920,761.76 万元和 6,719,758.67 万元；归属于母公司所有者权益分别为 4,846,425.34 万元、4,963,416.86 万元、5,094,456.00 万元和 5,573,917.22 万元；资产负债率分别为 35.69%、33.31%、30.51% 和 44.57%。

公司净资产在报告期内保持稳步增长的态势，主要原因为股东投入以及自身盈余的积累。报告期内资本公积的增加主要系被投资单位其他权益变动以及政府划拨资产行为所致。在公司自身盈余方面，发行人 2019-2021 年分别实现净利润 79,699.20 万元、81,273.35 万元和 98,091.00 万元，持续的盈利使得发行人留存收益不断增加。

2019-2021 年末，公司财务报表公允反映了公司资产、负债和所有者权益情况。公司股权权属清晰，截至 2021 年末纳入合并报表范围共有 72 家下属单位(包含 5 项资产支持计划)，均已依法办理相关手续。截至 2021 年末公司账面不存在公益性资产、非经营性资产和其他应从有效净资产中扣减、扣除的资产。

2019-2021 年度，公司营业收入分别为 549,853.44 万元、621,387.14 万元和 632,696.65 万元，政府补贴收入分别为 4,324.56 万元、5,165.86 万元和 4,373.02 万元，营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例分别为 99.22%、99.18% 和 99.31%，三年平均占比为 99.24%，大于 70%。

2019-2021 年度，公司分别实现净利润 79,699.20 万元、81,273.35 万元和 98,091.00 万元，分别实现归属于母公司股东的净利润 64,682.95 万元、59,997.01 万元和 86,400.58 万元。公司连续三年保持盈利。

作为苏州市最主要的城市基础设施及公用事业投资建设和运营主体，在苏州“十一五”、“十二五”、“十三五”、“十四五”规划建设期间，苏州城投是苏州市区的主要建设主体，在市区范围内的重大项目，如环古城河风貌保护、火车站地区综合改造等市重点项目，均由公司承建。苏州城投得到了苏州市政府的大力支持，充分享受到国家及地方政府政策导向和区位优势带来的发展机遇。作为苏州市唯一的特许经营燃气管道建设和燃气供应商，发行人在此业务领域具有专营权利，在苏州市处于垄断地位，为发行人提供了稳定的自营收入来源，有利于公司的长期发展；此外，作为苏州市最主要的城市基础设施建设投融资主体，苏州城投在

苏州市公路、港口、火车站建设和城市改造等大型基础设施建设领域处于主导地位。随着苏州市城市、经济发展和城市综合需求迅速扩张,苏州市城市基础设施及公用事业投资建设和运营行业近年来保持持续、快速发展态势,具有广阔的市场空间和良好的市场前景,保证了公司未来经营收益的稳定性和成长性。

### (一) 资产结构分析

#### (1) 资产构成及变动情况

近三年及一期末,发行人资产的总体构成情况如下:

单位: 万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产:</b>								
货币资金	766,657.06	6.32	423,945.86	4.98	704,203.79	8.14	1,012,968.77	11.65
交易性金融资产	188,551.47	1.56	358,801.77	4.21	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	27,523.91	0.32	28,071.00	0.32
应收票据	863.7	0.01	1,342.40	0.02	980.44	0.01	2,143.80	0.02
应收账款	115,999.44	0.96	38,958.33	0.46	37,856.04	0.44	34,071.06	0.39
预付款项	55,517.64	0.46	30,416.29	0.36	16,365.24	0.19	16,180.36	0.19
其他应收款	580,687.01	4.79	170,717.14	2.00	695,368.17	8.03	821,869.20	9.45
存货	1,549,095.98	12.78	383,848.41	4.51	392,617.09	4.54	474,931.16	5.46
合同资产	12,393.80	0.10	8,234.09	0.10	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	51,362.77	0.42	35,784.80	0.42	43,458.39	0.5	45,958.63	0.53
其他流动资产	108,080.14	0.89	68,329.83	0.80	346,037.75	4.00	78,148.19	0.90
<b>流动资产合计</b>	<b>3,429,209.01</b>	<b>28.29</b>	<b>1,520,378.92</b>	<b>17.85</b>	<b>2,264,410.82</b>	<b>26.16</b>	<b>2,514,342.17</b>	<b>28.91</b>
<b>非流动资产:</b>								
发放贷款及垫款	391,735.59	3.23	322,944.32	3.79	194,909.45	2.25	210,181.00	2.42
可供出售金融资产	-	-	-	-	588,351.74	6.80	271,830.16	3.13
持有至到期投资	-	-	-	-	28,000.00	0.32	-	-
债权投资	40,000.00	0.33	36,672.64	0.43	-	-	-	-
长期应收款	495,564.13	4.09	453,149.70	5.32	260,715.62	3.01	222,319.45	2.56
长期股权投资	1,419,992.37	11.71	1,250,869.96	14.68	954,505.20	11.03	1,659,683.46	19.08
其他权益工具投资	513,043.85	4.23	395,712.09	4.64	-	-	-	-
其他非流动金融	218,607.22	1.80	150,475.30	1.77	-	-	-	-

资产								
投资性房地产	338,016.37	2.79	192,895.08	2.26	195,585.03	2.26	163,716.75	1.88
固定资产	387,277.60	3.19	213,571.67	2.51	223,885.78	2.59	175,085.46	2.01
在建工程	2,206,200.42	18.20	1,901,823.41	22.32	1,893,421.74	21.88	1,835,106.32	21.10
使用权资产	4,425.85	0.04	2,218.97	0.03	-	-	-	-
无形资产	24,708.26	0.20	24,938.51	0.29	25,659.57	0.30	18,433.28	0.21
开发支出	5.73	<0.01	0.24	<0.01	0.22	<0.01	0.22	<0.01
商誉	28,159.86	0.23	1,204.15	0.01	1,393.47	0.02	1,525.74	0.02
长期待摊费用	16,566.92	0.14	4,039.39	0.05	5,094.27	0.06	3,441.50	0.04
递延所得税资产	25,582.44	0.21	12,065.32	0.14	14,542.37	0.17	8,724.36	0.10
其他非流动资产	2,584,656.89	21.32	2,036,940.02	23.91	2,004,818.72	23.16	1,613,056.82	18.55
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,694,543.50</b>	<b>71.71</b>	<b>6,999,520.79</b>	<b>82.15</b>	<b>6,390,883.16</b>	<b>73.84</b>	<b>6,183,104.53</b>	<b>71.09</b>
<b>资产总计</b>	<b>12,123,752.51</b>	<b>100.00</b>	<b>8,519,899.71</b>	<b>100.00</b>	<b>8,655,293.98</b>	<b>100.00</b>	<b>8,697,446.70</b>	<b>100.00</b>

从资产规模来看,发行人近三年及一期末的总资产分别为 8,697,446.70 万元、8,655,293.98 万元、8,519,899.71 万元和 12,123,752.51 万元,除最近一期大幅增加外基本维持稳定。从资产结构看,非流动资产占发行人总资产的比重较高。近三年及一期末,发行人流动资产占总资产的比例分别为 28.91%、26.16%、17.85% 和 28.29%,呈波动的趋势。

## (2) 主要资产分析

### ① 货币资金

最近三年及一期末,发行人货币资金分别为 1,012,968.77 万元、704,203.79 万元、423,945.86 万元和 766,657.06 万元,占总资产的比例分别为 11.65%、8.14%、4.98% 和 6.32%,主要由银行存款和其他货币资金构成,其中其他货币资金主要是定期存款。2020 年末,公司货币资金较 2019 年末减少 308,764.98 万元,降幅 30.48%,主要是发行人将暂时闲置的货币资金用于购买理财产品所致;2022 年 9 月末,公司货币资金较 2021 年末增长 80.84%,主要是新增并入的子公司账面所持有的货币资金。

最近三年末,货币资金明细如下:

单位:万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	16.27	<0.01	17.94	<0.01	22.23	<0.01
银行存款	420,715.47	99.24	701,497.28	99.62	999,516.91	98.67
其他货币资金	3,214.12	0.76	2,688.58	0.38	13,429.64	1.33

合计	423,945.86	100.00	704,203.79	100.00	1,012,968.77	100.00
----	------------	--------	------------	--------	--------------	--------

最近一年末, 发行人受限货币资金明细如下:

单位: 万元

项目	2021 年末	受限原因
受限货币资金	993.82	履约保证金、汇票保证金、按揭业务保证金
合计	993.82	-

### ② 应收账款

最近三年及一期末, 发行人的应收账款分别为 34,071.06 万元、37,856.04 万元、38,958.33 万元和 115,999.44 万元, 占总资产的比例分别为 0.39%、0.44%、0.46% 和 0.96%。2022 年 9 月末, 发行人应收账款较 2021 年末增加 77,041.11 万元, 增幅 197.75%, 主要系新增合并的苏州城投保障房有限公司应收保障房项目结算款。发行人应收账款主要为应收租金、应收燃气气款以及保障房项目结算款等, 账龄大部分在 1 年以内, 应收账款的客户付款信誉较好, 经营状况正常, 出现逾期账款的风险相对较小。

截至 2021 年末, 发行人应收账款主要欠款方情况如下:

单位: 万元、%

序号	债务人名称	是否关联方	欠款金额	占期末应收账款余额的比例	款项性质	账龄
1	豪烨企业管理合伙企业(有限合伙)(注)	否	7,251.69	18.61	租金	0-2 年
2	太仓启航置业有限公司	否	2,640.03	6.78	工程款	1 年以内
3	太仓市水务集团有限公司	否	2,273.19	5.83	工程款、服务费	1 年以内
4	苏州吴中滨湖新城工程建设管理有限公司	否	943.10	2.42	工程款	1 年以内
5	中国建设银行股份有限公司苏州分行	否	400.00	1.03	保安服务费	1 年以内
	合计	-	13,508.01	34.67	-	-

注: 发行人与豪烨企业管理合伙企业(有限合伙)签订的租赁合同中包括 2 年免租期。发行人按直线法分摊确认租金收入, 与约定的付款期存在差异, 故形成了应收账款余额。承租方按合同约定的付款期支付租金, 无逾期情况。

### ③ 其他应收款

近三年及一期末, 发行人的其他应收款账面余额分别为 821,869.20 万元、695,368.17 万元、170,717.14 万元和 580,687.01 万元, 占总资产的比例分别为

9.45%、8.03%、2.00%和4.79%。2022年9月末,公司其他应收款较2021年末增加409,969.87万元,增幅240.15%,主要为新增合并的苏州城投保障房有限公司棚改统贷资金。公司其他应收款主要包括应收利息、应收股利、其他应收款项等,具体情况如下:

单位:万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
应收利息	61.96	831.15	656.32
应收股利	302.95	-	138.64
其他应收款	170,352.23	694,537.02	821,074.24
<b>合计</b>	<b>170,717.14</b>	<b>695,368.17</b>	<b>821,869.20</b>

公司其他应收款主要包括项目回购款、借款等。对于欠款对象为政府机构及地方国有企业的其他应收款,由于出现违约的可能性较低,发行人对该类应收款项作个别认定,未计提坏账准备。除此之外,公司已采用按账龄分析法和单项认定法对其他应收款计提坏账准备。

截至2021年末,发行人其他应收款前五大欠款方情况如下:

单位:万元、%

序号	单位名称	是否关联方	期末金额	占期末其他应收款的比例	款项性质	账龄
1	苏州虎丘婚纱投资有限公司	是	73,549.24	43.08	借款	1年以内、3年以上
2	苏州沪宁城际铁路有限公司	是	28,363.51	16.61	借款	3年以上
3	苏州市住房和城乡建设局	否	20,568.35	12.05	代垫款	3年以上
4	苏州合和商业文化发展有限公司	是	15,990.59	9.37	借款	1年以内、3年以上
5	苏州市基础设施投资管理有限公司	是	9,416.10	5.52	国债转投资	5年以上
	<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>147,887.79</b>	<b>86.63</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

最近一年末,发行人除应收利息和应收股利外的其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下:

单位:万元、%

性质	2021年12月31日	
	余额	占比
经营性	52,448.89	30.79
非经营性	117,903.34	69.21
<b>合计</b>	<b>170,352.23</b>	<b>100.00</b>

发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类,明确将与经营业务无关的其他应收款划分为非经营性其他应收款,其他与经营业务相关的其他应收款划分为经营性其他应收款。

非经营性其他应收款形成的具体原因:

在日常经营中,发行人致力于服务苏州市经济发展,与苏州市国有企业形成良性互动,因此发行人形成了一定额度的非经营性其他应收款。截至2021年末,发行人除应收利息和应收股利外的其他应收款金额170,352.23万元,其中非经营性其他应收款金额为117,903.34万元,占比69.21%,占2021年末总资产比重为1.38%。发行人非经营性其他应收款对手方主要为苏州市国资体系内相关企业。

截至2021年末,发行人其他应收款中非经营性往来款的主要明细为:

单位:万元

序号	单位名称	是否关联方	期末金额	占期末其他应收款的比例	款项性质
1	苏州虎丘婚纱投资有限公司	是	73,549.24	43.08	借款
2	苏州沪宁城际铁路有限公司	是	28,363.51	16.61	借款
3	苏州合和商业文化发展有限公司	是	15,990.59	9.37	借款
合计		-	<b>117,903.34</b>	<b>69.06</b>	

非经营性其他应收款的决策权限、程序和定价机制:

根据公司《非经营性资金往来授权审批制度》,公司对外发生非经营性资金往来时,与同一单位发生累计5亿元以下的由总经理审批并报董事会备案;累计5亿元以上(含5亿元)的提交董事会审议。

如涉及与关联方发生非经营性资金往来,按如下权限办理:

公司与关联人发生的交易(公司获赠现金资产和提供担保除外)金额在5亿元以下,且占公司最近一期经审计的净资产10%以下的关联交易,由公司董事长进行审查和决策;公司与关联人发生的交易(公司获赠现金资产和提供担保除外)金额在5亿元以上,且占公司最近一期经审计净资产绝对值10%以上的关联交易,除应当及时披露外,还应对交易标的进行评估或审计,并将该交易事项提交董事会审议;公司与关联人发生的交易(公司获赠现金资产和提供担保除外)金额特别巨大的,经公司董事会讨论后,提交股东审批。公司董事会审议关联交

易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。

根据《公司章程》及相关管理制度，子公司发生的非经营性资金往来事项参照上述规定报公司管理层或董事会统一决策。

截至 2021 年末，发行人政府性应收款项账面价值为 28,274.78 万元，占发行人净资产比例为 0.48%，具体明细如下：

单位：万元

序号	入账科目	欠款单位	金额
1	其他应收款	苏州市住房和城乡建设局	20,568.35
2	其他应收款	苏州市铁路建设指挥部	5,997.62
3	其他应收款	苏州市土地储备中心	938.17
4	其他应收款	苏州吴江区盛泽镇财政和资产管理 局非税收入专户	63.54
5	其他应收款	苏州市吴江区财政局平望分局非税 收入专户	5.60
6	应收账款	苏州市吴江区盛泽环境卫生管理所	374.24
7	应收账款	苏州市城市管理局	300.00
8	应收账款	苏州市民区区级机关事务管理中心	13.08
9	应收账款	苏州市民区人民政府北河泾街道办 事处	0.40
10	应收账款	苏州市公安局监所管理支队	0.14
11	应收账款	苏州市高新区横塘街道办事处	7.72
12	应收账款	江苏省苏州市人民检察院	5.92
合计		-	28,274.78

综上，发行人政府性应收款项金额较小，占净资产的比例也较低。发行人将进一步加强对政府性应收款项的管理，联系各欠款单位，积极制定回款安排。

#### ④ 存货

近三年及一期末，发行人的存货账面价值分别为 474,931.16 万元、392,617.09 万元、383,848.41 万元和 1,549,095.98 万元，占总资产的比例分别为 5.46%、4.54%、4.51%和 12.78%。报告期内，发行人的存货由开发成本、开发产品和工程施工构成。2022 年 9 月末较 2021 年末增长 1,165,247.57 万元，增幅 303.57%，主要系 2022 年合并的苏州城投保障房有限公司和苏州名城保护集团有限公司账面持有较多存货所致。

单位：万元

存货项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比



原材料	2,457.50	0.64	2,276.18	0.58	2,279.47	0.48
委托加工物资	-	-	-	-	7.95	<0.01
库存商品	964.25	0.25	1,036.50	0.26	732.16	0.15
开发成本	286,286.82	74.58	232,355.66	59.18	313,310.67	65.97
开发产品	89,245.33	23.25	149,742.40	38.14	142,959.38	30.10
工程施工	-	-	7,206.35	1.84	15,641.52	3.29
合同履约成本	4,894.50	1.28	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>383,848.41</b>	<b>100.00</b>	<b>392,617.09</b>	<b>100.00</b>	<b>474,931.16</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年末, 发行人存货-开发成本具体情况如下:

单位: 万元

项目名称	账面余额
虎阜花园	439.02
WJ-J-2019-001 地块	208,877.02
苏地 2011-G-35 号地块(B)	2,199.78
太仓 2021-WG-29-2 号地块	74,771.00
<b>合计</b>	<b>286,286.82</b>

截至 2021 年末, 发行人存货-开发产品具体情况如下:

单位: 万元

项目名称	账面余额
北园府	14,689.56
春馨园	486.32
驿东苑	16,374.16
城市生活广场	32,490.35
虎池苑	17,322.36
虎阜花园	5,979.53
水韵新苑	8,398.60
存货跌价准备	6,495.55
<b>合计</b>	<b>89,245.33</b>

#### ⑤ 其他流动资产

近三年及一期末, 发行人其他流动资产账面价值分别 78,148.19 万元、346,037.75 万元、68,329.83 万元和 108,080.14 万元, 占总资产比重分别为 0.90%、4.00%、0.80%和 0.89%。发行人的其他流动资产主要包括银行理财产品、代建管理项目、预缴税费等。2020 年末, 发行人其他流动资产较上年末增加 267,889.56 万元, 增幅 342.80%, 主要是因为 2020 年末发行人购买的理财产品增加所致。2021 年末, 发行人其他流动资产较 2020 年末减少 277,707.92 万元, 降幅 80.25%, 主要是因为理财产品减少所致。

最近三年末,其他流动资产明细如下:

单位:万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行理财产品	-	-	297,500.00	85.97	57,500.00	73.58
预缴税费	4,371.14	6.40	3,425.16	0.99	10,959.73	14.02
增值税留抵税额	10,448.10	15.29	8,893.79	2.57	9,688.46	12.40
代建管理项目 (注)	53,510.59	78.31	36,218.80	10.47	-	-
<b>合计</b>	<b>68,329.83</b>	<b>100.00</b>	<b>346,037.75</b>	<b>100.00</b>	<b>78,148.19</b>	<b>100.00</b>

注:发行人子公司苏州城投项目投资管理有限公司主要从事项目代建管理工作,根据与各委托方签订的代建/代管协议在银行分别开立独立的代建账户,作为各代建/代管项目的基建账户,由子公司苏州城投项目投资管理有限公司负责管理。上述代建/代管项目基建账户属于代管性质,计入其他流动资产科目,将对应的收到的代建/代管项目基建账户专项资金计入专项应付款。

#### ⑥ 发放委托贷款及垫款

最近三年及一期末,发放委托贷款及垫款金额分别为 210,181.00 万元、194,909.45 万元、322,944.32 万元和 391,735.59 万元,占总资产的占比分别为 2.42%、2.25%、3.79%和 3.23%,主要系发行人保理业务形成的融资款余额,近年来发行人保理业务发放贷款的规模持续扩大。

截至 2021 年末,发行人保理融资余额较大的前五名情况如下:

单位:万元、%

项目	2021 年末余额	占比
通州建总集团有限公司	32,076.16	9.93
泰州市新滨江开发有限责任公司	30,070.58	9.31
江苏吴中建设集团有限公司	25,057.52	7.76
东台市交通投资建设集团有限公司	25,046.60	7.76
盐城市大丰区高鑫投资有限责任公司	23,051.30	7.14
<b>合计</b>	<b>135,302.16</b>	<b>41.90</b>

#### ⑦ 可供出售金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产

2019 和 2020 年末,可供出售金融资产金额分别为 271,830.16 万元和 588,351.74 万元,占总资产的占比分别为 3.13%和 6.80%。发行人的可供出售金

融资产主要为对其他企业的权益投资。2020年末,发行人可供出售金融资产较2019年末增加316,521.58万元,增幅116.44%,主要为发行人在2020年将持有的苏州市轨道交通集团有限公司股权从长期股权投资重分类至可供出售金融资产核算所致。2021年发行人根据新金融工具准则的要求,将可供出售金融资产重分类至其他权益工具投资和其他非流动金融资产科目列示。

2019和2020年末,发行人可供出售金融资产情况如下表:

单位:万元、%

项目	持股比例	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>按公允价值计量的可供出售金融资产</b>			
苏州银行股份有限公司(注1)	2.22	49,373.28	62,874.61
<b>小计</b>	<b>-</b>	<b>49,373.28</b>	<b>62,874.61</b>
<b>按成本计量的可供出售金融资产</b>			
苏州绕城高速公路有限公司	7.65	15,537.68	15,537.68
紫金财产保险股份有限公司	3.20	34,160.00	8,400.00
东吴人寿保险股份有限公司	6.00	24,960.00	24,960.00
苏州沪宁城际铁路有限公司	16.96	4,897.71	4,897.71
苏州高铁新城经济发展有限公司	1.00	10,000.00	10,000.00
江苏苏通大桥有限责任公司	15.10	51,540.00	51,540.00
江苏省天达投资控股有限公司	4.00	12.00	12.00
苏州智能交通信息科技股份有限公司	9.00	276.74	276.74
苏州国际物流快速通道建设有限公司	3.17	23,842.22	23,842.22
吴江市天然气管网有限公司(更名:苏州天伦燃气管网有限公司)	10.00	459.58	459.58
苏州光大国发阳光城市发展投资企业(有限合伙)	10.00	62,000.00	62,000.00
苏州市轨道交通集团有限公司(注2)	6.72	311,192.53	-
江苏三宏企业管理中心(有限合伙)	2.00	100.00	-
苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	-	-	1,677.86
苏州新合盛商业保理有限公司	-	-	2,539.99

苏州吴中金控商业保理有限公司	-	-	2,811.77
苏州工业园区中鑫配售电有限公司	-	-	-
苏州银行股份有限公司(注1)	-	-	-
小计	-	<b>538,978.46</b>	<b>208,955.55</b>
合计	-	<b>588,351.74</b>	<b>271,830.16</b>

注1:苏州银行股份有限公司于2019年8月上市,发行人持有的苏州银行股份有限公司股份变更为以公允价值计量。

注2:发行人在2020年将持有的苏州市轨道交通集团有限公司股权重分类至可供出售金融资产核算。

2021年,发行人采用新金融工具准则,并根据金融资产的现金流量特征以及管理金融资产的业务目标,将金融资产进行分类。其中,发行人将既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的金融资产计入“其他权益工具投资”科目核算,该类资产以公允价值计量且其变动计入其他综合收益;将既不足以摊余成本计量、又不满足其他权益工具确认标准的金融资产计入“其他非流动金融资产”科目核算,该类资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。

截至2021年末,发行人其他权益工具投资为395,712.09万元,占总资产比例为4.64%,具体情况如下:

单位:万元

项目	2021年末余额
<b>股票投资:</b>	
苏州银行	45,488.58
沪宁高速	17.24
创元科技	6,134.23
小计	<b>51,640.05</b>
<b>非上市公司股权:</b>	
苏州轨道交通集团有限公司	310,206.64
苏州高铁新城经济发展有限公司	8,804.21
长三角一体化示范区新发展建设有限公司	25,061.19
小计	<b>344,072.04</b>
合计	<b>395,712.09</b>

截至2021年末,发行人其他非流动金融资产为150,475.30万元,占总资产比例为1.77%,具体情况如下:

单位:万元

项目	2021年末余额
----	----------

苏州东吴产业并购引导基金合伙企业(有限合伙)	6,000.00
(曹操项目 SPV 合伙企业) 苏州市相城区相行创业投资中心(有限合伙)	40,000.00
橙叶智鸿(淄博)股权投资合伙企业(有限公司)	10,000.00
苏州工业园区元禾鼎盛股权投资合伙企业(有限合伙)	20,000.00
苏州光大阳光城市发展投资企业(有限合伙)	62,000.00
江苏三宏企业管理中心(有限合伙)	100.3
共青城东证苏城投资合伙企业(有限合伙)	8,375.00
上海誉帆环境科技股份有限公司	4,000.00
<b>合计</b>	<b>150,475.30</b>

### ⑧ 长期股权投资

近三年及一期末, 发行人长期股权投资分别为 1,659,683.46 万元、954,505.20 万元、1,250,869.96 万元和 1,419,992.37 万元, 占总资产的比例分别为 19.08%、11.03%、14.68% 和 11.71%。2020 年末, 发行人长期股权投资比 2019 年末减少了 705,178.27 万元, 降幅为 42.49%, 主要系发行人将对苏州轨道交通集团有限公司的投资重分类至可供出售金融资产科目核算, 将对苏州市城北城市建设开发投资有限公司、苏州市沧浪新城建设有限公司、苏州综合物流开发建设投资有限公司的投资重分类至其他非流动资产科目核算。2021 年末, 发行人长期股权投资较 2020 年末增加 296,364.76 万元, 增幅 31.05%, 主要为发行人将江苏苏通大桥有限责任公司、东吴人寿保险股份有限公司、苏州绕城高速公路有限公司等公司的投资从可供出售金融资产重分类至长期股权投资结算所致。

近三年末, 发行人长期股权投资具体情况如下:

单位: 万元、%

被投资单位名称	持股比例	2021 年末	2020 年末	2019 年末
苏州市基础设施投资管理有限公司	50.00	2,999.00	2,998.98	2,998.93
苏州市高速公路管理有限公司	40.12	279,105.16	264,433.14	256,693.81
苏州市山塘历史文化保护区发展有限责任公司	30.46	8,058.19	7,694.24	8,444.39
苏州中咨工程咨询有限公司	32.00	501.11	451.80	376.91
苏州沿江高速公路有限公司	20.36	16,531.30	6,850.72	6,983.64
苏南硕放国际机场有限责任公司	-	-	47,087.75	47,985.18
苏州市姑苏区鑫鑫农村小额贷款股份有限公司	24.38	13,499.23	13,380.67	13,269.20
苏州市会议中心物业管理股份有限公司	35.00	1,997.66	1,678.40	1,385.42

江苏省港口集团有限公司	12.18	353,704.58	347,082.25	345,730.31
江苏苏州港集团有限公司	30.64	138,500.21	137,277.06	139,605.53
苏州嘉盛万城建筑工业有限公司	35.00	3,502.08	3,159.66	2,815.46
江苏联城能源科技有限公司(注2)	-	-	584.53	584.53
江苏苏城能源有限公司	40.00	27,299.06	6,707.05	6,863.03
苏州鑫港港务发展有限公司	22.21	64,468.09	63,942.87	63,454.63
苏州工业园区苏相合作区开发有限公司	15.00	11,662.62	1,446.60	-
涟水天达燃气有限公司	40.00	2,748.59	2,285.71	1,921.43
滨海天达燃气有限公司	40.00	1,904.49	1,884.59	1,948.97
中石油昆仑天然气利用(苏州)有限公司	-	-	107.68	160.81
阜宁天达燃气有限公司	35.00	1,915.28	2,000.93	1,453.25
中石化新能源(苏州)有限公司	40.00	824.32	863.16	861.81
盐城天达东益燃气有限公司	-	-	537.55	477.21
苏州城燃新奥能源发展有限公司	25.00	2,136.71	2,190.71	2,213.75
苏州华峰液化天然气有限公司	20.00	1,803.63	1,565.27	1,361.12
常熟市天然气有限公司	-	-	30,948.00	27,179.74
昆山高峰天然气有限公司	20.00	929.71	913.78	765.65
苏州泰恒资产管理有限公司	30.00	142.57	149.92	150.12
苏州城投文化传播有限公司	-	-	52.05	48.06
苏州盛世生活网络服务有限公司	49.00	619.27	559.70	514.01
苏州城投天易养老产业管理有限公司	40.00	331.43	398.83	40.11
苏州合和商业文化发展有限公司	49.00	1,989.89	1,990.96	1,992.65
苏州工业园区中鑫配售电有限公司	10.00	2,697.07	2,306.25	870.95
苏州港华能源有限公司	40.00	926.14	319.90	66.22
苏州工业园区园宝物业管理有限公司	-	-	160.96	-
苏州市苏再投循环科技有限公司	35.00	186.14	261.35	-
苏州市吴中国裕再生资源发展有限公司	15.00	238.53	232.16	-
苏州绕城高速公路有限公司	30.00	24,465.21	-	-
紫金财产保险股份有限公司	4.00	35,151.34	-	-
苏州沪宁城际铁路有限公司	16.96	5,249.63	-	-
江苏苏通大桥有限公司	15.10	107,965.27	-	-
苏南硕放国际机场有限公司	29.21	46,806.63	-	-
东吴人寿保险股份有限公司	6.00	53,373.79	-	-
盐城天达燃气有限公司	30.00	448.57	-	-

常熟天然气有限公司	20.00	33,358.06	-	-
苏州市轨道交通集团有限公司	-	-	-	311,192.53
苏州市城北城市建设开发投资有限公司	-	-	-	173,620.00
苏州市沧浪新城建设发展有限公司	-	-	-	93,000.00
苏州综合物流园开发建设投资有限公司	-	-	-	128,000.00
苏州市再生资源投资发展有限公司	-	-	-	8,048.79
苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	-	-	-	6,605.31
江苏省天达投资控股有限公司	4.00	602.96	-	-
苏州天伦燃气管网有限公司	10.00	1,429.88	-	-
苏州智能交通信息科技有限公司	9.00	581.37	-	-
苏州工业园区园宝物业有限公司	35.00	166.21	-	-
苏州吴江瑞通城市综合管廊建设有限公司	49.00	49.00	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>1,250,869.98</b>	<b>954,505.18</b>	<b>1,659,683.46</b>

### ⑨ 在建工程

近三年及一期末,公司在建工程余额分别为 1,835,106.32 万元、1,893,421.74 万元、1,901,823.41 万元和 2,206,200.42 万元,占总资产的比例分别为 21.10%、21.88%、22.32%和 18.20%。

截至 2021 年末,发行人主要在建工程明细情况如下:

单位:万元

工程名称	市政项目	开工日期	预计竣工日期	预计总投资额	累计已投资额	账面余额	尚需投资额	未来投资计划		
								2022	2023	2024
虎丘地区综合改造工程	是	2010.4	2025.12	1,753,600.00	1,233,797.31	1,233,797.31	519,802.69	74,200.00	100,000.00	100,000.00
二河一江城区段改造工程	是	2012.11	2024.12	575,000.00	328,652.00	157,866.78	246,348.00	19,361.00	30,000.00	36,000.00
平泷路地下空间工程	是	2013.7	2024.12	103,265.00	91,094.29	91,094.29	12,170.71	4,170.71	4,000.00	4,000.00
环古城风貌保护工程其他零星工程	是	2003.3	2008.6	66,542.06	66,542.06	66,542.06	-	-	-	-

西环北延工程	是	2013.6	2022.12	69,778.59	69,213.59	51,710.31	565.00	565.00	-	-
冬青路改造工程	是	2008.6	2021.12	52,906.34	52,886.34	52,886.34	20.00	20.00	-	-
卫道观项目	是	2012.8	2024.12	120,000.00	10,046.95	10,046.95	109,953.05	39,953.05	30,000.00	40,000.00
其他零星在建工程	-	-	-	-	237,879.38	237,879.38	-	-	-	-
<b>合计</b>	-	-	-	-	<b>2,090,111.92</b>	<b>1,901,823.41</b>	<b>888,859.45</b>	<b>138,269.76</b>	<b>164,000.00</b>	<b>180,000.00</b>

### ⑩ 其他非流动资产

近三年及一期末，公司其他非流动资产账面价值分别为 1,613,056.82 万元、2,004,818.72 万元、2,036,940.02 万元和 2,584,656.89 万元，占总资产的比例分别为 18.55%、23.16%、23.91% 和 21.32%。

近三年末，发行人其他非流动资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
直管公房	1,626,975.18	1,609,198.72	1,610,056.82
预付长期资产构建款等	-	1,000.00	3,000.00
苏州市沧浪新城建设发展有限公司	93,000.00	93,000.00	-
苏州综合物流园开发建设投资有限公司	128,000.00	128,000.00	-
苏州市城北城市建设开发投资有限公司	173,620.00	173,620.00	-
其他	15,344.85	-	-
<b>合计</b>	<b>2,036,940.03</b>	<b>2,004,818.72</b>	<b>1,613,056.82</b>

发行人的其他非流动资产主要为苏州市人民政府划拨的市属直管公房。2018 年 8 月，根据苏州国资委及苏州财政局苏国资产（2018）41 号文件明确，直管公房资产处置方式如下：自 2017 年 1 月 1 日起，以市住建局公房管理系统登记的资产数据为依据，因征收等原因减少的直管公房，以公司直管公房的公允价值为基础进行补偿，具体分为三部分：1、按直管公房现行征收补偿政策，当年获得的补偿收入；2、因实物补偿、收购等原因新增的直管公房，以其公允价值作为资产注入（新增的直管公房资产公允价值由专业评估机构评估后报国资委批注）；3、通过上述两种土建补偿后仍不足部分，由住建局申请财政专项补助，进行补足。发行人的直管公房以评估价值入账，根据每年评估结果以公允价值计量。发行人将上述直管公房委托苏州市住房和城乡建设局经营管理，每年收取资



产经营收益 1,000 万元。截至 2021 年末该部分直管公房账面价值为 1,626,975.18 万元。

发行人对苏州市城北城市建设开发投资有限公司、苏州市沧浪新城建设有限公司、苏州综合物流开发建设投资有限公司的持股比例均超过 50%。上述三家公司分别负责苏州市平江新城、苏州市沧浪新城、苏州市金阊新城的开发与建设，三家公司的实际控制人均为各区人民政府所属国有资产管理部門。发行人受苏州市政府指令持股并依据三新城项目开发建设进度而追加投资额，并不拥有对上述三家公司的实际控制权，自 2020 年起将对这三家单位的投资在其他非流动资产科目核算。

### ⑪ 土地资产及房屋建筑物资产情况

截至 2021 年末，发行人土地资产合计 23 块，账面价值共计 57,255.49 万元。其中已取得土地证的 22 块，账面价值 55,890.97 万元，未取得土地证的 1 块，账面价值 1,364.52 万元；发行人房屋及建筑物账面价值共计 327,565.85 万元，其中已取得证件权证的账面价值 282,716.31 万元，未取得权证的账面价值 44,849.53 万元。

## (二) 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：

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	388,330.20	7.19	120,895.92	4.65	84,000.00	2.91	46,371.62	1.49
应付票据	38,936.03	0.72	56,154.00	2.16	14,468.00	0.50	2,631.79	0.08
应付账款	229,243.00	4.24	99,069.12	3.81	105,505.24	3.66	107,045.72	3.45
预收款项	66,651.65	1.23	1,477.85	0.06	99,785.40	3.46	200,217.91	6.45
合同负债	133,599.25	2.47	71,189.76	2.74	-	-	-	-
应付职工薪酬	11,462.62	0.21	9,806.40	0.38	9,678.53	0.34	9,103.68	0.29
应交税费	7,306.02	0.14	15,785.75	0.61	21,930.70	0.76	5,351.23	0.17
其他应付款	733,409.59	13.57	167,357.74	6.44	226,261.66	7.85	257,085.70	8.28
一年内到期的非流动负债	382,281.02	7.07	666,491.74	25.64	523,704.35	18.17	497,530.00	16.03
其他流动负债	53,331.60	0.99	4,236.63	0.16	1,905.73	0.07	1,432.58	0.05
<b>流动负债合计</b>	<b>2,044,550.98</b>	<b>37.83</b>	<b>1,212,464.92</b>	<b>46.65</b>	<b>1,087,239.61</b>	<b>37.71</b>	<b>1,126,770.23</b>	<b>36.30</b>

<b>非流动负债:</b>								
长期借款	1,013,951.89	18.76	82,450.00	3.17	26,600.00	0.92	5,500.00	0.18
应付债券	1,181,236.27	21.86	490,496.70	18.87	396,000.00	13.74	644,200.00	20.75
租赁负债	3,246.75	0.06	1,467.68	0.06	-	-	-	-
长期应付款	548,565.76	10.15	342,019.50	13.16	904,218.22	31.36	862,181.59	27.78
预计负债	-	-	-	-	1,153.97	0.04	1,010.50	0.03
递延收益	16,361.58	0.30	17,634.75	0.68	15,554.24	0.54	12,749.98	0.41
递延所得税负债	26,363.58	0.49	2,563.89	0.10	2,212.21	0.08	1,617.51	0.05
其他非流动负债	569,717.03	10.54	450,040.50	17.31	450,000.00	15.61	450,000.00	14.50
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,359,442.86</b>	<b>62.17</b>	<b>1,386,673.03</b>	<b>53.35</b>	<b>1,795,738.64</b>	<b>62.29</b>	<b>1,977,259.59</b>	<b>63.70</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,403,993.84</b>	<b>100.00</b>	<b>2,599,137.95</b>	<b>100.00</b>	<b>2,882,978.25</b>	<b>100.00</b>	<b>3,104,029.81</b>	<b>100.00</b>

2019-2022年9月末,发行人负债总额分别为3,104,029.81万元、2,882,978.25万元、2,599,137.95万元和5,403,993.84万元,呈波动趋势,从负债构成来看,公司近三年及一期末流动负债分别为1,126,770.23万元、1,087,239.61万元、1,212,464.92亿元和2,044,550.98万元,占比分别为36.30%、37.71%、46.65%和37.83%。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构成。近三年及一期末,发行人非流动负债总额分别为1,977,259.59万元、1,795,738.64万元、1,386,673.03万元和3,359,442.86万元,占负债总额的比例分别为63.70%、62.29%、53.35%和62.17%。发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

从债务构成情况来看,最近三年发行人的资产负债率呈下降趋势并保持在较低水平,最近一期末因合并范围变化,公司主要负债科目都出现大幅增长,资产负债率亦出现较大增长,但仍处于合理水平。总体而言,公司资产结构较为合理,财务风格比较稳健。本期债券的发行能够拓宽发行人的融资渠道,进一步满足发行人对长期资金的需求。

## (2) 主要负债分析

### ① 短期借款

最近三年及一期末,发行人短期借款余额分别为46,371.62万元、84,000.00万元、120,895.92万元和388,330.20万元,占总负债的比例分别为1.49%、2.91%、4.65%和7.19%。发行人的短期借款呈现逐年上涨的趋势,均主要为发行人保证借款增长所致。2022年9月末较2021年末增长267,434.28万元,增幅221.21%,

主要系 2022 年合并的苏州城投保障房有限公司和苏州名城保护集团有限公司的短期借款。

最近三年末，发行人短期借款明细如下：

单位：万元

借款类别	2021 年末	2020 年末	2019 年末
保证借款	104,895.92	74,000.00	44,371.62
信用借款	16,000.00	10,000.00	2,000.00
合计	<b>120,895.92</b>	<b>84,000.00</b>	<b>46,371.62</b>

### ② 应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款分别为 107,045.72 万元、105,505.24 万元、99,069.12 万元和 229,243.00 万元，占当期末总负债的比例分别为 3.45%、3.66%、3.81%和 4.24%。2022 年 9 月末发行人应付账款较 2021 年末增长 130,173.88 万元，增幅 131.40%，主要系 2022 年合并的苏州城投保障房有限公司和苏州名城保护集团有限公司的应付工程款。

2021 年末，发行人应付账款余额前五名金额明细项目如下：

单位：万元、%

序号	单位	金额	占期末余额比例	是否为关联方	款项内容
1	管廊承包单位工程款	19,980.80	20.17	否	工程款
2	预估西园养老项目建安费用	7,117.56	7.18	否	预估工程款
3	预估南通海安污水厂项目工程进度款	2,523.45	2.55	否	预估工程款
4	江苏上善基础工程有限公司	1,880.47	1.9	否	工程款
5	燃气预估工程成本	1,530.82	1.55	否	工程成本
	合计	<b>33,033.10</b>	<b>33.34</b>	-	-

### ③ 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 257,085.70 万元、226,261.66 万元、167,357.74 万元和 733,409.59 万元，占总负债的比重为 8.28%、7.85%、6.44%和 13.57%。发行人其他应付款主要为应付苏州市国资委、苏州市土地储备中心、苏州市财政局、苏州国际物流快速通道建设有限公司和苏州交通投资有限责任公司等款项，主要为股权收购款、往来款、工程建设款、保证金等。2022 年 9 月末较 2021 年末增长 566,051.85，增幅 338.23%，主要系增加的对苏州市国

资委的股权收购应付款项。

最近三年末，其他应付款的分类明细如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	167,357.74	205,443.29	239,014.20
应付利息	-	19,197.47	18,071.50
应付股利	-	1,620.90	-
<b>合计</b>	<b>167,357.74</b>	<b>226,261.66</b>	<b>257,085.70</b>

2021 年末，发行人主要其他应付款情况如下：

单位：万元、%

序号	单位	金额	占期末余额比例	款项性质
1	苏州市土地储备中心	72,313.10	43.21	资金往来
2	苏州国际物流快速通道建设有限公司	51,760.00	30.93	工程款
3	苏州交通投资有限责任公司	9,823.00	5.87	往来款
4	咨询培训服务费	3,344.00	2.00	公安局咨询培训费
5	预提民用管道工程安装费	2,632.75	1.57	预提工程费
	<b>合计</b>	<b>139,872.85</b>	<b>83.58</b>	-

#### ④ 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 497,530.00 万元、523,704.35 万元、666,491.74 万元和 382,281.02 万元，占当期末总负债的比例分别为 16.03%、18.17%、25.64%和 7.07%。

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	123.47	900.00	286,530.00
一年内到期的应付债券	652,883.32	522,804.35	211,000.00
一年内到期的租赁负债	598.46	-	-
一年内到期的应付利息	12,886.49	-	-
<b>合计</b>	<b>666,491.74</b>	<b>523,704.35</b>	<b>497,530.00</b>

#### ⑤ 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 5,500.00 万元、26,600.00 万元、82,450.00 万元和 1,013,951.89 万元，占当期末总负债的比例分别为 0.18%、0.92%、3.17%和 18.76%。2022 年 9 月末较 2021 年末增长 931,501.89 万元，增幅 1129.78%，

主要系 2022 年合并的苏州城投保障房有限公司和苏州名城保护集团有限公司的长期借款。

### ⑥ 应付债券

最近三年及一期末,发行人的应付债券余额为 644,200.00 万元、396,000.00 万元、490,496.70 万元和 1,181,236.27 万元,占总负债的比例分别为 20.75%、13.74%、18.87%和 21.86%。2020 年末发行人应付债券较 2019 年末减少 248,200.00 万元,主要是 20 亿元的中期票据和 10 亿元的公司债券将在一年内到期或回售。2022 年 9 月末发行人应付债券较 2021 年末增加 690,739.57 万元,增幅 140.82%,主要是 2022 年发行了 22 苏城 01、22 苏城 02、22 苏城投 MTN001A/B、22 苏城投 MTN002A/B 以及苏城 4 号天然气 ABS。

截至 2021 年末,公司已发行尚未完成兑付的债券明细如下:

单位:亿元、年、%

序号	产品简称	起息日	发行规模	发行期限	存续规模	票面利率
1	19 苏城 01	2019/3/8	10	3+2	10	3.8
2	19 苏城 02	2019/5/27	10	3+2	10	3.8
3	21 苏城 01	2021/4/27	10	5	10	3.78
4	21 苏城投 SCP005	2021/7/19	10	0.49	10	2.55
5	21 苏城投 SCP006	2021/7/20	10	0.49	10	2.65
6	21 苏城投 SCP007	2021/10/11	10	0.49	10	2.5
7	21 苏城投 SCP008	2021/10/14	10	0.49	10	2.55
8	G 苏天 2 优	2021/10/26	10.12	9.57	10.12	3.5
9	G 苏天 2 次	2021/10/26	0.53	9.57	0.53	-
10	G 苏天 3 优	2021/12/6	10	9.54	10	3.44
11	G 苏天 3 次	2021/12/6	0.53	9.54	0.53	-
12	PR 城保 A1	2021/4/16	4.71	0.76	0.14	3.3
13	城保 A2	2021/4/16	1.95	1.76	1.95	3.65
14	城保 A3	2021/4/16	2.1	2.76	2.1	3.75
15	城保 A4	2021/4/16	0.54	4.26	0.54	3.8
16	城保次	2021/4/16	0.49	4.26	0.49	-
17	PRG 吴 A1	2021/7/27	1.73	0.99	1.3	2.9
18	G 吴都 A2	2021/7/27	1.88	1.99	1.88	3.06
19	G 吴都 A3	2021/7/27	1.54	2.99	1.54	3.6
20	G 吴都 A4	2021/7/27	3.59	4.75	3.59	3.6

21	G 吴都次	2021/7/27	0.47	4.75	0.47	-
22	PR 吴租 A1	2021/11/29	1.37	0.99	1.37	2.8
23	G 吴租 A2	2021/11/29	3.48	2.74	3.48	3.4
24	G 吴租 A3	2021/11/29	3.85	3.74	3.85	3.45
25	G 吴租 A4	2021/11/29	2.48	4.49	2.48	3.5
26	G 吴租次	2021/11/29	0.59	4.74	0.59	-
合计	-	-	<b>121.95</b>	-	<b>116.95</b>	-

注 1: 东吴-苏城 2 号绿色专项计划系经上海证券交易所上证函[2020]1710 号文批准设立。东吴-苏城 2 号绿色专项计划共募集资金计 10.65 亿元(其中: 优先级 10.12 亿, 次级 0.53 亿元), 发行人持有次级资产支持证券, 次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。

注 2: 东吴-苏城 3 号绿色专项计划系经上海证券交易所上证函[2020]1710 号文批准设立。东吴-苏城 3 号绿色专项计划共募集资金计 10.53 亿元(其中: 优先级 10 亿, 次级 0.53 亿元), 发行人持有次级资产支持证券, 次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。

注 3: 东吴-城投保理融资债权第一期资产支持专项计划系经上海证券交易所上证函[2020]1984 号文批准设立。东吴-城投保理融资债权第一期资产支持专项计划共募集资金计 9.79 亿元(其中: 优先级 9.30 亿, 次级 0.49 亿元), 发行人之子公司苏州城投商业保理有限公司持有次级资产支持证券, 次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。

注 4: 东吴-吴都租赁 2 号绿色专项计划系经上海证券交易所上证函[2021]757 号文批准设立。东吴-吴都租赁 2 号绿色专项计划共募集资金计 9.21 亿元(其中: 优先级 8.74 亿, 次级 0.47 亿元), 发行人之子公司吴都融资租赁(天津)有限公司持有次级资产支持证券, 次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。

注 5: 东吴-吴都租赁 3 号绿色专项计划系经上海证券交易所上证函[2021]757 号文批准设立。东吴-吴都租赁 3 号绿色专项计划共募集资金计 11.77 亿元(其中: 优先级 11.18 亿, 次级 0.59 亿元), 发行人之子公司吴都融资租赁(天津)有限公司持有次级资产支持证券, 次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。

### ⑦ 长期应付款

最近三年及一期末, 发行人长期应付款分别为 862,181.59 万元、904,218.22 万元、342,019.50 万元和 548,565.76 万元, 占总负债的比重分别为 27.78%、31.36%、13.16%和 10.15%。发行人长期应付款主要为专项应付款、代持投资款以及往来款等。

截至 2021 年末, 发行人长期应付款具体明细如下:

单位: 万元

项目	余额
长期应付款	<b>29,917.20</b>
其中: 吴江电业公司(注)	14,940.68
融资租赁借款	14,976.52

专项应付款-财政拨款	312,102.30
其中：燃气/天然气专项资金	5,960.03
高铁快速路工程	10,700.00
基建账户专项资金	53,510.59
财政拨款入其他专项资金	241,104.66
其他	827.02
合计	342,019.50

注：系吴江电业公司委托发行人对苏州市高速公路管理有限公司（原名：苏州苏嘉杭高速公路有限公司）投资代持股本金及累计收益。

### ⑧ 其他非流动负债

最近三年及一期末，发行人其他非流动负债余额分别为 450,000.00 万元、450,000.00 万元、450,040.50 万元和 569,717.03 万元，占总负债的比重分别为 14.50%、15.61%、17.31%和 10.54%。2013 年-2014 年，国寿（苏州）城市发展产业投资企业（有限合伙）和苏州城投资产开发有限公司分别与苏州城投地产发展有限公司、苏州虎丘投资建设开发有限公司、江苏苏州港集团有限公司（原名：苏州港口发展（集团）有限公司）和苏州城投保障房有限公司签订股权增资协议，由国寿（苏州）城市发展产业投资企业（有限合伙）出资 60.00 亿元，作为对苏州城投地产发展有限公司、苏州虎丘投资建设开发有限公司、江苏苏州港集团有限公司和苏州城投保障房有限公司的增资款，并约定 5 年后（2018 年 11 月 19 日）由苏州城投资产开发有限公司按约定价格全额收购国寿（苏州）城市发展产业投资企业（有限合伙）所持苏州城投地产发展有限公司、苏州虎丘投资建设开发有限公司、江苏苏州港集团有限公司以及苏州城投保障房有限公司的股权。截至报告期末，国寿（苏州）城市发展产业投资企业（有限合伙）对上述子公司已投入 55.00 亿元。因此，国寿（苏州）城市发展产业投资企业（有限合伙）上述增资不符合权益确认条件，公司将 55 亿元增资款计入其他非流动负债科目。发行人已与上述回购事项的相关方签订协议，约定将投资期限由暂定 5 年变更为暂定 10 年。

### （三）所有者权益分析

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

实收资本(或股本)	1,000,000.00	14.88	500,000.00	8.44	500,000.00	8.66	500,000.00	8.94
资本公积	4,057,547.19	60.38	4,101,119.64	69.27	4,075,024.58	70.60	3,986,235.60	71.27
其他综合收益	7,243.77	0.11	6,640.64	0.11	14,897.18	0.26	27,968.72	0.50
专项储备	6,541.68	0.10	6,401.01	0.11	6,691.84	0.12	6,009.89	0.11
盈余公积	32,829.43	0.49	32,839.43	0.55	27,031.85	0.47	23,382.68	0.42
一般风险准备	4,090.87	0.06	4,090.87	0.07	3,187.22	0.06	3,187.22	0.06
未分配利润	465,664.28	6.93	443,364.40	7.49	336,584.18	5.83	299,641.23	5.36
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>5,573,917.22</b>	<b>82.95</b>	<b>5,094,456.00</b>	<b>86.04</b>	<b>4,963,416.86</b>	<b>85.99</b>	<b>4,846,425.34</b>	<b>86.65</b>
少数股东权益	1,145,841.45	17.05	826,305.77	13.96	808,898.87	14.01	746,991.55	13.35
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,719,758.67</b>	<b>100.00</b>	<b>5,920,761.76</b>	<b>100.00</b>	<b>5,772,315.73</b>	<b>100.00</b>	<b>5,593,416.89</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 5,593,416.89 万元、5,772,315.73 万元、5,920,761.76 万元和 6,719,758.67 万元，其中资本公积占比最大，占所有者权益的比例分别为 71.27%、70.60%、69.27%和 60.38%。

#### ① 实收资本

最近三年及一期末，发行人实收资本分别为 500,000.00 万元、500,000.00 万元、500,000.00 万元和 1,000,000.00 万元，发行人唯一的出资人为苏州市人民政府国有资产监督管理委员会，2022 年由苏州市国有资产监督管理委员会进行股权划转及资本公积转增注册资本，增资至 1,000,000.00 万元。

#### ② 资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积分别为 3,986,235.60 万元、4,075,024.58 万元、4,101,119.64 万元和 4,057,547.19 万元，占所有者权益的比重分别为 71.27%、70.60%、69.27%和 60.38%。报告期内，发行人资本公积的波动主要系被投资单位其他权益变动以及政府划拨资产行为所致。

#### ③ 盈余公积

最近三年及一期末，发行人盈余公积分别为 23,382.68 万元、27,031.85 万元、32,839.43 万元和 32,829.43 万元，占所有者权益的比例分别为 0.42%、0.47%、0.55%和 0.49%。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

最近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 299,641.23 万元、336,584.18



万元、443,364.40 万元和 465,664.28 万元，占所有者权益的比例分别为 5.36%、5.83%、7.49%和 6.93%，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。

#### (四) 现金流量分析

单位：万元

项 目		2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量	经营活动现金流入	1,022,749.03	664,668.86	654,136.56	769,829.76
	经营活动现金流出	1,431,693.98	987,936.05	597,081.51	954,035.22
	<b>经营活动流量净额</b>	<b>-408,944.95</b>	<b>-323,267.19</b>	<b>57,055.05</b>	<b>-184,205.46</b>
投资活动产生的现金流量	投资活动现金流入	981,906.04	684,595.22	603,367.05	552,143.24
	投资活动现金流出	471,712.37	965,754.83	968,455.29	423,725.33
	<b>投资活动流量净额</b>	<b>510,193.67</b>	<b>-281,159.61</b>	<b>-365,088.24</b>	<b>128,417.90</b>
筹资活动产生的现金流量	筹资活动现金流入	1,673,900.90	1,713,550.35	697,458.16	1,460,980.07
	筹资活动现金流出	1,514,944.59	1,345,375.31	697,658.15	1,224,988.14
	<b>筹资活动流量净额</b>	<b>158,956.31</b>	<b>368,175.04</b>	<b>-200.00</b>	<b>235,991.93</b>
汇率变动对现金的影响		-	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>260,205.03</b>	<b>-236,251.76</b>	<b>-308,233.19</b>	<b>180,204.37</b>

2019-2022年1-9月，发行人经营活动现金流量净额分别为-184,205.46万元、57,055.05万元、-323,267.19万元和-408,944.95万元。2019年，发行人经营性现金流净额为负，主要系燃气采购支出增加、房地产项目投入增多所致。2021年和2022年1-9月，发行人经营性现金流净额为负主要系购买商品、接受劳务支付的现金所致。

2019-2022年1-9月，发行人投资活动现金流量净额分别为128,417.90万元、-365,088.24万元、-281,159.61万元和510,193.67万元，2020年、2021年发行人投资活动产生的现金流量表现为净流出，主要系购买理财产品和对外股权投资等投资支付的现金增加所致。

发行人2019-2022年1-9月筹资活动现金流净额分别为235,991.93万元、-200.00万元、368,175.04万元和158,956.31万元。其中2020年度体现为筹资活动现金净流出，系发行人出于成本控制的目的对有息债务规模进行压缩控制，筹资活动流入少于筹资活动流出。

综合考量公司报告期内的现金流量变动, 发行人仍存在一定的资金使用需求, 本期债券的发行将有利于发行人进一步提升财务杠杆, 降低综合融资成本, 拓展业务规模, 提高盈利水平。

## (五) 偿债能力分析

### 1、短期偿债能力分析

项 目	2022年9月末 /2022年1-9月	2021年末/ 度	2020年末/ 度	2019年末/ 度
流动比率(倍)	1.68	1.25	2.08	2.23
速动比率(倍)	0.92	0.94	1.72	1.81
EBITDA 利息倍数(倍)	-	4.72	6.87	2.73
资产负债率(%)	44.57	30.51	33.31	35.69

近三年及一期末, 发行人流动比率分别为 2.23、2.08、1.25 和 1.68, 速动比率分别为 1.81、1.72、0.94 和 0.92。发行人流动比率和速动比率保持在合理水平, 公司拥有较为充足的货币资金, 同时加强了对存货、应收账款和其他应收款等流动资产的管理, 提高了短期资产流动性, 短期偿债能力较好。

### 2、长期偿债能力分析

最近三年及一期末, 发行人资产负债率分别为 35.69%、33.31%、30.51% 和 44.57%, 资产负债比率良好, 公司长期偿债能力整体较高。

最近三年, 发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 2.73、6.87 和 4.72, EBITDA 对利息支出的保障程度逐步提高。

总体来看, 发行人目前整体偿债能力较强。随着公司业务规模不断扩大, 工程陆续完工结算, 能够支撑各项债务按时偿还。

## (六) 盈利能力分析

### 1、收入来源分析

单位: 万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
燃气销售	370,621.22	58.58	310,731.83	50.01	345,409.06	62.82
房地产销售	91,675.70	14.49	150,993.54	24.30	61,583.50	11.20
租赁及管理费	34,371.22	5.43	32,561.30	5.24	26,444.39	4.81
保理及贷款业务	39,034.16	6.17	32,760.73	5.27	26,945.71	4.90
保安及押运服务	37,014.57	5.85	50,455.00	8.12	50,877.23	9.25

工程施工	50,424.08	7.97	37,973.83	6.11	32,278.24	5.87
其他	9,555.70	1.51	5,910.91	0.95	6,315.30	1.15
<b>合计</b>	<b>632,696.65</b>	<b>100.00</b>	<b>621,387.14</b>	<b>100.00</b>	<b>549,853.44</b>	<b>100.00</b>

最近三年，发行人分别实现营业收入 549,853.44 万元、621,387.14 万元和 632,696.65 万元，其中，（1）公司分别实现燃气销售收入 345,409.06 万元、310,731.83 万元和 370,621.22 万元，占营业收入比例分别为 62.82%、50.01%和 58.58%，是营业收入的稳定组成部分，2020 年度发行人实现的燃气销售收入较 2019 年度有所减少主要系 2020 年苏州市发改委下调苏州市区非居民用管道天然气销售价格所致；（2）分别实现房地产销售收入 61,583.50 万元、150,993.54 万元和 91,675.70 万元，占营业收入比例分别为 11.20%、24.31%和 14.49%，报告期内波动较大，2020 年实现的房地产销售业务收入较高主要系北园别墅项目陆续交房所致；（3）分别实现租赁及管理费收入 26,444.39 万元、32,561.30 万元和 34,371.22 万元，占营业收入比例分别为 4.81%、5.24%和 5.43%，呈现稳定上升的趋势；（4）分别实现保理及贷款业务收入 26,945.71 万元、32,760.73 万元和 39,034.16 万元，占营业收入比例分别为 4.90%、5.27%和 6.17%，随着发行人产业链布局的展开，保理业务收入呈现逐步上升态势；（5）保安及押运业务分别实现收入 50,877.23 万元、50,455.00 万元和 37,014.57 万元，占营业收入比例分别为 9.25%、8.12%和 5.85%，保持稳定；（6）分别实现工程施工收入 32,278.24 万元、37,973.83 万元和 50,424.08 万元，占营业收入比例分别为 5.87%、6.11%和 7.97%。总体来看，发行人多元化经营，收入规模呈现上升势头。

## 2、利润构成分析

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	632,696.65	621,387.14	549,853.44
其他收益	4,373.02	5,165.86	4,324.56
营业利润	117,086.85	101,933.52	93,169.89
营业外收入	795.59	1,473.75	2,678.29
营业外支出	1,161.14	2,139.23	1,064.99
利润总额	116,721.30	101,268.04	94,783.19
净利润	98,091.00	81,273.35	79,699.20

最近三年，发行人营业利润分别为 93,169.89 万元、101,933.52 万元和 117,086.85 万元，发行人经营情况良好，各项利润指标均保持稳定态势。

最近三年, 发行人分别确认政府补贴收入 4,324.56 万元、5,165.86 万元和 4,373.02 万元, 营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例分别为 99.22%、99.18% 和 99.31%, 发行人实现经营效益主要依靠自身收益, 不依赖于政府补助。

### 3、期间费用分析

最近三年, 发行人期间费用的构成及占营业收入的比重情况如下表所示:

单位: 万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率
销售费用	31,196.31	4.93	32,869.22	5.29	33,905.36	6.17
管理费用	32,897.25	5.20	31,021.92	4.99	31,536.49	5.74
财务费用	2,641.72	0.42	-2,657.35	-0.43	1,139.33	0.21
<b>合计</b>	<b>66,735.28</b>	<b>10.55</b>	<b>61,233.79</b>	<b>9.85</b>	<b>66,581.18</b>	<b>12.11</b>

最近三年, 公司的销售费用、管理费用、财务费用三项合计分别为 66,581.18 万元、61,233.79 万元和 66,735.28 万元, 占营业收入的比例分别为 12.11%、9.85% 和 10.55%, 基本稳定。

发行人 2020 年度财务费用为负, 主要是由于当年获得利息收入 3,477.14 万元, 高于当期发生的未能资本化的利息费用。

### 4、投资收益

最近三年, 公司投资收益具体情况如下:

单位: 万元

类别	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	49,540.76	21,721.12	35,220.17
处置长期股权投资产生的投资收益	3,794.04	-4.29	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,017.25	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	9,255.77	3,583.88	-
债权投资持有期间取得的投资收益	5,498.06	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	10,664.21	9,390.65
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	826.47	-
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	1,876.39	-	-
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	500.00	-	-
银行类理财投资收益	-	-	5,378.79
<b>合计</b>	<b>71,482.27</b>	<b>36,791.39</b>	<b>49,989.61</b>

### 5、其他收益

最近三年, 发行人其他收益分别为 4,324.56 万元、5,165.86 万元和 4,373.02 万元, 主要为火车站广场维护营运财政补助和其他各类补助款, 具体情况如下:

单位: 万元

类别	2021 年度	2020 年度	2019 年度
火车站广场维护营运财政补助	1,200.00	1,800.00	1,600.00
管廊运维补贴	895.47	1,171.27	2,152.63
产业发展资金	880.53	1,061.78	-
其他各类补助	1,350.07	1,089.87	567.61
进项税加计抵减	46.95	42.93	4.32
<b>合计</b>	<b>4,373.02</b>	<b>5,165.86</b>	<b>4,324.56</b>

发行人是苏州市国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司, 拥有雄厚的资产, 且旗下子公司众多, 业务覆盖多个行业。一直以来, 公司大力发展核心业务, 加强国有资产的市场化运作, 更得到了地方政府的大力支持。随着国资改革的深化, 公司经营结构也不断优化, 公司业务能力不断增强, 未来公司的盈利能力和竞争优势也将进一步得到强化。

#### 四、最近一个会计年度期末有息负债情况

##### (一) 有息债务构成

截至 2021 年末, 发行人有息负债总额为 1,870,046.07 万元, 占总负债的比重为 71.95%。具体构成情况如下:

单位: 万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
短期借款	120,895.92	6.46
应付票据	56,154.00	3.00
一年内到期的非流动负债	653,605.25	34.95
长期借款	82,450.00	4.41
应付债券	490,496.70	26.23
租赁负债	1,467.68	0.08
长期应付款-融资租赁款	14,976.52	0.80
其他非流动负债	450,000.00	24.06
<b>合计</b>	<b>1,870,046.07</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年末, 发行人前十大有息负债情况如下:

单位: 万元、%

序号	债权人/债券简称	债务类型	债务规模	利率	起始日	到期日	增信情况
----	----------	------	------	----	-----	-----	------

1	东吴-吴都租赁第3期绿色资产支持专项计划	ABS	117,700.00	2.8-3.5	2021/11/29	2026/8/26	无
2	东吴-苏城2号天然气收费权绿色资产支持专项计划	ABS	106,500.00	3.5	2021/10/26	2031/5/20	无
3	东吴-苏城3号天然气收费权绿色资产支持专项计划	ABS	105,300.00	3.44	2021/12/6	2031/6/20	无
4	19 苏城 01	公司债券	100,000.00	3.8	2019/3/8	2022/3/8	无
5	19 苏城 02	公司债券	100,000.00	3.8	2019/5/27	2022/5/27	无
6	21 苏城 01	公司债券	100,000.00	3.78	2021/4/27	2026/4/27	无
7	21 苏城投 SCP005	超短融	100,000.00	2.55	2021/7/19	2022/1/15	无
8	21 苏城投 SCP006	超短融	100,000.00	2.65	2021/7/20	2022/1/16	无
9	21 苏城投 SCP007	超短融	100,000.00	2.5	2021/10/11	2022/4/8	无
10	21 苏城投 SCP008	超短融	100,000.00	2.55	2021/10/14	2022/4/12	无
合计		-	<b>1,029,500.00</b>	-	-	-	-

截至本募集说明书出具日,发行人不存在借款利率高于同期银行贷款基准利率2倍的高利融资的情况。

## (二) 有息债务期限结构及债务偿还压力测试

截至2021年末,发行人在债券存续期内有息负债偿还压力测试情况如下:

单位:万元

年份	有息负债当年偿付规模	其中:银行借款偿还规模	其中:已发行债券偿还规模	其中:其他债务偿还规模	其中:本期债券偿付规模
2023	394,293.25	-	35,275.59	359,017.66	-
2024	189,140.87	19,850.00	65,577.60	103,713.27	-
2025	100,146.65	56,000.00	40,433.38	3,713.27	-
2026	148,010.12	-	148,010.12	-	-
2027	-	-	-	-	-
2028	6,600.00	6,600.00	-	-	-
2029	-	-	-	-	-
2030	100,000.00	-	-	-	100,000.00
合计	<b>938,190.89</b>	<b>82,450.00</b>	<b>289,296.69</b>	<b>466,444.20</b>	<b>100,000.00</b>

注释:

- 1、有息负债的规模及偿付以2021年末数据为基准;
- 2、假设本期债券的发行时间为2023年;
- 3、偿还压力的测算仅考虑有息债务本金,不包括债务利息。

发行人债务偿还的高峰主要集中在2023年和2024年。通过合理的财务规划和提前安排,发行人可以对偿债资金进行提前归集,同时扩大偿债资金来源,确保债务按期偿付。

总体而言,公司经营稳健,资产雄厚,营业收入稳定,资产负债率适中,整

体风险可控，不能按时足额偿还债务的风险较小。

### (三) 有息债务信用融资与担保融资结构

截至 2021 年末，发行人有息负债以信用借款、抵质押借款为主，主要为债券融资，具体如下：

单位：万元、%

类别	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比
信用借款	778,754.00	41.64
保证借款	124,745.92	6.67
抵质押借款	516,546.15	27.62
其他	450,000.00	24.06
合计	<b>1,870,046.07</b>	<b>100.00</b>

## 五、关联方及关联交易情况

### (一) 关联方关系

截至 2021 年末，公司关联方情况如下：

#### 1、控股股东

单位名称	注册地址
苏州市人民政府国有资产监督管理委员会	江苏苏州市三香路 998 号 5 号楼 3 层

#### 2、纳入合并范围子公司

参阅第四节之“四、发行人重要权益投资情况”。

#### 3、重要的合营和联营企业

参阅第四节之“四、发行人重要权益投资情况”。

#### 4、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
苏州交通投资集团有限责任公司	子公司少数股东、合营及联营企业股东
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	子公司少数股东
苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	子公司少数股东
深圳市尖莎咀北园投资企业(有限合伙)	子公司少数股东
苏州历史文化名城保护集团有限公司	子公司少数股东
苏州虎丘婚纱投资有限公司	受托管理公司
常州杰通装配式建筑有限公司	联营企业子公司
苏州杰通建筑工业有限公司	联营企业子公司

### (二) 关联方交易情况

## 1、关联担保事项

截至 2021 年末, 公司对关联方担保余额为 354,528.00 万元。公司对关联方担保均经过公司章程规定的审批程序, 截至本募集说明书签署之日, 被担保关联公司经营情况良好。

单位: 万元

序号	担保单位	担保对象	担保方式	担保种类	担保余额
一、对集团内			-	-	<b>157,228.00</b>
1	苏州城市建设投资发展(集团)有限公司	苏州城投商业保理有限公司	连带责任保证	贷款担保	128,278.00
2		苏州市甬直再生资源集散交易有限公司	连带责任保证	贷款担保	5,950.00
3		吴都融资租赁(天津)有限责任公司	连带责任保证	贷款担保	10,000.00
4		苏州城投环境科技发展有限公司	连带责任保证	贷款担保	13,000.00
二、对集团外			-	-	<b>197,300.00</b>
1	苏州城市建设投资发展(集团)有限公司	苏州市姑苏区鑫鑫农村小额贷款股份有限公司	连带责任保证	贷款担保	10,000.00
2		苏州风景旅游发展有限公司	连带责任保证	贷款担保	106,500.00
3		苏州虎丘婚纱投资有限公司	连带责任保证	贷款担保	80,800.00
合计		-	-	-	<b>354,528.00</b>

## 2、关联交易事项

2019-2021 年, 公司与关联方发生的关联交易情况如下:

## (1) 出售商品/提供劳务情况

单位: 万元

关联方名称	关联交易内容	金额		
		2021 年	2020 年	2019 年
常熟市天然气有限公司	天然气销售	15,473.65	18,719.29	11,296.23
苏州华峰液化天气有限公司	天然气销售	118.38	259.33	3,632.59
苏州港华能源有限公司	代输费	-	136.89	-
苏州合和商业文化发展有限公司	资金使用费	485.64	363.37	437.96
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	提供劳务	161.02	38.53	519.94
苏州市姑苏区鑫鑫农村小额贷款股份有限公司	资金使用费	7.64	-	-

## (2) 采购商品/接受劳务情况表

单位: 万元

关联方名称	关联交易内	金额
-------	-------	----



	容	2021年	2020年	2019年
昆山高峰天然气有限公司	采购商品	1,557.32	7,818.43	-
苏州华峰液化天然气有限公司	采购商品	74.79	311.94	-
深圳市尖莎咀北园投资企业(有限合伙)	代建管理费	-	-	1,548.49

### 3、关联方应收应付款项

截至2021年末,公司关联方应收应付款项情况如下:

单位:万元

科目	关联方名称	金额
应收账款	苏州华峰液化天然气有限公司	14.11
预付账款	昆山高峰天然气有限公司	205.43
其他应收款	苏州市基础设施投资管理有限公司	9,416.10
	苏州沪宁城际铁路有限公司	28,363.52
	苏州合和商业文化发展有限公司	15,990.59
	苏州虎丘婚纱投资有限公司	73,549.24
	苏州姑苏鑫鑫小额贷款股份有限公司	5,007.64
应付账款	苏州华峰液化天然气有限公司	22.59
	昆山高峰天然气有限公司	57.92
其他应付款	苏州国际物流快速通道建设有限公司	51,760.00
	苏州交通投资有限责任公司	9,823.00
	苏州绕城高速公路有限公司	847.00
合同负债	苏州市相城交通建设集团有限责任公司	42.72
	常熟市天然气有限公司	356.86
	苏州相城区公共交通有限公司	16.47

## 六、或有事项

### (一) 对外担保

截至2021年末,公司为合并范围外单位提供的担保余额为197,300.00万元,占期末总资产的2.32%,具体情况如下:

单位:万元

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	资信状况	担保类型	担保余额	担保到期日
苏州市姑苏区鑫鑫农村小额贷款股份有限公司	关联方	良好	保证	10,000.00	2022/6/25
苏州风景旅游发展有限公司	非关联方	良好	保证	106,500.00	2025/11/27

苏州虎丘婚纱投资有限公司	关联方	良好	保证	80,800.00	2023/10/20
<b>合计</b>	-	-	-	<b>197,300.00</b>	-

截至 2022 年 9 月末，公司为合并范围外单位提供的担保余额为 123,919.88 万元，占期末总资产的 1.02%，具体情况如下：

单位：万元

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	资信状况	担保类型	担保余额	担保到期日
苏州风景旅游发展有限公司	非关联方	良好	保证	88,750.00	2025.11.27
苏州虎丘婚纱投资有限公司	关联方	良好	保证	34,000.00	2023.10.20
常州杰通装配式建筑有限公司	关联方	良好	保证	192.33	2023.05.26
	关联方	良好	保证	98.00	2022.12.20
	关联方	良好	保证	245.00	2023.01.12
	关联方	良好	保证	122.50	2023.03.14
	关联方	良好	保证	147.00	2023.03.10
	关联方	良好	保证	122.50	2023.05.06
苏州杰通建筑工业有限公司	关联方	良好	保证	40.43	2022.12.09
	关联方	良好	保证	67.38	2023.03.22
	关联方	良好	保证	134.75	2023.05.31
<b>合计</b>	-	-	-	<b>123,919.88</b>	-

## （二）未决诉讼或仲裁事项

截至 2022 年 9 月末，发行人不存在对公司财务情况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

## （三）重要承诺事项

截至 2022 年 9 月末，发行人不存在其他可能对公司偿债能力产生重大影响的承诺事项。

## （四）其他重要事项

截至 2022 年 9 月末，发行人负有收购/回购义务的事项如下：

单位：亿元

序号	标的	拟收购/回购时点	对手方	金额	实际承担义务		资金来源安排
					义务	金额	
1	国寿（苏州）城市发展产业投资企业（有限合伙）对苏	2023	国寿（苏州）城市发展产业投资企业（有限合伙）	90.00	回购	80.00	自有资金及股

	州城投地产发展有限公司等7家单位的股权回购						东投入
	国寿（苏州）城市发展产业投资企业（有限合伙）有限合伙财产份额收购	2023	中国人寿保险（集团）公司	5.00	回购	60.00	
中国人寿保险股份有限公司			50.00				
中国人寿财产保险股份有限公司			5.00				
2	苏州光大国发阳光城市发展投资企业（有限合伙）90%有限合伙财产份额收购	2024	光大保德信资产管理有限公司	18.90	回购	55.80	
		2025		18.90			
		2026		18.00			
3	国寿东吴（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）有限合伙财产份额收购	2024-2027	国寿财富管理有限公司	62.00	差额补足	0-90.00	
		2024-2027	东吴证券股份有限公司	10.00			
		2024-2027	中粮信托有限责任公司	18.00			

### 1、国寿（苏州）城市发展产业投资企业（有限合伙）财产份额收购及投资项目股权回购

2013年，国寿（苏州）城市发展产业投资企业（有限合伙）（以下简称“国寿合伙企业”）成立，由普通合伙人苏州国发创业投资控股有限公司出资30亿元、有限合伙人中国人寿保险（集团）公司出资5亿元、有限合伙人中国人寿保险股份有限公司出资50亿元、中国人寿财产保险股份有限公司出资5亿元及东吴证券股份有限公司出资10亿元，共计100亿元设立。截至本募集说明书签署日，国寿合伙企业已将所筹集资金中的90亿元通过增资方式向苏州城投地产发展有限公司等7家单位进行投资。发行人全资子公司城投资产公司已与国寿合伙企业签订股权回购协议，约定对于在国寿合伙企业对除苏州文化旅游发展集团有限公司外上述单位投资届满10年后按约定价格分别进行回购。

国寿合伙企业具体投向如下：

单位：亿元

序号	被投资企业	认缴出资	实际出资	发行人是否承担回购义务	备注
1	苏州城投保障房有限公司（一期）	10.00	10.00	是	发行人合并范围内
2	苏州市园林文化发展有限公司（一期）	10.00	10.00	是	-
3	苏州文化旅游发展集团有限公司（一期）	10.00	10.00	否	-
4	苏州虎丘投资建设开发有限公司（二期）	20.00	20.00	是	发行人合并范围内
5	苏州城投地产发展有限公司（二期）	10.00	10.00	是	发行人合并范围内

6	江苏苏州港集团有限公司（原名：苏州港口发展（集团）有限公司）（三期）	20.00	15.00	是	原发行人合并范围内，2018年3月改为发行人间接参股公司
7	苏州交通投资有限责任公司（三期）	20.00	15.00	是	-
合计		100.00	90.00	-	-

除江苏苏州港集团有限公司外，上述被投资单位均为苏州市属国有企业，目前经营情况良好，实际控制人均为苏州市国资委。江苏苏州港集团有限公司控股股东为江苏省港口集团有限公司，为江苏省属国有企业，经营情况良好。

发行人分别与国寿合伙企业的有限合伙人中国人寿保险（集团）公司、中国人寿保险股份有限公司、中国人寿财产保险股份有限公司、东吴证券股份有限公司签订“国寿（苏州）城市发展产业投资企业（有限合伙）财产份额收购协议”，约定在有限合伙人对国寿合伙企业的出资款到账 10 年届满前，由发行人按约定价格全额收购上述公司所占国寿合伙企业的财产份额。

## 2、苏州光大国发阳光城市发展投资企业（有限合伙）有限合伙份额收购

2016 年，发行人与光大保德信资产管理有限公司（代表“光大保德信盈通 1 号资产管理计划”）签订“苏州光大国发阳光城市发展投资企业（有限合伙）有限合伙份额收购”协议，由发行人按约定价格全额收购上述公司所占苏州光大国发阳光城市发展投资企业（有限合伙）90%的财产份额。

苏州光大国发阳光城市发展投资企业（有限合伙）由普通合伙人苏州国发资产管理有限公司出资 0.001 亿元，次级有限合伙人苏州城投商业保理有限公司出资 7 亿元，优先级有限合伙人光大保德信资产管理有限公司（代表“光大保德信盈通 1 号资产管理计划”）出资 63 亿元，共计 70.001 亿元设立。合伙企业存续期为 13 年。

苏州光大国发阳光城市发展投资企业（有限合伙）具体投向如下：

单位：亿元

序号	被投资企业	认缴出资	实际出资	备注
1	苏州新城投资发展有限公司	10.00	10.00	-
2	苏州风景旅游发展有限公司	10.00	10.00	-

3	苏州城投保障房有限公司	10.00	10.00	-
4	苏州虎丘投资建设开发有限公司	20.00	20.00	发行人合并范围内
5	苏州市农业发展集团有限公司	20.00	12.00	-
合计		70.00	62.00	-

上述被投资单位均为苏州市属国有企业，目前经营情况良好，实际控制人均为苏州市国资委。

### 3、国寿东吴（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）差额补足及财产份额收购承诺

2016年，国寿东吴（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）（以下简称“国寿东吴合伙企业”）成立，由普通合伙人东吴创业投资有限公司、优先级A类有限合伙人国寿财富管理有限公司、优先级B类有限合伙人中粮信托有限责任公司、次优先级有限合伙人东吴证券股份有限公司、劣后级有限合伙人苏州城市发展基金共同出资100亿元设立。根据基金合伙协议约定，基金到期后由指定的回购主体回购国寿东吴合伙企业所投资的项目，国寿东吴合伙企业已分别与相关回购主体签订股权回购协议，明确股权回购事宜。

2017年初，发行人分别与国寿财富管理有限公司、东吴证券股份有限公司、中粮信托有限责任公司（以下统称“优先级有限合伙人”）签订“国寿东吴（苏州）城市产业投资企业（有限合伙）差额补足及财产份额收购”协议书，约定在国寿东吴合伙企业不能根据合伙协议的约定全额支付优先级有限合伙人预期投资收益并且返还投资本金使得优先级有限合伙人得以退出的情况下，由发行人无条件向优先级有限合伙人履行差额补足和财产份额收购等融资保障义务。

国寿东吴合伙企业具体投向如下：

单位：亿元

被投资企业名称	投资时间	投资金额	回购主体名称	回购时间	回购金额
苏州中鲈投资发展有限公司	2017年2月20日	15.00	苏州市吴江城乡一体化建设投资（集团）有限公司	2024年8月20日	6.00
				2025年2月20日	6.00
				2027年2月20日	3.00
苏州市吴江片区新型城镇化建设发展有限公司	2017年2月20日	11.00	苏州市吴江城乡一体化建设投资	2024年8月20日	4.00
				2025年2月20日	4.00

			(集团)有限公司	2027年2月20日	2.00
苏州市吴江南太湖片区建设发展有限公司	2017年2月20日	9.00	苏州市吴江城乡一体化建设投资(集团)有限公司	2024年8月20日	4.00
				2025年2月20日	4.00
				2027年2月20日	2.00
太仓铭证投资有限公司	2017年2月20日	25.00	太仓市城乡建设投资发展有限公司	2024年8月20日	10.00
				2025年2月20日	10.00
				2027年2月20日	5.00
张家港市交通控股有限公司	2017年12月22日	20.00	张家港市金茂农业开发投资有限公司	2026年6月22日	8.00
				2026年12月22日	8.00
				2027年12月22日	4.00
常熟市交通公有资产经营有限公司	2017年12月22日	20.00	常熟市农业基础设施开发建设有限公司	2026年6月22日	8.00
				2026年12月22日	8.00
				2027年12月22日	4.00
<b>合计</b>	-	<b>100.00</b>	-	-	<b>100.00</b>

上述被投资单位均为苏州市区县级国有企业，目前经营情况良好，相关的股权回购主体亦均为苏州市区县级国有企业，可较好地履行股权回购义务，发行人实际履行差额补足义务的风险较低。

综上所述，发行人涉及的财产份额、股权回购及差额补足承诺事项对应的债务主体资质良好、经营情况正常，且针对未来可能出现的资金需求，发行人已做好妥善安排，初步落实资金来源。上述财产份额、股权回购及差额补足承诺事项不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

除上述事项外，截至2022年9月末，公司无其他重要事项。

## 七、资产权利限制

截至2021年末，发行人账面受限资产价值为474,241.75万元，占当期末总资产的比例为5.57%，具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	993.82	履约保证金、汇票保证金、按揭业务保证金
发放贷款及垫款	93,000.00	城投保理一期ABS专项计划入池资产
长期应收款	207,497.72	吴都租赁ABS专项计划入池资产
存货	172,750.21	借款抵押

合计	474,241.75	-
----	------------	---

截至 2022 年 9 月末, 发行人账面受限资产价值为 943,419.30 万元, 占当期末总资产的比例为 7.78%, 具体情况如下:

单位: 万元

项目	金额	受限原因
货币资金	5,851.52	履约保证金、汇票保证金、按揭业务保证金
发放贷款及垫款	94,430.68	保理一期 ABS 专项计划入池资产、会议中心物管固贷
长期应收款	295,897.72	吴都租赁专项计划入池资产
存货	547,239.38	借款抵押
合计	943,419.30	-

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人信用评级情况

#### (一) 报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人报告期内历次主体评级情况如下:

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2019-3-1	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-5-17	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-6-26	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-6-24	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-11-11	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2021-6-24	AAA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2022-6-28	AAA	稳定	维持	中诚信国际

除上述评级情况之外,发行人报告期内无其他主体评级情况。

#### (二) 本期债券信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人主体信用等级为AAA,评级展望为稳定,基于对公司主体信用和本期债券偿付保障的分析评估,中诚信国际信用评级有限责任公司评定本期债券的信用等级为AAA,该级别反映了发行人偿还债务的能力很强,本期债券安全性很强,受不利经济环境的影响较小,违约风险很低。

#### (三) 评级报告揭示的主要风险

评级报告中揭示的主要风险如下:

**债务规模增长较快,即期偿债压力加大。**随着公司业务的持续发展,公司对外融资需求持续增加,债务规模增长较快,即期偿债压力加大。

**回购责任事项。**公司存在对国寿(苏州)城市发展产业投资企业(有限合伙)等的财产份额收购,以及对苏州城投地产发展有限公司、苏州虎丘投资建设开发有限公司等公司的股权回购,回购责任金额较大。

**资产划转事项。**近期,苏州市国有资产监督管理委员会将公司持有的两项与港口业务有关的股权划转至新成立的苏州市港航投资发展集团有限公司(以下简



称“苏航集团”),并将其持有的苏州新城投资发展有限公司部分股权划转给公司,目前暂未划转完成,需关注后续事项进展。

#### (四) 跟踪评级的有关安排

根据国际惯例和主管部门的要求,中诚信国际将在本期债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件,应及时通知中诚信国际,并提供相关资料,中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈,及时对该项进行分析,确定是否要对信用等级进行调整,并根据监管要求进行披露。

#### (五) 其他重要事项

无。

## 二、发行人其他信用情况

### (一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与多家银行保持良好的长期合作关系,并获得较高的授信额度,间接债务融资能力较强。截至2022年9月末,发行人及其子公司获得主要贷款银行授信额度合计1,028.77亿元,已使用额度284.72亿元,尚未使用的授信额度为744.05亿元。

单位:万元

银行名称	综合授信额度	已用额度	剩余额度
工商银行	63,700.00	62,700.00	1,000.00
光大银行	505,000.00	223,691.89	281,308.11
国家开发银行	3,147,000.00	996,500.00	2,150,500.00
恒丰银行	257,000.00	62,000.00	195,000.00
华夏银行	245,000.00	18,500.00	226,500.00
建设银行	761,800.00	101,718.00	660,082.00
江苏银行	18,000.00	6,408.00	11,592.00
交通银行	160,000.00	56,430.00	103,570.00
民生银行	370,000.00	109,461.03	260,538.97
南京银行	7,000.00	-	7,000.00
宁波银行	443,083.74	247,190.74	195,893.00
农业银行	348,300.00	48,837.00	299,463.00

平安银行	28,000.00	9,940.00	18,060.00
浦发银行	456,000.00	79,000.00	377,000.00
上海银行	290,000.00	67,311.52	222,688.48
苏州银行	82,000.00	-	82,000.00
兴业银行	440,500.00	296,370.00	144,130.00
邮储银行	100,000.00	-	100,000.00
招商银行	262,000.00	69,500.00	192,500.00
浙商银行	515,000.00	63,000.00	452,000.00
中国银行	503,320.00	188,609.25	314,710.75
中信银行	1,285,000.00	140,000.00	1,145,000.00
<b>总计</b>	<b>10,287,703.74</b>	<b>2,847,167.43</b>	<b>7,440,536.31</b>

### (二) 发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司均按时还本付息，无债务违约记录。

### (三) 发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及并表子公司已发行未兑付的债券、其他债务融资工具及偿付情况如下：

单位：亿元、年、%

序号	债务融资工具品种	产品简称	起息日	发行规模	发行期限	存续规模	票面利率	偿付情况
1	公司债券	21 苏城 01	2021/4/27	10	5	10	3.78	正常
2	公司债券	22 苏城 01	2022/2/23	10	5	10	3.39	正常
3	公司债券	22 苏城 02	2022/5/20	10	5	10	3.28	正常
4	超短期融资券	22 苏城投 SCP005	2022/6/28	10	0.56	10	2.1	正常
5	超短期融资券	22 苏城投 SCP006	2022/6/29	10	0.55	10	2.1	正常
6	中期票据	22 苏城投 MTN001A	2022/8/5	5	5	5	3	正常
7	中期票据	22 苏城投 MTN001B	2022/8/5	5	7	5	3.38	正常
8	中期票据	22 苏城投 MTN002A	2022/8/8	5	5	5	3.02	正常
9	中期票据	22 苏城投 MTN002B	2022/8/8	5	7	5	3.43	正常
10	资产支持证券 ABS	PRG 苏 2 优	2021/10/26	10.12	2.57+3+4	9.26	3.5	正常
11	资产支持证券 ABS	G 苏天 2 次	2021/10/26	0.53	9.57	0.53	-	正常
12	资产支持	G 苏天 3 优	2021/12/6	10	2.54+3+4	9.1	3.44	正常

	证券 ABS							
13	资产支持 证券 ABS	G 苏天 3 次	2021/12/6	0.53	9.54	0.53	-	正常
14	资产支持 证券 ABS	G 苏天 4 优	2022/3/18	17.88	2.43+3+4	16.17	3.2	正常
15	资产支持 证券 ABS	G 苏天 4 次	2022/3/18	0.94	9.43	0.94	-	正常
16	资产支持 证券 ABS	PR 城保 A3	2021/4/16	2.1	2.76	0.32	3.75	正常
17	资产支持 证券 ABS	城保 A4	2021/4/16	0.54	2.76+1.75	0.54	3.8	正常
18	资产支持 证券 ABS	城保次	2021/4/16	0.49	4.26	0.49	-	正常
19	资产支持 证券 ABS	G 吴都 A2	2021/7/27	1.88	1.99	0.73	3.06	正常
20	资产支持 证券 ABS	G 吴都 A3	2021/7/27	1.54	2+1	1.54	3.6	正常
21	资产支持 证券 ABS	G 吴都 A4	2021/7/27	3.59	2+2.75	3.59	3.6	正常
22	资产支持 证券 ABS	G 吴都次	2021/7/27	0.47	4.75	0.47	-	正常
23	资产支持 证券 ABS	G 吴租 A2	2021/11/29	3.48	2.74	3.26	3.4	正常
24	资产支持 证券 ABS	G 吴租 A3	2021/11/29	3.85	2.74+1	3.85	3.45	正常
25	资产支持 证券 ABS	G 吴租 A4	2021/11/29	2.48	2.74+1.75	2.48	3.5	正常
26	资产支持 证券 ABS	G 吴租次	2021/11/29	0.59	4.74	0.59	-	正常
27	资产支持 证券 ABS	G 吴都 4A1	2022/8/16	3	1.19	2.2	2.44	正常
28	资产支持 证券 ABS	G 吴都 4A2	2022/8/16	3.3	2.95	3.3	2.75	正常
29	资产支持 证券 ABS	G 吴都 4A3	2022/8/16	2.1	2.95+1.25	2.1	3	正常
30	资产支持 证券 ABS	G 吴都 4 次	2022/8/16	0.44	4.7	0.44	-	正常
	<b>合计</b>	-	-	<b>139.85</b>	-	<b>132.43</b>	-	-

上述债券、其他债务融资工具中已到期产品均已按时足额兑付。

#### (四) 其他与发行人有关的信用情况

报告期内,发行人在与主要客户发生业务往来时,均遵守合同约定,不存在严重违约情形。

## 第七节 本次债券担保情况

本次债券无担保。

## 第八节 税项

本期债券的持有人应遵守中国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、规章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、规章发生变更,本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明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税务顾问,发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券,并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守相关税务规定的投资者,发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵消。

### 一、增值税

《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》(财税[2016]36号),金融业自2016年5月1日起,纳入营业税改征增值税试点范围,金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税,并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

### 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,一般企业投资者来源于本期债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入,核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据2022年7月1日起生效的《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过),在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人,为印花税的纳税人,应当缴纳印花税。前述证券交易,是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债

券在交易所市场进行的交易,我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定有关公司债券交易征收印花税,也无法预测将会适用的税率水平。

## 第九节 信息披露安排

发行人将安排专人负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金【2011】1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人 and 股东的监督，防范偿债风险。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

### 一、信息披露管理制度主要内容

为进一步健全和规范公司信息披露工作，加强信息披露的公正性、及时性、准确性，制定了《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司信息披露管理制度》（以下简称《公司信息披露管理制度》），对可能影响投资人决策或对公司偿债能力产生较大影响的信息以及相关管理机构、法律法规要求披露的其他信息，在规定的时间内、在指定的媒体上、以规定的方式向社会公众公布，加强信息披露的公正性，确保投资人的合法权益。

#### （一）信息披露的管理

公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。董事长是公司信息披露工作的第一责任人，财务总监负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜；董事会全体成员负有连带责任。财务总监受董事会委托，负责财务报告及财务信息的编制工作，对财务信息质量负责。发行人的董事、高级管理人员应当对证券发行文件和定期报告签署书面确认意见。

公司各职能部门和控股子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向董事会办公室或董事会秘书报告信息。

董事、监事、高级管理人员和具有同等职责的人员，未经董事会书面授权，



不得对外披露未披露信息。

公司定期报告的编制、审议和披露程序适用《公司信息披露管理制度》的相关规定。

公司重大事件的报告、传递、审核和披露程序适用《公司信息披露管理制度》的相关规定。

## （二）信息披露事务负责人

公司信息披露事务负责人为丁建国。

在本期债券发行过程及存续期间，如发生信息披露事务负责人变更事项，公司将按照相关法律、法规及规范性文件的要求及时披露，如未确定接任人员，视为由企业法定代表人担任。

## 二、本期债券发行的信息披露安排

在本期债券发行过程及存续期间，公司将根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行本期债券存续期间发行文件、定期报告、重大事项、本息兑付等事项信息披露安排。公司在本期债券存续期内的信息披露的披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

### （一）本期债券发行情况的信息披露

发行人应在完成本期债券登记后 3 个工作日内，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或上海证券交易所认可的其他方式及时披露本期债券的名称、代码、期限、发行金额、利率、发行人及承销商的联系方式等内容。主要披露包括但不限于以下文件：

- 1、发行人董事会同意本次债券发行的有关决议；
- 2、发行人股东会同意本次债券发行的有关批复；
- 3、国家发改委对本次债券的注册文件；
- 4、本期债券的募集说明书及其摘要；
- 5、发行人 2019 年、2020 年和 2021 年经审计的财务报表及审计报告；
- 6、发行人 2022 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- 7、江苏益友天元律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 8、中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；

- 9、本期债权之债权代理协议；
- 10、本期债权之债券持有人会议规则；
- 11、本期债权之募集资金及偿债资金专项账户监管协议。

## (二) 定期报告披露

发行人将在债券存续期内每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内,通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或上海证券交易所认可的其他方式及时披露上一年度经具有证券期货、期货相关业务资质的会计师事务所审计的年度报告和本年度中期报告。发行人将在定期报告中披露募集资金使用情况。

## (三) 重大事项信息披露

发行人将及时披露其在本期债券存续期内可能发生的影响其偿债能力的重大事项,包括但不限于以下内容:

- (1) 发行人名称变更、股权结构或者生产经营状况发生重大变化;
- (2) 发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、信用评级机构;
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动;
- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更;
- (6) 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组;
- (7) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组;
- (8) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十,或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (9) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十;
- (10) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失;
- (11) 债券担保情况发生变更,或者债券信用评级发生变化;
- (12) 发行人分配股利,作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定,

或者依法进入破产程序、被责令关闭;

(13) 发行人股权、经营权涉及被委托管理;

(14) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权;

(15) 发行人转移债券清偿义务;

(16) 涉及发行人的重大诉讼、仲裁;

(17) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查,受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分,或者存在严重失信行为;

(18) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施,或者存在严重失信行为;

(19) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

(20) 发行人涉及需要说明的市场传闻;

(21) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项;

(22) 其他可能影响发行人偿债能力或投资者权益的事项;

(23) 监管机构规定的其他事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后,原则上不超过两个工作日(交易日)内,履行上述重大事项的信息披露义务:

(1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时;

(2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时;

(3) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时;

(4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的,发行人也应当及时履行信息披露义务。已披露的重大事项出现重大进展或者变化的,发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

#### **(四) 本息兑付事项**

本期债券本金的兑付和利息的支付通过中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定,由发行人在国

家有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、违约责任及解决机制

#### (一) 债券违约事件及触发条件

以下任一事件均构成发行人本期债券的违约事件:

1、在本期债券到期、加速清偿(如适用)或回购(如适用)时,发行人未能偿付到期应付本金;

2、发行人未能偿付本期债券的到期利息;

3、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务(上述第(一)项所述违约情形除外)且将对发行人履行本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响,在经债权人书面通知,或经单独或合并持有本次未偿还债券面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知,该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正;

4、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响,或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响;

5、在债券存续期间内,发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序;

6、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决,或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令,或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法;

7、在本期债券存续期内,发行人其他债务出现重大违约行为,并对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响。

8、在本期债券存续期间内,其他因发行人自身违约和/或违规行为(包括但不限于因本期债券发行与上市的应用文件或募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏)而对本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响的情形。

#### (二) 违约责任

上述债券违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

### （三）应急事件

发行人预计出现偿付风险等应急事件时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

### （四）债券违约的救济机制和处置程序

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要去，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定的从其约定。

发行人出现偿付风险或发生违约时间后，可与债券持有人协商采取下列处置措施：

#### 1、重组于变更登记要素

发行人与债券持有人或有合法授权的债权代理人协商拟变更本期债券发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增信措施及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

（1）将重组方案提交债券持有人会议，按照持有人会议相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况；

（2）重组方案表决生效后，发行人应及时向中央国债登记结算有限责任公司及国家发改委提交变更申请材料；

（3）发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

#### 2、其他处置措施（如有）

无。

### （五）不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知债券持有人及其他相关各方，并尽最大努力保护债券持有人的合法权益。

### （六）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

### （七）争议解决机制

本募集说明书项下所产生的或与本募集说明书有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，向债权代理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 二、债券持有人会议机制

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据债券持有人会议规则规定的程序召集和召开，并对债券持有人会议规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

发行人与东吴证券股份有限公司制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

### （一）债券持有人会议的权限范围

- 1、享有募集说明书约定的各项权利，监督发行人履行募集说明书约定的义务；
- 2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；
- 3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权代理人；
- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 5、审议发行人提出的变更募集说明书的申请并作出决议；
- 6、决定变更或解聘债权代理人；
- 7、修改《债券持有人会议规则》；
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议；
- 9、当发行人未能按期支付债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；
- 10、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 11、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 12、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

## **(二) 触发债券持有人会议召开的情形**

当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

- 1、发行人向债权代理人书面提出拟变更募集说明书的约定，并提供明确的议案的；
- 2、发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿还本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；
- 4、单独或合并持有本期未偿付债券本金总额 10% 以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；
- 5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10% 以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

## **(三) 债券持有人会议召开及决策程序**



1、债券持有人会议的召集人、召开主持人为发行人或债权代理人。债券持有人会议视情况和会议议程多寡可以传真形式、信函形式召开,也可以现场会议形式召开。以现场会议形式召开的,应当设置会场。

2、出现并满足上述触发债券持有人会议召开的情形中第(2)、(3)条款规定的情形的,债权代理人应在收到议案及费用之日起二个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知,并于六十日内召开会议。如果无人提出书面要求,债权代理人应在得知上述情形后二个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。

3、债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的,单独或合并持有本期未偿付债券10%以上面值的债券持有人,可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

4、召开债券持有人会议,债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知,告知债券持有人。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。

5、发行人、债权代理人、债券持有人及\或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券持有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议。债券持有人的代理人只能为自然人,债券持有人的代理人参加会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上材料外还应当提交授权委托书和个人有效身份证件。发行人、债权代理人(但债权代理人亦为债券持有人的除外)及持有发行人10%以上股份的或与上述股东及发行人有关联关系的债券持有人,在债券持有人会议上,没有表决权。

6、债券持有人会议须有代表二分之一以上表决权的债券持有人(包括债券持有人代理人)出席,方可召开并作出决议。

7、债券持有人及\或债券持有人的代理人有权参加会议并行使表决权,不参加的视为放弃参加。

8、每个债券持有人只能委托一人为其代理人,该债券持有人的代理人依照该债券持有人的委托,行使该债券持有人在债券持有人会议上的债券持有人权利。

9、债券持有人会议由召集人或召集人的委托人负责筹备和主持。召集人或召集人的委托人怠于履行义务的，由债券持有人选举会议筹备人及主持人负责筹备和主持。会议筹备人和主持人有义务维持会场秩序，保证债券持有人会议顺利召开。

10、债券持有人会议表决前，应先选举产生两名债券持有人或其代理人担任监票人。

11、债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

12、债券持有人会议表决后，应当将表决结果记入会议记录。债券持有人会议记录、表决票连同出席债券持有人会议的签名簿及代理出席的委托书，由债权人代理人保存十年。

13、债券持有人会议的通知、组织费用，由提议召开会议的一方承担。债券持有人出席会议的费用，由债券持有人自行承担。

14、债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债券抵押权权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

#### **（四）债券持有人决议生效条件及效力范围**

债券持有人会议审议的议案由出席会议的债券持有人或其授权代表以书面投票形式表决。议案经出席会议的债券持有人或其授权代表所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方能生效。

债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债券抵押权权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议而无法协调的，有关当事人可以向发行人所在地人民法院提起诉讼。

#### **（五）其他重要事项**

其他重要事项请查阅《债券持有人会议规则》全文。

### **三、债券持有人权益的修改、变更机制及生效条件**

在本期债券存续期内，若涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更，应

当通过债券持有人会议决议方式进行决策,并根据《债券持有人会议规则》的约定决定是否生效。

#### 四、债券持有人会议决议的约束力

债券持有人会议依据公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债权代理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的,从其规定或约定。

## 第十一节 债权代理人

为保障全体债券持有人的最大利益,发行人已聘请东吴证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人,并与其订立了《债权代理协议》。

本节仅列示了本次债券之《债权代理协议》的主要内容,投资者在作出相关决策时请查阅《债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本次债券,均视为其同意东吴证券股份有限公司作为本次债券的债权代理人,且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

### 一、代理事项范围

#### 1、本次债券发行期间的代理事项:

(1) 起草和编制与债权代理人有关的文件或协议,包括债权代理协议和债券持有人会议规则等;

(2) 与发行人签署本次债券的债权代理协议;

(3) 向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

#### 2、债券存续期间的常规代理事项:

(1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议;

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报;

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络;

(4) 根据债券持有人会议的授权,作为债券持有人的代表和发行人谈判与本次债券有关的事项;

(5) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务;在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时,及时向债券持有人通报相关信息。

#### 3、特别代理事项:

(1) 本次债券诉讼代理;

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

#### 4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围,单个债

券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本次债券之债权代理协议的代理事项范围。

## 二、发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、发行人必须为支付债券的本金和利息设立专项偿债账户，明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等有关事项。

4、本次债券存续期内，发生下列可能影响发行人偿债能力或投资者权益的重大事项时，发行人应当立即将有关该重大事件的情况向相关机构报送临时报告，并予公告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果。

前款所称重大事件包括但不限于：

- (1) 公司生产经营状况发生重大变化；
- (2) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (3) 公司涉及需要说明的市场传闻；
- (4) 公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- (5) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- (6) 公司发生重大资产报废；
- (7) 公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- (8) 公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- (9) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- (10) 公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (11) 公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- (12) 公司股权、经营权涉及被委托管理；

- (13) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- (14) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- (15) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- (16) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- (17) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (18) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (19) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- (20) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- (21) 公司涉及重大诉讼、仲裁；
- (22) 公司分配股利；
- (23) 公司名称变更；
- (24) 公司变更财务报告审计机构、债权代理人、资信评级机构；
- (25) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- (26) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (27) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行上述重大事项的信息披露义务：

- (1) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- (2) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- (3) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；
- (4) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也应当及时履行信息披露义务。已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续

进展、变化情况及其影响。

在发生上述重大事项信息披露事项的时,发行人应当在3个工作日内书面通知债权代理人,并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果。就上述事件通知债权代理人同时,发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债权代理人作出书面说明,并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的,还应当及时披露并通知债权代理人相关违法违规行为的整改情况。

5、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

6、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

7、发行人在债券存续期内,不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的,应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

### 三、债券持有人的权利与义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人有权对债券进行转让、抵押和继承。

3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利,监督发行人和债权代理人的有关行为。

4、债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。

6、债券持有人可通过债券持有人会议行使权利,当债券持有人无法通过债券持有人会议行使权利时,也可单独行使权利。

7、债券持有人应遵守本协议、债券持有人会议规则和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和债权代理人应按照法律和募集说明书的规定行使监督权和办理有关债券事务,不应干预或影响发行人的经营活动。

### 四、债权代理人的权利与义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守,

履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权代理人对与本次债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

5、债权代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。



## 第十二节 发行有关机构

### 一、发行有关机构

#### （一）发行人：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

法定代表人：张涛

住 所：苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号

联 系 人：钟炜

联系地址：苏州市杨枝塘路 116 号

联系电话：0512-65248033

传 真：0512-65248033

邮 编：215002

#### （二）主承销商：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

住 所：苏州工业园区星阳街 5 号

联 系 人：姜瑞源、唐亮、魏欣辰、谢歌

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16F

联系电话：0512-62936343

传 真：0512-62938665

邮 编：215021

#### （三）律师事务所：江苏益友天元律师事务所

负 责 人：唐海燕

住 所：江苏省苏州工业园区月亮湾路 15 号中新大厦 7 楼

联 系 人：周洁、吕美娜

联系地址：江苏省苏州工业园区月亮湾路 15 号中新大厦 7 楼

联系电话：0512-68240861

传 真：0512-68253379

邮 编：215000

#### （四）审计机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：杨志国、朱建弟

主要经营场所：上海市黄浦区南京东路 61 号

联系人：缪晓丽

联系地址：苏州市竹辉路 477 号 6 楼苏州咨询大厦

联系电话：0512-65161763

传真：0512-65197704

邮编：215000

**(五) 信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

联系人：田聪、吉佩珩

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中信 D 座 7 层

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

邮编：200021

**(六) 监管银行：中国建设银行股份有限公司苏州分行**

负责人：朱斌晨

营业场所：苏州工业园区苏州大道西 18 号

联系人：江浩宇

联系地址：苏州市临顿路 57 号

联系电话：18505122899

邮编：215005

**(七) 登记、托管、结算机构：**

**1、中央国债登记结算有限责任公司**

法定代表人：水汝庆

住所：北京市西城区金融大街 10 号

联系人：郜文迪、王安怡

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170827

传 真：010-88170752

邮 编：100033

## 2、国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负 责 人：戴文桂

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联 系 人：王博

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870172

传 真：021-68875802-8245

邮 编：200120

### （八）债权代理人：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

住 所：苏州工业园区星阳街 5 号

联 系 人：姜瑞源、唐亮、魏欣辰、谢歌

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16F

联系电话：0512-62936343

传 真：0512-62938665

邮 编：215021

### （九）交易所流通场所：上海证券交易所

总 经 理：蔡建春

住 所：上海市浦东南路 528 号

联 系 人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传 真：021-68807177

邮政编码：200120

## 二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日,发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、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或其他利害关系。

## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件

- （一）发行人董事会同意本次债券发行的有关决议；
- （二）发行人股东同意本次债券发行的有关批复；
- （三）国家有关部门对本次债券的注册文件；
- （四）《2023 年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券募集说明书》；
- （五）《2023 年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- （六）发行人 2019 年、2020 年和 2021 年经审计的财务报表及审计报告以及 2022 年 1-9 月未经审计的财务报表；
- （七）江苏益友天元律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （八）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （九）《2021 年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券债权代理协议》；
- （十）《2021 年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》；
- （十一）《2021 年苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

### 二、查阅地点

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

- （一）发行人：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司
- 联系地址：苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号
- 联系人：钟炜
- 联系电话：0512-65235239

传 真：0512-65248033

(二)主承销商：东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街5号

联系人：姜瑞源、唐亮、魏欣辰、谢歌

联系电话：0512-62936343

传 真：0512-62938665

邮 编：215021

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

中国债券信息网（中央国债登记结算有限公司）

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

上海证券交易所

网址：<http://www.sse.com.cn/>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可咨询发行人或主承销商。

查阅时间为周一至周五（法定节假日或休息日除外）：

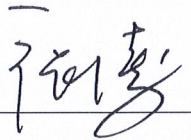
上午 9:30-11:30 下午 2:30-5:00

## 第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明

### 一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人或授权代表（签名）：

  
张 涛

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

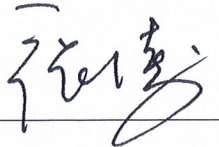
2023年1月10日



## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签名）：

  
张 涛

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

2023 年 1 月 10 日





## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签名）：



陈 实

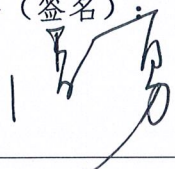
苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

2023 年 1 月 10 日



## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

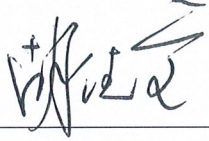
董事（签名）：  
  
潘 勇

  
苏州城市建设投资发展（集团）有限公司  
2023 年 1 月 10 日

## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签名）：



胡德宝

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

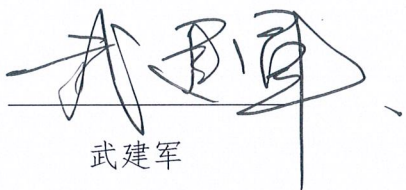
2023年1月10日



## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签名）：

  
武建军

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

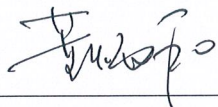


2023年1月10日

## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签名）：



董炳和

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

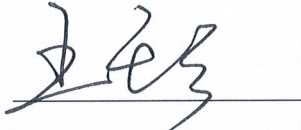
2023 年 1 月 10 日



## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签名）：

  
王金兴

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

2023年1月10日

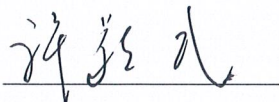




## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签名）：



许敬民

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

2023年1月10日





## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签名）：

朱正义

朱正义

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

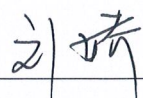
2023年1月10日



## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签名）：

  
刘 娇

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

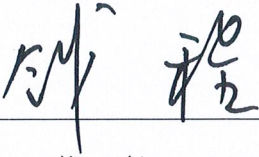
2023 年 1 月 10 日



## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签名）：

  
钱程

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

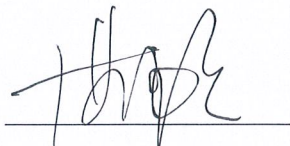
2023年1月10日



## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签名）：



洪师亮

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

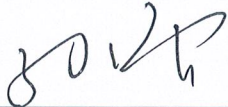
2023年1月10日



## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签名）：



孙 强

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

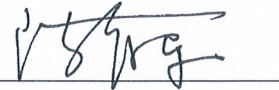
2023 年 1 月 10 日



## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签名）：



陈育军

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

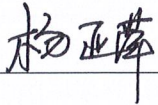
2023年1月10日



## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签名）：



杨亚萍



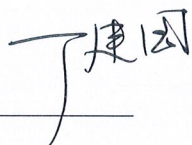
苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

2023年1月10日

## 二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签名）：

  
\_\_\_\_\_  
丁建国

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

2023 年 1 月 10 日



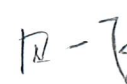


### 三、主承销商声明

本公司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。

项目负责人（签名）：

  
唐亮

  
贝一飞

  
杨凡

法定代表人（或授权代表人）（签名）：

  
唐亮



#### 四、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

签字律师（签名）：

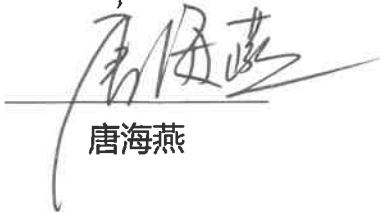


王娜



周小凡

律师事务所负责人（签名）：



唐海燕

江苏益友天元律师事务所

2023年1月10日



## 五、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

会计师事务所负责人（签名）：

  
杨志国

签字注册会计师（签名）：

  
柳志伟

  
缪晓丽

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年1月10日

## 六、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

签字资信评级人员（签名）：

田聪

田 聪

唐晨

唐 晨

资信评级机构负责人（签名）：

闫衍

闫 衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2023年1月10日

