

2014 年江苏省吴中经济技术发展总公司 企业债券上市公告书

证券简称：14 吴中债

证券代码：127038

上市时间：2014 年12月8日

上市地点：上海证券交易所

主承销商与上市推荐人：



二〇一四年十一月

第一节 绪言

重要提示

江苏省吴中经济技术发展总公司（以下简称“公司”、“发行人”或“吴中经发”）总经理办公会已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

上海证券交易所对企业债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2014]2366号文件批准公开发行。

本期债券实际发行额为20亿元，实际发行额不少于五千万元。

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA级，本期债券信用等级为AA级。本期债券信用级别良好。

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的江苏省吴中经济技术发展总公司2011-2013年审计报告（中兴华鉴字[2014]JS023号），截至2013年12月31日，公司所有者权益为1,229,464.50万元；公司2011年度、2012年度和2013年度的净利润分别为21,179.59万元、21,850.64万元和22,517.28万元，三年平均净利润为21,849.17万元，近三个会计年度连续盈利，平均净利润不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本次发行前的财务指标仍符合相关规定。

第二节 发行人简介

一、发行人概况

公司名称：江苏省吴中经济技术发展总公司

住所：苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号

法定代表人：郁克铭

注册资本：500,000 万元人民币

企业类型：全民所有制

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：组织工业项目开发、土地开发；城市建设项目的投资、建设和管理。

江苏省吴中经济技术发展总公司是苏州吴中经济技术开发区（以下简称“吴中开发区”或“开发区”）管理委员会（以下简称“管委会”）重点打造和支持的大型国有企业，也是开发区内实施城市建设企业化运作的重要平台和载体之一，公司主要从事基础设施建设、安置房建设和土地开发等业务。自成立以来，发行人一直致力于城市开发建设，累计投资总额已超过 100 亿元。发行人目前已成为开发区内资产规模最大、经营收益性项目最多、资产质量与盈利能力最为优良的企业。

截至2013年12月31日，发行人资产总额2,919,002.27万元，负债总额1,689,537.78万元，所有者权益1,229,464.50万元，其中归属于母公司所有者权益合计为1,138,139.30万元。2013年度，公司实现主营业务收入278,515.55万元，利润总额30,016.89万元，净利润22,517.28万元，其中归属于母公司所有者的净利润为21,420.53万元。

二、发行人历史沿革

江苏省吴中经济技术发展总公司前身为原吴县新区龙南经济技术开发公司，经原吴县人民政府批准成立于1991年5月15日，企业类型

为全民所有制，股东为原吴县计划委员会，初始注册资本为 1,000 万元。

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

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

2003 年 8 月，经苏州市工商行政管理局吴中分局核准，发行人股东由原吴县计划委员会变更为苏州吴中经济开发区¹管理委员会，并由资本公积转增注册资本 4,000 万元，增资后发行人注册资本为 5,000 万元。此次增资已经苏州市嘉泰联合会计师事务所嘉会验字[2003]737 号验资报告审验。

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

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

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

¹根据《国务院办公厅关于江苏吴中经济开发区升级为国家级经济技术开发区的复函》（国办函[2012]205 号），2012 年 12 月升级为国家级经济技术开发区，更名为苏州吴中经济技术开发区。

审验。

2008 年 12 月，经苏州吴中经济开发区管理委员会批准，发行人由资本公积转增注册资本 45,000 万元，增资后发行人注册资本为 85,000 万元。此次增资已经苏州天安会计师事务所有限公司苏安验（2008）第 463 号验资报告审验。

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

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

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

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

三、发行人股东情况

苏州吴中经济技术开发区管理委员会作为苏州市吴中区人民政府的派出机构履行出资人职责，是发行人唯一股东和实际控制人。

第三节 债券发行概况

一、**发行人：**江苏省吴中经济技术发展总公司。

二、**债券名称：**2014 年江苏省吴中经济技术发展总公司企业债券（简称“14 吴中债”）。

三、**发行总额：**人民币 20 亿元整。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为 5.49%。（本期债券利率根据簿记建档结果确定，为基准利率加上基本利差 0.54%，基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称 Shibor）的算术平均数 4.95%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入），在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每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，本金自兑付首日起不另计利息。

七、**发行价格：**本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

八、**债券形式：**本期债券为实名制记账式债券。

九、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规

另有规定者除外)公开发行为和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)协议发行。

十、发行对象:

(一)承销团公开发行:境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外);

(二)上海证券交易所协议发行:持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

十一、认购与托管:投资者通过承销团成员设置的发行网点认购的本期债券,在中央国债登记公司登记托管;在上海证券交易所认购发行的本期债券,在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十二、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为 2014 年 11 月 18 日。

十三、发行首日:本期债券发行期限的第 1 日,即 2014 年 11 月 19 日。

十四、发行期限:发行期限为 3 个工作日,自发行首日 2014 年 11 月 19 日起,至 2014 年 11 月 21 日止。

十五、起息日:自发行首日开始计息,本期债券存续期内每年的 11 月 19 日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限:自 2014 年 11 月 19 日起至 2021 年 11 月 18 日止。

十七、付息日:本期债券的付息日为 2015 年至 2021 年每年的 11 月 19 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)。

十八、兑付日:本期债券的兑付日为 2017 年至 2021 年每年的

11月19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）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

二十、承销方式：本期债券由东吴证券股份有限公司担任主承销商，并组织承销团以余额包销方式承销。

二十一、承销团成员：主承销商为东吴证券股份有限公司，副主承销商为万联证券有限责任公司，分销商为东北证券股份有限公司和中国民族证券有限责任公司。

二十二、债券担保：本期债券无担保。

二十三、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。

二十四、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将积极向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上海证券交易所同意，本期债券将于2014年12月8日起在上海证券交易所挂牌交易。本期债券简称“14吴中债”，上市代码127038。

经上海证券交易所批准，本期债券上市后可以进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司相关规定执行。

根据债项评级对应主体评级孰低原则，发行人主体评级为AA。

二、本期债券托管基本情况

本期债券托管机构为中央国债登记结算有限责任公司及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、发行人财务数据

发行人 2011-2013 年的财务报告业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华鉴字[2014]JS023 号）。未经特别说明，本上市公告书中发行人 2011 年、2012 年和 2013 年的财务数据均引自经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报告。

发行人 2011 年-2013 年主要财务数据

单位：万元

项 目		2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
合并资产负债表主要数据	资产总额	2,919,002.27	2,036,775.17	1,635,055.23
	其中：流动资产	2,382,983.02	1,640,463.70	1,380,575.72
	负债总额	1,689,537.78	1,206,631.85	826,995.08
	其中：流动负债	508,995.15	369,654.87	66,657.65
	所有者权益	1,229,464.50	830,143.32	808,060.14
	归属于母公司所有者权益合计	1,138,139.30	775,968.87	752,516.27
合并利润表主要数据	主营业务收入	278,515.55	279,853.37	278,560.79
	利润总额	30,016.89	28,612.33	29,122.65
	净利润	22,517.28	21,850.64	21,179.59
	归属于母公司所有者的净利润	21,420.53	21,211.00	20,692.95
合并现金流量	经营活动产生的现金流量净额	-160,619.39	-239,747.07	-49,328.16
	投资活动产生的现金流量净额	-299,650.97	-60,600.88	-112,681.69

表主要数据	筹资活动产生的现金流量净额	611,108.91	272,546.68	224,618.26
	现金及现金等价物增加额	150,835.13	-27,801.28	62,608.40

发行人 2011 年-2013 年主要财务指标

项 目	2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
流动比率（倍）	4.68	4.44	20.71
速动比率（倍）	2.91	2.85	13.53
利息保障倍数（倍）	6.50	17.40	12.09
资产负债率（%）	57.88	59.24	50.58
应收账款周转率（次）	0.91	1.06	1.25
存货周转率（次）	0.31	0.44	0.49
总资产周转率（次）	0.11	0.15	0.17
净资产周转率（次）	0.27	0.34	0.34
总资产收益率（%）	0.91	1.19	1.30
净资产收益率（%）	2.19	2.67	2.62

注释：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出
- 4、资产负债率=总负债/总资产
- 5、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款的平均余额
- 6、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 7、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 8、净资产周转率=主营业务收入/净资产平均余额
- 9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- 10、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

11、2011年度应收帐款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额和净资产平均余额以当年期末数据为依据；2012、2013年度应收帐款平均余额、存货平均余额、总资产平均余额和净资产平均余额以当年（期初+期末）/2的数值为依据。

二、发行人财务状况分析

（一）概述

截至 2013 年 12 月 31 日，发行人资产总额 2,919,002.27 万元，负债总额 1,689,537.78 万元，所有者权益 1,229,464.50 万元，其中归属于母公司所有者权益合计为 1,138,139.30 万元。2013 年度，公司实现主营业务收入 278,515.55 万元，利润总额 30,016.89 万元，净利润 22,517.28 万元，其中归属于母公司所有者的净利润为 21,420.53 万元。

1、发行人资产情况

2011-2013 年，发行人经审计的资产总额分别为 1,635,055.23 万元、2,036,775.17 万元和 2,919,002.27 万元，相关资产产权明晰，已按照国家相关法律、法规规定办理产权登记、过户手续。

发行人资产中不存在公益性资产，不存在 2010 年 6 月后新注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等非经营性资产的情况。

2、发行人净资产增长情况

2011-2013 年，发行人净资产规模分别为 808,060.14 万元、830,143.32 万元和 1,229,464.50 万元。2013 年度，发行人净资产增长较快，主要是由于为支持发行人业务发展，开发区管委会以货币资金形式增加发行人资本公积 340,000.00 万元。

3、发行人资产评估情况

发行人在报告期内，未对现有资产重新进行评估。

（二）资产负债结构分析

2011-2013 年发行人资产负债结构情况

单位：万元

项 目	2013 年末	占 比	2012 年末	占 比	2011 年末	占 比
流动资产	2,382,983.02	81.64%	1,640,463.70	80.54%	1,380,575.72	84.44%
非流动资产	536,019.25	18.36%	396,311.47	19.46%	254,479.50	15.56%
总资产	2,919,002.27	100.00%	2,036,775.17	100.00%	1,635,055.23	100.00%
流动负债	508,995.15	30.13%	369,654.87	30.64%	66,657.65	8.06%

非流动负债	1,180,542.63	69.87%	836,976.98	69.36%	760,337.43	91.94%
总负债	1,689,537.78	100.00%	1,206,631.85	100.00%	826,995.08	100.00%
资产负债率	57.88%		59.24%		50.58%	

2011-2013 年，发行人总资产分别为 1,635,055.23 万元、2,036,775.17 万元和 2,919,002.27 万元，资产规模呈上升态势，2013 年末较 2012 年末增长 882,227.10 万元，增幅为 43.31%。发行人资产规模的持续增长主要来源于以下几个方面：（1）开发区管委会不断加大对发行人的支持力度，增加发行人的资本公积；（2）发行人融资能力的提高使得外部融资规模增长速度较快，总资产增加；（3）发行人良好的经营效益使得资产规模不断扩大。

2011-2013 年，发行人流动资产分别为 1,380,575.72 万元、1,640,463.70 万元和 2,382,983.02 万元，占总资产的比例分别为 84.44%、80.54%和 81.64%，资产整体流动性相对保持稳定。发行人 2013 年末流动资产较 2012 年末增长 742,519.32 万元，增幅为 45.26%，主要是货币资金、短期投资、预付账款和存货的增加：货币资金的增加主要是发行人银行存款的增加，短期投资的增加主要是发行人购买的货币式基金、银行理财产品等，预付账款的增加主要是 2013 年发行人新增预付建筑施工企业安置房建设工程款，存货的增加主要是 2013 年发行人新增多个代建工程项目的开发成本。2011-2013 年，发行人非流动资产分别为 254,479.50 万元、396,311.47 万元和 536,019.25 万元，占总资产的比例分别为 15.56%、19.46%和 18.36%。公司 2013 年末非流动资产较 2012 年末增长 139,707.78 万元，增幅为 35.25%，主要是长期股权投资和在建工程的增加，长期股权投资的增加主要是公司新增对江苏省宿城工业园开发有限公司、苏州市开城交通投资有限公司等公司的投资，在建工程的增加主要是发行人对江苏吴中出口加工区、吴淞江科技产业园等原有在建项目的投资增加；2012 年末

非流动资产较 2011 年末增长 141,831.97 万元，增幅为 55.73%，主要是长期股权投资、固定资产和无形资产的增加，长期股权投资的增加主要是 2012 年公司新增对苏州市开城交通投资有限公司、南昌银行股份有限公司等公司的投资，固定资产的增加主要是 2012 年发行人完工并结转的房屋及建筑物，无形资产的增加主要是 2012 年发行人通过招拍挂程序新取得的土地使用权资产。

2011-2013 年，发行人总负债分别为 826,995.08 万元、1,206,631.85 万元和 1,689,537.78 万元，2013 年末较 2012 年末增长 482,905.93 万元，增幅为 40.02%，2012 年末较 2011 年末增长 379,636.77 万元，增幅为 45.91%，总负债规模随着总资产规模的增长呈上升态势。2011-2013 年，发行人流动负债分别为 66,657.65 万元、369,654.87 万元和 508,995.15 万元，2013 年末较 2012 年末增长 139,340.28 万元，增幅为 37.69%，主要是短期借款和其他应付款的增加，短期借款的增加主要是发行人加大外部融资力度所带来的银行贷款，其他应付款的增加主要是 2013 年发行人新增的应付往来款；发行人流动负债 2012 年末较 2011 年末增长 302,997.22 万元，增幅为 454.56%，主要是短期借款和一年内到期的长期负债的增加，一年内到期的长期负债的增加主要是 2012 年末转入的即将到期的长期借款，发行人已于 2013 年按时足额偿还该部分借款。2011-2013 年，发行人非流动负债分别为 760,337.43 万元、836,976.98 万元和 1,180,542.63 万元，2013 年末较 2012 年末增长 343,565.65 万元，增幅为 41.05%，主要是长期借款和长期应付款的增加，长期借款的增加主要是发行人新增银行贷款等形式的融资借款，长期应付款的增加主要是 2013 年公司通过融资租赁方式融资带来的应付融资租赁款项。

总体来看，发行人总资产中流动资产占比较高，资产结构较为稳

定。从资产负债率来看，发行人在负债增长的同时保持了所有者权益的同步增长，2013 年末资产负债率为 57.88%，较 2012 年末有所下降，处于合理范围。

（三）主要资产及权属来源分析

2013 年末发行人主要资产情况

单位：万元

项 目	金 额	占总资产比例
流动资产：		
货币资金	323,916.41	11.10%
短期投资	127,350.00	4.36%
应收账款	303,884.51	10.41%
其他应收款	85,111.35	2.92%
预付账款	638,541.32	21.88%
存货	903,601.17	30.96%
流动资产合计	2,382,983.02	81.64%
非流动资产：		
长期投资	135,527.88	4.64%
固定资产	205,787.57	7.05%
在建工程	106,024.10	3.63%
无形资产	88,661.37	3.04%
非流动资产合计	536,019.25	18.36%
资产总计	2,919,002.27	100.00%

公司资产中占比超过 5%的为货币资金、应收账款、预付账款、存货和固定资产。

1、 应收账款分析

截至 2013 年末，发行人应收账款账面价值为 303,884.51 万元。

2013 年末发行人应收账款欠款金额前五名明细

单位：万元

单位名称	金 额	账 龄	性 质
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	299,825.42	1 年以内: 48,019.90 1-2 年: 251,805.53	工程项目款
苏州市吴中区吴中热能有限公司	3,114.44	1 年以内	货款
苏州伟创力电脑有限公司	337.70	1 年以内	租金
江苏玄通供应链有限公司	55.24	1 年以内	服务款
苏州高景科技有限公司	36.54	1 年以内	服务款
合 计	303,369.35	-	-

截至 2013 年末，开发区管委会与发行人形成的应收账款账面价值为 299,825.42 万元，占应收账款总账面价值比例为 98.66%，主要为发行人应收代建工程项目款。公司该项业务回款情况较好，且开发区管委会信用优良，因此未计提坏账准备。随着发行人加大应收账款回收力度和各项代建工程陆续建成交付使用，公司滚动发展的潜力也将逐渐释放。

2、 其他应收款分析

截至 2013 年末，发行人其他应收款账面价值为 85,111.35 万元。

2013 年末发行人其他应收款欠款金额前五名明细

单位：万元

单位名称	金 额	账 龄	性 质
苏州市吴中城市建设投资发展有限公司	44,400.00	1-2 年	应收往来款
苏州市吴中区东山镇财政国库集中收付中心	12,433.00	2-3 年	应收往来款
苏州市吴中经济技术发展有限公司	6,054.16	1 年以内	应收往来款
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	4,861.13	1 年以内	应收往来款
光大金融租赁股份有限公司	3,000.00	1 年以内	保证金
合 计	70,748.29	-	-

截至 2013 年末，开发区管委会、吴中区政府部门、政府融资平台公司与发行人形成的其他应收款账面价值总额为 67,748.29 万元，占其

他应收款总账面价值比例为 79.60%，性质均为应收往来款。由于应收对象信用优良，涉及的款项均未计提坏账准备。

针对发行人 2013 年末政府性应收款项，开发区管委会已制定了还款计划。根据《关于江苏省吴中经济技术发展总公司应收款项情况说明和解决措施》（吴开管委[2014]104 号），2014-2016 年，开发区管委会计划将 3 块合计面积约 924.4 亩的商住用地出让收入在扣除相应税费规费和其他成本后约 45.89 亿元返还给发行人，以保障发行人的资金及时回流。

3、 预付账款分析

截至 2013 年末，发行人预付账款金额为 638,541.32 万元，主要为预付建筑施工企业安置房建设的工程款，账龄在一年以内的预付账款比例为 40.87%。

4、 存货分析

截至 2013 年末，发行人存货账面价值为 903,601.17 万元。主要由原材料和开发成本构成。

2013 年末发行人存货明细

单位：万元

项 目	金 额	占 比
原材料	910.90	0.10%
开发成本	902,690.28	99.90%
其中：郭巷、城南、越溪、横泾区域	297,821.40	32.96%
东太湖综合治理	224,437.11	24.84%
公共设施	95,040.07	10.52%
其他工程	92,604.29	10.25%
天鸿湖韵项目	56,474.00	6.25%
虎悦电子项目	38,829.63	4.30%

尹山湖整治项目	29,219.33	3.23%
土地开发成本	11,644.66	1.29%
太湖金港商业项目	11,115.68	1.23%
明溪路项目	9,497.73	1.05%
独墅湖湿地公园项目	9,246.63	1.02%
太湖金港住宅项目	8,381.40	0.93%
污水处理厂二期及污水管网改造	7,607.80	0.84%
塔韵路商务大厦	4,996.57	0.55%
兴郭路项目	4,744.42	0.53%
东山大道南延工程	1,029.55	0.11%
合 计	903,601.17	100.00%

5、 固定资产分析

截至 2013 年末，发行人固定资产账面价值为 205,787.57 万元。发行人固定资产由房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公及电子设备和其他设备构成，其中房屋及建筑物占比为 93.04%，涉及的房屋资产已按法律法规要求办理相关证照。

2013 年末发行人固定资产分类明细

单位：万元

项 目	金 额	占 比
房屋及建筑物	191,474.79	93.04%
机器设备	12,322.88	5.99%
运输设备	1,083.36	0.53%
办公及电子设备	625.18	0.30%
其他设备	281.37	0.14%
合 计	205,787.57	100.00%

6、 在建工程分析

截至 2013 年末，发行人在建工程账面价值为 106,024.10 万元，主要包括科技产业园项目、出口加工区项目、芯之园厂房等。

2013 年末发行人在建工程明细

单位：万元

项 目	金 额	占 比
科技产业园项目	49,009.42	46.22%
出口加工区项目	45,189.06	42.62%
芯之园厂房	6,466.72	6.10%
科技园前期项目	3,937.67	3.71%
天运广场	1,247.73	1.18%
吴淞江污水处理厂	173.50	0.16%
合 计	106,024.10	100.00%

7、无形资产分析

截至 2013 年末，发行人无形资产账面价值为 88,661.37 万元，主要为土地使用权和计算机软件，其中发行人入账 38 宗土地，合计面积 2,274.37 亩，账面价值 88,647.93 万元。上述土地均由发行人及其子公司通过出让和行政划拨等合法形式取得，并办理了相关证照。

2013 年末发行人入账土地资产明细

序号	土地证号	产权单位	面 积 (亩)	使用权 类型	价 值 (万元)	是否 抵押
1	吴国用(2011)第 0630295 号	苏州吴中出口加工区投资管理有限公司	52.95	出让	1,384.34	是
2	吴国用(2009)第 06108078 号	苏州吴中出口加工区投资管理有限公司	37.49	出让	723.01	是
3	吴国用(2010)第 06101467 号	苏州吴中出口加工区投资管理有限公司	142.05	划拨	752.99	否
4	吴国用(2005)第 20057 号	苏州吴中河东污水处理有限公司	100.00	出让	306.63	是
5	吴国用(2004)第 21036 号	苏州市江远热电有限责任公司	117.80	出让	1,310.10	否
6	吴国用(2002)第 10600 号	苏州市江远热电有限责任公司	25.14	出让	208.42	否
7	吴国用(2011)第	苏州市吴中科技投	98.93	出让	1,090.45	是

序号	土地证号	产权单位	面 积 (亩)	使用权 类型	价 值 (万元)	是否 抵押
	0610039 号	资管理有限公司				
8	吴国用(2012)第 0630850 号	苏州市吴中科技投 资管理有限公司	22.24	出让	562.46	否
9	吴国用(2012)第 0630728 号	苏州芯之园科技有 限公司	75.00	出让	786.74	是
10	吴国用(2013)第 0621058 号	苏州芯之园精密金 属部件有限公司	143.56	出让	3,226.75	否
11	吴国用(2010)第 06101389 号	苏州市吴中物流中 心有限公司	140.47	出让	1,849.16	是
12	吴国用(2012)第 0631119 号	苏州溪江实业发展 有限公司	35.04	出让	11,083.13	是
13	吴国用(2012)第 06013257 号	苏州溪江实业发展 有限公司	171.01	出让	20,378.21	是
14	吴国用(2013)第 06013261 号	苏州溪江实业发展 有限公司	20.40	出让	513.61	否
15	吴国用(2007)第 20490 号	江苏省吴中经济技 术发展总公司	20.94	出让	217.82	否
16	吴国用(2009)第 06100068 号	江苏省吴中经济技 术发展总公司	20.00	出让	1,145.76	否
17	吴国用(2009)第 06100109 号	江苏省吴中经济技 术发展总公司	21.03	出让	1,207.36	否
18	吴国用(2010)第 06100643 号	江苏省吴中经济技 术发展总公司	13.79	出让	1,148.88	否
19	吴国用(2008)第 20185 号	江苏省吴中经济技 术发展总公司	13.11	出让	268.19	否
20	吴国用(2008)第 20118 号	江苏省吴中经济技 术发展总公司	2.46	出让	557.33	否
21	吴国用(2009)第 06100350 号	苏州市吴中资产经 营管理有限公司	18.25	出让	369.97	是
22	吴国用(2009)第 06107926 号	苏州市吴中资产经 营管理有限公司	66.91	出让	1,356.61	是
23	吴国用(2009)第 06100351 号	苏州市吴中资产经 营管理有限公司	17.19	出让	348.4	是
24	吴国用(2008)第 20534 号	苏州市吴中资产经 营管理有限公司	10.00	出让	698.29	否
25	吴国用(2009)第 06100069 号	苏州市吴中资产经 营管理有限公司	122.90	出让	2,924.75	否
26	吴国用(2008)第 20695 号	苏州市吴中资产经 营管理有限公司	34.87	出让	1,258.40	否
27	吴国用(2009)第 06100110 号	苏州市吴中资产经 营管理有限公司	51.43	出让	2,952.44	否

序号	土地证号	产权单位	面 积 (亩)	使用权 类型	价 值 (万元)	是否 抵押
28	吴国用(2011)第0630017号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	81.83	出让	1,994.71	否
29	吴国用(2009)第06100132号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	102.68	出让	1,112.63	否
30	吴国用(2009)第06107965号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	110.94	出让	6,167.47	否
31	吴国用(2012)第0631092号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	30.69	出让	3,327.25	是
32	吴国用(2009)第06108111号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	102.16	出让	2,604.72	否
33	吴国用(2010)第06100001号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	17.60	出让	1,025.00	是
34	吴国用(2010)第0616324号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	32.94	出让	3,106.64	是
35	吴国用(2009)第06108013号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	82.16	出让	1,668.68	是
36	吴国用(2012)第0630937号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	10.00	出让	3,168.77	否
37	吴国用(2012)第0630936号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	10.00	出让	2,970.52	否
38	吴国用(2012)第0631113号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	98.41	出让	2,871.34	是
合 计		-	2,274.37	-	88,647.93	-

(四) 营运能力分析

2011-2013 年发行人主要营运能力指标

单位：万元

项 目	2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
应收账款周转率（次）	0.91	1.06	1.25
存货周转率（次）	0.31	0.44	0.49
总资产周转率（次）	0.11	0.15	0.17
净资产周转率（次）	0.27	0.34	0.34

2011-2013 年，发行人应收账款周转率分别为 1.25、1.06 和 0.91，呈稳定态势。在主营业务收入增长的同时，发行人加强了应收款项管理，未来应收账款周转率将得到改善。

2011-2013 年，发行人存货周转率分别为 0.49、0.44 和 0.31，处于较低水平，主要是因为发行人及子公司承建大量的代建工程项目尚在建设期，导致存货金额较大。未来，随着各项代建工程建成交付，发行人存货周转率将有所回升。

2011-2013 年，发行人总资产周转率分别 0.17、0.15 和 0.11，净资产周转率分别为 0.34、0.34 和 0.27，呈下降趋势。近年来，发行人加强资本运营，深化内部管理，资产规模增长较快，处于良好发展状态。目前，部分代建工程项目尚处于建设期，未实现收入，导致发行人总资产周转率、净资产周转率相对较低。

综上所述，发行人近年来稳步发展，主要营运能力指标稳定，符合城投类企业的一般特征。

（五）盈利能力分析

2011-2013 年发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项 目	2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
主营业务收入	278,515.55	279,853.37	278,560.79
主营业务利润	45,778.70	45,630.49	44,521.21
主营业务利润率（%）	16.44	16.31	15.98
补贴收入	1,893.05	-	1,718.00
利润总额	30,016.89	28,612.33	29,122.65
净利润	22,517.28	21,850.64	21,179.59
归属于母公司所有者的净利润	21,420.53	21,211.00	20,692.95
总资产收益率（%）	0.91	1.19	1.30
净资产收益率（%）	2.19	2.67	2.62
主营业务收入/(主营业务收入+补贴收入)（%）	99.32	100.00	99.39

发行人主营业务收入主要来源于开发区内基础设施建设、安置房

建设和土地开发等较为成熟的业务板块，利润主要来源于以上业务的经营性收入。发行人 2011-2013 年分别实现主营业务收入 278,560.79 万元、279,853.37 万元和 278,515.55 万元。

2011-2013 年发行人主营业务收入构成明细

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
现代市政服务收入	161,966.35	162,787.89	167,659.50
房产开发（安置房）收入	46,694.52	54,005.19	56,261.20
园区项目建设收入	69,854.68	63,060.29	54,640.09
合 计	278,515.55	279,853.37	278,560.79

2011-2013 年，公司现代市政服务收入分别达到 167,659.50 万元、162,787.89 万元和 161,966.35 万元，占主营业务收入的比例分别为 60.19%、58.17%和 58.15%；房产开发（安置房）收入分别达到 56,261.20 万元、54,005.19 万元和 46,694.52 万元，占主营业务收入的比例分别为 20.20%、19.30%和 16.77%；园区项目建设收入分别达到 54,640.09 万元、63,060.29 万元和 69,854.68 万元，占主营业务收入的比例分别为 19.62%、22.53%和 25.08%。公司现代市政服务收入占公司主营业务收入的比例较高。

未来，随着开发区安置房建设规划的落实，发行人房产开发（安置房）收入将保持稳定。此外，开发区未来将大力实施城南建成区、苏州市吴中越溪城市副中心等区域的改造升级，推进尹山湖·独墅湖双湖新城建设，发行人作为其主要的开发主体，将承担多个基础设施及配套项目的建设。因此，发行人的现代市政服务收入和园区项目建设收入还将稳定增长。

2011-2013 年发行人主营业务毛利润构成明细

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
现代市政服务毛利润	32,151.78	30,343.53	28,548.08
房产开发（安置房）毛利润	5,799.00	7,412.39	8,441.75
园区项目建设毛利润	8,836.54	8,621.76	8,334.93
合 计	46,787.32	46,377.68	45,324.77

2011-2013 年，公司现代市政服务毛利润分别达到 28,548.08 万元、30,343.53 万元和 32,151.78 万元，占主营业务毛利润的比例分别为 62.99%、65.43%和 68.72%；房产开发（安置房）毛利润分别达到 8,441.75 万元、7,412.39 万元和 5,799.00 万元，占主营业务毛利润的比例分别为 18.63%、15.98%和 12.39%；园区项目建设毛利润分别达到 8,334.93 万元、8,621.76 万元和 8,836.54 万元，占主营业务毛利润的比例分别为 18.39%、18.59%和 18.89%。现代市政服务毛利润是公司毛利润的主要来源。

2011-2013 年，发行人分别实现净利润 21,179.59 万元、21,850.64 万元和 22,517.28 万元，总资产收益率分别为 1.30%、1.19%和 0.91%，净资产收益率分别为 2.62%、2.67%和 2.19%，总资产收益率和净资产收益率呈下降趋势，主要由于吴中开发区近年来加快城市化建设，发行人业务扩张和投资规模加大，新增资本短期内没有转化为盈利能力，导致收益增长幅度低于总资产和净资产增长幅度。

未来，随着吴中开发区的快速发展、在建工程推进和投入运营以及新工程项目的承建，发行人经营收入将保持稳步增长，公司自身营运能力具有可持续性。

（六）偿债能力分析

2011-2013 年发行人主要偿债能力指标

单位：万元

项 目	2013 年末/度	2012 年末/度	2011 年末/度
-----	-----------	-----------	-----------

资产总额	2,919,002.27	2,036,775.17	1,635,055.23
其中：流动资产	2,382,983.02	1,640,463.70	1,380,575.72
负债总额	1,689,537.78	1,206,631.85	826,995.08
其中：流动负债	508,995.15	369,654.87	66,657.65
流动比率（倍）	4.68	4.44	20.71
速动比率（倍）	2.91	2.85	13.53
利息保障倍数（倍）	6.50	17.40	12.09
资产负债率（%）	57.88	59.24	50.58

从短期偿债能力来看，发行人 2011-2013 年的流动比率分别为 20.71、4.44 和 4.68，速动比率分别为 13.53、2.85 和 2.91，均保持在 1 以上，处于安全水平，反映出公司短期偿债能力较强。发行人 2012、2013 年末的流动比率、速动比率较 2011 年末有较大下降，但仍处于合理水平，主要是发行人其他应付款和一年内到期的长期负债增长较快所致，发行人已做好妥善的资金安排以保障到期债务的按时偿还。

从长期偿债能力来看，发行人 2011-2013 年的资产负债率分别为 50.58%、59.24%和 57.88%，在资产规模逐渐增加的情况下资产负债率也有所增加，在行业中处于合理水平。公司 2011-2013 年的利息保障倍数分别为 12.09 倍、17.40 倍和 6.50 倍，存在较大波动，但均处于较高水平，足以保障债务本息的偿付。

总体来看，发行人目前总体负债水平较为合理，短期偿债压力不大，长期偿债能力较强。随着公司业务规模不断扩大，代建工程陆续完工，公司的盈利能力将逐年上升，能够支撑各项债务的按时偿还。

（七）现金流量分析

2011-2013 年发行人主要现金流量数据

单位：万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
-----	---------	---------	---------

经营活动产生的现金流量净额	-160,619.39	-239,747.07	-49,328.16
投资活动产生的现金流量净额	-299,650.97	-60,600.88	-112,681.69
筹资活动产生的现金流量净额	611,108.91	272,546.68	224,618.26
现金及现金等价物净增加额	150,835.13	-27,801.28	62,608.40

1、经营活动产生的现金流量净额

2011-2013 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -49,328.16 万元、-239,747.07 万元和 -160,619.39 万元，均表现为净流出，主要是发行人工程建设项目前期的拆迁补偿款支出较大，而开发区管委会支付发行人的工程款需要按照工程进度逐年支付。

2、投资活动产生的现金流量净额

2011-2013 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -112,681.69 万元、-60,600.88 万元和 -299,650.97 万元，表现为大额净流出，主要是发行人近几年承担着开发区大规模代建基建项目所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额

2011-2013 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 224,618.26 万元、272,546.68 万元和 611,108.91 万元，表现为大额净流入，体现出发行人信用良好，对外融资能力较强。2013 年，发行人借款收到的现金为 81.52 亿元，主要是由于发行人加大了银行贷款、融资租赁等方式的资金筹措力度来支撑基础设施建设、安置房建设以及土地开发项目资金需求。

从现金流量整体情况分析，发行人经营活动和筹资活动产生的现金流量较大，具有较强的现金获取能力。随着代建工程的陆续完工，发行人现金净流量将进一步改善。

（八）对外担保情况分析

截至 2013 年末，发行人及下属子公司对合并报表范围外的单位总计 486,360.00 万元的借款提供了担保，占发行人总资产的比例为

16.67%，明细如下：

发行人及下属子公司对外担保明细

单位：万元

被担保人	担保金额	到期日	担保人
苏州市吴中国裕资产经营有限公司	36,540.00	2017.08.06	发行人
苏州市吴中国裕资产经营有限公司	5,000.00	2016.12.31	苏州市吴中建业发展有限公司
苏州太湖现代农业发展有限公司	40,625.00	2016.03.31	发行人
苏州太湖现代农业发展有限公司	24,375.00	2016.03.31	发行人
苏州太湖旅游发展集团有限公司	10,000.00	2016.05.22	发行人
苏州太湖旅游发展集团有限公司	6,500.00	2017.05.22	发行人
苏州贯石建设发展有限公司	30,000.00	2014.12.12	苏州市吴中资产经营管理有限公司
苏州市吴中区越溪街道溪上社区股份合作社	2,970.00	2016.01.01	发行人
苏州市城南街道办事处集体资产经营公司	5,000.00	2021.12.18	发行人
苏州二建建筑集团有限公司	12,000.00	2014.03.11	苏州市吴中资产经营管理有限公司
苏州吴中国太发展有限公司	47,000.00	2017.05.31	发行人
苏州吴中国太发展有限公司	55,400.00	2014.12.16	发行人
苏州吴中滨湖新城发展有限公司	18,000.00	2014.03.12	发行人
苏州吴中国太发展有限公司	3,000.00	2014.02.06	发行人
苏州吴中国太发展有限公司	6,000.00	2014.04.16	发行人
苏州吴中滨湖新城工程建设管理有限公司	6,000.00	2014.07.02	发行人
苏州吴中国太发展有限公司	40,000.00	2023.05.31	发行人
苏州吴中滨湖新城发展有限公司	30,000.00	2016.06.26	发行人
苏州吴中滨湖新城工程建设管理有限公司	3,000.00	2014.07.07	发行人
苏州吴中滨湖新城产业管理有限公司	8,000.00	2014.05.08	发行人
苏州吴中国太发展有限公司	31,950.00	2018.09.23	发行人
苏州吴中国太发展有限公司	25,000.00	2015.10.23	发行人
苏州吴中国太发展有限公司	40,000.00	2018.10.21	发行人

合 计	486,360.00	-	-
-----	------------	---	---

发行人拥有规范的对外担保决策机制，谨慎实施对外担保重大决策。目前，各被担保人经营状况稳定，还款能力较强，出现违约的可能性较低。

综上所述，发行人财务状况合理，盈利能力较强，政府支持力度较大，具有较强的偿债能力。

第六节 本期债券偿债措施

本期债券采取无担保形式，其偿债资金来源于发行人日常生产经营产生的收入及募集资金投资项目的未来收入。发行人将以良好的经营业绩为本期债券还本付息创造良好的条件，同时采取相应措施来保障债券持有人的合法权益。

一、具体偿债计划

（一）本期债券偿债计划安排

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）偿债计划的人员安排

发行人将安排财务部人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

（三）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）设立偿债资金专项账户

发行人将设立偿债资金专项账户，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、中信银行吴中支行（监管银行）签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在中信银行吴中支行设立偿债资金专项账户。《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项账户是专项用于本期债券本息兑付的账户，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，偿债资金专项账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或兑付日前 10 个工作日提取并固化本息偿债资金。

二、本期债券偿债保障措施

（一）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根本保障

发行人经营状况良好，营业收入稳定。公司主营业务收入主要来自基础设施建设、安置房建设和土地开发等业务板块。2011-2013 年，发行人分别实现主营业务收入 278,560.79 万元、279,853.37 万元和 278,515.55 万元；分别实现净利润 21,179.59 万元、21,850.64 万元和 22,517.28 万元，其中归属于母公司所有者的净利润分别为 20,692.95 万元、21,211.00 万元和 21,420.53 万元。发行人主营业务收入稳定且净利润逐年增长，能够有力支撑本期债券本息的按时偿还。

另外，按照开发区管委会确定的公司发展规划，作为开发区区域内的城市建设企业化运作的重要平台和载体之一，未来开发区管委会

将注入更多国有资产，以扩大发行人实力。发行人还将继续拓展投资领域，介入优质新项目，经营性收入和现金流可稳定增长，将有力支撑本期债券的偿还。

(二)募投项目良好的经济效益是本期债券按期偿付的有力保障

本期债券募集资金 20 亿元全部用于开发区镬底湖小区（一区、二区、三区）、新思花园三期、尹东九村（B 区、C 区）以及南石湖花园二期安置房建设项目。

根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制的可行性研究报告，镬底湖小区一区安置房建设项目预计可实现安置房定向销售收入 47,000 万元，机动车位销售收入 3,555 万元，非机动车位销售收入 622 万元，合计 51,177 万元；镬底湖小区二区安置房建设项目预计可实现安置房定向销售收入 165,854 万元，机动车位销售收入 13,445 万元，非机动车位销售收入 4,455 万元，合计 183,754 万元；镬底湖小区三区安置房建设项目预计可实现安置房定向销售收入 125,393 万元，机动车位销售收入 9,905 万元，非机动车位销售收入 1,345 万元，合计 136,643 万元；新思花园三期安置房建设项目预计可实现安置房定向销售收入 107,588 万元，机动车位销售收入 8,340 万元，非机动车位销售收入 1,879 万元，合计 117,807 万元；尹东九村 B 区安置房建设项目预计可实现安置房定向销售收入 38,508 万元，机动车位销售收入 3,860 万元，非机动车位销售收入 651 万元，合计 43,019 万元；尹东九村 C 区安置房建设项目预计可实现安置房定向销售收入 20,717 万元，机动车位销售收入 1,230 万元，非机动车位销售收入 343 万元，合计 22,290 万元；南石湖花园二期安置房建设项目预计可实现安置房定向销售收入 101,067 万元，机动车位销售收入 8,020 万元，非机动车位销售收入 1,191 万元，配套商业用房销售收入 1,749 万元，合

计 112,027 万元。

预计募投项目合计可实现销售收入 666,717 万元。上述募投项目的建设将在未来几年为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一，同时为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。

此外，根据《关于给予苏州吴中经济技术开发区镬底湖小区一区等安置房建设项目专项补贴的通知》，开发区管委会决定在上述安置房建设项目定向销售计划没有达到预期目标的情况下，由开发区财政分局安排不少于 60,000 万元安置房建设专项补贴，以保障发行人在项目建设过程中获得合理的经营性效益。该笔专项补贴将分 7 年划拨，具体如下：

年 度	当期划款金额（万元）
2015	8,000
2016	8,000
2017	8,000
2018	9,000
2019	9,000
2020	9,000
2021	9,000
合 计	60,000

（三）良好的资产变现能力是本期债券按期偿付的坚强后盾

发行人财务政策稳健，在必要时，发行人可以有计划地变现部分土地资产，以补充偿债资金，保证本期债券的按期足额还本付息。截至 2013 年末，发行人共取得 49 宗土地，合计面积 2,355.40 亩，入账 38 宗土地，合计面积 2,274.37 亩，账面价值 8.86 亿元。其中，发行人可变现 21 宗土地，合计面积 1,057.28 亩，账面价值 3.62 亿元。土

地资产账面价值公允，不存在资产减值、跌价的风险。

2013 年末发行人可变现土地资产清单

序号	土地证号	产权单位	面 积 (亩)	使用权 类型	价 值 (万元)	是否 抵押
1	吴国用(2004)第21036 号	苏州市江远热电有限责任公司	117.80	出让	1,310.10	否
2	吴国用(2002)第10600 号	苏州市江远热电有限责任公司	25.14	出让	208.42	否
3	吴国用(2012)第0630850 号	苏州市吴中科技投资管理有限公司	22.24	出让	562.46	否
4	吴国用(2013)第0621058 号	苏州芯之园精密金属部件有限公司	143.56	出让	3,226.75	否
5	吴国用(2013)第06013261 号	苏州溪江实业发展有限公司	20.40	出让	513.61	否
6	吴国用(2007)第20490 号	江苏省吴中经济技术发展总公司	20.94	出让	217.82	否
7	吴国用(2009)第06100068 号	江苏省吴中经济技术发展总公司	20.00	出让	1,145.76	否
8	吴国用(2009)第06100109 号	江苏省吴中经济技术发展总公司	21.03	出让	1,207.36	否
9	吴国用(2010)第06100643 号	江苏省吴中经济技术发展总公司	13.79	出让	1,148.88	否
10	吴国用(2008)第20185 号	江苏省吴中经济技术发展总公司	13.11	出让	268.19	否
11	吴国用(2008)第20118 号	江苏省吴中经济技术发展总公司	2.46	出让	557.33	否
12	吴国用(2008)第20534 号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	10.00	出让	698.29	否
13	吴国用(2009)第06100069 号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	122.90	出让	2,924.75	否
14	吴国用(2008)第20695 号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	34.87	出让	1,258.40	否
15	吴国用(2009)第06100110 号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	51.43	出让	2,952.44	否
16	吴国用(2011)第0630017 号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	81.83	出让	1,994.71	否
17	吴国用(2009)第06100132 号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	102.68	出让	1,112.63	否
18	吴国用(2009)第06107965 号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	110.94	出让	6,167.47	否
19	吴国用(2009)第06108111 号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	102.16	出让	2,604.72	否

序号	土地证号	产权单位	面 积 (亩)	使用权 类型	价 值 (万元)	是否 抵押
20	吴国用(2012)第0630937号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	10.00	出让	3,168.77	否
21	吴国用(2012)第0630936号	苏州市吴中资产经营管理有限公司	10.00	出让	2,970.52	否
合 计		-	1,057.28	-	36,219.38	-

(四) 较强的外部融资能力是本期债券按期偿付的重要支持

发行人经营状况良好，且具有较好的发展前景。发行人在国内银行间具有良好的信用记录，与中国工商银行、中国建设银行、中国银行等保持着良好的长期合作关系。因此，即使在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，公司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。

(五) 充分发挥债权代理人的作用

发行人已经聘请中信银行苏州分行担任本期债券的债权代理人，并与中信银行苏州分行订立了《债权代理协议》，从制度上保障本期债券本息的按时、足额偿付。

发行人将严格遵守《债权代理协议》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。

(六) 制定债券持有人会议规则进一步保障债券持有人的合法权益

发行人已与中信银行苏州分行签订了《债权代理协议》并相应制定了《债券持有人会议规则》。其中明确了债权代理人的职责和权限、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。该协议的签订以及会议规则的制定进一步保障了债券持有人的合法权益。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据政府主管部门要求和本评级机构的业务操作规范,在本次评级的信用等级有效期至本期债券本息的约定偿付日止内,上海新世纪对其进行持续跟踪评级,包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间,上海新世纪将持续关注吴中经发外部经营环境的变化、影响吴中经发经营或财务状况的重大事件、吴中经发履行债务的情况等因素,并出具跟踪评级报告,以动态地反映吴中经发的信用状况。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

截至本上市公告书公告之日,发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

一、本期债券募集资金用途

本期债券发行募集资金 20 亿元,全部用于吴中开发区镬底湖小区(一区、二区、三区)、新思花园三期、尹东九村(B区、C区)以及南石湖花园二期安置房建设项目。本期债券募集资金投向具体情况如下:

单位:万元

项目名称	项目投资总额	发行人投资总额 ²	募集资金使用额度	占发行人投资额比例(%)
------	--------	----------------------	----------	--------------

² 项目建设主体为发行人下属控股子公司苏州市吴中建业发展有限公司,发行人持有其 84.75%的股权。

镬底湖小区一区安置房建设项目	39,455.27	33,438.34	20,000.00	59.81
镬底湖小区二区安置房建设项目	139,528.69	118,250.56	50,000.00	42.28
镬底湖小区三区安置房建设项目	104,597.93	88,646.75	40,000.00	45.12
新思花园三期安置房建设项目	85,781.58	72,699.89	35,000.00	48.14
尹东九村 B 区安置房建设项目	28,029.46	23,754.97	10,000.00	42.10
尹东九村 C 区安置房建设项目	15,345.41	13,005.24	5,000.00	38.45
南石湖花园二期安置房建设项目	84,141.02	71,309.51	40,000.00	56.09
合 计	496,879.36	421,105.26	200,000.00	-

（一）镬底湖小区一区安置房建设项目

1、项目建设主体

该项目建设主体为发行人下属控股子公司苏州市吴中建业发展有限公司。

2、项目核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于苏州吴中经济开发区镬底湖小区一区安置房建设项目可行性研究报告的批复	吴发改中心[2012]366 号	苏州市吴中区发展和改革委员会	2012 年 12 月 28 日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了批复
2	苏州市吴中经济开发区镬底湖小区一区安置房建设项目选址意见书	选字第 320506201100174 号	苏州市规划局	2011 年 10 月 14 日	对项目整体的选址意见
3	关于对苏州吴中经济开发区镬底湖小区一区安置房建设项目用地的预审意见	吴地[2012]24 号	苏州市国土资源局吴中分局	2012 年 2 月 28 日	对项目用地的预审意见
4	关于尹东八村（镬底湖）安置小区项目环境影响报告书的审批意见	吴环综[2012]67 号	苏州市吴中区环境保护局	2012 年 3 月 2 日	对项目整体环境影响的审批意见

5	关于苏州市吴中建业发展有限公司《苏州吴中经济开发区镬底湖小区一区安置房建设项目》节能评估报告书的审查意见	吴发改能评 [2012]第 18 号	苏州市吴中区发展和改革委员会	2012 年 1 月 18 日	对项目整体能耗的批复
6	镬底湖小区一区安置房建设项目社会稳定风险评估评审表	-	苏州市吴中区维护稳定工作领导小组	2014 年 5 月 20 日	对项目社会稳定风险的评估

该项目符合国家产业政策方向。

3、项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 39,455.27 万元（不包含项目建设前期拆迁成本），资金主要由单位自筹解决。

4、项目建设内容及进度

该项目建设内容包括总图工程、建筑工程、电气工程、给排水工程、暖通工程、燃气工程及室外工程。该项目总用地面积 78.60 亩，总建筑面积 125,672.27 平方米，其中计容建筑面积 98,099.70 平方米、不计容建筑面积 27,572.57 平方米。项目配套建设绿化面积 21,222.33 平方米，道路广场面积 23,868.48 平方米。

该项目为拆迁安置房，共新建高层住宅 888 套，其中 59 平方米户型 422 套、78 平方米户型 88 套、118 平方米户型 378 套，安置对象为吴中开发区郭巷街道马巷社区、黄埭泾社区、官浦社区、戈湾社区的居民拆迁户。

项目建设期控制在 3 年内。该项目于 2013 年 1 月开工，部分主体施工已完成，完成项目投资额 19,044 万元，预计完工时间为 2016 年 1 月。发行人在项目建设过程中不存在强拆、强建行为。

5、项目经济效益分析

根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制的可行性研究报告，该项目销售收入主要来源于安置房定向销售收入、机动车位销售收入及

非机动车位销售收入三个方面。具体如下：1、该项目可用于定向销售的面积为 94,000.27 平方米，根据开发区管委会文件，镬底湖小区一区安置房定向销售指导价格为 5,000 元/平方米，预计获得销售收入 47,000 万元；2、该项目共建设可供出售机动车位 711 个，按周边市场价格 50,000 元/个计算，预计获得销售收入 3,555 万元；3、该项目共建设可供出售非机动车位 888 个，按周边市场价格 7,000 元/个计算，预计获得销售收入 622 万元。综合以上三部分销售收入，镬底湖小区一区安置房建设项目预计获得销售收入总额为 51,177 万元。

6、项目建成后现金流回流情况

镬底湖小区一区安置房建设项目现金流回流预测

单位：万元

项 目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
安置房定向销售收入	17,766.05	8,084.02	6,580.02	5,170.01	4,700.01	4,700.01
机动车位销售收入	1,000.00	750.00	500.00	500.00	500.00	305.00
非机动车位销售收入	140.00	105.00	105.00	105.00	105.00	61.60
合 计	18,906.05	8,939.02	7,185.02	5,775.01	5,305.01	5,066.61

（二）镬底湖小区二区安置房建设项目

1、项目建设主体

该项目建设主体为发行人下属控股子公司苏州市吴中建业发展有限公司。

2、项目核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于苏州吴中经济开发区镬底湖小区二区安置房建设项目可行性研究报告的批复	吴发改中心 [2012]368 号	苏州市吴中区发展和改革局	2012 年 12 月 28 日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了批复

2	苏州市吴中经济开发区镬底湖小区二区安置房建设项目选址意见书	选字第320506201100173号	苏州市规划局	2011年10月14日	对项目整体的选址意见
3	关于对苏州吴中经济开发区镬底湖小区二区安置房建设项目用地的预审意见	吴地[2012]25号	苏州市国土资源局吴中分局	2012年2月28日	对项目用地的预审意见
4	关于尹东八村(镬底湖)安置小区项目环境影响报告书的审批意见	吴环综[2012]67号	苏州市吴中区环境保护局	2012年3月2日	对项目整体环境影响的审批
5	关于苏州市吴中建业发展有限公司《苏州吴中经济开发区镬底湖小区二区安置房建设项目》节能评估报告书的审查意见	吴发改能评[2012]第19号	苏州市吴中区发展和改革局	2012年1月18日	对项目整体能耗的批复
6	镬底湖小区二区安置房建设项目社会稳定风险评估评审表	-	苏州市吴中区维护稳定工作领导小组	2014年5月20日	对项目社会稳定风险的评估

该项目符合国家产业政策方向。

3、项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 139,528.69 万元(不包含项目建设前期拆迁成本), 资金主要由单位自筹解决。

4、项目建设内容及进度

该项目建设内容包括总图工程、建筑工程、电气工程、给排水工程、暖通工程、燃气工程及室外工程。该项目总用地面积 272.17 亩, 总建筑面积 452,879.52 平方米, 其中计容建筑面积 348,434.79 平方米、不计容建筑面积 104,444.73 平方米。项目配套建设绿化面积 95,007.06 平方米, 道路广场面积 40,865.86 平方米。

该项目为拆迁安置房, 共新建高层住宅 3,182 套, 其中 59 平方

米户型 1,246 套、78 平方米户型 836 套、96 平方米户型 272 套、118 平方米户型 828 套，安置对象为吴中开发区郭巷街道马巷社区、黄濠泾社区、官浦社区、戈湾社区的居民拆迁户。

项目建设期控制在 3 年内。该项目于 2013 年 1 月开工，部分主体施工已完成，完成项目投资额 68,339 万元，预计完工时间为 2016 年 1 月。发行人在项目建设过程中不存在强拆、强建行为。

5、项目经济效益分析

根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制的可行性研究报告，该项目销售收入主要来源于安置房定向销售收入、机动车位销售收入及非机动车位销售收入三个方面。具体如下：1、该项目可用于定向销售的面积为 331,708.08 平方米，根据开发区管委会文件，镬底湖小区二区安置房定向销售指导价格为 5,000 元/平方米，预计获得销售收入 165,854 万元；2、该项目共建设可供出售机动车位 2,689 个，按周边市场价格 50,000 元/个计算，预计获得销售收入 13,445 万元；3、该项目共建设可供出售非机动车位 6,364 个，按周边市场价格 7,000 元/个计算，预计获得销售收入 4,455 万元。综合以上三部分销售收入，镬底湖小区二区安置房建设项目预计获得销售收入总额为 183,754 万元。

6、项目建成后现金流回流情况

镬底湖小区二区安置房建设项目现金流回流预测

单位：万元

项 目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
安置房定向销售收入	49,756.21	41,463.51	24,878.11	16,585.40	16,585.40	16,585.40
机动车位销售收入	4,000.00	3,250.00	2000.00	2,000.00	1,000.00	1,195.00
非机动车位销售收入	1,120.00	980.00	840.00	700.00	560.00	254.80

合 计	54,876.21	45,693.51	27,718.11	19,285.40	18,145.40	18,035.20
-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

(三) 镬底湖小区三区安置房建设项目

1、项目建设主体

该项目建设主体为发行人下属控股子公司苏州市吴中建业发展有限公司。

2、项目核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于苏州吴中经济开发区镬底湖小区三区安置房建设项目可行性研究报告的批复	吴发改中心[2012]369号	苏州市吴中区发展和改革局	2012年12月28日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了批复
2	苏州市吴中经济开发区镬底湖小区三区安置房建设项目选址意见书	选字第320506201200138号	苏州市规划局	2012年5月28日	对项目整体的选址意见
3	关于对苏州吴中经济开发区镬底湖小区三区安置房建设项目用地的预审意见	吴地[2012]26号	苏州市国土资源局吴中分局	2012年2月28日	对项目用地的预审意见
4	关于镬底湖小区三区（尹东八村三区）项目环境影响报告书的审批意见	吴环综[2012]414号	苏州市吴中区环境保护局	2012年12月6日	对项目整体环境影响的审批
5	关于苏州市吴中建业发展有限公司《苏州吴中经济开发区镬底湖小区三区安置房建设项目》节能评估报告书的审查意见	吴发改能评[2012]第20号	苏州市吴中区发展和改革局	2012年8月29日	对项目整体能耗的批复
6	镬底湖小区三区安置房建设项目社会稳定风险评估评审表	-	苏州市吴中区维护稳定工作领导小组	2014年5月20日	对项目社会稳定风险的评估

该项目符合国家产业政策方向。

3、项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 104,597.93 万元(不包含项目建设前期拆迁成本), 资金主要由单位自筹解决。

4、项目建设内容及进度

该项目建设内容包括总图工程、建筑工程、电气工程、给排水工程、暖通工程、燃气工程及室外工程。该项目总用地面积 188.59 亩, 总建筑面积 334,798.99 平方米, 其中计容建筑面积 258,873.13 平方米、不计容建筑面积 75,925.86 平方米。项目配套建设绿化面积 46,934.38 平方米, 道路广场面积 57,092.89 平方米。

该项目为拆迁安置房, 共新建高层住宅 2,366 套, 其中 59 平方米户型 926 套、78 平方米户型 484 套、96 平方米户型 272 套、118 平方米户型 684 套, 安置对象为吴中开发区郭巷街道马巷社区、黄埭泾社区、官浦社区、戈湾社区的居民拆迁户。

项目建设期控制在 3 年内。该项目于 2013 年 8 月开工, 已进入地下基础施工阶段, 完成项目投资额 6,000 万元, 预计完工时间为 2016 年 8 月。发行人在项目建设过程中不存在强拆、强建行为。

5、项目经济效益分析

根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制的可行性研究报告, 该项目销售收入主要来源于安置房定向销售收入、机动车位销售收入及非机动车位销售收入三个方面。具体如下: 1、该项目可用于定向销售的面积为 250,785.53 平方米, 根据开发区管委会文件, 镬底湖小区三区安置房定向销售指导价格为 5,000 元/平方米, 预计获得销售收入 125,393 万元; 2、该项目共建设可供出售机动车位 1,981 个, 按周边市场价格 50,000 元/个计算, 预计获得销售收入 9,905 万元; 3、该项目共建设可供出售非机动车位 1,922 个, 按周边市场价格 7,000 元/个计算, 预计获得销售收入 1,345 万元。综合以上三部分销售收入, 镬

底湖小区三区安置房建设项目预计获得销售收入总额为 136,643 万元。

6、项目建成后现金流回流情况

钱底湖小区三区安置房建设项目现金流回流预测

单位：万元

项 目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
安置房定向销售收入	37,617.83	31,348.19	16,301.06	15,047.13	12,539.28	12,539.28
机动车位销售收入	2,750.00	1,900.00	1,650.00	1,250.00	1,250.00	1,105.00
非机动车位销售收入	403.62	269.08	201.81	201.81	134.54	134.54
合 计	40,771.45	33,517.27	18,152.87	16,498.94	13,923.82	13,778.82

（四）新思花园三期安置房建设项目

1、项目建设主体

该项目建设主体为发行人下属控股子公司苏州市吴中建业发展有限公司。

2、项目核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于苏州吴中经济开发区新思花园三期安置房建设项目可行性研究报告的批复	吴发改中心[2012]367号	苏州市吴中区发展和改革局	2012年12月28日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了批复
2	苏州市吴中经济开发区新思花园三期安置房建设项目选址意见书	选字第320506201000215号	苏州市规划局	2010年9月14日	对项目整体的选址意见
3	关于对苏州吴中经济开发区新思花园三期安置房建设项目用地的预审意见	吴地[2012]23号	苏州市国土资源局吴中分局	2012年2月28日	对项目用地的预审意见
4	关于苏州市吴中建业发展有限公司建安安置房(新思花园	吴环综[2012]19号	苏州市吴中区环境保护局	2012年2月1日	对项目整体环境影响的审批

	三期)项目环境影响报告书的审批意见				
5	关于苏州市吴中建业发展有限公司《苏州吴中经济开发区新思花园三期安置房建设项目》节能评估报告书的审查意见	吴发改能评[2012]第 21 号	苏州市吴中区发展和改革局	2012 年 8 月 29 日	对项目整体能耗的批复
6	新思花园三期安置房建设项目社会稳定风险评估评审表	-	苏州市吴中区维护稳定工作领导小组	2014 年 5 月 20 日	对项目社会稳定风险的评估

该项目符合国家产业政策方向。

3、项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 85,781.58 万元（不包含项目建设前期拆迁成本），资金主要由单位自筹解决。

4、项目建设内容及进度

该项目建设内容包括总图工程、建筑工程、电气工程、给排水工程、暖通工程、燃气工程及室外工程。该项目总用地面积 172.25 亩，总建筑面积 290,653.78 平方米，其中计容建筑面积 225,620.92 平方米、不计容建筑面积 65,032.86 平方米。项目配套建设绿化面积 55,165.91 平方米，道路广场面积 29,898.06 平方米。

该项目为拆迁安置房，共新建高层住宅 1,984 套，其中 59 平方米户型 774 套、78 平方米户型 264 套、97 平方米户型 232 套、119 平方米户型 714 套，安置对象为吴中开发区横泾街道泾峰社区、尧南社区的居民拆迁户。

项目建设期控制在 3 年内。该项目于 2013 年 5 月开工，目前处于主体施工阶段，完成项目投资额 16,000 万元，预计完工时间为 2016 年 5 月。发行人在项目建设过程中不存在强拆、强建行为。

5、项目经济效益分析

根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制的可行性研究报告，该项目销售收入主要来源于安置房定向销售收入、机动车位销售收入及非机动车位销售收入三个方面。具体如下：1、该项目可用于定向销售的面积为 215,176.04 平方米，根据开发区管委会文件，新思花园三期安置房定向销售指导价格为 5,000 元/平方米，预计获得销售收入 107,588 万元；2、该项目共建设可供出售机动车位 1,668 个，按周边市场价格 50,000 元/个计算，预计获得销售收入 8,340 万元；3、该项目共建设可供出售非机动车位 2,684 个，按周边市场价格 7,000 元/个计算，预计获得销售收入 1,879 万元。综合以上三部分销售收入，新思花园三期安置房建设项目预计获得销售收入总额为 117,807 万元。

6、项目建成后现金流回流情况

新思花园三期安置房建设项目现金流回流预测

单位：万元

项 目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
安置房定向销售收入	26,897.01	21,517.60	16,138.20	16,138.20	13,986.44	12,910.56
机动车位销售收入	1,670.00	1,670.00	1,580.00	1,250.00	1,085.00	1,085.00
非机动车位销售收入	385.00	350.00	350.00	315.00	239.40	239.40
合 计	28,952.01	23,537.60	18,068.20	17,703.20	15,310.84	14,234.96

（五）尹东九村B区安置房建设项目

1、项目建设主体

该项目建设主体为发行人下属控股子公司苏州市吴中建业发展有限公司。

2、项目核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于苏州吴中经济技术开发区尹东九村 B	吴发改中心 [2013]290 号	苏州市吴中区发展和改	2013 年 3 月 5 日	对项目建设地点和规模、内

	区安置房建设项目可行性研究报告的批复		革局		容、投资计划等进行了批复
2	苏州吴中经济技术开发区尹东九村 B 区安置房建设项目选址意见书	选字第 320506201200167 号	苏州市规划局	2012 年 10 月 25 日	对项目整体的选址意见
3	关于对苏州市吴中经济开发区尹东九村 B 区安置房建设项目的预审意见	吴地[2013]259 号	苏州市国土资源局吴中分局	2013 年 2 月 18 日	对项目用地的预审意见
4	关于苏州市吴中建业发展有限公司建安置小区（尹东九村 B 区）项目环境影响报告表的审批意见	吴环综 [2012]378 号	苏州市吴中区环境保护局	2012 年 11 月 5 日	对项目整体环境影响的审批
5	关于苏州吴中经济技术开发区尹东九村 B 区安置房建设项目节能评估报告表的审查意见	吴发改能评 [2013]第 54 号	苏州市吴中区发展和改革委员会	2013 年 2 月 28 日	对项目整体能耗的批复
6	尹东九村 B 区安置房建设项目社会稳定风险评估评审表	-	苏州市吴中区维护稳定工作领导小组	2014 年 5 月 20 日	对项目社会稳定风险的评估

该项目符合国家产业政策方向。

3、项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 28,029.46 万元（不包含项目建设前期拆迁成本），资金主要由单位自筹解决。

4、项目建设内容及进度

该项目建设内容包括总图工程、建筑工程、电气工程、给排水工程、暖通工程、燃气工程及室外工程。该项目总用地面积 117.05 亩，总建筑面积 96,093.26 平方米，其中计容建筑面积 88,731.35 平方米、不计容建筑面积 7,361.91 平方米。项目配套建设绿化面积 29,207.04 平方米，道路广场面积 24,011.78 平方米。

该项目为拆迁安置房，共新建多层住宅 930 套，其中 59 平方米

户型 475 套、78 平方米户型 160 套、118 平方米户型 295 套，安置对象为吴中开发区郭巷街道黄濠泾社区、徐浜社区、国泰社区的居民拆迁户。

项目建设期控制在 2 年内。该项目于 2013 年 3 月开工，目前处于主体及二次结构施工阶段，完成项目投资额 11,852 万元，预计完工时间为 2015 年 3 月。发行人在项目建设过程中不存在强拆、强建行为。

5、项目经济效益分析

根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制的可行性研究报告，该项目销售收入主要来源于安置房定向销售收入、机动车位销售收入及非机动车位销售收入三个方面。具体如下：1、该项目可用于定向销售的面积为 85,574.35 平方米，根据开发区管委会文件，尹东九村 B 区安置房定向销售指导价格为 4,500 元/平方米，预计获得销售收入 38,508 万元；2、该项目共建设可供出售机动车位 772 个，按周边市场价格 50,000 元/个计算，预计获得销售收入 3,860 万元；3、该项目共建设可供出售非机动车位 930 个，按周边市场价格 7,000 元/个计算，预计获得销售收入 651 万元。综合以上三部分销售收入，尹东九村 B 区安置房建设项目预计获得销售收入总额为 43,019 万元。

6、项目建成后现金流回流情况

尹东九村 B 区安置房建设项目现金流回流预测

单位：万元

项 目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
安置房定向销售收入	9,627.11	9,627.11	7,701.69	5,776.27	5,776.27
机动车位销售收入	1,000.00	750.00	750.00	750.00	610.00
非机动车位销售收入	140.00	140.00	140.00	140.00	91.00
合 计	10,767.11	10,517.11	8,591.69	6,666.27	6,477.27

（六）尹东九村C区安置房建设项目

1、项目建设主体

该项目建设主体为发行人下属控股子公司苏州市吴中建业发展有限公司。

2、项目核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于苏州吴中经济技术开发区尹东九村 C 区安置房建设项目可行性研究报告的批复	吴发改中心 [2013]291 号	苏州市吴中区发展和改革局	2013 年 3 月 5 日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了批复
2	苏州吴中经济技术开发区尹东九村 C 区安置房建设项目选址意见书	选字第 320506201200169 号	苏州市规划局	2012 年 10 月 25 日	对项目整体的选址意见
3	关于对苏州市吴中经济开发区尹东九村 C 区安置房建设项目的预审意见	吴地[2013]260 号	苏州市国土资源局吴中分局	2013 年 2 月 18 日	对项目用地的预审意见
4	关于苏州市吴中建业发展有限公司建安小区(尹东九村 C 区)项目环境影响报告表的审批意见	吴环综[2012]379 号	苏州市吴中区环境保护局	2012 年 11 月 5 日	对项目整体环境影响的审批
5	固定资产投资项目节能登记表	-	苏州市吴中区发展和改革局	2013 年 2 月 28 日	对项目整体能耗的审核
6	尹东九村 C 区安置房建设项目社会稳定风险评估评审表	-	苏州市吴中区维护稳定工作领导小组	2014 年 5 月 20 日	对项目社会稳定风险的评估

该项目符合国家产业政策方向。

3、项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 15,345.41 万元（不包含项目建设前期拆迁成本），资金主要由单位自筹解决。

4、项目建设内容及进度

该项目建设内容包括总图工程、建筑工程、电气工程、给排水工程、暖通工程、燃气工程及室外工程。该项目总用地面积 70.23 亩，总建筑面积 51,597.01 平方米，其中计容建筑面积 48,035.64 平方米、不计容建筑面积 3,561.37 平方米。项目配套建设绿化面积 22,325.06 平方米，道路广场面积 11,099.08 平方米。

该项目为拆迁安置房，共新建多层住宅 490 套，其中 78 平方米户型 380 套、96 平方米户型 110 套，安置对象为吴中开发区郭巷街道黄潦泾社区、徐浜社区、国泰社区的居民拆迁户。

项目建设期控制在 2 年内。该项目于 2013 年 3 月开工，目前处于主体施工阶段，完成项目投资额 5,646 万元，预计完工时间为 2015 年 3 月。发行人在项目建设过程中不存在强拆、强建行为。

5、项目经济效益分析

根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制的可行性研究报告，该项目销售收入主要来源于安置房定向销售收入、机动车位销售收入及非机动车位销售收入三个方面。具体如下：1、该项目可用于定向销售的面积为 46,037.70 平方米，根据开发区管委会文件，尹东九村 C 区安置房定向销售指导价格为 4,500 元/平方米，预计获得销售收入 20,717 万元；2、该项目共建设可供出售机动车位 246 个，按周边市场价格 50,000 元/个计算，预计获得销售收入 1,230 万元；3、该项目共建设可供出售非机动车位 490 个，按周边市场价格 7,000 元/个计算，预计获得销售收入 343 万元。综合以上三部分销售收入，尹东九村 C 区安置房建设项目预计获得销售收入总额为 22,290 万元。

6、项目建成后现金流回流情况

尹东九村 C 区安置房建设项目现金流回流预测

单位：万元

项 目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
安置房定向销售收入	5,179.24	5,179.24	4,143.39	3,107.54	3,107.54
机动车位销售收入	310.00	310.00	240.00	185.00	185.00
非机动车位销售收入	85.40	85.40	68.60	51.80	51.80
合 计	5,574.64	5,574.64	4,451.99	3,344.34	3,344.34

(七) 南石湖花园二期安置房建设项目

1、项目建设主体

该项目建设主体为发行人下属控股子公司苏州市吴中建业发展有限公司。

2、项目核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于苏州吴中经济技术开发区南石湖花园二期安置房建设项目可行性研究报告的批复	吴发改中心[2013]400 号	苏州市吴中区发展和改革局	2013 年 9 月 30 日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了批复
2	苏州吴中经济技术开发区南石湖花园二期安置房建设项目选址意见书	选字第 320506201300162 号	苏州市规划局	2013 年 8 月 23 日	对项目整体的选址意见
3	关于对苏州市吴中经济开发区南石湖二期安置房建设项目的预审意见	吴地[2013]261 号	苏州市国土资源局吴中分局	2013 年 9 月 16 日	对项目用地的预审意见
4	关于南石湖花园二期安置用房项目环境影响报告书的审批意见	吴环综[2012]24 号	苏州市吴中区环境保护局	2012 年 2 月 6 日	对项目整体环境影响的审批
5	关于苏州吴中经济技术开发区南石湖花园二期安置房建设项目节能评估报告书的审查意见	吴发改能评[2013]第 53 号	苏州市吴中区发展和改革局	2013 年 9 月 26 日	对项目整体能耗的批复
6	南石湖花园二期安置房建设项目社会稳定风险评估评审	-	苏州市吴中区维护稳定工作领导小组	2014 年 5 月 20 日	对项目社会稳定风险的评估

	表		组		
--	---	--	---	--	--

该项目符合国家产业政策方向。

3、项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 84,141.02 万元（不包含项目建设前期拆迁成本），资金主要由单位自筹解决。

4、项目建设内容及进度

该项目建设内容包括总图工程、建筑工程、电气工程、给排水工程、暖通工程、燃气工程及室外工程。该项目总用地面积 158.86 亩，总建筑面积 267,027.44 平方米，其中计容建筑面积 210,424.83 平方米、不计容建筑面积 56,602.61 平方米。项目配套建设绿化面积 44,342.42 平方米，道路广场面积 36,058.89 平方米。

该项目为拆迁安置房，共新建高层住宅 1,936 套，其中 59 平方米户型 704 套、78 平方米户型 472 套、97 平方米户型 292 套、119 平方米户型 468 套，安置对象为吴中开发区彭泾村居民拆迁户。

项目建设期控制在 3 年内。该项目于 2013 年 10 月开工，目前处于地下基础施工阶段，完成项目投资额 18,446 万元，预计完工时间为 2016 年 10 月。发行人在项目建设过程中不存在强拆、强建行为。

5、项目经济效益分析

根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制的可行性研究报告，该项目销售收入主要来源于安置房定向销售收入、机动车位销售收入、非机动车位销售收入及商业销售收入四个方面。具体如下：1、该项目可用于定向销售的面积为 202,134.05 平方米，根据开发区管委会文件，南石湖花园二期安置房定向销售指导价格为 5,000 元/平方米，预计获得销售收入 101,067 万元；2、该项目共建设可供出售机动车位 1,604 个，按周边市场价格 50,000 元/个计算，预计获得销售收入 8,020 万元；3、该项目共建设可供出售非机动车位 1,702 个，按周边市场

价格 7,000 元/个计算，预计获得销售收入 1,191 万元；4、该项目规划配套商业用房 1,748.90 平方米，按周边市场价格 10,000 元/平方米计算，预计获得销售收入 1,749 万元。综合以上四部分销售收入，南石湖花园二期安置房建设项目预计获得销售收入总额为 112,027 万元。

6、项目建成后现金流回流情况

南石湖花园二期安置房建设项目现金流回流预测

单位：万元

项 目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
安置房定向销售收入	25,266.76	20,213.41	18,192.06	15,160.05	12,128.04	10,106.70
机动车位销售收入	2,010.00	1,600.00	1,200.00	1,200.00	1,050.00	960.00
非机动车位销售收入	298.20	238.00	178.50	178.50	155.40	142.80
商业销售收入	437.23	349.78	314.80	262.34	209.87	174.89
合 计	28,012.19	22,401.19	19,885.36	16,800.89	13,543.31	11,384.39

二、发债募集资金使用计划及管理制度

发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

（一）募集资金的存放

发行人与中信银行吴中支行签署了《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，发行人在中信银行吴中支行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项目资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

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，由使用单位向发行人财务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。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。在项目建设过程中，发行人将加强投资预算管理，按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付募集资金，募集资金使用单位将定期向发行人财务部报送项目资金的实际使用情况。

第十节 其它重要事项

根据国家有关法律、法规规定，本期债券的利息收入所得税由本期债券投资者自行承担。

第十一节 有关当事人

一、发行人：江苏省吴中经济技术发展总公司

法定代表人：郁克铭

住 所：苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号

联 系 人：李强、蔡学锋

联系地址：苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号

联系电话：0512-66565126

传 真：0512-66565129

邮政编码：215104

二、承销团

（一）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：俞子耀、王俊如、江春豪、瞿炜、姜瑞源、魏欣辰、
任晓磊

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系电话：0512-62938092

传 真：0512-62938665

邮政编码：215021

（二）副主承销商：万联证券有限责任公司

法定代表人：张建军

住 所：广州市天河区珠江东路 11 号 18、19 层全层

联 系 人：董鸿硕

联系地址：广州市天河区珠江东路 11 号高德置地广场 F 座 19 层

联系电话：020-38286760

传 真：020-38286991

邮政编码：510623

（三）分销商

1、东北证券股份有限公司

法定代表人：杨树财

住 所：长春市自由大路 1138 号

联 系 人：孙高洋

联系地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 5 层

联系电话：010-63210726

传 真：010-68573837

邮政编码：100033

2、中国民族证券有限责任公司

法定代表人：赵大建

住 所：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

联 系 人：宋小坤

联系地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号盘古大观 A 座 41 层

C15 债券融资部

联系电话：010-59355630

传 真：010-56437018

邮政编码：100101

三、信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住 所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

联 系 人：王卢羨、沈尧侃

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话：021-63501349-914、876

传 真：021-63500872

邮政编码：200001

四、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：李尊农

主要经营场所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

联 系 人：朱雪峰

联系地址：南京市山西路 67 号世界贸易中心大厦 A 栋 16 楼

联系电话：025-83207855

传 真：025-83206200

邮政编码：210009

五、发行人律师：江苏百年英豪律师事务所

负 责 人：管小华

住 所：苏州市姑苏区锦帆路 163 号

联 系 人：陈斌刚、朱晓燕

联系地址：苏州市吴中经济开发区塔韵路 188 号塔韵大厦 501 室

联系电话：0512-66308593

传 真：0512-66308493

邮政编码：215104

六、监管银行：中信银行股份有限公司苏州吴中支行

负 责 人：惠红武

营业场所：苏州市吴中区宝带东路 323 号

联 系 人：沈志宏

联系地址：苏州市吴中区宝带东路 323 号

联系电话：0512-65642932

传 真：0512-65630572

邮政编码：215128

七、债权代理人：中信银行股份有限公司苏州分行

负 责 人：温金祥

营业场所：苏州市竹辉路 258 号

联 系 人：蒋盛

联系地址：苏州市竹辉路 258 号

联系电话：0512-65193155

传 真：0512-65186048

邮政编码：215006

八、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：吕世蕴

住 所：北京市西城区金融大街 10 号

联 系 人：李皓

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745

传 真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总 经 理：高斌

住 所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联 系 人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

联系电话：021-68870172

传 真：021-58754185

邮政编码：200120

九、交易所发行场所：上海证券交易所

总 经 理：黄红元

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

第十二节 备查文件

一、备查文件清单

(一)苏州吴中经济技术开发区管理委员会同意本期债券发行的有关批复;

(二)发行人总经理办公会同意本期债券发行的有关会议纪要;

(三)国家有关部门对本期债券的批准文件;

(四)2014年江苏省吴中经济技术发展总公司企业债券募集说明书;

(五)2014年江苏省吴中经济技术发展总公司企业债券募集说明书摘要;

(六)发行人2011-2013年经审计的财务报表和审计报告;

(七)江苏百年英豪律师事务所出具的法律意见书;

(八)上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告;

(九)2014年江苏省吴中经济技术发展总公司企业债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议;

(十)2014年江苏省吴中经济技术发展总公司企业债券债权代理协议;

(十一)2014年江苏省吴中经济技术发展总公司企业债券债券持有人会议规则。

二、查阅地址、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件:

(一) 发行人: 江苏省吴中经济技术发展总公司

联系地址: 苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号

联系人: 李强、蔡学锋

联系电话：0512-66565126

传 真：0512-66565129

邮政编码：215104

（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：俞子耀、王俊如、江春豪、瞿炜、姜瑞源、魏欣辰、
任晓磊

联系电话：0512-62938092

传 真：0512-62938665

邮政编码：215021

此外，投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅
募集说明书全文：

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

如对募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或
主承销商。

（三）备查文件查阅时间

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

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《2014 年江苏省吴中经济技术发展总公司企业债券上市公告书》盖章页)

江苏省吴中经济技术发展总公司



2014年 11 月 24 日

(本页无正文，为《2014 年江苏省吴中经济技术发展总公司企业债券上市公告书》盖章页)

东吴证券股份有限公司
2014年11月24日

