

2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司 社会领域产业专项债券募集说明书

发行人



江苏省吴中经济技术发展总公司



主承销商、簿记管理人



二〇一八年十二月

声明及提示

一、发行人总经理办公会声明

发行人总经理办公会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体总经理办公会成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国全民所有制工业企业法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，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。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》中的安排。

五、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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。

发行人承诺，本公司不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2018年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券（简称“18吴中债”）。

（二）发行总额：人民币9.6亿元。

（三）债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

（四）票面利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限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票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。根据簿记建档结果，本期债券票面利率为5.26%。

（五）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。

（六）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）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

（七）发行对象：本期债券通过承销团成员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）公开发行人；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）公开发行人。

（八）上市或交易流通安排：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。

（九）债券担保：本期债券无担保。

（十）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+。

目 录

声明及提示	I
释 义	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本期债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	9
第四条 认购与托管	12
第五条 债券发行网点	14
第六条 认购人承诺	15
第七条 债券本息兑付办法	17
第八条 发行人基本情况	19
第九条 发行人业务情况	31
第十条 发行人财务情况	51
第十一条 已发行尚未兑付的债券	86
第十二条 募集资金用途	88
第十三条 偿债保障措施	105
第十四条 投资者保护措施	109
第十五条 风险与对策	116
第十六条 信用评级	122
第十七条 法律意见	124
第十八条 其他应说明的事项	127
第十九条 备查文件	128

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/本公司/吴中经发：指江苏省吴中经济技术发展总公司。

吴中区：指苏州市吴中区。

吴中开发区/开发区：指苏州吴中经济技术开发区。

股东/开发区管委会：指苏州吴中经济技术开发区管理委员会。

本期债券：指发行总规模为 9.6 亿元的“2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券”。

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。

分销商：指中国国际金融股份有限公司。

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《2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券募集说明书摘要》。

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《江苏省吴中

经济技术发展总公司社会领域产业专项债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》。

监管银行/中国银行吴中支行：指中国银行股份有限公司苏州吴中支行。

中国银行吴中开发区支行：指中国银行股份有限公司苏州吴中经济技术开发区支行。

《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《江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销组织。

《承销协议》：指发行人与代表承销团的主承销商为本期债券的发行签订的《江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券承销协议》。

《承销团协议》：指主承销商与分销商为承销本期债券签订的《2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行买入。

债券持有人：指本期债券的投资者。

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。

《证券法》: 指《中华人民共和国证券法》。

《公司章程》: 指《江苏省吴中经济技术发展总公司章程》。

《加强债券管理工作的通知》: 指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》(发改财金〔2004〕第1134号)。

《简化债券发行核准程序的通知》: 指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》(发改财金〔2008〕7号)。

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。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2018〕178号”文件批准公开发行。

本期债券业经江苏省发展和改革委员会“苏发改财金发〔2018〕634号”文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券业经苏州吴中经济技术开发区管理委员会“吴开管委〔2017〕222号”文件批复同意申请公开发行。

本期债券业经江苏省吴中经济技术发展总公司“吴开经纪〔2017〕5号”总经理办公会决议决定申请公开发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：江苏省吴中经济技术发展总公司

法定代表人：江福根

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 编：215104

二、承销团成员

（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：姜瑞源、魏欣辰、梁潇、柳寰宇

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 编：215021

（二）分销商：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：丁学东

住 所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层
及 28 层

联 系 人：马毓秀

联系地址：北京市建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 8 层

联系电话：010-65051166

传 真：010-65058137

邮 编：100004

三、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：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 18 楼

联系电话：025-83217101

传 真：025-83422905

邮 编：210019

四、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：陈溢文、施旻

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系电话：021-63504375-842

传 真：021-63610539

邮 编：200001

五、发行人律师：江苏永德律师事务所

负 责 人：吕红芳

住 所：苏州市北环东路 188 号

联 系 人：顾艳

联系地址：苏州市北环东路 188 号

联系电话：0512-65225167

传 真：0512-65227579

邮 编：215031

六、监管银行：中国银行股份有限公司苏州吴中支行

负 责 人：徐敏华

营业场所：苏州市吴中区东吴北路 110 号

联 系 人：杨舟

联系地址：苏州市吴中大道 1109 号南苏州生活广场

联系电话：0512-65683827

传 真：0512-65023635

邮 编：215104

七、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、魏欣辰、梁潇、柳寰宇

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 编：215021

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：水汝庆

住 所：北京市西城区金融大街 10 号

联 系 人：郅文迪、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

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负 责 人：聂燕

营业场所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

联 系 人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 34

楼

联系电话：021-68870172

传 真：021-68875802-8245

邮 编：200120

九、交易所发行场所：上海证券交易所

总 经 理：蒋锋

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

第三条 发行概要

一、**发行人：**江苏省吴中经济技术发展总公司。

二、**债券名称：**2018年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券（简称“18吴中债”）。

三、**发行总额：**人民币9.6亿元。

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、**票面利率：**本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限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票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。根据簿记建档结果，本期债券票面利率为5.26%。

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、**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、**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)公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

十一、发行对象:本期债券通过承销团成员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。

十二、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2018年12月21日。

十三、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2018年12月24日。

十四、发行期限:发行期限为2个工作日,自发行首日至2018年12月25日。

十五、起息日:自发行期限最后一日开始计息,本期债券存续期内每年的12月25日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限:本期债券的计息期限自2018年12月25日起至2025年12月24日止。

十七、付息日:本期债券的付息日为2019年至2025年每年的12月25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:本期债券本金兑付日为2021年至2025年每年的12月25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:本期债券由主承销商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，分销商为中国国际金融股份有限公司。

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，发行人将尽快申请在合法交易场所上市或交易流通。

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。

第四条 认购与托管

一、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。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2018年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券申购和配售办法说明》。

二、本期债券通过承销团成员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>）查阅或在本期债券承销团成员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。

三、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。

四、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。

五、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。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所发行部分的具体发行网点见附表一（带“▲”的发行网点）。

第六条 认购人承诺

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

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、同意中国银行股份有限公司苏州吴中支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：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次, 最后五个计息年度利息随当年兑付的本金一起支付。本期债券付息日为2019年至2025年每年的12月25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)。

(二) 本期债券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。

(三) 根据国家税收法律法规, 投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿付条款, 即在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位, 小于分的金额忽略不计)。

本期债券本金的兑付日为2021年至2025年每年的12月25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)。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

(二) 本期债券本金的兑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。本金兑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兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：江苏省吴中经济技术发展总公司

成立日期：1991 年 5 月 15 日

注册资本：500,000 万元

法定代表人：江福根

企业类型：全民所有制

住 所：苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号

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

发行人是苏州吴中经济技术开发区管理委员会重点打造和支持的大型国有企业，也是吴中开发区内实施城市建设企业化运作的重要载体，主要从事基础设施建设、安置房开发以及土地开发整理等业务。自成立以来，发行人一直致力于城市建设和资产运营，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 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产 4,908,721.02 万元，总负债 3,132,704.59 万元，所有者权益合计（含少数股东权益，下同）1,776,016.43 万元，资产负债率为 63.82%；2017 年度实现主营业务收入 318,244.23 万元，利润总额 27,679.97 万元，净利润（含少数股东损益，下同）20,567.37 万元；2015-2017 年实现平均净利润 20,809.36 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。

截至本募集说明书出具之日，公司注册资本 500,000 万元，实收资本 500,000 万元。

三、发行人股东情况

苏州吴中经济技术开发区管理委员会持有发行人 100% 的股权，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。

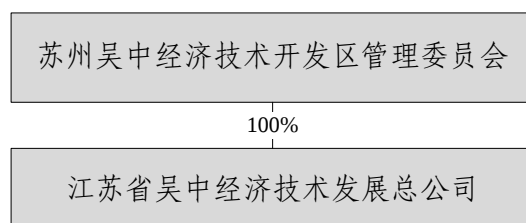


图 1：发行人股权结构示意图

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

四、公司治理及组织结构

（一）公司治理

发行人为全民所有制企业，实行苏州吴中经济技术开发区管理委员会领导下的总经理办公会议事制度和总经理负责制。总经理办公会是公司的最高决策机构，总经理是公司的法定代表人，由苏州吴中经济技术开发区管理委员会任命。公司设立副总经理六名，副总经理根据公司章程的规定和总经理的授权，履行相应的职责，协助总经理工作，并对总经理负责。发行人通过完善管理与决策机制、经营管理机制、内部控制机制和财务管理制度等公司治理机制保证了自身的规范运行。

1、总经理办公会议事范围

（1）企业合并、分立、改制、上市，增加或者减少注册资本，

发行债券，进行重大投资，为他人提供大额担保，转让重大财产，进行大额捐赠，分配利润，以及解散、申请破产等重大事项；

（2）制订、修改和废除重要规章制度的方案；

（3）审议确定企业经营方针、长远规划和年度计划、基本建设方案和重大技术改造方案，职工培训的计划，承包和租赁经营责任制方案；

（4）研究处理企业重大突发事件的处置；

（5）需要由总经理办公会决定的其他重大事项。

2、内部控制

发行人通过明确岗位职责、管理开发项目、规范资金筹措和实施检查监督审计等方面的工作，建立健全了严密的内部控制体系。发行人通过内部控制体系的不断改进，确保实现经营发展目标。

3、财务管理

发行人依照相关法律、法规建立了公司财务管理制度，配备专职财务、审计人员，负责公司资金的筹措、使用和管理。公司已建立健全了一套完整的资金核算体系，各项资金的收支全部统一管理、统一核算，通过市场化运作，多层次、多渠道、多元化地筹措开发建设资金，确保工程建设资金的安全到位，合理使用资金，提高资金使用效益，保证公司的财务安全。

（二）公司组织结构

在组织结构设置方面，发行人本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能、适应企业快速发展的原则，设立了财务部、资产管理部、战略投资部、资金运营部、项目管理部和行政部六个部门。

截至本募集说明书出具日，公司组织结构图如下：

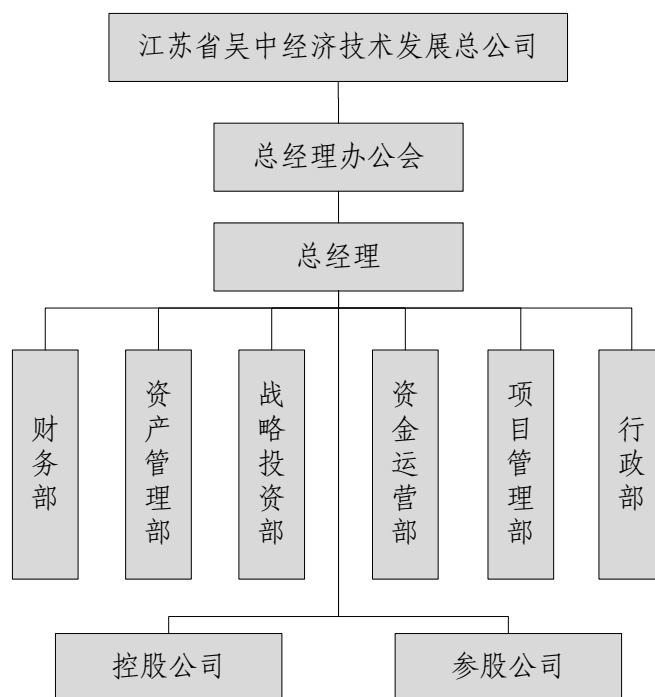


图 2：发行人组织结构图

各职能部门主要职责如下：

发行人各职能部门主要职责

部门名称	主要职责
财务部	负责公司各项财务收支及结算工作；负责公司资金管理工作；负责审核各种原始凭证、记账凭证和各种报表，对公司的财务会计工作进行督促检查；负责编制各类财务报表及税务申报工作
资产管理部	负责对公司所属资产实施监督管理，国有资产增减变动、存量的调查、统计、汇总和编报，协调和解决资产产权纠纷；负责公司所属经营性资产招商及其他经营工作，规范资产使用权及其租金的收入管理；负责对物业公司进行监管、考核
战略投资部	负责下属企业资产的清查统计、产权登记、资产核查等工作；负责对下属企业日常经营活动进行监督、检查及考核工作；负责公司对外投资、资产收购及处置工作；负责对下属企业的股权转让及收购工作
资金运营部	负责制定公司年度融资计划，确定融资方式和规模，根据年度融资计划组织实施融资工作，根据经营需要安排提款进度；负责各金融机构的协调工作，配合各金融机构进行借款后续工作
项目管理部	负责项目前期市场调查，可行性研究，并编制各类报告供决策参考；负责项目方案设计，地勘报告，施工图设计的组织实施；配合做好前期手续报批的工作，并协助进行质监、安监备案及施工许可证办理；负责组织项目招标、合同管理及施工现场管理；负责项目的决算审计工作
行政部	负责公司对上、对下文件的收发工作，各类文书档案及时归档整理；负责公章的登记、使用和保管；负责各部门后勤服务和协调工作；负责公司车辆使用及管理；制订公司下属企业及各部门的工作目标考核办法；负责公司人员工资的核算、发放，社保、公积金的申报与交纳

五、发行人与子公司的投资关系

截至 2017 年 12 月 31 日,发行人纳入合并范围的子公司共 32 家,具体如下:

发行人子公司情况

单位: 万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	持股比例
1	苏州市吴中区吴中热能有限公司	1995.10	300.00	100.00
2	苏州市江远热电有限责任公司	1995.12	11,500.00	40.00
3	苏州市吴中物流中心有限公司	2001.12	3,000.00	100.00
4	苏州市吴中资产经营管理有限公司	2003.12	200,000.00	100.00
5	苏州吴中河东污水处理有限公司	2004.6	10,000.00	100.00
6	苏州吴中出口加工区投资管理有限公司	2005.9	41,000.00	100.00
7	苏州市吴中科技投资管理有限公司	2006.3	20,000.00	100.00
8	苏州芯之园科技有限公司	2006.4	5,000.00	100.00
9	苏州市东吴国际货运代理有限公司	2007.3	500.00	100.00
10	苏州铁洋国际物流有限公司	2007.11	1,000.00	100.00
11	苏州吴中经济开发区人力资源职介有限公司	2008.5	200.00	100.00
12	苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司	2008.6	150,000.00	70.00
13	苏州天鸿伟业置地有限公司	2008.11	50,000.00	100.00
14	苏州市吴中建业发展有限公司	2009.1	236,000.00	100.00
15	苏州吴中科技园创业服务中心有限公司	2009.10	1,000.00	100.00
16	苏州宜威仓储有限公司	2010.5	1,000.00	100.00
17	苏州市东吴仓储有限公司	2010.5	500.00	100.00
18	苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司	2010.8	100,000.00	100.00
19	苏州鼎鑫投资有限公司	2010.9	20,000.00	100.00
20	苏州市雍景山庄酒店有限公司	2011.3	1,000.00	100.00
21	苏州鼎鸿物业管理有限公司	2011.3	500.00	100.00
22	苏州芯之园精密金属部件有限公司	2011.5	100,000.00	70.00
23	苏州溪江实业发展有限公司	2011.11	60,000.00	100.00
24	苏州腾冲实业有限公司	2011.12	6,000.00	100.00
25	苏州吴中吴淞江污水处理有限公司	2012.11	2,000.00	100.00
26	苏州吴中太湖金港建设发展有限公司	2013.1	38,000.00	100.00
27	苏州市吴中城镇建设发展有限公司	2013.6	60,000.00	100.00

28	上海宜威国际物流有限公司	2014.2	500.00	100.00
29	苏州市吴中区溪秀饭店有限公司	2014.9	500.00	100.00
30	苏州吴中建业市政管理有限公司	2014.11	1,000.00	100.00
31	苏州溪江商业管理有限公司	2015.1	200.00	100.00
32	苏州石湖金陵花园酒店有限公司	2015.4	1,000.00	100.00

发行人主要子公司情况如下：

（一）苏州市吴中资产经营管理有限公司

苏州市吴中资产经营管理有限公司成立于 2003 年 12 月，法定代表人为沈荣华，注册资本为 200,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：许可经营项目：房地产开发与经营。一般经营项目：政府授权范围内的国有及集体资产的投资、经营、管理；自有房屋租赁；物业管理；装饰材料销售。

截至 2017 年 12 月 31 日，苏州市吴中资产经营管理有限公司总资产 690,077.84 万元，净资产 192,333.70 万元。2017 年度实现营业收入 30,130.74 万元，净利润 2,151.73 万元。

（二）苏州吴中出口加工区投资管理有限公司

苏州吴中出口加工区投资管理有限公司成立于 2005 年 9 月，法定代表人为李强，注册资本为 41,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：苏州吴中出口加工区内建设项目的投资、经营、管理；土地开发、基础设施建设；标准厂房出租、出售；为区内企业提供信息咨询；物业管理；仓储（不含危险化学品）；承办海运、陆运、空运、快递进出口货物的国际运输代理业务，揽货、托运、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报关、报验、保险、相关的短途运输服务及运输咨询业务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。

截至 2017 年 12 月 31 日，苏州吴中出口加工区投资管理有限公

司总资产 60,924.71 万元，净资产 40,964.92 万元。2017 年度实现营业收入 1,293.16 万元，净利润 10.51 万元。

（三）苏州市吴中科技投资管理有限公司

苏州市吴中科技投资管理有限公司成立于 2006 年 3 月，法定代表人为李强，注册资本为 20,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：科技项目投资；建设项目的投资、经营、管理；基础设施建设；厂房出租；为区内企业提供商务信息咨询；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年 12 月 31 日，苏州市吴中科技投资管理有限公司总资产 107,448.47 万元，净资产 20,973.13 万元。2017 年度实现营业收入 3,084.92 万元，净利润 300.21 万元。

（四）苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司

苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司成立于 2008 年 6 月，法定代表人为张少怡，注册资本为 150,000 万元，发行人持有其 70% 股权。经营范围为：许可经营项目：无 一般经营项目：城市基础设施和配套设施、市政设施、商业设施、绿化工程的开发与建设。

截至 2017 年 12 月 31 日，苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司总资产 531,519.64 万元，净资产 149,626.69 万元。2017 年度实现营业收入 422.80 万元，净利润 47.71 万元。

（五）苏州市吴中建业发展有限公司

苏州市吴中建业发展有限公司成立于 2009 年 1 月，法定代表人为邱晓峰，注册资本为 236,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：城市基础设施和配套设施、市政工程施工、商业设施的开发与建设；绿化工程施工。（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 2017 年 12 月 31 日，苏州市吴中建业发展有限公司总资产 1,597,396.65 万元，净资产 337,112.31 万元。2017 年度实现营业收入 89,907.54 万元，净利润 7,249.44 万元。

（六）苏州天鸿伟业置地有限公司

苏州天鸿伟业置地有限公司成立于 2008 年 11 月，法定代表人为沈荣华，注册资本为 50,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：许可经营项目：房地产开发与经营。一般经营项目：物业管理；自由房屋租赁。

截至 2017 年 12 月 31 日，苏州天鸿伟业置地有限公司总资产 141,448.15 万元，净资产 52,051.38 万元。2017 年实现营业收入 53,088.24 万元，净利润 3,454.48 万元。

（七）苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司

苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司成立于 2010 年 8 月，法定代表人为沈荣华，注册资本为 100,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：对开发区内城乡一体化项目的投资、建设及管理；市政工程、建筑工程、绿化景观工程、照明工程的设计与施工。

截至 2017 年 12 月 31 日，苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司总资产 1,057,514.52 万元，净资产 118,941.49 万元。2017 年度实现营业收入 41,242.80 万元，净利润 3,644.24 万元。

（八）苏州溪江实业发展有限公司

苏州溪江实业发展有限公司成立于 2011 年 11 月，法定代表人为沈荣华，注册资本为 60,000 万元，发行人通过苏州市吴中资产管理有限公司持有其 100% 股权。经营范围为：项目投资、经营管理；自有房屋租赁；物业管理；酒店管理；销售；建材；国内贸易。

截至 2017 年 12 月 31 日，苏州溪江实业发展有限公司总资产

320,939.17 万元，净资产 58,453.37 万元。2017 年度实现营业收入 6,050.28 万元，净利润 1,513.02 万元。

六、高级管理人员情况

（一）总经理办公会成员

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

副总经理：李强，男，1975 年生，汉族，本科学历。历任苏州黎明新型塑料建材有限公司财务科长，苏州新益达化纤有限公司财务科长，江苏省吴中经济技术发展总公司财务监督员、财务部副主任、财务负责人，现任江苏省吴中经济技术发展总公司副总经理。

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

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

副总经理：戴宏，男，1976 年生，汉族，本科学历。历任苏州吴中经济技术发开区安全环保办办事员、招商局办事员、建设局办事

员、安监办副主任、政法委综治办综合科科长，江苏省吴中经济技术发展总公司战略投资部主任、资产管理部主任、行政部主任，现任江苏省吴中经济技术发展总公司副总经理。

（二）其他高级管理人员

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

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

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

截至本募集说明书出具日，公司总经理办公会成员及其他高级管理人员不存在公务员兼职的情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人自成立以来，始终按照市场化方式，统筹经营相关政府性资源，在促进吴中区和吴中开发区经济和社会发展中发挥了重要的作用。发行人紧紧围绕既定的发展战略，构建了以基础设施建设、安置房开发和土地开发整理为主的业务体系。发行人目前已形成各具特色、综合发展的多元化经营格局，实现了资源整合和业务快速拓展。

发行人最近三年主营业务收入、成本、毛利润情况按业务分类如下所示：

2015-2017 年发行人主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目（子版块）		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
现代市政服务	委托代建	91,559.45	28.77	57,144.16	16.13	71,764.16	25.32
	租金及相关业务	28,503.89	8.96	24,658.76	6.96	22,869.88	8.07
	污水处理	11,472.77	3.61	10,040.51	2.83	9,577.89	3.38
	物流业	9,010.00	2.83	7,171.75	2.02	11,772.24	4.15
	供电供汽	24,752.68	7.78	17,637.85	4.98	18,714.78	6.60
	其他	6,912.96	2.17	3,062.04	0.86	429.55	0.15
小 计		172,211.75	54.11	119,715.07	33.80	135,128.50	47.68
房产开发（安置房）		85,379.74	26.83	157,935.52	44.59	49,379.40	17.42
园区项目建设		60,652.73	19.06	76,535.64	21.61	98,894.19	34.90
合 计		318,244.23	100.00	354,186.23	100.00	283,402.08	100.00

2015-2017 年发行人主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目（子版块）		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比

现代市政服务	委托代建	80,443.52	30.01	49,690.57	16.41	62,403.62	25.98
	租金及相关业务	25,040.35	9.34	22,810.58	7.53	18,821.25	7.84
	污水处理	5,605.75	2.09	8,864.15	2.93	4,824.64	2.01
	物流业	7,883.26	2.94	6,945.31	2.29	9,645.42	4.02
	供电供汽	20,161.80	7.52	16,783.80	5.54	13,709.32	5.71
	其他	2,359.67	0.88	2,947.62	0.97	419.72	0.17
小 计		141,494.35	52.78	108,042.04	35.68	109,823.97	45.73
房产开发（安置房）		72,803.33	27.16	127,851.01	42.22	43,656.77	18.18
园区项目建设		53,761.18	20.06	66,939.05	22.10	86,673.26	36.09
合 计		268,058.87	100.00	302,832.09	100.00	240,154.00	100.00

2015-2017 年发行人主营业务毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目（子版块）		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
		毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
现代市政服务	委托代建	11,115.93	12.14	7,453.59	13.04	9,360.54	13.04
	租金及相关业务	3,463.55	12.15	1,848.18	7.50	4,048.63	17.70
	污水处理	5,867.02	51.14	1,176.36	11.72	4,753.25	49.63
	物流业	1,126.74	12.51	226.44	3.16	2,126.82	18.07
	供电供汽	4,590.87	18.55	854.05	4.84	5,005.46	26.75
	其他	4,553.30	65.87	114.42	3.74	9.83	2.29
小 计		30,717.40	17.84	11,673.04	9.75	25,304.53	18.73
房产开发（安置房）		12,576.41	14.73	30,084.51	19.05	5,722.63	11.59
园区项目建设		6,891.55	11.36	9,596.59	12.54	12,220.93	12.36
合 计		50,185.36	15.77	51,354.14	14.50	43,248.08	15.26

从收入方面看，2015-2017年公司分别实现主营业务收入283,402.08万元、354,186.23万元和318,244.23万元。公司2017年营业收入主要包括委托代建收入、房产开发（安置房）收入和园区项目建设收入，占比分别为28.77%、26.83%和19.06%。

从成本方面看，2015-2017年公司主营业务成本分别为240,154.00万元、302,832.09万元和268,058.87万元，呈现波动态势。业务范围及规模逐渐扩大的同时，公司有效控制了营业成本，使得营业成本增长率与营业收入增长率基本保持一致。公司2017年营业成本主要包括委托代建成本、房产开发（安置房）成本和园区项目建设成本，占比分别为30.01%、27.16%和20.06%。

从毛利润和毛利率方面看，2015-2017年公司主营业务毛利润分别为43,248.08万元、51,354.14万元和50,185.36万元，毛利率分别为15.26%、14.50%和15.77%，保持稳定。公司各主要业务运营情况良好，均持续盈利。

二、发行人主营业务经营模式

发行人主营业务分为三个板块：1、现代市政服务业务板块，主要包括委托代建、房屋租赁、污水处理、物流服务、供电供汽等；2、房产开发（安置房）业务板块；3、园区项目建设业务板块。

（一）现代市政服务业务

发行人现代市政服务业务以委托代建业务为主，兼顾房屋租赁、污水处理、物流服务、供电供汽等配套业务，力求为吴中开发区内工商企业提供多层次、全方位、宽领域的服务。“十三五”期间，吴中开发区将全面推进现代化交通网络体系，不断完善污水处理、供电供汽等配套功能，努力打造功能完善、交通便利、社会和谐的新城区。

1、委托代建

发行人是吴中开发区内城市建设企业化运作的重要载体，主要接受开发区管委会委托，通过代建城市基础设施建设项目，向委托方收取工程管理费。城市基础设施建设项目的建设内容涵盖市政道路、绿化工程、环境综合整治等。发行人与委托方签订项目代建合同，负责

项目的融资、建设并在规定时限内将竣工后的项目交付委托方。委托方通过业务代理人对项目建设过程中的工程质量、进度进行适当的监控和管理，工程竣工经委托方组织交工验收无误后，委托方按照另行约定的投资回报、偿还期限、付款地点等内容偿还项目代建人为本项目范围内的代建投资。对于投资额较小的工程，委托方在工程竣工并验收完成后一次性支付工程款；对于投资额较大的工程，则采取分期方式支付工程款，付款期限一般不超过 3 年。2015-2017 年发行人完工项目确认收入及回款情况如下：

单位：万元

项目名称	投资成本	确认收入金额	实际到账金额
道路桥梁工程	271.00	311.65	311.65
基建水电	1,522.28	1,750.62	1,750.62
绿化工程	131.00	150.65	150.65
设计测绘	4.80	5.52	5.52
填土（土方）工程	0.58	0.67	0.67
开发区动迁工程	45,542.07	52,373.38	52,373.38
横泾街道	14,931.89	17,171.67	17,171.67
2015 年小计	62,403.62	71,764.16	71,764.16
开发区动迁工程	45,809.48	52,680.91	10,754.19
道路桥梁工程	337.71	388.37	388.37
基建水电	386.63	444.62	444.62
越溪幼儿园	3,156.75	3,630.26	3,630.26
2016 年小计	49,690.57	57,144.16	15,217.44
道路桥梁工程	3,117.20	3,568.60	-
基建水电工程	3,550.11	4,064.21	-
绿化工程	519.79	595.06	-
公共设施建设工程	32,707.09	37,443.47	-
零星工程	4,057.70	4,645.31	-
郭巷街道	16,980.12	19,190.91	-
城南街道	8,993.35	10,164.28	-
越溪街道	8,025.61	9,070.54	-

横泾街道	2,492.54	2,817.07	-
2017年小计	80,443.52	91,559.45	-
合 计	192,537.71	220,467.77	86,981.60

2、房屋租赁

发行人房屋租赁业务以工业用房出租为主，近年来租赁收入稳步增长，2015-2017年分别实现房屋租赁收入22,869.88万元、24,658.76万元和28,503.89万元。截至2017年末，公司可租赁厂房、仓库及配套办公楼面积合计约137万平方米，已出租约75万平方米，厂房平均租赁价格为15元/平方米/月，商务办公用房平均租赁单价约为40元/平方米/月。

3、污水处理

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

目前，河东污水公司日污水处理能力为8万吨，2017年实际日处理量为6.14万吨，其服务范围为苏嘉杭高速以西、大运河以东地区面积约15.93平方公里的区域。2017年，公司实现污水处理收入11,472.77万元，同比增长14.26%。

吴淞江污水公司远期规划日污水处理能力12万吨，一期项目实际日处理能力为4万吨，服务范围为苏嘉杭高速以东，镬底湖、独墅湖以西，北至东兴路以南与娄葑分界，南到吴淞江，面积约40.43平方公里的区域。工程建设总投资为22,780.37万元，项目于2015年下半年开工，截至2017年末仍在建设当中，预计2018年投入运营。

4、供电供汽

发行人供电供汽业务主要由子公司苏州市江远热电有限责任公

司（以下简称“江远热电”）运营，2015-2017年分别实现供电供汽收入18,714.78万元、17,637.85万元和24,752.68万元。江远热电为吴中开发区内一家热电联产企业，专为区域内企业供汽，目前拥有三台供热式机组，总容量33MW，供汽能力278吨/小时，2台75吨/小时锅炉，1台85吨/小时锅炉，1台130吨/小时锅炉，总蒸汽产量365吨/小时。截至2017年末，供汽价格为172元/吨。

（二）房产开发（安置房）业务

发行人房产开发业务分为安置房开发和商业地产开发两类，其中安置房开发主要由吴中建业运营。发行人以划拨土地补交出让金的形式获得土地使用权，用于安置房项目的建设。安置房建成后按照开发区管委会规定的单价定向销售，销售对象为开发区内的拆迁安置户。目前，公司在建安置房项目主要包括镬底湖小区、新思花园和尹东九村等，截至2017年末具体情况如下：

单位：亿元、万平方米、%

项目名称	计划总投资	建筑面积	开工时间	建设进度	已投资金额
镬底湖小区一区	3.95	12.57	2013.1	100.00	3.98
镬底湖小区二区	13.95	45.29	2013.1	98.00	10.33
镬底湖小区三区	10.46	33.48	2013.8	98.00	8.90
新思花园三期	8.58	29.07	2013.5	100.00	8.66
尹东九村B区	2.80	9.61	2013.3	100.00	2.82
尹东九村C区	1.53	5.16	2013.3	100.00	1.54
南石湖花园二期	8.41	26.70	2013.10	95.00	7.98
合 计	49.68	161.88	-	-	44.21

除安置房开发项目外，发行人子公司苏州天鸿伟业置地有限公司（以下简称“天鸿伟业”）加大了对商业、商住地产的开发投入。目前天鸿伟业在建商业地产项目主要包括尹山湖韵佳苑和太湖金港，具体情况如下：

单位：亿元、万平方米、%

项目名称	计划总投资	建筑面积	开工时间	建设进度	已投资金额
天鸿·尹山湖韵佳苑	13.50	14.00	2013.8	100.00	14.30
太湖金港	5.60	17.06	2014.3	80.00	4.00
合 计	19.10	31.06	-	-	18.30

位于“尹山湖·独墅湖”双湖新城区的尹山湖韵佳苑项目位于尹山湖与独墅湖之间的黄金地带，紧邻轨道交通2号线出入口，项目建设内容包括住宅、酒店公寓和商铺，建筑面积23.32万平方米。项目一期已于2014年10月开盘，截至2017年末，项目在售楼盘已回笼资金约14亿元。

太湖金港商业项目位于吴中开发区绕城高速北侧、苏旺路西侧，用地面积55亩，建筑面积17.05万平方米。项目建设内容主要包括2栋办公楼、9栋商业楼，建成后将形成集商业、办公、餐饮为一体的综合性高端商业办公群。截至2017年末，太湖金港商业项目已完成约80%的施工建设。

（三）园区项目建设业务

园区项目建设是发行人主营业务收入的主要来源之一，2015-2017年分别实现收入98,894.19万元、76,535.64万元和89,894.93万元。

经开发区管委会授权，发行人采取代建模式负责实施开发区各工业园区的土地开发整理工作。公司垫资进行土地一级整理，平整工程完工后，由开发区管委会按照招拍挂上市计划，通过苏州市国土储备中心挂牌公开竞拍，土地出让金到账后，开发区管委会按照实际工程成本加上一定比例利润支付发行人款项，作为发行人的土地整理收入。目前，发行人主要负责城南建成区、河东高新工业园、东吴工业园、旺山高科技工业园、苏州市吴中越溪城市副中心、江苏吴中出口加工区、苏州吴中科技园、吴淞江科技产业园、“尹山湖·独墅湖”

双湖新城区等区域的土地整理开发工作。

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

三、发行人所在行业情况

（一）城市基础设施建设行业的现状和前景

1、我国城市基础设施建设行业的现状和前景

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 2017 年末，我国城镇化率（城镇人口占全社会人口比重）为 58.52%。根据国务院研究发展中心的成果，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 2020 年我国城市化水平将提高到 60%，到 2030 年，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，“十三五”期间仍将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十三个五年规划纲要》指出，坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐。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、吴中开发区城市基础设施建设行业的现状和前景

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

2017 年，吴中开发区城市基础设施建设全面快速推进：尹中南路污水管网改造全面完成，东吴南路改造、郭巷大道跨线桥等一批基础设施项目加快推进；西环高架南延、东环高架南延一期等重点交通工程完成部分综合管线迁改，新路村、旺山村 10 千伏入地项目年内完工；轨道交通 4 号线实现试运营；吴淞江科技产业园启动区配套基础设施加快完善，新建道路配套管网建设基本完工，辉瑞制药新厂等一批高端产业项目加快建设，高端产业园形态初显；综保区顺利通过预验收，获批省级跨境电商产业园试点，区内跨境电商监管中心“境贸通”平台年内上线试行；东太湖科技金融城生物医药研发、检验检

测认证、金融服务等特色产业加快集聚，国家级科技企业孵化器效应增强，一批在孵项目加快成果转化，区内太湖金港商业综合体、沃斯威投资项目正式封顶，金港住宅项目加快建设，优弘投资、晓文工程等引领性项目启动建设。

随着《长江三角洲地区区域规划纲要》的发布实施，“十三五”期间，长三角区域经济一体化将加速推进，吴中开发区将迎来社会经济加速发展的新时期。未来几年，吴中开发区将重点发挥国家级开发区龙头带动作用，在产城融合、转型提升、功能配套等方面寻求新突破，打造成为高端制造业、现代服务业高地和产城融合样本区。

（二）保障房及安置房建设行业的现状和前景

1、我国保障房及安置房建设行业的现状和前景

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

近年来，为推动供给侧改革、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国家有关部门出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。住建部、国家发改委、财政部等 7 部委联合下发的《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190 号）要求，“以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区改造，积极推进非成片棚户区改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。”财政部、国家税务

总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101 号）明确提出，“对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。”国家发改委 2013 年发布了《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金〔2013〕2050 号），支持承担棚户区改造项目建设任务的企业发行企业债券融资。此后，国家发改委出台《关于创新企业债券融资方式 扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金〔2014〕1047 号），从企业债券发行条件、发行规模、发行方式等方面进一步加大对棚户区改造融资的支持力度。

根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，未来几年国家将加大保障性住房建设力度，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。此外，“十三五”期间我国将把棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，基本完成城镇棚户区和危房改造任务，加强工程质量监管。根据国家统计局发布的《2017 年国民经济和社会发展统计公报》，2017 年全国城镇棚户区住房改造开工 609 万套，棚户区改造和公租房基本建成 604 万套。可以预见，未来保障房及安置房建设将带动建筑、物业管理、消费等相关行业的进一步发展，从而成为刺激地方经济发展的另一项重要手段。

2、吴中开发区保障房及安置房建设行业的现状和前景

按照《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》作出的总体部署，吴中区将进一步扩大住房保障范围和公积金覆盖面，推进货币化保障和安置。加快推进保障房配套建设，完善交通、

商业、教育、医疗等配套设施，提升保障房社区便利度。加强公共租赁住房建设，努力缓解高校毕业生、创业人才、外来务工人员住房难问题。拓展住房建设资金的来源和渠道，探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金拓展公共租赁住房融资渠道。加快推进棚户区（危旧房）改造建设，推进老旧小区更新提升和物业管理标准化，在实现住有所居目标的基础上向住有宜居迈进。到 2020 年，城镇常住人口保障性住房覆盖率达 20%。

近年来，开发区管委会加大了对廉租房、公租房、限价房、经济适用房、拆迁安置房等保障性住房的建设力度。2017 年，吴中开发区拆迁安置加快推进，完成吴淞江科技产业园、苏吴工业园、南湖路高架等多个重点项目的地块清零工作。总面积 124 万多平方米的 8 个安置小区加快建设，其中，已交付安置房 40.9 万平方米，安置户数 2986 套。未来，吴中开发区将继续大力推进保障性住房建设，保障城镇中低收入市民的居住权，改善城镇中低收入家庭居住条件，健全多层次的住房保障体系。

（三）土地开发行业的现状和前景

1、我国土地开发行业的现状和前景

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

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

顷、8.43万公顷和36.52万公顷。

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

2、吴中开发区土地开发行业的现状和前景

《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出，“十三五”期间，吴中区将严格控制新增建设用地规模，引导和规范开展城中村、闲散居民点等城镇低效存量土地的整体搬迁和再开发，扎实推进存量建设用地清理盘活。建立完善低效利用土地退出机制。综合运用土地整治、城乡建设用地增减挂钩等试点政策，推动建设用地在城镇和农村内部、城乡之间合理流动，激活城乡建设用地流量。创新工业用地供地方式，鼓励深度开发利用地下空间，建立地上、地表、地下空间衔接开发机制，促进土地复合开发利用。

根据苏州市及吴中区整体规划要求，吴中开发区将全力建设苏州吴中太湖新城，发展壮大苏州市吴中越溪城市副中心，形成具有现代风韵的综合新城，做优做美“尹山湖·独墅湖”双湖新城，加快节点地块改造，实现与苏州工业园区的无缝对接。2015-2017年，吴中开发区土地出让面积分别为1739.57亩、632.16亩和587.71亩，出让总价分别为94.49亿元、32.24亿元和63.53亿元。

未来，吴中开发区将开展土地复垦整理，用好城乡建设用地增减挂钩政策，盘活存量土地；推动乡镇工业进园区，提高土地资源使用

效益，带动经济结构优化，加大土地置换和土地储备，为吴中开发区新一轮发展提供土地资源。发行人承担着城南片区改造、越溪城市副中心改造升级、“尹山湖·独墅湖”双湖新城建设等重要职能，土地开发业务发展前景广阔。

（四）发行人在行业中的地位和竞争优势

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

1、良好的区位优势

发行人位于苏州吴中经济技术开发区，地处中国经济最发达、城市群最密集的长江三角洲中心地带、江浙沪交汇处，接壤苏州古城区（姑苏区）、苏州工业园区和苏州高新区。东临上海70公里，南距杭州120公里，距南京200公里，是长江三角洲重要的水利和交通枢纽。目前，开发区构筑了以苏嘉杭高速公路、苏州绕城高速西南段、苏沪高速、苏昆太高速为主的主框架，以227省道、230省道、318国道等干线公路为次骨架，以吴中大道、东方大道、东山大道、环太湖公路、东山环山路等地方公路为重要脉络的公路网络，各街道均可在15分钟内驶上高速公路；已建成通车的苏州轨道交通2、4号线，及规划建设中的3、5号线，将吴中开发区、吴中高新区、太湖度假区与苏州古城区紧密连接。发行人区位优势十分明显。



图 3：吴中开发区区位及交通示意图

2、区域垄断优势

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

3、地方政府的大力支持

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

会的大力支持。

4、丰富的项目运作经验

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

5、多元化的融资渠道

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

四、发行人所在区域的产业和经济发展情况

（一）苏州市产业和经济发展情况

苏州市位于江苏省南部，东临上海，南接浙江，西抱太湖，北依长江，地处我国经济最发达的长江三角洲中部，总面积 8,488.42 平方公里。苏州是长江三角洲重要的中心城市之一，也是我国著名的历史文化名城和重要的风景旅游城市，拥有“人间天堂”美誉，公路、铁路、水运等交通网络纵横交错、四通八达。近年来，苏州市先后获得“国家园林城市”、“中国十大最具投资价值城市”、“中国最具经济活力城市”、“中国服务外包最具投资环境城市”等称号，并于 2014 年荣获第三届“李光耀世界城市奖”。

江苏省及主要城市 2017 年部分经济指标比较

地 区	地区生产总值 (亿元)	人均地区生产 总值(元)	公共财政预算收入 (亿元)
江苏省	85,900.94	107,189	8,171.50
苏州市	17,319.51	162,664	1,908.10
南京市	11,715.10	141,658	1,271.90
无锡市	10,511.80	161,002	930.00
南通市	7,734.64	105,925	590.60
常州市	6,622.28	140,651	518.80

苏州市于 90 年代形成全方位对外开放的经济格局，产业结构在引进外资、产业转型中不断优化。在以电子、钢铁、电气、化工、纺织和通用设备制造等产业为支柱的现代工业体系基础上，苏州市着力培育和发展新能源与新材料、生物医药等新兴产业，取得了较为显著的成果。

2017 年，苏州市实现地区生产总值 17,319.51 亿元，同比增长 7.1%；完成固定资产投资 5,629.59 亿元，同比下降 0.3%；完成规模以上工业总产值 31,956.21 亿元，同比增长 10.4%。经济的高速发展使得苏州市财政实力不断增强，2017 年，苏州市实现公共财政预算收入 1,908.10 亿元，同比增长 10.3%。

苏州市 2015-2017 年主要经济指标

单位：亿元、%

项 目	2017 年		2016 年		2015 年	
	金 额	同 比	金 额	同 比	金 额	同 比
地区生产总值	17,319.51	7.1	15,475.09	7.5	14,504.07	7.5
固定资产投资	5,629.59	-0.3	5,648.49	-7.8	6,124.43	-1.7
规模以上工业总产值	31,956.21	10.4	30,679.49	1.1	30,546.32	0.2
社会消费品零售总额	5,442.82	10.3	4,936.79	10.7	4,424.82	9.0
进出口总额(亿美元)	3,160.79	15.5	2,737.58	-10.3	3,053.50	-1.9
公共财政预算收入	1,908.10	10.3	1,730.04	10.8	1,560.76	8.1
公共财政预算支出	1,771.52	9.5	1,617.16	5.9	1,527.01	17.1

(二) 吴中开发区产业和经济发展情况

苏州吴中经济技术开发区位于吴中区南部、东太湖之滨，是 1993 年 11 月经江苏省人民政府批准设立的首批省级经济开发区之一，于 2012 年 12 月晋升为国家级经济技术开发区，现已发展成为苏州城南先进制造业的集聚区和现代化的工业城区。吴中开发区规划面积 150 平方公里，下辖城南、越溪、郭巷、横泾四个街道，33 个村（社区），总人口 43.6 万人，其中常住人口 14.3 万人。

经过二十年的开发建设，吴中开发区逐渐形成了以电子信息、生物医药、装备制造、精密机械、新能源新材料等 5 大工业科技产业和检验检测及认证、服务贸易、金融、设计、文体旅游等 5 大高端现代服务业为主线的产业体系，充分利用极具特色的产业园区，集聚人气商气，提升影响力，已经吸引了多个国家、地区以及国内各个省市的中外企业 4,000 多家，拥有世界 500 强企业 10 余家。

2017 年，吴中开发区实现地区生产总值 399.54 亿元，同比增长 11.85%；完成公共财政预算收入 58.59 亿元，同比增长 3.70%。

吴中开发区 2015-2017 年主要经济指标

单位：亿元、%

项 目	2017 年		2016 年 ¹		2015 年	
	金 额	同 比	金 额	同 比	金 额	同 比
地区生产总值	399.54	11.85	357.20	7.45	430.01	0.60
固定资产投资	163.29	7.87	151.38	-31.21	266.20	-8.50
规模以上工业总产值	721.01	22.00	591.01	8.29	755.20	-2.20
进出口总额（亿美元）	50.41	6.87	47.16	-42.89	82.59	-1.26
公共财政预算收入	58.59	3.70	56.50	15.87	48.76	13.29

（三）吴中区其他已发行企业债券主体情况

除发行人外，苏州市吴中区其他已发行企业债券主体包括苏州吴中国太发展有限公司和苏州市吴中城区建设发展有限公司。

¹2016 年吴中开发区调整统计口径，表中金额与 2015 年无可比性，但增幅系同口径同比。

1、吴中开发区已发行企业债券主体：苏州吴中国太发展有限公司

苏州吴中国太发展有限公司成立于2012年2月，注册资本为人民币500,000万元，股东为苏州吴中经济技术开发区管理委员会，经营范围：环境保护工程设计施工、水环境综合治理工程施工及管理、建筑工程管理及基础设施施工；承接市政建筑工程、市政绿化工程；项目投资、资产经营管理；城市基础设施和配套设施、市政设施、商业设施开发与建设；土地整理开发；旅游项目及文化产业的投资和管理；国内贸易；物业管理；商务信息咨询。（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）

苏州吴中国太发展有限公司是苏州市吴中太湖新城主要的城市基础设施投资和建设主体，其经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、城市公用事业建设等多个方面。截至2017年12月31日，苏州吴中国太发展有限公司总资产187.37亿元，净资产80.60亿元；2017年实现营业收入6.47亿元，净利润1.11亿元。

2、其他已发行企业债券主体：苏州市吴中城区建设发展有限公司

苏州市吴中城区建设发展有限公司成立于2012年5月，注册资本为人民币200,000万元，股东为江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会，经营范围：授权范围内的资产经营和管理；城建项目的投资和建设；对外项目投资；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

苏州市吴中城区建设发展有限公司主要从事江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）的开发建设、改造升级以及资产运营等业务。截至2017年12月31日，苏州市吴中城区建设发展有限公司总资产79.57

亿元，净资产 32.74 亿元；2017 年实现营业收入 4.80 亿元，净利润 0.45 亿元。

截至本募集说明书出具日，苏州市吴中区其他已发行企业债券情况如下：

单位：亿元、%

序号	发行主体	债券简称	起息日	发行金额	期限	票面利率	偿还情况
1	苏州吴中国太发展有限公司	17 吴中国太专项债	2017.8.23	15	10 年	6.40	按时还本付息
2	苏州市吴中城区建设发展有限公司	17 吴中城建债 01	2017.11.6	7	7 年	5.90	按时还本付息
3	苏州市吴中城区建设发展有限公司	18 吴中城建债	2018.2.1	5	7 年	6.50	尚未开始付息

第十条 发行人财务情况

一、发行人财务总体情况

(一) 主要财务数据及指标

本部分财务数据来源于发行人 2015 年、2016 年和 2017 年经审计的财务报告和未经审计的 2018 年 1-6 月财务报表。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则的规定对发行人 2015 年、2016 年和 2017 年会计报表进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2016]第 JS-0489 号、中兴华审字[2017]第 020654 号、中兴华审字（2018）第 020806 号）。

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，需参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

1、发行人合并报表主要财务数据

发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月主要财务数据

单位：万元

项 目		2018 年 6 月末 /1-6 月	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
合并 资产 负债 表	资产总额	5,207,345.06	4,908,721.02	4,749,829.68	4,362,989.22
	其中：流动资产	4,021,443.74	3,819,524.56	3,708,816.43	3,522,955.82
	负债总额	3,274,678.24	3,132,704.59	2,993,814.28	2,727,364.97
	其中：流动负债	1,518,327.83	1,296,191.18	1,267,047.03	992,971.94
	所有者权益合计	1,932,666.82	1,776,016.43	1,756,015.39	1,635,624.26
	归属于母公司所有者 权益	1,872,409.83	1,716,099.49	1,696,951.19	1,578,132.68
合并 利润 表	主营业务收入	155,041.53	318,244.23	354,186.23	283,402.08
	利润总额	11,603.83	27,679.97	27,555.39	28,565.34
	净利润	7,530.27	20,567.37	20,391.14	21,469.56
	归属于母公司所有者 的净利润	6,310.34	18,906.84	18,818.51	19,750.77

合并现金流量表	经营活动流量净额	-251,061.42	-100,080.69	-217,931.84	-190,538.54
	投资活动流量净额	-38,371.04	5,772.02	94,058.36	-76,710.83
	筹资活动流量净额	229,483.68	-173,784.91	134,511.08	342,247.40
	现金及现金等价物净增加额	-59,948.78	-268,093.58	10,637.60	74,999.63

2、发行人合并报表主要财务指标

发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月主要财务指标

项目		2018 年 6 月 末/1-6 月	2017 年末/ 度	2016 年末/ 度	2015 年末/ 度
偿债能力 指标	流动比率（倍）	2.65	2.95	2.93	3.55
	速动比率（倍）	0.42	0.56	0.84	1.98
	利息保障倍数（倍）	5.43	4.32	4.68	4.52
	资产负债率（%）	62.89	63.82	63.03	62.51
营运能力 指标	应收账款周转率（次/年）	0.56	1.15	1.21	0.93
	存货周转率（次/年）	0.04	0.09	0.14	0.17
	总资产周转率（次/年）	0.03	0.07	0.08	0.07
	净资产周转率（次/年）	0.08	0.18	0.21	0.18
盈利能力 指标	净资产收益率（%）	0.41	1.16	1.20	1.37
	总资产收益率（%）	0.15	0.43	0.45	0.53

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=EBIT/利息支出，EBIT=利润总额+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、净资产收益率=净利润/净资产平均余额
- 10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

注：2015-2017 年度及 2018 年 1-6 月应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率、净资产周转率、净资产收益率和总资产收益率以当年（期初+期末）/2 的数值为依据。2014 年度/末的财务数据来源于发行人公开披露的年度报告。

（二）发行人财务概况

2015-2017 年末，发行人资产总额分别为 4,362,989.22 万元、4,749,829.68 万元和 4,908,721.02 万元；负债总额分别为 2,727,364.97 万元、2,993,814.28 万元和 3,132,704.59 万元；所有者权益合计分别为 1,635,624.26 万元、1,756,015.39 万元和 1,776,016.43 万元；归属于母公司所有者权益分别为 1,578,132.68 万元、1,696,951.19 万元和 1,716,099.49 万元；资产负债率分别为 62.51%、63.03%和 63.82%。

公司净资产在报告期内保持稳步增长的态势，主要原因为资本公积增加以及自身盈余的积累。报告期内资本公积的增加来源于开发区管委会的货币增资。在公司自身盈余方面，发行人 2015-2017 年分别实现净利润 21,469.56 万元、20,391.14 万元和 20,567.37 万元，良好的盈利能力使得发行人留存收益不断增加。

2015-2017 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 2017 年末纳入合并报表范围共有 32 家下属单位，均已依法办理相关手续。根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审查并出具的《关于江苏省吴中经济技术发展总公司资产构成等事项的专项说明》（中兴华专字[2018]第 020178 号），截至 2017 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。

2015-2017 年度，公司营业收入分别为 284,332.80 万元、354,463.52 万元和 318,244.23 万元，政府补贴收入分别为 2,974.75 万元、3,229.20 万元和 2,600.28 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 98.96%、99.10%和 99.19%，三年平均占比为 99.08%，大于 70%。

2015-2017 年度，公司分别实现净利润 21,469.56 万元、20,391.14

万元和 20,567.37 万元，分别实现归属于母公司股东的净利润 19,750.77 万元、18,818.51 万元和 18,906.84 万元。公司盈利能力较强，净利润保持稳定。

发行人紧紧围绕既定的发展战略，构建了以委托代建、房屋租赁、污水处理、物流、供电供汽、房产开发（安置房）、园区项目建设为主的业务体系。发行人目前已初步形成各具特色、综合发展的多元化经营格局，实现了资源整合和业务快速拓展。未来，发行人资产规模将不断增加，营业收入将持续上涨，业务模式更加多元化、更具成长性。

（三）发行人 2015-2017 年及 2018 年 6 月末的合并资产负债表（见附表二）

（四）发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月的合并利润表（见附表三）

（五）发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月的合并现金流量表（见附表四）

二、发行人财务状况分析

（一）偿债能力分析

发行人 2015-2017 年偿债能力指标

项 目	2017 年	2016 年	2015 年
流动比率（倍）	2.95	2.93	3.55
速动比率（倍）	0.56	0.84	1.98
利息保障倍数（倍）	4.32	4.68	4.52
资产负债率（%）	63.82	63.03	62.51

1、短期偿债能力分析

2015-2017 年末，发行人流动比率分别为 3.55、2.93 和 2.95，速动比率分别为 1.98、0.84 和 0.56。报告期内，发行人流动比率在合理范围内波动，速动比率总体呈下降趋势，主要系发行人大量工程尚处

于建设期，存货余额快速增加所致。总体来看，报告期内发行人流动比率和速动比率均处于较高水平，短期偿债能力较强。

2、长期偿债能力分析

2015-2017 年末，发行人资产负债率分别为 62.51%、63.03%和 63.82%。发行人在资产规模逐渐增加的情况下资产负债率也缓慢增加，在行业中处于合理水平。

报告期内，发行人利息保障倍数分别为 4.52、4.68 和 4.32。发行人利润总额较高，且由于大部分利息支出都计入资本化利息，报告期内利息保障倍数均大于 1，企业稳定的经营收益对偿还利息具有较强的保障作用。未来，随着发行人在建工程项目陆续完工，发行人盈利水平将稳步提高，利息保障能力将得到进一步保障。

综上，发行人目前整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，财务结构较为合理，具有较强的抗风险能力。随着公司业务规模不断扩大，工程项目陆续完工，发行人的盈利能力将逐年上升，能够按时偿还各项债务。

（二）营运能力分析

发行人 2015-2017 年度营运能力指标

项 目	2017 年	2016 年	2015 年
应收账款周转率（次/年）	1.15	1.21	0.93
存货周转率（次/年）	0.09	0.14	0.17
总资产周转率（次/年）	0.07	0.08	0.07
净资产周转率（次/年）	0.18	0.21	0.18

2015-2017 年，发行人应收账款周转率分别为 0.93、1.21 和 1.15，呈波动态势，在主营业务收入增长的同时，发行人加强了应收款项管理，报告期内应收账款周转情况得到了改善。

2015-2017 年，发行人存货周转率处于较低水平，主要系发行人存货中代建工程及土地整理项目占比较高，导致存货账面余额较高，

周转率较低。未来，随着在建项目的完工结转，发行人存货周转率将会有所回升。

2015-2017 年，发行人总资产周转率基本稳定在 0.08 左右，净资产周转率分别为 0.18、0.21 和 0.18，呈一定波动趋势。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。鉴于发行人所处行业特征和业务特点，上述指标处于合理水平。

综上所述，发行人近三年稳步发展，资产规模、主营业务收入变动合理。发行人主要营运能力指标稳定，符合城建类企业的一般特征。

（三）盈利能力分析

1、收入来源分析

发行人 2015-2017 年度主营业务收入构成

单位：万元、%

项 目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例
现代市政服务	172,211.75	54.11	119,715.07	33.80	135,128.50	47.68
房产开发（安置房）	85,379.74	26.83	157,935.52	44.59	49,379.40	17.42
园区项目建设	60,652.73	19.06	76,535.64	21.61	98,894.19	34.90
合 计	318,244.23	100.00	354,186.23	100.00	283,402.08	100.00

2015-2017 年度，发行人分别实现主营业务收入 283,402.08 万元、354,186.23 万元和 318,244.23 万元，主要由现代市政服务、房产开发（安置房）和园区项目建设三大业务板块构成。报告期内，三大业务板块营业收入占比相对波动较大。发行人 2016 年房产开发（安置房）收入较 2015 年增加了 2.20 倍，系子公司苏州天鸿伟业置地有限公司开发的尹山湖韵佳苑住宅小区完工并部分交付使用，确认收入 100,296.57 万元。三大业务板块为发行人的稳定经营提供了有力支撑，

未来，发行人将利用既有资源禀赋和行业地位优势，加快业务体系的整合，深入全面开展各项业务，紧跟国家政策导向，挖掘新的利润增长点，预计今后数年内发行人的收入将持续保持一定增速，预期利润也较为可观。

2、利润构成分析

发行人 2015-2017 年度利润构成

单位：万元

项 目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	318,244.23	354,186.23	283,402.08
主营业务利润	44,230.75	39,396.23	41,482.36
加：营业外收入	1,126.36	1,638.84	778.19
减：营业外支出	172.72	68.13	50.05
利润总额	27,679.97	27,555.39	28,565.34
净利润	20,567.37	20,391.14	21,469.56

2015-2017 年度，发行人主营业务利润分别为 41,482.36 万元、39,396.23 万元和 44,230.75 万元。报告期内发行人主营业务收入呈现波动上升趋势，显示出发行人的业务量在快速增长，同时市场影响力和竞争力也在不断提高。近年来，工程量的扩展需要发行人大规模的前期投入，由此造成主营业务成本较快上升，主营业务利润呈现波动增长。未来，随着在建工程的完工和收入的确认，预计发行人主营业务利润将持续增长。

报告期内发行人分别确认政府补贴收入 2,974.75 万元、3,229.20 万元和 2,600.28 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 98.96%、99.10%和 99.19%，发行人实现经营效益主要依靠自身收益，不依赖于政府补贴。

3、盈利能力分析

发行人 2015-2017 年盈利能力指标

单位：%

项 目	2017 年	2016 年	2015 年
净资产收益率	1.16	1.20	1.37
总资产收益率	0.43	0.45	0.53

2015-2017 年，发行人净资产收益率分别为 1.37%、1.20%和 1.16%，总资产收益率分别为 0.53%、0.45%和 0.43%。由于发行人所处行业特点，市政基础设施项目建设周期较长，利润的实现存在滞后性，因此净资产收益率、总资产收益率均处于相对较低水平。未来，随着委托代建项目逐步投入运营，发行人业务量将快速增长，各项盈利指标也将有所改善。

综上，发行人报告期内主营业务经营情况良好，营业收入和净利润水平稳步增长。随着吴中开发区经济的快速发展，未来发行人的主营业务收入将持续增长，同时随着发行人债务结构的不断优化，盈利能力也将进一步提升。

（四）现金流量分析

发行人 2015-2017 年度现金流量指标

单位：万元

项 目		2017 年	2016 年	2015 年
经营活动产生的现金流量	经营活动现金流入	601,189.10	398,522.12	446,724.22
	经营活动现金流出	701,269.79	616,453.97	637,262.75
	经营活动流量净额	-100,080.69	-217,931.84	-190,538.54
投资活动产生的现金流量	投资活动现金流入	254,718.18	356,039.39	429,729.24
	投资活动现金流出	248,946.15	261,981.03	506,440.07
	投资活动流量净额	5,772.02	94,058.36	-76,710.83
筹资活动产生的现金流量	筹资活动现金流入	982,800.00	1,037,000.00	1,096,076.30
	筹资活动现金流出	1,156,584.91	902,488.92	753,828.90
	筹资活动流量净额	-173,784.91	134,511.08	342,247.40
汇率变动对现金的影响		-	-	1.59
现金及现金等价物净增加额		-268,093.58	10,637.60	74,999.63

2015-2017 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为

-190,538.54 万元、-217,931.84 万元和-100,080.69 万元，均表现为大额净流出，主要是由于发行人工程建设项目前期的支出较大，而委托方支付发行人的工程款需要待工程竣工并验收完成后采取分批的方式支付，发行人垫付了较多的工程款项。报告期内，发行人经营活动现金流入与收入存在较大差异，主要系发行人加强其他应收款管理，加大对一年以上其他应收款催收力度而收回的其他与经营活动有关的现金。未来，随着主营业务的不断发展以及应收账款的逐步回款，发行人经营活动流量净额将得到改善，偿债能力也将随之增强。

2015-2017 年度，发行人投资活动现金流量净额分别为-76,710.83 万元、94,058.36 万元和 5,772.02 万元，公司投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金。2015 年投资活动现金流量净额均表现为大额净流出，主要是发行人承担开发区大规模代建项目所致。2016-2017 年度，公司投资活动产生的现金流量实现净流入，主要是由于公司用于短期投资支付的现金较 2015 年大幅减少。

发行人 2015-2017 年筹资活动现金流净额分别为 342,247.40 万元、134,511.08 万元和-173,784.91 万元，呈现较大波动。2017 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为负，主要是因为公司根据业务资金的需求适当控制了融资规模，来自股东的投入有所下降，同时偿还债务所支付的现金有所增加。

总体来看，随着代建工程的陆续完工，发行人经营活动现金净流量和投资活动现金净流量将持续改善，筹资活动现金流量较好的补充了投资活动和经营活动所需现金流缺口，有效支撑了发行人各项业务的迅速发展。未来，发行人将推进资产整合，提升经营效率，进一步优化自身的现金流量情况，更多地运用自身经营现金流来达到整体现

金流的平衡。

三、资产结构分析

发行人 2015-2017 年末资产结构

单位：万元，%

资产科目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
货币资金	270,906.12	5.52	538,999.70	11.35	528,362.10	12.11
短期投资	4,300.36	0.09	103,130.00	2.17	308,648.00	7.07
应收票据	1,085.53	0.02	1,323.19	0.03	457.39	0.01
应收利息	-	-	-	-	0.45	<0.01
应收账款	274,715.84	5.60	277,759.25	5.85	306,619.61	19.25
其他应收款	116,649.42	2.38	117,013.70	2.46	98,259.86	2.25
预付账款	61,587.26	1.25	28,927.96	0.61	714,708.11	16.38
存货	3,088,102.29	62.91	2,638,201.50	55.54	1,560,295.64	35.76
其他流动资产	2,177.74	0.04	3,461.14	0.07	5,604.65	0.13
流动资产合计	3,819,524.56	77.81	3,708,816.43	78.08	3,522,955.82	80.75
长期投资	210,896.65	4.30	208,576.66	4.39	168,719.82	3.87
固定资产	624,724.14	12.73	621,893.62	13.09	489,317.74	11.22
在建工程	152,737.68	3.11	108,028.41	2.27	77,725.96	1.78
无形资产	98,924.57	2.02	101,477.49	2.14	103,852.22	2.38
长期待摊费用	1,715.67	0.03	969.34	0.02	339.35	0.01
递延税项借款	197.75	<0.01	67.71	<0.01	78.32	<0.01
非流动资产合计	1,089,196.46	22.19	1,041,013.24	21.92	840,033.40	19.25
资产总计	4,908,721.02	100.00	4,749,829.68	100.00	4,362,989.22	100.00

（一）资产结构情况

2015-2017 年末，发行人总资产规模分别为 4,362,989.22 万元、4,749,829.68 万元和 4,908,721.02 万元，保持逐年增长。报告期内股东先后两次以货币形式注资，受益于股东的支持和良好的经营业绩，发行人净资产亦保持稳定上升趋势。

2015-2017 年末，发行人流动资产分别为 3,522,955.82 万元、3,708,816.43 万元和 3,819,524.56 万元，占总资产的比例分别为

80.75%、78.08%和 77.81%。报告期内，公司资产主要由流动资产构成，占比均在 77.50%以上且流动资产占比基本保持稳定。发行人流动资产主要由货币资金、短期投资、应收账款、其他应收款、预付账款和存货构成。报告期内，发行人非流动资产分别为 840,033.40 万元、1,041,013.24 万元和 1,089,196.46 万元，占总资产的比例分别为 19.25%、21.92%和 22.19%。公司的非流动资产主要由长期投资、固定资产、在建工程 and 无形资产构成，除无形资产呈现波动态势外，其余非流动资产在报告期内有较大幅度的增长。

总体来看，发行人资本实力雄厚，资产流动性强，资产规模以合理速度逐年稳步增长。

（二）主要资产分析

截至 2017 年末，公司资产主要由货币资金、短期投资、应收账款、其他应收款、预付账款、存货、长期投资、固定资产、在建工程和无形资产构成。

1、货币资金

报告期内，发行人货币资金数额呈波动态势，2017 年较 2016 年减少 49.74%，主要原因为发行人业务发展加快和偿付现金增加。发行人货币资金主要以银行存款为主，货币资金占总资产的比重处于较高水平，在一定程度上反映了公司资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。截至 2017 年末，发行人不存在货币资金使用受限的情形。2015-2017 年末，发行人货币资金明细如下：

2015-2017 年末发行人货币资金明细

单位：万元、%

科 目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金 额	占比	金 额	占比	金 额	占比
现金	56.08	0.02	91.69	0.02	64.72	0.01

银行存款	264,906.68	97.79	529,658.18	98.27	517,604.11	97.96
其他货币资金	5,943.36	2.19	9,249.83	1.72	10,693.28	2.02
合 计	270,906.12	100.00	538,999.70	100.00	528,362.10	100.00

2、短期投资

2015-2017 年末，发行人短期投资余额分别为 308,648.00 万元、103,130.00 万元和 4,300.36 万元，占总资产的比重分别为 7.07%、2.17%和 0.09%。发行人短期投资全部由银行理财产品构成，风险较小，同时能提供稳定收益。发行人 2017 年末短期投资金额较年初下降了 95.83%，原因系部分银行理财产品到期。

3、应收账款

2015-2017 年末，发行人应收账款账面价值分别为 306,619.61 万元、277,759.25 万元和 274,715.84 万元，占当期末总资产的比例分别为 7.03%、5.85%和 5.60%，占比呈下降趋势，系发行人加强应收账款的管理取得了一定的成效。截至 2017 年末，发行人应收账款的账龄集中在 1 年以内，总体回收风险小，发行人已根据审慎原则合理计提了坏账准备。

2017 年末发行人应收账款账龄结构明细

单位：万元、%

账 龄	账面价值	占比
1 年以内	274,062.87	99.76
1-2 年	235.02	0.09
2-3 年	417.94	0.15
合 计	274,715.84	100.00

截至 2017 年末，发行人应收账款前五名明细如下：

2017 年末发行人应收账款欠款前 5 名明细

单位：万元、%

单位名称	金 额	占期末余额比例	回款安排
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	270,674.54	98.31	未来两年内偿还

苏州云锦峰供应链管理有限公司	425.00	0.15	未来两年内偿还
苏州世德堂物流有限公司	407.00	0.15	未来一年内偿还
苏州腾晖光伏技术有限公司	345.93	0.13	未来两年内偿还
晶澳（邢台）太阳能有限公司	283.21	0.10	未来两年内偿还
合 计	272,135.69	98.84	-

截至 2017 年末，发行人应收账款中金额最大的是应收苏州吴中经济技术开发区管理委员会的工程款项，占期末余额的比例为 98.31%。开发区管委会为政府机构，此类款项一般不会产生无法收回情况，故未计提坏账准备。发行人应收账款整体质量较高。

4、其他应收款

2015-2017 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 98,259.86 万元、117,013.70 万元和 116,649.42 万元，占当期末总资产的比例分别为 2.25%、2.46%和 2.38%，保持相对稳定。截至 2017 年末，发行人其他应收款主要由经营性往来款构成，账面价值合计 85,044.45 万元，为日常经营业务形成，非经营性其他应收款账面价值为 31,604.96 万元。报告期内发行人资金拆借符合公司章程及相关管理制度要求。

2017 年末发行人其他应收款欠款前 5 名明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金 额	占期末余额比例	形成原因	性质	回款安排
苏州市吴中城市建设投资发展有限公司	非关联方	44,400.00	37.83	工程垫付款	经营性	未来两年内偿还
苏州吾佳科技发展有限公司	非关联方	25,693.41	21.89	工程垫付款	经营性	未来两年内偿还
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	关联方	15,812.35	13.47	往来款	非经营性	未来两年内偿还
苏州市吴中区东山财政国库集中支付中心	非关联方	12,433.00	10.59	往来款	非经营性	未来两年内偿还

兴业金融租赁有限责任公司	非关联方	4,600.00	3.92	保证金	经营性	未来两年内偿还
合 计	-	102,938.76	87.70	-	-	-

上述非经营性其他应收款均为往来款，其他应收款欠款方因业务发展及日常运营中资金周转需求，向发行人提出资金拆借请求。发行人根据收到的资金拆借请求，在按照公允原则的前提下严格按以下权限进行审批：

①发行人与非关联方发生的单笔 20,000 万元（含）以下的资金拆借由资金运营部签批后，报总经理批准；发行人与非关联方发生的单笔 20,000 万元以上的资金拆借由资金运营部、总经理签批后，报总经理办公会批准。

②如涉及与关联方发生非经营性资金往来，根据《关联交易管理制度》，按如下权限办理：

发行人与关联自然人发生的交易金额在 10,000 万元（含）以内、发行人与关联法人发生的交易金额低于 30,000 万元（含）且不高于发行人最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 的关联交易，由资金运营部签批后，报总经理批准。

发行人与关联自然人发生的交易金额在 10,000 万元以上、发行人与关联法人发生的交易金额高于 30,000 万元，或者高于发行人最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 的关联交易，由资金运营部、总经理签批后，报总经理办公会批准。

截至 2017 年末，发行人政府类应收款项账面价值为 301,949.59 万元，占发行人净资产比例为 17.00%，具体明细如下：

2017 年末发行人政府类应收款项明细

单位：万元、%

序号	入账科目	欠款单位	金额
----	------	------	----

1	应收账款	苏州吴中经济技术开发区管理委员会	270,674.54
2	其他应收款	苏州吴中经济技术开发区管理委员会	15,812.35
3	其他应收款	苏州市吴中区东山财政国库集中支付中心	12,433.00
4	其他应收款	苏州市吴中区非税收入财政汇缴专户	2,283.72
5	其他应收款	苏州市国土资源局吴中分局	745.98
合 计		-	301,949.59

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

5、预付账款

2015-2017 年末,发行人预付账款账面价值分别为 714,708.11 万元、28,927.96 万元和 61,587.26 万元,占当期末总资产的比例分别为 16.38%、0.61%和 1.25%。发行人委托代建业务规模较大,支付给施工单位的预付工程款金额较大。发行人与各施工单位签订施工合同,严格按照合同约定拨付工程款项,并于工程竣工后将对应预付款项结转存货-开发成本科目,由于部分工程项目工期较长,发行人部分预付账款账龄亦较长,符合委托代建业务的行业一般特征。

2015-2017 年末发行人预付账款账龄结构明细

单位: 万元、%

类 别	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金 额	占比	金 额	占比	金 额	占比
1 年以内	45,568.72	73.99	5,709.94	19.74	215,514.82	30.15
1-2 年	3,826.64	6.21	7,405.28	25.60	179,099.13	25.06
2-3 年	4,487.96	7.29	2,944.15	10.18	151,711.56	21.23
3 年以上	7,703.94	12.51	12,868.59	44.48	168,382.61	23.56
合 计	61,587.26	100.00	28,927.96	100.00	714,708.11	100.00

2017 年末发行人预付账款余额较年初增长了 112.90%,主要原因是发行人本期新增土地预付款 40,600.00 万元所致。

截至 2017 年末，发行人预付账款前五名明细如下：

2017 年末发行人预付账款金额前 5 名明细

单位：万元、%

单位名称	金 额	占期末余额比例
苏州日报社	40,600.00	65.92
佳通科技（苏州）有限公司	7,692.64	12.49
国网江苏省电力公司苏州供电公司	6,118.11	9.93
江苏华创建设工程有限公司	2,995.15	4.86
江苏宜安建设有限公司	893.24	1.45
合 计	58,299.14	94.66

6、存货

2015-2017 年末，发行人存货余额分别为 1,560,295.64 万元、2,638,201.50 万元和 3,088,102.29 万元，占总资产的比例分别为 35.76%、55.44%和 62.91%。发行人存货主要由开发成本构成，2017 年末金额较年初增长了 17.05%，主要是由于当年确认了较多安置房、基础设施建设等项目开发成本。截至 2017 年末，发行人存货不存在减值情形。

2017 年末发行人存货-开发成本明细

单位：万元

实施单位	项目名称	金 额
吴中经发	公共设施	139,225.52
	其他工程	88,941.57
城乡联合	郭巷、城南、越溪、横泾区域	1,021,513.95
吴中城镇建设	土地开发成本	191,107.75
出加区	房屋建筑物	27,413.05
东太湖建设	东太湖综合治理	304,436.33
吴中建业	公园项目	18,293.82
	郭巷、城南、越溪、横泾、尹东区域	84,116.12
	基础设施建设工程项目	232,514.93
	其他	23,513.81

	污水处理厂二期及污水管网改造	14,208.90
	兴郭路	15,662.67
	尹山湖整治	69,858.33
	动迁房工程	759,278.31
天鸿伟业	明溪路项目	9,640.53
	尹山湖韵佳苑项目（苏地 2010-B-9）	18,864.40
	太湖金港商业项目	42,799.60
	太湖金港住宅项目	10,294.46
	塔韵路商务大厦（苏地 2008-B-3）	248.29
吴中建业市政管理	公共市政配套	15,226.16
合 计	-	3,087,158.50

7、长期投资

2015-2017 年末，发行人长期投资账面价值分别为 168,719.82 万元、208,576.66 万元和 210,896.65 万元，分别占总资产的 3.87%、4.39% 和 4.30%。发行人近年来长期投资余额和占比较为稳定，主要由长期股权投资和合并价差构成。

8、固定资产

2015-2017 年末，发行人固定资产账面价值分别为 489,317.74 万元、621,893.62 万元和 624,927.63 万元，分别占总资产的 11.22%、13.09% 和 12.73%。2017 年末固定资产较 2016 年末增幅不大，保持稳定。

2017 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	607,496.25	97.24
机器设备	16,457.87	2.63
运输设备	76.62	0.01
办公及电子设备	556.60	0.09
其他设备	136.81	0.02
合 计	624,724.14	100.00

公司编制的财务报表符合企业会计准则（1992 年 11 月颁布，即“老会计准则”）以及《企业会计制度》的要求，不设“投资性房地产”科目。因此，公司所出租工业用房等租赁物业资产均于“固定资产”科目入账、核算，并根据相关要求足额计提固定资产折旧。此项会计处理能够真实反映公司所持租赁物业资产的经营状况。

9、在建工程

2015-2017 年末，发行人在建工程账面价值分别为 77,725.96 万元、108,028.41 万元和 152,737.68 万元，占总资产比例分别为 1.78%、2.27%和 3.11%。发行人 2017 年末在建工程余额较年初增加了 41.39%，主要来源于原有工程项目的新增投入和新建项目的陆续开工。

发行人在建工程项目未来将带来稳定、可观的收入，能够有力地支持发行人业务的持续发展。截至 2017 年末发行人主要在建工程项目情况如下：

2017年末发行人主要在建工程情况

单位：万元、%

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值	占比
1	尹山湖商业水街	商业中心	2015.7-2019.1	否	49,280.01	32.26
2	尹山湖公共文化体育中心	文体中心	2015.7-2019.1	否	23,938.40	15.67
3	吴淞江定建厂房(富民三期)	配建厂房	2015.2-2022.1	否	23,827.43	15.60
4	出口加工区公共租赁用房	配建公寓	2017.8-2020.12	否	20,490.68	13.42
5	虎悦电子(生活区)	配建公寓	2017.4-2019.3	否	16,245.34	10.64
合 计		-	-	-	133,781.86	87.59

10、无形资产

2015-2017 年末，发行人无形资产账面价值分别为 103,852.22 万

元、101,477.49 万元和 98,924.57 万元，占总资产比例分别为 2.38%、2.14%和 2.02%，相对稳定。截至 2017 年末，发行人无形资产主要是土地使用权，分类明细如下：

2017 年末发行人无形资产明细

单位：万元、%

项 目	金 额	占 比
土地使用权	98,402.74	99.47
软件	521.83	0.53
合 计	98,924.57	100.00

截至 2017 年末，发行人土地使用权明细如下：

2017 年末发行人土地使用权资产明细

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式	土地证编号	坐落	证载使用权类型	证载用途	使用权面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	土地出让金缴纳金额
1	招拍挂	吴国用 2007 第 20490 号	苏州吴中区经济开发区旺山工业园	出让	工业用地	13,958.10	197.52	成本法	141.51	否	251.23
2	招拍挂	吴国用(2009)第 06100068 号	苏州吴中区经济开发区创高路北側	出让	工业用地	13,333.50	1,043.35	成本法	782.50	否	1,221.34
3	招拍挂	吴国用(2009)第 06100109 号	苏州吴中区开发区吴中科技城	出让	工业用地	14,021.60	1,099.84	成本法	784.39	否	1,284.38
4	招拍挂	吴国用(2010)第 06100643 号	苏州吴中经济开发区郭巷街道尹中南路 899 号	出让	工业用地	9,195.00	1,048.61	成本法	1,140.41	否	1,117.88
5	协议出让	吴国用(2008)第 20185 号	苏州吴中区经济开发区枫津路 2-1 号	出让	工业用地	8,739.10	243.19	成本法	278.28	否	304.12
6	协议出让	吴国用(2008)第 20118 号	苏州吴中经济开发区商业大道 157 号	出让	商业用地	1,643.10	488.73	成本法	2,974.46	否	657.36
7	招拍挂	苏(2017)苏州市不动产权第 6004169 号	苏州吴中经济开发区越溪街道苏旺路 328 号	出让	工业用地	12,113.50	1,145.92	成本法	324.84	否	1,343.77
8	招拍挂	苏(2017)苏州市不动产权第 6004170 号	苏州吴中经济开发区越溪街道苏旺路 338 号	出让	工业用地	23,163.20		成本法		否	

9	招拍挂	吴国用(2009)第 06100132 号	苏州市吴中区越溪街道苏旺路 318 号	出让	工业用地	68,450.40	1,008.94	成本法	147.40	否	1,232.16
10	招拍挂	吴国用(2008)第 20534 号	苏州市吴中出口加工区	出让	工业用地	6,666.67	635.40	成本法	953.10	否	752.67
11	招拍挂	吴国用(2015)第 0604073 号	苏州市吴中区郭巷街道官浦路 1 号	出让	工业用地	81,671.30	2,663.32	成本法	326.10	是	3,113.36
12	招拍挂	吴国用(2009)第 06100110 号	苏州市吴中区出口加工区	出让	工业用地	34,288.20	2,689.51	成本法	784.38	否	3,140.80
13	招拍挂	吴国用(2011)第 0630017 号	苏州吴中经济开发区吴淞江大道 1 号	出让	工业用地	54,553.60	1,818.06	成本法	333.26	是	2,018.48
14	招拍挂	苏(2016)苏州市不动产权第 6006427 号	苏州市吴中区郭巷街道吴淞江大道 111 号	出让	工业用地	73,961.20	5,625.27	成本法	760.57	否	6,486.40
15	招拍挂	吴国用(2012)第 0631092 号	苏州吴中经济开发区越溪街道塔韵路 178 号	出让	商务金融用地	20,458.70	2,953.23	成本法	1,443.51	是	3,586.12
16	招拍挂	吴国用(2009)第 06108111 号	苏州市吴中出口加工区纬二路南侧	出让	仓储用地	68,104.50	2,377.40	成本法	349.08	是	2,724.18
17	协议出让	吴国用(2010)第 06100001 号	苏州吴中区郭巷街道善浦双桥路 80 号	出让	工业用地	11,732.80	930.57	成本法	793.14	是	1,119.44
18	招拍挂	吴国用(2013)第 0616324 号	苏州吴中区经济开发区郭巷街道尹中南路 909 号	出让	工业用地	21,956.90	2,836.01	成本法	1,291.62	是	3,234.25
19	协议出让	吴国用(2009)第 06108013 号	苏州吴中经济开发区旺山工业园	出让	工业用地	54,774.20	1,513.15	成本法	276.25	是	1,840.41
20	招拍挂	吴国用(2012)第 0630937 号	苏州吴中经济开发区郭巷街道环湖路南侧、尹一河北侧	出让	文体娱乐用地	6,666.70	2,831.52	成本法	4,247.26	否	3,200.00
21	招拍挂	吴国用(2012)第 0630936 号	苏州吴中经济开发区郭巷街道环路路东侧、尹一河南侧	出让	住宿餐饮用地	6,666.70	2,654.37	成本法	3,981.53	是	3,000.00
22	协议出让	吴国用(2012)第 0631113 号	苏州吴中经济开发区尹中路 88 号	出让	工业用地	65,605.50	2,581.18	成本法	393.44	是	2,866.96
23	协议出	吴国用(2009)第 06100350 号	苏州市吴中区越溪街道北官渡路 50 号	出让	工业用地	12,165.60	335.49	成本法	275.77	否	408.76

	让										
24	协议 出让	吴国用(2009) 第 06107926 号	苏州市吴中区越 溪街道北官渡路 50 号	出让	工业用 地	44,608.90	1,230.17	成本 法	275.77	是	1,498.86
25	协议 出让	吴国用(2009) 第 06100351 号	苏州市吴中区越 溪街道北官渡路 50 号	出让	工业用 地	11,456.70	315.92	成本 法	275.76	否	384.93
26	招拍 挂	吴国用(2011) 第 0630295 号	苏州吴中区经济 开发区郭巷街道 吴淞江大道 1 号	出让	工业用 地	35,301.00	1,261.74	成本 法	357.42	是	1,398.68
27	招拍 挂	吴国用(2009) 第 06108078 号	苏州市吴中出口 加工区	出让	工业用 地	24,994.50	655.62	成本 法	262.31	是	792.38
28	划 拨	吴国用(2010) 第 06101467 号	苏州吴中经济开 发区河东工业园	划拨	机关团 体用地	94,702.50	688.80	成本 法	72.73	否	802.48
29	招拍 挂	苏(2016)苏 州市不动产权 第 6044865 号	苏州市吴中区越 溪吴中大道 2988 号	出让	仓储用 地	14,828.30	515.60	成本 法	347.71	否	563.48
30	协议 出让	吴国用(2011) 第 0610039 号	苏州吴中经济开 发区旺山工业园 吴中大道北侧	出让	工业用 地	65,955.50	988.82	成本 法	149.92	是	1,166.68
31	招拍 挂	吴国用(2009) 第 06100295 号	苏州吴中经济开 发区塔韵路东 侧、吴山街北侧	出让	批发零 售和商 务金融	10,185.10	2,077.41	成本 法	2,039.66	否	2,302.00
32	招拍 挂	吴国用(2012) 第 0630728 号	苏州吴中经济开 发区越溪街道越 湖路 1336 号	出让	工业用 地	50,000.00	714.26	成本 法	142.85	是	900.00
33	招拍 挂	吴国用 (2014)0608080 号	苏州吴中经济开 发区东方大道 西、赏湖路北、 问湖路东侧	出让	批发零 售用地/ 文体娱 乐用地	43,434.20	6,065.41	成本 法	1,396.46	否	6,515.13
34	招拍 挂	吴国用 (2014)0608078 号	苏州吴中经济开 发区尹山湖东 侧、尹二河南侧	出让	批发零 售用地/ 住宿餐 饮用地	52,634.60	10,217.35	成本 法	1,941.18	否	10,930.63
35	招拍 挂	吴国用(2012) 第 0631119 号	苏州吴中经济开 发区越溪街道南 溪江路北侧、溪 秀路西	出让	文体娱 乐用地/ 商务金 融用地	23,357.90	9,890.33	成本 法	4,234.25	否	11,099.67
36	招拍 挂	吴国用(2013) 第 06013257 号	苏州吴中经济开 发区苏震桃东 侧、天鹅荡路北 侧	出让	批发零 售用地/ 住宿餐 饮用地	114,003.60	18,310.23	成本 法	1,606.11	是	19,985.29
37	招拍 挂	吴国用(2013) 第 06013261 号	苏州吴中经济开 发区吴淞路北 侧	出让	工业用 地	13,601.30	471.83	成本 法	346.90	否	503.25

	挂							法			
38	招拍挂	吴国用(2013)第 0621058 号	苏州吴中经济开发区纵四路东侧、绕河高速南侧	出让	工业用地	95,703.90	2,960.45	成本法	309.33	否	3,215.65
39	招拍挂	吴国用(2010)第 06101389 号	苏州吴中经济开发区宝尹路 1 号	出让	工业用地	93,646.10	1,677.14	成本法	179.09	否	2,091.87
40	招拍挂	吴国用(2005)字第 20057 号	苏州吴中经济开发区河东工业园	出让	工业用地	66,666.70	277.41	成本法	41.61	否	365.22
41	协议出让	吴国用(2004)字第 21036 号	苏州吴中经济开发区天灵路 2 号	出让	工业用地	78,535.90	1,363.68	成本法	173.64	否	1,887.70
合计			-	-	-	1,617,506.37	98,402.74	-	-	-	111,307.96

四、负债结构分析

发行人2015-2017年末负债结构

单位：万元、%

负债科目	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金 额	占比	金 额	占比	金 额	占比
短期借款	149,500.00	4.77	171,200.00	5.72	121,900.00	4.47
应付账款	80,721.56	2.58	105,993.02	3.54	45,221.99	1.66
预收账款	3,744.77	0.12	34,711.81	1.16	75,651.91	2.77
应付工资	1,155.98	0.04	934.18	0.03	892.89	0.03
应交税金	7,527.55	0.24	8,145.97	0.27	10,434.74	0.38
其他应交款	11.28	<0.01	5.53	<0.01	76.94	<0.01
其他应付款	516,164.13	16.48	291,723.01	9.74	252,245.15	9.25
预提费用	21,849.44	0.70	12,167.27	0.41	7,524.85	0.28
一年内到期的长期负债	515,516.47	16.46	642,166.24	21.45	479,023.47	17.56
流动负债合计	1,296,191.18	41.38	1,267,047.03	42.32	992,971.94	36.41
长期借款	743,147.00	23.72	869,673.90	29.05	1,127,681.40	41.35
应付债券	1,080,000.00	34.48	820,000.00	27.39	500,000.00	18.33
长期应付款	11,648.05	0.37	35,390.17	1.18	104,480.09	3.83
专项应付款	1,718.37	0.05	1,703.19	0.06	2,231.54	0.08
长期负债合计	1,836,513.41	58.62	1,726,767.20	57.68	1,734,393.03	63.59
负债合计	3,132,704.59	100.00	2,993,814.28	100.00	2,727,364.97	100.00

（一）负债结构情况

2015-2017 年末，发行人负债总额分别为 2,727,364.97 万元、2,993,814.28 万元和 3,132,704.59 万元，出现较大幅度的增长，主要是因为近年来发行人加快了开发区基础设施建设、安置房开发等领域的投资力度，资金需求较大，因此公司负债规模不断上升。

2015-2017 年末，发行人流动负债分别为 992,971.94 万元、1,267,047.03 万元和 1,296,191.18 万元，占负债总额的比例分别为 36.41%、42.32%和 41.38%。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。报告期内发行人流动负债占负债总额的比例较为稳定。

2015-2017 年末，发行人长期总额分别为 1,734,393.03 万元、1,726,767.20 万元和 1,836,513.41 万元，占负债总额的比例分别为 63.59%、57.68%和 58.62%。发行人长期负债主要由长期借款和应付债券构成。报告期内发行人长期负债占负债总额的比例较高，符合发行人所处行业的特征。

从债务构成情况来看，发行人资产负债率保持相对稳定，流动负债与长期负债的比例较为合理，债务结构日趋优化，既满足了发行人日常运营的需要，又最大程度的节约财务成本。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。

（二）主要负债分析

2015-2017 年末，发行人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、长期借款和应付债券组成。

1、短期借款

2015-2017 年末，发行人短期借款余额分别为 121,900.00 万元、171,200.00 万元和 149,500.00 万元，占当期末总负债的比例分别为

4.47%、5.72%和 4.77%。2015 年以来，公司短期资金较为充足，所以公司的短期借款金额有所下降，短期借款规模在流动负债结构中占比也出现较大降低趋势。

2015-2017 年末发行人短期借款分类明细

单位：万元

借款类别	2017 年末	2016 年末	2015 年末
担保借款	149,500.00	171,200.00	111,900.00
质押借款	-	-	10,000.00
合 计	149,500.00	171,200.00	121,900.00

2、应付账款

2015-2017 年末，发行人应付账款余额分别为 45,221.99 万元、105,993.02 万元和 80,721.56 万元，占当期末总负债的比例分别为 1.66%、3.54%和 2.58%，主要为应付项目工程款。总体来看，公司应付账款占总负债比重较低，处于可控范围。

2015-2017 年末发行人应付账款账龄结构明细

单位：万元

账 龄	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金 额	占比	金 额	占比	金 额	占比
1 年以内	39,702.03	93.20	98,783.32	93.20	30,258.03	66.91
1-2 年	40,656.96	2.96	3,138.58	2.96	13,061.81	28.88
2-3 年	16.40	3.84	4,069.32	3.84	113.82	0.25
3 年以上	346.17	<0.01	1.80	<0.01	1,788.33	3.95
合 计	80,721.56	100.00	105,993.02	100.00	45,221.99	100.00

3、其他应付款

2015-2017 年末，发行人其他应付款余额分别为 252,245.15 万元、291,723.01 万元和 516,164.13 万元，占当期末总负债的比例分别为 9.25%、9.74%和 16.48%，呈上升趋势。报告期内其他应付款按账龄分类情况如下：

2015-2017 年末发行人其他应付款账龄结构明细

单位：万元

账 龄	2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
1 年以内	396,623.86	76.84	195,092.67	66.88	196,524.25	77.91
1-2 年	39,301.51	7.61	51,854.46	17.78	32,911.14	13.05
2-3 年	42,400.70	8.22	23,320.57	7.99	13,707.33	5.43
3 年以上	37,838.06	7.33	21,455.31	7.35	9,102.43	3.61
合 计	516,164.13	100.00	291,723.01	100.00	252,245.15	100.00

4、一年内到期的非流动负债

2015-2017 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 479,023.47 万元、642,166.24 万元和 515,516.47 万元，占当期末总负债的比例分别为 17.56%、21.45%和 16.46%。报告期内呈现波动态势。发行人 2016 年末一年内到期的长期负债金额较年初增加了 163,142.77 万元，同比增长 34.06%，主要原因是部分长期借款、长期应付款和应付债券即将到期。未来，发行人将继续控制债务总量，科学安排债务融资计划。

2017 年末发行人一年内到期的非流动负债分类明细

单位：万元、%

项 目	金 额	比 例
长期借款	290,728.90	56.40
长期应付款	24,787.57	4.81
应付债券	200,000.00	38.80
合 计	515,516.47	100.00

5、长期借款

2015-2017 年末，发行人长期借款余额分别为 1,127,681.40 万元、869,673.90 万元和 743,147.00 万元，占当期末总负债的比例分别为 41.35%、29.05%和 27.32%，总体呈下降趋势，主要系发行人通过直接融资方式替换了部分长期借款，降低了债务成本。

发行人 2017 年末长期借款分类明细

单位：万元、%

借款类别	金 额	比 例
担保借款	881,125.90	118.57
抵押借款	134,000.00	18.03
质押借款	18,750.00	2.52
减：一年内到期的长期借款	290,728.90	39.12
合 计	743,147.00	100.00

6、应付债券

2015-2017 年末，发行人应付债券余额分别为 500,000.00 万元、820,000.00 万元和 1,080,000.00 万元，占总负债的比例分别为 18.33%、27.39%和 34.48%。发行人 2017 年末应付债券金额较年初增加了 260,000.00 万元，增长了 31.71%，原因是随着融资需求的增加和对融资结构的调整，发行人进一步提高了直接融资比例，降低了间接融资比例，于 2017 年发行了公司债券和中期票据。

发行人应付债券情况详见“第十一条 已发行尚未兑付的债券”。

（三）有息负债情况

截至 2017 年末，发行人有息负债总额为 2,488,163.47 万元，占总负债的比重为 79.43%。其中，短期借款 149,500.00 万元，占有息负债的比重为 6.01%；一年内到期的非流动负债 515,516.47 万元，占有息负债的比重为 20.72%；长期借款 743,147.00 万元，占有息负债的比重为 29.87%；应付债券 1,080,000.00 万元，占有息负债的比重为 43.41%。具体明细请详见本节第四小节“主要负债分析”之“1、短期借款”、“4、一年内到期的非流动负债”、“5、长期借款”和“6、应付债券”。

截至 2017 年末，发行人前十大有息负债情况如下：

单位：亿元、%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	增信情况
1	14 吴中经发债	债券	16.00	5.49	7 年	无
2	16 吴发 02	债券	15.00	4.00	3 年	无
3	16 吴发 03	债券	15.00	3.69	3 年	无
4	17 吴中经开 PPN001	债券	10.00	5.80	3 年	无
5	16 吴发 01	债券	10.00	4.50	3 年	无
6	15 吴中经开 PPN002	债券	10.00	4.80	3 年	无
7	17 吴发 01	债券	10.00	5.00	3 年	无
8	17 吴中经发 MTN002	债券	10.00	5.50	5+2 年	无
9	建设银行吴中支行	贷款	7.20	5.00	6 年	部分抵押担保
10	浙商银行苏州支行	贷款	7.20	5.23	5 年	无
合计		-	110.40	-	-	-

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。

（四）债务偿还压力测算

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人在债券存续期内有息负债偿还压力测试情况如下：

本期债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	小计
有息负债当年偿付规模	701,046.47	770,538.13	679,750.00	173,775.00	162,975.00	43,350.00	130,750.00	-	2,662,184.59
其中：银行借款偿还规模	468,273.90	261,897.00	339,600.00	83,175.00	52,975.00	43,350.00	130,750.00	-	1,380,020.90
已发行债券偿还规模	200,000.00	440,000.00	340,000.00	90,000.00	110,000.00	-	-	-	1,180,000.00
其他债务偿还规模	32,772.57	68,641.13	150.00	600.00	-	-	-	-	102,163.69
本期债券偿付规模	-	-	-	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	96,000.00
合 计	701,046.47	770,538.13	679,750.00	192,975.00	182,175.00	62,550.00	149,950.00	19,200.00	2,758,184.59

注释：

1、有息负债的规模及偿付以 2017 年末数据为基准；

- 2、假设本期债券的发行时间为 2018 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 2018-2021 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。

五、发行人对外担保情况

截至 2017 年末，发行人对合并报表范围外的单位提供担保的总额为 611,500.00 万元，占净资产的比例为 34.43%。公司对外担保符合公司章程及公司对外担保管理相关制度的要求，不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为。截至 2017 年末，发行人对外担保明细如下：

2017 年末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保方名称	担保金额	到期时间	担保类型
1	苏州太湖旅游发展集团有限公司	19,200.00	2020 年 05 月 22 日	连带责任 保证担保
2	苏州贯石建设发展有限公司	15,000.00	2018 年 06 月 22 日	连带责任 保证担保
3	苏州市吴中区城南街道办事处集体资产经营公司	2,100.00	2021 年 12 月 18 日	连带责任 保证担保
4	苏州吴中国太发展有限公司	191,000.00	2023 年 05 月 31 日	连带责任 保证担保
5	苏州吴中国太发展有限公司	146,600.00	2019 年 10 月 28 日	连带责任 保证担保
6	苏州吴中滨湖新城发展有限公司	20,000.00	2022 年 12 月 20 日	连带责任 保证担保
7	苏州吴中轨道开发有限公司	120,600.00	2022 年 09 月 5 日	连带责任 保证担保
8	苏州市宝带文化旅游发展有限公司	97,000.00	2021 年 11 月 19 日	连带责任 保证担保
合 计		611,500.00	-	-

上述各被担保人基本情况如下：

单位：万元

序号	被担保人名称	注册资本	业务范围	2016 年度/末主要财务情况				资信状况
				总资产	净资产	营业收入	净利润	
1	苏州太湖旅游发展集团有限公司	16.00	旅游景点开发、经营管理；酒店管理；旅游工艺品开发，授权范围的资产经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	705,805.11	276,531.31	1,326.44	-3,103.19	良好
2	苏州贯石建设发展有限公司	0.50	城乡公用基础设施、能源、交通、环保行业的建设管理；水土环境治理及环保项目施工；市政公共设施、城市绿化管理；公路管理与养护，工程技术与规划管理；企业管理服务。（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）	149,970.81	71,795.20	16,713.38	8,969.60	良好
3	苏州市城南街道办事处集体资产经营公司	0.30	资产经营及相关业务。（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）	57,563.00	2,676.84	1,391.51	-786.34	良好
4	苏州吴中国太发展有限公司	40.00	环境保护工程设计施工、水环境综合治理工程施工及管理、建筑工程管理及基础设施施工；承接市政建筑工程、市政绿化工程；项目投资、资产管理；城市基础设施和配套设施、市政设施、商业设施开发与建设；土地整理开发；旅游项目及文化产业的投资和管理；国内贸易；物业管理；商务信息咨询。（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）	1,873,665.19	805,956.60	64,705.25	11,096.16	良好
5	苏州吴中滨湖新城发展有限公司	19.00	项目投资及管理；受托范围内的资产经营管理；土地整理开发；旅游项目及休闲文化项目的开发及管理；酒店投资管理；销售：建材；国内贸易（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）	416,610.04	187,980.90	0	-290.94	良好

			经营活动)					
6	苏州吴中轨道开发有限公司	17.55	轨道交通基础设施投资开发; 房地产投资, 实业投资; 资产管理; 商务信息咨询; 酒店管理, 物业管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	311,198.26	170,535.42	0	-1,482.26	良好
7	苏州市宝带文化旅游发展有限公司	15.00	文化旅游项目、旅游景点、商业设施的投资、开发建设及经营管理; 城建项目、基础设施的投资与开发建设; 房地产投资。(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)	557,571.13	149,907.36	0	-3.71	良好

截至本募集说明书出具日, 公司对外担保对象均为国有企业, 各被担保对象经营稳健, 信用资质良好, 公司代偿担保债务的可能性较小。

六、发行人受限资产情况

截至2017年末, 发行人受限资产账面价值合计64,371.22万元, 除此之外, 发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况, 亦不存在资产被查封、冻结的情形。发行人受限资产具体情况如下:

(一) 资产抵押情况

2017年末发行人资产抵押情况

单位: 万元

序号	资产类型	权证号	账面价值
1	房屋建筑物	苏房权证吴中字第 00263269 号	5,368.18
2	房屋建筑物	苏房权证吴中字第 00263275 号	6,164.10
3	房屋建筑物	苏房权证吴中字第 00233676 号	14.71
4	房屋建筑物	苏房权证吴中字第 00233677 号	3,078.94
5	房屋建筑物	苏房权证吴中字第 00233678 号	97.64
6	房屋建筑物	苏房权证吴中字第 00233679 号	3.64
7	房屋建筑物	苏房权证吴中字第 00233680 号	3,079.82
8	房屋建筑物	苏房权证吴中字第 00233681 号	3.64

9	房屋建筑物	苏房权证吴中字第 00233682 号	3,072.42
10	土地使用权	吴国用（2015）第 0604073 号	2,663.32
11	土地使用权	吴国用（2011）第 0630017 号	1,818.06
12	土地使用权	吴国用（2012）第 0631092 号	2,953.23
13	土地使用权	吴国用（2009）第 06108111 号	2,377.40
14	土地使用权	吴国用（2010）第 06100001 号	930.57
15	土地使用权	吴国用（2013）第 0616324 号	2,836.01
16	土地使用权	吴国用（2009）第 06108013 号	1,513.15
17	土地使用权	吴国用（2012）第 0630936 号	2,654.37
18	土地使用权	吴国用（2012）第 0631113 号	2,581.18
19	土地使用权	吴国用（2009）第 06107926 号	1,230.17
20	土地使用权	吴国用（2011）第 0630295 号	1,261.74
21	土地使用权	吴国用（2009）第 06108078 号	655.62
22	土地使用权	吴国用（2011）第 0610039 号	988.82
23	土地使用权	吴国用（2012）第 0630728 号	714.26
24	土地使用权	吴国用（2013）第 06013257 号	18,310.23
合 计		-	64,371.22

（二）资产质押情况

截至 2017 年末，发行人不存在资产质押的情形。

七、发行人关联交易情况

（一）关联方情况

截至 2017 年末，发行人关联方情况如下：

1、本公司的股东

单位：%

名 称	所在地	持股比例	表决权比例
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	苏州市	100.00	100.00

2、本公司的子公司

单位：%

序号	公司名称	业务性质	控股性质	持股比例
----	------	------	------	------

1	苏州市吴中区吴中热能有限公司	供热	间接	100.00
2	苏州市吴中物流中心有限公司	承办空运、海运、陆运进出口货物的当地和国际运输代理业务；自营或者代理各类商品和技术的进出口	直接	100.00
3	苏州市吴中资产经营管理有限公司	政府授权范围内的国有及集体资产的投资、经营、管理；自有房屋租赁；物业管理	直接	100.00
4	苏州吴中出口加工区投资管理有限公司	加工区内建设项目的投资、经营、管理；土地开发、基础设施建设；标准厂房出租、出售；物业管理	直接	100.00
5	苏州市吴中科技投资管理有限公司	科技项目投资；建设项目的投资、经营、管理；基础设施建设；厂房出租；物业管理	直接	100.00
6	苏州芯之园科技有限公司	研发、设计、销售；电子产品；销售产品的售后服务	间接	100.00
7	苏州市东吴国际货运代理有限公司	海上、航空、陆路国际货运代理	间接	100.00
8	苏州铁洋国际物流有限公司	承办空运、海运、陆运进出口货物的当地和国际运输代理业务；自营或者代理各类商品和技术的进出口	直接	100.00
9	苏州吴中河东污水处理有限公司	污水处理；承接环境保护工程；环保技术咨询服务；水质监测技术服务；销售环保设备、净水剂等	直接	100.00
10	苏州吴中经济开发区人力资源职介有限公司	职业中介、信息、指导、咨询服务；国内劳务派遣	直接	100.00
11	苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司	城市基础设施和配套设施、市政设施、商业设施、绿化工程的开发与建设、房地产开发	直接	70.00
12	苏州天鸿伟业置地有限公司	房地产开发与经营；物业管理	直接	100.00
13	苏州市吴中建业发展有限公司	城市基础设施和配套设施、市政设施、商业设施的开发与建设；绿化工程施工	直接	100.00
14	苏州吴中科技园创业服务中心有限公司	科技企业孵化服务；科技项目的投资及咨询服务；为企业搭建公共服务平台并提供相关服务	间接	100.00
15	苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司	许可经营项目：无； 一般经营项目：对吴中经济技术开发区内城乡一体化项目的投资、建设及管理	直接	100.00
16	苏州鼎鑫投资有限公司	许可经营项目：无； 一般经营项目：项目投资	直接	100.00
17	苏州宜威仓储有限公司	仓储服务	间接	100.00
18	苏州市东吴仓储有限公司	仓储服务	间接	100.00
19	苏州市雍景山庄酒店有限公司	酒店管理	间接	100.00
20	苏州鼎鸿物业管理有限公司	物业管理	间接	100.00

21	苏州溪江实业发展有限公司	项目投资、经营管理；自有房屋租赁；物业管理	间接	100.00
22	苏州腾冲实业有限公司	开发、生产、销售工业电机、电子驱动控制系统	间接	100.00
23	苏州芯之园精密金属部件有限公司	金属制品、模具的设计、生产、销售；汽车零部件、轨道交通设备零部件的研发、设计、生产、销售	间接	70.00
24	苏州吴中吴淞江污水处理有限公司	污水处理；承接环境保护工程；环保技术咨询服务、水质监测技术服务；销售；环保设备、净水剂、化工产品	直接	100.00
25	苏州市江远热电有限责任公司	热电联产、销售、灰渣；第三产业的开发	直接	40.00
26	苏州吴中太湖金港建设发展有限公司	城市基础设施和配套设施、商业设施的开发与建设；市政工程、绿化工程	间接	100.00
27	苏州市吴中城镇建设发展有限公司	城镇化建设项目的投资、经营管理；基础设施建设；土地整理开发；企业资产购、重组咨询服务；市政工程、绿化景观工程的施工	直接	100.00
28	苏州吴中建业市政管理有限公司	市政工程管理；园林绿化工程设计与施工；物业管理；保洁服务	间接	100.00
29	苏州市吴中区溪秀饭店有限公司	中餐类制售；会务服务	间接	100.00
30	上海宜威国际物流有限公司	第三方物流服务；运输代理；货物和技术的进出口业务	间接	100.00
31	苏州溪江商业管理有限公司	商业管理咨询服务；房屋出租、房屋销售代理、房地产中介、企业投资咨询；酒店管理；代理，发布国内各类广告；自营和代理各类商品及技术等进出口业务	间接	100.00
32	苏州石湖金陵花园酒店有限公司	餐饮管理；酒店管理；会展会务服务；自有房屋租赁；物业管理	间接	100.00

3、本公司重要的合营和联营企业

单位：%

序号	公司名称	持股比例
1	苏州市吴中创业投资有限公司	30.00
2	苏州市城南房地产有限公司	30.00
3	苏州市政通房地产有限公司	30.00
4	苏州吴中生物医药服务平台管理有限公司	50.00
5	苏州东兴投资担保有限公司	5.00
6	苏州市开城交通投资有限公司	48.70
7	紫金财产保险股份有限公司	1.20
8	东吴人寿保险股份有限公司	2.50
9	苏州吾佳科技发展有限公司	20.00

10	苏州国发科技小额贷款有限公司	15.00
11	苏州吴中创优置业有限公司	48.00
12	苏州优弘投资管理有限公司	12.00

（二）关联交易情况

2015-2017 年，公司发生的关联交易情况如下：

1、关联担保事项

截至 2017 年末，公司不存在与关联方之间相互提供担保的情形。

2、其他关联交易事项

公司从股东单位取得的收入情况如下：

单位：万元

单位名称	2017 年度	2016 年度	2015 年度
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	186,566.92	192,253.75	217,700.76
合 计	186,566.92	192,253.75	217,700.76

3、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

截至 2017 年末，公司应收关联方款项情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	款项类别	账面余额	性质
1	苏州吴中经济技术开发区管理委员会	应收账款	270,674.54	项目款
2	苏州市吴中区商城贸易有限责任公司	其他应收款	837.18	往来款
3	苏州客车厂有限公司	其他应收款	862.50	往来款
合 计		-	272,374.22	-

（2）应付关联方款项

截至 2017 年末，公司应付关联方款项情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	款项类别	账面余额	性质
1	苏州市城南房地产有限公司	其他应付款	862.02	往来款

2	苏州市政通房地产有限公司	其他应付款	113.18	往来款
合 计		-	975.20	-

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价的原则。公司制订了《江苏省吴中经济技术发展总公司关联交易管理制度》，对相关关联单位发生交易的形式、内容、审批程序、定价原则及标准、会计结算等事项进行了严格规范。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人已发行尚未兑付的债券

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内尚未兑付的债券情况如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	起息日	发行规模	期末余额	期限	票面利率	偿还情况
企业债券							
1	11 吴中经发债	2011.12.16	15	6	7 年	8.05	按时还本付息
2	14 吴中经发债	2014.11.19	20	16	7 年	5.49	按时还本付息
中期票据							
1	16 吴中经发 MTN001	2016.9.2	5	5	7 年	3.63	按时还本付息
2	17 吴中经发 MTN001	2017.9.6	6	6	5+N 年	5.99	尚未开始付息
3	17 吴中经发 MTN002	2017.11.2	10	10	7 年	5.50	尚未开始付息
公司债券							
1	16 吴发 01	2016.6.8	10	10	3 年	4.50	按时还本付息
2	16 吴发 02	2016.8.9	15	15	3 年	4.00	按时还本付息
3	16 吴发 03	2016.11.7	15	15	3 年	3.69	按时还本付息
4	17 吴发 01	2017.3.15	10	10	3 年	5.00	尚未开始付息

除以上债券外，发行人及子公司不存在已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券的情况。

二、已发行尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内尚未兑付的保险债权计划、信托计划及非公开定向债务融资工具情况如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	起息日	发行规模	期末余额	期限	票面利率	偿还情况
保险债权计划							
1	太平洋资产管理有限责任公司	2014.7.1	5	5	5年	7.10	按时还本付息
非公开定向债务融资工具							
1	15 吴中经开 PPN001	2015.8.4	5	5	5年	5.70	按时还本付息
2	15 吴中经开 PPN002	2015.12.17	10	10	3年	4.80	按时还本付息
3	17 吴中经技 PPN001	2017.6.23	5	5	5年	6.20	尚未开始付息
4	17 吴中经技 PPN002	2017.6.16	10	10	3年	5.80	尚未开始付息

除以上保险债权计划、非公开定向债务融资工具外，发行人及子公司不存在其他尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况。

三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人合并报表范围内尚未兑付的融资租赁借款情况如下：

单位：万元、%

序号	融资租赁机构	期末余额	借款期限	利率	偿还情况
1	华融金融租赁股份有限公司	2,200.00	2013.5.29-2018.6.10	6.72	按时还本付息
2	光大金融租赁股份有限公司	6,646.23	2013.12.5-2018.12.5	6.208	按时还本付息
3	交银金融租赁有限公司	2,755.45	2014.1.15-2019.1.15	6.40	按时还本付息
4	交银金融租赁有限公司	3,580.84	2015.3.31-2020.6.15	5.75	按时还本付息
5	兴业金融租赁有限责任公司	12,943.91	2014.11.28-2019.11.28	6.00	按时还本付息
6	兴业金融租赁有限责任公司	9,237.26	2015.7.17-2019.7.17	5.25	按时还本付息

除以上融资租赁外，发行人及子公司不存在其他通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券发行募集资金9.6亿元，其中5.76亿元用于尹山湖公共文化体育中心项目，3.84亿元用于补充营运资金。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、%

项目名称	项目总投资额	募集资金使用额度	占总投资额比例	占募集资金总额比例
尹山湖公共文化体育中心项目 ²	82,479.00	57,600.00	69.84	60.00
补充营运资金	-	38,400.00	-	40.00
合 计	82,479.00	96,000.00	-	100.00

一、尹山湖公共文化体育中心项目

（一）项目建设必要性及社会效益

按照苏州市总体规划要求，吴中区强化与苏州主城区对接融入，以建设现代化新城为目标，积极构建“一体两翼四片”的整体城市发展格局。由此，“尹山湖·独墅湖”双湖新城成为吴中区及吴中开发区重点打造的城市板块，自2006年开始规划建设，按照“现代、精巧、生态、休闲、宜居”定位，突出行政商务区、居住生活区、商业金融区和运动休闲区四大功能，全面打造一个融人文景观与现代自然风光于一体的绿色生态城市次中心。新城以郭巷街道为主体，东起独墅湖与墅浦塘，西临京杭运河，北与苏州工业园区娄葑镇接壤，南至吴淞江，绵延52.92平方公里，定位居住人口20万人。

人口的快速流入催生了对公共文化、体育服务的需求，然而目前“尹山湖·独墅湖”双湖新城文化体育基础设施相对零散且严重匮乏，无法满足区域及周边居民物质及精神文化需求，已远落后于区域

²根据苏州市吴中区发展和改革局出具的相关说明，该项目即“苏地 2012-G-20 号地块建设项目”。

经济发展水平。

为加快建设经济强、百姓富、环境美、社会文明程度高的新吴中，发行人决定在“尹山湖·独墅湖”双湖新城区的核心地带建设尹山湖公共文化体育中心。该项目将弥补“尹山湖·独墅湖”双湖新城区文化体育基础设施的缺失，完善城市配套功能，充分发挥社会效益，显著提高居民物质文化生活水平。

从社会效益方面来看，该项目的实施具有以下意义：

1、加强文体基础设施建设，夯实公共文体服务基础

随着经济发展和人民生活水平的不断提高，群众由过去单纯对物质的需求，更多地转向对高品位生活的精神需求，特别是对文化体育的需求越来越旺盛，文体事业在政府全局工作中地位越来越重要。党的十九大报告强调，“文化是一个国家、一个民族的灵魂。文化兴国运兴，文化强民族强。没有高度的文化自信，没有文化的繁荣兴盛，就没有中华民族伟大复兴。要坚持中国特色社会主义文化发展道路，激发全民族文化创新创造活力，建设社会主义文化强国”。同时，报告指出要“推动文化事业和文化产业发展。满足人民过上美好生活的新期待，必须提供丰富的精神食粮，广泛开展全民健身活动，加快推进体育强国建设”。

文化体育基础设施，被称为离老百姓最近的福利。近年来，在苏州市委、市政府高度重视下，苏州市在文体方面的人力、物力投入力度前所未有，全市文化体育基础设施大为改观。文化方面，苏州市公共文化服务体系建设领跑全省，2017年苏州市新增文化设施面积超过50万平方米，文化产业营业收入年增长率达20%；体育方面，苏州市积极推动公共体育服务均等化，城乡一体“10分钟体育健身圈”基本建成。截至2017年末，苏州市常住人口人均体育场地面积达到3.3平

方米，建成健身步道1,968公里。

立足完善文化体育基础设施建设，该项目将建成吴中开发区唯一的大型公共文化体育综合中心，实现区域内文化体育服务从无到有、从分散到集中的转变，形成规模效益。同时，该项目的建设将对进一步提升双湖新城区的城市功能形态、彰显城市现代化建设水平起到积极推动作用。随着该项目的成功实施，吴中开发区美誉度将得到进一步加强，为创造和谐宜居的生活环境奠定了良好的基础。

2、定期免费、低收费开放，着力谋求文化体育融合发展

我国《“十三五”规划纲要》指出，要“推进文化业态创新，大力发展创意文化产业，促进文化与科技、信息、旅游、体育、金融等产业融合发展”。近年来，苏州市文化产业与体育产业实现了较快发展，文化与体育相互促进，相互融合，相辅相成，文化产业为体育产业的发展搭建了平台，体育产业也为文化产业搭建了桥梁。该项目将深刻把握文化体育发展的内在规律，力求通过加强资源整合共享，贯彻免费、低收费开放的公共服务提供模式，积极推动体育活动举办与文化消费相互融合发展。

（1）文化服务免费提供，助力文化繁荣发展

在我国，文化基础设施主要是由政府出资建立，保证了广大人民群众的基本文化权益，对于促进社会的稳定和谐发展有着重要的意义。

该项目文化相关业态涉及邻里书城、剧院、电影院及会展中心等众多内容，项目的建成将充分释放居民的文化消费需求。该项目邻里书城部分配套建设一般阅览室、少年儿童阅览室、多媒体阅览室、自修室等公共空间；同时，邻里书城提供文献资源检索与咨询、讲座、基层辅导等各类服务。一方面，邻里书城可以满足居民最基本的阅读

体验及购书需求，另一方面，书城将绿植，鲜花及各种文创产品完美的结合在一起，延伸了阅读活动以外的文化产品购物体验。

此外，该项目将充分利用所含剧院、会展中心等场地区域空间大、专业性强等特点，在未承接演出及会展活动时为专题展览、法制宣传等公益性活动提供场地支持，相关区域届时将免费向社会公众开放。相关公益性活动的举办不仅可以提升专业场馆的使用效率，提高发行人场馆运营水平，还将进一步提高全民社会责任意识、参与意识，深化法制观念，促进社会全面、健康、可持续发展。

（2）体育设施免费开放，激发居民健身活力

为深入贯彻实施“健康中国、全民健身”国家战略，推动全民健身事业深化改革，提高体育场馆运营管理能力和公共服务水平，满足人民群众日益增长的体育健身需求，国家相继出台《体育总局等八部门关于加强大型体育场馆运营管理改革创新提高公共服务水平的意见》（体经字[2013]381号）、《关于推进大型体育场馆免费低收费开放的通知》（体经字[2014]34号）等相关文件，明确指出体育场馆免费或低收费开放是提高政府公共服务水平的重要举措。

公共体育设施免费开放的做法一方面满足了市民对体育锻炼的精神需求，另一方面对推动全民健身运动的开展也有积极意义。近年来，苏州市各项事业取得较大发展，人们对提高自身身体素质和健康水平的热情不断高涨。为此，根据《全民健身“十三五”规划》和《江苏省全民健身实施计划（2016-2020）》，苏州市将发展全民健身服务作为改善民生和促进经济社会发展的重要内容，把盘活现有体育设施资源，保证公共体育设施对公众免费或低收费开放作为改善民生的重要手段。

该项目建成后，游泳馆、羽毛球馆、健身中心等体育场馆拟于全

民健身日向当地群众免费开放，各场馆还将每年两次低收费向公众开放，以充分调动周边群众体育运动的积极性。同时项目将承接“美丽吴中竞行时”为主题的全民健身节和全民健身活动，这对提高居民体育意识，普及群众性体育，增强居民体质和提高居民健康水平，激发吴中开发区全民健身活力具有重要意义。

3、深入开展文化交流活动，塑造吴中特色文化品牌

根据《中共江苏省委江苏省人民政府关于推动文化建设迈上新台阶的意见》及《苏州市吴中区“十三五”文化发展专项规划》等文件，吴中区将提升三级公共文化设施文化内涵，丰富文化内容，拓展服务功能，创新设置免费开放服务项目，创新管理机制、运行机制、服务形式、服务手段，提高服务质量和水平。同时，吴中区将加大文化惠民工程实施力度，拓展文化惠民工程服务基层内容，深入开展“三下乡”文艺演出、“四送”、评弹巡演下基层、全民阅读节、广场文艺月月演、数字电影周周映等文化活动，举办广场舞和文化艺术类项目比赛、传统民俗类文艺大汇演，丰富基层公共文化供给。

项目建成后，电影院拟于每年建党节、国庆节向尹山湖地区中小学生免费放映2-3部国产爱国主义教育影片；剧院拟于世界文化遗产日邀请苏州市昆剧院的艺术家免费为当地离退休职工表演昆曲、苏州评弹等文艺节目，同时将深入推广“吴语话江南”评弹专场演出；邻里书城拟于世界读书日、苏州阅读节向公众免费开放；在元宵节、端午节、中秋节等中国传统佳节，项目将邀请周边社区居民，利用会展中心等较为宽阔的区域举办公共文艺演出，并通过资料片推广甬直江南水乡、戴百平旧宅、沈氏旧宅、韩世忠墓、凝德堂、敬修堂、世界文化遗产大运河宝带桥段等吴中本土非物质文化遗产，这对进一步扩大“山水苏州·人文吴中”的知名度、美誉度，塑造吴中特色文化品

牌具有重要意义。

综上所述，无论从提升吴中开发区城市服务功能、满足周边市民日益增长的生活需求还是促进当地文化体育事业健康发展方面来看，该项目的建设都是十分必要和紧迫的。

（二）项目审批和核准情况

该项目已获得相关部门批复，具体如下：

序号	批文名称	批文文号	发文机关	发文日期	主要内容
1	关于苏州溪江实业发展有限公司苏地 2012-G-20 号地块建设项目的核准决定书	吴发改中心核〔2013〕69 号	苏州市吴中区发展和改革委员会	2013 年 7 月 29 日	对项目建设规模、路线、内容、概算等的审批
2	关于对苏州溪江实业发展有限公司苏地 2012-G-20 号地块与苏地 2012-G135 地块项目环境影响报告书的审批意见	吴环综〔2013〕222 号	苏州市吴中区环境保护局	2013 年 7 月 19 日	对项目整体环境影响的审批
3	关于苏州溪江实业发展有限公司尹山湖商业水街（苏地 2012-G135 号地块、苏地 2012-G20 号地块）项目节能评估报告书的审查意见	吴发改能评〔2013〕第 21 号	苏州市吴中区发展和改革委员会	2013 年 6 月 5 日	对项目能源消耗量的审批
4	建设用地规划许可证	地字第 320506201300176 号	苏州市规划局	2013 年 8 月 14 日	对项目建设用地符合规划要求的证明
5	土地使用权证	吴国用（2014）第 0608080 号	苏州市国土资源局吴中分局	2014 年 4 月 28 日	项目用地权属证明

（三）项目建设情况

1、项目建设内容

该项目位于吴中经济开发区尹山湖东侧、尹二河南侧；吴中开发区东方大道西、赏湖路北、问湖路东侧。该项目总用地面积 43,434.20 平方米，总建筑面积 119,219.00 平方米（其中计容建筑面积 43,368.00 平方米、不计容建筑面积 75,851.00 平方米），容积率 0.998，绿化率 20.00%。该项目各功能版块面积分配如下表：

单位：平方米

所属版块	具体内容	建筑面积
文化版块	邻里书城	3,000.00
	剧院	5,249.85
	电影院	12,700.00
	会展中心	17,113.64
体育版块 (地上)	休闲运动区	3,626.01
	儿童运动区	1,678.50
体育版块 (地下)	游泳馆	3,000.00
	羽毛球馆	2,200.00
	健身中心	4,765.00
	休闲运动区	5,170.90
体育配套版块(地下)	运动服饰及装备区	16,262.08
基础配套版块(地下)	停车场	35,799.42

该项目定位为：区域性公共文化、体育中心。其中所含剧院为吴中开发区唯一的大型演出、会议中心，可承接大中型的音乐剧、话剧、戏剧等演出；体育中心为全民健身中心，为市民提供多层次的运动、健身选择。

2、项目建设主体及投资规模

该项目的建设单位为发行人子公司苏州溪江实业发展有限公司，发行人持有其 100% 股权。

该项目总投资估算 82,479.00 万元，建设期限为 2 年，于 2015 年 7 月开工。由于苏州市轨道交通 2 号线东延线下穿该项目，受其施工影响，项目工期有所延缓，预计完工时间为 2019 年 1 月。截至 2018 年 11 月末，该项目土建工程已收尾，处于市政景观后三通及项目电缆安装阶段，已完成投资额 53,428.57 万元。募投项目施工进度符合目前计划，除拟使用本期债券资金外，其余资金均已落实。

3、项目运营及管理

该项目配套建设邻里书城、剧院、电影院、会展中心、游泳馆、羽毛球馆、健身中心、运动服饰及装备区等经营性区域，建设完成后将由发行人下属子公司苏州溪江商业管理有限公司运营。鉴于项目涉及多类型的文化、体育类场馆且运营周期较长，公司还将聘请专业化的管理团队对相关区域进行运营、管理和维护，按年向管理团队支付管理费。

在完成项目消防验收后，公司将重点做好特定场馆运营所需相关证照办理工作。文化板块主要经营项目包括邻里书城、剧院、电影院、会展中心等，除工商营业执照外，邻里书城运营需专项办理《出版物经营许可证》，剧院运营需专项办理《营业性演出许可证》，电影院运营需申请办理《电影放映经营许可证》。体育运动板块主要经营项目有羽毛球、游泳、健身等。其中羽毛球、健身等项目不涉及高危险性体育项目，仅需办理工商营业执照即可正常经营；游泳馆中经营的游泳类项目属于国家体育总局颁布的《第一批高危险性体育项目目录公告》中的第一类“游泳”，应在工商行政管理部门依法办理相关登记手续后，向县级以上地方人民政府体育主管部门申请行政许可。

（四）项目财务评价

该项目为 2015 年苏州市重点项目，是集文化、体育及配套服务于一体的大型综合体。该项目建设期 2 年，预计收费年限（即运营期）为 18 年，计算期共 20 年。

1、项目收入情况

该项目收入主要为基础版块、文化版块、体育运动版块等经营性场所的营业收入。具体如下：

（1）基础版块收入

基础版块收入由停车费收入、公共广场路演活动收入及固定广告

位宣传收入等组成。

（2）文化版块收入

文化版块收入主要由邻里书城收入、剧院收入、电影院收入及会展中心收入等组成。其中，邻里书城收入主要为会籍管理收入和图书购物收入，剧院收入主要为演出票价收入，电影院收入主要为票房收入、观影配套销售收入和广告收入。

（3）体育运动版块收入

体育运动版块收入主要由传统体育版块收入、休闲运动、亲子及儿童运动版块收入和运动服饰及装备区的租金收入等组成。其中，传统体育版块收费项目包括羽毛球、游泳、健身等，休闲运动、亲子及儿童运动版块收费项目包括桌球、保龄球、飞镖、射箭、室内攀岩、电子竞技等众多项目，区域内各项目收费实行市场调节价。

各版块收入预测情况具体如下：

单位：万元

序号	项 目	正常年收入/测算标准
（一）	基础版块	2,285.43
1	停车场收入	1,570.23
	数量（个）	1,195.00
	周转次数（次/天）	4.00
	饱和度（%）	60.00
	单次平均费用（元）	15.00
2	公共广场路演活动收入	86.40
	数量（次/月）	4.00
	单次平均收费（元）	18,000.00
3	广告宣传收入	628.80
	户外幕墙广告	288.00
	户外普通灯箱广告	144.00
	广场灯柱、花坛广告位	76.80

序号	项 目	正常年收入/测算标准
	LOGO 塔、电梯、导引系统等	120.00
(二)	文化版块	5,582.70
1	邻里书城收入	757.38
1.1	会籍收入	456.25
	人次（万人/年）	18.25
	会籍管理费（元/年）	100.00
	入会比例（%）	25.00
1.2	购书收入	301.13
	购书人次（万人/年）	5.48
	人均消费金额（元）	55.00
2	剧院收入	201.60
	场次（次/月）	6.00
	座位数（座）	500.00
	人均票价（元）	160.00
	上座率（%）	35.00
3	电影区收入	3,038.53
3.1	票房收入	2,682.75
	座位数（座）	1,750.00
	票价收入（元/场）	30.00
	场次（次/天）	4.00
	上座率（%）	35.00
3.2	观影配套销售收入	268.28
3.3	广告收入	87.50
4	会展中心	1,585.20
4.1	会议收费	54.00
	会议场次（场/月）	3.00
	每场收费（元）	15,000.00
4.2	展览收费	1,531.20
	展览场次（次/月）	1.00

序号	项 目	正常年收入/测算标准
	国际标准展位（个）	440.00
	国际标准展位单价（元/个）	3,500.00
	非标准展位（平方米）	3,300.00
	非标准展位单价（元/平方米）	500.00
	参展率（%）	40.00
（三）	体育运动版块	10,628.54
1	休闲运动、亲子及儿童运动版块	3,257.63
	人次（万人/年）	63.88
	人均消费金额（元）	85.00
	消费率（%）	60.00
2	传统体育运动版块	4,293.50
2.1	羽毛球场	255.50
	设施数量（片）	20.00
	运行小时数（小时/天）	10.00
	消费金额（元/小时）	50.00
	负荷率（%）	70.00
2.2	游泳馆	1,518.00
2.2.1	散客收入	648.00
	散客游泳次数（万次/年）	14.40
	游泳票（元/张）	45.00
2.2.2	会员收入	450.00
	会员人数（人）	3,000.00
	健身卡年费（元）	1,500.00
2.2.3	教练服务收入	420.00
	数量（课时）	21,000.00
	单价（元/课时）	200.00
2.3	健身中心	2,520.00
2.3.1	基本收入	2,040.00
	会员人数（人）	12,000.00

序号	项 目	正常年收入/测算标准
	健身卡年费（元）	1,700.00
2.3.2	教练服务收入	480.00
	数量（课时）	24,000.00
	单价（元/课时）	200.00
3	运动服饰及装备区	3,077.42
	面积（平方米）	16,262.08
	租金（元/平方米·天）	6.48
	出租率（%）	80.00
	营业收入合计	18,496.67

2、项目经营成本情况

该项目外购原材料、燃料及动力费暂按不同区域分别估算，其中基础版块成本约占该区域年收入的 6.56%，文化版块成本约占该区域年收入的 33.48%，体育运动版块成本约占该区域年收入的 7.97%；该项目定员 114 人，其中运营及管理人员 45 人，行政、后勤人员 69 人，薪资分档确定，福利费按照人员工资总额的 14%估算；固定资产修理费按固定资产原值年折旧费的 5%估算；其他费用暂按年外购原材料、燃料及动力费的 5%估算。运营期内，该项目预计经营成本明细如下：

单位：万元

序号	项 目	2019 年-2028 年每年成本	2029 年-2036 年每年成本
1	外购原材料、燃料及动力费	2,906.05	2,816.05
1.1	基础版块	150.03	150.03
	停车场清洗、维修及动力费	78.51	78.51
	公共区域路演及广告位原料费	71.52	71.52
1.2	文化版块	1,908.95	1,818.95
	基本原材料、动力费及维护保养费	279.14	279.14
	邻里书城图书及音响制品成本	100.00	10.00
	剧目引入演出费	161.28	161.28

	电影院版权引入、餐饮及动力费	1,215.41	1,215.41
	会展中心材料费	153.12	153.12
1.3	体育运动版块	847.07	847.07
	基本原材料、动力费及维护保养费	531.43	531.43
	休闲运动、亲子及儿童运动版块动力费及维护保养费	162.88	162.88
	传统运动版块维护保养及动力费	139.75	139.75
	运动服饰及装备区维护成本	13.01	13.01
2	工资及福利费	777.48	777.48
3	固定资产修理费	195.89	195.89
4	其他费用	145.30	140.80
	经营成本合计	4,024.72	3,930.22

3、税金及附加情况

(1) 增值税

该项目增值税税率按服务业 6%计征。

(2) 城市维护建设税

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，该项目适用城市维护建设税按照增值税的 7%估算。

(3) 教育费附加

根据国务院 1986 年发布的《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加按照应缴纳增值税的 3%计取，另根据《省政府关于调整地方教育附加等政府性基金有关政策的通知》（苏政发〔2011〕3 号），地方教育附加征收标准由实际缴纳三税税额的 1%提高到 2%。项目教育费附加（含地方教育附加后）按增值税的 5%估算。

4、项目净收益情况

根据上述收入及经营成本预计，该项目预计实现净收益情况如下：

单位：万元

项目	债券存续期
----	-------

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
营业收入	-	18,496.67	18,496.67	18,496.67	18,496.67
经营成本	-	4,024.72	4,024.72	4,024.72	4,024.72
增值税	-	-	-	-	-
附加税（费）	-	-	-	-	-
净收益	-	14,471.95	14,471.95	14,471.95	14,471.95
项目	债券存续期		后续运营期	合计	
	2023年	2024年	2025-2036年	债券存续期	运营期
营业收入	18,496.67	18,496.67	221,960.04	110,980.02	332,940.06
经营成本	4,024.72	4,024.72	47,540.64	24,148.32	71,688.96
增值税	-	-	7,963.03	-	7,963.03
附加税（费）	-	-	955.56	-	955.56
净收益	14,471.95	14,471.95	165,500.81	86,831.70	252,332.51

该项目运营期可实现累计净收益 25.23 亿元，对项目总投资额的覆盖倍数为 3.06 倍。

本期债券共募集金额 9.6 亿元，其中用于尹山湖公共文化体育中心项目的金额为 5.76 亿元。假设本期债券于 2018 年全部发行，发行人将于 2019 年起逐年支付利息，并于 2021-2025 年按规定比例分期偿还本金。根据上述假设，以票面利率 6% 估算，本期债券拟用于募投项目的本金与利息和为 7.49 亿元。募投项目在本期债券存续期（2018-2024 年）可实现累计净收益 8.68 亿元，对拟用于募投项目资金本息和覆盖倍数为 1.16 倍。

5、其他财务评价指标

序号	项目名称	单位	数据
1	项目总投资	万元	82,479.00
	其中：自有资金	万元	24,879.00
	金融借款	万元	57,600.00
2	年平均总收入	万元	18,496.67
3	年平均总成本费用	万元	8,588.47
4	年平均增值税金及附加	万元	495.47

5	年平均税后利润	万元	9,312.73
6	项目总投资收益率	%	12.25
7	项目资本金利润率	%	37.43
8	全部投资税后指标		
8.1	投资回收期	年	7.46
8.2	财务内部收益率	%	15.70
8.3	财务净现值（ic=8%）	万元	45,950.14
8.4	项目资本金财务内部收益率	%	22.76

以上财务计算结果表明，该项目盈利水平和负债承担能力较好。

二、补充营运资金

公司拟将本期债券募集资金中的 3.84 亿元用于补充营运资金，满足公司在日常经营中的营运资金需求。通过补充营运资金，可以有效缓解公司的流动资金压力，推动公司经营活动的顺利开展。

三、募投项目对发行人业务状况、财务状况的影响

（一）募投项目对发行人业务状况的影响

发行人承担着吴中开发区基础设施建设、安置房开发、土地开发整理等多项职能，亦在逐步开拓市政配套服务、商业地产开发等新的业务领域，打造多元化业务体系，形成互为支撑的业务模式。本期债券募投项目的实施有利于进一步推动公司业务转型升级，提高公司区域影响力及综合实力。

（二）募投项目对发行人财务状况的影响

本期债券募集资金拟用于尹山湖公共文化体育中心项目和补充营运资金。尹山湖公共文化体育中心项目总投资额为 82,479.00 万元，建设资金由公司自筹，其中 57,600.00 万元资金来源于本期债券募集资金，将计入公司负债（非流动负债增加、非流动资产增加）；38,400.00 万元用于补充营运资金，将计入公司负债（非流动负债增加、流动资产增加）。基于 2017 年未经审计的财务报告，本期债券募投项目实施

后对公司资产负债结构的影响如下：

合并资产负债表模拟变动情况

单位：万元、%

项 目	2017 年末金额	项目实施后 (模拟)	模拟变动额
流动资产合计	3,708,816.43	3,747,216.43	38,400.00
非流动资产合计	1,089,196.46	1,146,796.46	57,600.00
资产总计	4,908,721.02	5,004,721.02	96,000.00
流动负债合计	1,296,191.18	1,267,047.03	-
非流动负债合计	1,836,513.41	1,932,513.41	96,000.00
负债合计	3,132,704.59	3,228,704.59	96,000.00
资产负债率	63.82	64.51	0.69

四、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

发行人与中国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，发行人在中国银行吴中开发区支行开立了募集资金专项账户，该账户仅用于本期债券募集资金的存储和使用，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审计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

发行人资金运营部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，资

产管理部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。财务部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。

（四）发行人承诺

发行人承诺，本公司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。

第十三条 偿债保障措施

本期债券采取无担保形式，债券偿债资金的主要来源为公司的经营性收入及募集资金拟投资项目的未来收入。发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

一、具体偿债计划

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为 9.6 亿元，为 7 年期固定利率债券，在存续期内每年付息一次同时设置提前偿还本金条款，即自债券发行后第 3 年起，后 5 年逐年分别按照本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%比例偿还债券本金。前 2 年每年应付利息单独支付，后 5 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日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本期债券从存续期的第 3 年即开始安排偿还本金，充分减轻发行人一次性还本的压力，可有效保证本期债券本息的按时兑付，最大程度降低投资者的风险。

（二）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，所有成员将保持相对稳定。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。

（三）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、募集资金投资项

目回款资金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。

（四）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。按照发行人与中国银行吴中支行签订的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在中国银行吴中开发区支行开立偿债资金专户。《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，江苏省吴中经济技术发展总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和募集资金拟投入项目的未来收入。

（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坚实基础

发行人经营状况良好，作为吴中开发区内实施城市建设企业化运作的重要载体，承担了开发区范围内多个基础设施建设、安置房开发及土地开发整理任务，营业收入稳定，具有较强的盈利能力。2015-2017 年度，公司分别实现主营业务收入 283,402.08 万元、

354,186.23 万元和 318,244.23 万元，分别实现净利润 21,469.56 万元、20,391.14 万元和 20,567.37 万元，近三年平均净利润为 20,809.36 万元，足以支付本期债券一年利息，为本期债券的偿付奠定了基础。

未来，发行人股东将注入更多国有资产，以增强发行人实力。发行人还将继续拓展投资领域，积极参与建设新的优质项目，经营性收入和现金流预期可稳定增长，盈利能力亦将进一步增强，将有力保障本期债券按期足额偿付。

（二）募投项目良好的经济效益是本期债券本息兑付的有力保障

本期债券募集资金中 5.76 亿元拟用于尹山湖公共文化体育中心项目。根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司的谨慎预测及估算，在运营期内，尹山湖公共文化体育中心项目可累计实现经营性收入 33.29 亿元。

上述募投项目的建设将在未来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。

（三）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，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、中国银行等金融机构保持良好的长期合作关系。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。

（四）《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》为本期债券按期偿付提供有效的制度安排

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，并与东吴证券订立了《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。

上述协议、规则为保障本期债券本息及时足额偿付做出了有效的制度安排，进一步保障了债券持有人的合法权益。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。

（五）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，并与债权代理人制订了详细完备的投资者保护措施，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。

第十四条 投资者保护措施

一、债权代理协议

发行人已聘请东吴证券担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《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期债券，均视为其同意东吴证券作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

（一）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事宜。

4、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

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。

（二）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。

（三）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、债权代理人对与本期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、债权人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

二、债券持有人会议规则

发行人与东吴证券制定了《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利

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）债券持有人会议的召集、召开及决议

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、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。

3、出现并满足上述第（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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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，由债权代理人保存十年。

14、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。

15、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。

16、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。

三、债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议

发行人已聘请中国银行股份有限公司苏州吴中支行担任本期债券的监管银行，并与其订立了《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。本节仅列示了本期债券之《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时请查阅《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》全文。

（一）专项账户的开立

发行人应于本期债券发行前在监管银行的营业机构开设募集资金专项账户。发行人应当将本期债券募集资金集中存于募集资金专项账户中。专项账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用，不得用作其他用途；发行人依法已经履行募集资金用途变更手续者除外。

发行人应在监管银行开立偿债资金专项账户，偿债资金专项账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，偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。

（二）募集资金用途

发行人同意并授权监管银行方对发行人的债券募集资金进行监管。发行人按照募集说明书中披露的用途做到专款专用，如需从募集资金专项账户中提取资金的，应提前五个工作日向监管银行提交用款申请以及资金用途证明，监管银行对发行人提交的用款申请文件进行形式审查，如按照募集说明书中披露的用途做到专款专用，监管银行予以办理；未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，监管银行必须拒绝发行人的提款要求。

（三）专项账户的管理

募集资金专项账户自设立时成立，自账户资金全部支出账户余额为零并履行相关注销手续后终结。

偿债资金专户资金来源于公司日常运营所产生的现金流，发行人将于每年还本付息日前三个工作日，提取当前应还本付息金额，并保证偿债资金专户有足额的资金支付当期债券本息。

监管银行应在每年还本付息日前十个工作日，向发行人发出书面划款通知；监管银行应在每年还本付息日前第三个工作日，将发行人偿债资金专户资金情况以书面方式通知本期债券的主承销商和债权代理人。如偿债资金专户的资金不足，主承销商和债权代理人应及时向债券持有人公告，并采取必要措施督促发行人足额提取当前还本付息金额。

第十五条 风险与对策

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下列各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险与对策

（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。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的依法设立的证券交易场所上市或交易流通，提高债券的流动性。本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避风险的便利。

（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。

对策：本期债券发行结束一个月内，主承销商将协助发行人向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市或交易流通申请，力

争本期债券早日获准上市流通。主承销商也将促进本期债券交易的进行。此外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。同时发行人将努力促进自身业务的发展，提高公司盈利水平，保持现金流的充裕，增强公司偿债能力，进一步提升公司信用的市场认可度，从而提高本期债券的流通能力。

（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。未来公司将进一步提高经营效率，提升管理水平，降低运营成本，增强公司的现金流量，不断提升公司的可持续发展能力。公司将通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，提高资金使用效率，争取早日回收投资成本，创造增值效益，从而保证本期债券的按期足额偿付。

二、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险

发行人主要从事基础设施建设、安置房开发、土地开发整理等业务，这些业务的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。本期债券存续时间较长，在债券存续期内，不排除宏观经济增长放缓或出现衰退，导致政府基础设施投资力度下降或安置房需求减少，这将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

对策：发行人将紧密围绕吴中区及吴中开发区发展规划，合理布

局，持续增加优质项目储备，形成具有战略意义的业务开展计划，着力培育新的业务增长点，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，增强自身核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，实现长期稳定发展。

（二）产业政策风险

目前，发行人从事的安置房开发以及土地开发整理业务得到国家政策的大力扶植，但在国民经济发展的不同阶段，国家政策会有不同程度的调整，不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。

对策：针对政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。发行人在“尹山湖·独墅湖”双湖新城区实施的尹山湖公共文化体育中心项目就是积极布局生活配套服务市场、挖掘业务新增长点的重要举措。未来，发行人将继续根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新，尽可能降低产业政策变动对公司经营管理带来的不确定性影响。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）公司运营风险

发行人作为吴中开发区城市建设企业化运作的重要载体，承担着城市建设和国有资产经营管理的双重重任。这些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，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。

对策：发行人将不断改革和优化公司的管理制度，进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，合理保证公司的规范健康发展。同时，发行人将通过进一步加强与地方政府的沟通与协商，争取地方政府部门和股东更大的扶持和政策支持。此外，发行人还将进一步加强与商业银行、政策性银行以及其他金融机构的业务合作，充分利用资本市场筹集营运资金，有效降低融资成本，提高运营效率。

（二）项目投资风险

本期债券募集资金中 5.76 亿元投向尹山湖公共文化体育中心项目，项目投资规模较大，回收期较长。在项目建设和运营期间，若出现建筑材料价格以及劳动力成本上涨、遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致项目实际投资超出投资预算，总成本上升，或影响项目按时竣工及运营，从而影响发行人盈利水平。

对策：本期债券筹集资金投向的建设项目经过发行人详细、周密的研究和论证，由江苏汇诚投资咨询管理有限公司出具项目申请报告及项目收益测算报告。募投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，聘请技术实力强、经验丰富的公司承担项目的实施工作。同时，发行人将不断完善自身项目管理和财务管理制度，不断提升自身工程建设项目管理水平，对于项目的事前、事中、事后三个阶段分别制定严格的管理措施控制项目风险。对项目实施跟踪审计，保障建设资金始终在可控的、规范合理的轨道上运行，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，有效防止工程延期、施工缺陷等风险，最大限度地降低项目投资风险。

（三）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。目前，公

司外部融资以银行贷款和债券为主，一旦信贷政策趋紧，银行贷款和债券的融资条件或成本发生不利变化，将导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，其正常经营活动将受到影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险亦将有所增加。

对策：一方面，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，与多家商业银行建立了长期、稳固的合作关系，保持着稳健的银行贷款融资能力；另一方面，发行人未来计划进一步涉足资本市场，继续通过企业债券等形式筹措营运资金，拓宽融资渠道，不断提高持续融资能力。

（四）对外担保风险

截至 2017 年末，发行人为苏州吴中国太发展有限公司、苏州吴中轨道开发有限公司等 7 家公司合计 61.15 亿元银行借款提供担保，对外担保余额占发行人当期末净资产的 34.43%，存在一定的或有负债损失风险。

对策：公司对外担保事项均经过总经理办公会会议讨论及股东批复程序，符合《公司章程》相关规定，金额可控。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。发行人将继续建立健全公司对外担保决策机制，科学、谨慎实施对外担保重大决策，严防对外担保风险。

（五）关联方应收账款回收风险

截至 2017 年末，发行人应收账款账面价值为 274,715.84 万元，其中应收关联方账款账面价值为 270,674.54 万元，款项性质为应收工程款，占比为 98.31%。发行人应收关联方账款金额较大，若发行人长期不能收回该部分款项，则可能会造成关联方对资金的占用情况，影响发行人的未来现金流，对发行人的偿债能力产生不利影响。

对策: 发行人应收关联方账款的欠款人为发行人股东苏州吴中经济技术开发区管理委员会，开发区管委会为政府机构，且该款项的账龄为 1 年以内，该笔资产的安全性较强，风险可控。未来发行人将密切关注该笔款项的回收进度。

第十六条 信用评级

一、评级报告内容摘要

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）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+。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。该等级是上海新世纪基于对发行人的运营环境、经营和竞争地位、发展前景等因素综合评估确定的。

上海新世纪的主要评级观点如下：

（一）主要优势

区域经济与财政实力优势。吴中区依托苏州市的产业优势，经济保持快速发展，财政实力较强。

政府支持力度大。吴中经发作为吴中区和吴中开发区主要的资产管理运营平台和项目投资建设主体，能够得到地方政府有力支持。

资本实力增强。近年来，吴中经发持续获得股东现金增资，资本实力进一步增强，资本结构基本保持稳定。

授信空间较为充足。吴中经发剩余授信空间较为充足，可为债务偿付提供一定保障。

（二）主要风险

偿债压力持续加大。随着项目持续投建，近年来吴中经发刚性债务规模持续扩大，偿债压力持续增加。

后续项目投资压力大。吴中经发土地开发及基础设施建设等业务处于持续建设期，仍有一定规模的资本性支出需求，公司后续项目投资压力较大。

对外担保风险。吴中经发与吴中其他区属投资企业存在大额资金

往来、担保等行为，担保比率偏高，对其信用质量影响较大。

二、跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期债券存续期（本期债券发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

上海新世纪将在监管部门指定媒体及自身网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和自身业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

第十七条 法律意见

发行人聘请江苏永德律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行本期债券事宜出具法律意见书。发行人律师认为：

一、发行人具备《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强债券管理工作的通知》、《简化债券发行核准程序的通知》等法律、法规及规范性文件规定的企业债券发行的主体资格；

二、发行人已取得本期债券申报阶段必要的批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法、有效；

三、发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强债券管理工作的通知》、《简化债券发行核准程序的通知》等法律、法规及规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质性条件；

四、发行人业务独立、资产独立完整、人员独立、机构独立、财务独立，具有自主经营能力，能够依靠企业自身的人力资源、法人财产权以及财务审计制度自主经营；

五、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律法规和规范性文件的规定，其业务范围变更均获得有权部门的批准，并办理了工商变更登记手续；发行人主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍；

六、发行人与关联方之间不存在重大异常关联交易情况，不损害发行人的利益；发行人已在内部规定中明确了关联交易公允决策的程序；发行人与关联方之间不存在同业竞争的情况；

七、发行人将要履行、正在履行以及履行完毕的重大合同均合法有效，未发现潜在风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债的情形；发行人金额较大的其他应收、应付款因正常的生产经营活动而发生，合法有效；

八、发行人设立至今发生的增资行为均已办理工商变更登记手续，符合当时法律法规和规范性文件的规定；发行人的重大资产变化均经过法律法规规定的程序并办理了相应手续；发行人近期没有进行资产置换、资产剥离、资产出售或收购等计划，不会对发行人本次发行的实质条件及国家发改委规定的有关内容产生实质性影响；

九、发行人及其控股子公司执行的税种、税率均符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形；

十、发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求；发行人近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形；

十一、发行人、持有发行人 5%以上（含 5%）出资的主要出资人、发行人的子公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；发行人总经理办公会成员、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

十二、本期债券发行已取得债券评级机构的信用评级，符合《企业债券管理条例》、《简化债券发行核准程序的通知》等法律、法规及规范性文件的规定；

十三、本期债券《募集说明书》及其摘要的形式和内容符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《简化债券发行核准程序的通知》等法律、法规及规范性文件的规定；

十四、本期债券发行的募集资金用途已经取得了相关主管部门的核准、批准或备案，募集资金用途符合有关法律、法规及规范性文件和有关国家产业政策的规定；

十五、本期债券采用无担保方式发行，本期债券的有关偿债保障

措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

十六、本期债券发行涉及的中介机构均具备从事企业债券发行相关业务的法定资格，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《简化债券发行核准程序的通知》等法律、法规及规范性文件的规定；

十七、发行人与中国银行吴中支行签订的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》、与东吴证券股份有限公司签订的《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》内容完备、具体明确，约定了双方的权利和义务，其投资者保护条款充分合规，有效保障了本期债券投资者的利益，符合相关法律、法规及规范性文件的要求；

十八、发行人本期债券发行的申报材料真实、完备，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

因此，发行人律师认为，发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《加强债券管理工作的通知》、《企业债券简化程序通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人实施本期债券发行方案不存在法律障碍。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

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自行承担。

二、上市或交易流通安排

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。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 发行人总经理办公会同意本期债券发行的有关决议;
- (二) 发行人股东同意本期债券发行的有关批复;
- (三) 国家有关部门对本期债券的批准文件;
- (四) 《2018年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券募集说明书》;
- (五) 《2018年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券募集说明书摘要》;
- (六) 发行人2015年、2016年和2017年经审计的财务报表及审计报告;
- (七) 江苏永德律师事务所为本期债券出具的法律意见书;
- (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) 《江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券债权代理协议》;
- (十) 《江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》;
- (十一) 《江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

二、查阅地点、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本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 编：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：姜瑞源、魏欣辰、梁潇、柳寰宇

联系电话：0512-62938092

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。

（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）

附表一：

**2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券
发行网点表**

地区	承销团成员	网点名称	地址	联系人	电话
苏州	▲东吴证券股份有限公司	固定收益总部	苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦	孙欣	010-66573700-227
北京	中国国际金融股份有限公司	固定收益部	北京市建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 8 层	马毓秀	010-65051166

附表二：

发行人 2015-2017 年及 2018 年 6 月末的合并资产负债表

编制单位：江苏省吴中经济技术发展总公司

单位：元

项 目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动资产：				
货币资金	2,109,573,459.57	2,709,061,224.11	5,389,997,017.70	5,283,621,014.70
短期投资	100,332,603.24	43,003,600.00	1,031,300,000.00	3,086,480,000.00
应收票据	11,579,839.40	10,855,314.00	13,231,870.41	4,573,850.08
应收利息				4,534.44
应收账款	2,746,152,054.27	2,747,158,385.23	2,777,592,460.45	3,066,196,142.28
其他应收款	1,162,563,957.33	1,166,494,166.88	1,170,137,032.66	982,598,596.56
预付账款	255,478,865.74	615,872,593.94	289,279,606.99	7,147,081,125.86
存货	33,773,729,363.88	30,881,022,854.45	26,382,014,980.44	15,602,956,443.77
待摊费用				
其他流动资产	55,027,266.11	21,777,439.81	34,611,377.37	56,046,510.15
流动资产合计	40,214,437,409.54	38,195,245,578.42	37,088,164,346.02	35,229,558,217.84
长期投资：				
长期股权投资	2,107,335,244.87	2,108,966,467.32	2,082,463,014.31	1,680,590,971.53
其他长期投资				
合并价差			3,303,634.06	6,607,268.12
长期投资合计	2,107,335,244.87	2,108,966,467.32	2,085,766,648.37	1,687,198,239.65
固定资产：				
固定资产原价	7,991,454,695.33	7,330,148,526.66	7,029,366,102.73	5,532,407,181.27
减：累计折旧	1,184,752,075.13	1,080,872,213.08	810,429,867.58	639,229,825.89
固定资产净值	6,806,702,620.20	6,249,276,313.58	6,218,936,235.15	4,893,177,355.38
减：固定资产减值准备	2,034,900.10	2,034,900.10		
固定资产净额	6,804,667,720.10	6,247,241,413.48	6,218,936,235.15	4,893,177,355.38
工程物资				
在建工程	1,888,572,516.44	1,527,376,809.15	1,080,284,143.86	777,259,570.80

固定资产清理				
固定资产合计	8,693,240,236.54	7,774,618,222.63	7,299,220,379.01	5,670,436,926.18
无形资产及其他资产：				
无形资产	1,035,696,084.13	989,245,685.26	1,014,774,874.67	1,038,522,173.08
长期待摊费用	20,830,372.78	17,156,678.23	9,693,375.62	3,393,470.35
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	1,056,526,456.91	1,006,402,363.49	1,024,468,250.29	1,041,915,643.43
递延税款借项	1,911,251.00	1,977,536.58	677,127.68	783,185.61
资产总计	52,073,450,598.86	49,087,210,168.44	47,498,296,751.37	43,629,892,212.71

发行人 2015-2017 年及 2018 年 6 月末的合并资产负债表（续）

编制单位：江苏省吴中经济技术发展总公司

单位：元

项 目	2018 年 6 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
流动负债：				
短期借款	1,121,000,000.00	1,495,000,000.00	1,712,000,000.00	1,219,000,000.00
应付票据				
应付账款	810,206,814.99	807,215,624.91	1,059,930,188.19	452,219,935.99
预收账款	50,087,070.91	37,447,653.09	347,118,090.52	756,519,118.10
应付工资	7,846,610.64	11,559,848.40	9,341,792.25	8,928,889.13
应付福利费				
应交税金	75,829,800.64	75,275,521.76	81,459,729.22	104,347,397.51
应付利息				
应付股利				
其他应交款	103,345.81	112,754.35	55,261.36	769,400.92
其他应付款	3,574,139,978.38	5,161,641,315.07	2,917,230,129.34	2,522,451,486.43
预提费用	389,707,873.16	218,494,386.88	121,672,676.92	75,248,469.99
一年内到期的 长期负债	7,154,356,820.31	5,155,164,667.33	6,421,662,396.53	4,790,234,668.33
其他流动负债	2,000,000,000.00			
流动负债合计	15,183,278,314.84	12,961,911,771.79	12,670,470,264.33	9,929,719,366.40
长期负债：				
长期借款	7,047,750,000.00	7,431,470,000.00	8,696,739,000.00	11,276,814,000.00
应付债券	10,450,000,000.00	10,800,000,000.00	8,200,000,000.00	5,000,000,000.00
长期应付款	48,570,463.21	116,480,462.37	353,901,694.49	1,044,800,927.45
专项应付款	17,183,668.00	17,183,668.00	17,031,850.00	22,315,360.60
其他长期负债				
长期负债合计	17,563,504,131.21	18,365,134,130.37	17,267,672,544.49	17,343,930,288.05
负债合计	32,746,782,446.05	31,327,045,902.16	29,938,142,808.82	27,273,649,654.45
少数股东权益	602,569,890.88	599,169,359.70	590,642,081.17	574,915,749.12
所有者权益：				
实收资本	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
减：已归还 投资				
股本净额	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
资本公积	11,712,140,796.24	10,212,140,796.24	10,209,726,164.83	9,209,726,164.83

盈余公积	197,062,759.48	197,062,759.48	178,180,288.60	159,386,153.88
未分配利润	1,814,894,706.21	1,751,791,350.86	1,581,605,407.95	1,412,214,490.43
所有者权益合计	18,724,098,261.93	17,160,994,906.58	16,969,511,861.38	15,781,326,809.14
负债和所有者权益总计	52,073,450,598.86	49,087,210,168.44	47,498,296,751.37	43,629,892,212.71

附表三：

发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月的合并利润表

编制单位：江苏省吴中经济技术发展总公司

单位：元

项 目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、主营业务收入	1,550,415,257.47	3,182,442,264.76	3,541,862,284.54	2,834,020,829.68
减：主营业务成本	1,333,144,307.44	2,680,588,712.51	3,028,320,946.74	2,401,539,980.31
主营业务税金及附加	17,632,935.53	59,546,036.83	119,579,078.37	17,657,230.66
二、主营业务利润	199,638,014.50	442,307,515.42	393,962,259.43	414,823,618.71
加：其他业务利润	10,152,929.55	4,730,760.22	2,206,838.10	8,641,514.15
减：营业费用	19,912,484.78	39,208,777.98	27,997,566.05	25,868,605.42
管理费用	61,127,549.56	129,000,238.68	115,336,580.56	117,266,622.45
财务费用	26,166,306.11	55,147,956.10	49,045,980.09	62,547,397.63
三、营业利润	102,584,603.60	223,681,302.88	203,788,970.83	217,782,507.36
加：投资收益	6,976,684.40	17,579,272.58	23,765,793.02	30,842,069.20
补贴收入	6,052,064.32	26,002,808.29	32,291,999.96	29,747,522.16
营业外收入	653,166.83	11,263,581.86	16,388,387.21	7,781,891.51
减：营业外支出	228,219.30	1,727,245.27	681,298.62	500,543.63
四、利润总额	116,038,299.85	276,799,720.34	275,553,852.40	285,653,446.60
减：所得税	40,735,628.55	71,125,975.13	71,642,468.11	70,957,814.97
少数股东损益	12,199,315.95	16,605,331.42	15,726,332.05	17,187,964.97
五、净利润	63,103,355.35	189,068,413.79	188,185,052.24	197,507,666.66
加：年初未分配利润	1,751,791,350.86	1,581,605,407.95	1,412,214,490.43	1,234,433,219.94
其他转入				
六、可供分配的利润	1,814,894,706.21	1,770,673,821.74	1,600,399,542.67	1,431,940,886.60
减：提取法定盈余公积		18,882,470.88	18,794,134.72	19,726,396.17
七、可供投资者分配的利润	1,814,894,706.21	1,751,791,350.86	1,581,605,407.95	1,412,214,490.43
八、未分配利润	1,814,894,706.21	1,751,791,350.86	1,581,605,407.95	1,412,214,490.43

附表四：

发行人 2015-2017 年及 2018 年 1-6 月的合并现金流量表

编制单位：江苏省吴中经济技术发展总公司

单位：元

项 目	2018 年 1-6 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,321,784,495.34	2,826,296,404.87	2,501,089,502.76	3,545,535,750.38
收到的税费返还	1,296,064.34		2,428,219.58	3,723,740.30
收到的其他与经营活动有关的现金	342,032.00	3,185,594,598.17	1,481,703,518.83	917,982,683.95
经营活动现金流入小计	1,323,422,591.68	6,011,891,003.04	3,985,221,241.17	4,467,242,174.63
购买商品、接受劳务支付的现金	3,625,868,260.24	6,641,654,221.64	5,830,333,445.12	6,103,421,311.82
支付给职工以及为职工支付的现金	84,741,389.35	147,222,438.33	119,908,072.81	86,520,348.56
支付的各项税费	73,306,788.67	154,883,264.55	204,635,983.83	169,512,991.48
支付的其他与经营活动有关的现金	50,120,326.10	68,937,996.65	9,662,157.27	13,172,878.47
经营活动现金流出小计	3,834,036,764.36	7,012,697,921.17	6,164,539,659.03	6,372,627,530.33
经营活动产生的现金流量净额	-2,510,614,172.68	-1,000,806,918.13	-2,179,318,417.86	-1,905,385,355.70
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	44,634,822.45	2,517,032,037.00	3,507,744,880.00	4,279,019,812.59
取得投资收益收到的现金	6,976,684.40	10,211,718.30	52,577,612.70	18,185,964.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	197,786,331.99	8,492,319.78	71,402.00	86,670.00
收到的其他与投资活动有关的现金		11,445,706.08		
投资活动现金流入小计	249,397,838.84	2,547,181,781.16	3,560,393,894.70	4,297,292,446.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付现金	532,775,628.19	955,112,385.10	817,410,256.32	351,955,309.36
投资支付的现金	100,332,603.24	1,534,349,152.59	1,802,400,000.00	4,712,445,432.55

支付的其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	633,108,231.43	2,489,461,537.69	2,619,810,256.32	5,064,400,741.91
投资活动产生的现金流量净额	-383,710,392.59	57,720,243.47	940,583,638.38	-767,108,294.93
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资所收到的现金			1,000,000,000.00	1,500,000,000.00
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	5,346,500,000.00	9,828,000,000.00	9,370,000,000.00	9,161,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金				299,762,996.80
筹资活动现金流入小计	5,346,500,000.00	9,828,000,000.00	10,370,000,000.00	10,960,762,996.80
偿还债务支付的现金	2,476,053,155.52	10,276,514,907.69	7,520,694,668.33	6,131,902,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	575,610,043.75	1,289,334,211.24	1,478,511,010.19	1,092,329,097.73
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付的其他与筹资活动有关的现金			25,683,539.00	314,057,896.00
筹资活动现金流出小计	3,051,663,199.27	11,565,849,118.93	9,024,889,217.52	7,538,288,993.73
筹资活动产生的现金流量净额	2,294,836,800.73	-1,737,849,118.93	1,345,110,782.48	3,422,474,003.07
四、汇率变动对现金的影响				15,948.50
五、现金及现金等价物净增加额	-599,487,764.54	-2,680,935,793.59	106,376,003.00	749,996,300.94