

2019年苏州市吴江城市投资发展有限公司  
社会领域产业专项债券  
(第一期)  
募集说明书

发行人

苏州市吴江城市投资发展有限公司



牵头主承销商



联席主承销商



二〇一九年一月

## 声明及提示

### 一、发行人声明

发行人不承担地方政府融资职能，本期债券发行将不会新增地方政府债务。

### 二、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体董事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。

### 三、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。

### 四、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《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。

### 五、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负责。

## 六、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。

## 七、本期债券基本要素

**（一）债券名称：**2019年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）（简称“19吴江01”）。

**（二）本期发行总额：**本次债券发行总额不超过人民币15亿元，本期为第一期，本期发行总额不超过7.50亿元。

**（三）债券期限：**本期债券为10年期固定利率债券，同时设置提前偿还本金条款，即债券存续期第3年至第6年，每年按照债券发行总额的10%偿还债券本金，自债券存续期第7年至第10年，每年按照债券发行总额的15%偿还债券本金。

**（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5.30%。

**（五）还本付息方式：**每年付息一次，同时设置提前偿还本金条款，在本期债券存续期的第3至第6年末，分别按照本期债券发行总额的10%、10%、10%和10%比例偿还债券本金，本期债券存续期的第7至第10年末，分别按照本期债券发行总额的15%、15%、15%和15%比例偿还债券本金，前2年每年应付利息单独支付，后8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）协议发行。

**（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、法规禁止购买者除外）公开发行；通过上海证券交易所协议发行的部分，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）协议发行。

**（八）上市安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

**（九）债券担保：**本期债券无担保。

**（十）信用级别：**经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

## 目 录

声明及提示 .....	1
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 .....	39
第十条 发行人财务情况 .....	56
第十一条 已发行尚未兑付的债券 .....	95
第十二条 募集资金用途 .....	97
第十三条 投资者保护机制 .....	116
第十四条 偿债保障措施 .....	121
第十五条 风险与对策 .....	129
第十六条 信用评级 .....	137

第十七条	法律意见.....	140
第十八条	其他应说明的事项.....	143
第十九条	备查文件.....	144

## 释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

**发行人/公司/本公司：**指苏州市吴江城市投资发展有限公司。

**本期债券：**指发行人发行的总额为不超过 7.50 亿元的“2019 年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）”。

**本次发行：**指本期债券的发行。

**主承销商：**指东吴证券股份有限公司及国开证券股份有限公司。

**牵头主承销商/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。

**联席主承销商/国开证券：**指国开证券股份有限公司。

**簿记建档：**指由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间，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最终发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

**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《2019 年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）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《2019 年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）募集说明书摘要》。

**《债权代理协议》：**指《2018 年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券债券债权代理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指《2018 年苏州市吴江城市投资发展有

限公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》。

**《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》：**指发行人与监管银行签订的《2018年苏州市吴江城市投资发展有限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团。

**承销协议：**指发行人与代表承销团的主承销商东吴证券股份有限公司及国开证券股份有限公司为本期债券的发行签订的《2017年苏州市吴江城市投资发展有限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年苏州市吴江城市投资发展有限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。

**监管银行/国开行苏州分行：**指国家开发银行苏州市分行。

**中诚信证评：**指中诚信证券评估有限公司。

**中兴华：**指中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

**苏州剑桥人律师：**指苏州剑桥人律师事务所。

**汇诚咨询/可研机构：**指江苏汇诚投资咨询管理有限公司。

**国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**上交所：**指上海证券交易所。

**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。

**吴江区：**指苏州市吴江区。

**吴江区国资办：**指苏州市吴江区国有资产监督管理办公室。

**滨湖投资集团/滨湖投资：**苏州市吴江滨湖投资集团有限公司。

**市政公用：**苏州市吴江区市政公用集团有限公司。

**盛家厍建设发展：**苏州市吴江盛家厍历史街区建设发展有限公司

**生态园公司：**苏州市吴江胜地生态园有限公司

**湖湾明珠公司：**苏州市吴江湖湾明珠文化产业投资发展有限公司

**《公司法》：**指《中华人民共和国公司法》。

**《管理条例》：**指《企业债券管理条例》。

**《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）。

**《公司章程》：**指《苏州市吴江城市投资发展有限公司章程》。

**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和/或休息日）。

**工作日：**指国家法定的工作日。

**元：**指人民币元。

## 第一条 债券发行依据

本期债券已经国家发展和改革委员会《发改企业债券[2018]151号》文件批准公开发行。

本期债券已经江苏省发展和改革委员会《苏发改财金发[2018]296号》文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券已经公司股东苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会《关于苏州市吴江城市投资发展有限公司拟发行社会领域产业专项债券的批复》（吴国资产（2017）94号）同意申请公开发行。

本期债券已经苏州市吴江城市投资发展有限公司董事会决定申请公开发行。

## 第二条 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人：苏州市吴江城市投资发展有限公司

法定代表人：许晓江

住 所：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼

联 系 人：顾海珍、姚一泓

联系地址：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼

联系电话：0512-60900832

传 真：0512-60900800

邮 编：215200

### 二、承销团成员

#### 1、牵头主承销商：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：吴捷、贝一飞、徐昊、朱任予

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系电话：0512-62938152

传 真：0512-62938665

邮 编：215021

#### 2、联席主承销商：国开证券股份有限公司

法定代表人：张宝荣

住 所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联 系 人：高晨亮、唐舒娴、包宏、何东燊、刘烁、冯靖然

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系电话：010-88300820

传 真：010-88300337

邮 编：100037

**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

住所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

联系人：裴华山、黄志新

联系地址：江苏省扬州市文昌中路20号文昌大厦五楼

联系电话：0514-85100716 传真：0514-85100628

邮政编码：225000

**四、信用评级机构：中诚信证券评估有限公司**

法定代表人：闫衍

住 所：上海市青浦区工业园区郑一工业区7号3幢1层C区  
113室

联 系 人：张卡

联系地址：上海市西藏南路760号安基大厦8楼、12楼、21楼、  
24楼

联系电话：021-60330988

传 真：021-60330991

邮 编：200011

**五、发行人律师：江苏剑桥人（苏州）律师事务所**

负 责 人：孙建明

住 所：苏州市独墅湖高教区翠薇街9号月亮湾国际中心603  
室

联 系 人：张书豪

联系地址：苏州工业园区星港街与苏绣路交叉口西南200米苏州

中心 A 座 31 层

联系电话：0512-62620999

传 真：0512-62620222

邮 编：215000

**六、监管银行：国家开发银行苏州市分行**

负 责 人：吴立智

营业场所：苏州市工业园区东华林街 2 号

联 系 人：沈晓君

联系地址：苏州市工业园区东华林街 2 号

联系电话：0512-67887282

传 真：0512-87168009

邮 编：215000

**七、托管机构：**

**（一）中央国债登记结算有限责任公司**

法定代表人：吕世蕴

住 所：北京市西城区金融大街 10 号

联 系 人：田鹏、李杨

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170733

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**

住 所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

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

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**苏州市吴江城市投资发展有限公司。

二、**本期债券名称：**2019年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）（简称“19吴江01”）。

三、**本期发行总额：**发行总额不超过人民币15.00亿元整，本期为第一期，本期发行总额不超过7.50亿元。

四、**债券期限：**本期债券为10年期固定利率债券。

五、**票面利率：**本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面年利率。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5.30%

六、**还本付息方式：**每年付息一次，同时设置提前偿还本金条款，在本期债券存续期的第3至第6年末，分别按照本期债券发行总额的10%、10%、10%和10%比例偿还债券本金，本期债券存续期的第7至第10年末，分别按照本期债券发行总额的15%、15%、15%和15%比例偿还债券本金，前2年每年应付利息单独支付，后8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）发行。

**十一、发行范围与对象：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行的对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十二、发行期限：**发行期限为2个工作日，自发行首日至2019年1月25日。

**十三、簿记建档日：**本期债券的簿记建档日为2019年1月23日。

**十四、发行首日：**本期债券发行期限的第1日，即2019年1月24日。

**十五、起息日：**自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的1月24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2019年1月24日起至2029年1月23日止。

**十七、付息日：**本期债券的付息日为2020年至2029年每年的1月24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2022年至2029年每年的1月24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：**通过本期债券登记托管相关机构办理。

**二十、承销方式：**承销团余额包销。

**二十一、承销团成员：**由东吴证券股份有限公司、国开证券股份有限公司担任本期债券主承销商。

**二十二、债券担保：**本期债券无担保。

**二十三、信用等级：**经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

**二十四、上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，公司将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

**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《2019年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）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）公开发行的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站（<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协议发行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（[www.chinaclear.cn](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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

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中标注“▲”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、同意国家开发银行苏州市分行作为监管银行，与发行人签订《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。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》。接受上述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、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。

六、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。

七、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，前两年单独支付，后八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2020年至2029年每年的1月24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年至第6年，每个计息年度末逐年分别按照债券发行总额的10%偿还债券本金，在本期债券存续期的第7年至第10年，每个计息年度末逐年分别按照债券发行总额的15%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2022年至2029年每年的1月24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：苏州市吴江城市投资发展有限公司

成立日期：2002年5月28日

注册资本：332,600万元人民币

法定代表人：许晓江

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦8楼

经营范围：受区国资办委托，管理和经营授权范围内的国有资产、城市资源（含停车服务）以及对外投资，负责实施授权的重大城建发展项目（国家有规定的凭有效证书经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人是隶属于苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会的国有独资公司，受吴江区国资办委托，负责管理和经营授权范围内的国有资产，对授权的城市建设项目进行投资、建设和管理，是苏州市吴江区重要的城市基础设施建设主体，在基础设施建设、保障房建设等方面发挥重大作用。土地整理、代建工程及安置房销售是公司主要收入来源，同时还涉及污水处理、物业管理等领域。

截至2017年12月31日，发行人总资产4,277,497.89万元，总负债2,760,693.31万元，所有者权益1,516,804.58万元。2017年度实现主营业务收入131,247.81万元，利润总额25,349.96万元，净利润30,774.85万元。

### 二、发行人历史沿革

2002年5月28日，吴江城市投资发展有限公司根据吴江市人民政府

府《关于成立吴江城市投资发展有限公司及肖仲伟等同志任职的通知》（吴政干〔2001〕36号）成立，注册资本24,800万元，企业法人营业执照注册号320584000005798，由吴江市国有（集体）资产管理委员会出资，该出资已经吴江华正会计师事务所有限公司（华正验〔2002〕字第65号）审验确认。

2008年8月29日，根据吴江市政府2008年第27号、第28号《专题会议纪要》及2008年9月5日公司董事会决议通过的《吴江城市投资发展有限公司章程》修订案，吴江市人民政府国有资产监督管理委员会签发《关于将部分市级行政事业单位有关房地产注入城投公司的通知》（吴国资委办〔2008〕29号），同意将部分市级行政事业单位房产、土地以实物作价注入公司，评估价为87,887.36万元，公司以上述实物资产新增注册资本87,800.00万元，增资后注册资本变更为人民币112,600万元，多余款87.36万元作资本公积。本次出资已经吴江华正会计师事务所有限公司（华正验〔2008〕字第271号）审验确认。2008年10月8日，发行人取得变更后的营业执照。

2010年8月，根据公司董事会决议及吴江市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于同意吴江城市投资发展有限公司增资的批复》（吴国资办〔2010〕18号），吴江市人民政府国有资产监督管理委员会以货币方式新增注册资本70,000.00万元，增资后注册资本变更为182,600万元。已经江苏天华大彭会计师事务所有限公司苏州分所（苏天会验S字〔2010〕第227号）审验确认。2010年8月26日，发行人取得变更后的营业执照。

2011年8月，根据公司董事会决议及吴江市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《关于吴江城市投资发展有限公司增资的决定》（吴国资办〔2011〕40号），市国资办分期以货币资金方式对公司增资

150,000 万元，其中 2011 年 8 月 31 日前出资 100,000 万元，半年内再出资人民币 50,000 万元，增资后注册资本变更为人民币 332,600 万元。2011 年 8 月 11 日和 2011 年 9 月 5 日，公司已分别收到上述两期出资，并经江苏天华大彭会计师事务所有限公司苏州分所（苏天会验 S 字（2011）第 175 号和第 179 号）审验确认。

至此，公司注册资本变更为 332,600.00 万元，且均为吴江市人民政府国有资产监督管理委员会出资。

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

2016 年 6 月 21 日，发行人经营范围变更为受区国资办委托，管理和经营授权范围内的国有资产、城市资源（含停车服务）以及对外投资，负责实施授权的重大城建发展项目（国家有规定的凭有效证书经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

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

发行人自设立以来不存在重大资产重组情况。

### 三、发行人股东情况

公司的出资人是苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会，出资比例为 100%，实际控制人为吴江区人民政府。

### 四、公司治理及组织结构

#### （一）公司治理

公司已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构。根据《公司章程》规定，公司不设股东会，设董事会、监事会和经营层。董事会是公司的权力机构和决策机构，并行使股东会的部分职权。为进一步完善公司治理结构，增强公司治理机制的有效性，公司还制定了《董事会议事规则》和《办公会议事规则》。

## 1、董事会

《公司章程》规定，董事会成员五人，由苏州市吴江区国有资产监督管理委员会委派。董事会设董事长一人，由苏州市吴江区国资办从董事会成员中指定。董事长为公司的法定代表人。董事会行使下列职权：

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

## 2、监事会

根据《公司法》等有关法律法规规定，公司设立监事会，监事会成员三人，由吴江区国资办委派，董事、经理、财务负责人不得兼任监事。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司贯彻执行有关法律、法规和规章制度的情况；

(2) 检查公司财务，查阅财务会计资料及国有公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报表的真实性、合法性，对其全资子公司可以延伸检查；

(3) 检查国有公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值和资产运营等情况；

(4) 对公司负责人的履职行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或区国资办规定的提出罢免建议；

(5) 当公司负责人行为损害公司利益时，要求其予以纠正；

(6) 监事会成员可列席国有公司董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或建议；根据监督检查需要，可以列席公司其他有关会议，

(7) 法律法规规定的和区政府规定的其他职权。

### 3、总经理

公司设总经理一名，副总经理一名，由董事会决定聘任或者解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

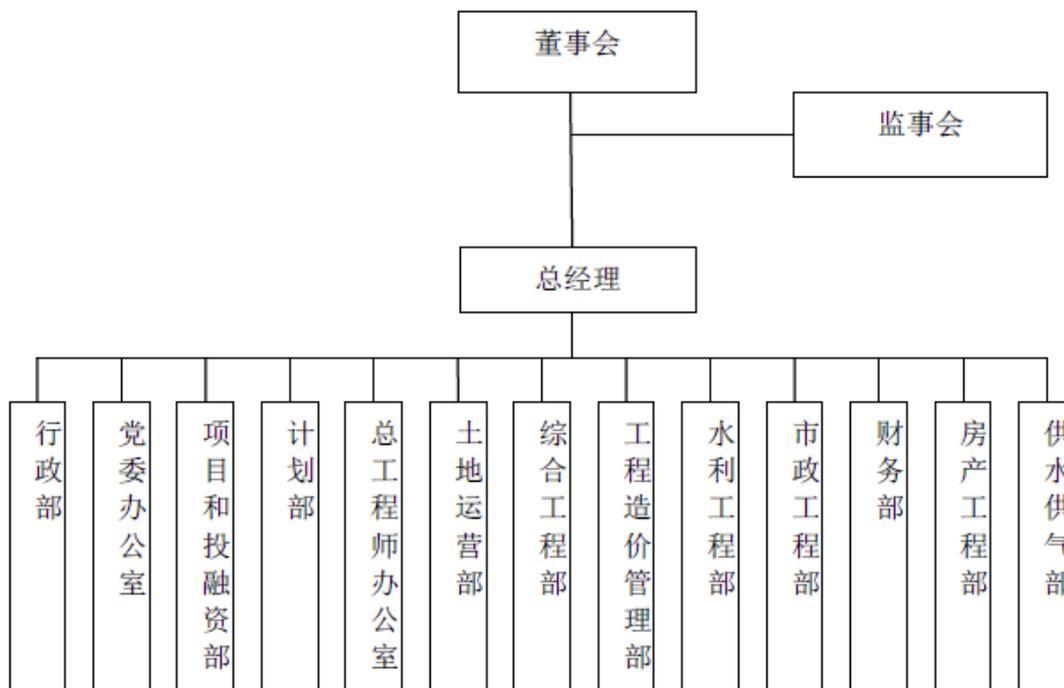
(6) 董事会赋予的其他职权。

#### (二) 公司组织结构

苏州市吴江城市投资发展有限公司设行政部、党委办公室、项目和投融资部、计划部、总工程师办公室、土地运营部、综合工程部、工程造价管理部、水利工程部、市政工程部、财务部、房产工程部和

供水供气部，各部门职责明确，运转良好。

截至本募集说明书签署日，公司组织结构图如下：



发行人各部门主要职能如下：

### 1、行政部

#### (1) 行政事务

负责公司综合性文字材料的起草工作；负责公司各类信息、文件的收集、整理、汇编和报送工作；负责公司各类文件、信件及邮件的收发、传阅工作；负责公司印章的保管和使用工作；做好公司来人来访接待、协调、答复和处理工作；负责公司重大活动和重要会议的组织协调工作。

#### (2) 人事管理

会同党委办公室、计划部做好公司绩效考核工作；负责公司员工及聘用人员的工资和福利核算工作；负责公司人事管理及员工的教育培训、外出考察工作。

#### (3) 档案管理

负责公司档案定期归档、登记、保管工作；负责公司档案资料的收集、建档、保管、借阅和安全使用。

#### （4）后勤保障

负责公司办公楼、食堂和员工宿舍的日常管理工作；负责公司办公用品及福利物资的购置、保管、配发；负责公司车辆使用、维护和管理工作；负责公司办公设备的维护工作；负责公司的安全和卫生工作。

#### （5）企业文化建设

负责公司各种管理制度的制定、汇编工作；负责公司工青妇等活动的安排工作；负责《城投信息》的编辑工作。

### 2、党委办公室

负责党委会议的安排和记录及党委决定事项的督办和落实；起草党委年度工作计划、工作总结及有关文件，做好党委、纪委有关文件和印章的保管；负责制订中心组理论学习计划、党员教育培训工作；协助党委管理和培养入党积极分子工作，做好入党前的政审工作及各种入党手续；协助党委抓好下属各党支部目标责任制的落实，督促检查各党支部的思想建设、组织建设、作风建设情况；协助党委抓好公司效能建设，加强效能建设常态化管理；开展有针对性的调研工作，为领导决策提供参考；做好与新闻媒体的沟通协调工作，加强舆论宣传和信息报导工作；协助做好离退休老干部、统战、工青妇等各项工作；认真做好党费收缴工作及党内年度统计报表工作；及时完成党委、纪委及上级党委、纪委交办的有关党务工作。

### 3、项目和投融资部

负责公司建设项目的立项报批和投融资工作；配合计划部编制年度经营计划及滚动预算；负责市场分析和预测，研究分析各项投资方案并作出评估与选择；负责下属公司的经营管理工作；负责公司控股、参股

的股权及存量资产的管理；负责有权属的存量土地的资产管理；负责编制公司的融资计划和资金运作计划，并组织实施；负责部门内相关资料的登记、统计和信息反馈等工作；负责部门资金使用计划的编制和相关项目的送审工作；负责部门内日常管理和绩效考核工作；负责部门内资料的收集、整理和归档工作；负责公司交办的其他工作。

#### 4、计划部

接收任务；分解任务：项目立项任务下达到投融资部、工程任务下达到各工程部门、资金需求计划下达到投融资部和土地运营部、资金支付下达到财务部、工程审计等事项下达到审计监察部、后勤保障下达到行政部；负责编制公司资金需求计划；跟踪项目进度，做好各项目开展情况的统计、分析和汇报工作；会同相关部门编制年度经营计划和滚动预算；配合相关部门做好公司绩效考核工作；负责部门内日常管理和绩效考核工作；负责部门内资料的收集、整理和归档工作；负责公司交办的其他工作。

#### 5、总工程师办公室

在总经理的领导下，负责公司工程部门的技术管理工作，研究、制定和完善各项工程管理制度和流程。参与工程重大项目设计方案的论证工作，根据工程进度、质量、投资控制要求，审订各工程项目的组织施工方案，并提出优化意见；组织工程重大技术变更的论证和审核工作。处理工程实施过程中出现的重大质量问题，参与工程质量事故的调查工作；负责公司工程建设管理中的新技术、新材料、新工艺的引进、应用和推广，研究、探索、推广工程管理新模式；组织公司工程技术人员学习国家、省、市及行业颁布的与工程项目管理有关的法律、法规及工程建设强制性标准、规范和规定；制订公司工程部门技术人员的业务学习和技术培训计划，参与公司工程部门技术人员的业务能力、工作业绩的

考核工作；完成总经理交办的其他各项工作。

## 6、土地运营部

负责拟定城区土地的年度上市和储备计划，并组织实施；负责对政府决定征收（用）、收购、收回的土地办理相关用地手续；负责对城区国有土地的上市和储备提出运作方案，并组织实施；负责有关土地运营和管理方面的协调工作；配合市国土资源局做好土地利用总体规划修编、批次报批等工作，配合市建设局做好地块规划条件的编制工作，配合市土地储备中心做好土地上市和融资工作，配合松陵镇做好土地补偿和安置工作；做好市委、市政府交办的其他工作；负责部门内相关资料的登记、统计和信息反馈等工作；负责部门资金使用计划的编制和相关项目的送审工作；负责部门内日常管理和绩效考核工作；负责部门内资料的收集、整理和归档工作；负责公司交办的其他工作。

## 7、综合工程部

负责公司（含下属单位）的征地、补偿、拆迁、管线协调等管理工作；负责地块的清障及前期整理，并做好对存量地块和流转地块的管理工作；负责征地过程中的拆迁代理委托和安置方案制定工作；负责公司动迁房的安置分配、房源调配和实物管理工作；负责拆迁遗留问题的协调工作；负责公司零星工程的组织实施和管理工作；负责部门内相关资料的登记、统计和信息反馈等工作；负责部门资金使用计划的编制和相关项目的送审工作；负责部门内日常管理和绩效考核工作；负责部门内资料的收集、整理和归档工作；负责公司交办的其他工作。

## 8、工程造价管理部

### （1）负责工程项目的招投标工作

根据国家、省、市关于招标投标管理的法律、规章，制定我公司招标投标管理的规章制度和其它规范性文件，设计内部招投标工作的流程；

负责工程招投标有关的事宜，编制招标文件，确定评标办法及标底的编制，组织资格预审、现场答疑等；负责对标底的审核，提高标底的准确性；搜集物资设备、建筑材料等相关信息，建立相关数据库；负责对服务单位名录库的动态管理，定期考核，优胜劣汰；做好开标、评标、定标的组织筹备工作；对招投标过程中的突发问题，召集有关部门协商议定，并报有关领导批准；负责合同的签订；参与中标单位的信用考核。

## （2）负责工程造价的控制工作

根据国家、省、市关于造价管理的法律、规章，制定我公司造价管理的规章制度和其它规范性文件，设计公司内部关于造价控制及管理的流程；负责对各工程部门重大工程变更的造价审核工作；定期对各在建项目进行现场跟踪，了解各工程的实际情况，通过实际造价与合同价进行对比，分析引起造价变化的因素；负责公司范围内的内部审计事项，对公司的征地、拆迁及其他需内审的事项进行审计；负责公司范围内外部审计事项，对建设工程项目的概（预）算的执行、建设成本的真实性和合法性进行审计，做到独立、客观、公正、保密；负责与外部审计单位的沟通、联系、踏勘现场等；负责对工程审计结束后进行项目造价控制的“后评价”，并提供相关报告；指导下属企业的工程项目竣工结算审计工作。

## 9、水利工程部

负责东太湖综合整治工程的建设工作及其他工程建设工作；负责建设项目的委托设计、工程招标、合同签订、施工监管、竣工验收、项目送审等工作；负责编制承建项目的进度、资金计划和相关信息报告的工作；负责与东太湖综合整治工程相关部门的协调和配合；负责承建项目技术档案和施工技术资料的收集、整理和归档工作；负责部门内相关资料的登记、统计和信息反馈等工作；负责部门内日常管理和绩效考核工

作；负责公司交办的其他工作。

#### 10、市政工程部

负责公司市政工程项目的工作；负责建设工程的委托设计、工程招标、合同签订、施工监管、竣工验收、项目送审等工作；负责委托相关单位办理建设工程勘察、设计、施工图审查、质监、安监等有关手续；负责建设工程施工过程中现场管理和协调、沟通工作；负责建设工程的图纸会审、技术交底、关键工序或部位的验收以及交（竣）工验收工作；负责编制建设工程的进度、资金计划和相关信息报告的工作；负责建设工程技术档案和施工技术资料的收集、整理和归档工作；负责部门内相关资料的登记、统计和信息反馈等工作；负责部门内日常管理和绩效考核工作；负责公司交办的其他工作。

#### 11、财务部

负责公司会计核算工作；负责公司财务管理、及时提供财务报表、定期做好财务分析和预测、接受财务审计和监督；配合投融资部做好公司资金运作计划并组织实施；配合计划部编制公司年度经营计划和滚动预算，及时做好相关资料、信息等反馈工作；负责公司所有项目的资金管理并编制项目资金使用计划；负责竣工工程的财政结报工作；负责下属企业财务管理工作；负责部门内日常管理和绩效考核工作；负责部门内资料的收集、整理和归档工作；负责公司交办的其他工作。

#### 12、房产工程部

负责公司房建项目的工作；负责房建项目的委托设计、工程招标、合同签订、施工监管、竣工验收、项目送审等工作；负责编制承建项目的进度、资金计划和相关信息报告的工作；负责做好动迁房的移交（房产工程部→综合工程部）工作；负责公司物业管理工作；负责房建项目技术档案和施工技术资料的收集、整理和归档工作；负责部门内相

关资料的登记、统计和信息反馈等工作；部门日常管理和绩效考核工作；负责公司交办的其他工作。

### 13、供水供气部

负责公司在城市投资项目中基础设施（自来水、天然气）建设的实施方案和与职能单位的衔接与落实；负责公司在城市建设项目中如道路拓宽、河道拓宽加深、土地征用等遇障碍物（给水管、天然气管）需迁移的相关事项办理；参与建设自来水、天然气等重大投资项目；负责部门内相关资料的登记、统计和信息反馈等工作；负责部门资金使用计划的编制和相关项目的送审工作；负责部门内日常管理和绩效考核工作；负责部门内档案工作；负责公司交办的其他工作。

## 五、发行人与子公司的投资关系

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人共拥有纳入合并范围的子公司 32 家，基本情况如下表：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	子公司层级
1	苏州市吴江城市建设开发有限公司	55,000.00	100.00	一级
2	苏州市吴江城市物业管理有限公司	300.00	100.00	二级
3	苏州市吴江区市政公用集团有限公司	130,000.00	92.31	一级
4	苏州吴江瑞港天然气管道有限公司	6,000.00	60.00	二级
5	苏州市吴江污水处理有限公司	822.12	100.00	二级
6	苏州市吴江城市排水管网有限公司	3,000.00	100.00	二级
7	苏州市吴江横扇生活污水处理有限公司	677.31	100.00	二级
8	苏州市吴江震泽生活污水处理有限公司	1,000.00	100.00	二级
9	苏州市吴江桃源生活污水处理有限公司	1,000.00	100.00	二级
10	苏州市吴江平望生活污水处理有限公司	1,000.00	100.00	二级
11	苏州市吴江七都生活污水处理有限公司	1,000.00	100.00	二级
12	苏州市吴江城镇排水检测有限公司	50.00	100.00	二级
13	苏州市吴江城南污水处理有限公司	7,357.90	100.00	二级
14	苏州吴江城市地下综合管廊管理有限公司	2,000.00	100.00	二级
15	苏州市吴江滨湖投资集团有限公司	200,000.00	100.00	一级
16	苏州滨投商业管理有限公司	30,000.00	100.00	二级

17	苏州水秀天地商业管理有限公司	500.00	100.00	三级
18	苏州东太湖国际游艇俱乐部有限公司	5,000.00	100.00	二级
19	苏州市吴江盛家库历史街区建设发展有限公司	20,000.00	100.00	二级
20	苏州市吴江酒店管理集团有限公司	20,000.00	100.00	二级
21	苏州市吴江东太湖大酒店有限公司	500.00	100.00	三级
22	苏州协顺兴饭店有限公司	300.00	100.00	三级
23	苏州黎里协顺兴饭店有限公司	100.00	100.00	四级
24	苏州市吴江苏州湾王焰温泉度假酒店有限公司	500.00	100.00	三级
25	苏州滨投建设项目管理有限公司	2,000.00	100.00	三级
26	苏州市苏州湾文化中心有限公司	1,000.00	100.00	二级
27	苏州市吴江轨道交通建设投资有限公司	50,000.00	100.00	一级
28	苏州市吴江户外公共广告资产经营管理有限公司	2,000.00	100.00	一级
29	苏州市吴江城镇综合改造有限公司	30,000.00	100.00	一级
30	苏州市吴江胜地生态园有限公司	9,300.00	94.62	一级
31	苏州市吴江湖湾明珠文化产业投资发展有限公司	102,000.00	95.59	一级
32	苏州力健康体育文化传媒有限公司	9,000.00	100.00	一级

## 六、主要子公司情况

### 1、苏州市吴江滨湖投资集团有限公司

苏州市吴江滨湖投资集团有限公司成立于2011年6月14日，注册资本200,000.00万元，吴江城投共持股100%。法定代表人：张中军；企业类型：有限公司（法人独资）内资；企业住所：苏州市吴江区松陵镇中山南路1988号；公司经营范围为对外投资经营与管理；城建项目开发与管理；工程建设与管理；资产管理与咨询服务；商业与旅游开发；酒店投资于管理；资产经营（以上涉及专项审批或行政许可的，取得专项审批意见或许可证后方可经营）。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为890,597.17万元，净资产186,758.78万元，负债总额703,838.39万元；2017年度，该公司实现主营业务收入6,201.94万元，净利润-10,631.93万元。

### 2、苏州市吴江区委市政公用集团有限公司

苏州市吴江区委市政公用集团有限公司成立于2010年8月13日，注册资本130,000.00万元，发行人共持股92.31%。法定代表人：沈育新；企业类型：有限公司；企业住所：苏州市吴江区松陵镇鲈乡南路西侧；公司经营范围为新建污水项目的投资建设，污水管网、泵站、污水处理厂的运营管理，城市燃气、自来水等基础设施的投资建设。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为337,749.06万元，净资产121,801.62万元，负债总额215,947.44万元。2017年度，该公司实现主营业务收入3,420.95万元，净利润-1,141.63万元。

### 3、苏州市吴江城市建设开发有限公司

苏州市吴江城市建设开发有限公司，原名吴江城市房地产开发有限公司，成立于2002年3月15日，注册资本55,000.00万元，发行人持股99.09%，吴江污水处理厂持股0.91%，公司直接或间接持有其100%股权。法定代表人：张中军；企业类型：有限责任公司；企业住所：吴江松陵镇江陵南路81号；公司经营范围为许可经营项目：房地产开发；统代建房和市政设施建设施工；房屋销售、租赁、咨询业务；物业管理；建筑装潢材料销售。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为322,674.20万元，净资产为130,826.2343万元，负债总额191,847.9616万元。2017年度，该公司主营业务收入6,221.10万元，净利润14,163.23万元。

### 4、苏州市吴江轨道交通建设投资有限公司

苏州市吴江轨道交通建设投资有限公司成立于2012年10月8日，注册资本50,000.00万元，发行人持股58.82%，苏州市吴江区委市政公用集团有限公司持股41.18%。法定代表人：许晓江；企业类型：有限公司（法人独资）内资；企业住所：苏州市吴江区松陵镇中山南路1988号；公司经营范围为吴江滨湖新城区域内轨道交通项目的投资、建设

及投资收益管理；广告设施租赁；物业管理；资产经营管理（不含金融资产）。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为50,019.58万元，净资产为50,018.87万元，负债总额0.71万元。2017年度，该公司未实现主营业务收入，净利润6.73万元。

#### 5、苏州市吴江城镇综合改造有限公司

苏州市吴江城镇综合改造有限公司成立于2014年3月20日，注册资本30,000.00万元，发行人持股100%。法定代表人：顾海珍；企业类型：有限责任公司（法人独资）；企业住所：苏州市吴江区松陵镇笠泽路551号；公司经营范围为区内城市基础设施建设；城市项目开发与管理；城镇化项目建设和改造；工程建设与管理；对外投资与管理；资产管理与咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为500,416.17万元，净资产为30,295.13万元，负债总额为470,121.04万元。2017年度，该公司未实现主营业务收入，净利润239.65万元。

#### 6、苏州市吴江酒店管理集团有限公司

苏州市吴江酒店管理集团有限公司成立于2011年6月24日，注册资本20,000.00万元，苏州市吴江滨湖投资集团有限公司持股100%。法定代表人：钱立新；企业类型：有限公司（法人独资）内资；企业住所：吴江区松陵镇鲈乡南路1868号；经营范围：酒店管理与投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2017年12月31日，该公司资产总额为17,625.15万元，净资产为17,378.68万元，负债总额为246.48万元。2017年度，该公司实现主营业务收入585.93万元，净利润-15.73万元。

#### 7、苏州市吴江盛家厍历史街区建设发展有限公司

苏州市吴江盛家厍历史街区建设发展有限公司成立于2013年2月21日，注册资本20,000.00万元，苏州市吴江滨湖投资集团有限公司持有其100%股权。法定代表人：张中军；企业类型：有限责任公司（法人独资）；企业住所：吴江区松陵镇湖景街509号；经营范围：城建项目开发与管理；工程建设与管理；资产管理与经营；商业旅游开发与经营；工艺品、旅游纪念品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为92,132.43万元，净资产为18,694.45万元，负债总额为73,437.98万元。2017年度，该公司未实现主营业务收入，净利润-860.35万元。

#### 8、苏州市吴江户外公共广告资产经营管理有限公司

苏州市吴江户外公共广告资产经营管理有限公司成立于2013年10月10日，注册资本2,000.00万元，发行人持股100%。法定代表人：戴雪中；企业类型：有限公司（法人独资）内资；企业住所：吴江区松陵镇苏州河路18号太湖新城科创园1号楼104室；公司经营范围为区域内户外公共广告资产的开发、建设、营运；广告设计、制作、代理、发布。该公司主要负责吴江区域内的户外公共资产的开发、建设、运营。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为2,529.76万元，净资产为1,782.28万元，负债总额为747.48万元。2017年度，该公司主营业务收入为640.68万元，净利润-263.65万元。

#### 9、苏州市吴江胜地生态园有限公司

苏州市吴江胜地生态园有限公司，成立于2006年1月17日，注册资本9,300.00万元。法定代表人：邱国宏；企业类型：有限责任公

司；企业住所：吴江区松陵镇八坼社区育苗路；经营范围：农产品种植(国家有专门规定的除外)；林业生态科技研究；生态观光；园艺绿化工程；花卉林木种植及新品开发；房地产及景观开发投资(以上涉及资质的凭资质经营)；旅游项目开发、管理及咨询服务；手工艺品销售；亲子游乐服务；酒店开发及管理；停车场服务；食品销售；自有土地租赁；自有房产租赁。(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)

截至2017年12月31日，该公司资产总额为111,157.05万元，净资产为6,730.36万元，负债总额为104,426.69万元。2017年度，该公司主营业务收入为55.15万元，净利润-858.29万元。

#### 10、苏州东太湖国际游艇俱乐部有限公司

苏州东太湖国际游艇俱乐部有限公司成立于2012年5月16日，注册资本5,000.00万元，苏州市吴江滨湖投资集团有限公司持股100%。法定代表人：谢耀方；企业类型：有限责任公司（法人独资）；企业住所：苏州市吴江区松陵镇中山南路1988号；公司经营范围为游艇出租、销售；游艇及部件的贮藏、维护、保养；游艇码头的设计、施工；旅游开发；赛事组织策划、会展服务；酒店管理；仓储服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2017年12月31日，该公司资产总额为4,914.84万元，净资产为4,852.47万元，负债总额为62.37万元。2017年度，该公司主营业务收入为68.55万元，净利润-236.00万元。

#### 11、苏州市吴江城市排水管网有限公司

苏州市吴江城市排水管网有限公司成立于2007年10月30日，注册资本3,000.00万元，苏州市吴江区委市政公用集团有限公司持股90%，苏州市吴江污水处理厂持股10%。法定代表人：徐云华；企业类型：

有限公司；企业住所：苏州市吴江区松陵镇吴模路东侧；经营范围：排水设施建设、运营、维护；市政公用工程；市政养护工程；建筑工程；道路桥梁工程；园林绿化工程；建筑装潢工程；交通设施安装工程；土石方工程；地基与基础工程；河道疏浚工程；机电设备安装工程；管道机器人检测。（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，该公司资产总额为11,214.97万元，净资产为-1,183.63万元，负债总额为12,398.60万元。2017年度，该公司主营业务收入为1,303.53万元，净利润-638.06万元。

## 七、董事、监事和高级管理人员情况

### （一）董事会成员

**董事长：**许晓江，男，1974年11月出生，本科学历，中共党员。1995年9月参加工作，2001年4月加入中国共产党。历任八圩镇财政所会计（借用市财政局）；市财政局农财科工作；市财政局农财科副科长；市财政局资产管理和绩效评价科科长；吴江市财政局行政事业财务科科长；苏州市吴江城乡一体化建设投资有限公司副总经理；苏州市吴江城市投资发展有限公司（苏州市吴江东太湖综合开发有限公司、苏州市吴江城乡一体化建设投资有限公司）副总经理、党委委员、总经理、党委副书记。现任苏州市吴江城市投资发展有限公司（苏州市吴江东太湖综合开发有限公司、苏州市吴江城乡一体化建设投资有限公司）党委书记、董事长、总经理。

**董事：**谢培龙，男，1974年1月出生，本科学历，中共党员。历任北京军区第65集团军高炮旅私营十一连战士、班长；北京军区第65集团军高炮旅私营十一连高炮旅排长、正职指导员；吴江区纪委科员、副主任、副主任科员；吴江区商业资产管理有限公司副总经理、

纪委书记；苏州市吴江旅游发展有限公司副总经理、纪委书记。现任苏州市吴江城市投资发展有限公司党委委员、纪委书记、董事。

**董事：顾海珍**，女，1973年10月出生，硕士研究生学历，中共党员。历任市散装水泥办公室办事员；市散装水泥办公室副主任；市国防动员委员会经济动员办公室副主任；市（区）发改委行政服务科科长。现任苏州市吴江城市投资发展有限公司党委委员、副总经理、董事。

**董事：张彦红**，女，1980年11月出生，中共党员。历任苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司综合部员工；苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司综合部副经理。现任苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司创业投资部经理、职工董事，苏州市吴江城市投资发展有限公司董事。

**董事：蒋方强**，男，1982年6月出生，本科学历。历任南京普天通信股份有限公司投资部员工；吴江城市投资发展有限公司审计部助理主办；吴江城市投资发展有限公司审计部副经理；吴江城市投资发展有限公司法务部副经理。现任吴江城市投资发展有限公司财务部副经理、职工董事。

## （二）监事会成员

**监事会主席：仲卫红**，男，1970年8月出生，本科学历。历任吴江劳动和社会保障局；吴江区国资办财务总监、监事会主席。现任吴江区国资办派驻苏州市吴江城市投资发展有限公司监事会主席。

**监事：陆耀华**，男，1983年5月出生，本科学历。历任吴江华正会计师事务所审计；科林环保装备股份有限公司内审部部长；科林环保技术有限责任公司内审部部长。现任吴江区国资办外派专职监事（派驻苏州市吴江城市投资发展有限公司，非公务员）。

**监事：朱丽燕**，女，1977年5月出生，本科学历。历任中国农业银行震泽办事处职员；中国农业银行吴江营业部职员。现任苏州市吴江城市投资发展有限公司职员、职工监事。

### （三）高级管理人员

**总经理：许晓江**，见董事会成员介绍。

**副总经理：顾海珍**，见董事会成员介绍。

发行人根据《国家发展改革委办公厅关于公司债券发行申请部分企业进行专项核查工作的通知》（发改办财金[2013]1177号）的要求进行了自查，上述发行人高管人员均无海外永久居留权，不存在公务员兼职情况。

## 第九条 发行人业务情况

发行人是由苏州市吴江区国资办组建的国有独资公司，负责管理和经营授权范围内的国有资产，对授权的城市建设项目进行投资、建设和管理。作为吴江区重要的城市基础设施建设主体，发行人在基础设施建设、保障房建设等方面发挥重大作用。土地整理、代建工程及安置房销售是公司主要收入来源，同时还涉及污水处理、物业管理等领域。

### 一、发行人主营业务情况

目前发行人主要业务板块包括土地整理、安置房销售和代建工程，为公司主要的收入和利润来源。2017年，发行人实现主营业务收入131,247.81万元，其中土地整理收入107,575.39万元，代建工程收入7,523.66万元，安置房销售收入6,221.10万元。发行人2015年至2017年主营业务收入及成本明细如下：

#### 发行人 2015 年-2017 年发行人主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2017 年度	占比	2016 年度	占比	2015 年度	占比
土地整理收入	107,575.39	81.96	75,263.04	60.68	64,141.73	54.42
代建工程收入	7,523.66	5.73	16,088.16	12.97	25,704.05	21.81
安置房销售收入	6,221.10	4.74	23,717.04	19.12	21,624.78	18.35
污水处理及管网运营收入	2,968.57	2.26	2,998.49	2.42	1,939.80	1.65
酒店收入	5,097.84	3.88	4,618.28	3.72	3,892.54	3.30
物业管理收入	698.25	0.53	477.47	0.38	-	-
广告收入	640.68	0.49	405.30	0.33	345.99	0.29
其他收入	522.33	0.40	470.32	0.38	208.88	0.18
合计	<b>131,247.81</b>	<b>100.00</b>	<b>124,038.10</b>	<b>100.00</b>	<b>117,857.77</b>	<b>100.00</b>

#### 发行人 2015 年-2017 年发行人主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2017 年度	占比	2016 年度	占比	2015 年度	占比
土地整理成本	77,309.52	78.15	55,639.24	53.68	48,547.72	49.51
代建工程成本	7,783.09	7.87	16,642.92	16.06	25,324.19	25.82

安置房销售成本	5,266.09	5.32	22,954.23	22.15	19,828.62	20.22
污水处理成本	5,347.78	5.41	5,381.67	5.19	2,786.49	2.84
酒店成本	1,784.07	1.80	1,809.97	1.75	1,274.30	1.30
物业管理成本	754.00	0.76	810.76	0.78	-	-
广告成本	308.83	0.31	140.29	0.14	105.82	0.11
其他成本	373.74	0.38	269.62	0.26	193.85	0.20
<b>合计</b>	<b>98,927.11</b>	<b>100.00</b>	<b>103,648.70</b>	<b>100.00</b>	<b>98,060.98</b>	<b>100.00</b>

### 发行人 2015-2017 年度主营业务毛利润、毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	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
土地整理	30,265.87	28.13	19,623.80	26.07	15,594.01	24.31
代建工程	-259.44	-3.45	-554.76	-3.45	379.86	1.48
安置房销售	955.02	15.35	762.81	3.22	1,796.16	8.31
污水处理	-2,379.22	-80.15	-2,383.18	-79.48	-846.69	-43.65
酒店	3,313.76	65.00	2,808.31	60.81	2,618.24	67.26
物业管理	-55.75	-7.98	-333.29	-69.80	-	-
广告	331.85	51.80	265.01	65.39	240.17	69.42
其他	148.60	28.45	200.70	42.67	15.03	7.20
<b>合计</b>	<b>32,320.70</b>	<b>24.63</b>	<b>20,389.40</b>	<b>16.44</b>	<b>19,796.79</b>	<b>16.80</b>

数据来源：吴江城投2014-2016年及2017年度审计报告

## 二、发行人主营业务经营模式

### 1、代建工程业务

发行人代建工程业务主要采取委托代建模式，发行人接受吴江区政府委托，发行人负责投资建设吴江区基础设施建设项目。发行人代建业务的运营模式为公司与区政府签订代建协议，2016年和2017年收益为成本加成1.5%。发行人在建项目主要包括吴江滨湖新城南部道路工程、云黎桥周边地区基础设施及环境综合整治工程、苏州市吴江松陵城区主干道改造工程、苏州市吴江区（2013-2017年）棚户区改造一期工程等项目。截至2017年末，公司代建工程项目账面价值合计约132.12亿元，代建工程完工情况如下：

单位：亿元

代建工程年份	账面价值	竣工状态	已竣工未结算金额
2008	2.29	部分竣工	0.84
2009	1.05	已竣工	1.05
2010	7.90	部分竣工	3.74
2011	4.95	部分竣工	3.69
2012	2.70	已竣工	2.70
2013	48.04	未竣工	-
2014	32.42	未竣工	-
2015	26.92	未竣工	-
2016	4.16	未竣工	-
其他	1.69	未竣工	-
<b>总计</b>	<b>132.12</b>	-	<b>12.02</b>

截至2017年末，公司已竣工未结算的代建工程金额为12.02亿，其余代建工程均未出具竣工审核报告。公司计划在未来3年内，逐步将已完工的代建工程向苏州市吴江区人民政府提交结算申请，并及时结清相应金额。

## 2、土地整理业务

发行人根据吴江区整体规划进行土地整理，达到“七通一平”的标准后经土储中心将土地出让，具体实施主体为发行人。根据2012年3月6日吴江市人民政府办公室颁发的《市政府办公室关于调整我市经营性用地出让收入分配办法的通知》（吴政办〔2012〕15号），吴江区所有经营性用地拍卖成交后统一按成交总额的12%计提规定的资金（基金）。自2013年起，发行人所负责的滨湖新城范围内的地块出让收入扣除12%后，剩余部分，除滨湖新城外，市镇(区)两级按20:80（存量用地）与22:78（增量用地）进行分配，吴江区将区级收入全额返还给发行人，用于基础设施建设和公益事业支出。近年来，发行人先后开发整理了吴江区中山南路、体育路及滨湖新城等多处土地，并实施建设配套的基础设施。随着发行人土地整理工作的开展，土地的周边环境明显改善，土地价值也得到了进一步有效发掘。

2015年~2017年，公司整理后交付给土地储备中心的土地面积分别为9.13万平方米、6.37万平方米和6.96万平方米，分别结转成本4.85亿元、5.56亿元和7.73亿元。具体情况如下：

单位：万平方米、万元

时间	土地整理面积	土地整理支出	其中：已拍卖土地面积	已结转土地开发成本	已确认土地整理收入
2015年	28.74	47,421.00	9.13	48,547.72	64,141.73
2016年	20.95	37,916.29	6.37	55,639.24	75,263.04
2017年	41.02	78,758.40	6.96	77,309.52	107,575.39
合计	215.73	381,341.50	33.62	220,140.22	298,322.29

### 3、安置房销售业务

发行人建设动迁安置房对动迁户进行安置。安置房销售业务实施主体为发行人子公司苏州市吴江城市建设开发有限公司，该公司具备房地产开发二级资质，其建设安置房的土地通过与区政府协议出让的方式取得，安置房建成后主要对动迁户销售，政府对于发行人的安置房建设提供补贴。

截至2017年末，发行人已完成安置房建设总投资39.37亿元，总套数1.06万套，具体情况如下：

单位：平方米、套、万元

项目名称	占地面积	建筑面积	总套数	总投资
湖滨华城东区 (喜庆苑)	93,212.00	114,864.75	798.00	27,542.57
高新路南侧吴模 路西侧地块(新 吴家园)	13,063.00	21,713.44	190.00	6,655.99
湖滨华城A区(吉 祥)	58,488.60	152,910.72	1,340.00	50,745.42
湖滨华城B区(畅 意)	56,301.42	134,633.32	1,080.00	38,228.52
湖滨华城D1区 (幸福)	45,874.03	113,112.67	927.00	32,648.60
湖滨华城D2区 (平安)	47,225.10	114,581.49	937.00	35,255.11
湖滨华城E1(富	75,764.75	193,892.03	1,519.00	57,720.50

贵)				
湖滨华城 E2 区 (祥瑞)	57,041.38	141,217.75	1,182.00	40,563.86
永鼎医院一期 (兰景苑)	46,255.30	65,000.00	480.00	16,262.76
梅景苑以东地块 (梅景苑三期)	9,211.37	13,869.07	104.00	3,558.96
龙河花园	155,934.00	201,365.87	1,430.00	65,789.39
太湖小区北侧动 迁安置房一期 (梅景苑)	56,080.28	50,823.66	312.00	13,108.55
太湖小区北侧动 迁安置房二期 (梅景苑)		37,127.12	250.00	5,629.34
合计	714,451.23	1,355,111.89	10,549.00	393,709.57

数据来源：发行人提供

### 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经济效率、发挥城市经济核心区域辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

改革开放以来，我国对城镇化的重视程度不断提高，对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整，城镇化水平也有了明显提高，自1998年以来，我国城镇化率以每年1.5%-2.2%的速度增长。但与此同时，优先支持工业化的体制格局并没有发生根本性变化，城镇化滞后于工业化一直存在于经济发展过程中。截至2017年末，我国城镇化率（城镇人口占全社会人口比重）为58.52%。根据国务院研究中心的研究成果，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，预计到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、苏州市城市基础设施建设行业的现状和前景

“十三五”时期，苏州进入改革发展新的关键时期，苏州要努力建设具有国际竞争力的先进制造业基地、具有全球影响力的产业科技创新高地、具有独特魅力的国际文化旅游胜地和具有较强综合实力的国际化大城市。根据《苏州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，苏州将大力推进现代综合交通运输体系建设，加快推进苏州轨道交通系统以及苏昆沪市域快线与上海地铁11号线、17号线对接，积极推进交通基础设施对接大虹桥商务区等核心功能区；加快推进沪通铁路及太仓港支线、通苏嘉城际铁路、沿江城际铁路、湖苏沪城际铁路建设；加快推进内环放射线、中环二期等城市快速路建设；完成轨道交通二号线延伸线和三号、四号、五号线，加快建设六号、七号、八号线和S1线等，继续推进区域有轨电车建设，到2020年，市区轨道交通里程超过200公里。

此外，苏州将加快融入长三角经济一体化进程，加强对接长江经

经济带沿线区域，加强沿江地区铁路和疏港高速公路等基础设施建设，完善港口综合服务功能。以沪通长江大桥建设等重大工程项目为重点，加快建设跨江现代交通运输及物流等现代化基础设施；稳步推进太仓港集装箱四期、沿江港口等工程建设，打造集装箱干线港；同时实施东太湖综合整治后续工程、阳澄湖及周边地区水质提升工程等湖泊生态清淤工程；推进虎丘湿地公园、张家港市黄泗浦生态园建设；完成苏州图书馆、东吴文化中心等文化设施建设；推进市公共医疗中心、苏大附一院二期工程等医疗项目的建设。

在区域规划一体化、土地开发利用一体化、产业布局一体化、基础设施建设一体化、社会事业一体化和生态环境保护一体化的新格局下，苏州市的基础设施行业面临巨大的发展空间。

### 3、苏州市吴江区城市基础设施建设行业的现状和前景

“十二五”期间，吴江基础设施及公共配套设施建设取得了巨大成就，全区基础设施更加完善。常嘉高速公路吴江段新建工程、苏南运河吴江段航道整治工程、东西快速干线、苏震桃公路（南段）工程及农路农桥等项目顺利推进；生态环境建设继续加强，河道疏浚累计 158 公里，湖泊三网拆除率达到 96.51%；全区等级公路里程达到 2310 公里，乡镇公交通达率达到 100%，轨道交通 4 号线建设顺利推进。

根据《吴江市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，吴江区将构建科学完善的城乡发展体系，统筹城乡布局 and 交通发展，在基础设施、产业发展、社会事业等重点领域规划一大批重大项目、重点工程，支撑经济社会有序发展。

吴江区将继续完善交通基础设施建设，推进通苏嘉、湖苏沪城际铁路开工建设，完成苏州轨道 4 号线建设；完善辖区内高速公路路网和国省干线公路路网互连互通配套，推进苏州“中环二期”的完善联网

及其支线建设，规划建设苏州湾隧道，规划建设苏震桃高速公路，重点实施松桃公路南延工程、G524快速化改造、S605、S609、S361、S459等改扩建工程；提高县级公路覆盖率，实施周湖线（X302）快速化改造工程，实施松桃线（X205）、沪莘线（X352）、八三线（X354）、松平线（X252）、黎里镇康力大道东延新建工程；建成松陵、八坼作业区等功能较完善的港口。

加快污水处理厂及配套管网、农村地区污水接管工程和分散污水处理设施工程等市政工程建设；新建、扩建一批现代服务业集聚区，重点建设中国东方丝绸市场、汾湖商务区、吴江现代物流产业区、汾湖智能电动汽车科创园和同里古镇文化休闲旅游区等集聚区；建设太湖新城总部经济群、盛泽镇中央商务区等一批商务楼宇项目，建设黄金湖岸旅游综合体、苏州太湖新城特色小镇、吴文化产业园等一批健康旅游项目；实施八荡河综合整治工程，实施太浦河后续工程；实施LNG接收站配套外输管道工程；完成西气东输二线等天然气储备和高压管道建设工程。

随着“十三五”规划的全面展开，城乡一体化进程的推进，吴江基础设施建设行业将迎来一个全新的时期。

## （二）土地整理行业的现状和前景

### 1、我国土地整理行业的现状和前景

土地整理开发是由政府委托企业按照市政规划，对拟收储的地块上房屋及建筑物进行拆迁，并对土地进行平整并进行适当的市政配套设施建设和社会公共设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让的过程。土地整理开发是统筹土地利用、协调社会经济发展、保证城市

化进程有序推进的前提和基础，在我国城镇化建设过程中发挥了积极作用，有利于保护耕地、节约集约用地、加强土地生态建设。

根据《2016年中国国土资源公报》，2016年我国共验收土地整治项目13,406个，总规模达333.73万公顷（5,005.95万亩）。全年批准建设用地51.97万公顷（779.55万亩）。国有建设用地供应量为51.80万公顷（777.00万亩），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12.08万公顷（181.20万亩）、3.46万公顷（51.90万亩）、7.29万公顷（109.35万亩）和28.97万公顷（434.55万亩）。

土地整理开发行业是具有高度垄断性的行业，国家政策对该行业的发展仍旧起着主导作用。土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这使土地在很长一段时期将处于增值过程，所以土地开发整理需求稳定、风险较低。另一方面，土地开发整理的收益情况主要与土地的出让价格直接相关，近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地开发整理业务拥有可观的利润水平。总体来看，土地开发整理是需求稳定、风险较低、收益可观的经营业务，“十三五”期间是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。随着国内经济的持续发展和我国城镇化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势，这使得城市土地整理开发行业在未来较长一段时间内能够持续稳定地发展。

## 2、苏州市吴江区土地整理行业的现状和前景

“十二五”规划期间，随着“一核四片”空间战略部署的全面推进，吴江太湖新城的基础公共服务设施日趋完善，人才、资金、技术、信息等生产要素的集聚效应逐步显现，太湖新城成为吴江政治、经济、文

化和服务核心区。

根据《吴江市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，吴江区将全力打造苏州城市发展的新增长极，着力打造“苏州南部现代新城、优势产业新板块、开放创新新高地、和谐乐居新家园”。强化规划引领和区域统筹，优化形成“一核引领、二区带动、三带并进”的空间发展布局。

规划将发挥太湖新城和吴江开发区的核心引领作用。以太湖新城城区发展引领产业升级，推进现代服务业发展，打造产城融合的商贸新城；通过绿地中心、苏州文博中心、文化产业园等重点项目建设，增强现代气息；实施核心区景观带、生态公园、生态岛等一批生态工程项目。以吴江开发区（同里镇）为重点，推进智能装备产业园建设，建成先进制造业和现代服务业的集中区，引领吴江先进制造业立区。

同时推进汾湖高新区和吴江高新区两大城市副中心。东部城市副中心汾湖高新区（黎里镇）重点发展智能装备制造、新型食品、现代服务业，打造国内领军的电梯产业基地，同时加快黎里古镇保护与开发；南部城市副中心吴江高新区（盛泽镇）将深化新型城镇化综合试点改革，集聚丝绸纺织特色优势产业，调高、调优、调绿纺织产业，发展东方丝绸市场纺织品电子商务交易。

以开发区和汾湖高新区为载体发展智能装备、电子信息、新能源、新材料、生物医药等产业，建设生态型特色先进制造业基地，加快东部产业带发展；以太湖新城、东太湖生态旅游度假区等沿湖地区为载体，创建国家级东太湖旅游度假区，加快黄金湖岸旅游综合体建设，发展生态旅游、文化创意等产业，推动西部产业带绿色发展；突出盛泽的引领作用，推动纺织行业行业整合，提高产业附加值和竞争优势，促进南部产业带转型升级。

“十三五”期间“一核引领、二区带动、三带并进”布局的规划发展，将带来吴江区大规模的土地开发、出让业务的需求，发行人作为吴江区土地整理及配套基础设施建设等业务的重要实施主体，负责对指定区域内的土地进行整理、基础设施建设及环境整治等综合开发治理，具备良好的发展前景。

### （三）保障房建设行业现状及前景

#### 1、我国保障性住房建设行业现状及前景

近年来部分城市房价上涨，低收入家庭住房保障不足，住房市场供求矛盾突出。中央政府从保增长、扩大内需、惠民生的战略高度，做出了加强保障性住房建设的决定，不断增加对保障性住房建设的扶持力度。2007年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；2010年4月，国务院出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》；2010年6月，由住房和城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》。2013年7月，国务院出台了《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，要求加快推进各类棚户区改造，稳步实施城中村改造，2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013年8月，国家发展改革委出台了《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》，引导更多社会资金参与棚户区改造。

“十二五”期间（2011—2015年）中国住房保障体系建设大大向前推进，对加快解决城镇中低收入家庭住房困难，进一步增进人民福祉，促进经济社会和谐稳定和健康发展发挥了重要作用，保障性住房建设规模持续增加，保障覆盖率明显提高。2011年—2014年，全国已累计开工建设各类保障性安居工程超过3200万套，基本建成2000多万套。

集中解决了城镇部分中低收入住房困难家庭以及部分国有工矿、国有林区、垦区、国有煤矿职工的住房问题。

根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对保障性住房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，保障性住房建设产业将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

## 2、苏州市吴江区保障性住房建设行业现状及前景

为落实国家城镇棚户区、城中村改造三年攻坚计划，推进房地产业供给侧结构性改革、完善住房保障体系，江苏省政府办公厅颁发了《省政府办公厅关于分解下达2018年度保障性安居工程和省级宜居示范居住区建设目标任务的通知》（苏政传发〔2018〕63号），确定2018年全年全省保障性安居工程建设任务为：新开工棚户区（危旧房）和城中村改造21.5万套、基本建成17万套，公共租赁住房基本建成2600套，新增城镇住房保障家庭租赁补贴1.1万户。全年建成116个省级宜居示范居住区。上述建设任务中具体分解到苏州市吴江区的目标为：新开工1,000套；发放廉租房租赁补贴220户。

在江苏省委、省政府统一部署下，苏州市吴江区按照政府主导、政策扶持、部门配合、社会参与的原则和思路，坚持加大公共财政投入，充分发挥市场机制作用，不断加快保障性住房建设，加强工程质量监管，完善准入、配置、退出机制，住房保障工作呈现出良好的发展态势。根据《吴江区政府购买棚户区（危旧房）改造服务管理办法》（吴政办〔2015〕137号），吴江区2013-2017年棚户区（危旧房）改造计划计划投资157.1亿元，改造住宅15973户。根据《关于2017年度是保障性安居工程目标任务1-3月份进展情况的通报》（苏建房保[2017]174号），吴江区棚户区改造项目新开工1554套。吴江区将继续不断改善

居民住房条件，提高基础设施和公共服务设施建设水平。

#### **（四）发行人在行业中的地位和竞争优势**

发行人受苏州市吴江区国资办委托，负责管理和经营授权范围内的国有资产，对授权的城市建设项目进行投资、建设和管理，是苏州市吴江区重要的城市基础设施建设主体，在吴江区基础设施建设领域具有重要地位，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

##### **1、良好的区位优势**

发行人位于苏州市吴江区，地处中国经济最发达、城市群体最密集的长江三角洲中心地带、江浙沪交汇处，交通极为便利。目前，开发区构筑了以苏嘉杭高速公路、苏州绕城高速西南段、苏沪高速、苏昆太高速为主的主框架，以 227 省道、230 省道、318 国道等干线公路为次骨架，以吴江南北快速干线、吴江大道等地方公路为重要脉络的公路网络，同周边大城市形成 1 小时都市圈，所有镇村开车 20 分钟可上高速公路、30 分钟左右可达市区，大交通格局基本形成。已建成通车的苏州轨道交通 4 号线，使得吴江区与相城区、姑苏区、吴中区紧密联通起来。发行人所在地区区位优势十分明显。

##### **2、发行人在吴江区土地整理行业中具有重要地位**

发行人在吴江区土地整理行业中具有重要地位，是土地整理及配套市政基础设施建设的重要实施主体。2015 年至 2017 年，分别实现土地整理收入 64,141.73 万元、75,263.04 万元和 107,575.39 万元。随着滨湖新城建设、城乡一体化战略等城市载体项目的实施，发行人未来具有稳定的土地整理收入。

##### **3、城市基础设施建设项目经验丰富，投资建设能力强**

发行人作为吴江区重要的城市基础设施建设主体，地位较为突出，业务优势明显，在长期城市基础设施建设与运营的过程中积累了丰富

的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能较好地控制项目的工期、质量以及成本。

#### 4、渠道资源优势

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

#### 5、发行人行业地位及吴江区其他平台企业情况

除发行人外，吴江区还有吴江经济技术开发区发展总公司、苏州市吴江东方国有资产经营有限公司、苏州市吴江交通投资集团有限公司和苏州汾湖投资集团有限公司等其他投资建设主体，具体情况如下：

序号	名称	基本情况	2017年财务情况（亿元）			已发企业债情况	截至2017年末企业债发行金额（亿元）	截至2017年末企业债余额（亿元）
			总资产	净资产	净利润			
1	苏州市吴江城市投资发展有限公司	许可经营项目：无。一般经营项目：组织工业项目开发、土地开发；城市建设项目的投资、建设和管理。	427.75	151.68	3.08	2015年苏州市吴江城市投资发展有限公司公司债券	12.00	12.00
2	吴江经济技术开发区	许可经营项目：无。一般经营项目：对外投资管	371.30	184.63	1.12	2010年吴江经济技术开发区发展	30.00	12.00

	开发区发展总公司	理；厂房租赁；市政工程管理；厂房租赁；市政工程管理；厂房租赁；市政工程管理。				总公司企业债券、2012年吴江经济技术开发区发展总公司企业债券		
3	苏州市东方国有资产经营有限公司	经区政府国资办授权的国有资产经营管理业务；对公司的法人财产进行资本运作；对外投资及其管理业务；提供各类咨询服务。（以上涉及许可的，取得许可后方可经营）	293.98	143.12	2.08	2009年吴江市东方国有资产经营有限公司公司债券、2011年吴江市东方国有资产经营有限公司公司债券	21.00	5.20
4	苏州汾湖投资集团有限公司	对实业投资、基础建设投资；资产管理收益；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）。	263.48	112.73	1.45	2009年苏州汾湖投资集团有限公司公司债券、2014年苏州汾湖投资集团有限公司公司债券	22.00	9.6
5	苏州市吴江交通投资集团有限公司	负责承担全市交通建设项目及基础设施投资、建设；交通枢纽站场、港口码头、城乡公交候车亭和物流设施及相关配套项目的投资、建设；交通科技信息、节能减排系统的开发、推广应用；资产管理。	229.47	127.89	2.06	2012年吴江市交通投资集团有限公司公司债券	12.00	6.6

#### 四、发行人地域产业和经济发展情况

##### （一）苏州市经济发展情况和财政实力

苏州市位于江苏省东南部，长江三角洲中部，东临上海，南接浙江，西抱太湖，北依长江，是长三角经济圈重要的经济中心之一，也是苏南地区的工业中心。苏州全市面积 8,488.42 平方公里，常住人口 1,061.6 万人，下设张家港、常熟、太仓和昆山共 4 个县级市，以及吴江区、吴中区、相城区、姑苏区，苏州工业园区和苏州高新区（虎丘

区）共6个市辖区。

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。2017年度，全市实现服务业增加值8,565亿元，同比增长8.2%，占地区生产总值的比重达58.6%。市内先进制造业的生产体系和产业链逐步完善，新材料、新能源、生物医药、新一代信息技术、高端装备制造、节能环保等产业成为新先导产业。纳米技术及材料应用、机器人及精密装备、生物医药及医疗器械、轨道交通及高端装备制造业等高技术行业较快增长。2017年度，全市制造业新兴产业实现产值1.63万亿元，占规模以上工业总产值的50.8%。苏州市产业结构已进入逐步优化、加速升级的重要阶段。

近年来，苏州市国民经济发展一直保持着良好势头。根据《2017年苏州市国民经济和社会发展统计公报》，2017年度，苏州市实现地区生产总值1.73万亿元，按可比价计算同比增长7.1%；实现公共财政预算收入1,908.1亿元，同比增长10.3%。苏州市经济及财政实力继续保持平稳发展格局。

苏州市2015-2017年主要经济指标

	2017年		2016年		2015年	
	金额	同比(%)	金额	同比(%)	金额	同比(%)
地区生产总值(万亿元)	1.73	7.1	1.54	7.5	1.45	7.5
人均地区生产总值(万)	16.27	-	14.50	-	13.63	-
公共财政预算收入(亿元)	1,908.1	10.3	1,730	10.8	1,560.80	8.1
公共财政预算支出(亿元)	1,771.5	9.5	1,617.20	5.9	1,527.00	17.1

注：地区生产总值数据经可比价格调整。

## （二）苏州市吴江区经济发展情况和财政实力

苏州市吴江区位于江苏省东南部，地处苏、浙、沪三省市交界处，区域面积1176平方公里，其中水（域）面积267平方公里，2012年撤

市设区，当前户籍人口 81.8 万。现下辖吴江经济技术开发区、江苏省汾湖高新技术产业开发区和 1 个街道、8 个镇，境内拥有同里古镇、震泽古镇、垂虹桥、退思园等国家著名的旅游景区。

吴江区坚持“先进制造业立区、现代服务业兴区”发展定位，加快传统产业转型升级。下辖吴江经济技术开发区 2011 年被人民网评为“中国十大活力开发区”，目前已吸引超过 1000 家各类企业入驻，成为电源供应器、网络数据机的全球最大生产基地，发光二极管等光电零组件产品的生产量位列国内前列，未来吴江开发区将大力发展以智能工业为核心的装备制造业，打造形成工业机器人、高端精密机械、智能控制系统和汽车智能装备的先进制造业产业集群。下辖盛泽镇 2014 年全镇已拥有各类纺织企业 2500 多家，打造的“云纺城”项目，在“互联网+”和创新金融思维的合力下，积极探索纺织全产业链的资源整合和优化升级。

近年来，吴江区国民经济保持高速发展，综合实力显著增强。2017 年，吴江区全区实现地区生产总值 1,788.98 亿元，按可比价计算同比增长 7.1%；全区完成固定资产投资 681.5 亿元，与去年基本持平。区域经济的发展显著提升了地方经济实力。2017 年，吴江区实现地方一般公共预算收入 183.52 亿元，同比增长 11.10%。

#### 2015-2017 吴江区主要经济指标

	2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	同比 (%)	金额	同比 (%)	金额	同比 (%)
地区生产总值 (亿元)	1,788.98	7.10	1,628.33	7.50	1,540.09	7.30
公共财政预算收入 (亿元)	183.52	11.10	165.25	12.10	147.39	7.30
公共财政预算支出 (亿元)	174.36	9.50	159.29	15.50	137.87	9.20

注：地区生产总值数据经可比价格调整。

## 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

发行人聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人2014-2016年及2017年的财务报表，并出具了中兴华审字[2017]第021307号标准无保留意见的三年连审的审计报告、中兴华审字[2018]第021002号标准无保留意见的2017年度审计报告。未经特别说明，本募集说明书中发行人2015年、2016年和2017年的财务数据均引自上述报告。投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应同时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。

#### 发行人2015-2017年主要财务数据

单位：万元

项目		2017年度	2016年度	2015年度
资产负债表	流动资产合计	3,428,611.60	3,036,602.88	2,682,893.84
	非流动资产合计	848,886.29	840,182.77	841,710.03
	资产总计	4,277,497.89	3,876,785.65	3,524,603.87
	流动负债合计	1,096,847.31	740,706.20	1,014,259.90
	非流动负债合计	1,663,846.01	1,689,499.58	1,275,800.18
	负债合计	2,760,693.31	2,430,205.78	2,290,060.09
	所有者权益合计	1,516,804.58	1,446,579.87	1,234,543.78
利润表	项目	2017年度	2016年度	2015年度
	营业收入	131,247.81	124,038.10	117,857.77
	利润总额	25,349.96	25,603.85	26,822.35
	净利润	30,774.85	29,946.14	28,537.42
现金流量表	项目	2017年度	2016年度	2015年度
	经营活动现金流量净额	-25,504.85	107,791.03	-193,549.56
	投资活动现金流量净额	-33,255.75	-98,946.51	-198,252.43
	筹资活动现金流量净额	116,362.09	-1,186.89	616,272.16

## 发行人 2015-2017 年主要财务指标

财务指标	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
流动比率（倍）	3.13	4.10	2.65
速动比率（倍）	0.86	1.19	0.63
资产负债率（%）	64.54	62.69	64.97
债务资本比率（%）	55.94	55.79	59.01
营业毛利率（%）	24.63	16.44	16.80
平均总资产回报率（%）	0.75	0.81	0.94
加权平均净资产收益率（%）	2.08	2.23	2.63
EBITDA（亿元）	3.73	3.64	3.30
EBITDA 全部债务比（倍）	0.02	0.02	0.02
EBITDA 利息倍数（倍）	0.40	0.40	0.37
应收账款周转率（次）	86.84	33.76	4.18
存货周转率（次）	0.04	0.05	0.06
总资产周转率（次）	0.03	0.03	0.04

注：上述财务指标计算方法如下：

1.流动比率=流动资产/流动负债

2.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3.资产负债率=负债合计/资产总计

4.债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他流动负债+其他长期负债

5.营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入\*100%

6.平均总资产回报率=净利润/[总资产期初余额+总资产期末余额]/2]\*100%

7.加权平均净资产收益率=净利润/[所有者权益期初余额+所有者权益期末余额]/2]\*100%

8.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

9.EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

10.EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

11.应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额

12.存货周转率=营业总成本/存货平均余额

13.总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额

14.应收账款周转率、存货周转率以及总资产周转率以当年(期初+期末)/2 的数值为依据。

## （二）发行人财务分析

### 1、偿债能力分析

### 发行人 2015-2017 年度主要偿债能力指标

项目	2017 年度/末	2016 年度/末	2015 年度/末
流动比率（倍）	3.13	4.10	2.65
速动比率（倍）	0.86	1.19	0.63
资产负债率（%）	64.54	62.69	64.97
EBITDA 利息倍数	0.40	0.40	0.37

2015-2017 年末，发行人流动比率分别为 2.65、4.10 及 3.13，资产流动性逐年提升，目前为同业较高水平；速动比率分别为 0.63、1.19 及 0.86，发行人速动比总体呈向好增长趋势。发行人近三年 EBITDA 利息倍数分别为 0.37、0.40 和 0.40，由于公司整体债务规模较大，因此利润覆盖利息支出的能力较差。2015-2017 年末，公司资产负债率分别为 64.97%、62.69% 及 64.54%，发行人不断完善财务结构，使得最近三年资产负债率总体保持稳定。

## 2、营运能力分析

2015-2017 年末，公司总资产周转率分别为 0.04、0.03 和 0.03，总体维持稳定，发行人整体销售与资产水平协调发展；应收账款周转率分别为 4.18、33.76 及 86.84，发行人 2017 年度应收账款周转率大幅上升主要由于公司在维持营业收入稳定增长同时，政府加大回款力度，使同期应收账款出现较大降幅；存货周转率分别为 0.06、0.05 和 0.04，总体呈逐年下降趋势，主要由于发行人土地整理、安置房建设、代建工程等主营业务逐年扩张，使得存货增长相对较快所致。

### 发行人 2015-2017 年度主要营运能力指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
应收账款周转率（次）	86.84	33.76	4.18
存货周转率（次）	0.04	0.05	0.06
总资产周转率（次）	0.03	0.03	0.04

发行人总体营运能力相关周转率总体呈小幅下降趋势，主要由于公司所在吴江区近年来受区域经济发展增速影响，土地整理、安置房

建设及基础设施建设业务增长较快，但相关业务前期资金投入较大且回收周期普遍较长，因此存货周转率、总资产周转率在业务扩张同时呈现下降趋势。公司未来将积极调整财务结构，在保证业务稳步增长的同时，提高公司运营质量。

### 3、盈利能力分析

报告期内发行人主营业务收入结构相对稳定，主营业务主要收入科目明确，但当前总体利润率相对较低，补贴收入在净利润中占比较大。

#### （1）主要盈利指标

2015-2017年度，发行人分别实现净利润28,537.42万元、29,946.14万元及30,774.85万元。发行人近三年营业毛利率分别为16.80%、16.44%和24.63%。发行人以土地整理开发、安置房销售及城市基础设施代建为主要业务：土地整理业务模式为公司根据吴江区整体规划，在完成对土地整理作业，并达到“七通一平”标准后，通过区土储中心挂牌转让，通过扣除区财政留存及相关基金计提费用后，除滨湖新城外，区（镇）两级按20:80（存量用地）与22:78（增量用地）进行分配。滨湖新城区域，吴江区将区级收入全额返还给发行人，用于基础设施建设和公益事业支出。2015-2017年发行人土地整理业务收入分别为6.41亿元、7.53亿元和10.76亿元；土地整理业务涉及的拆迁户建设安置房为公司的重要业务，发行人通过与吴江区政府协议取得用于建设安置房土地并通过下属子公司完成项目建设并完成销售，2015-2017年发行人安置房销售分别为2.16亿元、2.37亿元和0.62亿元；发行人为负责吴江区内基础设施建设单位，按照区建设规划承接相关项目建设工程，并负责建设期间的施工质量、期间管理及交付验收工作，2015-2017年发行人代建工程收入分别为2.57亿元、1.61亿元和0.75亿元。

2015-2017年发行人加权平均净资产收益率分别为2.63%、2.23%和2.08%，净资产盈利能力总体维持稳定。

#### 发行人2015-2017年度主要盈利指标

单位：万元，%

项目	2017年	2016年	2015年
营业收入	131,247.81	124,038.10	117,857.77
营业成本	98,927.11	103,648.70	98,060.98
营业利润	5,309.72	1,689.14	4,127.00
利润总额	25,349.96	25,603.85	26,822.35
营业外收入	115.19	56.67	50.80
净利润	30,774.85	29,946.14	28,537.42
毛利率	24.63	16.44	16.80
加权平均净资产收益率	2.08	2.23	2.63

#### (2) 最近三年营业收入明细

发行人主营业务包括苏州市吴江区本地土地整理、城市基础设施代建、安置房销售等。2015-2017年度，公司分别实现主营业务收入117,857.77万元、124,038.10万元和131,247.81万元。主营业务收入中占比最大的前三项业务分别为土地整理、代建工程、安置房销售，2015-2017年上述三项业务合计分别占主营业务总收入的94.58%、92.77%和92.43%，其中土地整理业务占比最大，2015-2017年分别占主营业务收入的54.42%、60.68%和81.96%，总体呈稳定增长趋势，主要由于区内各项基础设施不断发展完善，土地价格上涨。2015-2017年度代建工程收入分别为25,704.05万元、16,088.16万元和7,523.66，呈逐年下降趋势，主要是由于发行人代建业务逐渐减少，部分项目收入已在2015年、2016年确认完毕。发行人2015-2017年度营业收入构成如下：

#### 发行人2015-2017年度营业收入构成明细

单位：万元

项目	2017年	2016年	2015年度
----	-------	-------	--------

土地整理	107,575.39	75,263.04	64,141.73
代建工程收入	7,523.66	16,088.16	25,704.05
安置房销售收入	6,221.10	23,717.04	21,624.78
污水处理及管网运营收入	2,968.57	2,998.49	1,939.80
酒店业务收入	5,097.84	4,618.28	3,892.54
物业管理收入	698.25	477.47	-
广告收入	640.68	405.3	345.99
其他收入	522.33	470.32	208.88
<b>主营业务收入合计</b>	<b>131,247.81</b>	<b>124,038.10</b>	<b>117,857.77</b>
补贴收入	19,202.17	22,910.32	20,742.42

发行人 2015-2017 年度政府补贴收入分别为 20,742.42 万元、22,910.32 万元及 19,202.17 万元，发行人最近三年收到的政府补贴收入金额相对稳定，主要为苏州市吴江区为发行人提供的相关基础设施建设、维护费用补助资金。

#### 4、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 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动流量净额	-25,504.85	107,791.03	-193,549.56
投资活动流量净额	-33,255.75	-98,946.51	-198,252.43
筹资活动流量净额	116,362.09	-1,186.89	616,272.16
现金及现金等价物增加额	57,601.49	7,657.63	224,470.17

2015-2017 年度，公司经营活动产生的现金流入分别为 450,466.25 万元、701,958.83 万元和 738,981.12 万元，主要来自发行人土地整理、安置房销售及代建工程等主营业务收入；经营活动现金流量净额分别为 -193,549.56 万元、107,791.03 万元及 -25,504.85 万元。2015 年、2017 年发行人经营活动现金呈净流出、2016 年呈净流入主要由于：2015、2017 年吴江区内安置房及基础设施建设项目增长较快，项目前期投入较大且回收期滞后导致经营性现金流呈净流出；2016 年区内土地出让收入增加，且回收部分关联公司其他应收款，同时支付购买商品、接

受劳务支付的现金减少，因此经营性现金流呈净流入。

2015-2017年度，公司投资活动流量净额分别为-198,252.43万元、-98,946.51万元及-33,255.75万元，表现为净流出，主要由于发行人承担的苏州市吴江区城市基础设施建设工程不断增加，相关固定资产设施建设、无形资产等现金支出增加所致。

2015-2017年度，公司筹资活动现金流净额分别为616,272.16万元、-1,186.89万元及116,362.09万元。发行人为满足相关项目建设的资金需求，从一级、二级市场获得的融资不断增加，因此2015年与2017年筹资活动净额呈正增长；为优化负债结构，发行人归还部分银行借款降低筹资规模，因此2016年筹资活动现金流呈净流出。

发行人整体现金流结构呈逐步改善趋势。虽然2016年及2017年发行人现金及现金等价物增加额较2015年下降较大，其主要原因为发行人主动调整发展模式，将以前通过不断扩大融资、投资规模的发展模式，逐步变为控制投资融资规模、减小融资规模、调整债务品种增强内生“造血能力”的方式，逐步形成了可持续的发展模式。

### （三）资产负债结构分析

2015-2017年末，发行人总资产分别为3,524,603.87万元、3,876,785.65万元及4,277,497.89万元，年均复合增长率10.16%，公司最近三年总资产规模总体增长较快，主要由于公司所处苏州市吴江区内基础设施建设发展迅速所致。

#### 发行人2015-2017年资产结构

单位：万元，%

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	432,574.41	10.11	381,572.92	9.84	362,809.89	10.29
短期投资	10,000.00	0.23	70,000.00	1.81	23,000.00	0.65
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00	1,400.00	0.04
应收账款	1,958.35	0.05	1,064.33	0.03	6,284.57	0.18

其他应收款	486,539.76	11.37	415,922.37	10.73	227,020.10	6.44
预付账款	8,336.16	0.19	13,042.11	0.34	20,098.96	0.57
存货	2,480,511.01	57.99	2,151,828.66	55.51	2,042,211.25	57.94
待摊费用	109.09	0.00	115.23	0.00	2.68	0.00
其他流动资产	8,582.82	0.20	3,057.26	0.08	66.38	0.00
<b>流动资产合计</b>	<b>3,428,611.60</b>	<b>80.15</b>	<b>3,036,602.88</b>	<b>78.33</b>	<b>2,682,893.84</b>	<b>76.12</b>
长期投资	68,152.78	1.59	62,020.63	1.60	59,185.23	1.68
固定资产	329,669.50	7.71	185,655.61	4.79	132,741.54	3.77
在建工程	272,786.19	6.38	295,214.85	7.61	357,447.52	10.14
<b>非流动资产合计</b>	<b>670,608.47</b>	<b>15.68</b>	<b>542,891.09</b>	<b>14.00</b>	<b>549,374.28</b>	<b>15.59</b>
无形资产	178,001.78	4.16	179,013.01	4.62	200,864.11	5.70
长期待摊费用	276.04	0.01	105.49	0.00	1,276.98	0.04
其他长期资产	0.00	0.00	118,173.17	3.05	90,194.65	2.56
<b>无形资产及其他资产合计</b>	<b>178,277.82</b>	<b>4.17</b>	<b>297,291.68</b>	<b>7.67</b>	<b>292,335.74</b>	<b>8.29</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,277,497.89</b>	<b>100.00</b>	<b>3,876,785.65</b>	<b>100.00</b>	<b>3,524,603.87</b>	<b>100.00</b>

从资产结构来看，发行人近三年流动资产占总资产的比例均维持在75%以上，公司流动资产占比高，资产流动性较好，短期偿债能力较强。截至2017年末，公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货组成，上述三项科目占当年末总资产的79.48%。发行人名下除公益性资产、划拨资产外的土地已办理相关权证或缴纳土地出让金，房产均已办理相关权证，且不存在2010年6月后注入的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号）和《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理》（财预[2010]412号）等相关文件的规定。

截至2017年末，发行人存在的公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等共计9.83亿元公益性资产已经苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会批准予以划拨出表，发行人存在的无权证房产及土地1,048.93万元，具体如下：

截至2017年末，发行人无权证房产及土地资产明细表

资产项目	金额（万元）	备注
交通北路53、56号商住楼	515.34	无权证
永康路实验小学南侧商铺	500.14	无权证
垂虹管理用房卫生间	0.48	无权证
原机关液化站土地	32.97	无权证
合计	<b>1,048.93</b>	-

2015-2017年末，发行人负债规模分别为2,290,060.09万元、2,430,205.78万元和2,760,693.31万元，年均复合增长率9.80%。其中，流动负债近三年占比分别为44.29%、30.48%和39.73%，非流动负债占比分别为55.71%、69.52%和60.27%；近三年公司资产负债率分别为64.97%、62.69%和64.54%。发行人最近三年资产负债率总体呈稳中有降趋势，主要由于近年业务发展较快，同时公司管理层为适应业务发展，积极调整财务结构，使得资产及所有者权益的增长快于负债。

发行人2015-2017年负债结构

单位：万元，%

项目	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	27,100.00	0.98	51,000.00	2.10	100,500.00	4.39
应付账款	73,310.70	2.66	19,849.65	0.82	23,140.34	1.01
预收账款	67,331.14	2.44	33,482.00	1.38	931.29	0.04
应付职工薪酬	1,352.59	0.05	824.62	0.03	671.61	0.03
应交税金	2,907.55	0.11	2,504.02	0.10	4,311.28	0.19
其他应交款	22.68	0.00	18.95	0.00	73.52	0.00
其他应付款	483,349.28	17.51	458,182.05	18.85	449,149.41	19.61
预提费用	14,827.30	0.54				
预计负债	214.57	0.01				
一年内到期的	426,431.51	15.45	174,844.91	7.19	315,200.00	13.76

非流动负债						
其他流动负债	0.00	-	0.00	0.00	120,282.46	5.25
<b>流动负债合计</b>	<b>1,096,847.31</b>	<b>39.73</b>	<b>740,706.20</b>	<b>30.48</b>	<b>1,014,259.90</b>	<b>44.29</b>
长期借款	830,929.60	30.10	822,127.59	33.83	921,000.00	40.22
应付债券	611,474.53	22.15	746,875.68	30.73	320,368.96	13.99
专项应付款	191,441.88	6.93	89,945.73	3.70	34,431.22	1.50
其他长期借款	30,000.00	1.09	30,550.59	1.26	0.00	0.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,663,846.01</b>	<b>60.27</b>	<b>1,689,499.58</b>	<b>69.52</b>	<b>1,275,800.18</b>	<b>55.71</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,760,693.31</b>	<b>100.00</b>	<b>2,430,205.78</b>	<b>100.00</b>	<b>2,290,060.09</b>	<b>100.00</b>

截至 2017 年末，公司流动负债 1,096,847.31 万元，其中占比最大的三个科目分别为其他应付款、一年内到期的非流动负债、应付账款，分别占当期负债总额的 17.51%、15.45%和 2.66%；非流动负债 1,663,846.01 万元，主要为长期借款以及应付债券，分别占当期负债总额的 30.10%和 22.15%。报告期内，公司为适应不断增长的业务需求，同时结合业务初期投入大、回款周期较长的特点，主动优化债务结构，减少流动负债的同时积极参与一级市场融资，逐步形成了稳定的负债结构，更好的满足公司业务发展对资金的需求。

## 二、资产情况分析

### （一）货币资金

2015-2017 年末，发行人分别持有货币资金 362,809.89 万元、381,572.92 万元和 432,574.41 万元，占总资产的比例分别为 10.29 %、9.84 %和 10.11%，目前货币资金持有量保持相对较高水平。公司为支持业务发展，适当扩大融资规模，货币资金余额持续增长。

截至 2017 年末，公司货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，其中，银行存款 427,171.07 万元，占货币资金总额 98.75 %，其他货币资金 5,400.00 万元全部为对外质押定期存单，占比 1.25 %。

### （二）短期投资

2015-2017年末，发行人短期投资余额分别为23,000.00万元、70,000.00万元和10,000.00万元，分别占当年总资产的0.65%、1.81%和0.23%。截至2017年末，发行人为降低资金成本、有效利用闲置资金，全部短期投资均为购买保本理财产品。虽然近年发行人短期投资金额增长幅度较大，但在总资产中占比较小。

### （三）应收账款

2015-2017年末，发行人应收账款账面价值分别为6,284.57万元、1,064.33万元和1,958.35万元，分别占当年总资产的0.18%、0.03%和0.05%。2017年末，发行人应收账款主要系应收苏州市吴江区财政局2017年4季度污水处理费等。其中，2017年末应收账款中前五名欠款单位所欠款项总额为1,599.14万元，占公司2017年末应收账款的比例为81.66%，明细如下：

#### 发行人2017年末应收账款中前五名欠款单位明细

单位：万元，%

债务人名称	与本公司关系	金额	期末占比	款项性质
苏州市吴江区财政局	非关联方	1,016.29	51.90	应收污水处理费
吴江区松陵镇动迁办	非关联方	366.57	18.72	应收安置房款
沈少武	非关联方	100.10	5.11	应收酒店长期包房费
苏州市吴江区格林幼儿园	非关联方	65.00	3.32	应收租金
江苏恒达城建开发集团有限公司	非关联方	51.18	2.61	应收租金
合计	-	<b>1,599.14</b>	<b>81.66</b>	-

### （四）其他应收款

2015-2017年末，发行人扣除坏账准备后其他应收款账面净额分别为227,020.10万元、415,922.37万元和486,539.76万元，分别占当年总资产的6.44%、10.73%和11.37%，主要为吴江政府机关及下属子公司

及管理单位的往来款。其中，2017年末其他应收款中前五名欠款单位所欠款项总额为440,473.41万元，占公司2017年末其他应收款的比例为90.53%，明细如下：

发行人2017年末其他应收款中前五名欠款单位明细

单位：万元，%

欠款单位名称	金额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	款项性质	内容
苏州市吴江区财政局	146,941.08	30.20	经营性	代付工程款
苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室	136,370.00	28.03	经营性	代付注资款
吴江滨湖新城产业投资发展有限公司	79,662.33	16.37	经营性	代付工程款
	8,737.67	1.80	非经营性	往来款
苏州市吴江城乡一体化建设投资有限公司	41,275.00	8.48	非经营性	往来款
吴江震泽镇投资发展有限公司	27,487.33	5.65	非经营性	往来款
<b>合计</b>	<b>440,473.41</b>	<b>90.53</b>	-	-

(1) 其他应收款的主要构成、形成原因、主要债务人及其与发行人是否存在关联关系、回款相关安排，报告期内的回款情况

发行人其他应收款主要为应收苏州市吴江区财政局、苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室和吴江滨湖新城产业投资发展有限公司的经营性款项，金额共计362,973.41万元，形成原因主要为发行人代付工程款、代付注资款。另外，发行人应收吴江滨湖新城产业投资发展有限公司、苏州市吴江城乡一体化建设投资有限公司和吴江震泽镇投资发展有限公司的非经营性其他应收款总额共计77,500.00万元，形成原因主要为往来占款。

其中发行人与苏州市吴江区财政局和吴江震泽镇投资发展有限公司不存在关联关系，与苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室、吴江滨湖新城产业投资发展有限公司和苏州市吴江城乡一体化建设投资有限公司存在关联关系。

报告期内吴江区财政局累计回款共计 54.83 亿元，苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会累计回款共计 5.06 亿元，苏州市吴江城乡一体化建设投资有限公司累计回款约 1.47 亿元，其余公司也均有部分回款。上述公司与发行人均已达成协议，将以多种形式统筹安排资金，分期分批于未来 5 年内予以清偿。

(2) 往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限和程序、定价机制

根据发行人制定的《苏州市吴江城市投资发展有限公司资金往来规范管理制度》，发行人与关联方及非关联方之间因经营性行为而需要发生的资金往来，在遵循交易公允原则的前提下，按照发行人规定的权限和程序，由发行人相应的机构按照规定的程序进行决策审批。在发行人的相应机构按照程序批准后，发行人必须与相应的对方按照批准的内容签订相应的交易协议。发行人与相关方签订的协议不得违背发行人决策机构批准的决议或决定。

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

①对于与非关联方发生的单笔 20,000 万元（含）以下的由业务部门、财务部门签批后，报总经理审批；

②对于与非关联方发生的单笔 20,000 万元以上的由业务部门、财务部门、总经理签批后，报董事会审批。

③与关联方发生的金额在 30,000 万元以下，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以下的关联交易由业务部门、财务部门签批后，报总经理审批。

④与关联方发生的金额在 30,000 万元以上，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易由业务部门、财务部门、总经理签批后，报董事会审批。

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

公司发生非经营性资金款项结算时，公司的财务部门必须收到下列文件，方可支付资金：

①股东或者董事会或者总经理、财务总监关于批准该关联交易的决议或决定；

②公司董事长或主管的高级管理人员批准资金支付的审批单。

发行人内控审计小组对控股股东及其他关联方、非关联方占用公司资金情况进行定期检查工作，并对相关内部控制执行情况进行监督、检查和评价，提出改进和处理意见，确保公司资金安全和经营活动的正常进行。

债券存续期内，发行人将严格执行《苏州市吴江城市投资发展有限公司资金往来规范管理制度》，不断加强对资金往来的审批和监督力度，规范经营性资金往来的核查、联签审批和款项结算，防止公司关联方或非关联方违法占用公司的资金和资源。

发行人其他应收款在报告期内总体呈增长趋势，主要由于公司作为吴江区内城市基础设施建设主要实施单位，在承接相关公共基础设施建设项目时，主要采用委托代建形式，而待竣工审计决算的代建工程则

被计入其他应收款科目。由于总体金额相对较大，且增速呈上升趋势，考虑到总体经济形势波动对区域财政收入及相关企业的影响，发行人其他应收款仍存在一定足额回收风险。

### （五）存货

2015-2017年末，发行人存货净额分别为2,042,211.25万元、2,151,828.66万元及2,480,511.01万元，年均复合增长率为15.88%，增长速度较快。公司存货主要由代建工程、土地整理、开发成本等项目构成。

#### 发行人2017年末存货明细

单位：万元，%

项目	期末余额	占比
开发成本	240,045.85	9.68
开发产品	93,576.88	3.77
土地整理	825,433.06	33.28
代建工程	1,321,171.14	53.26
库存商品	120.24	0.00
原材料	161.74	0.01
低值易耗品	2.10	0.00
合计	<b>2,480,511.01</b>	<b>100.00</b>

截至2017年末，公司土地整理项目账面价值合计约82.54亿元，前五大项目情况如下表所示：

#### 发行人2017年末账面前五大土地整理项目情况

单位：亿元

项目名称	面积 (亩)	账面 价值	地块所属 区域	项目 总投	进展情况 (截至 2017年末 已投资)	截至 2017年 末已确 认收入	预期回 款情况
南刘村整理地块六	277.1	15.81	滨湖新城	16.63	15.81	0.00	20.78
芦荡村整理地块六	204.3	11.65	滨湖新城	12.26	11.65	0.00	15.32
同芯村整理地块一	175.6	10.02	滨湖新城	10.54	10.02	0.00	13.17
南刘村整理地块二	249.1	8.26	滨湖新城	17.44	15.99	10.76	18.68
直港整理地块一	151.4	6.12	滨湖新城	9.08	6.12	0.00	11.36
合计	<b>1,057.5</b>	<b>51.86</b>	-	<b>65.95</b>	<b>59.59</b>	<b>10.76</b>	<b>79.31</b>

数据来源：发行人提供

公司前五大代建工程项目情况如下表所示：

发行人2017年底账面前五大代建工程项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期限	账目余额	项目总投资	进展情况（截至2017年末已投资）	已确认收入	回款计划			
						2018年	2019年	2020年	2021年
轨道2#、4#线松陵城区段建设工程	2014年-2020年	21.41	28.00	21.41	0.00	0.00	0.00	0.00	4.00
吴江滨湖新城南部道路工程	2012年-2019年	12.04	14.14	12.04	0.00	0.00	0.00	1.20	1.30
苏州市吴江区（2013年~2017年）棚户区改造一期工程	2014年-2018年	10.31	38.06	10.31	0.00	0.00	1.20	1.50	1.00
太湖新城商服中心项目工程（东太湖大厦）	2015年-2018年	9.92	9.95	9.92	0.00	0.00	1.50	2.00	2.50
苏州第九人民医院工程	2014年-2018年	9.70	24.89	9.70	0.00	0.00	1.50	2.00	2.50
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>63.38</b>	<b>115.04</b>	<b>63.38</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4.20</b>	<b>6.70</b>	<b>11.30</b>

注：已投资金额中包含项目建设期资本化利息。

数据来源：发行人提供

## （六）固定资产

2015-2017年末，发行人固定资产账面价值分别为132,741.54万元、185,655.61万元及329,669.50万元，其中2017年末的固定资产账面价值包括24,924.09万元的污水处置及管网设备、59,001.79万元的生态园区设施、238,257.35万元的房屋建筑物及构筑物、503.62万元的运输设备、2,452.17万元的通用设备、146.32万元的电子设备及4,384.16万元的其他设备。

2017年末发行人固定资产中房屋建筑物具体明细如下：

### 发行人2017年末房屋建筑物明细

单位：万元

名称	账面价值	备注
餐饮一条街	49,074.33	江国用（2012）第 01218005 号
		苏房权证吴江字第 25074318-325 号
温泉养生生态园、王焰温泉大酒店	62,433.54	吴国用（2015）第 1009326 号
联杨农贸市场南侧邻里中心	23,656.59	吴国用（2014）第 1005164 号
		苏房权证吴江字第 25101474 号
鲈乡南路西侧长板路南侧社区服务中心	9,354.75	权证办理中
苏州力健康体育文化传媒公司营业用房	8,061.25	苏（2016）吴江区不动产权第 9003657 号
体育路农贸市场	4,678.44	江国用（2012）第 01106078 号
		苏房权证吴江字第 25013809 号
中山南路 10 号房产	3,346.00	吴国用（2014）第 1009877 号
		苏房权证吴江字第 25047719、25047720、25047721 号
永康路实验小学南侧商铺	875.00	无权证
交通北路 53、56 号商住楼	735.00	无权证
城南污水厂综合楼等	682.80	苏（2017）吴江区不动产权第 9042048 号
红旗路垂虹景区管理用房	270.00	江国用（2012）第 01077002 号
		吴房权证松陵字第 01022188 号
吴江污水厂生产技术楼、综合用房	91.21	吴国用（2014）第 4005760 号
		苏房权证吴江字第 25047700 号
		苏房权证吴江字第 25047701 号
		苏房权证吴江字第 25047702 号
金城大厦	45,939.14	江国用 2012 第 01127001 号
		房权证办理中
旗袍小镇（一期）	25,082.62	苏（2018）吴江区不动产权第 9011604 号
		吴国用（2016）第 1005150 号
市政公用集团自建污水处理设施及管网	20,226.06	-
其他构筑物	2,317.73	-
减：房屋累计折旧	18,567.11	-
小 计	238,257.35	-

### （七）在建工程

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人在建工程账面价值为 272,786.19 万元，主要包括盛家库历史街区改造项目、对污水处理厂改扩建及配

套管网工程、苏州湾体育中心、基金小镇工程、温泉养生生态园及王焰温泉酒店二期等项目。

上述主要在建工程预计将用于以下用途：盛家厍历史街区改造项目为发行人所投资的本地区特色小镇旅游项目，建成后将由发行人负责出租、运营、维护；污水处理厂改扩建及配套管网工程为发行人下属污水处理子公司相关经营设施建设，建成后将用于提升本区域污水处理能力；苏州湾体育中心是吴江“555计划”项目之一，项目建成后，将成为集市民健身、休闲、购物以及承办大型体育赛事等多功能于一体的城市活力体，助推吴江太湖新城的生活品质再上一个新台阶；基金小镇工程属苏州湾金融小镇一期工程，项目规划定位为金融创投办公中心，未来将建成专业性生态金融社区、财富与资产管理集聚区，打造成长三角创新型创投金融副中心、国家级创业投资示范高地，成为引领华东乃至全国的国际化金融中心。温泉生态养生园是集温泉SPA功能于一体的高端度假休闲首选，温泉公园曲径通幽，花木繁盛、临水而建的40余个户外泡池功效各异，与旖旎的太湖风光融为一体。二期王焰温泉酒店建成后，将是区域型居民及长三角客群生态休闲、养生小憩的不二选择。

截至2017年12月31日，发行人在建工程明细如下表所示：

项 目	项目类型（保障房/道路等）	建设期限	是否为政府代建	账面价值（元）
盛家厍历史街区改造工程	商业	2013年 -2020年	否	758,641,466.82
污水处理厂改扩建及配套管网工程	基础设施	2010年 -2020年	否	680,577,509.25
苏州湾体育中心	商业	2018年 -2020年	否	301,110,659.80
基金小镇工程	商业	2017年 -2019年	否	300,141,692.27
温泉养生生态园及王焰温泉酒店二期	商业	2017年	否	207,574,451.33

		-2019年		
旅游度假区工程	商业	2013年 -2022年	否	199,162,163.49
东太湖大酒店二期工程	商业	2017年 -2018年	否	114,754,028.59
雨污分流及泵站工程	基础设施	2010年 -2018年	否	95,745,824.58
黄金湾商业街工程	商业	2014年 -2019年	否	46,538,565.85
三大广场建设项目	商业	2012年 -2018年	否	16,838,165.19
苏州湾科创园	商业	2016年 -2022年	否	5,270,252.30
其他工程	-	-	否	1,507,131.47
合 计	-	-	-	<b>2,727,861,910.94</b>

数据来源：发行人提供

### （八）无形资产

2015-2017年末，发行人无形资产净额分别为200,864.11万元、179,013.01万元及178,001.78万元，大部分为土地使用权。

2017年末发行人无形资产中的土地使用权账面价值总计177,760.41万元，占无形资产总额的99.86%。

### （九）土地使用权明细

发行人资产中土地使用权明细见“附表五”。

## 三、负债情况分析

### （一）短期借款

2015-2017年末，发行人短期借款分别为100,500.00万元、51,000.00万元及27,100.00万元，占负债总规模的比例分别为4.39%、2.10%及0.98%。其中，2017年末短期借款余额同比减少46.86%，主要由于公司通过优化负债结构、积极参与一级市场融资，逐步减少与公司主营业务资金需求周期匹配度较低的短期借款，因此短期借款规模收缩较

明显。截止2017年末发行人短期借款27,100.00万元全部为保证借款。

截至2017年末短期借款明细如下表所示：

#### 发行人2017年末短期借款明细

单位：万元

借款单位	贷款单位	借款余额	担保方式
市政公用集团	平安银行 吴江支行	10,000.00	苏州市吴江东太湖综合开发有限公司 提供保证担保
市政公用集团	浦发银行 吴江支行	12,000.00	发行人提供保证担保
城建开发公司	恒丰银行 苏州吴中 支行	100.00	苏州市吴江东太湖综合开发有限公司 提供保证担保
湖湾明珠公司	光大银行 苏州分行	5,000.00	苏州市吴江东太湖综合开发有限公司 提供保证担保
合计	-	<b>27,100.00</b>	-

#### (二) 其他应付款

2015-2017年末，发行人其他应付款分别为449,149.41万元、458,182.05万元及483,349.28万元，占负债总规模的比例分别为19.61%、18.85%及17.51%。截至2017年末，公司其他应付款明细如下表所示：

#### 发行人2017年末主要其他应付款明细

单位：万元

欠款单位	金额	占比
苏州市吴江东太湖综合开发有限公司	215,194.24	44.52
苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	99,937.00	20.68
苏州市第九人民医院	34,280.00	7.09
苏州市吴江湖岸建设投资发展有限公司	32,183.97	6.66
苏州市吴江惠村投资发展有限公司	14,500.00	3.00
合计	<b>396,095.21</b>	<b>81.95</b>

#### (三) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为银行借款。2015-2017年末，一年内到期的非流动负债额分别为315,200.00万元、174,844.91万元及426,431.51万元。2017年末公司一年内到期的非流动负债情况如下：

#### 发行人2017年末一年内到期的非流动负债分类明细

单位：万元

项目	金额
信用借款	80,000.00
保证借款	74,507.99
抵押借款	75,200.00
质押借款	72,840.00
一年内到期的应付债券	123,883.52
合计	<b>426,431.51</b>

#### （四）长期借款

发行人融资渠道畅通，银行授信情况良好，2015-2017年末，公司长期借款余额分别为 921,000.00 万元、822,127.59 万元及 830,929.60 万元。公司 2016 年末及 2017 年末长期借款分别较 2015 年末余额下降 10.74%及 9.78%，主要由于发行人逐步优化负债结构，增加一级市场债券产品的发行，因此适度降低银行借款金额。2017 年末公司长期借款情况如下：

##### 发行人 2017 年末长期借款分类明细

单位：万元

项目	金额
保证借款	690,729.60
抵押借款	58,500.00
质押借款	81,700.00
合计	<b>830,929.60</b>

#### （五）有息负债明细

截至 2017 年末，发行人有息负债中，不存在高利融资。

##### 发行人 2017 年 12 月末短期借款明细表

单位：万元，%

借款单位	贷款单位	借款日期	还款日期	借款余额	借款利率
市政公用集团	平安银行吴江支行	2017/4/20	2018/4/19	10,000.00	4.35
市政公用集团	浦发银行吴江支行	2017/12/14	2018/12/13	12,000.00	4.5675
城建开发公司	恒丰银行苏州吴中支行	2017/2/15	2018/2/14	100.00	4.75
湖湾明珠公司	光大银行苏州分行	2017/1/3	2018/1/2	5,000.00	4.35

合计	27,100.00	-
----	-----------	---

发行人 2017 年 12 月末一年内到期长期借款及长期借款明细表

单位：万元，%

借款单位	贷款单位	借款日期	最后一期还款日	借款余额	其中：一年内到期	借款利率
本公司	民生银行吴江支行	2016/3/30	2018/03/30	40,000.00	40,000.00	5.20
本公司	民生银行吴江支行	2016/6/14	2018/06/14	40,000.00	40,000.00	5.40
本公司	工商银行吴江支行	2016/12/19	2018/12/19	14,000.00	14,000.00	4.75
本公司	工商银行吴江支行	2017/01/01	2018/12/26	14,000.00	14,000.00	4.75
本公司	工商银行吴江支行	2017/6/1	2019/4/14	17,500.00	1,000.00	4.845
本公司	工商银行吴江支行	2017/6/30	2020/6/27	60,000.00	1,000.00	4.99
本公司	江苏银行吴江支行	2016/12/23	2019/12/22	100.00	-	4.75
本公司	江苏银行吴江支行	2017/1/3	2020/1/2	9,900.00	-	4.75
本公司	建设银行吴江支行	2014/11/14	2019/11/13	40,000.00	-	7.90
本公司	宁波银行吴江支行	2016/12/1	2021/11/18	6,500.00	-	4.75
		2016/12/20	2021/11/18	4,500.00	-	4.75
本公司	宁波银行吴江支行	2017/6/20	2021/11/18	5,000.00	-	4.9875
本公司	浙商银行吴江支行	2016/11/25	2019/11/25	20,000.00	-	4.75
本公司	浙商银行吴江支行	2017/3/10	2020/3/10	10,000.00	-	4.75
本公司	中国银行吴江分行	2017/1/3	2020/1/3	28,500.00	4,000.00	4.75
本公司	交通银行吴江分行	2017/6/23	2019/12/25	7,500.00	2,500.00	4.9875
本公司	交通银行吴江分行	2017/7/12	2019/12/25	7,500.00	2,500.00	
滨湖投资集团	建设银行吴江分行	2012/12/7	2020/12/6	30,000.00	10,000.00	6.68
滨湖投资集团	交通银行吴江分行	2016/12/20	2019/12/19	27,000.00	4,500.00	4.75
滨湖投资集团	恒丰银行苏州相城支行	2016/12/23	2019/12/22	15,400.00	100.00	4.75
滨湖投资集团	宁波银行吴江高新技术产业园区支行	2016/12/23	2019/10/20	5,800.00	500.00	4.75
滨湖投资集团	宁波银行吴江高新技术产业园区支行	2016/7/20	2019/10/1	6,700.00	900.00	4.75
滨湖投资集团	宁波银行吴江高新技术产业园区支行	2017/6/22	2019/10/20	4,850.00	500.00	4.75
滨湖投资集团	江苏银行吴江支行	2016/7/29	2019/7/28	10,000.00	-	4.75
滨湖投资集团	上海银行苏州分行	2017/1/4	2020/1/4	7,600.00	400.00	4.75
滨湖投资集团	华鑫国际信托有限公司	2017/5/31	2022/5/31	60,000.00	-	5.50
滨湖投资集团	工商银行吴江分行	2014/2/28	2022/11/2	35,000.00	3,000.00	4.90
城镇综合公司	国家开发行苏州分行	2015/12/31	2029/12/30	12,960.00	540.00	4.14
城镇综合公司	国家开发行苏州分	2015/12/31	2029/12/30	320.00	180.00	4.14

	行					
城镇综合公司	国家开发行苏州分行	2015/12/31	2029/12/30	2,000.00		4.14
城镇综合公司	国家开发行苏州分行	2015/12/31	2029/12/30	2,170.00	1,340.00	4.14
城镇综合公司	国家开发行苏州分行	2015/12/31	2029/12/30	18,000.00		4.14
城镇综合公司	国家开发行苏州分行	2015/12/31	2029/12/30	188,560.00	8,950.00	4.14
城镇综合公司	国家开发行苏州分行	2017/6/8	2029/12/30	2,000.00	-	4.445
城镇综合公司	国家开发行苏州分行	2017/11/24	2027/4/20	3,000.00	-	4.445
城镇综合公司	江苏银行吴江支行	2017/1/3	2020/1/2	10,000.00	-	4.75
湖湾明珠公司	中国建设银行吴江湖滨分理处	2016/12/19	2019/12/19	9,200.00	300.00	4.5125
湖湾明珠公司	中国建设银行吴江湖滨分理处	2016/12/19	2019/12/19	8,500.00	300.00	4.5125
湖湾明珠公司	上海银行苏州分行	2017/1/4	2020/1/4	7,600.00	400.00	4.75
城建开发公司	恒丰银行苏州吴中支行	2017/2/15	2020/2/14	12,300.00	100.00	4.75
市政公用集团	浙商银行吴江支行	2016/6/14	2019/6/14	10,000.00	-	5.70
市政公用集团	苏州金融租赁有限公司	2016/12/29	2021/12/28	9,777.59	2,897.99	名义利率 5.456%
市政公用集团	恒丰银行苏州高新区支行	2017/2/15	2020/2/14	13,900.00	200.00	4.75
市政公用集团	上海银行吴江支行	2017/1/12	2020/1/10	7,600.00	400.00	4.75
本公司	国家开发银行苏州市分行	2009/6/30	2019/6/29	1,500.00	1,000.00	4.90
本公司	民生银行吴江支行	2016/3/11	2018/3/4	14,700.00	14,700.00	5.20
滨湖投资集团	华夏银行吴江支行	2013/11/26	2018/11/21	40,000.00	40,000.00	7.60
滨湖投资集团	宁波银行吴江高新技术产业园区支行	2015/12/23	2018/8/5	11,000.00	11,000.00	5.70
市政公用集团	工商银行吴江分行	2013/10/31	2022/8/2	32,000.00	3,000.00	4.90
	工商银行吴江分行	2013/12/9	2022/10/9	32,000.00	3,000.00	4.90
市政公用集团	兴业银行吴江支行	2013/2/5	2018/2/4	2,500.00	2,500.00	基准利率 上浮 10%
本公司	建设银行吴江分行	2017/4/6	2021/4/5	30,000.00	-	5.225
本公司	建设银行吴江分行	2016/4/1	2020/3/31	5,000.00	-	5.32
市政公用集团	中信银行吴江支行	2011/12/22	2022/12/22	52,000.00	10,000.00	基准利率 上浮 10%-20%

生态科技	建设银行吴江分行	2016/1/8	2018/12/31	10,900.00	10,900.00	4.75
生态科技	建设银行吴江分行	2016/1/8	2018/12/31	11,200.00	11,200.00	
生态科技	建设银行吴江分行	2016/1/8	2018/12/31	11,300.00	11,300.00	
生态科技	建设银行吴江分行	2016/4/1	2018/12/31	9,200.00	9,200.00	
生态科技	建设银行吴江分行	2016/12/13	2019/12/20	4,940.00	240.00	
湖湾明珠	国家开发银行苏州分行	2017/5/26	2027/5/25	10,000.00	10,000.00	4.90
湖湾明珠	国家开发银行苏州分行	2017/5/26	2027/5/25	10,000.00	10,000.00	4.90
合计				<b>1,133,477.59</b>	<b>302,547.99</b>	-

发行人2017年12月末未到期债券明细表

单位：万元，%

名称	债券种类	承销商	剩余面值	借款期限	利率
15 吴江债	企业债	东方花旗	120,000.00	2015.7.8-2022.7.7	5.25
15 吴江 01	公司债	宏信证券 国开证券	100,000.00	2015.12.18-2020.12.17	4.80
16 吴江 01	公司债	宏信证券 国开证券	100,000.00	2016.1.13-2021.1.12	4.37
15 吴江城投 PPN001	非公开定向 债务融资工 具	江苏银行 浙江银行	100,000.00	2015.11.25-2018.11.24	4.78
16 吴江城投 PPN001	非公开定向 债务融资工 具	江苏银行 浙江银行	100,000.00	2016.3.25-2019.3.24	3.98
16 吴江城投 MTN001	中期票据	民生银行	100,000.00	2016.11.16-2021.11.15	4.20
合计	-	-	<b>620,000.00</b>	-	-

本期债券存续期内有息负债偿还压力测试

单位：万元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023
其中：银行借 款偿还规模	329,647.99	182,150.00	185,900.00	52,879.60	192,000.00	-
已发行债券 偿还规模	124,000.00	124,000.00	124,000.00	224,000.00	24,000.00	-
本期债券偿 还规模	-	-	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00
合计	<b>453,647.99</b>	<b>306,150.00</b>	<b>309,900.00</b>	<b>291,879.60</b>	<b>231,000.00</b>	<b>15,000.00</b>

年份	2024	2025	2026	2027	2028	合计
----	------	------	------	------	------	----

其中：银行借款 偿还规模	-	-	-	3,000.00	215,000.00	<b>1,160,577.59</b>
已发行债券偿还 规模	-	-	-	-	-	<b>620,000.00</b>
本期债券偿还规 模	15,000.00	22,500.00	22,500.00	25,500.00	22,500.00	<b>150,000.00</b>
合计	<b>15,000.00</b>	<b>22,500.00</b>	<b>22,500.00</b>	<b>25,500.00</b>	<b>237,500.00</b>	<b>1,930,577.59</b>

#### 四、发行人对外担保情况

截至 2017 年末，发行人对外担保余额为 513,000 万元，占发行人当期净资产的 33.82%。发行人报告期内对外担保企业均为本地国有企业、事业单位，资信状况良好，暂未出现因被担保人违约导致的代偿情况，代偿风险较低。发行人 2017 年末对外担保明细如下表所示：

##### 发行人 2017 年末对外担保情况

单位：万元

序号	被担保单位	担保余额	担保形式	关联关系
1	苏州市吴江东太湖综合开发有限公司	45,000.00	单人担保	关联方
2	苏州市吴江东太湖综合开发有限公司	57,700.00	单人担保	关联方
3	苏州市吴江东太湖综合开发有限公司	33,000.00	单人担保	关联方
4	苏州市吴江东太湖综合开发有限公司	20,000.00	单人担保	关联方
5	苏州市吴江东太湖综合开发有限公司	40,000.00	单人担保	关联方
6	苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	29,000.00	单人担保	关联方
7	苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	32,000.00	单人担保	关联方
8	苏州市吴江交通投资集团有限公司	8,000.00	单人担保	非关联方
9	苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司	100,000.00	多人担保	关联方
10	苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司	89,000.00	多人担保	关联方
11	苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司	10,000.00	单人担保	关联方
12	吴江滨湖新城产业投资发展有限公司	5,000.00	单人担保	关联方
13	吴江滨湖新城产业投资发展有限公司	5,000.00	单人担保	关联方
14	吴江滨湖新城产业投资发展有限公司	10,000.00	单人担保	关联方
15	苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司	6,000.00	单人担保	关联方
16	吴江松陵投资发展有限公司	2,600.00	单人担保	关联方
17	苏州市吴江区松陵镇城乡一体化建设投资有限公司	2,600.00	单人担保	关联方
18	苏州市吴江区松陵农村经济投资发展有限公司	2,600.00	单人担保	关联方
19	吴江滨湖新城科技园管理服务服务有限公司	2,600.00	单人担保	非关联方
20	吴江横扇集体资产经营公司	3,950.00	单人担保	关联方
21	吴江松陵镇集体资产经营公司	3,950.00	单人担保	关联方

22	吴江宾馆	5,000.00	单人担保	关联方
合计		<b>513,000.00</b>	-	-

截至2017年末，发行人对外担保机构均为苏州市吴江区本地基础设施建设、公共资产管理及事业单位，被担保方经营情况正常、运营状况良好，信用良好，尚未出现违约等负面情况。其中主要被担保方基本情况如下表：

序号	被担保方	主营业务	成立日期	信用情况
1	苏州市吴江东太湖综合开发有限公司	房地产开发。基础设施投资、建设；对外投资及管理；负责实施授权的重大城建项目建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	2007年4月4日	良好
2	苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	城镇基础设施建设；项目投资；投资策划；建筑工程；装饰材料销售；实业投资；资产管理。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）	2013年10月31日	良好
3	苏州市吴江交通投资集团有限公司	负责承担全区交通建设项目及基础设施投资、建设；交通枢纽站场、港口码头、城乡公交候车亭和物流设施及相关配套项目的投资、建设；交通科技信息、节能减排系统的开发、推广应用；资产管理。（以上涉及许可的，取得许可后方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	1999年2月11日	良好
4	苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司	旅游项目的投资开发和管理；基础设施建设；园林规划设计、施工；环保工程设计施工；现代农业种植及观光服务；资产管理及商务信息服务；会展服务。（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）	2013年3月12日	良好
5	吴江滨湖新城产业投资发展有限公司	对外投资与管理；农村基础设施投资与租赁业务；城建项目开发与管理；工程建设与管理；资产管理与咨询；炉渣销售（不含危险化学品）。（以上涉及许可的取得许可后方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	2012年4月25日	良好
6	苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司	经区政府国资办授权的国有资产经营管理业务；对本公司的法人财产进行资本运作；对外投资及其管理业务；提供各类咨询服务。（以上涉及许可的，取得许可后	2001年11月9日	良好

		方可经营) (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		
7	吴江市松陵投资发展有限公司	投资建设镇经济开发区内道路、桥梁、水电等相关配套设施以及镇开发区内综合房产及相关有形市场(凭有效资质经营)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	2003年4月23日	良好
8	苏州市吴江区松陵城乡一体化建设投资有限公司	房地产开发; 城乡一体化中基础设施和公益事业的投资建设; 实业投资; 资产管理收益(金融资产除外)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	2012年1月16日	良好
9	苏州市吴江区松陵农村经济投资发展有限公司	受镇政府委托, 管理和经营授权范围内的镇集体资产、城镇资源以及对外投资; 基础设施投资与建设; 机器设备租赁; 房屋租赁; 场地租赁; 停车管理服务; 以下限分公司经营: 市场设施租赁; 市场管理服务; 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)	2009年5月19日	良好
10	吴江滨湖新城科创园管理服务有限公司	企业咨询服务; 科技型企业的各类专项申报及政策的咨询服务; 物业管理; 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)	2012年8月10日	良好
11	吴江市横扇镇集体资产经营公司	负责对镇级集体资产的投资经营和收益管理。(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)	1994年6月30日	良好
12	吴江市松陵镇集体资产经营公司	本镇集体资产的投资经营和收益管理。(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)	1992年9月7日	良好
13	吴江宾馆	住宿、饮食、舞厅、卡拉OK(包括KTV包厢)、咖啡茶座、酒吧、健身房、保龄球、网球、游泳池、桑拿按摩、浴洗服务; 会务服务; 零售: 日用百货、服装、工艺品(除金银首饰)。(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)	1993年9月17日	良好

截至2017年末, 公司对外担保前五大客户基本情况如下所示:

#### 1、苏州市吴江东太湖综合开发有限公司

苏州市吴江东太湖综合开发有限公司成立于2007年4月4日, 当前注册资本720,000万元。东太湖综合开发公司2017年末资产合计2,421,954.94万元, 净资产1,167,009.80万元, 净利润9,962.28万

元。发行人与东太湖综合开发公司存在董事、监事及高级管理人员关联关系，且发行人持有东太湖综合开发公司 0.29% 股份。截至 2017 年末，公司对东太湖综合开发公司担保余额为 195,700.00 万元。

截至 2017 年末，东太湖综合开发公司对发行人及合并范围内子公司担保余额为 443,840.00 万元，全部为保证担保。

## 2、苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司

苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司成立于 2013 年 3 月 12 日，当前注册资本 120,000 万元。截至 2017 年末，东太湖旅游开发公司资产合计 538,512.08 万元，净资产 118,894.15 万元，净利润 262.80 万元。发行人与东太湖旅游开发公司母公司东太湖综合开发公司存在董事、监事及高级管理人员管理关系，且持有东太湖综合管理公司 0.29% 股份。截至 2017 年末，公司对东太湖旅游开发公司担保余额为 199,000.00 万元。

截至 2017 年末，东太湖旅游开发公司对发行人及合并范围内子公司担保余额为 60,000.00 万元，全部为对苏州市吴江滨湖投资集团有限公司的保证担保。

## 3、苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司

苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司成立于 2013 年 10 月 31 日，当前注册资本 80,000 万元。截至 2017 年末，太湖新城城镇化公司资产合计 188,874.45 万元，净资产 79,974.45 万元，净利润-0.74 万元。发行人与太湖新城城镇化公司存在董事、监事及高级管理人员关联关系，且发行人直接持有其 10% 股份。截至 2017 年末，公司对太湖新城城镇化公司担保余额为 61,000.00 万元。

截至 2017 年末，苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司对

发行人及合并范围内子公司担保余额为 0.00 万元。

#### 4、吴江滨湖新城产业投资发展有限公司

吴江滨湖新城产业投资发展有限公司成立于 2012 年 4 月 25 日，当前注册资本 100,276 万元。截至 2017 年末，吴江滨湖新城产业投资发展有限公司资产合计 287,847.40 万元，净资产 50,298.40 万元，净利润-6,782.66 万元。发行人子公司与太湖新城城镇化公司存在董事、监事及高级管理人员关联关系。截至 2017 年末，公司对吴江滨湖新城产业投资发展有限公司担保余额为 20,000.00 万元。

截至 2017 年末，吴江滨湖新城产业投资发展有限公司对发行人及合并范围内子公司担保余额为 0.00 万元。

#### 5、苏州市吴江交通投资集团有限公司

苏州市吴江交通投资集团有限公司成立于 1999 年 2 月 11 日，当前注册资本 163,057.30 万元。截至 2017 年末，吴江交投资产合计 2,294,701.31 万元，净资产 1,278,888.37 万元，净利润 20,643.41 万元。发行人与吴江交投公司均为苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室 100%控股。截至 2017 年末，公司对吴江交投集团担保余额为 8,000.00 万元。

截至 2017 年末，苏州市吴江交通投资集团有限公司对发行人及合并范围内子公司担保余额为 0.00 万元。

### 五、发行人资产受限情况

#### （一）货币资金受限情况

截至 2017 年末，发行人用于质押融资的货币资金合计 5,400.00 万元。

#### （二）土地使用权受限情况

截至 2017 年末，发行人及其并表范围子公司合计抵押 2 处土地使用权做融资业务抵押担保，担保债务余额合计 70,000.00 万元。受限土地明细如下表所示：

单位：万元

序号	债务人	权证编号	对应债务余额	账面价值
1	滨湖投资	江国用(2012)第 01218022 号	40,000.00	16,710.48
2	滨湖投资	江国用(2012)第 01077002 号	30,000.00	110.42
合计			<b>70,000.00</b>	<b>16,820.90</b>

### （三）房屋建筑物受限情况

截至 2017 年末，发行人及其合并范围子公司合计将 1 处房产出具抵押办理融资业务，对应债务余额合计 30,000.00 万元，与上述第 2 笔土地抵押担保债务重合，受限房产明细如下表所示：

单位：万元

序号	债务人	受限权证编号	对应债务余额	账面价值
1	滨湖投资	吴房权证松陵字第 01022188 号	30,000.00	270.00
合计			<b>30,000.00</b>	<b>270.00</b>

## 六、关联交易情况

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

### （一）关联方及关联关系

#### 1、公司控股股东情况

截至 2017 年底，苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室为发行人 100% 控股股东。

#### 2、公司的子公司情况

截至 2017 年底，本公司并表子公司情况详见第八条之五、发行人与子公司的投资关系。

#### 3、公司的联营企业情况

截至2017年底，发行人共有2家联营企业，基本信息如下表所示：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例
1	苏州市吴江区域自来水投资有限公司	32,612.18	45.24%
2	吴江港华燃气有限公司	6,000.00	20.00%

(1) 苏州市吴江区域自来水投资有限公司

苏州市吴江区域自来水投资有限公司成立于2005年3月8日，注册资本32,612.18万元，主要股东为吴江城投持股45.25%，吴江市盛泽镇投资发展有限公司持股25.27%，其余股东占股均小于10%。，股东及出资比例如下表所示：

序号	股东名称	持股比例
1	苏州市吴江城市投资发展有限公司	45.24%
2	吴江市盛泽城区投资发展有限公司	25.27%
3	吴江市平望镇集体资产经营公司	7.36%
4	吴江市黎里镇集体资产经营公司	4.90%
5	吴江市震泽镇集体资产经营公司	4.39%
6	吴江市松陵镇八坼集体资产经营公司	3.54%
7	吴江市汾湖镇集体资产经营公司	3.45%
8	吴江市同里镇集体资产经营公司	2.50%
9	吴江市横扇镇集体资产经营公司	2.39%
10	吴江市桃园镇集体资产经营公司	0.95%
合计		100%

法定代表人：缪奇岭；企业类型：有限责任公司；企业住所：吴江市松陵镇笠泽路301号；公司经营范围为资产管理收益；给排水安装（凭资质经营）；对自来水厂投资。

截至2017年12月31日，该公司资产总额为44,555.52万元，净资产为43,043.56万元，负债总额1,511.96万元；2017年，该公司实现主营业务收入273.86万元，净利润1,079.33万元。

(2) 吴江港华燃气有限公司

吴江港华燃气有限公司成立于2003年10月，注册资本6,000.00

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

截至 2017 年 12 月 31 日，该公司资产总额为 76,916.95 万元，净  
 资产 31,303.01 为万元，负债总额 45,613.94 万元；2017 年，该公司实  
 现主营业务收入 73,272.79 万元，净利润 11,854.01 万元。

#### 4、其他关联方

截至 2017 年末，发行人的其他关联方明细如下：

单位名称	注册资本	经营范围	与本公司系
苏州市吴江东太湖综合开发有限公司	720,000 万元	房地产开发、基础设施投资、建设；对外投资及管理；负责实施授权的重大城建项目建设	投资单位、同一法定代表人
苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司	300,000 万元	经区政府国资办授权的国有资产经营管理业务；对本公司的法人财产进行资本运作；对外投资及其管理业务；提供各类咨询服务	东太湖公司母公司
苏州市吴江创益资产管理有限公司	500 万元	对受托资产与自有资产管理；投资管理；受托股权管理；股权投资；房屋租赁服务	东方国资子公司
苏州市吴江创联股权投资管理有限公司	6,781.67 万元	股权投资管理，投资咨询	东方国资子公司
苏州市吴江创业投资有限公司	20,000 万元	投资组建创业投资企业；创业投资咨询；为创业投资企业提供创业投资管理业务	东方国资子公司
苏州创禾创业投资管理有限公司	1,000 万元	创业投资管理服务；为创业企业提供创业投资管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构	东方国资子公司

单位名称	注册资本	经营范围	与本公司关系
苏州市吴江创迅创业投资有限公司	10,000 万元	创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业投资企业提供创业投资管理业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构	东方国子公司
苏州市吴江思源水利建设开发有限公司	46,000 万元	水利工程；水资源开发利用；河道整治工程	东太湖综合开发子公司
苏州市吴江滨湖建设开发有限公司	54,000 万元	城市基础设施开发建设；市政工程	东太湖综合开发子公司
苏州市吴江东太湖酒店投资管理有限公司	23,000 万元	酒店投资、管理	东太湖综合开发子公司
苏州市吴江星湖建设工程有限公司	50 万元	建设工程服务、工程安全管理、工程顾问	东太湖综合开发子公司
苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司	120,000 万元	旅游项目的投资开发和管理；基础设施建设；园林规划设计、施工；环保工程设计施工；现代农业种植及观光服务；资产管理及商务信息服务；会展服务。	东太湖综合开发子公司
苏州市吴江东太湖旅游综合管理有限公司	1,000 万元	旅游项目的开发、管理及咨询服务；预包装食品兼散装食品批发与零售；以下限分支机构经营：游泳场服务、饮品店（含西餐类制售）；快餐店（不含凉菜，不含裱花蛋糕，不含生食海产品）；工艺礼品零售；物业管理；保洁服务；亲子游乐服务；场地租赁服务；会议服务；机动车停车场管理服务；观光车管理	东太湖旅游子公司
吴江宾馆	6,470 万元	住宿、饮食、舞厅、卡拉 OK（包括 KTV 包厢）、咖啡茶座、酒吧、健身房、保龄球、网球、游泳池、桑拿按摩、浴洗服务；会务服务；零售：日用百货、服装、工艺品（除金银首饰）	东太湖综合开发子公司
苏州黄金湖岸旅行社有限公司	30 万元	国内旅游业务；入境旅游业务；展示展览服务；会务服务；旅游信息咨询；文化艺术交流活动策划；旅游纪念品销售；票务代订服务；庆典礼仪服务	东太湖旅游综合管理子公司
苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	80,000 万元	城镇基础设施建设；项目投资；投资策划；建筑工程；装饰材料销售；实业投资；资产管理。	与子公司同一法定代表人

单位名称	注册资本	经营范围	与本公司关系
苏州市吴江湖岸建设投资发展有限公司	5,000 万元	基础设施建设投资；城市基础设施建设；房屋建筑工程；房屋维修工程；房屋信息咨询服务；物业管理；建筑装潢材料、金属材料、水泥销售；建筑装潢装饰工程；园林绿化工程施工	与子公司同一法定代表人
苏州玫瑰小镇投资发展有限公司	5,000 万元	旅游景区投资开发与经营；旅游酒店管理；旅游市场策划、推广；广告发布；景区游览服务；旅游用品、工艺礼品的开发与销售；婚庆礼仪服务；农作物种植	同一法定代表人
苏州市江宾会议中心有限公司	2,000 万元	会务服务；特大型餐馆（中、西餐类制售，含凉菜，不含裱花蛋糕，含生食海产品）	吴江宾馆子公司
吴江市太湖绿洲生态农业有限公司	1,000 万元	生态农业观光；旅游开发；农业开发；花卉种植销售；手工艺品、旅游用品销售。	与子公司同一法定代表人
苏州市吴江东西快速干线建设发展有限公司	79,500 万元	公路、城乡道路、桥梁基础设施的投资、设计、建设、经营、管理；公路沿线开发；吴江区政府授权资产的经营、管理	高管关联
苏州市吴江城乡一体化建设投资有限公司	100,000 万元	受市政府委托管理和经营授权范围内的国有资产、城乡资源以及对外投资；负责实施授权的城乡建设发展项目。	同一法定代表人
苏州市吴江保障性住房建设发展有限公司	174,782.73 万元	保障性住房建设；房地产开发经营；城市建设项目投资及管理；城市基础设施和配套设施、市政设施、商业设施开发与建设；绿化工程的施工；物业管理；土地整理。	与子公司同一法人
苏州市吴江古镇保护开发建设有限公司	110,000 万元	古镇的保护、开发、利用；旅游项目的投资、建设与管理；旅游景点开发、经营管理；园林绿化施工；雕塑工程；工艺品销售；物业管理；停车场管理服务。	与子公司同一法人
苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	20,000 万元	滩涂造地建设管理；农村基础设施建设投资；土地整治方案设计（包括土地开发、整理、复垦）；工程测量及地籍测绘；环境影响评价；土地复垦方案编制；地质灾害评估；农业园区、节水灌溉系统设计；土地信息咨询服务；平整土地工程；房屋拆除工程（除爆破作业）；河湖治理及防洪设施工程；土壤复垦工程；建设工程。	与子公司同一法人
苏州市雅味阁卤菜有限公司	10 万元	散装熟食销售	与子公司同一法人

单位名称	注册资本	经营范围	与本公司关系
吴江太湖渔湾美食投资开发有限公司	6,000 万元	对餐饮行业投资、旅游投资开发	与子公司同一法人
苏州盛家厍商业发展有限公司	1,000 万元	商业运营项目的物业管理；演出经纪；图文设计、制作；广告发布；企业形象策划；庆典礼仪服务；企业营销策划；文化艺术活动交流策划；会务服务；展览展示服务；摄影服务；市场调研；企业管理咨询。	与子公司同一法定代表人
苏州市吴江区松陵农村经济投资发展有限公司	3,763.71 万元	受镇政府委托，管理和经营授权范围内的镇集体资产、城镇资源以及对外投资；基础设施投资与建设；机器设备租赁；房屋租赁；场地租赁；停车管理服务；以下限分公司经营：市场设施租赁；市场管理服务；物业管理。	与子公司同一法定代表人
吴江滨湖新城产业投资发展有限公司	100,276 万元	对外投资与管理；农村基础设施投资与租赁业务；城建项目开发与管理；工程建设与管理；资产管理与咨询；炉渣销售（不含危险化学品）。	与子公司同一法定代表人
苏州吴江鲈乡码头投资有限公司	10,000 万元	运河码头建设项目的投资；对外投资；投资管理；基础设施投资与建设；资产管理咨询。（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）	与子公司同一法定代表人
吴江市松陵镇八坼集体资产经营公司	168 万元	本镇镇级集体资产的对外投资、收益。（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）	与子公司同一法定代表人
吴江市松陵投资发展有限公司	1,000 万元	投资建设镇经济开发区内道路、桥梁、水电等相关配套设施以及镇开发区内综合房产及相关有形市场（凭有效资质经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	与子公司同一法定代表人
吴江市横扇镇集体资产经营公司	1,880 万元	负责对镇级集体资产的投资经营和收益管理。（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）	与子公司同一法定代表人
苏州市吴江区松陵城乡一体化建设投资有限公司	30,000 万元	房地产开发；城乡一体化中基础设施和公益事业的投资建设；实业投资；资产管理收益（金融资产除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	与子公司同一法定代表人

单位名称	注册资本	经营范围	与本公司关系
吴江市松陵镇集体资产经营公司	3,350 万元	本镇集体资产的投资经营和收益管理。（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）	与子公司同一法定代表人
苏州市吴江区松陵房产综合开发公司	2,000 万元	房产开发、商品房销售；供应建筑装璜材料；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）	与子公司同一法定代表人
吴江绿洲环保热电有限公司	7,000 万元	生活垃圾焚烧发电、蒸汽供应	与子公司同一法定代表人
苏州吴江光大环保餐厨处理有限公司	5,640 万元	研究开发餐厨垃圾处理技术；提供相关技术咨询和技术服务。	市政集团参股企业（尚未营业）

## （二）公司与关联方的交易事项

截至 2017 年末，发行人购销商品的关联交易如下：

单位：万元

采购商品单位名称	销售商品关联方单位名称	采购内容	金额
苏州市吴江城市排水管网有限公司	吴江港华燃气有限公司	天然气	0.20
苏州市吴江东太湖大酒店有限公司	吴江港华燃气有限公司	天然气	147.13
苏州市吴江城市建设开发有限公司	吴江港华燃气有限公司	天然气	19.76
苏州市吴江协顺兴饭有限公司	吴江港华燃气有限公司	天然气	5.92
苏州王焰温泉度假酒店有限公司	吴江港华燃气有限公司	天然气	247.43
合计	-	-	598.24

截至 2017 年末，发行人提供劳务的关联交易如下：

单位：万元

提供劳务单位名称	接受劳务关联方单位名称	提供劳务内容	本期金额
苏州市吴江酒店管理集团有限公司	吴江宾馆	酒店管理	337.30
苏州市吴江城市排水管网有限公司	吴江宾馆	管网保养维护	1.46
苏州市吴江城市排水管网有限公司	苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司	管网施工	30.02

合 计	-	-	<b>368.78</b>
-----	---	---	---------------

截至 2017 年末，发行人关联租赁情况如下：

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日
苏州市吴江东太湖酒店投资管理有限公司	苏州市吴江东太湖大酒店有限公司	东太湖大酒店	3000 万元/年	2017 年 1 月 1 日	2021 年 12 月 31 日

截至 2017 年末，发行人应收账款中关联方相关款项明细如下表所

示：

单位：万元

关联方名称	金额
吴江宾馆	1.5
合 计	<b>1.5</b>

截至 2017 年末，发行人其他应收账款中关联方相关款项明细如下

表所示：

单位：万元

关联方名称	金额
苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室	136,370.00
吴江宾馆	25.74
苏州市吴江东太湖旅游综合管理有限公司	2,594.71
苏州市吴江思源水利建设开发有限公司	4,921.10
吴江东太湖旅游开发有限公司	1,990.62
苏州市吴江城乡一体化建设投资有限公司	41,275.00
吴江滨湖新城产业投资发展有限公司	88,400.00
合 计	<b>275,577.17</b>

截至 2017 年末，发行人其他应付账款中关联方相关款项明细如下

表所示：

单位：万元

关联方名称	金额
苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司	500.00
苏州市吴江滨湖建设开发有限公司	55.67
苏州市吴江东太湖酒店投资管理有限公司	4,365.35
吴江东太湖综合开发有限公司	215,194.24
苏州市吴江星湖建设工程服务有限公司	783.85

苏州玫瑰小镇投资发展有限公司	3,934.93
苏州市吴江湖岸建设投资发展有限公司	32,183.97
苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	99,937.00
苏州市吴江区域自来水投资有限公司	8,644.45
吴江绿洲环保热电有限公司	4,405.22
<b>合计</b>	<b>370,004.68</b>

### （三）公司为关联方提供担保的情形

#### 1、保证担保

截至 2017 年末，发行人为关联方提供的保证担保如下表所示：

序号	担保方名称	被担保方名称	担保余额（万元）	担保形式
1	吴江城投	苏州市吴江东东方国有资本投资经营有限公司	6,000.00	单人担保
2	吴江城投	苏州市吴江东太湖综合开发有限公司	195,700.00	单人担保
3	吴江城投	苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司	199,000.00	部分单人担保、部分多人担保
4	吴江城投	苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	61,000.00	单人担保
5	吴江城投	吴江滨湖新城产业投资发展有限公司	20,000.00	单人担保
6	吴江城投	吴江松陵投资发展有限公司	2,600.00	单人担保
7	吴江城投	苏州市吴江区松陵镇城乡一体化建设投资有限公司	2,600.00	单人担保
8	吴江城投	苏州市吴江区松陵农村经济投资发展有限公司	2,600.00	单人担保
9	吴江城投	吴江横扇镇集体资产经营公司	3,950.00	单人担保
10	吴江城投	吴江松陵镇集体资产经营公司	3,950.00	单人担保
11	吴江城投	吴江宾馆	5,000.00	单人担保
<b>合计</b>			<b>502,400.00</b>	-

#### 2、抵押担保

序号	担保方名称	被担保方名称	借款金额（万元）	抵押物
1	吴江城投	滨湖投资集团	40,000.00	土地使用权证（江国用[2012]01218022号）
2	吴江城投	滨湖投资集团	30,000.00	吴江区松陵镇交通南路南

				江里4号房产（房权号：吴房权证松陵字第01022188号、土地使用证号江国用[2012]01077002号
合计			<b>70,000.00</b>	-

## 2、质押担保

截至2017年末，发行人无为关联方提供质押担保的情形。

## 七、发行人2015-2017年经审计的合并资产负债表（见附表二）

## 八、发行人2015-2017年经审计的合并利润表（见附表三）

## 九、发行人2015-2017年经审计的合并现金流量表（见附表四）

## 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

截止 2018 年末，发行人及其全资或控股子公司已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券共 9 只，合计合计余额 83.70 亿元，具体情况如下：

表：公司已发行尚未兑付的债券情况

名称	债券种类	承销商	剩余面值 (万元)	借款期限	利率 (%)
15 吴江 债	企业债	东方花旗	96,000.00	2015.7.8-2022.7.7	5.25
15 吴江 01	公司债	宏信证券 国开证券	41,000.00	2015.12.18-2020.12.17	4.80
16 吴江 城投 PPN001	非公开定 向债务融 资工具	江苏银行 浙江银行	100,000.00	2016.3.25-2019.3.24	3.98
16 吴江 城投 MTN001	中期票据	民生银行	100,000.00	2016.11.16-2021.11.15	4.20
18 吴江 城投 PPN01	非公开定 向债务融 资工具	光大银行 恒丰银行	50,000.00	2018.3.19-2023.3.19	6.20
18 吴江 城投 PPN02	非公开定 向债务融 资工具	光大银行 恒丰银行	150,000.00	2018.4.26-2023.4.26	5.99
18 吴江 城投 PPN03	非公开定 向债务融 资工具	浙商银行 江苏银行	100,000.00	2018.11.19-2021.11.19	4.90
18 吴江 城投 MTN001	中期票据	民生银行	100,000.00	2018.4.23-2021.4.23	6.00
18 吴江 城投 MTN002	中期票据	中信银行	100,000.00	2018.12.5-2023.12.5	4.55
合计			<b>837,000.00</b>		

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2018年末，发行人合并报表范围存在3笔理财直融工具，合计金额12亿元。

表：公司尚未兑付的理财直融工具情况

借款机构	年末余额（万元）	借款期限	利率（%）	是否超过同期贷款基准利率50%
平安银行	10,000.00	2016.2.2-2021.2.1	4.60	否
	60,000.00	2016.4.6-2021.4.6	4.58	否
	50,000.00	2016.11.10-2021.11.10	4.30	否
合计	<b>120,000.00</b>	-	-	

除上述理财直融工具外，发行人不存在尚未兑付的资产证券化产品、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种。

### 三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在通过代建回购、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

### 一、募集资金投向

本次债券募集资金合计不超过 15 亿元，本期债券为第一期，本期募集资金不超过 7.50 亿元，拟用于吴江区苏州湾体育中心项目以及补充公司营运资金，募集资金投向具体情况见下表：

表：本期债券募集资金投向表

单位：亿元

项目名称	投资总额	募集资金使用额	本期募集资金占项目总投资比例
吴江区苏州湾体育中心	13.54	4.50	33.23%
补充公司营运资金	-	3.00	-
合计	-	<b>7.50</b>	-

其中补充公司营运资金的 3.00 亿元，将优先用于募投项目相关投向。

### 二、对地方政府债务的影响

发行人当前不承担地方政府融资职能，本期债券发行将不会新增地方政府债务。

### 三、募投项目基本情况

#### （一）募投项目的社会服务效益

##### 1、定期“免费开放”，激发苏州湾地区全民健身活力

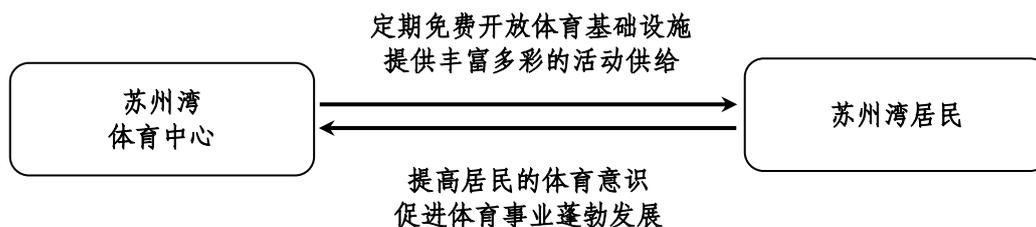
为深入贯彻实施健康中国、全民健身国家战略，推动全民健身事业深化改革，提高大型体育场馆运营管理能力和公共服务水平，满足人民群众日益增长的体育健身需求，国家相继出台《体育总局等八部门关于加强大型体育场馆运营管理改革创新提高公共服务水平的意见》（体经字[2013]381号）、《关于推进大型体育场馆免费低收费开放的通知》（体经字[2014]34号）等相关文件，明确指出体育场馆免费或低收

费开放是提高政府公共服务水平的重要举措。

体育场馆是供市民体育健康、休闲娱乐目的而修建的，然而它曾经却是市民生活的“奢侈品”，一些城市的大型体育场馆，除了举办大型的体育比赛之外，平时很少对市民开放。公共体育设施免费开放，这种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，更为重要的是，免费开放的行为使大型体育场馆离百姓更近了。

近年来，苏州市各项事业取得较大发展，国民经济保持了适度快速增长，人们物质生活水平和文化生活水平日益提高，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《江苏省全民健身实施计划（2016~2020）》和《全民健身“十三五”规划》，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，积极引导学校、企事业单位体育设施向社会开放作为改善民生和促进经济社会发展的重要手段。

本项目作为吴江区“1058工程”的10项民生实事工程之一，是吴江区“坚持以人为本，让利于民”的集中体现，是顺应吴江区体育事业蓬勃发展的必然需求。本项目建成后将在每月的8号，定期免费开放篮球馆、乒乓球馆、羽毛球馆、游泳馆及健身馆在内的诸多体育设施，以此充分调动周边群众体育运动的积极性，并为丰富多彩的文体活动提供场地保障，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，激发苏州湾地区全民健身活力具有重要意义。



### 本项目“免费开放”互利模式图

#### 2、运动康复深入社区，满足苏州湾地区多层次健康服务需求

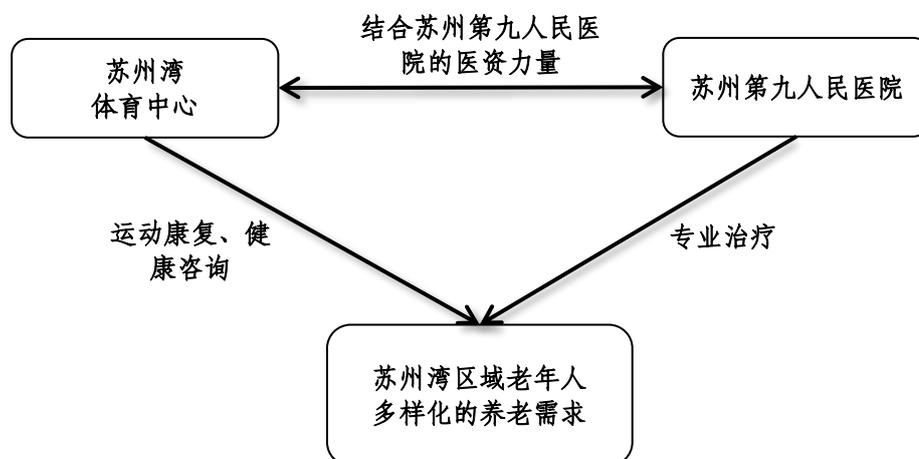
为贯彻落实《关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发[2013]35号）、《关于促进健康服务业发展的若干意见》（国发[2013]40号）等文件精神，江苏省深入推进“医养结合”体制工作。“医养结合”是在我国人口老龄化现状基础下积极应对人口老龄化，增进老年人身心健康，提高老年人生活质量的一项重要举措，对促进社会和谐稳定和“三个文明”建设具有十分重要的意义。

随着经济的快速发展，我国人口已步入老龄化，老年人越来越多，老年问题已成为社会各界关注焦点之一，让老年人在这个社会的在家庭中“老有所为、老有所养、老有所学、老有所乐、老有所医、老有所教”已成为我们社会关注的重在工作之一。在人口老龄化的今天，社区是老年人生活和活动最集中的地方，搞好社区老年文体活动，对于增进老年人身心健康，提高老年人生活质量，促进社会和谐稳定和“三个文明”建设具有十分重要的意义。

江苏省是最早进入人口老龄化的省份，老年人口在医疗、照料、护理、康复等方面的需求快速增长，给医疗、养老等相关社会服务带来巨大挑战，为此，根据《关于深入推进医疗卫生与养老服务相结合的实施意见》和《苏州市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，苏州市出台《苏州市老龄事业和养老服务业发展“十三五”规划》，明确指出：要积极应对人口老龄化，以不断满足老年人日益增长的多层

次、多样化养老服务需求为出发点和落脚点，通过供给侧改革，激发市场和社会活力，引入社会资本，着力扩大养老服务供给，创新为养老服务模式，为老年人提供高质量、精准养老服务。到2020年建成以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相融合的覆盖所有老年人符合高水平小康社会要求的养老服务体系；养老、医疗、服务等民生保障制度基本定型。

本项目北面紧邻苏州第九人民医院，是一所苏州南部硬件一流、功能完善、环境优美的三级甲等综合医院，占地约245亩，总投资约20亿元，总床位数为2000张。随着本项目的体育康复、健康管理中心的成功运营，能充分的发挥苏州第九人民医院的医资力量，有效的组织和引导社会力量为苏州湾区域老年人及居民提供体检康复、体育康复等服务，营造良好的敬老、养老、助老的社会氛围，推进医养结合服务向居家和社区延伸。运营后，体育康复中心将作为第九人民医院的补充，应用先进的运动理疗康复理念及专业化的团队、设备，协助骨科患者，尤其是老年患者术后的运动康复，减少患者的卧床时间，助其早日康复。另外，健康管理中心将优惠向本区域居民提供健康咨询及保健服务，进一步完善吴江区太湖新城社区公益性公共服务设施。



本项目“医养结合”体制模式图

### 3、深入学校，体教结合，完善苏州湾地区青少年培养模式

为进一步贯彻落实《中共中央国务院关于进一步加强青少年体育增强青少年体质的意见》(中发[2007]7号)及《中长期青年发展规划(2016—2025年)》等文件精神，江苏省深入推进“体教融合”工作。“体教结合”是新的历史条件下加强学校体育工作、提高学生体质健康、促进青少年训练、为国家培养和造就高素质劳动者和优秀体育后备人才的一项新的重要举措，是整合体育、教育等资源而实施的人才培养战略的重要措施，体现了体育、教育事业最根本的培养目标。

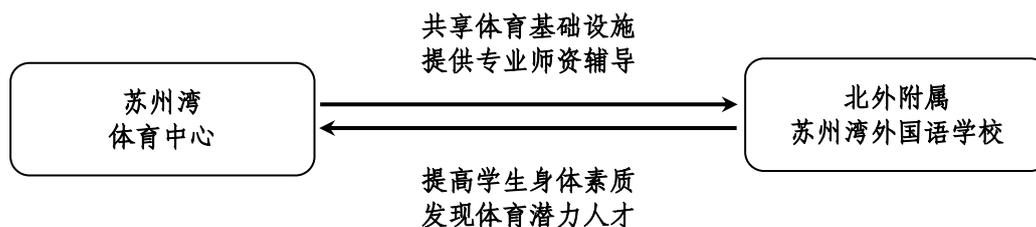
在青少年成长方面，“体教结合”为提高学生体质健康提供有力保障。近年来，江苏省大力推进体育项目进校园，不仅是传统的三大球、乒羽等项目，击剑、冰上、水上项目等也纷纷走进校园，成为普通学生的校本课程，“体教结合”已成为学生体育爱好和身体健康的体制保障。早在2009年，江苏省就建立了“教体结合工作联席会议”这样的跨部门合作平台，教育、体育两部门持续推动“教体融合”工作，联合实施学生体质健康促进工程，健全机制体制，改善学校体育软硬件条件，促使学生体质多年来稳步提升。江苏省教育厅于2017年发布的江苏省学生体质健康监测显示，江苏学生的身高、胸围等身体形态发育指标继续保持上升趋势，速度、力量、耐力、柔韧等整体指标高于全国。

在竞技体育方面，“体教结合”为竞技体育后备人才培养奠定良好基础。1987年，我国以“体教结合”为目标，由原国家体委正式发布《关于部分普通高等学校实行招收高水平运动员工作的通知》，确定了首批51所招收高水平运动员的试点学校，开启了竞技体育院校化之路。经过近30年的艰难探索，高效高水平运动队建设取得了可喜的成绩，目前全国已有275所高校招收高水平运动队，培养了一批优秀的体育后备人才。但由于受基础设施、经费保障、医疗科技支撑保障、专业

教练员，特别是生源和学训矛盾等深层次问题的制约，可以说，竞技体育院校化，尤其是在中小学的发展并未取得突破性进展。在竞技体育与教育由“体教结合”向“体教融合”甚至“体教一体化”的方向发展的时代背景下，中国体育，特别是竞技体育如果要获得健康、可持续发展，必须从娃娃抓起。

本项目西侧紧邻北外附属苏州湾外国语学校，该校是一所由江苏省苏州市吴江区人民政府、北京外国语大学、江苏天吴集团合作创办的全日制国际化学校，集幼儿园、小学、初中、高中部、国际部为一体，年录取学生约400多人。同时，本项目周边有吴江中等专业学校、苏州湾实验小学、吴江中学等众多学校，其中，吴江中等专业学校现有教职工300多人，全日制在籍学生约3000人；苏州湾实验小学现有学生约2400名；吴江中学现有30多个高中班，2000多名学生，近200名教职工。本项目周边众多的学校教育资源为项目“体教结合”奠定了显著的优势。

本项目将与周边以北外附属苏州湾外国语为代表的各类学校深入探索“体教结合”培养机制，通过在苏州湾体育中心开展校外体育公开课、培训老师进校园等活动，在共享专业化的体育基础设施的基础上，为学校提供优质体育师资力量辅助；在原有课程的基础上，补充乒乓球、羽毛球、游泳、瑜伽、健身等特色化体育课程；在提高学生身体素质的同时，力争能够及时发现极具发展潜力，素质优秀的体育人才，从而充实体育后备力量。本项目“体教结合”培养预计年培养人数为2000名。



本项目“体教结合”培养模式图

## （二）项目实施的必要性

1、本次项目是促进区域经济增长，带动体育文化产业链全面发展的需要

体育中心的建设将从多方面拉动城市基础设施、道路交通等投资建设，扩大城市体育产业消费需求，带动经济总量放大。

同时，体育产业对相关行业的带动与辐射效益十分明显，伴随体育场的建设，体育设施、体育竞赛、表演、体育用品、健身娱乐、体育旅游和体育文化市场都将得到空前的发展。

因此，本项目的建设将促进区域经济增长，带动体育文化产业链的全面发展。

2、项目的建设是提供市民公共活动空间，促进全民健身，增强市民体魄的需要

随着科学技术的进步和生产的现代化、电脑化，劳动者工作时精神高度紧张，因此人们需要通过各种丰富多彩的体育娱乐与休闲运动来消除疲劳、娱悦身心、陶冶情操、满足人们的精神享受。同时，劳动时间缩短，余暇时间增多，又为人们的体育娱乐与休闲运动提供了保障。

随着人民对于体育娱乐与休闲运动的需求也越来越大，本项目体育馆的建成将为吴江区市民提供一个大型的、公共的体育娱乐与休闲运动的载体平台，丰富市民生活、增添生活情趣、引领娱乐新时尚，

同时促进全民健身，增强市民体魄，使得城市居民身心健康发展。

3、项目的建设是建设高标准文化体育设施，引进国内外大型文化活动和赛事的需要

本项目建设的体育中心是载体，没有内容的载体就是“空壳”，不能促进体育文化交流和体育事业的发展。因此，本项目建成后，将引进和争取国内外大型体育活动和赛事。如：举办苏州历史城市联盟活动，每年一次的友城体育文化交流活动等大型体育交流活动；引进其他大型活动和知名赛事，满足苏城人民的精神文化需求。

### （三）项目建设主体

本项目建设主体为发行人全资子公司苏州市吴江滨湖投资集团有限公司，其基本情况详见《募集说明书》第八条之六、主要子公司情况。

### （四）项目核准情况

该项目符合国家产业政策方向，已完成必要的审批程序。具体审核情况如下表所示：

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间
1	关于建设吴江区苏州湾体育中心项目可行性研究报告的批复	吴发改行审发 [2017]162号	苏州市吴江区发展和改革委员会	2017-5-31
2	不动产权证书	苏（2017）吴江区不动 产权第 9032876 号	苏州市吴江区国土资源局	2017-5-12
3	关于对苏州市吴江滨湖投资集团有限公司建设项目环境影响报告表的审批意见	吴环建 [2015]125号	苏州市吴江区环境保护局	2015-3-16
4	建设用地规划许可证	地字第 320584201801039号	苏州市吴江区规划局	2018-5-24
5	关于吴江区体育中心项目节能评估报告书的审查意见	吴发改投能审 [2015]6号	苏州市吴江区发展和改革委员会	2015-4-13

6	江苏省社会稳定风险评估评审表	-	苏州市吴江区维护稳定工作领导小组	2017-3-22
---	----------------	---	------------------	-----------

### （五）项目总投资及资金来源

项目总投资额为 13.54 亿元，资金由发行人及建设单位自筹解决。本期债券拟投入资金 9.00 亿元通过母公司借款的形式落实到建设主体，其余 4.54 亿元为资本金，通过自有资金落实。

### （六）项目建设内容及进度

本项目主要建设内容为吴江区体育中心建设工程，项目总用地面积 113,863.90 平方米，总建筑面积 83,698.00 平方米，其中地上建筑面积 76,080.00 平方米，地下建筑面积 7,618.00 平方米，总容积率 0.71，总绿地率 20.00%，停车位共 800 个，建设内容包括体育馆、游泳馆、体育康复中心和健康管理中心，具体如下：

总用地面积(平方米)		113,863.90	
总占地面积(平方米)		24,351.00	
总建筑面积(平方米)		83,698.00	
地上建筑面积(平方米)		76,080.00	
地下建筑面积(平方米)		7,618.00	
其中	体育馆建筑面积(平方米)		29,396.00
	其中	地上建筑面积(平方米)	29,396.00
		地下建筑面积(平方米)	0.00
	计容面积		26,930.00
	不计容面积		2,466.00
	游泳馆建筑面积(平方米)		11,888.00
	其中	地上建筑面积(平方米)	10,020.00
		地下建筑面积(平方米)	1,868.00
	计容面积		10,020.00
	不计容面积		1,868.00
	体育康复中心和健康管理中心面积(平方米)		42,414.00
	其中	地上建筑面积(平方米)	36,664.00
		地下建筑面积(平方米)	5,750.00

	计容面积	43,574.00
	不计容面积	5,750.00
	容积率	0.71
	绿地率	20.00%
	停车位	800.00
其中	地面停车位	723.00
	地下停车位	77.00

本项目建设期为2年。经估算，项目总投资额为13.54亿元。截至2018年末，体育馆、游泳馆和体育康复中心和健康管理中心已完成部分区域主体结构建设，总建设进度约为15%。截至2018年末，募投项目已累计投入4.14亿元。

### （七）项目效益分析

根据江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制的《苏州湾体育中心可行性研究报告》，本项目的计算期为15年，其中：第1-2年为建设期，第3-15年为经营期。项目的预计收入包括体育馆营业收入103,815.86万元、游泳馆营业收入92,570.25万元、体育康复中心收入11,559.15万元、健康管理中心收入68,840.44万元和基础收入27,968.40万元，共计304,754.10万元，经济效益良好，具体明细如下表：

序号	项 目	合计(万元)	每年收入(万元)			
			第1年	第2年	第3年	第4-15年
1	体育馆营业收入	103,815.86			6,106.82	8,142.42
2	游泳馆营业收入	92,570.25			5,445.31	7,260.41
3	体育康复中心收入	11,559.15			679.95	906.60
4	健康管理中心收入	68,840.44			4,049.44	5,399.25
5	基础收益	27,968.40			1,645.20	2,193.60
	营业总收入	<b>304,754.10</b>			<b>17,926.71</b>	23,902.28

#### 1、体育馆营业收入

体育馆收入由篮球场馆、乒乓球馆、羽毛球馆、瑜伽馆、体育、电子竞技赛事门票分成、大型综合会展活动及体育用品专卖店租金收

入7个部分组成。项目建成后，预计体育馆第3年、第4-15年每年营业收入分别可达6,106.82万元、8,142.42万元，运营期收入总计可达103,815.86万元。体育馆营业收入明细见下表所示：

表：体育馆营业收入明细表

单位：万元

序号	项 目	合计	每年收入			
			第1年	第2年	第3年	第4-15年
1.1	篮球场馆收入	4,025.94			236.82	315.76
1.1.1	室内篮球场散客使用收入	583.44			34.32	45.76
	收费标准(元/小时·场)				400.00	400.00
	经营时长(小时)				858.00	1144.00
	场地数量(场)				1.00	1.00
1.1.2	篮球专业培训收入	3,442.50			202.50	270.00
	收费标准(元/人·期)				1,500.00	1,500.00
	培训人次(万人)				0.14	0.18
1.2	乒乓球馆收入	3,734.22			219.66	292.88
1.2.1	乒乓球馆散客使用收入	291.72			17.16	22.88
	收费标准(元/小时·场)				20.00	20.00
	经营时长(小时)				858.00	1144.00
	数量(场)				10.00	10.00
1.2.2	乒乓球专业培训收入	3,442.50			202.50	270.00
	收费标准(元/人·期)				1,500.00	1,500.00
	培训人次(万人)				0.14	0.18
1.3	羽毛球馆收入	10,590.15			622.95	830.60
1.3.1	羽毛球场散客使用收入	1,027.65			60.45	80.60
	收费标准(元/小时·场)				50.00	50.00
	经营时长(小时)				1,209.00	1,612.00
	数量(场)				10.00	10.00
1.3.2	羽毛球场专业培训收入	9,562.50			562.50	750.00
	收费标准(元/人·期)				2,500.00	2,500.00

序号	项 目	合计	每年收入			
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4-15 年
	培训人次(万人)				0.23	0.30
1.4	瑜伽馆经营收入	9,180.00			540.00	720.00
	收费标准(元/人·期)				4,000.00	4,000.00
	培训人次(万人)				0.14	0.18
1.5	体育赛事门票分成收入	2,008.13			118.13	157.50
	举办场次(次/年)				10.00	10.00
	门票价格(元/座)				150.00	150.00
	座位数(座)				5,000.00	5,000.00
	入座率(%)				52.50	70.00
	分成比例(%)				30.00	30.00
1.6	大型综合会展活动收入	64,969.92			3,821.76	5,095.68
	展览场次(次/月)				2.00	2.00
	国际标准展位(个)				224.00	224.00
	国际标准展位单价(元/个)				3,500.00	3,500.00
	非标准展位(平方米)				3,740.00	3,740.00
	非标准展位单价(元/平方米)				500.00	500.00
	参展率(%)				60.00	80.00
1.7	体育用品专卖店租金收入	9,307.50			547.50	730.00
	单价(元/平方米/日)				5.00	5.00
	可供租赁店铺面积(平方米)				3,000.00	4,000.00
<b>1</b>	<b>体育馆营业收入合计</b>	<b>103,815.86</b>			<b>6,106.82</b>	<b>8,142.42</b>

## 2、游泳馆营业收入

游泳馆收入主要分为游泳门票收入、培训收入、亲子游泳收入、大型游泳赛事门票分成收入和健身馆收入。项目建成后,预计第3年、第4-15年游泳馆经营总收入分别可达5,445.31万元、7,260.41万元,运营期收入总计可达92,570.25万元。

表：游泳馆营业收入明细表

单位：万元

序号	项 目	合计	每年收入			
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4-15 年
2.1	游泳门票收费	7,650.00			450.00	600.00
	收费标准(元/人次)				30.00	30.00
	人数(万人次)				15.00	20.00
2.2	培训收入	3,060.00			180.00	240.00
	收费标准(元/人/期)				800.00	800.00
	数量(万人)				0.23	0.30
2.3	亲子游泳收入	15,300.00			900.00	1,200.00
	收费标准(元/人/期)				20,000.00	20,000.00
	培训人次(万人)				0.05	0.06
2.4	大型游泳赛事门票分成收入	260.25			15.31	20.41
	举办场次(次/年)				6.00	6.00
	门票价格(元/座)				150.00	150.00
	座次(座)				1,080.00	1,080.00
	入座率(%)				52.50	70.00
	分成比例(%)				30.00	30.00
2.5	健身馆收入	66,300.00			3,900.00	5,200.00
2.5.1	会员年费收入	56,100.00			3,300.00	4,400.00
	收费标准(元/人·年)				2,200.00	2,200.00
	人数(万人)				1.50	2.00
2.5.2	私教培训收入	10,200.00			600.00	800.00
	收费标准(元/人·年)				4,000.00	4,000.00
	培训人次(万人)				0.15	0.20
<b>2</b>	<b>游泳馆营业收入合计</b>	<b>92,570.25</b>			<b>5,445.31</b>	<b>7,260.41</b>

### 3、体育康复中心收入

体育康复中心收入主要分为床位收入及运动理疗康复收入。项目建成后，预计第3年、第4-15年体育康复中心总收入分别可达679.95万元、906.60万元，运营期收入总计可达11,559.15万元。

表：体育康复中心收入明细表

单位：万元

序号	项 目	合计	每年收入			
			第1年	第2年	第3年	第4-15年
3.1	床位收入	3,909.15			229.95	306.60
	床位(张)				60.00	60.00
	单价(元/床·天)				200.00	200.00
	入住率(%)				52.50	70.00
3.2	运动理疗康复收入	7,650.00			450.00	600.00
	收费标准(元/人次)				400.00	400.00
	服务人次(万人次)				1.13	1.50
<b>3</b>	<b>体育康复中心营业收入合计</b>	<b>11,559.15</b>			<b>679.95</b>	<b>906.60</b>

### 4、健康管理中心收入

健康管理中心收入主要分为健康咨询收入、保健中心收入、保健理疗相关配套商业收入。项目建成后，预计第3年、第4-15年健康管理中心总收入分别可达4,049.44万元、5,399.25万元，运营期收入总计可达68,840.44万元。

表：健康管理中心收入明细表

单位：万元

序号	项 目	合计	每年收入			
			第1年	第2年	第3年	第4-15年
4.1	健康咨询及体检中心	2,550.00			150.00	200.00
	收费标准(元/人次)				200.00	200.00
	服务人次(万人次)				0.75	1.00

4.2	保健中心	46,512.00			2,736.00	3,648.00
4.2.1	母子保健中心收入	44,064.00			2,592.00	3,456.00
	普通间数量(间)				60.00	60.00
	费用(元/月/间)				60,000.00	60,000.00
	入住比例(%)				60.00	80.00
4.2.3	休养疗养中心	2,448.00			144.00	192.00
	普通间数量(间)				40.00	40.00
	费用(元/月/间)				5,000.00	5,000.00
	入住比例(%)				60.00	80.00
4.3	保健理疗相关配套商业收入	19,778.44			1,163.44	1,551.25
	面积(平方米)				10,000.00	10,000.00
	单价(元/平方米/日)				5.00	5.00
	出租率(%)				63.75	85.00
4	健康管理中心营业收入合计	68,840.44			4,049.44	5,399.25

## 5、基础收益

基础收益主要分为停车费收入、公共广场路演活动收入和广告位租赁收入。项目建成后，预计第3年、第4-15年基础收益分别可达1,645.20万元、2,193.60万元，运营期收入总计可达27,968.40万元。

表：基础收益明细表

单位：万元

序号	项 目	合计	每年收入			
			第1年	第2年	第3年	第4-15年
5.1	停车费收入	10,424.40			613.20	817.60
	数量(个)				800.00	800.00
	周转次数(次/天)				4.00	4.00
	饱和度(%)				52.50	70.00
	单次平均费用(元/次)				10.00	10.00
5.2	公共广场路演活动收入	7,344.00			432.00	576.00
	数量(次/月)				4.00	4.00
	单次平均收费(万元)				9.00	12.00

序号	项 目	合计	每年收入			
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4-15 年
5.3	广告位租赁收入	10,200.00			600.00	800.00
5.3.1	固定大型广告位租赁收入	6,375.00			375.00	500.00
	单价(万元/个/年)				7.50	10.00
	数量(个)				50.00	50.00
5.3.2	小型广告位租赁收入	3,825.00			225.00	300.00
<b>5</b>	<b>基础收益合计</b>	<b>27,968.40</b>			<b>1,645.20</b>	<b>2,193.60</b>

### （八）项目未来经营计划

募投项目建设完成后，发行人将独立、自主运营吴江区苏洲湾体育中心，并聘请专业化管理团队，对募投项目进行管理、运营和维护。

#### 1、前期准备工作

募投项目正式运营前，发行人将重点着手办理体育中心相关运营执照。体育中心项目主要经营项目有体育馆、游泳馆、体育康复中心及健康管理中心等。其中体育馆中经营的篮球、乒乓球、羽毛球、瑜伽等项目不涉及高危险性体育项目，仅需正常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”，应当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，并办理营业执照；体育康复中心、及健康管理中心中经营的运动理疗康复项目、健康咨询、保健中心均不属于国务院令第 149 号《医疗机构管理条例》规定的十三类医疗机构，仅需正常申请办理工商营业执照即可，可申请经营范围包括医疗健康保健咨询、理疗保健服务（不含诊疗）等，不涉及政府授权经营问题。因此，发行人拥有独立、自主运营本次募投项目的基本条件。

本项目投入运营后，发行人计划招聘管理人员 13 人，技术人员 80 人，后勤人员 95 人。工资及福利费共计 1,311.00 万元，该费用已纳入

《可研报告》收益测算中的经营成本。人员具体分工安排见下表：

序号	区域	管理 (人)	技术 (人)	后勤 (人)	基本薪酬 (万元)	福利费 (万元)	总计 (万元)
1	体育馆	3	20	20	270.00	37.80	<b>307.80</b>
2	游泳馆	3	30	20	350.00	49.00	<b>399.00</b>
3	理疗康复中心	2	5	5	80.00	11.20	<b>91.20</b>
4	健康管理中心	3	15	20	230.00	32.20	<b>262.20</b>
5	基础服务	2	10	30	220.00	30.80	<b>250.80</b>
	<b>合计</b>	<b>13</b>	<b>80</b>	<b>95</b>	<b>1,150.00</b>	<b>161.00</b>	<b>1,311.00</b>

备注：管理人员薪酬按 10 万/年估算，技术人员薪酬按 8 万/年估算，后勤人员薪酬按 4 万/年估算。

## 2、未来运营计划

发行人将购置体育馆、游泳馆、体育康复中心及健康管理中心基础运营设施，做好场馆运营维护工作，在体育馆、游泳馆正常运营的基础上，积极与当地学校、教育机构、企事业单位进行合作推广，拓宽体育中心培训课程营销渠道，如篮球、游泳、乒乓球、羽毛球、瑜伽、健身房、亲子游泳培训等。为此，发行人将计划聘请 80 名技术人员，为培训课程提供支持。

与体育赛事运营服务商洽谈长期合作事宜，积极性承办国内外多种体育赛事，如苏州国际男篮挑战赛、乒乓球俱乐部超级联赛、WESG 世界电竞大赛等，丰富当地群众业余生活，培养其观看赛事习惯。

沟通吴江区政府相关单位，优先承办吴江地区大型综合会展，吴江区经济发达，民营经济活跃，会展需求旺盛，新建优质展会馆资源较为稀缺，募投项目的建成将会为大型综合会展提供优质的硬件支撑。

聘请专业的理疗师、营养师，依托毗邻的苏州第九人民医院的医资力量，有效的组织和引导社会力量为苏州湾区域居民提供体检康复、运动理疗等服务，并应用先进的运动理疗康复理念及专业化的团队、设备，协助骨科患者，尤其是老年患者术后的运动康复。另外，健康管理中心将优惠向本区域居民提供健康咨询及保健服务，进一步完善

吴江区太湖新城社区公益性公共服务设施。

组建招商运营团队，为体育中心的正常运营提供相关配套服务，满足群众体育用品等相关消费需求。利用媒体、广告加大场馆宣传力度，提升体育中心知名度，增加人流量，从而促进会展活动影响力及广告业务价值。

在上述经营的基础上，募投项目作为吴江区“1058工程”的10项民生实事工程之一，将在建成后的每月8号，定期免费开放篮球馆、乒乓球馆、羽毛球馆、游泳馆及健身馆在内的诸多体育设施，以此调动周边群众体育运动的积极性，提高居民体育健康意识，增强居民体质，激发全民健身活力。

#### **四、募集资金使用计划及管理制度**

发行人将根据本募集说明书披露的募集资金用途，制订详细的资金使用计划，组织募集资金的使用运作，通过多种方式规范本期债券募集资金的管理、使用和偿还，以保障公司和投资者的利益。

##### **（一）与国家开发银行苏州市分行签订募集资金账户监管协议**

发行人与国家开发银行苏州市分行签订了《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，根据监管协议要求，发行人将在国家开发银行苏州市分行开设募集资金专项账户，专门用于存放本期债券募集资金，国家开发银行苏州市分行将负责监督发行人严格按照本期债券募资金用途使用募集资金，不得用作其他用途。若发行人未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，国家开发银行苏州市分行应该拒绝发行人的提款要求。

##### **（二）募集资金使用管理和监督**

发行人将根据募集说明书披露用途使用本期债券募集资金，保证专款专用。发行人已根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》

等国家相关法律法规和公司有关管理规定，在公司内建立规范、高效、有序的财务管理体系，制订并完善了一系列财务管理制度。使用募集资金时，发行人将按照公司资金使用的相关规定，严格履行资金使用申请和审批手续，严防对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联方占用募集资金。

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用有关规定以及公司对募集资金使用管理的有关规定，对发债募集资金进行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度与安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。另外，发行人将不定期对募集资金使用情况进行核查核实，确保资金投向符合公司、出资人和投资人的利益。

## 第十三条 投资者保护机制

### 一、债券持有人会议规则

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《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》、《2018年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券之债权代理协议》（以下称“《债权代理协议》”）及《2018年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券债券持有人会议规则》（以下称“《债权持有人会议规则》”），东吴证券股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的债权代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。债权代理人主要债权代理事项相关权利义务如下：

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》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、债权代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

根据《债券持有人会议规则》规定，债券持有人会议行使如下职权：

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、授权和决定债权人办理与本期债券有关的事宜；
- 10、享有法律法规规定的和《债券持有人会议规则》约定的其他权利。

根据《债券持有人会议规则》规定，在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，债权人应召集债券持有人召开债券持有人会议：

- 1、发行人向债权人书面提出拟变更《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10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权人、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；
- 6、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。

当出现上述任一项情形时，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。

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。

## 二、聘请募集资金及偿债资金监管人

为了保证按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请国家开发银行苏州市分行作为本期债券募集资金账户及偿债资金账户的监管人。监管人的主要权利义务如下：

1、发行人应于本期债券发行前在监管人的营业机构开设债券募集资金监管账户（以下简称“监管账户”）。

2、发行人应当于监管账户设立之日将账户基本信息书面告知本期债券债权代理人（若有）。

3、发行人应当将本期债券募集资金集中存于监管账户中。监管账户仅用于核定的债券募集资金用途，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。

4、监管人应当对监管账户履行账户资金余额等信息通知职责、资金使用是否符合本期债券《募集说明书》要求的监管职责、资金异常变动通知职责及本协议约定的其他职责。

5、监管人应当于监管账户开设后每月向发行人出具专项账户对账单，并保证对账单内容真实、准确、完整。监管人也可根据发行人的

书面申请，为发行人开通相关账户的网银无证查询功能，发行人可自行通过网银系统进行查询。

6、监管人作为发行人本期债券的监管银行，应当依据有关法律法规以及发行人约定的债券募集资金管理制度履行其督导职责，监督发行人本期债券募集资金的使用，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人应当配合监管人的调查与查询。

7、发行人同意并授权监管人对发行人的债券募集资金进行监管。发行人需从债券募集资金监管账户中提取资金的，应提前10个工作日向监管人提交用款申请以及资金用途证明，监管人对发行人提交的用款申请文件进行审查，认为资金用途符合债券募集资金用途的，监管人予以办理；不符合债券募集资金用途的，监管人有权拒绝执行。监管人不对款项用途的真实性承担审查责任，监管人仅对用款申请及资金用途证明进行表面形式审查。

8、监管账户自设立时成立，自账户资金完全支出并履行相关注销手续后终结。

9、发行人应于本期债券发行前在监管人开设偿债资金账户（以下简称“偿债账户”），专项用于归集偿还本期债券的本金和利息，除债券的本金兑付和支付债券本息以及银行结算费用外，偿债账户资金不得用于其他用途。

10、偿债账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十五个工作日，提取当期应还本付息金额，并保证偿债资金账户有足额的资金支付当期债券本息。

11、监管人有义务督促和监督发行人，在债券每个还本付息日前十五个工作日将足额资金划入指定偿债账户。

12、发行人与监管人应当共同遵守《中华人民共和国票据法》、《支

付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》等法律法规，保证监管账户和偿债账户在存续过程中处于合法的状态。

13、若监管人认为发行人在债券存续期间有违规、违约行为，监管人有权冻结发行人相关账户。

## 第十四条 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

本次债券发行规模合计不超过 15.00 亿元，本期为第一期，本期发行规模不超过 7.50 亿元，为 10 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，即在本期债券存续期的第 3 年至第 6 年，每个计息年度末逐年分别按照债券发行总额的 10% 偿还债券本金，在本期债券存续期的第 7 年至第 10 年，每个计息年度末逐年分别按照债券发行总额的 15% 偿还债券本金。前 2 年每年应付利息单独支付，后 8 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

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使

用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，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。

发行人将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，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。按照发行人与国家开发银行苏州市分行签订的《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在国开行苏州分行开立偿债资金专户。《债券募集资金及偿债资金专项监管协议》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 15 个工作日提取并固化本息偿债资金。

## **二、偿债保障措施**

作为发行人，苏州市吴江城市投资发展有限公司为本期债券的法定偿债人，偿债资金主要来源于公司的经营性收入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**

发行人作为苏州市吴江区重要的城市基础设施建设主体，在吴江区城市基础设施建设领域具有重要地位，在发展过程中，获得了吴江区政府多种形式的政策支持，收入来源稳定，持续盈利能力较强。2015年至2017年，发行人营业收入分别达到了117,857.77万元、124,038.10万元和131,247.81万元。近三年发行人实现归属母公司所有者净利润分别为28,537.42万元、29,946.14万元和30,774.85万元，年均实现净利润29,752.80万元。发行人良好的经营状况和财务状况是本期债券按期偿付的基础。

## （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

具体项目经营期现金流情况如下表：

单位：万元

年份	债券存续期							
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
项目经营收入	-	-	17,926.71	23,902.28	23,902.28	23,902.28	23,902.28	23,902.28
运营成本	-	-	5,250.47	6,832.62	6,832.62	6,832.62	6,832.62	6,832.62
增值税金及附加	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
项目净收益	-	-	12,676.24	17,069.66	17,069.66	17,069.66	17,069.66	17,069.66

年份	债券存续期		后续经营期				
	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
项目经营收入	23,902.28	23,902.28	23,902.28	23,902.28	23,902.28	23,902.28	23,902.28
运营成本	6,832.62	6,832.62	6,832.62	6,832.62	6,832.62	6,832.62	6,832.62
增值税金及附加	0.00	0.00	0.00	274.57	1,082.15	1,082.15	1,082.15
项目净收益	17,069.66	17,069.66	17,069.66	16,795.09	15,987.51	15,987.51	15,987.51

本期债券存续期内，募投项目可获得项目收入合计185,242.67万元，扣除经营成本、税金及附加后，净收入合计为132,163.86万元，能覆盖本期债券用于募投项目的本息和127,260.00万元。

运营期内募投项目净收入合计为213,991.13万元，本项目总投资

为 135,406.27 万元。运营期内募投项目产生的净收入能够有效覆盖项目总投资。

### （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，长期以来与各金融机构保持着良好的合作关系，在国内银行间具有良好的信用记录，培育了良好的市场声誉，具备优良的资信和较强的融资能力。未来发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。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）股东及当地政府的大力支持为本期债券按期偿付提供保证

公司作为吴江区城市基础设施建设、土地整理开发主体，承担当地重大基础设施建设项目投资、融资的重要职能。公司股东吴江区国资办自发行人成立以来先后通过划拨资产、货币注资等方式使得发行人注册资本从成立时的 2.48 亿元增加至 33.26 亿元，发行人资本实力显著增强；同时发行人作为每年持续收到吴江区政府划拨的城市建设专项补助、管网维护等补助资金，2015 年至 2017 年，发行人分别获得政府补贴资金 2.07 亿元、2.29 亿元和 1.92 亿元。地方政府的大力支持将为本期债券偿付提供有力保证。

### （五）签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障债权人利益

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

根据《债权代理协议》，债权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。债权代理人的主要权利和义务如下：

1、债权人应当按照相关法律、法规的规定以及债权代理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。

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

债券持有人会议依据有关法律法规、《募集说明书》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定，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。

出现并满足上述第2、3项条款规定的情形的，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。

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。

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，将债券登记日、会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知债券持有人。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。

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。债券持有人以其所持有的本期未偿付债券行使表决权，每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。发行人、债权人代理人（但债权人代理人亦为债券持有人的除外）、持有发行人 10%以上股份的股东及与上述股东或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。

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。

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，不参加的视为放弃行使当次会议的表决权。

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。

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。

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。

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

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

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。

债券持有人单独行使债券抵押权权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

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

其他具体事项详见《债券持有人会议规则》全文。

上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效的保护了全体债券持有人的权利。发行人将严格遵守《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，配合债权代理人履行职责，定期向债权代理人提供相关的财务资料，并在可能出现债券违约时及时通知债权代理人，便于债权代理人按照《债权代理协议》采取相应的措施。

#### **（六）严格履行信息披露义务**

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

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

## 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）利率风险与对策

**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，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，在本期债券的存续期限内，市场利率的波动可能造成投资者投资本期债券的收益水平产生波动。

**对策：**本期债券的利率水平和利率形式已充分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）流动性风险与对策

**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和临时性变现时出现困难。

**对策：**本期债券发行结束一个月内，主承销商将协助发行人积极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。主承销商和其他承销团成员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）偿付风险与对策

**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，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

**对策：**目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕。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

**风险：**发行人主要从事城市基础设施建设、土地整理开发等业务，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，导致政府对基础设施投资力度下降，城市公用设施的建设需求与建设用地需求可能同时减少，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：**发行人将根据吴江区发展规划，合理布局，形成具有战略

意义的业务开展计划，持续增加优质项目储备，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，实现公司的可持续发展。

## （二）产业政策风险

**风险：**发行人主要从事城市基础设施建设业务以及土地整理开发业务，目前，发行人从事的上述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：**针对未来政策变动风险，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。同时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，提高自身整体运营效率，提升可持续发展能力，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

**风险：**发行人作为吴江区城市建设企业化运作的主要载体和平台，在城市基础设施建设、土地整理开发等领域在吴江区具有垄断性的行业地位，承担着城市建设、土地整理开发和授权经营范围内的国有资产经营管理的重任。这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求，如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对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，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、股东的沟通、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

**风险：**本期债券募集资金投向苏州湾体育中心项目，项目投资规模较大，回收期较长。在项目建设和运营期间，如出现原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、利率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日常经营，从而影响发行人盈利水平。

**对策：**本次债券筹集资金投资项目均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可行性研究报告，并已获得相关管理部门的批准。募投项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式确定，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管理风险。

## （三）持续融资风险

**风险：**发行人负责吴江区老城区、南部新城的开发，并协助苏州市吴江东太湖综合开发有限公司进行太湖新城的开发，在建代建项目未来需求资金量较大，同时发行人项目的回收周期较长，未来面临较大的资本支出压力及持续融资压力。目前，公司外部融资以银行贷款为主，未来若信贷政策趋紧，银行贷款的融资成本或融资条件发生不利于发行人的变化，导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

**对策：**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，与工商银行、民生银行、光大银行苏州分行、国家开发银行苏州分行、上海银行苏州分行等国内多家银行建立了长期、稳固的合作关系，持续保持着正常稳健的银行贷款融资能力；另一方面，发行人已通过资本市场陆续发行了企业债、公司债券、债务融资工具等，资本市场上认可度较高，未来可持续通过资本市场进行融资。

#### （四）或有负债风险

**风险：**截至2017年末，发行人为苏州市吴江东太湖综合开发有限公司、苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司、苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司、吴江滨湖新城产业投资发展有限公司等公司的融资借款提供担保，担保余额合计51.30亿元，占发行人当期净资产的33.82%。发行人对外担保金额较大，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内部决策程序，并经会计师事务所审核披露，对外担保事项符合《公司法》相关规定，金额可控。同时，发行人对外担保机构均为苏州市吴江区本地基础设施建设、公共资产管理及事业单位，被担保方经营情况正常、运营状况良好，信

用良好，尚未出现违约等负面情况，代偿风险较小。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）盈利能力风险

**风险：**发行人近年来收入及利润呈现稳定增长趋势，收入来源主要来自于土地整理开发收入，但土地整理开发收入受宏观环境、国家政策及土地市场交易情况等多种因素的影响。发行人从事的城市基础设施建设业务项目周期较长，资产规模较大，其净资产收益率和总资产收益率相对较低。上述因素对发行人未来盈利能力存在一定不确定性影响。

**对策：**发行人是吴江区主要的的基础设施建设和土地开发主体，在发展过程中一直政府在政策、资金和土地等方面给予的有力支持。随着吴江区城市建设的进一步加快，发行人土地整理业务收入持续增长。同时发行人代建业务的运营模式为公司与区政府签订代建协议，收益为成本加成 1.5%。2016 年起由于“营改增”的影响，增值税税率为 5%，增值税为价外税，故公司代建工程业务毛利率为负。发行人正在与吴江区人民政府进行协商，提高基础设施代建业务利润水平，提高自身盈利能力，减少对财政补贴的依赖。

#### （六）其他应收款规模较大的风险

**风险：**截至 2017 年末，发行人的其他应收款余额为 48.65 亿元，占资产总额的比重为 11.37%。2017 年末，发行人对苏州市吴江区财政局、公司股东苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会其他应收款项规模较大，考虑到总体经济形势波动对区域财政收入及相关企业的影响，发行人其他应收款仍存在一定足额回收风险。

**对策：**发行人其他应收款在报告期内总体呈增长趋势，主要由于

公司作为吴江区内城市基础设施建设主要实施单位，在承接相关公共基础设施建设项目时，主要采用委托代建形式，而待竣工审计决算的代建工程则被计入其他应收款科目。截至2017年末，发行人与苏州市吴江区财政局和公司股东苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会分别约定，苏州市吴江区财政局、苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会将分别以多种形式统筹安排资金，分期分批于未来5年内予以清偿。

债券存续期内，发行人将严格执行《苏州市吴江城市投资发展有限公司资金往来规范管理制度》，不断加强对资金往来的审批和监督力度，规范经营性资金往来的核查、联签审批和款项结算，防止公司关联方或非关联方违法占用公司的资金和资源。

#### （七）募投项目未来盈利能力风险

**风险：**募投项目吴江区苏洲湾体育中心建成后，运营期预计收入共计304,754.10万元。鉴于发行人当前体育产业项目相关运作经验较少，且募投项目存在市场化竞争激烈、运营周期较长、场馆维护成本较高等特点，因此该项目未来盈利能力存在一定波动风险。

**对策：**发行人将聘请专业化的管理团队，积极探索、学习体育产业开发运营经验，对募投项目进行市场化运营，并将体育产业作为未来业务的重要板块。根据《可研报告》，本项目投入运营后，计划招聘管理人员13人，技术人员80人，后勤人员95人，以保障各场馆的正常运营。同时，发行人将在满足本区域居民健身设施需要的基础上，着力开展市场化推广工作，通过与本区域教育机构、企事业单位等进行合作，充分提高场馆、设施利用率的同时，拓宽体育中心培训课程营销渠道；根据项目设施条件，与国内、国际各类体育系列赛事组委会及运营商接洽，通过承揽若干长期固定赛事落户，在激发本地居民

参与运动热情、提高区域知名度的同时，提升项目收益、带动周边经济发展；沟通吴江区政府相关单位，优先承办吴江地区大型综合会展；依托毗邻的苏州第九人民医院的医资力量，有效的组织和引导社会力量为苏州湾区域居民提供体检、康复、运动理疗等服务；通过组建招商运营团队等方法，保障募投项目持续盈利能力。

## 第十六条 信用评级

### 一、评级结论

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。该级别反映了本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。该等级是中诚信证评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。

中诚信证评的主要评级观点如下：

### 二、评级报告内容摘要

#### （一）优势

1、吴江区很强的经济财政实力为公司业务发展提供良好环境和有力保障。近年吴江区经济持续增长，财政实力不断增强，2017年全区地区生产总值增速为7.1%，一般公共预算收入增速为11.1%，为公司业务发展提供了良好环境和有力保障。

2、公司在吴江区基础设施建设领域地位突出。公司作为吴江区重要的基础设施建设和投融资主体，承担了吴江区众多重大基础设施建设项目、土地开发以及安置房建设任务，在吴江区基础设施建设领域地位突出。

3、公司凭借其重要地位得到吴江区政府的大力支持。公司每年均得到吴江区政府在资产注入及财政补贴等方面的大力支持。

#### （二）关注

1、政策和市场风险。由于政策和市场风险，公司土地整理业务获得的土地出让金返还收入具有一定不确定性。

2、债务上升较快，资产负债率较高，未来资本支出压力较大。截

至 2017 年末公司总债务达到 192.59 亿元，总资本化比率达到 55.94%，资产负债率为 64.54%；公司主要负责吴江区老城区、南部新城的开发，在建及拟建项目投资规模较大，未来面临较大的资本支出压力。

3、公司对外担保规模较大。截至 2017 年末，公司对外担保金额 51.30 亿元，占净资产比重为 33.82%，存在一定或有风险。

### 三、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信证评在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期内对被评对象进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

定期或不定期跟踪评级启动后，中诚信证评将在本期公司债券的存续期对发行人风险程度进行全程跟踪监测，并将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。中诚信证评将对可能影响信用等级重大事件对发行人进行电话访谈和实地调查，及时对相关事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信证评公司网站对外公布。

### 四、发行人银行授信情况

截至 2017 年末，发行人获得授信额度总额为人民币 229.78 亿元，其中已使用授信额度人民币 124.44 亿元，未使用额度人民币 105.34 亿元，强大的持续融资能力将为发行人的业务拓展提供资金保障。

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
华夏银行	120,000.00	40,000.00	80,000.00
工商银行	248,000.00	204,500.00	43,500.00
光大银行	10,000.00	-	10,000.00
国家开发银行	413,500.00	208,340.00	205,160.00
恒丰银行	42,000.00	41,700.00	300.00
建设银行	262,000.00	122,540.00	139,460.00
江苏银行	306,800.00	120,100.00	186,700.00

交通银行	50,000.00	34,500.00	15,500.00
民生银行	195,000.00	194,700.00	300.00
宁波银行	68,000.00	29,200.00	38,800.00
平安银行	130,000.00	20,000.00	110,000.00
上海浦发银行	12,000.00	12,000.00	-
上海银行	84,000.00	82,800.00	1,200.00
苏州银行	30,000.00	10,000.00	20,000.00
兴业银行	12,500.00	2,500.00	10,000.00
浙商银行	40,000.00	40,000.00	-
中国银行	199,000.00	29,500.00	169,500.00
中信银行	75,000.00	52,000.00	23,000.00
合计	<b>2,297,800.00</b>	<b>1,244,380.00</b>	<b>1,053,420.00</b>

## 五、发行人信用记录

近三年来，发行人信用记录良好，未发生违约情况。

## 第十七条 法律意见

发行人聘请江苏剑桥人（苏州）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》、发改财金[2008]7号《通知》、发改办财金[2015]755号《通知》等法律、法规及规范性文件规定的社会领域产业专项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》、发改财金[2008]7号《通知》、发改办财金[2015]755号《通知》等法律、法规及规范性文件规定的有关社会领域产业专项债券发行的各项实质性条件。

（四）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》、发改财金[2008]7号《通知》等法律、法规及规范性文件的规定。

（五）发行人主要从事土地整理、安置房销售和代建工程业务。发行人拥有独立的决策机构和执行机构，业务部门健全，独立从事业务，发行人签订的重大合同均由发行人以自身名义签订并实际履行，独立于股东及其他关联方，与股东间不存在同业竞争或者关联交易。

（六）发行人的存货、固定资产、土地使用权及基础设施资产等主要财产情况真实，主要财产的所有权或使用权合法取得，不存在产权纠纷或其他潜在纠纷。

（七）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。

（八）发行人不存在亏损、资不抵债或资金周转发生严重困难的情形，亦不存在有针对发行人的尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及受到行政处罚的情形。

（九）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》、发改财金[2008]7号《通知》等法律、法规及规范性文件的规定。

（十）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》、发改财金[2008]7号《通知》等法律、法规及规范性文件的规定。

（十一）发行人与国家开发银行苏州市分行签订的《募集资金及偿债基金监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》内容充分合规、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。

（十二）发行人本期债券申请发行的材料真实、完备，符合法律、法规及规范性文件的相关规定。

（十三）2018年10月23日，国家发改委作出发改企业债券(2018)151号《国家发展改革委关于江苏省苏州市吴江城市投资发展有限公司发行社会领域产业专项债券核准的批复》，同意苏州市吴江城市投资发展有限公司发行社会领域产业专项债券不超过15亿元，所筹资金9亿元用于吴江区苏州湾体育中心项目，6亿元用于补充营运资金；本期债券发行期限不超过10个工作日，应在批复之日起12个月内发行完毕。

综上所述，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》、发改财金[2008]7号《通知》、发改办财金[2015]755号《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、上市安排

本期债券发行结束 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或有关主管部门提出本期债券上市交易或交易流通申请。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件清单

- （一）发行人董事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决议；
- （三）国家有关部门对本期债券的批准文件；
- （四）2019年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）券募集说明书；
- （五）2019年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）券募集说明书摘要；
- （六）发行人2015年至2017年经审计的财务报表及审计报告；
- （七）江苏剑桥人（苏州）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （八）中诚信证券评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （九）2018年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券债权代理协议；
- （十）2018年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券持有人会议规则；
- （十一）2017年苏州市吴江城市投资发展有限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或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：苏州市吴江城市投资发展有限公司

法定代表人：许晓江

住 所：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼

联 系 人：顾海珍、姚一泓

联系地址：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼

联系电话：0512-60900832

传 真：0512-60900800

邮 编：215104

**（二）主承销商：东吴证券股份有限公司**

法定代表人：范力

住 所：苏州工业园区星阳街 5 号

联 系 人：吴捷、贝一飞、徐昊、朱任予

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系电话：0512-62938152

传 真：0512-62938665

邮 编：215021

网址：<http://www.dwzq.com.cn>

**（三）主承销商：国开证券股份有限公司**

法定代表人：张宝荣

住 所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联 系 人：高晨亮、唐舒娴、包宏、何东燊、刘烁、冯靖然

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系电话：010-88300820

传 真：010-88300337

邮 编：100037

网址：<http://www.gkzq.com.cn>

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：

1、国家发展和改革委员会（财金司）

网址：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限公司

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

### （三）备查文件查阅时间

周一至周五（法定节假日或休息日除外）：

上午 9：30—11：30      下午 2：30—5：00

（本页以下无正文）

## 附表一：

## 苏州市吴江城市投资发展有限公司城市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	苏州工业园区	单刚	
北京	国开证券股份有限公司	销售交易	北京市西城区	邵格	010-51789027

## 附表二：

发行人2015年、2016年、2017年及2018年9月30日

## 合并资产负债表

编制单位：苏州市吴江城市投资发展有限公司

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：				
货币资金	6,998,668,911.15	4,325,744,091.08	3,815,729,189.67	3,628,098,921.13
短期投资	0.00	100,000,000.00	700,000,000.00	230,000,000.00
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00	14,000,000.00
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	51,383,219.33	19,583,471.08	10,643,293.47	62,845,742.45
其他应收款	3,859,442,351.68	4,865,397,626.85	4,159,223,662.04	2,270,200,961.45
预付账款	112,029,040.06	83,361,608.47	130,421,129.73	200,989,601.91
应收补贴款	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	27,400,039,166.28	24,805,110,102.93	21,518,286,630.66	20,422,112,534.42
待摊费用	560.80	1,090,891.80	1,152,340.00	26,833.30
一年内到期的长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	93,761,405.78	85,828,221.55	30,572,556.35	663,791.41
<b>流动资产合计</b>	<b>38,515,324,655.08</b>	<b>34,286,116,013.76</b>	<b>30,366,028,801.92</b>	<b>26,828,938,386.07</b>
长期投资：				
长期股权投资	757,584,421.71	681,527,755.17	620,206,260.21	591,852,303.23
长期债权投资				
其中：合并价差	14,289,511.73	15,877,235.26	17,994,199.96	20,111,164.66
长期投资合计	757,584,421.71	681,527,755.17	620,206,260.21	591,852,303.23
固定资产：				
固定资产原价	3,613,296,927.14	3,558,206,967.30	2,032,125,037.56	1,447,316,310.09
减：累计折旧	323,204,997.63	261,511,937.08	175,568,903.42	119,900,939.64
固定资产净值	3,290,091,929.51	3,296,695,030.22	1,856,556,134.14	1,327,415,370.45
减：固定资产减值准备		0.00	0.00	0.00
固定资产净额	3,290,091,929.51	3,296,695,030.22	1,856,556,134.14	1,327,415,370.45
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程	3,059,057,770.93	2,727,861,910.94	2,952,148,513.56	3,574,475,153.24
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>固定资产合计</b>	<b>6,349,149,700.44</b>	<b>6,024,556,941.16</b>	<b>4,808,704,647.70</b>	<b>4,901,890,523.69</b>
无形资产及其他资产：				
无形资产	1,191,382,078.10	1,780,017,759.36	1,790,130,147.21	2,008,641,097.15

长期待摊费用	1,722,332.44	2,760,409.17	1,054,923.36	12,769,823.51
其他长期资产		0.00	1,181,731,741.08	901,946,520.56
无形资产及其他资产合计	1,193,104,410.54	1,782,778,168.53	2,972,916,811.65	2,923,357,441.22
递延税项：				
递延税款借项	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	46,815,163,187.77	42,774,978,878.62	38,767,856,521.48	35,246,038,654.21

## 发行人2015年、2016年、2017年及2018年9月30日

## 合并资产负债表（续）

编制单位：苏州市吴江城市投资发展有限公司

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：				
短期借款	1,110,000,000.00	271,000,000.00	510,000,000.00	1,005,000,000.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	674,906,152.45	733,106,994.78	198,496,545.88	231,403,376.46
预收账款	26,440,729.52	673,311,353.77	334,819,977.64	9,312,937.44
应付工资	6,733,100.26	13,525,878.42	8,246,182.48	6,716,051.03
应付福利费	0.00	0.00	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
应交税金	35,411,635.05	29,075,494.21	25,040,169.66	43,112,777.37
其他应交款	483,313.66	226,767.57	189,519.05	735,155.01
其他应付款	4,478,696,468.67	4,833,492,756.79	4,581,820,540.54	4,491,494,099.82
预提费用	298,286,859.54	148,273,006.88	0.00	0.00
预计负债		2,145,708.65	0.00	0.00
一年内到期的长期负债	4,603,980,709.92	4,264,315,090.65	1,748,449,091.80	3,152,000,000.00
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	1,202,824,648.40
<b>流动负债合计</b>	<b>11,234,938,969.07</b>	<b>10,968,473,051.72</b>	<b>7,407,062,027.05</b>	<b>10,142,599,045.53</b>
长期负债：				
长期借款	9,419,628,707.81	8,309,296,042.94	8,221,275,908.20	9,210,000,000.00
应付债券	7,811,438,172.16	6,114,745,276.77	7,468,756,761.94	3,203,689,617.98
长期应付款		0.00	0.00	0.00
专项应付款	1,819,835,939.24	1,914,418,755.77	899,457,253.55	344,312,189.68
其他长期负债		300,000,000.00	305,505,863.01	0.00
<b>长期负债合计</b>	<b>19,050,902,819.21</b>	<b>16,638,460,075.48</b>	<b>16,894,995,786.70</b>	<b>12,758,001,807.66</b>
递延税项：				
递延税款贷项		0.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>30,285,841,788.28</b>	<b>27,606,933,127.20</b>	<b>24,302,057,813.75</b>	<b>22,900,600,853.19</b>
少数股东权益	184,738,957.37	161,529,371.10	162,200,022.61	163,226,494.44
股东权益：				
实收资本	3,326,000,000.00	3,326,000,000.00	3,326,000,000.00	3,326,000,000.00
减：已归还投资		0.00	0.00	0.00
股本净额	3,326,000,000.00	3,326,000,000.00	3,326,000,000.00	3,326,000,000.00
资本公积	11,212,323,763.44	9,881,563,763.44	9,348,211,003.15	7,421,590,012.88
盈余公积	225,588,587.52	225,588,587.52	194,677,011.95	164,708,187.09
未分配利润	1,741,476,287.31	1,717,145,375.00	1,520,948,492.24	1,311,705,951.51
减：累计未确认的	160,806,196.16	143,781,345.64	86,237,822.22	41,792,844.90

投资损失				
外币报表折算差额 (合并报表填列)		0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东 权益	16,344,582,442.11	15,006,516,380.32	14,303,598,685.12	12,182,211,306.58
所有者权益合计	16,529,321,399.48	<b>15,168,045,751.42</b>	<b>14,465,798,707.73</b>	<b>12,345,437,801.02</b>
负债和所有者权益总 计	46,815,163,187.76	<b>42,774,978,878.62</b>	<b>38,767,856,521.48</b>	<b>35,246,038,654.21</b>

## 附表三：

## 发行人2015年、2016年、2017年及2018年1-9月合并利润表

编制单位：苏州市吴江城市投资发展有限公司

单位：元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
一、主营业务收入	945,561,826.16	1,312,478,103.75	1,240,380,955.37	1,178,577,703.12
减：主营业务成本	866,831,788.94	989,271,140.52	1,036,487,024.27	980,609,825.93
主营业务税金及附加	41,659,915.73	33,576,676.74	6,783,558.57	15,083,418.06
二、主营业务利润(亏损以“—”号填列)	37,070,121.49	289,630,286.49	197,110,372.53	182,884,459.13
加：其他业务利润(亏损以“—”号填列)	22,938,006.95	31,167,966.52	18,515,686.90	5,265,025.93
减：营业费用	41,526,899.49	39,017,780.55	30,921,620.86	26,992,773.02
管理费用	145,386,141.37	235,781,727.66	175,758,722.78	126,520,388.78
财务费用	-5,466,262.84	-7,098,474.11	-7,945,689.03	-6,633,707.37
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	-121,438,649.58	53,097,218.91	16,891,404.82	41,270,030.63
加：投资收益(损失以“—”号填列)	45,741,560.54	43,161,516.02	39,106,980.09	26,941,942.61
补贴收入	131,070,000.00	192,021,656.98	229,103,174.00	207,424,200.00
营业外收入	2,777,083.61	1,151,885.97	566,702.99	507,956.09
减：营业外支出	4,234,286.23	35,932,662.59	29,629,753.64	7,920,677.78
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	53,915,708.33	253,499,615.29	256,038,508.26	268,223,451.55
减：所得税	4,440,060.27	4,531,877.34	2,058,614.86	2,907,230.09
减：少数股东损益(合并报表填列、亏损以“—”号填列)	-790,413.73	-1,237,196.96	-1,036,494.87	550,183.17
加：本期未确认的投资损失	17,024,850.52	57,543,523.42	44,444,977.32	20,608,142.84
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	67,290,912.31	307,748,458.33	299,461,365.59	285,374,181.13
加：期初未分配利润	1,717,145,375.00	1,520,948,492.24	1,311,705,951.51	1,057,939,600.49
其他转入	0.00	0.00	0.00	0.00
六、可供分配的利润(亏损以“—”号填列)	1,784,436,287.31	1,828,696,950.57	1,611,167,317.10	1,343,313,781.62
减：提取法定盈余公积	0.00	30,911,575.57	29,968,824.86	28,535,930.11
职工奖励及福利基金	0.00	0.00	0.00	0.00

提取储备基金	0.00	0.00	0.00	0.00
提取企业发展基金	0.00	0.00	0.00	0.00
利润归还投资	0.00	0.00	0.00	0.00
七、可供投资者分配的利润(亏损以“-”号填列)	1,784,436,287.31	1,797,785,375.00	1,581,198,492.24	1,314,777,851.51
减：应付优先股股利	0.00	0.00	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00
应付普通股股利	42,960,000.00	80,640,000.00	60,250,000.00	3,071,900.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	1,741,476,287.31	1,717,145,375.00	1,520,948,492.24	1,311,705,951.51

## 附表四：

发行人 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月  
合并现金流量表

编制单位：苏州市吴江城市投资发展有限公司

单位：元

项 目	2018 年 1-9 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	336,679,124.63	1,751,683,498.83	1,656,323,727.11	1,635,472,219.38
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	1,608,207,077.80	5,638,127,680.09	5,363,264,588.76	2,869,190,258.39
<b>现金流入小计</b>	<b>1,944,886,202.43</b>	<b>7,389,811,178.92</b>	<b>7,019,588,315.87</b>	<b>4,504,662,477.77</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,642,378,734.63	3,862,504,354.82	3,336,448,428.87	5,683,107,607.20
支付给职工以及为职工支付的现金	81,793,992.26	96,350,620.14	75,707,507.45	68,285,130.40
支付的各项税费	59,220,224.79	65,635,358.19	91,362,111.61	25,563,816.26
支付的其他与经营活动有关的现金	454,145,412.56	3,620,369,345.72	2,438,159,934.63	663,201,507.42
<b>现金流出小计</b>	<b>3,237,538,364.24</b>	<b>7,644,859,678.87</b>	<b>5,941,677,982.56</b>	<b>6,440,158,061.28</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,292,652,161.81</b>	<b>-255,048,499.95</b>	<b>1,077,910,333.31</b>	<b>-1,935,495,583.51</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	2,870,000,000.00	6,615,000,000.00	1,330,300,000.00	200,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	24,849,820.02	35,525,764.15	44,044,602.49	14,496,497.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.00	6,000.00	271,833,536.37	72,921,344.18
收到的其他与投资活动有关的现金	529,357,761.90	0.00	0.00	12,180,046.26
<b>现金流入小计</b>	<b>3,424,207,581.92</b>	<b>6,650,531,764.15</b>	<b>1,646,178,138.86</b>	<b>299,597,887.70</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	344,598,710.73	1,112,720,504.65	523,577,541.40	1,701,126,149.31
投资所支付的现金	2,859,782,650.00	5,870,368,730.28	2,019,500,000.00	482,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	92,565,690.08	98,496,011.41
支付的其他与投资活动	0.00	0.00	0.00	0.00

有关的现金				
<b>现金流出小计</b>	<b>3,204,381,360.73</b>	<b>6,983,089,234.93</b>	<b>2,635,643,231.48</b>	<b>2,282,122,160.72</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>219,826,221.19</b>	<b>-332,557,470.78</b>	<b>-989,465,092.62</b>	<b>-1,982,524,273.02</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	1,390,760,000.00	1,376,960,000.00	1,863,650,000.00	2,800,000,000.00
借款所收到的现金	3,790,000,000.00	4,797,675,000.00	4,227,125,000.00	6,655,000,000.00
发行债券所收到的现金	2,978,400,000.00	0.00	4,137,000,000.00	4,357,840,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,632,913,434.70	888,474,818.51	2,895,558,530.75	2,198,698,072.64
<b>现金流入小计</b>	<b>9,792,073,434.70</b>	<b>7,063,109,818.51</b>	<b>13,123,333,530.75</b>	<b>16,011,538,072.64</b>
偿还债务所支付的现金	3,103,115,128.84	3,249,824,091.80	8,014,400,000.00	4,442,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	885,881,286.87	1,008,167,488.86	964,123,757.26	892,063,948.92
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,003,326,258.30	1,641,497,365.71	4,156,678,717.49	4,514,252,563.58
<b>现金流出小计</b>	<b>5,992,322,674.01</b>	<b>5,899,488,946.37</b>	<b>13,135,202,474.75</b>	<b>9,848,816,512.50</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,799,750,760.69</b>	<b>1,163,620,872.14</b>	<b>-11,868,944.00</b>	<b>6,162,721,560.14</b>
四、汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	<b>2,726,924,820.07</b>	<b>576,014,901.41</b>	<b>76,576,296.69</b>	<b>2,244,701,703.61</b>

附表五：

## 土地使用权明细

单位：元

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积(m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
1	太湖新城吴江湖景街西侧A地块	吴国用(2015)第1008991号	商服、公共管理与公共服务	出让	招拍挂	58,027.40	否	历史成本	2,608.26	151,350,688.13	146,809,322.00	收据号：00037693、00037810	
2	太湖新城吴江湖景街西侧B地块	吴国用(2015)第1008948号	商服、公共管理与公共服务	出让	招拍挂	49,000.70	否	历史成本	2,608.26	127,806,759.53	123,971,771.00	收据号：00037694、00037811	存货-代建工程
3	太湖新城吴江秋枫街以东芦荡路以南地块	苏(2017)吴江区不动产权第9032876号	商服、公共管理与公共服务	出让	招拍挂	113,863.90	否	历史成本	2,525.67	287,583,003.72	278,966,555.00	收据号：00037929 缴款书：0002321910	

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积(m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
4	滨湖新城思齐路以西地块	吴国用(2014)第1002745号	商服	出让	招拍挂	12,729.20	否	历史成本	1,236.00	15,733,291.20	15,275,040.00	收据号: 00010520	
5	太湖新城吴江开平路以北水秀街以西地块	吴国用(2015)第1007993号	住宅、商服	出让	招拍挂	41,895.60	否	历史成本	4,722.91	197,869,013.61	191,965,639.20	收据号: 00037668、00037666、00037688	存货-开发成本
6	太湖新城吴江开平路以北风清街以西地块	吴国用(2015)第1005089号	商服	出让	招拍挂	75,925.90	否	历史成本	3,685.24	279,805,081.19	271,441,719.50	收据号: 00037669、00037665、00037667	开发成本
7	松陵镇中山南路10号	吴国用(2014)第1009877号	商业	出让	招拍挂	2,499.50	否	历史成本	7,651.60	19,125,178.50	33,460,000.00	结算凭证: 4321109	固定资产
8	松陵镇人民路南侧励	江国用2012第01127001号	商服	出让	招拍挂	13,738.90	否	历史成本	3,067.87	42,149,099.13	41,903,645.00	收据: 00486108、转27875826	固定资产

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积(m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
	志路东侧							本					
9	太湖新城吴江中山南路以东笠泽路以北地块二	苏(2016)吴江区不动产权第9027909号	商服	出让	招拍挂	13,252.10	否	历史成本	4,638.29	61,467,102.80	59,634,450.00	收据号: 00037931 缴款书: 0002321959	在建工程
10	太湖新城吴江迎宾大道东侧	苏(2017)吴江区不动产权第9017625号	商服	出让	招拍挂	27,528.80	否	历史成本	3,195.51	87,968,648.57	85,339,280.00	缴款书: 0002214766、0002214804	
11	太湖新城迎宾大道南侧	苏(2017)吴江区不动产权第9025298号	商服	出让	招拍挂	56,724.90	否	历史成本	4,122.95	233,874,101.86	226,899,600.00	缴款书: 0002214843、0002214765	
12	太湖新城东太湖大堤以东地块	苏(2017)吴江区不动产权第9050100号	商服	出让	招拍挂	5,523.20	否	历史成本	3,339.86	18,446,731.21	17,895,168.00	缴款书: 0002214895、0002214851	

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积 (m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
13	太湖新城(松陵镇)次干道三以南、太湖新大堤以东	苏(2017)吴江区不动产权第9077568号	商服	出让	招拍挂	44,693.60	否	历史成本	4,644.39	207,574,451.33	201,389,362.00	缴款书: 0002214896、 0002214991	
14	吴江中山南路以东、笠泽路以北地块	吴国用(2016)第1005150号	商服、公共管理与共有服务	出让	招拍挂	5,570.10	否	历史成本	3,808.37	21,212,984.13	20,943,576.00	收据号: 00037911、 00037820	无形资产
15	太湖新城吴江中山南路以东笠泽路以北地块三	苏(2018)吴江区不动产权第9011604号	商服	出让	招拍挂	3,810.20	否	历史成本	3,799.58	14,477,171.07	14,288,250.00	收据号: 00037932 缴款书: 0002321958	土地使用权1
16	苏州市吴江区滨湖新	江国用(2012)第01218022号	住宅	出让	政府注入	25,181.30	是	评估价	6,636.07	167,104,773.81	171,035,166.43	缴款书: 1603596	

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积(m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
	城学院路南侧,太湖大堤东侧												
17	苏州市吴江区滨湖新城太湖大堤东侧	江国用(2012)第01218023号	住宅	出让	政府注入	29,545.90	否	评估价值	6,636.32	196,076,154.76	200,680,184.50	缴款书:1604505	无形资产-土地使用权1
18	苏州市吴江区云龙大道西侧太湖大堤西侧	江国用(2012)第01218024号	住宅	出让	政府注入	22,500.70	否	评估价值	7,188.42	161,744,511.90	165,674,903.89	缴款书:1604511	
19	苏州市吴江区云龙大道西侧太湖大堤东侧	江国用(2012)第01218025号	住宅	出让	政府注入	22,500.70	否	评估价值	7,188.42	161,744,511.90	165,674,903.89	缴款书:1604510	

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积(m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
20	东 苏州市 吴江区 松陵大道西侧 湖波路东侧 思贤路北侧1号	江国用(2012)第01218026号	商业、住宅	出让	政府注入	35,271.00	否	评估价值	7,562.40	266,733,309.52	273,073,372.65	缴款书：1604509	
21	苏州市 武江区 松陵大道西侧、 思贤路北侧3号	江国用(2012)第01218028号	住宅、商业	出让	政府注入	35,272.40	否	评估价值	7,562.10	266,733,309.52	273,084,211.47	缴款书：1604503	
22	原机关 液化站 土地	无权证								329,665.83			
23	松陵镇 交通南路南 江里4号	江国用(2012)第01077002号	商业	出让	招拍挂	775.7	是	历史成本	1,423.53	1,104,229.93	1,348,322.80	收据号：00507144	

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积(m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
24	松陵镇体育路北侧吴模路东侧	江国用 2012 第 01106078 号	商服	出让	招拍挂	9,590.00	否	历史成本	3,702.49	35,506,869.96	40,757,500.00	收据号: 00486225、00500054	
25	松陵镇滨湖新城滨河路西侧	江国用 (2012)第 01218005 号	商服	出让	招拍挂	39,165.30	否	历史成本	3,507.38	137,367,556.92	152,744,670.00	往来票据: 000290051 收据号: 00507105、00507112	
26	太湖新城吴江联杨农贸市场南侧邻里中心	吴国用 (2014) 第 1005164 号	商服	出让	招拍挂	41,771.20	否	历史成本	4,558.47	190,412,670.21	202,590,320.00	收据号: 00010442、00010443	无形资产-土地使用权
27	吴江新大堤以东、规划河道以西地块	吴国用 (2015) 第 1009326 号	商服	出让	招拍挂	48,928.60	否	历史成本	1,485.80	72,698,298.46	74,371,472.00	收据号: 00037819、00037818、00037817	1
28	松陵镇瓜泾路	苏 2018 吴江 区不动产权	公共设施	出让	招拍挂	31,866.50	否	历史	27.68	881,962.50	3,196,847.28	区国土收据: 2428389	

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积(m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
	北	第9010889号						成本					
29	苏州力健康体育文化传媒有限公司营业用房	苏(2016)吴江区不动产权第9003657号	公共设施	出让	招拍挂	8,002.00	否	历史成本	1,504.86	12,041,877.59	12,003,000.00	收据号: 00035232、00037612	
30	松陵镇八坼社区育苗路	江国用(2006)13008003号	工业	划拨	作价出资	7,684.00	否	评估价值	93.44	717,960.85			无形资产-土地使用权2
31	松陵镇八坼社区育苗路	江国用(2006)13008007号	住宅	划拨	作价出资	416.2	否	评估价值	93.86	39,063.16			
32	松陵镇八坼社区育苗路	江国用(2006)13008009-3号	住宅	划拨	作价出资	359.8	否	评估价值	260.84	93,851.75			
33	松陵镇八坼社	江国用(2006)	住宅	划拨	作价出资	2,452.20	否	评估	260.92	639,834.53			

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积(m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
	区西郊育苗路	13008011-9号						价值					
34	松陵镇八坼社区育苗路	江国用(2006)13008013-51号	苗圃	划拨	作价出资	3,473.90	否	评估价值	310.59	1,078,944.52			
35	松陵镇八坼社区育苗路	江国用(2006)13001019号	住宅	划拨	作价出资	1,907.10	否	评估价值	38.18	72,817.74			
36	松陵镇八坼社区育苗路	江国用(2006)13001020号	综合	划拨	作价出资	237	否	评估价值	356.27	84,436.52			
37	松陵镇八坼社区育苗路	江国用(2006)13001025号	住宅	划拨	作价出资	3,012.60	否	评估价值	370.71	1,116,805.73			
38	松陵镇八坼社区育苗路	江国用(2006)13001026-9号	办公	划拨	作价出资	508.6	否	评估价值	331.25	168,472.40			

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积(m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
39	松陵镇八坼社区育苗路	江国用(2006)13001027号	工业	划拨	作价出资	1,106.20	否	评估价值	330.04	365,090.30			
40	松陵镇八坼社区西郊	江国用(2006)13008006号	工业	划拨	作价出资	141.6	否	评估价值	94.08	13,321.54			无形资产
41	松陵镇八坼社区西郊育苗路	江国用(2006)13008014号	住宅	划拨	作价出资	1,062.30	否	评估价值	105.13	111,680.57			土地使用权
42	松陵镇八坼西郊	江国用(2006)13008015-27号	工业	划拨	作价出资	6,928.50	否	评估价值	303.82	2,105,003.52			2
43	松陵镇八坼社区西郊育苗路	江国用(2006)13008016号	住宅	划拨	作价出资	3,835.00	否	评估价值	104.21	399,646.18			
44	松陵镇八坼西郊	江国用(2006)13008017-18	园地	划拨	作价出资	904	否	评估价	262.15	236,983.17			

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积 (m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
		号											
45	松陵镇八坼胜墩	江国用(2006)13008022号	工业	划拨	作价出资	54,804.00	否	评估价值	40.85	2,238,519.40			
46	松陵镇八坼胜墩	江国用(2006)13028028号	工业	划拨	作价出资	6,295.30	否	评估价值	109.24	687,711.94			
47	松陵镇八坼胜墩	江国用(2006)13028030-1号	工业	划拨	作价出资	897.7	否	评估价值					
48	松陵镇八坼社区227省道旁农创村东南侧	江国用(2006)13028030-2号	园地	划拨	作价出资	2,080.40	否	评估价值	102.08	303,991.52			无形资产-土地使用权
49	松陵镇八坼社区227	江国用(2006)13028037号	园地	划拨	作价出资	11,822.00	否	评估价	40.25	475,869.42			

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积(m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
	省道旁农创村东南侧							评估价值					2
50	松陵镇八坼社区227省道旁农创村东南侧	江国用(2006)13028044号	园地	划拨	作价出资	112,630.30	否	评估价值	40.20	4,527,219.94			
51	松陵镇八坼社区227省道旁农创村东南侧	江国用(2006)13028045-1号	园地	划拨	作价出资	9,574.00	否	评估价值	36.30	2,491,528.49			
52	松陵镇八坼社区育苗路	江国用(2006)13028045-2号	住宅	划拨	作价出资	59,066.00	否	评估价值					
53	松陵镇八坼社区育苗路	江国用(2006)13008012-29号	工业	划拨	作价出资	2,884.50	否	评估价值	310.57	895,848.47			

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积 (m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
54	松陵镇八坼社区育苗路	江国用(2006)13008001号	园地	划拨	作价出资	21,252.50	否	评估价值	93.12	1,978,999.79			
55	松陵镇八坼西郊	江国用(2006)13008002号	园地	划拨	作价出资	12,734.00	否	评估价值	40.85	520,141.00			
56	松陵镇八坼西郊	江国用(2006)13008018号	园地	划拨	作价出资	100,662.50	否	评估价值	40.52	4,078,394.25			
57	松陵镇八坼西郊	江国用(2006)13008019号	园地	划拨	作价出资	171,323.50	否	评估价值	40.19	6,886,334.33			
58	松陵镇八坼西郊	江国用(2006)13008020号	园地	划拨	作价出资	126,658.90	否	评估价值	40.31	5,105,054.23			
59	松陵镇八坼社区育苗	江国用(2006)13008021号	工业	划拨	作价出资	66,534.30	否	评估价	40.41	2,688,346.74			

序号	土地座落位置	土地使用权证或不动产权证号	用途	类型	取得方式	面积 (m <sup>2</sup> )	抵押情况	入账方式	单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值	土地出让金缴纳金额	土地出让金缴纳凭证号	备注
	路							评估价值					
60	城南污水处理厂土地	苏(2017)吴江区不动产权证第9042048号	公共设施	划拨	政府注入	38,601.00	否	评估价值	811.18	31,312,329.53			