

苏州市吴中城区建设发展有限公司
公司债券年度报告
(2019 年)

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，在债券存续期间，市场利率存在波动的可能性。公司所发行债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能导致投资者投资债券的收益水平有所波动。

二、经济周期风险

公司主要从事土地开发整理、安置房建设等业务，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。在债券存续期内，不排除宏观经济增长放缓或出现衰退，导致政府基础设施投资力度下降或安置房建设需求减少，这将导致公司业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响债券本息的兑付。

三、产业政策风险

目前，公司主要从事的土地开发整理以及安置房建设等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公司经营环境和盈利能力。

四、项目投资风险

17 城建 01 和 18 城建债募集资金中 7.2 亿元投向吴中高新区内的安置房建设领域，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，从而影响公司盈利水平。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 公司及相关中介机构简介	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 信息披露网址及置备地.....	6
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	7
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
六、 中介机构情况.....	7
第二节 公司债券事项.....	8
一、 债券基本信息.....	8
二、 募集资金使用情况.....	11
三、 报告期内资信评级情况.....	13
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	14
五、 偿债计划.....	14
六、 专项偿债账户设置情况.....	15
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	16
八、 受托管理人履职情况.....	16
第三节 业务经营和公司治理情况.....	17
一、 公司业务和经营情况.....	17
二、 投资状况.....	20
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	20
四、 公司治理情况.....	20
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	21
第四节 财务情况.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 主要会计数据和财务指标.....	23
五、 资产情况.....	24
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	28
九、 对外担保情况.....	28
第五节 重大事项.....	28
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	28
二、 关于破产相关事项.....	28
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	28
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	错误!未定义书签。
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	28
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	29
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第八节 备查文件目录.....	30
附件 财务报表.....	32
担保人财务报表.....	45

释义

发行人、公司	指	苏州市吴中城区建设发展有限公司
吴中高新区	指	江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）
吴中高新区管委会、高新区管委会	指	江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会
宝带文旅	指	苏州市宝带文化旅游发展有限公司
报告期	指	2019 年
《公司章程》	指	《苏州市吴中城区建设发展有限公司章程》
《债权代理协议》	指	《苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券债券债权代理协议》
《债券受托管理协议》	指	《苏州市吴中城区建设发展有限公司非公开发行 2019 年公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
上交所	指	上海证券交易所
中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中华人民共和国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司
中文简称	吴中城建
外文名称（如有）	Suzhou Wuzhong Municipal Construction and Development Co.,Ltd
外文缩写（如有）	Wuzhong Municipal Construction and Development
法定代表人	钱卫方
注册地址	江苏省苏州市 吴中东路 133 号
办公地址	江苏省苏州市 吴中东路 133 号
办公地址的邮政编码	215128
公司网址	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	缪红花
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	职工董事
联系地址	苏州市吴中区吴中东路 133 号
电话	0512-66058938
传真	0512-66052859
电子信箱	479289096@qq.com

三、信息披露网址及置备地

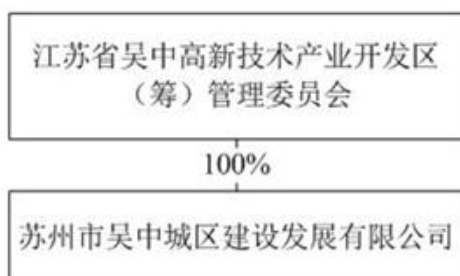
登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn （上交所） http://www.chinabond.com.cn （中债登）
年度报告备置地	苏州市吴中区吴中东路 133 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会

报告期末实际控制人名称：江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐适用 ☒不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒适用 ☐不适用

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 18 楼
签字会计师姓名	徐紫明、朱雪峰

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1780289. IB、127628. SH
债券简称	17 吴中城建债 01、17 城建 01
名称	兴业银行股份有限公司苏州吴中支行
办公地址	苏州市吴中区东吴北路 111 号 C 座 5F
联系人	张晶
联系电话	0512-66561575

债券代码	1880012. IB、127748. SH
债券简称	18 吴中城建债、18 城建债
名称	兴业银行股份有限公司苏州吴中支行
办公地址	苏州市吴中区东吴北路 111 号 C 座 5F
联系人	张晶

联系电话	0512-66561575
------	---------------

债券代码	162229.SH
债券简称	19 吴中 01
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层
联系人	张璞玉
联系电话	010-57615900

债券代码	166251.SH
债券简称	20 吴中 01
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层
联系人	张璞玉
联系电话	010-57615900

（三）资信评级机构

债券代码	1780289.IB、127628.SH
债券简称	17 吴中城建债 01、17 城建 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

债券代码	1880012.IB、127748.SH
债券简称	18 吴中城建债、18 城建债
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：万元 币种：人民币

1、债券代码	1780289.IB、127628.SH
2、债券简称	17 吴中城建债 01、17 城建 01
3、债券名称	2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券
4、发行日	2017 年 11 月 6 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2024 年 11 月 6 日
8、债券余额	70,000
9、截至报告期末的利率(%)	5.90

10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	1880012. IB、127748. SH
2、债券简称	18 吴中城建债、18 城建债
3、债券名称	2018 年苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券
4、发行日	2018 年 2 月 1 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2025 年 2 月 1 日
8、债券余额	50,000
9、截至报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	162229.SH
2、债券简称	19 吴中 01
3、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)
4、发行日	2019 年 10 月 25 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 10 月 25 日
7、到期日	2024 年 10 月 25 日
8、债券余额	50,000
9、截至报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	采用附息式固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	166251.SH
2、债券简称	20 吴中 01
3、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第一期)
4、发行日	2020 年 3 月 17 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 3 月 17 日
7、到期日	2023 年 3 月 17 日
8、债券余额	70,000
9、截至报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	采用附息式固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常付息兑付
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无

16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：万元 币种：人民币

债券代码：1780289.IB、127628.SH

债券简称	17 吴中城建债 01、17 城建 01
募集资金专项账户运作情况	扣除发行费用后的净募集资金已于 2017 年 11 月 8 日汇入指定的募集资金专项账户，该专项账户运作正常。公司依照募集说明书中承诺的用途和使用计划，将本期债券募集资金用于苏州市吴中区石湖景苑一期、宝南花园安置房建设项目和补充营运资金
募集资金总额	70,000
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司按照项目建设进度与运营实际需要分批次拨付募集资金，已累计使用募集资金 70,000 万元
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	-
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：万元 币种：人民币

债券代码：1880012.IB、127748.SH

债券简称	18 吴中城建债、18 城建债
募集资金专项账户运作情况	扣除发行费用后的净募集资金已于 2018 年 2 月 2 日汇入指定的募集资金专项账户，该专项账户运作正常。公司依照募集说明书中承诺的用途和使用计划，将本期债券募集资金用于苏州市吴中区宝南花园安置房建设项目和补充营运资金
募集资金总额	50,000

募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司按照项目建设进度与运营实际需要分批次拨付募集资金，已累计使用募集资金 50,000 万元
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	-
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：万元 币种：人民币

债券代码：162229.SH

债券简称	19 吴中 01
募集资金专项账户运作情况	扣除发行费用后的净募集资金已于 2019 年 10 月 25 日汇入指定的募集资金专项账户，该专项账户运作正常。公司依照募集说明书中承诺的用途和使用计划将本期债券募集资金用于偿还到期借款和补充营运资金。
募集资金总额	50,000
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	发行人募集资金已按照约定使用完毕，募集资金使用严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，由财务管理部经办人员审核后，逐级由相关部门负责人及财务负责人审批后予以付款。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	-
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	-
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：万元 币种：人民币

债券代码：166251.SH

债券简称	20 吴中 01
募集资金专项账户运作情况	扣除发行费用后的净募集资金已于 2020 年 3 月 17 日汇入指定的募集资金专项账户，该专项账户运作正常。公司依照募集说明书中承诺的用途和使用计划将本期债券募集资金用于偿还到期借款和补充营运资金。
募集资金总额	70,000
募集资金期末余额	—
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券于报告期后发行，报告期内未发生该期债券募集资金使用情况。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	—
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	—
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	无
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	1780289. IB、127628. SH
债券简称	17 吴中城建债 01、17 城建 01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 27 日
评级结果披露地点	上海新世纪资信评估投资服务有限公司网站、中国债券信息网
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体信用等级 AA：发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；债券信用等级 AA：债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	1880012. IB、127748. SH
债券简称	18 吴中城建债、18 城建债
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2019 年 6 月 27 日

评级结果披露地点	上海新世纪资信评估投资服务有限公司网站、中国债券信息网
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体信用等级 AA：发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；债券信用等级 AA：债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☐适用 ☒不适用

2) 自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

2. 抵押或质押担保

☐适用 ☒不适用

3. 其他方式增信

☐适用 ☒不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

☐适用 ☒不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：1780289.IB、127628.SH

债券简称	17 吴中城建债 01、17 城建 01
偿债计划概述	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续

	期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：1780289. IB、127628. SH

债券简称	18 吴中城建债、18 城建债
偿债计划概述	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：162229. SH

债券简称	19 吴中 01
偿债计划概述	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：1780289. IB、127628. SH

债券简称	17 吴中城建债 01、17 城建 01
账户资金的提取情况	按约定执行
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：1880012. IB、127748. SH

债券简称	18 吴中城建债、18 城建债
账户资金的提取情况	按约定执行
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

致情况	
-----	--

债券代码：162229.SH

债券简称	19 吴中 01
账户资金的提取情况	按约定执行
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：166251.SH

债券简称	20 吴中 01
账户资金的提取情况	按约定执行
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

☐适用 ☒不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	1780289. IB、127628. SH
债券简称	17 吴中城建债 01、17 城建 01
债券受托管理人名称	兴业银行股份有限公司苏州吴中支行
受托管理人履行职责情况	债权代理人兴业银行股份有限公司苏州吴中支行严格按照《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	1880012. IB、127748. SH
债券简称	18 吴中城建债、18 城建债
债券受托管理人名称	兴业银行股份有限公司苏州吴中支行
受托管理人履行职责情况	债权代理人兴业银行股份有限公司苏州吴中支行严格按照《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积

	极行使了债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	162229. SH
债券简称	19 吴中 01
债券受托管理人名称	华泰联合证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人勤勉尽职，按相关约定履行职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	预计 2020 年 6 月 30 日前披露至 http://www.sse.com.cn

债券代码	166251. SH
债券简称	20 吴中 01
债券受托管理人名称	华泰联合证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	受托管理人勤勉尽职，按相关约定履行职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	本期债券不涉及本报告期受托事务管理报告

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司主要业务为接受吴中高新区管委会委托和授权，承担吴中高新区范围内的土地综合开发、安置房建设和资产运营工作。

1、土地综合开发业务

公司土地综合开发业务经吴中高新区管委会授权采取委托代建模式，在吴中高新区范围内拥有业务垄断优势，主要由子公司苏州市吴中新城城乡一体化建设发展有限公司和苏州市

吴中新城镇建设有限公司负责实施。公司通过自有资金或金融机构借款等方式筹集资金，进行土地开发整理工程，工程内容包括建筑物拆迁、土地平整（七通一平）以及地块内配套道路建设等。所开发地块达到可出让条件后，由吴中区人民政府报苏州市国土资源局统一按计划进行招拍挂出让。地块出让所得价款扣除相关规费返还吴中高新区管委会后，吴中高新区管委会根据公司项目实际投资额加成合理利润支付工程款项。

2、安置房建设及配套服务业务

公司安置房建设业务起步于 2015 年，主要由子公司苏州市吴中新城保障房建设有限公司实施。公司根据高新区管委会居民安置计划，以自筹资金建设、完工定向销售的方式向吴中高新区被拆迁居民提供价格较低的安置房源。公司已先后启动石湖景苑一期、宝南花园、石湖景苑三期、新蠡苑一期等安置房项目建设，随着在建安置房项目的逐步完工销售和交付，该项业务收入成为公司主营业务收入的重要来源之一，为公司可持续发展提供稳定的资金支持。

2012 年，为对吴中高新区范围内已建、在建、拟建安置小区实行统一管理、提升服务，吴中区政府将苏州禾田物业管理有限公司划拨给公司，作为公司安置房建设业务的有效补充。苏州禾田物业管理有限公司的服务对象包括安置小区、行政事业单位和公共设施等，按照合同约定向业主提供各类物业管理服务，服务内容包括房屋共用设施设备的维修、养护与管理，物业管理区域内共用设施设备的维修、养护与管理，物业管理区域内的环境卫生与绿化管理服务以及物业区域内公共秩序、消防、交通协管事项服务等，以收取物业服务费的方式实现收入。

3、物业租赁业务

公司在承接土地开发及安置房建设项目的同时，通过购置不动产形成可持续经营的物业，每年为公司带来较为稳定的租金收入。公司名下可供租赁的物业资产包括工业厂房、商铺、写字楼等，主要位于宝带西路、龙西路等热点区域。公司与各承租方签订房屋租赁协议，按年收取租金。苏州市吴中区东吴能源有限公司按月向工业厂房承租方代收代缴水、电费等，实现能源销售收入。在已出租物业水、电费实际发生额的基础上，公司向承租方加计收取约 10%的手续费，以覆盖人工成本。

4、公司所处行业发展阶段及周期性特点

（1）土地开发行业

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

（2）保障房及安置房建设行业

近年来，为推动供给侧改革、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国家有关部门出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，未来几年国家将加大保障性住房建设力度，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。此外，“十三五”期间我国把棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，基本完成城镇棚户区和危房改造任务，加强工程质量监管。可以预见，未来保障房及安置房建设将带动建筑、物业管理、消费等相关行业的进一步发展，从而成为刺激地方经济发展的另一项重要手段。

5、公司行业地位

公司主要负责吴中高新区内的基础设施建设和运营管理，是吴中高新区主要的基础设施建设主体，具有较强的区域垄断性。吴中区政府和高新区管委会已明确未来仍将以公司作为区域内主要的基础设施建设投融资载体，稳步推进区域内基础设施和配套设施建设，使得公司具有突出的竞争优势。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
基础设施建设	18,000.00	14,737.06	18.13	40.54	28,000.00	22,169.53	20.82	46.71
安置房收入	19,600.24	17,447.57	10.98	44.15	25,820.11	23,924.25	7.34	43.08
物业服务等	5,523.39	4,051.51	26.65	12.44	5,141.93	3,581.66	30.34	8.58
租金	1,272.97	1,247.76	1.98	2.87	977.01	1,660.98	-70.01	1.63
合计	44,396.60	37,483.91	15.57	-	59,939.05	51,336.42	14.35	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

☐适用 ☒不适用

不适用的理由：公司为城投类企业，收入成本主要按业务划分，无法对应至产品或服务

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

基础设施建设业务营业收入下降 35.71%、营业成本下降 33.53%：

本期完工结转的土地开发项目规模较小。

安置房业务毛利率增长 49.59%：

本期销售的安置房对应单位成本较同期稍有降低。

租赁业务营业收入增长 30.29%，毛利率增长 102.83%：

本期新增新苏写字楼以及石湖景苑一期底层商铺出租，对应成本较低。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

☐适用 ☒不适用

向前五名供应商采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名

称

☐适用 ☒不适用

其他说明

公司为城投类企业

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

（五） 公司未来展望

公司未来的工作将聚焦三个方向：

1、以国有企业文化为抓手，着力打造企业党建新品牌：（1）是党建工作新举措；（2）是做实企业经营文化。

2、以市场化改革为突破点，着力健全经营管理新机制：一方面，要进一步优化组织架构，提升管理水平。另一方面，要走出原有发展模式，参与市场竞争。

3、以作风效能建设为关键点，推动公司发展再上新台阶：一要在融资工作上谋求新突破，公司要继续发扬攻坚克难的精神，进一步探索、研究新型融资模式，优化融资结构并降低融资成本，确保全年资金使用要求；二要在项目建设上追求新效率。公司项目数量多、任务重、要求高，公司将一如既往、全力以赴，打好硬仗。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司业务独立、资产独立完整、人员独立、机构独立、财务独立，具有自主经营能力，能够依靠公司自身的人力资源、法人财产权、公司治理结构以及财务审计制度自主经营。

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

经营性往来款是指与公司主营业务的开展直接或间接相关的往来款项，否则为非经营性往来款。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：48,147.60，占合并口径净资产的比例（%）：14.29，是否超过合并口径净资产的10%：☒是 ☐否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
江苏省吴中高新技术产业开发区财政和资产管理局	否	48,147.60	否	资金拆借	未来5年内偿还
合计	—	48,147.60	—	—	—

（四） 非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

根据《苏州市吴中城区建设发展有限公司资金往来规范管理制度》的规定，公司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，应当在按照公允原则的前提下严格按以下权限进行审批：

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

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

3、与关联方发生的金额在 20,000 万元以下，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以下的关联交易由战略投资部、财务部门签批后，报总经理审批。

4、与关联方发生的金额在 20,000 万元以上，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易由战略投资部、财务部门、总经理签批后，报董事会审批。

债券存续期内，发行人将加强日常资金监管，严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借，并将对已发生的非经营性往来占款尽快收回。对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照公司制度规定进行内部决策和审批。

债券存续期内，发行人若新增非经营性占款或资金拆借事项，将根据相关法律法规的规定以及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》的约定履行信息披露义务，并在定期报告中持续披露。

（五） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

（1）会计政策变更

根据财政部 2019 年 5 月发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），公司经董事会批准，对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2019 年度的财务报表列报项目如下：

1）合并财务报表列报项目如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	477,341,130.26	应收票据	
		应收账款	477,341,130.26
应付票据及应付账款	352,464,691.94	应付票据	
		应付账款	352,464,691.94
资产减值损失	1,068.64	资产减值损失	-1,068.64

2）母公司财务报表列表项目如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	160,278.00	应收票据	
		应收账款	160,278.00
应付票据及应付账款	40,023.40	应付票据	
		应付账款	40,023.40
资产减值损失		资产减值损失	

公司按照准则生效日期开始执行上述新发布或修订的企业会计准则，并根据各准则衔接要求进行调整。公司管理层认为上述准则的采用未对公司财务报表产生重大影响。

（2）会计估计变更

报告期内，公司未发生重要会计估计变更。

（3）重大会计差错更正

报告期内，公司未发生重大会计差错更正。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	977,146.10	932,796.90	4.75	-
2	总负债	639,334.19	600,519.23	6.46	-
3	净资产	337,811.91	332,277.67	1.67	-
4	归属母公司股东的净资产	337,811.91	332,277.67	1.67	-
5	资产负债率 (%)	65.43	64.38	1.63	-
6	扣除商誉及无形资产后的 资产负债率 (%)	65.43	64.38	1.63	-
7	流动比率	5.14	4.12	24.66	-
8	速动比率	2.48	2.10	17.93	-
9	期末现金及现金等价物余 额	121,935.79	152,181.06	-19.87	-
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	44,396.60	59,939.05	-25.93	-
2	营业成本	37,483.91	51,336.42	-26.98	-
3	利润总额	6,728.37	7,050.60	-4.57	-
4	净利润	5,722.10	4,873.14	17.42	-
5	扣除非经常性损益后净利 润	3,333.44	4,609.40	-27.68	-
6	归属母公司股东的净利润	5,722.10	4,873.14	17.42	-
7	息税折旧摊销前利润（ EBITDA）	8,505.44	9,040.24	-5.92	-
8	经营活动产生的现金流净 额	-4,158.63	-82,439.33	-94.96	本期支付其他与 经营活动有关的 现金大幅减少
9	投资活动产生的现金流净 额	-11,258.27	-35.55	31,566.90	本期购建固定资 产、无形资产和 其他长期资产支 付的现金以及支 付其他与投资活 动有关的现金增 加
10	筹资活动产生的现金流净	-14,828.37	69,588.23	-121.31	本期偿还债务支

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
	额				付的现金出现较大增长
11	应收账款周转率	0.85	1.72	-50.31	本期营业收入下降而应收账款平均余额增加
12	存货周转率	0.08	0.12	-33.60	本期营业成本下降而存货平均余额增加
13	EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	-	-
14	利息保障倍数	0.21	0.24	-12.50	-
15	现金利息保障倍数	0.90	-1.79	-150.18	经营活动产生的现金流净流出减少
16	EBITDA 利息倍数	0.26	0.31	-17.73	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-
-					
-					

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

见上表

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集 说明书的报告 期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
货币资金	121,955.79	152,181.06	-19.86	-
应收账款	56,156.58	47,734.11	17.64	-
预付款项	8,426.99	5,857.48	43.87	本期预付 8,000 万元资产购置款, 同时减少对财政 5,500 万元预付款
其他应收款	269,995.44	257,566.70	4.83	-
存货	494,101.45	446,747.88	10.60	-
其他流动资产	4,142.18	1,744.04	137.51	未抵扣的增值税进项税增加
可供出售金融资产	1,000.00	1,000.00	-	-
长期股权投资	591.31	458.42	28.99	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
投资性房地产	13,948.40	14,776.08	-5.60	-
固定资产	3,286.02	4,121.04	-20.26	-
在建工程	578.70	576.16	0.44	-
无形资产	-	0.37	-100.00	无形资产摊销完毕
长期待摊费用	63.11	33.56	88.07	本期摊销装修费
递延所得税资产	0.12	-	-	由于计提资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异
其他非流动资产	2,900.00	-	-	公司所持东吴-吴中保障房委托贷款债权资产支持专项计划次级资产支持证券

2.主要资产变动的原因

见上表

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：41,451.08 万元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	20.00	-	吴中城建中国银行吴中支行 10,000 万元借款质押	无
存货	30,678.22	-	吴中城建交通银行吴中支行 20,000 万元借款、中国银行吴中支行 5,000 万元借款抵押	无
投资性房地产	10,752.86	-	宝带文旅农业银行吴中支行 12,600 万元借款、工商银行吴中支行 35,900 万元借款抵押	无
合计	41,451.08	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例合计(%)	母公司持有的股权中权利受限的比例	权利受限原因
合计	0	0	-	-	-

六、负债情况

（一） 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	21,000.00	22,000.00	-4.55	-
应付账款	21,143.79	35,246.47	-40.01	石湖景苑一期尾款支付
预收款项	250.49	150.26	66.70	预收房租保证金增加
应付职工薪酬	426.01	398.65	6.86	-
应交税费	13,674.10	13,457.51	1.61	-
其他应付款	68,461.46	45,577.96	50.21	收到吴中博物馆及宝带幼儿园暂未确认的工程款项
一年内到期的非流动负债	83,750.00	104,380.00	-19.76	-
长期借款	147,800.00	160,970.00	-8.18	-
应付债券	241,828.35	188,338.37	28.40	-
长期应付款	41,000.00	30,000.00	36.67	新增 2019 年棚改专项资金

2.主要负债变动的原因

见上表

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

□适用 √不适用

（二） 有息借款情况

报告期末有息借款总额 494,378.35 万元，上年末有息借款总额 475,838.63 万元，借款总额总变动 3.90%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

□适用 √不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

无

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2020 年预计到期债务 23-25 亿元，公司预计总营运资金、偿债资金需求约 30 亿元，主要通过发行非公开公司债、北金所债权融资计划等直融产品以及银行等金融机构间接融资筹集

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
渤海银行	5,000.00	1,000.00	4,000.00
广发银行吴中支行	25,000.00	11,000.00	14,000.00
华夏银行科创支行	45,000.00	600.00	44,400.00
建设银行吴中支行	83,700.00	48,500.00	35,200.00
交通银行吴中支行	20,000.00	20,000.00	-
宁波银行吴中支行	3,000.00	2,800.00	200.00
农业银行+浦发银行银团	45,000.00	10,900.00	34,100.00
农业银行吴中支行	2,700.00	2,700.00	-
农业银行长桥支行	40,000.00	25,000.00	15,000.00
浦发银行姑苏支行	10,000.00	6,000.00	4,000.00
浦发银行吴中支行	18,200.00	18,200.00	-
吴江农商行	8,000.00	4,000.00	4,000.00
张家港农商行	10,000.00	9,950.00	50.00
中国银行吴中支行	27,000.00	27,000.00	-
中信银行吴中支行	10,000.00	8,000.00	2,000.00
合计	352,600.00	-	156,950.00

上年末银行授信总额度：591,949.00 万元，本报告期末银行授信总额度 352,600.00 万元，本报告期银行授信额度变化情况：-239,349.00 万元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

北金所债权融资计划 7 亿元，非公开发行公司债券 15 亿元。

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：6,728.37 万元

报告期非经常性损益总额：3,184.89 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☒是 ☐否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

主要为收到财政、宝带文旅的往来款以及棚改专项补贴款，不具备可持续性

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：万元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：65,900.00 万元

公司报告期对外担保的增减变动情况：29,199.00 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：95,099.00 万元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、其他重大事项的信息披露情况

☒适用 ☐不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

（一） 法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
其他事项	http://www.sse.com.cn	2019 年 1 月 16 日	已按规定披露	无重大影响

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

单位：

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为苏州市吴中城区建设发展有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)

苏州市吴中城区建设发展有限公司

2020 年 4 月 30 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：苏州市吴中城区建设发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,219,557,942.27	1,521,810,586.13
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	561,565,773.34	477,341,130.26
应收款项融资		
预付款项	84,269,912.19	58,574,841.70
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,699,954,446.28	2,575,666,969.87
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,941,014,510.85	4,467,478,779.54
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	41,421,819.01	17,440,374.27
流动资产合计	9,547,784,403.94	9,118,312,681.77
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,913,059.54	4,584,174.18
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	139,483,986.73	147,760,833.23
固定资产	32,860,226.28	41,210,423.03
在建工程	5,787,026.00	5,761,600.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		3,694.79
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	631,124.27	335,572.77
递延所得税资产	1,178.34	
其他非流动资产	29,000,000.00	
非流动资产合计	223,676,601.16	209,656,298.00
资产总计	9,771,461,005.10	9,327,968,979.77
流动负债：		
短期借款	210,000,000.00	220,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	211,437,911.63	352,464,691.94
预收款项	2,504,885.44	1,502,594.01
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	4,260,056.00	3,986,544.67
应交税费	136,741,000.49	134,575,134.51
其他应付款	684,614,562.76	455,779,613.76
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	608,500,000.00	1,043,800,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,858,058,416.32	2,212,108,578.89

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,478,000,000.00	1,609,700,000.00
应付债券	2,647,283,532.82	1,883,383,683.79
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	410,000,000.00	300,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,535,283,532.82	3,793,083,683.79
负债合计	6,393,341,949.14	6,005,192,262.68
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	936,626,583.64	938,505,291.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	13,207,598.83	13,207,598.83
一般风险准备		
未分配利润	428,284,873.49	371,063,826.44
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,378,119,055.96	3,322,776,717.09
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	3,378,119,055.96	3,322,776,717.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,771,461,005.10	9,327,968,979.77

法定代表人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：谢秀枫

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：苏州市吴中城区建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	490,555,030.73	335,701,872.10
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		160,278.00
应收款项融资		
预付款项	1,381,441.90	1,007,304.00
其他应收款	2,837,730,562.22	2,187,572,982.30
其中：应收利息		
应收股利		
存货	653,380,777.28	556,551,721.61
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,069,701.68	1,693,492.48
流动资产合计	3,988,117,513.81	3,082,687,650.49
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,475,089,175.78	2,474,684,174.18
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	139,483,986.73	147,760,833.23
固定资产	6,439,743.36	12,310,426.42
在建工程	5,761,600.00	5,761,600.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	177,569.16	
递延所得税资产		
其他非流动资产	29,000,000.00	
非流动资产合计	2,665,952,075.03	2,650,517,033.83
资产总计	6,654,069,588.84	5,733,204,684.32
流动负债：		

短期借款	110,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	987,356.86	40,023.40
预收款项	1,194,347.14	731,977.10
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	21,449,832.41	21,036,446.73
其他应付款	238,854,391.45	406,661,222.15
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	590,000,000.00	45,300,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	962,485,927.86	573,769,669.38
非流动负债：		
长期借款	328,500,000.00	304,700,000.00
应付债券	2,418,283,532.82	1,883,383,683.79
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,746,783,532.82	2,188,083,683.79
负债合计	3,709,269,460.68	2,761,853,353.17
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	936,626,583.64	938,505,291.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	6,044,002.83	6,044,002.83

未分配利润	2,129,541.69	26,802,036.50
所有者权益（或股东权益）合计	2,944,800,128.16	2,971,351,331.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,654,069,588.84	5,733,204,684.32

法定代表人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：谢秀枫

合并利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	443,965,950.86	599,390,477.99
其中：营业收入	443,965,950.86	599,390,477.99
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	409,385,836.02	537,932,860.65
其中：营业成本	374,839,064.04	513,364,205.97
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,682,578.14	4,868,687.11
销售费用		
管理费用	31,907,648.45	19,875,860.70
研发费用		
财务费用	-43,454.61	-175,893.13
其中：利息费用	265,422.39	95,331.34
利息收入	391,067.14	297,120.63
加：其他收益	19,961,793.55	7,395,542.46
投资收益（损失以“－”号填列）	862,065.88	248,430.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	862,065.88	248,430.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-7,344.08	1,068.64
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	1,470.87	1,163,884.34
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	55,398,101.06	70,266,543.02
加: 营业外收入	11,921,533.55	249,881.46
减: 营业外支出	35,926.42	10,447.09
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	67,283,708.19	70,505,977.39
减: 所得税费用	10,062,661.14	21,774,589.98
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	57,221,047.05	48,731,387.41
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	57,221,047.05	48,731,387.41
2.终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	57,221,047.05	48,731,387.41
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	57,221,047.05	48,731,387.41
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	57,221,047.05	48,731,387.41
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0 元,上期被合并方实现的净利润为:0 元。

法定代表人:钱卫方 主管会计工作负责人:缪红花 会计机构负责人:谢秀枫

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	8,570,291.33	4,780,050.53
减:营业成本	9,624,054.00	12,536,640.90
税金及附加	1,578,257.00	1,452,549.38
销售费用		
管理费用	22,822,379.44	14,206,295.05
研发费用		
财务费用	158,163.79	30,271.18
其中:利息费用	159,936.99	42,572.31
利息收入	19,474.27	12,301.13
加:其他收益		
投资收益(损失以“—”号填列)	938,182.12	248,430.24

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	938,182.12	248,430.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,163,884.34
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-24,674,380.78	-22,033,391.40
加：营业外收入	12,170.08	7,231,837.74
减：营业外支出	10,284.11	10,447.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-24,672,494.81	-14,812,000.75
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-24,672,494.81	-14,812,000.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-24,672,494.81	-14,812,000.75
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-24,672,494.81	-14,812,000.75
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：谢秀枫

合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	381,105,352.60	350,843,566.00
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	1,334,362.30	
收到其他与经营活动有关的现金	512,738,233.83	586,578,056.30
经营活动现金流入小计	895,177,948.73	937,421,622.30
购买商品、接受劳务支付的现金	559,152,656.46	768,195,312.93
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	40,196,548.65	38,638,366.10

支付的各项税费	14,145,740.75	26,422,716.54
支付其他与经营活动有关的现金	323,269,254.25	928,558,572.94
经营活动现金流出小计	936,764,200.11	1,761,814,968.51
经营活动产生的现金流量净额	-41,586,251.38	-824,393,346.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	533,180.52	1,017,778.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	533,180.52	1,017,778.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	83,115,910.66	1,373,300.64
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	30,000,000.00	
投资活动现金流出小计	113,115,910.66	1,373,300.64
投资活动产生的现金流量净额	-112,582,730.14	-355,521.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,736,150,000.00	1,922,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,736,150,000.00	1,922,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,555,000,000.00	935,990,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	329,433,662.34	290,127,740.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,884,433,662.34	1,226,117,740.88
筹资活动产生的现金流量净额	-148,283,662.34	695,882,259.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-302,452,643.86	-128,866,608.88

加：期初现金及现金等价物余额	1,521,810,586.13	1,650,677,195.01
六、期末现金及现金等价物余额	1,219,357,942.27	1,521,810,586.13

法定代表人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：谢秀枫

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018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	10,325,438.77	5,529,652.88
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,926,635,810.68	3,872,179,986.71
经营活动现金流入小计	3,936,961,249.45	3,877,709,639.59
购买商品、接受劳务支付的现金	9,133,200.31	36,234,010.45
支付给职工及为职工支付的现金	8,669,379.70	10,436,705.46
支付的各项税费	2,521,832.37	1,421,422.09
支付其他与经营活动有关的现金	4,679,355,084.31	4,924,356,627.33
经营活动现金流出小计	4,699,679,496.69	4,972,448,765.33
经营活动产生的现金流量净额	-762,718,247.24	-1,094,739,125.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	533,180.52	1,017,778.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	533,180.52	1,017,778.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,525,744.43	27,248,120.15
投资支付的现金		5,100,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	29,000,000.00	
投资活动现金流出小计	30,525,744.43	32,348,120.15
投资活动产生的现金流量净额	-29,992,563.91	-31,330,341.30
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,389,150,000.00	1,474,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,389,150,000.00	1,474,500,000.00

偿还债务支付的现金	281,500,000.00	290,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	160,286,030.22	81,179,722.81
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	441,786,030.22	371,179,722.81
筹资活动产生的现金流量净额	947,363,969.78	1,103,320,277.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	154,653,158.63	-22,749,189.85
加：期初现金及现金等价物余额	335,701,872.10	358,451,061.95
六、期末现金及现金等价物余额	490,355,030.73	335,701,872.10

法定代表人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：谢秀枫

担保人财务报表

☐适用 ☒不适用