

2020年江苏盛泽投资有限公司 公司债券募集说明书

发行人

江苏盛泽投资有限公司

主承销商、簿记管理人



2020年7月

声明及提示

一、发行人执行董事声明

发行人执行董事已批准本期债券募集说明书及其摘要，执行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。

二、发行人相关负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

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

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

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

五、其他重大事项或风险提示

发行人承诺，本期债券募集资金不用于募投项目郎庭名苑安置房项目中幼儿园的建设。

发行人承诺不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020年江苏盛泽投资有限公司公司债券（简称“20盛泽债”）。

（二）发行总额：不超过人民币7亿元。

（三）债券期限：本期债券为5年期，同时设置本金提前偿付条款。

（四）票面利率：本期债券的票面利率为4.18%。

（五）还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5个计息年度末分别偿付本金的30%、30%、40%，最后三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：本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行；通过承销团成员设置的发行网点向中

国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

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

（八）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快申请在合法交易场所上市或交易流通。

（九）债券担保：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。

目 录

声明及提示.....	I
释 义.....	1
第一条 债券发行依据	4
第二条 本期债券发行的有关机构	5
第三条 发行概要	10
第四条 认购与托管	13
第五条 债券发行网点	15
第六条 认购人承诺	16
第七条 债券本息兑付办法	18
第八条 发行人基本情况	20
第九条 发行人业务情况	41
第十条 发行人财务情况	65
第十一条 已发行尚未兑付的债券	116
第十二条 募集资金用途	118
第十三条 偿债保障措施	128
第十四条 投资者保护措施	136
第十五条 风险与对策	144
第十六条 信用评级	150
第十七条 法律意见	153
第十八条 其他应说明的事项	155
第十九条 备查文件	155

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/本公司/盛泽投资：指江苏盛泽投资有限公司。

盛泽镇：指苏州市吴江区盛泽镇。

盛泽镇政府：指苏州市吴江区盛泽镇人民政府。

股东/盛泽资产经营：指吴江市盛泽镇集体资产经营公司。

城区投资：指吴江市盛泽镇城区投资发展有限公司。

丝绸集团：指江苏吴江丝绸集团有限公司。

旧城改造：指吴江市盛泽城区旧城改造资产运营有限公司。

工业水处理：指吴江市盛泽镇开发区工业水处理有限公司。

水处理发展：指吴江市盛泽水处理发展有限公司。

盛泽人力：指江苏盛泽人力资源服务有限公司。

旅游发展：指江苏盛泽旅游发展有限公司。

盛泽房地产：指江苏盛泽房地产开发有限公司。

高新科创园：指苏州吴江高新区科创园发展有限公司。

轻纺商城：指吴江市盛泽轻纺商城有限公司。

农业发展：指吴江市盛泽镇农业发展有限公司。

本期债券：指发行总规模为不超过7亿元的“2020年江苏盛泽投资有限公司公司债券”。

本次发行：指本期债券的发行。

主承销商/簿记管理人/债权代理人/东吴证券：指东吴证券股份有限公司。

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《2020年江苏盛泽投资有限公司公司债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2020年江苏盛泽投资有限公司公司债券募集说明书摘要》。

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

《债权代理协议》：指发行人与债权人签订的《江苏盛泽投资有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《江苏盛泽投资有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《江苏盛泽投资有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。

《承销协议》：指发行人与代表承销团的主承销商为本期债券的发行签订的《江苏盛泽投资有限公司公司债券承销协议》。

《承销团协议》：指主承销商与分销商为承销本期债券签订的《江苏盛泽投资有限公司公司债券承销团协议》。

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。

担保人/江苏再担保：江苏省信用再担保集团有限公司

监管银行/农行吴江分行：指中国农业银行股份有限公司吴江分行。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《公司章程》：指《江苏盛泽投资有限公司公司章程》。

董事会：指江苏盛泽投资有限公司董事会。

近三年/报告期：指2017年度、2018年度及2019年度。

《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）。

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

工作日：指国家法定的工作日。

元：指人民币元。

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

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券【2020】91号”文件批准公开发行人。

本期债券业经吴江市盛泽镇集体资产经营公司《关于发行公司债券的股东决定书》同意申请公开发行人。

本期债券业经江苏盛泽投资有限公司《关于发行公司债券的执行董事决定书》决定申请公开发行人。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：江苏盛泽投资有限公司

法定代表人：罗玉坤

住 所：吴江区盛泽镇市场西路北侧

联 系 人：石燕红

联系地址：吴江区盛泽镇市场西路北侧

联系电话：0512-63959878

传 真：0512-63959896

邮 编：215000

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、翁炳辰、陆晓成、黄书一、桂芸芸

联系地址：苏州工业园区星阳街5号

联系电话：0512-62938092

传 真：0512-62938665

邮 编：215021

三、分销商：江海证券有限公司

法定代表：赵洪波

住 所：哈尔滨市香坊区赣水路56号

联 系 人：谢晓乐

联系地址：上海市浦东新区银城中路8号中融碧玉蓝天35楼

联系电话：021-80295975

传 真：021-60963985

邮 编：200120

四、担保人：江苏省信用再担保集团有限公司

法定代表人：瞿为民

住所：南京市建邺区江东中路311号中泰广场16楼

联系人：华飞

联系地址：苏州市姑苏区平泷路251号

联系电话：0512-62828831

传 真：0512-67237926

邮 编：215021

五、审计机构：

（一）瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：刘贵彬

主要经营场所：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海
地产广场

签字注册会计师：李泰逢、汤敏智

联系地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产
广场西塔9层

联系电话：021-20300007

传 真：021-20300203

（二）立信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：朱建弟

主要经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

签字注册会计师：许培梅、张震

联系地址：上海市黄浦区南京东路61号四楼

联系电话：021-63391166

传 真：021-63391166

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住 所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

联 系 人：晏逸鸣

联系地址：北京东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河soho6号楼

联系电话：010-66428877

传 真：010-66426100

邮 编：100010

七、发行人律师：江苏益友天元律师事务所

负 责 人：唐海燕

住 所：江苏益友天元律师事务所

经办律师：施熠文、宋蓬辰

联系地址：苏州工业园区月亮湾路15号中新大厦7楼

联系电话：0512-68245765

传 真：0512-68245765

八、监管银行：中国农业银行股份有限公司吴江分行

负 责 人：戴伟国

营业场所：吴江区松陵镇永康路202号

联 系 人：林振华

联系地址：吴江区松陵镇永康路202号

联系电话：0512-63555444

传 真：0512-63555444

邮 编：215200

九、债权代理人：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

住 所：苏州工业园区星阳街5号

联 系 人：吴捷、翁炳辰、陆晓成、黄书一、桂芸芸

联系地址：苏州工业园区星阳街5号

联系电话：0512-62938092

传 真：0512-62938665

邮 编：215021

十、托管机构：

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住 所：北京市西城区金融大街10号

联 系 人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传 真：010-66168715

邮 编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负 责 人：聂燕

营业场所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

联 系 人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦34

楼

联系电话：021-68870172

传 真：021-68875802-8245

邮 编：200120

十一、交易所发行场所：上海证券交易所

总 经 理：蒋锋

住 所：上海市浦东南路 528 号

联 系 人：李刚

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68802562

传 真：021-68807177

邮政编码：200120

第三条 发行概要

一、**发行人：**江苏盛泽投资有限公司。

二、**债券名称：**2020年江苏盛泽投资有限公司公司债券（简称“20盛泽债”）。

三、**发行总额：**不超过人民币7亿元。

四、**债券期限：**本期债券为5年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、**票面利率：**本期债券的票面利率为4.18%。

六、**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5个计息年度末分别偿付本金的30%、30%、40%，最后三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：**本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。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：**本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发售。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）公开发售和通过

上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的。

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

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2020年8月11日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2020年8月12日。

十四、发行期限：发行期限为2个工作日，自发行首日至2020年8月13日。

十五、起息日：自发行期限最后一日开始计息，本期债券存续期内每年的8月13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2020年8月13日起至2025年8月12日止。

十七、付息日：本期债券的付息日为2021年至2025年每年的8月13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2023年至2025年每年的8月13日（上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

二十、承销方式：本期债券由主承销商组织承销团以余额包销方式承销。

二十一、主承销商：东吴证券股份有限公司。

二十二、债券担保：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十三、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。

二十四、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快申请在合法交易场所上市或交易流通。

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

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2020年江苏盛泽投资有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行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（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

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

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

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

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

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

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

第六条 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、在担保函项下的本期债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的保证，发行人不能提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

四、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。

五、同意建行吴江支行作为本期债券监管银行，与发行人签订本期债券相关的《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。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。

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

七、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市场上市或交易流通，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。

八、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低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。

九、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息支付

(一) 本期债券在存续期限内每年付息一次, 最后三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2021年至2025年每年的8月13日(上述付息日如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第1个工作日)。

(二) 本期债券利息的支付通过中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定, 由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金兑付

(一) 本期债券设置本金提前偿付条款, 即在本期债券存续期的第3、第4、第5个计息年度末逐年分别按照债券发行总额的30%、30%、40%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位, 小于分的金额忽略不计)。

本期债券本金的兑付日为2023年至2025年每年的8月13日(上述兑付日如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第1个工作日)。应兑付债券本金自兑付日起不另计利息。

(二) 本期债券本金的兑付通过中央国债登记公司及中国证券登记公司上海分公司办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定,

由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：江苏盛泽投资有限公司

成立日期：2010年05月13日

注册资本：673,793.78万元

法定代表人：罗玉坤

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：吴江区盛泽镇市场西路北侧

经营范围：从事城镇综合服务性项目投资及相关产业经营；城镇供排水设施的投资、经营及建设管理；资产管理运营及收益；房地产开发、销售；对外投资及其管理服务。（上述经营范围不含国家法律法规禁止、限制和许可经营的项目）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人是苏州市吴江区盛泽镇唯一的安置房建设主体，承担着加快推进吴江区盛泽镇安置房建设的重要任务，同时公司开展污水处理及工业水处理业务，是吴江区最重要的污水处理主体之一。另外，公司的土地出让业务也是其收入主要来源之一。自成立以来，发行人完成了多个安置房项目的建设任务，积极开展污水处理业务，为改善城市环境面貌、提升区域竞争力、提高人民生活水平发挥了重要的作用。

截至2019年末，公司资产总额2,019,586.44万元，负债总额1,255,983.35万元，所有者权益763,603.09万元，资产负债率为62.19%；2019年公司实现营业收入208,129.04万元，净利润20,018.07万元，归属于母公司的净利润15,451.52万元；2017-2019年实现平均净利润17,255.80万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

2010年4月9日，经吴江市盛泽镇人民政府《关于成立江苏盛泽投资有限公司的通知》（盛镇政[2010]28号）批准，发行人由吴江市盛泽镇集体资产经营公司（以下简称“集体资产”）出资设立，主要负责盛泽镇城乡一体化基础设施和公益事业的投资建设、资产收购和运营管理等。

发行人设立时注册资本为29,000.00万元，由集体资产于2010年5月10日前一次性缴足。经苏州华瑞会计师事务所出具的华瑞验内字〔2010〕317号《验资报告》审验，截至2010年5月10日，发行人收到集体资产以货币方式缴纳的出资额为29,000.00万元人民币。2010年5月13日，发行人办理了工商注册登记，并取得了苏州市吴江工商行政管理局核发的注册号为320584000245237的《企业法人营业执照》。

发行人设立时的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	29,000.00	货币	100.00%
合计	29,000.00		100.00%

（二）第一次增加注册资本

2010年8月31日，集体资产决定增加发行人注册资本31,000.00万元，于2010年9月1日前一次性缴足。经苏州华瑞会计师事务所出具的华瑞验内字〔2010〕603号《验资报告（增资）》审验，截至2010年9月1日，发行人收到集体资产以货币方式缴纳的出资额31,000.00万元人民币。至此，发行人注册资本和实收资本均变更为60,000.00万元。发行人第一次增加注册资本后的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	60,000.00	货币	100.00%
合计	60,000.00		100.00%

（三）第二次增加注册资本

2011年2月9日，集体资产决定增加发行人注册资本20,000.00万元，于2011年2月10日前一次性缴足。经苏州华瑞会计师事务所出具的华瑞验内字〔2011〕075号《验资报告（增资）》审验，截至2011年2月10日，发行人收到集体资产以货币方式缴纳的出资额20,000.00万元人民币。发行人第二次增加注册资本后的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	80,000.00	货币	100.00%
合计	80,000.00		100.00%

（四）第三次增加注册资本

2011年5月17日，集体资产决定以评估作价后的房地产向发行人增资，其中房屋建筑物价值为17,093.68万元，土地使用权价值为66,167.05万元，合计为83,260.73万元。经苏州华瑞会计师事务所出具的华瑞验内字〔2011〕335号《验资报告（增资）》审验，截至2011年5月17日，发行人收到集体资产以房地产方式缴纳的出资额83,260.73万元人民币。发行人第三次增加注册资本后的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	80,000.00	货币	49.00%
	17,093.68	房屋建筑物	10.47%
	66,167.05	土地使用权	40.53%
合计	163,260.73		100.00%

（五）第四次增加注册资本

2011年6月16日，集体资产决定以货币方式增加发行人注册资本37,000.00万元。经苏州华瑞会计师事务所出具的华瑞验内字〔2011〕489号《验资报告（增资）》审验，截至2011年6月16日，发行人收到集体资产以货币方式缴纳的出资额37,000.00万元人民币。

发行人此次增加注册资本后的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	117,000.00	货币	58.42%
	17,093.68	房屋建筑物	8.54%
	66,167.05	土地使用权	33.04%
合计	200,260.73		100.00%

（六）第五次增加注册资本

2011年9月8日，集体资产决定以其持有的吴江市盛泽水处理发展有限公司、吴江市盛泽镇开发区工业水处理有限公司、吴江市盛泽镇农业发展有限公司、吴江市盛泽轻纺商城有限公司、吴江市盛泽丝绸商城有限公司、吴江市盛泽镇圆明资产管理有限公司股权向发行人注资。经苏州华瑞会计师事务所出具的华瑞验内字〔2011〕814号《验资报告（增资）》审验，截至2011年9月8日，发行人收到集体资产以上述股权缴纳的注册资本43,951.29万元人民币。发行人第五次增加注册资本后的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	117,000.00	货币	47.91%
	17,093.68	房屋建筑物	7.00%
	66,167.05	土地使用权	27.09%
	43,951.29	股权	18.00%
合计	244,212.02		100.00%

（七）第六次增加注册资本

2012年2月6日，集体资产决定以货币方式增加发行人注册资本20,000.00万元。经苏州华瑞会计师事务所出具的华瑞验内字

〔2012〕011号《验资报告（增资）》审验，截至2012年2月8日，发行人收到集体资产以货币方式缴纳的注册资本20,000.00万元人民币。

发行人第六次增加注册资本后的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	137,000.00	货币	51.85%
	17,093.68	房屋建筑物	6.47%
	66,167.05	土地使用权	25.04%
	43,951.29	股权	16.63%
合计	264,212.02		100.00%

（八）第七次增加注册资本

2012年9月10日，集体资产决定以评估作价后的房地产增加发行人注册资本，其中房屋建筑物价值为7,033.81万元，土地使用权价值为22,547.95万元。经苏州苏诚会计师事务所有限公司出具的苏诚验字（2012）第253号《验资报告》审验，截至2012年9月10日，发行人收到集体资产以房地产缴纳的注册资本29,581.76万元人民币。

发行人第七次增加注册资本后的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	137,000.00	货币	46.63%
	24,127.49	房屋建筑物	8.21%
	88,715.00	土地使用权	30.20%
	43,951.29	股权	14.96%
合计	293,793.78		100.00%

（九）第八次增加注册资本

2012年11月2日，集体资产决定以货币方式增加发行人注册资本95,000.00万元。经苏州中合会计师事务所出具的中合会验字（2012）024号《验资报告（增资）》审验，截至2012年11月5日，

发行人收到集体资产以货币方式缴纳的注册资本 95,000.00 万元人民币。发行人第八次增加注册资本后的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	232,000.00	货币	59.67%
	24,127.49	房屋建筑物	6.21%
	88,715.00	土地使用权	22.82%
	43,951.29	股权	11.30%
合计	388,793.78		100.00%

（十）第九次增加注册资本

2012年11月7日，集体资产决定增加发行人注册资本 95,000.00 万元。经苏州中合会计师事务所出具的中合会验字(2012)027号《验资报告(增资)》审验，截至2012年11月7日，发行人收到集体资产以货币方式缴纳的注册资本 95,000.00 万元人民币。发行人第九次增加注册资本后的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	327,000.00	货币	67.59%
	24,127.49	房屋建筑物	4.99%
	88,715.00	土地使用权	18.34%
	43,951.29	股权	9.08%
合计	483,793.78		100.00%

（十一）第十次增加注册资本

2012年11月9日，集体资产决定以货币方式增加发行人注册资本 93,000.00 万元。经苏州中合会计师事务所出具的中合会验字

(2012)029号《验资报告(增资)》审验，截至2012年11月9日，发行人收到集体资产以货币方式缴纳的注册资本 93,000.00 万元人民币。

发行人第十次增加注册资本后的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	420,000.00	货币	72.82%
	24,127.49	房屋建筑物	4.18%
	88,715.00	土地使用权	15.38%

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
	43,951.29	股权	7.62%
合计	576,793.78		100.00%

(十二) 第十一次增加注册资本

2012年11月13日，集体资产决定以货币方式增加发行人注册资本97,000.00万元。经苏州中合会计师事务所出具的中合会验字(2012)032号《验资报告(增资)》审验，截至2012年11月13日，发行人收到集体资产以货币方式缴纳的注册资本97,000.00万元人民币。发行人此次增加注册资本后的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	实缴出资额	出资方式	出资比例
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	517,000.00	货币	76.73%
	24,127.49	房屋建筑物	3.58%
	88,715.00	土地使用权	13.17%
	43,951.29	股权	6.52%
合计	673,793.78		100.00%

截至本募集说明书签署之日，公司注册资本没有变化。

三、发行人股东情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为吴江市盛泽镇集体资产经营公司，控股股东持股比例为100.00%。发行人注册资本总额为人民币673,793.78万元，全部为国有资本。发行人实际控制人为苏州市吴江区盛泽镇人民政府。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人不存在将公司股权进行质押的情况，也不存在任何股权争议的情况。

发行人股权结构图如下：

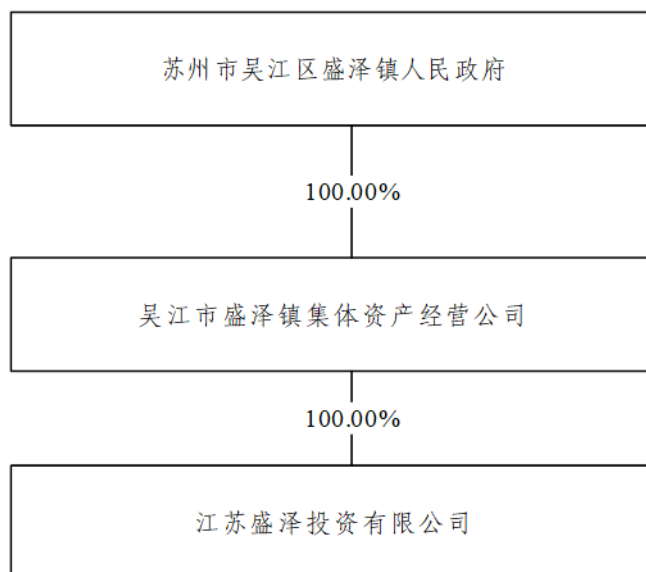


图 1：发行人股权结构示意图

吴江市盛泽镇集体资产经营公司成立于 1992 年 7 月，法定代表人为孙建忠，注册资本 1,000.00 万元。经营范围为：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）。

截至 2019 年末，盛泽镇集体资产经营（单体）总资产为 844,988.62 万元，净资产为 728,644.09 万元。截至本募集说明书出具日，盛泽镇集体资产经营不存在发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券的情况。

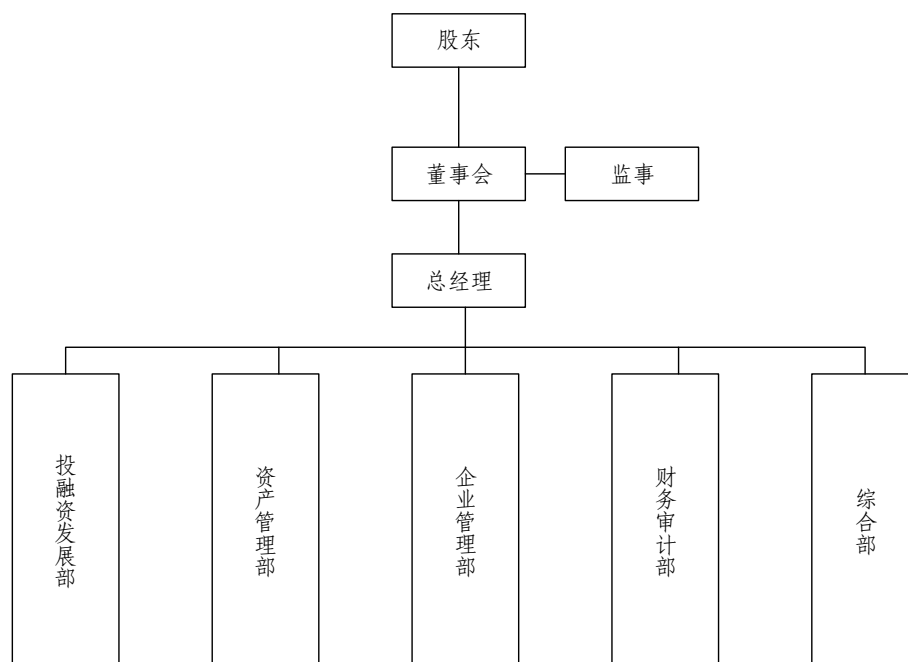
公司实际控制人为盛泽镇人民政府。实际控制人基本情况如下：

机构名称	苏州市吴江区盛泽镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	江苏省苏州市吴江区盛泽镇舜湖西路 2099 号
负责人	吕伟峰

四、公司组织及治理结构

（一）公司组织结构

截至本募集说明书签署日，公司的组织结构情况如下所示：



发行人在组织机构设置方面，坚持高效、精简的原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了投融资发展部、资产管理部、企业管理部、财务审计部和综合部 5 个职能部门，各职能部门之间在业务开展中，既保持相互独立又进行有效的协作。各部门主要职责：

1、投融资发展部

负责拟定公司年度融资计划，具体负责公司融资项目的策划并组织实施；负责拟定公司年度投资计划并组织实施；负责拓展融资渠道，强化公司与金融机构的合作关系，拓展各类新型金融业务；负责公司所投资项目的监督管理；负责健全和完善公司法人治理结构，做大做强公司资产；负责融资业务档案的归档及文书处理。

2、资产管理部

负责生产经营性资产的管理，做到详细登记，建立台账，按国有（集体）资产管理的要求，确保资产保值增值；协助搞好对已完工的项目资产及时进行测绘、办证，便于融资；协助搞好已完工工程的消防、市政等配套工程的完善，便于资产的及时出租；具体负责租赁资产的日常管理工作，主动与业主对接服务，对出租的房屋按合同规定

定期检查，有问题的及时维修，保证资产完整及租金的顺利收缴；根据市场行情及不同房屋，加强合同条款的修订，做到互利共赢；加强对已租房屋的管理，按实收缴租金，拖欠超过一个季度的发出书面函催要，拖欠超过三个季度的委托律师催要，以规避法律风险；对即将到期的厂房及时收回、续签或重租，对将要到期的三产用房按市场价格调整续签或公开拍租；协助业主加强对物业公司的管理；会同财务部每年对资产进行一次清查盘点，核对台账做到账实相符，避免资产损失；完成领导交办的其他工作。

3、企业管理部

负责组织、协调下属公司运营管理模式、资源整合等方面的事务，指导、监督下属公司日常管理，协调各方资源，帮助下属公司解决生产经营中的实际问题，牵头协调公司各部门对下属公司进行考核、有效管理等。

4、财务审计部

在总经理的领导下，具体承担集团公司及所属子公司的财务政策和财务管理制度的实施和运转；负责组织全公司的经济核算工作，组织财会人员搞好会计核算，正确、及时、完整地记账、算账、报账，全面反映给公司领导，及时提供真实的会计核算资料，组织编制和审核会计、统计报表，负责向上一级财政及国资部门报告工作；负责组织贯彻执行《会计法》等法规和国有企业财务制度财经纪律，建立健全财务管理的各项制度，发现问题及时纠正，重大问题及时报告总经理；负责做好资金管理，组织出纳人员按规定程序、手续及时做好资金回笼，准时进账、存款，保证日常合理开支需要的供给；负责与财政、税务、金融部门的联系，协助领导处理好与这些部门的关系，及时掌握国资、税务及金融动向，负责办理银行贷款及还贷手续；遵守、

维护国家的财产纪律，严格掌握费用开支，认真执行公司成本物资审批权限、费用报销制度；负责审查各项开支，密切与各部门联系，研究并合理掌握成本和费用水平；保存公司关于财务工作方面的文件、资料、合同和协议，完整地保管公司的一切账册、报表凭证和原始单据。

5、综合部

负责公司与各部门之间、各子公司之间的综合协调；负责公司对外联络、来宾接待、物资采购等工作；负责起草年度工作计划、总结、汇报等综合材料；负责文件收发、来文处理督办、机要保密和文书档案工作；负责对公司经营决策活动提供法律意见，处理有关法律事务，参与合同的起草并审核公司各类合同，协助财务部管理合同，监督合同履行，维护公司合法权益；办理领导交办的其他工作。

（二）治理结构

发行人是经工商行政管理局核准登记注册的有限责任公司，按照《中华人民共和国公司法》、《江苏盛泽投资有限公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作。发行人设立了董事会、监事和经理层，拥有较为完善的治理架构。

1、股东

公司不设股东会。股东依照《公司法》规定，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审查批准董事会的报告；
- （4）审查批准监事的报告；

- (5) 审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (8) 对发行公司债券作出决定；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 制定或自改公司章程。

股东作出上述事项的决定时，采用书面形式，并由股东签名后置备于公司。

2、董事会

公司设董事会，由3人组成，由股东委派。董事每届任期三年，任期届满，连派可以连任。公司设董事长1名，由股东指派。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (7) 拟定公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬;

(10) 制定公司的基本管理制度。

3、总经理

公司设总经理一名，由董事长兼任，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，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) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 董事会授予的其他职权；

(7) 召集和主持董事会议，组织讨论和决定公司的发展战略、经营方针、年度计划、财务预算、投资及日常经营工作的重大事项；

(8) 审核公司机构调整和重大管理制度改革方案，提交董事会审核、审批；

(9) 检查董事会议决议的实施情况，并向董事会提出报告；

(10) 提议公司高层人员的聘用、升级、薪酬和解聘，并报董事会批准和备案；

(11) 决定聘任或者解聘除应董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(12) 对高层人员的工作进行考核和监控；

(13) 定期审阅公司的财务报表和其他重要报表, 按规定对公司的重大财务支出和资金事项进行审核、审批;

(14) 签署公司的出资证明书、投资合同书及其他重大合同书、报表与重要文件、资料;

(15) 签署批准公司招、解聘中级管理人员和高级技术人员;

(16) 在日常工作中对公司的重要业务活动给予指导和监控;

(17) 行使法定代表职权。

4、监事

公司不设监事会, 设监事一人, 由股东委派, 任期每届为三年。任期届满由股东决定是否连任。董事、经理及高级管理人员等不得兼任监事。监事依照《公司法》规定, 行使下列职权:

(1) 检查公司财务;

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

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

(4) 向股东提出提案;

(5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定, 对董事、高级管理人员提出诉讼。

五、发行人与子公司的投资关系

截至2019年末, 发行人纳入合并范围的子公司共13家, 具体如下:

序号	企业名称	注册资本(万元)	持股比例	是否纳入合并范围
1	吴江市盛泽城区旧城改造资产运营有限公司	133,800.00	100.00	是
2	江苏盛泽人力资源服务有限公司	500.00	100.00	是
3	江苏盛泽旅游发展有限公司	500.00	100.00	是
4	江苏盛泽房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	是
5	苏州吴江高新区科创园发展有限公司	2,500.00	100.00	是
6	吴江市盛泽镇开发区工业水处理有限公司	7,300.00	100.00	是
7	吴江市盛泽水处理发展有限公司	20,500.00	100.00	是
8	吴江市盛泽轻纺商城有限公司	2,000.00	100.00	是
9	苏州盛泽农贸市场管理有限公司	1,000.00	100.00	是
10	江苏盛泽产业投资有限公司	200,000.00	100.00	是
11	吴江市盛泽镇农业发展有限公司	200.00	100.00	是
12	苏州盛誉创业投资管理有限公司	1,000.00	100.00	是
13	江苏盛泽东方丝博文化游览管理有限公司	10,400.00	100.00	是

发行人合并范围内子公司情况如下:

(一) 吴江市盛泽城区旧城改造资产运营有限公司

吴江市盛泽城区旧城改造资产运营有限公司成立于2012年8月10日,法定代表人为罗玉坤,注册资本为133,800.00万元,为发行人全资子公司,经营范围为“从事政府授权范围内的旧城改造;经营性资产管理收益;城乡基础设施建设(上述经营范围不含国家法律法规禁止、限制和许可经营的项目)”。

(二) 江苏盛泽人力资源服务有限公司

江苏盛泽人力资源服务有限公司成立于2012年5月10日,法定代表人为姚悦蕾,注册资本为500.00万元,为发行人全资子公司,经营范围为“为劳动者介绍用人单位;为用人单位和居民家庭推荐劳动者;开展职业指导、人力资源管理咨询服务;收集和发布职业供求信息;根据国家有关规定从事互联网职业信息服务;组织职业招聘洽谈会。(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)”。

(三) 江苏盛泽旅游发展有限公司

江苏盛泽旅游发展有限公司成立于2012年6月20日，法定代表人为陈建，注册资本500.00万元，为发行人全资子公司，经营范围为“旅游景点的开发和经营管理；旅游商品的开发、销售；环境保护与开发；建设项目的投资、建设、管理；资产管理和收益。（上述经营范围不含国家法律法规禁止、限制和许可经营的项目）（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）”。

（四）江苏盛泽房地产开发有限公司

江苏盛泽房地产开发有限公司成立于2012年11月21日，法定代表人为王雪荣，注册资本为5,000.00万元，为发行人全资子公司，经营范围为“房地产开发、销售；房屋租赁；市政设施建设施工；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）”。

（五）苏州吴江高新区科创园发展有限公司

苏州吴江高新区科创园发展有限公司成立于2014年3月21日，法定代表人为张静，注册资本为2,500.00万元，为发行人的全资子公司，经营范围为“对实业投资；厂房及办公用房出租；为科创园内企业提供物业管理、项目管理及咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

（六）吴江市盛泽镇开发区工业水处理有限公司

吴江市盛泽镇开发区工业水处理有限公司成立于2004年2月24日，法定代表人为钱新华，注册资本为7,300.00万元，为发行人全资子公司，经营范围为“生产、销售：工业用水及管网建设（涉及审批的凭许可经营）。（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）”。

（七）吴江市盛泽水处理发展有限公司

吴江市盛泽水处理发展有限公司成立于2002年9月25日，法定代表人为王正华，注册资本为20,500.00万元，为发行人全资子公司，经营范围为“生产、生活污水处理；治污管网的维护；给排水服务；环保技术咨询服务；物业管理（凭资质经营）。（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）”。

（八）吴江市盛泽轻纺商城有限公司

吴江市盛泽轻纺商城有限公司成立于1993年7月19日，法定代表人为戴志红，注册资本为2,000.00万元，为发行人全资子公司，经营范围为“市场铺面、车间、厂房出租；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）”。

（九）苏州盛泽农贸市场管理有限公司

苏州盛泽农贸市场管理有限公司成立于2019年6月13日，法定代表人为管忠林，注册资本为1,000.00万元，为发行人全资子公司，经营范围为“市场经营管理；农贸市场设施租赁及管理；自有房屋租赁；物业管理；停车场管理；农产品及预包装食品销售；清洗服务；设计、制作、代理、发布国内广告。（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）”。

（十）江苏盛泽产业投资有限公司

江苏盛泽产业投资有限公司成立于2019年7月16日，法定代表人为罗玉坤，注册资本为200,000.00万元，为发行人全资子公司，经营范围为“创业投资；产业投资；股权投资；创业投资咨询；投资管理；为创业企业提供创业管理服务；参与设立创业投资与创业投资管理顾问机构。（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）”。

（十一）吴江市盛泽镇农业发展有限公司

吴江市盛泽镇农业发展有限公司成立于2007年6月15日，法定代表人为孙建忠，注册资本为200.00万元，为发行人全资子公司，经营范围为“农业投资、农村基础设施建设、物业管理、资产管理。（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）”。

（十二）苏州盛誉创业投资管理有限公司

苏州盛誉创业投资管理有限公司成立于2019年7月17日，法定代表人为沈菊妹，注册资本为1,000.00万元，为发行人全资子公司，经营范围为“创业投资管理服务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（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）”。

（十三）江苏盛泽东方丝博文化游览管理有限公司

江苏盛泽东方丝博文化游览管理有限公司成立于2007年，法定代表人为高荣良，注册资本为10,400.00万元，为发行人全资子公司，经营范围为“从桑蚕种养、缫丝、捻线、到织造、印染、服装生产全过程的参观浏览；丝绸工艺品、旅游用品、床上用品、纺织品销售；丝绸展示馆的参观游览；生态农业观光；物业管理；图书、期刊、报纸销售”。

截至2019年末，公司主要子公司基本财务情况如下：

单位：万元

企业名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
吴江市盛泽城区旧城改造资产运营有限公司	265,126.13	131,967.10	10,826.19	2,221.37
江苏盛泽房地产开发有限公司	109,413.09	10,618.51	842.90	221.09
吴江市盛泽镇开发区工业水处理有限公司	44,980.89	18,458.86	7,948.92	2,189.91
吴江市盛泽水处理发展有限公司	90,968.13	34,543.55	28,285.21	769.29
吴江市盛泽轻纺商城有限公司	3,279.68	2,038.97	1,911.87	(35.54)

六、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

公司根据《公司法》及《公司章程》的规定，组建董事会，聘任高级管理人员。

公司董事、监事和高级管理人员情况如下：

姓名	性别	职务	年龄	任职期限
罗玉坤	男	董事长、总经理	49	2018年12月至今
祝继文	男	董事	48	2014年12月至今
石燕红	女	董事	41	2014年12月至今
孙建忠	男	监事	49	2018年2月至今
陈建	女	副总经理	40	2018年12月至今
李建丰	男	财务负责人	40	2014年2月至今

根据发行人的《公司章程》，发行人设董事会，董事会由3名董事组成，设董事长1名；公司不设监事会，设监事一人。上述董事、监事均由股东任免。

发行人的董事、监事、高级管理人员存在兼职情况，但均在发行人处领取报酬，兼职不兼薪。发行人的董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职。

发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

姓名	企业名称	职务
罗玉坤	江苏吴江丝绸集团有限公司	董事长、法定代表人
	吴江市盛泽城区旧城改造资产运营有限公司	执行董事、法定代表人
	苏州市吴江绸都水利建设开发有限公司	执行董事、法定代表人
	吴江东方国发创业投资有限公司	董事长
	苏州市沿海合作开发建设投资有限公司	董事
	苏州市吴江文化传播有限公司	董事
	苏州国发东方创业投资管理有限公司	董事长
	苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司	董事、副总经理
	苏州盈动软件有限公司	董事
	苏州盛璟投资管理有限公司	董事
	苏州市汾湖科技小额贷款有限公司	董事
祝继文	苏州盛泽新城物业有限公司	执行董事、法定代表人
	江苏吴江丝绸集团有限公司	董事
	苏州盛泽新城物业有限公司	执行董事、法定代表人
	苏州盛泽医疗投资有限公司	董事长兼总经理、法定代表人
	江苏东方英塔安防保全系统股份有限公司	董事长兼总经理、法定代表人
	天骄科技创业投资有限公司	董事兼总经理
石燕红	苏州市盛泽新城企业园管理服务有限公司	执行董事、法定代表人

（二）董事、监事、高级管理人员简介

1、董事会成员简历

董事长：罗玉坤，男，出生于1970年3月，毕业于苏州大学财政专业，学士学位；自2018年12月至今，担任盛泽投资总经理、董事长，曾任苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司副总经理、吴江国库集中支付中心副主任等。

董事：祝继文，男，出生于1971年1月，毕业于苏州大学财经学院吴江分校财会专业；自2012年2月至今，担任盛泽投资董事，曾任国营吴江新联丝织喷水分厂会计、丝绸集团出纳会计、丝绸集团财务部统计员、江苏苏丝丝绸股份有限公司审计部经理、江苏吴江中国东方丝绸市场股份有限公司总经理助理等。

董事：石燕红，女，出生于1978年11月，毕业于华中师范大学网络学院工商管理专业；自2012年2月至今，担任盛泽投资投融资部经理、董事，曾任江苏爱世克私有限公司会计、苏州市报关集团公司吴江分公司行政部经理、盛虹集团有限公司办公室副主任等。

2、监事简历

监事：孙建忠，男，出生于1970年2月，毕业于盐城工业专科学校电气系电气技术专业；自2013年3月至今，担任盛泽投资资产管理部经理、监事，曾任江苏盛泽热电厂电气检修班副班长、班长，江苏盛泽热电厂热网拓展科负责人等。

3、高级管理人员简历

总经理：罗玉坤，见公司董事长简历。

副总经理：陈建，女，1979年1月出生，曾担任盛泽镇经济发展和改革局招商科科长，自2018年12月开始担任江苏盛泽投资有限公司副总经理。

财务负责人：李建丰，男，1979年8月出生，曾担任吴江神鹰房地产开发有限公司财务总监，自2016年开始担任盛泽投资财务部经理，自2017年3月担任盛泽投资财务负责人。

（三）董事、监事与高级管理人员持有发行人股份情况

截至本募集说明书签署日，不存在发行人董事、监事与高级管理人员持有发行人股份的情况。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

自成立以来，发行人按照现代企业管理理念，坚持市场化运作模式，经过多年的规范运营已发展成为集融资、投资、开发、建设、服务于一体大型企业。目前，发行人形成了城市资源运营服务为主，污水及工业水处理为辅，物业租赁、城乡一体化开发和建设为补充的业务模式。

发行人最近三年营业收入、成本、毛利润、毛利率按业务分类情况如下：

2017-2019年度发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务类型	2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
污水及工业水处理业务	59,381.14	28.53	56,877.72	28.24	55,312.20	27.98
城乡一体化开发和建设	16,414.50	7.89	12,705.00	6.31	12,120.00	6.13
城市资源运营服务业务	107,231.55	51.52	107,974.14	53.61	106,999.65	54.12
物业租赁业务	25,101.85	12.06	23,834.37	11.83	23,281.57	11.78
合计	208,129.04	100.00	201,391.23	100.00	197,713.42	100.00

2017-2019年度发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

业务类型	2019年度		2018年度		2017年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
污水及工业水处理业务	28,980.42	21.82	28,948.56	21.59	25,492.68	19.35
城乡一体化开发和建设	16,414.50	12.36	12,705.00	9.47	12,120.00	9.20
城市资源运营服务业务	78,425.94	59.05	83,515.37	62.28	85,476.71	64.89
物业租赁业务	9,001.82	6.78	8,937.64	6.66	8,644.78	6.56
合计	132,822.67	100.00	134,106.57	100.00	131,734.17	100.00

2017-2019年度发行人营业毛利润情况

单位：万元

业务类型	2019年度	2018年度	2017年度
污水及工业水处理业务	30,400.72	27,929.16	29,819.52
城乡一体化开发和建设	-	-	-
城市资源运营服务业务	28,805.61	24,458.77	21,522.94
物业租赁业务	16,100.03	14,896.73	14,636.79
合计	75,306.37	67,284.66	65,979.25

2017-2019年度发行人营业毛利率情况

单位：%

业务类型	2019年度	2018年度	2017年度
污水及工业水处理业务	51.20	49.10	53.91
城乡一体化开发和建设	-	-	-
城市资源运营服务业务	26.86	22.65	20.11
物业租赁业务	64.14	62.50	62.87
合计	36.18	33.41	33.37

2017-2019年度，公司分别实现营业收入为197,713.42万元、201,391.23万元和208,129.04万元，营业收入呈逐步上升趋势。公司2019年营业收入来源于城市资源运营服务业务、污水及工业水处理业务和物业租赁业务，占比分别为51.52%、28.53%和12.06%。发行人主营业务收入保持相对稳定。

从营业成本方面看，2017-2019年度公司营业成本分别为131,734.17万元、134,106.57万元和132,822.67万元，随着营业收入的变动保持相应变动。公司有效控制了营业成本规模，使得营业成本与营业收入的波动基本保持一致。

从毛利润和毛利率看，2017-2019年度公司营业毛利润分别为65,979.25万元、67,284.66万元和75,306.37万元，毛利润呈逐步上升趋势；毛利率分别为33.37%、33.41%和36.18%，毛利率较高且呈上升趋势。

二、发行人主营业务经营模式

（一）污水及工业水处理业务

根据盛泽镇政府下发的《关于授予江苏盛泽投资有限公司供排水特许经营权的批复》（盛镇政[2011]127号），盛泽镇政府授予盛泽投资污水处理特许经营权和工业供水特许经营权，批准盛泽投资在提供合格污水处理服务和工业供水服务后获取合理服务费用的权利。发行人获得的特许经营权要素如下表所示：

类别	授予对象	区域范围	特许经营权范围	期限	排他性安排
污水处理	盛泽投资、水处理发展及其在盛泽镇新收购或新建的供水企业	盛泽地区	享有污水处理的特许经营权；对企业相关设施的拥有、管理、运行、维护和更新的权利；在提供合格服务后获取合理服务费用的权利。	30年 (自2011年9月1日起算)	盛泽镇政府同意在特许经营期限和特许经营区域范围内不再批准其他个人或企业提供污水处理服务，以确保盛泽投资实现规模经营和提供同质服务。
工业水处理	盛泽投资、工业水处理及其在盛泽镇新收购或新建的供水企业		独家提供供水服务、收取水费和负责供水设施的建设、经营、维护和更新的权利。		盛泽镇政府同意在特许经营期限内不再批准任何个人和企业进入特许经营区域内从事供水服务，确保盛泽投资实现排他性经营。

1、污水处理业务

①污水处理业务基本情况

发行人污水处理业务主要由子公司水处理发展负责运营。水处理发展对全镇 24 家印染企业的印染污水、大部分喷织企业污水和城市生活污水进行处理，对盛泽镇污水处理资产实行统一经营、管理。目前，水处理发展下辖 7 个分公司、27 个喷织处理站，主要负责盛泽镇范围内的工业污水处理，服务范围约 104.60 平方公里，服务人口约 40.00 万人，共铺设管网约 328 公里，在盛泽镇地区具有垄断地位。水处理发展下辖的 7 个分公司污水处理能力约为 23.82 万吨/日，主要处理 24 家印染企业的印染废水、部分喷织废水和生活污水；27 个处理站的污水处理能力为 31.45 万吨/日，主要处理喷织废水。

截至 2019 年末公司工业污水处理业务概况

项目	2019年末
水厂数量(个)	7
管网长度(公里)	328
服务区域(平方公里)	104.60
服务人口(万人)	40

近年来，水处理发展的污水处理能力稳步提升，处理能力达 55.27 万立方米/日。2017 年度、2018 年度及 2019 年度，水处理发展的实际污水处理量分别为 42.89 万立方米/日、44.64 万立方米/日和 42.38 万立方米/日，污水处理量仍有一定富余。

近三年污水处理业务运营情况

单位：万立方米/日、亿元

项 目	2019年度	2018年度	2017年度
污水处理量	42.38	44.64	42.89
日污水处理能力	55.27	55.27	49.75
污水处理收入	2.82	2.94	2.35

关于污水处理服务费的征收，盛泽镇政府于2013年8月22日下发了《关于加强盛泽地区污水处理征收管理的通知》（盛镇政[2013]111号），对污水处理服务费征收模式进行了规范，污水处理服务费征收的内容可以归纳为以下几点：

A、在盛泽地区范围内排泄工业污水和生活污水的单位要足额缴纳污水处理费；

B、盛泽镇财政和资产管理局负责污水处理费征收管理工作，并指定水处理发展向排水单位或居民代收污水处理费；

C、为支持盛泽镇企业的发展，做大做强纺织板块，污水处理费实行分类归集制度。排水单位或居民将应缴纳的污水处理费缴纳至水处理发展的银行账户，水处理发展应在合理时间内将所取得的污水处理费全额划缴至盛泽镇资金财政专户；

D、污水处理费统一归集后再由政府相关单位根据实际的污水处理情况审查核定污水处理费总额（包括上缴的污水处理费及工业污水处理专项运营资金）拨付给公司。

根据盛泽镇政府《关于明确盛泽镇供排水经营权、收费权等的补充通知》（盛政发【2018】30号）的最新规定，发行人2018年起污水处理收费方式有所改变。水处理发展在特许经营区域直接向用户收取污水处理费，不再由政府进行归集后返还。同时，镇政府给予发行人一定的专项运营资金，该笔资金直接由镇政府拨付给发行人。

②收费标准

印染污水处理方面，盛泽水处理公司参考江苏吴江高新技术产业园区（筹）管理委员会文件【2016】24号制定的污水处理费收费标准收取污水处理费，详情如下表：

公司印染污水处理收费标准表

单位：元/吨

序号	进水浓度	处理费标准
1	CODcr \leq 1000mg/L	3.65
2	1001mg/L \leq CODcr \leq 1100mg/L	4.52
3	1101mg/L \leq CODcr \leq 1200mg/L	5.36
4	1201mg/L \leq CODcr \leq 1300mg/L	6.10
5	1301mg/L \leq CODcr \leq 1400mg/L	6.94
6	1401mg/L \leq CODcr \leq 1500mg/L	7.89

污水处理公司按照上述收费标准收费后上缴至政府专户，政府每季度按照实际收费金额将相应污水处理费划拨至发行人。此外，根据2012年12月31日盛泽镇人民政府下发的《关于提高工业污水处理专项运营资金支付标准的批复》（盛政发【2012】142号），工业污水处理专项运营资金的支付标准为1.7元/吨。

喷水织机污水处理方面，喷水污水处理营业收入=（实际开机台数-总台数*报停比例*50%）*收费单价+进水吨数*专项运营资金。根据盛泽镇喷水织机管理办法(盛镇政[2011]39号)规定，为减轻盛泽镇水环境的压力，对喷水织机的台数进行总量控制。经过两年的管理整治，喷水织机的总量控制基本稳定。根据盛泽镇政府出具的“关于同意调整吴江市盛泽水处理发展有限公司印染污水处理费及整浆并污水处理费收费标准的批复”(盛政价发【2012】1号)，自2012年12月31日起，每台喷水织机一年的污水处理费收费标准提高至1,000元，每套整浆并一年的污水处理费收费标准提高至5,000元。

2、工业水处理业务

盛泽投资是盛泽镇工业供水市场的两家运营企业之一，拥有盛泽镇政府授予的供水特许经营权，主要覆盖盛泽镇经济开发区。不考虑镇区域内部分企业自备水源厂供水量的情况下，盛泽投资工业供水量约占镇供水量的50%。发行人工业水处理业务主要由子公司工业水处理负责运营。作为吴江区唯一镇级工业水厂，工业水处理坐落于澜溪塘（京杭运河）东岸，全厂占地面积约140.00亩，服务范围主要集中在盛泽镇开发区的纺织科技园内，包括溪南、茅塔、郎中、南麻和荷花五个片区，区内共有企业500多家，在用织机2万多台。工业水处理下辖南麻分厂和荷花水厂，分别服务对应的片区，其他三个片区由总厂负责。工业水处理共分为三期建成，总建筑面积为32,365.00平方米，总投资2.30亿元，其中厂内投资1.05亿元，外线管网投资1.25亿元，共铺设外线管网90.40公里。目前，整个水厂基本处于满负荷运转。

截至2019年末，工业水处理日供水能力为12万立方米/日。2017年、2018年及2019年，工业水处理平均日供水量分别为10.52万立方米/日、10.95万立方米/日及11.03万立方米/日，供水总量分别为3,842.08万立方米/年、3,997.85万立方米/年及4,078.00万立方米/年。

工业水处理业务运营情况

项目	2019年度	2018年度	2017年度
设计日供水能力（万立方米/日）	12	12	12
最高日供水量（万立方米/日）	11.50	11.98	11.98
平均日供水量（万立方米/日）	11.03	10.95	10.52
供水总量（万立方米/年）	4,078.00	3,997.85	3,842.08
售水总量（万立方米/年）	3,752.00	3,678.02	3,534.72
管网漏损率（%）	8	8	8

水源方面，工业用水原水由清溪河提取，年提取量约为4,500.00万吨，原水水质浊度约为40-200度。供水价格方面，公司自来水终端价格主要由四部分构成，分别为基本水价、水资源费、城市附加费和污水处理费。根据《关于调整吴江市盛泽镇开发区工业水处理厂代

征污水处理费标准的通知》（盛政价发[2014]2号），盛泽镇开发区非居民生活用水总价由 2.90 元/吨调整为 3.05 元/吨，从 2014 年 4 月 1 日起实施。

关于工业供水服务费征收，盛泽镇政府于 2013 年 8 月 22 日下发了《关于加强盛泽地区工业供水征收管理的通知》（盛镇政[2013]112 号），对工业供水服务费征收模式进行了进一步的规范，如下图所示：



工业供水服务费征收模式的主要内容可以归纳为以下几点：

A、在盛泽地区范围内使用公司提供的工业供水的工业企业均应向供水单位缴纳工业自来水水费；

B、盛泽镇财政和资产管理局负责工业自来水水费征收管理工作，并指定工业水处理向工业自来水用户代收工业自来水水费；

C、工业自来水费中单价部分由工业水处理直接开票收取；工业企业将应缴纳的工业自来水水费（污水处理费部分）缴纳至代收企业的银行账户，代收企业应在合理时间内将所取得的工业自来水水费（污水处理费部分）全额划缴至盛泽镇资金财政专户；

D、盛泽镇财政和资产管理局不定期将工业自来水水费（污水处理费部分）全额返还给工业水处理。

（二）城乡一体化开发和建设业务

根据吴江市人民政府下发的《关于 2010 年城乡一体化改革发展工作意见》（吴发[2010]21 号）和盛泽镇政府城乡一体化项目的建设

规划，盛泽投资负责盛泽镇城乡一体化项目的建设及运营。盛泽投资的城乡一体化项目以实现“乐居吴江”战略目标，以转变发展方式为基础路径，加快推进人口向城镇集中、产业向园区集中、土地向规模经营集中，并着力推进用地集约化、农民市民化、农业规模化、环境生态化、服务均等化，以率先形成城乡一体化改革发展新格局。

1、经营模式

发行人城乡一体化业务成本包括拆迁和土地整理、安置房建设成本及货币安置成本等。对于土地整理业务，发行人与苏州市吴江区盛泽镇人民政府签订《委托代建协议》，发行人按照“拆、建、复垦”等环节提供相应的服务，待土地整理业务竣工结算后与政府确认收入；对于安置房建设业务，发行人与苏州市吴江区盛泽镇人民政府签订《委托代建协议书》，根据盛泽镇的人民政府每年下发的任务清单，负责安置房的建设工作。安置房项目完工后，由公司直接向安置居民进行销售或由政府购买后与安置户进行结算。

2、项目建设情况

目前，发行人启动的安置房总建筑面积为 53.68 万平方米，总投资为 54.05 亿元。截至 2019 年 12 月末，龙桥新村、亭心小区、桥北花苑、如意苑、吉祥苑项目已完工，剩余项目为在建项目。具体情况如下表所示：

单位：亿元、万平方米

项目名称	总投资	已完成投资	总建筑面积	开工时间	完工时间
如意苑	2.80	2.80	0.97	2012年12月	2014年3月
亭心小区	7.00	7.00	11.34	2011年1月	2015年1月
桥北花苑	6.50	6.50	9.90	2012年8月	2014年11月
龙桥新村	11.65	11.65	17.46	2011年1月	2015年12月
吉祥苑	10.06	5.33	14.01	2016年10月	2018年12月
郎庭名苑	14.33	3.25	10.94	2018年11月	2020年11月
如意苑二期	0.79	0.15	1.29	2018年12月	2021年12月
万鑫花园	0.92	0.18	1.68	2018年12月	2021年12月

合计	54.05	36.86	67.59	-	-
----	-------	-------	-------	---	---

2019年及以后，发行人安置房业务采取定向销售模式，包括郎庭名苑项目、如意苑二期项目和万鑫花园项目。

截至2019年末，发行人存货中土地整理业务余额为24.26亿元，未来发行人该部分存货将逐步与吴江区盛泽镇人民政府进行结算，实现业务收入。

（三）城市资源运营服务业务

发行人城市资源运营服务主要为转让其名下的土地资产（包括部分建于相应土地上的房屋建筑物）。发行人其他流动资产中的大部分为已取得土地权证的存量土地资源。发行人对这部分土地资源进行统一规划和开发，在提升了土地价值后，与对手方盛泽镇人民政府结算。发行人的亮点在于统一规划和整合城市土地资源，提升土地价值。另外，该板块还包含少量发行人名下土地及房产的转让业务，2017年度，发行人城市资源运营服务业务中的“金融街转让”项目为将其所持的房产进行对外转让。

1、经营模式

发行人该板块的主要经营模式为：发行人直接通过公开拍卖的方式购入，计入其他流动资产中，土地手续齐全。对于已取得土地权证的存量土地资源，发行人通过专业的统一规划和开发，提升了土地价值后，与对手方盛泽镇人民政府结算。

截至2019年末，发行人其他流动资产中相关土地资产均通过公开拍卖的方式购入，足额缴纳了土地出让金，土地证等相关权证均在发行人名下，发行人对土地资产拥有处置权和收益权。

截至2019年末，发行人城市资源运营服务业务土地储备主要为其他流动资产中的土地资产，账面价值合计19.17亿元，均为通过公

开拍卖的方式购入，均总额缴纳了土地出让金，不存在政府注入土地的情况。

2、土地转让情况

近三年，发行人分别获得的土地出让收入 10.70 亿元、10.80 亿元和 10.72 亿元，具体明细如下：

近年来发行人土地、房屋转让情况

单位：亿元、平方米、万元/平方米

位置	收入	面积	成本
2017年			
南二环外来人公寓西侧土地	2.02	43,425.50	1.65
南麻影剧院房屋	0.03	1,690.79	0.02
文化站土地	0.05	1,910.20	0.03
南麻北茧站地块	0.15	7,303.30	0.10
永和村南草圩桥堍北侧地块	0.09	1,143.40	0.08
轻纺市场南侧土地	0.42	7,419.80	0.36
圆明资产闸门空地	0.03	5,000.40	0.02
红梨园空地	0.02	4,724.40	0.02
皇家领域东侧土地	3.39	62,492.40	2.71
如意路南侧土地	0.55	8,873.00	0.43
郎中工业区土地	0.39	15,914.80	0.24
郎中工业区房产	0.11	-	0.06
盛泽镇西白漾地块	0.75	69,970.20	0.59
金融街转让	2.71	-	2.23
合计	10.70	-	8.55
2018年			
荷花村24组地块	0.67	15,899.40	0.54
东方大街北侧土地	0.85	10,333.00	0.66
鸭头坝北侧土地	2.05	33,308.20	1.63
前跃丝绸研究所土地	0.07	15,363.70	0.05
前跃丝绸研究所房屋	0.06	8,825.00	0.02
红梨舫北侧土地	1.64	19,642.20	1.30
桥北荡西侧土地	4.41	51,789.00	3.36
西白漾（南草圩南）土地（部分）	1.05	25,500.00	0.79
合计	10.80	-	8.35
2019年			
盛泽镇南二环路南侧	5.53	118,271.00	4.12
盛泽镇盛震公路南侧	2.43	44,906.65	1.74
盛泽镇敬老院	0.61	24,593.60	0.35
三联染厂宿舍	0.08	1,261.90	0.04
原富达线绳--舜新南路东侧	0.42	7,000.10	0.29
其他	1.65	-	1.30

位置	收入	面积	成本
合计	10.72	-	7.84

总体来看，城市资源运营服务是公司收入的重要来源，通过出让土地资产获取收益。由于土地出让市场受政策和经济环境影响较大，发行人城市资源运营服务收入存在一定的波动性。

（四）物业租赁业务

物业租赁业由盛泽投资及其下属子公司吴江市盛泽轻纺商城有限公司和吴江市盛泽镇农业发展有限公司经营。盛泽投资主要经营办公楼租赁；各子公司主要经营商铺租赁，其客户主要为纺织贸易商和农产品贸易商。近三年经营性房产租赁及配套的物业管理收入分别为23,281.57万元、23,834.37万元和25,101.85万元。随着公司持有经营性物业规模的不断扩大，公司租赁业务收入未来也将有明显的提升。

公司物业租赁主要有：

- A、投资公司本部租赁，收入在本部；
- B、投资公司本部部分资产由轻纺商城对外租赁，收入在轻纺商城；
- C、投资公司本部部分资产由农业发展公司对外租赁，收入在农业发展公司；
- D、轻纺商城资产对外租赁，收入在轻纺商城；农业发展公司对外租赁，收入在农业发展公司。

自2015年起，发行人资产实质经营在下属公司的，由盛泽投资先租赁给下属公司，再由下属公司对外租赁。发行人子公司租户签订出租合约，一般期限为3年，房租及物业费用按照1年的总额一次性付清。

发行人租赁业务2019年运营情况表

物业名称	运营主体	出租收入 (万元)	建筑面积(万 m ²)
------	------	--------------	----------------------------

本部资产打包租赁	本部	12,677.54	40.76
本部资产零星租赁	本部	7,854.69	2.97
本部资产	轻纺商城	430.37	2.65
本部资产	农业发展、农贸管理	1,981.94	2.88
轻纺商场、丝绸商城、圆明资产自 营资产	轻纺商场、丝绸商城、圆明 资产	1,314.41	5.83
房地产公司自营	房地产公司	842.90	1.29
合计		25,101.85	56.38

从2011年起公司开始建设四大中心、两个商业街和农贸市场改扩建工程，总投资22.40亿元，截至2019年末，四大中心、两个商业街和农贸市场改扩建工程已经全部建完。总体来看，发行人租赁和配套的物业管理业务为发行人提供了稳定的现金流。随着公司经营的拓展和新项目的完工，预计公司租金收入将稳步提高。

三、发行人所在行业情况及竞争优势

（一）污水处理行业

1、我国污水处理行业现状及前景

近年来我国的污水处理行业发展迅速。截至2017年末，全国城市共有污水处理厂2,209座，比上年增加170座，污水厂日处理能力1.57亿立方米，比上年增长8%，排水管道长度57.7万公里，比上年增长9.31%。全国县城共有污水处理厂1,572座，比上年增加59座，污水厂日处理能力3,218万立方米，比上年增长6%，排水管道长度18.98万公里，比上年增长10.35%。全国超过65%的行政村有集中供水，20%的行政村对生活污水进行了处理，65%的行政村对生活垃圾进行处理。随着污水处理费用的增加，以及大量落后的污水处理厂的退出和更新，污水处理市场潜力巨大。

国家发展改革委、住房和城乡建设部正式印发的《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》提出，到2020年底，实现城镇污水处理设施全覆盖，城市污水处理率要达到95%。规划明确，到2020年底，地级及以上城市建成区基本实现全收集、全处理；县

城不低于 85%，其中东部地区力争达到 90%；建制镇达到 70%，其中中部地区力争达到 50%；京津冀、长三角、珠三角等地区提前 1 年完成。同时，“十三五”期间规划新增污水管网 12.59 万公里，老旧污水管网改造 2.77 万公里，合流制管网改造 2.88 万公里，新增污水处理设施规模 5,022 万立方米/日，提标改造污水处理设施规模 4,220 万立方米/日，初步形成全国统一、全面覆盖的城镇排水与污水处理监管体系。中国的污水处理市场在未来很长一个时期都将处于一个“黄金增长期”。

2、盛泽镇污水处理行业现状及前景

盛泽镇是我国重要的丝绸纺织品生产基地和产品集散地，是吴江区的经济重镇。纺织印染业是吴江区的传统支柱产业之一，约占全区工业经济总量的三分之一以上，其中 75% 以上集中在盛泽镇。纺织印染业是重污染行业，由于印染、喷织企业较多，污染排放总量偏大，造成水环境容量的矛盾比较突出。因此，妥善解决盛泽地区印染行业污水处理问题，不仅关系到周围生态环境的保护，而且关系到吴江区丝绸纺织支柱产业的可持续发展。“十二五”期间，国家和各级政府部门对污水处理行业提出了新的要求并出台相应的政策，盛泽镇作为纺织重镇，对污水处理的需求也将进一步提高。

（二）市政工程施工行业

1、我国市政工程施工行业现状及前景

市政设施是指在城市区、镇（乡）规划建设范围内设置、基于政府责任和义务为居民提供有偿或无偿公共产品和服务的各种建筑物、构筑物、设备等。市政工程一般是属于国家的基础建设，是指城市建设中的各种公共交通设施、给水、排水、燃气、城市防洪、环境卫生及照明等基础设施建设。

2011年以来随着城镇化战略的不断深化，我国市政工程建设不断推进，城市化发展成为的重要拉动力量。市政行业因此备受中央和各级地方政府高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持，“十二五”期间城市基础设施投资总额预计在7万亿元左右。但是，我国基础设施水平仍较低，与发达国家相比仍存在较大差距，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水废物处理设施缺乏等。

我国已经进入城镇化与城市发展双重转型的新阶段，预计城镇化率年均提高0.8-1.0个百分点，到2030年达到65%左右。因此，市政工程的市场将更加庞大，而处于市政工程产业链中的各个领域都将收益。

②盛泽镇市政工程施工行业现状及前景

盛泽将建设成为一个功能布局合理、交通便捷、环境优美、富有文化内涵，以丝绸纺织产业为龙头，融工业及科研、商贸服务业、居住为一体的综合性的现代化中等城市和世界级的纺织品加工贸易中心。盛泽城市总体规划布局呈“一核三区”的结构形式，一“核”是以中国东方丝绸市场为主的纺织专业商务区形成的城市核心；“三区”：一是围绕核心，在西白漾以东是依托老城区的综合居住区；二是东方丝绸市场以西，京杭大运河两侧的西部新城；三是南环路以南的工业集中开发区。其中西部新城将是近期盛泽城市建设重点区域，这里将展示盛泽全新的城市形象，是盛泽城市最具活力和吸引力的区域，是盛泽城市的行政中心、商务会展中心、文化休闲娱乐中心，也是盛泽城市最宜居的高品质居住社区。

城市道路网络规划建设“六横六纵”的主干道路网，六横是：北环路、舜湖路、市场路、南环路、南二环路、南三环路；六纵是：梅坛路、建设路、西二环路、西环路、盛泽大道、东环路。另外，根据规划还有一条轨道交通线路，位置在苏嘉杭高速公路的西侧并与高速公路平行，北连苏州南接嘉兴。

上述城镇化建设是盛泽市政工程市场最大的推动力。伴随着盛泽镇地方城镇化程度的提升，各地加大市政设施的投资。随着国民经济和财政收入的大幅提升，市政公用设施也进入快车道，因此市政工程在未来仍将保持较高的景气度。

（三）物业租赁行业

1、我国商业物业租赁行业现状及前景

物业管理是指业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域的环境卫生和秩序，并向承租人收取物业管理费的活动。广义的物业管理包括与房地产开发、租赁、销售及售租后服务相关的一切管理活动。

在房地产增速放缓的同时，物业业务的快速发展尤为抢眼。随着互联网环境下各种消费热点的形成，中国物业行业将转变发展模式，提高服务产品的附加值，实现从粗放型传统服务向集约型现代化服务的转变，这一趋势将大幅提升物业行业的整体规模。近年来，物业领域出台的改革和扶持举措（如开放物业服务价格，税收优惠等）也将促进物业行业发展。按照年均6%至10%的增速计算，未来两三年内中国物业行业的总体规模将突破万亿元。

商业物业是收益性物业的一种，指用于商业用途或者具备商业功能的物业，它包含了购物中心、商业街、商场、写字楼、酒店、批发

市场等，商业物业大致可分为办公物业、酒店物业、商贸物业、娱乐休闲物业等。

随着我国经济的快速发展，商业的现代化水平不断提高，各大城市涌现了一大批商业物业。此外，受城市化进程加速的驱动，我国城市规模和建设面临新的需求，预计未来几年商业地产投资规模将会进入一个放量扩展阶段。伴随着我国商业地产的蓬勃发展，我国商业物业管理行业发展空间巨大。

2、盛泽镇商业物业租赁行业现状及前景

盛泽镇是我国重要的丝绸纺织品生产基地和产品集散地，是吴江区的经济重镇。纺织印染业是吴江区的传统支柱产业之一，约占全区工业经济总量的三分之一以上，其中75%以上集中在盛泽镇。

纺织业是盛泽镇传统支柱产业，依托纺织业提供商业物业租赁服务，一方面可以整合区域内的物业资源，提升资产运营效率，降低企业运营成本；另一方面，企业地理位置上的集中便于统筹管理，可以形成企业集聚效应，有利于提升产业运营效率，以及盛泽镇在纺织业的地位和城市知名度，间接促进区域经济发展。随着产业规模的不断提升，对商业物业的需求将进一步提高。

（四）发行人的竞争优势

1. 良好的区域优势

吴江区地处江苏省南部，地理位置优越，东临上海，西濒太湖，南连浙江，北靠苏州市区，于2012年9月1日正式发文公布成为苏州市辖区之一。随着苏州轨道交通4号线的修建，吴江区将与苏州各区共享区域资源，加快社会经济发展。

2. 政府支持的优势

盛泽镇政府下发的《关于江苏盛泽投资有限公司污水处理特许经营权实施方案》和《关于江苏盛泽投资有限公司供水特许经营权实施方案》给予了发行人污水处理和供水服务的特许经营权，该特许经营期限为30年，自2011年9月1日起算，区域为盛泽地区。盛泽镇政府同意在特许经营权期限和特许经营区域范围内不再批准其他个人或企业提供污水处理服务和从事供水服务，确保发行人实现排他性经营，保证了发行人稳定的利润来源。

3. 天然的行业垄断优势

发行人主营工业废水、城市生活污水的处理和污水管网维护及污水处理处置，对全镇24家印染企业的工业污水及部分喷织污水和城市生活污水进行处理，先后收购了盛泽镇原联合污水处理厂的全部资产和盛虹印染集团污水处理厂、吴江丝绸集团污水处理站、永前污水处理站、翔龙污水处理站等所有印染企业污水处理厂（站）的部分资产，同时于2003年5月新建成了一家日处理污水能力为5万吨的污水处理厂。发行人负责对全镇污水处理资产进行统一经营、统一管理，拥有区域行业垄断优势，市场相对稳定，产品需求弹性较小，经营资产具有长期稳定的现金流入。

4. 经营管理优势

发行人拥有从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，多名管理层长期在政府工作，具有丰富系统的管理经验，为公司管理及运作提供良好人力支持。通过完善企业治理模式，加强内部管理决策，发行人已形成精简高效的管理运作体系，有效推动各项业务发展，近年来主营业务收入保持良好的增长势头。

5. 多元化弹性融资优势

发行人自成立以来在外部筹资方面得到各银行、信托等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人与工商银行、农业银行、中国银行、中信银行等多家银行和渤海信托、江苏信托等金融机构建立了良好合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。随着公司盈利能力的提高和融资模式的优化，公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，提升本次债券的偿还能力。

四、发行人所在区域的产业和经济发展情况

（一）苏州市产业和经济发展情况

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

2019年江苏省及主要城市部分经济指标比较

地 区	地区生产总值(亿元)	人均地区生产总值(元)	公共财政预算收入(亿元)
江苏省	99,631.5	123,607	8,802.4
苏州市	19,235.8	179,200	2,221.8
南京市	14,030.15	162,681	1,580.03
无锡市	11,852.32	180,000	1,036.33
南通市	9,383.4	128,295	619.3
徐州市	7,151.35	81,138	468.32

苏州市于 90 年代形成全方位对外开放的经济格局，产业结构在引进外资、产业转型中不断优化。在以电子、钢铁、电气、化工、纺织和通用设备制造等产业为支柱的现代工业体系基础上，苏州市着力

培育和发展新能源与新材料、生物医药等新兴产业，取得了较为显著的成果。

2019年，苏州市实现地区生产总值19,235.8亿元，同比增长5.6%；完成固定资产投资4,933.1亿元，同比增长8.3%；完成规模以上工业总产值33,592.1亿元，同比增长1.4%。经济的高速发展使得苏州市财政实力不断增强，2019年，苏州市实现公共财政预算收入2,221.8亿元，同比增长4.8%。

苏州市 2017-2019 年主要经济指标

单位：亿元、%

项 目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金 额	同 比	金 额	同 比	金 额	同 比
地区生产总值	19,235.8	5.6	18,597.47	7.4	17,319.51	7.1
固定资产投资	4,933.1	8.3	4,556.00	-19.1	5,629.59	-0.3
规模以上工业总产值	33,592.1	1.4	33,100.00	6.1	32,000.00	10.4
社会消费品零售总额	6,088.8	6	5,746.90	7.4	5,442.82	10.3
进出口总额（亿美元）	3,190.9	-9.9	3,541.10	12.0	3,160.79	15.5
公共财政预算收入	2,221.8	4.8	2120.00	11.1	1,908.10	10.3
公共财政预算支出	2,141.3	9.7	1,952.80	10.2	1,771.5	9.5

（二）吴江区及盛泽镇产业和经济发展情况

吴江区，隶属于江苏省苏州市，位于江苏省东南部，东临上海，西濒太湖，南接浙江，北依苏州主城区。全区总面积1,176.68平方千米，其中水面积2.67万公顷，占全市总面积的22.70%（均不包括所辖太湖水面）。截至2019年末吴江区总人口84.08万人，户籍总户数26.43万户。

改革开放以来，通过民营经济和外向型经济的“双轮驱动”，吴江形成了丝绸纺织、电子信息、光电缆和装备制造四大主导产业，新能源、新材料、生物医药和新型食品四大新兴产业，以及现代服务业的“4+4+1”产业体系。随着产业结构的进一步调整与优化、特色产业的快速发展，吴江区已成为苏州市最重要的经济增长点。

近年来,吴江区国民经济保持高速发展,综合实力显著增强。2019年,吴江区全区实现地区生产总值 1,958.16 亿元,同比增长 5.7%;完成固定资产投资 583.81 亿元,同比增长 1.7%。区域经济的发展显著提升了地方经济实力。2019 年,吴江区实现公共财政预算收入 223.09 亿元,同比增长 10%。

吴江区 2017-2019 年主要经济指标

单位: 亿元、%

项 目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金 额	同 比	金 额	同 比	金 额	同 比
地区生产总值	1958.16	5.7	1925.03	7.0	1788.98	7.1
固定资产投资	583.81	1.7	574.22	-15.74	681.5	-
社会消费品零售总额	560	4.5	535.86	6.7	507.17	8.5
公共财政预算收入	223.09	10.0	202.90	10.06	183.52	11.1
公共财政预算支出	205.00	6.2	193.06	10.7	174.36	9.5

盛泽镇属于江苏省苏州市吴江区,位于江苏省的最南端,地处长江三角洲和太湖地区的中心地带,南接浙江湖州、嘉兴,北依苏州,东临上海,西濒太湖。盛泽镇总面积 150 平方公里,其中城区建成面积 45.98 平方公里、规划工业产业区 60 平方公里,下辖 8 个社区、35 个行政村,全镇户籍人口 13.2 万、外来人口约 27 万,是吴江区两个主城区之一。境内苏嘉杭高速公路、227 省道贯穿其中,交通十分便捷。盛泽镇是中国重要的丝绸纺织品生产基地和产品集散地,历史上以“日出万匹、衣被天下”闻名于世,有“绸都”的美称。2019 年 10 月 9 日,盛泽镇入选 2019 年度全国综合实力千强镇前 100 名。

2019 年,盛泽镇完成地区生产总值 459.15 亿元,同比增长 6.50%;实现公共财政预算收入 35.61 亿元,同比增长 1.7%。随着转型过程的不断推进、政策优势的不断显现,盛泽镇未来有望实现跨越式发展。

(三) 吴江区其他已发行企业债券主体情况

除发行人外,苏州市吴江区其他已发行企业债券主体包括吴江经济技术开发区发展总公司、苏州市吴江城市投资发展有限公司、苏州

汾湖投资集团有限公司、苏州市吴江交通投资集团有限公司和苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司。

1、吴江经济技术开发区发展总公司

吴江经济技术开发区发展总公司成立于1993年5月6日，注册资本为人民币800,000万元，股东为苏州吴江经济技术开发区管理委员会，经营范围：对外投资管理；厂房租赁；市政工程管理及维护；基础设施管理。（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）

吴江经济开发区发展总公司是经吴江市人民政府批准、由吴江经济开发区管理委员会出资组建的国有资产运营载体，承担着吴江经济开发区土地一级开发、基础设施建设、国有资产运营以及市政基础设施建设投融资等多项职能。截至2019年12月31日，吴江经济技术开发区发展总公司总资产363.83亿元，净资产196.68亿元；2019年度实现主营业务收入9.38亿元，净利润3.07亿元。

2、苏州市吴江城市投资发展有限公司

苏州市吴江城市投资发展有限公司成立于2002年5月28日，注册资本为人民币332,600万元，股东为苏州市吴江区人民政府国有资产管理委员会，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)

苏州市吴江城市投资发展有限公司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，为吴江城市建设做出了重要的贡献。公司作为吴江区重要的城市基础设施建设主体，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。公司在吴江区土

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。截至2019年12月31日，苏州市吴江城市投资发展有限公司总资产528.15亿元，净资产189.62亿元；2019年实现营业收入13.49亿元，净利润2.55亿元。

3、苏州汾湖投资集团有限公司

苏州汾湖投资集团有限公司成立于2005年12月14日，注册资本为人民币300,000万元，股东为江苏省汾湖高新技术产业开发区管理委员会，经营范围：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）

苏州汾湖投资集团有限公司是吴江市重要的投融资平台之一。其主要职责是负责组织实施汾湖经济开发区土地开发、基础设施建设及配套功能开发，其主要职能是完善汾湖镇区投资环境。自成立以来，始终以国有资产保值增值为己任，抢抓机遇，加快发展，以保障汾湖经济开发区重点工程建设资金为基本出发点，多渠道融集建设资金，在汾湖经济开发区开发与建设中发挥着重要的作用，在开发区资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位，为汾湖经济开发区建设做出了突出贡献。截至2019年12月31日，苏州汾湖投资集团有限公司总资产286.90亿元，净资产116.44亿元；2019年实现营业收入821亿元，净利润1.46亿元。

4、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，注册资本为人民币163,057.30万元，股东为吴江市人民政府国有资产监督管理办公室，经营范围：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。

苏州市吴江交通投资集团有限公司是吴江市交通建设的融资和投资主体、项目业主，依法从事吴江市本级交通项目投资、资本运营，国有资产的开发、投资、经营和管理，积极盘活资产，整合资源，创新交通投融资方式，放大资产增量，优化资源配置，努力按照市场化运作，实现资源资本化，促进交通建设投资主体多元化。截至2019年12月31日，苏州市吴江交通投资集团有限公司总资产236.37亿元，净资产126.79亿元；2019年实现营业收入6.41亿元，净利润2.51亿元。

5、苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司

苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司成立于2001年11月9日，注册资本为人民币300,000.00万元，股东为吴江市国资委，经营范围：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）

苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司作为吴江市主要的市级国有资产运营主体，吴江市主要基础设施投融资及建设主体，是支持吴江市城市建设和经济发展的重要载体，在吴江市基础设施行业处于极其重要地位。随着社会发展，人民环保意识不断加深，太湖综合治理越来越受到国家重视。公司下属吴江市东太湖综合开发有限公司是东太湖综合整治工程吴江市部分唯一的承办单位，而公司合并拥有东太湖公司99.59%的股权，接近于全资控股，在东太湖综合治理业务方面具有垄断性。截至2019年12月31日，苏州市吴江东方国

有资本投资经营有限公司总资产 325.96 亿元，净资产 160.47 亿元；
2019 年实现营业收入 4.27 亿元，净利润 1.89 亿元。

截至本募集说明书出具日，苏州市吴江区其他已发行企业债券情况如下：

单位：亿元、%

序号	发行主体	债券简称	起息日	发行金额	期限	票面利率	偿还情况
1	吴江经济技术开发区发展总公司	12 吴江经开债	2012.12.27	15	7 年	6.88	按时还本付息
2	苏州市吴江城市投资发展有限公司	15 吴江债	2015.7.8	12	7 年	5.49	按时还本付息
3	苏州市吴江城市投资发展有限公司	19 吴江 01	2019.2.13	7.5	10 年	5.30	尚未开始还本付息
4	苏州汾湖投资集团有限公司	09 汾湖债	2009.10.22	10	8 年	7.00	按时还本付息
5	苏州市吴江交通投资集团有限公司	12 吴江交投债	2012.11.16	12	8 年	6.80	按时还本付息
6	苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司	09 吴国资	2009.4.10	8	7 年	6.18	按时还本付息
7	苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司	11 吴国资债	2011.12.22	13	7 年	8.05	按时还本付息
8	苏州市吴江城市投资发展有限公司	19 吴江 02	2019.9.25	7.5	10 年	5.03	尚未开始还本付息

截至本募集说明书出具日，吴江区不存在已批未发行企业债券的情况。

（四）盛泽镇其他主要国资平台公司情况

截至目前江苏盛泽投资发展有限公司是盛泽镇唯一评级为 AA 的国有独资企业，是盛泽镇的基础设施建设主体。盛泽镇内不存在其他同级别国资平台，亦不存在其他基础设施建设主体。

第十条 发行人财务情况

一、发行人财务总体情况

(一) 主要财务数据及指标

本部分财务数据来源于发行人经审计的财务报告。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人2016-2018年三年会计报表进行了审计，并出具了“瑞华审字[2019]31270012号”标准无保留意见的审计报告，立信会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师独立审计准则对发行人2019年会计报表进行了审计，并出具了“信会师报字[2020]第 ZG210509号”标准无保留意见的审计报告。

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

1、重要会计政策和会计估计的变更以及差错更正

(1) 重要会计政策变更

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

财政部分别于2019年4月30日和2019年9月19日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1)资产负债表中“应收票据及应收账款”拆	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	年年末余额 24,762,320.00 元，“应收账款”上年年末余额 855,790,495.09 元；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 51,550,000.00 元，“应付账款”上年年末余额 440,767,572.20 元。	上年年末余额 0 元，“应收账款”上年年末余额 734,121,430.00 元；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 1,550,000.00 元，“应付账款”上年年末余额 370,498,628.90 元。

②执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）

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

③执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）

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

（2）重要会计估计变更

本报告期未发生采用未来适用法的重要会计估计变更。

（3）前期会计差错更正

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

2、发行人合并报表主要财务数据

发行人 2017-2019 年主要财务数据

单位：万元

项 目		2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
合并资产负债表	资产总额	2,019,586.44	1,868,128.58	1,895,381.08
	其中：流动资产	1,385,730.69	1,227,115.28	1,284,726.06
	负债总额	1,255,983.35	1,121,218.28	1,144,456.82
	其中：流动负债	370,561.58	540,139.65	321,478.23
	所有者权益	763,603.09	746,910.30	750,924.26
	归属于母公司所有者权益合计	763,603.09	746,910.30	750,924.26
合并利润表	营业收入	208,129.04	201,391.23	197,713.42
	利润总额	28,873.73	22,286.36	24,555.85
	净利润	20,018.07	15,451.52	16,297.80
	归属于母公司所有者的净利润	20,018.07	15,451.52	16,297.80
合并现金流量表	经营活动流量净额	72,269.41	83,306.42	19,725.01
	投资活动流量净额	-41,552.78	-41,924.35	-23,225.11
	筹资活动流量净额	110,808.78	-124,415.52	123,021.17
	期末现金及现金等价物余额	141,525.40	214,100.90	297,134.34

3、发行人合并报表主要财务指标

发行人 2017-2019 年主要财务指标

项 目		2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
偿债能力指标	流动比率（倍）	3.74	2.27	4.00
	速动比率（倍）	2.19	1.30	2.47
	利息保障倍数（倍）	1.55	1.29	1.29
	资产负债率（%）	62.19	60.02	60.38
营运能力指标	应收账款周转率（次/年）	2.34	2.77	4.27
	存货周转率（次/年）	0.24	0.26	0.29
	总资产周转率（次/年）	0.11	0.11	0.11
	净资产周转率（次/年）	0.28	0.27	0.27
盈利能力指标	总资产收益率（%）	1.03	0.82	0.89
	净资产收益率（%）	2.65	2.06	2.19

注释：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 5、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 6、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 7、净资产周转率=主营业务收入/净资产平均余额
- 8、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

9、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

（二）发行人财务概况

2017-2019年末，发行人资产总额分别为1,895,381.08万元、1,868,128.58万元和2,019,586.44万元；负债总额分别为1,144,456.82万元、1,121,218.28万元和1,255,983.35万元；所有者权益分别为750,924.26万元、746,910.30万元和763,603.09万元；归属于母公司股东权益分别为750,924.26万元、746,910.30万元和763,603.09万元；资产负债率分别为60.38%、60.02%和62.19%。

公司净资产在报告期内基本稳定，在公司自身盈余方面，发行人近三年分别实现净利润16,297.80万元、15,451.52万元和20,018.07万元，良好的盈利能力使得发行人未分配利润保持在较高水平。

2017-2019年末，公司财务报表中反映的资产、负债和所有者权益是公允的；发行人实收资本均来自于股东的投入且历次注资均聘请会计师事务所进行验资，权属清晰；截至2019年末，纳入合并报表范围共有13家下属单位，均已依法办理工商登记。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审查并出具的《江苏盛泽投资有限公司资产清单》，截至2019年12月31日，发行人资产中存在公益性资产及非经营性资产、权证尚在办理中的土地及房屋、作价出资未缴纳出让金的土地，合计应扣减、扣除金额为71,649.17万元。扣减、扣除上述资产后，发行人有效净资产规模为691,953.92万元。

2017-2019年度，公司营业收入分别为197,713.42万元、201,391.23万元和208,129.04万元，政府补贴收入分别为1,199.86万元、1,400.47万元和1,479.35万元，营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例分别为99.40%、99.31%和99.29%，三年平均占比为

99.33%，2017-2019年营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例均大于99%。发行人业务经营主要依靠自身收益，不依赖财政补贴。

2017-2019年度，公司分别实现净利润16,297.80万元、15,451.52万元和20,018.07万元，分别实现归属于母公司股东的净利润16,297.80万元、15,451.52万元和20,018.07万元。公司盈利能力较强，净利润总体保持稳定。

从长期发展来看，未来发行人的经营重点主要为城市资源运营服务、污水及工业水处理和物业租赁等业务，随着吴江区盛泽镇建设的不断推进，经济发展水平不断提升，公司资产规模将持续增大，业务收入更加多元化。

(三) 发行人2017-2019年末的合并资产负债表（见附表二）

(四) 发行人2017-2019年度的合并利润表（见附表三）

(五) 发行人2017-2019年度的合并现金流量表（见附表四）

二、发行人财务状况分析

(一) 偿债能力分析

发行人2017-2019年度偿债能力指标

项 目	2019年	2018年	2017年
流动比率（倍）	3.74	2.27	4.00
速动比率（倍）	2.19	1.30	2.47
利息保障倍数（倍）	1.55	1.29	1.29
资产负债率（%）	62.19	60.02	60.38

1、短期偿债能力分析

发行人2017-2019年末末流动比率分别为4.00、2.27和3.74，速动比率分别为2.47、1.30和2.19。报告期内，发行人流动比率与速动比率呈波动态势，但总体保持在合理的范围内。报告期内发行人短期偿债能力指标均保持在1以上，处于安全水平，反映出公司短期偿债能力较强。

2、长期偿债能力分析

发行人 2017-2019 年末资产负债率分别为 60.38%、60.02% 和 62.19%。近三年来，发行人在资产规模逐渐增加的情况下负债率也随之小幅度增长，公司负债率处于合理水平，长期偿债能力整体较高。

发行人 2017-2019 年度利息保障倍数分别为 1.29、1.29 和 1.55，报告期内利息保障倍数一直保持在 1 以上，说明发行人的长期偿债能力较强。未来，随着发行人业务稳步发展，发行人盈利水平将稳步提高，利息保障能力将得到进一步保障。

综上，发行人目前整体负债水平和结构较为合理，短期偿债压力不大，财务结构较为稳健，具有较强的抗风险能力。随着发行人业务规模的不断扩大、盈利能力逐年上升，发行人能够按时偿还各期债务。

（二）营运能力分析

发行人 2017-2019 年度营运能力指标

项 目	2019 年	2018 年	2017 年
应收账款周转率（次/年）	2.34	2.77	4.27
存货周转率（次/年）	0.24	0.26	0.29
总资产周转率（次/年）	0.11	0.11	0.11
净资产周转率（次/年）	0.28	0.27	0.27

2017-2019 年度，发行人应收账款周转率分别为 4.27、2.77 和 2.34，发行人应收账款周转率虽然呈现下降趋势，但是仍旧保持在较高水平，表面公司资产流动性较强，短期偿债能力强。

2017-2019 年度，发行人存货周转率分别为 0.29、0.26 和 0.24，发行人存货周转率较低，主要是因为发行人城乡一体化开发建设成本和资源运营开发建设成本投入较多，导致存货金额较大。未来，随着各项建设工程完成结算，发行人存货周转率将有所回升。

2017-2019 年度，发行人总资产周转率分别为 0.10 次/年、0.11 次/年和 0.11 次/年，净资产周转率分别为 0.27 次/年、0.27 次/年和 0.28 次/年，基本保持稳定。近年来，发行人加强资本运营，深化内部管

理，资产规模增长较快，处于良好发展状态。目前，发行人正在建设的在建项目投入较多，导致发行人总资产与净资产周转率相对较低。

综上所述，发行人近三年经营情况良好，资产规模、主营业务收入稳步增加。发行人主要营运能力指标稳定，符合城建类企业的一般特征。

（三）盈利能力分析

1、收入来源分析

2017-2019年发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务类型	2019年度		2018年度		2017年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
污水及工业水处理业务	59,381.14	28.53	56,877.72	28.24	55,312.20	27.98
城乡一体化开发和建设	16,414.50	7.89	12,705.00	6.31	12,120.00	6.13
城市资源运营服务业务	107,231.55	51.52	107,974.14	53.61	106,999.65	54.12
物业租赁业务	25,101.85	12.06	23,834.37	11.83	23,281.57	11.78
合计	208,129.04	100.00	201,391.23	100.00	197,713.42	100.00

2017-2019年度，发行人分别实现营业收入为197,713.42万元、201,391.23万元和208,129.04万元，营业收入呈上升趋势。从以上数据可以看出，目前发行人的收入主要来自于污水及工业水处理业务和城市资源运营服务业务，近三年，两者合计占营业总收入均达到80%以上。

报告期内，城乡一体化开发和建设业务和物业租赁业务的收入和利润都保持平稳，持续为发行人带来稳定的现金流，为发行人业务体系提供了有力支撑。

2、利润构成分析

发行人2017-2019年度利润构成

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	208,129.04	201,391.23	197,713.42
营业利润	29,523.45	20,804.80	24,034.64
加：营业外收入	16.71	1,577.59	1,116.24
其他收益	1,479.35	1,400.47	1,199.86

减：营业外支出	666.44	96.04	595.04
利润总额	28,873.73	22,286.36	24,555.85
净利润	20,018.07	15,451.52	16,297.80

2017-2019年度，公司分别实现营业收入197,713.42万元、201,391.23万元和208,129.04万元，实现净利润16,297.80万元、15,451.52万元和20,018.07万元。报告期内，发行人净利润保持相对稳定，主要源于污水及工业水处理业务和城市资源运营服务业务的稳步增长。发行人污水及工业水处理业务在吴江区盛泽镇处于垄断地位，该板块净利润较高，且保持相对稳定。城乡一体化开发和建设业务由于城乡一体化项目常规时间从启动到第一批产生土地出让收入至少需要3年左右时间，大批量产生土地出让收入一般在项目启动4年后。所以审慎性原则下，在财务处理的时候，该业务模式营业收入和成本是相等的，其毛利率为0，随着经济形势逐渐企稳，企业稳步发展，未来该块收入将会是企业净利润的一个增长点。

3、盈利能力分析

发行人2017-2019年度盈利能力指标

单位：%

项目	2019年	2018年	2017年
总资产收益率	1.03	0.82	0.89
净资产收益率	2.65	2.06	2.19

2017-2019年度，发行人的总资产收益率分别为0.89%、0.82%和1.03%，净资产收益率分别为2.18%、2.06%和2.65%。由于发行人所处行业特点，项目建设周期较长，收入和利润的实现存在一定的滞后性，因此净资产收益率、总资产收益率均处于较低水平。未来，随着在建项目实现收入以及新项目的不断开工，发行人盈利能力有望得到显著提升。

综上，发行人报告期内业务正处于快速增长期，营业收入与盈利能力均持续增长。随着吴江区盛泽镇经济水平的不断提升，人口的大

规模增加、污水处理及工业水处理需求的增大以及基础设施建设的进一步完善，发行人的业务规模将进一步扩大，盈利能力也将迈上新的台阶。

（四）现金流量分析

发行人 2017-2019 年度现金流量指标

单位：万元

项 目		2019 年	2018 年	2017 年
经营活动产生的现金流量	经营活动现金流入	685,108.78	198,290.12	176,854.27
	经营活动现金流出	612,839.38	114,983.70	157,129.26
	经营活动流量净额	72,269.41	83,306.42	19,725.01
投资活动产生的现金流量	投资活动现金流入	549,268.24	42.48	2,523.82
	投资活动现金流出	590,821.02	41,966.84	25,748.93
	投资活动流量净额	-41,552.78	-41,924.35	-23,225.11
筹资活动产生的现金流量	筹资活动现金流入	786,504.26	350,300.00	334,000.00
	筹资活动现金流出	675,695.48	474,715.52	210,978.83
	筹资活动流量净额	110,808.78	-124,415.52	123,021.17
现金及现金等价物净增加额		141,525.40	-83,033.45	119,521.07
期末现金及现金等价物余额		355,056.74	214,100.90	297,134.34

2017-2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 19,725.01 万元、83,306.42 万元和 72,269.41 万元。2018 年公司经营活动产生的现金流量净额大幅增加，主要是由于销售商品、提供劳务收到的现金增加，同时购买商品、接受劳务支付的现金减少。

2017-2019 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -23,225.11 万元、-41,924.35 万元和 -41,552.78 万元，发行人投资活动产生的现金净额持续为负，主要是发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大所致，这与发行人所在的基础设施建设行业特征相符。

2017-2019 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 123,021.17 万元、-124,415.52 万元和 110,808.78 万元，发行人与众多金融机构合作关系稳固，融资渠道通畅，具备较强的外部融资能力。

综合考量公司报告期内的现金流量变动,经营活动现金流量的充裕较好的补充了投资活动所需现金流缺口和筹资活动现金流的波动,有效支撑了发行人各项业务的迅速发展。目前,发行人仍存在较大的资金使用需求,本期债券的发行将有利于发行人进一步提升财务杠杆,降低综合融资成本,拓展业务规模,提高盈利水平。

三、资产结构分析

发行人 2017-2019 年末资产结构

单位: 万元, %

资产科目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	398,403.10	19.73	227,980.25	12.20	302,242.34	15.95
应收票据	200.60	0.01	2,476.23	0.13	5,207.36	0.27
应收账款	92,246.38	4.57	85,579.05	4.58	60,082.93	3.17
预付款项	1,122.02	0.06	1,156.01	0.06	4,999.88	0.26
其他应收款	96,292.45	4.77	128,423.44	6.87	129,520.92	6.83
存货	574,358.32	28.44	526,814.55	28.20	490,208.23	25.86
其他流动资产	223,107.81	11.05	254,685.76	13.63	292,464.40	15.43
流动资产合计	1,385,730.69	68.61	1,227,115.28	65.69	1,284,726.06	67.78
可供出售金融资产	1,710.99	0.08	3,706.66	0.20	4,383.41	0.23
长期股权投资	5,309.77	0.26	5,320.67	0.28	380.94	0.02
投资性房地产	286,395.93	14.18	297,428.71	15.92	291,184.30	15.36
固定资产	77,141.71	3.82	83,193.38	4.45	79,739.69	4.21
在建工程	44,497.80	2.20	26,555.16	1.42	35,212.72	1.86
无形资产	17,925.57	0.89	18,393.05	0.98	5,325.76	0.28
商誉	462.14	0.02	462.14	0.02	-	-
递延所得税资产	3,303.89	0.16	2,942.03	0.16	2,047.73	0.11
其他非流动资产	197,107.97	9.76	203,011.49	10.87	192,380.48	10.15
非流动资产合计	633,855.75	31.39	641,013.30	34.31	610,655.03	32.22
资产总计	2,019,586.44	100.00	1,868,128.58	100.00	1,895,381.08	100.00

(一) 资产结构情况

2017-2019 年末,发行人总资产规模分别为 1,895,381.08 万元、1,868,128.58 万元和 2,019,586.44 万元,总体呈增长态势。

2017-2019 年末,发行人流动资产分别为 1,284,726.06 万元、1,227,115.28 万元和 1,385,730.69 万元,占总资产的比重分别为 67.78%、65.69%和 68.61%。非流动资产分别为 610,655.03 万元、641,013.30 万元和 633,855.75 万元,分别占当年总资产的 32.22%、

34.31%和 31.39%。报告期内，发行人流动资产与非流动资产的结构较稳定；流动资产占比较高，资产结构较为合理。

（二）主要资产分析

2017-2019 年末，公司资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、投资性房地产和无形资产构成。

1、货币资金

2017-2019 年末，发行人货币资金余额分别为 302,242.34 万元、227,980.25 万元和 398,403.10 万元，占总资产的比例分别为 15.95%、12.20%和 19.73%，总体保持在较合理的区间内。

公司近三年来货币资金占总资产比重一直保持在 10%以上，在一定程度上反映了公司货币资金较为充足，具备较好的偿债能力和支付能力，能有力支撑公司现有业务体系。发行人货币资金主要为银行存款、库存现金和其他货币资金，报告期内，发行人货币资金明细如下：

单位：万元

项 目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	1.46	<0.01	1.09	<0.01	1.82	<0.01
银行存款	355,055.28	89.12	214,099.80	93.91	297,132.52	98.31
其他货币资金	43,346.37	10.88	13,879.36	6.09	5,108.00	1.69
合 计	398,403.10	100.00	227,980.25	100.00	302,242.34	100.00

发行人其他货币资金为银行承兑汇票保证金，除此之外，无其他抵押、冻结等对变现有限制和存放在境外或有潜在回收风险的款项

2、应收账款

2017-2019 年末，发行人应收账款账面价值分别为 60,082.93 万元、85,579.05 万元和 92,246.38 万元，占总资产的比例分别为 3.17%、4.58%和 4.57%，呈上升趋势。公司应收账款占总资产比例相对较低，在一定程度上反映了公司良好的应收账款管理能力。

2018 年末，发行人应收账款较 2017 年末增加 42.43%，主要是应收苏州市吴江区财政局盛泽镇财政和资产管理局的土地结算款大幅

增加所致。总体来看，发行人应收账款规模合理，对公司总体资产质量影响不大。

公司应收账款按账龄列示如下：

单位：万元、%

账龄	2019年末		
	金额	比例	坏账准备
1年以内	96,949.88	98.21	4,847.82
1至2年	72.00	0.07	7.20
2至3年	159.05	0.16	79.53
3年以上	1,536.75	1.56	1,536.75
合计	98,717.69	100.00	6,471.30

截至2019年末，公司应收账款前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	往来内容	占期末金额比例
苏州市吴江区财政局盛泽镇财政和资产管理局	95,146.31	土地结算款	96.38
吴江港申纺织印染有限公司	98.82	污水处理费	0.10
苏州宇泽纺织有限公司	78.45	污水处理费	0.08
盛虹印染有限公司	56.77	污水处理费	0.06
吴江胜达印染有限责任公司	52.64	污水处理费	0.05
合计	95,432.99		96.67

截至2019年末，公司应收账款余额中金额前5名合计占期末金额的比例为96.67%，其中苏州市吴江区财政局盛泽镇财政和资产管理局占96.38%。

3、其他应收款

2017-2019年末，发行人其他应收款（去掉应收利息后）账面价值分别为129,520.92万元和128,121.27万元和96,220.82万元，占总资产的比例分别为6.83%、6.87%和4.76%。2019年末发行人其他应收款较2018年末下降24.90%，主要是减少了对吴江市盛泽城区投资发展有限公司及江苏盛泽东方农发商业保理有限公司往来款。

2019年末其他应收款中账龄在1年以内的占39.17%，1-2年的占45.55%，2-3年的占5.28%，超过3年的占10.00%。公司其他应收

款账龄集中在2年以内，且主要是关联公司占款，风险较小。

公司其他应收款按账龄列示如下：

单位：万元、%

账龄	2019年末		
	金额	比例	坏账准备
1年以内	85,802.10	86.01	4.69
1至2年	3,403.37	3.41	295.84
2至3年	349.89	0.35	173.44
3年以上	10,200.21	10.23	3,060.77
合计	99,755.56	100.00	3,534.74

截至2019年末，公司其他应收款前五名情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	欠款原因
吴江市盛泽城区投资发展有限公司	80,667.29	80.86	往来款
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	6,910.00	6.93	往来款
江苏盛泽物流有限公司	1,963.57	1.97	往来款
苏州盛泽资产经营管理有限公司	1,096.74	1.10	往来款
盛泽镇经济发展和改革局	1,064.97	1.07	往来款
合计	91,702.56	91.93	-

发行人对于其他应收款中经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据为：与发行人主营业务不相关的资金拆借及往来款项认定为非经营性款项，其他与主营业务相关的款项认定为经营性款项。截至2019年末公司其他应收款均为非经营性款项，形成原因为与吴江市盛泽城区投资发展有限公司等区域内国有企业的往来款项。

截至2019年末，发行人应收账款和其他应收款中，政府部门与发行人形成的应收账款、其他应收款合计81,732.26万元，占净资产的比例为10.70%。

上述借款均严格按照公司关联交易管理制度、往来款项管理制度履行了相关的公司内部决议程序，不存在违规占用资金的行为，未发生任何逾期情况。

4、存货

2017-2019年末，发行人存货余额分别为490,208.23万元、

526,814.55 万元和 574,358.32 万元，占总资产的比例分别为 25.86%、28.20%和 28.44%，总体呈增长的趋势。存货在公司的总资产中占比较高。从存货的结构上分析，公司存货主要由城乡一体化开发建设成本、资源运营开发建设成本和原材料等构成，其中城乡一体化开发建设成本和资源运营开发建设成本在存货占比超过 95%。城乡一体化开发及建设成本包括在乡镇区域进行的土地拆迁复垦及整理支出成本、建设配套的乡镇居民物业成本、借款费用以及开发过程中的其他相关成本费用。城市资源运营开发建设成本包括在旧城区改造过程中的土地出让金、拆迁成本、基础配套设施支出和相关借款费用及其他成本费用。

发行人存货明细如下：

单位：万元、%

项目类型	2019 年末	
	账面余额	占比
城乡一体化开发建设成本	379,357.72	66.05
资源运营开发建设成本	194,662.00	33.89
原材料	338.60	0.06
合计	574,358.32	100.00

2019 年末，城乡一体化开发建设成本中安置房项目明细如下：

单位：亿元

项目名称	竣工时间	预计总投资	余额
亭心小区	2015 年	2.80	3.42
龙桥新村	2015 年	11.65	0.41
桥北花苑	2014 年	6.50	2.36
如意苑	2014 年	2.80	0.35
吉祥苑	2018 年	10.06	3.55
郎庭名苑	2020 年	14.33	3.25
万鑫家园	2021 年	0.88	0.18
如意苑二期	2021 年	0.78	0.15
合计	-	49.80	13.67

发行人城乡一体化开发建设成本除上述安置房项目外，剩余为片区内的土地拆迁整理业务，该业务按照 2013 年签订的《土地整理项

目之委托代建协议书》开展，截至2019年末，余额为242,615.54万元。

2019年末，资源运营开发建设成本明细如下：

单位：万元

项目	项目类型	项目内容	2019年末余额(万元)	是否代建	建设期限	协议签订时间
资源运营开发建设成本	旧城改造	旧城改造一期	104,583.26	是	2014-2018	2014.3.30
		旧城改造二期	59,254.58	是	2014-2016	2014.9.21
		旧城改造三期	30,824.16	是	2014-2016	2014.7.1
总计			194,662.00			

5、其他流动资产

2017-2019年末，发行人投资性房地产余额分别为292,464.40万元、254,685.76万元和223,107.81万元，占总资产比例分别为15.43%、13.63%和11.05%。主要由房产及土地使用权、结构性存款以及预缴税费组成。

发行人其他流动资产的明细如下：

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
房产及土地使用权	191,730.88	253,252.48	292,294.50
预缴税费	101.94	116.68	169.89
待抵扣进项税	809.38	1,316.59	-
结构性存款	30,400.00	-	-
结构性存款补计提利息	65.61	-	-
合计	223,107.81	254,685.75	292,464.40

注：房产及土地使用权主要为计划用于城乡一体化开发建设及资源运营建设，目前仍处于规划中的房屋及土地使用权。

2019年末，发行人其他流动资产中土地使用权明细如下：

序号	土地证编号	坐落	证载用途	土地类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	缴纳土地出让金	取得方式
1	吴国用(2011)第02209003号	盛泽镇苏嘉杭公路东侧	工业	出让	17,059.70	592.56	评估法	0.03	否	是	作价出资
2	吴国用(2011)第02069102号	盛泽镇小庙港	商业	出让	712.40	500.27	评估法	0.70	否	是	作价出资

序号	土地证编号	坐落	证载用途	土地类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	缴纳土地出让金	取得方式
3	吴国用(2012)第20004014号	盛泽镇坛丘小庙桥5号北侧	公共建筑	出让	112.20	5.85	评估法	0.05	否	是	作价出资
4	吴国用(2012)第20004015号	盛泽镇坛丘小庙桥5号	公共建筑	出让	563.9	28.79	评估法	0.05	否	是	作价出资
5	吴国用(2012)第20003064号	盛泽镇坛丘小庙桥西5号西侧	公共建筑	出让	189.1	9.05	评估法	0.05	否	是	作价出资
6	吴国用(2012)第15008037号	盛泽镇南麻社区平桥村6组	工业	出让	190.9	6.26	评估法	0.03	否	是	作价出资
7	吴国用(2012)第15008065号	盛泽镇永平村5组	公共设施	出让	7,160.10	288.04	评估法	0.04	否	是	作价出资
8	吴国用(2012)第20001033号	盛泽镇亭心村	公共设施	出让	547.5	20.67	评估法	0.04	否	是	作价出资
9	吴国用(2012)第02122001-1号	盛泽镇东方大街	公共设施	出让	13,815.60	594.26	评估法	0.04	否	是	作价出资
10	办理中	盛泽镇西白漾西环路东侧	商业	出让	6,507.00	3,253.50	成本法	0.50	否	是	协议出让
11	吴国用(2012)第02180093号(苏(2019)苏州市吴江区不动产权第9008467号)	盛泽镇盛震公路南侧	住宅	出让	15,284.45	5,909.63	成本法	0.39	是	是	协议出让
12	吴国用(2012)第02192024号	盛泽镇南环路南侧	商业	出让	12,815.00	4,392.27	成本法	0.34	是	是	协议出让
13	吴国用(2012)第20034042号	盛泽镇运河西侧	商业	出让	33,908.30	14,944.91	成本法	0.44	是	是	协议出让
14	吴国用(2012)第02018035号	盛泽镇盛泽大街西侧	商业住宅	出让	20,035.40	11,913.02	成本法	0.59	否	是	协议出让
15	吴国用(2012)第02018036号	盛泽镇盛泽大街西侧	商业住宅	出让	876.5	521.17	成本法	0.59	否	是	协议出让

序号	土地证编号	坐落	证载用途	土地类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	缴纳土地出让金	取得方式
16	吴国用(2012)第02189116号	盛泽镇茅塔村	住宅	出让	55,736.80	20,033.95	成本法	0.36	否	是	协议出让
17	吴国用(2012)第02047113号	盛泽镇十字河西侧	商业	出让	15,215.30	12,545.06	成本法	0.82	是	是	协议出让
18	吴国用(2014)第1051442号	盛泽镇南二环路南侧(红洲村11组)	城镇住宅用地	出让	86,428.50	16,168.78	成本法	0.19	是	是	协议出让
19	吴国用(2014)第1051440号	盛泽镇坛丘村12组	商业	出让	9,986.00	3,228.49	成本法	0.32	是	是	协议出让
20	吴国用(2014)第1051453号	盛泽镇坛丘渔业村	商业	出让	32,589.70	13,851.68	成本法	0.43	否	是	协议出让
21	吴国用(2014)第1051448号	盛泽镇红洲村	商业	出让	2,820.10	990.21	成本法	0.35	否	是	协议出让
22	未办证	盛泽镇舜新北路西侧			4,546.00	1,744.69	成本法	0.38	否	是	协议出让
23	吴国用(2014)第1051446号	盛泽镇镜湖公园东侧	商业	出让	13,350.00	6,886.02	成本法	0.52	否	是	协议出让
24	吴国用(2014)第1051437号	盛泽镇镜湖公园西侧	商业	出让	33,350.00	16,203.34	成本法	0.49	是	是	协议出让
25	吴国用(2014)第1051443号	盛泽镇人福村	商业	出让	23,767.20	14,671.32	成本法	0.62	否	是	协议出让
26	苏(2016)吴江区不动产权第9012916号	盛泽镇舜湖西路北侧、皇家领誉东侧	商业住宅用地	出让	8843.1	3,838.32	成本法	0.43	否	是	协议出让
27	苏(2016)吴江区不动产权第9012919号	盛泽镇舜湖西路北侧、皇家领誉东侧	商业住宅用地	出让	11203.5	4,862.85	成本法	0.43	否	是	协议出让
28	苏(2016)吴江区不动产权第9012922号	盛泽镇舜湖西路北侧、皇家领誉东侧	商业住宅用地	出让	6254.7	2,714.83	成本法	0.43	否	是	协议出让
29	苏(2016)吴江区不动产权第9012924号	盛泽镇舜湖西路北侧、皇家领誉东侧	商业住宅用地	出让	6498.3	2,820.57	成本法	0.43	否	是	协议出让

序号	土地证编号	坐落	证载用途	土地类型	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	缴纳土地出让金	取得方式
30	吴国用(2013)第02021002号	盛泽东方大街北侧	商业住宅	出让	30,520.50	15,574.72	成本法	0.51	是	是	协议出让
合计						179115.08					

房产明细如下:

序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否出租
1	吴房权证盛泽字第02032697号	盛泽镇永平村5组-南麻敬老院--水处理(1)	公用设施	32.42	3.75	评估法	0.12	否	是
2	吴房权证盛泽字第02032697号	盛泽镇永平村5组-南麻敬老院--水处理(2)	公用设施	30.80	3.24	评估法	0.11	否	是
3	吴房权证盛泽字第02028442号	盛泽镇苏加杭公路东侧-污水处理厂鹰翔--(1)	工业	305.32	21.71	评估法	0.07	否	是
4	吴房权证盛泽字第02028442号	盛泽镇苏加杭公路东侧-污水处理厂鹰翔--(2)	工业	279.50	21.70	评估法	0.08	否	是
5	吴房权证盛泽字第02028442号	盛泽镇苏加杭公路东侧-污水处理厂鹰翔--(3)	工业	35.48	2.13	评估法	0.06	否	是
6	吴房权证盛泽字第02028443号	盛泽镇苏加杭公路东侧-污水处理厂鹰翔--(4)	工业	90.28	5.23	评估法	0.06	否	是
7	吴房权证盛泽字第02032665号	坛丘老冰配厂--坛丘小庙桥5号北	公用设施	218.89	17.89	评估法	0.08	否	是
8	吴房权证盛泽字第02032666号	坛丘老冰配厂--坛丘小庙桥5号	公用设施	830.60	77.91	评估法	0.09	否	是
9	吴房权证盛泽字第02032687号	坛丘老冰配厂--小庙桥5号西侧	公用设施	189.14	14.06	评估法	0.07	否	是
10	吴房权证盛泽字第02032748号	盛泽镇南麻平桥村6组-南麻工业公司--南麻平桥村6组(1)	工业	58.63	2.06	评估法	0.04	否	是
11	吴房权证盛泽字第02032748号	盛泽镇南麻平桥村6组-南麻工业公司--南麻平桥村6组(2)	工业	30.64	1.07	评估法	0.03	否	是
12	吴房权证盛泽字第02032699号	水处理(3000吨)--亭心村	公用设施	75.75	5.88	评估法	0.08	否	是
13	吴房权证盛泽字第02034483号	水处理三公司--东方大街(1)	公用设施	551.72	62.00	评估法	0.11	否	是
14	吴房权证盛泽字第02034483号	水处理三公司--东方大街(2)	公用设施	53.99	5.00	评估法	0.09	否	是
15	吴房权证盛泽字第02034483号	水处理三公司--东	公用设施	43.97	5.00	评估法	0.11	否	是

序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否出租
	第 02034483 号	方大街(3)	施						
16	吴房权证盛泽字第 02034484 号	水处理三公司--东方大街(4)	公用设施	235.15	23.00	评估法	0.10	否	是
17	吴房权证盛泽字第 02034484 号	水处理三公司--东方大街(5)	公用设施	69.06	6.00	评估法	0.09	否	是
18	吴房权证盛泽字第 02034484 号	水处理三公司--东方大街(6)	公用设施	51.15	5.00	评估法	0.10	否	是
19	吴房权证盛泽字第 02034485 号	水处理三公司--东方大街(7)	公用设施	160.21	19.00	评估法	0.12	否	是
20	吴房权证盛泽字第 02034485 号	水处理三公司--东方大街(8)	公用设施	34.30	3.00	评估法	0.09	否	是
21	苏房权证吴江字第 25030424 号	盛泽人公寓门面-南二环路南侧红洲村 11 组 (1)	成套住宅	4,067.26	447.01	成本法	0.11	否	是
22	苏房权证吴江字第 25030426 号	盛泽人公寓 10-15 号--南二环路南侧红洲村 11 组 5	成套住宅	11,848.80	1,720.07	成本法	0.15	否	是
23	苏房权证吴江字第 25030429 号	盛泽镇坛丘村 12 组 (坛丘公路北侧)-盛泽消防队 (中队办公楼)	商业服务	1,740.99	118.14	成本法	0.07	是	是
24	苏房权证吴江字第 25030429 号	盛泽镇坛丘村 12 组 (坛丘公路北侧)-盛泽消防队 (中队门卫室)	商业服务	24.42	1.31	成本法	0.05	是	是
25	苏房权证吴江字第 25030429 号	盛泽镇坛丘村 12 组 (坛丘公路北侧)-盛泽消防队 (中队辅楼)	商业服务	301.14	28.61	成本法	0.10	是	是
26	苏房权证吴江字第 25030415 号	盛泽镇坛丘村 12 组 (坛丘公路北侧)-盛泽特警站 (门卫室)	商业服务	38.52	3.69	成本法	0.10	是	是
27	苏房权证吴江字第 25030415 号	盛泽镇坛丘村 12 组 (坛丘公路北侧)-盛泽特警站 (办公楼)	商业服务	4,095.79	754.50	成本法	0.18	是	是
28	苏房权证吴江字第 25030415 号	盛泽镇坛丘村 12 组 (坛丘公路北侧)-盛泽特警站 (辅楼)	商业服务	235.88	36.21	成本法	0.15	是	是
29	苏房权证吴江字第 25030418 号	南环路二区 2 号 (管委会办公楼)	商业服务	1,006.44	97.52	成本法	0.10	否	是
30	苏房权证吴江字第 25030419 号	南环路二区 2 号 (管委会办公楼)	商业服务	1,209.51	117.19	成本法	0.10	否	是
31	苏房权证吴江字第 25030419 号	南环路二区 2 号 (管委会辅楼)	商业服务	196.90	19.08	成本法	0.10	否	是
32	苏房权证吴江字第 25030418 号	南环路二区 2 号 (管委会配电间)	商业服务	38.85	2.57	成本法	0.07	否	是

序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否出租
33	苏房权证吴江字第 25030419 号	南环路二区 2 号(管委会门卫室)	商业服务	31.21	2.06	成本法	0.07	否	是
34	苏房权证吴江字第 25030420 号	盛泽镇南二环路南侧(红洲村 11 组)-新盛泽人公寓二期(12 幢)-1	成套住宅	6,268.65	1,082.25	成本法	0.17	是	是
35	苏房权证吴江字第 25030421 号	盛泽镇南二环路南侧(红洲村 11 组)-新盛泽人公寓二期(12 幢)-2	成套住宅	4,973.64	858.67	成本法	0.17	是	是
36	苏房权证吴江字第 25030422 号	盛泽镇南二环路南侧(红洲村 11 组)-新盛泽人公寓二期(12 幢)-3	成套住宅	5,048.22	871.55	成本法	0.17	是	是
37	苏房权证吴江字第 25030423 号	盛泽镇南二环路南侧(红洲村 11 组)-新盛泽人公寓二期(12 幢)-4	成套住宅	5,048.22	871.55	成本法	0.17	是	是
38	苏房权证吴江字第 25036312 号	舜新北路西侧(原吴江化纺厂)-1	商业服务	695.50	53.77	成本法	0.08	否	是
39	苏房权证吴江字第 25036313 号	舜新北路西侧(原吴江化纺厂)-2	商业服务	1,269.64	98.15	成本法	0.08	否	是
40	苏房权证吴江字第 25036314 号	舜新北路西侧(原吴江化纺厂)-3	商业服务	502.48	38.84	成本法	0.08	否	是
41	苏房权证吴江字第 25036315 号	舜新北路西侧(原吴江化纺厂)-4	商业服务	1,192.95	92.22	成本法	0.08	否	是
42	苏房权证吴江字第 25030424 号	盛泽人公寓 1-9 号-红洲村 11 组(2)	住宅	4,046.55	513.16	成本法	0.13	是	是
43	苏房权证吴江字第 25030424 号	盛泽人公寓 1-9 号-红洲村 11 组(3)	住宅	4,029.27	510.96	成本法	0.13	是	是
44	苏房权证吴江字第 25030425 号	盛泽人公寓 1-9 号-红洲村 11 组(4)	住宅	10,381.97	1,316.58	成本法	0.13	是	是
45	苏房权证吴江字第 25030427 号	盛泽人公寓 16-21 号--红洲村 11 组 6	住宅	5,734.80	880.35	成本法	0.15	是	是
46	苏房权证吴江字第 25030428 号	盛泽人公寓 16-21 号--红洲村 11 组 7	住宅	5,967.00	916.00	成本法	0.15	是	是
47	房权证吴江字 25045293 号	镜湖公园西侧房屋	住宅	678.72	145.92	成本法	0.21	是	是
48	房权证吴江字 25045294 号	镜湖公园西侧房屋	住宅	2,228.96	479.10	成本法	0.21	是	是
49	房权证吴江字 25045295 号	镜湖公园西侧房屋	住宅	524.65	112.74	成本法	0.21	是	是
50	房权证吴江字 25045296 号	镜湖公园西侧房屋	住宅	20.74	4.45	成本法	0.21	是	是
51	房权证吴江字 25045342 号	镜湖公园东侧房屋	住宅	502.94	116.95	成本法	0.23	是	是
	合计				12,615.81				

6、投资性房地产

2017-2019年末，发行人投资性房地产余额分别为291,184.30万元、297,428.71万元和286,395.93万元，占总资产比例分别为15.36%、15.92%和14.18%，金额和所占总资产比例呈现一定波动。

公司近三年末投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
一、原值合计	332,068.63	336,331.00	322,993.78
房屋、建筑物	203,199.05	203,515.10	189,648.38
土地使用权	128,869.58	132,815.90	133,345.40
二、累计折旧和摊销合计	45,672.70	38,902.29	31,809.48
房屋、建筑物	21,381.54	17,288.75	13,338.46
土地使用权	24,291.16	21,613.54	18,471.01
三、减值准备合计	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-
土地使用权	-	-	-
四、账面价值合计	286,395.93	297,428.71	291,184.30
房屋、建筑物	181,817.51	186,226.35	176,309.92
土地使用权	104,578.42	111,202.36	114,874.38

以上房屋及土地已经办理房产证及土地证，不存在权属纠纷。

投资性房地产中房屋及建筑物2019年末明细如下：

序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	是否出租
1	吴房权证盛泽字第02028178号	盛泽镇西环二路(1)--乐龄公寓	住宅	12,027.64	1,610.07	评估法	0.13	是	是
2	吴房权证盛泽字第02028178号	盛泽镇西环二路(2)--乐龄公寓	住宅	1,354.30	167.66	评估法	0.12	是	是
3	吴房权证盛泽字第02028178号	盛泽镇西环二路(3)--乐龄公寓	住宅	1,352.04	167.38	评估法	0.12	是	是
4	吴房权证盛泽字第02028320号(苏(2019)苏州市吴江区不动产权第9014640号)	舜新中路21号(1)--盛泽影剧院	商业服务	60.4	3.89	评估法	0.06	是	是
5	吴房权证盛泽字第02028321号(苏(2019)苏州市吴江区不动产权第9014640号)	舜新中路21号(2)--盛泽影剧院	商业服务	2,811.54	306.65	评估法	0.11	是	是

序号	所有权编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
6	吴房权证盛泽字第02028321号(苏(2019)苏州市吴江区不动产权第9014640号)	舜新中路21号(3)--盛泽影剧院	商业服务	186.97	16.42	评估法	0.09	是	是
7	吴房权证盛泽字第02028321号(苏(2019)苏州市吴江区不动产权第9014640号)	舜新中路21号(4)--盛泽影剧院	商业服务	147.44	10.26	评估法	0.07	是	是
8	吴房权证盛泽字第02028318号	盛泽镇东方大街--城建办	商业服务	1,468.13	135.23	评估法	0.09	是	是
9	吴房权证盛泽字第02028175号	盛泽镇东方大街(1)--盛泽老政府	商业服务	2,307.70	231.99	评估法	0.10	是	是
10	吴房权证盛泽字第02028175号	盛泽镇东方大街(2)--盛泽老政府	商业服务	28.14	2.19	评估法	0.08	是	是
11	吴房权证盛泽字第02028175号	盛泽镇东方大街(3)--盛泽老政府	商业服务	28.14	2.19	评估法	0.08	是	是
12	吴房权证盛泽字第02028176号	盛泽镇东方大街(4)--盛泽老政府	商业服务	2,631.27	264.52	评估法	0.10	是	是
13	吴房权证盛泽字第02028176号	盛泽镇东方大街(5)--盛泽老政府	商业服务	1,230.12	121.11	评估法	0.10	是	是
14	吴房权证盛泽字第02028176号	盛泽镇东方大街(6)--盛泽老政府	商业服务	595.47	45.98	评估法	0.08	是	是
15	吴房权证盛泽字第02028177号	盛泽镇东方大街(7)--盛泽老政府	商业服务	1,518.66	149.52	评估法	0.10	是	是
16	吴房权证盛泽字第02028177号	盛泽镇东方大街(8)--盛泽老政府	商业服务	125.59	8.07	评估法	0.06	是	是
17	吴房权证盛泽字第02028319号	盛泽镇五龙路口	商业服务	135.12	9.49	评估法	0.07	否	是
18	吴房权证盛泽字第02028505号	盛泽镇五龙路口(1)--先蚕祠	商业服务	195.56	17.11	评估法	0.09	否	是
19	吴房权证盛泽字第02028505号	盛泽镇五龙路口(2)--先蚕祠	商业服务	66.9	5.85	评估法	0.09	否	是
20	吴房权证盛泽字第02028505号	盛泽镇五龙路口(3)--先蚕祠	商业服务	66.9	5.65	评估法	0.08	否	是
21	吴房权证盛泽字第02028506号	盛泽镇五龙路口(4)--先蚕祠	商业服务	311.1	25.97	评估法	0.08	否	是
22	吴房权证盛泽字第02028506号	盛泽镇五龙路口(5)--先蚕祠	商业服务	206.19	19.36	评估法	0.09	否	是
23	吴房权证盛泽字第02028506号	盛泽镇五龙路口(6)--先蚕祠	商业服务	72.23	4.90	评估法	0.07	否	是
24	吴房权证盛泽字第02028507号	盛泽镇五龙路口(7)--先蚕祠	商业服务	97.08	7.03	评估法	0.07	否	是
25	吴房权证盛泽字第02028507号	盛泽镇五龙路口	商业	67.86	4.91	评估法	0.07	否	是

序号	所有权编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
	第 02028507 号	(8)--先蚕祠	服务			法			
26	吴房权证盛泽字第 02028507 号	盛泽镇五龙路口 (9)--先蚕祠	商业服务	45.25	3.00	评估法	0.07	否	是
27	吴房权证盛泽字第 02028508 号	盛泽镇五龙路口 (10)--先蚕祠	商业服务	204.29	17.58	评估法	0.09	否	是
28	吴房权证盛泽字第 02028508 号	盛泽镇五龙路口 (11)--先蚕祠	商业服务	201.03	17.59	评估法	0.09	否	是
29	吴房权证盛泽字第 02028508 号	盛泽镇五龙路口 (12)--先蚕祠	商业服务	201.03	16.78	评估法	0.08	否	是
30	吴房权证盛泽字第 02028509 号	盛泽镇五龙路口 (13)--先蚕祠	商业服务	75.08	5.55	评估法	0.07	否	是
31	吴房权证盛泽字第 02028509 号	盛泽镇五龙路口 (14)--先蚕祠	商业服务	75.08	5.55	评估法	0.07	否	是
32	吴房权证盛泽字第 02028509 号	盛泽镇五龙路口 (15)--先蚕祠	商业服务	6.26	0.42	评估法	0.07	否	是
33	吴房权证盛泽字第 02028601 号	盛泽镇南麻引庆路 88 号(1)--南麻街道办	商业服务	919.14	74.68	评估法	0.08	否	是
34	吴房权证盛泽字第 02028601 号	盛泽镇南麻引庆路 88 号(2)--南麻街道办	商业服务	25.83	1.56	评估法	0.06	否	是
35	吴房权证盛泽字第 02028601 号	盛泽镇南麻引庆路 88 号(3)--南麻街道办	商业服务	19.47	1.32	评估法	0.07	否	是
36	吴房权证盛泽字第 02028602 号	盛泽镇南麻引庆路 88 号(4)--南麻街道办	商业服务	851.66	78.76	评估法	0.09	否	是
37	吴房权证盛泽字第 02028602 号	盛泽镇南麻引庆路 88 号(5)--南麻街道办	商业服务	390.02	28.28	评估法	0.07	否	是
38	吴房权证盛泽字第 02028602 号	盛泽镇南麻引庆路 88 号(6)--南麻街道办	商业服务	378.8	32.99	评估法	0.09	否	是
39	吴房权证盛泽字第 02028603 号	盛泽镇南麻引庆路 88 号(7)--南麻街道办	商业服务	740.32	70.95	评估法	0.10	否	是
40	吴房权证盛泽字第 02028603 号	盛泽镇南麻引庆路 88 号(8)--南麻街道办	商业服务	157.95	10.38	评估法	0.07	否	是
41	吴房权证盛泽字第 02028461 号	盛泽镇南环路 (1)--盛泽环卫新村	商业服务	958.77	70.92	评估法	0.07	否	是
42	吴房权证盛泽字第 02028461 号	盛泽镇南环路 (2)--盛泽环卫新村	商业服务	187.75	11.39	评估法	0.06	否	是
43	吴房权证盛泽字第 02028461 号	盛泽镇南环路	商业	187.75	11.39	评估	0.06	否	是

序号	所有权编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
	第 02028461 号	(3)--盛泽环卫新村	服务			法			
44	吴房权证盛泽字第 02028462 号	盛泽镇南环路 (4)--盛泽环卫新村	商业服务	1,386.48	133.61	评估法	0.10	否	是
45	吴房权证盛泽字第 02028462 号	盛泽镇南环路 (5)--盛泽环卫新村	商业服务	1,055.28	82.01	评估法	0.08	否	是
46	吴房权证盛泽字第 02028462 号	盛泽镇南环路 (6)--盛泽环卫新村	商业服务	181.09	14.35	评估法	0.08	否	是
47	吴房权证盛泽字第 02028523 号	盛泽镇舜新中路-- 地方产品工业公司	商业服务	674.55	54.31	评估法	0.08	否	是
48	吴房权证盛泽字第 02028599 号	盛泽镇舜新路 15 号(1)--镇工会	商业服务	3,222.94	325.94	评估法	0.10	否	是
49	吴房权证盛泽字第 02028599 号	盛泽镇舜新路 15 号(2)--镇工会	商业服务	48.46	2.79	评估法	0.06	否	是
50	吴房权证盛泽字第 02028599 号	盛泽镇舜新路 15 号(3)--镇工会	商业服务	26.79	1.65	评估法	0.06	否	是
51	吴房权证盛泽字第 02028600 号	盛泽镇舜新路 15 号(4)--镇工会	商业服务	567.23	46.58	评估法	0.08	否	是
52	吴房权证盛泽字第 02028600 号	盛泽镇舜新路 15 号(5)--镇工会	商业服务	38.29	2.21	评估法	0.06	否	是
53	吴房权证盛泽字第 02028600 号	盛泽镇舜新路 15 号(6)--镇工会	商业服务	13.78	0.85	评估法	0.06	否	是
54	吴房权证盛泽字第 02028446 号	目澜洲公园西首 (1)--盛泽环卫所	商业服务	41.69	2.45	评估法	0.06	否	是
55	吴房权证盛泽字第 02028447 号	目澜洲公园西首 (2)--盛泽环卫所	商业服务	582.32	52.11	评估法	0.09	否	是
56	吴房权证盛泽字第 02028447 号	目澜洲公园西首 (3)--盛泽环卫所	商业服务	105.67	6.31	评估法	0.06	否	是
57	吴房权证盛泽字第 02028447 号	目澜洲公园西首 (4)--盛泽环卫所	商业服务	27.11	1.62	评估法	0.06	否	是
58	吴房权证盛泽字第 02028463 号	目澜洲公园西首 (1)--盛泽环卫所	商业服务	198.81	13.26	评估法	0.07	否	是
59	吴房权证盛泽字第 02028463 号	目澜洲公园西首 (2)--盛泽环卫所	商业服务	171.3	9.69	评估法	0.06	否	是
60	吴房权证盛泽字第 02028463 号	目澜洲公园西首 (3)--盛泽环卫所	商业服务	58.26	3.30	评估法	0.06	否	是
61	吴房权证盛泽字第 02028464 号	目澜洲公园西首 (4)--盛泽环卫所	商业服务	65.61	3.71	评估法	0.06	否	是
62	吴房权证盛泽字第 02028464 号	目澜洲公园西首 (5)--盛泽环卫所	商业服务	15.42	0.81	评估法	0.05	否	是
63	吴房权证盛泽字第 02028464 号	目澜洲公园西首	商业	11.37	0.59	评估	0.05	否	是

序号	所有权编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
	第 02028464 号	(6)--盛泽环卫所	服务			法			
64	吴房权证盛泽字第 02028460 号	竹篁弄 12-1 号-- 盛泽环卫所	商业服务	192.55	13.72	评估法	0.07	否	是
65	吴房权证盛泽字第 02028379 号	舜新南路 1933 号 (1)-目澜洲公园南	商业服务	661.09	51.05	评估法	0.08	否	是
66	吴房权证盛泽字第 02028379 号	舜新南路 1933 号 (2)-目澜洲公园南	商业服务	231.18	18.65	评估法	0.08	否	是
67	吴房权证盛泽字第 02028379 号	舜新南路 1933 号 (3)-目澜洲公园南	商业服务	51.78	4.00	评估法	0.08	否	是
68	吴房权证盛泽字第 02028378 号	舜新南路 1933 号 (4)-目澜洲公园南	商业服务	315.08	24.33	评估法	0.08	否	是
69	吴房权证盛泽字第 02028170 号	东方大街西侧 (1)--盛泽城管队	商业服务	636.54	47.37	评估法	0.07	是	是
70	吴房权证盛泽字第 02028170 号	东方大街西侧 (2)--盛泽城管队	商业服务	360	26.21	评估法	0.07	是	是
71	吴房权证盛泽字第 02028171 号	东方大街西侧 (3)--盛泽城管队	商业服务	1,655.00	110.89	评估法	0.07	是	是
72	吴房权证盛泽字第 02028171 号	东方大街西侧 (4)--盛泽城管队	商业服务	143	9.76	评估法	0.07	是	是
73	吴房权证盛泽字第 02028171 号	东方大街西侧 (5)--盛泽城管队	商业服务	126	7.66	评估法	0.06	是	是
74	吴房权证盛泽字第 02028172 号	东方大街(6)--盛 泽城管队	商业服务	420.6	26.87	评估法	0.06	是	是
75	吴房权证盛泽字第 02028172 号	东方大街(7)--盛 泽城管队	商业服务	392.6	28.58	评估法	0.07	是	是
76	吴房权证盛泽字第 02028172 号	东方大街(8)--盛 泽城管队	商业服务	366.5	23.41	评估法	0.06	是	是
77	吴房权证盛泽字第 02028173 号	东方大街(10)--盛 泽城管队	商业服务	175.6	13.19	评估法	0.08	是	是
78	吴房权证盛泽字第 02028173 号	东方大街(11)--盛 泽城管队	商业服务	160	10.72	评估法	0.07	是	是
79	吴房权证盛泽字第 02028180 号	东方大街北侧 (1)--轻纺机械厂	商业服务	1,260.00	73.24	评估法	0.06	是	是
80	吴房权证盛泽字第 02028180 号	东方大街北侧 (2)--轻纺机械厂	商业服务	848	38.96	评估法	0.05	是	是
81	吴房权证盛泽字第 02028180 号	东方大街北侧 (3)--轻纺机械厂	商业服务	476	21.08	评估法	0.04	是	是
82	吴房权证盛泽字第 02028181 号	东方大街北侧 (4)--轻纺机械厂	商业服务	1,027.00	46.04	评估法	0.04	是	是
83	吴房权证盛泽字第 02028181 号	东方大街北侧 (5)--轻纺机械厂	商业服务	924	34.83	评估法	0.04	是	是
84	吴房权证盛泽字第 02028181 号	东方大街北侧 (6)--轻纺机械厂	商业服务	112	5.33	评估法	0.05	是	是
85	吴房权证盛泽字第 02028182 号	东方大街北侧 (7)--轻纺机械厂	商业服务	1,323.00	58.58	评估法	0.04	是	是

序号	所有权编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
86	吴房权证盛泽字第 02028182 号	东方大街北侧(8)--轻纺机械厂	商业服务	1,318.00	59.09	评估法	0.04	是	是
87	吴房权证盛泽字第 02028182 号	东方大街北侧(9)--轻纺机械厂	商业服务	282	10.75	评估法	0.04	是	是
88	吴房权证盛泽字第 02028183 号	东方大街北侧(10)--轻纺机械厂	商业服务	256	9.21	评估法	0.04	是	是
89	吴房权证盛泽字第 02028183 号	东方大街北侧(11)--轻纺机械厂	商业服务	194	8.70	评估法	0.04	是	是
90	吴房权证盛泽字第 02028183 号	东方大街北侧(12)--轻纺机械厂	商业服务	40	1.55	评估法	0.04	是	是
91	吴房权证盛泽字第 02028184 号	东方大街北侧(13)--轻纺机械厂	商业服务	1,035.00	47.55	评估法	0.05	是	是
92	吴房权证盛泽字第 02028184 号	东方大街北侧(14)--轻纺机械厂	商业服务	340	15.89	评估法	0.05	是	是
93	吴房权证盛泽字第 02028184 号	东方大街北侧(15)--轻纺机械厂	商业服务	197	7.77	评估法	0.04	是	是
94	吴房权证盛泽字第 02028185 号	东方大街北侧(16)--轻纺机械厂	商业服务	74.85	2.76	评估法	0.04	是	是
95	吴房权证盛泽字第 02029049 号	舜新南路 154 号(1)--工业用布厂	商业服务	691.73	28.35	评估法	0.04	是	是
96	吴房权证盛泽字第 02029049 号	舜新南路 154 号(2)--工业用布厂	商业服务	585.27	23.98	评估法	0.04	是	是
97	吴房权证盛泽字第 02029049 号	舜新南路 154 号(3)--工业用布厂	商业服务	144.64	5.72	评估法	0.04	是	是
98	吴房权证盛泽字第 02029050 号	舜新南路 154 号(4)--工业用布厂	商业服务	85.9	3.52	评估法	0.04	是	是
99	吴房权证盛泽字第 02029050 号	舜新南路 154 号(5)--工业用布厂	商业服务	67.17	2.98	评估法	0.04	是	是
100	吴房权证盛泽字第 02029050 号	舜新南路 154 号(6)--工业用布厂	商业服务	42.86	1.76	评估法	0.04	是	是
101	吴房权证盛泽字第 02029051 号	舜新南路 154 号(7)--工业用布厂	商业服务	1,212.00	50.26	评估法	0.04	是	是
102	吴房权证盛泽字第 02029051 号	舜新南路 154 号(8)--工业用布厂	商业服务	235.95	10.48	评估法	0.04	是	是
103	吴房权证盛泽字第 02029051 号	舜新南路 154 号(9)--工业用布厂	商业服务	235.31	9.64	评估法	0.04	是	是
104	吴房权证盛泽字第 02029052 号	舜新南路 154 号(10)--工业用布厂	商业服务	415.19	18.03	评估法	0.04	是	是
105	吴房权证盛泽字第 02029052 号	舜新南路 154 号(11)--工业用布厂	商业服务	152.88	6.34	评估法	0.04	是	是
106	吴房权证盛泽字第 02029052 号	舜新南路 154 号(12)--工业用布厂	商业服务	78.54	3.22	评估法	0.04	是	是
107	吴房权证盛泽字第 02029053 号	舜新南路 154 号(13)--工业用布厂	商业服务	2,078.87	68.00	评估法	0.03	是	是
108	吴房权证盛泽字第 02029053 号	舜新南路 154 号	商业	1,555.21	75.16	评估	0.05	是	是

序号	所有权编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
	第 02029053 号	(14)--工业用布厂	服务			法			
109	吴房权证盛泽字第 02029053 号	舜新南路 154 号 (15)--工业用布厂	商业服务	165.53	7.19	评估法	0.04	是	是
110	吴房权证盛泽字第 02029054 号	舜新南路 154 号 (16)--工业用布厂	商业服务	6,170.20	232.45	评估法	0.04	是	是
111	吴房权证盛泽字第 02029054 号	舜新南路 154 号 (17)--工业用布厂	商业服务	126.7	5.63	评估法	0.04	是	是
112	吴房权证盛泽字第 02029054 号	舜新南路 154 号 (18)--工业用布厂	商业服务	30.64	1.33	评估法	0.04	是	是
113	吴房权证盛泽字第 02029055 号	舜新南路 154 号 (19)--工业用布厂	商业服务	208.87	9.28	评估法	0.04	是	是
114	吴房权证盛泽字第 02029055 号	舜新南路 154 号 (20)--工业用布厂	商业服务	51.81	2.25	评估法	0.04	是	是
115	吴房权证盛泽字第 02028510 号	舜新南路 128 号 (1)--工艺美术厂	商业服务	293.07	10.06	评估法	0.03	否	是
116	吴房权证盛泽字第 02028510 号	舜新南路 128 号 (2)--工艺美术厂	商业服务	47.37	1.58	评估法	0.03	否	是
117	吴房权证盛泽字第 02028510 号	舜新南路 128 号 (3)--工艺美术厂	商业服务	14.09	0.48	评估法	0.03	否	是
118	吴房权证盛泽字第 02028511 号	舜新南路 128 号 (4)--工艺美术厂	商业服务	350.29	14.45	评估法	0.04	否	是
119	吴房权证盛泽字第 02028511 号	舜新南路 128 号 (5)--工艺美术厂	商业服务	70.93	2.92	评估法	0.04	否	是
120	吴房权证盛泽字第 02028511 号	舜新南路 128 号 (6)--工艺美术厂	商业服务	35.66	1.20	评估法	0.03	否	是
121	吴房权证盛泽字第 02028512 号	舜新南路 128 号 (7)--工艺美术厂	商业服务	269.49	9.03	评估法	0.03	否	是
122	吴房权证盛泽字第 02028512 号	舜新南路 128 号 (8)--工艺美术厂	商业服务	188.1	6.31	评估法	0.03	否	是
123	吴房权证盛泽字第 02028512 号	舜新南路 128 号 (9)--工艺美术厂	商业服务	53.08	1.78	评估法	0.03	否	是
124	吴房权证盛泽字第 02028513 号	舜新南路 128 号 (10)--工艺美术厂	商业服务	914.24	37.24	评估法	0.04	否	是
125	吴房权证盛泽字第 02028513 号	舜新南路 128 号 (11)--工艺美术厂	商业服务	472.22	20.70	评估法	0.04	否	是
126	吴房权证盛泽字第 02028513 号	舜新南路 128 号 (12)--工艺美术厂	商业服务	332.37	14.91	评估法	0.04	否	是
127	吴房权证盛泽字第 02028514 号	舜新南路 128 号 (13)--工艺美术厂	商业服务	513.13	23.81	评估法	0.05	否	是
128	吴房权证盛泽字第 02028514 号	舜新南路 128 号 (14)--工艺美术厂	商业服务	72.22	2.45	评估法	0.03	否	是
129	吴房权证盛泽字第 02028514 号	舜新南路 128 号 (15)--工艺美术厂	商业服务	43.2	1.47	评估法	0.03	否	是
130	吴房权证盛泽字第 02028515 号	舜新南路 128 号 (16)--工艺美术厂	商业服务	1,553.97	72.12	评估法	0.05	否	是

序号	所有权编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
131	吴房权证盛泽字第02028515号	舜新南路128号(17)--工艺美术厂	商业服务	465.21	19.19	评估法	0.04	否	是
132	吴房权证盛泽字第02028525号	盛泽镇吴家湾村28号--福利厂	工业	681.69	22.36	评估法	0.03	否	是
133	吴房权证盛泽字第02028525号	盛泽镇吴家湾村29号--福利厂	工业	316.94	8.32	评估法	0.03	否	是
134	吴房权证盛泽字第02028525号	盛泽镇吴家湾村30号--福利厂	工业	199.92	6.56	评估法	0.03	否	是
135	吴房权证盛泽字第02028526号	盛泽镇吴家湾村31号--福利厂	工业	501.51	13.48	评估法	0.03	否	是
136	吴房权证盛泽字第02028526号	盛泽镇吴家湾村32号--福利厂	工业	412.67	11.09	评估法	0.03	否	是
137	吴房权证盛泽字第02028526号	盛泽镇吴家湾村33号--福利厂	工业	19.82	0.63	评估法	0.03	否	是
138	吴房权证盛泽字第02028527号	盛泽镇吴家湾村34号--福利厂	工业	484.43	13.02	评估法	0.03	否	是
139	吴房权证盛泽字第02028527号	盛泽镇吴家湾村35号--福利厂	工业	38.03	1.33	评估法	0.03	否	是
140	吴房权证盛泽字第02028527号	盛泽镇吴家湾村36号--福利厂	工业	34.1	1.13	评估法	0.03	否	是
141	吴房权证盛泽字第02028528号	盛泽镇吴家湾村37号--福利厂	工业	952.14	25.59	评估法	0.03	否	是
142	吴房权证盛泽字第02028528号	盛泽镇吴家湾村38号--福利厂	工业	145.1	5.78	评估法	0.04	否	是
143	吴房权证盛泽字第02028528号	盛泽镇吴家湾村39号--福利厂	工业	128.92	4.08	评估法	0.03	否	是
144	吴房权证盛泽字第02028529号	盛泽镇吴家湾村40号--福利厂	工业	31.43	1.25	评估法	0.04	否	是
145	吴房权证盛泽字第02028529号	盛泽镇吴家湾村41号--福利厂	工业	22.51	0.72	评估法	0.03	否	是
146	吴房权证盛泽字第02028529号	盛泽镇吴家湾村42号--福利厂	工业	15.93	0.63	评估法	0.04	否	是
147	吴房权证盛泽字第02028622号	商城七商区(1)--丝绸三分厂	商业服务	504.65	21.01	评估法	0.04	否	是
148	吴房权证盛泽字第02028622号	商城七商区(2)--丝绸三分厂	商业服务	717.14	29.49	评估法	0.04	否	是
149	吴房权证盛泽字第02028622号	商城七商区(3)--丝绸三分厂	商业服务	850.4	43.22	评估法	0.05	否	是
150	吴房权证盛泽字第02028623号	商城七商区(4)--丝绸三分厂	商业服务	691.64	28.44	评估法	0.04	否	是
151	吴房权证盛泽字第02028623号	商城七商区(5)--丝绸三分厂	商业服务	584.03	24.31	评估法	0.04	否	是
152	吴房权证盛泽字第02028623号	商城七商区(6)--丝绸三分厂	商业服务	903.32	45.91	评估法	0.05	否	是
153	吴房权证盛泽字第02028623号	商城七商区(7)--	商业	903.32	42.33	评估	0.05	否	是

序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
	第 02028624 号	丝绸三分厂	服务			法			
154	吴房权证盛泽字第 02028624 号	商城七商区(8)-- 丝绸三分厂	商业服务	691.64	33.68	评估法	0.05	否	是
155	吴房权证盛泽字第 02028313 号	盛泽坛丘新兴路- 坛丘建筑公司(1)	商业服务	1,492.40	127.90	评估法	0.09	是	是
156	吴房权证盛泽字第 02028313 号	盛泽坛丘新兴路- 坛丘建筑公司(2)	商业服务	30.19	1.98	评估法	0.07	是	是
157	吴房权证盛泽字第 02028313 号	盛泽坛丘新兴路- 坛丘建筑公司(3)	商业服务	171.11	10.84	评估法	0.06	是	是
158	吴房权证盛泽字第 02028314 号	盛泽坛丘新兴路- 坛丘建筑公司(4)	商业服务	25.84	1.47	评估法	0.06	是	是
159	吴房权证盛泽字第 02028314 号	盛泽坛丘新兴路- 坛丘建筑公司(5)	商业服务	340.66	25.26	评估法	0.07	是	是
160	吴房权证盛泽字第 02028314 号	盛泽坛丘新兴路- 坛丘建筑公司(6)	商业服务	114.13	8.55	评估法	0.07	是	是
161	吴房权证盛泽字第 02028315 号	盛泽坛丘新兴路- 坛丘建筑公司(7)	商业服务	231.75	17.04	评估法	0.07	是	是
162	吴房权证盛泽字第 02028737 号	盛泽镇桥北荡菜 场(1)	商业服务	271.55	19.06	评估法	0.07	否	是
163	吴房权证盛泽字第 02028737 号	盛泽镇桥北荡菜 场(2)	商业服务	185.14	13.00	评估法	0.07	否	是
164	吴房权证盛泽字第 02028743 号	盛泽镇红安公路-- 洋马仓库(1)	商业服务	72.79	3.56	评估法	0.05	否	是
165	吴房权证盛泽字第 02028743 号	盛泽镇红安公路-- 洋马仓库(2)	商业服务	395.86	16.35	评估法	0.04	否	是
166	吴房权证盛泽字第 02028743 号	盛泽镇红安公路-- 洋马仓库(3)	商业服务	10.76	0.43	评估法	0.04	否	是
167	吴房权证盛泽字第 02028744 号	盛泽镇红安公路-- 洋马仓库(4)	商业服务	40.51	1.63	评估法	0.04	否	是
168	吴房权证盛泽字第 02028744 号	盛泽镇红安公路-- 洋马仓库(5)	商业服务	619.92	41.14	评估法	0.07	否	是
169	吴房权证盛泽字第 02028744 号	盛泽镇红安公路-- 洋马仓库(6)	商业服务	388.69	16.44	评估法	0.04	否	是
170	吴房权证盛泽字第 02028745 号	盛泽镇红安公路-- 洋马仓库(7)	商业服务	55.74	2.25	评估法	0.04	否	是
171	吴房权证盛泽字第 02028745 号	盛泽镇红安公路-- 洋马仓库(8)	商业服务	495.95	20.98	评估法	0.04	否	是
172	吴房权证盛泽字第 02028941 号	坛丘新兴路--坛丘 农业公司(1)	商业服务	430.92	24.91	评估法	0.06	否	是
173	吴房权证盛泽字第 02028941 号	坛丘新兴路--坛丘 农业公司(2)	商业服务	266.05	10.80	评估法	0.04	否	是
174	吴房权证盛泽字第 02028941 号	坛丘新兴路--坛丘 农业公司(3)	商业服务	54.85	2.05	评估法	0.04	否	是
175	吴房权证盛泽字第 02028942 号	坛丘新兴路--坛丘 农业公司(4)	商业服务	420.98	19.40	评估法	0.05	否	是

序号	所有权编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
176	吴房权证盛泽字第02028942号	坛丘新兴路--坛丘农业公司(5)	商业服务	153	6.21	评估法	0.04	否	是
177	吴房权证盛泽字第02028942号	坛丘新兴路--坛丘农业公司(6)	商业服务	35.89	1.31	评估法	0.04	否	是
178	吴房权证盛泽字第02028943号	坛丘新兴路--坛丘农业公司(7)	商业服务	65.4	2.44	评估法	0.04	否	是
179	吴房权证盛泽字第02028943号	坛丘新兴路--坛丘农业公司(8)	商业服务	39.08	1.59	评估法	0.04	否	是
180	吴房权证盛泽字第02028943号	坛丘新兴路--坛丘农业公司(9)	商业服务	89.46	3.64	评估法	0.04	否	是
181	吴房权证盛泽字第02028944号	坛丘新兴路--坛丘农业公司(10)	商业服务	233.2	11.02	评估法	0.05	否	是
182	吴房权证盛泽字第02028944号	坛丘新兴路--坛丘农业公司(11)	商业服务	39.91	1.49	评估法	0.04	否	是
183	吴房权证盛泽字第02028944号	坛丘新兴路--坛丘农业公司(12)	商业服务	289.8	12.21	评估法	0.04	否	是
184	吴房权证盛泽字第02028945号	坛丘新兴路--坛丘农业公司(13)	商业服务	336	14.16	评估法	0.04	否	是
185	吴房权证盛泽字第02028945号	坛丘新兴路--坛丘农业公司(14)	商业服务	361.38	14.68	评估法	0.04	否	是
186	吴房权证盛泽字第02028738号	盛泽镇坛丘村八组--坛丘社区(1)	商业服务	20.6	1.66	评估法	0.08	否	是
187	吴房权证盛泽字第02028738号	盛泽镇坛丘村八组--坛丘社区(2)	商业服务	471.6	43.55	评估法	0.09	否	是
188	吴房权证盛泽字第02029060号	盛泽镇西白洋(1)--农业发展有限公司	商业服务	1,367.79	117.66	评估法	0.09	否	是
189	吴房权证盛泽字第02029060号	盛泽镇西白洋(2)--农业发展有限公司	商业服务	629.18	29.73	评估法	0.05	否	是
190	吴房权证盛泽字第02029060号	盛泽镇西白洋(3)--农业发展有限公司	商业服务	203.65	9.31	评估法	0.05	否	是
191	吴房权证盛泽字第02029061号	盛泽镇西白洋(4)--农业发展有限公司	商业服务	637.42	32.17	评估法	0.05	否	是
192	吴房权证盛泽字第02029061号	盛泽镇西白洋(5)--农业发展有限公司	商业服务	665.93	31.80	评估法	0.05	否	是
193	吴房权证盛泽字第02029061号	盛泽镇西白洋(6)--农业发展有限公司	商业服务	421.62	19.27	评估法	0.05	否	是
194	吴房权证盛泽字第02029062号	盛泽镇西白洋(7)--农业发展有限公司	商业服务	16.45	0.67	评估法	0.04	否	是

序号	所有权编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
195	吴房权证盛泽字第02029062号	盛泽镇西白洋(8)--农业发展有限公司	商业服务	502.98	21.45	评估法	0.04	否	是
196	吴房权证盛泽字第02029062号	盛泽镇西白洋(9)--农业发展有限公司	商业服务	26.24	0.89	评估法	0.03	否	是
197	吴房权证盛泽字第02029063号	盛泽镇西白洋(10)--农业发展有限公司	商业服务	271.55	14.06	评估法	0.05	否	是
198	吴房权证盛泽字第02029063号	盛泽镇西白洋(11)--农业发展有限公司	商业服务	786.35	30.94	评估法	0.04	否	是
199	吴房权证盛泽字第02029063号	盛泽镇西白洋(12)--农业发展有限公司	商业服务	1,348.00	58.87	评估法	0.04	否	是
200	吴房权证盛泽字第02029064号	盛泽镇西白洋(13)--农业发展有限公司	商业服务	383.35	16.74	评估法	0.04	否	是
201	吴房权证盛泽字第02029064号	盛泽镇西白洋(14)--农业发展有限公司	商业服务	174.36	7.08	评估法	0.04	否	是
202	吴房权证盛泽字第02029047号	南麻太平路98号--南麻菜场(6)	商业服务	1,330.44	123.82	评估法	0.09	否	是
203	吴房权证盛泽字第02028746号	盛泽镇东港路--种子仓库(1)	商业服务	735.25	50.11	评估法	0.07	否	是
204	吴房权证盛泽字第02028746号	盛泽镇东港路--种子仓库(2)	商业服务	237.85	10.40	评估法	0.04	否	是
205	吴房权证盛泽字第02028746号	盛泽镇东港路--种子仓库(3)	商业服务	409.83	17.50	评估法	0.04	否	是
206	吴房权证盛泽字第02028747号	盛泽镇东港路--种子仓库(4)	商业服务	48.88	1.96	评估法	0.04	否	是
207	吴房权证盛泽字第02028747号	盛泽镇东港路--种子仓库(5)	商业服务	319.68	14.31	评估法	0.04	否	是
208	吴房权证盛泽字第02029065号	盛泽镇坛丘村11组--坛丘菜场	商业	1,993.89	219.25	评估法	0.11	否	是
209	吴房权证盛泽字第02028502号	西白洋姚家坝桥堍-劳动保障所(1)	商业服务	553.78	57.87	评估法	0.10	是	是
210	吴房权证盛泽字第02028502号	西白洋姚家坝桥堍-劳动保障所(2)	商业服务	798.15	83.41	评估法	0.10	是	是
211	吴房权证盛泽字第02028502号	西白洋姚家坝桥堍-劳动保障所(3)	商业服务	6,949.69	705.76	评估法	0.10	是	是
212	吴房权证盛泽字第02028503号	西白洋姚家坝桥堍-劳动保障所(4)	商业服务	1,596.58	90.10	评估法	0.06	是	是
213	吴房权证盛泽字第02028503号	西白洋姚家坝桥堍-劳动保障所(5)	商业服务	803.27	34.99	评估法	0.04	是	是

序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
214	吴房权证盛泽字第 02028503 号	西白洋姚家坝桥堍-劳动保障所(6)	商业服务	1,170.34	74.61	评估法	0.06	是	是
215	吴房权证盛泽字第 02028504 号	西白洋姚家坝桥堍-劳动保障所(7)	商业服务	1,177.80	99.63	评估法	0.08	是	是
216	吴房权证盛泽字第 02028524 号	西白洋姚家坝桥西堍-劳动保障所(8)	商业服务	1,453.95	150.79	评估法	0.10	否	是
217	吴房权证盛泽字第 02028441 号	盛泽镇太平街 9 号--葡萄园超市	商业服务	788.4	91.67	评估法	0.12	否	是
218	吴房权证盛泽字第 02032742 号	舜新南路东侧 1-勤俭纺织厂宿营楼	住宅	798.6	49.27	评估法	0.06	否	是
219	吴房权证盛泽字第 02032742 号	舜新南路东侧 2-勤俭纺织厂宿营楼	住宅	27.9	1.45	评估法	0.05	否	是
220	吴房权证盛泽字第 02032742 号	舜新南路东侧 3-勤俭纺织厂宿营楼	住宅	16	0.83	评估法	0.05	否	是
221	吴房权证盛泽字第 02032741 号	舜新南路东侧 4-勤俭纺织厂宿营楼	住宅	55.42	2.87	评估法	0.05	否	是
222	吴房权证盛泽字第 02032741 号	舜新南路东侧 5-勤俭纺织厂宿营楼	住宅	78.4	4.16	评估法	0.05	否	是
223	吴房权证盛泽字第 02032727 号	王家庄酱油街 2-1 号-勤俭纺织厂	住宅	39.24	1.88	评估法	0.05	否	是
224	吴房权证盛泽字第 02032723 号	盛泽镇公园路--目澜丝织厂	住宅	342	23.67	评估法	0.07	否	是
225	吴房权证盛泽字第 02032709 号	舜新中路 58 号--盛泽供销公司	商业服务	432.63	44.42	评估法	0.10	否	是
226	吴房权证盛泽字第 02032739 号	北王公路北侧(1)-纺织物资仓库	商业服务	657.5	56.06	评估法	0.09	否	是
227	吴房权证盛泽字第 02032739 号	北王公路北侧(2)-纺织物资仓库	商业服务	242	20.63	评估法	0.09	否	是
228	吴房权证盛泽字第 02032739 号	北王公路北侧(3)-纺织物资仓库	商业服务	105.02	7.92	评估法	0.08	否	是
229	吴房权证盛泽字第 02032738 号	北王公路北侧(4)-纺织物资仓库	商业服务	749.99	69.21	评估法	0.09	否	是
230	吴房权证盛泽字第 02032710 号	盛泽镇大街 64 号--轻纺厂仓库	商业服务	89.92	8.20	评估法	0.09	否	是
231	吴房权证盛泽字第 02032720 号	盛泽镇北斗弄(1)--盛泽老政府	商业服务	64.47	3.45	评估法	0.05	否	是
232	吴房权证盛泽字第 02032720 号	盛泽镇北斗弄(2)--盛泽老政府	商业服务	26.91	1.48	评估法	0.05	否	是
233	吴房权证盛泽字第 02032720 号	盛泽镇北斗弄(3)--盛泽老政府	商业服务	25.65	1.41	评估法	0.05	否	是

序号	所有权编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
234	吴房权证盛泽字第 02032721 号	盛泽镇北斗弄(4)--盛泽老政府	商业服务	442.91	25.34	评估法	0.06	否	是
235	吴房权证盛泽字第 02032721 号	盛泽镇北斗弄(5)--盛泽老政府	商业服务	169.93	9.33	评估法	0.05	否	是
236	吴房权证盛泽字第 02032721 号	盛泽镇北斗弄(6)--盛泽老政府	商业服务	23.8	1.30	评估法	0.05	否	是
237	吴房权证盛泽字第 02032722 号	盛泽镇北斗弄(7)--盛泽老政府	商业服务	245.4	14.38	评估法	0.06	否	是
238	吴房权证盛泽字第 02032722 号	盛泽镇北斗弄(8)--盛泽老政府	商业服务	235.49	13.69	评估法	0.06	否	是
239	吴房权证盛泽字第 02032724 号	盛坛公路北侧(1)-坛丘工业公司	商业服务	48.48	3.75	评估法	0.08	否	是
240	吴房权证盛泽字第 02032724 号	盛坛公路北侧(2)-坛丘工业公司	商业服务	530.95	53.68	评估法	0.10	否	是
241	吴房权证盛泽字第 02032724 号	盛坛公路北侧(3)-坛丘工业公司	商业服务	471.74	42.69	评估法	0.09	否	是
242	吴房权证盛泽字第 02032725 号	盛坛公路北侧(4)-坛丘工业公司	商业服务	77.78	4.99	评估法	0.06	否	是
243	吴房权证盛泽字第 02032725 号	盛坛公路北侧(5)-坛丘工业公司	商业服务	16.62	1.06	评估法	0.06	否	是
244	吴房权证盛泽字第 02032747 号	坛丘花园新村(1)-坛丘新谊厂	工业	1,145.82	73.37	评估法	0.06	否	是
245	吴房权证盛泽字第 02032747 号	坛丘花园新村(2)-坛丘新谊厂	工业	74.91	4.69	评估法	0.06	否	是
246	吴房权证盛泽字第 02032747 号	坛丘花园新村(3)-坛丘新谊厂	工业	35.61	2.00	评估法	0.06	否	是
247	吴房权证盛泽字第 02032705 号	东港村 8 组(1)--东 效农贸市场	商业服务	2,156.46	219.43	评估法	0.10	否	是
248	吴房权证盛泽字第 02032705 号	东港村 8 组(2)--东 效农贸市场	商业服务	885.5	108.35	评估法	0.12	否	是
249	吴房权证盛泽字第 02032705 号	东港村 8 组(3)--东 效农贸市场	商业服务	89.44	9.10	评估法	0.10	否	是
250	吴房权证盛泽字第 02032706 号	东港村 8 组(4)--东 效农贸市场	商业服务	1,675.27	198.78	评估法	0.12	否	是
251	吴房权证盛泽字第 02032706 号	东港村 8 组(5)--东 效农贸市场	商业服务	436.06	40.69	评估法	0.09	否	是
252	吴房权证盛泽字第 02032706 号	东港村 8 组(6)--东 效农贸市场	商业服务	168.17	14.74	评估法	0.09	否	是
253	吴房权证盛泽字第 02032707 号	东港村 8 组(7)--东 效农贸市场	商业服务	374.12	34.38	评估法	0.09	否	是
254	吴房权证盛泽字第 02032707 号	东港村 8 组(8)--东 效农贸市场	商业服务	259.99	23.70	评估法	0.09	否	是
255	吴房权证盛泽字第 02032707 号	东港村 8 组(9)--东 效农贸市场	商业服务	19.4	1.80	评估法	0.09	否	是
256	吴房权证盛泽字第	东港村 8 组(10)--	商业	820.51	70.70	评估	0.09	否	是

序号	所有权编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
	第 02032708 号	东效农贸市场	服务			法			
257	吴房权证盛泽字第 02032708 号	东港村 8 组(11)--东效农贸市场	商业服务	185.17	15.96	评估法	0.09	否	是
258	吴房权证盛泽字第 02032728 号	盛泽镇东港村 2 组(1)--哺坊	商业服务	356.3	36.26	评估法	0.10	否	是
259	吴房权证盛泽字第 02032728 号	盛泽镇东港村 2 组(2)--哺坊	商业服务	317.81	33.21	评估法	0.10	否	是
260	吴房权证盛泽字第 02032715 号	舜新南路 1933 号(1)--目澜洲公园	公用设施	196	15.83	评估法	0.08	否	是
261	吴房权证盛泽字第 02032715 号	舜新南路 1933 号(2)--目澜洲公园	公用设施	185	14.57	评估法	0.08	否	是
262	吴房权证盛泽字第 02032715 号	舜新南路 1933 号(3)--目澜洲公园	公用设施	80	6.30	评估法	0.08	否	是
263	吴房权证盛泽字第 02032716 号	舜新南路 1933 号(4)--目澜洲公园	公用设施	253.15	21.13	评估法	0.08	否	是
264	吴房权证盛泽字第 02032716 号	舜新南路 1933 号(5)--目澜洲公园	公用设施	125	10.10	评估法	0.08	否	是
265	吴房权证盛泽字第 02032716 号	舜新南路 1933 号(6)--目澜洲公园	公用设施	44	3.46	评估法	0.08	否	是
266	吴房权证盛泽字第 02032717 号	舜新南路 1933 号(7)--目澜洲公园	公用设施	171.52	13.85	评估法	0.08	否	是
267	吴房权证盛泽字第 02032717 号	舜新南路 1933 号(8)--目澜洲公园	公用设施	11.31	0.89	评估法	0.08	否	是
268	吴房权证盛泽字第 02032717 号	舜新南路 1933 号(9)--目澜洲公园	公用设施	4.75	0.38	评估法	0.08	否	是
269	吴房权证盛泽字第 02032718 号	舜新南路 1933 号(10)--目澜洲公园	公用设施	95.03	7.68	评估法	0.08	否	是
270	吴房权证盛泽字第 02032718 号	舜新南路 1933 号(11)--目澜洲公园	公用设施	91.29	7.19	评估法	0.08	否	是
271	吴房权证盛泽字第 02032718 号	舜新南路 1933 号(12)--目澜洲公园	公用设施	86.65	7.00	评估法	0.08	否	是
272	吴房权证盛泽字第 02032736 号	盛泽镇西环路 3 号(1)--污水厂 3	商业服务	947.04	72.93	评估法	0.08	否	是
273	吴房权证盛泽字第 02032736 号	盛泽镇西环路 3 号(2)--污水厂 3	商业服务	691.42	47.56	评估法	0.07	否	是
274	吴房权证盛泽字第 02032736 号	盛泽镇西环路 3 号(3)--污水厂 3	商业服务	40.22	2.60	评估法	0.06	否	是
275	吴房权证盛泽字第 02032737 号	盛泽镇西环路 3 号(4)--污水厂 3	商业服务	3,633.30	235.29	评估法	0.06	否	是
276	吴房权证盛泽字第 02032737 号	盛泽镇西环路 3 号(5)--污水厂 3	商业服务	43.87	6.35	评估法	0.14	否	是
277	吴房权证盛泽字第 02032737 号	盛泽镇西环路 3 号(6)--污水厂 3	商业服务	19.95	1.53	评估法	0.08	否	是
278	吴房权证盛泽字第 02032694 号	南草圩桥边(1)--南草圩处理站	商业服务	171.55	12.73	评估法	0.07	否	是

序号	所有权编号	坐落	记载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
279	吴房权证盛泽字第 02032694 号	南草圩桥边(2)--南草圩处理站	商业服务	16.2	1.23	评估法	0.08	否	是
280	吴房权证盛泽字第 02032694 号	南草圩桥边(3)--南草圩处理站	商业服务	39.56	3.17	评估法	0.08	否	是
281	吴房权证盛泽字第 02032695 号	南草圩桥边(4)--南草圩处理站	商业服务	2,824.30	252.31	评估法	0.09	否	是
282	吴房权证盛泽字第 02032695 号	南草圩桥边(5)--南草圩处理站	商业服务	2,824.30	258.04	评估法	0.09	否	是
283	吴房权证盛泽字第 02032695 号	南草圩桥边(6)--南草圩处理站	商业服务	58.85	5.62	评估法	0.10	否	是
284	吴房权证盛泽字第 02032696 号	南草圩桥边(7)--南草圩处理站	商业服务	201.69	17.39	评估法	0.09	否	是
285	吴房权证盛泽字第 02032696 号	南草圩桥边(8)--南草圩处理站	商业服务	155.04	14.82	评估法	0.10	否	是
286	吴房权证盛泽字第 02032696 号	南草圩桥边(9)--南草圩处理站	商业服务	38.4	3.08	评估法	0.08	否	是
287	吴房权证盛泽字第 02032698 号	郎中村 8 组 1--开发区水厂郎中水站	公用设施	310.34	20.01	评估法	0.06	否	是
288	吴房权证盛泽字第 02032698 号	郎中村 8 组 2--开发区水厂郎中水站	公用设施	31	2.31	评估法	0.07	否	是
289	苏(2016)吴江区不动产权第 9030223 号	盛泽镇乌桥南侧(1)-布达渝化纤厂	商业服务	22977.91	2,370.59	评估法	0.10	否	是
290	苏(2016)吴江区不动产权第 9030223 号	盛泽镇乌桥南侧(2)-布达渝化纤厂	商业服务	133.3	9.88	评估法	0.07	否	是
291	苏(2016)吴江区不动产权第 9030223 号	盛泽镇乌桥南侧(3)-布达渝化纤厂	商业服务	68.89	5.46	评估法	0.08	否	是
292	吴房权证盛泽字第 02032700 号	盛泽镇金知音北侧--205 商区	商业服务	1,246.27	76.38	评估法	0.06	否	是
293	吴房权证盛泽字第 02032719 号	坛丘农商行后面 1-轻纺商城综合楼 3-5	商业服务	985.62	109.84	评估法	0.11	否	是
294	吴房权证盛泽字第 02032719 号	坛丘农商行后面 2-轻纺商城综合楼 3-5	商业服务	64.08	7.14	评估法	0.11	否	是
295	苏房权证吴江字第 25045340 号	盛泽镇南麻永平村 14 组-南麻供电所	商业服务	2,598.74	652.40	评估法	0.25	是	是
296	苏房权证吴江字第 25067125 号	盛泽镇龙桥新村南侧地块-龙桥菜市场	商业服务	23,401.64	10,532.38	成本法	0.45	否	是
297	苏房权证吴江字第 25067125 号	盛泽镇市场西路	商业	84,321.79	70,017.12	成本	0.83	否	是

序号	所有权编号	坐落	证载用途	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	是否出租
	第 25065567 号	北侧-科技中心房屋	服务			法			
298	苏(2017)吴江区不动产权第 9014186 号	盛泽镇舜湖西路西延伸北侧-会展中心房屋	商业服务	38,875.06	24,436.40	成本法	0.63	否	是
299	苏房权证吴江字第 25073947 号	盛泽镇潜龙渠北侧-人才交流中心房屋	商业服务	8,004.60	10,451.58	成本法	1.31	否	是
300	办理中	文化中心房屋	-	3,236.00	24,849.12	成本法	7.68	否	是
301	吴房权证盛泽字第 02029046/02029048 号	南麻菜场	商业服务	28,203	3,046.16	成本法	0.11	否	是
302	办理中	金融街地下室及附属设施	商业服务	14,192.00	1,992.41	成本法	0.14	否	是
303	苏房权证吴江字第 25038185-188 号	潜龙渠商业街房屋	商业服务	12,859.79	4,967.98	成本法	0.39	否	是
304	办理中	盛泽镇溪南村	工业用地		14,624.14				
合计					181,817.51				

2019 年末土地明细如下:

序号	土地证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积	账面价值 (万元)	入账方式	单价 (万元)	抵押情况	缴纳土地出让金
1	吴国用(2010)第 20010044 号	盛泽镇新东村 2 组	住宅	出让	18,675.70	3,736.20	评估法	0.20	是	是
2	吴国用(2010)第 02039097-2 号 (苏(2019)苏州市吴江区不动产权第 9014640 号)	盛泽镇舜新中路 21 号	商业	出让	4,351.90	1,617.25	评估法	0.37	是	是
3	吴国用(2011)第 02078022 号	盛泽镇东方大街镇政府南侧	住宅	出让	1,322.20	326.07	评估法	0.25	是	是
4	吴国用(2011)第 02078012 号	盛泽镇东方大街	商住	出让	14,206.50	2,707.79	评估法	0.19	是	是
5	吴国用(2011)第 02069172 号	盛泽五龙路口	商业	出让	305.7	104.81	评估法	0.34	否	是
6	吴国用(2011)第 02069081 号	盛泽五龙路口	商业	出让	2,893.60	912.12	评估法	0.32	否	是
7	吴国用(2011)第	盛泽镇南麻	商业	出让	6,787.10	785.73	评估法	0.12	否	是

序号	土地证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	缴纳土地出让金
	15016003号	引庆路88号								
8	吴国用(2011)第02144042号	南环路	住宅	出让	3,815.80	948.99	评估法	0.25	否	是
9	吴国用(2011)第02063001号	舜新中路	商服	出让	232.7	429.30	评估法	1.84	否	是
10	吴国用(2011)第02063024号	盛泽镇舜新路15号	商业	出让	2,574.40	1,609.21	评估法	0.63	否	是
11	吴国用(2011)第02097005号	盛泽镇竹篁弄12-1号	商业	出让	141.5	363.66	评估法	2.57	否	是
12	吴国用(2011)第02111104号	目澜洲公园西首	商业	出让	817.8	224.42	评估法	0.27	否	是
13	吴国用(2011)第02112002号	目澜洲公园西首	商业	出让	1,547.60	34.07	评估法	0.02	否	是
14	吴国用(2011)第02112094号	舜新南路1933号	商业	出让	717.3	383.68	评估法	0.53	否	是
15	吴国用(2011)第02112093号	舜新南路1933号	商业	出让	139.7	137.87	评估法	0.99	否	是
16	吴国用(2011)第02037009号	盛泽东方大街西侧	商业	出让	6,181.10	1,598.57	评估法	0.26	是	是
17	吴国用(2011)第02037010号	盛泽东方大街北侧	商业	出让	10,406.30	2,384.51	评估法	0.23	是	是
18	吴国用(2011)第02138075号	舜新南路154号	商业	出让	19,272.60	5,964.65	评估法	0.31	是	是
19	吴国用(2011)第02138002号	舜新南路128号	商业	出让	5,897.50	2,350.55	评估法	0.40	否	是
20	吴国用(2011)第02068001号	吴家湾28号	工业	出让	3,755.40	150.73	评估法	0.04	否	是
21	吴国用(2011)第02018045号	商城(七商区)	商业	出让	10,295.50	2,433.80	评估法	0.24	否	是
22	吴国用(2011)第20016067号	盛泽坛丘新兴路	商业	出让	4,123.60	329.75	评估法	0.08	是	是
23	吴国用(2011)第20011003号	坛丘村8组(坛丘社区)	商业	出让	2,719.70	348.96	评估法	0.13	否	是
24	吴国用(2011)第02026043号	桥北荡菜场(盛虹村4组)	商业	出让	1,439.10	706.23	评估法	0.49	否	是
25	吴国用(2011)第02047001号	西白洋富民商区	商业	出让	10,626.60	447.69	评估法	0.04	是	是
26	吴国用(2011)第02074001号	洋马仓库(红安公路)	商业	出让	3,487.60	255.97	评估法	0.07	否	是
27	吴国用(2011)第20016071号	坛丘新兴路	商业	出让	4,606.30	3,081.39	评估法	0.67	否	是
28	吴国用(2011)第15002056号	盛泽镇南麻太平路98号	商业	出让	16,008.00	1,631.72	评估法	0.10	是	是
29	吴国用(2011)第	东港路	商业	出让	1,984.30	457.70	评估法	0.23	否	是

序号	土地证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	缴纳土地出让金
	02072091号									
30	吴国用(2011)第20018020号	坛丘村11组	商业	出让	1,567.30	336.76	评估法	0.21	否	是
31	吴国用(2011)第02049016号	盛泽西白洋(姚家坝桥堍)	商业	出让	6,969.80	3,192.79	评估法	0.46	是	是
32	吴国用(2011)第02049018号	盛泽西白洋(姚家坝桥堍)	商业	出让	475.8	1,019.28	评估法	2.14	否	是
33	吴国用(2011)第02084114号	盛泽镇太平街9号	商业	出让	334.8	637.83	评估法	1.91	否	是
34	吴国用(2012)第02139012号	盛泽镇舜新南路东侧	住宅	出让	757.1	193.80	评估法	0.26	否	是
35	吴国用(2012)第02066023号	盛泽镇王家庄酱油街2-1号	住宅	出让	43.8	7.71	评估法	0.18	否	是
36	吴国用(2012)第02112078号	盛泽镇公园路	住宅	出让	456.3	72.08	评估法	0.16	否	是
37	吴国用(2012)第02063023号	盛泽镇舜新中路58号	商业	出让	488.2	198.73	评估法	0.41	否	是
38	吴国用(2012)第02072204号	盛泽镇北王公路北侧	商业	出让	2,219.90	502.77	评估法	0.23	否	是
39	吴国用(2012)第02087041号	盛泽镇盛泽大街64号	商业	出让	90.1	22.50	评估法	0.25	否	是
40	吴国用(2012)第02091050号	盛泽镇北斗弄	商业	出让	1,422.60	308.91	评估法	0.22	否	是
41	吴国用(2012)第20008003号	盛泽镇盛坛公路北侧	商业	出让	1,768.00	182.59	评估法	0.10	否	是
42	吴国用(2012)第20012003号	盛泽镇坛丘花园新村	工业	出让	2,853.10	86.69	评估法	0.03	否	是
43	吴国用(2012)第02076085号	盛泽镇东港村8组	商业	出让	9,294.20	1,987.48	评估法	0.21	否	是
44	吴国用(2012)第02037015号	盛泽镇东港村2组	商业	出让	629.8	202.66	评估法	0.32	否	是
45	吴国用(2012)第02112095号	盛泽镇舜新南路1933号	公共建筑	出让	18,193.60	617.31	评估法	0.03	否	是
46	吴国用(2012)第02106034号	盛泽镇西环路3号	商业	出让	15,042.90	2,241.53	评估法	0.15	否	是
47	吴国用(2012)第02045023号	盛泽镇南草圩桥边	商业	出让	24,516.50	2,332.13	评估法	0.10	否	是
48	吴国用(2012)第20028080号	盛泽镇郎中村8组	公共设施	出让	966.9	33.41	评估法	0.03	否	是
49	苏(2016)吴江区不动产权第9030223号	盛泽镇乌桥南侧	商业	出让	27457.1	6,933.13	评估法	0.25	否	是

序号	土地证编号	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	缴纳土地出让金
50	吴国用(2012)第02019131号	盛泽镇金知音北侧	商业	出让	1,815.40	452.91	评估法	0.25	否	是
51	吴国用(2012)第20024193-7号	盛泽镇坛丘农商行后面	商业	出让	125.7	170.84	评估法	1.36	否	是
52	吴国用(2014)第1051445号	南麻永平村14组	商业	出让	4,821.10	1,416.62	评估法	0.29	是	是
53	吴国用(2013)第1051371号	盛泽镇龙桥新村南侧地块	商服(农贸市场)	出让	51,212.60	13,767.75	评估法	0.27	是	是
54	吴国用(2011)第20033142号	盛泽镇市场西路北侧	商服(商务办公)	出让	36,332.30	10,344.67	成本法	0.28	是	是
55	苏(2017)吴江区不动产权第9014186号	盛泽镇舜湖西路西延伸段北侧	商服(会展中心)	出让	28,265.40	5,829.06	成本法	0.21	否	是
56	吴国用(2013)第1052006号	盛泽镇潜龙渠北侧	商服商务	出让	14,956.40	4756.75	成本法	0.32	否	是
57	吴国用(2013)第20034065号	盛泽镇人福村	商服(商务)	出让	20,521.90	5974.55	成本法	0.29	否	是
58	吴国用(2016)第1050758号	盛泽镇潜龙渠西南侧	商业服务	出让	16,898.50	4,605.10	成本法	0.27	否	是
合计						104,578.42				

7、固定资产

2017-2019年末,公司固定资产账面金额分别为79,739.69万元和83,193.38万元和77,141.71万元,占总资产的比重分别为4.21%、4.45%和3.82%,公司固定资产净值基本稳定。发行人固定资产主要由房屋及建筑物和机器设备组成。公司固定资产账面价值具体明细如下:

单位:万元、%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	94,459.17	71.38	66,661.49	80.13	66,762.74	83.73
机器设备	33,154.44	25.05	14,877.22	17.88	12,589.98	15.79
运输工具	409.40	0.31	78.05	0.09	107.86	0.14
其他设备	4,311.89	3.26	1,576.62	1.90	279.12	0.35

合 计	132,334.89	100.00	83,193.38	100.00	79,739.69	100.00
-----	------------	--------	-----------	--------	-----------	--------

8、在建工程

2017-2019年末，公司在建工程账面金额分别为35,212.72万元、26,555.16万元和44,497.80万元，占总资产的比重分别为1.86%、1.42%和2.20%。报告期内发行人在建工程呈一定波动。2018年末相较于2017年末减少8,657.56万元，减幅为24.59%，主要原因是2018年企业孵化基地工程已完工。

截至2019年末，公司在建工程明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	盛泽镇喷织企业总量控制云平台	2018-2019	否	2,896.75
2	圆明历史文化街	2012-至今	否	18,305.41
3	桥北社区5000吨/日生活污水处理工程	2018-2020	否	2,429.25
4	南麻社区4.5万吨/日综合污水处理和回用配	2019-2021	否	4,103.37
5	盛泽地区一期喷织污水收集中水回用管网工程	2017-2018	否	1,398.38
6	盛泽地区二期喷织污水收集和回用管网工程	2019-2021	否	1,163.94
7	南霄恶臭废气治理工程	2015-2016	否	758.72
8	吴江纺织循环经济产业园环保提升工程	2019-2024	否	3,648.00
9	其他零星项目	-	否	9,793.98
合计	-	-	-	44,497.80

9、无形资产

2017-2019年末，公司无形资产账面金额分别为5,325.76万元、18,393.05万元和17,925.57万元，占总资产的比重分别为0.28%、0.98%和0.89%，占比较小。公司无形资产主要是土地使用权，截至2019年末明细情况如下：

发行人2019年末无形资产中土地使用权情况

序号	土地证编号	房屋名称及位置	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	缴纳土地出让金	取得方式
1	吴国用(2010)第02070087号	广电大厦	盛泽镇东方大街西侧	商业	出让	2,223.10	1,644.36	评估法	0.74	是	是	协议转让
2	吴国用(2013)第1050722号	工业用地	盛泽镇坝里村10组	工业用地	出让	24,172.30	407.69	评估法	0.02	否	是	协议转让
3	吴国用(2013)第050155号	工业用地	盛泽镇坝里村	工业用地	出让	28,497.10	480.64	评估法	0.02	否	是	协议转让
4	吴国用(2013)第050146号	工业用地	盛泽镇坝里村	工业用地	出让	27,208.90	458.90	评估法	0.02	否	是	协议转让
5	吴国用(2013)第1050723号	工业用地	盛泽镇坝里村10组	工业用地	出让	12,999.60	219.25	评估法	0.02	否	是	协议转让
6	办理中		丝绸商城土地				329.53					
7	吴国用(2014)第1052605号	桥北区域	桥北区域	商务金融(文化创意)	出让	27,190.20	3,478.22	评估法	0.13	是	是	协议转让
8	吴国用(2014)第1052610号	东园正北小河西	东园正北小河西	商务金融(文化创意)	出让	34,695.10	4,136.60	评估法	0.12	是	是	协议转让
9	吴国用(2014)第1052613号	东园小河西	东园小河西	商务金融(文化创意)	出让	12,576.00	1,499.21	评估法	0.12	是	是	协议转让
10	吴国用(2014)第1052598号	东园西南角	东园西南角	商务金融(文化创意)	出让	16,284.40	1,941.35	评估法	0.12	否	是	协议转让
11	苏2018吴江区不动产权第9120944号	城镇混合住宅用地/商业服务	东白洋5号土地	城镇混合住宅用地/商业服务	划拨	405.10	1,819.95	评估法	4.49	否	否	政府划拨
12	苏2017吴江区不动	工业用地	盛泽镇溪南村	工业用地	出让	15,309.80	1,198.55	成本法	0.08	否	是	协议转让

序号	土地证编号	房屋名称及位置	坐落	证载用途	证载使用权类型	面积	账面价值(万元)	入账方式	单价(万元)	抵押情况	缴纳土地出让金	取得方式
	权第9045016号											
13	苏2016吴江区不动产权第9003025号	工业用地	盛泽镇溪南村	工业用地	出让	2,613.60	311.32	成本法	0.12	否	是	协议转让
	合计						17,925.57					

10、其他非流动资产

2017-2019年末,公司其他非流动资产账面金额分别为192,380.48万元、203,011.49万元和197,107.97万元,占总资产的比重分别为10.15%、10.87%、9.76%,基本保持稳定。

2017-2019年末,公司其他非流动资产的明细如下:

单位:万元

项目	内容	2019年末	2018年末	2017年末
委托代建项目	南二环路、南三环路	64,913.34	56,680.14	59,769.12
市政工程项目	盛泽城区路网及配套设施工程项目	131,994.63	146,131.35	132,411.36
资金占用款	吴江市盛泽镇永平村村民委员会和郎中村村民委员会资金占用款	200.00	200.00	200.00
合计	-	197,107.97	203,011.49	192,380.48

四、负债结构分析

发行人2017-2019年末负债结构

单位:万元、%

负债科目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	76,000.00	6.05	82,400.00	7.35	140,000.00	12.23
应付票据	16,033.00	1.28	5,155.00	0.46	5108	0.45
应付账款	20,564.84	1.64	44,076.76	3.93	40638.53	3.55
预收款项	11,266.59	0.90	24,107.45	2.15	16,828.99	1.47
应付职工薪酬	1,085.21	0.09	1,233.26	0.11	1,455.74	0.13
应交税费	10,172.58	0.81	8,516.70	0.76	7,046.33	0.62
其他应付款	27,157.17	2.16	19,029.63	1.70	15,700.64	1.37
一年内到期的非流动负债	208,282.19	16.58	355,620.85	31.72	94,700.00	8.27
流动负债合计	370,561.58	29.50	540,139.65	48.17	321,478.23	28.09

长期借款	489,362.13	38.96	304,481.65	27.16	431,609.35	37.71
应付债券	390,732.00	31.11	228,928.49	20.42	303,354.25	26.51
长期应付款	3,947.74	0.31	45,492.73	4.06	85,568.89	7.48
递延收益	920.89	0.07	1,716.74	0.15	2,427.93	0.21
递延所得税负债	459.02	0.04	459.02	0.04	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-	18.18	<0.01
非流动负债合计	885,421.77	70.50	581,078.62	51.83	822,978.59	71.91
负债合计	1,255,983.35	100.00	1,121,218.28	100.00	1,144,456.82	100.00

（一）负债结构情况

2017-2019年末，发行人负债合计分别为1,144,456.82万元、1,121,218.28万元和1,255,983.35万元，负债总体规模有所上升。

2017-2019年末，发行人流动负债合计分别为321,478.23万元、540,139.65万元和370,561.58万元，占负债总额的比例分别为28.09%、48.17%和29.50%。发行人流动负债中占比较大的为短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。报告期内，发行人上述五项合计占流动负债的比例均在93%以上。

2017-2019年末，发行人非流动负债分别为822,978.59万元、581,078.62万元和885,421.77万元，占负债合计比例分别为71.91%、51.83%和72.50%，报告期内，公司非流动负债规模呈现一定波动，主要是因为长期借款波动较大。公司非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

从债务构成情况来看，发行人在控制债务总额的同时，流动负债与非流动负债之间的比例更加平衡，债务结构日趋合理。本期债券的发行能够拓宽发行人的融资渠道，进一步满足发行人对长期资金的需求。

（二）有息负债情况

发行人截至 2019 年末的有息债务情况请详见本节第四小节“主要负债分析”之“1、短期借款”、“5、一年内到期的非流动负债”、“6、长期借款”和“7、应付债券”。

截至 2019 年 12 月 31 日，合并报表范围内，发行人有息负债余额共计人民币 1,144,376.32 万元。全部未偿人民币及外币贷款均为正常，无贷款逾期、欠息等情况。具体情况如下：

1、发行人报告期内债务期限结构情况

单位：万元、%

种类	2019 年末	占全部有息 负债比例	2018 年末	占全部有息 负债比例
短期借款	76,000.00	6.64	82,400.00	8.75
一年内到期的长期借款	103,527.00	9.05	157,070.00	16.67
一年内到期的应付债券	84,755.19	7.41	169,328.30	17.97
长期借款	489,362.13	42.76	304,481.65	32.32
应付债券	390,732.00	34.14	228,928.49	24.30
共计	1,144,376.32	100.00	942,208.44	100.00

2、发行人银行借款担保情况

单位：万元

种类	2019 年末	2018 年末
抵押借款	11,500.50	5,786.08
质押借款	-	11,400.00
保证借款	239,225.70	179,974.61
抵押及质押借款	-	-
保证及抵押借款	253,830.16	146,436.45
保证及质押借款	24,751.18	55,603.86
抵押、质押及担保	139,581.59	144,750.65
共计	668,889.13	543,951.65

(三) 主要负债分析

2017-2019 年末，发行人负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券组成。

1、短期借款

2017-2019 年末，发行人短期借款分别为 140,000.00 万元、82,400.00 万元和 76,000.00 万元，占总负债的比例分别为 12.23%、

7.35%和 6.05%，2018 年末较 2017 年末减少 57,600.00 万元，减幅 41.14%，主要是由于公司归还了部分短期借款。

发行人 2017-2019 年末短期借款分类明细

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
保证借款	76,000.00	71,000.00	140,000.00
质押借款	-	11,400.00	-
合 计	76,000.00	82,400.00	140,000.00

2、应付账款

2017-2019 年末，公司应付账款余额分别为 40,638.53 万元、44,076.76 万元和 20,564.84 万元，占总负债的比例分别 3.55%和 3.93%和 1.64%。2019 年末，发行人应付账款减少 23,511.92 万元，减幅 53.34%，主要是吉祥苑项目完工，暂估应付账款减少所致。

发行人 2017-2019 年末应付账款分类明细

单位：万元

账 龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	17,103.52	83.17	35,338.01	80.17	30,334.33	74.64
1 至 2 年	1,690.16	8.22	2,776.31	6.30	8,743.64	21.52
2 至 3 年	955.22	4.64	4,731.67	10.74	461.84	1.14
3 年以上	815.93	3.97	1,230.77	2.79	1,098.73	2.70
合 计	20,564.84	100.00	44,076.76	100.00	40,638.53	100.00

3、其他应付款

2017-2019 年末，发行人其他应付款余额分别为 15,700.64 万元、19,029.63 万元和 27,157.17 万元，占总负债的比例分别为 1.37%、1.70%和 2.16%。

近三年末，发行人其他应付款明细如下：

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息	11,814.30	8,941.84	7,598.23
其他应付款	15,342.87	10,087.79	8,102.41
合 计	27,157.17	19,029.63	15,700.64

截至 2019 年末，发行人其他应付款前五名情况如下：

单位：万元、%

序号	债权单位	余额	款项性质	占比
1	基建拨款	6,586.43	往来款	42.93
2	苏州市吴江保障性住房建设发展有限公司	1,630.10	往来款	16.16
3	苏州市吴江区盛泽镇财政和资产管理局土地三优三保资金户	850.00	保证金	5.50
4	中国移动通信集团江苏有限公司	514.25	工程款	5.10
5	南通华新环保设备工程有限公司	334.40	往来款	3.47
合计		3,149.36		32.21

4、一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 94,700.00 万元、355,620.85 万元和 208,282.19 万元，占总负债的比例分别为 8.27%、31.72%和 16.58%。是流动负债最重要的组成部分。2018 年末余额较 2017 年末增长 260,920.85 万元，增幅 275.52%，主要是因为 16 盛泽 01、16 盛泽 02 及 16 盛泽 03 于 2019 年到达回售日，故将其从应付债券科目转移至一年内到期的非流动负债科目。报告期内，发行人一年内到期的非流动负债具体构成明细如下：

发行人 2017-2019 年末一年内到期的非流动负债性质明细

单位：万元、%

借款性质	2019 年末	2018 年末	2017 年末
一年内到期的长期借款	103,527.00	157,070.00	75,700.00
一年内到期的应付债券	84,755.19	169,328.30	-
一年内到期的长期应付款	20,000.00	29,222.55	19,000.00
合计	208,282.19	355,620.85	94,700.00

5、长期借款

2017-2019 年末，发行人长期借款余额分别为 431,609.35 万元、304,481.65 万元和 489,362.13 万元，占总负债的比例分别为 37.71%、27.16%和 38.96%。2018 年末余额较 2017 年末减少 127,127.70 万元，减幅 29.45%，主要是因为部分长期借款将于一年内到期，调整至一年内到期的非流动负债科目。报告期内，发行人长期借款分类明细如下：

发行人 2017-2019 年末长期借款分类明细

单位：万元

借款性质	2019年末	2018年末	2017年末
抵押借款	11,500.50	5,786.08	11,523.96
保证借款	163,225.70	108,974.61	97,166.77
抵押及质押借款	-	-	14,686.03
保证及抵押借款	253,830.16	146,436.45	166,443.05
保证及质押借款	24,751.18	55,603.86	56,617.64
抵押、质押及保证	139,581.59	144,750.65	160,871.90
减：一年内到期的长期借款	103,527.00	157,070.00	75,700.00
合计	489,362.13	304,481.65	431,609.35

6、应付债券

2017-2019年末，公司应付债券余额分别为303,354.25万元、228,928.49万元和390,732.00万元，分别占公司非流动负债的比重为26.51%、20.42%和31.11%。截至2019年12月31日，发行人及其并表子公司已发行的债务融资工具以及偿还情况如下，所有债务均按时还本付息，并未发生逾期或未偿付现象：

证券名称	发行规模 (亿元)	发行期限(年)	发行日期	票面利率 (%)	偿债情况是否 正常
16盛泽01	3.00 (已偿还0.74亿元)	5(3+2)	2016-05-04	5.20	正常
16盛泽02	10.00	5(3+2)	2016-07-28	4.50	正常
16盛泽03	7.00	5(3+2)	2016-08-31	4.20	正常
17盛泽01	5.00	5(3+2)	2017-08-17	6.20	正常
17盛泽02	5.50 (已偿还2.00亿元)	3(1+1+1)	2017-12-18	6.20	正常
18盛泽01	10.00	5(3+2)	2018-09-06	6.90	正常
19盛泽01	5.00	5(3+2)	2019-06-06	5.50	正常
19盛泽02	5.00	3(2+1)	2019-06-22	5.70	正常

五、发行人对外担保情况

截至2019年末，发行人合并口径对外担保余额合计384,214.12万元，占发行人净资产的比例为50.32%，明细如下：

2019年末发行人对外担保明细

单位：万元

序号	担保方	被担保人	担保金额	担保方式	担保到期日
1	江苏盛泽投资有限公司	江苏盛泽东方纺织城发展有限公司	74,906.56	保证	2022/1/12
2	江苏盛泽投资有	苏州盛泽资产经营管理有限	20,000.00	保证	2021/2/28

	限公司	公司			
3	江苏盛泽投资有限公司	江苏吴江丝绸集团有限公司	7,000.00	保证	2022/12/17
4	江苏盛泽投资有限公司	吴江市盛泽城区投资发展有限公司	120,000.00	保证	2026/12/9
5	江苏盛泽投资有限公司	江苏吴江丝绸集团有限公司	20,000.00	保证	2020/10/18
6	江苏盛泽投资有限公司	苏州市吴江绸都水利建设开发有限公司	27,000.00	保证	2021/12/18
7	江苏盛泽投资有限公司	苏州盛泽新城物业有限公司	10,000.00	保证	2020/6/19
8	江苏盛泽投资有限公司	江苏盛泽物流有限公司	10,000.00	保证	2020/6/19
9	江苏盛泽投资有限公司	吴江市盛泽镇集体资产经营公司	17,307.56	保证	2022/1/10
10	江苏盛泽投资有限公司	江苏吴江丝绸集团有限公司	20,000.00	保证	2021/3/20
11	江苏盛泽投资有限公司	江苏吴江丝绸集团有限公司	28,000.00	保证	2022/3/29
12	江苏盛泽投资有限公司	江苏吴江丝绸集团有限公司	28,000.00	保证	2020/6/25
13	江苏盛泽投资有限公司	江苏吴江丝绸集团有限公司	2,000.00	保证	2020/7/23
合计			384,214.12	-	-

六、发行人受限资产情况

截至2019年末，发行人受限资产规模为157,756.26万元，占净资产的比例为20.66%，具体明细如下：

单位：万元

项目	余额	受限制原因
货币资金	43,346.37	用于抵押借款或担保
固定资产	6,040.56	用于抵押借款或担保
其它流动资产	81,112.84	用于抵押借款或担保
投资性房地产	18,172.60	用于抵押借款或担保
无形资产	9,083.89	用于抵押借款或担保
用于抵押的资产小计	157,756.26	

除上述事项外，发行人无其他资产抵押、质押、其他被限制处置事项。

七、发行人关联交易情况

（一）关联方情况

截至2019年末，发行人关联方情况如下：

1、本公司的股东

名称	所在地	持股比例	表决权比例	本公司实际控制人
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	苏州市	100%	100%	苏州市吴江区盛泽镇人民政府

2、本公司的子公司

请见“第八条 发行人基本情况”之“五、发行人与子公司的投资关系”小节。

3、发行人的合营和联营企业情况

截至2019年末，发行人对主要合营及联营企业的投资情况如下：

序号	公司名称	与发行人关系	投资金额 (万元)	所占权益比例	是否并表
1	苏州金茂新兴产业创业投资企业 (有限合伙)	参股公司	2,420.00	20.00%	否
2	东华镜月(苏州)纺织技术研究有限公司	参股公司	115.00	49.00%	否
3	苏州市盛泽城乡投资发展有限公司	参股公司	500.00	58.20%	否
4	江苏盛泽东方农发商业保理有限公司	参股公司	2,000.00	20.00%	否

注：截至2019年12月31日，发行人持有苏州市盛泽城乡投资发展有限公司58.2%的股权，城乡投资公司共有董事会发行人仅占1席，无实际控制权，故为参股公司。

4、其他关联方

截至2019年末，发行人共有6家其他关联方，基本情况如下：

单位：万元、%

关联方名称	与本公司的关系
吴江市盛泽城区投资发展有限公司	受同一实际控制人控制
苏州盛泽资产经营管理有限公司	受同一实际控制人控制
苏州盛泽镇南麻喷织污水处理有限公司	受同一实际控制人控制
苏州盛泽镇盛泽喷织污水处理有限公司	受同一实际控制人控制
苏州盛泽镇坛丘喷织污水处理有限公司	受同一实际控制人控制

(二) 关联交易情况

1、关联交易情况

截至2019年末，与本公司发生关联交易的其他关联方情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019年度
吴江市盛泽镇城区投资发	利息收入	1,034.66

展有限公司		
吴江市盛泽城区投资发展有限公司	利息收入	5,768.65

2、关联方担保情况

截至 2019 年末，发行人关联担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
江苏盛泽投资有限公司	苏州盛泽资产经营管理有限公司	2,000.00	2018/3/1	2021/2/28
江苏盛泽投资有限公司	吴江市盛泽城区投资发展有限公司	120,000.00	2016/12/9	2026/12/9
江苏盛泽投资有限公司	苏州市吴江绸都水利建设开发有限公司	27,000.00	2014/6/3	2021/12/18
江苏盛泽投资有限公司	吴江市盛泽镇集体资产经营公司	17,307.56	2017/1/10	2022/1/10
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	江苏盛泽投资有限公司	200,000.00	2014/12/25	2024/12/24
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	江苏盛泽投资有限公司	59,000.00	2016/11/8	2019/11/8
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	江苏盛泽投资有限公司	22,500.00	2018/2/12	2021/2/12
吴江市盛泽城区投资发展有限公司	江苏盛泽投资有限公司	200,000.00	2014/12/25	2024/12/24
吴江市盛泽城区投资发展有限公司	江苏盛泽投资有限公司	160,000.00	2018/9/25	2038/9/25
吴江市盛泽城区投资发展有限公司	江苏盛泽投资有限公司	22,500.00	2018/3/20	2021/3/20
吴江市盛泽城区投资发展有限公司	江苏盛泽投资有限公司	20,000.00	2019/7/31	2022/7/31
吴江市盛泽城区投资发展有限公司	吴江市盛泽城区旧城改造资产运营有限公司	10,000.00	2012/12/28	2020/12/28
吴江市盛泽城区投资发展有限公司	吴江市盛泽水处理发展有限公司	6,000.00	2017/9/29	2020/9/29
合计		765,000.00		

3、关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	2019 年末		2018 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
吴江市盛泽城区投资发展有限公司	80,667.29	-	90,988.59	-
苏州盛泽资产经营管理有限公司	1,096.74	-	422.61	-
吴江市盛泽镇集体资产经营公司	6,910.00	-	6,910.00	-
苏州盛泽镇南麻喷织污水处理有限公司	249.45	-	400.19	-
苏州盛泽镇盛泽喷织污水处理有限公司	15.45	-	455.42	-
江苏盛泽东方农发商业保理有限公司	-	-	23,000.00	-

合计	88,938.93	-	122,176.81	-
应付账款				
苏州盛泽镇坛丘喷织污水处理有限公司	-	-	44.70	-
合计	-	-	44.70	-

公司明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、发行人及子公司已发行尚未兑付的债券

截至目前，发行人合并报表范围内尚未兑付的债券情况如下：

单位：亿元

证券名称	债券类型	发行规模 (亿元)	余额 (亿元)	发行期限(年)	发行日期	票面利率 (%)	债券偿还 情况
16 盛泽 01	非公开	3.00	2.26	5 (3+2)	2016-05-04	5.50	按时还本 付息
16 盛泽 02	非公开	10.00	10.00	5 (3+2)	2016-07-28	5.40	按时还本 付息
16 盛泽 03	非公开	7.00	7.00	5 (3+2)	2016-08-31	4.20	按时还本 付息
17 盛泽 01	非公开	5.00	5.00	5 (3+2)	2017-08-18	6.20	按时还本 付息
17 盛泽 02	非公开	5.50	3.50	3 (1+1+1)	2017-12-18	6.20	按时还本 付息
18 盛泽 01	非公开	10.00	10.00	5 (3+2)	2018-09-12	6.90	按时还本 付息
19 盛泽 01	非公开	5.00	5.00	5 (3+2)	2019-06-05	5.50	按时还本 付息
19 盛泽 02	非公开	5.00	5.00	3 (2+1)	2019-06-21	5.75	按时还本 付息
G20 盛泽 1	非公开	2.00	2.00	5 (3+2)	2020-01-10	5.39	尚未开始 还本付息
20 盛泽 01	公开	5.00	5.00	5 (3+2)	2020-04-21	3.49	尚未开始 还本付息
20 盛泽 02	公开	3.00	3.00	3	2020-07-22	3.95	尚未开始 还本付息

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

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

发行人不存在尚未兑付的资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况。

三、发行人代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至目前，发行人不存在尚未兑付的代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券拟发行募集资金不超过7亿元，其中4.2亿元用于盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目，2.8亿元用于补充营运资金。本期债券募集资金投向具体情况如下：

本期债券募集资金使用计划

单位：万元

项目名称	项目总投资额	募集资金使用额度	占总投资额比例 (%)	占募集资金总额比例 (%)
盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目 ¹	143,272.79	42,000.00	29.31	60.00
补充营运资金	-	28,000.00	-	40.00
合计	143,272.79	70,000.00	-	100.00

一、募集资金投向概况

(一) 盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目

1、项目建设必要性及社会效益

(1) 提高城镇化质量、促进经济社会持续健康发展的需要

棚户区(危旧房)改造是城镇保障性安居工程建设的重要内容，是一项重大的民生工程，也是完善住房政策和供应体系的必然要求。大规模实施棚户区(危旧房)改造及保障性安居工程，是党中央、国务院作出的重大决策，是当前和今后几年政府工作的一项重要任务。实施好这一重大民生工程，关系经济社会发展全局，惠及广大人民群众。国家上级部门要求，各地要进一步提高认识，明确方向，理清思路，完善政策，把棚户区(危旧房)改造及保障性安居工程建设各项任务落到实处。

近年来，我国部分城市房价上涨较快，有的城市房屋租赁价格也明显上升，给群众改善住房条件带来很大压力，成为社会广泛关注的焦点问题之一。需要指出的是，住房价格如果持续过快上涨，容易形

¹ 该项目总投资额为 143,272.79 万元，本期债券募集资金不用于其中幼儿园建设部分，幼儿园投资额为 1,616.19 万元。

成房地产“泡沫”，带来潜在的或现实的金融风险，扰乱乃至破坏经济正常循环。在这个问题上，国际上有不少深刻教训，日本经济长期低迷，美国发生“次贷”危机，都与房地产“泡沫”有关，应当引以为戒。当前和今后一段时期，在我国大规模实施棚户区(危旧房)改造和建设保障性安居工程，既可以增加住房有效供应，分流商品住房市场需求，还可以稳定群众住房消费预期，对市场起到“镇静剂”的作用，有利于管理好通胀预期，是促进经济社会持续健康发展的重要手段。

为实现全省棚户区居民的“安居梦”，江苏住房保障工作一直在努力。江苏省住建厅住房保障处副调研员黄清表示，自2013年以来，全省已连续6年把棚户区改造列入为民办实事项目。2017年，国家下达江苏棚户区改造任务为新开工25.8万套，基本建成任务为18万套，任务量为历年最多。全省全年实际完成新开工28.22万套、基本建成26.69万套。棚户区(危旧房)的改造建设，改善了广大困难群众的住房条件，拉动了投资和消费需求，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，发挥了助推经济发展和民生改善的多重效应。以改善群众居住条件为出发点和落脚点，加快推进集中成片棚户区(危旧房)改造，积极推进非成片棚户区(危旧房)改造，稳步实施城中村改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，是保障和改善民生、提高城镇化质量、促进经济社会持续健康发展的必然要求。

因此，本项目是提高城镇化质量、促进经济社会持续健康发展的需要。

(2) 改善民生、解决低收入家庭住房问题的需要

随着经济的快速发展，城市规模不断向周边扩展，目前盛泽镇遗留下来的棚户区为老城区的传统商业、贸易聚集区或城市边缘基础设施严重落后的连片棚户居民区，大多历史久远，房屋因年久失修，存

在较多质量问题，环境卫生脏乱差、基础设施不完善、存在严重防汛排涝、社会治安、防火防灾等安全隐患。而生活在危房棚户区内的居民，绝大多数是城市低收入困难群体和外来务工人员，既没有能力改造危旧住房，更谈不上购买新房。

目前中央高度重视城市危旧房和棚户区改造，特别关心解决低收入群众的保障性住房问题。这是顺民意、惠民生，扩内需、促发展，一举多得的重大民生工程。盛泽镇有必要抓住当前机遇，充分利用国家有关政策，在加速城市建设的同时，把老城棚户区改造提上重要日程，加快城市危旧房、棚户区改造。通过建设安置房，将危旧片区的居民集中安置，使这些无法依靠自身力量解决住房困难的群众，都将通过危旧片区改造，改善生活环境和居住条件，真正享受到盛泽镇经济发展的成果。本项目是惠及百姓的德政工程和民心工程，是解决低收入家庭住房问题的需要。

（3）改善人居环境、促进盛泽镇城市化进程的需要

棚户区的改造是城市建设的必要途径和城市发展的必经阶段，是完善城市功能、提升城市品位、树立地区形象的重要举措。棚户区内建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。“屋里小半间，头顶能望天，四世同堂住，睡觉肩挨肩。”成为棚户区绝大部分人居住条件的真实写照。通过改造棚户区，使得城市中一些脏、乱、差的卫生死角得到治理，不仅能有效改善人居环境，提升城市品位，还能提升城市服务功能，优化投资环境、拓展城市的发展空间。更重要的是，其真正受益的是生活在此的每一位老百姓，是实现百姓安居乐业的民生工程，促进了人与社会环境的和谐发展。

近年来，盛泽镇城市发展较快，但是城市化发展的质量不高，大量低收入家庭在住房、教育、医疗等条件并没有享受到城市化发展带

来的成果，而棚户区的改造就是在住房、教育等条件上使他们同步享受到城市发展带来的实惠，达到社会公平，提高城市化发展的质量，推进盛泽镇城市化发展进程。

综上所述，本项目的建设符合盛泽镇城市总体规划的要求，是提高城镇化质量、促进经济社会持续健康发展的需要，是改善民生、解决低收入家庭住房问题的需要，同时也是改善人居环境、促进盛泽镇城镇化进程的需要，是盛泽镇经济发展的需要。

2、项目审批和核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于江苏盛泽投资有限公司盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目可行性研究报告的批复	盛政经审发[2018]89号	苏州市吴江区盛泽镇人民政府	2018年9月4日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等进行了批复
2	建设用地规划许可证	地字第320584201802049号、地字第320584201802050号	苏州市吴江区规划局	2018年7月4日	对项目整体的用地许可
3	不动产权证	苏(2018)苏州市吴江区不动产权第9107790号、苏(2018)苏州市吴江区不动产权第9104701号、苏(2018)苏州市吴江区不动产权第9104702号	苏州市吴江区国土资源局	2018年9月17日、2018年9月13日、2018年9月13日	不动产权证
4	建设项目环境影响登记表	-	-	2018年5月10日	对项目整体环境影响的审批
5	关于江苏盛泽投资有限公司盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目节能评估报告书的审查意见	盛政能审[2018]4号	苏州市吴江区盛泽镇人民政府	2018年8月1日	对项目整体能耗的批复
6	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办公室	2018年7月24日	对项目社会稳定风险的评估

3、项目建设情况

(1) 项目建设主体

该项目建设主体为发行人江苏盛泽投资有限公司。

(2) 项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 143,272.79 万元，本期债券募集资金不用于其中幼儿园建设部分。扣除幼儿园投资额 1,616.19 万元后，募投项目总投资额为 141,656.60 万元，资金主要由单位自筹解决，未获得中央建设基金或补贴，具体来源比例如下：

资金来源	金额（万元）	比例（%）
自有资金	43,272.79	30.20
债务资金	100,000.00	69.80
合计	143,272.79	100.00

(3) 项目建设内容及进度

项目位于吴江区盛泽镇南二环路以南，中心大道以西，总用地面积 109361.09 平方米(约合 164.04 亩)，总建筑面积 296096.72 平方米，其中计容积率建筑面积 209858.74 平方米、不计容积率建筑面积 86237.98 平方米，容积率 1.92，建筑密度 20.29%，绿地率 35.21%，单位数 1824 户。

项目建设内容主要包括总图工程、土建工程、安装工程、装饰工程、公用工程和室外工程等。

结合项目总体规划，项目建设期拟控制在 2 年内。

根据规划总平面布局的要求及特点，小区户型分为 A 户型、B 户型、C 户型、D 户型、E 户型和 F 户型六种类型，满足不同居民对户型的多样化选择。项目户型配比见下表：

户型	户型面积	户数	户型占比
A	70	156	8.55%
B	80	286	15.68%
C	95	294	16.12%
D	110	554	30.37%
E	125	296	16.23%
F	142	238	13.05%
合计	-	1824	100.00%

该项目已于2018年12月开工，预计于2020年11月完工。截至2019年末，该项目已投资3.25亿元，已完成项目总投资额的22.68%。

(4) 项目安置对象及拆迁补偿方案

项目新建住宅面积20.16万平方米，拆迁还建比例为1:1.13。根据拆迁方案，由当地政府向拆迁居民支付拆迁补偿款，用于定向购买安置房。针对此次拆迁规模，被拆迁居民被安置在郎庭名苑安置小区，选择在政府指定的安置小区定向购买安置房的拆迁居民共910户（约占93%），剩余居民取得补偿款后在区内其他动迁小区进行安置。郎庭名苑安置房可满足此次拆迁居民的定向购买需求。

4、项目经济效益和现金流回流情况

(1) 项目收入及税费分析

该项目收入主要来源为安置房定向销售收入和车位销售收入。具体如下：

① 安置房定向销售收入

经对项目所在地周边在售楼盘调研，在售的商品住宅小区价格普遍处于10,000元/平方米左右，本项目作为保障性住房，以优惠的价格出售，既能保证安置房建成后满足被拆迁居民的安置需求，又能确保销售价格在居民经济承受能力范围内，均价暂按7,800元/平方米结算。本项目共建设安置房201,551.13平方米，住宅销售收入估算157,209.88万元。具体定向销售进度计划如下表：

项目	第3年	第4年	第5年
安置房定向销售收入(万元)	62,883.95	47,162.96	47,162.96
单价(元/平方米)	7,800.00	7,800.00	7,800.00
销售面积(平方米)	80,620.45	60,465.34	60,465.34
销售进度计划(%)	40.00	30.00	30.00

因此，本项目运营期内安置房定向销售收益为157,209.88万元。

② 机动车位销售收入

本项目地下机动停车位为 1,816 个，计划全部对外转让，按 6.00 万元/个销售，收入约 10,896.00 万元。具体进度计划如下表：

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年
机动车位收入(万元)	4,356.00	3,270.00	3,270.00
单价(万元/个)	6.00	6.00	6.00
销售数量(个)	726	545	545
销售进度计划(%)	40.00	30.00	30.00

综上所述，盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目预计可实现收入 168,105.88 万元。

③ 税费估算

根据国家税收规定，本项目缴纳增值税，增值税税率 10%；根据现行城乡维护建设税和教育费附加税率，本项目城市维护建设税、教育费附加和地方教育费分别按所征增值税额的 7%、3% 和 2% 计算。

因此，项目在运营期内的税金及附加为 5,600.84 万元。具体如下：

单位：万元

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	营业收入	168,105.88	67,239.95	50,432.96	50,432.96
2	增值税金及附加	5,600.84	-	-	5,600.84
2.1	增值税金	5,000.75	-	-	5,000.75
2.1.1	其中：销项税额	16,810.59	6,724.00	5,043.30	5,043.30
2.1.2	进项税额	11,809.84	6,724.00	5,043.30	42.55
2.2	附加税	600.09	-	-	600.09

(2) 项目经营成本费用分析

项目管理费按收入的 0.1% 估算；工资及福利按 8 人，每人 15 万元估算；销售费用按收入的 0.2% 估算。具体明细如下表所示：

单位：万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年
管理费	67.24	50.43	50.43
工资及福利	120.00	120.00	120.00
销售费用	134.48	134.48	134.48
合计	321.72	304.91	304.91

(3) 项目经营收益情况

本项目的建设期为 2019-2020 年，运营期为 2021 年-2024 年，假设本次债券于 2020 年发行，存续期为 2020-2024 年，募集金额 7.00

亿元，其中用于盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目的金额为4.20亿元，按照票面利率5.5%估算，在债券存续期内，该项目的经营收益情况和对本次债券本息的覆盖情况如下：

单位：万元

项目	--		债券存续期				---
	项目建设期		项目运营期				合计
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
一、项目收入			67,239.95	50,432.96	50,432.96		168,105.87
1.1 安置房销售收入			62,883.95	47,162.96	47,162.96		157,209.87
1.2 机动车位销售收入			4,356.00	3,270.00	3,270.00		10,896.00
二、项目经营成本			321.72	304.91	304.91		931.54
三、税金及附加					5,600.84		5,600.84
本期债券经营收益			-66,918.23	50,128.05	44,527.21		-161,573.49

该项目在债券存续期间预计可实现收入168,105.88万元，扣除相应的增值税、城市维护建设税、教育附加等5,600.84万元，经营成本931.55万元，经营收益为161,573.49万元。

本期债券在存续期内的本息和为8.58亿元，用于该项目的募集资金需偿付本息金额为5.15亿元。本期债券存续期内盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目可实现经营收益16.16亿元，可以覆盖该项目使用募集资金本金及利息的3.14倍，可覆盖本期债券本金及利息的1.88倍。

（二）补充营运资金

公司拟将本期债券募集资金中的2.80亿元用于补充营运资金，满足公司在日常经营中的营运资金需求。通过补充营运资金后，可以有效缓解公司的流动资金压力，推动公司经营活动的顺利开展。

（三）募投项目对发行人业务状况、财务状况的影响

1、募投项目对发行人业务状况的影响

发行人是盛泽镇实施城市建设企业化运作的重要平台，承担着吴江区盛泽镇范围内基础设施建设、安置房建设、污水及工业水处理和

物业租赁等多项职能。本期债券募投项目的实施有利于公司未来业务发展，有利于突出公司主营业务，有利于进一步巩固和加强公司在吴江区盛泽镇安置房建设业务的垄断地位，有利于企业业务多元化发展。

2、募投项目对发行人财务状况的影响

本期债券募集资金拟用于盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目以及补充营运资金。本期债券募投项目总投资额为 143,272.79 万元²，建设资金由公司自筹，其中 42,000.00 万元资金来源于本期债券募集资金，将计入公司负债（非流动负债增加、流动资产增加）；28,000.00 万元用于补充营运资金，将计入公司负债（非流动负债增加、流动资产增加）。基于 2019 年经审计的财务报告，本期债券募投项目实施后对公司资产负债结构的影响如下：

合并资产负债表模拟变动情况

单位：万元、%

项 目	2019 年末金额	项目实施后 (模拟)	模拟变动额
流动资产合计	1,227,115.28	1,297,115.28	70,000.00
非流动资产合计	641,013.30	641,013.30	-
资产总计	1,868,128.58	1,938,128.58	70,000.00
流动负债合计	540,139.65	540,139.65	-
非流动负债合计	581,078.62	651,078.62	70,000.00
负债合计	1,121,218.28	1,191,218.28	70,000.00
资产负债率	60.02	61.46	1.44

二、募集资金使用计划及管理制度

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

（一）募集资金的存放

发行人与中国农业银行股份有限公司吴江分行签署了《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行

² 该项目总投资额为 143,272.79 万元，本期债券募集资金不用于其中幼儿园建设部分，幼儿园投资额为 1,616.19 万元。

人在中国农业银行股份有限公司吴江分行开立了募集资金使用专项账户，该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

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

（三）募集资金使用情况的监督

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

第十三条 偿债保障措施

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。债券偿债资金的主要来源为公司的经营性收入及募集资金拟投资项目的未来收入。发行人在充分分析未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付作了充分可行的偿债安排,并将严格按照计划完成偿债安排,保证本息按时足额兑付。

一、具体偿债计划

(一) 本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为不超过7亿元,为5年期固定利率债券,在存续期内每年付息一次同时设置提前偿还本金条款,即自债券发行后第3年起,后3年逐年分别按照本期债券发行总额的30%、30%和40%比例偿还债券本金。前2年每年应付利息单独支付,后3年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。本期债券从存续期的第3年即开始安排偿还本金,充分减轻发行人一次性还本的压力,可有效保证本期债券本息的按时兑付,最大程度降低投资者的风险。

(二) 偿债计划的人员安排

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

(三) 偿债计划的财务安排

针对未来的财务状况、本期债券期限结构特征、募集资金投资项目的特点,发行人将建立一个以公司日常经营收入、募集资金投资项

目回款资金和其他外部融资等方式相结合的多层次、互为补充的财务保障体系，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）设立偿债资金专项账户

发行人将设立专项偿债账户，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付本期债券本息。按照发行人与中国农业银行股份有限公司吴江分行签订的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在中国农业银行股份有限公司吴江分行开立偿债资金专户。《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》明确约定偿债资金专户专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专户资金不得用于其他用途。

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

二、本期债券的担保情况

江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路246号金融城3号楼

法定代表人：瞿为民

注册资本：727,460.30万元

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（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）

江苏省信用再担保集团有限公司系江苏省委、省政府为支持地方中小企业融资和发展而组建的有限公司，公司正式成立于2009年12月18日，控股股东为江苏省人民政府，江苏省国有资产监督管理委员会代表江苏省人民政府履行出资人职责。

截至2019年12月31日，江苏再担保经审计的合并口径资产总计为172.17亿元，所有者权益合计104.52亿元，其中归属于母公司所有者权益合计98.46亿元，资产负债率为39.29%。2019年度，江苏再担保实现营业总收入18.26亿元，净利润4.81亿元，其中归属于母公司所有者的净利润4.37亿元。

（二）担保人资信情况

江苏省信用再担保集团有限公司资金实力雄厚、资信状况良好，符合《中华人民共和国担保法》及其他法律、法规对担保人资质的相关要求。经鹏元资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、联合资信评估有限公司和大公国际资信评估有限公司分别综合评定，江苏省信用再担保集团有限公司主体信用等级为AAA。由江苏再担保为发行本期债券提供的连带责任保证担保具有较强的增信作用。

（三）融资担保放大倍数和集中度指标情况承诺

根据担保人出具的“江苏省信用再担保集团有限公司关于江苏盛泽投资有限公司担保情况说明及公司担保指标满足《融资担保公司监督管理条例》及其四项配套制度的情况说明”。截至2019年12月末

（集团母公司口径），担保人净资产放大倍数为 9.03 倍，满足《融资担保公司监督管理条件》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发[2019]37 号）的相关条件。担保人对同一被担保人的融资担保责任余额上限为 7.361 亿元，对于主体评级 AA 级以上债券担保的责任余额上限为 12.268 亿元；除本次对发行人提供 7 亿元债券担保外，对发行人融资担保责任余额为 0.00 万元，对发行人关联方担保责任余额为 0.00 万元。

担保人承诺：在本期债券申报及发行时，担保集中度、融资担保责任余额等相关指标均符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求。

（四）累计担保余额

担保人作为融资性担保公司，担保业务是主要经营业务。截至 2019 年末，担保人融资担保责任余额为 509.6 亿元，再担保责任余额 155.12 亿元，两项合计 664.72 亿元，扣除对其他融资担保公司或再担保公司的股权投资后净资产 93.4 亿元，净资产放大倍数为 9.03 倍，满足《融资担保公司监督管理条件》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）和《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发[2019]37 号）的相关条件。

（五）担保人财务情况

1、主要财务数据：

单位：万元

项 目	2019 年末/度	2018 年末/度
资产总计	1,721,678.15	1,439,296.61
负债合计	676,461.57	686,627.62
归属于母公司所有者权益合计	984,590.82	700,413.10
所有者权益合计	1,045,216.58	752,668.99

营业总收入	182,636.25	133,070.87
利润总额	63,989.32	50,390.34
净利润	48,068.20	37,842.72
归属于母公司所有者的净利润	43,667.89	33,917.81
经营活动产生的现金流量净额	-58,162.23	50,669.07

2、江苏省信用再担保集团有限公司经审计的 2018-2019 年财务报表。（见附表五、六、七）

（六）担保人发行债券情况

截至本募集说明书出具之日，江苏再担保已发行尚未兑付债券情况如下所示：

债券简称	发行规模 (万元)	发行期限 (年)	发行日期	到期日期
17 苏保债	50,000.00	7	2017-10-23	2022-10-24
19 信保 Y1	100,000.00	3+N	2019-10-25	2022-10-25
合计	150,000.00	-	-	-

（七）担保函主要内容

江苏再担保为本期债券向债券持有人出具了担保函。担保人在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债券的费用和其他应支付的费用。担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

在担保函项下保证范围及保证期间内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（八）本期债券担保的合法合规性

除本期债券担保业务外，江苏再担保与本期债券发行人、债权代理人间并无其他权利义务关系。

本期债券担保协议的签署程序合法合规，根据江苏省信用再担保集团有限公司出具的项目评审意见，担保人经营决策委员会会议同意为本期债券提供担保。

三、偿债保障措施

作为发行人，江苏盛泽投资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

发行人经营状况良好，营业收入稳定，作为盛泽镇唯一的安置房建设主体，承担了盛泽镇范围内多个安置房项目建设任务。公司经营收入稳定，有较强盈利能力。2017-2019年度，公司分别实现营业收入197,713.42万元、201,391.23万元和208,129.04万元，分别实现净利润16,297.80万元、15,451.52万元和20,018.07万元，近三年平均净利润为17,225.80万元，足以支付本期债券一年利息，为本期债券的偿付奠定了基础。

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

(二)募投项目良好的经济效益是本期债券本息兑付的有力保障

本期债券募集资金中 4.20 亿元用于盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目。根据公司基于相关运营数据的谨慎预测及估算，在运营期内，盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目可实现 168,105.88 万元销售收入。

该募投项目的建设将在未来为公司带来稳定的经营性收入，成为公司重要的利润来源之一，同时为本期债券本息的足额偿付提供重要的资金来源。

（三）良好的外部融资能力为本期债券本息兑付提供重要保障

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

（四）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担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《债权代理协议》，制定了《债券持有人会议规则》。

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

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

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

（五）严格履行信息披露义务

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

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

（六）江苏信用再担保集团有限公司的担保为本期债券按期偿付提供进一步保障

江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。若出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期偿付，且发行人积极采取各种补救措施后仍然无法履行本息债券按期兑付义务，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。江苏省信用再担保集团有限公司以其自身的强大实力为本期债券提供担保，使本期债券具有良好的信誉度、流动性和安全性，进一步增强了债券到期兑付的可靠性，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

第十四条 投资者保护措施

一、债权代理协议

发行人已聘请东吴证券担任本期债券的债权代理人，并与其订立了《债权代理协议》。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时请查阅《债权代理协议》全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意东吴证券作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

（一）发行人的权利和义务

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

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

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

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

5、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

6、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

7、发行人在债券存续期内，不得单方面变更募集说明书的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

（二）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人有权对债券进行转让、抵押和继承。

3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和募集说明书的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

4、债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

5、债券持有人会议有权监督债权代理人并有权更换不合格的债权代理人。

6、债券持有人可通过债券持有人会议行使权利，当债券持有人无法通过债券持有人会议行使权利时，也可单独行使权利。

7、债券持有人应遵守本协议、债券持有人会议规则和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和债权代理人应按照法律和募集说明书的规定行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

（三）债权代理人的权利与义务

1、债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

5、债权代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

二、债券持有人会议规则

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

（一）债券持有人会议的权利

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行募集说明书约定的义务；

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权代理人；

4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；

5、审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议；

6、决定变更或解聘债权代理人；

7、修改《债券持有人会议规则》；

8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议；

9、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

10、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集、召开及决议

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

2、当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

(1) 发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；

(2) 发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿还本息；

(3) 发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；

(4) 单独或合并持有本期未偿付债券本金总额 10%以上面值的债券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

(5) 发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券的 10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

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

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

5、召开债券持有人会议，债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知，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。

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

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

8、债券持有人及\或债券持有人的代理人有权参加会议并行使表决权，不参加的视为放弃行使当次会议的表决权。

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

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

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

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

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

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

15、债券持有人单独行使债券抵押权权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

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

三、债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议

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

（一）专项账户的开立

发行人应于本期债券发行前在监管银行的营业机构开设募集资金专项账户。发行人应当将本期债券募集资金集中存于募集资金专项账户中。专项账户仅用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使

用，不得用作其他用途；发行人依法已经履行募集资金用途变更手续者除外。

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

（二）募集资金用途

发行人同意并授权监管银行对发行人的债券募集资金进行监管。发行人需从募集资金专项账户中提取资金的，应提前五个工作日向监管银行提交用款申请以及资金用途证明，监管银行对发行人提交的用款申请文件进行审查，认为资金按照募集说明书中披露的用途做到专款专用，监管银行予以办理；未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，监管银行必须拒绝发行人的提款要求。监管银行对发行人提供的资金用途（包括不限于各种合同、数据、报表等文件）仅作形式上的审查，文件的真实性、完整性、准确性、合法性由发行人负责，因文件不符合上述约定导致监管银行履行职责遭受损失的，发行人应承担赔偿责任。

（三）专项账户的管理

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

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

监管银行应在每年还本付息日前十个工作日，向发行人发出书面划款通知；监管银行应在每年还本付息日前第三个工作日，将发行人

偿债资金专户资金情况以书面方式通知本期债券的主承销商、债权代理人 and 担保人。如偿债资金专户的资金不足，主承销商和债权代理人应及时向债券持有人公告，并采取必要措施督促发行人足额提取当前还本付息金额。

第十五条 风险与对策

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

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

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

对策：本期债券的利率水平和利率形式已适当考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的依法设立的证券交易场所上市或交易流通，提高债券的流动性。本期债券流动性的增强将在一定程度上给投资者提供规避风险的便利。

（二）流动性风险

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

对策：本期债券发行结束一个月内，主承销商将协助发行人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。主承销商也将促进本期债券交易的进行。此外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。同时发行人将努力促进自身业务的发展，提高公司盈利水平，保持现金流的充裕，增强公司偿债能力，进一步提升公司信用的市场认可度，从而提高本期债券的流通能力。

（三）偿付风险

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

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流量充裕，且得到了地方政府的大力支持。未来公司将进一步提高经营效率，提升管理水平，降低运营成本，增强公司的现金流量，不断提升公司的可持续发展能力。公司将通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，提高资金使用效率，争取早日回收投资成本，创造增值效益，从而保证本期债券的按期足额偿付。

二、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险

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

对策：发行人将紧密围绕吴江区盛泽镇发展规划，合理布局，持续增加优质项目储备，形成具有战略意义的业务开展计划，着力培育新的业务增长点，最大限度地降低经济周期波动对发行人盈利能力的不利影响。同时，公司将依托自身的综合经济实力，不断提高管理水平和运营效率，增强自身核心竞争力，从而抵御外部经济环境变化对经营业绩可能产生的不利影响，实现公司的可持续发展。

（二）产业政策风险

发行人从事的安置房建设和基础设施建设行业是关系国计民生的重要行业，对政策高度敏感，未来可能发生的产业政策调整会对公司经营环境产生重大影响。如果在本期债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响公司的经营活动，可能对公司的经营业绩产生不利影响。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，尽可能降低产业政策变动对公司经营管理带来的不确定性影响。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）公司运营风险

发行人作为吴江区盛泽镇唯一的安置房建设主体和重要的污水及工业水处理主体，在安置房建设、污水及工业水处理等领域具有区

域垄断行业地位，承担着城市建设和服务民生的重任。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，进一步建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，合理保证公司的规范健康发展。同时，发行人将通过进一步加强与地方政府的沟通与协商，争取地方政府部门和股东更大的扶持和政策支持。此外，发行人还将进一步加强与商业银行、政策性银行以及其他金融机构的业务合作，充分利用资本市场筹集营运资金，有效降低融资成本，提高运营效率。

（二）项目建设风险

本期债券募集资金中 4.20 亿元投向盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目，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：本期债券筹集资金投向的安置房建设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。募投项目的施工单位选择与确定均采用公开、公平、公正的招投标形式，聘请技术实力强、经验丰富的公司承担项目的实施工作。同时，发行人将不断完善自身项目管理和财务管理制度，不断提升自身工程建设项目管理水平，对于项目的事前、事中、事后三个阶段分别制定严格的管理措施控制项目风险。对项目实施跟踪审计，保障建设资金始终在可控的、规范合理的轨道上运行，确保工程

按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，有效防止工程延期、施工缺陷等风险，最大限度地降低项目投资风险。

（三）安置房项目合规风险

本期债券募投项目盛泽镇郎庭名苑安置房工程项目主要收入来源为安置房定向销售收入。若受国家产业政策或实际市场需求等影响，安置房交付或销售进度与预计出现差异，将影响项目收益，亦会间接对发行人偿债能力产生影响。

对策：由于安置房定向销售指导价格相比项目周边普通商品房较低，目前被拆迁居民已确认购买意向。发行人将做好跟踪回访工作，确保按时完成安置房销售进度。同时，公司将密切关注国家相关产业政策，积极应对由政策变化引起的安置房合规风险。

（四）持续融资风险

发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，公司外部融资以银行贷款为主，资金来源较为单一，一旦信贷政策趋紧，银行贷款的成本或融资条件发生不利于发行人的变化，将导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，其正常经营活动将会受到影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险亦将有所增加。

对策：一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉和良好的信用记录，与多家商业银行建立了长期、稳固的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力；另一方面，发行人未来计划进一步涉足资本市场，继续通过企业债券等形式筹措营运资金，拓宽融资渠道，不断提高持续融资能力。

（五）对外担保风险

截至2019年末，发行人共对外担保的余额为384,214.12万元，占同期净资产的50.32%。虽然目前被担保公司经营状况良好，但仍

不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人代偿风险的可能。

对策：公司对外担保事项均经过公司内部流程审批，符合《公司法》及《公司章程》相关规定，金额可控。同时，被担保单位均为国有企业，企业信誉可靠，财务结构合理，目前经营状况良好。发行人将继续建立健全公司对外担保决策机制，科学、谨慎实施对外担保重大决策，严防对外担保风险。

（六）流动性风险

2019年末，发行人存货余额分别为574,358.32万元，占总资产的比重为28.44%。发行人存货在总资产中占比较高，主要是城乡一体化开发和建设成本、城市资源运营开发建设成本和项目开发成本。如果发行人存货周转速度较慢，发行人将面临一定的流动性风险。同时，发行人尚未计提存货跌价准备，如果未来宏观经济形势或相关政策发生重大不利变化，发行人存货将面临一定的跌价风险。

对策：发行人存货资产中开发成本大部分为安置房项目和基础设施建设项目，已经基本完工，在建项目比例较低。未来，公司将推进项目审计结算，缩短结算周期，降低资产流动性风险。

（七）报告期内更换会计师事务所的风险

公司于2020年起终止与瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）的合作，改聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）。若此次变更对发行人的财务报告质量产生一定影响，发行人的财务风险将有所增加。

对策：此次变更主要是为更好地适应本公司未来业务发展需要。立信会计师事务所（特殊普通合伙）具有相应执业资格，不存在执业限制情况。本次变更已经过公司董事会审计，符合公司章程。立信会计师事务所已对本公司2019年财务报告进行审计。

第十六条 信用评级

一、评级报告内容摘要

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”或“评级机构”）综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。该等级是中诚信国际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。

中诚信国际的主要评级观点如下：

（一）主要优势/机遇

1、持续增长的区域经济实力。近年来，盛泽镇经济实力持续增长，2019年实现地区生产总值为459.15亿元，同比增长6.50%；一般公共预算收入为35.61亿元，同比增长1.7%。较强的经济实力为公司业务发展提供了较好的外部支持。

2、业务具有区域垄断性。公司是盛泽镇最重要的国有资产经营平台，在区域供水和污水处理行业及城乡一体化业务方面处于垄断地位。

3、公司营业总收入稳定且营业毛利率较高。2017年-2019年，公司分别实现营业总收入19.77亿元、20.14亿元和20.81亿元，呈现持续增长；同时，作为公司主业的供水和工业水处理及物业租赁业务盈利能力较强，使得公司营业毛利率常年维持在30%以上。

4、有效的偿债保障措施。江苏再担保提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保为本期债券的还本付息提供有力保障。

（二）主要风险/关注

1、城乡一体化业务资金平衡和回流情况值得关注，代建公益性资产未来回款情况值得关注。公司城乡一体化业务项目周期较长，对资金需求较大。截至2019年末，公司存货中城乡一体化开发成本为37.94亿元，收入确认及资金回收较少，随着业务的持续推进，未来该业务的资金平衡和回流情况值得关注。截至2019年末，公司其他非流动资产为22.31亿元，主要为承接的委托代建项目以及市政工程项目的工程支出，代建项目未回款金额较大，未来回款情况值得关注。

2、公司土地出让易受政策和房地产市场的影响。土地出让作为公司主要的收入来源，易受政策和房地产市场价格波动的影响，存在不确定性。

3、面临一定的短期偿债压力。截至2019年末，公司短期债务为28.43亿元，面临一定的短期偿债压力。

二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券存续期内对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。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。如江苏盛泽投资有限公司发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相应材料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

三、报告期内发行人主体信用评级变化情况

报告期内发行人主体信用评级无变化。

四、发行人资信情况

（一）发行人获得的银行授信及使用情况

截至2019年12月31日，公司及其子公司主要银行授信情况如下：

发行人主要银行授信情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行	175,800.00	70,700.00	105,100.00
建设银行	177,900.00	127,900.00	50,000.00
农业银行	205,900.00	205,900.00	-
农商行	10,000.00	3,900.00	6,100.00
工商银行	209,500.00	167,500.00	42,000.00
国开行	200,000.00	200,000.00	-
苏州银行	5,000.00	5,000.00	-
南京银行	96,000.00	96,000.00	-
浙商银行	9,000.00	9,000.00	-
宁波银行	14,500.00	14,500.00	-
民生银行	20,000.00	20,000.00	-
中信银行	15,000.00	-	15,000.00
光大银行	9,000.00	9,000.00	-
上海银行	5,300.00	5,300.00	-
兴业银行	40,000.00	40,000.00	-
江苏银行	27,000.00	27,000.00	-
中银富登	1,900.00	900.00	1,000.00
广发银行	12,000.00	12,000.00	-
渤海银行	5,000.00	-	5,000.00
合计	1,238,800.00	1,014,600.00	224,200.00

截至2019年12月31日，公司所取得银行授信额度为1,238,800.00万元，已使用授信额度为1,014,600.00万元，尚存可使用授信额度为224,200.00万元。

（二）发行人信用记录情况

报告期内，发行人在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生违约行为。此外，公司发行的债券和其他债务融资工具均按期足额兑付，未曾出现违约或延期支付的情形。

第十七条 法律意见

发行人聘请江苏益友天元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》、《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]1134号）等法律、法规及规范性文件规定的企业债券发行的主体资格。

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

（三）发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规及规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质性条件。

（四）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》等法律、法规及规范性文件的规定。

（五）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》等法律、法规及规范性文件的规定。

（六）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相关国家产业政策的规定。

（七）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》等法律、法规及规范性文件的规定。

（八）本次债券发行的《募集和偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》内容完备、具体明确，

约定了双方的权利和义务,对投资者权益进行了保护,符合相关法律、法规及规范性文件的要求。

(九) 发行人本期债券发行的申报材料真实、完备,符合法律、法规及规范性文件的相关规定,不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

本期债券的发行尚需取得国家有关主管部门的核准。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

二、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快申请在合法交易场所上市或交易流通。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- (一) 发行人董事会同意本期债券发行的有关决定；
- (二) 发行人股东同意本期债券发行的有关决定；
- (三) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (四) 2020年江苏盛泽投资有限公司公司债券募集说明书；
- (五) 2020年江苏盛泽投资有限公司公司债券募集说明书摘要；
- (六) 发行人2017-2019年经审计的财务报表及审计报告；
- (七) 本期债券担保函；
- (八) 江苏省信用再担保集团有限公司2019年经审计的财务报表和审计报告；
- (九) 江苏益友天元律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- (十) 中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (十一) 江苏盛泽投资有限公司公司债券债权代理协议；
- (十二) 江苏盛泽投资有限公司公司债券债券持有人会议规则；
- (十三) 江苏盛泽投资有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议。

二、查阅地点、方式及联系人

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：江苏盛泽投资有限公司

联系地址：吴江区盛泽镇市场西路北侧

联系人：石燕红

电话：0512-63959878

传真：0512-63959896

邮政编码：215000

（二）主承销商：东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街5号

联系人：吴捷、翁炳辰、陆晓成、黄书一、桂芸芸

联系电话：0512-62938678

传 真：0512-62938665

邮 编：215021

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

中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：

2020年江苏盛泽投资有限公司公司债券发行网点表

地区	承销团成员	网点名称	地址	联系人	电话
苏州	东吴证券股份有限公司	固定收益总部	苏州工业园区星阳街5号东吴证券大厦	单刚	13916221644
上海	江海证券有限公司	债券承销部	上海市浦东新区银城中路8号中融碧玉蓝天大厦35层江海证券	王芮卿	18817255099

附表二：发行人2017-2019年末的合并资产负债表

编制单位：江苏盛泽投资有限公司

单位：万元

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
货币资金	398,403.10	227,980.25	302,242.34
应收票据	200.60	2,476.23	5,207.36
应收账款	92,246.38	85,579.05	60,082.93
预付款项	1,122.02	1,156.01	4,999.88
其他应收款	96,292.45	128,423.44	129,520.92
存货	574,358.32	526,814.55	490,208.23
其他流动资产	223,107.81	254,685.76	292,464.40
流动资产合计	1,385,730.69	1,227,115.28	1,284,726.06
可供出售金融资产	1,710.99	3,706.66	4,383.41
长期股权投资	5,309.77	5,320.67	380.94
投资性房地产	286,395.93	297,428.71	291,184.30
固定资产	77,141.71	83,193.38	79,739.69
在建工程	44,497.80	26,555.16	35,212.72
无形资产	17,925.57	18,393.05	5,325.76
商誉	462.14	462.14	-
递延所得税资产	3,303.89	2,942.03	2,047.73
其他非流动资产	197,107.97	203,011.49	192,380.48
非流动资产合计	633,855.75	641,013.30	610,655.03
资产总计	2,019,586.44	1,868,128.58	1,895,381.08
短期借款	76,000.00	82,400.00	140,000.00
应付票据	16,033.00	5,155.00	5,108.00
应付账款	20,564.84	44,076.76	40,638.53
预收款项	11,266.59	24,107.45	16,828.99
应付职工薪酬	1,085.21	1,233.26	1,455.74
应交税费	10,172.58	8,516.70	7,046.33
其他应付款	27,157.17	19,029.63	15,700.64
一年内到期的非流动负债	208,282.19	355,620.85	94,700.00
流动负债合计	370,561.58	540,139.65	321,478.23
长期借款	489,362.13	304,481.65	431,609.35
应付债券	390,732.00	228,928.49	303,354.25
长期应付款	3,947.74	45,492.73	85,568.89
递延收益	920.89	1,716.74	2,427.93
递延所得税负债	459.02	459.02	-
其他非流动负债	-	-	18.18
非流动负债合计	885,421.77	581,078.62	822,978.59
负债合计	1,255,983.35	1,121,218.28	1,144,456.82
实收资本	673,793.78	673,793.78	673,793.78
资本公积	3,464.08	3,449.36	1,700.34
盈余公积	11,453.23	9,614.81	7,692.59
未分配利润	74,892.00	60,052.35	67,737.55
归属于母公司所有者权益合计	763,603.09	746,910.30	750,924.26
少数权益	-	-	-
所有者权益合计	763,603.09	746,910.30	750,924.26

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
负债和所有者权益总计	2,019,586.44	1,868,128.58	1,895,381.08

附表三：发行人 2017-2019 年度合并利润表

编制单位：江苏盛泽投资有限公司

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	208,129.04	201,391.23	197,713.42
其中：营业收入	208,129.04	201,391.23	197,713.42
二、营业总成本	181,404.91	178,689.44	171,414.23
其中：营业成本	132,822.67	134,106.57	131,734.17
营业税金及附加	4,911.50	4,869.71	4,712.15
销售费用	-	-	-
管理费用	7,510.08	6,617.49	5,689.22
财务费用	36,160.65	33,095.67	29,278.69
加：其他收益	1,479.35	1,400.47	1,199.86
投资收益	2,782.54	-60.26	431.92
资产减值损失	-1,499.33	-3,270.79	3,896.31
资产处置收益	36.76	33.60	-
三、营业利润	29,523.45	20,804.80	24,034.64
加：营业外收入	16.71	1,577.59	1,116.24
减：营业外支出	666.44	96.04	595.04
四、利润总额	28,873.73	22,286.36	24,555.85
减：所得税费用	8,855.66	6,834.84	8,258.05
五、净利润	20,018.07	15,451.52	16,297.80
归属于母公司股东的净利润	20,018.07	15,451.52	16,297.80
少数股东损益	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	20,018.07	15,451.52	16,297.80
归属于母公司股东的综合收益总额	20,018.07	15,451.52	16,297.80
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

附表四：发行人2017-2019年度合并现金流量表

编制单位：江苏盛泽投资有限公司

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017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	194,676.60	189,377.42	167,120.87
收到其他与经营活动有关的现金	490,432.18	8,912.70	9,733.40
经营活动现金流入小计	685,108.78	198,290.12	176,854.27
购买商品、接受劳务支付的现金	111,842.91	95,023.49	112,853.34
支付给职工以及为职工支付的现金	8,624.80	5,449.65	4,467.60
支付的各项税费	15,746.03	11,328.95	17,950.04
支付其他与经营活动有关的现金	476,625.65	3,181.61	21,858.27
经营活动现金流出小计	612,839.38	114,983.70	157,129.26
经营活动产生的现金流量净额	72,269.41	83,306.42	19,725.01
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	544,014.00	-	-
取得投资收益收到的现金	2,696.59	-	431.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,122.65	42.48	2,091.89
收到其他与投资活动有关的现金	435.00	-	-
投资活动现金流入小计	549,268.24	42.48	2,523.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,864.03	26,480.84	25,633.93
投资支付的现金	572,600.00	4,500.00	115.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	10,986.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,357.00		
投资活动现金流出小计	590,821.02	41,966.84	25,748.93
投资活动产生的现金流量净额	-41,552.78	-41,924.35	-23,225.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	373,800.00	250,300.00	229,000.00
发行债券收到的现金	207,800.00	100,000.00	105,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	204,904.26	-	-
筹资活动现金流入小计	786,504.26	350,300.00	334,000.00
偿还债务支付的现金	368,546.13	388,080.00	167,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,575.31	74,635.52	43,478.83
支付其他与筹资活动有关的现金	226,574.03	12,000.00	-
筹资活动现金流出小计	675,695.48	474,715.52	210,978.83
筹资活动产生的现金流量净额	110,808.78	-124,415.52	123,021.17
五、现金及现金等价物净增加额	141,525.40	-83,033.45	119,521.07
加：期初现金及现金等价物余额	213,531.33	297,134.34	177,613.27
六、期末现金及现金等价物余额	355,056.74	214,100.90	297,134.34

附表五：担保人 2017 年末、2018 年末及 2019 年末的合并资产负债表

编制单位：江苏省信用再担保集团有限公司

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	527,514.36	376,603.01	237,731.16
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,000.96	2,000.00	2,000.00
应收票据	5.00	9.66	100
应收账款	507.82	619.89	35.15
应收代位追偿款	45,122.41	38,045.45	41,061.39
预付款项	1,996.88	1,170.01	1,047.87
其他应收款	6,136.37	3,104.07	2,607.02
存货	409.59	307.85	183.38
抵债资产	582.00	582.00	582
发放贷款及垫款	132,373.68	105,582.43	14,606.93
短期贷款	-	-	84,509.83
应计投保联动资产	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	102,700.00	88,800.00	35,500.00
其他流动资产	144,044.83	136,201.71	180,569.70
流动资产合计	963,393.92	753,026.08	600,534.44
非流动资产：			
可供出售金融资产	198,048.55	178,292.38	142,954.67
持有至到期投资	25,000.00	-	-
应收账款类投资	30,000.00	70,200.00	67,700.00
长期应收款	408,859.95	340,601.76	322,187.07
长期股权投资	4,304.63	4,278.89	3,525.89
投资性房地产	-	-	-
固定资产	69,908.80	1,140.86	1,073.21
在建工程		7,614.37	187.04
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	1,943.48	437.23	164.77
开发支出	-	-	-
商誉	3,882.72	3,882.72	3,882.72
长期待摊费用	499.47	132.08	195.56
递延所得税资产	7,569.01	3,194.11	2,526.70
其他非流动资产	8,267.62	76,496.13	77,510.78
非流动资产合计	758,284.23	686,270.54	621,908.40
资产总计	1,721,678.15	1,439,296.61	1,222,442.84
流动负债：			
短期借款	60,917.35	31,790.00	49,286.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	8,746.50	20.24	31.91

项目	2019年末	2018年末	2017年末
预收账款	13,184.12	15,861.58	7,238.35
应付职工薪酬	12,915.54	10,816.37	7,595.32
应交税费	6,817.05	3,526.03	2,857.32
其他应付款	55,465.63	133,262.18	29,108.3
担保赔偿准备金	141,470.99	136,564.37	118,810.28
未到期责任准备金	54,159.18	34,429.05	28,732.52
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	98,502.97	45,416.67	39,202.00
存入保证金	-	5,250.00	3,550.00
预计投保联动收益	-	-	-
其他流动负债	3,957.00	6,000.00	-
流动负债合计	456,136.33	422,936.48	286,412.49
非流动负债:		-	
长期借款	106,251.11	160,595.92	125,592.27
应付债券	50,000.00	50,000.00	50,000.00
长期应付款	58,767.01	50,112.62	39,958.44
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	5,307.12	2,982.60	3,156.02
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	220,325.24	263,691.14	218,706.73
负债合计	676,461.57	686,627.62	505,119.22
所有者权益(或股东权益):		-	
实收资本(或股本)	751,309.91	630,763.10	573,421.00
其他权益工具	100,000.00		
资本公积	12,947.94	261.69	22,968.69
减:库存股		-	-
其他综合收益	18,741.54	10,674.84	9,940.30
盈余公积	18,863.48	15,495.04	11,391.38
一般风险金	-	-	-
未分配利润	82,727.96	43,218.43	48,039.38
归属于母公司的股东权益	984,590.82	700,413.10	665,760.75
少数股东权益	60,625.76	52,255.89	51,562.86
所有者权益合计	1,045,216.58	752,668.99	717,323.61
负债和所有者权益(或股东权益)总计	1,721,678.15	1,439,296.61	1,222,442.84

附表六：担保人 2017 年度、2018 年度及 2019 年度的合并利润
表

编制单位：江苏省信用再担保集团有限公司

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	182,636.25	133,070.87	112,564.11
营业收入	182,636.25	133,070.87	112,564.11
其他类金融业务收入	-	-	
二、营业总成本	114,928.93	81,282.40	70,800.91
营业成本	36,512.92	20,010.02	16,387.34
提取担保赔偿准备金净额	21,181.83	25,183.34	25,390.00
提取未到期责任准备金净额	19,730.13	5,696.53	5,008.24
营业税金及附加	1,397.27	693.61	651.87
销售费用	20,851.05	17,522.86	14,697.90
管理费用	14,160.02	10,726.30	9,483.03
财务费用	1,095.72	1,449.73	-817.47
加：其他收益	217.91	508.14	169.23
投资收益（损失以“-”号填）	9,215.06	5,571.97	7,470.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	303.74	753.00	-546.39
公允价值变动收益（损失以“-”号填）	0.29	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填）	-12,916.72	-8,153.75	-6,407.24
资产处置收益（损失以“-”号填）	18.10	44.18	-48.14
三、营业利润	64,241.95	49,759.02	42,947.46
加：营业外收入	249.17	767.14	1,268.30
减：营业外支出	501.80	135.82	105.99
其中：非流动资产处置净损失	-	-	
四、利润总额	63,989.32	50,390.34	44,109.77
减：所得税	15,921.12	12,547.62	12,184.02
五、净利润	48,068.20	37,842.72	31,925.75
（一）按经营持续性分类	48,068.20	37,842.72	31,925.75
1.持续经营净利润	48,068.20	37,842.72	31,925.75
2.终止经营净利润		-	
（二）按所有权归属分类	48,068.20	37,842.72	31,925.75
1.归属于母公司所有者的净利润	43,667.89	33,917.81	29,189.55
2.少数股东损益	4,400.30	3,924.91	2,736.20
加：其他综合收益	8,345.62	1,541.69	4,135.29
六、综合收益总额	56,413.81	39,384.40	36,061.05
归属于少数股东的综合收益总额	4,679.23	4,732.05	2,780.62
归属于母公司普通股股东综合收益总额	51,734.59	34,652.35	33,280.43

附表七：担保人 2017 年度、2018 年度及 2019 年度的合并现金流量表

编制单位：江苏省信用再担保集团有限公司

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 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	161,387.89	121,237.57	96,500.03
收到的税费返还	1,267.19	-	49.97
收到其他与经营活动有关的现金	84,743.98	116,658.81	103,197.20
经营活动现金流入小计	247,399.07	237,896.38	199,747.19
购买商品、接受劳务支付的现金	36,781.64	22,566.94	16,899.27
客户贷款及垫款净增加额	111,479.67	23,475.00	89,304.98
支付给职工以及为职工支付的现金	23,334.20	18,335.65	18,543.52
支付的各项税费	28,167.87	19,988.49	21,476.45
支付其他与经营活动有关的现金	105,797.92	102,861.24	119,820.79
经营活动现金流出小计	305,561.29	187,227.31	266,045.01
经营活动产生的现金流量净额	-58,162.23	50,669.07	-66,297.82
二、投资活动产生的现金流量：		-	
收回投资收到的现金	41,267.56	29,114.10	14,298.00
取得投资收益收到的现金	9,219.28	4,771.97	8,271.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	93.47	52.81	113.05
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	50,580.31	33,938.88	22,682.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,585.70	9,927.95	361.5
投资支付的现金	34,590.90	59,231.76	65,874.32
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	43,176.59	69,159.71	66,235.82
投资活动产生的现金流量净额	7,403.71	-35,220.83	-43,553.63
三、筹资活动产生的现金流量：		-	
吸收投资收到的现金	41,251.01	98,500.00	500
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	7,401.01	-	500
取得借款收到的现金	136,751.10	152,061.00	175,829.17
发行债券收到的现金	100,000.00	-	49,583.30
收到其他与筹资活动有关的现金	59,657.00	-	-
筹资活动现金流入小计	337,659.11	250,561.00	225,912.47
偿还债务支付的现金	118,882.25	120,545.38	145,485.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,020.84	7,083.62	17,282.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	2,827.32	4,039.03	1,899.00
支付其他与筹资活动有关的现金	19,338.32	-	-
筹资活动现金流出小计	143,241.41	127,628.99	162,767.59
筹资活动产生的现金流量净额	194,417.70	122,932.01	63,144.88
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	143,659.19	138,380.24	-46,706.58
期初现金及现金等价物余额	376,290.72	237,910.47	284,617.05

项目	2019年度	2018年度	2017年度
六、期末现金及现金等价物余额	519,949.90	376,290.72	237,910.47