

2021 年苏州太湖旅业发展有限公司 公司债券募集说明书

注册额度：6 亿元

本期发行规模：计划发行额为 6 亿元，其中基础发行额为 3 亿元，弹性配售价为 3 亿元

发行期限：7 年期

担保情况：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

信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

信用评级情况：主体评级 AA，债项评级 AAA

发行人：



苏州太湖旅业发展有限公司

主承销商、

簿记管理人：



东吴证券股份有限公司
SOOCHOW SECURITIES CO.,LTD

签署日期：2021 年 7 月 1 日

声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》、《企业债券简化程序通知》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

国家发展和改革委员会同意本期债券发行的注册，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

主承销商本着勤勉尽责、诚实信用的原则，对本期债券募集说明书进行了核查，确认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，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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

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

五、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

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

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券。

（二）本期债券发行金额：本期债券计划发行额为 6 亿元，其中基础发行额为 3 亿元，弹性配售额为 3 亿元。

（三）弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为人民币 6 亿元，其中，基础发行额为人民币 3 亿元，弹性配售额为人民币 3 亿元。

（四）债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%。

（五）发行价格及利率确定方式：发行利率采用固定利率形式，按面值发行，由簿记建档、集中配售结果确定。本期债券发行利率为 4.28%。

（六）还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

（七）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，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。

（八）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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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.....	1
释义.....	7
第一节 风险提示及说明.....	9
一、与本期债券相关的风险与对策.....	9
二、与行业相关的风险与对策.....	10
三、与发行人相关的风险与对策.....	11
第二节 发行条款.....	14
一、债券发行依据.....	14
二、本期债券主要发行条款.....	14
三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排.....	16
四、分期偿还安排.....	17
第三节 募集资金运用.....	18
一、本期债券的募集资金规模.....	18
二、本期债券募集资金使用计划.....	18
三、募集资金的现金管理.....	25
第四节 发行人基本情况.....	27
一、公司概况.....	27
二、发行人历史沿革.....	27
三、发行人股东及实际控制人情况.....	31
四、发行人重要权益投资情况.....	32
五、公司治理和组织结构.....	36
六、董事、监事和高级管理人员情况.....	44
七、发行人主营业务情况.....	49
八、发行人行业地位及竞争优势.....	57
九、发行人所在区域的产业和经济发展情况.....	65
十、报告期内重大资产重组对发行人经营情况产生的影响.....	70
第五节 财务会计信息.....	71
一、发行人财务总体情况.....	71

二、最近三年及一期财务报表数据.....	74
三、发行人财务状况分析.....	83
第六节 发行人信用状况.....	121
一、发行人信用评级情况.....	121
二、发行人其他信用情况.....	122
第七节 本期债券担保情况.....	126
一、担保人基本情况.....	126
二、担保人资信情况.....	126
三、融资担保放大倍数和集中度指标情况承诺.....	127
四、累计担保余额.....	127
五、担保人财务情况.....	127
六、担保人发行债券情况.....	127
七、担保函主要内容.....	128
八、本期债券担保的合法合规性.....	128
第八节 税项.....	129
一、增值税.....	129
二、所得税.....	129
三、印花税.....	129
第九节 信息披露安排.....	130
一、本期债券发行情况的信息披露.....	130
二、定期报告披露.....	130
三、重大事项信息披露.....	131
四、本息兑付事项信息披露.....	132
第十节 投资者保护机制.....	133
一、投资者保护契约条款.....	133
二、偿债计划及保障措施.....	133
三、违约情形及处置.....	136
四、债券持有人会议机制.....	139
五、债券持有人权益的修改、变更机制及生效条件.....	142
六、债券持有人会议决议的约束力.....	142

第十一节 债权代理人	143
一、代理事项范围	143
二、发行人的权利和义务	144
三、债券持有人的权利与义务	144
四、债权代理人的权利与义务	145
第十二节 发行有关机构	146
一、发行有关机构	146
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	149
第十三节 备查文件	150
一、备查文件	150
二、查阅地点	150
第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明	152
一、发行人声明	152
二、发行人董事、监事及高级管理人员声明	153
三、主承销商声明	154
四、发行人律师声明	155
五、会计师事务所声明	156
六、资信评级机构声明	157
附表一：2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券发行网点表	158

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/本公司/太湖旅业：指苏州太湖旅业发展有限公司。

吴中区：指苏州市吴中区。

太湖度假区/度假区：指苏州太湖国家旅游度假区。

股东：指苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司。

度假区经发集团：指苏州太湖国家旅游度假区经济发展集团有限公司。

度假区管委会：指苏州太湖国家旅游度假区管理委员会。

度假区国资办：指苏州太湖国家旅游度假区国有资产管理办公室。

本期债券：指 2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券。

本次发行：指本期债券的发行。

主承销商/簿记管理人/东吴证券：指东吴证券股份有限公司。

副主承销商：指上海银行股份有限公司。

分销商：指申港证券股份有限公司。

监管银行/债权代理人/苏州银行度假区支行：指苏州银行股份有限公司度假区支行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本次发行而制作的《2021 年苏州太湖旅业发展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、法规为本次发行而制作的《2021 年苏州太湖旅业发展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》：指发行人与债权代理人签订的《苏州太湖旅业发展有限公司公司债券债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《苏州太湖旅业发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》。

《资金监管协议》：指发行人与监管银行、担保人签订的《苏州太湖旅业发展有限公司公司债券资金监管协议》。

承销团：指主承销商为本次发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销组织。

《承销协议》：指发行人与代表承销团的主承销商为本期债券的发行签订的《苏州太湖旅业发展有限公司公司债券承销协议》。

《承销团协议》：指主承销商、副主承销商和分销商为承销本期债券签订的《苏州太湖旅业发展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：指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

《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》。

《公务员法》：指《中华人民共和国公务员法》。

《公司章程》：指《苏州太湖旅业发展有限公司章程》。

董事会：指苏州太湖旅业发展有限公司董事会。

股东会：指苏州太湖旅业发展有限公司（原）股东会。

报告期/最近三年及一期：指2018年、2019年、2020年和2021年1-3月。

最近三年：指2018年、2019年、2020年。

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。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。

投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险

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

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

（二）流动性风险

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

对策：本期债券发行结束一个月内，主承销商将协助发行人向经批准的证券交易场所或其主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争本期债券早日获准上市流通。主承销商也将促进本期债券交易的进行。此外，随着债券市场的发展，债券流通和交易的环境将持续改善，未来的流动性风险将会有所降低。同时发行人将努力促进自身业务的发展，提高公司盈利水平，保持现金流的充裕，增强公司偿债能力，进一步提升公司信用的市场认可度，从而提高本期债券的流通能力。

（三）偿付风险

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

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

二、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险

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

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

（二）产业政策风险

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

对策：针对政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，以积极的态度适应新的环境。发行人在吴中区光福镇实施的苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目立足于苏州市老城改造建设发展新阶段的机遇与矛盾现状，符合苏州市及吴中区的相关规划，具有很高的经济和社会效益。未来，发行人将继续根据国家政策变

化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新，尽可能降低产业政策变动对公司经营管理带来的不确定性影响。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）公司运营风险

发行人是苏州太湖国家旅游度假区管理委员会重点打造和支持的大型国有企业，也是太湖度假区内实施城市建设企业化运作的重要载体。这些对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求，如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。

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

（二）项目投资风险

本期债券募集资金中 3.6 亿元投向苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目，项目投资规模较大，回收期较长。在项目建设和运营期间，若出现建筑材料价格以及劳动力成本上涨、遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致项目实际投资超出投资预算，总成本上升，或影响项目按时竣工及运营，从而影响发行人盈利水平。

对策：本期债券筹集资金投向的建设项目经过发行人详细、周密的研究和论证，由江苏苏维工程管理有限公司出具可行性研究报告。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）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，公司外部融资以金融机构借款为主，一旦信贷政策趋紧，金融机构贷款的融资条件或成本发生不利变化，将导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，其正常经营活动将受到影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险亦将有所增加。

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

（四）对外担保风险

截至 2020 年末，发行人为苏州太湖度假区城乡一体化投资建设发展有限公司、苏州太湖科技产业园有限公司、苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司、苏州湖宴湿地保护开发有限公司等 33 家公司合计 1,154,231.88 万元金融机构借款提供担保，对外担保余额占发行人当期末净资产的 195.73%，规模较大，存在一定的或有负债损失风险。

对策：公司对外担保事项经过公司领导班子会议审议及股东（会）批复（如涉及）程序，符合公司章程及公司《“三重一大”决策制度》的相关规定。同时，被担保单位主要为国有企业，企业信誉可靠，财务结构合理，目前经营状况良好。发行人将继续建立健全公司对外担保决策机制，科学、谨慎实施对外担保重大决策，严防对外担保风险。

（五）资金占用回收风险

截至 2020 年末，发行人应收账款和其他应收款账面价值合计为 600,483.60 万元，其中应收关联方款项账面价值为 493,401.43 万元，非经营性占款金额为 7,020.65 万元，款项性质主要为应收往来款。发行人应收关联方款项金额较大，若发行人长期不能收回该部分款项，则可能会造成对资金的占用情况，影响发行人的未来现金流，对发行人的偿债能力产生不利影响。

对策：发行人应收款项主要为发行人直接或间接参股公司及同一股东下的控股公司及政府款项，欠款人主要为国有企业及政府机构，且款项的账龄主要为 1 年以内，该笔资产的安全性较强，风险可控。未来发行人将密切关注相关款项的

回收进度。

（六）利息保障倍数较低的风险

最近三年，发行人利息保障倍数分别为 0.38、0.46 和 0.57，处于较低水平，整体利润水平对于利息的保障程度不足，主要原因是由于基础设施建设、景区提升改造、酒店项目大多处于建设期，资金投入较大且回款较慢，同时公司银行借款融资产生的付现利息金额较大。如果未来发行人盈利能力无法提升，则可能增加偿债风险。

对策：发行人将加强各公司的业绩考核，控制融资成本，控制成本费用，提升公司的盈利能力。

（七）受限资产较大的风险

截至 2020 年末，发行人受限资产规模为 457,551.74 万元，占净资产的比例为 77.59%，占总资产的比例为 28.61%，金额较大，主要为货币资金、房屋建筑物和土地使用权。若发行人无法按时偿还相关借款或履行相关承诺，相关资产将面临转移风险，公司的正常经营将因此受到影响。

对策：发行人抵押和质押的资产主要是货币资金、房屋建筑物和土地使用权，主要是为发行人贷款提供的担保，发行人资信较好，历年来按照实现还本付息，发行人将会密切关注借款对象的经营情况，严防相关风险。

（八）发行人盈利依赖政府补贴的风险

最近三年，发行人获得政府补助金额分别为 14,681.20 万元、15,792.05 万元和 19,770.08 万元，占利润总额的比重分别为 1,004.30%、509.84% 和 318.36%。发行人利润的实现主要依靠政府补助，如果未来发行人获取的补助下降，则可能影响发行人的盈利能力。

对策：发行人将加大经营性业务发展，严格控制费用支出，增强自身盈利能力，减少对政府补助的依赖。

（九）有息负债增长过快的风险

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 560,603.33 万元、624,754.37 万元、760,482.70 万元和 835,407.70 万元，报告期内有息负债增长过快，如果未来发行人不能合理控制有息债务规模，则可能增加发行人的偿债风险。

对策：发行人将合理控制有息负债规模，提前规划各项债务的还本付息措施，保障各项债务正常偿付。

第二节 发行条款

一、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〔2021〕55号”文件批准公开发行。

本期债券业经苏州太湖旅业发展有限公司（原）股东会决议同意申请公开发行。

本期债券业经苏州太湖旅业发展有限公司董事会决议决定申请公开发行。

二、本期债券主要发行条款

债券名称：2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券。

企业全称：苏州太湖旅业发展有限公司。

发改委批文：发改企业债券〔2021〕55 号。

本期债券发行金额：本期债券计划发行额为 6 亿元，其中基础发行额为 3 亿元，弹性配售额为 3 亿元。

债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%。

债券面值：本期债券面值 100 元。

发行价格及利率确定方式：发行利率采用固定利率形式，按面值发行，由簿记建档、集中配售结果确定。本期债券发行利率为 4.28%。

定价流程：本期债券通过中央国债登记结算有限公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

发行方式：本期债券为实名制记账式债券，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。

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。

弹性配售选择权：发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于本期债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。本期债券计划发行额为人民币 6 亿元，其中，基础发行额为人民币 3 亿元，弹性配售额为人民币 3 亿元。

强制配售触发条款：当本期债券申购总量超过基础发行额的 10 倍后必须按照全额启动弹性配售。

配售方式：本期债券采用弹性配售机制，在发行时间截止后，本期债券分别按如下规则进行配售：

1、当申购总量未达到基础发行额的，主承销商按照承销协议约定的包销条款履行责任，本期债券发行总额为基础发行额；

2、当申购总量未达到计划发行规模的，本期债券不使用弹性配售选择权，本次发行总额为基础发行额；

3、当申购总量未达到强制配售触发条款时，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售，如启动弹性配售，则按计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。如不启动弹性配售，本次发行总额为基础发行额；

4、当申购总量达到强制配售触发条款时，本期债券按照计划发行规模全额进行配售，本次发行总额为基础发行额与弹性配售额之和。

配售规则：簿记管理人对所有有效申购意向函进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购意向函中相应的最大申购金额。簿记管理人应按照利率由低至高的原则，对有效申购逐笔累计，直至累计至计划发行额为止。发行人和簿记管理人有权根据中央国债登记公司相关规定，自主决定本期债券的最终配售结果。单个投资者最终获得配售的金额应符合监管部门相关业务规定。

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。

承销团成员：主承销商为东吴证券股份有限公司，副主承销商为上海银行股份有限公司，分销商为申港证券股份有限公司。

发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 7 月 12 日。

发行期限：发行期限为2个工作日，自发行首日至2021年7月13日。

起息日期：自发行期限最后一日开始计息，本期债券存续期内每年的7月13日为该计息年度的起息日。

利息登记日期：2022年至2028年每年7月13日之前的第1个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

付息日期：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的7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）。

兑付价格：按面值兑付。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

本金兑付日期：本期债券本金兑付日为2024年至2028年每年的7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）。

兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

信用评级机构及信用评级结果：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。

担保情况：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。

三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

（一）发行、登记托管结算安排

1、发行时间安排

簿记建档日：2021年7月9日。

发行期限：2021年7月12日至2021年7月13日，共2个交易日。

缴款日期：2021年7月13日。

2、认购与托管

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。

本期债券通过上海证券交易所公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<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。

参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

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。

（二）上市安排

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。

四、分期偿还安排

本期债券设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会和（原）股东会审议通过，并经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2021〕55号”文件注册，本期债券发行总额不超过6亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券计划发行规模为人民币6亿元，包含基础发行额人民币3亿元，弹性配售额人民币3亿元。其中，3.6亿元用于苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目，2.4亿元用于补充营运资金。若本期债券最终发行规模为3亿元，则1.8亿元用于苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目，1.2亿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
苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目	70,056.91	36,000.00	51.39	60.00
补充营运资金	-	24,000.00	-	40.00
合 计	70,056.91	60,000.00	-	100.00

发行人承诺，本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

（一）苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目

1、项目建设必要性及社会效益

近年来，吴中区在用地结构、交通组织、市政配套、建筑布局及居住环境等方面存在的问题日益突出，给居民的生产和生活带来了诸多不便，无法适应新形势下城市经济社会发展的需要。吴中区政府拟在十三五期间打造城乡融合示范区。突出“融合”功能，在城乡一体化上做文章，以城市形象窗口和特色水乡建设为抓手，努力形成新型城镇化格局，打造成为苏州未来城市的新名片，融合发展经验成为全国表率。加快推进保障房配套建设，完善交通、商业、教育、医疗等配套设施，提升保障房社区便利度。

苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目立足于苏州市城镇改造

建设发展新阶段的机遇与矛盾现状，符合苏州市及吴中区的相关规划，是改善民生、解决低收入家庭住房问题的需要，是改善人居环境、促进吴中区城市化进程的需要，是加强土地集约利用的需要，对增加人民收入、改善人民生活水平和生活质量、促进区域经济可持续发展、促进项目所在地区文化、教育、卫生事业的发展等方面都将发挥积极重要的作用，具有很高的经济和社会效益。

2、项目审批和核准情况

该项目已获得相关部门批复，具体如下：

序号	批文名称	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目可行性研究报告的批复	苏太经投[2019]201 号	苏州太湖国家旅游度假区经济发展局	2019 年 12 月 12 日	对项目建设地点和规模、内容、投资计划等的批复
2	建设项目选址意见书	选字第 320506201800011 号	苏州市行政审批局	2019 年 7 月 15 日	对项目整体的选址意见
3	建设项目环境影响登记表	201932050600000937	苏州市吴中区生态环境局	2019 年 8 月 7 日	对项目整体环境影响的备案
		201932050600000938		2019 年 8 月 7 日	
4	关于苏州科福置业管理有限公司苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目节能报告的审查意见	苏太管委审能评 [2019]10 号	苏州太湖国家旅游度假区管理委员会	2019 年 9 月 10 日	对项目整体能耗的批复
5	社会稳定风险评估评审报告表	-	苏州市吴中区维护稳定工作领导小组	2019 年 4 月 17 日	对项目社会稳定风险的评估
6	建设用地规划许可证	地字第 320506201900210 号	苏州市行政审批局	2019 年 12 月 26 日	建设用地规划审批
7	建设工程规划许可证	建字第 320506202000011 号	苏州市行政审批局	2020 年 1 月 20 日	建设工程规划审批
		建字第 320506202000012 号		2020 年 1 月 17 日	
8	关于同意苏州科福置业管理有限公司因苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）03-02 地块拨用土地的批复	苏吴地拨付[2020]10 号	苏州市自然资源和规划局	2020 年 4 月 29 日	对项目建设用地的拨用
	关于同意苏州科福置业管理有限公司因苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）二期拨用土地的批复	苏吴地拨付[2020]13 号		2020 年 5 月 30 日	

9	建设工程施工许可证	320506202005220101	苏州市吴中区 行政审批局	2020 年 5 月 22 日	建设工程施工 审批
		320506202005290101		2020 年 5 月 29 日	
		320506202006110101		2020 年 6 月 11 日	

根据国务院办公厅相关通报，从 2019 年起两年之内，对北京市海淀区，上海市浦东新区，江苏省苏州市，安徽省亳州市，江西省萍乡市，湖北省宜昌市，广东省广州市、深圳市福田区，重庆市渝北区，四川省成都市等行政区域内企业申请企业债券实行“直通车”机制。本期债券发行人地处江苏省苏州市，属于上述范围内，适用企业债券“直通车”机制。

本期债券募投项目已获得苏州市自然资源和规划局出具的同意项目地块拨用土地的批复。根据批复内容，募投项目已分两批次供地，用途均为城镇住宅用地，项目业主苏州科福置业管理有限公司需按苏州市政府有关规定办理有关拨用土地的经济补偿事宜，并在工程结束后向苏州市自然资源和规划局吴中分局申报办理不动产登记手续。根据相关规定，在募投项目完工前项目业主将与苏州市自然资源和规划局吴中分局签署《国有土地使用权出让合同》（划拨土地使用权补办出让合同），以“划拨转出让”的方式取得土地使用权，并办理不动产权证书（使用权类型为“出让”），定向销售后将为居民业主分割办理产证。目前，上述手续尚未完成，但不影响项目依规合法开工建设。募投项目预计需支付的土地价款合计为 1,406.67 万元，已计入总投资额中的“工程建设其他费用”。

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全资子公司苏州科福置业管理有限公司。

（2）项目总投资及资金来源

该项目总投资额为 70,056.91 万元，由单位自筹解决，其中项目资本金为 21,056.91 万元。

（3）项目建设内容及进度

该项目位于吴中区光福镇，230 省道以东、福湖东路以南。建设内容包括总图工程、土建工程、安装工程、装饰工程、公用工程和室外工程等，总占地面积 66,984.54 平方米（约合 100.48 亩），总建筑面积 148,453.09 平方米，其中地上建筑面积 105,347.76 平方米，地下建筑面积 43,105.33 平方米；计容建筑面积 106,969.28 平方米，不计容建筑面积 43,105.33 平方米。该项目共由 10F、11F 两

种小高层住宅组成，住宅 938 户，住宅建筑面积 102,181.05 平方米。新建机动车停车位（地下）840 个、地面停车位 318 个。新建住宅配套用房建筑 4,788.23 平方米，包括物业服务用房 2,378.33 平方米，社区居委会用房 455.02 平方米，养老服务用房 285.64 平方米，公厕 122.92 平方米，其他用房 1,546.32 平方米。

该项目配套建设物业服务用房建筑面积 2,378.33 平方米，占总建筑面积的 1.60%，投资额为 1,029.18 万元，总投资额的 1.47%。根据《吴中区新建住宅小区物业服务用房配置专项实施意见》，建设小高层及高层住宅建筑的，其物业服务用房建筑面积不得少于地上建筑面积的 22%。本项目物业服务用房建筑面积 2,378.33 平方米，占比 23%，符合该条件，处于合理范围。目前项目报规图纸已获苏州市自然资源和规划局批准。

该项目由 01 地块、02 地块组成，其中：

1) 01 地块：项目用地面积 25,318.69 平方米（约 37.98 亩），总建筑面积 56,508.92 平方米，其中地上建筑面积 39,734.24 平方米，地下建筑面积 16,774.68 平方米，容积率 1.60，建筑密度 19.82%，绿地率 38.39%，单位数 366 户。01 地块计容建筑面积 40,416.88 平方米，包括住宅 38,472.21 平方米、物业服务用房 906.02 平方米、社区居委会用房 214.09 平方米、养老服务用房 113.17 平方米、公厕 66.52 平方米、其他 644.87 平方米；不计容建筑面积 16,774.68 平方米，包括住宅非机动车库 4,835.02 平方米、普通地下汽车库 11,939.66 平方米；机动车位 450 个，其中地上 107 个、地下 343 个；非机动车位 407 个，其中地上 41 个、地下 366 个。

2) 02 地块：项目用地面积 41,665.85 平方米（约 62.50 亩），总建筑面积 91,944.17 平方米，其中地上建筑面积 65,613.52 平方米，地下建筑面积 26,330.65 平方米，容积率 1.60，建筑密度 19.28%，绿地率 42.00%，单位数 572 户。02 地块计容建筑面积 66,552.40 平方米，包括住宅 63,708.84 平方米、物业服务用房 1,472.31 平方米、社区居委会用房 240.93 平方米、养老服务用房 172.47 平方米、公厕 56.40 平方米、其他 901.45 平方米；不计容建筑面积 26,330.65 平方米，包括住宅非机动车库 7,747.01 平方米、普通地下汽车库 6,550.81 平方米、人防地下汽车库 12,032.83 平方米；机动车位 708 个，其中地上 211 个、地下 497 个；非机动车位 634 个，其中地上 62 个、地下 572 个。

苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目共建设住宅 938 套，均

已纳入苏州市吴中区 2019 年保障房计划，主要用于安置吴中区部分被拆迁居民，为保障性住房建设项目，属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中“鼓励类”之“四十二、其他服务业”之“1、保障性住房建设与管理”类别，能有效保障民生、促进经济社会发展。该项目符合国家宏观调控政策和产业政策，不属于已完工项目，不存在强拆、强建行为。

该项目建设期为 2 年，于 2020 年 8 月开工建设，预计 2022 年 8 月完工，截至 2021 年 6 月末，该项目处于主体施工阶段，累计投入建设资金 31,720.00 万元，完成投资约 45%。其中，已投入项目资本金 21,056.91 万元，其他自有资金 10,663.09 万元。除本期债券拟投资金额外，发行人已落实其余资金，不存在资金缺口。

该项目主要分为小户型、中户型和大户型 3 种户型，其中小户型 337 户、中户型 284 户、大户型 317 户。

单位：户、%

序号	户型	户数（户）	户型比例
1	小户型	337	35.93
2	中户型	284	30.28
3	大户型	317	33.80
-	合 计	938	100.00

（4）项目安置对象及拆迁补偿方案

此次拆迁涉及光福镇福利和府巷片区，共计 412 户居民，采取货币化安置的方式，拆迁总建筑面积为 9.52 万平方米，拆迁还建比例为 1: 1.07，新建计容建筑面积略大于拆迁面积，拆建供需基本平衡。根据周边房产价格综合评估，考虑各被拆迁房屋的具体情况差异，本次拆迁按平均每平米约 8,600 元给予拆迁安置补偿，由苏州太湖国家旅游度假区管理委员会统筹向拆迁居民支付拆迁补偿款用于定向购买安置房，拆迁总费用合计约 81,500 万元。目前，全部拆迁工作已实施完毕。针对此次拆迁规模，拆迁居民被安置在福惠花园安置房，选择在该安置小区定向购买安置房的拆迁居民共 412 户。福惠花园安置房源可满足此次拆迁居民的定向购买需求。

（5）项目建设安排

根据吴中区政府相关精神，对于投资规模较大的固定资产投资项目，建议实行代建制管理，即由项目业主与工程建设管理经验较为丰富的法人单位签订代建协议，由代建方对项目建设阶段进行管理和质量控制。作为项目业主及委托单位（甲方），苏州科福置业管理有限公司已与苏州香谷里拉置业发展有限公司（代建单位、乙方）签署了委托代建合同，约定苏州香谷里拉置业发展有限公司对苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）实施代建管理，主要代建范围与内容为：组织施工图设计、施工、监理、设备材料选购等；办理工程规划许可证、施工许可证、消防、园林绿化、市政等手续；工程合同的洽谈签订与履约的监督管理；编制工程建设投资、进度计划（年度计划）；组织工程中间验收、竣工验收及备案、工程保修；用款申请、工程结算及结算文件备案、竣工决算、资产和建设档案移交等。上述代建方不负责项目建设资金的筹措，亦未获取项目运营收益权，仅根据代建服务内容收取代建管理费，合同金额为 700 万元。上述代建合同的签署有助于保障工程进度、提高工程质量。

因此，本期债券募投项目涉及的代建制实际为项目合同的总包，有别于政府委托代建业务。本期债券募投项目权属清晰，运营模式规范，项目整体运作合法合规。

4、项目经济效益和现金流回流情况

（1）项目收入分析

根据江苏苏维工程管理有限公司编制的项目可行性研究报告，该项目收入主要由安置房定向销售收入、车位销售收入和配套商业销售收入构成。具体如下：

①安置房定向销售收入

该项目共建设可用于以定向销售价格销售的住宅面积 102,181.05 平方米，结合周边在售商品住宅小区价格及项目保障性住房的性质，该项目安置房定向销售价格按 8,000 元/平方米，预计获得安置房定向销售收入 81,744.84 万元。

②机动车位销售收入

该项目机动车停车位为 1,158 个，计划全部对外转让，按 8.00 万元/个销售，收入约 9,264.00 万元。

③配套商业销售收入

该项目配套商业面积为 2,039.15 平方米，计划全部对外销售，按 1.50 万元/平方米销售，收入约 3,058.73 万元。

综上所述，苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目预计可实现收入 94,067.57 万元。预计营业收入和现金流回流情况如下：

苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目现金流回流预测

单位：万元

序号	项 目	收入合计	销售收入				
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	安置房定向销售收入	81,744.84	16,348.97	16,348.97	16,348.97	16,348.97	16,348.97
2	机动车位收入	9,264.00	1,852.80	1,852.80	1,852.80	1,852.80	1,852.80
3	配套商业销售收入	3,058.73	611.75	611.75	611.75	611.75	611.75
合 计		94,067.57	18,813.52	18,813.52	18,813.52	18,813.52	18,813.52

（2）项目运营成本情况

该项目运营成本包括管理费、增值税金及附加等。具体如下：

①增值税

本项目缴纳增值税，税率按 11% 计算。

②城市维护建设税

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

③教育费附加

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

（3）项目净收益情况

根据上述收入及运营成本预计，该项目预计实现净收益情况如下：

单位：万元

项目	建设期		债券存续期				
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
营业收入	-	-	18,201.77	18,201.77	18,201.77	18,201.77	18,201.77
其中：安置房销售	-	-	16,348.97	16,348.97	16,348.97	16,348.97	16,348.97

机动车位销售	-	-	1,852.80	1,852.80	1,852.80	1,852.80	1,852.80
配套商业销售			611.75	611.75	611.75	611.75	611.75
营业成本	-	-	106.77	106.77	106.77	106.77	106.77
税金及附加	-	-	-	-	-	152.60	225.03
净收益	-	-	18,706.75	18,706.75	18,706.75	18,554.15	18,481.72

该项目收入主要由安置房定向销售收入、机动车位销售收入和配套商业销售收入构成，预计未来将分别获得收入 81,744.85 万元、9,264.00 万元和 3,058.73 万元，共计 94,067.57 万元，经营成本和税金及附加合计 911.48 万元，累计可实现净收益 93,156.09 万元，对项目总投资额的覆盖倍数为 1.33 倍。

（二）补充营运资金

公司拟将本期债券募集资金中的 2.4 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、募集资金的现金管理

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

发行人与苏州银行度假区支行签署了《资金监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行人在苏州银行度假区支行开立了募集资金使用专项账户，该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不得用作其他用途。

（二）募集资金的使用

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

（三）募集资金使用情况的监督

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情

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

第四节 发行人基本情况

一、公司概况

公司名称：苏州太湖旅业发展有限公司

成立日期：2002年11月6日

注册资本：488,000万元

法定代表人：殷磊

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：苏州太湖国家旅游度假区行政中心四楼

统一社会信用代码：913205067439328106

信息披露事务负责人及其职位：鲁兆强（职工董事、副总经理）

信息披露事务负责人联系方式：0512-66512831

经营范围：经营度假区管委会授权范围内的国有集体资产及管委会研究确定的城市建设项目的投资、建设和管理；旅游项目开发。（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）

发行人是苏州太湖国家旅游度假区管理委员会重点打造和支持的大型国有企业，也是太湖度假区内实施城市建设企业化运作的重要载体，主要从事基础设施建设、土地开发整理、会议中心经营和酒店运营等业务。自成立以来，发行人始终致力于城市建设和资产运营，目前已成为太湖度假区内资产规模最大、经营收益性项目最多、资产质量与盈利能力最为优良的企业。

截至2020年12月31日，发行人总资产1,599,025.90万元，总负债1,009,328.37万元，所有者权益合计589,697.54万元，资产负债率为63.12%；2020年度实现营业收入48,985.73万元，利润总额6,209.99万元，净利润5,931.75万元；2018-2020年实现平均净利润3,306.94万元。

二、发行人历史沿革

苏州太湖旅业发展有限公司系根据苏州太湖国家旅游度假区党政办公室“苏太办抄2002字第4号”批准设立的国资公司，成立于2002年11月6日，取得苏州市吴中工商行政管理局颁发的注册号为320506000004908的企业法人营业执照。公司初始注册资本12,500万元，其中苏州太湖国家旅游度假区国有资产管理办公室以太湖大桥评估作价出资11,500万元，占92%的股份，苏州太湖国

家旅游度假区自来水厂出资 1,000 万元，占 8% 股份。本次出资经由苏州永信会计师事务所审验，于 2002 年 10 月 28 日出具苏永会验（2002）字第 459 号验资报告。

2008 年 5 月 6 日，公司股东会决议申请增加注册资本人民币 5,000 万元，由度假区国资办出资，变更后注册资本为人民币 17,500 万元。新增注册资本后，公司股东仍为度假区国资办和苏州太湖国家旅游度假区自来水厂，出资额分别为 16,500.00 万元和 1,000.00 万元，持股比例分别为 94.29% 和 5.71%，新增注册资本经苏州长城会计事务所会计师事务所审验，并于 2008 年 5 月 7 日出具苏长诚会验（2008）字第 039 号验资报告。

2008 年 12 月，公司股东会决议申请增加注册资本人民币 5,000 万元，并由度假区国资办出资，注册资本增加为 22,500 万元。新增注册资本后，公司股东仍为度假区国资办和苏州太湖国家旅游度假区自来水厂，出资额分别为 21,500.00 万元和 1,000.00 万元，持股比例分别为 95.55% 和 4.45%。本次增资由苏州长城会计事务所于 2008 年 12 月 24 日出具苏长诚会验（2008）字第 101 号验资报告验证。

2009 年 3 月 25 日，公司股东会决议申请增资人民币 15,000 万元，由度假区国资办出资。公司增资后注册资本为人民币 37,500 万元，股东仍为度假区国资办和苏州太湖国家旅游度假区自来水厂，出资额分别为 36,500.00 万元和 1,000.00 万元，持股比例分别为 97.33% 和 2.67%。本次增资由苏州长城会计事务所于 2009 年 3 月 26 日出具苏长诚会验（2009）字第 024 号验资报告验证。

2009 年 4 月 20 日，公司股东会决议申请增加注册资本人民币 10,000 万元，由度假区国资办出资，变更后注册资本为人民币 47,500 万元。新增注册资本后公司股东仍为度假区国资办和苏州太湖国家旅游度假区自来水厂，出资额分别为 46,500.00 万元和 1,000.00 万元，持股比例分别为 97.89% 和 2.11%。本次增资由苏州长城会计事务所并于 2009 年 4 月 20 日出具苏长诚会验（2009）字第 032 号验资报告。

2010 年 4 月 10 日，公司吸收合并苏州太湖建设置业有限公司，由此增加注册资本人民币 5,000 万元，达到人民币 52,500 万元，新增注册资本由新增股东苏州太湖国家旅游度假区经济发展总公司出资，变更注册资本后，公司股东为度假区国资办、苏州太湖国家旅游度假区自来水厂和度假区经发总公司，出资额分别

为 46,500.00 万元、1,000.00 万元以及 5,000.00 万元，持股比例分别为 88.57%、1.91%以及 9.52%。新增注册资本由苏州长城会计事务所所审验，并于 2010 年 3 月 25 日出具苏长诚会验（2009）字第 019 号验资报告。

根据公司 2010 年 5 月 28 日股东会决议，苏州太湖国家旅游度假区自来水厂将其所持有的全部股份转让给苏州太湖国家旅游度假区国有资产管理办公室，变更后公司注册资本不变，股东变更为度假区国资办和度假区经发总公司，两者持股比例分别为 88.57%和 11.43%。

2010 年 6 月 17 日，苏州太湖国家旅游度假区经济发展总公司对公司增资 25,000 万元，增资后公司注册资本为人民币 77,500 万元。增资后股东度假区国资办和度假区经发总公司对公司的出资额分别为 46,500 万元和 31,000 万元，持股比例分别为 60.00%和 40.00%。

2010 年 10 月 15 日，苏州太湖国家旅游度假区经济发展总公司对公司增资 22,500 万元，增资后公司注册资本为人民币 100,000 万元。增资后股东度假区国资办和度假区经发总公司对公司的出资额分别为 46,500 万元和 53,500 万元，持股比例分别为 46.50%和 53.50%。

2013 年 3 月 25 日，度假区国资办和度假区经发总公司对公司分别增资 23,250.00 万元和 26,750.00 万元。本次增资后公司注册资本增加至人民币 150,000 万元，股东度假区国资办和度假区经发总公司出资额分别为 69,750.00 万元和 80,250.00 万元，持股比例分别为 46.50%和 53.50%。

2015 年 10 月 28 日，苏州太湖国家旅游度假区国有资产管理办公室对公司增资 11,500.00 万元，变更后的注册资本为 161,500.00 万元。本次增资后度假区国资办和度假区经发总公司出资额分别为 81,250.00 万元和 80,250.00 万元，持股比例分别为 50.31%和 49.69%。

2015 年 12 月 29 日，苏州太湖国家旅游度假区经济发展总公司对公司增资 20,000 万元。本次增资后公司注册资本达到 181,500 万元，股东度假区国资办和度假区经发总公司出资额分别为 81,250.00 万元和 100,250.00 万元，持股比例分别为 44.77%和 55.23%

2015 年 12 月 31 日，公司股东会决议决定，减少公司注册资本 11,500 万元，变更注册资本为 170,000 万元，减少注册资本全部为苏州太湖国家旅游度假区国有资产管理办公室实物资本。本次变更后，股东度假区国资办和度假区经发总公

司出资额分别为 69,750.00 万元和 100,250.00 万元，持股比例分别为 41.03%和 58.97%。

2016 年 3 月 14 日，股东度假区经发总公司和度假区国资办对公司分别增资 9,750.00 万元和 20,250.00 万元。本次增资后公司注册资本增加至人民币 200,000 万元，其中度假区经发总公司和度假区国资办出资额分别为 110,000 万元和 90,000 万元，持股比例分别为 55.00%和 45.00%。

2016 年 5 月 12 日，股东度假区经发总公司和度假区国资办对公司分别增资 33,000 万元和 27,000 万元。本次增资后公司注册资本增加至人民币 260,000 万元，其中度假区经发总公司和度假区国资办出资额分别为 143,000 万元和 117,000 万元，持股比例分别为 55.00%和 45.00%。

2016 年 10 月 25 日，股东度假区经发总公司和度假区国资办对公司分别增资 55,000 万元和 45,000 万元。本次增资后公司注册资本增加至人民币 360,000 万元，其中度假区经发总公司和度假区国资办出资额分别为 198,000 万元和 162,000 万元，持股比例分别为 55.00%和 45.00%。

2017 年 11 月 17 日，股东度假区经发总公司和度假区国资办对公司分别增资 55,000 万元和 45,000 万元。本次增资后公司注册资本增加至人民币 460,000 万元，其中度假区经发总公司和度假区国资办出资额分别为 253,000 万元和 207,000 万元，持股比例分别为 55.00%和 45.00%。

2019 年 12 月 26 日，股东苏州太湖国家旅游度假区经济发展总公司对公司以股权增资 28,000 万元。本次增资后公司注册资本增加至人民币 488,000 万元，其中苏州太湖国家旅游度假区经济发展总公司和苏州太湖国家旅游度假区国有资产管理办公室出资额分别为 281,000 万元和 207,000 万元，持股比例分别为 57.58%和 42.42%。

2020 年 5 月 27 日，公司控股股东苏州太湖国家旅游度假区经济发展总公司名称变更为苏州太湖国家旅游度假区经济发展集团有限公司。

2020 年 8 月，苏州太湖国家旅游度假区经济发展集团有限公司和苏州太湖国家旅游度假区国有资产管理办公室将其持有的公司股权无偿划拨给苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司，公司股东变更为苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司，持股比例为 100%。

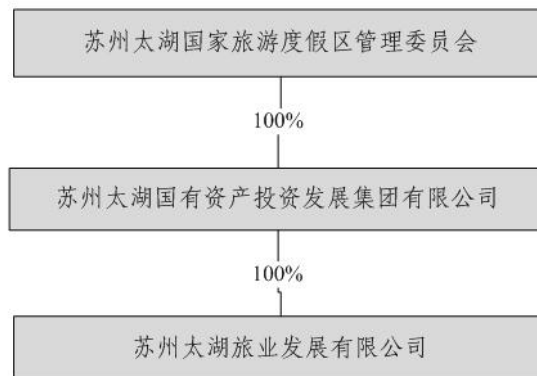
截至本募集说明书出具之日，公司注册资本 488,000 万元，实收资本 488,000

万元。

三、发行人股东及实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书出具之日，苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司持有公司 100% 股权，为公司股东。公司实际控制人为苏州太湖国家旅游度假区管理委员会。



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

1、控股股东情况

苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司成立于 2013 年 7 月 5 日，注册资本为 65,125.81 万元人民币，由苏州太湖国家旅游度假区管理委员会财政全额拨款以货币方式投入，经营范围为：许可项目：各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：股权投资；土地整治服务；城乡市容管理；市政设施管理；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；食用农产品零售；水产品零售；城市绿化管理；农村集体经济组织管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人控股股东总资产 470.99 亿元，总负债 294.36 亿元，所有者权益合计 176.62 亿元，资产负债率为 62.50%；2020 年度实现营业收入 21.85 亿元，利润总额 3.59 亿元，净利润 2.67 亿元。

2、实际控制人情况

发行人实际控制人苏州太湖国家旅游度假区管理委员会成立于 1992 年 8 月，系苏州市吴中区人民政府的派出机构，旨在开发建设经国务院批准建立的全国

12 个国家级旅游度假区之一的苏州太湖国家旅游度假区。

苏州太湖国家旅游度假区管理委员会的主要职责为：认真贯彻执行党的路线、方针、政策，组织实施上级党委、政府下达的政治、经济、社会发展等各项计划和任务，抓好党的建设、精神文明建设和思想政治工作；根据全市国民经济和社会发展规划，编制旅游度假区的各项发展规划和年度计划，报请区政府批准后组织实施；依照国家法律、法规和区政府的有关规定，制定并实施旅游度假区的各项行政管理规定；制定招商引资的优惠政策，报请区政府批准后组织实施。着力抓好招商引资的工作，加快旅游度假区的开发建设步伐；按照统一规划和市政府的要求，搞好旅游度假区内的基础设施建设，管理使用好区内各项基础设施和公用设施；承担旅游行政管理职能，区政府授予的其他职责。

（三）发行人控股股东和实际控制人变化情况

报告期内，发行人控股股东由苏州太湖国家旅游度假区经济发展集团有限公司变更为苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司，实际控制人未发生变更。

（四）发行人股权质押及争议情况

截至本募集说明书签署日，苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司未将所持发行人股权进行质押，发行人股权不存在任何争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）纳入合并范围子公司情况

截至 2020 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 14 家，具体如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	持股比例
1	苏州太湖国家旅游度假区泰乐出租汽车有限公司	1988.1	1,000.00	100.00
2	苏州太湖国家旅游度假区自来水有限公司	1996.12	10,000.00	100.00
3	苏州太湖文化论坛管理有限公司	2009.10	10,000.00	100.00
4	苏州太湖国家旅游度假区科福污水处理有限公司	2011.11	18,500.00	54.05
5	苏州太湖国际会议中心管理有限公司	2012.12	10,000.00	100.00
6	苏州太湖山水文化旅游发展有限公司	2013.1	80,000.00	100.00
7	苏州太湖水务投资发展有限公司	2013.4	30,000.00	100.00
8	苏州太美精品酒店有限公司	2015.10	30,000.00	100.00
9	苏州太湖微谷网络科技有限公司	2016.4	1,000.00	100.00
10	苏州渔洋里建设开发有限公司	2016.9	10,000.00	100.00

11	苏州太湖太美文旅发展股份有限公司	2016.12	1,000.00	100.00
12	苏州科福置业管理有限公司	2019.5	5,000.00	100.00
13	苏州太湖会展有限公司	2020.4	1,000.00	100.00
14	苏州太湖疗休养有限公司	2020.8	500.00	100.00

发行人主要子公司情况如下：

1、苏州太湖文化论坛管理有限公司

苏州太湖文化论坛管理有限公司成立于 2009 年 10 月，法定代表人为殷磊，注册资本为 10,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：酒店管理、会务服务、中西餐类制售（含冷菜、点心、烧烤、西点）；茶水服务；庆典礼仪服务；旅游景点管理；停车场经营管理、物业管理；销售：食品、日用百货、纺织品、服装、文体用品、箱包、皮具、工艺品、食用农产品、绿色植物、鲜花；零售：卷烟（雪茄烟）、出版物。（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 2020 年末，苏州太湖文化论坛管理有限公司总资产为 42,861.82 万元，净资产为 3,997.03 万元；2020 年度，苏州太湖文化论坛管理有限公司实现营业收入 685.98 万元、净利润-63.64 万元。2020 年度净利润为负，主要系销售费用较多所致。

2、苏州太湖国际会议中心管理有限公司

苏州太湖国际会议中心管理有限公司成立于 2012 年 12 月，法定代表人为殷磊，注册资本为 10,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：酒店管理、会务服务、会展服务、酒店管理咨询服务、餐饮服务；庆典礼仪服务；旅游景点管理；停车场经营管理、物业管理；销售：食品、日用百货、纺织品、服装、文体用品、箱包、皮具、工艺品、食用农产品、绿色植物、鲜花；零售：卷烟（雪茄烟）、出版物。（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 2020 年末，苏州太湖国际会议中心管理有限公司总资产为 11,450.46 万元，净资产为-653.79 万元，2020 年度净资产为负主要系以前年度亏损较多所致；2020 年度，苏州太湖国际会议中心管理有限公司实现营业收入 3,581.06 万元、净利润-697.08 万元，2020 年度净利润为负，主要系销售费用较多所致。

3、苏州太湖山水文化旅游发展有限公司

苏州太湖山水文化旅游发展有限公司成立于 2013 年 1 月，法定代表人为殷

磊，注册资本为 80,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：旅游景点项目的开发与管理；酒店基础设施的建设与项目管理；物业管理、酒店管理、文化艺术交流活动策划、自营和代理各类商品及技术的进出口业务、住宿服务、餐饮服务、健身服务、游泳服务、保龄球服务、棋牌服务、洗衣服务、停车场管理、会务会展服务、旅游信息咨询、票务代理；销售：工艺品、文化用品、食用农产品、食品；其他印刷品印刷。（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 2020 年末，苏州太湖山水文化旅游发展有限公司总资产为 340,801.19 万元，净资产为 55,663.37 万元；2020 年度，苏州太湖山水文化旅游发展有限公司实现营业收入 8,977.39 万元、净利润-4,728.40 万元。2020 年度净利润为负，主要系固定资产折旧较多，导致营业成本较多所致。

4、苏州太美精品酒店有限公司

苏州太美精品酒店有限公司成立于 2015 年 10 月，法定代表人为殷磊，注册资本为 30,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：住宿服务；酒店基础设施建设项目的开发与管理；酒店管理及咨询；物业管理；文化艺术交流活动策划；销售：工艺品、文化用品、食用农产品；餐饮服务（按许可证所列范围和方式经营）。（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）

截至 2020 年末，苏州太美精品酒店有限公司总资产为 92,811.52 万元，净资产为 26,359.91 万元；2020 年度，苏州太美精品酒店有限公司实现营业收入 1,734.91 万元、净利润-2,824.73 万元。2020 年度净利润为负，主要系管理费用较多所致。

5、苏州渔洋里建设开发有限公司

苏州渔洋里建设开发有限公司成立于 2016 年 9 月，法定代表人为殷磊，注册资本为 10,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：酒店基础设施建设项目的开发与管理；住宿服务；酒店管理、物业管理；文化艺术交流活动策划；销售：工艺品、文化用品、食用农产品；餐饮服务（按许可证所列范围和方式经营）。（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）

截至 2020 年末，苏州渔洋里建设开发有限公司总资产为 24,568.22 万元，净资产为 9,613.79 万元；2020 年度，苏州渔洋里建设开发有限公司实现营业收入 0.00 万元、净利润-386.21 万元。2020 年度净利润为负，主要系存在管理费用所

致。

6、苏州太湖太美文旅发展股份有限公司

苏州太湖太美文旅发展股份有限公司成立于 2016 年 12 月，法定代表人为殷磊，注册资本为 1,000 万元，发行人持有其 100% 股权。经营范围为：一般项目：文艺创作；会议及展览服务；企业形象策划；酒店管理；餐饮管理；品牌管理；企业管理；文化场馆管理服务；劳务服务（不含劳务派遣）；信息技术咨询服务；体育保障组织；非居住房地产租赁；体育用品设备出租；体育赛事策划；组织体育表演活动；办公设备租赁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2020 年末，苏州太湖太美文旅发展股份有限公司总资产为 1,400.52 万元，净资产为 1,328.72 万元；2020 年度，苏州太湖太美文旅发展股份有限公司实现营业收入 632.70 万元、净利润 272.30 万元。

（二）合营、联营企业情况

截至 2020 年末，发行人共有合营、联营企业 11 家，基本情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	苏州国发太湖旅游发展有限公司	80,000.00	27.50
2	苏州渔洋会展有限公司	10,000.00	40.00
3	苏州国博资产经营管理有限公司	10,000.00	40.00
4	苏州国创生态农业有限公司	35,000.00	40.00
5	苏州湖宴湿地保护开发有限公司	70,000.00	28.57
6	苏州太湖国家旅游度假区国太天然气有限公司	2,000.00	30.00
7	江苏太湖九次方大数据信息技术服务有限公司	1,000.00	20.00
8	苏州叶山文化旅游发展有限公司	5,000.00	40.00
9	苏州邓尉自来水有限公司	15,000.00	20.00
10	苏州太湖市政工程有限公司	10,000.00	40.00
11	苏州太湖国家旅游度假区渔洋山索滑道有限公司	10,000.00	10.00

发行人主要合营、联营企业情况如下：

1、苏州国博资产经营管理有限公司

苏州国博资产经营管理有限公司成立于 2014 年 5 月，注册资本为 10,000.00 万元人民币，法定代表人为沈敏华，主要经营授权范围的资产经营管理；物业管

理；绿化工程的施工；停车场管理；房屋修缮；绿化管理和养护；保洁服务；机械设备的维修、保养。

截至 2020 年末，苏州国博资产经营管理有限公司总资产 40,421.85 万元，净资产 9,127.79 万元，2020 年度实现的营业收入为 234.45 万元。

2、苏州国发太湖旅游发展有限公司

苏州国发太湖旅游发展有限公司成立于 2013 年 1 月，注册资本为 80,000.00 万元人民币，法定代表人为沈敏华，主要经营太湖周边旅游设施项目、城市建设项目的投资、开发建设。

截至 2020 年末，苏州国发太湖旅游发展有限公司总资产 375,455.20 万元，净资产 114,997.79 万元，2020 年度实现的营业收入为 0.00 万元。

3、苏州湖宴湿地保护开发有限公司

苏州湖宴湿地保护开发有限公司成立于 2015 年 4 月，注册资本为 70,000.00 万元人民币，法定代表人为沈敏华，主要经营湿地保护项目开发、旅游项目的投资开发与管理、酒店管理、物业管理、旅游景点管理等。

截至 2020 年末，苏州湖宴湿地保护开发有限公司总资产 151,944.28 万元，净资产 89,925.15 万元，2020 年实现营业收入 0.00 万元。

（三）其他重要权益投资情况

截至 2020 年末，发行人无其他重要权益投资。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人是依据《公司法》及有关法律、法规的规定成立的有限责任公司，经工商行政管理局核准登记注册，按照《公司法》、《公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。公司依法设立了董事会和监事会。《公司章程》对股东、董事会、监事会和经理层的权利和义务、人员组成、职责权限及议事规则作出了明确规定。

1、股东

根据《公司章程》的规定，股东为公司最高权力机构，决定公司下列重大事项：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的

报酬事项；

- (3) 批准董事会的报告；
- (4) 批准监事会的报告；
- (5) 批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，公司非职工董事由股东委派和更换，每届任期三年。董事会由全体董事组成，其成员为 5 人。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以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式、的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项（以下简称经理），并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

3、监事会

根据《公司章程》的规定，公司设监事会，由 3 名监事组成，其中职工代表为三分之一，任期三年。非职工监事由股东委派和更换，职工监事由公司职工民主选举产生。监事会设主席一名，由全体监事过半数选举产生。监事会履行下列职责：

(1) 检查公司财务;

(2) 对公司董事、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利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;

(4) 向股东提出建议;

(5) 依照公司法第一百五十一条规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;

(6) 公司章程规定的其他职权。

监事可以列席董事会会议,并对董事会决议事项提出质询或者建议。

4、经理

根据《公司章程》的规定,公司设经理,由董事会聘任或解聘。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) 组织实施公司的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) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员;

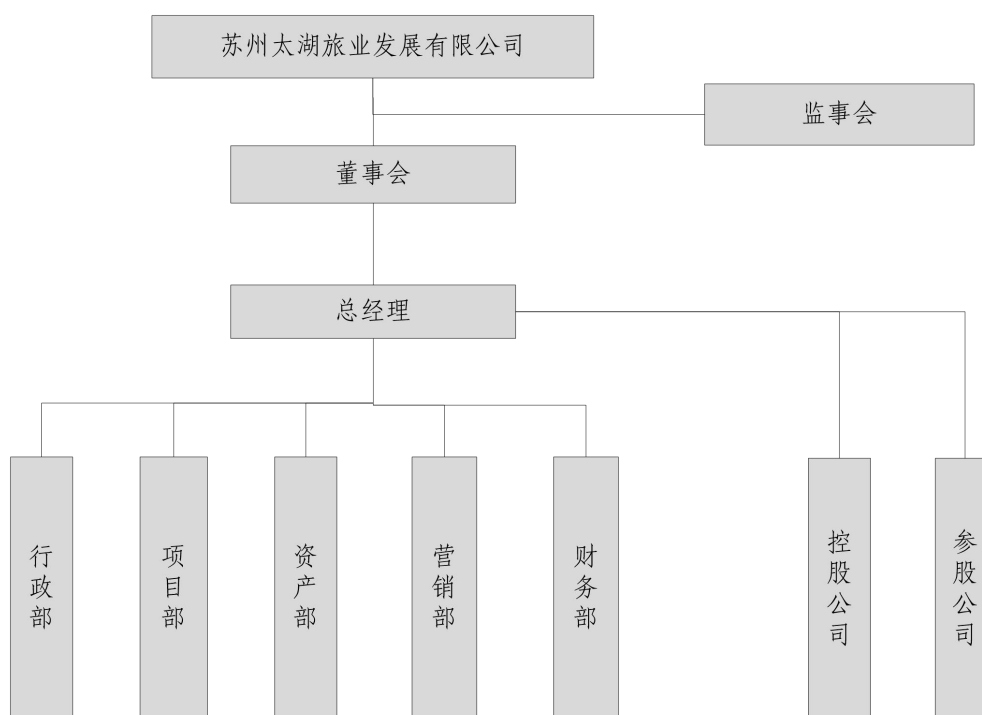
(8) 董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

(二) 公司组织架构设置及运行情况

在组织结构设置方面,发行人本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能、适应企业快速发展的原则,设立了行政部、项目部、资产部、营销部和财务部五个部门。

截至本募集说明书出具日,公司组织结构图如下:



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。各部门主要职责如下：

部门名称	主要职责
财务部	具体落实企业的财务政策，确保各项财务管理制度的严格执行及财务工作的高效运转；负责组织公司的经济核算工作。组织财务人员做好会计核算，为企业领导提供及时、准确、完整、全面的会计核算资料；组织编制和审核会计、统计报表，并按规定及时上报上级财政部门；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，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及时做好资金回笼，保证日常开支需要的供给；负责与财政、税务、金融等部门的联系，及时掌握新政策、新动向，协助领导处理好与各相关部门的关系；负责办理银行贷款及还贷手续；严格掌握费用开支，研究并合理掌握成本和费用水平；保存企业关于财务工作的文件、资料、合同和协议，完整地保管公司的一切帐册、报表凭证和原始单据。
项目部	负责建立并遵循项目引进、招商管理制度，并不断完善项目引进、招商管理标准及工作流程；在总经理引导下，协助分析市场信息，收集数据，为商品布局及调整规划提供依据；定期对企业所持业态及多种经营招商工作包括品类组合、入驻企业汰换等进行重新规划；负责度假区旅游招商工作的整体策划、实施并进行管控；负责入职企业经营管理，按时按质完成招商任务；建立业绩数据分析，形成资料库并及时更新；完成领导交派的其他事宜。

行政部	负责总公司与各部门之间、各子公司之间的综合协调；负责总公司对外联络、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，参加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；协助领导做好人事、劳资、党支部等工作；负责安全、卫生、精神文明建设等工作；负责固定资产、车辆及办公用品的调配、维护保养及其它后勤服务工作。
资产部	负责上级资产、采购管理制度的贯彻执行工作，并督查下属公司；负责公司资产、采购制度的制定、修编、执行工作；负责公司资产管理方案、采购计划的编制工作，并审核下属公司；负责公司及下属公司固定资产登记盘点、数据化管理工作；负责公司及下属公司资产统筹调配、调剂工作；负责公司代建、代管类资产接管和移交工作，并指导、调配下属公司；负责公司闲置、报废资产处置工作，并监管、核查下属公司；负责公司设施设备采购工作，并监管、核查下属公司；负责下属公司新增资产的报备管理工作；负责下属公司外包服务采购的监管、核查工作；负责公司对外已投资、参股、合作公司（无控股权）的对接，趋势分析工作
营销部	负责各类旅游资源整合、市场共享工作；负责公司下属各经营实体产品销售市场研判、定位，营销商情收集、策略制定工作；负责公司下属各经营实体市场销售政策协调、审核、制定，建立价格体系工作；负责公司下属各经营实体产品营销渠道协调、打通工作；负责公司下属各经营实体营销收入统计工作；负责跨点位会务、度假产品落地服务和结算协调工作；负责整合型旅游、休闲、度假、会务产品设计，线路开发工作；负责各类主题活动策划工作，并统筹、指导、审核下属公司；负责资源与产品的市场化宣传、推广和促销的整合工作；负责旅行社类、酒店类、会奖类、宣传类、营销类等扶持和奖励资金的对上争取、申报工作，并指导、协助下属公司

（三）公司内部控制制度

为了保证发行人各项管理工作的规范化、流程化和制度化运作，发行人高度重视公司制度体系建设，在财务管理、投资管理、人事管理、对下属子公司资产及关联交易的管理、对外担保制度的执行管理及对发行人重大事项进行决策和管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。

1、财务、资金及审计管理制度

为规范发行人与各子公司财务行为及相互财务关系，发挥财务管理在企业管理中的积极作用，加强会计基础工作，建立规范的会计工作秩序，并不断提高会计工作水平，同时，为了加强资金管理、提高资金使用效率，发行人根据公司章程及国家相关规定，结合发行人实际情况，制定了《资金管理制度》、《担保管理制度》、《资金支付管理制度》等各项管理制度及《公司财务管理制度及会计核算办法》。

上述制度已形成一套综合财务管理体系，涵盖包括筹资、投资、资产、担保、

成本费用、税项与利润分配、财务风险控制、财务信息技术系统、财务报告申报及分析、财务查阅及监督等内容的一系列管理措施。该体系明确了发行人股东大会对制定、监督整体财务战略和投资、融资及分配政策的责任，子公司获准设立及实施各项财务工作的规则与程序及其进行本身审计和财务管理活动的规则。

上述制度亦作为一套资金管理体系，明确规定了以发行人财务部为基础的资金集中统筹调度模式，以及商业银行信用额度申请与内部分配，担保及保函等其他银行服务的整体管理及监督方案。发行人亦设立了严格的内部审计制度，并成立了内部审计机构，对发行人财务收支和经济活动进行内部审计监督，确保发行人生产经营管理活动处于严格有效的控制之中。

2、投资管理制度

为了规范发行人股权管理，促进子公司稳定持续发展，维护发行人股东的合法权益，建立健全发行人投资管理制度，规范投资行为，优化发行人资源配置，控制投资风险，发行人根据有关法律法规以及公司章程，结合发行人实际情况制定并实施了相应的制度管理办法，在办法中明确了发行人投融资的制度，通过该制度，发行人不仅对项目预算、决算和工程管理等制定了详细的操作方案，也对项目的投资原则、管理机构和投资权限、投资决策机构和决策程序、立项管理、建设管理、运营与移交管理、项目评价以及风险管理等工作制定了明确的操作步骤。

3、人力资源管理制度

为了适应发行人的发展战略，逐步建立适应现代企业制度要求的人力资源管理体系，充分发挥绩效考核机制对员工的激励作用，增强公司的凝聚力和竞争力，发行人根据国家相关法律法规，结合发行人实际情况，制定了《员工续聘和解聘制度》等行政管理制度。

为了使发行人行政管理规范化、制度化、科学化，提高行政管理的效率和质量，发行人根据国家有关规定并结合实际情况，制定了《档案管理制度》、《公文处理及印章管理制度》、《请示报告制度》、《信息材料报送制度》、《工作协调制度》、《失职追究制度》等。

4、对下属子公司管理制度

发行人明确了发行人本部与子公司之间的职责划分，建立良好的管理运作机制，保障发行人本部及子公司高效、协调发展，实现发行人的战略发展目标。发

行人建立了重大信息报告制度，要求子公司及时向本部提供可能对公司产生重大影响的或公司要求的信息。发行人按照法定程序和发行人法人治理与经营管理的实际需要，向子公司委派股东代表，推举董事、监事人选；推荐人员受聘担任子公司董事长、法定代表人、总经理及其他高级管理人员，以实现发行人对子公司的有效控制和管理。

5、担保管理制度

发行人为了规范对外担保行为、防范财务风险，确保发行人稳健经营，制定了《对外担保制度》。发行人规定对外提供担保必须经股东会审核。控股子公司不得擅自对外提供担保，若有需要必须报总公司批准。对需要提供的对外担保，必须经过申请人提供资料，财务审计部审查及股东会审批流程。

6、关联交易管理制度

发行人明确了关联方的范围以及关联交易的决策程序，划分了关联交易的审批权限。关联交易活动应遵循商业原则，做到公正、公平、公开。关联交易的价格应主要遵循市场价格的原则，如无市场价格，按照协议价格。交易双方应根据关联交易的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易中予以明确。

7、融资管理制度

为了规范发行人的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，维护发行人整体利益，制定了融资管理制度。发行人根据年度公司建设项目投资计划及公司年度资金需求计划制定年度融资计划，发行人及子公司融资必须经发行人本部股东会同意，所有融资需经财务部审查并报发行人本部批准。经发行人本部股东会同意后，签订相关融资协议及合同。

8、预算管理制度

为了建立健全发行人本部及子公司内部约束机制，规范发行人财务预算管理工作，促进发行人财务管理工作的规范化、科学化、程序化、合理化，根据财政部颁发的《关于企业实行财务预算管理的指导意见》和公司实施全面预算管理的要求，明确了公司财务预算基本内容、预算的组织分工、财务预算的编制情况、财务预算的执行、控制与差异分析、财务预算的调整、财务预算的专评与激励等内容。

9、突发事件应急管理制度

为抵御日常经营过程中的突发性风险，发行人设立了针对突发事件的临时应

急预案，主要包括重大突发事件适用范围、预警和预防机制、突发事件信息披露、应急处置方案、责任追究等。为此，发行人设立了重大突发事件应急处置临时领导小组（以下简称领导小组），由董事长任组长，其他高级管理人员及相关职能部门负责人任组员。领导小组负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。应急预案对处置重大突发事件应急预案的工作制度和流程进行了规定，包括：预测监控、信息报告、应急处置和问责处置等方面。首先，在预测监控方面，由相关职能部门组成信息监控中心负责收集各类事件信息，对检测到的可能引起突发危机的信息进行鉴别、分类和分析，对可能发生的危机类型及其危害程度作出预测，并在必要时发出危机警报；其次，在信息报告方面，预案规定重大突发事件发生或可能发生时，事发单位应立即如实向公司分管领导、总经理报告，总经理及时向董事长汇报，不得瞒报、谎报、迟报。发行人管理层接到重大突发事件或可能发生的报告后，应及时汇总情况向领导小组汇报，并将处置意见和建议传达给事发单位，随时跟踪反馈落实情况。同时根据国家规定，突发的重大事件需要向上级主管部门报告的，要及时报告；再次，在应急处置方面，预案规定重大突发事件发生或可能发生时，事发单位应立即进行先期处置，分管领导要亲临现场，采取有效措施控制事态，最大限度减少危害和影响，并将情况及时上报。发行人根据突发事件的性质和发展态势，视情况决定派出工作组赴事发单位指导和协助做好应急处置工作；最后，在问责处置方面，预案规定重大突发事件应急处置工作实行领导责任制，执行“三不放过原则”，即突发事件的原因不查清楚不放过；责任人不处理不放过；改进措施不落实不放过原则。针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施，无法履行职责的，发行人将及时安排其他管理人员代为履行职责，并及时选举新任管理层人员，并根据重大事项集体决策制度，确保正常经营的开展和发行人治理机制的运行。此外，在出现突发事件时，发行人将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，通过指定媒体披露该事件信息及其影响情况。

（四）发行人独立经营情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事会，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置独立。

3、业务独立

发行人业务独立。发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

5、资产独立

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

六、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

	姓名	性别	出生日期	职务	任职期间
董事	殷磊	男	1972年	董事长	2020年8月-2023年8月
	沈敏华	男	1972年	董事、总经理	2020年8月-2023年8月
	王芳	女	1987年	董事	2020年8月-2023年8月
	潘朱珠	女	1983年	董事、副总经理	2020年8月-2023年8月
	鲁兆强	男	1980年	职工董事、副总经理	2020年8月-2023年8月
	顾雪琴	女	1972年	监事会主席	2020年8月-2023年8月

高级管理人员	黄伟兰	女	1980年	监事	2020年8月-2023年8月
	钱伟	男	1986年	职工监事	2020年8月-2023年8月
	沈敏华	男	1972年	董事、总经理	2020年8月-2023年8月
	潘朱珠	女	1983年	董事、副总经理	2020年8月-2023年8月
	鲁兆强	男	1980年	职工董事、副总经理	2020年8月-2023年8月
	殷萍	女	1978年	财务负责人	2020年8月-2023年8月

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员

董事长，殷磊，男，1972年6月出生，汉族，本科学历。历任陕西省冶金厅基建处、陕西省汉江钢铁厂基建计划科、度假区工程建设部、度假区项目开发部、度假区发展集团公司下属招商局办公室副主任、度假区经发局招商部副部长、度假区经发局办公室副主任、度假区经发局办公室主任、度假区经发局招商一部部长、渔洋山开发建设指挥部办公室副主任、度假区经济发展局（旅游局）项目办主任、渔洋山开发建设指挥部办公室主任（兼）、度假区经济发展局（旅游局）副局长、度假区文体旅游发展局副局长，现任苏州太湖旅业发展有限公司董事长。

董事，沈敏华，男，1972年7月出生，汉族，研究生学历。历任苏州苏苑饭店、吴县东吴工贸实业公司、度假区办事员、度假区国土分局办事员、度假区资源管理局管理科科长、征地事务所所长（兼）、度假区资源管理局局长助理、管理科科长、征地事务所所长（兼）、度假区资源管理局局长助理、管理科科长、度假区农业发展局（农村工作办公室）林业科科长、太湖城市投资发展有限公司副总经理，现任苏州太湖旅业发展有限公司董事、总经理。

董事，王芳，女，1987年4月出生，汉族，本科学历。历任太湖科技产业园管理局资产管理科办事员，现任度假区国资办办事员、苏州太湖旅业发展有限公司董事。

董事，潘朱珠，女，1983年7月出生，本科学历，历任度假区党政办公室办事员，度假区党政办秘书科副科长、度假区团工委委员，太湖文化论坛吴中区联络办联络科科长、度假区团工委委员（兼），太湖文化论坛吴中区联络办联络科科长、度假区团工委副书记（兼）、苏州渔洋会展有限公司市场部部长（兼），度假区文旅局会展促进科科长、度假区团工委副书记（兼），现任苏州太湖旅业发展有限公司董事、副总经理。

职工董事，鲁兆强，男，1980年1月出生，本科学历，中级会计师职称。历任苏州东瑞制药有限公司财务部销售会计主管；苏州太湖山水文化旅游发展有限公司财务主管；苏州太湖旅业发展有限公司财务部副部长。现任苏州太湖旅业发展有限公司职工董事、副总经理。

2、监事会成员

监事会主席，顾雪琴，女，1972年2月出生，大专学历。历任度假区自来水厂主办会计，苏州天正会计师事务所主审员，苏州华奕天合实业有限公司财务主管，苏州太湖城市投资发展有限公司办事员，苏州太湖城市投资发展有限公司财务部副经理，苏州太湖城市投资发展有限公司财务部经理。现任度假区国资办副主任、太湖旅业发展有限公司监事会主席。

监事，黄伟兰，女，1980年11月出生，本科学历。历任苏州工业园区泰诺风保泰（苏州）隔热材料有限公司会计，苏州六和汽车销售有限公司主办会计，苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司任财务部副部长。现任度假区国资办办事员、太湖旅业发展有限公司监事。

职工监事，钱伟，男，1986年6月出生，汉族，本科学历。历任度假区经发局发改科办事员、度假区经发局（安监局）经信办副主任、度假区经发局（安监局）经信办副主任、度假区商会秘书长、度假区经发局（农发局、农办）经信办主任、苏州太湖旅业发展有限公司项目部部长，现任度假区团工委书记、苏州太湖旅业发展有限公司总经理助理及职工监事。

3、高级管理人员

总经理，沈敏华，详见“董事会成员”介绍。

副总经理，潘朱珠，详见“董事会成员”介绍。

副总经理，鲁兆强，详见“董事会成员”介绍。

财务负责人，殷萍，女，汉族，1978年10月出生，本科学历，高级会计师。历任苏州太湖旅业发展有限公司财务部副部长；苏州太湖城市投资发展有限公司财务部副部长（主持工作）；苏州太湖城市投资发展有限公司融资财务部部长。现任苏州太湖旅业发展有限公司财务部部长。

（三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份或债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员未持有发行人股权或债券。

（四）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，除以下披露的兼职信息外，发行人董事、监事和高级管理人员未在其他合并范围外的单位兼职：

姓名	在发行人担任职务	兼职单位名称	在兼职单位担任职务
殷磊	董事长	苏州渔洋会展有限公司	董事长
		苏州漫山文化旅游发展有限公司	董事长
		苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	董事长
		苏州叶山文化旅游发展有限公司	董事长
		苏州渔洋旅行社有限公司	董事长
		苏州太湖之星开发建设有限公司	董事
		苏州太湖国家旅游度假区经济发展集团有限公司	董事
		苏州太湖市政工程有限公司	董事
		苏州国创生态农业有限公司	董事
		苏州国发太湖旅游发展有限公司	董事
		苏州市吴中产业优化基金发展有限公司	董事
		江苏太湖九次方大数据信息技术服务有限公司	董事
		苏州太湖国家旅游度假区国太天然气有限公司	副董事长
		苏州湖宴湿地保护开发有限公司	董事
		苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司	董事
沈敏华	董事、总经理	苏州太湖市政工程有限公司	董事长
		苏州湖边茶记餐饮有限公司	董事长兼总经理
		苏州国创生态农业有限公司	董事长
		苏州国发太湖旅游发展有限公司	董事长
		苏州湖宴天地酒店管理有限公司	董事长兼总经理
		苏州国博资产经营管理有限公司	董事长
		苏州湖宴湿地保护开发有限公司	董事长
		苏州漫山文化旅游发展有限公司	董事
		苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	董事
		苏州叶山文化旅游发展有限公司	董事兼总经理
		苏州福城实业有限公司	董事
		苏州开泰出租汽车股份有限公司	董事
潘朱珠	董事、副	苏州渔洋会展有限公司	董事兼总经理

	总经理	苏州漫山文化旅游发展有限公司	董事兼总经理
		苏州叶山文化旅游发展有限公司	董事
		苏州国发太湖旅游发展有限公司	董事
		苏州渔洋旅行社有限公司	董事兼总经理
王芳	董事	苏州太湖国家旅游度假区经济发展集团有限公司	监事
		苏州苏福福地贸易有限公司	监事
		苏州苏福市政工程有限公司	监事
		苏州太湖城市投资发展有限公司	董事
		苏州苏福中兴建材有限公司	监事
		苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司	监事
鲁兆强	职工董事、副总经理	苏州太湖国家旅游度假区经济发展集团有限公司	监事
		苏州邓尉自来水有限公司	董事
		苏州太湖市政工程有限公司	董事兼总经理
		苏州国创生态农业有限公司	董事兼总经理
		苏州开泰出租汽车股份有限公司	监事
		江苏太湖九次方大数据信息技术服务有限公司	监事
		苏州湖宴湿地保护开发有限公司	董事兼总经理
		苏州国发太湖旅游发展有限公司	董事兼总经理
顾雪琴	监事会主席	苏州吴中舟山资产经营管理有限公司	监事
		苏州太湖国家旅游度假区经济发展集团有限公司	董事长
		苏州吴中舟山资产经营管理有限公司	监事
		苏州吴中舟山农贸市场有限公司	监事
黄伟兰	监事	苏州太湖国家旅游度假区经济发展集团有限公司	监事
钱伟	职工监事	苏州渔洋会展有限公司	监事
		苏州湖边茶记餐饮有限公司	董事
		苏州漫山文化旅游发展有限公司	监事
		苏州太湖国家旅游度假区渔洋山索滑道有限公司	监事
		苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	监事
		苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	监事
		苏州叶山文化旅游发展有限公司	监事
		苏州湖宴天地酒店管理有限公司	董事
		苏州渔洋旅行社有限公司	监事

(五) 董事、监事、高级管理人员任职的合规性

公司根据《公司章程》的规定设立董事会，每届任期为三年，成员5名，其中4名非职工董事由股东委派，1名职工董事由公司职工代表大会选举产生，董事长由董事会选举产生；设立监事会，每届任期为三年，成员3名，其中2名非职工监事由股东委派，1名职工监事由公司职工代表大会选举产生，监事会主席由监事会选举产生；设总经理、副总经理，由董事会聘任。上述任用程序符合《公司法》、发行人《公司章程》的相关规定。

发行人董事、监事、高级管理人员在其他公司的兼职均经出资人同意，不存在政府公务员兼职的情况，不存在兼职取薪情形，符合《公司法》的相关规定。

综上，发行人董事、监事和高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规和发行人《公司章程》的要求，委派/选举/聘任符合规定程序，兼职情况合法合规。

七、发行人主营业务情况

（一）报告期内主营业务构成情况

发行人是苏州太湖国家旅游度假区管理委员会重点打造和支持的大型国有企业，也是太湖度假区内实施城市建设企业化运作的重要载体，主要从事度假区内的基础设施建设、土地开发整理、酒店运营、水务运营等业务。自成立以来，发行人始终致力于城市建设和资产运营，目前已成为太湖度假区内资产规模最大、经营收益性项目最多、资产质量与盈利能力最为优良的企业。

发行人最近三年及一期营业收入、成本、毛利润情况按业务分类如下所示：

最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程建设	8,475.00	66.38	24,047.49	49.09	17,347.57	40.79	19,284.14	46.01
酒店运营	2,706.36	21.20	14,979.34	30.58	17,482.82	41.11	15,299.61	36.50
水务运营	1,235.21	9.67	6,775.77	13.83	4,879.58	11.47	4,624.58	11.03
其他业务	351.04	2.75	3,183.13	6.50	2,814.68	6.62	2,703.21	6.45
合计	12,767.61	100.00	48,985.73	100.00	42,524.65	100.00	41,911.54	100.00

最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
----	-----------	--------	--------	--------

	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程建设	7,500.00	67.89	21,280.96	49.98	15,351.83	42.22	17,065.61	48.71
酒店运营	1,990.33	18.02	12,463.09	29.27	13,699.71	37.67	12,436.51	35.50
水务运营	1,403.02	12.70	7,563.11	17.76	5,615.62	15.44	4,273.90	12.20
其他业务	154.52	1.40	1,274.88	2.99	1,697.13	4.67	1,259.91	3.60
合计	11,047.87	100.00	42,582.04	100.00	36,364.29	100.00	35,035.93	100.00

2018-2021年1-3月发行人毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

业务板块	2021年1-3月		2020年度		2019年度		2018年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
工程建设	975.00	11.50	2,766.52	11.50	1,995.74	11.50	2,218.53	11.50
酒店运营	716.04	26.46	2,516.25	16.80	3,783.11	21.64	2,863.10	18.71
水务运营	-167.81	-13.59	-787.34	-11.62	-736.04	-15.08	350.68	7.58
其他业务	196.51	55.98	1,908.25	59.95	1,117.55	39.70	1,443.30	53.39
合计	1,719.74	13.47	6,403.68	13.07	6,160.35	14.49	6,875.61	16.41

发行人最近三年及一期营业收入分别为 41,911.54 万元、42,524.65 万元、48,985.73 万元和 12,767.61 万元，整体呈现上升趋势。从板块分布情况来看，2020 年度工程收入、酒店收入、水务运营及其他业务收入分别为 24,047.49 万元、14,979.34 万元、6,775.77 万元以及 3,183.13 万元，占比分别为 49.09%、30.58%、13.83%和 6.50%。可以看出，工程收入和酒店运营是发行人收入的主要来源。

发行人最近三年及一期营业成本分别为 35,035.93 万元、36,364.29 万元、42,582.04 万元和 11,047.87 万元，与营业收入保持相近的变化趋势。从板块分布来看，2020 年度工程建设成本、酒店运营成本、水务运营成本及其他业务成本分别为 21,280.96 万元、12,463.09 万元、7,563.11 万元以及 1,274.88 万元，占比分别为 49.98%、29.27%、17.76%和 2.99%。其他业务包括物业服务、停车场以及景区服务等，主要为人力成本，因而成本金额较低。

发行人最近三年及一期毛利润分别为 6,875.61 万元、6,160.35 万元、6,403.68 万元和 1,719.74 万元。从板块分布来看，工程建设、酒店业务、水务运营及其他业务毛利润在 2020 年度分别为 2,766.52 万元、2,516.25 万元、-787.34 万元以及 1,908.25 万元，占比分别为 43.20%、39.29%、-12.30%以及 29.80%。

发行人最近三年及一期营业平均毛利率分别为 16.41%、14.49%、13.07%和

13.47%。整体而言，毛利率呈现下降趋势，主要是由于 2018 起新增了水务运营业务，而该业务的毛利率较低。

整体来看，公司各主要业务运营情况良好，除水务运营业务外均持续盈利。

（二）发行人各业务板块经营情况

发行人经营范围为：经营度假区管委会授权范围内的国有集体资产及管委会研究确定的城市建设项目的投资、建设和管理；旅游项目开发。（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）

发行人主营业务分为四个板块：1、工程建设板块，主要包括基础设施建设和土地开发整理；2、酒店业务板块；3、水务运营板块，主要包括自来水业务和污水处理业务；4、其他业务板块。

1、工程建设业务

发行人工程建设业务运营主体为公司本部，包括基础设施建设和土地开发整理。最近三年，发行人工程建设业务收入分别为 1.93 亿元、1.73 亿元和 2.40 亿元，占营业收入的比例分别为 46.01%、40.79%和 49.09%。

（1）业务模式

根据度假区管委会与发行人签订的《工程项目建设协议》，度假区管委会将一揽子工程项目委托给公司建设，待公司与度假区管委会办理完工项目交接单、建设项目完工结算确认书和建设项目移交明细表确认收入，收入金额按照实际成本加成一定比例确定。度假区管委会于项目达到预定可使用状态时向公司支付建设款，最后再依据决算审计结果调整。

根据苏州太湖市政工程有限公司与发行人签订的《委托征地拆迁协议》以及度假区管委会与发行人签订的《苏州太湖旅游度假区土地一级开发整理协议书》，公司土地开发范围包括度假区内的香山、梅舍、郁舍、小横山、蒋墩、墅里、长沙、舟山等区域，用地规划性质为商住、酒店、商业金融等。度假区管委会、苏州太湖市政工程有限公司配合公司完成项目建设范围内的土地征收和国有土地上的房屋征收、附着物补偿等工作，并授权委托公司全面负责合作开发项目内土地平整、主次干道及道路两侧的绿化、硬化、亮化、排水、排污、供暖、供气、供水、供电等基础设施的规划设计、建设和管理，相关建设费用全部由公司垫付，度假区管委会、苏州太湖市政工程有限公司负责对工程进行质量管理。截至 2017 年末，发行人已完成土地整理 2,600 余亩，累计投入 27.05 亿元，但由于所开发

的土地长期未实现出让，公司无法确认相应收入，获得相应资金回流。2017 年，度假区管委会出具《苏州太湖国家旅游度假区管理委员会关于安排资金回购苏州太湖旅业发展有限公司代建项目的说明》。根据该说明，度假区管委会将自 2017 年起每年安排资金用于支付公司前期工程建设项目款项及合理利润。发行人收入根据度假区管委会、苏州太湖市政工程有限公司出具的完工项目交接单，建设项目完工结算确认书和建设项目移交明细表确定。

（2）会计处理方式

发行人受委托方委托进行代建的建设资金由发行人自行筹措，发生的工程款项支出，借记“存货-开发成本”，符合付款条件并已经支付的款项贷记“银行存款”，暂时不符合即刻付款条件的贷记“应付账款”；待项目完成竣工验收后，核定项目工程的实际开发费用，以核定的项目所发生的成本加成约定的一定比例确认主营业务收入金额，按照实际收到的货币资金借记“货币资金”，贷记“主营业务收入”，差额部分计入“应收账款”。确认收入同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。公司实际收到回购款时，冲减公司应收账款，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。现金流量方面，建设阶段，发行人支付各项施工成本时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到回款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（3）业务情况

2018-2020 年，发行人主要已完工工程建设项目明细列示如下：

单位：万元

年度	项目名称	项目委托单位	当期结转成本	当期确认收入	回款金额
2020 年	拆迁工程（北）	苏州太湖国家旅游度假区管委会	5,500.00	6,215.00	-
	香山实验小学	苏州太湖国家旅游度假区管委会	347.50	392.68	-
	拆迁工程（南）	苏州太湖市政工程有限公司	15,433.46	17,439.81	17,499.98
	合计		21,280.96	24,047.49	17,499.98
2019 年	拆迁工程（南）	苏州太湖市政工程有限公司	8,679.85	9,808.23	9,842.08
	蒯祥园提升改造一期装修工程	苏州太湖市政工程有限公司	236.56	267.31	268.23
	新天地景观改造（新）	苏州太湖市政工程有限公司	860.23	972.06	975.41

	夏威夷地形整理	苏州太湖市政工程有限公司	314.38	355.25	356.48
	崩祥大道、后塘路等 8 条路景观绿化	苏州太湖市政工程有限公司	1,531.34	1,730.41	1,736.38
	度假区婚庆中心（中心区生态绿廊项目）	苏州太湖市政工程有限公司	305.88	345.65	346.84
	承祖路、香山南路改造	苏州太湖市政工程有限公司	418.53	472.94	474.57
	香山实验小学	苏州太湖国家旅游度假区管委会	827.84	935.46	-
	拆迁工程（北）	苏州太湖国家旅游度假区管委会	800.00	904.00	-
	论坛北营地景观绿化工程（原论坛房车营地景观绿化工程）	苏州太湖国家旅游度假区管委会	210.66	238.04	-
	顺堤河景观提升改造	苏州太湖国家旅游度假区管委会	172.88	195.36	-
	零星工程-度假区公交配套工程	苏州太湖国家旅游度假区管委会	993.68	1,122.86	-
合计			15,351.83	17,347.57	14,000.00
2018 年	拆迁工程（北）	苏州太湖国家旅游度假区管委会	12,000.00	13,560.00	11,616.41
	香山实验小学	苏州太湖国家旅游度假区管委会	5,065.61	5,724.14	5,743.90
	合计		17,065.61	19,284.14	17,360.31

截至2020年末，发行人主要在建工程建设项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资额	建设周期
1	香山地块	8.10	8.13	2012-2019
2	郁舍地块	7.11	6.09	2012-2019
3	梅舍地块	4.21	4.45	2012-2019
4	蒋墩地块	3.97	3.40	2012-2019
5	墅里地块	3.47	2.97	2012-2019
6	舟山地块	3.39	2.90	2012-2019
7	小横山地块	2.96	2.53	2012-2019
8	工业小区地块	2.36	2.02	2012-2019
9	长沙地块	0.26	0.22	2012-2019

10	零星工程	-	0.70	2012-2019
合计		-	33.41	-

2、酒店运营业务

最近三年，发行人分别实现酒店运营业务收入 1.53 亿元、1.75 亿元和 1.50 亿元，占营业收入的比例分别为 36.50%、41.11%和 30.58%，主要为太湖国际会议中心和太湖万豪酒店、太湖万丽酒店运营收入。

太湖国际会议中心运营主体为苏州太湖国际会议中心管理有限公司。太湖国际会议中心是集论坛、培训、教育、会展于一体的文化产业基地项目和旅游度假胜地，位于太湖旅游度假区中心区，背靠吴中第一峰穹窿山，面朝太湖，占地面积 4.31 万平方米，总建筑面积 6.82 万平方米，主要由中央论坛会址、西部接待区、东部景观区组成，总投资 6.56 亿元。最近三年，太湖国际会议中心运营收入分别为 0.50 亿元、0.48 亿元和 0.36 亿元。

万豪、万丽两家国际标准五星级酒店同属渔洋山酒店项目。渔洋山酒店运营主体为苏州太湖山水文化旅游发展有限公司，发行人委托香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司经营。项目位于太湖国家旅游度假区中心区墅里路以西、舟山路以东、太湖高尔夫酒店以北、太湖城仕高尔夫公寓以南，占地面积 9.25 万平方米。总建筑面积为 11.84 万平方米。总投资约 19.8 亿元。万豪酒店定位于商务会议，共 275 间房，拥有 2000 平方米的宴会厅；万丽酒店定位于休闲散客，共 236 间房。两家酒店共享游泳池、健身房、娱乐天地、温泉 SPA、卡拉 OK、儿童天地、特色酒吧等娱乐设施。该项目于 2013 年 10 月开工建设，于 2017 年 10 月营业。最近三年，万豪、万丽酒店运营收入分别为 1.03 亿元、1.19 亿元和 0.90 亿元。

2020 年度，发行人酒店业务收入呈下降趋势，主要系受到新冠肺炎疫情的一定影响。但随着新冠疫情在国内得到有效控制，居民生活和娱乐逐渐恢复，发行人酒店业务运营将恢复正常，发行人酒店业务仍有良好的发展空间。

截至 2020 年末，发行人已完工的酒店具体情况如下：

截至 2020 年末发行人已完工酒店情况

项目名称	建设周期	累计投资 (亿元)	账面价值(含 土地价值) (万元)	项目概述
------	------	--------------	-------------------------	------

太湖万豪酒店	2013.10-2017.10	19.80	155,023.74	位于太湖国家旅游度假区中心区墅里路以西、舟山路以东、太湖高尔夫酒店以北、太湖城仕高尔夫公寓以南，占地面积 9.25 万平方米。总建筑面积为 11.84 万平方米
太湖万丽酒店				
桑园里	2020.4-2020.9	0.18	466.82	项目位于苏州市吴中区光福镇，地理位置得天独厚，与太湖仅一路之隔，有着一线湖景。项目占地面积 41145.8 平方米，建筑面积 2286 平方米，总投资规模 1300 万，共 20 间客房，其他公共区域包含餐厅、茶室、会议室、棋牌室、手作体验坊、红酒吧及雪茄吧等丰富的业态
太湖文化论坛	2007.3-2009.5	8.40	62,110.90	位于太湖度假区中心区，背靠吴中第一峰穹窿山，面朝太湖。占地面积 4.31 万平方米，总建筑面积 6.82 万平方米
太湖国际会议中心				
太美精品酒店-逸郡	2016.11-2019.12	5.44	38,513.73	酒店地理位置优越，位于太湖之畔，渔洋山坳中，依山势而建，错落有致。土地面积 47877.7 平方米
太美精品酒店-湖郡	2017.3-2019.9	0.50		位于太湖国家旅游度假区环太湖大道 26 号，土地面积 35959.8 平方米，建筑面积 10866.25 平方米
合计	-	34.32	256,115.19	-

截至 2020 年末，发行人暂无在建和拟建酒店项目。

3、水务运营板块

最近三年，发行人分别实现水务运营收入 0.46 亿元、0.49 亿元和 0.68 亿元，占营业收入的比例分别为 11.03%、11.47%和 13.83%，主要来自自来水业务和污水处理业务收入。

（1）业务模式

发行人自来水业务主要由孙公司苏州太湖国家旅游度假区自来水有限公司负责运营，污水处理业务主要由孙公司苏州太湖国家旅游度假区科福污水处理有限公司负责运营，业务区域主要为太湖旅游度假区中心区、光福镇和太湖产业园。最近三年，发行人水务运营业务明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
自来水业务	6,061.59	4,908.72	4,235.95	3,323.91	4,377.18	3,148.30
污水处理业务	714.18	2,654.39	643.62	2,291.71	247.39	1,125.60
总计	6,775.77	7,563.11	4,879.58	5,615.62	4,624.58	4,273.90

原水供应方面，苏州太湖国家旅游度假区自来水有限公司的自来水由苏州市自来水有限公司提供，苏州太湖国家旅游度假区自来水有限公司以一定的采购价格向苏州市自来水有限公司采购，再按照苏州市物价局规定价格向居民、非居民用户收取水费，水费扣除污水处理费后作为发行人收入。发行人自来水业务成本主要包括水费、材料费、折旧费、人工费、外包费用等。

污水处理方面，发行人污水处理费由苏州太湖国家旅游度假区自来水有限公司根据用户的自来水用水量代为征收，污水处理费先由苏州太湖国家旅游度假区自来水有限公司收取后上缴到度假区财政专户和光福镇财政专户，然后由度假区财政局和光福镇财政局全额返还拨付至苏州太湖国家旅游度假区科福污水处理有限公司，发行人收到返还款后确认收入。发行人污水处理业务成本主要包括电费、材料费、运输费以及污水处理过程中消耗的水费等。

（2）业务情况

① 自来水业务

截至2020年末，发行人拥有1家自来水厂，主要供应民用水及工业用水，民用水供水价格及工业水供水价格分别为3.41元/立方米和4.11元/立方米，报告期内单价保持稳定，管网漏损率为15%。

最近三年，发行人自来水业务情况如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
最高日供水量（万立方米/日）	2.50	2.50	2.50
平均日供水量（万立方米/日）	2.45	2.38	2.38
民用水供水价格（元/立方米）	3.41	3.41	3.41
工业水供水价格（元/立方米）	4.11	4.11	4.11

② 污水处理业务

截至2020年末，发行人拥有1家污水处理厂，作为光福镇、太湖度假区中心区以及金庭镇唯一的污水处理平台，负责污水处理以及污水管道铺设的职能，其

污水处理排放水质综合合格率为100%。污水厂人员配备齐全，组织结构完善，拥有污水处理、污泥处理、中心控制、水质化验、人事保卫、生产技术、行政后勤、劳资财务等不同生产工段和管理层次。污水厂严格执行《污水排入城镇下水道水质标准（CJ343-2010）》，配合水务及环保部门监测污水系统水质，监督工厂企业工业废水排放水质；日常经营中根据进厂水质、水量变化调整运行条件；做好日常水质化验、分析，保存记录完整的各项资料；建立处理构筑物 and 设备的维护保养工作和纵记录的存档；建立信息系统，定期总结运行经验。

最近三年，发行人污水处理业务情况如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
设计日处理能力（万立方米/日）	3.00	3.00	3.00
最高日处理量（万立方米/日）	3.47	2.40	2.00
平均日处理水量（万立方米/日）	1.87	2.00	1.40
污水处理价格（元/立方米）	1.35	1.35	1.35

4、其他业务

最近三年，发行人其他业务收入分别为 0.27 亿元、0.28 亿元和 0.32 亿元，占营业收入的比例分别为 6.45%、6.62%和 6.50%，营收和占比呈现一定上升趋势。公司其他业务主要为租赁和出租车业务收入。

公司租赁业务由公司本部运营，发行人将办公楼、厂房、宿舍楼出租给承租方以获取租金。最近三年，公司租赁业务收入分别为 0.17 亿元、0.19 亿元和 0.18 亿元。公司出租车业务由苏州太湖国家旅游度假区泰乐出租车有限公司运营，业务模式为对公司旗下挂靠出租车收取管理费。截至 2020 年末，公司拥有出租车牌照 150 个。最近三年，公司出租车业务收入分别为 0.01 亿元、0.01 亿元和 0.01 亿元。

总体来看，公司其他业务收入规模较小，但收入相对稳定，且毛利率较高，对公司利润形成有益补充。

八、发行人行业地位及竞争优势

（一）基础设施建设行业的现状和前景

1、我国基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完

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

改革开放以来，我国对城镇化的重视程度不断提高，对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整，城镇化水平也有了明显提高，自 1998 年以来，我国城镇化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长。但与此同时，优先支持工业化的体制格局并没有发生根本性变化，城镇化滞后于工业化一直存在于经济发展过程中。截至 2020 年末，我国城镇化率（城镇人口占全社会人口比重）已超过 60%。根据国务院研究发展中心的研究成果，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，预计到 2030 年我国城市化水平将达到 65% 左右。

伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，城市基础设施建设规模的不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，因此，“十四五”期间仍是我国城市基础设施建设任务量非常繁重的时期。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，因此，城市基础设施建设行业未来一段时间仍将面临较大的发展机遇。

2、太湖度假区基础设施建设行业现状及前景

苏州太湖国家旅游度假区是 1992 年 10 月经国务院批准建立的全国 12 个国家旅游度假区之一，拥有陆地面积 173 平方公里，太湖水面 854 平方公里，下辖香山街道和金庭、光福两镇。度假区区位优势优越，距苏州市区 15 公里、距上海 95 公里，距无锡 42 公里，沪宁、沪杭高速、苏州绕城高速和 312 国道四通八达，拥有便捷的交通体系。

1993 年 11 月，度假区管理委员会编制了《苏州太湖国家旅游度假区总体规划》。多年来，苏州太湖国家旅游度假区在该规划的指导下，有了长足的发展，基本形成规模，先后建成了太湖大桥、太湖明珠水上乐园、湖滨大道、多处景观房产建设等一批项目，供水、供电、道路交通、通讯和环保设施等基础设施建设

也已初具规模。

未来随着度假区的产业形象日益鲜明，旅游市场日益规范，苏州市对基础设施等各方面的投入将继续加大，度假区的旅游资源优势将逐步转化为产业优势，发展前景十分广阔。

（二）酒店行业的现状和前景

1、我国酒店行业的现状和前景

我国的酒店服务行业是最早向外资开放的行业之一，1982 年出现了第一家合资酒店“北京建国酒店”，在此后的二十年中，我国酒店行业伴随着旅游行业的快速发展，取得了良好的发展趋势，已基本形成全面覆盖型、高档集中型和低端集中型品牌格局。

本土酒店管理集团中，高星级酒店的发展占据主导地位，四、五星级酒店在本土酒店管理集团中所在比例高达 70%以上。与此同时，如家、格林豪泰、7 天等经济型集团通过扩张，均已进入全球酒店集团前 50 强。而国际酒店管理集团方面，大多数的国际酒店集团还是以中、高端档次酒店为主，只有少数酒店集团是以全档次酒店配备进行全方位发展，如洲际集团、雅高集团和温德姆集团等在中国市场都同时拥有相当数量的顶级五星级酒店和三、四星级的经济型快捷酒店。

2011 年以来，受国内经济增速下滑以及政策因素影响，酒店服务行业进入低谷。面对复杂的社会经济形势，酒店纷纷谋划转型，通过融入“互联网+”架构，满足旅客个性化订制需求等方式创新服务种类，吸引消费者并进一步细分市场。近三年来，我国酒店投资额仍保持增长态势，随着宏观经济新常态逐渐形成，酒店服务行业有望迎来新一轮发展的黄金时期。

根据国家文化和旅游部的统计，2020 年度，全国共有一星级饭店 30 家，二星级饭店 1,100 家，三星级饭店 4,074 家，四星级饭店 2,399 家，五星级饭店 820 家；全国 8,423 家星级饭店 2020 年的营业收入合计 1,221.53 亿元，其中餐饮收占营业收入的 41.63%，客房收入占营业收入的 39.92%。国际酒店集团方面，英国洲际酒店集团、香格里拉酒店集团、美国喜达屋酒店集团等三家跨国巨头在华的酒店客房数均已突破 2 万间。

2、苏州市吴中区酒店行业的现状和前景

近年来，吴中区坚持“山水苏州、人文吴中”的目标定位和“苏州吴中，太

湖最美的地方”旅游形象逐步确立，不断整合区内资源，加大财力投入，完善配套功能，广泛宣传推介，旅游业成为全区经济发展新增长点，三产所占比重逐年上升。2020 年，吴中区全年接待游客 2470 万人次，同比增长 1.35%；实现旅游总收入 379 亿元，同比增长 5.57%。未来，吴中区将积极实施“走进太湖”的旅游发展战略，要将环太湖旅游经济带建成国内一流、国际知名的旅游度假胜地，重点打造依托太湖和吴文化的环太湖旅游业。进一步壮大旅游企业，优化产业结构，提升旅游产业核心竞争力；旅游业发展带来的客流量增长将进一步推动酒店板块发展。随着发展战略的实施，吴中区旅游业将面临良好的发展机遇，未来酒店行业发展前景广阔。吴中区基础设施完善、政策环境优良、旅游资源得天独厚，为本地酒店服务业务的发展创造了良好的机遇。吴中区内既拥有苏州怡景太湖高尔夫酒店、宝岛花园酒店等综合性服务酒店，也拥有锦江之星、汉庭、莫泰 168 等商务快捷酒店，酒店服务种类涵盖客房、餐饮、健身、娱乐、会展、休闲等，呈现出多层次、立体化的发展格局。发行人下属的苏州太湖国际会议中心是我国文化领域第一个自主论坛品牌——太湖文化论坛的永久坛址，太湖文化论坛是继大连达沃斯论坛和海南博鳌亚洲经济论坛的经验建造的集论坛、培训、教育、会议、会展于一体的文化产业基地项目。太湖国际会议中心还提供同声翻译系统、数据接口、多媒体投影等先进的配套会议设施，能举办各种会议、盛大宴请（婚宴、年夜饭等）、教育培训、电子商务等大型活动。

总体来看，虽然近年来酒店行业竞争加剧，但是苏州旅游需求将成为驱动当地旅游业及酒店业长期高速增长的基本动力，随着苏州旅游业的持续发展，酒店行业仍面临良好的发展机遇。

（三）水务行业的现状和前景

1、我国水务行业的现状和前景

水务行业包括原水、供水、节水、排水、污水处理和水资源回收利用，包括自来水供应和水处理子行业。水务行业是最重要的城市基本服务行业之一，对城市的可持续发展起到重要的支撑作用。随着中国城市化进程的加快，水务行业也在不断发展壮大。

近几年，全国供水总量保持基本稳定，平均年变化幅度保持在 $\pm 1\%$ 左右。2018 年我国供水总量为 614.64 亿吨，同比增长 3.52%。其中生活用供水总量 328.79 亿吨，同比增长 4.25%；生产用供水总量 161.96 亿吨，同比增长 0.80%。

我国供水市场已趋近饱和，进入平稳发展状态。

污水处理行业发展态势较好，污水处理能力持续增强。2009-2020年，城市污水日处理能力达到年均4.5%的复合增长率。2020年我国城市污水日处理能力已达1.92亿立方米，同比增长7%，全国城市污水处理厂增加至2,679座，数量仍呈现不断上升趋势。

近年来，多项有关水务行业的法规政策相继开始实施，为水务市场的建设、运营均带来巨大投资空间。2016年发布《“十三五”全国城镇污水处理及再生利用设施建设规划》，明确提出“实现城镇污水处理设施建设由‘规模增长’向‘提质增效’转变”。2019年住建部等三部委联合印发《城镇污水提质增效三年行动方案（2019-2021年）》，提出提质增效三年目标，即“地级及以上城市建成区基本无生活污水直排口，基本消除城中村、老旧城区和城乡结合部生活污水收集处理设施空白区，基本消除黑臭水体，城市生活污水集中收集效能显著提高”。2018年6月，《国务院关于全面加强生态环境保护坚决打好污染防治攻坚战的意见》中，打好碧水保卫战的第一条任务便是打好水源地保护攻坚战。2019年3月，生态环境部（原环境保护部）和水利部联合印发《全国集中式饮用水水源地环境保护专项行动方案》，其中明确要求2019年底以前所有县级及以上城市完成水源地环境保护专项整治。

我国环保监管的趋严和生态治理的需求升级，水环境治理领域的需求正快速增长，水务行业的市场容量正不断扩大。预计到2023年，我国水务行业的年度投资额将突破8,600亿元。总体来看，我国水务行业有着巨大的发展空间。

2、苏州市吴中区水务行业的现状和前景

近年来，苏州市吴中区全力以赴做好水务各项工作，水务设施建设、水利供应、污水处理等方面均取得新的突破。

目前，全区共建成污水厂10座、污水管网3,643公里，全区8个乡镇现有农村污水处理设施143座。2020年，吴中区深入实施城乡生活污水处理提质增效精准攻坚“333”行动，新改建污水管网120公里，建成排水达标区730个，完成甬直新区污水厂扩建及5个污水厂尾水提标工程。2021年，吴中区将完成木渎新城污水厂二期建设，新增污水管网50公里，启动污水处理提质增效达标区建设，确保城镇建成区污水管网全覆盖。推进农村生活污水治理提升改造，确保全区农村生活污水治理率达93%。

由此可见，随着常住人口的不断增长以及工业总产值的稳步提升，未来几年吴中区水务投资需求仍较充足，行业总体面临较好的发展机遇。

（四）土地开发行业的现状和前景

1、我国土地开发行业的现状和前景

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

根据国家自然资源部发布的《2017 中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017 年我国开展和验收土地整治项目 1.64 万个，同比增长 17.1%，建设总规模达 162.63 万公顷。2017 年，供应国有建设用地 60.31 万公顷（904 万亩），同比增长 13.5%，其中工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供应面积分别为 12.28 万公顷、3.09 万公顷、8.43 万公顷和 36.52 万公顷。

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

2、苏州市吴中区土地开发行业的现状和前景

《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确指出，“十四五”期间，吴中区将以提升城市品质为核心，以存量提质改造为重点，推动城市更新和产城融合，全面开展美丽宜居城市建设，促进以城市为基础、以产业为保障的产城融合，开展土地征收成片开发方案编制报批，通过产业存量更新带动城市形象更新和城市功能完善。根据规划，吴中区重点打造城市休闲中心、太湖乡村自然与文化遗产保护带、太湖国家旅游度假区等旅游资源。根据《苏州市吴中区旅游发展总体规划（2009-2020）》，吴中区将重点开发太湖旅游度假区，以太湖文化论坛、太湖 ClubLake 山水运动公园、主题酒店群、太湖国际工艺美术博览会、苏州太湖风尚大典等重点项目为引擎推进吴中区旅游开发。吴中区将打造太湖国际休闲旅游度假区，将吴中环太湖区域打造成以苏州太湖国家旅游度假区中心区为核心，整合木渎、东山、胥口、穹窿山

等资源，打造成国际滨湖休闲度假旅游名区，使其在全国休闲度假旅游区中做出地位和品牌。

2017-2019 年，苏州太湖国家旅游度假区土地出让面积分别为 609.5 亩、160.37 亩和 226.13 亩，出让总价分别为 74.2 亿元、12.8 亿元和 19.05 亿元。

未来，苏州太湖国家旅游度假区将开展土地复垦整理，用好城乡建设用地增减挂钩政策，盘活存量土地；推动度假区旅游业发展，提高土地资源使用效益，带动经济结构优化，加大土地置换和土地储备，为度假区新一轮发展提供土地资源。发行人是太湖度假区内实施城市建设企业化运作的重要载体，土地开发业务发展前景广阔。

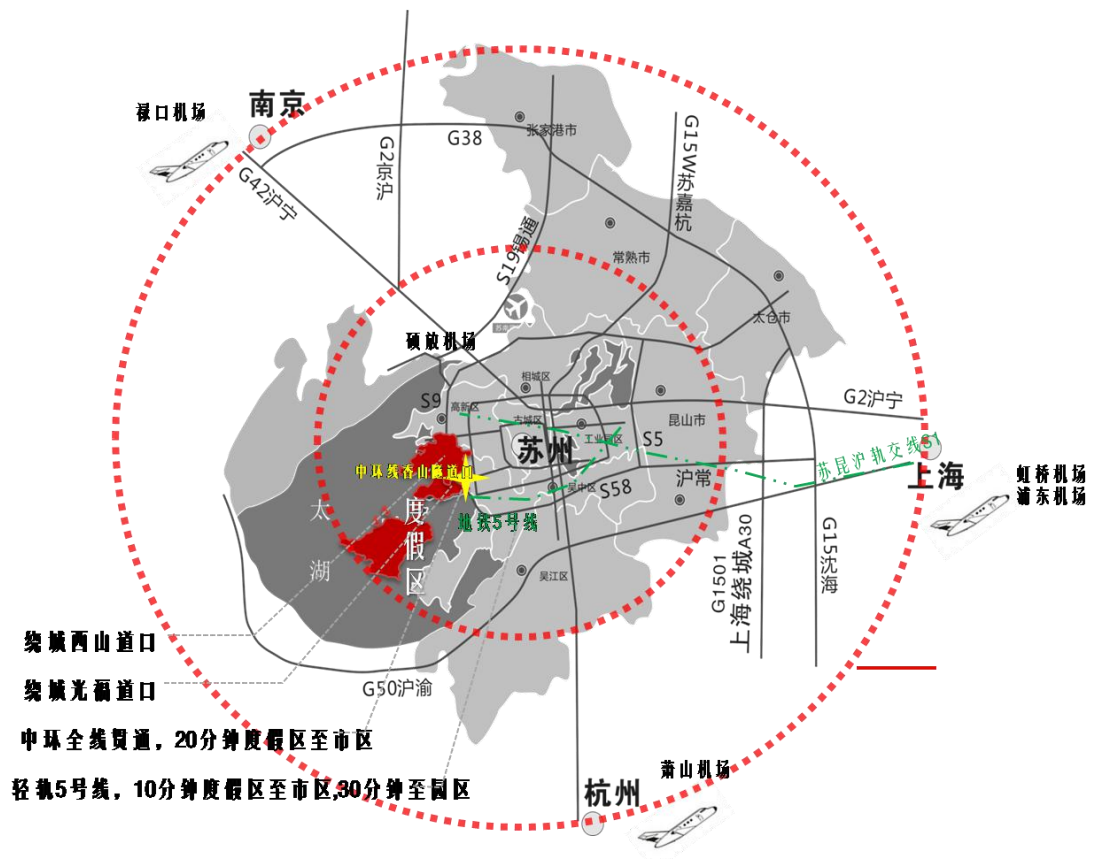
（五）发行人的行业地位及面临的主要竞争状况

发行人是苏州太湖国家旅游度假区管理委员会重点打造和支持的大型国有企业，也是太湖度假区内实施城市建设企业化运作的重要载体，主要从事基础设施建设、土地开发整理、会议中心经营和酒店运营等业务。自成立以来，发行人始终致力于城市建设和资产运营，目前已成为太湖度假区内资产规模最大、经营收益性项目最多、资产质量与盈利能力最为优良的企业。

自 2002 年成立以来，发行人经营规模和实力不断壮大，与同行业公司相比具有以下竞争优势：

1、区位优势

发行人所处的苏州太湖国家旅游度假区区位条件优越，距离苏州市区 15 公里、距离上海 95 公里、距无锡 42 公里，沪宁、沪杭高速，苏州绕城高速和 312 国道四通八达，拥有便捷的交通体系。度假区旅游资源丰富，拥有 1 个国家 5A 级景区、1 个国家 4A 级景区、1 个国家 3A 级景区、2 个太湖风景名胜区、1 个国家森林公园、1 个国家现代农业示范园区、1 个国家地质公园，1 个国家级历史文化名村、1 个中国工艺雕刻之乡、1 个中国花木之乡，以及 35 个各类旅游景点。良好的区位优势可有力支撑发行人各项业务的拓展。



太湖度假区区域位置图

2、区域垄断优势

发行人主要负责度假区内基础设施建设、土地开发整理、水务运营和酒店运营等，结合度假区产业集聚的特点，利用当地资源的优势，完善当地软硬件环境。其中，发行人土地开发整理业务经度假区管委会授权，处于垄断地位，市场相对稳定，负责建设的项目均具有较高的社会效益和经济效益。发行人已承接安置房建设任务，未来将成为发行人新的业绩增长点。整体来看，发行人具备明显的区域垄断优势。

3、地方政府的大力支持

发行人是苏州太湖国家旅游度假区管理委员会重点打造和支持的大型国有企业，是度假区重要的基础设施建设主体，度假区管委会在资金注入和政府补助上对公司给予支持。注册资本方面，发行人 2002 年成立时注册资本为 1.25 亿元，截至 2019 年末已增至 48.80 亿元，资本实力得到极大充实；政府补助方面，最近三年发行人分别获得政府补助 1.10 亿元、1.45 亿元和 1.58 亿元，切实提升了发行人盈利能力。未来，随着度假区城市化建设的不断推进和旅游业的不断发展，公司将持续获得度假区管委会的大力支持。

4、丰富的项目运作经验

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

5、良好的资产质量

发行人旗下拥有酒店、会议中心等经营性资产，资产质量较为优良。报告期内，会议中心运营和酒店经营业务已成为发行人重要收入来源和利润源泉。此外，发行人丁家坞精品酒店（太美逸郡）于 2019 年 12 月完工，该酒店总投资 5.44 亿元，占地 4.79 万平方米，总建筑面积 2.09 万平方米。

随着苏州太湖国家旅游度假区旅游业的不断发展、配套的完善及丁家坞精品酒店的完工运营，发行人酒店经营收入将稳步提升，盈利能力有望得到增强。

6、主营业务获现能力较强

发行人基础设施建设业务项目回款较为及时，当年确认的工程收入基本于下一年度实现回款；会议中心经营和酒店运营等业务虽前期建设投入较大，运营后为公司带来了源源不断的现金流入。总体而言，发行人主营业务获现能力较强，资金流动性较好。

九、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”。

2020 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	102,719.00	125,000.00	9,058.99

苏州市	20,170.45	158,200.00	2,303.00
南京市	14,817.95	159,162.00	1,637.70
无锡市	12,370.48	165,824.00	1,075.70
南通市	10,036.31	129,836.00	639.30
常州市	7,805.32	147,828.00	616.60

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。

2020 年，苏州市实现地区生产总值 20,170.45 亿元，同比增长 3.4%；完成固定资产投资 5,224.40 亿元，同比增长 6.6%；完成规模以上工业总产值 34,823.90 亿元，同比增长 4.0%。经济的高速发展使得苏州市财政实力不断增强，2020 年，苏州市实现公共财政预算收入 2,303.00 亿元，同比增长 3.7%。

苏州市 2018-2020 年主要经济指标

单位：亿元、%

项 目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金 额	同比	金 额	同比	金 额	同比
地区生产总值	20,170.45	3.4	19,235.80	5.6	18,597.47	7.4
固定资产投资	5,224.40	6.6	4,933.10	8.3	4,556.00	-19.1
规模以上工业总产值	34,823.90	4.0	33,592.10	1.4	33,100.00	6.1
社会消费品零售总额	7,702.00	-1.4	6,088.80	6.0	5,746.90	7.4
进出口总额（亿美元）	3,223.47	1.0	3,190.90	-9.9	3,541.10	12.0
公共财政预算收入	2,303.00	3.7	2,221.81	4.8	2,120.00	11.1
公共财政预算支出	2,263.60	5.7	2,141.30	9.7	1,952.80	10.2

（二）吴中区及太湖度假区产业和经济发展情况

吴中区地处苏州市南部，北与苏州古城、苏州工业园区、苏州高新区接壤，西衔太湖，与无锡市、浙江省湖州市隔湖相望，东临上海 70 公里，南距杭州 120 公里，距南京 200 公里，是长江三角洲重要的水利和交通枢纽。吴中全境东西长 92.95 公里，南北宽 48.1 公里，陆地面积 745 平方公里，隶属吴中区的太湖水域面积 1,486 平方公里，下辖 1 个国家级旅游度假区、1 个国家级经济技术开发区、1 个国家级农业园区、1 个省级高新技术产业开发区、7 个镇、7 个街道。截至 2019 年末，全区常住人口 114.17 万人。

经过 20 年的开发建设，吴中区形成了以先进制造业和现代服务业为主的产业体系。在先进制造业方面，吴中区大力实施实业兴区战略，出台扶持机器人与智能制造产业提升发展的政策意见，启动国家级智能机器人重点研发计划，布局生物医药产业园，培育壮大机器人与智能制造、生物医药及大健康两大主导产业。

2020 年，吴中区实现地区生产总值 1,352.5 亿元，同比增长 4.0%；完成公共财政预算收入 188.00 亿元，同比增长 7.0%。

吴中区 2018-2020 年主要经济指标

单位：亿元、%

项 目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金 额	同 比	金 额	同 比	金 额	同 比
地区生产总值	1,352.5	4.0	1,176	6.0	1,124.73	6.7
固定资产投资	588	3	554.6	14.0	486.49	-13.1
规模以上工业总产值	1,720	6	1,565	1.8	1,541.19	7.2
进出口总额（亿美元）	77	-3.7	80	-0.3	88.34	4.3
公共财政预算收入	188.00	7.0	175.63	9.3	160.61	11.6

苏州太湖国家旅游度假区是 1992 年 10 月经国务院批准建立的 12 个国家级旅游度假区之一，也是首批加入 WTO 旅游业对外开放的先行区。苏州太湖国家旅游度假区现辖香山街道（中心区）和金庭、光福两镇，人口 11.7 万，陆地面积 173 平方公里，太湖水域面积 854 平方公里。

2019 年度度假区实现地区生产总值 81 亿元，实现一般公共预算收入 8.73 亿元，政府性基金收入 28.13 亿元。

太湖度假区 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	81	5.2	77.14	5.3	73.22	2.5
固定资产投资	24.51	-0.6	24.65	2.1	43.70	10.7
规模以上工业总产值	47	3.9	45.25	5.4	44.55	10.9
公共财政预算收入	8.73	11.5	7.83	17.9	6.64	6.2

（三）吴中区其他基础设施建设企业情况

除发行人外，苏州市吴中区基础设施建设企业包括江苏省吴中经济技术发展

集团有限公司、苏州吴中国太发展有限公司、苏州市吴中城区建设发展有限公司和苏州市木渎城乡投资开发有限公司。苏州太湖国家旅游度假区内无已发行企业债券的主体。

1、江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

江苏省吴中经济技术发展集团有限公司成立于 1991 年 5 月，注册资本为人民币 500,000 万元，股东为苏州吴中经济技术开发区管理委员会，经营范围：组织工业项目开发、土地开发；城市建设项目的投资、建设和管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

江苏省吴中经济技术发展集团有限公司是吴中开发区管委会重点打造的大型国有企业，在吴中开发区基础设施建设和城市化进程中发挥了核心作用，其经营领域和投资范围涵盖了基础设施建设、安置房开发和土地开发整理等多个方面。截至 2020 年 12 月 31 日，江苏省吴中经济技术发展集团有限公司总资产 640.75 亿元，净资产 217.57 亿元；2020 年实现营业收入 32.25 亿元，净利润 1.25 亿元。

2、苏州吴中国太发展有限公司

苏州吴中国太发展有限公司成立于 2012 年 2 月，注册资本为人民币 650,000 万元，股东为苏州吴中经济技术开发区管理委员会，经营范围：环境保护工程设计施工、水环境综合治理工程施工及管理、建筑工程管理及基础设施施工；承接市政建筑工程、市政绿化工程；项目投资、资产经营管理；城市基础设施和配套设施、市政设施、商业设施开发与建设；土地整理开发；旅游项目及文化产业的投资和管理；国内贸易；物业管理；商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

苏州吴中国太发展有限公司是苏州市吴中太湖新城主要的城市基础设施投资和建设主体，其经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、城市公用事业建设等多个方面。截至 2020 年 12 月 31 日，苏州吴中国太发展有限公司总资产 262.67 亿元，净资产 107.42 亿元；2020 年实现营业收入 7.80 亿元，净利润 1.15 亿元。

3、苏州市吴中城区建设发展有限公司

苏州市吴中城区建设发展有限公司成立于 2012 年 5 月，注册资本为人民币 300,000 万元，股东为苏州吴中高新国有资产投资发展有限公司，经营范围：授权范围内的资产经营和管理；城建项目的投资和建设；对外项目投资；房屋租赁。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

苏州市吴中城区建设发展有限公司主要从事江苏省吴中高新技术产业开发
区（筹）的开发建设、改造升级以及资产运营等业务。截至 2020 年 12 月 31 日，
苏州市吴中城区建设发展有限公司总资产 115.98 亿元，净资产 48.15 亿元；2020
年实现营业收入 4.89 亿元，净利润 0.57 亿元。

4、苏州市木渎城乡投资开发有限公司

苏州市木渎城乡投资开发有限公司成立于 2011 年 4 月，注册资本为人民币
100,000 万元，股东为苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司和苏州市吴中区木
渎镇集体资产经营公司，经营范围：镇、村级建设项目的投资开发；城镇建设项
目的投资、建设和管理；旅游项目、旅游景点的投资、建设与管理；市政工程、
园林绿化工程、绿化养护工程的施工；物业管理；停车场管理；销售：建筑材料、
装饰材料。（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）

苏州市木渎城乡投资开发有限公司主要从事木渎镇的工程代建、殡葬服务等
业务。截至 2020 年 12 月 31 日，苏州市木渎城乡投资开发有限公司总资产 148.14
亿元，净资产 70.82 亿元；2020 年实现营业收入 7.15 亿元，净利润 1.29 亿元。

截至本募集说明书出具日，苏州市吴中区其他已发行未兑付企业债券情况如
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	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	14 吴中经发债	2014-11-19	20	7 年	5.49	按时还本付息
2	苏州吴中国太发展有限公司	17 吴中国太专项债	2017-08-23	15	10 年	6.40	按时还本付息
3	苏州市吴中城区建设发展有限公司	17 吴中城建债 01	2017-11-06	7	7 年	5.90	按时还本付息
4	苏州市吴中城区建设发展有限公司	18 吴中城建债	2018-02-01	5	7 年	6.50	按时还本付息
5	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	18 吴中社会专项债	2018-12-25	9.6	7 年	5.26	按时还本付息
6	苏州市木渎城乡投资开发有限公司	19 木渎城开债	2019-04-16	6	7 年	4.94	按时还本付息

十、报告期内重大资产重组对发行人经营情况产生的影响

报告期内发行人无重大资产重组事项。

第五节 财务会计信息

一、发行人财务总体情况

（一）财务报表的编制基础

公司执行财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定，以持续经营为基础编制财务报表。

（二）会计政策变更

1、2018 年度会计政策变更

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），发行人对财务报表格式进行了以下修订：

（1）资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

（2）利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

将原“重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动”改为“重新计量设定受益计划变动额”；

将原“权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下不能转损益的其他综合收益”；

将原“权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额”改为“权益法下可转损益的其他综合收益”。

（3）所有者权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负

债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

发行人对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对发行人的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

2、2019 年度会计政策变更

根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），公司对财务报表格式进行了以下修订：

（1）资产负债表

将原“应收票据及应收账款”项目分列为“应收票据”及“应收账款”行项目；

将原“应付票据及应付账款”项目分列为“应付票据”及“应付账款”行项目。

除上述事项以外，本报告期内发行人其他主要会计政策未发生变更。

（三）会计估计变更

报告期内，本公司未发生重要会计估计变更。

（四）会计差错更正

报告期内，本公司未发生重要会计差错更正变更。

（五）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

上会会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则的规定对发行人 2018-2020 年会计报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（上会师报字（2019）第 4401 号、上会师报字（2020）第 4177 号和上会师报字（2021）第 4259 号）。2021 年 1-3 月财务报表未经审计。

（六）合并财务报表范围变化情况

1、合并报表范围

截至 2020 年末，公司纳入合并范围的子公司共 14 家，如下表所示：

序号	公司名称	成立时间	注册资本	持股比例
1	苏州太湖国家旅游度假区泰乐出租汽车有限公司	1988.1	1,000.00	100.00
2	苏州太湖国家旅游度假区自来水有限公司	1996.12	10,000.00	100.00
3	苏州太湖文化论坛管理有限公司	2009.10	10,000.00	100.00
4	苏州太湖国家旅游度假区科福污水处理有限公司	2011.11	18,500.00	54.05

5	苏州太湖国际会议中心管理有限公司	2012.12	10,000.00	100.00
6	苏州太湖山水文化旅游发展有限公司	2013.1	80,000.00	100.00
7	苏州太湖水务投资发展有限公司	2013.4	30,000.00	100.00
8	苏州太美精品酒店有限公司	2015.10	30,000.00	100.00
9	苏州太湖微谷网络科技有限公司	2016.4	1,000.00	100.00
10	苏州渔洋里建设开发有限公司	2016.9	10,000.00	100.00
11	苏州太湖太美文旅发展股份有限公司	2016.12	1,000.00	100.00
12	苏州科福置业管理有限公司	2019.5	5,000.00	100.00
13	苏州太湖会展有限公司	2020.4	1,000.00	100.00
14	苏州太湖疗休养有限公司	2020.8	500.00	100.00

2、合并范围的变更

(1) 2018 年度合并报表范围变化情况

公司名称	变化方式	纳入/退出时间	原因
苏州太湖国际会议中心管理有限公司	纳入	2018 年 4 月	新增同一控制下合并的子公司

(2) 2019 年度合并报表范围变化情况

公司名称	变化方式	纳入/退出时间	原因
苏州科福置业管理有限公司	纳入	2019 年 5 月	新设子公司
苏州太湖水务投资发展有限公司	纳入	2019 年 12 月	新增同一控制下合并的子公司
苏州太湖国家旅游度假区自来水有限公司	纳入	2019 年 12 月	新增同一控制下合并的子公司
苏州太湖国家旅游度假区科福污水处理有限公司	纳入	2019 年 12 月	新增同一控制下合并的子公司
苏州邓尉自来水有限公司	退出	2019 年 11 月	失去控制权

(3) 2020 年合并报表范围变化情况

公司名称	变化方式	纳入/退出时间	原因
苏州太湖会展有限公司	纳入	2020 年 4 月	新设子公司
苏州太湖疗休养有限公司	纳入	2020 年 8 月	新设子公司

(4) 2021 年 1-3 月合并报表范围变化情况

无。

二、最近三年及一期财务报表数据

（一）合并财务报表

1、发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项 目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	193,734.77	173,108.77	185,654.03	117,388.46
应收票据	90.00	1,900.00	546.50	7,400.00
应收账款	23,111.62	17,574.94	6,643.03	12,923.92
预付款项	2,589.36	2,192.36	1,781.82	2,720.01
其他应收款	602,809.24	582,908.66	452,895.99	346,423.62
存货	296,856.49	294,092.48	308,239.89	317,374.53
其他流动资产	8,977.15	7,740.58	7,427.25	5,950.13
流动资产合计	1,128,168.64	1,079,517.79	963,188.50	810,180.66
非流动资产：				
可供出售金融资产	33,300.84	32,155.84	32,126.84	32,126.84
持有至到期投资	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
长期股权投资	78,698.11	78,698.11	78,849.53	85,151.28
固定资产	336,515.28	335,063.64	341,872.62	314,335.48
在建工程	20,036.95	23,445.04	16,270.56	18,278.71
无形资产	34,242.81	33,930.49	41,470.42	41,113.20
长期待摊费用	6,268.46	6,149.61	467.72	717.04
递延所得税资产	52.73	65.38	60.78	238.24
非流动资产合计	519,115.19	519,508.11	521,118.48	501,960.79
流动负债：				
短期借款	122,530.00	110,480.00	63,750.00	73,900.00
应付票据	158,700.00	150,200.00	157,063.00	41,400.00
应付账款	28,644.62	45,979.91	48,962.90	42,316.43
预收款项	827.10	7,784.22	4,577.48	1,660.89
应付职工薪酬	321.37	598.12	668.34	703.86
应交税费	925.55	1,215.11	1,395.57	1,256.22
其他应付款	28,710.70	43,064.79	69,832.55	78,904.38
一年内到期的非流动负债	66,475.00	91,850.00	76,590.00	112,103.33

流动负债合计	407,134.34	451,172.16	422,839.83	352,245.11
非流动负债:				
长期借款	591,402.70	463,152.70	434,414.37	352,600.00
应付债券	55,000.00	95,000.00	50,000.00	22,000.00
长期应付款	3.00	3.50	102.00	151.50
非流动负债合计	646,405.70	558,156.20	484,516.37	374,751.50
负债合计	1,053,540.04	1,009,328.37	907,356.20	726,996.61
所有者权益:				
实收资本	488,000.00	488,000.00	481,000.00	460,000.00
资本公积	39,847.80	39,847.80	39,847.80	69,847.80
盈余公积	12,207.02	12,207.02	10,623.22	9,401.03
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	26,599.22	22,466.09	17,349.03	15,155.46
归属于母公司所有者权益合计	566,654.04	562,520.90	548,820.04	554,404.29
少数股东权益	27,089.75	27,176.63	28,130.74	30,740.55
所有者权益合计	593,743.79	589,697.54	576,950.78	585,144.84
负债和所有者权益总计	1,647,283.83	1,599,025.90	1,484,306.98	1,312,141.45

2、发行人最近三年及一期合并利润表

单位: 万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	12,767.61	48,985.73	42,524.65	41,911.54
其中: 营业收入	12,767.61	48,985.73	42,524.65	41,911.54
二、营业总成本	15,379.83	62,745.20	57,245.68	54,799.85
其中: 营业成本	11,047.87	42,582.04	36,364.29	35,035.93
税金及附加	242.39	1,360.85	2,963.46	2,819.80
销售费用	1,500.69	6,176.39	6,972.75	6,371.16
管理费用	2,617.15	12,728.92	11,053.81	10,578.84
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-28.27	-103.00	-108.64	-5.88
其中: 利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	-120.16	-148.45	-60.08
加: 其他收益	6,428.88	19,770.08	565.02	1,681.20
投资收益 (损失以“-”)	-	203.92	1,323.68	134.52

号填列)				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-9.36	691.66	-357.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	0.82	-16.77	-5.03
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,816.65	6,205.99	-12,157.44	-11,435.35
加：营业外收入	296.26	21.79	15,261.60	13,023.13
减：营业外支出	0.06	17.79	6.68	125.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,112.85	6,209.99	3,097.48	1,461.84
减：所得税费用	66.60	278.23	376.05	194.22
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,046.25	5,931.75	2,721.43	1,267.63
其中：归属于母公司股东的净利润	4,133.13	6,885.86	3,583.99	1,956.96
少数股东损益	-86.88	-954.11	-862.56	-689.34
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,046.25	5,931.75	2,721.43	1,267.63
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-

5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	4,046.25	5,931.75	2,721.43	1,267.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,133.13	6,885.86	3,583.99	1,956.96
归属于少数股东的综合收益总额	-86.88	-954.11	-862.56	-689.34

3、发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,656.46	51,625.30	53,965.53	56,822.83
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	229,364.60	931,034.89	1,055,755.46	1,098,469.73
经营活动现金流入小计	237,021.06	982,660.19	1,109,720.99	1,155,292.56
购买商品、接受劳务支付的现金	8,527.56	46,509.44	31,987.80	22,549.04
支付给职工以及为职工支付的现金	1,633.07	7,345.22	8,833.96	7,862.82
支付的各项税费	443.18	2,360.04	4,493.16	3,238.53
支付其他与经营活动有关的现金	267,052.85	1,002,513.43	1,000,899.95	1,075,906.74
经营活动现金流出小计	277,656.66	1,058,728.13	1,046,214.87	1,109,557.13
经营活动产生的现金流量净额	-40,635.60	-76,067.94	63,506.13	45,735.43
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	476.15
取得投资收益收到的现金	-	355.34	661.26	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	12.83	-	-
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	-	368.17	661.26	476.15

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,771.66	18,663.12	22,742.21	19,938.36
投资支付的现金	145.00	20,029.00	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	4,069.83	-
投资活动现金流出小计	3,916.66	38,692.12	26,812.04	19,938.36
投资活动产生的现金流量净额	-3,916.66	-38,323.95	-26,150.78	-19,462.21
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	2,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	99,550.00	402,330.00	320,110.00	272,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	146,015.78	40,519.00	29,895.00
筹资活动现金流入小计	99,550.00	548,345.78	360,629.00	304,595.00
偿还债务支付的现金	24,625.00	266,601.66	255,958.96	294,274.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,746.73	33,786.92	33,240.81	32,187.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	134,603.21	169,497.07	4,495.00
筹资活动现金流出小计	34,371.73	434,991.79	458,696.84	330,957.94
筹资活动产生的现金流量净额	65,178.27	113,353.99	-98,067.84	-26,362.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	20,626.01	-1,037.90	-60,712.49	389.13
加：期初现金及现金等价物余额	44,236.12	45,274.03	105,986.52	105,597.39
六、期末现金及现金等价物余额	64,862.13	44,236.12	45,274.03	105,986.52

（二）母公司财务报表

1、发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				

货币资金	13,152.81	22,671.00	14,542.80	24,573.49
应收票据	-	-	-	-
应收账款	13,559.78	8,417.58	5,397.83	11,990.39
预付款项	1,093.43	417.08	192.57	1,063.16
其他应收款	888,726.36	268,675.45	94,030.69	61,077.59
存货	279,122.38	283,159.41	301,190.03	312,500.81
其他流动资产	1,754.13	1,393.04	1,348.20	1,109.27
流动资产合计	1,197,408.88	584,733.56	416,702.11	412,314.70
非流动资产：				
可供出售金融资产	33,300.84	33,155.84	33,126.84	33,126.84
持有至到期投资	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
长期股权投资	279,793.95	279,553.95	278,840.96	212,765.56
固定资产	143,467.81	144,093.64	147,109.01	149,326.21
在建工程	5,421.91	4,328.98	4,540.21	689.82
无形资产	1,362.41	1,372.56	1,412.13	1,451.70
长期待摊费用	1,796.13	1,876.88	426.64	655.25
递延所得税资产	52.73	52.73	51.94	39.80
非流动资产合计	475,195.78	474,434.59	475,507.73	408,055.16
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	5,000.00	5,000.00	-	400.00
应付账款	1,775.73	1,090.87	1,482.95	3,450.02
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	0.18	-
应交税费	562.12	682.01	597.52	511.20
其他应付款	760,999.21	184,737.97	168,709.93	167,374.88
一年内到期的非流动负债	66,475.00	26,450.00	25,000.00	35,500.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	834,812.07	217,960.85	195,790.59	207,236.11
非流动负债：				
长期借款	185,800.00	148,450.00	71,500.00	86,500.00
应付债券	55,000.00	95,000.00	50,000.00	22,000.00
长期应付款	-	-	-	-

其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	240,800.00	243,450.00	121,500.00	108,500.00
负债合计	1,075,612.07	461,410.85	317,290.59	315,736.11
所有者权益：				
实收资本	488,000.00	488,000.00	481,000.00	460,000.00
资本公积	39,847.80	39,847.80	39,847.80	2,531.68
盈余公积	12,207.02	12,207.02	10,623.22	9,401.03
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	56,937.78	57,702.47	43,448.24	32,701.05
所有者权益合计	596,992.60	597,757.29	574,919.26	504,633.76
负债和所有者权益总计	1,672,604.66	1,059,168.14	892,209.84	820,369.87

2、发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	8,697.69	26,022.22	19,178.25	21,228.09
减：营业成本	7,642.37	21,866.06	15,885.86	17,402.62
税金及附加	10.28	584.81	560.58	675.66
销售费用	38.56	29.71	-	-
管理费用	1,779.09	6,712.83	6,634.37	7,184.24
研发费用	-	-	-	-
财务费用	0.83	4.61	1.78	2.08
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	-	-	-
加：其他收益	5.74	18,742.56	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	268.33	673.04	135.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-3.17	-48.56	-24.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	0.82	-	-0.93
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-767.70	15,832.73	-3,279.85	-3,926.40
加：营业外收入	3.06	21.20	15,258.99	13,017.42

减：营业外支出	0.06	16.69	3.94	67.90
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-764.70	15,837.24	11,975.20	9,023.12
减：所得税费用	-	-0.79	-12.14	-6.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-764.70	15,838.04	11,987.34	9,029.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-764.70	15,838.04	11,987.34	9,029.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-764.70	15,838.04	11,987.34	9,029.16

3、发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,586.54	23,248.70	25,992.96	34,937.36
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	146,985.97	364,305.27	128,375.27	517,222.27
经营活动现金流入小计	150,572.51	387,553.96	154,368.23	552,159.63
购买商品、接受劳务支付的现金	3,900.20	4,708.58	6,329.65	6,989.42

支付给职工以及为职工支付的现金	296.77	842.62	935.67	818.20
支付的各项税费	153.17	337.56	414.20	361.36
支付其他与经营活动有关的现金	186,424.49	460,743.36	136,934.02	483,812.62
经营活动现金流出小计	190,774.63	466,632.12	144,613.54	491,981.60
经营活动产生的现金流量净额	-40,202.12	-79,078.16	9,754.69	60,178.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	355.34	661.26	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	12.83	-	453.20
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	-	368.17	661.26	453.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,820.02	3,058.88	6,194.08	3,075.73
投资支付的现金	145.00	20,829.00	8,000.00	30,510.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,965.02	23,887.88	14,194.08	33,585.73
投资活动产生的现金流量净额	-1,965.02	-23,519.70	-13,532.82	-33,132.53
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	38,000.00	162,500.00	49,500.00	42,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	400.00	1,095.00
筹资活动现金流入小计	38,000.00	162,500.00	49,900.00	43,095.00
偿还债务支付的现金	625.00	39,100.00	47,000.00	103,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,726.05	12,673.93	8,752.55	10,295.96
支付其他与筹资活动有关的现金	-	5,000.00	-	1,495.00
筹资活动现金流出小计	5,351.05	56,773.93	55,752.55	114,790.96

筹资活动产生的现金流量净额	32,648.95	105,726.07	-5,852.55	-71,695.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-9,518.19	3,128.20	-9,630.69	-71,695.96
加：期初现金及现金等价物余额	17,671.00	14,542.80	24,173.49	68,823.95
六、期末现金及现金等价物余额	8,152.81	17,671.00	14,542.80	-2,872.01

（三）主要财务指标

项目		2021 年 3 月 末/1-3 月 ¹	2020 年末/ 度	2019 年末/ 度	2018 年末/ 度
偿债能力指标	流动比率（倍）	2.77	2.39	2.28	2.30
	速动比率（倍）	2.04	1.74	1.55	1.40
	利息保障倍数（倍）	0.78	0.57	0.46	0.38
	资产负债率（%）	63.96	63.12	61.13	55.41
运营效率指标	应收账款周转率（次/年）	2.51	4.05	4.35	2.05
	存货周转率（次/年）	0.15	0.14	0.12	0.11
	总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.03	0.04
	净资产周转率（次/年）	0.09	0.08	0.07	0.08
盈利能力指标	净资产收益率（%）	0.68	1.02	0.47	0.24
	总资产收益率（%）	0.25	0.38	0.19	0.11
	EBITDA（万元）	7,649.21	19,185.53	15,186.38	12,165.23

三、发行人财务状况分析

（一）发行人财务概况

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 1,312,141.45 万元、1,484,306.98 万元、1,599,025.90 万元和 1,647,283.83 万元；负债总额分别为 726,996.61 万元、907,356.20 万元、1,009,328.37 万元和 1,053,540.04 万元；所有者权益合计分别为 585,144.84 万元、576,950.78 万元、589,697.53 万元和 593,743.79 万元；归属于母公司所有者权益分别为 554,404.29 万元、548,820.04 万元、562,520.90 万元和 566,654.04 万元；资产负债率分别为 55.41%、61.13%、63.12%和 63.96%。

公司净资产在报告期内保持增长的态势，主要原因为股东投入以及自身盈余

¹ 2021 年一季度财务指标已年化。

的积累。报告期内实收资本的增加来源于苏州太湖国家旅游度假区经济发展集团有限公司和苏州太湖国家旅游度假区国有资产管理办公室的货币增资。在公司自身盈余方面，发行人最近三年及一期分别实现净利润 1,267.63 万元、2,721.43 万元、5,931.75 万元和 4,046.25 万元，持续的盈利使得发行人留存收益不断增加。

最近三年及一期，公司财务报表公允反映了公司资产、负债和所有者权益情况。公司股权权属清晰，截至 2020 年末纳入合并报表范围共有 14 家下属单位，均已依法办理相关手续。截至 2020 年末公司账面不存在公益性资产、非经营性资产，应从有效净资产中扣减、扣除的资产情况如下：

单位：元

科目	资产内容	账面价值	扣减、扣除情况	扣减、扣除金额
无形资产	230 省道与银矿路交叉口西南侧地块	50,815,827.14	未办理权证划拨地、全额扣除	50,815,827.14
合计	-	50,815,827.14	-	50,815,827.14

扣除上述资产后，发行人截至 2020 年末有效净资产规模为 584,615.95 万元。

最近三年，公司营业收入分别为 41,911.54 万元、42,524.65 万元、48,985.73 万元，政府补贴收入分别为 14,681.20 万元和 15,792.05 万元和 19,770.08 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 74.06%、72.92%和 71.25%，三年平均占比为 72.64%，大于 70%。

最近三年，公司分别实现净利润 1,267.63 万元、2,721.43 万元和 5,931.75 万元，分别实现归属于母公司股东的净利润 1,956.96 万元、3,583.99 万元和 6,885.86 万元。公司连续三年保持盈利。

发行人紧紧围绕既定的发展战略，构建了以基础设施建设、会议中心经营和酒店运营为主的业务体系。发行人在未来五年度假区的发展中，将持续做好战略制定和区域规划，密切关注行业动态，依托现有优势，分析战略路径。充分利用自身优势，在旅游产业方面寻求新的突破。公司未来将围绕太湖度假区“休闲度假目的地和新兴服务业高地”的目标定位，着力打造“旅游服务业、商业地产、公用事业、投资金融”四大板块。

（二）偿债能力分析

发行人最近三年及一期偿债能力指标

项 目	2021 年 3 月末 /1-3 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
-----	-----------------------	-----------	-----------	-----------

流动比率（倍）	2.77	2.39	2.28	2.30
速动比率（倍）	2.04	1.74	1.55	1.40
利息保障倍数（倍）	0.78	0.57	0.46	0.38
资产负债率（%）	63.96	63.12	61.13	55.41

1、短期偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.30、2.28、2.39 和 2.77，速动比率分别为 1.40、1.55、1.74 和 2.04，均呈总体上升趋势，短期偿债能力增强。

2、长期偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 55.41%、61.13%、63.12%和 63.96%。发行人资产负债率逐渐上升，系公司近年来通过新增借款导致资产规模不断扩大。

报告期内，发行人利息保障倍数分别为 0.38、0.46、0.57 和 0.78。发行人利润总额较低，大部分利息支出都计入资本化利息，报告期内利息保障倍数均小于 1，公司的经营收益对偿还利息的保障作用较弱。随着发行人在建工程项目陆续完工，报告期内利息保障倍数已逐渐升高，未来发行人盈利水平有望稳步提高，利息保障能力将得到进一步保障。

综上，发行人目前整体负债水平较为合理，短期偿债压力不大，长期偿债能力较强，财务结构较为合理，具有较强的抗风险能力。随着公司业务规模不断扩大，工程项目陆续完工，发行人的盈利能力将逐年上升，能够按时偿还各项债务。

（三）运营效率分析

发行人最近三年及一期营运能力指标

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
应收账款周转率（次/年）	2.51	4.05	4.35	2.05
存货周转率（次/年）	0.15	0.14	0.12	0.11
总资产周转率（次/年）	0.03	0.03	0.03	0.04
净资产周转率（次/年）	0.09	0.08	0.07	0.08

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 2.05、4.35、4.05 和 2.51，在营业收入增长的同时，发行人加强了应收款项管理，报告期内应收账款周转情况有一定改善。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.11、0.12、0.14 和 0.15，处于

较低水平，主要系发行人存货中代建工程占比较高，导致存货账面余额较高，周转率较低。未来，随着在建项目的完工结转，发行人存货周转率将会有所回升。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.04、0.03、0.03 和 0.03，净资产周转率分别为 0.08、0.07、0.08 和 0.09，较为稳定。近三年总资产规模的不断增加，但营业收入也在不断增加，因此发行人总资产周转率保持相对稳定。发行人近三年营业收入增加，但同时净资产增幅较小，导致净资产周转率略有上升。

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

（四）盈利能力分析

1、收入来源分析

发行人最近三年及一期营业收入构成

单位：万元、%

项 目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例	金 额	比 例
工程收入	8,475.00	66.38	24,047.49	49.09	17,347.57	40.79	19,284.14	46.01
酒店业收入	2,706.36	21.20	14,979.34	30.58	17,482.82	41.11	15,299.61	36.50
水务运营收入	1,235.21	9.67	6,775.77	13.83	4,879.58	11.47	4,624.58	11.03
其他收入	351.04	2.75	3,183.13	6.50	2,814.68	6.62	2,703.21	6.45
合 计	12,767.61	100.00	48,985.73	100.00	42,524.65	100.00	41,911.54	100.00

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 41,911.54 万元、42,524.65 万元、48,985.73 万元和 12,767.61 万元，主要由工程收入、酒店业收入、水务运营收入和其他收入四大业务板块构成。报告期内发行人工程收入分别为 19,284.14 万元、17,347.57 万元、24,047.49 万元和 8,475.00 万元，占营业收入的比重分别为 46.01%、40.79%、49.09%和 66.38%，是发行人收入的主要来源，其中 2019 年度有所下降，主要项目结算减少所致；报告期内酒店业收入分别为 15,299.61 万元、17,482.82 万元、14,979.34 万元和 2,706.36 万元，占营业收入的比重分别为 36.50%、41.11%、30.58%和 21.20%，随着太湖万豪酒店、太湖万丽酒店建成并投入使用，该板块的收入有所提高，但 2020 年受新冠肺炎疫情影响又有所下降；报告期内水务运营收入分别为 4,624.58 万元、4,879.58 万元、6,775.77 万元和 1,235.21 万元，占比分别为 11.03%、11.47%、13.83%和 9.67%，营收和占比都有提升的趋势。其他业务板块主要是物业租赁、停车费及度假区景点服务，伴随着

度假区知名度的不断提升，吸引的各界游客的数量不断增多，该部分收入也逐年增加。

2、利润构成分析

发行人最近三年及一期利润构成

单位：万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	12,767.61	48,985.73	42,524.65	41,911.54
营业利润	3,816.65	6,205.99	-12,157.44	-11,435.35
营业外收入	296.26	21.79	15,261.60	13,023.13
营业外支出	0.06	17.79	6.68	125.93
利润总额	4,112.85	6,209.99	3,097.48	1,461.84
净利润	4,046.25	5,931.75	2,721.43	1,267.63

最近三年及一期，发行人营业利润分别为-11,435.35万元、-12,157.44万元、6,205.99万元和3,816.65万元。2018-2019年公司营业利润持续为负数，主要是公司的期间费用中销售费用和管理费用较大所致；2020年以来公司营业利润为正，主要系企业会计政策调整，将政府补助计入营业利润核算。报告期内发行人营业收入呈现上升趋势，显示出发行人的业务量有所增长，同时市场影响力和竞争力也在不断提高。

报告期内发行人分别确认政府补贴收入14,681.20万元、15,792.05万元和19,770.08万元，营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例分别为74.06%、72.92%和71.25%，发行人实现经营效益主要依靠自身收益，不依赖于政府补助。

3、盈利能力分析

发行人最近三年及一期盈利能力指标

单位：%、万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
净资产收益率	0.68	1.02	0.47	0.24
总资产收益率	0.25	0.38	0.19	0.11
EBITDA	7,649.21	19,185.53	15,186.38	12,165.23

2018-2021年3月，发行人净资产收益率分别为0.24%、0.47%、1.02%和0.68%，总资产收益率分别为0.11%、0.19%、0.38%和0.25%，EBITDA分别为12,165.23万元、15,186.38万元、19,185.53万元和7,649.21万元。由于发行人所

处行业特点，基础设施项目建设周期较长，收入、利润的实现存在滞后性，因此净资产收益率、总资产收益率均处于相对较低水平。未来，随着委托代建项目逐步投入运营，发行人业务量将快速增长，各项盈利指标也将有所改善。

综上，发行人报告期内主营业务经营情况良好，营业收入稳步增长。随着太湖度假区经济的快速发展，预计发行人的营业收入将持续增长，同时随着发行人债务结构的不断优化，盈利能力也将有所提升。

（五）现金流量分析

发行人最近三年及一期现金流量指标

单位：万元

项 目		2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量	经营活动现金流入	237,021.06	982,660.19	1,109,720.99	1,155,292.56
	经营活动现金流出	277,656.66	1,058,728.13	1,046,214.87	1,109,557.13
	经营活动流量净额	-40,635.60	-76,067.94	63,506.13	45,735.43
投资活动产生的现金流量	投资活动现金流入	-	368.17	661.26	476.15
	投资活动现金流出	3,916.66	38,692.12	26,812.04	19,938.36
	投资活动流量净额	-3,916.66	-38,323.95	-26,150.78	-19,462.21
筹资活动产生的现金流量	筹资活动现金流入	99,550.00	548,345.78	360,629.00	304,595.00
	筹资活动现金流出	34,371.73	434,991.79	458,696.84	330,957.94
	筹资活动流量净额	65,178.27	113,353.39	-98,067.84	-26,362.94
汇率变动对现金的影响		-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额		20,626.01	-1,037.90	-60,712.49	389.13

最近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 45,735.43 万元、63,506.13 万元、-76,067.94 万元和 -40,635.60 万元，公司往来款规模较大，经营活动净现金流每年波动主要由往来款收支波动导致，2018 年公司收到其他与经营活动有关的现金 1,098,469.73 万元，支付其他与经营活动有关的现金 1,075,906.74 万元；2019 年公司收到其他与经营活动有关的现金 1,055,755.46 万元，支付其他与经营活动有关的现金 1,000,899.95 万元；2020 年公司收到其他与经营活动有关的现金 931,034.89 万元，支付其他与经营活动有关的现金 1,002,513.43 万元，均主要为与其他公司的往来款。

最近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为 -19,462.21 万元、-26,150.78 万元、-38,323.95 万元和 -3,916.66 万元，呈现净流出状态，主要由于

公司每年项目建设和股权投资较多。2018年发行人投资性现金流净流出的主要原因是发行人新增渔洋山酒店项目、苏州太湖丁家坞精品酒店项目等在建工程14,717.00万元；2019年发行人投资性现金流净流出的主要原因是苏州太湖丁家坞精品酒店持续投入；2020年发行人投资性现金流净流出的主要原因是渔洋山酒店项目、苏州太湖丁家坞精品酒店项目等的持续投入。

发行人最近三年及一期筹资活动现金流净额分别为-26,362.94万元、-98,067.84万元、113,353.99万元和65,178.27万元，同期，公司取得借款所收到的现金为272,700.00万元、320,110.00万元、402,330.00万元和99,550.00万元，偿还债务支付的现金分别为294,274.99万元、255,958.96万元、266,601.66万元和24,625.00万元。公司筹资活动现金净流量的变动主要是由公司有息负债的期限结构和每年业务开展所需资金变化导致的。

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

（六）资产结构分析

发行人最近三年及一期末资产结构

单位：万元、%

项 目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	193,734.77	11.76	173,108.77	10.83	185,654.03	12.51	117,388.46	8.95
应收票据及应收账款	23,201.62	1.41	19,474.94	1.22	7,189.52	0.48	20,323.92	1.55
其中：应收票据	90.00	0.01	1,900.00	0.12	546.50	0.04	7,400.00	0.56
应收账款	23,111.62	1.40	17,574.94	1.10	6,643.03	0.45	12,923.92	0.98
预付款项	2,589.36	0.16	2,192.36	0.14	1,781.82	0.12	2,720.01	0.21
其他应收款	602,809.24	36.59	582,908.66	36.45	452,895.99	30.51	346,423.62	26.40
存货	296,856.49	18.02	294,092.48	18.39	308,239.89	20.77	317,374.53	24.19
其他流动资产	8,977.15	0.54	7,740.58	0.48	7,427.25	0.50	5,950.13	0.45
流动资产合计	1,128,168.64	68.49	1,079,517.79	67.51	963,188.51	64.89	810,180.67	61.74
可供出售金融资产	33,300.84	2.02	32,155.84	2.01	32,126.84	2.16	32,126.84	2.45

持有至到期投资	10,000.00	0.61	10,000.00	0.63	10,000.00	0.67	10,000.00	0.76
长期股权投资	78,698.11	4.78	78,698.11	4.92	78,849.53	5.31	85,151.28	6.49
固定资产	336,515.28	20.43	335,063.64	20.95	341,872.62	23.03	314,335.48	23.96
在建工程	20,036.95	1.22	23,445.04	1.47	16,270.56	1.10	18,278.71	1.39
无形资产	34,242.81	2.08	33,930.49	2.12	41,470.42	2.79	41,113.20	3.13
长期待摊费用	6,268.46	0.38	6,149.61	0.38	467.72	0.03	717.04	0.05
递延所得税资产	52.73	0.00	65.38	0.00	60.78	0.00	238.24	0.02
非流动资产合计	519,115.19	31.51	519,508.11	32.49	521,118.48	35.11	501,960.79	38.26
资产合计	1,647,283.83	100.00	1,599,025.90	100.00	1,484,306.99	100.00	1,312,141.46	100.00

1、资产结构情况

最近三年及一期末，发行人总资产规模分别为 1,312,141.46 万元、1,484,306.99 万元、1,599,025.90 万元和 1,647,283.83 万元，保持逐年增长。股东 2019 年以货币形式注资，受益于股东的支持和持续盈利，发行人净资产亦保持稳定上升趋势。

最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 810,180.67 万元、963,188.51 万元、1,079,517.79 万元和 1,128,168.64 万元，占总资产的比例分别为 61.74%、64.89%、67.51%和 68.49%。报告期内，流动资产占比略有上升。发行人流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和存货构成。最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 501,960.79 万元、521,118.48 万元、519,508.11 万元和 519,115.19 万元，占总资产的比例分别为 38.26%、35.11%、32.49%和 31.51%。公司的非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产构成。

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

2、主要资产分析

最近三年及一期末，公司资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、存货、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程 and 无形资产构成。

（1）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 117,388.46 万元、185,654.03

万元、173,108.77 万元和 193,734.77 万元，呈一定波动态势，但总体保持在较高水平。发行人货币资金以银行存款为主，最近三年及一期末货币资金占总资产的比重分别为 8.95%、12.51%、10.83%和 11.76%，波动较大。截至 2020 年末，发行人有 128,872.64 万元货币资金处于受限状态，主要是存单质押、保证金。最近三年末，发行人货币资金明细如下：

最近三年末发行人货币资金明细

单位：万元、%

科 目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
现金	21.03	0.01	23.58	0.01	27.62	0.02
银行存款	44,040.76	25.44	41,136.81	22.16	79,845.65	68.02
其他货币资金	129,046.98	74.55	144,493.65	77.83	37,515.18	31.96
合 计	173,108.77	100.00	185,654.03	100.00	117,388.46	100.00

(2) 应收票据及应收账款

最近三年及一期末，发行人应收票据及应收账款账面价值分别为 20,323.92 万元、7,189.52 万元、19,474.94 万元和 23,201.62 万元，占当期末总资产的比例分别为 1.55%、0.48%、1.22%和 1.41%，占比呈波动趋势。报告期各期末，发行人应收票据及应收账款分类情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收票据	90.00	1,900.00	546.50	7,400.00
应收账款	23,111.62	17,574.94	6,643.03	12,923.92
合计	23,201.62	19,474.94	7,189.52	20,323.92

截至 2020 年末，发行人应收票据全部为银行承兑汇票。

发行人应收账款的账龄主要集中在 1 年以内，总体回收风险较小。

截至 2020 年末发行人应收账款账龄结构明细

单位：万元、%

账 龄	账面价值	占 比
1 年以内	15,507.63	88.24
1-2 年	1,987.99	11.31
2 年以上	79.32	0.45

合 计	17,574.94	100.00
-----	-----------	--------

截至 2020 年末，发行人应收账款前五名明细如下：

截至 2020 年末发行人应收账款欠款前 5 名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占应收账款期末余额的比例	回款安排	款项性质	是否政府性款项
苏州太湖国家旅游度假区财政分局	8,417.58	47.61	未来两年内偿还	工程款	是
苏州太湖城市投资发展有限公司	7,852.14	44.41	未来两年内偿还	土地款	否
璋诚盛（广州）商务发展有限公司	210.26	1.19	未来两年内偿还	会务费	否
苏州市自来水有限公司	199.26	1.13	未来两年内偿还	水费	否
苏州市吴中干部培训中心有限公司	188.00	1.06	未来两年内偿还	会务费	否
合计	16,867.25	95.40	-	-	-

截至 2020 年末，发行人应收账款中金额最大的是应收苏州太湖国家旅游度假区财政分局的工程款，占期末余额的比例为 47.61%。苏州太湖国家旅游度假区财政分局为政府机构，此类款项一般不会产生无法收回情况，故未计提坏账准备。发行人应收账款整体质量较高。

最近三年，发行人主要应收账款回款情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	账面金额	2020 年度回款	2019 年度回款	2018 年度回款
1	苏州太湖国家旅游度假区财政分局	8,417.58	3,610.73	10,000.00	34,914.66
2	苏州太湖城市投资发展有限公司	7,852.14	-	-	-
3	璋诚盛（广州）商务发展有限公司	210.26	-	144.85	-
4	苏州市自来水有限公司	199.26	537.64	336.60	0.25
5	苏州市吴中干部培训中心有限公司	188.00	45.00	-	-
合计		16,867.25	4,193.37	10,481.45	34,914.91

(3) 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 346,423.62 万元、452,895.99 万元、582,908.66 万元和 602,809.24 万元，占当期末总资产的比例分

别为 26.40%、30.51%、36.45%和 36.59%，有所上升。2019 年末发行人其他应收款较 2018 年末增加了 106,472.37 万元，增幅为 30.73%，主要是对苏州太湖市政工程有限公司、苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司等公司的往来款增加所致；2020 年末发行人其他应收款较 2019 年末增加了 130,012.67 万元，增幅为 28.71%，主要是新增苏州渔洋会展有限公司、苏州太湖国家旅游度假区经济发展集团有限公司、苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司等的往来款所致。报告期内发行人资金拆借符合公司章程及相关管理制度要求。

截至 2020 年末发行人其他应收款主要明细

单位：万元、%

项目	金额	占比	款项性质	回款安排	是否政府性款项
苏州太湖市政工程有限公司	152,000.00	26.08	往来款	2024 年之前	否
苏州渔洋会展有限公司	84,817.78	14.55	往来款	2024 年之前	否
苏州太湖国家旅游度假区经济发展集团有限公司	74,000.19	12.69	往来款	2024 年之前	否
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	53,100.07	9.11	往来款	2024 年之前	否
苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	50,730.93	8.70	往来款	2024 年之前	否
苏州漫山文化旅游发展有限公司	42,983.47	7.37	往来款	2024 年之前	否
苏州太湖科技产业园有限公司	41,011.15	7.04	往来款	2024 年之前	否
苏州国博资产经营管理有限公司	21,023.53	3.61	往来款	2024 年之前	否
苏州湖宴湿地保护开发有限公司	17,350.00	2.98	往来款	2024 年之前	否
苏州润利城镇化建设发展有限公司	8,750.00	1.50	往来款	2024 年之前	否
光大金融租赁股份有限公司	6,400.00	1.10	往来款	2024 年之前	否
其他	30,976.59	5.31	-	-	-
坏账准备	-235.05	-0.04	-	-	-
合计	582,908.66	100.00	-	-	-

发行人其他应收款主要欠款单位最近三年的回款情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	账面金额	2020 年度回款	2019 年度回款	2018 年度回款
1	苏州太湖市政工程有限公司	152,000.00	366,019.70	386,107.64	193,200.00
2	苏州渔洋会展有限公司	84,817.78	3,902.12		

3	苏州太湖国家旅游度假区经济发展总公司	74,000.19	-	-	-
4	苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	53,100.07	31,300.00	28,561.00	13,353.00
5	苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	50,730.93	40,600.00	93,296.45	2.97
6	苏州漫山文化旅游发展有限公司	42,983.47	13,350.00	16,726.83	5,725.93
7	苏州太湖科技产业园有限公司	41,011.15	139.00	16,200.00	-
8	苏州国博资产经营管理有限公司	21,023.53	14,700.13	25,593.74	4,279.62
9	苏州湖宴湿地保护开发有限公司	17,350.00	7,050.00	21,700.00	32,240.00
10	苏州润利城镇化建设发展有限公司	8,750.00	-	-	-
11	光大金融租赁股份有限公司	6,400.00	-	-	-
合计		552,167.12	477,060.95	588,185.66	248,801.52

截至 2020 年末，发行人政府类应收款项账面价值为 8,417.58 万元，占发行人净资产比例为 1.43%，具体明细如下：

截至 2020 年末发行人政府类应收款项明细

单位：万元、%

序号	入账科目	欠款单位	金额
1	应收账款	苏州太湖国家旅游度假区财政分局	8,417.58
合 计		-	8,417.58

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

截至 2020 年末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

①经营性款项

截至 2020 年末，发行人其他应收款中经营性款项余额为 576,123.06 万元，占其他应收款期末余额的 98.80%，占总资产余额的 36.03%，主要为经营业务相关的代垫工程款、往来款、押金、保证金等，回款较为及时。

②非经营性款项

截至 2020 年末，发行人其他应收款中非经营性款项余额为 7,020.65 万元，占其他应收款期末余额 1.20%，占总资产余额的 0.44%，产生原因为：发行人作

为度假区起主导作用的基础设施建设运营主体之一，为更好地支持度假区整体旅游资源开发运营及市政公用事业发展提升，为其他承担特定功能的基础设施建设和运营主体开展相关业务提供资金支持，包括各类暂借款等，相关款项的产生原因与发行人的经营定位和发展规划基本相符，符合国家的政策导向以及当地经济及民生发展需要，具有一定的必要性和合理性。

③发行人非经营性往来占款或资金拆借合规性及还款安排

发行人大额非经营性往来占款或资金拆借均按照《公司法》、《公司章程》等有关要求，履行了内部审批程序。针对上述大额非经营性往来款项回款事宜，发行人已制定了合理可行的回款计划，根据主要欠款单位出具的回款承诺，将在2020-2024年逐步归还相关非经营性往来款项。

发行人非经营性其他应收款主要对手方信用资质良好，经查询全国企业信用信息公示系统、信用中国等网站，未见受到行政处罚、被列入经营异常名录或被列入严重违法失信企业名单等情况。报告期内发行人产生的主要大额非经营性其他应收款项系发行人综合考虑自身业务开展情况及现金流情况后做出的决策安排，综合相关欠款方的企业信用资质、偿债能力、回款安排等来看，预计上述主要大额非经营性其他应收款项不会对发行人业务正常开展产生重大不利影响，亦不会对发行人的偿债能力构成重大不利影响。

④非经营性往来占款或资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制

发行人与关联方及非关联方之间的资金往来，在遵循交易公允的原则前提下，应当按照公司规定的权限和程序，由公司相应的机构按照规定的程序进行决策审批。

发行人对外发生资金往来需按照相关规定履行审批程序后方可实施。往来款金额占公司最近一年经审计净资产的10%以下的，须经公司财务部、总经理、董事长审批；往来款金额超过公司最近一年经审计净资产的10%以上的，须经公司董事会决议通过。

综上所述，报告期内发行人已严格履行内部决策权限和程序，相关债权真实、合法、有效，相关款项预计能按约定依法收回，不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用等违法违规情形。

（4）存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为317,374.53万元、308,239.89万

元、294,092.48 万元和 296,856.49 万元，占总资产的比例分别为 24.19%、20.77%、18.39%和 18.02%。发行人存货主要由工程成本构成，随着代建项目的逐步结转，规模呈现下降趋势。截至 2020 年末，发行人存货不存在减值情形。

截至 2020 年末，发行人存货主要由工程成本构成，组成情况如下：

单位：万元

项目	金额
库存商品	175.84
工程成本	293,092.56
原材料	820.00
周转材料	4.09
合计	294,092.48

截至 2020 年末发行人存货-工程成本明细

项目	起始期限	投资总额 (亿元)	2020年12月31 日余额(万元)	是否政府代建 项目	入账方式	最近三年代 建项目回款 情况(万元)	预计剩余 回款时间
香山地块	2012.1-2019.12	8.10	38,925.45	是	成本法	40,866.55	2020-2023
梅舍地块	2012.1-2019.12	4.21	35,979.62	是	成本法	9,605.00	2020-2024
郁舍地块	2012.1-2019.12	7.11	60,857.55	是	成本法	-	2020-2026
小横山地块	2012.1-2019.12	2.96	25,320.92	是	成本法	-	2020-2027
蒋墩地块	2012.1-2019.12	3.97	33,968.01	是	成本法	-	2020-2029
墅里地块	2012.1-2019.12	3.47	29,731.07	是	成本法	-	2020-2030
长沙地块	2012.1-2019.12	0.26	2,212.42	是	成本法	-	2020-2023
舟山地块	2012.1-2019.12	3.39	28,970.95	是	成本法	-	2020-2030
工业小区地块	2012.1-2019.12	2.36	20,171.55	是	成本法	-	2020-2030
苏州太湖科技产业园 福惠花园(第四安置小 区)	2020.8-2022.8	7.01	6,612.18	否	成本法	-	2022-2027
香山实验小学	2016.1-2017.9	1.11	1,152.37	是	成本法	8,549.14	2020-2021
光福安置过渡房改造 工程	2018.5-2018.6	0.06	372.98	是	成本法	-	2020-2021
环太湖路强电通道度 假区段(太湖大桥-光福 交界)项目	2015.2-2016.12	0.20	966.35	是	成本法	151.40	2020-2021
渔洋码头景观改造	2018.9-2019.1	0.19	569.35	是	成本法	-	2020-2021
渔洋码头二期B楼门楼 及餐梯钢结构工程	2020.7-2023.5	0.05	446.01	是	成本法	-	2023-2024

G170 苏地 2017-WG-23号地块一 期AB地块供水工程	2020.8-2022.12	0.15	897.65	否	成本法	-	2023-2025
G185 度假区舟山花园 三期三区给水系统改 造工程	2020.10-2021.11	0.06	336.13	否	成本法	-	2022-2024
环太湖路（大风车至海 洋馆）隔离栏更换项目	2018.10-2019.1	0.06	275.55	是	成本法	-	2020-2022
其他零星工程	-	-	5,326.44	-	-	-	-
合计		-	293,092.56	-	-	59,172.09	-

（5）可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 32,126.84 万元、33,126.84 万元、32,155.83 万元和 33,300.84 万元，分别占总资产的 2.45%、2.16%、2.01%和 2.02%，主要为对太湖度假区旅游产业基金、苏州国发城市发展贰号投资企业（有限合伙）等的权益性投资。

（6）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 85,151.28 万元、78,849.53 万元、78,698.11 万元和 78,698.11 万元，分别占总资产的 6.49%、5.31%、4.92%和 4.78%。2019 年末该科目较 2018 年末减少了 6,301.75 万元，降幅为 7.40%，主要是 2019 年实现了对苏州太湖水务投资发展有限公司的控制，纳入合并范围所致。

（7）固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 314,335.48 万元、341,872.62 万元、335,063.64 万元和 336,515.28 万元，分别占总资产的 23.96%、23.03%、20.95%和 20.43%。2019 年末该科目较 2018 年末增加了 27,537.14 万元，增幅为 8.76%，主要是苏州太湖丁家坞精品酒店、度假区光福污水处理厂迁（扩）建、旅业大厦、商务中心及城投大厦等工程在 2019 年完工转固所致。公司的房屋及建筑物主要是酒店等经营性资产。

截至 2020 年末发行人固定资产分类明细

单位：万元、%

项 目	金 额	占 比
房屋及建筑物	313,033.19	93.42
运输设备	509.42	0.15

电子设备	972.85	0.29
其他设备	20,548.17	6.13
合计	335,063.64	100.00

（8）在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为 18,278.71 万元、16,270.56 万元、23,445.04 万元和 20,036.95 万元，占总资产比例分别为 1.39%、1.10%、1.47%和 1.22%。2019 年在建工程余额较 2018 年减少 2,008.15 万元，主要是由于苏州太湖丁家坞精品酒店、度假区光福污水处理厂迁（扩）建、旅业大厦、商务中心及城投大厦等工程在 2019 年完工转固所致。

截至2020年末发行人主要在建工程情况

单位：万元

序号	项目	金额
1	集宿楼维修改造工程	1,099.21
2	太湖丽波湾拓展基地	678.92
3	集散中心装修改造工程	610.60
4	书画市场维修改造工程	337.60
5	丽波湾足球场项目	557.09
6	文化论坛总部大楼改造工程	371.99
7	太湖国际会议中心景观优化工程	44.40
8	论坛过街天桥新建雨棚工程	53.13
9	文化论坛总部-商务中心装修改造项目（2020）	1.45
10	文化论坛-国际会议中心局部装修工程	129.34
11	文化论坛总部大楼改造工程-B 楼室外钢连廊工程	442.28
12	渔洋山酒店项目	17,245.21
13	爱太湖智慧旅游服务平台	62.00
14	光福污水处理厂迁（扩建）提标工程项目	6.31
15	度假区水厂取水头部改建工程	362.62
16	吕浦闸供水增压站	988.20
17	香山花园二次供水工程	222.88
18	舟山花园二次供水工程	228.56
19	其他零星工程	3.25
合计		23,445.04

(9) 无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产账面价值分别为 41,113.20 万元、41,470.42 万元、33,930.49 万元和 34,242.81 万元，占总资产比例分别为 3.13%、2.79%、2.12%和 2.08%，相对稳定。截至 2020 年末，发行人无形资产主要为土地使用权，分类明细如下：

截至 2020 年末发行人无形资产明细

单位：万元、%

项 目	金 额	占 比
土地使用权	33,879.24	99.85
软件	51.25	0.15
合 计	33,930.49	100.00

截至 2020 年末，发行人土地使用权明细如下：

截至 2020 年末发行人土地使用权资产明细

单位：平方米、元

序号	产权人	土地证号	宗地位置	类型	用途	使用权面积	入账价值	账面价值	是否抵押	土地取得方式	入账依据	出让金缴纳金额/支付对价
1	苏州太美精品酒店有限公司	苏（2016）苏州市不动产权证书第 6016341 号	苏州市吴中区度假区环太湖大道北侧、碧瀛谷酒店	出让	住宿餐饮用地	47,877.70	71,867,877.70	63,034,117.45	是	招拍挂	出让金	69,330,838.00
2	苏州太湖山水文化旅游发展有限公司	吴国用（2014）第 0619629 号	苏州太湖国家旅游度假区墅里路西、高尔夫酒店北	出让	住宿餐饮用地	92,451.40	257,320,017.80	211,216,847.98	是	招拍挂	出让金	225,586,038.00
3	苏州太湖旅业发展有限公司	苏（2017）苏州市不动产权证书第 6005818 号	苏州太湖国家度假区舟山路 118 号	出让	工业用地	5,781.70	15,374,345.00	13,725,591.00	否	协议出让	支付对价	15,374,345.00
4	苏州太湖旅业发展有限公司	苏（2017）苏州市不动产权证书第 6005980 号	苏州太湖国家度假区舟山路 118 号	出让	工业用地	3,669.40						
5	苏州太湖国家旅游度假区科福污水处理有限公司	办理中	230 省道与银矿路交叉口西南侧地块	划拨	排水设施用地	36,657.70	46,639,388.16	50,815,827.14	否	划拨	支付拆迁补偿	-
合计				-	-	203,809.90	471,734,100.66	338,792,383.57	-	-	-	310,291,221.00

（七）负债结构分析

发行人最近三年及一期末负债结构

单位：万元、%

负债科目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
短期借款	122,530.00	11.63	110,480.00	10.95	63,750.00	7.03	73,900.00	10.17
应付票据及应付账款	187,344.62	17.78	196,179.91	19.44	206,025.90	22.71	83,716.43	11.52
其中：应付票据	158,700.00	15.06	150,200.00	14.88	157,063.00	17.31	41,400.00	5.69
应付账款	28,644.62	2.72	45,979.91	4.56	48,962.90	5.40	42,316.43	5.82
预收款项	827.10	0.08	7,784.22	0.77	4,577.48	0.50	1,660.89	0.23
应付职工薪酬	321.37	0.03	598.12	0.06	668.34	0.07	703.86	0.10
应交税费	925.55	0.09	1,215.11	0.12	1,395.57	0.15	1,256.22	0.17
其他应付款	28,710.70	2.73	43,064.79	4.27	69,832.55	7.70	78,904.38	10.85
一年内到期的非流动负债	66,475.00	6.31	91,850.00	9.10	76,590.00	8.44	112,103.33	15.42
流动负债合计	407,134.34	38.64	451,172.16	44.70	422,839.83	46.60	352,245.11	48.45
长期借款	591,402.70	56.13	463,152.70	45.89	434,414.37	5.51	352,600.00	48.50
应付债券	55,000.00	5.22	95,000.00	9.41	50,000.00	5.51	22,000.00	3.03
长期应付款	3.00	0.00	3.50	0.00	102.00	0.01	151.50	0.02
非流动负债合计	646,405.70	61.36	558,156.20	55.30	484,516.37	53.40	374,751.50	51.55
负债合计	1,053,540.04	100.00	1,009,328.37	100.00	907,356.20	100.00	726,996.61	100.00

1、负债结构情况

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 726,996.61 万元、907,356.20 万元、1,009,328.37 万元和 1,053,540.04 万元，逐年增长，从负债构成来看，公司最近三年及一期流动负债分别为 352,245.11 万元、422,839.83 万元、451,172.16 万元和 407,134.34，占比分别为 48.45%、46.60%、44.70%和 38.64%，占比逐年下降，说明企业负债综合期限不断拉长，公司短期偿债安全性有所提升。发行人流动负债主要由短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

最近三年及一期末，发行人非流动负债总额分别为 374,751.50 万元、484,516.37 万元、558,156.20 万元和 646,405.70 万元，占负债总额的比例分别为 51.55%、53.40%、55.35%和 61.36%。发行人非流动负债主要由长期借款和应付

债券构成。报告期内发行人非流动负债占负债总额的比例较高，符合发行人所处行业的特征。

从债务构成情况来看，发行人流动负债与长期负债的比例较为合理，债务结构日趋优化，既满足了发行人日常运营的需要，又最大程度的节约财务成本。本期债券的发行能够拓宽发行人的融资渠道，进一步满足发行人对长期资金的需求。

2、主要负债分析

最近三年及一期末，发行人负债主要由短期借款、应付票据及应付账款、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

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 73,900.00、63,750.00 万元、110,480.00 万元和 122,530.00 万元，占当期末总负债的比例分别为 10.17%、7.03%、10.95%和 11.63%，呈现先降后升的趋势，在总负债中占比不高。

最近三年末发行人短期借款分类明细

单位：万元

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	110,480.00	40,000.00	73,900.00
质押借款	-	23,750.00	-
合 计	110,480.00	63,750.00	73,900.00

(2) 应付票据及应付账款

最近三年及一期末，发行人应付票据及应付账款余额分别为 83,716.43 万元、206,025.90 万元、196,179.91 万元和 187,344.62 万元，占当期末总负债的比例分别为 11.52%、22.71%、19.44%和 17.78%，主要为应付项目工程款。2019 年末应付票据及应付账款余额较 2018 年末余额增长显著，主要系发行人增加使用银行承兑汇票结算所致。报告期各期末发行人应付票据及应付账款分类明细如下：

单位：万元

类别	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付票据	158,700.00	150,200.00	157,063.00	41,400.00
应付账款	28,644.62	45,979.91	48,962.90	42,316.43
合 计	187,344.62	196,179.91	206,025.90	83,716.43

最近三年及一期末，发行人应付票据分别为 41,400.00 万元、157,063.00 万元、150,200.00 万元和 158,700.00 万元，占负债总额的比例分别为 5.69%、17.31%、14.88%和 15.06%，呈现一定上升趋势。发行人应付票据全部为银行承兑汇票，2019 年以来金额显著提升，主要系公司结算方式变化，较多使用银行承兑汇票方式进行结算。

最近三年及一期末，发行人应付账款分别为 42,316.43 万元、48,962.90 万元、45,979.91 万元和 28,644.62 万元，占负债总额的比重分别为 5.82%、5.40%、4.56%和 2.72%，基本维持稳定。发行人将部分建设工程及装饰装潢工程分包给相关建设公司或装饰公司，在工程完工后工程款结算前形成了应付账款。发行人的应付账款的账期以 1 年以内和 1-2 年为主，表明发行人的商业信誉较好，工程款支付较为及时。

最近三年末发行人应付账款账龄结构明细

单位：万元

账 龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
1 年以内	15,804.45	34.37	20,112.35	41.08	6,323.82	14.94
1-2 年	2,946.49	6.41	1,095.97	2.24	33,201.97	78.46
2-3 年	469.56	1.02	25,275.87	51.62	2,683.99	6.34
3 年以上	26,759.41	58.20	2,478.71	5.06	106.65	0.25
合 计	45,979.91	100.00	48,962.90	100.00	42,316.43	100.00

(3) 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 78,904.38 万元、69,832.55 万元、43,064.79 万元和 28,710.70 万元，占当期末总负债的比例分别为 10.85%、7.70%、4.27%和 2.73%，呈下降趋势。发行人其他应付款包括应付利息和其他应付款，具体分类明细如下：

单位：万元

类别	2021 年 3 月	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	-	3,207.17	3,071.26	3,157.65
其他应付款	28,710.70	39,857.63	66,761.29	75,746.73
合 计	28,710.70	43,064.79	69,832.55	78,904.38

最近三年末其他应付款按账龄结构情况如下：

最近三年末发行人其他应付款-其他应付款账龄结构明细

单位：万元

账 龄	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金 额	占比	金 额	占比	金 额	占比
1 年以内	21,818.35	54.74	55,200.18	82.68	46,904.57	61.92
1-2 年	6,590.43	16.53	3,425.70	5.13	26,524.18	35.02
2-3 年	3,328.38	8.35	5,848.77	8.76	38.13	0.05
3 年以上	8,120.46	20.37	2,286.64	3.43	2,279.86	3.01
合 计	39,857.63	100.00	66,761.29	100.00	75,746.73	100.00

(4) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别 112,103.33 万元、76,590.00 万元、91,850.00 万元和 66,475.00 万元，占当期末总负债的比例分别为 15.42%、8.44%、9.10%和 6.31%。2019 年末较 2018 年末减少了 35,513.33 万元，降幅为 31.68%，变动主要为前期发生的湿地保护、会议中心南部项目及道路项目融资在 2019 年集中到期所致。发行人一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。

截至 2020 年末发行人一年内到期的非流动负债分类明细

单位：万元、%

项 目	金 额	比 例
一年内到期的长期借款	91,850.00	100.00
其中：保证借款	70,450.00	76.70
抵押借款	1,400.00	1.52
抵押并保证借款	20,000.00	21.77
一年内到期的应付债券	-	-
合计	91,850.00	100.00

(5) 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 352,600.00 万元、434,414.37 万元、463,152.70 万元和 591,402.70 万元，占当期末总负债的比例分别为 48.50%、47.88%、45.89%和 56.13%，报告期内余额逐年增加，主要是发行人为匹配项目

建设资金需求，积极调整融资策略，逐步提高了长期融资占比。

截至 2020 年末发行人长期借款分类明细

单位：万元、%

借款类别	金 额	比 例
信用借款	40,000.00	8.64
保证借款	282,500.00	61.00
质押借款	14,000.00	3.02
抵押并保证借款	190,902.70	41.22
抵押借款	27,600.00	5.96
减：一年内到期的长期借款	91,850.00	19.83
合 计	463,152.70	100.00

（6）应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 22,000.00 万元、50,000.00 万元、95,000.00 万元和 55,000.00 万元，占总负债的比例分别 3.03%、5.51%、9.41%和 5.22%。发行人 2019 年末应付债券余额较 2018 年末增加了 28,000.00 万元，主要是 2019 年发行了 4 亿元的 2019 年度第一期债权融资计划，以及 1.2 亿元 2018 年度第二期债权融资计划将在 2020 年内到期，转入一年内到期的非流动负债所致；2020 年末应付债券余额较 2019 年末增加了 45,000.00 万元，主要是 2020 年发行了 2 亿元的 20 太湖旅业 PPN001 以及 3 亿元的 20 旅业 01 公司债。

（八）有息负债情况

截至 2020 年末，发行人有息负债总额为 760,482.70 万元，占总负债的比重为 75.35%。其中，短期借款 122,530.00 万元，占有息负债的比重为 14.53%；一年内到期的非流动负债 91,850.00 万元，占有息负债的比重为 12.08%；长期借款 463,152.70 万元，占有息负债的比重为 60.90%；应付债券 95,000.00 万元，占有息负债的比重为 12.49%。具体明细请详见本节第七小节“主要负债分析”之“（1）短期借款”、“（4）一年内到期的非流动负债”、“（5）长期借款”和“（6）应付债券”。

截至 2020 年末，发行人前十大有息负债情况如下：

单位：万元、%

序号	债权人/产品简称	债务类型	债务规模	利率	借款日	到期日	增信方式
1	工商银行苏州光福支行	银行借款	134,450.00	4.67	2018/6/30	2037/12/31	抵押并担保
2	浦发银行吴中支行	银行借款	70,500.00	4.90	2016/12/6	2027/9/24	担保
3	光大金融租赁股份有限公司	融资租赁	68,000.00	4.90	2019/1/2	2029/1/2	担保
4	苏州信托有限公司	信托借款	50,000.00	4.87	2016/12/1	2024/11/30	担保
5	19 苏太湖旅业 ZR001	债权融资计划	40,000.00	4.90	2020/4/28	2023/4/28	信用
6	苏州银行度假区支行	银行借款	39,400.00	5.81	2017/1/19	2024/12/10	担保
7	光大银行苏州分行	银行借款	33,002.70	5.27	2017/4/1	2026/12/31	抵押并担保
8	20 旅业 01	公司债券	30,000.00	4.30	2020/9/4	2025/9/4	信用
9	上海银行吴中支行	银行借款	27,200.00	5.23	2018/12/17	2023/1/10	担保
10	交通银行吴中支行	银行借款	25,950.00	4.69	2018/8/10	2033/6/28	抵押并担保
合计		-	518,502.70	-	-	-	-

截至本募集说明书出具日，发行人不存在借款利率高于同期银行贷款基准利率 2 倍的高利融资的情况。

（九）债务偿还压力测算

截至 2020 年末，发行人在债券存续期内有息负债偿还压力测试情况如下：

本期债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	小计
银行借款偿还规模	187,830.00	59,050.00	56,700.00	141,400.00	33,700.00	53,702.70	27,100.00	28,200.00	587,682.70
已发行债券偿还规模	-	40,000.00	25,000.00	12,000.00	42,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	155,000.00
其他债务偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合 计	187,830.00	99,050.00	81,700.00	153,400.00	75,700.00	65,702.70	39,100.00	40,200.00	742,682.70

注释：

- 1、有息负债的规模及偿付时间以 2020 年末数据为基准；
- 2、假设本期债券的发行时间为 2021 年，发行规模为 6 亿元；
- 3、偿还压力的测算仅考虑有息债务本金，不包括债务利息。

发行人债务偿还的高峰主要集中在 2021 年和 2024 年。通过合理的财务规划和提前安排，发行人可以对偿债资金进行提前归集，同时扩大偿债资金来源，确保债务按期偿付。

总体而言，公司经营稳健，资产雄厚，营业收入稳定，资产负债率适中，整体风险可控，不能按时足额偿还债务的风险较小。

四、发行人对外担保情况

截至 2020 年末，发行人对合并报表范围外的单位提供担保的总额为 1,154,231.88 万元，占净资产的比例为 195.73%。公司对外担保符合《公司章程》及公司对外担保管理相关制度的要求，不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为。截至 2020 年末，发行人对外担保明细如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保类型	担保金额	被担保债务到期时间
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	保证	10,000.00	2025.3.1
		保证	10,000.00	2027.2.20
		保证	50,000.00	2023.2.2
		保证	6,500.00	2023.5.25
		保证	4,500.00	2023.7.8
		保证	9,000.00	2021.8.12
		保证	7,000.00	2023.12.13
		保证	4,950.00	2021.12.28
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖市政工程有限公司	保证	5,000.00	2022.1.3
		保证	15,000.00	2021.1.2
		保证	7,000.00	2021.1.14
		保证	4,500.00	2021.5.26
		保证	9,000.00	2021.11.16
		保证	5,000.00	2021.11.23
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖国家旅游度假区渔洋山索滑道有限公司	保证	8,000.00	2021.4.16
		保证	3,000.00	2021.8.12
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州国发太湖旅游发展有限公司	保证	50,000.00	2022.5.23
		保证	50,000.00	2022.2.13
		保证	20,000.00	2028.1.18
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州国创生态农业有限公司	保证	17,000.00	2023.2.10
		保证	15,000.00	2026.3.1
		保证	10,000.00	2021.8.4
		保证	9,000.00	2021.8.6

		保证	5,000.00	2021.10.28
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州渔洋会展有限公司	保证	3,000.00	2021.1.21
		保证	3,000.00	2021.6.18
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州湖宴湿地保护开发有限公司	保证	20,000.00	2026.6.30
		保证	4,000.00	2023.5.27
		保证	4,000.00	2023.5.27
		保证	10,000.00	2023.8.3
		保证	18,000.00	2021.1.2
		保证	5,000.00	2021.10.15
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州国博资产经营管理有限公司	保证	7,700.00	2022.11.30
		保证	9,000.00	2021.1.16
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州漫山文化旅游发展有限公司	保证	7,000.00	2021.1.14
		保证	10,000.00	2021.6.28
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	保证	4,800.00	2021.10.15
		保证	1,000.00	2021.8.12
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖城市投资发展有限公司	保证	10,500.00	2032.12.1
		保证	99,900.00	2021.11.23
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖佳苑实业发展有限公司	保证	5,000.00	2021.3.18
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州香山国际大酒店有限公司	保证	44,000.00	2029.12.1
		保证	7,000.00	2021.1.2
		保证	3,000.00	2021.3.12
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖度假区城乡一体化投资建设发展有限公司	保证	10,000.00	2024.11.28
		保证	4,000.00	2023.3.22
		保证	5,000.00	2023.8.26
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州国创生态农业有限公司	保证	24,600.00	2023.1.1
		保证	5,000.00	2023.3.23
		保证	7,000.00	2023.11.16
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司	保证	26,250.00	2027.10.1
		保证	13,284.00	2021.12.15
		保证	2,400.00	2022.12.17
		保证	6,000.00	2023.1.1
		保证	20,000.00	2023.6.20
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州香谷里拉置业发展有限公司	保证	7,000.00	2021.10.25
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州微谷文化发展有限公司	保证	14,000.00	2023.3.16
		保证	2,625.00	2023.4.3
		保证	875.00	2023.3.24
		保证	1,750.00	2023.4.3
		保证	10,000.00	2021.5.26
		保证	7,000.00	2021.10.25

苏州太湖旅业发展有限公司	苏州光谷实业发展有限公司	保证	7,000.00	2021.1.3
		保证	9,000.00	2021.10.21
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州香湖城实业有限公司	保证	12,000.00	2026.4.19
		保证	5,500.00	2021.3.12
		保证	7,000.00	2023.11.16
		保证	16,000.00	2021.12.7
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州红棕榈酒店管理有限公司	保证	500.00	2021.3.18
		保证	4,300.00	2021.5.6
		保证	1,500.00	2021.6.28
		保证	7,000.00	2023.11.17
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖山水城市管理有限公司	保证	7,000.00	2021.6.22
		保证	13,000.00	2023.10.14
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州微谷文化发展有限公司太美香谷里酒店	保证	3,527.88	2021.12.20
		保证	3,800.00	2023.6.19
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖科技产业园有限公司	保证	10,500.00	2021.3.24
		保证	10,500.00	2021.3.24
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州科福工艺品有限公司	保证	11,000.00	2021.1.6
		保证	15,000.00	2023.8.4
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州苏福市政工程有限公司	保证	20,000.00	2021.8.2
		保证	12,870.00	2021.8.11
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州科福实业有限公司	保证	50,000.00	2023.3.31
		保证	7,000.00	2023.12.14
		保证	4,500.00	2023.11.16
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州苏福中兴建材有限公司	保证	20,000.00	2021.10.19
		保证	2,700.00	2021.12.2
		保证	7,000.00	2023.12.24
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州苏福福地贸易有限公司	保证	4,500.00	2021.3.1
		保证	7,000.00	2021.1.9
苏州太湖旅业发展有限公司	苏福园艺有限公司	保证	12,000.00	2026.12.31
		保证	7,000.00	2023.12.14
		保证	5,400.00	2023.11.18
		保证	6,000.00	2021.3.11
		保证	20,000.00	2023.3.31
		保证	12,000.00	2021.8.21
苏州太湖旅业发展有限公司	苏福生态科技公司	保证	7,000.00	2021.1.6
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州苏科德鑫绿化工程有限公司	保证	7,000.00	2021.1.6
		保证	1,000.00	2021.8.30
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州科福环保装备制造有限公司	保证	20,000.00	2021.1.7
合计	-	-	1,154,231.88	-

上述主要被担保人基本情况如下：

单位：万元

序号	被担保人名 称	注册资本	业务范围	2020 年主要财务情况				资 信 状 况
				总资产	净资产	营业收入	净利润	
1	苏州国发太湖旅游发展有限公司	80,000.00	许可项目：各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：游览景区管理；休闲观光活动；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	375,455.20	114,997.79	0	0	正常
2	苏州太湖城市投资发展有限公司	299,900.00	房地产开发经营。城市建设项目的融资、投资、建设、经营和管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：土地整治服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	1,548,126.68	561,044.19	108,589.16	10,926.00	正常
3	苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	30,000.00	旅游项目开发建设、管理；工艺品销售；景点票务销售；停车场管理服务；游览景区管理；水上旅游项目开发与管理；水上观光活动；文体娱乐设施设备经营租赁；文化活动策划服务；休闲观光活动；体育表演服务；体育组织；体育场地设施管理；企业管理培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；自行车租赁；游览观光车租赁；零售：预包装食品、散装食品；茶馆服务；餐饮服务。（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）	275,090.13	16,741.60	451.12	-1,809.25	正常
4	苏州国创生态农业有限公司	35,000.00	许可项目：林木种子生产经营；建设工程设计（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，具体经	186,838.55	34,977.03	0	0	正常

			营项目以审批结果为准)一般项目:生态恢复及生态保护服务;食用农产品零售;水产品批发;水产品零售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)					
5	苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司	65,125.81	许可项目:各类工程建设活动(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,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:股权投资;土地整治服务;城乡市容管理;市政设施管理;与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务;食用农产品零售;水产品零售;城市绿化管理;农村集体经济组织管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	4,709,866.67	1,766,239.27	218,541.06	26,715.24	正常
6	苏州湖宴湿地保护开发有限公司	70,000.00	一般项目:自然生态系统保护管理;游览景区管理;餐饮管理;酒店管理;物业管理;停车场服务;票务代理服务;工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外)(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	215,519.15	86,847.61	209.97	-638.84	正常
7	苏州太湖市政工程有限公司	10,000.00	市政工程、土石方工程、水电设备安装工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	756,625.20	9,597.86	0	0	正常
8	苏州香湖城实业有限公司	10,000.00	生产、销售:电子产品;销售:机电设备、床上用品、日用百货、文化用品、工艺品、节能环保材料、机电产品、环境环保检测监测仪器;城建项目开发建设;物业管理;节能环保工程技术咨询;建筑工程设计及安装施工服务;合同能源管理服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	167,873.12	1,270.05	1,137.47	-77.57	正常

9	苏州微谷文化发展有限公司	45,000.00	文化活动服务；体育表演服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；房地产开发经营；会议、展览展示服务；酒店管理；物业管理；销售：工艺品、纺织品、文化用品、文具用品、日用百货、鲜花、盆景。以下限分支机构经营：会务和会展服务；住宿服务；餐饮服务；文化娱乐经济代理服务；摄影摄像服务；数字内容服务；体育用品设备出租；休闲娱乐用品设备出租；洗浴服务；旅游馆服务；休闲观光活动；室内娱乐活动；保健按摩服务；生活美容服务；非医疗性健康信息咨询；销售：食品；零售：烟草制品、出版物。（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）	267,397.86	41,438.38	8,780.96	-1,007.77	正常
10	苏州太湖科技产业园有限公司	166,200.00	产业园范围内基础设施及市政建设的投资、开发与管理、房屋租赁、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）	1,775,998.85	530,371.94	60,788.97	9,804.44	正常

截至本募集说明书出具日，公司对外担保对象均为地方国有企业，各被担保对象经营稳健，信用情况良好，公司担保债务发生代偿的可能性较小。

五、发行人受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值合计 457,551.74 万元，除此之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况，亦不存在资产被查封、冻结的情形。发行人受限资产具体情况如下：

（一）资产抵押情况

截至 2020 年末发行人资产抵押情况

单位：万元

序号	资产类型	金额	受限原因
1	固定资产	301,254.01	借款抵押
2	无形资产	27,425.10	借款抵押

合计	328,679.11	-
----	------------	---

（二）资产质押情况

截至 2020 年末发行人资产质押情况

单位：万元

序号	资产类型	金额	受限原因
1	货币资金	128,872.64	存单质押、保证金
合计		128,872.64	-

六、发行人关联交易情况

（一）关联方情况

最近三年，发行人关联方情况如下：

1、本公司的原股东

单位：万元、%

股东名称	投资额	实缴比例
苏州太湖国家旅游度假区经济发展总公司	274,000.00	56.96
苏州太湖国家旅游度假区国有资产管理办公室	207,000.00	43.04
合计	481,000.00	100.00

发行人原控股股东为苏州太湖国家旅游度假区经济发展总公司，实际控制人为苏州太湖国家旅游度假区管理委员会。

2、本公司的股东

单位：万元、%

股东名称	投资额	实缴比例
苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司	488,000.00	100.00
合计	488,000.00	100.00

3、本公司的子公司

见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”。

4、本公司重要的合营和联营企业

见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”。

5、其他关联方情况

序号	关联方名称	与发行人关系
1	苏州太湖之星开发建设有限公司	本公司参股公司
2	苏州太湖水星游艇俱乐部有限公司	本公司参股公司
3	苏州市吴中产业优化基金发展有限公司	本公司参股公司
4	苏州开泰出租汽车股份有限公司	本公司参股公司
5	苏州国发城市发展贰号投资企业(有限合伙)	本公司参股公司
6	苏州湖宴天地酒店管理有限公司	本公司间接参股公司
7	苏州湖边茶记餐饮有限公司	本公司间接参股公司
8	苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	本公司间接参股公司
9	苏州渔洋旅行社有限公司	本公司间接参股公司
10	苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	本公司间接参股公司
11	苏州漫山文化旅游发展有限公司	本公司间接参股公司
12	苏州太湖科技产业园有限公司	受同一母公司控制的其他企业
13	苏州科福环保装备制造有限公司	受同一母公司控制的其他企业
14	苏州苏科德鑫绿化工程有限公司	受同一母公司控制的其他企业
15	苏州太科城乡建设有限公司	受同一母公司控制的其他企业
16	苏州苏福市政工程有限公司	受同一母公司控制的其他企业
17	苏州苏福中兴建材有限公司	受同一母公司控制的其他企业
18	苏州科福实业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
19	苏州苏福福地贸易有限公司	受同一母公司控制的其他企业
20	苏州太湖城市投资发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
21	苏州微谷文化发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
22	苏州太湖山水城乡建设发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
23	苏州太湖佳苑实业发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
24	苏州香谷里拉置业发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
25	苏州太湖香山置地发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
26	苏州太湖山水城市管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
27	苏州红棕榈酒店管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
28	苏州吴中舟山资产经营管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
29	苏州吴中舟山农贸市场有限公司	受同一母公司控制的其他企业
30	苏州吴中蒋墩里物业管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
31	苏州香山商业管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
32	苏州香湖城实业有限公司	受同一母公司控制的其他企业

33	苏州太美农业发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业、 本公司参股公司
34	苏州太湖度假区城乡一体化投资建设发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
35	苏州光谷实业发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业

（二）关联交易情况

最近三年，公司发生的关联交易情况如下：

1、关联担保事项

截至 2020 年末，发行人关联担保情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保类型	担保币种	担保金额
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	保证	人民币	10,000.00
		保证	人民币	10,000.00
		保证	人民币	50,000.00
		保证	人民币	6,500.00
		保证	人民币	4,500.00
		保证	人民币	9,000.00
		保证	人民币	7,000.00
		保证	人民币	4,950.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖市政工程有限公司	保证	人民币	5,000.00
		保证	人民币	15,000.00
		保证	人民币	7,000.00
		保证	人民币	4,500.00
		保证	人民币	9,000.00
		保证	人民币	5,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖国家旅游度假区渔洋山索滑道有限公司	保证	人民币	8,000.00
		保证	人民币	3,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州国发太湖旅游发展有限公司	保证	人民币	50,000.00
		保证	人民币	50,000.00
		保证	人民币	20,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州国创生态农业有限公司	保证	人民币	17,000.00
		保证	人民币	15,000.00
		保证	人民币	10,000.00

		保证	人民币	9,000.00
		保证	人民币	5,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州渔洋会展有限公司	保证	人民币	3,000.00
		保证	人民币	3,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州湖宴湿地保护开发有限公司	保证	人民币	20,000.00
		保证	人民币	4,000.00
		保证	人民币	4,000.00
		保证	人民币	10,000.00
		保证	人民币	18,000.00
		保证	人民币	5,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州国博资产经营管理有限公司	保证	人民币	7,700.00
		保证	人民币	9,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州漫山文化旅游发展有限公司	保证	人民币	7,000.00
		保证	人民币	10,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	保证	人民币	4,800.00
		保证	人民币	1,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖城市投资发展有限公司	保证	人民币	10,500.00
		抵押	人民币	99,900.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖佳苑实业发展有限公司	保证	人民币	5,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖度假区城乡一体化投资建设发展有限公司	保证	人民币	10,000.00
		保证	人民币	4,000.00
		保证	人民币	5,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州国创生态农业有限公司	保证	人民币	24,600.00
		保证	人民币	5,000.00
		保证	人民币	7,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司	保证	人民币	26,250.00
		保证	人民币	13,284.00
		保证	人民币	2,400.00
		保证	人民币	6,000.00
		保证	人民币	20,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州香谷里拉置业发展有限公司	保证	人民币	7,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州微谷文化发展有限公司	保证	人民币	14,000.00
		保证	人民币	2,625.00

		保证	人民币	875.00
		保证	人民币	1,750.00
		保证	人民币	10,000.00
		保证	人民币	7,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州光谷实业发展有限公司	保证	人民币	7,000.00
		保证	人民币	9,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州香湖城实业有限公司	保证	人民币	12,000.00
		保证	人民币	5,500.00
		抵押	人民币	7,000.00
		抵押	人民币	16,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州红棕榈酒店管理有限公司	抵押	人民币	500.00
		保证	人民币	4,300.00
		保证	人民币	1,500.00
		保证	人民币	7,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖山水城市管理有限公司	保证	人民币	7,000.00
		保证	人民币	13,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州微谷文化发展有限公司太美香谷里酒店	保证	人民币	3,527.88
		抵押	人民币	3,800.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州太湖科技产业园有限公司	抵押	人民币	10,500.00
		保证	人民币	10,500.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州苏福市政工程有限公司	保证	人民币	20,000.00
		保证	人民币	12,870.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州科福实业有限公司	保证	人民币	50,000.00
		保证	人民币	7,000.00
		保证	人民币	4,500.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州苏福中兴建材有限公司	抵押	人民币	20,000.00
		抵押	人民币	2,700.00
		抵押	人民币	7,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州苏福福地贸易有限公司	抵押	人民币	4,500.00
		抵押	人民币	7,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州苏科德鑫绿化工程有限公司	抵押	人民币	7,000.00
		抵押	人民币	1,000.00
苏州太湖旅业发展有限公司	苏州科福环保装备制造有限公司	抵押	人民币	20,000.00

合计	-	-	-	1,004,831.88
----	---	---	---	--------------

2、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

最近三年末，公司应收关联方款项情况如下：

单位：万元

企业名称	款项类别	2020年	2019年	2018年
苏州太湖城市投资发展有限公司	应收账款	7,852.14	-	-
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	应收账款	10.67	1.84	0.82
苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	应收账款	0.90	-	-
苏州湖宴天地酒店管理有限公司	应收账款	0.11	-	-
苏州湖边茶记餐饮有限公司	应收账款	0.08	-	-
苏州科福实业有限公司	应收账款	-	-	5.07
苏州太湖城市投资发展有限公司	应收账款	-	2.73	2.73
苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	预付账款	5.41	-	-
苏州太湖国家旅游度假区国太天然气有限公司	预付账款	0.75	6.76	2.02
苏州太湖科技产业园有限公司	预付账款	-	18.24	-
苏州太湖市政工程有限公司	其他应收款	152,000.00	211,666.06	116,822.93
苏州渔洋会展有限公司	其他应收款	84,817.78	1,000.00	8,000.00
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	其他应收款	53,100.08	25,500.00	2,041.00
苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	其他应收款	50,730.93	15,823.39	38,799.56
苏州漫山文化旅游发展有限公司	其他应收款	42,983.47	40,180.00	38,625.85
苏州太湖科技产业园有限公司	其他应收款	41,011.15	21,000.00	15,000.00
苏州国博资产经营管理有限公司	其他应收款	21,023.53	-	-
苏州湖宴湿地保护开发有限公司	其他应收款	17,350.00	41,980.73	44,000.00
苏州湖宴天地酒店管理有限公司	其他应收款	5,838.15	3,363.11	6,500.00
苏州太湖国家旅游度假区渔洋山索滑道有限公司	其他应收款	5,700.00	-	-
苏州国发太湖旅游发展有限公司	其他应收款	4,000.00	2,000.00	2,000.00
苏州科福实业有限公司	其他应收款	3,511.00	5,011.00	-
苏州国创生态农业有限公司	其他应收款	3,450.00	3,638.02	-
苏州湖边茶记餐饮有限公司	其他应收款	14.90	31.01	32.27
苏州太湖国家旅游度假区国太天然气有限公司	其他应收款	5.57	-	-
苏州邓尉自来水有限公司	其他应收款	0.96	0.96	-

苏州太湖国家旅游度假区经济发展总公司	其他应收款	-	6,000.20	6,000.20
苏州叶山文化旅游发展有限公司	其他应收款	-	-	1,000.00

(2) 应付关联方款项

最近三年末，公司应付关联方款项情况如下：

单位：万元

企业名称	款项类别	2020 年	2019 年	2018 年
苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	应付账款	60.68	0.23	0.48
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	应付账款	8.69	1.88	9.01
苏州香谷里拉置业发展有限公司	应付账款	2.83	-	-
苏州太湖水星游艇俱乐部有限公司	预收款项	0.99	0.09	1.10
苏州渔洋会展有限公司	预收款项	0.10	0.33	0.33
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	预收款项	-	0.26	-
苏州国创生态农业有限公司	其他应付款	6,301.00	500.00	2,801.00
苏州叶山文化旅游发展有限公司	其他应付款	6,123.66	8,123.56	2,719.17
苏州湖宴湿地保护开发有限公司	其他应付款	4,000.00	2,000.00	2,000.00
苏州苏科德鑫绿化工程有限公司	其他应付款	3,500.00	-	-
苏州太湖国家旅游度假区渔洋山索滑道有限公司	其他应付款	2,337.56	1,637.56	3,500.00
苏州湖边茶记餐饮有限公司	其他应付款	2,214.85	2,214.85	2,220.70
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	其他应付款	2,000.00	3,177.65	297.90
苏州太湖国家旅游度假区爱物谷进出口贸易有限公司	其他应付款	2,000.00	2,134.84	2,541.80
苏州太湖市政工程有限公司	其他应付款	1,526.03	908.00	22,967.53
苏州漫山文化旅游发展有限公司	其他应付款	682.50	19,632.46	-
苏州国发太湖旅游发展有限公司	其他应付款	556.00	8,000.00	9,039.39
苏州渔洋会展有限公司	其他应付款	400.84	10,525.93	10,480.60
苏州太湖科技产业园有限公司	其他应付款	348.00	61.00	-
苏州开泰出租汽车有限公司	其他应付款	300.00	-	-
苏州苏福福地贸易有限公司	其他应付款	100.00	-	-
苏州太湖国家旅游度假区国太天然气有限公司	其他应付款	76.77	66.11	95.67
苏州渔洋旅行社有限公司	其他应付款	12.72	-	0.35
苏州湖宴天地酒店管理有限公司	其他应付款	3.65	2,651.14	501.56
江苏太湖九次方大数据信息技术服务有限公司	其他应付款	0.63	0.34	0.34

发行人与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。

发行人向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的业务，由双方协商定价。

第六节 发行人信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）报告期历次主体评级、变动情况及原因

发行人报告期内历次主体评级情况如下：

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2018-4-11	AA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2019-8-16	AA	稳定	维持	中诚信国际
主体评级	2020-10-12	AA	稳定	维持	中诚信国际

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

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”）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。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、担保人的运营环境、经营和竞争地位、发展前景等因素综合评估确定的。

（三）评级报告揭示的主要风险

评级报告中揭示的主要风险如下：

1、资金回笼速度较为缓慢。截至 2021 年 3 月末，公司存货余额为 29.69 亿元，土地整理和基础设施建设成本未结转规模较大，中诚信国际关注公司未来成本结转进度和回款情况。

2、关联方资金占用规模较大。截至 2021 年 3 月末，公司其他应收款合计 60.28 亿元，主要为关联方和政府部门往来款，资金被占用规模较大，对公司流动性产生一定影响。

3、债务规模快速扩张，短期偿付压力较大。随着各项业务的推进，加之应收往来款规模的不断扩大，公司有息债务规模逐年增加，截至 2021 年 3 月末增长至 99.41 亿元，同期总资本化比率升至 62.61%，刚性债务占总负债水平较高。同时，公司近两年即将到期的债务规模合计 28.32 亿元，短期存在一定偿债压力。

4、受限资产规模较大。截至 2020 年末，公司受限资产账面价值合计 40.79 亿元（包括货币资金 14.04 亿元、固定资产 23.93 亿元及无形资产 2.82 亿元），规模较大，或影响公司资产变现能力。

5、面临或有负债风险。截至 2020 年末，公司为苏州国发太湖旅游发展有限公司等 32 家区域内平台企业合计担保规模为 115.42 亿元，担保比率高达 195.73%，需关注公司或有负债风险。

（四）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（五）其他重要事项

无。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人与多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年末，发行人及下属子公司共获得金融机构授信额度 1,189,180.00 万元，已使用额度为 773,782.70 万元，剩余未使用额度

415,397.30 万元。截至本募集说明书签署之日，发行人授信额度无重大不利变化。

单位：万元

授信机构	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
国开行苏州分行	50,000.00	5,500.00	44,500.00
浦发银行吴中支行	175,900.00	50,000.00	125,900.00
北京金融资产交易所	180,000.00	45,000.00	135,000.00
苏州银行度假区支行	60,000.00	44,400.00	15,600.00
渤海银行苏州分行	15,000.00	11,400.00	3,600.00
工行光福支行	145,000.00	134,450.00	10,550.00
浦发银行吴中支行	30,500.00	30,500.00	-
交行吴中支行	20,000.00	17,950.00	2,050.00
招商银行木渎支行	2,490.00	2,490.00	-
苏州银行吴中二部	10,000.00	8,000.00	2,000.00
上海银行吴中支行	20,000.00	19,100.00	900.00
江苏银行吴中支行	7,000.00	6,700.00	300.00
光大租赁	80,000.00	64,000.00	16,000.00
中信银行吴中支行	10,000.00	9,750.00	250.00
民生银行	10,000.00	10,000.00	-
光大银行苏州分行	38,000.00	33,002.70	4,997.30
江阴农商行苏州分行	7,800.00	7,200.00	600.00
建设银行吴中支行	15,000.00	6,000.00	9,000.00
张家港农商行苏州分行	14,000.00	6,000.00	8,000.00
浦发银行吴中支行	40,000.00	40,000.00	-
江苏银行金阊支行	10,000.00	4,000.00	6,000.00
中信银行沧浪支行	10,000.00	10,000.00	-
浙商银行苏州分行	13,700.00	13,700.00	-
招商银行吴中支行	2,490.00	2,490.00	-
江苏银行金阊支行	5,000.00	5,000.00	-
江苏银行吴中支行	40,000.00	40,000.00	-
国发租赁	11,000.00	6,600.00	4,400.00
吴都融资租赁	22,000.00	21,000.00	1,000.00
中信银行木渎支行	10,000.00	8,900.00	1,100.00
南京银行苏州分行	7,000.00	7,000.00	-

建行胥口支行	20,000.00	14,000.00	6,000.00
苏州金融租赁股份有限公司	16,700.00	7,100.00	9,600.00
江南农商行苏州分行	4,000.00	4,000.00	-
交通银行吴中支行	10,000.00	8,000.00	2,000.00
常熟农商行苏州分行	9,000.00	8,000.00	1,000.00
华夏银行吴中支行	10,000.00	5,000.00	5,000.00
江苏银行苏州分行	5,000.00	4,950.00	50.00
江西银行吴中支行	20,000.00	20,000.00	-
苏州农商行吴中支行	4,900.00	4,900.00	-
苏州银行新区支行	2,700.00	2,700.00	-
南京银行吴中支行	7,000.00	7,000.00	-
宁波银行吴中支行	5,000.00	5,000.00	-
恒丰银行吴中支行	10,000.00	10,000.00	-
民生银行吴中支行	3,000.00	3,000.00	-
合计	1,189,180.00	773,782.70	415,397.30

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司均按时还本付息，无债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及并表子公司已发行未兑付的债券、其他债务融资工具及偿付情况如下：

单位：亿元、%

序号	发行主体	债务融资工具品种	产品简称	起息日	发行规模	发行期限	存续规模	票面利率	偿付情况
1	苏州太湖旅业发展有限公司	债权融资计划	19 苏太湖旅业 ZR001	2019.3.28	4.00	3 年	4.00	6.30	按时还本付息
2		债权融资计划	20 苏太湖旅业 ZR001	2020.4.28	0.50	3 年	0.50	4.90	按时还本付息
3		定向债务融资工具	20 太湖旅业 PPN001	2020.8.21	2.00	3 年	2.00	4.30	按时还本付息
4		公司债券	20 旅业 01	2020.9.4	3.00	3+2 年	3.00	4.30	按时还本付息
5		超短期融资券	21 太湖旅业 SCP001	2021.4.28	2.00	90 天	2.00	3.15	按时还本付息
6		定向债务融资工具	21 太湖旅业 PPN001（绿色）	2021.6.18	1.50	3 年	1.50	4.25	按时还本付息
7		公司债券	G21 旅业 1	2021.6.21	1.50	3 年	1.50	4.00	按时还本付息
合计		-	-	-	15.00	-	15.00	-	-

（四）其他与发行人有关的信用情况

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，不存在严重违约情形。

第七节 本期债券担保情况

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：836,994.78 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责任公司，公司正式成立于 2009 年 12 月 18 日，截至 2020 年末江苏省财政厅出资 21.28 亿元，持有江苏再担保 25.42% 股权，为其控股股东和实际控制人。

截至 2020 年末，江苏再担保经审计的合并口径资产总计为 223.40 亿元，所有者权益合计 136.36 亿元，其中归属于母公司所有者权益合计 128.65 亿元，资产负债率为 38.96%。2020 年度，江苏再担保实现营业总收入 21.57 亿元，净利润 5.47 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 5.10 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

截至 2020 年末，担保人净资产放大倍数为 7.32 倍，满足《融资担保公司监督管理条件》四项配套制度的相关条件。担保人对同一被担保人的融资担保责任余额上限为 8.566 亿元，对于主体评级 AA 级以上债券担保的责任余额上限为 14.276 亿元；除本次对发行人提供 6 亿元债券担保外，对发行人融资担保责任余额为 0 万元，对发行人关联方担保责任余额为 0 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 2020 年末，担保人融资担保责任余额为 626.99 亿元，净资产放大倍数为 7.32 倍，满足《融资担保公司监督管理条件》四项配套制度的相关条件。

五、担保人财务情况

单位：万元

项 目	2021 年 3 月末/1-3 月	2020 年末/度
资产总计	2,307,039.01	2,234,039.94
负债合计	877,000.14	870,468.97
归属于母公司所有者权益合计	1,351,539.63	1,286,482.40
所有者权益合计	1,430,038.86	1,363,570.97
营业总收入	52,836.80	215,733.20
利润总额	48,490.86	80,884.43
净利润	41,342.23	54,731.40
归属于母公司所有者的净利润	39,931.57	51,003.10
经营活动产生的现金流量净额	-74,044.29	-280,261.36

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：

债券名称	发行规模 (万元)	发行期限 (年)	起息日期	到期日期
------	--------------	-------------	------	------

江苏省信用再担保集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券（面向合格投资者）（第一期）	50,000.00	5	2017-10-24	2022-10-24
江苏省信用再担保集团有限公司 2019 年公开发行永续期公司债券	100,000.00	3+N	2019-10-25	-
江苏省信用再担保集团有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第一期）	150,000.00	3+N	2020-11-05	-
合 计	300,000.00	-	-	-

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、实现债权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。债权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。

第八节 税项

本期债券的持有人应遵守中国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、规章及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、规章发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵消。

一、增值税

《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于本期债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对本期债券在证券交易所进行的上市交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

第九节 信息披露安排

在本期债券发行过程及存续期间，公司将根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，进行本期债券存续期间发行文件、定期报告、重大事项、本息兑付等事项信息披露，以及受托管理事务报告披露安排。公司在本期债券存续期内的信息披露披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、本期债券发行情况的信息披露

发行人应在完成本期债券登记后 3 个工作日内，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或上海证券交易所认可的其他方式及时披露本期债券的名称、代码、期限、发行金额、利率、发行人及承销商的联系方式等内容。主要披露包括但不限于以下文件：

- 1、发行人董事会同意本期债券发行的有关决议；
- 2、发行人（原）股东会同意本期债券发行的有关批复；
- 3、国家发改委对本期债券的批准文件；
- 4、本期债券的募集说明书及其摘要；
- 5、发行人 2018 年、2019 年和 2020 年经审计的财务报表及审计报告；
- 6、发行人 2020 年 1-3 月未经审计的财务报表；
- 7、北京市隆安（苏州）律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 8、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；
- 9、本期债券之债权代理协议；
- 10、本期债券之债券持有人会议规则；
- 11、本期债券之资金监管协议。

二、定期报告披露

发行人将在债券存续期内每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站或上海证券交易所认可的其他方式及时披露上一年度经具有证券期货、期货相关业务资质的会计师事务所审计的年度报告和本年度中期报告。发行人将在定期报告中披露募集资金使用情况。

三、重大事项信息披露

发行人将及时披露其在本期债券存续期内可能发生的影响其偿债能力的重大事项，包括但不限于以下内容：

- 1、公司生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- 6、公司发生重大资产报废；
- 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- 14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- 16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 18、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- 20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- 21、公司涉及重大诉讼、仲裁；

- 22、公司分配股利；
- 23、公司名称变更；
- 24、公司变更财务报告审计机构、债权代理人、资信评级机构；
- 25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- 26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行上述重大事项的信息披露义务：

- 1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；
- 4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也应当及时履行信息披露义务。已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

四、本息兑付事项信息披露

本期债券本金的兑付和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。发行人将在本期债券付息兑付日前 8 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站公告本息兑付相关事项。

第十节 投资者保护机制

一、投资者保护契约条款

发行人预计不能偿还债务时，应当按照债权代理人要求追加担保，配合债权代理及债券持有人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施，并依法承担相关费用。

债权代理人在对发行人申请财产保全措施前应当通过债券持有人会议作出决议。根据法律规定或人民法院要求应当提供财产保全担保的，相关保证金由全体债券持有人按照其持有的本次未偿还债券的比例共同先行承担。

发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当按《募集说明书》的约定对后续偿债措施的实施作出安排，并及时通知发行人及债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：

- 1、启动偿债应急保障方案，包括动用发行人尚未使用的商业银行授信额度和处置变现部分发行人资产的安排；
- 2、由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- 3、其他全部或部分偿付安排；
- 4、整顿、重组或者破产的安排。

拟变更投资者保护契约条款的，应当事先经债券持有人会议决议通过。

二、偿债计划及保障措施

（一）具体偿债计划

1、本期债券偿债计划概况

本期债券计划发行规模为6亿元，为7年期固定利率债券，在存续期内每年付息一次同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。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。

2、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。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。

3、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。

4、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。按照发行人与苏州银行度假区支行签订的《资金监管协议》，发行人将在苏州银行度假区支行开立偿债资金专户。

《资金监管协议》明确约定偿债资金专户专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专户资金不得用于其他用途。

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

（二）偿债保障措施

作为发行人，苏州太湖旅业发展有限公司为本期债券的法定偿债人，偿债资金主要来源于公司的经营性收入和募集资金拟投入项目的未来收入。

1、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，作为度假区城市建设企业化运作的重要载体，主要从事基础设施建设、土地开发整理、会议中心经营和酒店运营等业务。公司经营收入稳定，盈利能力提升空间较大。2018-2020 年，公司分别实现营业收入 41,911.54 万元、42,524.65 万元和 48,985.73 万元，分别实现净利润 1,267.63 万元、2,721.43 万元和 5,931.75 万元，近三年平均净利润为 3,306.94 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，随着度假区城市化建设的不断推进、旅游业的不断发展、配套的完善及丁家坞精品酒店的完工运营，发行人营业收入将稳步提升，盈利能力将大幅增强，并将持续获得度假区管委会的大力支持，从而有力保障本期债券按期足额偿付。

2、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 3.60 亿元用于苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）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，苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目可实现 94,067.57 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。

3、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。

4、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

发行人已经聘请苏州银行度假区支行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。

5、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。

6、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。

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。

三、违约情形及处置

（一）债券违约事件及触发条件

以下任一事件均构成发行人本期债券的违约事件：

- 1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本期债券的到期利息；
- 3、发行人不履行或违反《债权代理协议》项下的任何承诺或义务（上述第

1 项所述违约情形除外)且将对发行人履行本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响,在经债权代理人书面通知,或经单独或合并持有本次未偿还债券面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知,该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正;

4、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响,或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响;

5、在债券存续期间内,发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序;

6、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决,或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令,或上述规定的解释的变更导致发行人在《债权代理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法;

7、在本期债券存续期内,发行人其他债务出现重大违约行为,并对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响。

8、在本期债券存续期间内,其他因发行人自身违约和/或违规行为(包括但不限于因本期债券发行与上市的申请文件或募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏)而对本期债券的还本付息能力产生实质性不利影响的情形。

(二) 违约责任

上述债券违约事件发生时,发行人应当承担相应的违约责任,包括但不限于按照本募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等,并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

(三) 应急事件

发行人预计出现偿付风险等应急事件时应及时建立工作组,制定、完善违约及风险处置应急预案,并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容:工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划(如有)、舆情监测

与管理。

（四）债券违约的救济机制和处置程序

债权代理人预计违约事件可能发生，应行使以下职权：

- 1、要求发行人追加担保；
- 2、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- 3、及时报告全体债券持有人；
- 4、及时报告相关监管机构。

违约事件发生时，债权代理人应行使以下职权：

- 1、在知晓该行为发生之日的 10 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；
- 2、发行人未履行偿还本期债券本息的义务，债权代理人应当与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；
- 3、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债权代理人应当依法协调债券持有人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- 4、根据债券持有人会议的决定，依法协调债券持有人对发行人提起诉讼/仲裁；
- 5、在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

（五）不可抗力

不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

不可抗力发生时，发行人或债权代理人应及时通知债券持有人及其他相关各方，并尽最大努力保护债券持有人的合法权益。

（六）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

（七）争议解决机制

本募集说明书项下所产生的或与本募集说明书有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，向债权代理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

四、债券持有人会议机制

发行人与苏州银行股份有限公司度假区支行制定了《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、当发行人未能按期支付债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；
- 10、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 11、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；

12、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集、召开及决议

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

2、当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

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

（2）发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿还本息；

（3）发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；

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

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

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

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

5、召开债券持有人会议，债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知，告知债券持有人。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。

6、发行人、债权代理人、债券持有人及\或债券持有人的代理人均有权出席债券持有人会议。债券持有人应当持债券持有证明、身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明出席债券持有人会议。债券持有人的代理人只能为自然人，债券持有人的代理人参加会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上

材料外还应当提交授权委托书和个人有效身份证件。发行人、债权代理人（但债权代理人亦为债券持有人的除外）及持有发行人 10%以上股份的或与上述股东及发行人有关联关系的债券持有人，在债券持有人会议上，没有表决权。

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

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

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

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

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

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

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

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

15、债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债券抵押权利，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。

五、债券持有人权益的修改、变更机制及生效条件

在本期债券存续期内，若涉及债券持有人权益的重要条款的修改、变更，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策，并根据《债券持有人会议规则》的约定决定是否生效。

六、债券持有人会议决议的约束力

债券持有人会议依据公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织规定及《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债权代理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

第十一节 债权代理人

发行人已聘请苏州银行度假区支行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，均视为其同意苏州银行度假区支行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、代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项：

(1) 起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：

- 债权代理协议；
- 债券持有人会议规则；

(2) 与发行人签署本期债券的债权代理协议；

(3) 向合格投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

(1) 按照《债券持有人会议规则》召集和主持债券持有人会议；

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

(4) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表和发行人谈判与本期债券有关的事项；

(5) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报相关信息；

3、特别代理事项

(1) 本期债券诉讼代理；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

二、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有关事宜。

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。

三、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。

四、债权代理人的权利与义务

- 1、债权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、债权人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。
- 4、债权人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。
- 5、债权人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

第十二节 发行有关机构

一、发行有关机构

（一）发行人：苏州太湖旅业发展有限公司

法定代表人：殷磊

住 所：苏州太湖国家旅游度假区行政中心四楼

联 系 人：鲁兆强

联系地址：苏州市孙武路 2993 号文创中心 1 号楼

联系电话：0512-66512831

传 真：0512-66510186

邮 编：215166

（二）承销团成员

1、主承销商：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

住 所：苏州工业园区星阳街 5 号

联 系 人：姜瑞源、魏欣辰、陈伟波、闻大梅

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16F

联系电话：0512-62938092

传 真：0512-62938665

邮 编：215021

2、副主承销商：上海银行股份有限公司

法定代表人：金煜

住 所：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 168 号

联 系 人：蔡佳楠

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 168 号

联系电话：021-68476101

传 真：021-68475573

邮 编：200120

3、分销商：申港证券股份有限公司

法定代表人：邵亚良

住 所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

联 系 人：周金龙

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼

联系电话：18782071837

传 真：021-20639423

邮 编：200122

（三）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：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

联 系 人：朱昱旻

联系地址：苏州市姑苏区平泖路 251 号城市生活广场 A 幢 917 室-919 室

联系电话：0512-62828831

传 真：0512-62828832

邮 编：215031

（四）审计机构：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：杨滢、巢序、沈佳云、张健、朱清滨、耿磊、张晓荣

主要经营场所：上海市静安区威海路 755 号 25 层

联 系 人：陈永生

联系地址：上海市静安区威海路 755 号 25 层

联系电话：021-52920000

传 真：021-52921369

邮 编：200040

（五）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：唐晨

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦

联系电话：021-60330988

传 真：021-60330991

邮 编：200021

（六）发行人律师：北京市隆安（苏州）律师事务所

负 责 人：张拥军

住 所：苏州市工业园区钟园路 750 号国泰新金融大厦 12 层

联 系 人：郁军

联系地址：苏州市工业园区钟园路 750 号国泰新金融大厦 12 层

联系电话：0512-87661595

传 真：0512-87661589

邮 编：215028

（七）监管银行/债权代理人：苏州银行股份有限公司度假区支行

负 责 人：陈晓华

营业场所：苏州太湖国家旅游度假区望湖路 21 号

联 系 人：肖彬彬

联系地址：苏州太湖国家旅游度假区望湖路 21 号

联系电话：0512-66312612

传 真：0512-66312612

邮 编：215166

（八）托管机构：

1、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：邵文迪、王安怡

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170827

传 真：010-88170752

邮 编：100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负 责 人：戴文桂

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联 系 人：徐瑛

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-38874800

传 真：021-58754185

邮 编：200127

（九）交易所流通场所：上海证券交易所

总 经 理：蔡建春

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

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十三节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人董事会同意本期债券发行的有关决议；
- (二) 发行人（原）股东会同意本期债券发行的有关批复；
- (三) 国家有关部门对本期债券的批准文件；
- (四) 《2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券募集说明书》；
- (五) 《2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券募集说明书摘要》；
- (六) 发行人 2018 年、2019 年和 2020 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 2020 年经审计的财务报表和审计报告；
- (九) 北京市隆安（苏州）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) 《苏州太湖旅业发展有限公司公司债券债权代理协议》；
- (十二) 《苏州太湖旅业发展有限公司公司债券债券持有人会议规则》；
- (十三) 《苏州太湖旅业发展有限公司公司债券资金监管协议》。

二、查阅地点

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：苏州太湖旅业发展有限公司

联系地址：苏州市孙武路 2993 号文创中心 1 号楼

联系人：鲁兆强

联系电话：0512-66512831

传真：0512-66510186

邮编：215166

(二) 主承销商：东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系人：姜瑞源、魏欣辰、陈伟波、闻大梅

联系电话：0512-62938092

传 真：0512-62938665

邮 编：215021

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

中国债券信息网（中央国债登记结算有限公司）

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

上海证券交易所

网址：<http://www.sse.com.cn/>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可咨询发行人或主承销商。

（三）备查文件查阅时间

周一至周五（法定节假日或休息日除外）：

上午 9:30-11:30 下午 2:30-5:00

第十四节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合发行本期公司债券的条件。

法定代表人（签名）：

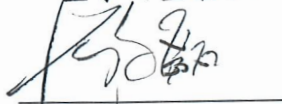
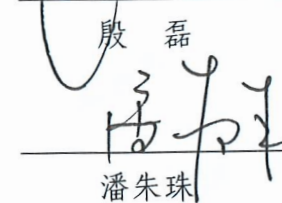

殷 磊

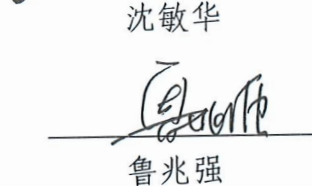


二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高管人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

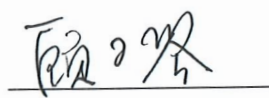
董事（签名）：

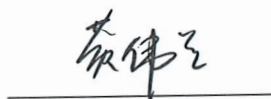

殷磊

潘朱珠


沈敏华

鲁兆强


王芳

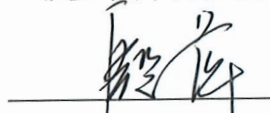
监事（签名）：


顾雪琴


黄伟兰


钱伟

非董事高级管理人员（签名）：

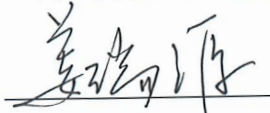

殷萍



三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，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。

项目负责人（签名）：


姜瑞源

法定代表人（或授权代表人）（签名）：


姚 眺



法定代表人授权委托书

东证授【2021】6 号

授权人：范 力 东吴证券股份有限公司董事长



被授权人：姚 眺 东吴证券股份有限公司执委、总裁助理



根据《公司法》、《公司章程》、《公司治理准则》和公司基本管理制度等规定，兹授权公司执委、总裁助理姚眺同志行使以下权力：

代表法定代表人对外签署非上市公司公司债券、企业债券、金融债券、次级债券、资产证券化、其他债券以及相关财务顾问、投资顾问的各项业务协议和业务文件。

以上授权，授权人也有权。被授权人可以在本授权书明确的权限内转授权，转授权内容需经授权人同意。

本授权委托书的有效期限自 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。被授权人应诚信、审慎行使上述授权，否则要承担相应的经济和法律责任。

特此授权。

2021 年 01 月 4 日



四、发行人律师声明

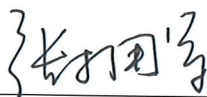
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字律师（签名）：


郁 军


崔 杰

律师事务所负责人（签名）：

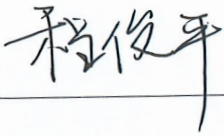

张拥军



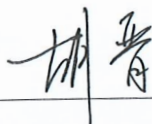
五、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字注册会计师（签名）：

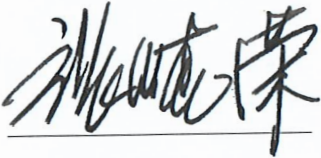

程俊平




胡 晋



会计师事务所负责人（签名）：


张晓荣



上会会计师事务所（特殊普通合伙）

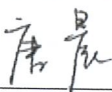


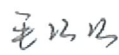
2021 年 7 月 1 日

六、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

签字资信评级人员（签名）：


唐 晨


毛巧巧

资信评级机构负责人（签名）：


闫 衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



附表一：2021 年苏州太湖旅业发展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	黄诗敏	13162367507
上海	上海银行股份有限公司	金融市场部	中国（上海）自由贸易试验区银城中路 168 号	蔡佳楠	021-68475573
上海	申港证券股份有限公司	资本市场部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 22 楼	周金龙	18782071837