

2021年苏州市相城国有资本投资有限公司 公司债券募集说明书



发行人	苏州市相城国有资本投资有限公司
本期发行金额	人民币 12 亿元整
发行期限	7 年期，同时设置本金提前偿付条款
主承销商	东吴证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、方正证券承销保荐有限责任公司
债权代理人	东吴证券股份有限公司
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人主体信用评级	AA+
本期债券信用评级	AA+

发行人：苏州市相城国有资本投资有限公司

牵头主承销商、
债权代理人：东吴证券股份有限公司



联席主承销商：兴业证券股份有限公司



签署日期：2021 年 11 月 15 日

声明

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，发行人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、及时性承担个别和连带的法律责任。

二、发行人及相关负责人承诺

发行人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，本期债券募集资金不会用于商业性房地产建设。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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所述财务信息真实、准确、完整、及时。

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、投资提示

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

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作出的任何决定，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，包括债券债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。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

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募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，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。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

六、本期债券的基本要素

（一）债券名称：2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券（简称“21 苏投债”）。

（二）发行金额：发行人将已注册的 18 亿元公司债券进行分期发行。本期债券发行金额为人民币 12 亿元整。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

（四）债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本

期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定。簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。

（五）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售；通过承销商设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发售和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发售。

（六）发行对象：本期债券通过承销商设置的发行网点在银行间债券市场公开发售的部分，向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发售；通过上海证券交易所公开发售的部分，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）公开发售。

（七）债券担保：本期债券无担保。

（八）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

目录

声明	1
释义	5
第一节 风险提示及说明	7
第二节 发行条款	14
第三节 募集资金运用	16
第四节 认购与托管	26
第五节 债券发行网点	27
第六节 认购人承诺	28
第七节 发行人基本情况	30
第八节 财务会计信息	70
第九节 发行人信用状况	125
第十节 法律意见	131
第十一节 税项	132
第十二节 信息披露安排	133
第十三节 投资者保护机制	136
第十四节 本期债券发行有关机构	149
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	153
第十六节 备查文件	164
附表一:	166
附表二:	167
附表三:	169
附表四:	170

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	指	苏州市相城国有资本投资有限公司
本期债券	指	发行人发行的“2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券”
本期发行	指	本期债券的发行
牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
联席主承销商	指	兴业证券股份有限公司、方正证券承销保荐有限责任公司
兴业证券	指	兴业证券股份有限公司
方正证券	指	方正证券承销保荐有限责任公司
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程
募集说明书	指	《2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券募集说明书》
《债权代理协议》	指	《2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券持有人会议规则》
《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》	指	《苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》
承销协议	指	发行人与主承销商为本期债券的发行签订的《苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券承销协议》
余额包销	指	主承销商承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将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
监管银行	指	浙商银行股份有限公司苏州分行及华夏银行股份有限公司苏州分行
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《苏州市相城国有资本投资有限公司公司章程》
股东	指	苏州市相城国有资本投资有限公司股东
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
最近三年及一期/报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月

工作日	指	国家法定的工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元	指	人民币元

本募集说明书中，部分合计数与所列各数直接相加之和在尾数上可能略有差异，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。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、与本期债券有关的风险与对策

（一）利率风险

风险：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。本期债券为固定利率品种且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，在本期债券的存续期限内，利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对债券存续期限内可能存在的利率风险的补偿。发行人拟在本期债券发行结束后申请在证券交易场所上市流通，以提高债券的流动性。本期债券流动性的增强将给投资者提供规避风险的便利。

（二）流动性风险

风险：发行人计划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流通。

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申请，力争本期债券早日获准上市流通。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。

（三）偿付风险

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。如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：目前，公司运行稳健，经营情况和财务状况良好，现金流充裕。公司将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升公司的持续发展能

力。公司将加强对本期债券募集资金使用的监控，积极预测并应对募投项目所面临的各种风险，提高所建项目的现金流和收益水平。

二、与发行人相关的风险与对策

（一）公司运营风险

风险：发行人作为相城区重要的基础设施建设、安置房建设主体，承担着城市建设和服务民生的重任。这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求，如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对公司正常的业务收益产生一定的影响。

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

（二）项目建设风险

风险：本期债券拟募集资金总额为120,000万元，其中72,000万元用于徐阳花园动迁安置小区项目，48,000万元拟用于补充公司流动资金。募投项目投资规模较大、回收期较长。在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致项目实际投资超出投资预算，总成本上升，或影响项目按时竣工及日常经营，从而影响发行人盈利水平。

对策：本期债券筹资资金投向的安置房建设项目均经过发行人详细、周密的研究和论证，由江苏鸿渐投资咨询管理有限公司出具项目可行性研究报告。发行人将不断完善自身项目管理和财务管理制度，不断提升自身工程建设项目管理水平，对于项目的事前、事中、事后三个阶段分别制定严格的管理措施控制项目风险。对项目实施跟踪审计，保障建设资金始终在可控的、规范合理的轨道上运行，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，有效防止工程延期、施工缺陷等风险，最大限度地降低项目投资风险。

（三）安置房项目销售风险

风险：本期债券募投项目徐阳花园动迁安置小区项目主要收入来源为安置房定向销售收入。若受国家产业政策或实际市场需求等影响，安置房交付或销售进度与预计出现差异，将影响项目收益，亦会间接对发行人偿债能力产生影响。

对策：由于安置房定向销售价格相比项目周边普通商品房较低，发行人将密切关注国家相关产业政策，积极应对由政策变化引起的安置房合规风险。

（四）发行人对外担保余额较大的风险

风险：截至2021年6月末，发行人及子公司对外担保余额为795,298.28万元。发行人担保对象为苏州市相城区的国有或集体企业，被担保企业生产经营状况良好，但如果被担保公司未来出现大规模偿付困难，不能及时偿还相关债务，公司将承担连带担保责任，进而影响公司的经营和业绩。发行人担保对象为苏州市相城区的国有或集体企业，被担保企业生产经营状况良好，但如果被担保公司未来出现大规模偿付困难，不能及时偿还相关债务，公司将承担连带担保责任，进而影响公司的经营和业绩。

对策：发行人将严格执行《对外担保制度》，控制对外担保金额，同时持续关注被担保公司的经营状况，做好综合资信管理，并在必要时要求被担保公司增加反担保措施。

（五）其他应收款余额较大的风险

风险：报告期内，发行人其他应收款分别为 1,013,590.78 万元、1,042,241.30 万元、1,276,323.33 万元和 1,297,463.63 万元，占同期总资产比重分别为 11.98%、10.95%、12.71%和 12.67%，占比较大，且存在较多非经营性往来款项。虽然发行人其他应收款主要由国有、公有企业或政府部门构成，发生坏账的可能性较小，但如果欠款单位经营状况出现异常，其他应收款将可能不能按期得到偿还，这可能导致公司资金链紧张，从而影响公司的资金周转和业务的正常经营。

对策：发行人将持续关注各对手方的经营情况，及时收回非经营性其他应收款。同时，为加强资金管理，规范资金运作与管理行为，防范经营风险，提高资金运作效益，发行人针对非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款制定了《关联交易管理制度》和《非经营性其他应收款管理办法》。

（六）存货跌价风险

风险：报告期内，发行人存货分别为 2,230,961.66 万元、3,069,248.48 万元、3,479,645.73 万元和 3,634,341.50 万元，占总资产比重分别为 26.38%、32.24%、

34.64%和 35.50%，占比较大，主要是因为发行人前期项目投入较大，基础设施建设、安置房建设业务建设周期长，审计验收手续较为复杂，导致存货余额较大。未来如果存货价格出现明显波动，公司计提的存货跌价准备存在无法完全覆盖存货价格波动的风险。发行人如相应提高存货减值准备金额，从而可能对发行人的短期盈利能力产生一定影响。

对策：发行人将持续关注相关政策变动及宏观经济波动，同时加快存货周转速度，以降低存货跌价风险。

（七）有息债务规模较高的风险

风险：截至 2021 年 6 月末，发行人的有息负债余额达到了 3,723,866.39 万元，占负债总额比重为 61.88%，占比较大。公司基础设施建设、安置房建设业务建设周期长，前期资金投入较大，随着公司业务规模的扩大，公司投资项目的增多，公司对外借款余额也呈现稳步上升态势。发行人较高的有息债务和利息支出使公司未来面临较大的资金压力。

对策：发行人将积极稳固与银行等金融机构的合作关系，获取更多授信。积极拓展公司债、企业债等直接融资渠道，提高直接融资能力。同时提高自身盈利能力，提高利息覆盖水平，加强现金管理，降低偿债风险。

（八）经营活动现金流波动较大的风险

风险：报告期内，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为 64,330.93 万元、-292,021.28 万元、-81,655.10 万元和-93,206.41 万元，公司经营活动产生的现金流量净额波动较大，主要是因为发行人处于基础设施和安置房建设行业，行业特性决定了发行人前期投入较大，建设和结算周期较长，且根据项目审计验收情况逐步回款，现金流存在一定的波动性。若未来公司主营业务及投资业务不景气，经营活动产生的现金流净额出现负面波动，将可能对公司债务偿还和持续经营产生影响。

对策：发行人将通盘考虑项目的开工时间，量力而行，降低同期开工项目数，错开项目进度，减少资金同期需求量。对于已确认收入的项目，加强应收账款的催款，加快应收账款周转率。

（九）EBITDA 利息保障倍数下降的风险

风险：最近三年，发行人合并口径 EBITDA 利息倍数分别为 1.03、0.68 和 0.68，处于较低水平，主要是因为发行人基础设施建设、安置房建设项目较多，

业务建设周期长，前期投入较大，发行人通过银行贷款及直接融资平衡现金流，导致其利息支出压力较大。如发行人未能持续改善公司偿债能力，公司将面临流动性紧缺风险，进而对本期债券的还本付息产生不利影响。

对策：发行人将积极采取直接融资方式进行融资，降低融资成本，同时积极提高运营效率以提升盈利能力，保障按时还本付息。

（十）受限资产规模较大的风险

风险：截至报告期末，发行人受限资产账面价值为 769,033.19 万元，占当期净资产的比例为 18.22%，受限资产规模较大，主要是因为发行人为其建设的项目申请了长周期、低利率的项目贷款，该类贷款通常需要提供项目不动产抵质押，导致账面受限资产规模较大。如发行人受限资产规模持续扩大，资产无法及时变现，可能会对本期债券的还本付息产生不利影响。

对策：发行人保持良好融资信用，未出现贷款逾期导致重大资产被强制执行的情况，未来发行人将积极控制受限资产规模，在借款到期后及时进行解押，增加信用融资比重，同时设置受限资产占比警戒线，及时关注受限资产规模的变化情况。

（十一）控股型公司的风险

风险：发行人为控股型公司，发行人合并报表利润主要来源于下属子公司，发行人本部利润主要来源于投资收益，如果子公司经营状况和分红政策发生变化，将对发行人本部的盈利能力和偿付能力产生一定影响。此外，发行人的下属子公司如果发生债务违约事件，将可能影响发行人的还本付息能力和企业形象，进而对债券持有人造成不利影响。

对策：发行人将定期召开集团会议，由子公司向发行人汇报业务运营及投融资安排情况，并加强对子公司的管控。

（十二）经营活动现金流对偿还有息负债金额的覆盖水平较低的风险

风险：公司近三年经营活动现金流流入金额分别为 1,069,392.09 万元、1,286,683.85 万元和 1,444,712.56 万元，均值小于近三年有息负债支出均值，经营活动现金流对偿还有息负债金额的覆盖水平较低，主要是因为发行人委托代建和安置房建设业务整体规模较大，项目完工后验收决算和工程审计程序较为复杂，造成整体回款周期较长，发行人需通过银行贷款及直融产品的滚动融资平衡现金流，导致每年偿还有息负债的金额较大，经营活动现金流未能将其全部覆盖。

若未来发行人无法改善经营活动现金流对有息负债的覆盖水平，可能会影响公司的偿债能力。

对策：公司将保障基础设施建设、安置房建设、商品房开发、水务业务等主营业务的持续稳定经营，通过主营业务回款增加经营活动现金流入。同时，公司将合理编制预算，严格按照预算进行项目投资，同时严格资金管控，做好往来款回款工作，提前安排偿债资金。此外，公司也将进一步拓展直融渠道，包括但不限于企业债券、公司债券、银行间产品等直融工具，打造多元化融资模式，为有息负债的偿付提供充足保障，降低偿债风险。

三、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期风险

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

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

（二）产业政策风险

风险：发行人从事的安置房建设业务是关系国计民生的重要行业，对政策高度敏感，未来可能发生的产业政策调整会对公司经营环境产生重大影响。如果在本期债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响公司的经营活动，可能对公司的经营业绩产生不利影响。目前，发行人从事的上述业务得到国家政策的大力扶植，但在国民经济发展的不同阶段，国家政策会有不同程度的调整，不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切联系，加强政

策信息的收集与研究,及时了解和判断政策的变化,以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略,对可能产生的政策风险予以充分考虑,并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新,尽可能降低产业政策变动对公司经营管理带来的不确定性影响。

(三) 房地产行业风险

风险: 发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相连、息息相关,长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度,行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度,政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况,通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施,引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来,国家相继采取了一系列宏观政策措施,出台了一系列政策法规,从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等,并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化,则公司的经营管理和未来发展以及募投项目的销售将可能受到不利影响。

对策: 针对未来政策变动风险,发行人将与主管部门保持密切联系,加强政策信息的收集与研究,及时了解和判断政策的变化,以积极的态度适应新的环境。

第二节 发行条款

一、发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]213 号文件注册后公开发行。

发行人于 2020 年 11 月 24 日召开董事会并依法定程序作出同意本次发行的决议，同意发行人民币 18 亿元，存续期间不超过 7 年的企业债券。

发行人股东于 2020 年 12 月 10 日出具批复同意本次债券发行，规模不超过人民币 18 亿元，存续期间不超过 7 年。

二、本期债券主要发行条款

1	债券名称:	2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券（简称“21 苏投债”）
2	企业全称:	苏州市相城国有资本投资有限公司
3	发改委注册批文:	发改企业债券[2021]213 号
4	本期债券发行金额:	发行人将已注册的 18 亿元公司债券进行分期发行。 本期债券发行金额为人民币 12 亿元整。
5	期限:	本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款。
6	发行价格或利率确定方式:	本期债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。 本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定。本期债券发行利率为 4.00%。簿记建档区间将依据有关法律法规，由发行人和簿记管理人根据市场情况充分协商后确定。
7	还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在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
8	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；通过承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。
8	发行对象:	本期债券通过承销商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。

9	承销方式:	本期债券由东吴证券股份有限公司作为牵头主承销商、兴业证券股份有限公司、方正证券承销保荐有限责任公司作为联席主承销商组成承销团以余额包销方式共同承销。
10	簿记建档日:	本期债券簿记建档日为 2021 年 11 月 25 日。
11	发行首日:	本期债券发行期限的第 1 日, 即 2021 年 11 月 26 日。
12	起息日期:	自 2021 年 11 月 29 日开始计息, 本期债券存续期内每年的 11 月 29 日为该计息年度的起息日。
13	付息日期:	本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 11 月 29 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)。
14	缴款日期:	本期债券缴款日为 2021 年 11 月 29 日。
15	簿记建档管理人/债权代理人:	东吴证券股份有限公司
16	募集资金专项账户监管人	浙商银行股份有限公司苏州分行和华夏银行股份有限公司苏州分行
17	兑付价格:	按面值兑付
18	兑付日期:	本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 11 月 29 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)。
19	信用评级机构及信用评级结果:	经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定, 发行人主体长期信用等级为 AA+, 本期债券信用等级为 AA+。
20	担保情况:	本期债券无担保。
21	托管方式	本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管, 中国证券登记结算有限公司上海分公司进行分托管。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

本期债券拟募集资金总额为120,000万元，其中72,000万元用于徐阳花园动迁安置小区项目，48,000万元拟用于补充公司流动资金。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金投向具体情况如下：

单位：万元、%

项目名称	项目投资总额	募集资金使用额度	占项目投资总额比例	占募集资金总额比例
徐阳花园动迁安置小区项目	164,221.40	72,000.00	43.84	60.00
补充公司流动资金	-	48,000.00	-	40.00
合计	164,221.40	120,000.00	-	100.00

发行人承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况；存续期内，如变更资金使用用途，发行人将召开债券持有人会议对变更事项进行表决，经债券持有人会议法定多数通过后，按照程序规定实施变更。同时，发行人将及时进行信息披露，说明募集资金用途变更的相关情况。

（一）徐阳花园动迁安置小区项目的基本情况

1、项目审批和核准情况

序号	项目批文	批准文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	关于徐阳花园动迁安置小区项目可行性研究报告的批复	相审批投[2019]366号	苏州市相城区行政审批局	2019-11-5	对募投项目可行性研究报告的批复
2	关于徐阳花园动迁安置小区项目节能报告的审查意见	相审批能评[2019]17号	苏州市相城区行政审批局	2019-11-1	建设规模、内容、能耗情况
3	徐阳花园动迁安置小区项目建设项目环境影响登记表	-	-	2018-11-21	主要环境影响以及对应的环保措施
4	徐阳花园动迁安置小区项目社会稳定风险评估评审报告表	-	苏州市相城区社会稳定风险评估领导小组办公室	2020-12-1	社会稳定风险为低风险风险的备案通知

5	关于徐阳花园动迁安置小区项目用地的预审意见	相国土资预[2018]42号	苏州市国土资源局相城分局	2018-11-29	项目规模、位置、用地规模
6	建设用地规划许可证	地字第320507201900167	苏州市行政审批局	2019-10-18	募投项目建设用地规划的许可证
7	建设项目选址意见书	选字第32050720180052号	苏州市行政审批局	2018-12-7	项目规模、位置、用地规模

2、募集资金投资项目情况

(1) 项目建设主体

该项目的建设主体为发行人孙公司苏州市相城城市建设发展有限公司。

(2) 项目位置及占地面积

该项目位于苏州相城经济开发区华元路以南、徐庄社区以西。项目总用地面积 117,150 平方米（约合 175.72 亩）。

(3) 项目建设内容

该项目总建筑面积 409,026.06 平方米,其中计容建筑面积 279,417.85 平方米,不计容建筑面积 129,608.21 平方米。

地上计容面积中住宅建筑面积为 265,932.61 平方米,主要包括有 5 栋 24 层住宅, 1 栋 25 层的住宅和 11 栋 27 层住宅, 合计 17 栋楼, 2,300 套住宅。本项目主力户型为 70 平方米的两居室, 占比约 59%, 此外还有 110 平米的三居室, 占比约 36%, 并配置少量 120 平方米的户型, 占比约 5%。

此外本项目还包括社区居委会 2,980.19 平方米、幼儿园 3,622.97 平方米（建成后移交给澄阳街道）、以及移交给物业管理的公共配套为物业管理用房 2,182.19 平方米、养老服务设施用房 1,076.91 平方米、文体用房 1,603.79 平方米、配电间 1,494.24 平方米、开闭所 444.90 平方米等。发行人承诺本期债券募集资金不用于该部分配套设施的建设。

上述幼儿园、养老服务设施用房等公共配套设施合计总投预计约为 3,083.50 万元, 将于建成后移交给澄阳街道以及物业公司管理, 预计不会产生商业利益, 具有公益属性。经测算, 本次募投项目总投 164,221.40 万元, 扣除上述公益性设施后为 161,137.90 万元, 本次募集资金拟将 60,000 万元用于项目建设, 为扣除公益性设施后总投 161,137.90 万元的 37.24%, 未超过 70%。

本项目不计容建筑面积 129,608.21 平方米，主要包括机动车库 98,633.30 平方米、非机动车库 15,634.84 平方米及地下人防 13,538.47 平方米等，主要包含可出售的机动车位 3,242 个以及停放非机动车的车位 3,450 个。

（4）项目建设进度

该项目已于 2021 年第二季度开工建设。项目建设期为 2021 年-2022 年，共计 2 年，截至 2021 年 8 月 13 日，已完成投资 0.62 亿元，整体投资完成率约 4%，尚处于地基建设阶段；项目运营期为 2023-2027 年，共计 5 年。项目运营期内，住宅和机动车位的销售进度预计均为每年 20%。

（5）项目建设用地情况

项目用地位于澄阳街道华元路南、徐庄社区西，属于划拨用地，用途为城镇住宅用地（安置房），未缴纳土地出让金，尚未办理不动产权证，根据《关于同意苏州市相城城市建设发展有限公司因徐阳花园小区项目拨用土地的批复》（苏相地拨复[2020]49 号），待工程结束后申报办理不动产登记手续，验收合格后核发不动产证。

（6）项目投资总额及资金来源

该项目投资总额为 164,221.40 万元，项目总投资已包含土地费用。项目建设资金由项目资本金和债务资金构成，拟使用项目资本金 54,221.40 万元，来源为公司自有资金，占总投资的 33.02%，满足国家对于项目资本金比例的相关要求；拟使用债务资金 110,000.00 万元，部分来源为本期债券所募集资金，占总投资的 66.98%，未超过 70%。

（7）其他情况说明

房屋征收及拆迁工作由苏州市相城区澄阳街道动迁办负责，拆迁费由苏州市相城区政府、相城经济开发区和元和经济开发区三方共同承担，拆迁费未纳入项目总投资。根据《关于徐阳花园动迁安置小区项目的情况说明》，本次募投项目徐阳花园动迁安置小区 2,300 套均已纳入 2020 年的相城区区级保障房计划。经对照，本次募投项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》鼓励类项目。

根据苏州市相城区住房和城乡建设局提供的数据，2020 年相城区全年完成房地产开发投资 275.06 亿元，比 2019 年增长 1.6%。全区商品房新开工面积 331.68 万平方米，比 2019 年增长 23.29%；商品房施工面积 794.09 万平方米，比 2019 年增长 19.98%；商品房竣工面积 167.84 万平方米，比 2019 年减少 31.2%；商品

房销售面积 159.86 万平方米，比 2019 年减少 7.97%；截至 2021 年 6 月末，商品房待售面积 173.81 万平方米，去化周期约 12 个月，为国家 12-18 个月合理调控期限的下限，需要增加住宅库存。所以加大相城区安置房建设力度，能够缓解商品住宅库存不足现状，缓解因供应不足导致价格过快上涨矛盾。

徐阳花园动迁安置小区项目拟建安置房住宅面积 265,932.61 平方米，拆迁还建比例为 1:0.94，本次拆迁安置采取货币化结合定向安置模式。本项目安置房的销售均价为 7,300 元/平方米（含税），低于相城区可参照市场价格。

本期债券募投项目为改善居民生活水平提供了必备基础，且销售单价较周边商品住宅优势明显。上述项目建筑面积合理，销售压力较小。

（二）项目建设的必要性、社会效益及经济效益

1、募投项目建设的必要性

（1）提高城镇化质量、促进经济社会持续健康发展的需要

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

近年来，我国部分城市房价上涨较快，有的城市房屋租赁价格也明显上升，给群众改善住房条件带来很大压力，成为社会广泛关注的焦点问题之一。住房价格如果持续过快上涨，容易形成房地产“泡沫”，带来潜在的或现实的金融风险，扰乱乃至破坏经济正常循环。在这个问题上，国际上有不少深刻教训，日本经济长期低迷，美国发生“次贷”危机，都与房地产“泡沫”有关，应当引以为戒。当前和今后一段时期，在我国大规模实施棚户区（危旧房）改造和建设保障性安居工程，既可以增加住房有效供应，分流商品住房市场需求，还可以稳定群众住房消费预期，对市场起到“镇静剂”的作用，有利于管理好通胀预期，是促进经济社会持续健康发展的重要手段。

目前，江苏省各地、各有关部门和单位认真贯彻落实中央和省委、省政府的

决策部署，大规模推进各类棚户区（危旧房）改造，取得了良好成效。截止 2013 年，全省共改造各类棚户区（危旧房）70.6 万户，占同期城镇保障性安居工程总量的 43.6%。棚户区（危旧房）的改造建设，改善了广大困难群众的住房条件，拉动了投资和消费需求，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，发挥了助推经济发展和民生改善的多重效应。以改善群众居住条件为出发点和落脚点，加快推进集中成片棚户区（危旧房）改造，积极推进非成片棚户区（危旧房）改造，稳步实施城中村改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，是保障和改善民生、提高城镇化质量、促进经济社会持续健康发展的必然要求。

因此，本次募投项目是提高城镇化质量、促进经济社会持续健康发展的需要。

（2）改善人居环境、促进苏州新型城镇化进程的需要

棚户区的改造是城市建设的必要途径和城市发展的必经阶段，是完善城市功能、提升城市品位、树立地区形象的重要举措。棚户区内建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。通过改造棚户区，使得城市中一些脏、乱、差的卫生死角得到治理，不仅能有效改善人居环境，提升城市品位，还能提升城市服务功能，优化投资环境、拓展城市的发展空间。更重要的是，其真正受益的是生活在此的每一位老百姓，是实现百姓安居乐业的民生工程，棚户区（危旧房）有效促进了人与社会环境的和谐发展。

和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城镇化的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城镇化面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。本项目涉及范围是城市布局、交通、卫生条件基础较薄弱的地区，整体改造以后的区域无论从环境还是管理上都将变得井井有条，项目的建成可改变城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展的中国特色新型城镇化的要求与内涵。

苏州市的城市化建设相对于全国而言走的较快，但是城市化发展的质量不高，主要是大量的外来人口增加了城镇人口的比例，但是这部分人在住房、教育、医疗等条件并没有享受到城市化发展带来的成果，而棚户区的改造就是在住房、教育等条件上使他们同步享受到城市发展带来的实惠，达到社会公平，提高城市化发展的质量，推进相苏州市新型城镇化发展进程。

因此，本次募投项目是改善人居环境、促进苏州新型城镇化进程的需要。

（3）提升土地价值，加强土地集约化利用的需要

建设用地供需矛盾是城镇化发展制约瓶颈。我国“土地城镇化”快于人口城镇化，城镇用地粗放低效，新城新区、开发区和工业园区占地过多；城镇空间分布和规模结构不合理，与资源环境承载能力不匹配；城市管理服务水平不高，“城市病”问题日益突出。展望未来，土地等资源粗放消耗，压低公共服务成本推动城镇化快速发展的模式不可持续，城镇化发展由速度型向质量型转型的要求日益迫切。

大力促进节约集约用地，是关系民族生存根基和国家长远利益的大计。2004 年国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》（以下简称《决定》）是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。2008 年国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号，下简称“通知”）要求按照节约集约用地原则，充分利用现有建设用地，大力提高建设用地效率；充分发挥市场配置土地资源基础性作用，健全节约集约用地长效机制。城市规划要按照循序渐进、节约土地、集约发展、合理布局的原则，科学确定城市定位、功能目标和发展规模，增强城市综合承载能力。

相城区区内目前分布的棚户区缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过改造棚户区，将充分挖掘原有建设用地的潜力，促进存量土地的有效利用，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设城市，为相城区未来区域发展、承接苏州大市提供必要的用地保障。

（4）改善民生、解决低收入家庭住房问题的需要

随着经济的快速发展，以及区域规模不断向周边扩展，苏州市棚户区大多为传统商业、贸易聚集区或城市边缘基础设施严重落后的连片棚户居民区，大多历史悠久，房屋因年久失修，存在较多质量问题，环境卫生脏乱差、基础设施不完善、存在严重防汛排涝、社会治安、防火防灾等安全隐患。而生活在危房棚户区内的居民，绝大多数是城市低收入困难群体和外来务工人员，既没有能力改造危旧住房，更谈不上购买新房。

目前各级政府高度重视城市危旧房和棚户区改造，特别关心解决低收入群众的保障性住房问题。这是顺民意、惠民生，扩内需、促发展，一举多得的重大民生工程。苏州市有必要抓住当前机遇，充分利用国家有关政策，在加速苏州市建设的同时，把棚户区改造提上重要日程，加快城市危旧房、棚户区改造。通过建设安置房，将危旧片区的居民集中安置，使这些无法依靠自身力量解决住房困难的群众，都将通过危旧片区改造，改善生活环境和居住条件，真正享受到苏州市经济发展的成果。

因此，本次募投项目是惠及百姓的德政工程和民心工程，是改善民生、解决低收入家庭住房问题的需要。

2、募投项目建设的社会效益

(1) 不断提高广大人民群众的物质和文化生活水平，是经济发展的出发点和归宿，也是扩大内需、保证经济持续增长的动力。通过募投项目的建设，有利于解决项目所在区域低收入者买不起房，住不起房的社会现状，进而提高项目涉及居民的生活水平和生活质量。

(2) 随着募投项目的成功开展，苏州市相城区城市环境在全国同等城市中的地位将大幅提升，美誉度得到进一步加强，投资环境将得到较大改善。由于城市综合竞争力的增加，对居民收入将产生正影响，使居民收入逐年增加。

(3) 募投项目的开发建设，将促进当地建筑业和餐饮、住宿、零售、房地产业等服务业的大力发展，地方服务业的大力发展必将带来大量的就业机会，地方居民将是直接受益者。

(4) 募投项目的建设，不仅保障了该地居民的生活，同时还能提高土地利用效率，节约土地资源。原本的居民住宅建设大多为粗放式，缺少科学规划，成套率低、容积率低，违章搭建多，不同程度的存在着土地浪费、利用率不高等现象。通过募投项目高标准的规划、建设回迁安置及保障性住房小区，采用高层建筑形式，容积率显著提高，土地占用面积大大减少，土地利用效率大大提高，同时极大改善当地居民居住环境。

3、募投项目的经济效益

(1) 项目经济效益分析

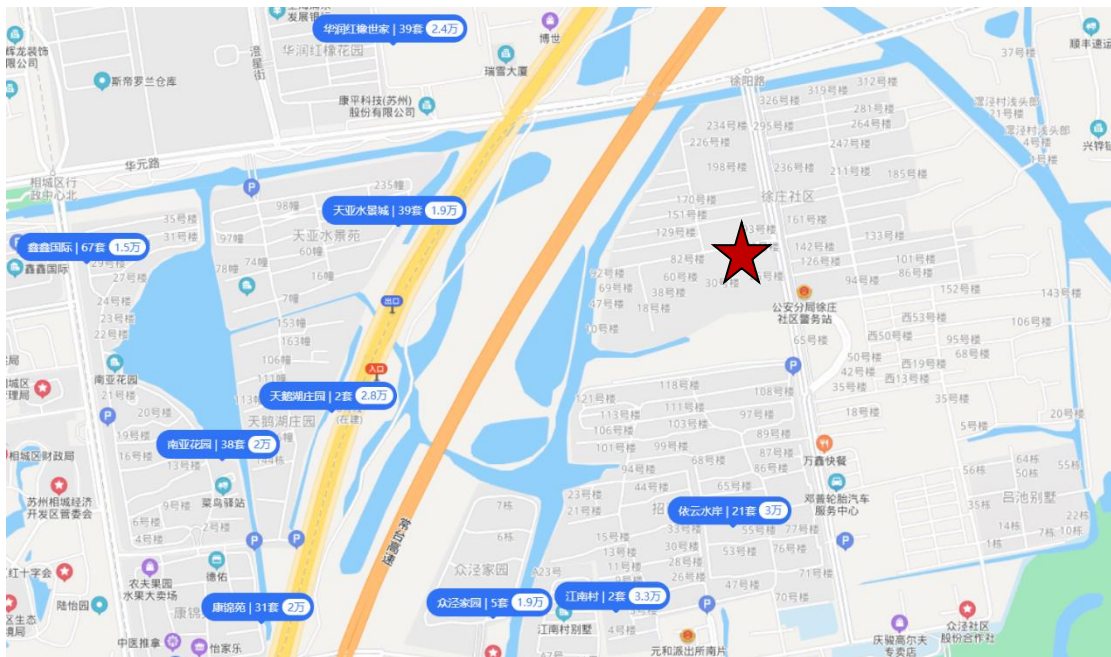
募投项目为发行人自建后定向销售，不属于代建项目。根据江苏鸿渐投资咨询管理有限公司编制的项目可行性研究报告，徐阳花园动迁安置小区项目税后内

部收益率为 6.91%，税后投资回收期为 5.97 年（含建设期 2 年），预计将于 2023-2027 年取得安置房销售收入 194,130.80 万元，机动车位销售收入 17,831.00 万元，合计收入 211,961.80 万元，为总投资的 1.29 倍，经济效益情况良好。

1) 安置房销售收入

本项目安置房住宅建筑面积 265,932.61 平方米，安置房价格参照苏州相城经济开发区楼面价以及项目周边楼盘价格，同时考虑安置房的定位，本项目安置房价格定位为 7,300.00 元每平方米，则安置房收入为 194,130.80 万元。

经在贝壳找房网查询，本项目周边商品房小区均价在 20,000 元/m² 左右，由于本次募投项目徐阳花园定位为动迁安置小区，因此定价大幅低于周边商品房小区。



2) 机动车位销售收入

本项目可共销售机动车位 3,242 个，销售价格为 5.5 万元/个，则机动车位销售收入为 17,831.00 万元。

(2) 项目现金流回流情况

单位：万元

编号	科目	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	债券存续期	√	√	√	√	√	√	√
	项目建设期	√	√	-	-	-	-	-
	项目运营期	-	-	√	√	√	√	√

1	现金流入	-	-	42,395.66	42,395.66	42,390.16	42,390.16	42,390.16
1.1	营业收入	-	-	42,395.66	42,395.66	42,390.16	42,390.16	42,390.16
1.1.1	安置房销售	-	-	38,826.16	38,826.16	38,826.16	38,826.16	38,826.16
	单价（万元/平方米）	-	-	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00	7,300.00
	销售面积（平方米）	-	-	53,186.52	53,186.52	53,186.52	53,186.52	53,186.52
	销售进度（%）	-	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.1.2	机动车位销售	-	-	3,569.50	3,569.50	3,564.00	3,564.00	3,564.00
	单价（万元/个）	-	-	5.50	5.50	5.50	5.50	5.50
	数量（个）	-	-	649	649	648	648	648
	销售进度（%）	-	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	现金流出	79,415.70	79,415.70	1,278.25	1,278.25	1,277.73	1,277.73	1,277.73
2.1	建设投资	79,415.70	79,415.70	-	-	-	-	-
2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-
2.3	经营成本	-	-	330.38	330.38	330.35	330.35	330.35
2.4	营业税金及附加	-	-	70.21	70.21	70.18	70.18	70.18
2.5	增值税	-	-	877.66	877.66	877.20	877.20	877.20
3	调整所得税	-	-	720.78	990.28	1,258.54	1,528.04	1,259.04
4	所得税后净收益(1-2-3)	-79,415.70	-79,415.70	40,396.63	40,127.13	39,853.89	39,584.39	39,853.40
5	债券存续期内累计净收益	-	-	199,815.44				
6	累计所得税后净收益	-79,415.70	-158,831.40	-118,434.77	-78,307.64	-38,453.74	1,130.65	40,984.05

根据江苏鸿渐投资咨询管理有限公司编制的项目可行性研究报告，本项目的运营期处于债券的存续期内，在运营期内实现收入 211,961.80 万元，为总投资的 1.29 倍；债券存续期内募投项目净收益为 199,815.44 万元，对募集资金用于项目部分的本息的覆盖倍数为 2.22 倍（本次募集资金中 72,000.00 万元用于募投项目，按照票面利率 5% 估算，存续期内债券本息和为 90,000.00 万元）。

三、募集资金使用的管理制度

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

（一）募集资金的存放

发行人与浙商银行股份有限公司苏州分行和华夏银行股份有限公司苏州分行分别签署了《公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》。为确保募集资金的专款使用，发行人为本期债券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约定的用途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。

根据发行人与监管银行签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，监管银行将对发行人的债券募集资金进行监管。发行人需从募集资金专项账户中提取资金时，应提前十个工作日向监管银行提交用款申请以及资金用途证明，监管银行对发行人提交的用款申请文件进行审查，认为资金按照募集说明书中披露的用途做到专款专用，予以办理；未按募集说明书中披露的用途使用募集资金的，必须拒绝发行人的提款要求。

第四节 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《申购和配售办法说明》中规定。

二、通过主承销商设置的网点公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

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

三、本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限公司上海分公司进行分托管。具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（<http://www.chinaclear.cn>）查阅。认购办法如下：

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

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

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五节 债券发行网点

一、本期债券通过承销商设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，其具体发行网点见附表一。

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

第六节 认购人承诺

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

一、投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

三、本期债券的债权代理人、监管银行依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、同意已签署的与本期债券相关的《债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

六、在本期债券存续期限内，若发行人依有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）债权代理人同意债务转让，并承诺将按照原定条款和条件履行义务；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在

相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七节 发行人基本情况

一、公司概况

中文名称：苏州市相城国有资本投资有限公司

注册地址：苏州市相城区元和街道春申湖中路 393 号

办公地址：苏州市相城区元和街道春申湖中路 393 号

设立日期：2017 年 3 月 29 日

注册资本：人民币 500,000.00 万元

实缴资本：人民币 500,000.00 万元

法定代表人：徐煜

统一社会信用代码：91320507MA1NNB873Q

联系电话：0512-65869305

传真：0512-65869305

邮政编码：215100

经营范围：授权范围内的国有资本投资、运营、管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、发行人历史沿革

(一) 发行人的设立

2017 年 2 月 24 日，相城区人民政府【相政复[2017]5 号】批复文件批准同意设立苏州市相城区国有资本投资公司（最终名以工商核准为准），注册资本为 15 亿元。2017 年 3 月 29 日，发行人获苏州市相城区市场监督管理局核准设立登记，公司名称为苏州市相城国有资本投资有限公司，注册资本 15 亿元人民币，法定代表人金国强，股东为苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室，其认缴比例为 100%。

(二) 增加注册资本

2017 年 8 月 14 日，发行人股东苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室出具股东决定，将发行人注册资本由 15 亿元增加至 50 亿元，新增 35 亿元注册资本由苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室以股权形式出资，增资后苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室持股比例仍为 100%。上述

变更于 2017 年 8 月 14 日由苏州市相城区市场监督管理局核准变更登记。

（三）发行人法定代表人变更

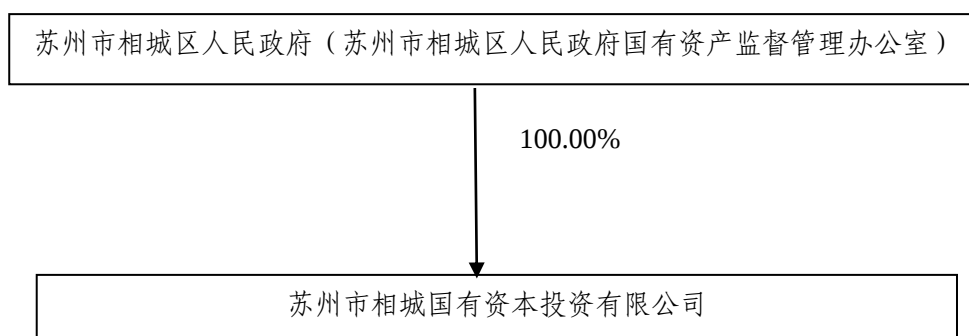
2017 年 12 月 8 日，发行人董事会决议免去金国强董事长和总经理职务的决议，由徐煜担任公司董事长和总经理，并将法定代表人由金国强变更为徐煜。上述法定代表人变更于 2017 年 12 月 14 日在苏州市相城区市场监督管理局核准变更登记。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 500,000.00 万元，历次出资均履行了必要的工商手续，出资行为合法合规。

三、发行人股东及实际控制人情况

（一）股权结构

截至 2021 年 6 月末，发行人的唯一股东为苏州市相城区人民政府（苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室），持股比例为 100%。



（二）控股股东、实际控制人情况

截至 2021 年 6 月末，发行人的唯一股东为苏州市相城区人民政府（苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室），持股比例为 100%，为其全资控股股东，发行人实际控制人为苏州市相城区人民政府。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人不存在将持有的发行人股权对外提供质押担保的事项，也不存在任何股权争议情况。

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，发行人纳入合并报表范围内子公司 70 家，子公司简要情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	子公司名称	经营业务	注册资本 (万元)	合并 级次	持股比例(%)		取得 方式
					直接	间接	
1	苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	城市建设项目投资	660,315.14	一级	100.00		划拨
2	苏州市相城水务发展有限公司	污水处理	87,040	二级		100.00	划拨
3	苏州市相城供水有限公司	供水服务	14,100	三级		100.00	划拨
4	苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	旅游	345,000	二级		100.00	划拨
5	苏州市和业建设发展有限公司	基础设施建设	45,000	二级		100.00	划拨
6	苏州市相城和兆资产管理有限公司	资产经营	10,000	二级		100.00	划拨
7	苏州和森投资有限公司	项目投资	2,000	二级		100.00	划拨
8	苏州市和梁城镇化建设发展有限公司	城镇化项目投资	43,000	二级		100.00	划拨
9	苏州和琼置业有限公司	房地产开发	19,566.677	二级		100.00	划拨
10	苏州市相城城市建设发展有限公司	城镇化项目投资	51,050	二级		100.00	划拨
11	苏州和恒置地有限公司	房地产开发	5,000	二级		100.00	划拨
12	苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司	交通工程建设投资	686,233.41	一级	100.00		划拨
13	苏州市苏运通建设管理有限公司	综合交通工程建设、 咨询	1,000	二级		60.00	划拨
14	苏州市莱科元城镇建设发展有限公司	基础设施建设	50,000	二级		92.00	划拨
15	苏州市莱通建设发展有限公司	基础设施建设	20,000	三级		94.27	划拨
16	苏州市广鑫投资有限公司	实业投资、物业管理	30,000	二级		100.00	划拨
17	苏州市博茂建设有限公司	基础设施建设	30,000	三级		99.25	划拨
18	苏州市德兆翔贸易有限公司	销售业	10,000	三级		97.51	划拨
19	苏州市赛恒建设发展有限公司	市政工程建设及配 套服务	15,000	三级		99.93	划拨
20	苏州市欣沃工程建设有限公司	市政工程建设及配 套服务	12,000	四级		99.55	划拨
21	苏州市润城商业物业管理有限公司	房地产开发	20,000	五级		99.55	划拨
22	苏州市融邦贸易有限公司	销售业	15,000	六级		98.02	划拨
23	苏州市安通建设工程有限公司	市政工程建设及配 套服务	10,500	六级		91.69	划拨
24	苏州市智胜建设工程有限公司	市政工程建设及配 套服务	15,000	三级		99.60	划拨
25	苏州市四城房产置业有限公司	房地产开发	101,000	二级		100.00	划拨
26	苏州市相城区通标交通工程维运有限公司	道路工程运行维护	8,300	二级		100.00	划拨
27	苏州市相城区正通交通工程建设有限责任公司	市政工程建设及配 套服务	60,000	二级		73.34	划拨
28	苏州市相城经济发展有限公司	企业改制、实业投资	1,608.33	二级		100.00	划拨
29	苏州市相城区立源测绘地理信息有限公司	工程测量绘制	288.06	二级		100.00	划拨
30	苏州市相城检测股份有限公司	建设工程质量检测 与鉴定	1,714.30	三级		100.00	划拨
31	苏州市相城生态建设(集团)有限公司	生态景观开发、保护	220,000	一级	100.00		划拨
32	阳澄湖投资有限公司	项目投资及配套设 施管理	157,900	二级		100.00	划拨
33	苏州江南阳澄项目管理有限公司	项目管理	1,000	三级		51.00	划拨
34	苏州市湖亭城乡建设发展有限公司	工程建设与管理	16,000	三级		100.00	划拨
35	苏州市环湖建设发展有限公司	工程建设与管理	33,500	三级		100.00	划拨
36	苏州市阳澄青漪酒店有限公司	酒店经营	500	三级		100.00	划拨

序号	子公司名称	经营业务	注册资本 (万元)	合并 级次	持股比例(%)		取得 方式
					直接	间接	
37	苏州市阳澄湖特种水产生态养殖有限公司	养殖管理	10,000	三级		100.00	划拨
38	苏州市相城区盛泽湖置业管理有限公司	物业管理	10,000	三级		100.00	划拨
39	苏州市相城区盛泽湖水务发展有限公司	管网建设管理	20,800	三级		48.08	划拨
40	苏州市相城生态建设管理有限公司	生态环境治理工程	5,000	二级		100.00	划拨
41	苏州市相城区盛泽湖绿化有限公司	绿化景观工程	500	三级		100.00	划拨
42	苏州市相城生态景区管理有限公司	公园、景区及商业配套设施运营和管理	1,000	二级		100.00	划拨
43	苏州市远景物业管理有限公司	物业管理	500	三级		100.00	投资成立
44	苏州市悦季澜景酒店管理有限公司	酒店经营	500	三级		100.00	投资成立
45	苏州市相城区生态农业示范园区开发有限公司	农业项目综合开发	24,000	二级		100.00	划拨
46	苏州市相城区翡柏绿化工程有限公司	绿化及养护工程	16,900	三级		100.00	划拨
47	苏州市相城区海源水产养殖有限公司	水产养殖、销售	2,000	三级		100.00	划拨
48	苏州市相城区荷花湿地公园开发有限公司	旅游景点经营、管理	1,000	三级		100.00	划拨
49	苏州中国花卉植物园有限公司	旅游景观、花卉苗木引进种植、销售	8,000	三级		100.00	划拨
50	苏州市相城区生态园农副产品批发市场有限公司	市场设施租赁、市场管理服务	300	三级		100.00	划拨
51	苏州市相城水务建设投资(集团)有限公司	水务项目投资、开发、建设	50,000	一级	100.00		划拨
52	苏州市相润排水管理有限公司	污水处理及管网运行	18,110	二级		100.00	划拨
53	苏州市中水润工程建设有限公司	市政管网建设及维护	2,000	二级		100.00	划拨
54	苏州市相城环境发展有限公司	环境规划与环境影响评价	2,000	二级		100.00	划拨
55	苏州市通和房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	三级		100.00	新设
56	苏州市悦季邻湖建设管理有限公司	建设工程管理服务	5,000.00	三级		100.00	新设
57	苏州市悦季尚端建设管理有限公司	建设工程管理服务	5,000.00	三级		100.00	新设
58	苏州东大建设监理有限公司	监理	1,000.00	三级		70.00	收购
59	苏州市相城绿联环境管理有限公司	环境卫生管理	10,000.00	二级		100.00	新设
60	苏州市相城绿联物业管理有限公司	物业、绿化管理	5,000.00	三级		100.00	新设
61	苏州市相城环境卫生服务有限公司	城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输处理服务	20,000.00	二级		100.00	新设
62	苏州市相城悦季佳宜房地产开发有限公司	房地产开发经营	5,000.00	三级		100.00	新设
63	苏州市相城悦季宜业产业园开发有限公司	房地产开发经营	5,000.00	三级		100.00	新设
64	苏州市相城绿联环卫服务有限公司	城市生活垃圾经营性服务	500.00	三级		100.00	新设
65	苏州市相城黄桥生物科技有限公司	生物科技	20,000.00	三级		100.00	新设
66	苏州市相城住房租赁有限公司	房地产开发经营	20,000.00	二级		65.00	新设
67	苏州华惠能源有限公司	城镇供热	20,000.00	二级		65.00	收购
68	苏州市相城人防技术工程有限公司	人防工程设计	3,000.00	三级		100.00	新设
69	苏州市青台造物建设管理有限公司	工程建设、房地产开	1,500.00	三级		70.00	新设

序号	子公司名称	经营业务	注册资本 (万元)	合并 级次	持股比例(%)		取得 方式
					直接	间接	
70	苏州市相润管网工程有限公司	发经营 工程建设	3,000.00	二级		100.00	新设

主要子公司介绍:

1、苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司

苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司成立于 2001 年 9 月 26 日, 注册资本 744,655.14 万元。法定代表人为黄金明, 公司注册地址为苏州市高铁新城南天成路 58 号。经营范围包括: 城市建设项目投资; 房地产开发、投资; 交通工程建设、投资; 城市基础设施建设、投资; 园林绿化; 工业、物流项目开发及管理服务(涉及专项许可的凭许可证经营); 房屋租赁; 会展服务; 物业管理、酒店管理培训; 工程维修服务。以下经营项目限分支机构经营: 中、西餐制售; 客房、美容、咖啡茶座、歌舞、桌球、棋牌桑拿、室内游泳; 零售卷烟(雪茄烟); 食品经营(以许可证核准范围为准)。(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, 苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司总资产 4,770,016.80 万元, 总负债 2,886,662.42 万元, 净资产 1,883,354.39 万元。2020 年度, 实现营业收入 269,437.61 万元, 净利润 21,511.74 万元。

2、苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司

苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司成立于 2002 年 3 月 29 日, 注册资本 779,490.79 万元。法定代表人为施量, 公司注册地址为苏州市高铁新城南天成路 58 号。经营范围包括: 交通工程建设投资, 城市基础设施建设投资, 工业项目开发及其它配套设施服务; 投资管理; 集体资产经营及相关业务; 公路、桥梁、驳岸基础工程项目施工、河道清淤及公路养护。(涉及许可证的凭许可证经营)。

截至 2020 年末, 苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司总资产 4,131,475.61 万元, 总负债 2,550,571.23 万元, 净资产 1,580,904.37 万元。2020 年度, 实现营业收入 159,353.09 万元, 净利润 19,704.07 万元。

3、苏州市相城生态建设(集团)有限公司

苏州市相城生态建设(集团)有限公司成立于 2017 年 10 月 13 日, 注册资本 220,000 万元。法定代表人为何剑, 公司注册地址为苏州市高铁新城南天成路 58 号。经营范围包括: 生态景观开发、保护; 环境治理服务、公共设施管理;

房地产开发；生态农业开发,园林绿化工程设计、施工、养护；苗木、食用农产品销售；食品经营(以许可证核准范围为准)；物业管理、酒店管理、房屋租赁；实业投资、股权投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2020 年末,苏州市相城生态建设(集团)有限公司母公司口径总资产 281,564.83 万元,总负债 77,687.08 万元,净资产 203,877.75 万元。2020 年度,实现营业收入 291.13 万元,净利润-325.19 万元。

4、阳澄湖投资有限公司

阳澄湖投资有限公司成立于 2003 年 10 月 16 日,注册资本 176,000.00 万元。法定代表人为项斌,公司注册地址为苏州市高铁新城南天成路 58 号。经营范围包括:项目投资及相关配套设施管理、土地开发、房地产经营和基础设施建设;度假区物业管理、商业经营、水面管理、环境保护与开发。(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)。

截至 2020 年末,阳澄湖投资有限公司总资产 768,578.60 万元,总负债 323,600.02 万元,净资产 444,978.58 万元。2020 年度,实现营业收入 55,132.75 万元,净利润 7,817.56 万元。

5、苏州市相城水务建设投资(集团)有限公司

苏州市相城水务建设投资(集团)有限公司成立于 2017 年 10 月 20 日,注册资本 50,000 万元。法定代表人为徐玉峰,公司注册地址为苏州市相城区古元路 109 号。经营范围包括:水务项目投资、开发、建设。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)水务项目投资、开发、建设。

截至 2020 年末,苏州市相城水务建设投资(集团)有限公司母公司口径总资产 73,801.42 万元,总负债 19,634.99 万元,净资产 54,166.43 万元。2020 年度,实现营业收入 627.36 万元,净利润-34.41 万元。

6、苏州市相城水务发展有限公司

苏州市相城水务发展有限公司成立于 2005 年 9 月 20 日,注册资本 87,040.00 万元。法定代表人为杨建文,公司注册地址为苏州市相城区元和街道古元路 109 号。经营范围包括:污水处理、管网建设及维修、市政工程、给排水管网安装、水利工程(凭资质证书经营)。供水服务及供水技术咨询。销售:水暖器材。(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，苏州市相城水务发展有限公司总资产 275,030.30 万元，总负债 214,198.83 万元，净资产 60,831.48 万元。2020 年度，实现营业收入 28,332.36 万元，净利润-2,624.69 万元。

7、苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司

苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司成立于 2009 年 1 月 16 日，注册资本 345,000 万元，法定代表人为瞿锋，公司注册地址为苏州市相城区阳澄湖生态休闲旅游度假区新泾村澄中路 1 号。经营范围包括：特色旅游、生态旅游项目和旅游商品的开发及经营；环境保护与开发；建设项目的投资、建设、管理。物业管理、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司总资产 768,021.96 万元，总负债 483,246.44 万元，净资产 284,775.52 万元。2020 年度，实现营业收入 770.40 万元，净利润-1,390.93 万元。

8、苏州市四城房产置业有限公司

苏州市四城房产置业有限公司成立于 2009 年 2 月 9 日，注册资本 101,000.00 万元。法定代表人为秦乐，公司注册地址为苏州市相城区元和街道古元路 105 号。经营范围有：房地产开发经营。企业管理、商业运营管理、房地产营销策划、房地产经纪、房屋销售代理、房屋租赁、室内装饰装潢和物业管理；停车场管理服务、酒店管理、会务服务、展览展示服务、餐饮管理和工艺礼品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，苏州市四城房产置业有限公司总资产 850,397.37 万元，总负债 625,758.35 万元，净资产 224,639.02 万元。2020 年度，发行人实现营业收入 14,323.54 万元，净利润 979.28 万元。由于苏州市四城房产置业有限公司未编制合并报表，以上数据为单体报表数据。

（二）合营、联营及参股企业情况

截至 2020 年末，发行人主要合营、联营公司情况如下：

单位：万元、%

序号	被投资单位	注册资本	实际持股比例	业务性质	关联关系
1	苏州市相城区燃气有限责任公司	10,000	20.00	燃气生产和供应	联营公司
2	苏州悦恒置地有限公司	10,000	40.00	房地产开发	联营公司

序号	被投资单位	注册资本	实际持股比例	业务性质	关联关系
3	苏州东桂房地产开发有限公司	20,000	30.00	房地产开发	联营公司
4	苏州市相融贸易有限公司	5,000	30.00	加工、销售、 租赁与仓储	联营公司
5	苏州市三角咀特种水产生态养殖有限公司	3,000	20.00	水产养殖、销售及水面管理	联营公司
6	苏州市蠡口热电有限公司	5,703	40.00	电力、热力生产和供应	联营公司
7	苏州市相城澄湖石化有限责任公司	4,200	30.00	汽油、柴油、煤油等的零售	联营公司
8	苏州市相城城建传媒文化有限公司	1,000	45.00	设计、策划、室内策划	联营公司
9	苏州市创居工程建设有限公司	10,000	48.00	工程项目建设	联营公司
10	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	10,000	50.00	土木工程建筑	联营公司
11	苏州市相城区苏水排水管理有限公司	2,000	50.00	污水收集、处理、水利管理	联营公司
12	苏州莲花岛农业旅游发展有限公司	43,000	46.51	农业旅游投资开发	联营公司
13	苏州相城区公共交通有限公司	7,202.72	30.00	公交客运、市区包车客运	联营公司
14	苏州市相之悦房地产开发有限公司	110,000	49.90	房地产开发	联营公司
15	苏州市相城区龙捷汽车服务有限公司	500	49.00	汽车维修保养清洗	联营公司
16	苏州市仁通房地产开发有限公司	100,000	40.00	房地产开发	联营公司
17	苏州新亿泰建材有限公司	4,000	34.00	建材生产、销售	联营公司
18	苏州北控水务发展有限公司	1,000	45.00	水利管理	联营公司
19	苏州市相城环保技术有限公司	2,000	50.00	生态保护和环境治理	联营公司
20	苏州坤聿置业有限公司	6,000	30.00	房地产开发经营	联营公司
21	苏州市相融商业管理有限公司	200	49.00	商业综合体管理	联营公司
22	苏州高铁枢纽投资开发有限公司	100,000	-	房地产开发	联营公司

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作，建立了股东、董事会、监事会和高级管理层，

并设置了相关职能部门，各司其职、各尽其责、相互协调、相互制衡。董事会是股东的常设执行机构，由 5 人组成，对股东负责；公司设监事会，由 5 人组成，是公司的监督机构；公司设经理 1 名，负责公司日常经营管理工作；

1、股东

公司不设股东会，由股东行使公司的最高权力，股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）决定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）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （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

公司设董事会，成员为五人，其中职工代表董事为一人，非职工代表董事由苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室委派，职工代表董事由职工代表大会选举产生。董事任期 3 年。董事会设董事长一人，由苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- （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）制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司利润分配方案和亏损弥补方案；
- （6）制订公司增加或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，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，成员为五人，其中职工代表监事两人。非职工代表监事由苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室委派，职工代表监事由职工代表大会选举产生。监事任期 3 年。监事会设监事会主席一人，由苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室从监事会成员中指定。

监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、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) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事列席公司董事会议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。监事行使职权所必须的费用，由公司承担。

4、经理

公司设总经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘。

经理对董事会负责，行使以下职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决定；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟定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；

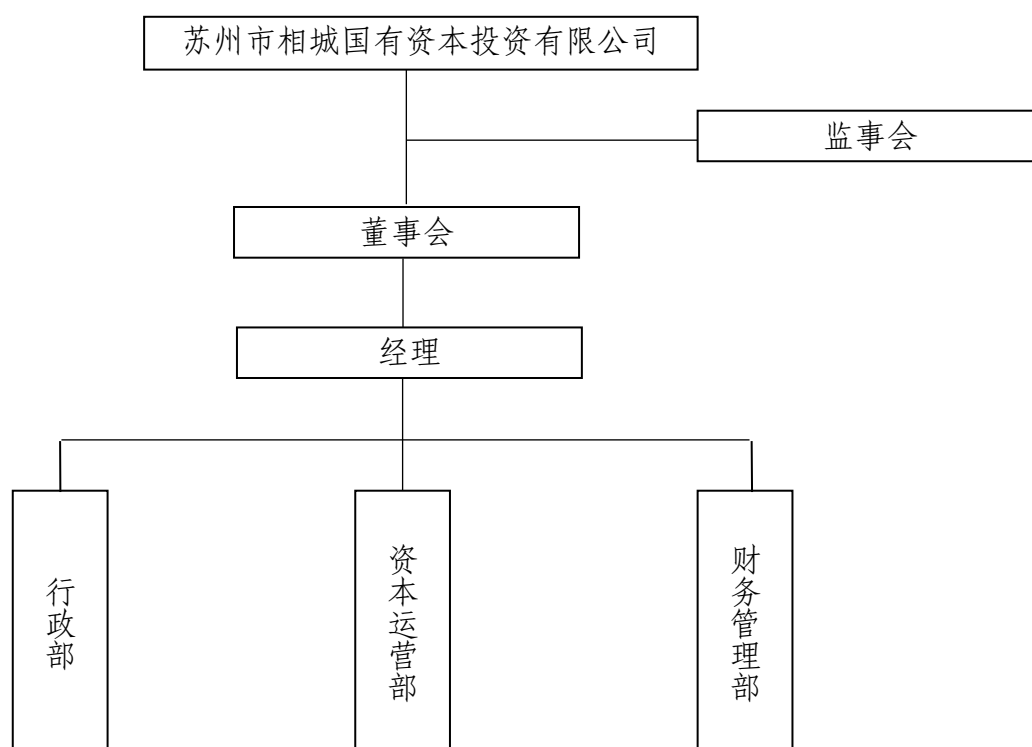
(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会赋予的其他职权。

报告期内，发行人严格按照《公司章程》的相关规定运营，公司的重大事项如增加注册资本、董监事更换、发行债券等均通过董事会或股东会审议。公司的经营计划和投资方案等业务决策均严格按照公司章程的规定制订，并由总经理组织公司各部门实施。

（二）公司组织架构设置及运行情况

发行人设行政部、资本运营部和财务管理部三个职能部门，组织结构图如下所示：



（三）公司内部控制制度

发行人结合自身特点和管理需要，从行政管理、人事管理、财务管理、担保管理、监督管控、资产管理六个方面完善了公司的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。

发行人制定了一套旨在规范公司内部管理和风险防控的制度，内容涉及财务管理制度、办公室综合管理制度、经营管理制度等。

在财务管理方面，发行人制定了《财务管理制度》，以“严格执行财经纪律，以提高经济效益，壮大企业经济实力为宗旨”，采取“统一领导，集中管理，逐级审批”的管理体制，对组织收入、控制支出、加强经济管理、报销管理、财产保存和盘点等作出了详细的规定。

行政管理制度方面，发行人制定了《行政管理制度》、《人事管理制度》和《风险防控制度》，对人事考勤、绩效考核、流程审批、档案管理、合同管理、议事规则等作出了严格和详细的规定，严格控制员工失职、假公济私和徇私舞弊、档案散乱和丢失等风险。

融资管理制度方面，公司建立了《融资和担保管理制度》，对公司本部和所属子公司融资、财产抵质押、和对外对内担保进行详细的规范，对公司所面临的财务风险进行了严格的把控。

总体来看，公司管理制度较为健全，能够满足公司经营现状。

（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。发行人在人员设置上独立。

3、业务独立

发行人业务独立。发行人具有法人地位，在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

发行人近三年内不存在违法违规及受处罚的情况，现任董事、监事与高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事与高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	任职起止	持有发行人股权和债券情况	是否为公务员
黄金明	董事长	2021年8月至今	无	否
钱俊华	董事	2019年12月至今	无	否
陆强	董事	2021年1月至今	无	否
凌诗婷	职工董事	2019年12月至今	无	否
金沅	董事、财务负责人	2017年12月至今	无	否
冯婷	监事会主席	2017年12月至今	无	否
李娟	监事	2017年12月至今	无	否
宋文峰	监事	2017年12月至今	无	否
周红玲	职工监事	2020年2月至今	无	否
苏丽燕	职工监事	2020年2月至今	无	否
徐煜	总经理	2017年12月至今	无	否

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、公司董事

黄金明，男，任董事长，出生于1970年，大专学历，曾任职于吴县市建委、吴县市建设局、相城区建设局、苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司等单位。现任苏州市相城国有资本投资有限公司董事长。

钱俊华，男，任董事，出生于1985年2月，本科学历，曾任苏州市相城城市建设有限责任公司财务部副经理、资金科科长和财务部副部长，苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司财务管理部副经理。现任苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司财务管理部经理和苏州市相城国有资本投资有限公司董事。

陆强，男，任董事，出生于1969年9月，高中学历。曾任相城区交通局运输管理处主任，相城交通建设有限责任公司副总经理，相城交通建设有限责任公司总经理，相城建设发展有限责任公司副总经理；现任相城城市建设集团有限公司副总经理、党委委员和相城国有资本投资有限公司董事。

凌诗婷，女，任职工董事，出生于1988年8月，硕士学历。曾任相城区财政局办公室文员，相城环宏城区建设发展有限公司董事，相城建设发展有限责任公司行政人员，相城建设发展有限责任公司行政部（党建监察室）副经理，现任相城国有资本投资有限公司和相城区国有资产经营管理有限公司监事。

金运，男，任董事，出生于1987年11月，本科学历。曾任苏州市国土资源局相城分局办事员，苏州市相城城市建设有限责任公司副科长，现任苏州市相城建设发展有限责任公司资本运营部副经理和苏州市国有资本投资有限公司董事。

2、公司监事

冯婷，女，任监事会主席，出生于1975年10月，本科学历，曾任重庆嘉陵本田发动机有限公司职员，北京中威华浩会计师事务所职员，北京江泰保险经纪有限公司审计部部长，相城区审计局财政审计科办事员副科长，现任苏州市相城国有资本投资有限公司监事。

李娟，女，任监事，出生于1989年6月，研究生学历，曾任苏州市相城区政府国资办办事员，苏州市相城区政府国资办党建工作科副科长，现任苏州市相城国有资本投资有限公司监事。

宋文峰，男，任监事，出生于1985年9月，本科学历。曾任光大银行客户经理，相城区财政局科员，现任相城区政府国资办副科长和苏州市相城国有资本投资有限公司监事。

周红玲，女，任职工监事，1977年3月出生，本科学历，高级经济师、中级会计师、中级审计师，曾任苏州市相城区国有资产经营管理有限公司财务部副经理，现任苏州市相城国有资本投资有限公司监事。

苏丽燕，女，任职工监事，1986年10月出生，本科学历。曾任苏州市相城城市建设有限责任公司办公室副主任及科长、苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司行政部（党建监察室）主管及经理，现任苏州市相城国有资本投资有限公司监事。

3、高级管理人员

徐煜，男，任总经理，出生于 1974 年 7 月，本科学历，2001 年 3 月于相城区公路管理处财务科担任报账员，2007 年 12 月于相城区公路管理处财务股担任副股长，2009 年 11 月于相城交通建设有限责任公司财务部担任副经理，2010 年 6 月于相城交通建设有限责任公司财务部担任经理，2016 年 8 月于相城交通建设有限责任公司担任副总经理，2017 年 9 月至今于苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司担任副总经理，并于苏州市相城国有资本投资有限公司担任总经理。

财务负责人：金沅，详见董事会成员简历。

（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、高级管理人员不存在持有发行人股份或债券情况。

（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，发行人董事、监事与高级管理人员主要兼职情况如下：

姓名	公司职务	任职企业	职务
黄金明	董事长	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	董事
		苏州工业园区苏相合作区开发有限公司	董事
		苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	董事长、总经理
		苏州市相城保障房建设开发有限公司	董事长、总经理
		苏州市相城城乡发展投资有限公司	董事长、总经理
		苏州市相城建设发展有限责任公司	董事长、总经理
		苏州市相城城市建设发展有限公司	董事
		苏州和森投资有限公司	董事
		苏州市和业建设发展有限公司	董事
		苏州华惠能源有限公司	监事
		苏州和琼置业有限公司	总经理
		苏州悦恒置地有限公司	董事长
		苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	董事长
		苏州市达邦市政建设工程有限公司	总经理
		苏州和恒置地有限公司	董事长、总经理
		苏州市相原绿化工程有限公司	总经理
		苏州市相通市政建设工程有限公司	总经理

		苏州市相融贸易有限公司	总经理
钱俊华	董事	苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	董事
		苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	董事
		苏州和森投资有限公司	监事
		苏州市和业建设发展有限公司	监事
		苏州市和梁城镇化建设发展有限公司	监事
		苏州莲花岛农业旅游发展有限公司	监事
		苏州阳澄喜澄酒店有限公司	董事
		苏州阳澄湖度假区国有资产经营管理有限公司	董事
		苏州阳澄湖莲湖岛新农村建设有限公司	监事
		苏州市达邦市政建设工程有限公司	执行董事
		苏州悦恒置地有限公司	监事
		苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	监事
		苏州市创居工程建设有限公司	监事
		苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	监事
		苏州市相原绿化工程有限公司	执行董事
		苏州市相通市政建设工程有限公司	执行董事
		苏州市卉蓝绿化工程有限公司	监事
		苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	监事
		苏州三角咀杜鹃湿地公园有限公司	执行董事、总经理
陆强	董事	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	董事
		苏州阳澄研发产业园有限公司	董事
		苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	董事
		苏州和森投资有限公司	董事长、总经理
		苏州市相融建设工程有限公司	执行董事、总经理
		苏州和恒置地有限公司	董事
凌诗婷	董事	苏州环宏城区建设发展有限公司	董事
		苏州市相城建设发展有限责任公司	董事
金云	董事、财务负责人	苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	董事
		苏州市相城保障房建设开发有限公司	董事
		苏州市相城城乡发展投资有限公司	董事
		苏州市相城建设发展有限责任公司	董事
冯婷	监事	苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	监事

李娟	监事	苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	监事
宋文峰	监事	苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	监事
		苏州市相城城乡发展投资有限公司	监事
		苏州市相城建设发展有限责任公司	监事
周红玲	监事	苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	监事
		苏州市相城城乡发展投资有限公司	董事
苏丽燕	监事	苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	监事
徐煜	总经理	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	董事
		苏州工业园区苏相合作区开发有限公司	董事
		苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	董事长、总经理
		苏州市相城保障房建设开发有限公司	董事长、总经理
		苏州市相城城乡发展投资有限公司	董事长、总经理
		苏州市相城建设发展有限责任公司	董事长、总经理
		苏州市相城城市建设发展有限公司	董事
		苏州和森投资有限公司	董事
		苏州市和业建设发展有限公司	董事
		苏州华惠能源有限公司	监事
		苏州和琮置业有限公司	总经理
		苏州悦恒置地有限公司	董事长
		苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	董事长
		苏州市达邦市政建设工程有限公司	总经理
		苏州和恒置地有限公司	董事长、总经理
		苏州市相原绿化工程有限公司	总经理
		苏州市相通市政建设工程有限公司	总经理
		苏州市相融贸易有限公司	总经理

（五）董事、监事、高级管理人员任职的合规性

截至报告期末，发行人董事、监事和高级人员中，不存在公务员兼职情况。发行人所有董事、监事和高级管理人员的设置符合《公司法》等法律法规及《公司章程》。发行人董事、监事和高级管理人员的任职符合《中华人民共和国公务员法》、中共中央组织部《印发<关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见>的通知》（中组发[2013]18号）的相关规定，并且不违法《公司法》以及发行人《公司章程》的规定。

七、发行人主营业务情况

一、报告期内主营业务构成情况

发行人是相城区最重要的国有资产运营主体，控股区域内多家国有企业，负责区域基础设施建设、安置房建设、水务业务，同时开展商业房地产开发、物业租赁、测绘及检测等业务。

（一）发行人主营业务收入及成本状况

发行人最近三年及一期主营业务收入构成及占比情况表

单位：万元、%

项目	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	250,826.03	96.95	514,026.62	94.65	456,523.28	95.75	381,119.15	97.78
基础设施建设	141,537.45	54.71	298,995.35	55.05	299,030.51	62.72	267,340.46	68.59
安置房及商品房销售	49,682.89	19.20	110,040.43	20.26	92,985.82	19.50	72,988.32	18.73
工程建设及代建	10,911.49	4.22	18,654.28	3.43	17,688.64	3.71	18,777.13	4.82
测绘及检测	3,934.32	1.52	6,658.54	1.23	5,480.38	1.15	3,528.36	0.91
自来水销售	7,281.54	2.81	13,597.15	2.50	14,372.03	3.01	6,550.54	1.68
商铺租赁	3,765.18	1.46	6,171.18	1.14	9,425.16	1.98	6,385.14	1.64
污水处理费	8,301.62	3.21	16,850.64	3.10	11,290.70	2.37	4,345.93	1.12
景区及服务	11,874.83	4.59	31,146.98	5.74	5,261.25	1.10	1,002.40	0.26
管理运营费	548.04	0.21	8,489.69	1.56	321.12	0.07	-	-
供气收入	4,719.61	1.82	954.41	0.18	-	-	-	-
其他	8,269.06	3.20	2,467.97	0.45	667.67	0.14	200.86	0.05
其他业务	7,881.69	3.05	29,075.31	5.35	20,277.23	4.25	8,637.37	2.22
其中：租赁	4,657.99	1.80	12,767.08	2.35	7,652.06	1.60	6,572.67	1.69
资金使用	1,397.15	0.54	15,164.38	2.79	11,433.59	2.40	1,804.11	0.46
其他	1,826.55	0.71	1,143.84	0.21	1,191.59	0.25	260.59	0.07
合计	258,707.72	100.00	543,101.92	100.00	476,800.51	100.00	389,756.52	100.00

发行人最近三年及一期主营业务成本构成及占比情况表

单位：万元、%

项目	2021年1-6月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

主营业务	202,549.09	98.67	404,343.78	97.71	372,498.89	97.33	326,834.28	98.51
基础设施建设	127,795.41	62.26	269,783.92	65.19	268,494.61	70.16	239,813.39	72.28
安置房及商品房销售	25,327.66	12.34	57,559.30	13.91	66,805.11	17.46	64,967.75	19.58
工程建设及代建收入	6,621.72	3.23	9,919.24	2.40	7,930.01	2.07	6,963.76	2.10
测绘及检测	1,554.82	0.76	1,666.50	0.40	1,968.95	0.51	420.34	0.13
自来水销售	8,438.68	4.11	13,734.65	3.32	13,203.75	3.45	6,546.28	1.97
商铺租赁	536.16	0.26	1,032.65	0.25	1,400.19	0.37	985.50	0.30
污水处理费	7,078.76	3.45	9,477.06	2.29	7,625.98	1.99	5,493.45	1.66
景区及服务	10,256.68	5.00	30,598.34	7.39	2,847.58	0.74	779.52	0.23
管理运营费	286.68	0.14	8,056.58	1.95	1,984.08	0.52	-	-
供气收入	4,295.75	2.09	861.06	0.21	-	-	-	-
其他	10,356.77	5.05	1,654.49	0.40	238.63	0.06	864.29	0.26
其他业务	2,721.29	1.33	9,496.06	2.29	10,200.88	2.67	4,931.58	1.49
其中：租赁	1,582.35	0.77	2,724.16	0.66	1,596.74	0.42	2,907.18	0.88
资金使用	838.32	0.41	6,472.49	1.56	8,384.88	2.19	1,648.22	0.50
其他	300.62	0.15	299.41	0.07	219.26	0.06	376.18	0.11
合计	205,270.38	100.00	413,839.84	100.00	382,699.77	100.00	331,765.86	100.00

发行人最近三年及一期主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	48,276.94	90.34	109,682.84	84.85	84,024.39	89.29	54,284.87	93.61
基础设施建设	13,742.04	25.72	29,211.43	22.60	30,535.90	32.45	27,527.08	47.47
安置房及商品房销售	24,355.23	45.58	52,481.13	40.60	26,180.72	27.82	8,020.57	13.83
工程建设及代建	4,289.77	8.03	8,735.04	6.76	9,758.62	10.37	11,813.36	20.37
测绘及检测	2,379.50	4.45	4,992.04	3.86	3,511.43	3.73	3,108.02	5.36
自来水销售	-1,157.14	-2.17	-137.50	-0.11	1,168.28	1.24	4.26	0.01
商铺租赁	3,229.03	6.04	5,138.53	3.98	8,024.96	8.53	5,399.64	9.31
污水处理费	1,222.86	2.29	7,373.58	5.70	3,664.72	3.89	-1,147.52	-1.98
景区及服务	1,618.15	3.03	548.64	0.42	2,413.67	2.56	222.88	0.38
管理运营费	261.35	0.49	433.11	0.34	-1,662.96	-1.77	-	-
供气收入	423.86	0.79	93.35	0.07	-	-	-	-

其他	-2,087.71	-3.91	813.48	0.63	429.05	0.46	-663.43	-1.14
其他业务	5,160.39	9.66	19,579.25	15.15	10,076.35	10.71	3,705.79	6.39
其中：租赁	3,075.64	5.76	10,042.92	7.77	6,055.31	6.43	3,665.49	6.32
资金使用收入	558.83	1.05	8,691.89	6.72	3,048.71	3.24	155.89	0.27
其他	1,525.93	2.86	844.43	0.65	972.33	1.03	-115.59	-0.20
合计	53,437.34	100.00	129,262.08	100.00	94,100.74	100.00	57,990.66	100.00

发行人最近三年及一期主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务	19.25	21.34	18.41	14.24
基础设施建设	9.71	9.77	10.21	10.30
安置房及商品房销售	49.02	47.69	28.16	10.99
工程建设及代建	39.31	46.83	55.17	62.91
测绘及检测	60.48	74.97	64.07	88.09
自来水销售	-15.89	-1.01	8.13	0.07
商铺租赁	85.76	83.27	85.14	84.57
污水处理费	14.73	43.76	32.46	-26.40
景区及服务	13.63	1.76	45.88	22.23
管理运营费	47.69	5.10	-517.86	-
供气收入	8.98	9.78	-	-
其他	-25.25	32.96	64.26	-330.29
其他业务	65.47	67.34	49.69	42.90
其中：租赁	66.03	78.66	79.13	55.77
资金使用	40.00	57.32	26.66	8.64
其他	83.54	73.82	81.60	-44.36
总体毛利率	20.66	23.80	19.74	14.88

发行人主要负责相城区基础设施建设、安置房建设、水务业务，同时开展商业房地产开发、测绘及检测等业务。最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 389,756.52 万元、476,800.51 万元、543,101.92 万元和 258,707.72 万元，2020 年收入规模有所增长，主要是因为安置房及商品房销售业务、景区及服务收入上升。从收入构成来看，基础设施建设是公司营业收入最重要的来源，最近三年及一期分别实现业务收入 267,340.46 万元、299,030.51 万元、298,995.35 万元和

141,537.45 万元，占当期营业收入的比重分别为 68.59%、62.72%、55.05%和 54.71%，2019 年得益于结算项目增多，收入增长了 31,690.05 万元，增幅为 11.85%，2020 年与 2019 年基本持平。同期，安置房及商品房销售分别实现业务收入 72,988.32 万元、92,985.82 万元、110,040.43 万元和 49,682.89 万元，2019 年得益于相城城建水韵花都商住三期项目完工，当期业务收入增长了 19,997.50 万元，增幅为 27.40%，2020 年继续上升，主要是因为当年发行人对部分商品房项目进行了集中交付；工程建设及代建收入主要来源于水务工程和阳澄湖水环境综合整治工程项目，最近三年及一期分别实现营业收入 18,777.13 万元、17,688.64 万元、18,654.28 万元和 10,911.49 万元，占当期营业收入的比重分别为 4.82%、3.71%、3.43%和 4.22%；最近三年及一期实现自来水销售收入 6,550.54 万元、14,372.03 万元、13,597.15 万元和 7,281.54 万元，2019 年度自来水销售收入较 2018 年度大幅增长 119.40%，主要得益于供水范围扩大，2020 年基本保持稳定；景区及服务收入 2020 年度大幅上升，主要是因为阳澄湖绿化保洁收入大幅上升。此外，公司测绘及检测、商铺租赁、污水处理费等业务收入规模均呈现增长趋势，但规模仍有限。最近三年及一期，公司营业毛利率分别为 14.88%、19.74%、23.80% 和 20.66%，2020 年毛利率提高主要得益于商业房地产开发业务毛利较高。

（二）发行人各业务板块经营情况

1、基础设施建设

发行人承担了相城区的基础设施建设及相关配套设施建设等任务，业务实施主体主要是子公司苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司、苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司和阳澄湖投资有限公司，其中相城城建主要承接相城区公共基础设施建设，相城交建主要承接道路、桥梁等交通基础设施建设，阳投公司则主要承接盛泽湖区域（含环湖三镇：太平镇、阳澄湖镇、渭塘镇）土地开发整理、道路建设。

业务运营模式主要为：各业务实施主体与委托方签订委托代建协议，各项目实施主体负责项目建设、工程资金筹集等，项目竣工后由委托方返还其建设成本，并按项目成本的一定比例给予各主体项目建设服务费。2018-2020 年，该业务收入分别为 26.73 亿元、29.90 亿元和 29.90 亿元，受项目建设进度及政府结算安排影响，2018-2020 年基本保持增长态势；同期，业务毛利率为 10.30%、10.21%和

9.77%，受各项目加成比例差异影响，存在一定的波动。

2018 年以来，公司主要完成了 524 国道城镇化、黄蠡路工程、苏州市第二文化宫等项目，项目计划总投资约 45.51 亿元，截至 2021 年 3 月末累计已确认收入 23.31 亿元，累计已回款 16.21 亿元。

2018 年以来公司主要完工基础设施建设项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资	完工时间	累计已确认收入	累计已回款金额	项目主体
相城实验中学二期	0.48	2018.12	0.00	0.10	相城城建
苏州市第二文化宫	5.00	2019.12	0.00	2.65	相城城建
相城区服装城工程配套建设人防工程	1.67	2019.12	1.52	0.29	相城城建
相城区书香公园地下车库及人防工程	0.50	2019.12	0.32	0.31	相城城建
原国际服装城人防拆除重建工程	1.30	2019.12	0.67	0.00	相城城建
相城第二实验中学	2.79	2020.12	1.47	1.11	相城城建
沈思港小学	2.20	2020.12	0.52	1.22	相城城建
524 国道城镇化	10.26	2020.6	4.53	4.53	相城交建
黄蠡路（广济北路—金砖路）工程	4.25	2020.5	1.47	1.47	相城交建
G312 与 S228 节点	5.52	2020.7	0.45	0.45	相城交建
凤戴路	0.54	2018.5	0.62	0.65	阳投公司
污水管网	0.60	2020	0.68	0.00	阳投公司
渭塘 2 号地块填土（已完工部分）	1.00	-	1.14	1.20	阳投公司
太平街道等相关区域实施拆迁、土地开发整理（已完工部分）	3.79	-	4.33	0.00	阳投公司
太平街道等相关区域实施拆迁、土地开发整理（已完工部分）	4.69	-	5.36	1.99	阳投公司
渭塘镇等相关区域实施拆迁、土地开发整理（已完工部分）	0.92	-	0.23	0.24	阳投公司
合计	45.51	-	23.31	16.21	--

截至 2021 年 3 月末，发行人主要在建基础设施建设项目包括活力岛城市副中心提升改造工程项目、活力岛城市副中心提升改造项目-酒店装饰工程等项目，项目计划总投资 232.61 亿元，累计已投资 109.43 亿元，未来投资规模仍较大。

截至 2021 年 3 月末公司主要在建基础设施建设项目情况

单位：亿元

项目名称	计划总投资额	累计已投资	项目主体
活力岛城市副中心提升改造工程项目	4.67	2.38	相城城建
活力岛城市副中心提升改造项目-酒店装饰工程	1.00	0.15	相城城建

项目名称	计划总投资额	累计已投资	项目主体
苏州工匠广场景观及配套工程	1.63	0.52	相城城建
苏州国际快速物流通道二期工程-春申湖路快速化改造工程	147.08	72.13	相城交建
相城区永方路北延（黄蠡路-春秋路）市政工程	3.19	5.56	相城交建
G312 与 G524 节点	11.71	5.24	相城交建
澄林路（相城区界-新澄林路南侧交叉口）	3.67	3.09	相城交建
南天成路西延	4.80	3.81	相城交建
漕湖大道东延	28.98	1.49	相城交建
X352 县道改扩建工程	9.00	8.14	相城交建
湿地公园	2.60	2.80	阳投公司
凤起南路	0.18	0.16	阳投公司
盛泽湖水环境综合整治	12.95	3.09	阳投公司
聚金路、盛泽荡路东段改造提升工程	1.15	0.87	阳投公司
合计	232.61	109.43	--

截至 2021 年 3 月末发行人主要拟建基础设施建设项目包括相城中学（高中部）、相城中等专业学校扩建综合楼和宿舍楼等项目，项目计划总投资 7.14 亿元。总体来看，公司在建及拟建基础设施建设项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力。

截至 2021 年 3 月末公司主要拟建基础设施建设项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资额
相城中学（高中部）	4.33
相城中等专业学校扩建综合楼和宿舍楼	0.60
小外滩改造	0.40
通苏嘉甬城际铁路相交道路预建工程	1.00
高铁新城立交、澄阳立交照明工程	0.40
通苏嘉城际站周边配套工程[西公田路快速化（相城大道-G524）]给水工程	0.33
通苏嘉甬城际铁路相交道路预建给水工程	0.08
合计	7.14

发行人基础设施建设的合规性情况：

（1）基础设施建设业务运营模式符合《中华人民共和国预算法(2018 年修正)》的情况

《预算法》规定地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建

设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。

经核查，发行人基础设施建设业务主要通过委托代建方式开展，但不存在由财政性资金逐年回购的 BT 项目，亦未签订 BT 协议。符合《预算法》关于地方政府债务管理的有关规定。同时，地方政府及其所属部门不存在通过发行人举借债务的情形，亦不存在为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保的情形。

（2）基础设施建设业务运营模式符合国发[2014]43 号的情况

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43 号)，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。

经核查，发行人开展的基础设施建设业务主要通过委托代建方式开展，不存在违反地方政府债务管理规定的情况，项目合同的签订合法合规，不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况，符合国发[2014]43 号的规定。

经核查，发行人及其重要子公司不属于银监会地方政府融资平台名单内监管类企业，亦不存在为地方政府及其所属部门举借债务的情况，符合国发[2014]43 号的规定。

（3）基础设施建设业务运营模式符合财预[2017]50 号的情况

根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预[2017]50 号)，进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。地方政府举债一律采取在国务院批准的限额内发行地方政府债券方式，除此以外地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。地方政

府及其所属部门不得以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债。

经核查，发行人及其重要子公司不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能。发行人新增借款均未纳入地方政府债务，不存在违反上述规定的情况。

经核查，地方政府及其所属部门未以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定发行人为政府举债或变相为政府举债。

（4）基础设施建设业务运营模式符合财预〔2017〕87号的情况

根据《关于坚决制止地方以政府购买服务名义，违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号），金融机构涉及政府购买服务的融资审查，必须符合政府预算管理制度相关要求，做到依法合规。承接主体利用政府购买服务合同向金融机构融资时，应当配合金融机构做好合规性管理，相关合同在购买内容和期限等方面必须符合政府购买服务有关法律和制度规定。地方政府及其部门不得利用或虚构政府购买服务合同为建设工程变相举债，不得通过政府购买服务向金融机构、融资租赁公司等非金融机构进行融资，不得以任何方式虚构或超越权限签订应付（收）账款合同帮助融资平台公司等企业融资。”

经核查，发行人开展的基础设施建设业务合法合规，苏州市相城区人民政府及其部门不存在利用或虚构政府购买服务合同为建设工程变相举债的情形，苏州市相城区人民政府及其部门不存在通过政府购买服务向金融机构、融资租赁公司等非金融机构进行融资的情形，不存在以任何方式虚构或超越权限签订应付（收）账款合同帮助融资平台公司等企业融资的情形。

2、安置房建设

除了城市基础设施建设项目外，作为相城区安置房建设项目最主要的建设主体之一，公司在区内地位突出，业务发展良好，该板块的实施主体主要为苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司。

业务运营模式：发行人作为专门承担相城区安置房建设经营的主体，负责区内安置房建设开发工作。发行人根据相城区的整体规划，利用自有资金或外部借款筹措项目资金，独立获取土地，并将安置房的施工建设发包给符合资质要求的专业建筑施工公司。建设资金前期均由中标的建筑施工单位进行垫资，工程施工后，发行人遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。安置房建设完工并

验收合格后，发行人将安置房定向销售给安置户。

最近三年末，发行人安置房销售收入分别为 7.25 亿元、6.46 亿元和 3.75 亿元，同期，业务毛利率分别为 10.35%、10.43%和 10.43%。

截至 2021 年 3 月末，发行人已完工的安置房项目包括朱巷安置小区三期、花南小区、朝阳小区等 13 个项目，项目总建筑面积 292.86 万平方米，累计已完成投资 85.23 亿元，预计总销售金额 98.47 亿元，累计已销售金额 80.03 亿元。

截至 2021 年 3 月末发行人已完工的安置房项目情况表

单位：亿元

项目名称	完工时间	总投资	总建筑面积 (万平方米)	预计确认 收入	累计已确认 收入金额
御苑家园 E、F 区	2008.06	3.56	16.36	4.10	4.10
花南小区	2010.12	5.41	20.57	6.22	6.22
朝阳小区	2010.12	3.86	13.41	4.44	4.43
玉成小区一期	2009.09	3.50	11.94	4.03	3.49
玉成小区二期	2014.06	9.40	44.00	10.81	10.81
玉成小区三期	2013.12	5.75	23.00	6.61	6.92
唐家小区	2012.06	1.55	5.96	1.78	1.78
安元佳苑小区扩建	2012.12	2.05	6.42	2.36	2.36
日益安置小区	2014.12	2.90	7.30	3.34	3.34
古巷小区二期	2015.12	8.00	30.96	9.2	9.19
众泾小区	2016.12	4.80	13.68	5.52	4.01
朱巷安置小区三期	2018.12	25.01	75.67	29.43	23.38
华元家园	2020.12	9.44	23.59	10.63	0.00
合计	-	85.23	292.86	98.47	80.03

截至 2021 年 3 月末，发行人在建安置房项目为五众泾花园、唐家花园一期和雪泾花园一期等项目，项目总建筑面积为 146.35 万平方米，计划总投资 62.04 亿元，累计已完成投资 14.83 亿元。具体在建安置房项目情况如下：

截至 2021 年 3 月末在建安置房项目情况表

单位：亿元、万平方米

项目名称	总投资	累计已投资	总建筑面积	开工时间	预计完工时间 ¹
五众泾花园	25.65	9.89	59.38	2018.09	2023.12
唐家花园一期	6.41	2.04	15.54	2019.09	2022.12
雪泾花园一期	5.46	1.73	12.52	2019.09	2022.12
徐阳花园动迁安置小区	16.42	0.45	40.90	2021.01	2023.12

¹ 预计完工日期为当前根据实际情况预估的预计完工时间。

项目					
唐家花园二期	4.47	0.62	10.70	2020.07	2022.12
雪泾家园二期	3.63	0.10	7.31	2021.01	2022.12
合计	62.04	14.83	146.35	--	--

上述在建安置房项目均未完工，因此公司未开始确认收入。

截至 2021 年 3 月末，发行人暂无拟建安置房项目。

3、商业地产开发

发行人商业房地产开发业务主要由相城城建、相城交建、通和房地产和阳投公司负责，开发的商业房地产项目均位于相城区内。截至 2021 年 3 月末，公司主要已完工商业房地产项目包括水韵花都住宅一期、在水一方南住宅、水韵花都住宅二期、水韵花都商住三期、繁花中心、繁花邻里等项目。

水韵花都住宅一期、在水一方南住宅、水韵花都住宅二期和水韵花都商住三期均系住宅项目，由相城城建开发，项目总投资 41.50 亿元，总建筑面积 45.82 万平方米，截至 2021 年 3 月末已销售面积 36.97 万平方米，累计实现销售收入 45.85 亿元。2018-2020 年度，相城城建分别实现商品房销售收入 0.05 亿元、2.84 亿元和 7.11 亿元，2018 年销售收入规模较小，主要为车位销售；2019 年以来得益于水韵花都商住三期项目完工，该业务收入大幅增长。发行人商品房销售毛利率较高，主要系因为拿地较早，成本较低。

截至 2021 年 3 月末相城城建主要已完工房地产项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	建设期	总投资	总建筑面积	已售面积	销售收入
水韵花都住宅一期	2010.01-2011.12	10.95	15.04	15.04	14.12
在水一方南住宅	2011.06-2014.06	5.03	3.41	3.41	5.13
水韵花都住宅二期	2013.03-2015.12	12.84	14.87	13.43	14.38
水韵花都商住三期	2016.03-2019.06	12.68	12.50	5.09	12.22
合计	-	41.50	45.82	36.97	45.85

发行人开发的繁花中心项目为集购物、休闲、餐饮、娱乐、酒店、办公、居住为一体的城市商业综合体，总投资 26.00 亿元，已于 2014 年 9 月完工。项目建设用地面积 6.93 万平方米，总建筑面积 30 万平方米，共建有 529 套酒店式公寓、1 幢酒店、293 套商业裙房、253 套写字楼、1.80 万平方米地下商业以及两层地下停车场。其中，441 套酒店式公寓和 165 套商业裙房用于销售，截至 2017 年末，均已经销售完毕，分别实现销售收入 2.20 亿元和 1.93 亿元。繁花中心剩

余房产均由公司持有用于出租，目前 88 套酒店式公寓已出租给苏州玖翔商务管理有限公司，租期为 5 年，租金为 800-1300 元/套/月（不含税）；253 套写字楼面积为 3.84 万平方米，出租率约 92%，租期集中在 1-5 年，平均租金 41.00 元/平方米/月；商业裙房和地下商业整体可用于出租面积 10.34 万平方米，出租率约 95%，租期集中在 3-5 年，平均租金 35.23 元/平方米/月；酒店整体出租给辅特（上海）酒店管理有限公司，租期 18 年，租金随时间推移总体呈现递增趋势，为 55.33-76.66 万元/月。随着出租率及租金水平的提升，2018-2019 年该项目出租收入保持增长。2020 年，租金收入为 0.45 亿元，主要受新冠肺炎疫情影响，收入有所下降。

此外，阳投公司也拥有一家可供出租酒店——青漪酒店，建于 2006 年，可供出租面积 1.99 万平方米，已与上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄西湖酒店分公司签订租赁协议，租赁期 15 年，月租金为 5.03 元/平方米，年租赁收入约 100 万元。

截至 2021 年 3 月末，阳投公司在建的房地产项目主要为望亭精品酒店、元和精品商务酒店和黄桥街道智慧商务街区项目，项目计划总投资合计 17.00 亿元，累计已完成投资 5.71 亿元。

截至 2021 年 3 月末繁花中心项目出售、租赁情况

单位：亿元

物业类型	合计数量	其中：用于出售数量	已出售数量	已销售金额	用于出租数量	出租率（%）	租金收入		
							2018年	2019年	2020年
酒店式公寓（套）	529	441	441	2.20	88	100	0.01	0.01	0.01
写字楼（套）	253	-	-	-	253	97.24	0.12	0.16	0.12
商业裙房（套）	293	165	165	1.93	128	89	0.35	0.40	0.28
地下商业（万m ² ）	1.80	-	-	-	1.80				
停车位（个）	1,500	-	-	-	-	-	0.03	0.03	0.00
酒店	整租						-	0.07	0.04
合计	-	-	-	4.13	-	-	0.56	0.67	0.45

繁花邻里为苏州地铁二号线配套商业项目，项目总投资 3.00 亿元，项目占地面积 1.04 万平方米，项目于 2015 年动工，2017 年 12 月竣工，2018 年 1 月正式开业。该项目可供出租面积为 2.22 万平方米，截至 2021 年 3 月末整体出租率约 89.03%，2018-2020 年及 2021 年第一季度分别实现出租收入 213.42 万元、

500.21 万元、618.59 万元和 154.06 万元。

截至 2021 年 3 月末繁花邻里项目租赁情况

单位：平方米、万元

物业类型	可供出租面积	已出租面积	租金水平 (元/平方米/月)	租金收入		
				2018年	2019年	2020年
商铺	10,769.00	8,332.10	37.08	148.31	307.85	287.00
酒店	3,788.00	3,788.12	36.00	54.11	90.91	77.93
写字楼	1,019.00	1,019.00	44.31	11.00	30.76	41.59
公寓	6,627.20	6,627.20	28.00	0.00	70.69	212.07
合计	22,203.20	19,766.42	--	213.42	500.21	618.59

截至 2021 年 3 月末，发行人在建房地产项目为苏地 2018-WG-24 号地块商住项目和溪云雅园项目，分别由相城城建和通和房地产负责开发，项目总建筑面积合计 30.65 万平方米，计划总投资 69.28 亿元，截至 2021 年 3 月末累计已投资 47.43 亿元。

4、水务业务

发行人水务业务主要包括自来水销售、自来水工程安装和污水处理，主要由子公司苏州市相城水务发展有限公司（以下简称“水务公司”）负责。

2018-2020 年，发行人自来水售水量分别为 3,416 万吨、7,033 万吨和 6,891 万吨，同期分别实现自来水销售收入 0.66 亿元、1.44 亿元和 1.36 亿元，2019 年公司售水量大幅增长主要系当年供水范围新增太平街道、渭塘镇、阳澄湖镇、北桥街道、黄埭镇、黄桥街道等区域所致。

最近三年公司自来水业务经营情况

项目	2018年	2019年	2020年
供水量（万吨）	4,199	8,234	7,988
售水量（万吨）	3,416	7,033	6,891
产销差率（%）	18.63	15.00	14.00
自来水销售收入（亿元）	0.66	1.44	1.36

水价方面，发行人按照相城区物价局、相城区财政局下发的相价[2017]7 号和相财预[2017]6 号文件执行，自 2017 年 4 月 1 日以来公司售水价格未发生变化。

相城区现行自来水价格表（单位：元/m³）

用户分类			基本水价	水资源费	污水处理费	总水价
居民生活	第一阶梯	户均年用水量0-216m ³ (含)	1.86	0.20	1.35	3.41

用水	第二阶梯	户均年用水量216m ³ -300m ³ (含)	2.79	0.20	1.35	4.34
	第三阶梯	户均年用水量300m ³ 以上	5.58	0.20	1.35	7.13
非居民生活用水			2.16	0.20	1.75	4.11
特种行业用水			3.16	0.20	2.02	5.38

水务工程建设方面，发行人工程建设项目主要包括自来水安装工程、排水改造工程、城区防洪工程及产业园区给水工程等。2018-2020 年，该业务分别实现收入 1.37 亿元、1.42 亿元和 1.45 亿元，同期业务毛利率分别为 49.15%、44.18% 和 37.89%，2018-2019 年毛利率较高主要系安装业务量增加所致。

截至 2021 年 3 月末，水务公司在建水务工程主要为城西污水厂改扩建工程，项目计划总投资 5.20 亿元，按照项目完工进度累计已投资约 4.37 亿元。此外，水务公司还有其他泵房改造建设、改造工程，项目投资规模较小。

截至 2021 年 3 月末，水务公司拟建水务工程包括老旧小区管网、水表、短管等改造工程和 GIS 分区计量一期工程，项目计划总投资约 0.40 亿元。总体来看，相较于基础设施建设和安置房建设项目，公司水务工程项目投资规模较小。

污水处理方面，根据《关于深入推进相城区水务一体化改革工作专题会议纪要》、《〈相城区水务（排水）一体化管理改革工作方案（试行）〉》（相委发〔2017〕32 号），相城区推进全区水务一体化改革，对污水处理厂实行一体化管理，发行人主要负责相城区除高铁新城区域外居民生活污水和非生活污水的处理。2020 年 4 月，相城水务与苏州市相城区水务局签订《苏州市相城区污水治理 ABO 项目授权合同》，由相城水务负责污水处理厂新改扩建、污水厂提标改造、污水管网建设等，项目总投资约 60.00 亿元，合作期限暂定 30 年，并约定付费方式为每吨污水处理费 3.00 元，污水处理费包括污水处理设施的建设、污水处理成本、日常管理费用、设施设备更新维护费用、税金、保险等成本费用。目前公司主要运营城区污水处理厂、城西污水处理厂、望亭污水处理厂等污水处理厂，污水处理能力合计为 19.50 万吨/天，2018-2020 年，公司污水处理量分别为 5,428.19 万吨、5,590.84 万吨和 6,119.86 万吨，分别实现污水处理费收入 0.43 亿元、1.13 亿元和 1.69 亿元。

最近三年公司主要运营污水处理厂情况

单位：万吨/天

污水处理厂名称	污水处理能力	污水处理量（万吨）
---------	--------	-----------

		2018年	2019年	2020年
城区污水处理厂	6.00	1,730.12	1,691.07	1888.97
城西污水处理厂	4.00	995.40	1,049.94	1189.71
望亭污水处理厂	1.00	159.65	302.77	280.35
一泓污水处理厂	2.00	589.90	675.15	689.41
漕湖污水处理厂一期	3.00	931.76	1,004.4	1043.5
澄阳污水处理厂	2.00	748.61	547.41	670
黄埭污水处理厂	1.50	272.75	320.1	357.92
合计	19.50	5,428.19	5,590.84	6,119.86

截至 2021 年 3 月末，水务集团在建的污水处理厂项目主要为相城区一泓污水处理厂改扩建及有机废弃物资源循环再生利用中心项目、相城区漕湖产业园污水处理厂二期，项目计划总投资 8.04 亿元，累计已完成投资 7.41 亿元，计划于 2021 年完工。同期末，公司拟建污水处理厂项目为苏州相城静脉产业研发社区污水处理厂、相城区城西污水处理厂改扩建二期工程，项目计划总投资合计约 40.50 亿元，预计建设期为 2022-2025 年。

5、测绘检测

发行人测绘检测业务主要由二级子公司苏州市相城区立源测绘地理信息有限公司（简称“立源测绘”）和苏州市相润排水管理有限公司（简称“相润排水”）负责，开元测绘队主要提供建设工程质量检测与鉴定服务，相润排水主要提供排水管道检测服务。截至 2021 年 3 月末，立源测绘已取得《检验检测机构资质认定证书》、《建设工程质量检测机构资质证书及备案证书》和《测绘丙级资质》，可对水泥、钢筋原材料、钢筋焊接等 113 个项目、939 个计量认证资质参数、352 个行业资质参数进行检测。目前，公司客户主要为相城区国有企业，市场化业务相对较少。相润排水主要对污水接入市政管网的企业进行排水管网 CCTV 功能性检测，排查管网雨污混流等情况，业务范围主要集中于相城区。2018-2020 年，公司测绘检测业务分别实现营业收入 0.35 亿元、0.55 亿元和 0.67 亿元。

发行人还开展景区及服务业务，运营的景区主要包括苏州中国花卉植物园、荷塘月色湿地公园和苏州盛泽湖月季公园等，收入主要来自门票收入及景区服务收入。由于景区规模较小，该业务收入规模有限。2018-2020 年，公司分别实现景区及服务收入 0.10 亿元、0.53 亿元和 3.11 亿元。2020 年大幅增加，主要系保洁、物业管理等服务收入增加。

八、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，发行人不存在重大资产重组事项。

九、发行人行业地位及竞争优势

（一）发行人所在行业状况

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市是人类走向成熟和文明的标志，城市基础设施则是城市发展的重要物质支撑。城市基础设施的建设和完善不仅可以发挥城市经济核心区域辐射功能，提高城市经济效率，而且可以提高人民生活质量，促进社会可持续发展。

我国城市建设步伐日益加快，目前正处于城镇化建设的加速发展阶段。伴随着城镇化建设进程的有序推进，由此引发的消费需求和投资需求旺盛，成为我国 GDP 稳健增长的重要依托。其中，基础设施建设构成了投资需求的重要组成部分，有效地扩大内需，促进产业结构调整，提振了经济。2019 年国内生产总值 99.10 万亿元，比上年增长 6.1%。2019 年全社会固定资产投资（不含农户）55.15 万亿元，较上年增长 5.4%。分区域看，东部地区投资比上年增长 4.1%；中部地区投资增长 9.5%；西部地区投资增长 5.6%。2020 年，尽管年初受到新冠疫情影响，但初步核算，全年国内生产总值依然同比增长 2.3%，达到 101.60 万亿元。全年全社会固定资产投资 52.73 万亿元。分区域看，东部地区投资比上年增长 3.8%；中部地区投资增长 0.7%；西部地区投资增长 4.4%。从增长百分点总体来看，通过大规模的投资建设，使得城市基础设施水平有了大幅度提高，经济发展和环境得到进一步改善，经济实力及发展潜力不断增强。

综上所述，随着经济持续健康发展以及城镇化步伐的稳步推进，基础设施投资将进一步增加。与此同时，伴随着原有基础设施的更新改造和基础设施功能的提升，基础设施建设也将迎来新的增长契机。

（2）相城区城市基础设施建设行业的现状及前景

相城区位于苏州北部，是经国务院批准于 2001 年 2 月 28 日成立的苏州市新城区，东依阳澄湖和昆山，西衔太湖，北接无锡和常熟，南临苏州老城区、工业园区和高新区。

相城区下辖 4 个镇、7 个街道、1 个国家级经济开发区、1 个省级高新技术产业开发区、1 个高铁新城，总面积 490 平方公里。相城区拥有阳澄湖水面的三

分之二，水产资源丰富，阳澄湖大闸蟹驰名中外。在苏州市经济发展的巨大引擎推动下，相城区的经济水平逐年提高。2020 年，相城区全区全年实现地区生产总值 935.66 亿元，按可比价计算比上年增长 3.5%。一般公共预算收入 136.3 亿元，增幅 13.5%；全社会固定资产投资 454 亿元，增幅 8%；规模以上工业总产值增长 6.5%；进出口总额完成 54 亿美元；注册外资完成 4.5 亿美元，增长 24.7%；实际使用外资完成 4.04 亿美元，增长 74.5%。经济实力的增强和固定资产投资力度的加大，为相城区的经济发展奠定了良好的基础。

作为苏州中心城市发展空间的主导方向之一，相城区极具发展潜力和活力。建区以来，相城区经济飞速发展，综合实力不断增强，城市基础设施建设也取得了巨大的成果。“十三五”期间，相城区深入贯彻落实科学发展观，切实转变发展方式，围绕建设“苏州新门户，城市新家园，产业新高地”的目标，全面实施城市化提升、创新转型、人才强区、民生优先、可持续发展战略，主动适应新常态，凝心聚力抓改革、促创新、惠民生，经济发展、社会事业、人民生活和城乡环境等各项工作取得明显进步，为率先全面建成小康社会奠定了坚实基础，在相城后发崛起的征程上迈出了坚实步伐。

2020 年，全年完成基础设施投资 68.25 亿元。通苏嘉甬（相城段）高铁工程已通过国铁集团技术审查。苏州北站综合枢纽建设指挥部成立。轨交 7、8 号线相城段全面施工。G524（相城区段）改扩建工程（含城镇化）、G312 与 G524 节点工程、G312 与 S228 节点工程、永方路北延等 9 个重大项目完工通车。

根据《苏州市相城区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”期间经济社会发展主要指标包括：GDP 年均增速达到 6.0%；全社会固定资产投资年均增速达到 6.0%；一般公共预算收入年均增速达到 10.0%，到 2025 年达到 219.5 亿元。在实现“十四五”发展目标基础上，到 2035 年全区人均地区生产总值在 2020 年基础上翻一番以上。可以预见，未来几年将是相城区城市建设快速发展的时期，也将为区内市政企业提供巨大的发展机遇。

2、安置房行业

（1）我国安置房行业的现状及前景

2015 年 6 月，国务院下发的《关于进一步做好城镇棚户区和乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号）指出，2015~2017 年，

改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套，农村危房 1,060 万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局更加合理、运行更加安全、服务更加便捷。

我国保障性住房虽然发展时间较短，但近年来保障性住房相关的制度建设逐步完善；为了推动保障性住房建设，国家出台了一系列政策，从财政、资金、信贷、土地等各方面予以保障性住房建设优惠。保障性住房产业发展正处于较好的政策环境中。

（2）相城区安置房行业的现状及前景

相城区建区以来在苏州市城市发展北扩的背景下，老城区、棚户区、危旧房逐渐成为苏州整体城市化进程中的障碍。相城区政府在严格按照苏州市整体规划的前提下，对老城区、棚户区、危旧房进行拆迁或改造，建设大量安置住房，保障拆迁户与困难户的住房权益。同时，为响应我国政府对保障性住房的政策支持，相城区政府在保障房建设上也加大投资力度，保障范围不断扩大。随着相城区城市基础设施的逐步完善，城区形象的快速提升，特别是随着京沪高铁在区内设置站点以及轨道交通 2 号线、4 号线的建成通车，相城区的房地产业将迎来广阔的发展前景。未来，相城区将以保障民生为重心，在保持房地产业稳定健康发展的同时，将重点推进安置房与保障房建设项目，努力将相城区打造成为“最佳生态休闲人居城”。

3、房地产行业

（1）我国房地产行业的现状及前景

房地产是国民经济的支柱产业之一，其产业关联度高，上下游涉及钢铁、建材、机械、化工、陶瓷、纺织、家电等一系列产业。房地产行业的健康发展关系到地区经济的可持续发展，关系到人民的生活质量和社会和谐稳定，在整个国民经济体系中占据着举足轻重的地位。近些年来，受宏观经济快速增长、人民收入不断提高、金融环境持续宽松等因素影响，我国房地产行业取得了较快发展。房地产行业在经过以前年度高速发展之后，近期增速出现一定程度放缓，同时也出现了房价增长过快、住房结构不合理、投机氛围较浓等影响国民经济持续健康发展和社会和谐稳定的问题，引起了国家领导人和有关部门的高度重视，并出台了一系列宏观调控政策。

2010 年 1 月份国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通

知》，4 月份出台《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，9 月份国家有关部委分别出台措施坚决遏制部分城市房价过快上涨。2011 年 1 月国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施，要求从强化差别化住房信贷政策、严格住房用地供应管理、调整完善相关税收政策等八条措施（即“新国八条”）具体实施调控；12 月份中央经济工作会议指出“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”。2013 年 2 月 20 日国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控、抑制投机投资购房、加强房地产市场调控的政策措施（称为“国五条”）。随着调控政策的细化和落实，房地产市场实现积极变化，房价过快上涨势头得到初步遏制。2016 年 2 月，人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。2017 年 7 月，中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”，长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心，实现房地产市场供需平衡。2018 年 3 月，“两会”政府工作报告房地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产税立法相关的草案推进有所提速。2018 年 7 月，中共中央政治局会议要求“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”2019 年 1 月 21 日，习近平在省部级主要领导干部坚持底线思维着力防范化解重大风险专题研讨班开班式上发表重要讲话，指出“要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案”。2019 年 3 月 5 日，李克强总理在《政府工作报告》中指出要“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”，二是“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。总体以稳为主，强调城市主体责任，因城施策，推进房地产税立法。

（2）相城区房地产行业的现状及前景

相城区位于苏州市中心城区北部，受益于苏州市“保护老城区”及“城市发展重心东进北拓”的城市发展战略，相城区近年来发展后劲逐步显现，城区面貌焕然一新，生态环境持续改善，已成为苏州人安家置业的主要区域，房地产开发规模不断扩大。“十三五”期间，相城区将落实居民住房保障政策，逐步实行廉租房与公租房并轨。完善保障房准入、退出机制，逐步推进全区住房保障体系改革，统筹安排城镇危旧房屋改造、拆迁计划，逐步改善居住条件；科学合理调控房地产开发总量和结构。保持房地产开发投资和商品住宅供应满足市场合理需求，控制商业办公用房开发，促进房地产市场平稳健康发展。2020 年相城区全年完成房地产开发投资 275.06 亿元，比 2019 年增长 1.6%。全区商品房新开工面积 331.68 万平方米，比 2019 年增长 23.29%；商品房施工面积 794.09 万平方米，比 2019 年增长 19.98%；商品房竣工面积 167.84 万平方米，比 2019 年减少 31.2%；商品房销售面积 159.86 万平方米，比 2019 年减少 7.97%。

4、水务行业

（1）我国水务行业的现状及前景

建国以来我国水务行业取得了突飞猛进的发展。统计显示，与建国初期相比我国当前城市供水综合生产能力增加了一百余倍，用水人口增加了约 34 倍；城市污水处理事业取得了蓬勃发展。水务行业作为市政公用事业的重要组成部分，其市场化、产业化开始起步并逐渐加快，初步建立了比较完善的水务行业法规体系和标准规范体系，形成相互配套的标准和技术规范。水务行业的快速发展为加快我国城市化进程、构建环境友好型社会起到了推动作用，城市供水设施不足的矛盾进一步得到缓解，居民用水质量得到明显改善和提高，城市污水处理也进入快速发展阶段。

在取得成效的同时，我国水务行业仍面临十分严峻的挑战。由于行业特性，水务行业是国内改革幅度和变化较小的行业，诸如经济效益低下、运作效率不高、对政府的依赖度过大、融资渠道狭窄等国有化、事业化传统体制的弊端仍较为明显，从根本上消除上述弊端，需要政府和水务行业长期的共同努力。同时，随着我国社会经济的快速发展，以及工业化、城市化进程的加快，工业用水、生活用水等需求明显增加，水资源短缺与水需求旺盛的矛盾日益突出，且工业废水、生活污水等污水排放量也不断增加，水环境治理与建设和谐生态社会的课题亟待破

解。

进入 21 世纪以来，水能源短缺问题已成为世界各国瞩目的焦点问题。我国政府同样高度重视水资源短缺问题，大力促进水利水务行业的发展，水务行业已成为中国未来发展最快的产业之一。2012 年中央一号文件对我国水利问题高度关注，提出要“加快大中型灌区配套改造、灌排泵站更新改造、中小河流治理，扩大小型农田水利重点县覆盖范围，大力发展高效节水灌溉，加大雨水集蓄利用、堰塘整治等工程建设力度，提高防汛抗旱减灾能力”。2013 年召开的中央水利工作会议更是将水利建设提高到“事关我国社会主义现代化建设全局和中华民族长远发展重大而紧迫的战略任务”的高度。政府日益提高的节能环保要求、市政公用事业的继续开放、环境产业政策的推进以及投融资环境的日趋完善，将为水务行业的发展打下一个厚实的基础。可以预见，经过市场的供需调节以及国家政策的调整控制，水务行业将迎来一个潜力巨大的发展时期，特别是供水、污水处理的发展空间巨大。国务院于 2015 年 4 月 16 日印发《水污染防治行动计划》，从全面控制污染物排放、推动经济结构转型升级、着力节约保护水资源、强化科技支撑、充分发挥市场机制作用、严格环境执法监管、切实加强水环境管理、全力保障水生态环境安全、明确和落实各方责任、强化公众参与和社会监督等十个方面开展水污染防治行动，预计此项行动计划将进一步推动污水处理领域的投资需求。

（2）相城区水务行业的现状及前景

相城区西衔太湖，东含阳澄湖，北由望虞河连接长江，南与苏州市区河网相连，全区总面积 496 平方公里，水面面积 192.82 平方公里，水面占有率 38.87%，为太湖水网低洼圩区及平原区的一部分，区内河道密布，水资源极为丰富。区内的阳澄湖作为江苏省重要的淡水湖泊之一，也是苏州市重要的工业用水和生活用水来源之一。2015 年相城区顺利完成阳澄湖生态优化行动三年任务，累计投入 16.8 亿元，阳澄湖水质提高一个类别。启动了水环境综合治理和大气污染防治三年工程。集中整治突出环境问题 15 项，依法关停重污染企业 15 家、淘汰落后产能企业 318 家。完成蠡塘河整治，疏浚河道 64 条，开通断头浜 31 处，整治黑臭河道 7 条，建设生态河道 10 条。新建污水主管网 35 公里、农村生活污水管网 245 公里，完成 203 个村庄和 26 个城镇集中居住区生活污水处理设施建设，其中重点村和特色村实现全覆盖。加强城区防洪设施建设，新建闸站 24 座，新开河道 5 条。处置利用危险废物 3.2 万吨。根据《相城区国民经济和社会发展“十

三五”规划纲要》，相城区未来将提高城镇给排水保障水平。以北部高铁新城、经济技术开发区、阳澄湖生态休闲旅游度假区等新的供水增长区域为管网建设重点，以农村地区树状供水管网作为管网改造重点，推动城乡给排水一体化进程。加快相城水厂二期建设，规划新建、改造配套供水管网 160 公里。完善排水系统，开展市政雨水排水系统和现有雨水管道的更新改造，到 2020 年，中心城区、苏相合作区雨水管渠覆盖率达到 95%。推行雨、污分流体制，新增污水处理规模总处理量 5 万吨/日，新增污水管网总长度 150 公里。全面完成农村生活污水处理设施建设。完成污泥处置设施建设，污泥处置能力为 200 吨/日。

巩固防洪排涝保障能力。巩固完善“北排长江、东排阳澄湖、联圩自保”的防洪排涝格局。统筹协调流域、区域、城市防洪排涝标准与布局，理顺骨干河网，推进配套生态护岸工程。

积极实施“水环境综合治理三年工程”及后续工作，完善全区水系规划和河道蓝线规划，实施城区活水畅流工程。科学治河，提高河道水质和水体自净能力，实现区域水质的明显好转和全面达标。实施阳澄湖生态优化新三年（2016～2018 年）行动计划，继续开展阳澄湖污染存量治理与生态修复工程。完成农村生活污水治理工程。加强生态河道建设和农村河道治理。到 2020 年，城镇污水达标处理率达 95%以上，地表水优于Ⅲ类水质比例不低于 70%，重点流域主要河流劣Ⅴ类比例小于 5%。

（二）发行人的行业地位及面临的主要竞争状况

1、发行人在行业中的地位

发行人是苏州市相城区基础设施建设、安置房建设和水务经营行业的龙头企业，在苏州市相城区内具有行业垄断地位，得到相城区政府重点扶持。发行人担负着苏州相城区内基础设施建设和安置房建设的任务，市场相对稳定，持续经营能力较强，经营的资产均具有长期稳定的收益。随着相城区经济社会的不断发展、人民生活水平的不断提高，公用事业行业产品需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加，发行人在区域内的行业垄断地位将更加凸显。

2、发行人的竞争优势

（1）区域经济优势

相城区是经国务院批准于 2001 年 2 月 28 日成立的苏州市新城区。作为长江

三角洲经济区的重要门户，相城区地理位置优越，交通运输发达。以相城区为中心的 1.5 小时交通圈内，拥有虹桥、浦东、萧山、硕放、禄口 5 大机场以及太仓港、常熟港、张家港 3 个货运港口。京杭大运河、苏州中环快速路、312 国道、“10 横 12 纵”高等级公路网、沪宁、常苏嘉城际铁路等贯穿相城，全区有 4 个交通枢纽、14 个高速公路道口。此外，随着京沪高铁苏州站的落户，相城区的交通运输网络日益完善，全区形成了多层次、系统化、布局合理的城市交通网络。

2020 年，苏州市相城区实现地区生产总值 935.66 亿元，按可比价计算比上年增长 3.5%，全年实现一般公共预算收入 136.30 亿元，比上年增长 13.5%，其中税收收入 125.51 亿元，增长 13.0%，全年一般公共预算支出 92.34 亿元，比上年增长 11.7%。全年完成固定资产投资 454.19 亿元，比上年增长 8.1%。

总体来看，相城区交通发达，经济发展状况突出，产业发展特色鲜明，地方政府财政收支状况良好，政府债务指标维持在健康水平。随着经济的持续发展，相城区财政实力不断增强，为全区的发展和基础设施建设提供了有力保障。

（2）地方政府的支持

发行人系苏州市相城区最主要的城市综合运营企业，也是苏州相城区内最大的投融资控股集团，实际控制人为苏州市相城区人民政府。发行人各项业务的开展获得了地方政府的高度重视和大力支持。未来在长三角经济区快速发展的大环境下，发行人势必将获得更多的业务发展机会。随着业务规模逐渐增大，持续盈利能力不断增全，发行人的经营业务已经进入持续、稳定、快速的发展阶段。

（3）垄断竞争优势

发行人是苏州市相城区基础设施建设、安置房建设和水务经营行业的龙头企业，在苏州市相城区内具有行业垄断地位，得到相城区政府重点扶持。发行人担负着苏州相城区内基础设施建设和安置房建设的任务，市场相对稳定，持续经营能力较强，经营的资产均具有长期稳定的收益。随着相城区经济社会的不断发展、人民生活水平的不断提高，公用事业行业产品需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加，发行人在区域内的行业垄断地位将更加凸显。

随着相城区“创新引领、产业强区、城市提升、生态优先、民生为本”五大发展战略的实施，相城区经济将迎来更广阔的发展空间，区域竞争优势更加突出，这将更有助于发行人未来竞争能力的提升。

（4）显著的协同效应和良好的信用水平

发行人在各项业务运营管理之间具有显著的协同效应。房地产产业与水务工程的开发与建设带动基础设施业务的发展。同时，相城区城市基础设施的不断建设与完善也将给发行人各业务板块的发展提供更为快速、便捷的服务，具有良好的互动互补性。

另外，发行人具有良好的信用水平，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，历年贷款不存在重大逾期贷款情况。发行人显著的协同效应、良好的信用水平和较强的融资能力，为公司的发展提供了较强的支撑。

（5）人才管理优势

发行人及其子公司自成立以来，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，以效益最大化为目标，实现国有资产的保值和增值，在基础设施建设、安置房建设和水务经营方面的经验丰富。作为相城区城市基础设施建设的主力军，发行人承担着大量城市基础设施建设项目，多年的实践也培养了一批整体素质高、专业知识丰富的管理层和核心员工，成功完成了相城区内多个重大项目的建设开发，在城区具有突出的经营优势和人才管理优势。

第八节 财务会计信息

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度、2019 年度和 2020 年度的利润表以及现金流量表和财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2020]0013303 号、大华审字[2021]0011476 号）。2021 年 1-6 月财务报表未经审计。

发行人报告期内期初期末数均一致。未经特别说明，本募集说明书中财务数据均引自公司经审计的 2018-2020 年度财务报告以及 2021 年 1-6 月未经审计的财务报表。投资者在阅读下列财务报表信息时，应当查阅发行人经审计的财务报告。

一、发行人最近三年及一期财务报表

发行人最近三年及一期主要财务数据

单位：万元

项目		2021 年 6 月末 /1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
合并资产负债表主要数据	资产总额	10,238,769.73	10,045,743.59	9,520,200.70	8,457,539.96
	其中：流动资产	7,187,003.67	7,042,147.22	6,492,912.61	6,029,277.34
	负债总额	6,018,199.83	6,004,245.96	5,814,451.44	5,162,652.36
	其中：流动负债	2,310,352.92	2,832,788.75	2,741,272.58	2,898,617.73
	所有者权益合计	4,220,569.89	4,041,497.63	3,705,749.25	3,294,887.60
合并利润表主要数据	营业收入	258,707.72	543,101.92	476,800.51	389,756.52
	利润总额	27,781.65	71,831.95	62,345.54	46,656.10
	净利润	19,166.64	52,940.49	50,131.18	37,539.56
合并现金流量表主要数据	经营活动产生的现金流量净额	-93,206.41	-81,655.10	-292,021.28	64,330.93
	投资活动产生的现金流量净额	-43,983.37	108,203.78	-36,211.77	-252,591.39
	筹资活动产生的现金流量净额	25,261.75	-27,903.34	280,369.79	445,598.67
	现金及现金等价物增加额	-111,928.03	-1,354.67	-47,863.26	257,338.21

发行人最近三年及一期主要财务指标

财务指标	2021 年 6 月末/1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
------	-------------------	-----------	-----------	-----------

财务指标		2021 年 6 月 末/1-6 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
偿债能力指标	流动比率（倍）	3.11	2.49	2.37	2.08
	速动比率（倍）	1.54	1.26	1.25	1.31
	EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.68	0.68	1.03
	资产负债率（%）	58.78	59.77	61.07	61.04
营运能力指标	应收账款周转率（次/年）	0.51	0.45	0.41	0.32
	存货周转率（次/年）	0.16	0.13	0.14	0.16
	总资产周转率（次/年）	0.07	0.06	0.05	0.05
	净资产周转率（次/年）	0.17	0.14	0.14	0.13
盈利能力指标	主营业务毛利率（%）	20.66	23.80	19.74	14.88
	总资产回报率（%）	0.19	1.19	1.20	0.83
	净资产收益率（%）	0.62	1.37	1.43	1.21

财务指标计算公式

- 1、流动比率 = 流动资产/流动负债；
- 2、速动比率 = （流动资产-存货）/流动负债；
- 3、EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/利息支出，其中 EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 4、资产负债率 = 总负债/总资产；
- 5、应收账款周转率 = 营业收入/应收账款平均总额；
- 6、存货周转率 = 营业成本/存货平均总额；
- 7、总资产周转率=营业收入/总资产平均总额；
- 8、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额；
- 9、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 10、总资产收益率=净利润/总资产平均余额；
- 11、净资产收益率=净利润/净资产平均余额。

二、管理层讨论与分析

最近三年及一期末，发行人的资产总额分别为 8,457,539.96 万元、9,520,200.70 万元、10,045,743.59 万元和 10,238,769.73 万元；负债总额分别为 5,162,652.36 万元、5,814,451.44 万元、6,004,245.96 万元和 6,018,199.83 万元；所有者权益分别为 3,294,887.60 万元、3,705,749.25 万元、4,041,497.63 万元和 4,220,569.89 万元；资产负债率分别为 61.04%、61.07%、59.77%和 58.78%。最近三年及一期，公司实现营业收入分别为 389,756.52 万元、476,800.51 万元、543,101.92 万元和 258,707.72 万元；净利润分别为 37,539.56 万元、50,131.18 万元、52,940.49 万元和 19,166.64 万

元。

最近三年及一期末，发行人净资产保持增长态势，主要来源为自身的盈余积累。在报告期内，良好的盈利能力使得发行人留存收益不断增加，公司未分配利润总额分别为 428,943.39 万元、474,367.90 万元、520,747.68 万元和 533,170.48 万元。

发行人实收资本均来自于股东注入的货币和转增的资本公积，权属清晰；截至 2020 年末，纳入合并报表范围共有 70 家子公司，已依法办理工商登记。

最近三年及一期，公司实现营业收入分别为 389,756.52 万元、476,800.51 万元、543,101.92 万元和 258,707.72 万元，政府补贴收入分别为 21,887.79 万元、7,925.98 万元、1,784.62 万元和 294.06 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 94.68%、98.36%、99.67%和 99.89%，均大于 70%，发行人业务经营主要依靠自身收益，不依赖财政补贴。

最近三年及一期，公司实现净利润分别为 37,539.56 万元、50,131.18 万元、52,940.49 万元和 19,166.64 万元，公司利润水平稳中有升，盈利能力较强。近 3 年的平均净利润为 46,870.41 万元，足以覆盖本期债券的一年利息。

（一）资产结构分析

最近三年及一期末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
货币资金	750,078.33	7.33	931,678.98	9.27	1,250,100.64	13.13	1,078,482.28	12.75
应收票据	2,196.78	0.02	3,219.10	0.03	4,039.82	0.04	12,645.00	0.15
应收账款	1,457,683.31	14.24	1,315,037.90	13.09	1,100,562.50	11.56	1,243,893.84	14.71
预付款项	26,192.08	0.26	26,916.68	0.27	24,309.59	0.26	24,038.07	0.28
其他应收款	1,297,463.63	12.67	1,276,323.33	12.71	1,042,241.30	10.95	1,013,590.78	11.98
存货	3,634,341.50	35.50	3,479,645.73	34.64	3,069,248.48	32.24	2,230,961.66	26.38
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	419,500.00	4.96
其他流动资产	19,048.03	0.19	9,325.51	0.09	2,410.28	0.03	6,165.72	0.07
流动资产合计	7,187,003.67	70.19	7,042,147.22	70.10	6,492,912.61	68.20	6,029,277.34	71.29
可供出售金融资产	-	-	528,569.30	5.26	521,983.30	5.48	275,009.61	3.25
长期股权投资	762,441.24	7.45	758,322.50	7.55	684,469.14	7.19	490,364.75	5.80
其他权益工具投资	530,965.86	5.19	-	-	-	-	-	-

投资性房地产	642,893.75	6.28	642,893.75	6.40	642,371.12	6.75	508,358.17	6.01
固定资产	378,250.97	3.69	371,847.35	3.70	264,276.56	2.78	214,451.65	2.54
在建工程	384,955.19	3.76	349,950.68	3.48	421,757.98	4.43	370,077.61	4.38
无形资产	271,053.95	2.65	271,263.66	2.70	234,953.02	2.47	235,072.18	2.78
商誉	813.08	0.01	813.08	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	7,519.89	0.07	7,774.09	0.08	8,846.29	0.09	9,332.00	0.11
递延所得税资产	3,503.97	0.03	2,793.79	0.03	2,766.51	0.03	4,127.62	0.05
其他非流动资产	69,368.17	0.68	69,368.17	0.69	245,864.17	2.58	321,469.02	3.80
非流动资产合计	3,051,766.05	29.81	3,003,596.37	29.90	3,027,288.09	31.80	2,428,262.62	28.71
资产合计	10,238,769.73	100.00	10,045,743.59	100.00	9,520,200.70	100.00	8,457,539.96	100.00

最近三年及一期末，发行人总资产分别为 8,457,539.96 万元、9,520,200.70 万元、10,045,743.59 万元及 10,238,769.73 万元，公司的资产规模在报告期内表现为增长态势。

最近三年及一期末，发行人的流动资产规模分别为 6,029,277.34 万元、6,492,912.61 万元、7,042,147.22 万元及 7,187,003.67 万元，非流动资产规模分别为 2,428,262.62 万元、3,027,288.09 万元、3,003,596.37 万元及 3,051,766.05 万元。从资产结构来看，发行人近三年流动资产占总资产的比例维持在 70%左右，公司流动资产占比高，资产变现能力较好，短期偿债能力较强。

报告期内，发行人主要资产分析如下：

1、货币资金

最近三年及一期末，发行人的货币资金余额分别为 1,078,482.28 万元、1,250,100.64 万元、931,678.98 万元及 750,078.33 万元，占总资产的比例分别为 12.75%、13.13%、9.27%及 7.33%。发行人的货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成。

截至 2021 年 6 月末，货币资金情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	比例
现金	11.35	0.00
银行存款	664,335.06	88.57
其他货币资金	85,731.93	11.43
合 计	750,078.33	100.00

截至 2021 年 6 月末,公司受限货币资金为 80,108.12 万元,为银行承兑汇票、保证金及质押的存单等。

2、应收账款

发行人的应收账款主要为基础设施建设、安置房等业务中形成的应收款项。最近三年及一期末,公司应收账款净额分别为 1,243,893.84 万元、1,100,562.50 万元、1,315,037.90 万元及 1,457,683.31 万元,占期末资产总额的比例分别为 14.71%、11.56%、13.09%及 14.24%。对于政府单位及关联方应收款,由于回收风险较小,发行人未计提坏账准备。最近三年及一期末,采用账龄分析法计提坏账准备的情况如下:

单位: 万元

账龄	2021 年 6 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	8,515.49	255.46	11,302.54	339.08	4,524.14	135.72	1,021.66	30.65
1 至 2 年	1,936.88	193.69	1,734.03	173.40	218.16	21.82	2,136.02	213.60
2 至 3 年	236.68	47.34	206.80	41.36	3.63	0.73	119.18	23.84
3 至 4 年	0.25	0.08	3.16	0.95	0.05	0.02	0.04	0.01
4 至 5 年	1.23	0.61	0.05	0.03	0.00	0.00	0.95	0.47
5 年以上	2.77	2.77	0.86	0.86	0.86	0.86	1.81	1.81
合计	10,693.30	499.94	13,247.44	555.67	4,746.84	159.14	3,279.67	270.39

从上表可以看出,该部分应收账款账龄主要集中在 2 年以内,且长账龄的应收账款均计提了足额的坏账准备。

截至 2021 年 6 月末,发行人应收账款前五名明细项目列示如下:

单位: 万元、%

单位名称	应收金额	占应收账款金额比例
苏州市相城区财政局	912,381.53	62.57
苏州市相城保障房建设开发有限公司	191,330.16	13.12
苏州市相城区交通运输局	123,296.38	8.46
苏州民本工业投资有限公司	79,943.44	5.48
苏州市相城区太平街道集体资产经营公司	75,789.91	5.20
合计	1,382,741.42	94.83

截至 2020 年末,发行人应收账款前五名明细项目列示如下:

单位：万元、%

单位名称	应收金额	占应收账款金额比例
苏州市相城区财政局	857,096.10	65.15
苏州市相城保障房建设开发有限公司	197,596.62	15.02
苏州市相城区交通局	79,943.44	6.08
苏州市相城保障房建设开发有限公司	59,229.90	4.5
苏州市相城区水务局	45,607.66	3.47
合计	1,239,473.73	94.22

总体来看，公司应收账款客户资质佳且集中度高，一般不会产生无法收回情况。公司应收账款整体质量较高。

3、其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款分别为 1,013,590.78 万元、1,042,241.30 万元、1,276,323.33 万元和 1,297,463.63 万元，占资产总额的比例分别为 11.98%、10.95%、12.71%和 12.67%。2020 年末大幅增加，主要是对苏州市相城区财政局和苏州市相融贸易有限公司的往来款增加。

截至 2021 年 6 月末，其他应收款前五名明细项目列示如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	应收金额	占其他应收款比例	收款原因
苏州市相城区财政局	否	247,919.58	18.99	往来款及贴息款等
苏州市相融贸易有限公司	是	145,156.31	11.12	往来款
苏州市相城建设发展有限责任公司	否	91,966.15	7.05	往来款
苏州市高铁新城建设投资有限公司	否	69,000.00	5.29	往来款
苏州相融旅游开发有限公司	是	55,184.87	4.23	往来款
合计	-	609,226.91	46.67	-

截至 2020 年末，其他应收款前五名明细项目列示如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	应收金额	占其他应收款比例	收款原因
苏州市相城区财政局	否	234,550.27	18.38	往来款及贴息款等
苏州市相融贸易有限公司	是	78,672.74	6.16	往来款
苏州市高铁新城建设投资有限公司	否	69,000.00	5.41	往来款
苏州坤丰置业有限公司	是	60,963.92	4.78	往来款

苏州相融旅游开发有限公司	是	55,810.02	4.37	往来款
合计	-	498,996.95	39.10	-

公司其他应收款主要为与业务单位的往来款，报告期内，公司往来款及资金拆借回款情况良好，没有发生任何违约情况。

截至 2020 年末，发行人其他应收款为 127.63 亿元，占净资产的比例为 31.58%，主要明细项目列示如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应收款金额比例	形成原因
苏州市相城区财政局	234,550.27	18.38	资金往来款
苏州市相融贸易有限公司	78,672.74	6.16	资金往来款
苏州市高铁新城建设投资有限责任公司	69,000.00	5.41	资金往来款
苏州坤丰置业有限公司	60,963.92	4.78	经营性往来款
苏州相融旅游开发有限公司	55,810.02	4.37	资金往来款、经营性往来款
苏州市相城建设发展有限责任公司	48,999.40	3.84	资金往来款、经营性往来款
苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	41,859.13	3.28	资金往来款、经营性往来款
苏州悦恒置地有限公司	36,460.08	2.86	经营性往来款
苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	35,018.03	2.74	经营性往来款
苏州民本工业投资有限公司	35,000.00	2.74	经营性往来款
苏州市相城区黄桥集体资产经营公司	33,400.00	2.62	资金往来款
苏州市水未央酒店管理有限公司	24,882.51	1.95	经营性往来款
相城区人民医院	23,669.26	1.85	经营性往来款
苏州美人半岛现代农业发展有限公司	22,017.62	1.73	经营性往来款
苏州市相城区燃气有限责任公司	19,732.24	1.55	经营性往来款
苏州市金桥园艺绿化工程有限公司	19,000.00	1.49	经营性往来款
美人半岛市政工程有限公司	18,980.80	1.49	经营性往来款
苏州市相原绿化工程有限公司	17,940.06	1.41	经营性往来款
苏州阳澄湖新型城镇化建设发展有限公司	16,294.67	1.28	经营性往来款
苏州莲花岛农业旅游发展有限公司	15,649.75	1.23	经营性往来款
合计	907,900.49	71.13	-

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：

单位：亿元、%

项目	2020 年末	
	账面价值	占比
经营性其他应收款	65.63	51.42
非经营性其他应收款	62.00	48.58
合计	127.63	100.00

经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据：与经营业务无关的资金拆借及资金往来款划分为非经营性其他应收款，与经营业务相关的往来款、保证金等划分为经营性其他应收款。

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款余额为 62.00 亿元，占总资产的 6.17%，主要的非经营性其他应收款情况如下：

单位：亿元

单位	与本公司关系	金额	占比	款项性质	报告期内回款金额	回款计划
苏州市相城区财政局	非关联方	23.45	37.82	资金往来款	14.67	预计将于 2027 年前逐步回款
苏州市相融贸易有限公司	关联方	7.87	12.69	资金往来款	-	预计将于 2026 年前逐步回款
苏州市高铁新城建设投资有限责任公司	非关联方	6.90	11.13	资金往来款	3.50	预计将于 2025 年前逐步回款
苏州市相融旅游开发有限公司	关联方	5.53	8.92	资金往来款	2.70	预计将于 2025 年前逐步回款
苏州市相城区黄桥集体资产经营公司	非关联方	3.34	5.39	资金往来款	-	预计将于 2026 年前逐步回款
其他	-	14.91	24.05	资金往来款	3.75	-
合计	-	62.00	100.00	-	24.62	-

为加强资金管理、规范资金运作与管理行为，防范经营风险，提高资金运作效益，发行人已针对非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款制定了《关联交易管理制度》和《非经营性其他应收款管理办法》（以下简称“《管理办法》”）。

该管理办法对企业自有资金对外拆借事项作出规定：“（1）对于单笔 10,000 万元（含）以下的由财务部签批后，由总经理签批并报董事长审批；（2）对于单笔 10,000 万元以上的由财务部签批后，报公司董事会审批；（3）与关联方发生的金额在 10,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的

关联交易需由公司董事会会议审议决定。”该《管理办法》对公司与关联企业之间的资金往来作出规定：“本公司与关联企业之间的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。本公司同关联方发生非经营性资金往来的价格，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由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。”

债券存续期内，发行人如因关联公司的短期资金需求发生非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将严格履行内部相关审议或决策程序，保证相关业务的发生符合公司相关制度安排，并根据《募集说明书》、《债权代理协议》严格履行相应的信息披露义务。

截至 2020 年末，发行人所有应收款中存在 1,222,265.45 万元的政府性应收款项，占净资产比重为 30.24%，具体明细如下：

单位：万元、%

项目	性质	账面价值	列示科目	是否经营性
苏州市相城区财政局	资金往来款	234,550.27	其他应收款	否
苏州市相城区财政局	业务往来款	857,096.10	应收账款	是
苏州市相城区交通运输局	业务往来款	59,229.90	应收账款	是
其他	-	71,389.18	-	-
合计		1,222,265.45	-	-

4、存货

最近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 2,230,961.66 万元、3,069,248.48 万元、3,479,645.73 万元及 3,634,341.50 万元，占资产总额的比例分别为 26.38%、32.24%、34.64%及 35.50%。报告期内，发行人存货余额大幅增长，主要是由于发行人项目开发力度有所增加所致。

最近三年末，公司存货构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
原材料	6,473.30	5,509.20	5,304.72
消耗性生物资产	10,240.24	10,240.24	10,109.71
开发成本	1,041,668.83	1,010,144.00	577,856.72
开发产品	87,508.56	4,102.72	78,071.18

工程施工	2,333,752.39	2,039,252.32	1,559,619.32
周转材料	2.40	-	-
合计	3,479,645.73	3,069,248.48	2,230,961.66

发行人存货中的工程项目均按照相关法规办理合规批文手续，依法合规承建项目，其中商业项目已合规签订预售合同或租赁合同，代建项目已合规签订代建协议。

截至 2020 年末，发行人开发成本中项目主要包括：

单位：万元

项目名称	类型	金额	建设期限	是否完工	是否代建项目	合同签订情况	项目性质
商贸城 E3 地块 (商业)	商业项目	116,998.20	2009 年-2011 年	是	否	已签订租赁合同	市场化经营性项目
苏地 2020-WG-25		17,388.81	2020 年-2022 年	否	否	尚未完工，产业园正在招商招租	市场化经营性项目
25 号地项目	住宅项目	424,221.50	2020 年-2022 年	否	否	尚未完工，已签订部分预售合同	市场化经营性项目
苏地 2020-WG-27		43,227.08	2020 年-2022 年	否	否	尚未完工，已签订部分预售合同	市场化经营性项目
朱巷安置小区三期		40,470.24	2013 年-2018 年	是	否	已合规签订销售合同	市场化经营性项目
水韵花都三期		50,726.81	2016 年-2019 年	是	否	已合规签订销售合同	市场化经营性项目
华元家园		67,535.79	2018 年-2020 年	是	否	已合规签订销售合同	市场化经营性项目
水韵花都二期		38,251.09	2013 年-2015 年	是	否	已合规签订销售合同	市场化经营性项目
苏地 2018-WG-24 号		26,462.80	2019 年-2021 年	否	否	尚未完工，已签订部分预售合同	市场化经营性项目
唐家花园一期		1,468.85	2019 年-2022 年	否	否	已合规签订销售合同	市场化经营性项目
唐家花园二期		939.93	2020 年-2022 年	否	否	已合规签订销售合同	市场化经营性项目
众泾小区		5,922.82	2014 年-2016 年	是	否	已合规签订销售合同	市场化经营性项目
五众泾花园		42,155.97	2018 年-2021 年	否	否	已合规签订销售合同	市场化经营性项目

雪泾家园一期		1,100.07	2019 年-2022 年	否	否	已合规签订销售合同	市场化经营性项目
雪泾家园二期		497.96	2020 年-2022 年	否	否	已合规签订销售合同	市场化经营性项目
徐阳花园		601.73	2019 年-2022 年	否	否	已合规签订销售合同	市场化经营性项目
湖畔花园安置房		51,489.47	2013 年-2020 年	是	否	已合规签订销售合同	市场化经营性项目
中央公园项目	基础设施 建设	96,761.58	2019 年-2022 年	否	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
太平镇土地开发整理		5,459.27	长期	否	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
阳澄湖镇土地开发整理		6,936.00	长期	否	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
其他		3,052.87	-	-	-	-	-
合计	-	1,041,668.83	-	-	-	-	-

截至 2020 年末，发行人工程施工中项目主要包括：

单位：万元

项目名称	项目类型	金额	建设期限	是否完工	是否代建项目	是否签订代建协议	项目性质
西环北延	基础设施 建设	326,581.66	2013 年-2017 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
苏州国际快速物流通道二期工程-春申湖路快速化改造工程		671,846.70	2017 年-2022 年	否	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
文陵路工程（中央商贸城）		24,759.74	2015 年-2017 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
玉成路工程		50,235.58	2015 年-2017 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
太东路工程		48,464.98	2015 年-2017 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
中环相城区段		45,839.63	2013 年-2017 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
御窑路工程（中心商贸城）		44,214.33	2019 年-2020 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
苏州市公共医疗中心配套工程--康元路东延		42,000.00	2015 年-2017 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
绕城沈周复线		37,823.69	2010 年-2016 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
相城大道扩建		38,826.72	2010 年-2016 年	是	是	已合规签订	委托代

(建元路--太东公路) BT+施工 XCDDBT 标段						代建协议	建项目
永峰路工程		32,248.27	2010 年-2016 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
日益路工程		32,015.36	2010 年-2016 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
永方路工程		36,364.18	2017 年-2021 年	否	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
华元西路工程一标		26,815.19	2017 年-2018 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
塔桥塔楼工程		24,636.75	2019 年-2019 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
苏州市中环快速路北段工程		38,291.81	2013 年-2017 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
G312 与 S228 节点		26,068.25	2018 年-2020 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
G312 与 G524 节点		23,859.01	2018 年-2020 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
相城区永方路北延(黄蠡路-春秋路)市政工程		36,540.24	2017 年-2021 年	否	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
524 国道城镇化		59,108.26	2018 年-2020 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
黄蠡路(广济北路—金砖路)工程		29,108.45	2017 年-2020 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
228 省道苏虞张公路改扩建工程(二期)-并入春申湖		132,365.45	2013 年-2017 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
X352 县道改扩建工程		88,789.69	2020 年-2022 年	否	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
苏泾路二期(创新路~太阳路)-并入春申湖		36,272.77	2017 年-2022 年	否	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
玉成小学		22,395.88	2016 年-2017 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
苏州市第二工人文化宫		46,601.87	2016 年-2019 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
道路和土地使用权及其他拆迁费		71,764.59	2019 年-2020 年	是	是	已合规签订代建协议	委托代建项目
润南大厦	商业项目	62,908.72	2014 年-2015 年	是	否	已签订租赁	市场化

						合同	经营性项目
其他	-	177,004.63	-	-	否	-	-
合计	-	2,333,752.39	-	-	-	-	

截至 2020 年末，发行人存货中 2017 年及以前已完工的委托代建项目余额为 871,848.80 万元，应收款项中存在 1,222,265.45 万元的政府性应收款项，合计 2,094,114.20 万元，合计占净资产比重为 51.82%。

发行人委托代建业务整体规模较大，项目完工后验收决算和工程审计程序较长，造成整体回款周期较长，导致三年内未结转存货与政府性应收款金额较大。发行人已经就上述代建项目与委托方合规签订委托代建协议，约定了项目完成验收决算和审计程序后的回款期限，同时考虑到委托建设项目的委托方为苏州相城区内相关部门及国有企业，整体资信情况良好。未来，随着发行人代建项目完工决算逐步推进，发行人将逐步收回代建成本及加成服务费，保证其日常业务持续经营，加强其盈利能力和偿债能力。

截至 2020 年末，存货中包含的不动产权证明细如下所示：

单位：万元，平方米

序号	权属单位	坐落	权证号	用途	使用权类型	土地面积	建筑面积	项目	账面价值	是否缴纳土地出让金	是否抵押
1	苏州和恒置地有限公司	相城区望亭镇鹤溪路东、牡丹路北	苏（2019）苏州市不动产权第 7023032 号	城镇住宅用地	出让	17,878.00	-	苏地 2018-WG-24 号	26,462.80	是	是
2	苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	相城区元和街道聚茂街 185 号活力商务广场	苏（2019）苏州市不动产权第 7025397 号	商服用地/经营	出让	23,615.00	14,098.67	商贸城 E3 地块（商业）	116,998.20	是	是
3		苏州市相城区苏虞张东、春申湖路南侧	相国用（2013）第 0700195 号	居住/商业	出让	15,077.00	-	水韵花都二期	38,251.09	是	否
4			相国用（2013）第 0700196 号			10,359.00	-				
5			相国用（2009）第 00371 号			14,338.00	-				
6			相国用（2009）第 00368 号			22,397.00	-				
7			相国用（2009）第 00372 号			20,517.00	-	水韵花都三期	50,726.81		

序号	权属单位	坐落	权证号	用途	使用权类型	土地面积	建筑面积	项目	账面价值	是否缴纳土地出让金	是否抵押
8			相国用(2009)第 00375 号			18,227.00	-				
9	苏州市通和房地产开发有限公司	相城区元和街道纪元路南、澄和路西	苏(2019)苏州市不动产权第 7039419 号	居住	出让	97,526.00	-	苏地 2019-WG-25 号地块项目	424,221.50	是	否
10	苏州市相城区盛泽湖水务发展有限公司	相城区太平街道盛泽荡路 6 号	苏(2019)苏州市不动产权第 7043618 号	文体娱乐用地	划拨	7,298.00	4,412.81	盛泽湖水环境综合整治	4,420.20	否	否
11	阳澄湖投资有限公司	相城区太平街道领岛别墅 18 号 102 室	苏(2018)苏州市不动产权第 7034649 号	城镇住宅用地	出让	181.90	320.35	领岛别墅	190.09	是	否
12		相城区太平街道领岛别墅 173 幢	苏(2018)苏州市不动产权第 7034652 号	城镇住宅用地	出让	227.40	314.62	领岛别墅	222.77	是	否
13		相城区渭塘镇钓鱼台路 1 号钓鱼台别墅 183 幢	苏(2020)苏州市不动产权第 7032162 号	城镇住宅用地	出让	275.20	523.96	钓鱼台别墅	1,039.28	是	是
14		相城区渭塘镇钓鱼台路 1 号钓鱼台别墅 177 幢	苏(2020)苏州市不动产权第 7032163 号	城镇住宅用地	出让	271.33	517.96	钓鱼台别墅	1,026.65	是	是
15		相城区渭塘镇钓鱼台路 1 号钓鱼台别墅 151 幢	苏(2020)苏州市不动产权第 7032164 号	城镇住宅用地	出让	274.85	523.66	钓鱼台别墅	1,039.06	是	是
16		相城区渭塘镇钓鱼台路 1 号钓鱼台别墅 133 幢	苏(2020)苏州市不动产权第 7032165 号	城镇住宅用地	出让	239.00	442.77	钓鱼台别墅	873.51	是	是
17		相城区渭塘镇钓鱼台路 1 号钓鱼台别墅 68 幢	苏(2020)苏州市不动产权第 7032166 号	城镇住宅用地	出让	236.90	442.77	钓鱼台别墅	864.76	是	是
18		相城区渭塘镇钓鱼台路 1 号钓鱼台别墅 25 幢	苏(2020)苏州市不动产权第 7032167 号	城镇住宅用地	出让	224.70	454.79	钓鱼台别墅	878.61	是	是
19		相城区渭塘镇钓鱼台路 1 号钓鱼台别墅 32 幢	苏(2020)苏州市不动产权第 7032168 号	城镇住宅用地	出让	253.60	485.69	钓鱼台别墅	946.82	是	是

序号	权属单位	坐落	权证号	用途	使用权类型	土地面积	建筑面积	项目	账面价值	是否缴纳土地出让金	是否抵押
20		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅10幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032169号	城镇住宅用地	出让	267.33	517.96	钓鱼台别墅	1,026.65	是	是
21		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅226幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032170号	城镇住宅用地	出让	284.52	544.95	钓鱼台别墅	1,095.91	是	是
22		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅205幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032171号	城镇住宅用地	出让	267.79	522.36	钓鱼台别墅	1,036.69	是	是
23		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅313幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032172号	城镇住宅用地	出让	274.95	531.75	钓鱼台别墅	1,073.66	是	是
24		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅312幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032173号	城镇住宅用地	出让	270.76	523.65	钓鱼台别墅	1,039.04	是	是
25		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅305幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032174号	城镇住宅用地	出让	275.63	544.97	钓鱼台别墅	1,095.95	是	是
26		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅225幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032175号	城镇住宅用地	出让	271.08	519.20	钓鱼台别墅	1,027.80	是	是
27		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅286幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032176号	城镇住宅用地	出让	281.29	550.09	钓鱼台别墅	1,107.86	是	是
28		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅276幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032177号	城镇住宅用地	出让	276.31	523.65	钓鱼台别墅	1,039.04	是	是
29		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅166幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032178号	城镇住宅用地	出让	277.20	531.74	钓鱼台别墅	1,073.64	是	是
30		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅157幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032179号	城镇住宅用地	出让	280.52	550.09	钓鱼台别墅	1,107.86	是	是
31		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅67幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032180号	城镇住宅用地	出让	236.60	442.77	钓鱼台别墅	873.51	是	是
32		相城区渭塘镇 钓鱼台路1号钓鱼台别墅123幢	苏(2020)苏州市不动产权第7032181号	城镇住宅用地	出让	279.02	544.79	钓鱼台别墅	1,095.54	是	是
33		相城区渭塘镇	苏(2020)苏	城镇	出让	274.85	523.66	钓鱼台	1,039.06	是	是

序号	权属单位	坐落	权证号	用途	使用权类型	土地面积	建筑面积	项目	账面价值	是否缴纳土地出让金	是否抵押
		钓鱼台路1号钓鱼台别墅 61 幢	州市不动产权第 7032182 号	住宅用地				别墅			
34		相城区渭塘镇钓鱼台路1号钓鱼台别墅 55 幢	苏（2020）苏州市不动产权第 7032183 号	城镇住宅用地	出让	269.30	518.72	钓鱼台别墅	1,028.42	是	是
35		相城区渭塘镇钓鱼台路1号钓鱼台别墅 33 幢	苏（2020）苏州市不动产权第 7032184 号	城镇住宅用地	出让	215.10	456.14	钓鱼台别墅	878.87	是	是
36		相城区渭塘镇钓鱼台路1号钓鱼台别墅 187 幢	苏（2020）苏州市不动产权第 7032185 号	城镇住宅用地	出让	277.67	549.77	钓鱼台别墅	1,107.55	是	是
37	苏州市相城悦季佳宜房地产开发有限公司	相城区黄桥街道春申湖路北、苏埭路东	苏（2020）苏州市不动产权第 7016786 号	城镇住宅用地	出让	17,852.00	-	苏地 2020-WG-27	43,227.08	是	否
38	苏州市相城悦季宜产业园开发有限公司	相城区黄桥街道华元路北、永方路西	苏（2020）苏州市不动产权第 7016745 号	城镇住宅用地	出让	22,855.00	-	苏地 2020-WG-25	17,388.81	是	否
39	苏州市相城经济发展有限公司	元和镇娄北村	相国用（2002）字第 00278 号	居住用地	出让	6,679.10	-	-	223.00	否	否
40		元和镇娄北村	相国用（2003）字第 00179 号	居住用地	出让	4,629.60	-	-	155.00	否	否
41		元和镇娄北村	相国用（2003）字第 00180 号	居住用地	出让	11,674.80	-	-	390.00	否	否
42		元和镇娄北村	相国用（2003）字第 00181 号	居住用地	出让	3,947.90	-	-	132.00	否	否
合计		-	-	-	-	400,981.37	34,319.50	-	747,425.06	-	-

5、持有待售资产

最近三年及一期末，公司持有待售资产金额分别为 419,500.00 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占资产总额的比例分别为 4.96%、0.00%、0.00% 和 0.00%。

最近三年及一期末，持有待售资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月 末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
苏州市高铁新城建设投资有限公司	-	-	-	75,500.00
苏州市相城区国有资产经营管理有限公司	-	-	-	250,000.00
苏州市相城建设发展有限责任公司	-	-	-	94,000.00
合计	-	-	-	419,500.00

根据苏州市相城区国有资产监督委员会办公室下发的关于印发《相城区推进区属国资国企改革实施工作方案》的通知【相国资委（2017）1 号】，发行人对上述 3 家单位股权持有属于暂时性。截至 2019 年 9 月末，相关持有待售资产已处置完毕。

6、可供出售金融资产

最近三年及一期末，公司可供出售金融资产分别为 275,009.61 万元、521,983.30 万元、528,569.30 万元和 0.00 万元，在资产总额中占比分别为 3.25%、5.48%、5.26%和 0.00%，2019 年末公司可供出售金融资产较 2018 年末增长 89.81%，主要系发行人对苏州市轨道交通集团有限公司 34 亿的投资由其他非流动资产调整至该科目核算所致；2020 年末可供出售金融资产较 2019 年末基本持平。2021 年 1 月 1 日起，发行人开始执行新金融工具准则，将可供出售金融资产转入其他权益工具投资核算。

发行人的可供出售金融资产主要是对其他企业的投资。最近三年末，可供出售金融资产明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售权益工具	528,569.30	100.00	521,983.30	100.00	275,009.61	100.00
其中：按公允价值计量	-	-	-	-	-	-
按成本计量	528,569.30	100.00	521,983.30	100.00	275,009.61	100.00
合计	528,569.30	100.00	521,983.30	100.00	275,009.61	100.00

最近三年末，按成本计量的可供出售金融资产明细情况如下：

单位：万元

被投资单位	2020 年末	2019 年末	2018 年末
苏州市轨道交通集团有限公司	344,043.87	344,043.87	94,910.17

苏州国际物流快速通道建设有限公司	101,674.86	101,674.86	101,674.86
江西银行股份有限公司	19,573.70	19,573.70	19,573.70
苏州银行股份有限公司	10,400.00	10,400.00	10,400.00
东吴人寿保险股份有限公司	10,400.00	10,400.00	10,400.00
苏州市相城区双创双新投资企业（有限合伙）	10,000.00	10,000.00	10,000.00
苏州阳澄研发产业园有限公司	9,860.00	3,000.00	3,000.00
苏州市相城创新产业创业投资中心（有限合伙）	12,000.00	6,000.00	6,000.00
苏州阳澄湖澄耀建设发展有限公司	-	5,000.00	5,000.00
苏州华惠能源有限公司	-	3,200.00	3,200.00
苏州沪通大桥投资有限公司	2,586.00	2,586.00	2,586.00
苏州沪宁城际铁路有限公司	1,856.85	1,856.85	1,856.85
苏州市相城区阳澄湖镇澄阳污水处理有限公司	1,592.49	1,592.49	1,592.49
苏州工业园区苏相合作区开发有限公司	1,500.00	-	-
苏州国发融资租赁有限公司	1,230.54	1,230.54	1,230.54
苏州太湖中法环境技术有限公司	1,160.00	1,160.00	1,160.00
苏州市相城数字科技有限公司	225.00	90.00	-
苏州市卉蓝绿化工程有限公司	-	-	2,000.00
苏州农发恒兴城乡一体化发展投资中心（有限合伙）	-	-	250.00
苏州湖畔景区管理有限公司	-	175.00	175.00
苏州市铁路投资有限公司	466.00	-	-
合计	528,569.30	521,983.30	275,009.61

7、长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资余额分别为 490,364.75 万元、684,469.14 万元、758,322.50 万元和 762,441.24 万元，在资产总额中占比分别为 5.80%、7.19%、7.55%和 7.45%。2019 年末公司长期股权投资较 2018 年末增长了 39.58%，主要系公司新增了对苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司的长期股权投资；2020 年末长期股权投资较 2019 年末增长了 10.79%，主要系新增了对苏州阳澄湖度假区国有资产经营管理有限公司等公司的投资。

最近三年及一期末，长期股权投资明细情况如下：

单位：万元、%

被投资单位	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
-------	-------------	---------	---------	---------

苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	407,285.00	407,285.00	407,285.00	-
苏州市相之悦房地产开发有限公司	61,254.90	61,185.73	52,544.73	54,706.46
苏州市仁通房地产开发有限公司	37,889.75	38,145.12	39,166.58	39,920.87
苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	32,000.00	32,000.00	32,000.00	16,320.00
苏州市相融建设工程有限公司	30,500.00	30,500.00	30,500.00	30,500.00
苏州阳澄喜澄酒店有限公司	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
苏州莲花岛农业旅游发展有限公司	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
苏州相融旅游开发有限公司	13,052.46	13,052.46	13,052.46	13,052.46
苏州市相城区燃气有限责任公司	7,961.68	7,781.60	7,417.85	7,133.40
苏州东桂房地产开发有限公司	6,000.00	6,000.00	510.00	-
苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
苏州市卉蓝绿化工程有限公司	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
苏州市创居工程建设有限公司	10,000.00	10,000.00	4,800.00	4,800.00
苏州悦恒置地有限公司	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-
阳澄湖鑫湖物业专业合作社	-	-	3,600.00	3,600.00
苏州市蠡口热电有限公司	2,867.77	2,763.81	2,557.98	4,143.25
苏州城亿绿建科技股份有限公司	3,600.00	1,800.00	600.00	600.00
苏州坤丰置业有限公司	1,687.82	1,710.25	-	-
苏州市相融贸易有限公司	5,000.00	5,000.00	1,494.41	1,494.94
苏州相城区公共交通有限公司	938.21	1,119.75	1,482.82	1,621.48
苏州新亿泰建材有限公司	2,969.53	2,414.90	1,306.84	-
苏州市相城澄湖石化有限责任公司	1,371.80	1,334.43	1,259.68	1,194.50
长三角科研科技产业园（苏州）有限公司	700.00	700.00	700.00	-
苏州市相融物业管理有限公司	600.00	600.00	600.00	600.00
苏州市三角咀特种水产生态养殖有限公司	-	-	598.25	598.36
苏州市相城环保技术有限公司	270.45	270.45	371.1	-
苏州市相城城建传媒文化有限公司	257.60	257.60	241.42	246.95
苏州市相城区苏水排水管理有限公司	200.00	200.00	200.00	200.00

苏州北控水务发展有限公司	99.45	99.45	111.53	-
苏州市相城区龙捷汽车服务有限公司	41.55	40.94	38.50	38.18
苏州创悦和家不动产经纪有限公司	30.00	30.00	30.00	30.00
苏州市相城城乡发展投资有限公司	-	-	-	32,580.00
苏州金相房地产开发有限公司	-	-	-	198,161.00
苏州国发商业保理有限公司	-	-	-	5,822.89
苏州市相通市政建设工程有限公司	5,000.00	5,000.00	-	-
苏州市相原绿化工程有限公司	5,000.00	5,000.00	-	-
苏州市达邦市政建设工程有限公司	10,000.00	10,000.00	-	-
苏州三角咀杜鹃湿地公园有限公司	3,500.00	3,500.00	-	-
苏州阳澄湖度假区国有资产经营管理 有限公司	20,000.00	20,000.00	-	-
苏州市相城生物医药产业发展有限公司	1,040.00	-	-	-
苏州市相城工业互联网产业发展有限公司	700.00	-	-	-
苏州市相润环境检测有限公司	450.00	450.00	-	-
苏州市相融商业管理有限公司	100.51	100.51	-	-
苏州高铁枢纽投资开发有限公司	7,970.77	7,980.51	-	-
苏州小灵狗出行服务有限公司	102.00	-	-	-
合计	762,441.24	758,322.50	684,469.14	490,364.75

注：发行人对上述苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司等被投资单位股权，均为受苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室委托进行代管，因此，虽然上述股权持股比例均超过了 50%，但发行人对其不构成控制、共同控制，故未纳入发行人财务报表合并范围，该部分长期股权投资未在合并中进行抵消。

8、投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 508,358.17 万元、642,371.12 万元、642,893.75 万元及 642,893.75 万元，在资产总额中占比分别为 6.01%、6.75%、6.40%及 6.28%，主要为下属子公司持有的商业地产、酒店等，均以公允价值进行计量。

截至 2020 年末，投资性房地产中包含的不动产权证明细如下所示：

序号	资产名称	坐落位置	产权证书编号	土地面积 (m ²)	房屋建筑 面积(m ²)	土地 性质	土地用途	账面金额 (万元)	是否 抵押	是否缴 纳土地 出让金
1	悦季蝶来酒店	相城区渭塘镇盛泽荡路 8 号	苏(2019)苏州市不动产权第 7001552 号	4,619.00	4,791.70	出让	商服用地/商业服务	12,370.73	否	是
2	阳澄西湖酒店	相城区太平街道盛泽荡路 3 号	苏(2017)苏州市不动产权第 7009664 号	27,275.30	19,892.64	出让	住宿餐饮用地/非居住	24,513.70	是	是
3	在水一方酒店	相城区元和街道尊园 1 号	苏(2019)苏州市不动产权第 7005935 号	44,508.60	32,125.84	划拨	其他商服用地	67,394.03	是	否
4	春申湖大酒店	相城区黄埭镇春秋路 9 号	苏(2019)苏州市不动产权第 7009817 号	98,896.70	45,881.55	出让	住宿餐饮用地	61,756.57	否	是
5	采莲大厦辅楼	相城区元和街道采莲路 1122 号	相国用(2006)第 00109 号 苏房权证相城字第 30033478 号 苏房权证相城字第 30033477 号	33,333.30	3,442.39	划拨	换乘中心(266)	22,577.68	否	否
6	采莲大厦	相城区元和街道春申湖中路 371、373、393 号			23,769.26					
7	行政中心 4 号楼	相城区元和街道阳澄湖东路 8 号-4 号楼	苏(2016)苏州市不动产权第 7036882 号	2,720.00	2,013.52	出让	其他商服用地	1,829.69	否	是
8	黄金大楼	相城区元和街道聚元街 18 号 101 室-1821 室	相国用(2015)第 07C05596 号 苏房权证相城字第 30231468 号等 ²	1,692.41	24,209.69	出让	商业用地(211)	37,411.12	否	是
9	繁花中心商业	相城区元和街道人民路 4555 号	相国用(2015)第 07C19359 号 苏房权证相城字第 30261369 号、苏(2018)苏州市不动产权第 7007174 号、相国用(2015)第 07C18819 号等 苏房权证相城字第 30260352	14,694.96	86,909.37	出让	批发零售用地	222,744.53	是	是

² 因黄金大厦和繁花中心产权证书分别达到 398 个和 470 个，本募集说明书未做全部披露。

			号等							
10	繁花中心公 ³ 寓式酒店		苏(2018)苏州市不动产权第 7007018 号等	1,267.00	8,369.19		商务金融用地	11,545.89	是	是
11	繁花中心酒店		相国用(2015)第 07C18824 号 苏房权证相城字第 30260351 号	3,111.58	17,593.48		住宿餐饮用地	22,695.59	是	是
12	繁花中心办公		苏(2018)苏州市不动产权第 7007063 号等	6,790.96	38,399.59		商务金融用地	53,566.65	是	是
13	繁花中心地下 商业		-	-	116,639.60	-	-	70,170.00	否	是
14	繁花邻里商业	相城区元和街道 采莲路 616 号、	苏(2018)苏州市不动产权第 7035890 号、第 7035891 号	5,375.90	29,794.38	出让	商业服务用地	30,627.57	是	是
15	繁花邻里地下 商业	666 号	-	-	6,961.69	-	-	3,690.00	否	是
合计				244,285.71	460,793.89	-	-	642,893.75	-	-

³ 繁花中心公寓式酒店存在两间公寓未抵押，建筑面积合计 153.72 平方米，账面价值 205.82 万元，其余部分均已进行抵押。

9、固定资产

最近三年及一期末，公司固定资产净额分别为 214,451.65 万元、264,276.56 万元、371,847.35 万元和 378,250.97 万元，在资产总额中占比分别为 2.54%、2.78%、3.70%和 3.69%，主要为房屋建筑物。2020 年，固定资产净额大幅增加，主要是新增了房屋建筑物以及其他设备。

最近三年末，公司固定资产明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋建筑物及构筑物	257,848.19	69.34	218,307.46	82.61	193,587.06	90.27
机器设备	6,123.83	1.65	5,348.96	2.02	1,488.81	0.69
运输设备	1,487.36	0.40	685.49	0.26	137.89	0.06
电子及办公设备	1,073.19	0.29	916.62	0.35	617.73	0.29
其他设备	105,313.77	28.32	39,018.03	14.76	18,620.16	8.68
合计	371,847.35	100.00	264,276.56	100.00	214,451.65	100.00

截至 2020 年末，固定资产中包含的不动产权证明细如下所示：

序号	资产名称	产权证书编号	土地面积(m ²)	房屋建筑面积(m ²)	土地性质	账面价值(万元)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	交建大楼	相国用(2014)0707130 号 苏房权证相城字第 30192441 号	3,380.00	10,864.18	划拨	4,599.19	否	否
2	写字楼(6 幢 A 楼)-6-502	苏(2018)苏州市不动产权第 7007072 号	24.83	140.40	出让	528.42	否	是
3	写字楼(6 幢 A 楼)-6-503	苏(2018)苏州市不动产权第 7007070 号	15.12	85.50			是	是
4	写字楼(6 幢 A 楼)-6-504	苏(2018)苏州市不动产权第 7007069 号	28.73	162.44			否	是
5	写字楼(6 幢 A 楼)-6-505	苏(2018)苏州市不动产权第 7007068 号	34.51	195.14			否	是
6	写字楼(6 幢 A 楼)-6-506	苏(2018)苏州市不动产权第 7007067 号	24.22	136.97			否	是
7	写字楼(6 幢 A 楼)-6-507	苏(2018)苏州市不动产权第 7007065 号	17.12	96.80			是	是
8	房屋	苏房权证相城字第	-	977.71	-	66.57	否	-

		00000992 号						
9	原化肥厂办公楼	苏房权证相城字第 00004091 号	-	30,466.06	-	17.52	否	-
10	区福利中心 (房屋建筑物)	相国用(2006)第 00130 号 苏房权证相城字第 30003559 号	7,501.60	6,666.43	划拨	1,348.21	否	否
11	区行政中心 13 幢办公楼	相国用(2003)字第 00117 号-00123 号 苏房权证相城字第 30015042-30015054 号	143,031.86	107,430.96	划拨	47,717.75	否	否
12	台商大厦	苏(2020)苏州市不动 产权第 7035178 号 等	242.02	2,351.68	出让	2,364.24	否	是
13	活力西岛房屋	苏(2019)苏州市不动 产权第 7031253 号等 4	13,289.58	34,098.97	出让	44,338.93	否	是
13	元和塘商业用 房-1 幢~3 幢	苏(2019)苏州市不动 产权第 7008204 号、 第 7008672 号、第 7008206 号	39,533.90	3,916.58	划拨	27,993.08	否	否
14	元和塘商业用 房-4 幢~6 幢	相国用(2014)第 0722526-0722528 号 苏房权证相城字第 30264547-30264549 号	19,617.60	30,230.99	出让		否	是
15	水务大厦房屋 建筑物	苏(2019)苏州市不动 产权第 7008201 号	4,681.00	15,900.31	出让	41,805.75	否	是
16	城区污水厂房 屋建筑物	苏(2019)苏州市不动 产权第 7045782 号	93,822.40	2,474.63	划拨	3,259.89	否	否
17	污水厂二期房 屋建筑物					2,350.92	否	否
18	城西污水厂房 屋建筑物	产证办理中	-	-	-	51,054.12	否	-
19	阳澄湖畔花苑 房屋	相国用(2015)第 07C10369 号 苏房权证相城字第 30241005 号等	3,069.58	19,903.46	出让	4,776.38	否	是
20	集宿楼	相集用(2011)第 0700003 号 苏房权证相城字第	8,137.90	11,460.97	划拨	1,186.78	否	否

⁴ 因活力西岛和阳澄湖畔花苑产权证书分别达到 37 个和 352 个，本募集说明书未做全部披露。

		30138519 号						
21	文昌弹簧厂地块	相国用(2014)第 0704874 号	11,333.00	-	出让	937.42	否	是
合计			347,784.97	277,560.18	-	234,345.18	-	-

10、在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程余额分别为 370,077.61 万元、421,757.98 万元、349,950.68 万元和 384,955.19 万元，占资产总额比重分别为 4.38%、4.43%、3.48%和 3.76%，主要由市政基础设施工程、供水工程等构成，报告期末，公司在建工程明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	占比（%）	是否为代建项目
悦季邻湖酒店项目	3,746.51	0.97	否
悦季尚端酒店项目	5,167.98	1.34	否
供水工程	61,964.49	16.10	否
市政基础设施工程	262,803.30	68.27	否
供气管道	506.36	0.13	否
厂房	503.96	0.13	否
农业示范园项目	5,881.62	1.53	否
污水处理厂	40,264.68	10.46	否
零星绿化工程	4,116.28	1.07	否
合计	384,955.19	100.00	-

11、无形资产

最近三年及一期末，公司无形资产净额分别为 235,072.18 万元、234,953.02 万元、271,263.66 万元和 271,053.95 万元，在资产总额中占比分别为 2.78%、2.47%、2.70%和 2.65%，主要为水域滩涂养殖权。2020 年末，发行人无形资产大幅上升，主要是因为新购入了两块土地。根据苏州市相城区人民政府国有资产监督管理委员会出具的《关于将水面养殖权注入阳澄湖投资有限公司的批复》，苏州市相城区人民政府同意将水域滩涂养殖权注入阳澄湖投资有限公司。同时，苏州市国土资源局相城分局、苏州市规划局相城分局出具了所属区域符合项目用途的说明。公司已聘请具有证券资质的评估机构对申报的 2,984.20 公顷水域滩涂养殖权进行了评估，并按评估值入账，入账金额为人民币 231,497.78 万元。政府注入公司的水域、滩涂养殖权到期后，无偿以阳澄湖投资有限公司名义续办水域、滩涂养殖权新证。

最近三年及一期末，公司无形资产明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
土地使用权	15,130.19	5.58	15,321.00	5.65	3,334.32	1.42	3,456.66	1.47
水域滩涂养殖权	255,618.78	94.31	255,618.78	94.23	231,497.78	98.53	231,497.78	98.48
软件	279.29	0.10	323.87	0.12	120.92	0.05	117.74	0.05
其他	25.69	0.01	-	-	-	-	-	-
合计	271,053.95	100.00	271,263.66	100.00	234,953.02	100.00	235,072.18	100.00

截至 2020 年末，无形资产中包含的不动产权证明细如下：

(1) 土地使用权

序号	坐落位置	产权证书编号	土地面积 (m ²)	土地性质	账面价值 (万元)	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	相城区阳澄湖度假区澄中路南	相国用(2011)第 0700176 号	24,329	出让	2,457.81	否	是
2	相城区元和街道广登路 162 号	苏(2019)苏州市不动产权第 7045782 号	97,252	划拨	1,366.49	否	否
3	黄桥街道旺盛路北、旺湖路西	苏(2021)苏州市不动产权第 7003706 号	32,413	出让	820.05	否	是
4	相城区望亭镇御亭路北、环太湖路东	苏(2020)苏州市不动产权第 7001193 号	12,628	出让	3,010.45	否	是
5	相城区元和街道金砖路东、兴盛路南	苏(2020)苏州市不动产权第 7000010 号	8,438	出让	6,906.87	否	是
合计			175,060	-	14,561.67	-	-

注：除上表土地外，苏州市相城区生态农业示范园区开发有限公司合计支付各村 759.33 万元土地流转补偿获得相应土地的使用权，该部分土地实际权属不属于苏州市相城区生态农业示范园区开发有限公司。

(2) 水域滩涂养殖权

序号	权属单位	养殖证编号	类型	位置坐落	面积(公顷)	金额(万元)	核准期限
1	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第 0004 号	淡水水域、滩涂	相城区渭塘乡(镇)村	114.67	231,497.78	2013.2.6-2063.2.5
2	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第 0005 号	淡水水域、滩涂	相城区元和街道乡(镇)村	662.47		2013.2.6-2063.2.5

3	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第 0006 号	淡水水域、滩涂	相城区北桥街道乡(镇)村	453.60		2013.2.6-2063.2.5
4	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第 0007 号	淡水水域、滩涂	相城区经济开发区乡(镇)村	361.20		2013.2.6-2063.2.5
5	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第 0008 号	淡水水域、滩涂	相城区太平街道乡(镇)村	214.67		2013.2.6-2063.2.5
6	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第 0009 号	淡水水域、滩涂	相城区望亭乡(镇)村	249.47		2013.2.6-2063.2.5
7	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第 0010 号	淡水水域、滩涂	相城区黄埭乡(镇)村	546.40		2013.2.6-2063.2.5
8	阳澄湖投资有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第 0011 号	淡水水域、滩涂	相城区太平街道乡(镇)盛泽村	381.73		2013.2.6-2063.2.5
9	苏州市相城区海源水产养殖有限公司	苏相城区府(淡)养证[2013]第 00001 号	淡水水域、滩涂	相城区元和街道乡(镇)莫阳村	506.67	24,121.00	2013.1.21-2023.1.20
合计					3,490.87	255,618.78	-

12、其他非流动资产

最近三年及一期末，公司其他非流动资产金额分别为 321,469.02 万元、245,864.17 万元、69,368.17 万元和 69,368.17 万元，在资产总额中占比分别为 3.80%、2.58%、0.69%和 0.68%，具体明细如下：

单位：万元

类别及内容	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
轨道交通建设资金	-	-	-	252,275.39
代管资产	69,193.63	69,193.63	69,193.63	69,193.63
土地资产	-	-	176,496.00	-
其他	174.54	174.54	174.54	-
合计	69,368.17	69,368.17	245,864.17	321,469.02

发行人代管资产主要为艺术馆、道路、路灯等，均为公益性资产，无相关产权证。

(二) 负债结构分析

最近三年及一期末发行人负债的总体构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
流动负债	2,310,352.92	38.39	2,832,788.75	47.18	2,741,272.58	47.15	2,898,617.73	56.15

合计								
非流动负债合计	3,707,846.92	61.61	3,171,457.21	52.82	3,073,178.87	52.85	2,264,034.63	43.85
负债合计	6,018,199.83	100.00	6,004,245.96	100.00	5,814,451.44	100.00	5,162,652.36	100.00

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 5,162,652.36 万元、5,814,451.44 万元、6,004,245.96 万元及 6,018,199.83 万元，在报告期内呈上升趋势。

报告期内各期末，公司的流动负债规模分别为 2,898,617.73 万元、2,741,272.58 万元、2,832,788.75 万元及 2,310,352.92 万元，非流动负债规模分别为 2,264,034.63 万元、3,073,178.87 万元、3,171,457.21 万元及 3,707,846.92 万元。从负债结构来看，非流动负债的比例逐步上升。

报告期内，占比较高及变动幅度较大的重要负债分析如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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	-	-	226,650.00	3.77	487,950.00	8.39	308,375.00	5.97
应付票据	105,440.00	1.75	206,500.00	3.44	660,390.00	11.36	377,481.00	7.31
应付账款	109,972.60	1.83	90,180.62	1.50	116,330.75	2.00	141,944.19	2.75
预收款项	89.74	0.00	141,658.14	2.36	158,676.91	2.73	33,297.22	0.64
合同负债	223,236.39	3.71	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	863.57	0.01	2,405.98	0.04	1,040.69	0.02	1,168.79	0.02
应交税费	136,611.40	2.27	132,770.44	2.21	107,549.73	1.85	95,959.14	1.86
其他应付款	1,291,364.03	21.46	1,254,801.52	20.90	720,350.54	12.39	832,800.45	16.13
一年内到期的非流动负债	437,190.73	7.26	727,822.07	12.12	438,983.95	7.55	1,007,591.93	19.52
其他流动负债	5,584.45	0.09	50,000.00	0.83	50,000.00	0.86	100,000.00	1.94
流动负债合计	2,310,352.92	38.39	2,832,788.75	47.18	2,741,272.58	47.15	2,898,617.73	56.15
长期借款	1,500,230.06	24.93	1,268,688.89	21.13	1,293,289.37	22.24	1,403,050.02	27.18
应付债券	1,770,838.67	29.42	1,485,772.33	24.75	1,424,968.84	24.51	551,300.93	10.68
长期应付款	344,948.06	5.73	324,718.42	5.41	274,453.57	4.72	239,018.41	4.63
递延收益	24,439.10	0.41	23,949.19	0.40	9,587.74	0.16	10,383.02	0.20
递延所得税负债	67,391.02	1.12	68,328.38	1.14	70,879.35	1.22	60,282.26	1.17
非流动负债合计	3,707,846.92	61.61	3,171,457.21	52.82	3,073,178.87	52.85	2,264,034.63	43.85
负债合计	6,018,199.83	100.00	6,004,245.96	100.00	5,814,451.44	100.00	5,162,652.36	100.00

报告期内，占比较高及变动幅度较大的重要负债分析如下：

1、短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款余额分别为 308,375.00 万元、487,950.00 万元、226,650.00 万元及 0.00 万元，占负债总额的比例分别为 5.97%、8.39%、3.77%及 0.00%，2019 年末发行人的短期借款余额较 2018 年末增长 58.23%，主要原因为发行人当年短期流贷提款较多，2020 年偿还了部分短期借款，且新增短期借款较少，导致 2020 年末短期借款余额较 2019 年末大幅下降。2021 年 6 月末短期借款全部到期偿还，所以余额为 0。公司短期借款主要用于日常经营周转。

2、应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据分别为 377,481.00 万元、660,390.00 万元、206,500.00 万元及 105,440.00 万元，主要为银行承兑汇票，2020 年末应付票据较 2019 年末下降 68.73%，主要系票据到期承兑所致。

3、其他应付款

公司其他应付款主要为与相城区其他国有企业之间的往来款。最近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 832,800.45 万元、720,350.54 万元、1,254,801.52 万元及 1,291,364.03 万元，占负债总额的比例分别为 16.13%、12.39%、20.90% 及 21.46%。2020 年末其他应付款余额大幅增加，主要是由于项目工程款持续增加且未届结算期以及苏州市财政局拨入的专项应付款大幅增加。

截至 2021 年 6 月末，公司其他应付款前五名明细如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占期末总额比例
苏州市财政局	443,417.11	34.34
苏州市相融建设工程有限公司	138,304.75	10.71
苏州市相城区黄埭镇	72,341.67	5.60
苏州国际物流快速通道建设有限公司	67,331.42	5.21
苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	61,741.74	4.78
合计	783,136.69	60.64

截至 2020 年末，公司其他应付款前五名明细如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占期末总额比例
苏州市财政局	451,014.49	35.94
苏州市相融建设工程有限公司	108,692.81	8.66

苏州市相城区黄埭镇	72,341.67	5.77
苏州国际物流快速通道建设有限公司	67,331.42	5.37
苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	62,091.74	4.95
合计	761,472.13	60.68

4、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 1,007,591.93 万元、438,983.95 万元、727,822.07 万元及 437,190.73 万元，占负债总额的比例分别为 19.52%、7.55%、12.12%及 7.26%，2019 年末的一年内到期的非流动负债余额较 2018 年末下降 56.43%，主要系公司一年内到期的长期借款及应付债券减少所致；2020 年末大幅增加，主要系公司一年内到期的应付债券增加。最近三年末，公司一年内到期的非流动负债明细情况如下：

单位：万元、%

种类	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	292,560.32	40.20	337,624.92	76.91	707,930.49	70.26
一年内到期的应付债券	429,490.94	59.01	89,977.31	20.50	270,630.01	26.86
一年内到期的长期应付款	5,770.81	0.79	11,381.72	2.59	29,031.43	2.88
合计	727,822.07	100.00	438,983.95	100.00	1,007,591.93	100.00

5、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 1,403,050.02 万元、1,293,289.37 万元、1,268,688.89 万元及 1,500,230.06 万元，占负债总额的比例分别为 27.18%、22.24%、21.13%及 24.93%，基本保持稳定。

最近三年末，公司长期借款明细情况如下：

单位：万元

借款类别	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	74,730.00	33,400.00	125,000.00
抵押借款	343,101.00	30,000.00	74,600.00
保证借款	1,015,718.21	1,465,814.29	1,847,580.53
信用借款	55,600.00	5,500.00	9,799.98
组合借款	72,100.00	96,200.00	54,000.00
减：一年内到期的长期借款	292,560.32	337,624.92	707,930.49
合计	1,268,688.89	1,293,289.37	1,403,050.02

6、应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 551,300.93 万元、1,424,968.84 万元、1,485,772.33 万元及 1,770,838.67 万元，占负债总额的比例分别为 10.68%、24.51%、24.75%及 29.42%。报告期内发行人应付债券余额呈上升趋势，2019 年末公司应付债券较 2018 年末增长 158.47%，主要系发行人子公司相城城建和相城交建积极拓展直融渠道，提升直融比重所致。

最近三年及一期末，公司应付债券情况如下：

单位：万元

债券名称	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
14 苏州相城债	-	-	30,000.00	60,000.00
17 相城债	-	-	-	50,000.00
18 相城城建 MTN001	992.25	49,798.55	49,708.27	49,623.44
18 相城城建 MTN002	-	-	49,745.63	49,598.28
18 相城 01	79,624.36	79,519.96	79,320.80	79,133.77
18 相城 02	44,745.19	44,687.50	44,576.47	44,471.73
18 相城 PPN001	-	-	79,667.18	79,430.93
18 相城城建 PPN002	-	-	39,832.00	39,714.85
19 相城城建 PPN001	49,780.97	49,740.53	49,663.05	-
19 相城城建 PPN002	29,877.83	29,854.82	29,810.53	-
19 相城 01	99,576.51	99,501.09	99,355.45	-
19 苏相城城建 ZR001	9,955.26	9,947.98	9,933.98	-
19 相城 02	99,537.92	99,464.26	99,320.30	-
19 相城城建 MTN001	39,615.96	39,558.23	39,445.88	-
19 相城 03	99,528.91	99,454.42	99,309.31	-
19 苏相城城建 ZR002	9,969.49	9,957.31	9,932.96	-
19 苏相城城建 ZR003	9,966.23	9,954.11	9,930.76	-
2019 第一期理财直融	-	-	29,868.45	-
19 相城 04	49,751.02	49,713.94	49,642.60	-
2018 年度第一期债权融资计划	-	-	89,589.68	99,327.93
2019 年度第一期债权融资计划	-	49,856.55	49,732.36	-
理财直融	-	-	49,888.95	-

19 交投 01	84,599.47	84,538.82	84,420.33	-
2019 年度第二期债权融资计划	-	14,943.88	14,908.95	-
理财直融	-	-	9,977.31	-
19 交投 02	99,506.28	99,434.68	99,295.65	-
2019 年度第三期债权融资计划	4,980.83	4,974.58	4,962.60	-
19 交投 03	114,380.08	114,297.60	114,138.38	-
2019 年度第四期债权融资计划	8,995.35	8,993.85	8,991.00	-
20 苏投 01	99,625.93	99,514.47	-	-
20 苏投 02	79,587.20	79,500.60	-	-
2020 非公开债第一期	149,145.18	149,035.88	-	-
20 相城 02	49,777.42	49,711.49	-	-
2020 年度第一期中期票据	19,917.69	19,905.31	-	-
2020 年度第二期定向债务融资工具	19,959.81	19,953.92	-	-
2020 年度第二期定向债务融资工具	19,963.35	19,957.98	-	-
21 相城城建 MTN001	99,454.18	-	-	-
21 相城城建 MTN002	119,254.26	-	-	-
2021 年非公开发行公司债券（第一期）	79,479.83	-	-	-
2021 年非公开发行公司债券（第二期）	49,664.94	-	-	-
21 阳澄湖	49,625.00	-	-	-
合计	1,770,838.67	1,485,772.33	1,424,968.84	551,300.93

7、长期应付款

最近三年及一期末，公司长期应付款余额分别为 239,018.41 万元、274,453.57 万元、324,718.42 万元及 344,948.06 万元，占负债总额的比例分别为 4.63%、4.72%、5.41%和 5.73%。报告期内，公司长期应付款主要是应付融资租赁款及专项应付款，其中专项应付款为专项拨款，主要形成原因系市政基础设施工程建设拨款。

最近三年及一期末，发行人长期应付款明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
融资租赁款	15,606.92	18,074.29	22,887.07	42,568.80
专项应付款	329,341.14	306,644.13	251,566.49	196,449.61
合计	344,948.06	324,718.42	274,453.57	239,018.41

（三）所有者权益分析

最近三年及一期末发行人所有者权益的总体构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 6 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
实收资本	500,000.00	11.85	500,000.00	12.37	123,100.00	3.32	123,100.00	3.74
资本公积	3,008,280.05	71.28	2,839,728.17	70.26	2,936,577.60	79.24	2,354,308.54	71.45
其他综合收益	162,412.21	3.85	163,788.00	4.05	168,997.76	4.56	138,681.51	4.21
盈余公积	36.03	0.00	36.03	0.00	13.62	0.00	-	-
未分配利润	533,170.48	12.63	520,747.68	12.89	474,367.90	12.80	428,943.39	13.02
归属于母公司所有者权益合计	4,203,898.76	99.61	4,024,299.87	99.57	3,703,056.89	99.93	3,045,033.44	92.42
少数股东权益	16,671.13	0.39	17,197.75	0.43	2,692.37	0.07	249,854.15	7.58
所有者权益合计	4,220,569.89	100.00	4,041,497.63	100.00	3,705,749.25	100.00	3,294,887.60	100.00

最近三年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 3,294,887.60 万元、3,705,749.25 万元、4,041,497.63 万元及 4,220,569.89 万元，主要源于资本公积以及未分配利润的变动。

1、实收资本

最近三年及一期末，发行人的实收资本分别为 123,100.00 万元、123,100.00 万元、500,000.00 万元和 500,000.00 万元。截至报告期末，公司股权结构如下：

	股东	出资额 (万元人民币)	比例 (%)
1	苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室	500,000	100.00
	合计	500,000	100.00

2、资本公积

最近三年及一期末，发行人资本公积分别为 2,354,308.54 万元、2,936,577.60 万元、2,839,728.17 万元和 3,008,280.05 万元，占各期末所有者权益之比分别为

71.45%、79.24%、70.26%和 71.28%。

（四）现金流量分析

最近三年及一期，发行人合并报表的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流入	663,132.54	1,444,712.56	1,286,683.85	1,069,392.09
经营活动产生的现金流出	756,338.95	1,526,367.67	1,578,705.13	1,005,061.16
经营活动产生的现金流量净额	-93,206.41	-81,655.10	-292,021.28	64,330.93
投资活动产生的现金流入	9,660.09	192,338.05	243,264.89	84,468.61
投资活动产生的现金流出	53,643.45	84,134.27	279,476.67	337,060.00
投资活动产生的现金流量净额	-43,983.37	108,203.78	-36,211.77	-252,591.39
筹资活动产生的现金流入	1,139,798.95	1,802,352.34	2,737,771.56	1,745,525.72
筹资活动产生的现金流出	1,114,537.20	1,830,255.68	2,457,401.77	1,299,927.05
筹资活动产生的现金流量净额	25,261.75	-27,903.34	280,369.79	445,598.67
现金及现金等价物净增加额	-111,928.03	-1,354.67	-47,863.26	257,338.21

（1）经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司实现经营活动产生的现金流量净额分别为 64,330.93 万元、-292,021.28 万元、-81,655.10 万元和-93,206.41 万元。公司经营活动现金流入主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金和支付的其他与经营活动有关的现金。2019 年度公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度下降 553.94%，经营活动现金净流出较大，主要是因为发行人工程款支出较大；最近两年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要是因为支付工程款金额较大。

发行人近三年经营活动现金流流入均值小于近三年有息负债支出均值，主要是因为公司有息负债余额较大，每年均需进行部分有息负债的滚动置换。

（2）投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-252,591.39 万元、-36,211.77 万元、108,203.78 万元和-43,983.37 万元。公司投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金。公司投资活动现

金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金以及投资支付的现金。2018年度及2019年度，公司投资活动现金流量表现为净流出，主要是由于发行人对外投资支付的现金较大；2020年度公司投资活动现金流量表现为净流入，主要是处置长期资产收回的现金较大。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 445,598.67 万元、280,369.79 万元、-27,903.34 万元和 25,261.75 万元。公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。现金流出主要为偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。2018年度、2019年度公司筹资活动现金流表现为净流入，主要是由于发行人业务规模的扩大，项目资金投入较多，融资规模逐步扩大；2020年度公司筹资活动现金流表现为净流出，主要是因为当年融资规模较小，与偿还的债务规模基本相当，而支付其他与筹资活动有关的现金金额大幅上升。

（五）偿债能力分析

1、主要偿债指标

最近三年及一期，发行人合并报表范围的偿债能力指标如下：

项目	2021年6月末 /2021年1-6月	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度	2018年末 /2018年度
流动比率（倍）	3.11	2.49	2.37	2.08
速动比率（倍）	1.54	1.26	1.25	1.31
资产负债率（%）	58.78	59.77	61.07	61.04
EBITDA 利息保障倍数 （倍）	-	0.68	0.68	1.03
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额*100%；

4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

2、短期偿债能力分析

最近三年及一期末，流动比率分别为 2.08、2.37、2.49 及 3.11，速动比率分别为 1.31、1.25、1.26 及 1.54。总体来看，发行人流动比率、速动比率维持在较

高的水平，流动资产对流动负债的覆盖情况较好，短期偿债能力较强。

3、长期偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人的资产负债率分别为 61.04%、61.07%、59.77% 及 58.78%。报告期内，公司资产负债率总体处于合理区间，长期偿债能力较强。发行人作为苏州市相城区重大项目投资建设主体，由于项目投资规模较大，发行人通过举借债务筹集建设资金。报告期内，发行人未出现逾期应付债务或利息。

最近三年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.03 倍、0.68 倍及 0.68 倍。EBITDA 未能完全覆盖利息支出，主要是因为发行人承担相城区的开发及建设职责，债务融资规模较大，从而导致利息支出持续增长。未来随着公司建设项目的不断完工结转，公司的偿债能力将有所提高。

4、公司偿债能力总体评价

总体来看，发行人各项偿债能力指标处于正常范围，资产流动性较强，负债水平较为合理，整体偿债能力较好，并且发行人具有良好的银行资信，与金融机构的关系较好，间接融资能力较强，偿债风险总体较低。未来随着发行人业务的发展，盈利水平有望进一步提高，偿债能力亦会相应提高。

（六）盈利能力分析

1、盈利能力相关主要数据

项目	2021 年 1-6 月 /6 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
营业收入（万元）	258,707.72	543,101.92	476,800.51	389,756.52
营业成本（万元）	205,270.38	413,839.84	382,699.77	331,765.86
营业利润（万元）	27,083.55	71,807.62	54,550.42	45,852.13
利润总额（万元）	27,781.65	71,831.95	62,345.54	46,656.10
净利润（万元）	19,166.64	52,940.49	50,131.18	37,539.56
毛利率（%）	20.66	23.80	19.74	14.88
平均总资产回报率（%）	0.19	1.19	1.20	0.83
加权平均净资产收益率 （%）	0.62	1.37	1.43	1.21
扣除非经常性损益后加权 平均净资产收益率（%）	0.44	1.05	1.00	1.18

最近三年及一期，发行人利润总额分别为 46,656.10 万元、62,345.54 万元、71,831.95 万元和 27,781.65 万元；净利润分别为 37,539.56 万元、50,131.18 万元、52,940.49 万元和 19,166.64 万元。报告期内，发行人利润水平保持稳定，盈利能

力较强。

最近三年及一期，发行人毛利率分别是 14.88%、19.74%、23.80%和 20.66%，呈波动上升趋势，主要是因为安置房及商品房销售板块毛利润增加所致。

2、营业收入、成本分析

公司近三年及一期营业收入、营业成本及毛利情况如下：

发行人最近三年及一期主营业务收入构成及占比情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	250,826.03	96.95	514,026.62	94.65	456,523.28	95.75	381,119.15	97.78
基础设施建设	141,537.45	54.71	298,995.35	55.05	299,030.51	62.72	267,340.46	68.59
安置房及商品房销售	49,682.89	19.20	110,040.43	20.26	92,985.82	19.50	72,988.32	18.73
工程建设及代建	10,911.49	4.22	18,654.28	3.43	17,688.64	3.71	18,777.13	4.82
测绘及检测	3,934.32	1.52	6,658.54	1.23	5,480.38	1.15	3,528.36	0.91
自来水销售	7,281.54	2.81	13,597.15	2.50	14,372.03	3.01	6,550.54	1.68
商铺租赁	3,765.18	1.46	6,171.18	1.14	9,425.16	1.98	6,385.14	1.64
污水处理费	8,301.62	3.21	16,850.64	3.10	11,290.70	2.37	4,345.93	1.12
景区及服务	11,874.83	4.59	31,146.98	5.74	5,261.25	1.10	1,002.40	0.26
管理运营费	548.04	0.21	8,489.69	1.56	321.12	0.07	-	-
供气收入	4,719.61	1.82	954.41	0.18	-	-	-	-
其他	8,269.06	3.20	2,467.97	0.45	667.67	0.14	200.86	0.05
其他业务	7,881.69	3.05	29,075.31	5.35	20,277.23	4.25	8,637.37	2.22
其中：租赁	4,657.99	1.80	12,767.08	2.35	7,652.06	1.60	6,572.67	1.69
资金使用	1,397.15	0.54	15,164.38	2.79	11,433.59	2.40	1,804.11	0.46
其他	1,826.55	0.71	1,143.84	0.21	1,191.59	0.25	260.59	0.07
合计	258,707.72	100.00	543,101.92	100.00	476,800.51	100.00	389,756.52	100.00

发行人最近三年及一期主营业务成本构成及占比情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	202,549.09	98.67	404,343.78	97.71	372,498.89	97.33	326,834.28	98.51

基础设施建设	127,795.41	62.26	269,783.92	65.19	268,494.61	70.16	239,813.39	72.28
安置房及商品房销售	25,327.66	12.34	57,559.30	13.91	66,805.11	17.46	64,967.75	19.58
工程建设及代建收入	6,621.72	3.23	9,919.24	2.40	7,930.01	2.07	6,963.76	2.10
测绘及检测	1,554.82	0.76	1,666.50	0.40	1,968.95	0.51	420.34	0.13
自来水销售	8,438.68	4.11	13,734.65	3.32	13,203.75	3.45	6,546.28	1.97
商铺租赁	536.16	0.26	1,032.65	0.25	1,400.19	0.37	985.50	0.30
污水处理费	7,078.76	3.45	9,477.06	2.29	7,625.98	1.99	5,493.45	1.66
景区及服务	10,256.68	5.00	30,598.34	7.39	2,847.58	0.74	779.52	0.23
管理运营费	286.68	0.14	8,056.58	1.95	1,984.08	0.52	-	-
供气收入	4,295.75	2.09	861.06	0.21	-	-	-	-
其他	10,356.77	5.05	1,654.49	0.40	238.63	0.06	864.29	0.26
其他业务	2,721.29	1.33	9,496.06	2.29	10,200.88	2.67	4,931.58	1.49
其中：租赁	1,582.35	0.77	2,724.16	0.66	1,596.74	0.42	2,907.18	0.88
资金使用	838.32	0.41	6,472.49	1.56	8,384.88	2.19	1,648.22	0.50
其他	300.62	0.15	299.41	0.07	219.26	0.06	376.18	0.11
合计	205,270.38	100.00	413,839.84	100.00	382,699.77	100.00	331,765.86	100.00

发行人最近三年及一期主营业务毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	48,276.94	90.34	109,682.84	84.85	84,024.39	89.29	54,284.87	93.61
基础设施建设	13,742.04	25.72	29,211.43	22.60	30,535.90	32.45	27,527.08	47.47
安置房及商品房销售	24,355.23	45.58	52,481.13	40.60	26,180.72	27.82	8,020.57	13.83
工程建设及代建	4,289.77	8.03	8,735.04	6.76	9,758.62	10.37	11,813.36	20.37
测绘及检测	2,379.50	4.45	4,992.04	3.86	3,511.43	3.73	3,108.02	5.36
自来水销售	-1,157.14	-2.17	-137.50	-0.11	1,168.28	1.24	4.26	0.01
商铺租赁	3,229.03	6.04	5,138.53	3.98	8,024.96	8.53	5,399.64	9.31
污水处理费	1,222.86	2.29	7,373.58	5.70	3,664.72	3.89	-1,147.52	-1.98
景区及服务	1,618.15	3.03	548.64	0.42	2,413.67	2.56	222.88	0.38
管理运营费	261.35	0.49	433.11	0.34	-1,662.96	-1.77	-	-
供气收入	423.86	0.79	93.35	0.07	-	-	-	-
其他	-2,087.71	-3.91	813.48	0.63	429.05	0.46	-663.43	-1.14

其他业务	5,160.39	9.66	19,579.25	15.15	10,076.35	10.71	3,705.79	6.39
其中：租赁	3,075.64	5.76	10,042.92	7.77	6,055.31	6.43	3,665.49	6.32
资金使用收入	558.83	1.05	8,691.89	6.72	3,048.71	3.24	155.89	0.27
其他	1,525.93	2.86	844.43	0.65	972.33	1.03	-115.59	-0.20
合计	53,437.34	100.00	129,262.08	100.00	94,100.74	100.00	57,990.66	100.00

发行人最近三年及一期主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务	19.25	21.34	18.41	14.24
基础设施建设	9.71	9.77	10.21	10.30
安置房及商品房销售	49.02	47.69	28.16	10.99
工程建设及代建	39.31	46.83	55.17	62.91
测绘及检测	60.48	74.97	64.07	88.09
自来水销售	-15.89	-1.01	8.13	0.07
商铺租赁	85.76	83.27	85.14	84.57
污水处理费	14.73	43.76	32.46	-26.40
景区及服务	13.63	1.76	45.88	22.23
管理运营费	47.69	5.10	-517.86	-
供气收入	8.98	9.78	-	-
其他	-25.25	32.96	64.26	-330.29
其他业务	65.47	67.34	49.69	42.90
其中：租赁	66.03	78.66	79.13	55.77
资金使用	40.00	57.32	26.66	8.64
其他	83.54	73.82	81.60	-44.36
总体毛利率	20.66	23.80	19.74	14.88

发行人主要负责相城区基础设施建设、安置房建设、水务业务，同时开展商业房地产开发、测绘及检测等业务。最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 389,756.52 万元、476,800.51 万元、543,101.92 万元和 258,707.72 万元，2020 年收入规模有所增长，主要是因为安置房及商品房销售业务、景区及服务收入上升。从收入构成来看，基础设施建设是公司营业收入最重要的来源，最近三年及一期分别实现业务收入 267,340.46 万元、299,030.51 万元、298,995.35 万元和 141,537.45 万元，占当期营业收入的比重分别为 68.59%、62.72%、55.05%和

54.71%，2019 年得益于结算项目增多，收入增长了 31,690.05 万元，增幅为 11.85%，2020 年与 2019 年基本持平。同期，安置房及商品房销售分别实现业务收入 72,988.32 万元、92,985.82 万元、110,040.43 万元和 49,682.89 万元，2019 年得益于相城城建水韵花都商住三期项目完工，当期业务收入增长了 19,997.50 万元，增幅为 27.40%，2020 年继续上升，主要是因为当年发行人对部分商品房项目进行了集中交付；工程建设及代建收入主要来源于水务工程和阳澄湖水环境综合整治工程项目，最近三年及一期分别实现营业收入 18,777.13 万元、17,688.64 万元、18,654.28 万元和 10,911.49 万元，占当期营业收入的比重分别为 4.82%、3.71%、3.43%和 4.22%；最近三年及一期实现自来水销售收入 6,550.54 万元、14,372.03 万元、13,597.15 万元和 7,281.54 万元，2019 年度自来水销售收入较 2018 年度大幅增长 119.40%，主要得益于供水范围扩大，2020 年基本保持稳定；景区及服务收入 2020 年度大幅上升，主要是因为阳澄湖绿化保洁收入大幅上升。此外，公司测绘及检测、商铺租赁、污水处理费等业务收入规模均呈现增长趋势，但规模仍有限。最近三年及一期，公司营业毛利率分别为 14.88%、19.74%、23.80% 和 20.66%，2020 年毛利率提高主要得益于商业房地产开发业务毛利较高。

（七）运营能力分析

发行人最近三年及一期主要营运能力指标

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次/年）	0.51	0.45	0.41	0.32
存货周转率（次/年）	0.16	0.13	0.14	0.16
总资产周转率（次/年）	0.07	0.06	0.05	0.05
净资产周转率（次/年）	0.17	0.14	0.14	0.13

最近三年及一期，公司的应收账款周转率分别为 0.32、0.41、0.45 及 0.51，报告期内呈逐步上升趋势。报告期内，公司的存货周转率分别为 0.16、0.14、0.13 及 0.16，总资产周转率分别为 0.05、0.05、0.06 及 0.07，净资产周转率分别为 0.13、0.14、0.14 及 0.17，总体处于较低水平，随着公司未来业务的进一步发展以及前期投资项目逐步进入回报期，未来公司营运能力将相应得到提升。

总体看来，公司主要营运能力指标稳定，符合发行人所处行业特征和业务特点。

三、最近一个会计年度期末有息负债情况

（一）有息债务构成

截至 2020 年末，苏州市相城国有资本投资有限公司有息负债规模为 3,777,007.58 万元，具体明细如下表所示：

单位：万元、%

序号	债权人	债务规模	利率	起始日	到期日	增信措施
1	中国建设银行	20,000.00	4.0000%	2020/12/17	2021/12/16	保证
2	中国建设银行	5,000.00	4.0000%	2020/12/17	2021/12/16	保证
3	常熟农商行	4,500.00	4.5675%	2020/01/09	2021/01/08	保证
4	张家港农商行	4,950.00	4.5600%	2020/03/24	2021/03/24	保证
5	国家开发银行	2,000.00	3.4000%	2020/02/21	2021/02/20	保证
6	浦发银行	5,500.00	5.0000%	2020/2/27	2021/2/17	保证
7	中信银行	5,000.00	3.8500%	2020/8/13	2021/8/13	保证
8	浦发银行	4,500.00	5.2200%	2020/2/22	2021/2/22	保证
9	浦发银行	2,000.00	3.8500%	2020/12/17	2021/12/17	保证
10	浦发银行	5,000.00	3.8500%	2020/8/14	2021/8/13	保证
11	浦发银行	7,200.00	5.0030%	2019/7/31	2021/7/31	保证
12	常熟农商行	8,000.00	3.8500%	2020/12/18	2021/12/17	保证
13	华夏银行	12,000.00	5.2250%	2020/6/15	2021/6/15	保证
14	华夏银行	1,000.00	3.8500%	2020/12/21	2021/12/31	保证
15	浦发银行	2,000.00	4.8150%	2019/1/18	2021/1/18	保证
16	浦发银行	4,000.00	3.8500%	2020/8/14	2021/8/14	保证
17	招商银行	10,000.00	3.8500%	2020/12/17	2021/12/17	保证
18	紫金农商行	7,500.00	3.8500%	2020/3/25	2021/3/25	保证
19	宁波银行	5,000.00	5.2200%	2019/1/21	2021/1/21	保证
20	宁波银行	5,000.00	5.0025%	2020/7/15	2021/7/15	保证
21	中信银行	15,000.00	3.8500%	2020/9/18	2021/9/18	保证
22	中国邮政储蓄银行	9,000.00	4.2500%	2020/4/10	2021/4/9	保证
23	苏州银行	20,000.00	3.8500%	2020/12/15	2021/12/14	保证
24	中信银行	5,000.00	4.3500%	2020/4/29	2021/4/29	保证
25	中信银行	2,500.00	4.3000%	2020/5/29	2021/5/28	保证
26	中信银行	2,500.00	4.0800%	2020/7/30	2021/7/30	保证
27	兴业银行	10,000.00	4.6000%	2020/6/10	2021/6/9	保证
28	江苏银行	15,000.00	4.7850%	2019/12/11	2021/12/10	保证
29	交通银行	5,000.00	4.0000%	2020/5/29	2021/5/25	保证

30	中信银行	10,000.00	4.0000%	2020/11/11	2021/9/23	保证
31	宁波银行	7,000.00	4.1000%	2020/6/19	2021/6/16	信用
32	常熟农商行	3,000.00	3.8500%	2020/5/20	2021/5/19	保证
33	常熟农商行	1,500.00	3.8500%	2020/12/14	2021/12/13	保证
34	中信银行	1,000.00	4.0000%	2020/9/25	2021/9/23	保证
短期借款小计		226,650.00	-	-	-	-
35	中国建设银行	25,000.00	5.7000%	2018/3/28	2021/3/28	保证
36	中国建设银行	22,350.00	4.7500%	2020/3/12	2027/3/12	保证
37	中国银行	39,997.00	4.9875%	2018/1/2	2021/1/2	保证
38	中国银行	30,000.00	6.0270%	2019/2/28	2029/2/28	抵押
39	中国银行	28,800.00	4.9875%	2020/2/12	2023/2/11	保证
40	中国银行	7,450.00	4.7500%	2020/3/12	2027/3/12	保证
41	上海银行	17,000.00	5.3900%	2019/3/28	2025/9/28	保证
42	民生银行	5,000.00	5.8425%	2019/2/1	2022/2/1	保证
43	苏州信托有限公司	6,000.00	6.0000%	2019/07/12	2022/07/12	保证
44	中信银行	19,000.00	4.9875%	2019/08/27	2022/08/27	信用
45	中信银行	9,000.00	4.9875%	2020/2/14	2023/2/14	信用
46	江苏银行	31,500.00	5.2250%	2019/09/10	2021/09/09	保证
47	农业银行	1,000.00	5.0400%	2019/11/22	2022/11/21	保证
48	农业银行	5,000.00	4.9400%	2020/1/1	2022/12/25	保证
49	农业银行	5,500.00	4.9400%	2020/2/18	2023/2/16	保证
50	农业银行	8,500.00	4.8400%	2020/3/19	2023/3/17	保证
51	工商银行	29,750.00	4.7500%	2020/2/21	2023/1/31	保证
52	南京银行	10,000.00	4.4000%	2020/12/18	2023/12/17	保证
53	苏州银行	30,000.00	4.4000%	2020/12/14	2023/12/13	保证
54	民生银行	6,250.00	4.7945%	2017/01/17	2025/01/13	抵押
55	民生银行	1,875.00	5.2250%	2017/06/14	2025/01/13	抵押
56	民生银行	4,375.00	5.5100%	2017/09/19	2025/01/13	抵押
57	宁波银行	27,778.00	5.8000%	2016/10/25	2021/10/25	保证
58	工商银行	43,300.00	4.9000%	2018/09/28	2033/09/13	抵押
59	工商银行	34,200.00	4.9000%	2018/09/28	2033/09/13	抵押
60	浦发银行	10,400.00	5.9000%	2016/02/26	2024/02/26	保证
61	渤海银行	13,500.00	5.2300%	2019/09/06	2021/09/06	保证
62	民生银行	6,000.00	4.9875%	2018/01/08	2021/01/08	保证

63	交通银行	2,480.00	5.2250%	2020/01/13	2022/12/30	抵押
64	交通银行	1,653.00	5.2250%	2020/02/28	2022/12/30	抵押
65	交通银行	2,480.00	4.9875%	2020/03/16	2022/12/30	抵押
66	交通银行	1,488.00	4.7500%	2020/07/24	2022/12/30	抵押
67	中国银行	30,530.00	4.3000%	2016/09/27	2024/09/26	质押
68	国家开发银行	10,000.00	5.1450%	2019/06/10	2034/06/10	质押
69	中国银行	3,000.00	5.1450%	2019/06/10	2034/06/10	质押
70	农业银行	5,000.00	5.1450%	2019/06/10	2034/06/10	质押
71	中国工商银行	4,000.00	4.9000%	2017/12/26	2032/12/20	质押
72	中国工商银行	5,000.00	4.9000%	2018/08/09	2031/12/20	质押
73	工商银行	24,000.00	6.0000%	2016/6/3	2026/6/2	保证
74	中国建设银行	29,600.00	5.4600%	2019/8/20	2022/8/19	保证
75	中国工商银行	13,300.00	5.1300%	2019/12/6	2022/11/28	保证
76	光大银行	25,000.00	4.8000%	2017/9/29	2027/9/29	保证
77	宁波银行	1,680.00	5.9375%	2018/9/29	2021/9/29	保证
78	宁波银行	2,640.00	5.4135%	2018/11/19	2021/11/19	保证
79	中国银行	23,000.00	5.2250%	2020/1/2	2023/1/2	保证
80	中国银行	18,900.00	5.2300%	2019/10/18	2022/10/17	保证
81	中国银行	3,100.00	5.2300%	2019/12/13	2022/12/12	保证
82	华夏银行	5,000.00	4.4500%	2020/9/22	2023/9/11	保证
83	华夏银行	3,000.00	4.4000%	2020/12/14	2023/12/14	保证
84	光大银行	9,000.00	5.9375%	2018/4/3	2021/4/3	保证
85	中国工商银行	18,000.00	5.4300%	2019/9/18	2022/8/9	保证
86	中国工商银行	28,250.00	5.4600%	2019/8/15	2022/8/14	保证
87	江苏银行	12,900.00	5.1450%	2020/1/20	2028/1/19	质押
88	华夏银行	10,000.00	4.4000%	2020/12/11	2023/12/11	保证
89	光大银行	52,000.00	4.9000%	2016/12/26	2026/12/26	保证
90	华夏银行	100,000.00	6.0000%	2017/12/7	2023/12/7	保证
91	中国银行	140,000.00	5.1500%	2019/11/29	2029/11/29	抵押
92	中国工商银行	45,000.00	5.4600%	2019/2/1	2022/2/1	抵押
93	建设银行	19,913.60	5.3600%	2020/1/6	2027/1/6	保证
94	建设银行	19,893.60	4.9900%	2020/3/25	2027/3/25	保证
95	中国银行	5,000.00	4.9875%	2020/3/26	2025/3/26	保证
96	中国银行	26,279.17	4.9875%	2020/5/15	2025/5/14	保证

97	中国银行	15,000.00	4.7500%	2020/9/11	2025/9/10	保证
98	农业银行	7,500.00	4.9900%	2020/2/25	2023/2/23	保证
99	南京银行	20,000.00	5.5700%	2017/4/18	2022/4/18	保证
100	华夏银行	30,000.00	5.4000%	2017/1/23	2023/1/23	保证
101	民生银行	15,000.00	5.6050%	2018/7/19	2021/7/18	保证
102	渤海汇金资产管理 有限公司	50,000.00	5.5000%	2016/9/29	2021/9/29	保证
103	恒丰银行	375.00	4.2500%	2020/10/21	2021/4/20	信用
104	恒丰银行	375.00	4.2500%	2020/10/21	2021/10/24	信用
105	恒丰银行	375.00	4.2500%	2020/10/21	2022/4/20	信用
106	恒丰银行	375.00	4.2500%	2020/10/21	2022/10/20	信用
107	恒丰银行	375.00	4.2500%	2020/10/21	2023/4/20	信用
108	恒丰银行	3,125.00	4.2500%	2020/10/21	2023/10/20	信用
109	恒丰银行	750.00	4.2500%	2020/9/23	2021/3/22	信用
110	恒丰银行	750.00	4.2500%	2020/9/23	2021/9/22	信用
111	恒丰银行	750.00	4.2500%	2020/9/23	2022/3/22	信用
112	恒丰银行	750.00	4.2500%	2020/9/23	2022/9/22	信用
113	恒丰银行	750.00	4.2500%	2020/9/23	2023/3/22	信用
114	恒丰银行	6,250.00	4.2500%	2020/9/23	2023/9/22	信用
115	中国工商银行	10,000.00	4.2500%	2020/9/25	2021/8/27	组合
116	中国工商银行	10,000.00	4.2500%	2020/9/25	2022/8/27	组合
117	中国工商银行	600.00	4.2500%	2020/9/25	2023/8/27	组合
118	中国工商银行	3,400.00	4.2500%	2020/11/9	2023/8/27	组合
119	广东发展银行	500.00	4.6500%	2020/7/13	2021/1/13	保证
120	广东发展银行	500.00	4.6500%	2020/7/13	2021/7/13	保证
121	广东发展银行	500.00	4.6500%	2020/7/13	2022/1/13	保证
122	广东发展银行	500.00	4.6500%	2020/7/13	2022/7/13	保证
123	广东发展银行	500.00	4.6500%	2020/7/13	2023/1/13	保证
124	广东发展银行	7,500.00	4.6500%	2020/7/13	2023/5/28	保证
125	工商银行	12,000.00	5.3675%	2019/6/28	2022/6/26	组合
126	交通银行	10,000.00	4.7500%	2020/2/28	2022/8/25	保证
127	交通银行	5,000.00	4.7200%	2020/5/8	2022/8/25	保证
128	工商银行	12,500.00	4.6500%	2020/6/28	2023/6/3	组合
129	中国光大银行	5,000.00	4.4500%	2020/12/29	2023/12/28	保证

130	建设银行	14,800.00	5.2250%	2019/11/12	2022/10/8	保证
131	无锡农商行	4,900.00	4.7000%	2020/11/11	2025/8/26	保证
132	中国民生银行	4,000.00	4.3500%	2020/12/25	2023/10/21	保证
133	农发行	20,600.00	5.3900%	2016/1/21	2031/1/20	保证
134	建设银行	5,400.00	5.0000%	2018/1/5	2021/1/4	信用
135	建设银行	6,800.00	5.2250%	2020/1/1	2022/10/8	保证
136	建设银行	7,200.00	4.9875%	2020/3/10	2023/3/1	信用
137	中国银行	1,000.00	5.4625%	2019/1/31	2021/1/31	保证
138	中国银行	1,000.00	5.4625%	2019/1/31	2021/7/31	保证
139	中国银行	5,000.00	5.4625%	2019/1/31	2022/1/31	保证
140	无锡农商行	4,900.00	4.7000%	2020/11/12	2025/8/26	保证
141	中国银行	6,736.84	4.9875%	2020/2/19	2023/2/18	保证
142	工商银行	9,300.00	5.6350%	2019/6/25	2034/6/24	组合
143	工商银行	9,300.00	4.9000%	2019/6/28	2034/6/24	组合
144	建设银行	700.00	4.3000%	2019/1/1	2021/11/1	保证
145	建设银行	3,600.00	4.3000%	2019/1/11	2022/1/10	保证
146	中国工商银行	500.00	4.4400%	2019/3/26	2044/3/15	组合
147	上海浦东发展银行	7,200.00	5.3900%	2019/8/27	2026/8/27	保证
148	国家开发银行	5,000.00	4.9000%	2019/9/26	2039/9/26	组合
149	中信银行	2,700.00	4.7500%	2019/11/28	2022/11/28	保证
150	平安银行	7,500.00	4.5125%	2020/6/5	2023/5/5	抵押
151	中国工商银行	7,500.00	4.5125%	2020/6/9	2023/5/5	抵押
152	中国银行	15,000.00	4.5125%	2020/5/22	2023/5/5	抵押
长期借款小计		1,561,249.21	-	-	-	-
153	20 苏投 01	99,514.47	3.5000%	2020/4/20	2023/4/20	信用
154	20 苏投 02	79,500.60	4.3000%	2020/12/7	2023/12/7	信用
155	14 苏州相城债	1,099,614.23	6.9500%	2014/3/19	2021/3/19	保证
156	18 相城 01		6.1800%	2018/3/27	2023/3/27	信用
157	18 相城 02		5.7000%	2018/8/23	2023/8/23	信用
158	19 相城 01		4.6000%	2019/3/27	2024/3/27	信用
159	19 相城 02		4.6000%	2019/6/27	2024/6/27	信用
160	19 相城 03		4.4800%	2019/07/19	2024/07/19	信用
161	19 相城 04		4.1300%	2019/09/25	2024/09/25	信用
162	20 相城 01		3.6300%	2020/3/10	2025/3/10	信用

163	20 相城 02		3.0000%	2020/04/22	2023/04/22	信用
164	18 相城 PPN001		6.1800%	2018/4/13	2021/4/13	信用
165	18 相城 PPN002		6.1600%	2018/4/26	2021/4/26	信用
166	19 相城城建 PPN001		4.5800%	2019/1/31	2024/1/31	信用
167	19 相城城建 PPN002		4.5000%	2019/2/20	2024/2/20	信用
168	19 苏相城城建 ZR001		5.8000%	2019/4/29	2024/4/29	信用
169	19 苏相城城建 ZR002		5.4500%	2019/08/30	2022/08/30	信用
170	19 苏相城城建 ZR003		4.9500%	2019/09/17	2022/09/17	信用
171	18 相城城建 MTN001		6.2000%	2018/2/9	2023/2/9	信用
172	18 相城城建 MTN002		4.8900%	2018/8/16	2021/8/16	信用
173	19 相城城建 MTN001		4.5000%	2019/07/17	2024/07/17	信用
174	19 相城城建 01		5.1500%	2019/09/20	2021/09/20	信用
175	2018 年度第一期债 权融资计划	99,816.64	6.5000%	2018/9/8	2021/4/5	抵押
176	2019 年度第一期债 权融资计划	49,856.55	6.3000%	2019/1/23	2021/8/6	抵押
177	无锡农商行-2019 一 理财直融	49,991.42	5.9000%	2019/1/31	2021/1/31	信用
178	2019 年非公开发行 公司债券（第一期）	84,538.82	4.7000%	2019/6/25	2024/6/25	信用
179	2019 年度第二期债 权融资计划	14,943.88	5.8000%	2019/6/26	2022/6/25	抵押
180	2019 年非公开发行 公司债券（第二期）	99,434.68	4.6300%	2019/8/22	2022/8/22	信用
181	2019 年度第三期债 权融资计划	4,974.58	5.4000%	2019/9/25	2022/9/25	抵押
182	2019 年非公开发行 公司债券（第三期）	114,297.60	4.2000%	2019/10/29	2022/10/29	信用
183	2019 年度第四期债 权融资计划	8,993.85	5.1000%	2019/12/10	2022/12/10	抵押
184	2020 年第一期短期 公司债券	49,968.75	2.8700%	2020/03/18	2021/03/18	信用
185	2020 年度第一期中 期票据	19,905.31	3.7900%	2020/7/23	2023/7/23	信用

186	2020 年度第二期定向债务融资工具	19,953.92	3.9700%	2020/8/25	2023/8/25	信用
187	2020 年度第二期定向债务融资工具	19,957.98	3.9600%	2020/8/25	2023/8/25	信用
应付债券小计		1,915,263.27	-	-	-	-
188	光大金融租赁股份有限公司	23,845.10	3.4300%	2017/1/17	2025/1/17	抵押
长期应付款小计		23,845.10	-	-	-	-
189	20 相城城建 SCP002	50,000.00	2.1000%	2020/4/17	2021/1/15	-
其他流动负债小计		50,000.00	-	-	-	-
有息负债总计		3,777,007.58	-	-	-	-

截至 2020 年末，公司有息负债不存在高利融资情况。

本期债券存续期内有息负债偿还压力测试

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 及以后
有息负债偿付规模	1,004,472.07	549,617.40	835,743.61	604,399.63	277,597.67	79,200.00	94,207.20	331,770.00
其中：银行借款偿还规模	519,210.32	281,202.00	366,140.52	34,090.00	82,079.17	79,200.00	94,207.20	331,770.00
已发行债券偿还规模	429,490.94	262,644.59	463,832.28	564,538.82	194,756.63	-	-	-
其他债务偿还规模	55,770.81	5,770.81	5,770.81	5,770.81	761.87	-	-	-
本期债券偿付规模	-	-	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	36,000.00	-
合计	1,004,472.07	549,617.40	871,743.61	640,399.63	313,597.67	115,200.00	130,207.20	331,770.00

注释：1、有息负债的规模及偿付以 2020 年末数据为基准；

2、假设本期债券的发行时间为 2021 年；

3、偿还压力的测算仅参考有息债务本金，不包括债务利息。

经测试，发行人有息负债兑付金额和时间较为分散，集中兑付风险较小。

（二）有息债务期限结构

2020 年末，发行人有息负债期限结构情况如下：

单位：万元、%

种类	2020 年末	
	金额	占比

短期有息负债	1,004,472.07	26.59
长期有息负债	2,772,535.51	73.41
合计	3,777,007.58	100.00

（三）有息债务信用融资与担保融资结构

2020 年末，发行人有息负债抵质押担保情况如下：

单位：万元、%

种类	2020 年末	
	金额	占比
保证借款	1,263,782.44	33.46
抵押借款	545,531.59	14.44
质押借款	70,430.00	1.86
信用借款	1,824,663.55	48.31
组合借款	72,600.00	1.92
合计	3,777,007.58	100.00

四、关联方及关联交易情况

（一）关联方关系

1、控股股东、实际控制人

公司控股股东、实际控制人为苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室，持有发行人 100.00% 的股权。

序号	股东名称	与本公司关系
1	苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室	控股股东

2、子公司情况

参见本募集说明书“第七条发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（一）纳入合并范围子公司情况”。

3、合营、联营企业情况

参见本募集说明书“第七条发行人基本情况”之“四、发行人重要权益投资情况”之“（二）合营、联营及参股企业情况”。

4、其他关联方

序号	名称	与发行人关系
1	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	受同一最终控制人控制
2	苏州市相城区阳澄湖鑫湖物业专业合作社	受同一最终控制人控制

3	苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	受同一最终控制人控制
4	苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	受同一最终控制人控制
5	苏州市相融建设工程有限公司	受同一最终控制人控制
6	苏州市相融物业管理有限公司	受同一最终控制人控制
7	苏州市相融旅游开发有限公司	受同一最终控制人控制
8	苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	受同一最终控制人控制
9	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	受同一最终控制人控制

(二) 关联方交易情况

1、购买商品、接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
苏州市相城区苏水排水管理有限公司	咨询服务费	-	644.53	-
合计	-	-	644.53	-

2、向关联方拆出资金

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日	2019 年度拆借收入
苏州市相之悦房地产开发有限公司	137,632.08	2018/2/13	2020/2/12	8,579.85
合计	137,632.08	-	-	8,579.85

3、关联担保情况

截至 2020 年末，发行人关联担保金额余额为 92.90 亿元，具体情况如下所示：

截至 2020 年末发行人关联担保情况表

单位：万元

担保单位	被担保单位名称	担保方式	担保金额
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州和恒置地有限公司	保证	8,101.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市和梁城镇化建设发展有限公司	保证	44,600.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市和业建设发展有限公司	保证	47,800.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相城和兆资产管理有限公司	保证	4,950.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司	保证	175,086.37
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相城水务发展有限公司	保证	18,000.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相润排水管理有限公司	保证	5,000.00

担保单位	被担保单位名称	担保方式	担保金额
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	保证	27,778.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相城城市建设发展有限公司	保证	13,500.00
苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司	苏州湖亭城乡建设发展有限公司	保证	7,000.00
苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	保证	205,000.00
苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司	苏州市相城区生态农业示范园区开发有限公司	保证	7,000.00
苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司	苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	保证	40,000.00
苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司	苏州中国花卉植物园有限公司	保证	5,000.00
苏州市相城城市建设发展有限公司	苏州市相城和兆资产管理有限公司	保证	6,000.00
苏州市相城城市建设发展有限公司	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	保证	74,797.00
苏州市相城区生态农业示范园区开发有限公司	苏州市相城区翡柏绿化工程有限公司	保证	4,300.00
苏州市相城区生态农业示范园区开发有限公司	苏州市阳澄湖特种水产生态养殖有限公司	保证	14,800.00
苏州市相城区生态农业示范园区开发有限公司	苏州中国花卉植物园有限公司	保证	4,500.00
苏州市相城生态建设（集团）有限公司	苏州市荷花湿地公园开发有限公司	保证	9,300.00
苏州市相城生态建设（集团）有限公司	苏州市环湖建设发展有限公司	保证	12,000.00
苏州市相城生态建设（集团）有限公司	苏州中国花卉植物园有限公司	保证	9,300.00
苏州市相城生态建设（集团）有限公司	阳澄湖投资有限公司	保证	34,000.00
苏州市相城水务发展有限公司	苏州市相城供水公司	保证	9,000.00
苏州市相城水务发展有限公司	苏州市相润排水管理有限公司	保证	3,200.00
苏州市环湖建设发展有限公司	苏州市湖亭城乡建设发展有限公司	保证	12,500.00
阳澄湖投资有限公司	苏州市湖亭城乡建设发展有限公司	保证	30,000.00
阳澄湖投资有限公司	苏州市环湖建设发展有限公司	保证	34,950.00
阳澄湖投资有限公司	苏州市相城区翡柏绿化工程有限公司	保证	1,000.00
阳澄湖投资有限公司	苏州市相城区海源水产养殖有限公司	保证	6,736.84
阳澄湖投资有限公司	苏州市相城区生态农业示范园区开发有限公司	保证	27,975.00
阳澄湖投资有限公司	苏州市阳澄湖特种水产生态养殖有限公司	保证	25,825.00
合计	-	-	928,999.21

4、关联方应收、应付款项

（1）本公司应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收账款	苏州市仁通房地产开发有限公司	271.35	-	-
	苏州坤聿置业有限公司	259.93	-	-
	苏州阳澄湖度假区国有资产经营管理有限公司	3.59	-	-
	合计	534.87	-	-
其他应收款	苏州市相城区阳澄湖鑫湖物业专业合作社	-	300.00	170.00
	苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	9,381.50	-	7,464.10
	苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	-	1,031.23	1,653.49
	苏州市相融建设工程有限公司	-	53,795.49	13,637.26
	苏州市相融物业管理有限公司	1,195.72	1,675.40	1,382.86
	苏州市相融旅游开发有限公司	55,810.02	60,020.84	56,289.87

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
	苏州市三角咀特种水产生态养殖有限公司	13,022.62	2,784.13	2,070.19
	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	35,018.03	3,123.18	6,953.18
	苏州莲花岛农业旅游发展有限公司	-	-	-
	苏州市相之悦房地产开发有限公司	-	49,319.00	137,612.08
	苏州市相融贸易有限公司	78,672.74	35,104.75	-
	苏州悦恒置地有限公司	36,460.08	119,260.08	-
	苏州东桂房地产开发有限公司	10,977.82	39,062.30	-
	苏州市相城区燃气有限责任公司	-	19,787.13	-
	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	-	12,858.62	-
	苏州市达邦市政建设工程有限公司	12,369.83	-	-
	苏州市相原绿化工程有限公司	17,940.06	-	-
	苏州莲花岛农业旅游发展有限公司	15,649.75	-	-
	苏州市创居工程建设有限公司	9,734.96	-	-
	苏州市相润环境检测有限公司	91.20	-	-
	苏州市相城区燃气有限责任公司	14.50	-	-
	苏州高铁枢纽投资开发有限公司	7.87	-	-
	苏州新亿泰建材有限公司	4,300.00	-	-
	苏州坤聿置业有限公司	60,963.92	-	-
	合计	361,610.62	398,122.15	227,233.04

(2) 本公司应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付账款	苏州市相城区苏水排水管理有限公司	-	171.39	-
	苏州市相融贸易有限公司	0.20		
	苏州新亿泰建材有限公司	56.43		
	合计	56.63	171.39	-
其他应付款	苏州市相城城乡发展投资有限公司	-	10,216.49	6,237.66
	苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	-	-	14,095.00
	苏州市相融贸易有限公司	-	-	10,380.34
	苏州市蠡口热电有限公司	3,100.67	2,000.00	2,000.00
	苏州市三角咀特种水产生态养殖有限公司	-	215.87	-
	苏州市相融建设工程有限公司	108,692.81	35,000.00	-
	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	17,593.84	-	-
	苏州阳澄喜酒店有限公司	1.10	-	-
	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	9,678.00	-	-

项目名称	关联方	2020 年末	2019 年末	2018 年末
	苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	9,531.49	-	-
	苏州市骏澄城镇建设工程有限公司	62,091.74	-	-
	苏州市相通市政建设工程有限公司	38,110.67	-	-
	苏州三角咀杜鹃湿地公园有限公司	11,500.00	-	-
	苏州市创居工程建设有限公司	32,562.72	-	-
	苏州市相城城建传媒文化有限公司	225.00	-	-
	苏州北控水务发展有限公司	9.33	-	-
	苏州市相之悦房地产开发有限公司	20.00	-	-
	苏州市仁通房地产开发有限公司	32,000.00	-	-
合计		325,117.35	47,432.36	32,713.00

五、或有事项

(一) 对外担保

截至 2020 年末，发行人对集团外担保共计 685,694.00 万元，占发行人 2020 年末净资产的 16.97%。发行人担保事项明细如下：

单位：万元

担保单位名称	被担保单位名称	担保类型	担保余额
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州美人半岛现代农业发展有限公司	保证	6,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	保证	1,600.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	保证	4,900.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州城亿绿建科技股份有限公司	保证	240.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相融旅游开发有限公司	保证	4,990.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相原绿化工程有限公司	保证	4,990.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	保证	15,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州美人半岛现代农业发展有限公司	保证	3,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州城亿绿建科技股份有限公司	保证	80.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相原绿化工程有限公司	保证	5,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州城亿绿建科技股份有限公司	保证	160.00

团)有限公司	司		
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州城亿绿建科技股份有限公司	保证	920.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州城亿绿建科技股份有限公司	保证	200.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州阳澄湖美人半岛市政工程有限公司	保证	2,944.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州美人半岛现代农业发展有限公司	保证	2,000.00
苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	保证	4,250.00
苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	保证	1,800.00
苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	保证	750.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市三角咀生态园开发有限公司	保证	67,175.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	保证	21,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	保证	8,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	保证	9,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相原绿化工程有限公司	保证	4,950.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相原绿化工程有限公司	保证	2,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州阳澄湖新型城镇化工程有限公司	保证	49,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相通市政建设工程有限公司	保证	3,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	保证	12,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市达邦市政建设工程有限公司	保证	3,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相融旅游开发有限公司	保证	3,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相城区黄埭污水处理有限公司	保证	20,500.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	保证	3,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州阳澄湖新型城镇化建设发展有限公司	保证	60,000.00

苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	保证	3,000.00
苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司	苏州御亭现代农业产业园发展有限公司	保证	950.00
苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司	苏州御亭现代农业产业园发展有限公司	保证	1,950.00
苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司	苏州相城经济技术开发区资产经营管理有限公司	保证	100,000.00
苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司	苏州市相城区苏相建设有限公司	保证	7,000.00
苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司	苏州市相城区双桥农业发展有限公司	保证	11,000.00
苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司	苏州葫芦半岛旅游开发有限公司	保证	25,000.00
苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司	苏州太平城乡一体化建设发展有限公司	保证	49,800.00
苏州市相城区通标交通工程运维有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	保证	510.00
苏州市相城区通标交通工程运维有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	保证	1,700.00
苏州市相城区通标交通工程运维有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	保证	680.00
阳澄湖投资有限公司	苏州阳澄湖新型城镇化建设发展有限公司	保证	105,000.00
阳澄湖投资有限公司	苏州阳澄湖新型城镇化建设发展有限公司	保证	24,000.00
阳澄湖投资有限公司	苏州阳澄湖新型城镇化建设发展有限公司	保证	10,000.00
苏州市相城区盛泽湖置业管理有限公司	苏州御亭运河保护与开发有限公司	保证	11,250.00
苏州市相城区盛泽湖置业管理有限公司	苏州御亭运河保护与开发有限公司	保证	9,405.00
合计	-	-	685,694.00

(二) 未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书出具之日,发行人不存在对其日常经营及偿债能力产生重大不利影响的未决诉讼或仲裁事项。

(三) 重要承诺事项

截至 2021 年 6 月末,发行人无其他重大承诺事项。

(四) 其他重要事项

截至 2021 年 6 月末，除以上事项外，发行人无其他需披露的重要事项。

六、资产权利限制

截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产账面价值为 769,033.19 万元，占当期净资产的比例为 18.22%，明细列示如下：

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	85,731.93	承兑汇票及按揭保证金、存单质押等
存货	208,229.84	借款抵押
投资性房地产	445,458.69	借款抵押
无形资产	29,612.73	借款抵押
合计	769,033.19	-

七、发行人 2018-2020 年经审计的合并资产负债表及 2021 年 6 月末未经审计的合并资产负债表（见附表二）

八、发行人 2018-2020 年经审计的合并利润表及 2021 年 1-6 月未经审计的合并利润表（见附表三）

九、发行人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表及 2021 年 1-6 月未经审计的合并现金流量表（见附表四）

第九节 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

2019 年 11 月 6 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人主体评级 AA+；

2020 年 4 月 3 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人主体评级 AA+；

2020 年 6 月 29 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人主体评级 AA+；

2020 年 12 月 25 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人主体评级 AA+；

2021 年 6 月 30 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人主体评级 AA+；

2021 年 11 月 12 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人主体评级 AA+。

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。该评级表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（三）评级报告揭示的主要风险

1、主要风险

（1）债务偿付压力大。2020 年以来相城国投负债经营程度有所下降，但公司刚性债务规模大，仍存在债务偿付压力。

（2）投融资压力大。相城国投在建及拟建基础设施、安置房和商品房等项目投资规模较大，且业务资金回笼期限较长，投融资压力大。

（3）被占款规模较大。相城国投基础设施建设、安置房建设业务现金回笼进度缓慢，与相城区政府部门及其他区属企业因大额资金往来形成的应收款项规

模大，资金占用多，未来回收情况存在不确定性。

（4）担保代偿风险。相城国投对外担保规模较大，且被担保对象较多，存在担保代偿风险。

（5）对子公司管控压力大。相城国投子公司在投融资、项目建设等方面具有一定自主权，公司对子公司管控压力较大。

2、主要优势/机遇

（1）良好的外部环境。相城区具有较好的区位优势，经济基础良好，在苏州“一核四城”规划中占有重要地位，依托于苏州高铁新城等功能定位，相城区发展前景较为广阔。

（2）业务地位突出。相城国投是相城区最重要的国有资产运营主体，地位突出。公司业务涉及区域内基础设施建设、安置房建设、水务等业务，能够得到相关政府及机构的支持。

（3）资本实力逐年增强。近年来得益于相城区政府资金拨付、资产注入和股权划转，相城国投资本实力逐年增强。

（四）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，评级机构将对其进行跟踪评级。

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

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

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

评级机构将在监管部门指定媒体及评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，评级机构将根据相关主管部门监管的要求和评级机构的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂

停评级、终止评级等评级行动。

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

截至 2021 年 6 月末，公司已获得银行授信额度 245.77 亿元，已使用授信额度 150.16 亿元，未使用授信额度 95.61 亿元，总体授信余额较为宽松，相关情况如下：

单位：万元

授信银行	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
常熟农商行	24,500.00	24,500.00	-
工商银行	370,480.00	267,035.00	103,445.00
光大银行	239,500.00	106,200.00	133,300.00
广发银行	30,000.00	13,000.00	17,000.00
国家开发银行	10,000.00	10,000.00	-
国开行	20,000.00	5,000.00	15,000.00
恒丰银行	60,000.00	-	60,000.00
华夏银行	182,000.00	159,890.00	22,110.00
建设银行	219,627.20	175,097.20	44,530.00
江南农商行	9,980.00	-	9,980.00
江苏银行	92,750.00	52,600.00	40,150.00
交通银行	30,000.00	10,600.00	19,400.00
民生银行	108,500.00	43,000.00	65,500.00
南京银行	63,500.00	56,500.00	7,000.00
宁波银行	65,278.00	45,398.00	19,880.00
农发行	22,000.00	-	22,000.00
农业银行	29,500.00	18,500.00	11,000.00
浦发银行	50,300.00	20,100.00	30,200.00
上海银行	47,600.00	17,600.00	30,000.00
苏州农商行	4,900.00	-	4,900.00
苏州信托有限公司	6,000.00	6,000.00	-
苏州银行	49,000.00	29,000.00	20,000.00
无锡农商行	27,200.00	4,600.00	22,600.00
兴业银行	60,000.00	9,000.00	51,000.00

邮储银行	29,500.00	9,500.00	20,000.00
中国银行	488,540.84	335,734.84	152,806.00
中信银行	117,000.00	82,700.00	34,300.00
总计	2,457,656.04	1,501,555.04	956,101.00

（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

发行人及主要子公司最近三年不存在违约的情况，信用情况良好。

（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

1、发行人及子公司已发行尚未兑付的债券

截至 2021 年 6 月末，发行人及其控股子公司已发行债券尚未兑付的债券基本情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	类型	发行额度	存续余额	期限	票面利率	增信措施	偿还情况
20 苏投 01	2020.04.20	私募公司债	10.00	10.00	3+2	3.50	无	正常
20 苏投 02	2020.12.07	私募公司债	8.00	8.00	3+2	4.30	无	正常
21 相城城建 MTN002	2021.04.09	中票	12.00	12.00	3	3.81	无	正常
21 相城城建 MTN001	2021.01.11	中票	10.00	10.00	3	3.87	无	正常
20 相城 02	2020.04.22	公募公司债	5.00	5.00	3	3.00	无	正常
20 相城 01	2020.03.10	私募公司债	15.00	15.00	3+2	3.63	无	正常
19 相城 04	2019.09.25	私募公司债	5.00	5.00	3+2	4.13	无	正常
19 相城 03	2019.07.19	私募公司债	10.00	10.00	3+2	4.48	无	正常
19 相城城建 MTN001	2019.07.17	中票	4.00	4.00	5	4.50	无	正常
19 相城 02	2019.06.27	私募公司债	10.00	10.00	3+2	4.60	无	正常
19 苏相城城建 ZR001	2019.04.29	债权融资计划	1.00	1.00	3	5.80	无	正常
19 相城 01	2019.03.27	私募公司债	10.00	10.00	3+2	4.60	无	正常
19 相城城建 PPN002	2019.02.20	定向工具	3.00	3.00	3+2	4.50	无	正常
19 相城城建 PPN001	2019.01.31	定向工具	5.00	5.00	3+2	4.58	无	正常

18 相城 02	2018.08.23	私募公司债	4.50	4.50	3+2	5.70	无	正常
18 相城 01	2018.03.27	私募公司债	8.00	8.00	3+2	6.18	无	正常
18 相城城建 MTN001	2018.02.09	中票	5.00	0.10	3+2	3.00	无	正常
21 交投 02	2021.03.10	私募公司债	5.00	5.00	3+2	4.00	无	正常
21 交投 01	2021.01.22	私募公司债	8.00	8.00	3+2	4.05	无	正常
20 相城交投 PPN002	2020.08.25	定向工具	2.00	2.00	3	3.96	无	正常
20 相城交投 PPN001	2020.08.20	定向工具	2.00	2.00	3	3.97	无	正常
20 相城交投 MTN001	2020.07.23	中票	2.00	2.00	3	3.79	无	正常
19 交投 01	2019.6.25	私募公司债	8.50	8.50	3+2	4.70	无	正常
19 交投 02	2019.8.22	私募公司债	10.00	10.00	3+2	4.38	无	正常
19 交投 03	2019.10.25	私募公司债	11.50	11.50	3+2	4.20	无	正常
18 苏相城交通 ZR001	2018.9.7	债权融资计划	10.00	10.00	3	6.50	无	正常
19 苏相城交通 ZR001	2019.1.22	债权融资计划	5.00	5.00	3	6.30	无	正常
19 苏相城交通 ZR002	2019.06.25	债权融资计划	1.50	1.50	3	5.80	无	正常
19 苏相城交通 ZR003	2019.09.25	债权融资计划	0.50	0.50	3	5.40	无	正常
19 苏相城交通 ZR004	2019.12.10	债权融资计划	0.90	0.90	3	5.10	无	正常

除此之外，发行人及其控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据及短期融资券，且不存在对合并范围之外公司发行企业（公司）债券、中期票据及短期融资券提供担保或差额补偿的事项。

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

截至 2020 年末，发行人尚未兑付的信托借款情况如下：

单位：万元，%

序号	债权人	债务规模	利率	起始日	到期日	增信措施
1	苏州信托有限公司	6,000.00	6.00%	2019/7/12	2022/7/12	保证
-	合计	6,000.00	-	-	-	-

截至 2020 年末，发行人尚未兑付的理财直融情况如下：

单位：万元、%

序号	债权人	债务规模	利率	起始日	到期日	增信措施
1	无锡农商行-理财直融	49,991.42	5.90%	2019/1/31	2021/1/31	无
-	合计	49,991.42	-	-	-	-

3、发行人融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至 2020 年末，发行人尚未兑付的融资租赁情况如下：

单位：万元、%

序号	债权人	债务规模	利率	起始日	到期日	增信措施
1	光大金融租赁股份有限公司	23,845.10	3.43	2017/1/17	2025/1/17	抵押
-	合计	23,845.10	-	-	-	-

除此以外，发行人不存在其他尚未兑付的融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

第十节 法律意见

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

（1）本期债券发行已经依《公司法》、《公司章程》规定的程序获得必要的批准和授权，董事会决议、股东决定的内容符合法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定。

（2）发行人具备发行企业债券的主体资格，发行人目前依法有效存续。

（3）发行人符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件规定的发行企业债券的实质性条件。

（4）发行人设立后持续经营，为依法有效存续的有限责任公司，其设立及主要历史沿革合法合格，不存在法律、法规和规范性文件及其公司章程规定应予终止的情形。

（5）发行人的募投项目建设已获得主管部门的核准或备案，符合募集资金使用的要求；本期债券募集资金投向符合国家产业政策和行业发展规划。

（6）发行人聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构及法律服务机构具备担任本期债券发行中介机构的主体资格，符合相关法律、法规的规定。

（7）本期债券未设置担保等增信措施。

（8）发行人的《募集说明书》引用的法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

综上所述，发行人律师认为，发行人符合企业债券发行条件，发行人不存在重大违法违规的情形，发行人《募集说明书》引用的本法律意见书的内容适当，发行人已取得国家改委出具的发行企业债券注册的通知，可依法发行。

第十一节 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。

第十二节 信息披露安排

为规范公司信息披露行为，加强公司债券相关信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《公司法》《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规及《公司章程》的相关规定，制定《苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券信息披露管理制度》。在本期债券发行过程及存续期间，公司将进行本期债券存续期间发行文件、定期报告、重大事项、本息兑付等事项的信息披露。公司在本期债券存续期内的信息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、信息披露义务人

发行人已指定专人负责本期债券的信息披露相关事务，并保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，具体信息如下：

信息披露事务负责人：金沅

公司职位：董事、融资事务负责人

电话：0512-85181272

传真：0512-65869203

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。

第十三节 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

本期债券偿债资金来源于发行人日常生产经营产生的收入及募集资金投资项目的未来收入。发行人将以良好的经营业绩为本期债券还本付息创造良好的条件，同时采取相应措施来保障债券持有人的合法权益。

（一）本期债券偿债计划

1、本期债券偿债计划概况

本期债券发行规模为 10.00 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还条款，分别于本期债券的第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末偿还本期债券发行总额的 20%。

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列的工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

2、本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排财务部人员负责管理本期债券的还本付息工作。该等人员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

3、本期债券偿债计划的财务安排

在充分结合发行人财务状况、本期债券要素特征和募投项目情况的基础上，发行人将建立多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

4、专项偿债资金及账户安排

根据发行人与监管银行签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，发行人将在监管银行设立偿债资金专项账户，专项用于本期债券的本息偿付，除本期债券的本息偿付以及银行结算费用外，偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。此外，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专门用于本期债券的本息偿付，以切实保障投资者利益。

（二）本期债券偿债保障措施

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重要保障

近年来，发行人业务经营稳定，营业收入主要来自基础设施建设、安置房建设和商业房地产开发板块。2018-2020 年度，发行人分别实现营业收入 389,756.52 万元、476,800.51 万元和 543,101.92 万元，净利润 37,539.56 万元、50,131.18 万元和 52,940.49 万元。公司盈利能力良好，净利润总体呈上升趋势，能够对本期债券本息的按时偿还提供有力保障。

2、募投项目良好的经济效益是本期债券按期偿付的重要基础

本期债券拟募集总额为120,000万元，其中72,000万元用于徐阳花园动迁安置小区项目，48,000万元拟用于补充公司流动资金。

根据江苏鸿渐投资咨询管理有限公司编制的项目可行性研究报告，徐阳花园动迁安置小区项目税后内部收益率为6.91%，税后投资回收期为5.97年（含建设期2年），预计将于2023-2027年取得安置房销售收入194,130.80万元，机动车位销售收入17,831.00万元，合计收入211,961.80万元，为总投资的1.29倍，经济效益情况良好，且能够覆盖用于项目上的债券本金及利息。

3、良好的外部融资能力是本期债券按期偿付的重要支撑

发行人以其优质的业务能力、较强的资本实力以及良好的市场口碑和商业信誉，与各类金融机构建立了友好而广泛的合作关系。近年来，发行人主动拓展融资渠道，积极筹措资金，与金融机构保持良好的长期合作关系，为其未来发展提供了有力的资金支持，也为本期债券及时兑付提供重要支撑。

4、充分发挥债权代理人的作用

发行人已经聘请东吴证券担任本期债券的债权代理人，并与东吴证券订立了《债权代理协议》，从制度上保障本期债券本息的按时、足额偿付。

发行人将严格遵守《债权代理协议》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、制定债券持有人会议规则保障债券持有人的合法权益

发行人已与债权代理人签订了《债权代理协议》并相应制定了《债券持有人会议规则》，对债权代理人的职责和权限、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进行明确。《债权代理协议》的签订以及《债券持有人会议规则》的制定进一步保障了债券持有人的合法权益。

6、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、债权代理人、债券持有人和股东的监督，防范偿债风险。

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

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、持有人会议规则

为保护投资者的合法权益，发行人与东吴证券股份有限公司签署了《2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券持有人会议规则》，主要内容如下：

（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《持有人会议规则》；
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议；
- 9、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 10、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

（二）债券持有人会议的召集、召开及决议

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

2、当出现下列情形时，应当召开债券持有人会议：

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

（2）发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿还本息；

（3）发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；

（4）单独或合并持有本期未偿付债券 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《持有人会议规则》第 7.2、7.3 条款规定的情形的，债权代理人应在收到议案及费用之日起二个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知，并于六十日内召开会议。如果无人提出书面要求，债权代理人应在得知上述情形后二个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。

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

5、召开债券持有人会议，债权代理人应当于会议召开十五日前但不超过三十日以公告形式发出通知，将债券登记日、会议拟审议的事项以及开会的日期和地点告知债券持有人。会议通知应刊登在《中国证券报》、中国债券信息网及其他相关网站。

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

债券持有人的代理人参加会议的除提交债券持有人参加会议时应当提交的以上材料外还应当提交授权委托书和个人有效身份证件。债券持有人以其所持有的本期未偿付债券行使表决权，每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。发行人、债权代理人（但债权代理人亦为债券持有人的除外）、持有发行人 10% 以上股份的股东及与上述股东或发行人有关联关系的债券持有人，在债券持有人会议上，没有表决权。

6、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。

7、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，不参加视为放弃行使当次会议的表决权。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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。

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

15、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、专项账户监管协议

为保护投资者的合法权益，发行人与浙商银行股份有限公司苏州分行和华夏银行股份有限公司苏州分行分别签署了《公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，主要内容如下：

（一）募集资金专项账户

1、发行人同意在浙商银行股份有限公司苏州分行及华夏银行股份有限公司苏州分行（以下简称“监管银行”）的下属机构开设募集资金专项账户，专项用于债券募集资金款的接收及支出活动。

2、监管银行应当对募集资金专项账户履行账户资金余额等信息通知职责、资金使用是否符合本期债券《募集说明书》要求的监管职责、资金异常变动通知职责及本协议约定的其他职责。

3、发行人应当将本期债券募集资金集中存于募集资金专项账户中。募集资金专项账户用于发行人为本次发行债券募集资金的存储和使用；发行人依法已经履行募集资金用途变更手续者除外。

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

5、专项账户自设立时成立，自账户资金完全支出并履行相关注销手续后终结。

6、发行人及监管银行双方应当共同遵守《中华人民共和国票据法》、《支付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》等法律法规，保证专项账户在存续过程中处于合法的状态。

7、发行人应当按照协议约定的时间在监管银行开设募集资金专项账户并于设立之日将账户基本信息书面告知债权代理人。

8、监管银行应当于专项账户开设后每月向发行人出具募集资金专项账户对

账单，并保证对账单内容真实、准确、完整。监管银行也可根据发行人的书面申请，为发行人开通本协议约定账户的网银无证查询功能，发行人可自行通过网银系统查询。

（二）偿债资金专户及偿债资金的存入

1、发行人在浙商银行股份有限公司苏州分行的下属机构开设偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。偿债资金专户资金来源于发行人日常运营所产生的现金流。

2、发行人将于每年还本付息日前十个工作日，提取当前应还本付息金额，并保证偿债资金专户有足额的资金支付当期债券本息。

3、发行人应在每年还本付息日前二十个工作日，向监管银行发出书面划款通知；监管银行应在每年还本付息日前第十个工作日，将发行人偿债资金专户资金情况以书面方式通知本期债券的主承销商和债权代理人。如偿债资金专户的资金不足，主承销商和债权代理人应及时向债券持有人公告，并采取必要措施督促发行人足额提取当前还本付息金额。

第十四节 债权代理协议

在本期债券存续期限内，为维护全体债券持有人的最大利益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《中华人民共和国合同法》等相关法律法规和部门规章的规定，发行人兹聘请东吴证券为本期债券的债权代理人，并签订《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》的全文。

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，均视为其同意兴业证券作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

《债权代理协议》主要内容如下：

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：

①《债权代理协议》；

②《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）向专业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、债券持有人的权利和义务

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、债券持有人和债权人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、债权人代理人的权利和义务

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

2、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

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

4、债权人代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

5、债权人代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

五、债权人代理人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权人代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权人代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

3、债权人代理人应对发行人的偿债能力等进行持续的跟踪和分析。

4、债权人代理人应对发行人的募集资金使用情况进行持续的跟踪和分析。

5、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在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权人代理人及全体债券持有人。

6、债权人代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就《债权代理协议》下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

第十五节 本期债券发行有关机构

一、发行有关机构

(一) 发行人：苏州市相城国有资本投资有限公司

法定代表人：徐煜

住所：苏州市相城区元和街道春申湖中路 393 号

联系人：金沅

联系地址：苏州市相城区元和街道春申湖中路 393 号

联系电话：0512-85181272

传真：0512-65869203

邮政编码：215100

(二) 牵头主承销商、簿记管理人、债权代理人：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

住所：苏州工业园区星阳街5号

联系人：汤佳伟、唐亮、李泽晨、尹鸣伟、邱添、吴昊

联系地址：江苏省苏州市工业园区星阳街5号

联系电话：0512-62938263

传真：0512-62938665

邮政编码：215021

(三) 联席主承销商：兴业证券股份有限公司

法定代表人：杨华辉

住所：福州市湖东路 268 号

联系人：陈新雨、谭洁、陈一、徐杰

联系地址：北京市西城区锦什坊街 35 号 601 室

联系电话：010-50911231

传真：010-50911200

邮政编码：100033

(四) 联席主承销商：方正证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：陈琨

住所：北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 15 层

联系人：马千里、杨茹

联系地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号院盘古大观 41 层

联系电话：010-59355569

传真：010-56437017

邮政编码：100101

（五）信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系人：靳永飞

联系地址：上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系电话：021-63224093

传真：021-63500872

邮编：200001

（六）会计师事务所：大华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行事务合伙人：杨雄、梁春

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

联系人：程迎春

联系地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

联系电话：0512-65151955

传真：0512-65151955

邮政编码：100000

（七）律师事务所：上海市锦天城律师事务所

负责人：顾功耘

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层

联系人：许进锋

联系地址：苏州工业园区苏州大道东 456 号新光天地 15 楼

联系电话：021-20511000

传真：021-20511999

邮政编码：200120

(八) 监管银行:

1、浙商银行股份有限公司苏州分行

负责人: 徐正方

营业场所: 苏州工业园区翠薇街 9 号月亮湾国际商务中心

联系人: 吴煜

联系地址: 苏州工业园区翠薇街 9 号月亮湾国际商务中心

联系电话: 0512-66108515

传真: 0512-66108515

邮政编码: 215000

2、华夏银行股份有限公司苏州分行

负责人: 颜中伟

营业场所: 苏州市工业园区星海街 188 号

联系人: 金旖岚

联系地址: 苏州市工业园区星海街 188 号

联系电话: 13862150956

传真: 0512-66601130

邮政编码: 215128

(九) 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 号楼

联系人: 毕远哲、李皓

联系地址: 北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话: 010-88170735

传真: 010-88170752

邮政编码: 100033

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人: 戴文桂

住所: 中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系人: 王博

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870172

传 真：021-68875802-8245

邮 编：200127

3、交易所系统流通场所：上海证券交易所

法定代表人：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号

联系人：段东兴

联系地址：上海市浦东南路 528 号

联系电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本次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及其他重大利害关系。

第十六节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》等的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：



徐煜

苏州市相城国有资本投资有限公司



2021年11月15日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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。

董事：



苏州市相城国有资本投资有限公司



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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。

监事：

赵明 袁峰 葛越 周颖 冯峰

苏州市相城国有资本投资有限公司



2021年11月15日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要已按照《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法规的要求履行了相关内部程序，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。

非董事高级管理人员：



苏州市相城国有资本投资有限公司



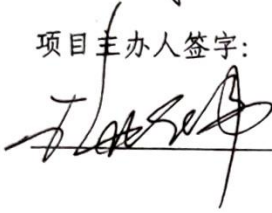
主承销商声明

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。

法定代表人（或授权代表人）签字：



项目主办人签字：



东吴证券股份有限公司

2021

年11月15日



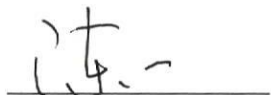
主承销商声明

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。

法定代表人（或授权代表人）签字：



项目负责人签字：



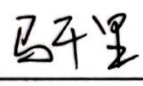
主承销商声明

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。

法定代表人(或授权代表人)签字:


陈 琨

项目主办人签字:


马千里


杨 茹

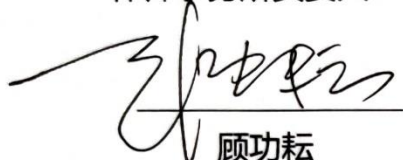
方正证券承销保荐有限责任公司



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读《2021年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券募集说明书》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。

律师事务所负责人：


顾功耘

经办律师：


许进锋


吕玉洁



上海市锦天城律师事务所

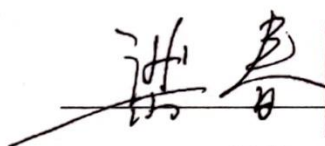
2021年11月15日

会计师事务所声明

大华特字[2021]004938 号

本所及签字注册会计师已阅读《2021年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的大华审字[2020]0013303号、大华审字[2021]0011476号审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对苏州市相城国有资本投资有限公司在募集说明书中引用的上述报告的内容无异议，确认募集说明书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。

会计师事务所负责人：


梁春

签字注册会计师：



欧萍



程迎春



湛秀梅（已离职）

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年（11月）日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2021年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《2021年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）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《信用评级报告》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。

资信评级人员：



[张玉琪]



[马青]

评级机构负责人：



[丁豪樑]



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2021年11月15日

第十七节 备查文件

一、备查文件

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件;
- (二) 《2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券募集说明书》
- (三) 发行人 2018-2020 年经审计的财务报表和审计报告及 2021 年上半年财务报表;
- (四) 上海市锦天城律师事务所出具的法律意见书;
- (五) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司为本期债券出具的信用评级报告;
- (六) 本期债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议;
- (七) 本期债券债权代理协议;
- (八) 本期债券债券持有人会议规则。

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: 苏州市相城国有资本投资有限公司

联系地址: 苏州市相城区元和街道春申湖中路 393 号

联系人: 金沅

联系电话: 0512-85181272

传真: 0512-65869203

邮政编码: 215000

(二) 牵头主承销商: 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: 汤佳伟、唐亮、李泽晨、尹鸣伟、邱添、吴昊

联系电话: 0512-62938263

传真: 0512-62938665

邮政编码: 215021

此外, 投资者还可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说

说明书全文:

1、国家发展和改革委员会（财金司）

网址：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限公司

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

三、备查文件查阅时间

周一至周五（法定节假日或休息日除外）：

上午9：30—11：30下午2：30—5：00

附表一：

2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券发行网点表

地区	机构名称	网点名称	地址	联系人	电话
苏州	▲东吴证券股份有限公司	固定收益总部	苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦	孙欣	18600268378
上海	兴业证券股份有限公司	销售交易业务总部	上海市浦东新区长柳路 36 号丁香国际商业中心东塔 6 楼	李毅	021-38565883
北京	方正证券承销保荐有限责任公司	方正证券承销保荐有限责任公司固定收益销售部	北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际 15 层	赵萌	021-23153585

附表二：

发行人 2018 年-2020 年经审计合并资产负债表
及 2021 年 6 月末未经审计合并资产负债表

单位：万元

科目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	750,078.33	931,678.98	1,250,100.64	1,078,482.28
应收票据	2,196.78	3,219.10	4039.82	12,645.00
应收账款	1,457,683.31	1,315,037.90	1,100,562.50	1,243,893.84
预付款项	26,192.08	26,916.68	24,309.59	24,038.07
其他应收款	1,297,463.63	1,276,323.33	1,042,241.30	1,013,590.78
存货	3,634,341.50	3,479,645.73	3,069,248.48	2,230,961.66
持有待售资产	-	-	-	419,500.00
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	19,048.03	9,325.51	2,410.28	6,165.72
流动资产合计	7,187,003.67	7,042,147.22	6,492,912.61	6,029,277.34
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	528,569.30	521,983.30	275,009.61
长期股权投资	762,441.24	758,322.50	684,469.14	490,364.75
其他权益工具投资	530,965.86	-	-	-
投资性房地产	642,893.75	642,893.75	642,371.12	508,358.17
固定资产	378,250.97	371,847.35	264,276.56	214,451.65
在建工程	384,955.19	349,950.68	421,757.98	370,077.61
无形资产	271,053.95	271,263.66	234,953.02	235,072.18
商誉	813.08	813.08		-
长期待摊费用	7,519.89	7,774.09	8,846.29	9,332.00
递延所得税资产	3,503.97	2,793.79	2,766.51	4,127.62
其他非流动资产	69,368.17	69,368.17	245,864.17	321,469.02
非流动资产合计	3,051,766.05	3,003,596.37	3,027,288.09	2,428,262.62
资产总计	10,238,769.73	10,045,743.59	9,520,200.70	8,457,539.96
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	-	226,650.00	487,950.00	308,375.00
应付票据	105,440.00	206,500.00	660,390.00	377,481.00
应付账款	109,972.60	90,180.62	116,330.75	141,944.19
预收款项	89.74	141,658.14	158,676.91	33,297.22

科目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
合同负债	223,236.39	-	-	-
应付职工薪酬	863.57	2,405.98	1,040.69	1,168.79
应交税费	136,611.40	132,770.44	107,549.73	95,959.14
其他应付款	1,291,364.03	1,254,801.52	720,350.54	832,800.45
一年内到期的非流动负债	437,190.73	727,822.07	438,983.95	1,007,591.93
其他流动负债	5,584.45	50,000.00	50,000.00	100,000.00
流动负债合计	2,310,352.92	2,832,788.75	2,741,272.58	2,898,617.73
非流动负债：				
长期借款	1,500,230.06	1,268,688.89	1,293,289.37	1,403,050.02
应付债券	1,770,838.67	1,485,772.33	1,424,968.84	551,300.93
长期应付款	344,948.06	324,718.42	274,453.57	239,018.41
递延收益	24,439.10	23,949.19	9,587.74	10,383.02
递延所得税负债	67,391.02	68,328.38	70,879.35	60,282.26
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,707,846.92	3,171,457.21	3,073,178.87	2,264,034.63
负债合计	6,018,199.83	6,004,245.96	5,814,451.44	5,162,652.36
所有者权益：				
实收资本	500,000.00	500,000.00	123,100.00	123,100.00
资本公积	3,008,280.05	2,839,728.17	2,936,577.60	2,354,308.54
其他综合收益	162,412.21	163,788.00	168,997.76	138,681.51
盈余公积	36.03	36.03	13.62	-
未分配利润	533,170.48	520,747.68	474,367.90	428,943.39
归属于母公司所有者权益合计	4,203,898.76	4,024,299.87	3,703,056.89	3,045,033.44
少数股东权益	16,671.13	17,197.75	2,692.37	249,854.15
所有者权益合计	4,220,569.89	4,041,497.63	3,705,749.25	3,294,887.60
负债和所有者权益总计	10,238,769.73	10,045,743.59	9,520,200.70	8,457,539.96

附表三：

发行人 2018-2020 年经审计的合并利润表

及 2021 年 1-6 月未经审计的合并利润表

单位：万元

科目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	258,707.72	543,101.92	476,800.51	389,756.52
减：营业成本	205,270.38	413,839.84	382,699.77	331,765.86
税金及附加	4,697.91	7,576.25	13,635.36	10,187.85
销售费用	2,756.69	5,656.06	2,212.64	1,422.54
管理费用	9,712.47	21,599.03	17,923.76	19,185.27
研发费用	-	101.14	-	-
财务费用	9,755.70	38,609.04	23,794.46	10,801.33
加：其他收益	294.06	1,784.94	7,921.43	21,854.44
投资收益	424.44	12,684.01	-355.64	3,495.97
公允价值变动收益	-	-4,396.93	11,269.91	2,389.16
信用减值损失	-149.34	-	-	-
资产减值损失	-	-2,565.41	-731.40	2,103.16
资产处置收益	-0.18	8,580.45	-88.41	-384.28
二、营业利润	27,083.55	71,807.62	54,550.42	45,852.13
加：营业外收入	724.81	898.78	10,656.70	4,733.79
减：营业外支出	26.70	874.45	2,861.58	3,929.82
三、利润总额	27,781.65	71,831.95	62,345.54	46,656.10
减：所得税费用	8,615.02	18,891.46	12,214.36	9,116.54
四、净利润	19,166.64	52,940.49	50,131.18	37,539.56
归属于母公司所有者的净利润	21,022.09	52,394.98	49,777.84	26,072.46
少数股东损益	-1,855.45	545.51	353.34	11,467.10
五、其他综合收益的税后净额	-	-5,209.76	23,680.08	20,803.90
六、综合收益总额	19,166.64	47,730.72	73,811.25	58,343.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	21,022.09	47,185.21	73,457.92	44,601.93
归属于少数股东的综合收益总额	-1,855.45	545.51	353.34	13,741.53

附表四：

发行人 2018-2020 年经审计的合并现金流量表

及 2021 年 1-6 月未经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 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	120,050.67	332,369.36	764,986.83	383,438.68
收到的税费返还	-	0.11	0.09	-
收到其他与经营活动有关的现金	543,081.88	1,112,343.09	521,696.92	685,953.41
经营活动现金流入小计	663,132.54	1,444,712.56	1,286,683.85	1,069,392.09
购买商品、接受劳务支付的现金	236,988.51	780,664.77	1,024,187.95	483,017.72
支付给职工以及为职工支付的现金	11,149.33	14,625.48	12,557.82	7,367.05
支付的各项税费	19,598.37	22,054.09	23,753.77	14,854.55
支付其他与经营活动有关的现金	488,602.77	709,023.31	518,205.59	499,821.84
经营活动现金流出小计	756,338.95	1,526,367.67	1,578,705.13	1,005,061.16
经营活动产生的现金流量净额	-93,206.41	-81,655.10	-292,021.28	64,330.93
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	9,600.00	598.98	236,995.95	64,007.37
取得投资收益收到的现金	60.00	3,721.42	6,073.41	1,998.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.09	187,250.15	14.23	94.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	0.09	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	767.42	181.31	18,368.34
投资活动现金流入小计	9,660.09	192,338.05	243,264.89	84,468.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	38,454.90	45,871.27	258,283.63	56,574.97
投资支付的现金	15,188.56	38,263.00	21,193.04	272,706.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	7,779.03
投资活动现金流出小计	53,643.45	84,134.27	279,476.67	337,060.00
投资活动产生的现金流量净额	-43,983.37	108,203.78	-36,211.77	-252,591.39
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,490.00	256,613.97	341,311.71	397,132.73
取得借款收到的现金	890,544.23	1,209,721.37	2,383,935.50	1,309,027.64
收到其他与筹资活动有关的现金	247,764.72	336,017.00	12,524.35	39,365.35
筹资活动现金流入小计	1,139,798.95	1,802,352.34	2,737,771.56	1,745,525.72

偿还债务支付的现金	976,584.41	1,197,944.92	2,080,627.67	890,907.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	121,668.86	204,738.22	176,200.66	152,249.28
支付其他与筹资活动有关的现金	16,283.93	427,572.54	200,573.44	256,770.04
筹资活动现金流出小计	1,114,537.20	1,830,255.68	2,457,401.77	1,299,927.05
筹资活动产生的现金流量净额	25,261.75	-27,903.34	280,369.79	445,598.67
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	-111,928.03	-1,354.67	-47,863.26	257,338.21
加：期初现金及现金等价物余额	781,898.23	783,252.90	831,116.16	573,777.95
六、期末现金及现金等价物余额	669,970.21	781,898.23	783,252.90	831,116.16