

2022 年苏州相城高新技术产业发展有限公司 公司债券（第一期）募集说明书



注册规模：16 亿元

发行规模：不超过人民币 8 亿元（含 8 亿元）

发行期限：7 年，同时设置本金提前偿付条款

担保情况：由苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

发行人：苏州相城高新技术产业发展有限公司

牵头主承销商：东吴证券股份有限公司

债权代理人： 东吴证券股份有限公司
SOOCHOW SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商：湘财证券股份有限公司

 湘财证券股份有限公司
XIANGCAI SECURITIES CO., LTD.

信用评级机构及
信用评级结果：上海新世纪资信评估投资服务有限公司
主体信用等级 AA，本期债券信用等级
AA+

二〇二二年三月

声明

本募集说明书及其摘要依据《公司法》、《证券法》、《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。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人全体董事、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。

发行人董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见；发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见；监事已签署书面确认意见。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本期债券业经国家发展和改革委员会“发改企业债券（2022）45号”文件注册公开发行。国家发展和改革委员会对本期债券发行的注册，不表明其对债券的投资价值作出任何评价，也不代表对债券的投资风险作出判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书及其摘要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。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书及其摘要关于权利义务的约定，包括债权代理协议、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。发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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及其摘要中列明的信息和本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、发行人核心风险提示

1、控股型公司的风险

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。

2、其他应收款余额较大的风险

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 255,643.83 万元、639,778.79 万元、779,930.16 万元和 874,173.56 万元，占同期总资产比重分别为 41.63%、60.92%、58.85%和 56.67%，占比较大。虽然发行人其他应收款主要由相城区黄埭镇集体企业及其子公司构成，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。

3、负债规模较大、资产负债率较高且增长较快风险

随着相城高新区的大力建设和产业加速布局，发行人作为相城高新区最重要的开发建设主体，在参与区域基础设施、安置房建设和服务地方招商过程中持续向金融机构及资本市场融资导致负债规模不断扩大，2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人总负债分别为 290,960.45 万元、524,471.93 万元、784,804.32 万元和 999,826.94 万元，其中有息负债分别为 119,895.00 万元、431,818.78 万元、662,586.87

万元和 860,013.92 万元，占总负债的比例分别为 41.21%、82.33%、84.43%和 86.02%，资产负债率分别为 47.38%、49.94%、59.21%和 64.81%，均呈上升趋势。如未来发行人负债规模、资产负债率进一步上升而盈利能力下降或融资渠道受阻，将对发行人偿债能力产生较大影响。

发行人通过在主营业务方面，加快完工项目销售和结算，明确在建、拟建项目投资进度及资金安排，保持畅通多元的融资渠道等方式控制负债规模及负债率水平的大幅上升。

4、2019 年度和 2020 年度经营活动净现金流持续为负的风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 75,238.54 万元、-371,014.56 万元、-163,644.72 万元和 -107,407.28 万元，发行人经营活动产生的现金流量净额波动幅度较大，且 2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月经营活动净现金流持续为负，主要系发行人 2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月支付其他与经营活动有关的现金流出较大所致。经营活动净现金流量波动较大可能会影响发行人自有资金积累及业务开展所需资金，从而对发行人经营活动和偿债能力产生一定影响。

5、资本支出压力较大的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人在建安置房项目尚需投资 10.55 亿元，在建经营性物业尚需投资 4.65 亿元，拟建经营性物业计划总投资 102.51 亿元。未来资本支出压力较大。若发行人实际投资金额过高而盈利能力下降或融资渠道受阻，将对偿债能力产生较大影响。

二、发行条款提示

本期债券全称为“2022 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）”，发行条款请参见“第二节 发行条款”；苏州市

相城交通建设投资（集团）有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具体担保措施详见“第七节 偿债保障措施”。

三、投资者保护机制相关提示

本期债券设置交叉违约保护条款，详见“第十节 投资者保护”。

四、债券名称变更提示

本期债券名称变更为“2022 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）”，本次名称变更不改变原签署的与本期债券发行相关文件的法律效力，原签署的相关文件对更名后的公司债券继续具有法律效力，前述文件包括但不限于《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等。

目录

释义.....	1
第一节 风险提示及说明	1
第二节 发行条款	12
第三节 募集资金用途	15
第四节 发行人基本情况	32
第五节 发行人主要财务情况	81
第六节 发行人信用情况	154
第七节 偿债保障措施	161
第八节 税项	174
第九节 信息披露安排	176
第十节 投资者保护	184
第十一节 债券发行依据	200
第十二节 本期债券发行的有关机构	201
第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明	206
第十四节 认购与托管	213
第十五节 债券发行网点	215
第十六节 认购人承诺	216
第十七节 债券本息兑付办法	218
第十八节 法律意见	220
第十九节 其他应说明的事项	222
第二十节 备查文件	223

附表一：	226
附表二：	227
附表三：	229
附表四：	230

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司：指苏州相城高新技术产业发展有限公司。

担保人/相城交建：苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司。

本次债券：指发行人发行的“2021年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券”。

本期债券：指发行人发行的“2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）”。

本次发行：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/湘财证券：指湘财证券股份有限公司。

新世纪评级：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《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

募集说明书摘要：指《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要》。

《债权代理协议》：指《2021年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指《2021年苏州相城高新技术产业发展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《2021 年苏州相城高新技术产业发展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》。

《募集资金专项账户监管协议》：指《2021 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》。

承销团：指由牵头主承销商为本次发行组织的，由牵头主承销商和联席主承销商组成的承销团。

余额包销：指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行买入。

债券持有人：指根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者。

监管银行：指宁波银行股份有限公司苏州工业园区支行、中国建设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。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《公司章程》：指《苏州相城高新技术产业发展有限公司公司章程》。

董事会：指苏州相城高新技术产业发展有限公司董事会。

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

工作日：指国家法定的工作日。

最近三年及一期、报告期：指 2018 年度、2019 年度及 2020 年度、2021 年 1-9 月。

最近三年：指 2018 年、2019 年及 2020 年。

最近三年及一期末：指 2018 年末、2019 年末及 2020 年末、2021 年 9 月末

元、万元、亿元：指人民币元、万元、亿元。

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，应特别认真考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，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。

（二）流动性风险

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。

（三）偿付风险

在本期债券存续期间，发行人的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。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。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但在本期债券存续期间，可能由于不可控的因素（如市场、政策、法律法规变化等）导致拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

近三年发行人资信状况良好，未曾发生任何严重违约事件。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果国家宏观经济政策、产业政策及市场供求状况在本期债券存续期内发生重大变化，则可能会对发行人生产经营造成重大不利影响，使本期债券投资者承受一定的资信风险。

二、与发行人相关的风险

（一）经营风险

1、公司运营风险

发行人作为相城高新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。

2、工程管理风险

由于发行人承担的安置房项目的开发建设周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括材料质量不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等风险，可能对发行人的营运能力产生不良影响。

3、合同履行风险

发行人在建项目较多，建设中需要与施工单位、材料供应商等签订较多的合同，如果相关合同不能按照约定履约，将可能影响施工进度，从而进一步对发行人经营效益产生影响。

4、突发事件引发的经营风险

安全、有序经营是发行人正常经营的基础，但影响正常经营的因

素较多，如人为因素、技术因素、设备因素等内在因素以及自然灾害、社会等外部因素。发行人公司治理及内控制度虽较为完备，但一旦发生突发事件还是可能会影响公司的正常经营。

（二）管理风险

1、管理跨度较大的风险

近年来，发行人保持着较快的业务增长速度，资产规模和业务规模大幅持续上升，涉及安置房销售、代建工程、租赁以及商品房销售等行业，对发行人的管理水平和运营能力提出了更高的要求。如发行人管理能力无法对各项业务及资产实施有效的管理，将制约公司业务发展，削弱公司盈利能力。

2、子公司管理的风险

截至2021年9月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共14家，由于下属企业情况各有差异，组织结构和管理体系日益复杂，发行人如不能有效整合下属子公司资源，不能建立适应集团化管理需要的相关制度，则可能无法有效对下属子公司的战略规划、生产经营和财务进行统筹管理，从而影响发行人整体发展和盈利能力。

3、人力资源风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。发行人高级管理人员的产业经验及专业知识对发行人的发展十分关键。如果发行人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，发行人的业务管理与增长将可能受到不利影响。

4、投融资管理风险

发行人投资运营的项目具有投入资金量大、投资建设周期长、资金回收较慢的特点，随着相城高新区的快速发展，发行人未来投资规模将持续扩大，融资规模也将持续增加，从而使发行人投、融资管理

难度加大，造成一定的管理风险。

5、控股型公司的风险

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。

（三）财务风险

1、应收账款回收风险

2018-2020年及2021年9月末，发行人应收账款账面价值分别为66,050.68万元、103,795.58万元、138,140.78万元和176,206.24万元，占同期总资产的比重分别为10.76%、9.88%、10.42%和11.42%。截至2021年9月末，发行人应收账款主要为应收苏州市相城区黄埭镇财政和资产管理局、相城高新区管委会的安置房结算款和代建工程款。虽然发行人应收账款账龄主要为4年以内，账龄相对较短，且对手方主要为政府机构，不能回收的风险较小，但如不能及时回收，对发行人资金周转速度和经营活动的现金流量可能会产生一定的影响，进而对偿债能力产生一定影响。

2、其他应收款余额较大的风险

2018-2020年及2021年9月末，发行人其他应收款分别为255,643.83万元、639,778.79万元、779,930.16万元和874,173.56万元，占同期总资产比重分别为41.63%、60.92%、58.85%和56.67%，占比较大。虽然发行人其他应收款主要由相城区黄埭镇集体企业及其子公司构成，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。

3、存货规模较大和存货周转率较低风险

2018-2020年及2021年9月末，发行人存货余额分别135,832.35万元、166,191.31万元、197,154.47万元和231,272.72万元，占同期总资产的比例分别为22.12%、15.82%、14.88%和14.99%；2018-2020年及2021年9月末，存货周转率分别为0.23、0.32、0.22和0.22。发行人存货主要为各项开发产品和开发成本，随着相城高新区的不断发展，保障房建设的持续投入，发行人投资开发的安置房项目逐步增加，致使发行人存货余额保持在较高水平。发行人存货周转率较低，可能会影响公司资产的流动性水平，从而在一定程度上对公司的资金周转造成压力，进而影响发行人的偿债能力。

4、负债规模较大、资产负债率较高且增长较快风险

随着相城高新区的大力建设和产业加速布局，发行人作为相城高新区最重要的开发建设主体，在参与区域基础设施、安置房建设和服务地方招商过程中持续向金融机构及资本市场融资导致负债规模不断扩大，2018-2020年末及2021年9月末，发行人总负债分别为290,960.45万元、524,471.93万元、784,804.32万元和999,826.94万元，其中有息负债分别为119,895.00万元、431,818.78万元、662,586.87万元和860,013.92万元，占总负债的比例分别为41.21%、82.33%、84.43%和86.02%，资产负债率分别为47.38%、49.94%、59.21%和64.81%，均呈上升趋势。如未来发行人负债规模、资产负债率进一步上升而盈利能力下降或融资渠道受阻，将对发行人偿债能力产生较大影响。

发行人通过在主营业务方面，加快完工项目销售和结算，明确在建、拟建项目投资进度及资金安排，保持畅通多元的融资渠道等方式

控制负债规模及负债率水平的大幅上升。

5、报告期内补贴收入波动风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人收到的财政补贴分别为 1,218.20 万元、549.15 万元、13,088.54 万元和 64.85 万元，主要由保障房与基建运营补贴、市场运营补贴以及现代农业专项资金等构成。其中，2020 年度补贴收入较 2018 年度和 2019 年度增加较多，主要系发行人当年度取得 1.2 亿元运营补贴所致。报告期内，政府补助成为发行人持续性经营的有效补充，如果政府财政补贴投入及补贴政策发生变化，补贴收入出现大幅波动，将对发行人盈利能力产生影响。

6、盈利水平波动的风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人净利润分别为 10,460.93 万元、2,958.35 万元、10,637.49 万元和 2,797.62 万元，波动较大。2019 年度发行人净利润大幅下降主要系 2018 年发行人保障房销售业务和代建工程业务贡献毛利润较大且发行人期间费用支出较小，而 2019 年保障房销售业务毛利率下降，代建工程业务收入规模下降及发行人期间费用支出增加所致。2020 年度发行人净利润大幅增加主要是收到的政府补助大幅提高所致。若未来发行人的盈利水平持续波动，将可能对其偿债能力产生一定不利影响。

发行人通过加快完工项目销售和结算，开展物业管理、绿化养护、劳务派遣、停车场运营等多元化业务及一定的商品房销售业务提高了收入多元化程度、充实了收入来源，同时加强成本和费用管理等方式保障了利润水平，从而减小盈利波动对公司偿债能力的影响。

7、2019 年度和 2020 年度经营活动净现金流持续为负的风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 75,238.54 万元、-371,014.56 万元、-163,644.72 万元和

-107,407.28 万元，发行人经营活动产生的现金流量净额波动幅度较大，且 2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月经营活动净现金流持续为负，主要系发行人 2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月支付其他与经营活动有关的现金流出较大所致。经营活动净现金流量波动较大可能会影响发行人自有资金积累及业务开展所需资金，从而对发行人经营活动和偿债能力产生一定影响。

8、发行人支付其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流出金额比例较高的风险

报告期内，发行人经营活动现金流出金额分别为 81,949.76 万元、606,422.71 万元、432,647.37 万元和 342,645.21 万元，其中支付其他与经营活动有关的现金分别为 39,439.81 万元、506,431.53 万元、342,315.65 万元和 265,617.76 万元，占经营活动现金流出金额的比例分别为 48.13%、83.51%、79.12%和 77.52%，占比较高。报告期内，发行人支付的其他与经营活动有关的现金主要由资金往来、代垫工程款等构成。未来，若发行人不能有效控制与相关方的往来规模，将面临经营活动现金流出金额进一步扩大的风险，从而对发行人经营活动净现金流和偿债能力产生一定影响。

发行人落实了与主要对手方的还款安排，同时设置了更严格的资金支付标准控制支付其他与经营活动有关的现金规模，降低其对经营活动净现金流带来的波动。

9、发行人对外担保余额较大的风险

截至2021年9月末，发行人对外担保余额合计为327,426.00万元。发行人担保对象为苏州市相城区黄埭镇的集体企业及其子公司，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。

10、受限资产规模较大的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产合计 63,612.76 万元，主要包括货币资金 20,677.60 万元、投资性房地产 42,935.16 万元。较大的受限资产规模将影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若发行人无法按时偿还到期借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，发行人的正常经营将受到影响。

11、重要子公司股权出质的风险

发行人二级子公司联胜置业、双桥农业全部股权已于 2019 年 8 月 15 日被并表范围内一级子公司高新建设全部出质，主要是为建设银行相城支行给发行人一级子公司高新建设提供的贷款 2.50 亿元和 0.50 亿分别提供质押担保，出质股权金额分别为 4.15 亿元和 1.00 亿元。截至本募集说明书签署之日，两笔质押权被行权的可能性较小。如果未来发行人子公司质押借款出现违约，可能会造成对应质押物所有权的行使，从而影响发行人及子公司的正常经营及偿债能力。

12、特定安置房项目购房款债权质押风险

截至 2021 年 9 月末，发行人并表子公司联胜置业将特定安置房项目项下依据特定安置房代销协议及特定安置房代销协议享有特定期间内收取购房款的债权出质给厦门国际信托有限公司，债务履行期限为 2019 年 9 月 26 日至 2025 年 1 月 20 日，主合同金额为 115,000.00 万元，质押财产价值为 179,349.85 万元。若发行人子公司无法按时偿还到期借款，相应的质押资产将面临转移风险，发行人的正常经营将受到影响。

13、资本支出压力较大的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人在建安置房项目尚需投资 10.55 亿

元，在建经营性物业尚需投资 4.65 亿元，拟建经营性物业计划总投资 102.51 亿元。未来资本支出压力较大。若发行人实际投资金额过高而盈利能力下降或融资渠道受阻，将对偿债能力产生较大影响。

14、重大资产重组的风险

报告期内，发行人与联胜置业股东协商一致并签订《股权转让协议》，以 42,185.55 万元的价格收购联胜置业全部股权，并于 2018 年 10 月 31 日将联胜置业纳入发行人合并财务报表范围。发行人收购的联胜置业在最近一个会计年度的营业收入和期末资产总额占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入和期末资产总额均超过 50%，参照证监会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》，发行人本次交易构成重大资产重组。此次资产重组使得发行人主营业务基础进一步牢固，资产规模也大幅增加，但未来能否有效管理，顺利运营，实现盈利均存在一定不确定性，如重组后未能实现优化资源的目标，将影响公司的经营发展，从而带来不利影响。

（四）募投项目相关风险

1、项目建设风险

本期债券拟募集资金总额为 80,000 万元，其中 14,500 万元用于黄埭镇新阳新村二期安置小区工程项目，36,500 万元用于黄埭镇古宫新村三期安置小区工程项目，29,000 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。

2、安置房项目销售风险

本期债券募投项目黄埭镇新阳新村二期安置小区工程和黄埭镇古官新村三期安置小区工程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。

三、与行业相关的风险

（一）经济周期风险

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

（二）产业政策风险

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。

（三）宏观调控政策风险

宏观经济政策与宏观经济的运行密切相关，在经济波动周期中，宏观经济政策的变化将直接影响发行人经济活动情况，进而影响发行人主营业务收入，对发行人业务状况和经营业绩可能产生重要影响。随着我国政治经济改革步伐的推进，未来宏观经济政策存在不确定因

素，可能会使发行人经营活动面临一定风险。

（四）房地产业务所面临的行业风险

国家对于房地产行业的宏观调控具有不确定性，发行人房产销售（主要为安置房销售业务）收入和盈利能力可能会因国家对房地产行业的调控而受到影响。

第二节 发行条款

一、**发行人：**苏州相城高新技术产业发展有限公司。

二、**债券名称：**2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）（简称“22相高01”）。

三、**注册文件：**《国家发改委会关于苏州相城高新技术产业发展有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2022〕45号）。

四、**发行金额：**不超过人民币8亿元（含8亿元）整。

四、**债券期限：**本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

五、**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。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。本期债券票面年利率为4.13%。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

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

七、**发行价格：**本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是人民币1,000元的整数倍且不少于1,000元。

八、**债券形式：**本期债券为实名制记账式债券。

九、**发行方式：**本次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。

十、**发行对象：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点在银行

间债券市场公开发行的部分，向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行；通过上海证券交易所公开发行的部分，向在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

十一、认购与托管：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

十二、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 3 月 24 日。

十三、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 3 月 25 日。

十四、发行期限：发行期限为 2 个工作日，自发行首日 2022 年 3 月 25 日起，至 2022 年 3 月 28 日止。

十五、起息日：自 2022 年 3 月 28 日开始计息，本期债券存续期内每年的 3 月 28 日为该计息年度的起息日。

十六、计息期限：自 2022 年 3 月 28 日起至 2029 年 3 月 27 日止。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 3 月 28 日。（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 3 月 28 日（上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

二十、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序和发行人其他普通债务相同。

二十一、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、湘财证券股份有限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。

二十二、债券担保：本期债券由苏州市相城交通建设投资(集团)有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二十三、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，本期债券信用等级为 AA+。

二十四、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将积极向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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

第三节 募集资金用途

一、本期债券募集资金用途

本期债券拟募集资金总额为80,000万元，其中14,500万元用于黄埭镇新阳新村二期安置小区工程项目，36,500万元用于黄埭镇古官新村三期安置小区工程项目，剩余用于补充公司流动资金。

发行人承诺本期债券募集资金不用于商业性房地产建设，不用于缴纳土地出让金。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金投向具体情况如下：

单位：万元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	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
黄埭镇新阳新村二期安置小区工程	苏州相城高新建发展有限公司	100.00	41,897.63	14,500.00	34.61	18.13
黄埭镇古官新村三期安置小区工程	苏州相城高新建发展有限公司	100.00	104,711.95	36,500.00	34.86	45.63
补充公司流动资金	-	-	-	29,000.00	-	36.25
合计	-	-	146,609.58	80,000.00	-	100.00

二、黄埭镇新阳新村二期安置小区工程项目

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	关于黄埭镇新阳新村二期安置小区工程的预审意见	相国土资预[2017]28号	苏州市国土资源局相城分局	2017-12-14	项目规模、位置、用地规模
2	关于对《苏州相城高新建发展有限公司黄埭镇新阳新村二期安置小	苏相环建[2018]93号	苏州市相城区环境保护局	2018-6-11	主要环境影响以及对应的环保措施

	区工程建设项目环境影响报告表》的审批意见				
3	建设用地规划许可证	地字第 320507201800 110	苏州市行政审批局	2018-6-27	募投项目建设用地规划的许可证
4	黄埭镇新阳新村二期安置小区工程节能承诺表	-	苏州相城高新建设发展有限公司	2018-6-29	建设规模、内容、能耗情况
5	关于黄埭镇新阳新村二期安置小区工程可行性研究报告的批复	相发改中心投 [2018]367 号	苏州市相城区发展和改革局	2018-7-5	对募投项目可行性研究报告的批复
6	建设工程规划许可证	建字第 320507201800 070	苏州市行政审批局	2018-8-16	项目建设单位、地址、规模
7	建筑工程施工许可证	320507201811 280201	苏州市相城区住房和城乡建设局	2018-11-28	项目建设单位、地址、规模、工期
8	不动产权证	苏（2021）苏州市不动产权第 7002515 号	苏州市自然资源和规划局	2021-2-1	项目规模、位置、用地规模
9	黄埭镇新阳新村二期安置小区工程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	2021-4-7	社会稳定风险为低风险的备案通知

2、项目建设情况

（1）项目建设主体

该项目的建设主体为发行人子公司苏州相城高新建设发展有限公司。

（2）项目位置及占地面积

该项目位于苏州相城区黄埭镇（住友电装路东、春祥路北）。项目总用地面积 34,239.00 平方米（约合 51.35 亩）。

（3）项目建设内容

该项目主要建设住宅楼与公共配套用房，其中：住宅包括 7 幢高层住宅楼，配套建设地下车库，配套物业用房。另外，小区还需建设为整个居住区配套服务的水、电、气等公用设施以及入口广场、道路、

绿化景观等室外工程。该项目不涉及独栋商业建筑。

该项目总建筑面积 109,213.41 平方米，其中计容建筑面积 75,126.42 平方米，不计容建筑面积 34,086.99 平方米。

本项目计容建筑面积为 75,126.42 平方米，包括住宅建筑面积 71,312.59 平方米，物业商业用房 1,655.53 平方米，物业办公用房 297.05 平方米，社区居委会 438.93 平方米，养老用房 351.90 平方米，公厕 68.04 平方米，其他 1,002.38 平方米。

本项目不计容建筑面积为 34,086.99 平方米，包括半地下自行车库建筑面积 4,733.28 平方米，地下汽车库建筑面积 29,353.71 平方米。

（4）项目建设进度

本项目建设期 3.7 年，已于 2019 年开工建设，预计 2022 年完工。本项目投资总额为 41,897.63 万元，截至 2021 年 9 月末，已投资额 21,795.92 万元，投资完成率 52.02%，项目主体结构施工中。本项目运营期为 2023-2025 年，共 3 年。

（5）项目投资总额及资金来源

该项目投资总额为 41,897.63 万元，具体构成如下：

单位：万元、%

序号	工程或费用名称	金额	占总投资的比例
1	建设投资	39,521.96	94.33
1.1	工程费用	35,341.81	84.35
1.2	工程建设其他费用	2,298.15	5.49
1.3	预备费	1,882.00	4.49
2	土地取得费	1,027.17	2.45
3	建设期利息	1,348.50	3.22
合计	总投资	41,897.63	100.00

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 12,897.63 万元，来源为公司自有资金，占总投资的 30.78%，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 29,000.00 万元，

主要来源为本期债券所募集资金，占总投资的 69.22%，未超过 70%。

该项目土地已由子公司苏州相城高新建设发展有限公司通过招拍挂取得并全额缴纳土地出让金 1,027.17 万元，并办理权证号为苏（2021）苏州市不动产权第 7002515 号的不动产权证，证载用途为城镇住宅用地。

（6）其他情况说明

房屋征收及拆迁工作由黄埭镇动迁安置科负责，拆迁费由黄埭镇人民政府承担，拆迁费未纳入项目总投资。根据苏州市相城区房屋征收与补偿工作领导小组下发的《关于下达 2020 年全区征收（搬迁）安置计划任务的通知》（相征收小组[2020]1 号），本次募投项目黄埭镇新阳新村二期安置小区工程已纳入苏州市相城区 2020 年度安置房建设计划。经对照，该项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》“第一类 鼓励类”中“四十二、其他服务业”的“保障性住房建设与管理”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 1.63%。全区商品住宅新开工面积 331.68 万平方米，比 2019 年增长 23.29%；商品住宅施工面积 78.41 平方米，比 2019 年增长 18.48%；商品住宅竣工面积 167.84 万平方米，比 2019 年减少 23.78%；商品房销售面积 159.86 万平方米，比 2019 年下降 7.97%；截至 2020 年末，商品房待售面积 192.12 万平方米，去化周期约 16.78 个月。

黄埭镇新阳新村二期安置小区工程项目拟建安置房住宅面积 71,312.59 平方米，容积率 2.19，居住套数 673 套。本项目住宅部分的销售均价为 7,000 元/平方米（含税），低于相城区黄埭镇可参照市场价格。

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。

三、黄埭镇古官新村三期安置小区工程项目

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	建设项目选址意见书	选字第 320507201700 033 号	苏州市规划 局	2017-9-12	项目规模、位 置、用地规模
2	关于黄埭镇古官新村三期安置小区工程的预审意见	相国土资预 [2017]29 号	苏州市国土 资源局相城 分局	2017-12-14	项目规模、位 置、用地规模
3	关于对《苏州相城高新建设发展有限公司黄埭镇古官新村三期安置小区工程建设项目环境影响报告表》的审批意见	苏相环建 [2018]90 号	苏州市相城 区环境保护 局	2018-5-30	主要环境影响以 及对应的环保措 施
4	关于黄埭镇古官新村三期安置小区工程可行性研究报告的批复	相发改中心投 [2018]279 号	苏州市相城 区发展和改 革局	2018-6-1	对募投项目可行 性研究报告的批 复
5	建设用地规划许可证	地字第 320507201800 102	苏州市行政 审批局	2018-6-13	募投项目建设用 地规划的许可证
6	关于相城区黄埭镇古官新村三期安置小区工程项目节能报告的审查意见	相发改中心能 评[2018]15 号	苏州市相城 区发展和改 革局	2018-6-15	建设规模、内 容、能耗情况
7	建设工程规划许可证	建字第 320507201800 060	苏州市行政 审批局	2018-7-31	项目建设单位、 地址、规模
8	建筑工程施工许可证	320507201812 040101	苏州市相城 区住房和城 乡建设局	2018-12-4	项目建设单位、 地址、规模、工 期
9	不动产权证	苏（2021）苏 州市不动产权 第 7002514 号	苏州市自然 资源和规划 局	2021-2-1	项目规模、位 置、用地规模
10	黄埭镇古官新村三期安置小区工程社会稳定风险评估评审报告表	-	苏州市相城 区社会安定 风险评估领	2021-4-15	社会稳定风险为 低风险的备案通 知

			导小组办公 室		
--	--	--	------------	--	--

2、项目建设情况

（1）项目建设主体

该项目的建设主体为发行人子公司苏州相城高新建设发展有限公司。

（2）项目位置及占地面积

该项目位于苏州相城区黄埭镇（住友电装路东、太东路北）。项目总用地面积 96,589.00 平方米（约合 144.88 亩）。

（3）项目建设内容

该项目主要建设住宅楼与公共配套用房，其中：住宅主要建设内容为 2 幢 26 层住宅楼、7 幢 22 层住宅楼、6 幢 20 层住宅楼，配套建设地下车库，配套物业用房。另外，小区还需建设为整个居住区配套服务的水、电、气等公用设施以及入口广场、道路、绿化景观等室外工程。该项目不涉及独栋商业建筑。

该项目总建筑面积 287,833.32 平方米，其中计容建筑面积 212,299.75 平方米，不计容建筑面积 75,533.57 平方米。

本项目计容建筑面积为 212,299.75 平方米，包括住宅建筑面积 203,518.25 平方米，物业商业用房 4,040.00 平方米，物业办公用房 642.00 平方米，社区居委会 776.00 平方米，养老服务用房 590.00 平方米，其他 2,733.50 平方米。

本项目不计容建筑面积为 75,533.57 平方米，包括半地下自行车库建筑面积 10,674.82 平方米，地下汽车库建筑面积 64,858.75 平方米。

（4）项目建设进度

本项目建设期 4.1 年，已于 2019 年开工建设，预计 2022 年完工。

本项目投资总额为 104,711.95 万元，截至 2021 年 9 月末，已投资额 53,544.60 万元，投资完成率 51.14%，项目主体结构施工中。项目运营期为 2023-2025 年，共 3 年。

（5）项目投资总额及资金来源

该项目投资总额为 104,711.95 万元，具体构成如下：

单位：万元、%

序号	工程或费用名称	金额	占总投资的比例
1	建设投资	98,419.78	93.99
1.1	工程费用	87,903.94	83.95
1.2	工程建设其他费用	5,829.18	5.57
1.3	预备费	4,686.66	4.48
2	土地取得费	2,897.67	2.77
3	建设期利息	3,394.50	3.24
合计	总投资	104,711.95	100.00

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 31,711.95 万元，来源为公司自有资金，占总投资的 30.28%，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 73,000.00 万元，主要来源为本期债券所募集资金，占总投资的 69.72%，未超过 70%。

该项目土地已由子公司苏州相城高新建设发展有限公司通过招拍挂取得并全额缴纳土地出让金 2,897.67 万元，并办理权证号为苏（2021）苏州市不动产权第 7002514 号的不动产权证，证载用途为城镇住宅用地。

（6）其他情况说明

房屋征收及拆迁工作由黄埭镇动迁安置科负责，拆迁费由黄埭镇人民政府承担，拆迁费未纳入项目总投资。根据苏州市相城区房屋征收与补偿工作领导小组下发的《关于下达 2020 年全区征收（搬迁）安置计划任务的通知》（相征收小组[2020]1 号），本次募投项目黄埭镇古官新村三期安置小区工程已纳入苏州市相城区 2020 年度安置房

建设计划。经对照，该项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》“第一类 鼓励类”中“四十二、其他服务业”的“保障性住房建设与管理”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 1.63%。全区商品住宅新开工面积 331.68 万平方米，比 2019 年增长 23.29%；商品住宅施工面积 78.41 平方米，比 2019 年增长 18.48%；商品住宅竣工面积 167.84 万平方米，比 2019 年减少 23.78%；商品房销售面积 159.86 万平方米，比 2019 年下降 7.97%；截至 2020 年末，商品房待售面积 192.12 万平方米，去化周期约 16.78 个月。

黄埭镇古官新村三期安置小区工程项目拟建安置房住宅面积 203,518.25 平方米，容积率 2.198，居住套数 1928 套。本项目住宅部分的销售均价为 7,000 元/平方米（含税），低于相城区黄埭镇可参照市场价格。

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。

四、项目建设的必要性、社会效益及经济效益

（一）募投项目建设的必要性

1、是全面推进城乡一体化建设、使农村与城市共享发展成果的需要

近年来，苏州坚决贯彻城乡一体化发展新格局的决策部署，落实苏州关于全面推进城乡一体化改革发展的决定。坚持把加快推进城乡一体化发展综合配套改革作为深入贯彻落实科学发展观的重大举措，作为实现发展新跨越的一次新的历史机遇。

城乡一体化的基本原则是始终坚持富民优先原则，把实现好、维护好、发展好最广大人民群众的根本利益作为推进城乡一体化发展综合配套改革的出发点和落脚点。坚持改革促进发展，发展成果由人民共享，让广大农民在改革发展中得到更多的实惠，促进农民全面发展，农村繁荣和谐。对有利于破除城乡二元结构、促进城乡经济社会发展一体化的改革，有利于工业化、城市化和农业现代化协调推进的创新，有利于构建和谐社会的实践活动鼓励支持、鼓励尝试。

本项目建设有利于推进城乡一体化发展，让农村地区同步享受城市发展带来的成果，提高居民生活水平和生活质量。

2、是改善镇村人居环境，使安置群众在基础设施、社会保障、医疗卫生、文化教育、劳动就业等方面享受与城镇居民同等的待遇的需要

本项目的建成，有利于将原来的零散村庄、分散住宅变为集中居住的新社区，解决当前农村脏、乱、差的现象，符合城乡一体化建设的精神，提高拆迁户的生活质量，对促进乡村精神文明建设将会起到巨大的推动作用。拆迁也实现了提高城镇居民住房水平的重要途径之一。

居住环境改变：拆迁后将被拆迁人集中安置在居住区居住，居住区集居住、消费、休闲、教育等功能于一体。迁居后被拆迁人的生活环境及生活质量将得到明显的改善，同时也极大改变城市面貌。我们将看到的是与城市居民区同样时尚、现代的花园小区及优美宜人的居住环境。

住房条件改善：旧房换成采光充足，通风良好、结构合理，水、电、气、有线电视等居住配套设施齐全的新房。

项目的建成使被拆迁户在基础设施、社会保障、医疗卫生、文化

教育、劳动就业等方面享受与城镇居民同等的待遇。

3、是集约利用土地资源、构建社会主义和谐社会的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》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。

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。

在经济发展的同时提高土地资源利用程度，实现产业集聚化、土地利用集约化，是我国政府的必然要求，也是望亭镇政府实现经济可持续发展发展的必要手段。

本项目的建设是全面推进城乡一体化建设、使农村与城市共享发展成果的需要；是改善镇村人居环境，使安置群众在基础设施、社会保障、医疗卫生、文化教育、劳动就业等方面享受与城镇居民同等的待遇的需要；是集约利用土地资源、构建社会主义和谐社会的需要。因此，项目的建设是十分必要的。

（二）募投项目建设的社会效益

1、优化土地资源配置、提高土地利用效率

土地是经济社会发展的重要载体，是不可或缺的战略资源。我国尚处于经济发展阶段，土地供需之间的矛盾将长期存在。尤其是经济发达地区，如何实现土地集约化利用显得十分重要。近年来国家、地方出台各类鼓励土地集约化利用的政策，更是表明提高土地利用效率，采用科学、合理的方法缓解土地供需矛盾，提高土地投入产出是目前转变经济增长方式的迫切需要。

拆迁安置是优化资源配置、提高土地利用效率、解决城市用地难问题的有效手段，节余土地可用于发展二、三产业，使土地资源的利用更趋合理。

2、有利于改善当地居民的居住环境，提高居民生活质量

实施本项目后，将拆迁农户集中安置于农民安置小区，各项生活配套设施将大大改善，小区环境面貌相对于当地农民现有的生活环境也有大幅度的提升。因此，本项目实施有利于改善当地居民的居住环境，提高当地居民的生活质量。

3、有利于经济转型升级，促进区域经济可持续发展

项目在建设过程将需要大量的建筑工人，可为当地增加就业岗位；项目建成后随着入住人数的增加，可促进该区域餐饮业、零售业、服务业的发展，由此会增加新的就业机会和就业人数，促进区域经济可持续发展。

（三）募投项目的经济效益

A、黄埭镇新阳新村二期安置小区工程

1、项目经济效益分析

根据杭州天恒投资建设管理有限公司编制的项目可行性研究报告，黄埭镇新阳新村二期安置小区工程项目税后内部收益率为 8.19%，

税后投资回收期为 6.41 年（含建设期），预计将于运营期内取得安置房销售收入 49,918.81 万元，配套商业用房销售收入 3,311.06 万元，机动车位销售收入 3,786.00 万元，合计收入 57,015.87 万元，为总投资的 1.36 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 71,312.59 平方米，安置房价格参照苏州相城区黄埭镇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 7,000.00 元每平方米，则安置房收入为 49,918.81 万元。

（2）配套商业用房销售收入

本项目配套商业可销售面积为 1,655.53 平方米，按 20,000.00 元/平方米销售，配套商业用房销售收入为 3,311.06 万元。

（3）机动车位销售收入

本项目可供销售机动车位 631 个，销售价格为 6.0 万元/个，则机动车位销售收入为 3,786.00 万元。

2、项目现金流回流情况

单位：万元

编号	科目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
	债券存续期	-	-	-	√	√	√	√
	项目建设期	√	√	√	√	-	-	-
	项目运营期	-	-	-	-	√	√	√
1	现金流入	-	-	-	-	22,809.95	17,102.96	17,102.96
1.1	营业收入	-	-	-	-	22,809.95	17,102.96	17,102.96
1.1.1	安置房定向销售收入	-	-	-	-	19,967.53	14,975.64	14,975.64
	销售面积合计（平方米）	-	-	-	-	71,312.59	71,312.59	71,312.59
	当年销售进度（%）	-	-	-	-	40.00	30.00	30.00

	单价（元/平方米）	-	-	-	-	7,000.00	7,000.00	7,000.00
1.1.2	配套商业用房销售收入	-	-	-	-	1,324.42	993.32	993.32
	销售面积合计（平方米）	-	-	-	-	1,655.53	1,655.53	1,655.53
	当年销售进度（%）	-	-	-	-	40.00	30.00	30.00
	单价（元/平方米）	-	-	-	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00
1.1.3	机动车位销售收入	-	-	-	-	1,518.00	1,134.00	1,134.00
	可销售数量合计（个）	-	-	-	-	631.00	631.00	631.00
	当年销售数量（个）	-	-	-	-	253.00	189.00	189.00
	单价（万元/个）	-	-	-	-	6.00	6.00	6.00
2	现金流出	1,027.17	-	19,760.98	19,760.98	2,399.24	1,823.98	1,823.98
2.1	建设投资	-	-	19,760.98	19,760.98	-	-	-
2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-
2.3	土地费用	1,027.17	-	-	-	-	-	-
2.4	经营成本	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00
2.5	税金及附加	-	-	-	-	2,299.24	1,723.98	1,723.98
2.6	维持运营投资	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税前净现金流量	-1,027.17	-	-19,760.98	-19,760.98	20,410.71	15,278.98	15,278.98
2.8	累计所得税前净现金流量	-1,027.17	-1,027.17	-20,788.15	-40,549.13	-20,138.42	-4,859.44	10,419.55
3	调整所得税	-	-	-	-	643.21	525.72	626.86
4	所得税后净现金流量(1-2-3)	-1,027.17	-	-19,760.98	-19,760.98	19,767.49	14,753.27	14,652.13
5	累计所得税后净现金流量	-1,027.17	-1,027.17	-20,788.15	-40,549.13	-20,781.63	-6,028.37	8,623.76

注：假设项目建设期间为 2019-2022 年，本次债券于 2022 年发行，于计算期第五年进入运营期。

根据杭州天恒投资建设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 57,015.87 万元，为总投资的 1.36 倍；在运营期内实现净收益 49,172.89 万元，为项目总投资的 1.17 倍，且能够覆盖用于项目上的债券本金

及利息（本次募集资金 14,500.00 万元用于募投项目，按照票面利率 4.85%估算，存续期内债券本息和为 18,016.25 万元）。

B、黄埭镇古官新村三期安置小区工程

1、项目经济效益分析

根据杭州天恒投资建设管理有限公司编制的项目可行性研究报告，黄埭镇古官新村三期安置小区工程项目税后内部收益率为 12.96%，税后投资回收期为 6.13 年（含建设期）。根据项目实施进度计划，建设期为 4 年，运营期为 3 年，项目计算期为 7 年，预计将于运营期内取得安置房销售收入 142,462.78 万元，配套商业用房销售收入 8,080.00 万元，机动车位销售收入 11,796.00 万元，合计收入 162,338.78 万元，为总投资的 1.55 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 203,518.25 平方米，安置房价格参照苏州相城区黄埭镇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 7,000.00 元每平方米，则安置房收入为 142,462.78 万元。

（2）配套商业用房销售收入

本项目配套商业可销售面积为 4,040.00 平方米，按 20,000.00 元/平方米销售，配套商业用房销售收入为 8,080.00 万元。

（3）机动车位销售收入

本项目可供销售机动车位 1,966 个，销售价格为 6.0 万元/个，则机动车位销售收入为 11,796.00 万元。

2、项目现金流回流情况

单位：万元

编	科目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
---	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

号								
	债券存续期	-	-	-	√	√	√	√
	项目建设期	√	√	√	√	-	-	-
	项目运营期	-	-	-	-	√	√	√
1	现金流入	-	-	-	-	64,933.11	48,702.83	48,702.83
1.1	营业收入	-	-	-	-	64,933.11	48,702.83	48,702.83
1.1.1	安置房定向销售收入	-	-	-	-	56,985.11	42,738.83	42,738.83
	销售面积合计（平方米）	-	-	-	-	203,518.25	203,518.25	203,518.25
	当年销售进度（%）	-	-	-	-	40.00	30.00	30.00
	单价（元/平方米）	-	-	-	-	7,000.00	7,000.00	7,000.00
1.1.2	配套商业用房销售收入	-	-	-	-	3,232.00	2,424.00	2,424.00
	销售面积合计（平方米）	-	-	-	-	4,040.00	4,040.00	4,040.00
	当年销售进度（%）	-	-	-	-	40.00	30.00	30.00
	单价（元/平方米）	-	-	-	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00
1.1.3	机动车位销售收入	-	-	-	-	4,716.00	3,540.00	3,540.00
	可销售数量合计（个）	-	-	-	-	1,966.00	1,966.00	1,966.00
	当年租赁数量（个）	-	-	-	-	786.00	590.00	590.00
	单价（万元/个）	-	-	-	-	6.00	6.00	6.00
2	现金流出	2,897.67	-	49,209.89	49,209.89	6,65.26	5,009.25	5,009.25
2.1	建设投资	-	-	49,209.89	49,209.89	-	-	-
2.2	流动资金	-	-	-	-	-	-	-
2.3	土地费用	2,897.67	-	-	-	-	-	-
2.4	经营成本	-	-	-	-	100.00	100.00	100.00
2.5	税金及附加	-	-	-	-	6,545.26	4,909.25	4,909.25
2.6	维持运营投资	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税前净现金流量	-2,897.67	-	-49,209.89	-49,209.89	58,287.85	43,693.59	43,693.59
2.8	累计所得税前净现金流	-2,897.67	-2,897.67	-52,107.56	-101,317.4	-43,029.60	663.99	44,357.58

	量				5			
3	调整所得税	-	-	-	-	3,421.87	2,688.12	2,942.71
4	所得税后净现金流量(1-2-3)	2,897.67	-	-49,209.89	-49,209.89	54,865.98	41,005.47	40,750.88
5	累计所得税后净现金流量	2,897.67	-2,897.67	-52,107.56	-101,317.45	-46,451.46	-5,446.00	35,304.88

注：假设项目建设期间为 2019-2022 年，本次债券于 2022 年发行，于计算期第五年进入运营期。

根据杭州天恒投资建设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 162,338.78 万元，为总投资的 1.55 倍；在运营期内实现净收益 136,622.33 万元，为项目总投资的 1.30 倍，且能够覆盖用于项目上的债券本金及利息（本次募集资金 36,500.00 万元用于募投项目，按照票面利率 4.85%估算，存续期内债券本息和为 45,351.25 万元）。

四、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

发行人与宁波银行股份有限公司苏州工业园区支行签署了《2021 年苏州相城高新技术产业发展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》，与中国建设银行股份有限公司苏州分行签署了《2021 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券募集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。

发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券，依法依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，本期债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

（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。

根据发行人与宁波银行股份有限公司苏州工业园区支行签署的《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》、与中国建设银行股份有限公司苏州分行签署的《募集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 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：苏州相城高新技术产业发展有限公司

法定代表人：杨庆伟

注册地址：苏州市相城区黄埭镇中市路寿人桥南堍建设大楼 3 楼

办公地址：苏州市相城区黄埭镇中市路寿人桥南堍建设大楼 3 楼

成立日期：2017 年 2 月 28 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

电话号码：0512-65486897

传真：0512-65486897

邮政编码：215000

信息披露事务负责人：杨庆伟

统一社会信用代码：91320507MA1NFTExX8

经营范围：高新技术产品研发，高新技术产业开发区建设，授权范围内高新技术产业开发区国有资产投资、经营、管理，高新技术产业开发区基础设施项目投资，房地产开发经营，工业厂房出租。（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

苏州相城高新技术产业发展有限公司成立于 2017 年 2 月 28 日，初始注册资本为 300,000.00 万元，此次出资已经由苏州元融会计师事务所审验，并分别于 2017 年 3 月 23 日出具元融会验字（2017）第 004 号验资报告、2017 年 4 月 7 日出具元融会验字（2017）第 006 号验资报告、2017 年 4 月 11 日出具元融会验字（2017）第 007 号验资

公司 100%股权，发行人的控股股东和实际控制人均为苏州市相城区人民政府（江苏省相城高新技术产业开发区（筹）管委会）。

江苏省相城高新技术产业开发区（筹）管委会（简称“相城高新区管委会”）为苏州市相城区人民政府在相城高新技术产业开发区的派出机构，代表后者履行出资人职责。

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、发行人报告期重大资产重组情况

报告期内，发行人与联胜置业股东协商一致并签订《股权转让协议》，以 42,185.55 万元的价格收购联胜置业全部股权，并于 2018 年 10 月 31 日将联胜置业纳入发行人合并财务报表范围。发行人收购的联胜置业在最近一个会计年度的营业收入和期末资产总额占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入和期末资产总额均超过 50%，参照证监会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》，发行人本次交易构成重大资产重组。

发行人上述重大资产重组已经政府有权部门批准，并完成了工商变更登记，符合法律、法规和规范性文件的规定，不会对发行人主体资格产生实质性影响，未对本次发行构成实质性障碍。

上述重大资产重组未导致发行人实际控制人发生变更，且重组前一年 2017 年未在报告期内，本次发行距离重组交易完成已满两个完整的会计年度，符合《上市公司重大资产重组管理办法》中申请公开发行公司债券的要求。

五、发行人报告期重大违法违规和重大诉讼事项情况

报告期内，发行人未发生重大违法违规及重大诉讼事项。

六、发行人重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司情况

截至 2021 年 9 月末,公司纳入合并报表范围的子公司情况如下:

单位: 万元、%

序号	子公司名称	注册资本	持股比例	级次	成立时间
1	苏州相城高新建设发展有限公司	300,000	100	一级	2017/5/24
2	苏州市联胜置业有限公司	41,500	100	二级	2008/5/9
3	苏州市联申物业管理有限公司	200	100	三级	2014/12/23
4	苏州埭鑫城市发展有限公司	10,000	100	三级	2020/11/3
5	苏州市相城区双桥农业发展有限公司	10,000	100	二级	2014/4/11
6	苏州市相城区慧龙农业旅游有限公司	2,000	100	三级	2021/1/5
7	苏州相城高新技术开发区黄埭人力资源市场管理服务有限公司	1,000	100	二级	2017/9/26
8	苏州盛埭江南项目管理有限公司	1,000	51	二级	2017/6/16
9	苏州相城高新实业发展有限公司	200,000	100	一级	2017/4/27
10	苏州禾元生物医药科技发展有限公司	1,000	100	二级	2020/4/3
11	苏州相城埭辰科技产业园运营管理有限公司	5,000	80	三级	2020/9/7
12	苏州市春申国际科创园发展有限公司	26,126	100	二级	2016/10/10
13	苏州相城高新技术产业开发新融禾创业投资有限公司	100,000	100	一级	2017/12/7
14	苏州相城高新技术产业开发埭元创业投资有限公司	100,000	100	二级	2017/10/19

发行人重要子公司情况如下:

1、苏州相城高新建设发展有限公司

苏州相城高新建设发展有限公司成立于 2017 年 5 月,注册资本为 300,000.00 万元,发行人持股比例为 100.00%。公司经营范围:基础设施建设、投资、管理;房地产开发经营;市政公用工程施工;园林绿化工程施工;物流项目开发及管理服务;工程项目建设管理;房屋租赁、机械设备租赁。(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,苏州相城高新建设发展有限公司合并口径总资产 1,103,409.54 万元,总负债 767,885.47 万元,所有者权益 335,524.07 万元,2020 年度实现营业收入 45,878.17 万元,实现净利润 11,021.19

万元。

2、苏州相城高新实业发展有限公司

苏州相城高新实业发展有限公司成立于 2017 年 4 月，注册资本为 200,000.00 万元，发行人持股比例为 100.00%。公司经营范围：实业投资；房地产开发经营；基础设施建设、投资、经营；园林绿化工程建设、投资；物流项目开发及管理服务；房屋租赁、机械设备租赁。（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，苏州相城高新实业发展有限公司合并口径总资产 466,017.99 万元，总负债 259,853.26 万元，所有者权益 206,164.73 万元，2020 年度实现营业收入 700.26 万元，实现净利润-210.69 万元，亏损主要是由于收入不足以覆盖成本和期间费用所致。

3、苏州市联胜置业有限公司

苏州市联胜置业有限公司成立于 2008 年 5 月，注册资本 41,500.00 万元，发行人持股比例为 100.00%。公司经营范围：房地产开发经营、行业性实业投资、基础设施开发、租赁及相关配套管理服务，物业管理，汽车租赁服务，市政工程施工及设施维护，给排水工程安装及维护，消防工程设施安装，绿化工程养护及配套管理，景观设计与技术咨询，房屋建筑工程施工，房屋养护修缮，房屋、码头设施的租赁及配套管理，花卉、苗木、果品的种植、销售及新品种开发。销售：水暖器材、五金配件、电动工具、民用建材。（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，苏州市联胜置业有限公司合并口径总资产 448,809.02 万元，总负债 379,051.53 万元，所有者权益 69,757.49 万元，2020 年度实现营业收入 44,652.43 万元，实现净利润 3,785.41 万元。

（二）发行人主要合营、联营公司情况

截至 2021 年 9 月末，发行人的合营、联营及参股企业有 8 家，基本情况如下：

单位：万元、%

合营企业或联营企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	成立日期
苏州市相城埭溪创业投资有限责任公司	26,000	商务服务业	40	2016/6/17
苏州欧创物业管理有限公司	100	房地产业	40	2019/10/23
苏州新亿泰建材有限公司	4,000	非金属矿物制品业	15	2019/5/29
苏州东桂房地产开发有限公司	20,000	房地产业	15	2019/12/18
苏州犹龙文化旅游发展有限公司	5,000	公共设施管理业	40	2018/3/30
苏州冯梦龙培训有限公司	10	教育	40	2018/12/28
苏州市相城环保技术有限公司	2,000	生态保护和环境治理业	10	2018/12/4
苏州相城先进材料科技有限公司	2,000	科技推广和应用服务业	15	2021/2/23

注：1、苏州新亿泰建材有限公司投资合作框架协议约定：董事会由 5 名董事组成，监事会由 3 名监事组成，苏州市联胜置业有限公司（本次合并范围内子公司）提名 1 名董事，1 名监事和财务负责人。因此判定苏州市联胜置业有限公司对苏州新亿泰建材有限公司的经营管理具有重大影响。

2、苏州东桂房地产开发有限公司由苏州市联胜置业有限公司（本次合并范围内子公司）、苏州和恒置地有限公司、杭州歙乐实业投资有限公司成立的项目公司，三方合资开发苏地 2019-WG-40 号地块。根据三方合作开发协议，苏州市联胜置业有限公司最终将增资至 15.00% 持股比例，董事会由 5 名董事组成，苏州市联胜置业有限公司提名 1 名董事并担任董事长。根据补充开发协议，合作协议所列部分重要事项须由项目公司股东会审议，并必须经全体股东一致同意方可通过，其他部分重要事项须由项目公司董事会审议，并必须经全体董事一致同意方可通过。综上判定苏州市联胜置业有限公司对苏州东桂房地产开发有限公司的经营管理具有重大影响。

1、苏州犹龙文化旅游发展有限公司

苏州犹龙文化旅游发展有限公司成立于 2018 年 3 月，注册资本为 5,000.00 万元，发行人持股比例为 40.00%。公司主要从事文化、农业、旅游项目开发。公司经营范围：文化、农业、旅游项目的开发、经营管理；旅游资源及旅游景点旅游产品的开发、销售及经营管理；旅游信息咨询服务，旅游工艺品销售，旅游观光服务、旅游餐饮服务及其他旅游服务，种植、销售：食用农产品、花卉苗木；水产养殖；房屋租赁、民宿服务；百货的销售、食品经营（以许可证核准范围为准）；设计、制作、发布国内各类广告；会展、会务服务与文化艺术

交流活动策划；国内旅游业务、入境旅游业务；景区内旅游客运及相关配套服务；车辆出租；文化传播；旅游景区的开发建设经营、规划；建筑、景观、市政工程的设计及施工；销售：图书。（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）许可项目：道路旅客运输经营；国内水路旅客运输（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

截至 2020 年末，苏州犹龙文化旅游发展有限公司总资产 14,260.47 万元，总负债 10,030.84 万元，所有者权益 4,229.63 万元，2020 年度实现营业收入 573.90 万元，实现净利润-303.48 万元。

2、苏州市相城埭溪创业投资有限责任公司

苏州市相城埭溪创业投资有限责任公司成立于 2016 年 6 月，注册资本为 26,000.00 万元，发行人持股比例为 40.00%。公司主要从事创业投资。公司经营范围：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（不得从事金融、类金融业务，依法需取得许可和备案的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，苏州市相城埭溪创业投资有限责任公司总资产 24,970.73 万元，总负债 1.05 万元，所有者权益 24,969.68 万元，2020 年度实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 70.89 万元。

（三）其他重要权益投资情况

除上述联营、参股公司外，截至 2021 年 9 月末，发行人无其他重要权益投资。

七、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理结构

发行人系依照《中华人民共和国公司法》、《证券法》和其他有关规定成立的有限责任公司，自设立以来，按照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律，制定了《苏州相城高新技术产业发展有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”），建立了严格的法人治理结构，对公司的经营范围、公司的机构及其产生办法、职权、议事规则等做出了明确的规定。

1、出资人

出资人享有下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派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）审议批准监事会的报告；
- （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定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

2、董事会

根据《苏州相城高新技术产业发展有限公司章程》，发行人设董事会，董事会成员五人，其中职工董事一名，由公司职工民主选举产生。董事每届任期三年。董事会设董事长一人，由出资人在董事会成员中指定。董事长为公司的法定代表人。董事会行使下列职权：

- （1）审定公司的经营计划和投资方案；

- (2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (5) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (6) 决定公司内部管理机构的设置；
- (7) 决定聘任或者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者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (8) 制定公司的基本管理制度；
- (9) 国有资产监督管理机构授权的职权；

3、监事会

根据《苏州相城高新技术产业发展有限公司章程》，发行人设立监事会，监事会成员五人，其中两人为职工监事。监事会设主席一名，由出资人从监事会成员中制定。监事每届任期三年。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、公司章程或者股东批复的董事、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的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 国务院规定的其他职权。

4、总经理

发行人设总经理一名。由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责。总经理行使下列职权：

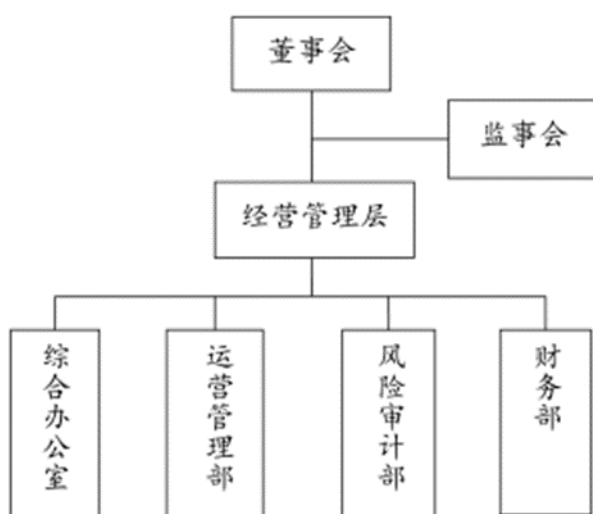
- (1) 主持公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟定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决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

报告期内，发行人的上述法人治理机构的设立和运行符合相关法规的要求和条件，为发行人的正常运行和持续盈利提供了保证。

（二）公司组织结构

截至2021年9月末，发行人组织结构示意图如下：



发行人主要设置综合办公室、运营管理部、风险审计部和财务部四个部门。具体职能如下：

1、综合办公室

（1）负责公司的行政管理和日常事务，发挥办公室的参谋、协调和综合管理能力，协助领导做好各部门之间的综合协调，直接处理尚未分清职能的公司事务；

（2）建立和完善各项规章制度，加强督促检查，促进公司规范

化管理；

（3）负责公司各类重要活动、综合性会议和接待的组织协调工作；

（4）负责行政会议和例会的组织工作，参加或列席会议并做会议记录，整理出会议纪要或办理下文事宜。对会议讨论的重大问题，组织调研并提出报告；

（5）负责抓好公司重要文稿的起草工作，包括月、季、半年、年度工作计划和总结报告。根据工作计划和目标责任指标，定期组织检查落实情况，及时向公司领导和相关部门反馈信息；

（6）及时处理重要来往文电信函的审阅、分送，督促检查领导批示、审核和修改以公司名义签发的有关文件，抓好文书归档和用印管理工作；

（7）协助各部门制定部门、岗位职责和各类规章的实施细则，配合公司协调各部门和下属企业的工作关系；

（8）建立和完善绩效考核制度，牵头做好公司员工的定期考核工作和奖励惩罚工作，监督其他部门人员的业务工作，以改善工作态度；

（9）严格控制行政办公经费的支出，负责公司办公设备和办公用品的采购、保管和领用，加强办公财产和车辆的管理；

（10）负责公司内部后勤保障和安全保卫工作；

（11）完成领导交办的其他工作任务。

2、运营管理部

（1）负责项目前期市场调查，可行性研究，并编制各类报告供公司决策参考；

（2）负责项目方案设计，地勘报告，施工图设计的组织实施，

并在过程中对项目提出明晰的要求及对设计成果进行审核；

（3）做好前期手续报批工作；

（4）负责组织项目公开招标，招标过程接受相关职能部门的监督；

（5）负责项目的合同管理，并在相关职能部门的监管下履行合同；

（6）负责项目施工现场管理，施工签证管理及项目建设资金审批；

（7）配合组织各类验收及项目工程资料的收集归档；

（8）负责项目的决算审计工作；

（9）完成公司交办的其他相关工作。

3、风险审计部

（1）建立完善主管事务的工作制度体系及组织体系，并组织贯彻实施；

（2）对发行人所属各单位（区域管理中心、全资子公司、控股子公司及实际控制的其他公司）内部控制、内部审计和风险管理、法律事务的管理机构实施垂直管理和考核；

（3）统筹、策划、组织建设发行人总部制度、流程体系，负责规章制度、工作流程发布前的审定；

（4）提前介入发行人的重大决策、重大投资、重大合同谈判等重大事项，提出相关建议或方案，维护发行人利益，防范风险；

（5）负责发行人的内部控制工作、内部审计工作、风险管理工作、法律事务工作；

（6）完成领导授权办理的其他有关业务工作。

4、财务部

（1）认真贯彻执行国家有关的财务管理制度和税收制度，执行企业统一的财务制度；

（2）建立健全财务管理的各种规章制度，编制财务计划，加强经营核算管理，反映、分析财务计划的执行情况，检查监督财务纪律的执行情况；

（3）积极为经营管理服务，通过财务监督发现问题，提出改进意见，促进企业取得较好的经济效益；

（4）厉行节约，合理使用资金；

（5）合理分配企业收入，及时完成需要上交的税收及管理费用；

（6）积极主动与有关机构及财政、税务、银行部门沟通，及时掌握相关法律法规的变化，有效规范财务工作，及时提供财务报表和有关资料；

（7）完成公司交给的其他工作。

（三）公司内部控制制度

为了保证公司各项管理工作的规范化、流程化和制度化运作，发行人高度重视公司制度体系建设，在货币资金管理、对外担保制度、信息披露管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强风险管理，确保公司的正常运营。

1、财务管理制度

为加强公司财务制度建设，提升公司财务管理水平，适应新的会计核算规范，提高财务数据的准确性、规范性，根据《中华人民共和国会计法》、《企业基础工作规范》以及公司章程等制定了《财务管理制度》，制度规定了部门和岗位的设置，建立独立的财务部并配备了专职的会计人员，明确了财务部的财务会计基础工作和财务

处罚办法等。

2、投资管理制度

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

3、融资管理制度

为了规范公司的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，制定了融资管理制度。公司根据年度公司建设项目投资计划及公司年度资金需求计划制定年度融资计划，公司及子公司融资必须经公司股东同意，所有融资需经财务部审查并报公司批准。经公司股东同意后，签订相关融资协议及合同。

4、对外担保制度

公司为了规范对外担保行为、防范财务风险，确保公司稳健经营，制定了《对外担保制度》。公司规定对外担保应当遵循平等、自愿、公平、诚实、守信的原则，严格控制担保风险。

5、关联交易制度

为进一步规范公司与各关联人之间的关联交易，保证关联交易的合法性、公允性、合理性，确保公司的关联交易行为不损害公司

和非关联股东的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等相关规定，结合公司实际情况，制定了《关联交易管理制度》。制度中要求公司关联交易应遵循诚实信用、平等、自愿、公开、公平、公允的原则。不得损害公司和其他股东的利益。明确了关联交易的内容，关联董事、股东对于关联交易的回避措施。另外还就关联交易的审议和披露进行了详细的要求。

6、对下属子公司的管理制度

为了加强公司对其分支机构的管理和保证母公司投资的安全、完整，确保公司合并财务报表（未来）的真实可靠，建立了对控股子公司控制的架构，确定控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事、监事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据发行人战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项报告制度。要求控股子公司及时向发行人报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；要求控股子公司定期向发行人提供财务报告和管理报告；要求控股子公司及时报送其董事会决议、股东批复等重要文件。

7、信息披露事务管理制度

为建立健全公司的信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进公司依法规范运行，发行人制定了《信息披露管理制度》，以建立健全信息披露事务管理制度，真实、准确、完整、及时地披露信息，不虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

8、对合并子公司的管理制度

子公司管理方面，发行人对下属子公司在资金、投融资、人事和项目建设等方面均进行统筹管理，对下属子公司具有实际控制力。

报告期内，公司各项制度运行良好，为规范公司治理和运作发挥了重要作用。

八、发行人独立经营情况

公司在实际控制人苏州市相城区人民政府(江苏省相城高新技术产业开发区(筹)管委会)授权的范围内，进行公司的经营和管理。公司具有独立的企业法人资格，独立核算，自负盈亏。公司与苏州市相城区人民政府(江苏省相城高新技术产业开发区(筹)管委会)之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，切实做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

（一）机构独立

公司设立了独立的组织机构，拥有独立的法人治理结构和必要的日常组织运行机构。公司与控股股东在机构方面分开设置，不存在与控股股东合署办公的情况。公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门间职责分工明确、互相协调、独立行使经营管理职权。

（二）人员独立

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责，有一套完整、系统的管理制度、规章。公司董事、财务总监及高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

（三）业务独立

公司在业务方面独立于控股股东及实际控制人，拥有自己独立的

业务部门和管理体系，自主决策、自负盈亏，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，包括经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产和经营活动；拥有业务经营所需的各项资质，并已按照分工协作和职权划分建立起完整的组织体系；公司能够顺利组织开展相关业务，独立从事业务经营活动，在主营业务范围内对控股股东（实际控制人）及其关联企业不存在依赖关系。

（四）财务独立

公司与控股股东在财务方面已分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，配备了专业财务人员，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税，不存在与控股股东（实际控制人）或者任何其他单位或个人共用银行账户的情形。

（五）资产独立

公司与控股股东之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理；控股股东、实际控制人不存在占用公司资金、资产和其他资源的情况。公司对生产经营中使用的房产、设施、设备等资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动，不存在重大权属纠纷，亦不存在资金、资产及其他资源被股东违规占用的情形。

九、发行人董事、监事与高级管理人员基本情况

（一）董事、监事与高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员基本情况如下表：

序号	姓名	性别	任职情况	出生年月	任职期限	是否兼职取薪	是否公务员兼职
1	杨庆伟	男	董事长、总经理	1982年06月	2020.7-2023.7	否	否

2	沈鸿	男	董事	1982年09月	2020.7-2023.7	否	否
3	吴强	男	董事	1988年11月	2020.7-2023.7	否	否
4	赵玉敏	女	董事	1978年04月	2020.7-2023.7	否	否
5	陆苏燕	女	职工董事	1992年05月	2020.7-2023.7	否	否
6	姚菲	女	监事会主席	1991年04月	2020.7-2023.7	否	否
7	王意骏	男	监事	1990年12月	2020.7-2023.7	否	否
8	王顺吉	男	监事	1990年12月	2020.7-2023.7	否	否
9	徐婷	女	职工监事	1986年11月	2020.7-2023.7	否	否
10	尤丹	女	职工监事	1992年04月	2020.7-2023.7	否	否

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

董事长兼总经理：杨庆伟先生，汉族，1982年出生，本科学历。2005年9月至2006年1月苏鑫装饰（集团）有限公司工作人员；2006年1月至2008年1月黄埭镇潘阳工业园招商局工作人员；2008年1月至2009年5月黄埭镇宣传办工作人员；2009年5月至2011年4月黄埭镇党政办秘书；2011年4月至2013年4月黄埭镇纪检干事、党政办秘书；2013年4月至2013年12月黄埭镇斜桥村党总支委员、书记、经济合作社社长；2013年12月至2015年4月黄埭镇斜桥社区党总支委员、书记、经济合作社社长；2015年4月至今苏州市相城区黄埭城乡发展有限公司法定代表人、执行董事兼总经理；2018年6月至今苏州相城高新建设发展有限公司董事长、总经理、法定代表人；2018年9月至今苏州盛埭江南项目管理有限公司董事长、法定代表人；2018年11月至今苏州相城高新技术产业发展有限公司董事长、总经理、法定代表人。

董事：沈鸿先生，汉族，1982年9月出生，本科学历。2016年10月至2019年5月任苏州市相城区双桥农业发展有限公司法定代表人；2018年11月至今任苏州市联胜置业有限公司法定代表人；2020年7月至今任苏州相城高新技术产业发展有限公司董事。

董事：吴强先生，汉族，1988年11月出生，本科学历。2011年7月至2017年4月任黄埭镇财政和资产管理局工作人员；2017年4月至今任苏州相城高新实业发展有限公司董事长、法定代表人；2018年6月任苏州相城高新建设发展有限公司监事；2018年11月至今任苏州市相城区黄埭镇集体资产经营公司副总经理；2018年12月至今任苏州相城经济开发区潘阳工业园发展有限公司总经理、法定代表人；2018年11月至2020年7月任苏州相城高新技术产业发展有限公司监事会主席；2019年1月至今任苏州市相城区潘阳工业园投资开发有限公司执行董事兼总经理、法定代表人；2020年4月至今任苏州禾元生物医药科技发展有限公司总经理、执行董事、法定代表人；2020年9月至今任苏州相城埭辰科技产业园运营管理有限公司董事、法定代表人；2020年7月至今任苏州相城高新技术产业发展有限公司董事。

董事：赵玉敏女士，汉族，1978年4月出生，本科学历。1997年7月至1999年12月任吴县市针漂厂成本会计；2000年1月至2008年12月任苏州市良欣针织制衣有限公司财务主管；2009年1月至2013年2月任苏州陆洋国际货运代理有限公司财务经理；2014年3月至2015年4月任苏州益节智能科技有限公司财务经理；2015年5月至2016年1月任深圳华侨城哈克文化有限公司苏州分公司财务经理；2018年10月至今任苏州相城高新建设发展有限公司财务总监；2020年7月至今任苏州相城高新技术产业发展有限公司董事。

职工董事：陆苏燕女士，汉族，1992年5月出生，本科学历。2014年12月至今任苏州市联胜置业有限公司任工作人员；2020年7月至今任苏州相城高新技术产业发展有限公司职工董事。

2、监事会成员

监事会主席：姚菲女士，汉族，1991年4月出生，本科学历。2013年10月至2014年6月任苏州市联合办公用品商行会计；2014年6月至今任苏州市相城区黄埭镇财政和资产监督管理局工作人员（非公务员）；2020年7月至今任苏州相城高新技术产业发展有限公司监事会主席。

监事：王意骏先生，汉族，1990年出生，硕士学历。2015年5月至2018年6月苏州银行股份有限公司综合柜员、公司客户经理；2018年11月至2020年7月苏州相城高新技术产业发展有限公司任职工监事。2019年8月至今苏州市相城区黄埭科技产业园运营管理有限公司任监事；2018年12月至今苏州相城经济开发区潘阳工业园发展有限公司任监事；2019年1月至今苏州市相城区潘阳工业园投资开发有限公司任监事；2020年7月至今任苏州相城高新技术产业发展有限公司监事。

监事：王顺吉先生，汉族，1990年12月出生，本科学历。2013年7月至2014年2月任苏州汇缘财务咨询事务所会计；2014年3月至2016年10月任苏州新泰建材有限公司会计；2018年11月至2020年7月任苏州相城高新技术产业发展有限公司董事；2017年10月至今任苏州相城高新技术产业开发区埭元创业投资有限公司监事；2017年12月至今任苏州相城高新技术产业开发区新融禾创业投资有限公司总经理、执行董事、法定代表人；2019年6月至今任苏州檀颂家具有限公司监事；2020年7月至今任苏州相城高新技术产业发展有限公司监事。

职工监事：徐婷女士，汉族，1986年11月出生，本科学历。2018年10月至2020年4月任苏州相城高新技术开发区黄埭人力资源市场管理服务有限公司出纳；2020年7月至今任苏州相城高新技术产业

业发展有限公司职工监事。

职工监事：尤丹女士，汉族，1992年4月出生，本科学历。2014年8月至今任苏州市联胜置业有限公司工作人员；2020年7月至今任苏州相城高新技术产业发展有限公司职工监事。

3、高级管理人员

杨庆伟先生，见上文“董事会成员”部分相关内容。

（三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股权和债券情况

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

（四）董事、监事、高级管理人员在公司本部以外的兼职情况

姓名	单位名称	职务
杨庆伟	苏州盛埭江南项目管理有限公司	董事长、法定代表人
	苏州市相城区黄埭城乡发展有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人
沈鸿	苏州市联胜置业有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人
	苏州市黄埭循环农业示范区建设有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人
	苏州市新埭现代生态农业发展有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人
	苏州市相城区黄埭绿化养护有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人
	苏州相城高新建设发展有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人
吴强	苏州相城高新实业发展有限公司	执行董事、法定代表人、总经理
	苏州相城埭辰科技产业园运营管理有限公司	执行董事、法定代表人、总经理
	苏州禾元生物医药科技发展有限公司	总经理、执行董事、法定代表人
	苏州市相城生物医药产业发展有限公司	董事
	苏州市和惠能源产业发展有限公司	董事
陆苏燕	苏州欧创物业管理有限公司	监事
姚菲	苏州市相城区黄埭镇财政和资产监督管理局	工作人员（非公务员）
王顺吉	苏州榿颂家具有限公司	监事

	苏州相城高新技术产业开发区新融禾创业投资有限公司	总经理、执行董事、法定代表人
	苏州相城高新技术产业开发区埭元创业投资有限公司	监事
	苏州相城经济开发区潘阳工业园发展有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人
王意骥	苏州市相城区黄埭科技产业园运营管理有限公司	监事
	苏州相城经济开发区潘阳工业园发展有限公司	监事
	苏州市相城区潘阳工业园投资开发有限公司	监事

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高管人员设置及任职符合中组部《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》、《中华人民共和国公司法》等相关法律法规及公司章程，董事、高管均为公司专职管理人员，不存在政府公务员兼职情况。

（五）董事、监事、高级管理人员任职的合规性

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《中华人民共和国公司法》第一百四十六条第一款所列情形。发行人董事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的非公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高管人员的任职符合《中华人民共和国公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

综上，发行人现有治理架构较为完善，已按规定设立了董事会、监事会和高级管理层，董事、监事及管理层的任免符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的规定。

十、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务构成

发行人作为相城高新区最重要的开发建设主体，承担区域内基础

设施和安置房建设任务，同时开展商业房地产开发等业务。2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 29,425.28 万元、55,788.36 万元、46,521.23 万元和 55,630.15 万元。发行人成立于 2017 年初，当年业务及财务管理尚处于完善阶段，未实现收入；自 2018 年 11 月起，发行人通过股权收购方式将苏州市联胜置业有限公司（以下简称“联胜置业”）纳入合并范围，发行人营业收入有所增加。

从收入具体构成看，安置房销售收入、租金收入及工程收入是发行人营业收入最主要来源，报告期内板块收入合计占比均超过 90%；此外，发行人代建工程业务收入变动较大，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，该业务分别实现营业收入 13,167.85 万元、1,508.63 万元、19,579.46 万元和 2,609.96 万元，苏州市联胜置业有限公司 2018 年 10 月 31 日纳入合并范围后，于 2018 年底集中确认前期代建项目收入 1.09 亿，导致 2018 年代建工程收入较高；租赁业务收入是发行人营业收入的重要补充，虽然目前规模仍较小，未来随着可供出租资产增加，该业务收入有望保持增长；商品房销售业务板块，发行人 2019 年商品房销售收入主要来自尾盘销售，中短期内收入存在波动可能。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司营业毛利率分别为 45.93%、13.80%、13.43%和 15.84%。

1、营业收入

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
安置房销售	45,245.05	81.33	22,420.31	48.19	50,101.71	89.81	15,031.89	51.09
代建工程	2,609.96	4.69	19,579.46	42.09	1,508.63	2.70	13,167.85	44.75
租赁业务	5,386.01	9.68	4,142.07	8.90	3,573.50	6.41	1,041.65	3.54
商品房销售	1,910.83	3.43	82.73	0.18	195.66	0.35	-	-
其他业务	478.30	0.86	296.66	0.64	408.85	0.73	183.89	0.62
合计	55,630.15	100.00	46,521.23	100.00	55,788.36	100.00	29,425.28	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 29,425.28 万元、55,788.36 万元、46,521.23 万元和 55,630.15 万元。其中，安置房销售、租赁业务和代建工程是最主要的收入来源。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人安置房销售收入分别为 15,031.89 万元、50,101.71 万元、22,420.31 万元和 45,245.05 万元，占营业收入的比重分别达到 51.09%、89.81%、48.19%和 81.33%；2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人代建工程业务收入分别为 13,167.85 万元、1,508.63 万元、19,579.46 万元和 2,609.96 万元，占营业收入的比重分别为 44.75%、2.70%、42.09%和 4.69%；2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人租赁业务收入分别为 1,041.65 万元、3,573.50 万元、4,142.07 万元和 5,386.01 万元，占营业收入的比重分别为 3.54%、6.41%、8.90%和 9.68%；此外，2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月新增商品房销售业务收入作为营业收入补充。

2、营业成本

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
安置房销售	41,327.22	88.27	20,387.69	50.63	45,094.00	93.77	6,428.96	40.41
代建工程	1,420.79	3.03	17,220.83	42.76	946.72	1.97	8,865.61	55.72
租赁业务	2,528.64	5.40	2,474.41	6.14	1,780.00	3.70	485.02	3.05
商品房销售	1,310.55	2.80	53.73	0.13	86.59	0.18	-	-
其他业务	231.82	0.50	134.96	0.34	181.57	0.38	131.54	0.83
合计	46,819.02	100.00	40,271.62	100.00	48,088.88	100.00	15,911.13	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 15,911.13 万元、48,088.88 万元、40,271.62 万元和 46,819.02 万元，主要为安置房销售、代建工程和租赁业务发生的成本。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人安置房销售业务发生的成本分别为 6,428.96 万元、45,094.00 万元、20,387.69 万元和 41,327.22 万元，占营业成本

的比重分别为 40.41%、93.77%、50.63%和 88.27%；2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人代建工程业务发生的成本分别为 8,865.61 万元、946.72 万元、17,220.83 万元和 1,420.79 万元，占营业成本的比重分别为 55.72%、1.97%、42.76%和 3.03%；2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人租赁业务发生的成本分别为 485.02 万元、1,780.00 万元、2,474.41 万元和 2,528.64 万元，占营业成本的比重分别为 3.05%、3.70%、6.14%和 5.40%；2019-2020 年及 2021 年 1-9 月新增的商品房销售业务成本分别为 86.59 万元、53.73 万元和 1,310.55 万元，占营业总成本的 0.18%、0.13%和 2.80%。

3、毛利润及毛利率

单位：万元、%

业务板块	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
安置房销售	3,917.83	8.66	2,032.62	9.07	5,007.71	10.00	8,602.93	57.23
代建工程	1,189.17	45.56	2,358.63	12.05	561.91	37.25	4,302.24	32.67
租赁业务	2,857.37	53.05	1,667.66	40.26	1,793.50	50.19	556.63	53.44
商品房销售	600.28	31.41	29.00	35.05	109.08	55.75	-	-
其他业务	246.48	51.53	161.70	54.51	227.28	55.59	52.35	28.47
合计	8,811.13	15.84	6,249.61	13.43	7,699.48	13.80	13,514.15	45.93

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人营业毛利润分别为 13,514.15 万元、7,699.48 万元、6,249.61 万元和 8,811.13 万元，营业毛利率分别为 45.93%、13.80%、13.43%和 15.84%，2018 年度安置房业务毛利润和毛利率显著高于 2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，原因是 2018 年 11 月起，发行人通过股权收购方式将苏州市联胜置业有限公司纳入合并范围，联胜置业在 2018 年底集中销售安置小区车位所致。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人代建工程毛利率分别为 32.67%、37.25%、12.05%和 45.56%，2020 年度发行人代建工程业务毛利率大幅下降主要是项目加成结算比例下降所致，与同行

业相比，该板块业务毛利率仍处于正常水平。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人租赁业务毛利率分别为 53.44%、50.19%、40.26% 和 53.05%，2020 年度该板块毛利率下降主要是成本较收入增长较快所致。

（二）发行人主营业务模式

发行人业务主要分为以下板块：安置房销售、代建工程、租赁业务、商品房销售及其他业务，其中安置房销售业务、租赁业务和代建工程业务是发行人最主要的主营业务收入来源。

1、安置房销售

发行人承担苏州相城高新区内的保障性住房建设，包括安置房项目、棚户区改造拆迁安置工程等。目前，发行人在建的保障房项目全部为安置房项目。除保障性住房建设项目外，发行人也开发了少量商品房项目，主要是与安置房项目配套的商品房项目。发行人项目开发主体主要为子公司苏州相城高新建设发展有限公司和苏州市联胜置业有限公司，建设资金来源为发行人自有资金和外部借款。

（1）业务运营模式

发行人安置房销售业务经营模式为：发行人根据政府制定的动迁安置计划进行安置房建设销售，安置房的建设资金主要通过发行人自有资金和融资获得。项目完工后，发行人通过子公司高新建设和联胜置业向符合安置房购买资格的对象进行销售，发行人销售的安置房全部为定向销售，定向销售给拆迁安置户，销售价格由当地主管部门统一制定。

（2）发行人安置房项目建设情况

①已完工项目

截至 2021 年 9 月末发行人已完工项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	计划总投资	总建筑面积	可供销售面积	已销售面积	累计已销售金额	累计已回款
玉莲花苑（青阳新村）	4.00	19.78	17.90	16.91	5.33	1.69
古官新村二期	3.80	12.13	10.82	10.20	3.97	1.14
新阳新村一期一标	2.12	6.55	5.79	5.37	2.20	0.49
康阳新村二期一标	2.00	8.65	4.90	4.13	1.89	0.48
康阳新村二期二标	1.69	4.52	4.41	3.77	1.28	0.36
新阳新村一期二、三标	2.45	7.29	6.85	5.10	2.23	0.52
康阳新村二期三标	2.49	6.61	5.29	3.38	1.78	0.37
合计	18.55	65.53	55.96	48.86	18.68	5.05

截至 2020 年末发行人已完工项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	计划总投资	总建筑面积	可供销售面积	已销售面积	累计已销售金额	累计已回款
玉莲花苑（青阳新村）	4.00	19.78	17.90	16.66	5.23	1.69
古官新村二期	3.80	12.13	10.82	9.94	3.88	1.14
新阳新村一期一标	2.12	6.55	5.79	5.17	2.12	0.49
康阳新村二期一标	2.00	8.65	4.90	3.82	1.75	0.48
康阳新村二期二标	1.69	4.52	4.41	3.45	1.17	0.36
合计	13.61	51.63	43.82	39.04	14.15	4.16

②在建项目

截至 2021 年 9 月末发行人在建安置房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	计划总投资	累计已投资	总建筑面积
古官新村三期	10.47	5.35	28.78
青阳新村二期	7.51	4.09	18.38
新阳新村二期	4.19	2.18	10.82

合计	22.17	11.62	57.98
----	-------	-------	-------

截至 2020 年末发行人在建安置房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	计划总投资	累计已投资	总建筑面积
新阳新村一期二标段	1.51	1.27	4.05
新阳新村一期三标段	0.94		3.24
康阳新村二期三标段	2.49	0.82	6.61
古官新村三期	10.47	4.14	28.78
青阳新村二期	7.51	2.48	18.38
新阳新村二期	4.19	1.84	10.82
合计	27.11	10.55	71.88

③拟建项目

截至 2021 年 9 月末，发行人无拟建安置房项目。随着相城高新区经济的不断发展，老片区拆迁需求的加大，发行人作为相城高新区最重要的安置房建设主体，未来将根据当地安置房建设规划，开展业务。

2、代建工程

发行人承担了相城高新区最主要的基础设施项目建设任务，子公司联胜置业、双桥农业和盛埭江南是该业务的主要实施主体。项目建设内容包括市政道路、桥梁等城市基础设施。项目实施主体分别与委托方签订委托代建协议，发行人负责项目建设，项目竣工结算后，发行人与项目委托方进行结算并确认收入。其中联胜置业代建项目委托方为相城高新区管委会，项目建设资金来自于发行人，项目完工后移交给相城高新区管委会，发行人依据完工项目投资成本的 115%确认收入；双桥农业委托方为相城高新区管委会（筹），主要负责区域河道整治、绿化等工程建设，项目建设资金来自于委托方，双桥农业每年依据项目完成工程量的 15%确认收入；盛埭江南项目委托方为苏州市相城区东桥中心小学、苏州市相城区黄埭房产开发公司等单位，盛

埭江南项目建设资金来自于委托方，盛埭江南依据财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号文）规定的费率计取代建费且每年按完工进度确认代建费收入。此外，联胜置业、双桥农业等公司还承接区域内其他工程施工业务，按照合同确认收入。

（1）运营模式

发行人作为相城高新区基础设施的开发建设主体，以工程委托建设的形式接受相城高新区管委会等委托方的委托并与委托方签订项目建设服务协议，对高新区内的市政道路、桥梁等基础设施及配套设施开展建设。项目初期，发行人按照协议约定筹措、使用资金，在相城高新区内建设基础设施项目，项目建设投入计入“存货”核算，项目竣工结算后，与委托方进行结算，确认收入。委托方通过协议约定的方式与发行人进行结算，发行人以此确认公司经营业务收入金额，委托方分年支付项目款项。项目结算资金一般在项目竣工结算后五年内完成支付。

（2）发行人代建工程项目建设情况

①已完工项目

截至2020年末发行人代建工程主要已完工项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	已确认收入	累计已回款
春丰路改造工程	4,599.36	5,084.83	1,076.41
裴阳路改造工程	2,332.66	2,560.50	542.03
长康社区配套用房	1,542.49	1,688.83	-
三岛公园（广场）工程	2,282.88	2,590.57	1,876.39
河浜公园	1,998.33	2,298.08	-
春丰路、裴阳路街景改造	1,017.11	1,169.68	-
春秋路配套工程	4,937.54	5,678.17	-
春申路改造工程	2,837.99	3,263.69	-
春申中学加固工程	779.89	803.84	603.08
青龙堆场边过渡房四期工程	481.98	554.28	-

东新街改造	473.13	542.61	-
青龙老龄过渡房四期工程	446.91	554.28	433.70
合计	23,730.27	26,789.36	4,531.61

截至 2021 年 9 月末，发行人代建工程主要已完工项目与 2020 年末一致。

②在建项目

截至 2021 年 9 月末发行人代建工程主要在建项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	累计已投资	计划建设期间
黄埭镇长平路改造	5,908.00	6,094.22	2 年
黄埭镇法庭和法律服务中心工程	4,250.00	1,509.83	1 年
锡埭路改扩建工程	3,750.41	3,793.14	2 年
长平路景观绿化工程	3,485.00	2,706.57	2 年
生物科技园区道路绿化新建和提升工程	3,420.00	966.12	2 年
爱民路改造工程	3,170.00	2,494.09	2 年
高阳路改扩建工程	2,974.27	1,044.15	2 年
春华路改造工程	1,990.00	1,867.94	2 年
冯梦龙村冯埂上特色田园	1,876.15	2,025.73	2 年
黄埭高速出口景观工程	1,861.00	1,574.00	2 年
春申国际科创园外立面形象提升展示项目	1,840.00	691.61	2 年
春照路、方桥路	1,800.00	1,588.75	2 年
兴隆街、华阳路、南新街	1,720.00	793.33	2 年
咏春工业坊内部管网改造工程	1,618.00	652.66	2 年
皇庭国际改造项目	1,583.09	679.24	1 年
中市路改造工程	1,575.40	1,575.40	4 年
春光路中市路改造工程	1,513.00	990.40	2 年
靖阳路道路改造工程	1,363.53	1,363.53	2 年
方桥路、金埭路市政工程	1,300.00	999.01	2 年
春秋路改造工程	1,246.08	1,398.74	2 年
冯埂上特色田园乡村 2019 年度项目	1,200.00	481.16	2 年

人民路、长康路、公寓路改造工程	1,141.28	1,141.28	1 年
黄埭镇卫生院改造拆迁过渡房工程	789.04	466.00	2 年
省级生态工业示范园区创建服务及环保管家服务工程	779.35	594.29	2 年
胡桥村老年过渡房	745.57	745.57	2 年
相城高新区春秋路苏阳路口景观规划	735.88	735.88	1 年
黄埭绕城高速出口工程	623.00	604.84	2 年
长康社区改建项目	502.30	502.30	7 年
黄埭镇 2018-2019 年度绿化应急迁改工程	380.00	358.71	2 年
黄埭镇西塘河桥改造工程	311.00	323.33	2 年
东桥市民休闲广场改造工程	259.00	317.91	3 年
黄埭镇青龙街蒸汽管道改造工程	177.30	156.69	2 年
合计	55,887.65	41,236.42	-

截至 2020 年末发行人代建工程在建项目情况

单位：万元

项目名称	计划总投资	累计已投资	计划建设期间
爱民路改造工程	3,170.00	2,494.09	2 年
春申国际科创园外立面形象提升展示项目	1,840.00	691.61	2 年
东桥市民休闲广场改造工程	259.00	186.52	3 年
冯埂上特色田园乡村 2019 年度项目	1,200.00	473.13	2 年
高阳路改扩建工程	2,974.27	793.22	2 年
胡桥村老年过渡房	745.57	745.57	2 年
黄埭高速出口景观工程	1,861.00	1,563.56	2 年
黄埭环卫站垃圾压缩液处理工作	412.00	313.85	6 年
黄埭敬老院扩建工程	490.23	402.02	6 年
黄埭绕城高速出口工程	623.00	604.84	2 年
黄埭镇 2018-2019 年度绿化应急迁改工程	380.00	234.24	2 年
黄埭镇道路改造工程	31,897.01	29,384.41	6 年

黄埭镇胡桥过渡房续建工程补充	299.85	240.00	4 年
黄埭镇青龙街蒸汽管道改造工程	177.30	141.84	2 年
黄埭镇西塘河桥改造工程	311.00	195.05	2 年
生物科技园片区道路绿化新建和提升工程	3,420.00	70.30	2 年
省级生态工业示范园区创建服务及环保管家服务工程	779.35	555.48	2 年
锡埭路改扩建工程	3,750.41	3,750.41	2 年
相城高新区片区交通专项规划	300.00	150.00	2 年
小区燃气管道工程	828.77	797.73	6 年
玉莲管道燃气工程	498.19	225.23	2 年
玉莲新村改造工程	4,987.00	4,398.63	2 年
长平路景观绿化工程	3,485.00	2,706.57	2 年
合计	64,688.95	51,118.30	-

③拟建项目

截至 2021 年 9 月末，发行人无拟建代建工程项目。随着相城高新区经济的不断发展，发行人作为相城高新区最重要的开发建设主体，未来将根据当地基础设施建设及改善规划，开展业务。

3、租赁业务

发行人的可供租赁资产主要为阅湖生活广场（购物中心、酒店及酒店式公寓）、欧菲公寓、古宫一期等门面房、春申科创园、码头、招待所、宿舍楼等及咏春工业坊及周边厂房、皇亭花园国际大酒店。截至 2021 年 9 月末，阅湖生活广场和欧菲公寓的可供出租面积分别为 3.14 万平方米和 1.86 万平方米，出租率分别为 100.00%和 100.00%。

（1）近三年及一期发行人租赁服务板块经营情况如下：

项目	物业类型	2018 年租金收入 (万元)	2019 年租金收入 (万元)	2020 年租金收入 (万元)	2021 年 1-9 月租金收入 (万元)
阅湖生活广场	购物中心、酒店及酒店式公寓	89.61	428.85	464.74	319.08
欧菲公寓	公寓	-	207.65	451.97	428.31

咏春工业坊及 周边厂房	厂房	721.84	2,192.61	2,108.27	1,596.24
古宫一期等门 面房	商铺	51.14	341.32	412.79	458.44
康阳大厦	写字楼	-	-	345.21	476.37
春申科创园	其他	-	-	-	1,796.41
码头、招待 所、宿舍楼等	其他	179.06	403.07	359.09	311.16
皇亭国际花园 酒店	酒店	-	-	-	- ¹
合计	-	1,041.65	3,573.50	4,142.07	5,386.01

注：部分咏春工业坊及周边厂房、古宫一期等门面房、码头、招待所、宿舍楼等资产所有权不属于发行人，但享有该资产的租赁收益权；康阳大厦系发行人 2020 年开始对外出租并获取收益；皇庭国际花园酒店 2021 年 5 月 1 日-2024 年 4 月 30 日为免租期。

（2）截至 2021 年 9 月末发行人主要在建经营性物业项目情况

单位：亿元

项目	总投资	已投资	建筑面积	计划建设期	资金回笼方式
苏地 2019-WG-23 号地块项目	4.84	2.19	5.61	2021-2023	销售、租赁
苏地 2020-WG-55 号地块项目	2.70	0.70	3.52	2021-2023	租赁
合计	7.54	2.89	9.13	-	-

（3）截至 2021 年 9 月末发行人主要拟建经营性物业项目情况

单位：亿元

项目	计划总投资	计划建设期	资金回笼方式
2021-WG-56 普禧北地块项目	4.06	2021-2023	租赁、物业费 等
黄埭镇中心商务区城市更新改造项目	67.85	2021-2026	门票、租金、 销售
黄埭镇火车浜片区城市更新改造项目	30.60	2021-2024	销售、租赁、 物业管理费
合计	102.51	-	-

其中黄埭镇中心商务区城市更新改造项目位于春旺路以南、西塘河路以西、G312 以北、沪宁高速以东；主要建设内容包括中心商务区基础设施、道路活动空间、城市绿地景观以及配套工程建设；项目计划总投资 67.85 亿元，其中项目资本金 16.85 亿元，公司已取得银行贷款授信 51.00 亿元，项目计划建设期 5 年；项目拟通过文化艺术

¹ 目前为免租期。

中心门票、国资大厦租金、国际学校租金、商住用房销售、商服用房销售等实现资金平衡。

黄埭镇火车浜片区城市更新项目建设地点为黄埭镇火车浜片区，吉巷港（吉江港）以东、黄埭塘以南、苏阳路（长春路）以西、春华路以北；项目主要建设内容包括火车浜片区基础设施、道路活动空间、城市绿地景观以及配套工程建设；项目计划总投资 30.60 亿元，其中项目资本金 6.60 亿元，公司已取得银行贷款授信 24.00 亿元，项目计划建设期为 3 年；项目拟通过安置房收入、商业租赁收入及物业管理费收入等实现资金平衡。

（三）发行人所在行业现状和前景

1、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 and 城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”。

2、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。2020 年国内生产总值 101.60 万亿元，比上年增长 2.3%。2020 年全社会固定资产投资 52.73 万亿元，较上年增长 2.7%。其中，固定资产投资（不含农户）51.89 万亿元，增长 2.9%。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%，东北地区投资增长 4.3%。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，南临苏州古城区、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。根据《2020 年苏州市相城区国民经济和社会发展统计公报》，2020 年，相城区实现地区生产总值 935.66 亿元，同比增长 3.50%；全区实现规模以上工业总产值 1,343.86 亿元，同比增长 7.30%；全年实现一般公共预算收入 136.30 亿元，比上年增长 13.50%。其中税收收入 125.51 亿元，同比增长 13.00%；全社会固定资产投资完成 454.19 亿元，同口径增长 8.10%。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。“十二五”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，相城区前瞻性规划空间布局，高标准编制区域控规，高起点指导品质城市建设，各地规划展示馆实现全覆盖。2020年，相城区征收（搬迁）面积154万平方米，腾出建设发展用地5323亩，苏州市国际会议酒店启动建设，苏州市第二工人文化宫、吾悦广场等功能配套投用，新改建公园绿地279万平方米，建成健身步道37公里。轨交7、8号线全面开工，G524等13条道路建成通车，新辟一批公交线路、添置一批公共自行车。相城区下大力气提升生态环境质量，清理整治村级工业集中区93个，工业废水、生活污水基本实现集中收集处理，“三定一督”生活垃圾分类实现居住小区全覆盖，全面完成长江流域禁捕退捕，获评省级生态文明建设示范区。省内率先建成区镇两级集成指挥中心，开展人居环境综合整治“百日攻坚”等专项行动，通过全国文明城市创建测评。乡村振兴战略有力实施，冯梦龙村获评全国文明村，建成省级特色田园乡村4个、市级农村人居环境整治示范镇村14个、市级三星级康居乡村25个。

根据《苏州市相城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”期间，建设苏州北站国家级高铁枢纽，将进一步凸显相城的区位优势，人流物流将更多在相城交汇，带来更多商机、更多合作；建设中日(苏州)地方发展合作示范区，将拓展相城对外开放的广度和深度，带来远方的视野、新鲜的经验和前沿的技术；建设长三角数字货币研究院，将给相城发展数字经济注入新动力，助推新一代信息技术、高端装备制造、新材料、生物技术和

医药等产业的创新发展；推动虹桥-相城省际毗邻地区深度合作，将使相城深度融入长三角一体化，更多吸收，上海等地创新要素和优质资源，借机布局新产业带。

“十四五”期间，相城区将加强门户枢纽集散衔接。高标准建设苏州北站区域枢纽32纽，提高完善与公路干线网和轨道交通的无缝衔接。推进空铁对接，促进北站枢纽与虹桥枢纽、苏南硕放机场的干线交通联系，主动对接虹桥枢纽服务功能向北站枢纽覆盖。

“十四五”期间，相城区将优化高速公路与城际铁路衔接。增加相城区中西部及北部区域高速公路出入口数量。积极推进城际铁路建设，加大与，上海、无锡、昆山、常熟等周边城市的联系。全面融入上海“一小时经济圈”，长三角“一小时通勤圈”。

“十四五”期间，相城区将完善物流基础设施。以形成长三角“公铁水空”综合物流枢纽中心为目标，依托望亭国际物流园，推进公路铁路转运、港区优化、物流园区铁路支线布局。加强客货混行管理。加强末端网点建设，完善物流配送网络，提高物流自动化、数字化、智能化水平。

“十四五”期间，相城区将建设高水平城市骨干网。全方位联接区域交通主动脉与相城骨架路网，构建等级结构合理、功能清晰、布局完善、一体化的城市骨干道路网。推进全区“十六横十五纵”区域性主干路网的建设，支撑城市空间结构的拓展及重点片区发展，完善高铁新城、苏相合作区、黄埭、渭塘等区域的路网。进一步改善对外进出交通环境，主动打通与其他市县的断头路，优化交通节点，加强与姑苏区、苏州工业园区、苏州高新区等区域的快速联系。规划建设完善包括国省道及互通、快速路、城市主干道、次干路、支路和高速枢纽节点在内的各类交通基础设施项目，至“十四五”末，全区路网总体规

模稳定，路网结构更加合理，等级水平进一步提高，路网通达度进一步提升。

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。

（四）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是苏州市相城高新区安置房建设和基础设施建设的龙头企业，在苏州市相城高新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高新区内基础设施建设和安置房建设的任务。随着相城高新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）区位优势与垄断优势

苏州市相城高新区位于长江三角洲中部、江苏省东南部、苏州市区北部，苏州大市域中心，东临上海。交通发达，京杭大运河，“10横12纵”高等公路网、沪宁、常苏嘉城际铁路等贯穿，随着京沪高铁苏州站落户相城区，相城高新区的交通运输网络日益完善，形成了多层次的城市交通网络。

发行人承担着相城高新区市政基础设施建设、安置房开发和国有资产运营等多项职能，其经营领域主要是区内城市基础设施建设、安置房开发等公用事业行业，处于区域内行业垄断地位，基本没有外来竞争，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投资收益。

相城高新区管委会已明确未来仍将以发行人作为相城高新区规

划控制区域内主要的基础设施投融资载体，稳步推进区域内基础设施和配套设施建设，使得发行人具有突出的竞争优势。

（2）稳定有力的政策和资金支持优势

发行人承担了相城高新区基础设施投资和建设的重要任务，发行人的运作已成为高新区运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了其高新区资源经营的主体角色，城市可持续发展的内在需求和政府的大力支持为发行人的未来稳健发展奠定了良好的基础。自发行人成立以来，相城高新区管委会先后多次根据发行人经营状况给予大力的政策及资源支持。

（3）丰富的工程项目运作优势

发行人作为相城高新区最主要的开发建设和运营主体，一直承担着区内基础设施建设、安置房开发和国有资产经营管理三大职责，是安置房开发的主力军。近年来，发行人完成了区内多项市政道路工程、桥梁工程、安置房工程等项目。在经营过程中，对所投资项目加强管理，加大市场化运作力度，对基础设施存量资源进行市场化开发，各项举措均取得了良好的效果，积累了丰富的工程项目运作经验，为发行人发展提供了坚实基础。

（4）多元化的融资渠道优势

发行人是相城高新区综合实力较强的国有企业，担任了高新区经济建设的主力军，具有明显的区域性主导优势。在承担了众多城市建设任务的同时，也以优质服务和过硬质量积淀了良好的品牌优势。发行人不断加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，发行人与银行等金融机构建立了长期紧密的合作关系，同时，发行人积极拓宽融资渠道。通畅的融资渠道为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。

（五）发行人地域经济发展情况

1、苏州市地域经济发展情况

苏州位于长江三角洲中部、江苏省东南部，东傍上海，南接浙江，西抱太湖，北依长江，总面积 8,657.32 平方公里。苏州全市范围共划分为市区、常熟市、张家港市、昆山市、太仓市；市区范围划分为姑苏区、吴中区、相城区、高新区（虎丘区）、工业园区及吴江区。2019 年末苏州市常住人口 1074.99 万人，城镇化率 77.00%。

2020 年度，苏州市经济总量迈上新台阶。全市实现地区生产总值 20,170.5 亿元，按可比价计算比上年增长 3.4%。其中第一产业增加值 196.4 亿元，下降 2%；第二产业增加值 9,385.6 亿元，增长 3.4%；第三产业增加值 10,588.5 亿元，增长 3.5%，三次产业比为 1.0:46.5:52.5。全年实现一般公共预算收入 2,303 亿元，比上年增长 3.7%。其中税收收入 2,005.1 亿元，增长 0.7%，占一般公共预算收入的比重达 87.1%。全年一般公共预算支出 2,263.6 亿元，比上年增长 5.7%。其中城乡公共服务支出 1,766.8 亿元，占一般公共预算支出的比重达 78.1%。2019 年度，苏州市经济运行稳中有进。全市实现地区生产总值 19,235.8 亿元，按可比价计算比上年增长 5.6%。全年实现一般公共预算收入 2,221.8 亿元，比上年增长 4.8%。其中税收收入 1,991 亿元，增长 3.2%，占一般公共预算收入的比重达 89.6%。全年一般公共预算支出 2,141.3 亿元，比上年增长 9.7%。其中城乡公共服务支出 1,686.2 亿元，占一般公共预算支出的比重达 78.7%。

2018 年度，苏州市全年实现制造业新兴产业产值 18,000.1 亿元，占规模以上工业总产值的比重达 53.6%，比上年提高 1.2 个百分点。先导产业加快发展。新一代信息技术、生物医药、纳米技术、人工智能四大先导产业产值占规模以上工业总产值的比重达 21.8%，比上年

提高 6.1 个百分点。成为首批国家服务型制造示范城市。

2018 年-2020 年苏州市财政收支情况

单位：亿元、%

项目名称	2020 年	2019 年	2018 年
一般公共预算收入	2,303	2,221.8	2,119.99
其中：税收收入	2,005.1	1,991	1,929.50
非税收入	297.9	230.80	190.49
一般公共预算支出	2,263.6	2,141.3	1,952.80
公共财政平衡率	101.74	103.76	108.56

2、苏州市相城区地域经济发展情况

2020年，全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%。其中第一产业增加值8.31亿元，增长8.5%；第二产业增加值455.50亿元，增长4.4%；第三产业增加值471.85亿元，增长2.5%，三次产业比为0.9:48.7:50.4。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%，占一般公共预算收入的比重达92.1%。全年一般公共预算支出92.34亿元，比上年增长11.7%。其中城乡公共服务支出67.48亿元，占一般公共预算支出的比重达73.1%。

2019年，全区实现地区生产总值890.08亿元，按可比价格计算，同比增长5.4%。全年实现一般公共预算收入120.05亿元，比上年增长10.65%。其中税收收入111.08亿元，增长8.92%，占一般公共预算收入的比重达92.53%。全年一般公共预算支出82.69亿元，比上年增长11.53%。其中城乡公共服务支出57.69亿元，占一般公共预算支出的比重达69.8%。实现制造业新兴产业产值656.29亿元，占规模以上工业总产值比重达53.5%，比上年提高1.7个百分点。先导产业加快发展，新一代信息技术、生物医药、人工智能三大先导产业产值占规模以上工业总产值的比重达21.7%，较上年提高1.4个百分点。

2018年，全区实现地区生产总值 771.06 亿元，按可比价计算比上年增长 6.7%。全年实现一般公共预算收入108.50 亿元，比上年增长 20.6%。其中税收收入 101.98 亿元，增长 25.2%，占一般公共预算收入的比重达 94.0%。全年一般公共预算支出 74.14 亿元，比上年增长 9.2%。其中城乡公共服务支出 50.16 亿元，占一般公共预算支出的比重达 67.7%。

2018 年-2020 年相城区财政收支情况

单位：亿元、%

项目名称	2020 年	2019 年	2018 年
一般公共预算收入	136.30	120.05	108.50
一般公共预算支出	92.34	82.69	74.14
公共财政平衡率	147.61	145.18	146.34

（六）相城区其他主要国资公司情况

除发行人本部外，相城区主要国资公司为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、苏州市相城国有资本投资有限公司、苏州高铁新城经济发展有限公司及苏州市恒澄建设发展有限公司。

1、苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司

注册地址：苏州市高铁新城南天成路 58 号

成立日期：2001 年 09 月 26 日

注册资本：人民币 783,284.14 万元

法定代表人：何剑

统一社会信用代码：913205077325198797

经营范围：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)

苏州市相城国有资本投资有限公司持有苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 100%的股权，为苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司的控股股东；苏州市相城区人民政府国有资产监督管理委员会为苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司的实际控制人。

苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司主营业务包括安置房销售、基础设施代建、自来水销售、房屋租赁等。截至 2020 年末，总资产 4,770,016.80 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。

截至本募集说明书签署日，苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司发行过的企业债券包括“12 苏州相城债”及“14 苏州相城债”，基本情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	发行额度	存续余额	期限	票面利率
12 苏州相城债	2012/9/3	18.00	0.00	7.00	6.95
14 苏州相城债	2014/3/19	15.00	0.00	7.00	6.95

截至 2020 年末，苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司存续的债券基本信息如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	发行额度	存续余额	期限	票面利率
14 苏州相城债	2014-03-19	15.00	3.00	7.00	6.95
18 相城城建 MTN001	2018-02-09	5.00	5.00	3+2	6.20
18 相城 01	2018-03-27	8.00	8.00	3+2	6.18
18 相城城建 PPN001	2018-04-13	8.00	8.00	3.00	6.18
18 相城城建 PPN002	2018-04-27	4.00	4.00	3.00	6.16
18 相城城建 MTN002	2018-08-16	5.00	5.00	3.00	4.89
18 相城 02	2018-08-23	4.50	4.50	3+2	5.70
19 相城城建 PPN001	2019-01-31	5.00	5.00	3+2	4.58

19 相城城建 PPN002	2019-02-20	3.00	3.00	3+2	4.50
19 相城 01	2019-03-27	10.00	10.00	3+2	4.60
19 相城 02	2019-06-27	10.00	10.00	3+2	4.60
19 相城城建 MTN001	2019-07-17	4.00	4.00	5.00	4.50
19 相城 03	2019-07-19	10.00	10.00	3+2	4.48
19 相城 04	2019-09-25	5.00	5.00	3+2	4.13
20 相城 01	2020-03-10	15.00	15.00	3+2	3.63
20 相城城建 SCP002	2020-04-20	5.00	5.00	0.74	2.10
20 相城 02	2020-04-22	5.00	5.00	3.00	3.00
合计	-	121.50	109.50	-	-

2、苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司

注册地址：苏州市高铁新城南天成路 58 号

成立日期：2002 年 03 月 29 日

注册资本：人民币 889,636.6 万元

法定代表人：施量

统一社会信用代码：913205077365200685

经营范围：交通工程建设投资,城市基础设施建设投资,工业项目开发及其他配套设施服务;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)。

苏州市相城国有资本投资有限公司持有苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司 100%的股权，为其控股股东；苏州市相城区人民政府国有资产监督管理委员会为苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司的实际控制人。

苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司主营业务为交通道路桥梁建设。截至 2020 年末，总资产 4,081,298.10 万元，净资产 1,581,260.47 万元，2020 年度实现营业收入 159,353.09 万元，净利润 20,060.17 万元。

截至本募集说明书签署日，苏州市相城交通建设投资（集团）有

限公司未发行过企业债券。

截至 2020 年末，苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司存续的债券基本信息如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	发行额度	存续余额	期限	票面利率
19 交投 01	2019-06-25	8.50	8.50	3+2	4.70
19 交投 02	2019-08-22	10.00	10.00	3+2	4.38
19 交投 03	2019-10-25	11.50	11.50	3+2	4.20
20 交投 D1	2020-3-16	5.00	5.00	1	2.87
20 相城交投 MTN001	2020-07-23	2.00	2.00	3	3.79
20 相城交投 PPN001	2020-08-20	2.00	2.00	3	3.97
20 相城交投 PPN002	2020-08-25	2.00	2.00	3	3.96
合计	-	41.00	41.00	-	-

3、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

成立日期：2017 年 03 月 29 日

注册资本：人民币 500,000.00 万元

法定代表人：徐煜

统一社会信用代码：91320507MA1NNB873Q

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）

苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室持有苏州市相城国有资本投资有限公司 100%的股权，为其控股股东；苏州市相城区人民政府为公司实际控制人。

苏州市相城国有资本投资有限公司主营业务为基础设施建设、安置房建设、水务业务。截至 2020 年末，总资产 10,045,743.59 万元，净资产 4,041,497.63 万元，2020 年度实现营业总收入 543,101.92 万

元，净利润 52,940.49 万元。

截至本募集说明书签署日，苏州市相城国有资本投资有限公司发行过企业债券“21 苏投债”，基本情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	发行额度	存续余额	期限	票面利率
21 苏投债	2021/11/29	12.00	12.00	7.00	4.00

截至 2020 年末，苏州市相城国有资本投资有限公司存续的债券基本信息如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日期	发行额度	存续余额	期限	票面利率
20 苏投 01	2020-04-20	10.00	10.00	3+2	3.50
20 苏投 02	2020-12-07	8.00	8.00	3+2	4.30
合计	-	18.00	18.00	-	-

4、苏州高铁新城经济发展有限公司

注册地址：苏州市相城区南天成路高铁服务大楼三楼

成立日期：2012 年 3 月 23 日

注册资本：人民币 1,000,000 万元人民币

法定代表人：章雅君

统一社会信用代码：913205075925471728

经营范围：对外投资；城市基础综合建设开发；城市基础设施的投资、经营管理；水利基础设施建设；投资咨询服务；工程项目管理、物业管理；市政开发建设、土地整理及开发；房地产开发经营（“苏地 2017-WG-15”地块）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

苏州高铁新城国有资产控股（集团）有限公司持有苏州高铁新城经济发展有限公司 99% 的股权，为其控股股东；苏州高铁新城管理委员会为苏州高铁新城经济发展有限公司的实际控制人。

苏州高铁新城经济发展有限公司主营业务为工程建设。截至 2020

年末，总资产 1,639,994.35 万元，净资产 1,017,434.03 万元，2020 年度实现营业收入 124,679.74 万元，净利润 9,109.10 万元。

截至本募集说明书签署日，苏州高铁新城经济发展有限公司未发行过企业债券。

截至 2020 年末，苏州高铁新城经济发展有限公司存续的债券基本信息如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日期	发行额度	存续规模	期限	票面利率
19 苏铁 01	2019-08-12	6.00	6.00	3	4.45
20 苏铁 01	2020-05-18	4.00	4.00	3	3.40
20 苏铁 D1	2020-12-03	5.00	5.00	1	3.90
G20 苏铁 1	2020-12-17	2.00	2.00	3+2	4.30
合计	-	17.00	17.00	-	-

5、苏州市恒澄建设发展有限公司

注册地址：苏州相城经济技术开发区澄阳街道澄阳路 116 号阳澄湖国际科技创业园 1 号楼 A 座 102 室

设立日期：2001 年 08 月 10 日

注册资本：人民币 316,900.00 万元

法定代表人：许嘉慧

统一社会信用代码：913205077301177965

经营范围：工业项目开发及其它配套设施服务、集体资产经营及相关业务、土地整理、物业管理服务、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

苏州澄阳产业发展集团有限公司持有苏州市恒澄建设发展有限公司 100% 的股权，为其控股股东；苏州市相城经济技术开发区管理委员会为苏州市恒澄建设发展有限公司的实际控制人。

苏州市恒澄建设发展有限公司主营业务为项目建设。截至 2020

年末，总资产 2,929,934.56 万元，净资产 1,099,971.13 万元，2020 年度实现营业收入 128,982.93 万元，净利润 17,446.56 万元。

截至本募集说明书签署日，苏州市恒澄建设发展有限公司发行过的企业债券为“16 苏州恒澄债”，基本情况如下：

单位：亿元、年、%

债券简称	起息日	发行额度	存续余额	期限	票面利率
16 苏州恒澄债	2016-03-01	15.00	3.00	7	4.40

截至 2020 年末，苏州市恒澄建设发展有限公司存续的债券基本信息如下：

单位：亿元、年、%

证券名称	起息日期	发行额度	存续余额	期限	票面利率
16 苏州恒澄债	2016-03-01	15.00	9.00	7	4.40
18 恒澄建设 PPN001	2018-01-17	6.00	6.00	3	6.50
18 恒澄建设 PPN002	2018-04-27	2.00	2.00	3	6.80
18 恒澄建设 PPN003	2018-07-24	1.50	1.50	3	7.50
18 恒澄建设 PPN004	2018-09-19	5.00	5.00	3	7.50
19 恒澄建设 MTN001	2019-01-21	5.00	5.00	3	4.03
19 恒澄建设 MTN002	2019-02-28	1.00	1.00	3	4.47
19 恒澄 01	2019-06-21	10.00	10.00	5	5.42
20 恒澄 D1	2020-02-24	2.00	2.00	1	4.50
20 恒澄建设 SCP001	2020-08-28	7.00	7.00	0.74	3.58
20 恒澄 01	2020-11-09	5.30	5.30	3	4.58
合计	-	59.80	53.80	-	-

第五节 发行人主要财务情况

本部分财务数据来源于发行人2018-2019年度及2020年度经审计的财务报告和2021年1-9月未经审计的财务报表。大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018-2019年度及2020年度会计报表进行了审计，出具了大华审字【2020】004916号和大华审字【2021】002901号标准无保留意见的审计报告。2021年1-9月财务报表未经审计。

一、财务报表的编制基础

发行人根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，编制财务报表，并假设企业持续经营。

二、报告期内主要会计政策、会计估计变更以及会计差错更正事项

1、主要会计政策变更

（1）执行新金融工具准则对本公司的影响：

发行人自2021年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号-金融资产转移》和《企业会计准则第24号-套期会计》、《企业会计准则第37号-金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>）。

执行新金融工具准则对2021年期初资产负债表相关项目影响：

单位：万元

资产负债表项目	2020年12月31日 原列报金额	累积影响金额			2021年1月1日列 报金额
		重分类	重新计量	小计	
可供出售金融资产	6,223.49	-6,223.49	-	-6,223.49	-
其他权益工具投资	-	6,223.49	-	6,223.49	6,223.49
资产合计	6,223.49	-	-	-	6,223.49

(2) 执行新租赁准则对本公司的影响:

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》。

2、主要会计估计变更

报告期内，公司主要会计估计未变更。

3、会计差错更正

报告期内，公司无会计差错更正事项。

三、发行人报告期合并财务报表范围变化情况

1、2021 年 1-9 月，公司合并范围变化情况如下:

名称	变更原因
苏州市相城区慧龙农业旅游有限公司	新设
苏州市春申国际科创园发展有限公司	非同一控制下合并

2、2020 年度，公司合并范围变化情况如下:

名称	变更原因
苏州埭鑫城市发展有限公司	新设
苏州禾元生物医药科技发展有限公司	新设
苏州相城埭辰科技产业园运营管理有限公司	新设

3、发行人 2018-2019 年度为联审报表，公司合并范围变化情况如下:

名称	变更原因
苏州市联胜置业有限公司	收购
苏州市相城区双桥农业发展有限公司	收购
苏州市联申物业管理有限公司	收购

四、发行人报告期财务会计资料

(一) 发行人报告期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产:				
货币资金	82,070.21	101,324.63	69,384.03	94,729.69
应收票据	2,255.12	121.44	111.26	122.11
应收账款	176,206.24	138,140.78	103,795.58	66,050.68

预付款项	20,925.12	9,159.62	4,765.16	3,347.84
其他应收款	874,173.56	779,930.16	639,778.79	255,643.83
存货	231,272.72	197,154.47	166,191.31	135,832.35
其他流动资产	8,559.04	2,844.88	1,811.84	359.60
流动资产合计	1,395,462.01	1,228,675.98	985,837.96	556,086.10
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	6,223.49	313.49	348.33
其他权益工具投资	8,383.49	-	-	-
长期股权投资	16,249.52	15,866.45	10,194.32	9,041.47
投资性房地产	95,811.65	42,935.16	43,016.54	42,220.14
固定资产	5,259.85	4,974.17	5,355.75	6,291.36
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	272.96	278.00	298.98	121.32
商誉	2,998.91	-	-	-
长期待摊费用	700.53	177.22	177.36	12.79
递延所得税资产	3.92	3.92	3.00	3.94
其他非流动资产	17,451.08	26,244.00	5,000.00	-
非流动资产合计	147,131.93	96,702.42	64,359.44	58,039.35
资产总计	1,542,593.94	1,325,378.40	1,050,197.40	614,125.45
流动负债：				
短期借款	36,000.00	74,000.00	25,950.00	27,490.00
应付票据	42,720.00	46,000.00	21,040.65	62,000.00
应付账款	41,445.12	43,223.38	51,609.74	43,505.37
预收款项	-	1,075.01	1,065.76	567.62
合同负债	1,377.83	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	111.47	210.31
应交税费	19,058.04	15,903.61	9,176.44	5,880.16
其他应付款	30,085.88	10,878.43	4,663.60	54,593.23
一年内到期的非流动负债	102,051.67	51,983.74	18,590.03	29,480.00
流动负债合计	272,738.53	243,064.17	132,207.69	223,726.69
非流动负债：				

长期借款	343,013.59	190,651.20	227,043.55	62,925.00
应付债券	269,000.00	213,000.00	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	109,948.66	132,951.93	160,235.20	-
递延收益	954.92	965.79	794.29	288.79
递延所得税负债	4,171.23	4,171.23	4,191.20	4,019.97
非流动负债合计	727,088.40	541,740.15	392,264.24	67,233.76
负债合计	999,826.94	784,804.32	524,471.93	290,960.45
所有者权益：				
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	300,000.00
资本公积	3,724.07	3,328.76	558.65	956.53
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	38,237.26	35,420.20	24,871.71	22,117.35
归属于母公司所有者权益合计	541,961.33	538,748.96	525,430.36	323,073.88
少数股东权益	805.68	1,825.12	295.11	91.12
所有者权益合计	542,767.01	540,574.08	525,725.47	323,165.00
负债和所有者权益总计	1,542,593.94	1,325,378.40	1,050,197.40	614,125.45

(二) 发行人报告期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	55,630.15	46,521.23	55,788.36	29,425.28
减：营业成本	46,819.02	40,271.62	48,088.88	15,911.13
税金及附加	2,015.15	2,192.02	542.61	106.33
销售费用	58.61	71.12	14.75	9.72
管理费用	2,911.98	2,502.09	2,501.01	565.78
财务费用	-22.10	696.82	880.58	93.39
其中：利息费用	91.09	513.79	1,643.67	60.42
利息收入	107.37	450.21	829.24	44.11
加：其他收益	64.85	13,088.54	549.15	1,218.20
投资收益	233.07	388.06	-357.05	-298.53
公允价值变动收益	-	-79.88	684.93	-

资产减值损失	-	-3.39	3.60	-15.91
二、营业利润	4,145.40	14,180.89	4,641.17	13,642.69
加：营业外收入	36.61	340.14	5.73	113.19
减：营业外支出	48.87	2.17	7.80	14.89
三、利润总额	4,133.14	14,518.86	4,639.10	13,740.99
减：所得税费用	1,335.52	3,881.36	1,680.75	3,280.06
四、净利润	2,797.62	10,637.49	2,958.35	10,460.93
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	2,797.62	10,637.49	2,958.35	10,460.93
终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	2,816.73	10,548.49	2,754.36	10,421.92
少数股东损益	-19.10	89.00	203.99	39.02
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	2,797.62	10,637.49	2,958.35	10,460.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,816.73	10,548.49	2,754.36	10,421.92
归属于少数股东的综合收益总额	-19.10	89.00	203.99	39.02

(三) 发行人报告期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 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	19,602.43	16,137.81	13,800.70	3,427.99
收到的税费返还	-	2,260.36	42.63	0.15
收到其他与经营活动有关的现金	215,635.50	250,604.48	221,564.82	153,760.16
经营活动现金流入小计	235,237.93	269,002.65	235,408.15	157,188.30
购买商品、接受劳务支付的现金	73,275.39	86,609.09	96,825.58	41,893.28
支付给职工以及为职工支付的现金	1,151.73	1,452.36	1,086.73	183.23
支付的各项税费	2,600.33	2,270.27	2,078.86	433.44
支付其他与经营活动有关的现金	265,617.76	342,315.65	506,431.53	39,439.81
经营活动现金流出小计	342,645.21	432,647.37	606,422.71	81,949.76
经营活动产生的现金流量净额	-107,407.28	-163,644.72	-371,014.56	75,238.54
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	70.00	34.83	-
取得投资收益收到的现金	-		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,427.35		-	11,075.71
投资活动现金流入小计	1,427.35	70.00	34.83	11,075.71
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,286.36	21,662.42	193.65	121.18
投资支付的现金	2,060.00	11,264.07	42,864.94	2,340.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	29,244.69		51,408.04	-
支付其他与投资活动有关的现金	120.00		15,053.00	-
投资活动现金流出小计	46,711.05	32,926.49	109,519.63	2,461.18
投资活动产生的现金流量净额	-45,283.70	-32,856.49	-109,484.80	8,614.53
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	1,000.00	200,000.00	-
取得借款收到的现金	318,614.00	318,550.00	412,358.00	17,500.00
发行债券收到的现金	-	213,000.00		

收到其他与筹资活动有关的现金	-		-	-
筹资活动现金流入小计	318,614.00	532,550.00	612,358.00	17,500.00
偿还债务支付的现金	136,506.87	300,003.60	105,046.81	3,213.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,963.27	24,716.44	5,424.31	5,621.62
支付其他与筹资活动有关的现金	2,977.92	5,790.48	22,177.83	34,920.67
筹资活动现金流出小计	169,448.06	330,510.52	132,648.95	43,755.29
筹资活动产生的现金流量净额	149,165.94	202,039.48	479,709.05	-26,255.29
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	-3,525.03	5,538.27	-790.31	57,597.78
加：期初现金及现金等价物余额	64,917.65	59,379.38	60,169.69	2,571.90
六、期末现金及现金等价物余额	61,392.61	64,917.65	59,379.38	60,169.69

(四) 发行人报告期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	5,114.28	22,624.40	23,735.13	9,850.01
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	780.00	-	-	-
其他应收款	299,127.75	242,129.62	-	140,200.00
存货	-	-	-	-
其他流动资产	248.23	211.25	7.23	-
流动资产合计	305,270.27	264,965.28	23,742.36	150,050.01
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	535,000.00	535,000.00	535,000.00	155,000.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	288.00	-	-	-

递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	535,288.00	535,000.00	535,000.00	155,000.00
资产总计	840,558.27	799,965.28	558,742.36	305,050.01
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	-	-	-	-
其他应付款	70,083.19	87,391.19	59,000.00	5,200.00
一年内到期的非流动负债	2,000.00	-	-	-
流动负债合计	72,083.19	87,391.19	59,000.00	5,200.00
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	269,000.00	213,000.00	-	-
长期应付款	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
非流动负债合计	269,000.00	213,000.00	-	-
负债合计	341,083.19	300,391.19	59,000.00	5,200.00
所有者权益：				
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	300,000.00
资本公积	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-524.93	-425.91	-257.64	-149.99
所有者权益合计	499,475.07	499,574.09	499,742.36	299,850.01
负债和所有者权益总计	840,558.27	799,965.28	558,742.36	305,050.01

(五) 发行人报告期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	-	-	-	-

减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	-	-	50.00	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	163.18	296.34	121.99	9.03
财务费用	-64.16	-128.06	-64.34	-13.40
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-64.96	128.51	-	-
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-
资产减值损失	-	-	-	-
二、营业利润	-99.01	-168.27	-107.65	4.37
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	-99.01	-168.27	-107.65	4.37
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-99.01	-168.27	-107.65	4.37
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	-99.01	-168.27	-107.65	4.37
终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	-99.01	-168.27	-107.65	4.37

(六) 发行人报告期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 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	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	64.96	23,438.78	194,064.89	69,513.93
经营活动现金流入小计	64.96	23,438.78	194,064.89	69,513.93
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	-	-	-	-
支付的各项税费	-	-	50.00	150.00
支付其他与经营活动有关的现金	65,319.26	233,958.51	129.77	9.57
经营活动现金流出小计	65,319.26	233,958.51	179.77	159.57
经营活动产生的现金流量净额	-65,254.29	-210,519.73	193,885.13	69,354.37
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	-
投资支付的现金	-	-	380,000.00	60,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	-	380,000.00	60,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-	-	-380,000.00	-60,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	200,000.00	-
取得借款收到的现金	58,000.00	213,000.00	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-

收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	58,000.00	213,000.00	200,000.00	-
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,803.00	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	452.83	3,591.00	-	-
筹资活动现金流出小计	10,255.83	3,591.00	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	47,744.17	209,409.00	200,000.00	-
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	-17,510.12	-1,110.73	13,885.13	9,354.37
加：期初现金及现金等价物余额	22,624.40	23,735.13	9,850.01	495.64
六、期末现金及现金等价物余额	5,114.28	22,624.40	23,735.13	9,850.01

五、发行人报告期主要财务指标

财务指标		2021 年 9 月末 /1-9 月	2020 年末/ 度	2019 年末/ 度	2018 年末/ 度
偿债能力指标	流动比率（倍）	5.12	5.05	7.46	2.49
	速动比率（倍）	4.27	4.24	6.20	1.88
	EBITDA（万元）	6,426.68	15,746.02	7,321.73	14,038.14
	EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.48	3.37	1.71	4.62
	资产负债率（%）	64.81	59.21	49.94	47.38
营运能力指标	应收账款周转率（次/年）	0.35	0.38	0.66	0.89
	存货周转率（次/年）	0.22	0.22	0.32	0.23
	总资产周转率（次/年）	0.04	0.04	0.07	0.05
	净资产周转率（次/年）	0.10	0.09	0.13	0.09
盈利能力指标	主营业务毛利率（%）	15.84	13.43	13.80	45.93
	总资产回报率（%）	0.29	1.27	0.75	3.00
	净资产收益率（%）	0.52	2.00	0.70	3.36

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，2018 年度应收账款平均总额以 2018 年期末数据为依据；
- 6、存货周转率 = 营业成本/存货平均总额，2018 年度存货平均总额以 2018 年期末数据为依据；
- 7、总资产周转率=营业收入/总资产平均总额，2018 年度总资产平均总额以 2018 年期末数据为依据；
- 8、净资产周转率=营业收入/净资产平均余额，2018 年度净资产平均总额以 2018 年期末数据为依据；
- 9、主营业务毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入；
- 10、总资产回报率=(利润总额+利息支出)/总资产平均余额，2018 年度总资产平均总额以 2018 年期末数据为依据；
- 11、净资产收益率=净利润/净资产平均余额，2018 年度净资产平均总额以 2018 年期末数据为依据。

六、发行人财务状况分析

(一) 概述

近三年及一期末，发行人的资产总额分别为 614,125.45 万元、1,050,197.40 万元、1,325,378.40 万元和 1,542,593.94 万元；负债总额分别为 290,960.45 万元、524,471.93 万元、784,804.32 万元和 999,826.94 万元；所有者权益分别为 323,165.00 万元、525,725.47 万元、540,574.08 万元和 542,767.01 万元；资产负债率分别为 47.38%、49.94%、59.21% 和 64.81%。最近三年及一期，公司实现营业收入分别为 29,425.28 万元、55,788.36 万元、46,521.23 万元和 55,630.15 万元；净利润分别为 10,460.93 万元、2,958.35 万元、10,637.49 万元和 2,797.62 万元。

近三年及一期末，发行人净资产保持增长态势，主要来源为股东

投入及自身的盈余积累。在报告期内，良好的盈利能力使得发行人未分配利润不断增加，公司未分配利润分别为 22,117.35 万元、24,871.71 万元、35,420.20 万元和 38,237.26 万元。

发行人实收资本均来自于股东注入的货币资金，权属清晰；截至 2021 年 9 月末，纳入合并报表范围共有 14 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 29,425.28 万元、55,788.36 万元、46,521.23 万元和 55,630.15 万元，政府补贴收入分别为 1,218.20 万元、549.15 万元、13,088.54 万元和 64.85 万元，近三年营业收入占营业收入和政府补贴收入总额的比例分别为 96.02%、99.03%和 78.04%，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 10,460.93 万元、2,958.35 万元、10,637.49 万元和 2,797.62 万元，随着业务结构的改善以及盈利能力较高的业务不断发展，发行人盈利能力有望持续提升。近三年的平均净利润为 8,018.92 万元，假设本期债券发行时票面利率为 4.85%，则足以覆盖本期债券的一年利息。

（二）资产结构分析

近三年及一期末发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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	82,070.21	5.32	101,324.63	7.64	69,384.03	6.61	94,729.69	15.43
应收票据	2,255.12	0.15	121.44	0.01	111.26	0.01	122.11	0.02
应收账款	176,206.24	11.42	138,140.78	10.42	103,795.58	9.88	66,050.68	10.76
预付款项	20,925.12	1.36	9,159.62	0.69	4,765.16	0.45	3,347.84	0.55
其他应收款	874,173.56	56.67	779,930.16	58.85	639,778.79	60.92	255,643.83	41.63

存货	231,272.72	14.99	197,154.47	14.88	166,191.31	15.82	135,832.35	22.12
持有待售资产			-	-	-	-	-	-
其他流动资产	8,559.04	0.55	2,844.88	0.21	1,811.84	0.17	359.60	0.06
流动资产合计	1,395,462.01	90.46	1,228,675.98	92.70	985,837.96	93.87	556,086.10	90.55
可供出售金融资产	-	-	6,223.49	0.47	313.49	0.03	348.33	0.06
其他权益工具投资	8,383.49	0.54	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	16,249.52	1.05	15,866.45	1.20	10,194.32	0.97	9,041.47	1.47
投资性房地产	95,811.65	6.21	42,935.16	3.24	43,016.54	4.10	42,220.14	6.87
固定资产	5,259.85	0.34	4,974.17	0.38	5,355.75	0.51	6,291.36	1.02
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-	-	-	-	-
无形资产	272.96	0.02	278.00	0.02	298.98	0.03	121.32	0.02
商誉	2,998.91	0.19	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	700.53	0.05	177.22	0.01	177.36	0.02	12.79	<0.01
递延所得税资产	3.92	<0.01	3.92	<0.01	3.00	<0.01	3.94	<0.01
其他非流动资产	17,451.08	1.13	26,244.00	1.98	5,000.00	0.48	-	-
非流动资产合计	147,131.93	9.54	96,702.42	7.30	64,359.44	6.13	58,039.35	9.45
资产合计	1,542,593.94	100.00	1,325,378.40	100.00	1,050,197.40	100.00	614,125.45	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人总资产分别为 614,125.45 万元、1,050,197.40 万元、1,325,378.40 万元和 1,542,593.94 万元，公司的资产规模在报告期内表现为增长态势，其中 2019 年末，公司资产规模增加主要是股东增资 20 亿元及负债规模增加所致；2020 年末及 2021 年 9 月末，公司资产规模增加主要是业务快速发展过程中负债规模增加所致。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的流动资产规模分别为 556,086.10 万元、985,837.96 万元、1,228,675.98 万元和 1,395,462.01 万元，非流动资产规模分别为 58,039.35 万元、64,359.44 万元、96,702.42 万元和 147,131.93 万元。从资产结构来看，发行人近三年及

一期流动资产占总资产的比例均维持在 90%以上，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，占比较高及变动幅度较大的重要资产分析如下：

1、货币资金

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人的货币资金余额分别为 94,729.69 万元、69,384.03 万元、101,324.63 万元和 82,070.21 万元，占总资产的比例分别为 15.43%、6.61%、7.64%和 5.32%。发行人的货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成。

报告期各期末，发行人货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
库存现金	-	0.01	0.02	0.49
银行存款	61,392.61	64,917.64	59,376.79	60,169.20
其他货币资金	20,677.60	36,406.98	10,007.21	34,560.00
合计	82,070.21	101,324.63	69,384.03	94,729.69

截至 2021 年 9 月末，公司使用受到限制的货币资金余额为 20,677.60 万元，其中用于担保的定期存款或通知存款 7,407.60 万元、光大融资租赁风险抵押金 3,000.00 万元、票据保证金 10,270.00 万元。

2、应收账款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收账款账面价值分别为 66,050.68 万元、103,795.58 万元、138,140.78 万元和 176,206.24 万元，占总资产的比例分别为 10.76%、9.88%、10.42%和 11.42%，占比较为稳定。发行人应收账款主要为应收安置房款和代建工程款，随着发行人主营业务规模不断增长，相关工程建设的推进，预计发行人应收账款规模将持续增长。

截至 2021 年 9 月末，发行人余额较大应收账款情况如下：

单位：万元、%

序号	欠款单位	余额	占比	款项性质	账龄	与本公司关系
1	苏州市相城区黄埭镇财政和资产管理局	141,817.23	80.48	安置房款项	0-4 年	非关联方
2	江苏省相城高新技术产业开发区（筹）管委会	29,222.81	16.58	工程款	1-4 年	股东
3	苏州相城经济开发区潘阳工业园发展有限公司	3,202.12	1.82	工程款	0-2 年	非关联方
4	苏州市相城区黄埭镇人民政府	484.43	0.27	工程款	2-3 年	非关联方
合计		174,726.59	99.16	-	-	-

截至 2020 年末，发行人应收账款前五名情况如下：

单位：万元、%

序号	欠款单位	余额	占比	款项性质	账龄	与本公司关系
1	苏州市相城区黄埭镇财政和资产管理局	108,164.63	78.30	安置房款项	0-3 年	非关联方
2	江苏省相城高新技术产业开发区（筹）管委会	26,050.47	18.86	工程款	0-3 年	股东
3	苏州相城经济开发区潘阳工业园发展有限公司	1,932.05	1.40	工程款	0-2 年	非关联方
4	苏州市相城区黄埭镇人民政府	484.43	0.35	工程款	1-2 年	非关联方
5	苏州市相城区黄埭镇潘阳社区居民委员会	225.80	0.16	工程款	0-2 年	非关联方
合计		136,857.38	99.07	-	-	-

近一年及一期末发行人应收账款主要系应收苏州市相城区黄埭镇财政和资产管理局安置房款和江苏省相城高新技术产业开发区（筹）管委会代收安置房款和项目工程款。

因苏州市相城区黄埭镇财政和资产管理局和江苏省相城高新技术产业开发区（筹）管委会均为政府机构，此类款项一般回款风险较小，故未计提坏账准备。发行人应收账款虽然持续增长且占比较大，但主要为政府机构，整体质量较高，不能收回的风险较低。

3、其他应收款

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 255,643.83 万元、639,778.79 万元、779,930.16 万元和 874,173.56 万元，占总资产的比例分别为 41.63%、

60.92%、58.85%和 56.67%，金额及占比较大。发行人其他应收账款主要是由往来款、代垫工程款、保证金等构成。截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款较上年末增长 94,243.40 万元，增幅为 12.08%，主要是新增对相城区黄埭镇集体企业及其子公司的往来款。

发行人其他应收款主要为应收政府机构及相城区黄埭镇集体企业及其子公司往来款等。对于欠款对象为政府机构及相城区黄埭镇集体企业及其子公司的其他应收款，因出现违约的可能性较低，发行人对该类应收款项作个别认定，未计提坏账准备。除此之外，发行人采用按账龄分析法和单项认定法对其他应收款计提坏账准备。

（1）其他应收款分类情况

发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：经营性其他应收款为发行人因与公司主营业务板块密切相关或符合企业经营发展规划需要的业务形成的，且未来预计能给企业带来收益的其他应收款；否则为非经营性往来款。

最近两年及一期末，其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末		2019 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
经营性其他应收款	509,220.26	58.25	409,618.57	52.52	259,292.68	40.53
非经营性其他应收款	364,953.30	41.75	370,311.59	47.48	380,486.10	59.47
合计	874,173.56	100.00	779,930.16	100.00	639,778.78	100.00

发行人 2021 年 9 月末其他应收款中前五名的款项具体情况如下：

单位：万元、%

序号	欠款单位	余额	占比	形成原因	分类（经营性/非经营性）	账龄	回款计划
1	苏州市相城区黄埭镇集体资产经营公司	95,050.32	10.87	资金往来	非经营性	0-5 年及 5 年以上	10 年内逐步回款
2	苏州市相城区黄埭镇市政工程有限公司	88,985.51	10.18	代垫工程款	经营性	0-2 年、3-5 年及 5 年以上	10 年内逐年回款
3	苏州市相城区黄埭绿化养护有限公司	84,775.93	9.70	代垫工程款	经营性	0-3 年	5 年内逐年回款
4	苏州市黄埭循环农业示范区建设有限公司	76,450.00	8.75	代垫工程款	经营性	0-2 年、3-5 年	5 年内逐年回款
5	苏州市春申实业有限公司	64,188.07	7.34	资金往来	非经营性	0-2 年、3-5 年及 5 年以上	5 年内逐步回款
合计		409,449.83	46.84	-	-	-	-

发行人 2020 年末其他应收款中前五名的款项具体情况如下：

单位：万元、%

序号	欠款单位	余额	占比	形成原因	分类（经营性/非经营性）	账龄	回款计划
1	苏州市相城区黄埭镇集体资产经营公司	99,295.41	12.73	往来款	非经营性	1-5 年及 5 年以上	10 年内逐年回款
2	苏州市相城区黄埭镇市政工程有限公司	68,185.51	8.74	代垫工程款	经营性	1-5 年及 5 年以上	10 年内逐年回款
3	苏州市相城区春申水务建设有限公司	67,383.13	8.64	往来款	非经营性	1-2 年	5 年内逐年回款

4	苏州市黄埭循环农业示范区建设有限公司	63,550.00	8.15	代垫工程款	经营性	1-4 年	5 年内逐年回款
5	苏州市春申实业有限公司	60,748.52	7.79	往来款	非经营性	1-3 年	5 年内逐年回款
合计		359,162.57	46.05	-	-	-	-

1) 苏州市相城区黄埭镇集体资产经营公司

公司成立于 1996 年 9 月 24 日，注册资本为 8,333.00 万人民币，公司统一社会信用代码为 91320507251666528N，法定代表人为朱伟华。苏州市相城区黄埭镇集体资产经营公司为地方集体企业，黄埭镇集体资产经营委员会为该公司实际控制人。公司经营范围包括资产经营及相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2) 苏州市相城区黄埭镇市政工程有限公司

公司成立于 1999 年 03 月 17 日，法定代表人为赵峰明，注册资本为 16,200.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91320507713232928U。企业地址位于苏州市相城区黄埭镇埭南路 35 号，所属行业为土木工程建筑业，经营范围包含：镇、村道路、下水道铺设（凭有效资质经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

3) 苏州市相城区春申水务建设有限公司

公司成立于 2008 年 12 月 18 日，注册资本为 23,000.00 万元人民币，公司统一社会信用代码为 91320507683533083H，法定代表人为李初建。苏州市相城区黄埭镇青龙村经济合作社为公司控股股东和实际控制人。公司经营范围包括自来水供水服务。给排水工程安装及维修、消防工程设施安装（凡涉及国家专项审批和行政许可的，须办理专项审批和行政许可后方可经营）。销售：水暖器材、五金配件、电动工

具。（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）

4）苏州市黄埭循环农业示范区建设有限公司

公司成立于2015年3月26日，法定代表人为沈鸿，注册资本为12,000.00万元人民币，统一社会信用代码为913205073310365261。企业地址位于苏州市相城区黄埭镇三埂村，所属行业为农业，经营范围包含：示范区范围内的农业基础设施及水利工程建设，农业新产品的研发，农作物、花卉苗木的种植，家禽、畜牧、淡水产品的养繁殖，休闲观光体验及相关配套服务。销售：食用农产品，林果花卉，淡水产品。（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）

5）苏州市春申实业有限公司

公司成立于2006年2月24日，注册资本为12,000.00万人民币，公司统一社会信用代码为91320507784978161X，法定代表人为邹建斌。苏州市春申实业有限公司为地方集体企业子公司，苏州市相城区黄埭镇斜桥村经济合作社为该公司实际控制人。公司经营范围包括项目投资、基础设施开发、租赁及相关配套管理服务、科技咨询。销售：建筑材料、五金配件、雨污水管、花卉苗木。（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）

从2020年末发行人其他应收款金额前五大情况表来看，发行人其他应收款大部分为应收相城区黄埭镇集体企业及其子公司的往来款，此类款项主要系相城高新区筹建初期发行人业务开展主要在相城区黄埭镇所形成，截至本募集说明书签署日，发行人其他应收款金额较大前五名企业信用情况良好，无重大违法违规情况，因此一般回款风险较小，故未计提坏账准备。此外，发行人报告期末主要其他应收款对手方按计划回款的资金来源为自有资金或者外部筹资。但发行人其他应收款规模较大、账龄较长、回收时点具有不确定性，可能对发

行人形成一定的资金压力，未来发行人将按照非经营性其他应收款的手续方出具的回款计划，加大对其他应收款的催收力度，增强自身偿债能力。因此，截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款余额较大的情况不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

（2）非经营性其他应收款的决策权限、程序、定价机制和信息披露安排

根据发行人《资金往来规范管理制度》，公司对外发生非经营性资金往来时，与同一单位发生 5 亿元以下，且占公司最近一期经审计的净资产 10%以下的交易，由总经理审批并报董事会备案；5 亿元以上（含 5 亿元）且占公司最近一期经审计的净资产 10%以上的提交董事会审议。公司非经营性往来按照合理、公平的原则进行定价。

如涉及与关联方发生非经营性资金往来，按如下权限办理：

公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 5 亿元以下，且占公司最近一期经审计的净资产 10%以下的关联交易，由公司董事长进行审查和决策；公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 5 亿元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上的关联交易，除应当及时披露外，还应将该交易事项提交董事会审议；公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额特别巨大的，经公司董事会讨论后，提交股东审批。公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。

根据《公司章程》及相关管理制度，子公司发生的非经营性资金往来事项参照上述规定报公司管理层或董事会统一决策。

截至 2020 年末，发行人非经营性其他应收款余额为 370,311.59 万元。本期债券存续期内，公司承诺不新增非经营性往来占款或资金

拆借余额。

4、存货

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人存货余额分别为 135,832.35 万元、166,191.31 万元、197,154.47 万元和 231,272.72 万元，占总资产的比例分别为 22.12%、15.82%、14.88%和 14.99%，主要由安置房开发和代建工程的开发成本和开发产品构成从报告期各期末数据来看，发行人存货主要为开发成本，占比均达 80%以上。发行人开发成本占比大，主要是由其经营模式决定，发行人主营业务代建工程和安置房建设业务在完工前的成本计入“存货-开发成本”科目，因此金额及占比较大。

报告期各期末，发行人存货构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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
原材料	32.26	0.01	27.09	0.01	24.46	0.01	21.22	0.02
开发成本	201,193.24	86.99	178,328.98	90.45	143,130.81	86.12	110,012.10	80.99
开发产品	30,047.21	12.99	18,798.39	9.53	23,036.04	13.86	25,799.04	18.99
合计	231,272.72	100.00	197,154.47	100.00	166,191.31	100.00	135,832.35	100.00

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	项目类型	总投资额	账面价值	开工时间	竣工时间	已确认收入	已回款	是否为代建项目	是否签订委托代建协议
古官三期安置房	安置房项目	104,711.95	41,366.41	2019	2022	-	-	否	否
青阳二期安置房	安置房项目	75,066.93	24,846.35	2018	2020	-	-	否	否
金威地块	住宅项目	48,388.68	18,959.12	2019	2022	-	-	否	否
新阳二期安置房	安置房项目	41,897.63	18,406.09	2019	2022	-	-	否	否
新阳新村二、三标段	安置房项目	24,500.00	12,731.51	2018	2021	-	-	否	否
康阳二期三标段	安置房项目	24,900.00	8,203.62	2018	2021	-	-	否	否
黄埭镇长平路改造	基础设施建设	5,908.00	6,094.22	2017	2018	-	-	是	是
东桥化纤厂苏地 2020-WG-55 号地块	商服用房项目	27,000.00	5,892.33	2020	2023	-	-	否	否
玉莲新村	安置房项目	4,987.13	4,398.63	2017	2018	-	-	否	否
黄埭镇锡埭路改扩建工程	基础设施建设	3,750.41	3,750.41	2018	2019	-	-	是	是
长平路景观绿化工程	基础设施建设	3,485.00	2,706.57	2018	2019	-	-	是	是
爱民路改造工程	基础设施建设	3,170.00	2,494.09	2018	2019	-	-	是	是
冯梦龙村冯埂上特色田园	基础设施建设	1,876.15	2,002.44	2018	2019	-	-	是	是
春华路改造工程	基础设施建设	1,990.00	1,867.94	2017	2019	-	-	是	是
春照路、方桥路	基础设施建设	1,800.00	1,588.75	2017	2018	-	-	是	是
中市路改造工程	基础设施建设	1,575.40	1,575.40	2014	2018	-	-	是	是
黄埭高速出口景观工程	基础设施建设	1,861.00	1,563.56	2018	2019	-	-	是	是
春秋路改造工程	基础设施建设	1,246.08	1,398.74	2017	2018	-	-	是	是

靖阳路道路改造工程	基础设施建设	1,363.53	1,363.53	2018	2019	-	-	是	是
人民路、长康路、公寓路改造工程	基础设施建设	1,141.28	1,141.28	2017	2017	-	-	是	是
方桥路、金埭路市政工程	基础设施建设	1,300.00	999.01	2016	2017	-	-	是	是
春光路中市路改造工程	基础设施建设	1,513.00	990.40	2017	2018	-	-	是	是
兴隆街、华阳路、南新街	基础设施建设	1,720.00	793.33	2016	2017	-	-	是	是
高阳路（春秋路-春旺路）工程	基础设施建设	2,974.27	793.22	2019	2020	-	-	是	是
胡桥村老年过渡房	基础设施建设	745.57	745.57	2016	2017	-	-	是	是
相城高新区春秋路苏阳路口景观规划	基础设施建设	735.88	735.88	2019	2019	-	-	是	是
春申国际科创园	基础设施建设	1,840.00	691.61	2017	2019	-	-	是	是
黄埭镇绕城高速黄埭出入口改造工程	基础设施建设	623.00	604.84	2017	2018	-	-	是	是
省级生态工业示范园区创建服务及环保管家服务工程	基础设施建设	779.35	555.48	2018	2021	-	-	是	是
长康社区改建项目	基础设施建设	502.30	502.30	2012	2019	-	-	是	是
冯埂上特色田园乡村2019年度项目	基础设施建设	1,200.00	473.13	2018	2019	-	-	是	是
黄埭镇卫生院改造拆迁过渡房工程	基础设施建设	789.04	466.00	2018	2019	-	-	是	是
咏春工业坊内部管网改造工程	基础设施建设	1,618.00	460.94	2017	2018	-	-	是	是
合计	-	396,959.58	171,162.71						

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、元/平方米

序号	权属单位	产权证书编号	坐落位置	证载土地使用权类型	土地用途	土地面积 (M2)	房屋建筑面积 (M2)	取得方式	土地性质	项目	项目账面价值	入账方式	土地单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	所属科目
1	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034636 号	相城区黄埭镇埭宝园 9 栋 102 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	25.51	88.11	划拨	划拨	埭宝园	50.69	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
2	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034634 号	相城区黄埭镇埭宝园 9 栋 103 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	25.51	88.11	划拨	划拨	埭宝园	50.69	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
3	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034633 号	相城区黄埭镇埭宝园 9 幢 404 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	32.79	113.25	划拨	划拨	埭宝园	65.82	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
4	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034635 号	相城区黄埭镇埭宝园 2 幢 304 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	30.46	87.58	划拨	划拨	埭宝园	51.15	成本法	不适用	否	不适用	开发产品

序号	权属单位	产权证书 编号	坐落位置	证载土地 使用权类 型	土地用 途	土地面积 (M2)	房屋建筑 面积 (M2)	取得 方式	土地 性质	项目	项目账面价 值	入 账 方式	土地单价	是否 抵押	是否 缴纳土地 出让金	所属科目
5	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034632 号	相城区黄埭镇埭宝园 9 幢 501 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	32.79	113.25	划拨	划拨	埭宝园	65.82	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品
6	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034637 号	相城区黄埭镇埭宝园 9 栋 502 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	27.27	94.16	划拨	划拨	埭宝园	54.45	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品
7	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034638 号	相城区黄埭镇埭宝园 3 幢 110 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	31.30	91.25	划拨	划拨	埭宝园	52.50	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品
8	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034639 号	相城区黄埭镇埭宝园 9 幢 503 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	27.27	94.16	划拨	划拨	埭宝园	54.45	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品
9	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034640 号	相城区黄埭镇埭宝园 9 幢 504 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	32.79	113.25	划拨	划拨	埭宝园	65.48	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品

序号	权属单位	产权证书 编号	坐落位置	证载土地 使用权类 型	土地用 途	土地面积 (M2)	房屋建筑 面积 (M2)	取得 方式	土地 性质	项目	项目账面价 值	入 账 方式	土地单价	是否 抵押	是否 缴纳土地出 让金	所属科目
10	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034641 号	相城区黄埭镇埭宝园 10 幢 104 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	44.92	131.17	划拨	划拨	埭宝园	75.01	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
11	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034643 号	相城区黄埭镇埭宝园 10 幢 204 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	44.92	131.17	划拨	划拨	埭宝园	75.76	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
12	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034645 号	相城区黄埭镇埭宝园 4 幢 502 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	40.31	120.61	划拨	划拨	埭宝园	69.32	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
13	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034646 号	相城区黄埭镇埭宝园 10 幢 302 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	54.54	159.26	划拨	划拨	埭宝园	88.42	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
14	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034647 号	相城区黄埭镇埭宝园 10 幢 304 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	44.92	131.17	划拨	划拨	埭宝园	76.13	成本法	不适用	否	不适用	开发产品

序号	权属单位	产权证书编号	坐落位置	证载土地使用权类型	土地用途	土地面积 (M2)	房屋建筑面积 (M2)	取得方式	土地性质	项目	项目账面价值	入账方式	土地单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	所属科目
15	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034648 号	相城区黄埭镇埭宝园 10 幢 401 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	45.01	131.44	划拨	划拨	埭宝园	75.91	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
16	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034655 号	相城区黄埭镇埭宝园 10 幢 404 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	44.92	131.17	划拨	划拨	埭宝园	75.76	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
17	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034649 号	相城区黄埭镇埭宝园 11 幢 102 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	111.61	215.44	划拨	划拨	埭宝园	177.41	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
18	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034650 号	相城区黄埭镇埭宝园 11 幢 103 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	111.61	215.44	划拨	划拨	埭宝园	177.41	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
19	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034652 号	相城区黄埭镇埭宝园 11 幢 104 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	111.61	215.44	划拨	划拨	埭宝园	177.41	成本法	不适用	否	不适用	开发产品

序号	权属单位	产权证书编号	坐落位置	证载土地使用权类型	土地用途	土地面积 (M2)	房屋建筑面积 (M2)	取得方式	土地性质	项目	项目账面价值	入账方式	土地单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	所属科目
20	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034658 号	相城区黄埭镇埭宝园 4 幢 503 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	37.62	112.55	划拨	划拨	埭宝园	65.08	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
21	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034653 号	相城区黄埭镇埭宝园 11 幢 106 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	111.61	215.44	划拨	划拨	埭宝园	177.41	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
22	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034660 号	相城区黄埭镇埭宝园 6 幢 101 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	31.63	105.73	划拨	划拨	埭宝园	60.84	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
23	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034662 号	相城区黄埭镇埭宝园 6 幢 102 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	31.63	105.73	划拨	划拨	埭宝园	60.84	成本法	不适用	否	不适用	开发产品
24	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034656 号	相城区黄埭镇埭宝园 11 幢 107 室	国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地/成套住宅	111.61	215.44	划拨	划拨	埭宝园	177.41	成本法	不适用	否	不适用	开发产品

序号	权属单位	产权证书 编号	坐落位置	证载土地 使用权类 型	土地用 途	土地面积 (M2)	房屋建筑 面积 (M2)	取得 方式	土地 性质	项目	项目账面价 值	入 账 方式	土地单价	是否 抵押	是否 缴纳土地出 让金	所属科目
25	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034663 号	相城区黄埭镇埭宝园 6 幢 104 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	31.63	105.73	划拨	划拨	埭宝园	60.84	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品
26	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034666 号	相城区黄埭镇埭宝园 6 幢 204 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	34.77	116.24	划拨	划拨	埭宝园	67.56	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品
27	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034667 号	相城区黄埭镇埭宝园 7 幢 102 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	30.74	115.99	划拨	划拨	埭宝园	66.74	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品
28	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034669 号	相城区黄埭镇埭宝园 7 幢 204 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	30.74	115.99	划拨	划拨	埭宝园	67.40	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品
29	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034675 号	相城区黄埭镇埭宝园 8 幢 301 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	56.94	173.68	划拨	划拨	埭宝园	96.43	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品

序号	权属单位	产权证书 编号	坐落位置	证载土地 使用权类 型	土地用 途	土地面积 (M2)	房屋建筑 面积 (M2)	取得 方式	土地 性质	项目	项目账面价 值	入 账 方式	土地单价	是否 抵押	是否 缴纳土地 出让金	所属科目
30	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034678 号	相城区黄埭镇埭宝园 8 幢 304 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	30.86	94.13	划拨	划拨	埭宝园	54.97	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品
31	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034680 号	相城区黄埭镇埭宝园 8 幢 305 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	30.86	94.13	划拨	划拨	埭宝园	54.97	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品
32	苏州相城高新实业发展有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7034681 号	相城区黄埭镇埭宝园 9 幢 101 室	国有建设 用地使用 权/房屋 所有权	城镇住 宅用地 /成套 住宅	30.90	106.72	划拨	划拨	埭宝园	62.02	成本 法	不适用	否	不适用	开发产品
33	苏州市联胜置业有限公司	苏 (2019) 苏州市不动产权第 7024448 号	相城区黄埭镇太东路南、康阳路西	国有建设 用地使用 权	城镇住 宅用地	26,522.90		出让	出让	康阳二期一标	4,554.02	成本 法	300.00	否	是	开发产品
34	苏州市联胜置业有限公司	苏 (2019) 苏州市不动产权第 7024494 号	相城区黄埭镇东里河南、住友电装路东	国有建设 用地使用 权	城镇住 宅用地	26,666.70		出让	出让	新阳一期一标	2,378.16	成本 法	300.00	否	是	开发产品

序号	权属单位	产权证书编号	坐落位置	证载土地使用权类型	土地用途	土地面积 (M2)	房屋建筑面积 (M2)	取得方式	土地性质	项目	项目账面价值	入账方式	土地单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金	所属科目
35	苏州市联胜置业有限公司	苏 (2019) 苏州市不动产权第 7026363 号	相城区黄埭镇太东路南、康阳路西	国有建设用地使用权	城镇住宅用地	15,144.00		出让	出让	康阳二期二标	2,758.55	成本法	300.00	否	是	开发产品
36	苏州市联胜置业有限公司	苏 (2019) 苏州市不动产权第 7024447 号	相城区黄埭镇太东路南、住友电装路东	国有建设用地使用权	城镇住宅用地	49,262.10		出让	出让	古官二期	3,011.69	成本法	300.00	否	是	开发产品
37	苏州市联胜置业有限公司	苏 (2019) 苏州市不动产权第 7026364 号	相城区黄埭镇东里河南、住友电装路东	国有建设用地使用权	城镇住宅用地	26,655.50		出让	出让	新阳一期二标	5,773.90	成本法	300.00	否	是	开发成本
38	苏州市联胜置业有限公司	苏 (2019) 苏州市不动产权第 7040741 号	相城区黄埭镇春秋路南、西塘河东	国有建设用地使用权	城镇住宅用地	13,591.00		出让	出让	2019 - WG-23	18,959.12	成本法	12,497.28	否	是	开发成本
39	苏州市联胜置业有限公司	苏 (2020) 苏州市不动产权第 7038785 号	相城区黄埭镇长和路东、东新街北	国有建设用地使用权	商服用地	12,666.00		出让	出让	2020 - WG-55	5,892.33	成本法	4,500.24	否	是	开发成本

序号	权属单位	产权证书 编号	坐落位置	证载土地 使用权类 型	土地用 途	土地面积 (M2)	房屋建筑 面积 (M2)	取得 方式	土地 性质	项目	项目账面价 值	入 账 方式	土地单价	是否 抵押	是否 缴纳土地 出让金	所属科目
40	苏州相城高新建设发展有限公司	苏 (2021) 苏州市不动产权第 7002514 号	相城区黄埭镇住友电装路东、太东路北	国有建设用地使用权	城镇住宅用地	96,589.00		出让	出让	古宫三期	41,366.41	成本法	300.00	否	是	开发成本
41	苏州相城高新建设发展有限公司	苏 (2021) 苏州市不动产权第 7002515 号	相城区黄埭镇住友电装路东、春祥路北	国有建设用地使用权	城镇住宅用地	34,239.00		出让	出让	新阳二期	18,406.09	成本法	290.99	否	是	开发成本
	合计	-	-	-	-	302,857.80	4,142.93		-	-	105,752.37	-	-	-	-	-

5、投资性房地产

2018-2020 年及 2021 年 9 月末,发行人投资性房地产账面价值分别为 42,220.14 万元、43,016.54 万元、42,935.16 万元和 95,811.65 万元,占总资产的比例分别为 6.87%、4.10%、3.24%和 6.21%,金额较大,占比呈波动趋势。发行人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,主要用途为出租。2021 年 9 月末,发行人投资性房地产较 2020 年末新增了 52,876.49 万元,增长 123.15%,主要系新增合并子公司苏州市春申国际科创园发展有限公司以及康阳大厦由其他非流动资产科目转入所致。

发行人投资性房地产按公允价值计量。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末,发行人投资性房地产具体情况如下:

单位: 万元

房屋建筑物名称	2021 年 9 月末 公允价值	2020 年末公允 价值	2019 年末公允 价值	2018 年末公允 价值
阅湖生活广场 1-3 幢	30,010.04	30,010.04	29,943.49	29,063.66
欧菲公寓	12,925.12	12,925.12	13,073.05	13,156.48
皇亭花园国际大酒店	7,357.14	-	-	-
康阳大厦	20,839.35	-	-	-
职工招待所、春旺路、春秋路房屋	24,680.00	-	-	-
合计	95,811.65	42,935.16	43,016.54	42,220.14

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:

单位：万元、元/平方米

序号	权属单位	资产名称	坐落位置	产权证书编号	证载用途	土地面积 (M2)	房屋建筑 面积 (M2)	土地 性质	土地用 途	账面价值	入 账 方 式	单 价	是否 抵 押	是否 出 租	是否 缴 纳 土 地 出 让 金
1	苏州市联胜置业有限公司	阅湖生活广场	相城区黄埭镇裴阳路 1 号阅湖生活广场 3 幢	苏(2017)苏州市不动产权第 7020212 号	其他商服用地/非居住	2,137.26	11,020.21	出让	其他商服用地	30,010.04	成本法	1,812.56	是	是	是
2	苏州市联胜置业有限公司	阅湖生活广场	相城区黄埭镇裴阳路 1 号阅湖生活广场 2 幢	苏(2017)苏州市不动产权第 7020211 号	其他商服用地/非居住	1,851.64	9,547.49	出让	其他商服用地		成本法			是	
3	苏州市联胜置业有限公司	阅湖生活广场	相城区黄埭镇裴阳路 1 号阅湖生活广场 1 幢	苏(2017)苏州市不动产权第 7020210 号	其他商服用地/非居住	2,186.31	11,273.14	出让	其他商服用地		成本法			是	
4	苏州市联胜置业有限公司	欧菲公寓	相城区黄埭镇太东路 2940 号	苏(2020)苏州市不动产权第 7002259 号	工业用地/工业（集体宿舍）	9,961.00	21,500.91	出让	工业用地	12,925.12	成本法	1,002.00	是	是	是
合计		-	-	-		16,136.21	53,341.75	-	-	42,935.16	-	-	-	-	-

6、其他非流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他非流动资产余额分别为 0 万元、5,000.00 万元、26,244.00 万元和 17,451.08 万元，占总资产的比例分别为 0%、0.48%、1.98%和 1.13%。截至 2021 年 9 月末，发行人其他非流动资产余额较 2020 年降幅为 33.50%，主要系 2021 年 1-9 月发行人将相城区黄埭镇春丰路 406 号康阳大厦购房款转出“非流动资产”科目所致，具体明细如下：

单位：万元、%

类别	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
万家东吴—苏州相城保障房资产支持计划次级资产支持证券	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-
相城区黄埭镇春丰路 406 号康阳大厦购房款	-	21,244.00	-	-
购买铠和电脑配件（苏州）有限公司资产	12,451.08			
合计	17,451.08	26,244.00	5,000.00	-

注：康阳大厦 2020 年末计入其他非流动资产主要是当年末尚未取得其产权证。

7、政府性应收账款及占比

截至 2020 年末，发行人对政府及部门的应收账款规模 13.47 亿元、其他应收款规模 3.12 亿元，合计为 16.59 亿元，占净资产比重为 30.70%。

（三）负债结构分析

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末发行人负债结构情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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	36,000.00	3.60	74,000.00	9.43	25,950.00	4.95	27,490.00	9.45

借款								
应付票据	42,720.00	4.27	46,000.00	5.86	21,040.65	4.01	62,000.00	21.31
应付账款	41,445.12	4.15	43,223.38	5.51	51,609.74	9.84	43,505.37	14.95
预收款项	-	-	1,075.01	0.14	1,065.76	0.20	567.62	0.20
合同负债	1,377.83	0.14	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	111.47	0.02	210.31	0.07
应交税费	19,058.04	1.91	15,903.61	2.03	9,176.44	1.75	5,880.16	2.02
其他应付款	30,085.88	3.01	10,878.43	1.39	4,663.60	0.89	54,593.23	18.76
一年内到期的非流动负债	102,051.67	10.21	51,983.74	6.62	18,590.03	3.54	29,480.00	10.13
其他流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-

流动负债合计	272,738.53	27.28	243,064.17	30.97	132,207.69	25.21	223,726.69	76.89
长期借款	343,013.59	34.31	190,651.20	24.29	227,043.55	43.29	62,925.00	21.63
应付债券	269,000.00	26.90	213,000.00	27.14	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应付款	109,948.66	11.00	132,951.93	16.94	160,235.20	30.55	-	-
递延收益	954.92	0.10	965.79	0.12	794.29	0.15	288.79	0.10
递延所得税负债	4,171.23	0.42	4,171.23	0.53	4,191.20	0.80	4,019.97	1.38
非流动负债合计	727,088.40	72.72	541,740.15	69.03	392,264.24	74.79	67,233.76	23.11
负债合计	999,826.94	100.00	784,804.32	100.00	524,471.93	100.00	290,960.45	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末, 公司负债总额分别为 290,960.45 万元、524,471.93 万元、784,804.32 万元和 999,826.94 万元, 在报告期内呈上升趋势, 主要是相城高新区为 2016 年获批筹建的江苏省级

高新技术开发区，处于基础设施大力建设和产业加速布局中，发行人作为相城高新区最重要的开发建设主体，目前处于业务快速发展阶段所致。近年来发行人负债筹集资金主要用于相城高新区基础设施及安置房建设和服务地方招商。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司的流动负债规模分别为 223,726.69 万元、132,207.69 万元、243,064.17 万元和 272,738.53 万元，占负债总额的比例分别为 76.89%、25.21%、30.97%和 27.28%；非流动负债规模分别为 67,233.76 万元、392,264.24 万元、541,740.15 万元和 727,088.40 万元，占负债总额的比例分别为 23.11%、74.79%、69.03%和 72.72%。从负债结构来看，报告期内发行人的流动负债占负债总额的比重呈下降趋势，非流动负债占负债总额的比重呈上升趋势。

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

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人短期借款分别为 27,490.00 万元、25,950.00 万元、74,000.00 万元和 36,000.00 万元，占总负债比例分别为 9.45%、4.95%、9.43%和 3.60%。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人短期借款分类明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证借款	36,000.00	74,000.00	24,950.00	27,490.00
信用借款	-	-	1,000.00	-
合计	36,000.00	74,000.00	25,950.00	27,490.00

截至 2021 年 9 月末，发行人短期借款余额为 36,000.00 万元，较 2020 年末降低 51.35%，主要系发行人 2021 年 1-9 月偿还了部分短期借款所致。

2、应付票据

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付票据分别为 62,000.00 万元、21,040.65 万元、46,000.00 万元和 42,720.00 万元，占总负债的比例分别为 21.31%、4.01%、5.86%和 4.27 %。发行人应付票据主要包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。2020 年末，发行人应付票据余额涨幅较大主要系增加了工程款结算金额所致；2021 年 9 月末，发行人应付票据余额较 2020 年末减少 7.13%，主要系部分票据到期兑付所致。

报告期各期末，发行人应付票据情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
银行承兑汇票	42,720.00	46,000.00	18,040.65	62,000.00
商业承兑汇票	-	-	3,000.00	-
合计	42,720.00	46,000.00	21,040.65	62,000.00

3、应付账款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应付账款分别为 43,505.37 万元、51,609.74 万元、43,223.38 万元和 41,445.12 万元，占总负债的比例分别为 14.95%、9.84%、5.51%和 4.15%。发行人应付账款主要包括应付工程款、材料款及服务费等。

报告期各期末，发行人应付账款情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
工程款	41,014.53	42,650.19	51,391.79	43,385.23
材料费	298.75	517.92	199.10	92.45
服务费	52.48	26.80	18.63	13.72

其他	79.36	28.48	0.22	13.96
合计	41,445.12	43,223.38	51,609.74	43,505.37

4、其他应付款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 54,593.23 万元、4,663.60 万元、10,878.43 万元和 30,085.88 万元，占总负债的比例分别为 18.76%、0.89%、1.39%和 3.01 %。发行人其他应付款主要为与关联方资金往来款、与管委会出资设立企业资金往来和应付购房款等。

2019 年末，发行人其他应付款较上年末减少 49,929.63 万元，降幅 91.46%，主要系当年支付了收购联胜置业、双桥农业股权款项所致。2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末大幅增加，主要系应付利息大幅增长所致。2021 年 9 月末，发行人其他应付款较 2020 年末大幅增加，主要系康阳二期三标和新阳新村二、三标暂估成本暂时由该科目核算所致。

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付利息	9,048.25	9,281.24	2,371.25	334.37
其他应付款	21,037.63	1,597.19	2,292.36	54,258.86
合计	30,085.88	10,878.43	4,663.60	54,593.23

5、一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 29,480.00 万元、18,590.03 万元、51,983.74 万元和 102,051.67 万元，占总负债的比例分别为 10.13%、3.54%、6.62%和 10.21 %。截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债同比增长 179.63%，主要系发行人 2020 年末长期银行借款转为一年内到期的长期借款较多所致；截至 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增长 96.31%，主要系一年内到期的长期应付款和一年内到期的

长期借款增加所致。

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款，具体明细如下：

单位：万元

借款种类	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
一年内到期的长期借款	52,276.69	30,170.92	13,003.20	29,480.00
一年内到期的长期应付款	47,774.98	21,812.81	5,586.83	-
一年内到期的应付债券	2,000.00			
合计	102,051.67	51,983.74	18,590.03	29,480.00

6、长期借款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期借款分别为 62,925.00 万元、227,043.55 万元、190,651.20 万元和 343,013.59 万元，占总负债的比例分别为 21.63%、43.29%、24.29%和 34.31%，总体规模较大。报告期内，长期借款呈波动趋势，主要是为满足安置房开发和工程项目建设资金需求而持续向金融机构融资。从报告期各期末长期借款分类情况来看，发行人长期借款主要为保证类借款。

报告期各期末，发行人长期借款分类明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
抵押借款	8,580.00	8,790.00	-	-
抵押+保证借款	30,600.00	36,300.00	14,500.00	22,300.00
质押+保证借款	-	-	-	-
保证借款	356,110.28	175,732.12	225,546.75	70,105.00
减：一年内到期的长期借款	52,276.69	30,170.92	13,003.20	29,480.00
合计	343,013.59	190,651.20	227,043.55	62,925.00

7、应付债券

截至 2021 年 9 月末，发行人应付债券余额为 269,000.00 万元，占总负债比例为 26.90%，规模较大。

截至 2021 年 9 月末，发行人应付债券余额具体情况如下：

单位：万元

债券简称	发行日期	期限	余额
20 苏相城高新 ZR001	2020/3/10	3 年	56,000.00
20 苏相城高新 ZR002	2020/6/1	3 年	7,000.00
20 苏相城高新 ZR003	2020/6/23	3 年	9,000.00
20 苏相城高新 ZR004	2020/7/21	3 年	9,000.00
20 相高 01	2020/9/1	3 年	130,000.00
21 苏相城高新 ZR001	2021/2/10	3 年	18,000.00
21 相城高新 PPN001	2021/7/19	3 年	40,000.00
合计	-	-	269,000.00

8、长期应付款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期应付款余额分别为 0 万元、160,235.20 万元、132,951.93 万元和 109,948.66 万元，占总负债的比例分别为 0%、30.55%、16.94%和 11.00%。截至 2021 年 9 月末，发行人长期应付款主要包括发行人并表子公司苏州市联胜置业有限公司已发行未兑付的其他债务融资工具（万家东吴-苏州相城保障房资产支持专项计划优先级资产支持证券【02-05】）共计 9.00 亿元及应付光大金融租赁股份有限公司融资租赁融资款。

截至 2021 年 9 月末，发行人长期应付款金额为 109,948.66 万元，构成明细如下：

单位：万元

款项性质	2021 年 9 月末
应付融资、融资租赁款	157,723.64
减：一年内到期的长期应付款	47,774.98
合计	109,948.66

截至 2021 年 9 月末，发行人并表子公司联胜置业发行的资产支持计划产品存续情况如下表所示：

证券简称	证券代码	存续规模 (万元)	发行利率	预计到期日	评级
PR 优 02	159944.SH	10,000.00	4.50%	2022/1/26	AAA
相城优 03	159945.SH	22,000.00	4.80%	2023/2/2	AAA
相城优 04	159946.SH	29,000.00	5.20%	2024/1/25	AAA

相城优 05	159947.SH	24,000.00	5.20%	2025/2/5	AAA
相城次级	159948.SH	5,000.00	-	2025/2/5	NR
合计		90,000.00	-		

（四）有息负债及偿还压力情况

截至 2020 年末，苏州相城高新技术产业发展有限公司有息负债规模为 662,586.87 万元，具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	债权人/债券简称	债务规模	利率	起始日	到期日	增信措施
1	兴业银行苏州分行	20,000.00	4.7850%	2020/1/10	2021/1/9	保证
2	南京银行相城支行	10,000.00	4.7850%	2020/1/10	2021/1/9	保证
3	兴业银行相城支行	20,000.00	4.7850%	2020/1/13	2021/1/12	保证
4	南京银行	3,000.00	4.5675%	2020/3/13	2021/3/12	保证
5	南京银行相城支行	3,000.00	4.5675%	2020/3/13	2021/3/12	保证
6	上海银行	12,000.00	4.3500%	2020/4/24	2021/4/24	保证
7	江苏银行相城支行	6,000.00	4.3500%	2020/12/8	2021/12/7	保证
短期借款小计		74,000.00	-	-	-	-
8	中国建设银行股份有限公司苏州黄埭支行	11,300.00	5.1940%	2014/12/16	2023/12/16	抵押+保证
9	农业银行黄埭支行	15,000.00	4.9000%	2017/1/1	2024/6/24	保证
10	农业银行黄埭支行	2,250.00	4.9000%	2017/2/17	2024/11/15	保证
11	中国银行	14,000.00	5.7000%	2019/2/3	2022/2/4	抵押+保证
12	建设银行	1,100.00	4.9000%	2019/3/26	2022/6/25	保证
13	建设银行	1,100.00	4.9000%	2019/3/26	2022/12/25	保证
14	建设银行	1,100.00	4.9000%	2019/3/26	2023/6/25	保证
15	建设银行	1,100.00	4.9000%	2019/3/26	2023/12/25	保证
16	建设银行	1,100.00	4.9000%	2019/3/26	2024/6/25	保证
17	建设银行	1,100.00	4.9000%	2019/3/26	2024/12/25	保证
18	建设银行	4,900.00	4.9000%	2019/3/26	2025/6/25	保证
19	建设银行	4,900.00	4.9000%	2019/3/26	2025/12/25	保证
20	建设银行	12,400.00	4.9000%	2019/3/26	2026/3/25	保证
21	民生银行	10,000.00	6.1750%	2019/6/28	2022/6/28	保证
22	中国银行黄埭支行	663.00	5.7000%	2019/9/6	2022/3/4	保证
23	中国银行黄埭支行	3,585.00	5.7000%	2019/9/6	2022/9/4	保证

24	中国银行黄埭支行	337.00	5.7000%	2019/9/26	2022/3/25	保证
25	中国银行黄埭支行	1,815.00	5.7000%	2019/9/26	2022/9/25	保证
26	农业银行黄埭支行	10,562.00	4.9000%	2019/12/12	2028/12/8	保证
27	光大银行相城支行	60,000.00	5.8800%	2020/1/2	2029/12/24	保证
28	宁波银行	4,880.00	5.2500%	2020/4/30	2030/3/30	抵押
29	宁波银行	3,910.00	5.1500%	2020/5/13	2030/4/13	抵押
30	苏州城投商业保理有限公司	20,000.00	5.9800%	2020/5/27	2022/8/16	保证
31	无锡农商行苏州分行	10.00	4.9000%	2020/9/27	2022/3/27	保证
32	无锡农商行苏州分行	10.00	4.9000%	2020/9/27	2022/9/27	保证
33	无锡农商行苏州分行	10.00	4.9000%	2020/9/27	2023/3/27	保证
34	无锡农商行苏州分行	10.00	4.9000%	2020/9/27	2023/9/27	保证
35	无锡农商行苏州分行	10.00	4.9000%	2020/9/27	2024/3/27	保证
36	无锡农商行苏州分行	10.00	4.9000%	2020/9/27	2024/9/27	保证
37	无锡农商行苏州分行	10.00	4.9000%	2020/9/27	2025/3/27	保证
38	无锡农商行苏州分行	860.00	4.9000%	2020/9/27	2025/9/10	保证
39	苏州银行黄埭支行	2,619.20	4.9000%	2020/11/2	2028/11/2	保证
长期借款小计		190,651.20	-	-	-	-
40	20 苏相城高新 ZR001	56,000.00	5.7000%	2020/3/10	2023/3/10	无
41	20 苏相城高新 ZR002	7,000.00	5.3000%	2020/6/1	2023/6/1	无
42	20 苏相城高新 ZR003	10,000.00	3.9000%	2020/6/23	2023/6/23	无
43	20 苏相城高新 ZR004	10,000.00	3.9000%	2020/7/21	2023/7/21	无
44	20 相高 01	130,000.00	4.8000%	2020/9/1	2023/9/1	无
应付债券小计		213,000.00	-	-	-	-
45	光大金融租赁股份有限公司	47,223.22	5.1940%	2019/1/2	2027/1/2	保证
46	相城优 02-05	81,672.83	4.8430%	2019/9/27	2025/1/10	差额补足、保证、流动性支持
47	苏州市相城融资租赁有限公司	4,055.88	5.0000%	2020/3/19	2025/3/20	保证
长期应付款小计		132,951.93	-	-	-	-
48	中国建设银行股份有限公司苏州黄埭支行	3,000.00	5.1940%	2014/12/16	2021/10/1	抵押+保证

49	光大金融租赁股份有限公司	5,992.68	5.1940%	2019/1/2	2027/1/2	保证
50	渤海银行	27.78	6.5075%	2019/1/30	2021/6/20	保证
51	渤海银行	416.66	6.5075%	2019/1/30	2021/12/20	保证
52	苏州银行	1,000.00	5.2250%	2019/2/2	2021/6/21	保证
53	苏州银行	15,000.00	5.2250%	2019/2/2	2021/12/21	保证
54	中国银行	4,000.00	5.7000%	2019/2/3	2021/2/4	抵押+保证
55	中国银行	4,000.00	5.7000%	2019/2/3	2021/8/4	抵押+保证
56	建设银行	200.00	4.9000%	2019/3/26	2021/6/25	保证
57	建设银行	200.00	4.9000%	2019/3/26	2021/12/25	保证
58	中国银行黄埭支行	663.00	5.7000%	2019/9/6	2021/3/4	保证
59	中国银行黄埭支行	663.00	5.7000%	2019/9/6	2021/9/4	保证
60	中国银行黄埭支行	337.00	5.7000%	2019/9/26	2021/3/25	保证
61	中国银行黄埭支行	337.00	5.7000%	2019/9/26	2021/9/25	保证
62	相城优 01	15,037.83	4.8430%	2019/9/27	2021/1/27	差额补足、 保证、流动性支持
63	苏州市相城融资租赁有限公司	782.30	5.0000%	2020/3/19	2025/3/20	保证
64	无锡农商行苏州分行	10.00	4.9000%	2020/9/27	2021/3/27	保证
65	无锡农商行苏州分行	10.00	4.9000%	2020/9/27	2021/9/27	保证
66	苏州银行黄埭支行	75.23	4.9000%	2020/11/2	2021/3/21	保证
67	苏州银行黄埭支行	76.15	4.9000%	2020/11/2	2021/6/21	保证
68	苏州银行黄埭支行	77.08	4.9000%	2020/11/2	2021/9/21	保证
69	苏州银行黄埭支行	78.03	4.9000%	2020/11/2	2021/12/21	保证
一年内到期的非流动负债小计		51,983.74	-	-	-	-
有息负债总计		662,586.87	-	-	-	-

截至 2020 年末，苏州相城高新技术产业发展有限公司前十大有息负债规模为 46.49 亿元，具体明细如下表所示：

序号	债权人	债务类型	债务规模（亿元）	利率	期限	担保或抵质押情况
1	20 相高 01 持有人	债券	13.00	4.80%	2020.09-2023.08	无
2	相城优 02-05 持有人	资产支持	8.17	4.84%	2019.09-2025.01	差额补足、保证、流动性支持

		证券				
3	光大银行相城支行	贷款	6.00	5.88%	2020.01-2029.12	保证担保
4	20 苏相城高新 ZR001	债权融资计划	5.60	5.70%	2020.03-2023.03	无
5	光大金融租赁股份有限公司	租赁	4.72	5.19%	2019.01-2027.01	保证担保
6	兴业银行苏州分行	贷款	2.00	4.79%	2020.01-2021.01	保证担保
7	兴业银行相城支行	贷款	2.00	4.79%	2020.01-2021.01	保证担保
8	苏州城投商业保理有限公司	保理	2.00	5.98%	2020.05-2022.08	保证担保
9	相城优 01 持有人	资产支持证券	1.50	4.84%	2019.09-2021.01	差额补足、保证、流动性支持
10	农业银行黄埭支行	贷款	1.50	4.90%	2017.01-2024.06	保证担保
合计			46.49	-	-	-

截至 2020 年末，公司有息负债不存在高利融资情况。

截至 2020 年末，发行人有息负债到期分布情况如下：

单位：亿元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	10.42	15.73	3.26	4.92	1.35	2.04	12.46	18.80
其中担保贷款	10.42	15.73	3.26	4.92	1.35	2.04	12.46	18.80
债券融资	-	-	-	-	21.30	32.15	-	-
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	2.18	3.29	5.05	7.62	2.74	4.14	7.51	11.33
其中担保融资	0.68	1.03	3.05	4.60	0.74	1.12	3.34	5.04
合计	12.60	19.02	8.31	12.54	25.39	38.32	19.97	30.14

本期债券存续期内有息负债偿还压力测试

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 及以后
有息负债偿付规模	12.60	8.31	25.39	4.73	4.48	2.11	0.45	1.32	6.88
其中：银行借款偿还规模	10.42	3.26	1.35	1.95	1.07	1.24	-	1.32	6.88
信托计划、资管计划偿还规模	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	-	-	21.30	-	-	-	-	-	-
其他债务偿还规模	2.18	5.05	2.74	2.78	3.41	0.87	0.45	-	-
本期债券偿付规模	-	-	-	-	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
合计	12.60	8.31	25.39	4.73	6.08	3.71	2.05	2.92	8.48

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 2022 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。

（五）营运能力分析

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月主要营运能力指标

项目	2021 年 1-9 月 /2021 年 9 月末	2020 年度/ 末	2019 年度/ 末	2018 年度/ 末
应收账款周转率（次/年）	0.35	0.38	0.66	0.89
存货周转率（次/年）	0.22	0.22	0.32	0.23
总资产周转率（次/年）	0.04	0.04	0.07	0.05
净资产周转率（次/年）	0.10	0.09	0.13	0.09

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司的应收账款周转率分别为 0.89、0.66、0.38 和 0.35，总体周转水平较低且呈现下降趋势，主要系由发行人应收账款较大且持续增长所致。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司的存货周转率分别为 0.23 次/年、0.32 次/年、0.22 次/年和 0.22 次/年，总体处于较低水平，主要因为发行人经营模式决定。发行人承接的较多的安置房、工程项目结算前，均计入存货科目，因此存货金额较大，周转率较低。未来随着各项目结算完成，发行人存货周转率将有望回升。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，公司的总资产周转率分别为 0.05 次/年、0.07 次/年、0.04 次/年和 0.04 次/年，净资产周转率分别为 0.09 次/年、0.13 次/年、0.09 次/年和 0.10 次/年，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。

（六）盈利能力分析

1、盈利能力相关主要数据

项目	2021 年 1-9 月 /2021 年 9 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
营业收入（万元）	55,630.15	46,521.23	55,788.36	29,425.28
营业成本（万元）	46,819.02	40,271.62	48,088.88	15,911.13
营业利润（万元）	4,145.40	14,180.89	4,641.17	13,642.69
利润总额（万元）	4,133.14	14,518.86	4,639.10	13,740.99
净利润（万元）	2,797.62	10,637.49	2,958.35	10,460.93
毛利率（%）	15.84	13.43	13.80	45.93
平均总资产回报率（%）	0.29	1.27	0.75	3.00
加权平均净资产收益率（%）	0.52	2.00	0.70	3.36
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.52	1.93	0.70	3.33

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人利润总额分别为 13,740.99 万元、4,639.10 万元、14,518.86 万元和 4,133.14 万元；净利润分别为 10,460.93 万元、2,958.35 万元、10,637.49 万元和 2,797.62 万元。2019 年发行人净利润水平大幅下降，主要系 2018 年发行人保障房销售业务和代建工程业务贡献毛利润较大且发行人期间费用支出较小，而 2019 年保障房销售业务毛利率下降，代建工程业务收入规模下降及发行人期间费用支出增加所致。报告期内，发行人利润水平总体尚可，盈利能力尚可。

2018-2020年及2021年1-9月，发行人毛利率分别是45.93%、13.80%、13.43%和15.84%。

2、营业收入、成本分析

公司2018-2020年及2021年1-9月营业收入、营业成本及毛利情况如下：

公司报告期内营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
安置房销售	45,245.05	81.33	22,420.31	48.19	50,101.71	89.81	15,031.89	51.09
代建工程	2,609.96	4.69	19,579.46	42.09	1,508.63	2.70	13,167.85	44.75
租赁业务	5,386.01	9.68	4,142.07	8.90	3,573.50	6.41	1,041.65	3.54
商品房销售	1,910.83	3.43	82.73	0.18	195.66	0.35	-	-
其他业务	478.30	0.86	296.66	0.64	408.85	0.73	183.89	0.62
合计	55,630.15	100.00	46,521.23	100.00	55,788.36	100.00	29,425.28	100.00

公司报告期内营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
安置房销售	41,327.22	88.27	20,387.69	50.63	45,094.00	93.77	6,428.96	40.41
代建工程	1,420.79	3.03	17,220.83	42.76	946.72	1.97	8,865.61	55.72
租赁业务	2,528.64	5.40	2,474.41	6.14	1,780.00	3.70	485.02	3.05
商品房销售	1,310.55	2.80	53.73	0.13	86.59	0.18	-	-
其他业务	231.82	0.50	134.96	0.34	181.57	0.38	131.54	0.83
合计	46,819.02	100.00	40,271.62	100.00	48,088.88	100.00	15,911.13	100.00

公司报告期内毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2021年1-9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
安置房销售	3,917.83	44.46	2,032.62	32.52	5,007.71	65.04	8,602.93	63.66
代建工程	1,189.17	13.50	2,358.63	37.74	561.91	7.30	4,302.24	31.84
租赁业务	2,857.37	32.43	1,667.66	26.68	1,793.50	23.29	556.63	4.12
商品房销售	600.28	6.81	29.00	0.46	109.08	1.42	-	-

其他业务	246.48	2.80	161.70	2.59	227.28	2.95	52.35	0.39
合计	8,811.13	100.00	6,249.61	100.00	7,699.48	100.00	13,514.15	100.00

公司报告期内毛利率情况

单位：%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
安置房销售	8.66	9.07	10.00	57.23
代建工程	45.56	12.05	37.25	32.67
租赁业务	53.05	40.26	50.19	53.44
商品房销售	31.41	35.05	55.75	-
其他业务	51.53	54.51	55.59	28.47
总体毛利率	15.84	13.43	13.80	45.93

其中，安置房销售、租赁业务和代建工程是最主要的收入来源。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人安置房销售收入分别为 15,031.89 万元、50,101.71 万元、22,420.31 万元和 45,245.05 万元，占营业收入的比重分别达到 51.09%、89.81%、48.19%和 81.33%；2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人代建工程业务收入分别为 13,167.85 万元、1,508.63 万元、19,579.46 万元和 2,609.96 万元，占营业收入的比重分别为 44.75%、2.70%、42.09%和 4.69%；2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人租赁业务收入分别为 1,041.65 万元、3,573.50 万元、4,142.07 万元和 5,386.01 万元，占营业收入的比重分别为 3.54%、6.41%、8.90%和 9.68%；此外，2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月新增商品房销售业务收入作为营业收入补充。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 15,911.13 万元、48,088.88 万元、40,271.62 万元和 46,819.02 万元，主要为安置房销售、代建工程和租赁业务发生的成本。2018-2020 年度

及 2021 年 1-9 月，发行人安置房销售业务发生的成本分别为 6,428.96 万元、45,094.00 万元、20,387.69 万元和 41,327.22 万元，占营业成本的比重分别为 40.41%、93.77%、50.63%和 88.27%；2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人代建工程业务发生的成本分别为 8,865.61 万元、946.72 万元、17,220.83 万元和 1,420.79 万元，占营业成本的比重分别为 55.72%、1.97%、42.76%和 3.03%；2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人租赁业务发生的成本分别为 485.02 万元、1,780.00 万元、2,474.41 万元和 2,528.64 万元，占营业成本的比重分别为 3.05%、3.70%、6.14%和 5.40%；2019-2020 年及 2021 年 1-9 月新增的商品房销售业务成本分别为 86.59 万元、53.73 万元和 1,310.55 万元，占营业总成本的 0.18%、0.13%和 2.80%。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人营业毛利润分别为 13,514.15 万元、7,699.48 万元、6,249.61 万元和 8,811.13 万元，营业毛利率分别为 45.93%、13.80%、13.43%和 15.84%，2018 年度安置房业务毛利润和毛利率显著高于 2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，原因是 2018 年 11 月起，发行人通过股权收购方式将苏州市联胜置业有限公司纳入合并范围，联胜置业在 2018 年底集中销售安置小区车位所致。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人代建工程毛利率分别为 32.67%、37.25%、12.05%和 45.56%，2020 年度发行人代建工程业务毛利率大幅下降主要是项目加成结算比例下降所致，与同行业相比，该板块业务毛利率仍处于正常水平。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人租赁业务毛利率分别为 53.44%、50.19%、40.26%

和 53.05%，2020 年度该板块毛利率下降主要是成本较收入增长较快所致。

3、政府补助可持续性分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人收到的财政补贴分别为 1,218.20 万元、549.15 万元、13,088.54 万元和 64.85 万元，均计入“其他收益”科目，近三年具体构成如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
控制中心大楼递延收益摊销	14.50	14.50	1.21
现代农业产业专项资金	-	86.00	-
人才市场开园补贴	-	-	192.00
市场运营补贴	-	448.65	380.00
2015 第二批现代农业专项资金	-	-	20.00
2016 第二批现代农业专项资金	-	-	60.00
2016 相城区第一批农机化发展专项资金	-	-	14.50
2016 水稻集中育秧后补助项目资金	-	-	12.00
环境整治长效管理经费	-	-	5.00
2016 相城区“四个百万亩”专项资金	-	-	34.30
第二批现代农业经费	-	-	78.00
绿化养护奖补资金	-	-	157.20
2017 年第一批区级农业资金	-	-	60.00
苏州市 2018 年省以上现代农业产业专项资金	-	-	5.00
苏州市级“智慧农业”示范基地	-	-	5.00
新能源玻璃温室建设项目	-	-	194.00
相财建（2020）23 号抗疫房租减免补贴	141.76	-	-
相财建（2020）23 号抗疫特别国债厂房减免	233.90	-	-
黄埭规划建设局（2020）14 号 2018 年度无障碍设施专项奖补金	10.00	-	-
运营补贴	12,000.00	-	-

相住建质（2019）54 号相城区黄埭镇 2019 年建筑节能专项资金	8.66	-	-
相住建城（2019）17 号 2019 年市级特色田园乡村建设试点奖补资金	212.00	-	-
相住建城 2020 年 10 号市级美丽城镇建设引导资金长平路绿化景观	15.00	-	-
相住建城 2020 年 11 号特色田园乡村第三批省级试点奖补/冯埂上	190.00	-	-
相住建城 2020 年 19 号下达特色田园乡村第三批剩余奖补资金	120.00	-	-
稳岗补贴	3.45	-	-
2020 年苏州市级农业基础设施建设奖补资金	139.27	-	-
合计	13,088.54	549.15	1,218.20

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人收到的财政补贴分别为 1,218.20 万元、549.15 万元、13,088.54 万元和 64.85 万元，主要由保障房与基建运营补贴、市场运营补贴以及现代农业专项资金等构成。其中，2020 年度补贴收入较 2018 年度和 2019 年度增加较多，主要系发行人当年度取得 1.2 亿元运营补贴所致。

随着相城高新区经济的不断发展，老片区拆迁需求加大，基础设施建设亟需完善，发行人作为相城高新区最重要的安置房建设主体，未来将根据当地安置房建设与基础设施建设规划开展业务，仍将持续的获取当地政府的大力支持。

（七）偿债能力分析

发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月主要偿债能力指标

财务指标	2021 年 9 月 末/1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率（倍）	5.12	5.05	7.46	2.49
速动比率（倍）	4.27	4.24	6.20	1.88
资产负债率（%）	64.81	59.21	49.94	47.38
EBITDA（万元）	6,426.68	15,746.02	7,321.73	14,038.14
EBITDA 利息保障倍数（倍）	6.48	3.37	1.71	4.62

1、短期偿债能力分析

报告期各期末，发行人流动比率分别为 2.49 倍、7.46 倍、5.05 倍和 5.12 倍，速动比率分别为 1.88 倍、6.20 倍、4.24 倍和 4.27 倍。发行人货币资金充裕，同时业务规模的扩大导致应收账款、存货及其他应收款的增加，提高了短期资产流动性。在流动资产保持波动增长的同时，发行人加强了债务结构管理，流动负债规模得到有效控制，使得发行人资产流动性保持较高水平，短期偿债能力较好。

2、长期偿债能力分析

从长期偿债能力指标来看，报告期各期末，发行人资产负债率分别为 47.38%、49.94%、59.21%和 64.81%，呈不断上升趋势，主要是相城高新区为 2016 年获批筹建的江苏省级高新技术开发区，处于基础设施大力建设和产业加速布局中，发行人作为相城高新区最重要的开发建设主体，目前处于业务快速发展阶段所致。近年来发行人负债筹集资金主要用于相城高新区基础设施及安置房建设和服务地方招商。报告期各期末，发行人债务资本比率分别为 36.01%、46.28%、56.73%和 62.45%，亦呈上升趋势。总体看发行人资产负债率保持在较为合理水平。

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人的 EBITDA 分别为 14,038.14 万元、7,321.73 万元和 15,746.02 万元，EBITDA 全部债务比为 0.08 倍、0.02 倍和 0.02 倍，EBITDA 对公司债务的覆盖率较小；2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人的 EBITDA 利息倍数分别为 4.62 倍、1.71 倍和 3.37 倍，2020 年度发行人利息保障倍数有所上升，偿付能力有所提升。

（八）现金流量分析

报告期内，发行人的现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流入	235,237.93	269,002.65	235,408.15	157,188.30
经营活动产生的现金流出	342,645.21	432,647.37	606,422.71	81,949.76
经营活动产生的现金流量净额	-107,407.28	-163,644.72	-371,014.56	75,238.54
投资活动产生的现金流入	1,427.35	70.00	34.83	11,075.71
投资活动产生的现金流出	46,711.05	32,926.49	109,519.63	2,461.18
投资活动产生的现金流量净额	-45,283.70	-32,856.49	-109,484.80	8,614.53
筹资活动产生的现金流入	318,614.00	532,550.00	612,358.00	17,500.00
筹资活动产生的现金流出	169,448.06	330,510.52	132,648.95	43,755.29
筹资活动产生的现金流量净额	149,165.94	202,039.48	479,709.05	-26,255.29
现金及现金等价物净增加额	-3,525.03	5,538.27	-790.31	57,597.78

1、经营活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 75,238.54 万元、-371,014.56 万元、-163,644.72 万元和-107,407.28 万元。2018 年度发行人经营性现金流量净额由负转正，主要是由于保障房业务规模降低以及往来款回款情况改善。2019-2020 年度及 2021 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为负，主要因为业务回款较少所致。发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大，系往来收支净流出额较大所致。为了保证经营活动现金流充裕，发行人将加大应收账款的回收，有效控制并减少往来款项，尤其是企业往来款的流出。发行人 2019-2020 年及 2021 年 1-9 月经营性现金流量净额为负不具有持续性，不会对本期债券产生不利影响。经营性活动净现金流量为负数，主要是由发行人经营模式决定，发行人与相城高新区管委会签订代建项目协议后，利用自有资金或外部融资对委托项目进行前期建设，工程完工达到预定可使用状态时，相城高新区管委会按照项目与发行人进行结算。由于代建项目周期较

长，发行人前期资金投入较大、获现能力较弱、资金回笼较慢，导致发行人经营性活动净现金流量为负数。

报告期内，发行人收到其他与经营活动有关的现金主要由资金往来、政府补助和利息收入构成，支付的其他与经营活动有关的现金主要由资金往来、代垫工程款等构成。报告期内，发行人经营活动现金流出金额分别为 81,949.76 万元、606,422.71 万元、432,647.37 万元和 342,645.21 万元，其中支付其他与经营活动有关的现金分别为 39,439.81 万元、506,431.53 万元、342,315.65 万元和 265,617.76 万元，占经营活动现金流出金额的比例分别为 48.13%、83.51%、79.12%和 77.52%，占比较高。

2、投资活动产生的现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 8,614.53 万元、-109,484.80 万元、-32,856.49 万元和-45,283.70 万元，净额大幅减少。2018 年度发行人投资活动净现金流为 8,614.53 万元，主要是当年收到其他与投资活动有关的现金 11,075.71 万元系所购买子公司联胜置业、双桥农业账面货币资金；2019 年发行人投资活动净现金流为-109,484.80 万元，主要是当期支付了购买子公司联胜置业、双桥农业股权款净额 51,355.70 万元，导致现金大规模流出。2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-32,856.49 万元，其中，投资活动现金流入额为 70.00 万元，投资活动现金流出额为 32,926.49 万元，主要是当期购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。2021 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额为-45,283.70 万元，主要是当期购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金以及取得子公司及其他营业单位支付的现金净额。

3、筹资活动产生的现金流量分析

发行人筹资活动现金流入主要来自于取得借款收到的现金、发行债券收到的现金；发行人筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金、支付其他与筹资活动有关的现金。

2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-9月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-26,255.29万元、479,709.05万元、202,039.48万元和149,165.94万元，净额呈波动趋势。发行人经营模式决定其经营性活动净现金流量较少，因此需要依赖外部筹资解决经营性活动资金周转。2018年度发行人筹资活动净现金流为-26,255.29万元，主要是支付金融机构借款本金利息及保证金较多所致；2019年度发行人筹资活动净现金流为479,709.05万元，主要是当期向金融机构借款及发行万家东吴-苏州相城保障房资产支持专项计划优先级资产支持证券01-05所致。2020年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为202,039.48万元，其中筹资活动现金流入额为532,550.00万元，筹资活动现金流出额为330,510.52万元，主要是发行人当期为满足安置房销售和代建工程业务所需资金向金融机构借款增加所致。2021年1-9月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为149,165.94万元，其中筹资活动现金流入额为318,614.00万元，筹资活动现金流出额为169,448.06万元，主要是发行人当期为满足安置房销售和代建工程业务所需资金向金融机构借款增加所致。

综合考虑发行人报告期内的现金流量变动，发行人仍存在较大的长期资金使用需求。本期债券的发行将有利于发行人进一步改善债务结构，降低综合融资成本，拓展业务规模，提高盈利水平。

（九）对外担保情况分析

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额合计为 327,426.00 万元，占净资产的比例为 60.33%，具体情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位名称	发行人与被担保单位股权关系	被担保单位企业性质	经营情况	被担保单位近一年主要财务数据 ²				担保金额	担保起始日	担保到期日	反担保措施	是否发生代偿
					总资产	净资产	主营业务收入	净利润					
苏州相城高新技术产业发展有限公司	苏州市相城区黄埭城乡发展有限公司	无	集体企业	正常	91,442.76	72,772.13	70,868.78	7,125.62	11,000.00	2021/1/25	2022/8/28	无	否
苏州相城高新实业发展有限公司	苏州市相城区黄埭城镇建设有限公司	无	集体企业	正常	135,065.85	56,923.77	75,317.24	7,580.37	21,600.00	2013/8/16	2022/12/15	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									4,850.00	2019/11/21	2022/11/21	无	否
苏州相城高新实业发展有限公司									930.00	2020/5/15	2022/4/13	无	否
苏州相城高新实业发展有限公司、苏州禾元生物医药科技发展有限公司	苏州市相城区春丰水利工程有限公司	无	集体企业	正常	160,628.20	66,714.06	83,838.01	8,068.52	10,245.00	2019/12/13	2028/12/8	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									1,950.00	2021/3/24	2023/3/24	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司	苏州市相城区春申水务建设有限公司	无	集体企业	正常	113,400.43	70,525.65	88,960.42	8,829.75	3,860.00	2019/12/13	2028/12/8	无	否

² 数据未经审计。

担保单位	被担保单位名称	发行人与被担保单位股权关系	被担保单位企业性质	经营情况	被担保单位近一年主要财务数据 ²				担保金额	担保起始日	担保到期日	反担保措施	是否发生代偿
					总资产	净资产	主营业务收入	净利润					
司、苏州相城高新实业发展有限公司													
苏州相城高新技术产业发展有限公司									7,601.00	2020/1/15	2023/1/14	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									440.00	2020/6/30	2024/12/29	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司	苏州市相城区东桥供水服务所	无	集体企业	正常	48,072.00	33,677.75	55,658.47	5,608.29	3,000.00	2021/1/22	2024/1/22	无	否
苏州相城高新实业发展有限公司									5,000.00	2021/6/7	2024/6/6	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司	苏州市相城区浒东水务发展有限公司	无	集体企业	正常	112,449.19	65,318.68	76,638.67	7,528.04	14,500.00	2019/8/26	2022/8/25	无	否
苏州相城高新实业发展有限公司									4,000.00	2021/5/27	2024/5/27	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									1,950.00	2021/3/24	2023/3/23	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司	苏州市相城区黄埭污水处理有限公司	无	集体企业	正常	114,819.50	57,397.61	82,415.09	8,216.03	20,400.00	2016/2/17	2025/12/31	无	否
苏州相城高新实业发展有限公司									10,000.00	2021/1/4	2022/1/4	无	否

担保单位	被担保单位名称	发行人与被担保单位股权关系	被担保单位企业性质	经营情况	被担保单位近一年主要财务数据 ²				担保金额	担保起始日	担保到期日	反担保措施	是否发生代偿
					总资产	净资产	主营业务收入	净利润					
苏州相城高新实业发展有限公司									10,000.00	2021/1/27	2022/1/27	无	否
苏州相城高新实业发展有限公司									4,850.00	2020/2/25	2023/2/20	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									9,250.00	2021/3/24	2024/3/23	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									3,300.00	2021/2/4	2022/2/3	无	否
苏州相城高新实业发展有限公司									8,000.00	2021/5/27	2024/5/27	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司	苏州相城健康产业发展有限公司	无	集体企业	正常	79,850.68	32,501.65	60,949.12	6,107.35	6,800.00	2019/9/17	2022/9/16	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									9,250.00	2021/3/24	2024/3/23	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司、苏州相城高新实业发展有限公司	苏州相城生物科技产业园发展有限公司	无	集体企业	正常	135,400.83	78,058.59	89,773.66	8,959.74	14,420.00	2019/12/13	2028/12/8	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									6,000.00	2019/12/26	2022/12/25	无	否

担保单位	被担保单位名称	发行人与被担保单位股权关系	被担保单位企业性质	经营情况	被担保单位近一年主要财务数据 ²				担保金额	担保起始日	担保到期日	反担保措施	是否发生代偿
					总资产	净资产	主营业务收入	净利润					
苏州相城高新实业发展有限公司	苏州市相城区黄埭镇市政工程有限公司	无	集体企业	正常	106,351.94	64,907.24	83,781.90	8,431.66	930.00	2020/5/15	2022/4/13	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									2,500.00	2021/9/16	2024/9/16	无	否
苏州相城高新实业发展有限公司									11,900.00	2020/8/14	2023/8/14	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司	苏州市相城区潘阳工业园投资开发有限公司	无	集体企业	正常	100,164.27	59,456.37	74,355.39	7,420.37	9,000.00	2021/1/1	2023/12/31	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									4,100.00	2019/11/21	2022/11/21	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									4,800.00	2021/4/16	2024/4/15	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司	苏州市黄埭循环农业示范区建设有限公司	无	集体企业	正常	119,638.52	60,156.40	78,645.51	7,872.64	4,000.00	2021/9/3	2024/9/2	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									6,543.00	2021/2/1	2022/9/11	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									1,957.00	2019/9/26	2022/9/25	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司	苏州市黄埭循环农业示范区建设有限公司	无	集体企业	正常	119,638.52	60,156.40	78,645.51	7,872.64	8,100.00	2020/1/16	2023/1/15	无	否

担保单位	被担保单位名称	发行人与被担保单位股权关系	被担保单位企业性质	经营情况	被担保单位近一年主要财务数据 ²				担保金额	担保起始日	担保到期日	反担保措施	是否发生代偿
					总资产	净资产	主营业务收入	净利润					
苏州相城高新实业发展有限公司									930.00	2020/5/15	2022/4/13	无	否
苏州相城高新实业发展有限公司									5,900.00	2020/8/1	2023/7/28	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									8,000.00	2021/1/1	2021/12/31	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									10,000.00	2021/4/25	2024/4/25	无	否
苏州相城高新实业发展有限公司	苏州市相城区黄埭镇集体资产经营公司	无	集体企业	正常	190,932.16	78,911.76	70,090.80	6,999.24	25,000.00	2021/1/7	2022/1/7	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司	苏州黄埭古镇文化旅游有限公司	无	集体企业	正常	109,571.74	51,776.29	64,249.97	6,383.37	4,091.80	2021/3/1	2024/2/29	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									898.20	2021/3/9	2024/2/29	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司	苏州市相城区黄埭绿化养护有限公司	无	集体企业	正常	103,119.11	66,339.25	80,679.11	8,195.37	6,640.00	2021/3/25	2024/3/24	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司									2,950.00	2021/3/24	2024/3/23	无	否

担保单位	被担保单位名称	发行人与被担保单位股权关系	被担保单位企业性质	经营情况	被担保单位近一年主要财务数据 ²				担保金额	担保起始日	担保到期日	反担保措施	是否发生代偿
					总资产	净资产	主营业务收入	净利润					
苏州相城高新实业发展有限公司									5,700.00	2020/12/9	2023/12/8	无	否
苏州相城高新实业发展有限公司									3,650.00	2021/5/28	2024/5/27	无	否
苏州相城高新技术产业发展有限公司	苏州市相城区黄埭物业管理有限公司	无	集体企业	正常	82,666.78	44,800.48	66,589.25	6,661.50	4,990.00	2020/12/28	2028/12/20	无	否
苏州市联胜置业有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	子公司联胜置业持有新亿泰建材15%的股权	民营企业	正常	39,768.97	7,102.64	45,003.71	3,259.00	225.00	2021/5/14	2021/11/24	无	否
									225.00	2021/6/1	2021/12/1	无	否
									225.00	2020/10/30	2021/10/24	无	否
									75.00	2021/5/28	2021/11/28	无	否
									450.00	2021/5/17	2022/5/16	无	否
苏州相城高新建设发展有限公司									450.00	2021/7/28	2022/7/27	无	否
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	327,426.00	-	-	-	-

截至 2021 年 9 月末，发行人被担保单位中除苏州新亿泰建材有限公司为民营企业外，其余被担保单位均为相城高新区地方集体企业及其子公司，各被担保对象均未提供反担保措施。

截至 2021 年 9 月末，发行人对苏州新亿泰建材有限公司的担保余额为 1,650.00 万元。发行人为新亿泰建材提供担保主要是支持其业务发展和融资需要，服务当地招商引资和经济转型升级。新亿泰建材成立于 2019 年 5 月 29 日，注册资本 4,000 万元，注册地在相城高新区，为发行人子公司苏州市联胜置业有限公司联营企业，持股比例 15%；控股股东为中亿丰建设集团股份有限公司，其持有新亿泰建材股权比例为 51%，自然人官长义为新亿泰建材实控人。新亿泰建材致力于为客户提供特种及高性能预拌商品混凝土，是在国家政策鼓励下开展的公私合营的有益探索成果。中亿丰建设集团股份有限公司是江苏省建筑行业的领先企业之一，江苏省首家获得建筑工程和市政公用施工总承包特级资质及市政行业甲级、建筑设计甲级、岩土工程（勘察、设计）甲级的“双特三甲”民营企业，拥有特、一、二级资质 20 余项，资质结构齐全，成功建造了以苏州中心、苏州现代传媒广场、苏州东环南延高架桥、524 国道改扩建工程、苏州轨道交通 S1 线、苏州东汇公园下穿护城河隧道工程、南京青奥馆、淮安金融中心、无锡新沟河水利枢纽工程、西安渭北工业园、郑州绿都、融创住宅群、越南海阳电厂、加拿大五台山仿唐式大殿工程等为代表的享誉国内外的一系列知名工程。

截至本募集说明书签署日，各被担保对象经营及债务偿还情况正常，不存在需发行人履行代偿责任的情形。

截至 2021 年 9 月末，主要大额被担保单位包括苏州市相城区黄埭污水处理有限公司、苏州市黄埭循环农业示范区建设有限公司、苏

州市相城区黄埭城镇建设有限公司、苏州市相城区黄埭镇集体资产经营公司和苏州相城生物科技产业园发展有限公司，对前述被担保单位的担保余额分别为 65,800.00 万元、41,430.00 万元、27,380.00 万元、25,000.00 万元和 23,850.00 万元。主要被担保单位简要情况如下：

1、苏州市相城区黄埭污水处理有限公司

苏州市相城区黄埭污水处理有限公司成立于 2015 年 5 月 19 日，注册资本为 20,000.00 万人民币，公司统一社会信用代码为 913205073389371163，法定代表人为王泉宝。苏州市相城区黄埭污水处理有限公司为地方集体企业子公司，黄埭镇集体资产经营委员会为该公司实际控制人。公司经营范围包括处理工业、生活废水；污水处理工程建设，管网铺设，水暖安装、维修。销售：污水处理设备及配套材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

经查询企业 2021 年人行征信报告以及诚信信息相关网站，报告期内该公司经营情况和信用状况良好，未发生关注类或不良类负债，无重大违法违规情况。发行人及其子公司对该公司的担保对发行人偿债能力未产生重大不利影响。

2、苏州市黄埭循环农业示范区建设有限公司

公司成立于 2015 年 03 月 26 日，法定代表人为沈鸿，注册资本为 12,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 913205073310365261。企业地址位于苏州市相城区黄埭镇三埂村，所属行业为农业，经营范围包含：示范区范围内的农业基础设施及水利工程建设，农业新产品的研发，农作物、花卉苗木的种植，家禽、畜牧、淡水产品的养繁殖，休闲观光体验及相关配套服务。销售：食用农产品，林果花卉，淡水产品。（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）。

经查询企业 2021 年人行征信报告以及诚信信息相关网站，报告期内该公司经营情况和信用状况良好，未发生关注类或不良类负债，无重大违法违规情况。

3、苏州市相城区黄埭城镇建设有限公司

公司成立于 2013 年 4 月 12 日，注册资本为 25,000.00 万人民币，公司统一社会信用代码为 913205070662301241，法定代表人为赵峰明。苏州市相城区黄埭城镇建设有限公司为地方集体企业子公司，苏州市相城区黄埭镇斜桥村经济合作社为该公司实际控制人。公司经营范围包括城镇建设,房屋拆迁,土地整治,基础设施建设,房屋租赁,物业管理及相关配套设施服务,绿化工程,市政工程建设。（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）。

经查询企业 2021 年人行征信报告以及诚信信息相关网站，报告期内该公司经营情况和信用状况良好，未发生关注类或不良类负债，无重大违法违规情况。

4、苏州市相城区黄埭镇集体资产经营公司

公司成立于 1996 年 9 月 24 日，法定代表人为朱伟华，注册资本为 8,333 万元人民币，统一社会信用代码为 91320507251666528N。苏州市相城区黄埭镇集体资产经营公司为地方集体企业，黄埭镇集体资产经营委员会为该公司控股股东和实际控制人。企业地址位于相城区黄埭镇中市路，所属行业为商务服务业，经营范围：资产经营及相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

经查询企业 2021 年人行征信报告以及诚信信息相关网站，报告期内该公司经营情况和信用状况良好，未发生关注类或不良类负债，无重大违法违规情况。

5、苏州相城生物科技产业园发展有限公司

公司成立于 2013 年 4 月 22 日，法定代表人为史晓燕，注册资本为 33,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91320507066274047J。企业地址位于苏州市相城区黄埭镇中市路，所属行业为科技推广和应用服务业，经营范围包含：生物科技研发咨询，项目开发、基础设施建设，房屋租赁及相关配套设施的管理服务，拆迁安置，绿化种植及养护。（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）

经查询企业 2022 年人行征信报告以及诚信信息相关网站，报告期内该公司经营情况和信用状况良好，未发生关注类或不良类负债，无重大违法违规情况。

除对上述主要被担保单位的担保外，截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款中应收苏州市相城区黄埭污水处理有限公司往来款 51,820.00 万元，应收苏州市黄埭循环农业示范区建设有限公司代垫工程款 76,450.00 万元，应收苏州市相城区黄埭城镇建设有限公司往来款 56,558.12 万元，应收苏州市相城区黄埭镇集体资产经营公司往来款 95,050.32 万元。

（十）资产受限情况

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 63,612.76 万元，占当期净资产的比例为 11.72%，明细列示如下：

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	20,677.60	票据保证金、质押存单、融资租赁风险抵押金等
投资性房地产-欧菲公寓	12,925.12	借款抵押
投资性房地产-阅湖生活广场 1-3 幢	30,010.04	借款抵押
合计	63,612.76	-

注：（1）部分已到期抵押报表日未办理解押手续。

（2）报告期内，发行人并表子公司苏州市联胜置业有限公司将特定安置房项目项下依据特定安置房代销协议及特定安置房代销协议享有特定期间内收取购

房款的债权出质给厦门国际信托有限公司，债务履行期限为 2019 年 9 月 26 日至 2025 年 1 月 20 日，主合同金额为 115,000.00 万元，质押财产价值为 179,349.85 万元。

(3) 发行人二级子公司联胜置业和双桥农业全部股权已于 2019 年 8 月 15 日被一级子公司高新建设全部出质，出质股权金额分别为 4.15 亿元和 1.00 亿元。

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值为 79,342.14 万元，占 2020 年末净资产的比例为 14.68%，明细列示如下：

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	36,406.98	借款保证金、票据保证金
投资性房地产-欧菲公寓	12,925.12	借款抵押
投资性房地产-阅湖生活广场 1-3 幢	30,010.04	借款抵押
合计	79,342.14	-

注：(1) 部分已到期抵押报表日未办理解押手续。

(2) 报告期内，发行人并表子公司苏州市联胜置业有限公司将特定安置房项目项下依据特定安置房代销协议及特定安置房代销协议享有特定期间内收取购房款的债权出质给厦门国际信托有限公司，债务履行期限为 2019 年 9 月 26 日至 2025 年 1 月 20 日，主合同金额为 115,000.00 万元，质押财产价值为 179,349.85 万元。

(3) 发行人二级子公司联胜置业和双桥农业全部股权已于 2019 年 8 月 15 日被一级子公司高新建设全部出质，出质股权金额分别为 4.15 亿元和 1.00 亿元。

(十一) 涉及的未决诉讼、仲裁事项及违法违规情况

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在尚未了结或可预见的且将对发行人的经营及资产状况造成重大影响的诉讼、仲裁案件。

(十二) 关联方关系及其交易

1、关联方关系

(1) 控股股东

单位：%

控股股东	持股比例	表决权比例
苏州市相城区人民政府(江苏省相城高新技术产业开发区(筹)管委会)	100.00	100.00

（2）实际控制人

发行人的实际控制人为苏州市相城区人民政府(江苏省相城高新技术产业开发区(筹)管委会)。

（3）子公司

发行人子公司有关信息详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”。

（4）合营及联营企业

发行人合营及联营企业有关信息详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”。

（5）其他关联方

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在其他关联方关系。

2、关联方往来

（1）并表范围内母子公司之间的关联交易

存在控制关系且已纳入发行人合并财务报表范围的子公司，其相互间关联应付账款、应收账款、收入、成本、其他应收款和其他应付款交易及母子公司的前述类型交易已作抵销。

（2）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	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
苏州新亿泰建材有限公司	购买材料	210.39	242.82	-	-
苏州欧创物	物业服务	173.99	438.81	-	-

业管理有限 公司					
合计	-	384.38	681.63	-	-

（3）关联担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人作为担保方的关联对外担保情况如下所示：

截至 2021 年 9 月末发行人关联对外担保情况表

单位：万元

担保单位	被担保单位名称	担保方式	担保金额
苏州市联胜置业有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	保证	225.00
苏州市联胜置业有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	保证	225.00
苏州市联胜置业有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	保证	225.00
苏州市联胜置业有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	保证	75.00
苏州市联胜置业有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	保证	450.00
苏州相城高新建设发展有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	保证	450.00
合计	-	-	1,650.00

（4）关联方应收、应付款项

近三年及一期末，公司应收应付关联方款项情况如下：

单位：万元

科目	关联方名称	2021 年 9 月末余额	2020 年末 余额	2019 年末 余额	2018 年末 余额
应收账款	江苏省相城高新技术产业开 发区（筹）管委会	28,827.99	26,050.47	11,304.49	11,201.89
其他 应收款	江苏省相城高新技术产业开 发区（筹）管委会	57,135.12	29,588.76	26,438.52	7,026.88
其他 应收款	苏州新亿泰建材有限公司	2,250.00			
其他 应收款	苏州东桂房地产开发有限公司	5,487.21			
应付 账款	苏州新亿泰建材有限公司	88.10	50.02	-	-
应付 账款	苏州欧创物业管理有限公司	2.00			
其他 应付款	江苏省相城高新技术产业开 发区（筹）管委会	-	-	814.48	814.48

总计	93,790.42	55,689.25	38,557.49	19,043.24
----	-----------	-----------	-----------	-----------

七、担保人 2020 年末的合并资产负债表（见附表二）

八、担保人 2020 年度的合并利润表（见附表三）

九、担保人 2020 年度的合并现金流量表（见附表四）

第六节 发行人信用情况

一、本期债券信用评级

（一）报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人历次主体评级情况如下：

根据 2019 年 11 月 6 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《苏州相城高新技术产业发展有限公司信用评级报告》（新世纪企评（2019）020393），发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

根据 2020 年 8 月 24 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《苏州相城高新技术产业发展有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2020）011476），发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

根据 2020 年 10 月 20 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《苏州相城高新技术产业发展有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券信用评级报告》（新世纪债评（2020）011463），发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

根据 2021 年 6 月 9 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《苏州相城高新技术产业发展有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）跟踪评级报告》（新世纪跟踪（2021）100161），发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

综上，报告期内发行人历次主体评级均为 AA，未发生变动。

（二）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据 2022 年 3 月 15 日上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《2022 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2021）011061），发行人主体信用

等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+。

发行人主体信用等级AA表示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；本期债券信用等级AA+表示本期债券偿付的安全性很强，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优势和主要风险

1、主要优势

（1）较好的外部环境。相城区在苏州“一核四城”规划中占有重要地位，黄埭高新区又是相城区主要的功能板块之一，区域发展前景良好。

（2）外部支持。相城高新是黄埭高新区的核心建设主体，能够得到相关政府及机构的支持，安置房和基础设施建设业务具有区域专营优势。

（3）有效信用增进措施。相城交建为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，有助于提升本期债券到期偿付安全性。

2、主要风险

（1）债务压力。近年来相城高新刚性债务规模快速扩张，而同期建设业务的现金回款相对缓慢，债务压力呈上升趋势。目前，公司货币资金储备规模较小，存在一定即期债务偿付压力。

（2）投融资压力。相城高新在安置房及经营性物业建设领域规划的投资规模较大，公司面临较大的投融资压力。

（3）被占款规模较大。相城高新与区域多家企业的资金往来较频繁，被占款项规模较大且呈增长趋势，资金回收进度存在不确定性。

（4）商业房地产业务经营风险。相城高新商业房地产业务未来主要通过物业租售实现资金回笼，收益实现受区域房地产市场行情影

响较大，存在一定经营风险。

（5）担保代偿风险。相城高新对外担保规模大，存在一定担保代偿风险。

（四）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级的业务操作规范，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，新世纪评级将对本期债券进行跟踪评级。

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新世纪评级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，新世纪评级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新世纪评级相应事项并提供相应资料。

新世纪评级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。

新世纪评级将在监管部门指定媒体及新世纪评级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，新世纪评级将根据相关主管部门监管的要求和新世纪评级的业务操作规范，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、发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月末，公司合并口径共取得银行授信额度 1,180,666.27 万元，其中已使用授信额度 438,290.27 万元，尚未使用授信额度 742,376.00 万元。具体明细如下：

单位：万元

授信银行	总授信额度	已使用额度	未使用额度
------	-------	-------	-------

中国银行	68,400.00	36,800.00	31,600.00
中国银行、农业银行等银团贷款	510,000.00	28,734.00	481,266.00
建设银行	55,550.00	55,550.00	-
兴业银行	49,998.00	39,998.00	10,000.00
无锡农商行	930.00	930.00	-
苏州银行	19,119.61	19,119.61	-
浦发银行	17,500.00	17,500.00	-
农业银行	32,712.00	32,712.00	-
宁波银行	8,580.00	8,580.00	-
南京银行	30,640.00	30,640.00	-
民生银行	12,950.00	12,950.00	-
交通银行	30,000.00	30,000.00	-
江苏银行	6,000.00	6,000.00	-
华夏银行	11,970.00	11,970.00	-
广发银行	19,900.00	19,900.00	-
光大银行	66,000.00	66,000.00	-
工商银行、农业银行等银团贷款	240,000.00	20,490.00	219,510.00
渤海银行	416.66	416.66	-
总计	1,180,666.27	438,290.27	742,376.00

上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

三、发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司相关债务均按时足额偿还，不存在债务违约或延期支付本息的情形。

四、发行人及主要子公司境内外债券偿还情况、存续情况，以及尚未发行的各债券品种额度。

（一）已发行未兑付的债券、其他债务融资工具及偿付情况

截至2021年9月末，发行人及并表子公司已发行未兑付的债券、其他债务融资工具及偿付情况如下：

单位：亿元、%

序号	发行主体	债务融资工具品种	产品简称	起息日	发行规模	发行期限	存续规模	票面利率	还本付息方式	交易场所	偿付情况
1	苏州相	公司债券	20相高01	2020-09-01	13.00	3年	13.00	4.80	单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息	上海证券交易所	正常

	城 高 新 技 术 产 业 发 展 有 限 公 司								一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。		
2		债权 融资 计划	20 苏相 城高新 ZR001	2020-03- 10	5.60	3 年	5.60	5.70	存续期内每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。	北京金融 资产交易 所	正常
3		债权 融资 计划	20 苏相 城高新 ZR002	2020-06- 01	0.70	3 年	0.70	5.30	存续期内每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。	北京金融 资产交易 所	正常
4		债权 融资 计划	20 苏相 城高新 ZR003	2020-06- 23	1.00	3 年	0.90	3.90	按年付息，还本日期为 2021 年 6 月 23 日偿还 1,000 万元，2022 年 6 月 23 日偿还 1,000 万元，2023 年 6 月 23 日偿还 8,000 万元，利随本清（遇中国法定节假日顺延至下一工作日）。	北京金融 资产交易 所	正常
5		债权 融资 计划	20 苏相 城高新 ZR004	2020-07- 21	1.00	3 年	0.90	3.90	按年付息，存续期内分期偿还本金；还本日期为 2021 年 7 月 21 日偿还 1,000 万元，2022 年 7 月 21 日偿还 1,000 万元，2023 年 7 月 21 日偿还 8,000 万元，利随本清（遇中国法定节假日顺延至下一工作日）。	北京金融 资产交易 所	正常
6		债权 融资 计划	21 苏相 城高新 ZR001	2021-02- 10	2.00	3 年	2.00	3.90	按年付息，存续期内分期偿还本金；还本日期为 2022 年 2 月 10 日偿还 2,000 万元，2023 年 2 月 10 日偿还 2,000 万元，2024 年 2 月 10 日偿还	北京金融 资产交易 所	尚未开始 付息兑付

									16,000万元，利随本清（遇中国法定节假日顺延至下一工作日）。		
7		定向债务融资工具	21相城高新PPN001	2021/7/19	4.00	3年	4.00	4.58	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。	全国银行间债券市场	尚未开始付息兑付
8	苏州市联胜置业有限公司	资产支持专项计划	PR 优02、相城优03-相城优05、相城次级	2019-09-27	11.50	1.34年-5.36年	9.00	优先级4.10-5.20	优先级按半年付息，到期偿还本金；次级到期分配剩余收益	上海证券交易所	正常
合计		-	-	-	38.80	-	36.10	-	-	-	-

报告期内，公司上述债券和其他债务融资工具均按期足额兑付，未曾出现违约或延期支付的情形。

（二）已发行尚未兑付信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况

1、融资租赁

截至2021年9月末，发行人共有2笔融资租赁业务尚未到期，规模总计为5.07亿元，具体情况如下：

单位：亿元、%

序号	债务人	债权人	余额	起息日	到期日	利率
1	苏州相城高新建设发展有限公司	光大金融租赁股份有限公司	4.65	2019-1-2	2027-1-2	5.19
2	苏州市相城区双桥农业发展有限公司	苏州市相城融资租赁有限公司	0.42	2020-3-19	2025-3-20	5.00
合计			5.07	-	-	-

2、商业保理

截至2021年9月末，发行人共有1笔商业保理业务尚未到期，规模总计为2.00亿元，具体情况如下：

单位：亿元、%

序号	债务人	债权人	余额	起息日	到期日	利率
1	苏州市联胜置业有限公司	苏州城投商业保理有限公司	2.00	2020-5-27	2022-8-16	5.98
合计			2.00	-	-	-

截至2021年9月末，发行人不存在尚未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种的情况，不存在尚未兑付的代建回购等方式融资情况。

五、发行人及主要子公司业务往来的信用情况

报告期内，发行人及主要子公司在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，不存在严重违约情形。

第七节 偿债保障措施

苏州相城高新技术产业发展有限公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和募投项目收益。同时，本期债券由苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司（以下简称“相城交建”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，为本期债券付息兑付提供了额外保障。同时，公司已经针对本期债券的后续偿付制定了偿债计划和偿债保障措施，切实保障债券本息的按时兑付，维护投资者的权益。公司认为制定的偿债计划及保障措施足以满足本期债券还本付息的要求。

一、本期债券偿债计划

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模拟不超过8亿元（含8亿元），为7年期固定利率债券，在存续期内每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%。发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）偿债计划的人员安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关

事宜。

（三）偿债计划的财务安排

结合公司未来的财务状况、本期债券自身的特征及募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（四）专项偿债资金及账户安排

根据发行人与宁波银行股份有限公司苏州工业园区支行签署的《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、本期债券的偿债保障措施

（一）发行人持续的经营能力和良好的盈利能力是本期债券按期偿付的重要保障

报告期内，发行人营业收入主要来自安置房销售收入、代建工程和租赁业务。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 29,425.28 万元、55,788.36 万元、46,521.23 万元和 55,630.15 万元；实现利润总额分别为 13,740.99 万元、4,639.10 万元、14,518.86 万元和 4,133.14 万元；实现归属于母公司所有者的净利润分别为 10,421.92 万元、2,754.36 万元、10,548.49 万元和 2,816.73 万元。公司经营情况良好，具有较强的可持续发展能力，最近三年平均可分配净利润足以支付本期债券一年的利息，为本期债券的到期偿还提供了有效保障。

（二）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

本期债券拟募集资金总额为80,000万元，其中14,500万元用于黄埭镇新阳新村二期安置小区工程项目，36,500万元用于黄埭镇古宫新村三期安置小区工程项目，29,000万元拟用于补充公司流动资金。

根据杭州天恒投资建设管理有限公司编制的项目可行性研究报告，黄埭镇新阳新村二期安置小区工程项目税后内部收益率为8.19%，税后投资回收期为6.41年（含建设期），预计将于运营期内取得安置房销售收入49,918.81万元，配套商业用房销售收入3,311.06万元，机动车位销售收入3,786.00万元，合计收入57,015.87万元，为总投资的1.36倍，经济效益情况良好；黄埭镇古宫新村三期安置小区工程项目税后内部收益率为12.96%，税后投资回收期为6.13年（含建设期）。根据项目实施进度计划，建设期为4年，运营期为3年，项目计算期为7年，预计将于运营期内取得安置房销售收入142,462.78万元，配套商业用房销售收入8,080.00万元，机动车位销售收入11,796.00万元，合计收入162,338.78万元，为总投资的1.55倍，经济效益情况良好。

综上所述，本期债券募集资金投向的两个安置房项目经济效益情况良好，且能够覆盖用于项目上的债券本金及利息。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）严格履行信息披露义务

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

（七）苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司的担保为本期债券按期偿付提供进一步保障

苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。若出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期偿付，且发行人积极采取各种补救措施后仍然无法履行本息债券按期兑付义务，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用

和其他应支付的费用，划入本期债券登记结算机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司以其自身的强大实力分别为本期债券提供担保，使本期债券具有良好的信誉度、流动性和安全性，进一步增强了债券到期兑付的可靠性，为本期债券的还本付息提供了有力的保障。

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

三、增信措施

（一）担保情况

本期债券由苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司（以下简称“相城交建”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二）担保人基本情况

名称：苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司

注册地址：苏州市高铁新城南天成路58号

法定代表人：施量

注册资本：889,636.6万元

经营范围：交通工程建设投资，城市基础设施建设投资，工业项目开发及其他配套设施服务；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）。

相城交建成立于2002年3月29日，是经苏州市相城区政府批准，由苏州市相城区交通局、苏州市相城区正通交通工程建设有限责

任公司、苏州市相城区先锋路桥工程有限公司共同出资组建的国有公司，设立时注册资本为人民币 5,000 万元。截至本募集说明书签署日，公司注册资本为 889,636.60 万元。截至 2021 年末，苏州市相城国有资本投资有限公司持有相城交建 100% 的股权，为其控股股东；苏州市相城区人民政府国有资产监督管理委员会为其实际控制人。

相城交建主营业务为交通道路桥梁建设。截至 2020 年末，总资产 4,081,298.10 万元，净资产 1,581,260.47 万元，2020 年度实现营业收入 159,353.09 万元，净利润 20,060.17 万元。

（三）担保人最近一年经营情况

单位：万元、%

业务板块	收入	成本	毛利润	毛利率
工程建设	129,869.42	119,380.38	10,489.04	8.08
租赁收入	6,079.45	1,032.65	5,046.80	83.01
借贷收入	15,164.38	6,472.49	8,691.89	57.32
测绘检测收入	6,412.48	1,666.50	4,745.98	74.01
其他收入	1,827.37	1,297.94	529.43	28.97
合计	159,353.09	129,849.95	29,503.14	18.51

（四）担保人资信情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2021年7月29日出具的新世纪跟踪(2021)101285号信用评级报告，相城交建主体评级为AA+，评级展望为稳定。

（五）担保人对外担保余额及占净资产的比例

截至2020年末，苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司对外担保余额为525,590.00万元，占净资产的比例为33.24%，具体明细如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位名称	担保金额	担保开始日	担保结束日	担保方式
------	---------	------	-------	-------	------

苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资有限公司（集团）有限公司	5,000.00	2019/2/1	2022/2/1	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资有限公司（集团）有限公司	20,000.00	2019/3/28	2025/9/28	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资有限公司（集团）有限公司	35,000.00	2019/9/11	2021/9/9	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资有限公司（集团）有限公司	1,000.00	2019/11/22	2022/11/21	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资有限公司（集团）有限公司	5,000.00	2020/1/1	2022/12/25	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资有限公司（集团）有限公司	5,500.00	2020/2/18	2023/2/16	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资有限公司（集团）有限公司	8,500.00	2020/3/19	2023/3/17	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资有限公司（集团）有限公司	30,000.00	2020/2/21	2023/1/31	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资有限公司（集团）有限公司	30,000.00	2020/3/12	2027/3/12	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资有限公司（集团）有限公司	30,000.00	2020/12/14	2023/12/13	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	40,000.00	2016/3/11	2021/1/17	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市阳澄湖建设发展集团有限公司	60,000.00	2016/1/8	2021/1/7	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	3,000.00	2018/1/19	2021/1/19	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资有限公司（集团）有限公司	10,000.00	2020/12/18	2023/12/17	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城城市建设投资有限公司（集团）有限公司	25,000.00	2020/12/17	2021/12/16	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（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	7,000.00	2020/6/17	2021/6/16	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市湖亭城乡建设发展有限公司	7,000.00	2020/9/23	2022/9/23	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州中国花卉植物园有限公司	5,000.00	2020/11/10	2023/12/31	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州御亭现代农业产业园发展有限公司	950.00	2020/5/26	2021/11/25	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州御亭现代农业产业园发展有限公司	1,950.00	2020/6/8	2021/12/29	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州漕湖产业发展集团有限公司	100,000.00	2019/6/14	2022/6/14	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司	苏州市相城区苏相建设	7,000.00	2015/6/26	2025/6/26	保证

（集团）有限公司	有限公司				
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州市相城区双桥农业发展有限公司	11,000.00	2020/4/2	2021/4/2	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州葫芦半岛旅游开发有限公司	25,000.00	2016/3/7	2026/3/7	保证
苏州市相城交通建设投资有限公司（集团）有限公司	苏州太平城乡一体化建设发展有限公司	49,800.00	2019/12/24	2024/12/14	保证
苏州市相城区通标交通工程维运有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	510.00	2020/6/19	2021/6/18	保证
苏州市相城区通标交通工程维运有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	1,700.00	2020/7/24	2021/10/24	保证
苏州市相城区通标交通工程维运有限公司	苏州新亿泰建材有限公司	680.00	2020-09-21	2021/9/20	保证
合计		525,590.00			

除为发行人本次债券提供担保外，相城交建不存在为其他主体发行债券提供担保的情况。

（六）担保人财务情况

1、主要财务数据

单位：万元

项目	2020年度/末	2019年度/末
资产总计	4,081,298.10	4,148,221.10
负债合计	2,500,037.63	2,696,389.79
所有制权益合计	1,581,260.47	1,451,831.30
营业收入	159,353.09	166,172.48
利润总额	25,028.32	15,922.27
净利润	20,060.17	10,823.10
经营活动产生的现金流量净额	117,387.25	140,243.99
投资活动产生的现金流量净额	167,024.55	-466,719.84
筹资活动产生的现金流量净额	-231,539.60	267,333.67
现金及现金等价物净增加额	52,872.19	-59,142.18

2、财务报表

担保人2019年及2020年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表（见附表二、三、四）。

（七）担保人发行债券情况

截至2020年末，担保人及其子公司已发行的债券情况如下表所示：

单位：亿元

证券名称	发行规模	余额	发行期限	起息日	票面利率
18苏相城交通ZR001	10.00	10.00	3	2018-9-7	未到兑付日，正常付息
19苏相城交通ZR001	5.00	5.00	3	2019-1-22	未到兑付日，正常付息
19相城交建01理财直融工具	5.00	5.00	2	2019-1-30	未到兑付日，正常付息
19交投01	8.50	8.50	3+2	2019-6-25	未到兑付日，正常付息
19苏相城交通ZR002	1.50	1.50	3	2019-6-25	未到兑付日，正常付息
19相城交建02理财直融工具	1.00	0.00	1.5	2019-6-27	已到期兑付
19交投02	10.00	10.00	3+2	2019-8-22	未到兑付日，正常付息
19苏相城交通ZR003	0.50	0.50	3	2019-9-25	未到兑付日，正常付息
19苏相城交通ZR004	0.90	0.90	3	2019-12-10	未到兑付日，正常付息
19交投03	11.50	11.50	3+2	2019-10-25	未到兑付日，正常付息
20交投D1	5.00	5.00	1	2020-3-16	未到首个付息兑付日
20相城交投MTN001	2.00	2.00	3	2020-7-21	未到首个付息兑付日
20相城交投PPN001	2.00	2.00	3	2020-8-18	未到首个付息兑付日
20相城交投PPN002	2.00	2.00	3	2020-8-21	未到首个付息兑付日
合计	64.90	63.90	-	-	-

（八）担保函主要内容

担保人为本期债券向债券持有人出具了担保函，该担保函的主要内容包括：

1、被担保的债券种类、数额

被担保的债券为不超过7年期（含7年期）的公司债券，发行面额不超过人民币16亿元（含16亿元）（债券名称、金额等以国家发展和改革委员会最终注册的发行方案为准）。

2、债券的到期日

本担保函项下的债券到期日以本次债券正式发行时《募集说明书》载明的到期日为准。发行人应于本次债券的兑付期限内和付息期限内清偿本次债券的应付本金和利息。

3、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

4、保证责任的承担

在本担保函项下保证范围及保证期间，如债券到期时发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或债券受托管理人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

前述要求担保人承担保证责任的情形发生后，如担保人同时持有本次债券，则因其作为债券持有人而享有的担保权利与其作为担保人而负有的保证责任同归于一人，该部分债券上的担保权利义务终止。担保人作为债券持有人，有权继续依法向债券发行人主张债权。

5、保证范围

担保人保证的范围包括本次债券的本金、利息、违约金、损害赔

偿金及债券持有人为实现债权的费用和其他应支付的费用（包括但不限于律师费用、诉讼费）。

6、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期间及债券期限届满之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

7、财务信息披露

国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

8、债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

9、主债权的变更

经国家发展和改革委员会和（或）债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

10、加速到期

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

11、担保函的生效

本担保函自法定代表人签字并加盖公章之日起生效，在本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

12、法律适用及争议解决

担保函适用中华人民共和国法律（在本担保函项下，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法律）。有关担保函执行过程中产生争议，应首先通过协商解决，协商不成的，应向担保人所在地有管辖权的人民法院提请诉讼裁决。

13、其他

担保人同意发行人将担保函随同其他申报文件一同报国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门，并随同其他文件一同提供给认购或持有本次债券的投资者查阅。

（九）发行人、担保人、发行人和担保人之间的权利义务关系及违约责任

发行人应在本次债券到期后，按照《募集说明书》的承诺，及时兑付债券本息；如造成担保人代还清偿的，担保人代偿后，对发行人享有追偿权。发行人有义务偿还担保人代偿款本息，并承担担保人代偿期间的利息及担保人为实现债权而发生的各项费用（包括但不限于诉讼费、评审费、拍卖费、律师费、差旅费等）。

（十）担保协议及程序的合法性

发行人律师上海市锦天城（苏州）律师事务所认为，发行人为发行本期债券采用的担保人保证担保符合《中华人民共和国民法典》及

相关法律法规的规定；担保人出具的《担保函》合法、完整、有效。

（十一）反担保

苏州市相城区黄埭镇集体资产经营公司应发行人苏州相城高新技术产业发展有限公司的请求，为了避免担保人的担保风险，同意并确认以反担保保证人的身份自愿向担保人相城交建提供连带责任保证反担保。

第八节 税项

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

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

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵消。

一、增值税

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

二、所得税

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

核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对本期债券在证券交易所进行的挂牌转让，《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债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

第九节 信息披露安排

发行人将安排专人负责信息披露事务，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《证券法》、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《国家发改委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金【2011】1765号）、《债权代理协议》及国家发改委、中国证券业协会、证券交易场所的有关规定进行定期和不定期的信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到监管银行、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。

发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

一、信息披露方式

（一）信息披露事务负责人

发行人信息披露事务负责人为杨庆伟。

在本期债券发行过程及存续期间，如发生信息披露事务负责人变更事项，公司将按照相关法律、法规及规范性文件的要求及时披露，如未确定接任人员，视为由企业法定代表人担任。

（二）信息披露辅导人

债权代理人将指定专人督促、辅导、协助发行人进行信息披露相关事务。若在检查发行人资金使用情况中，发现存在对本期债券偿债能力有重大影响的情况的，将及时督促发行人履行信息披露义务。发

行人若不履行信息披露义务的，债权代理人将及时向债券上市交易场所报告。

（三）信息披露渠道

发行人将以债券上市交易场所认可的方式向债券持有人进行信息披露。

二、信息披露内容

（一）本期债券发行情况的信息披露

发行人应在发行前披露以下发行文件：

- 1、募集说明书及其摘要；
- 2、企业最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；
- 3、法律意见书；
- 4、国家发展和改革委员会关于本期债券的注册文件；
- 5、信用评级报告；
- 6、债券上市交易场所规定的其他文件。

发行人应在投资者缴款截止日后一个交易日内公告债券发行结果。公告内容包括但不限于本期债券的实际发行规模、价格等信息。

（二）本期债券存续期内定期报告披露

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，分别通过中国债券信息网和上海证券交易所披露上一年度的年度报告和当年度半年度报告。

（三）本期债券存续期内重大事项的信息披露

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

债能力或投资者权益的重大事项，包括但不限于以下内容：

- （1）发行人生产经营状况发生重大变化；
- （2）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （4）发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （5）发行人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）发行人发生重大资产报废；
- （7）发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （8）发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （9）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移发行人债券清偿义务；
- （10）发行人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）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- （12）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （13）发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；
- （14）发行人丧失对重要子发行人的实际控制权；
- （15）发行人作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- （16）发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；

（17）发行人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）发行人法定代表人、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）发行人法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

（20）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

（21）发行人涉及重大诉讼、仲裁；

（22）发行人分配股利；

（23）发行人名称变更；

（24）发行人变更财务报告审计机构、债券代理人、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。

在发生上述重大事项信息披露事项的时，发行人应当在2个交易日内书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果。就上述事件通知债权代理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露并通知债权代理人相关违法违规行为的整改情况。

（四）本期债券兑付及其他事项的信息披露

1、在债券存续期间，发行人将在本期债券本息兑付日前8个交易日，通过中国债券信息网披露付息及本金兑付事宜；在本期债券本息兑付日前5个交易日，通过上海证券交易所披露付息及本金兑付事宜。

2、发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过5%的股东转让公司债券的，在转让达成后3个交易日内进行披露。

三、信息披露管理制度

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程：

发行人未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

1、未公开信息应由负责该重大事件处理的职能部门在知悉后第一时间就事件起因、目前状况、可能发生影响等通报财务部。

2、财务部知悉重大事件后，根据相关法律法规及证券管理部门要求拟定临时公告，并提交内部审批程序。

3、重大事项公告由董事会授权信息披露事务负责人审核、批准临时公告。完成临时公告审批程序后，由财务部办理后续公告事宜。

4、如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，发行人将按照相关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障：

1、发行人信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、发行人应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

3、发行人信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财

务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责：

1、发行人董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、发行人董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

3、发行人监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

4、发行人监事会对定期报告进行审核，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况，并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

5、发行人高级管理人员应当及时向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程：

1、财务部制作信息披露文件；

- 2、风险审计部等对信息披露文件进行合规性审核；
- 3、信息披露事务负责人对信息披露文件进行审批；
- 4、财务部负责将信息披露文件报送相关金融机构审核并对外发布。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。

1、发行人子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息、披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与公司相关部门的联络工作。

2、发行人各子公司按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

第十节 投资者保护

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 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券之债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）、《2021 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券持有人会议规则》（以下简称“《持有人会议规则》”），发行人分别与宁波银行股份有限公司苏州工业园区支行银行和中国建设银行股份有限公司苏州分行签署了《2021 年苏州相城高新技术产业发展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》和《2021 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》（以下简称“《专项账户监管协议》”）。以下仅列示了本期债券之《债权代理协议》、《持有人会议规则》和《专项账户监管协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅上述文件的全文。

一、违约情形及处置

（一）违约情形及认定

1、发行人未能按照募集说明书相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 30 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全

额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则不构成发行人在本期债券项下的违反约定，无需承担违约责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉违约保护条款的约定且未按要求落实负面救济措施的。

5、发行人被法院裁定受理破产申请的。

（二）违约责任及免除

1、违约责任

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项或募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

发行人违反交叉违约保护条款且未按照持有人要求落实救济措施。

2、违约责任免除

发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围另行约定。

（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。

发行人和债券代理人启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

（1）公开披露有关事项；

（2）召开债券持有人大会，商议债权保护有关事宜。

（四）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、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。

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。

（五）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。

（六）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，向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

二、交叉违约保护条款

本期债券设置交叉违约保护条款，具体内容如下：

（一）触发情形

发行人或合并范围内重要子公司（此处指苏州相城高新建设发展有限公司、苏州相城高新实业发展有限公司和苏州市联胜置业有限公司）的债务（银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；委托贷款；承兑汇票；金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；资产管理计划融资；理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；除本期债券外的公司信用类债券、境外债券）出现违约（本金、利息逾期/债务已被宣告加速到期/其他附加加速到期宣告权认定的违约形式）或宽限期（如有）到期后应付未付，视同发生违约事件，需启动投资者保护机制。

（二）宽限期机制

同意给予发行人在发生（一）触发情形之后 30 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内对（一）触发情形中的相关债务进行了足额

偿还，则不构成发行人在本次债券项下的违反约定，无需启动救济与豁免机制。宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

（三）投资者保护机制处置程序

1、信息披露。发行人应在知悉上述触发情形发生之日起按照约定时限及时进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

2、书面通知。

（1）发行人应在知悉或应当知悉或其合理认为可能构成上述触发情形发生之日起按照本次债券募集说明书、债权代理协议和债券持有人会议规则等发行文件约定时限告知债权代理人；任一本次债券持有人有权利通知债权代理人。

（2）债权代理人在收到上述通知后，应当及时书面通知本次债券的全体持有人。

（3）债权代理人通过发行人告知以外的途径获悉发生触发情形的，应及时书面通知发行人，以便发行人做出书面确认、解释或者采取补救措施。

3、救济与豁免机制。

（1）债权代理人应在知悉（或被合理推断应知悉）触发情形发生之日起按照债券持有人会议规则的约定时限召开债券持有人会议。

（2）发行人可作出适当解释或提供救济方案（如追加担保/提高票面利率/其他），以获得债券持有人会议决议豁免本期债券违反约定。债券持有人有权对如下处理方案进行表决：

A、无条件豁免违反约定；

B、持有人对本期债券享有回售选择权；

C、有条件豁免违反约定，即如果发行人采取了以下一项或几项救济方案，并在 30 个工作日内完成相关法律手续的，则豁免违反约定：发行人对本期债券增加担保或其他资产抵质押措施；发行人提高 10-100BP 的票面利率。

发行人应无条件接受债券持有人会议做出的上述决议，并于 30 个工作日内完成相关法律手续。如果持有人会议未获通过的，视同未获得豁免，则在该触发情形发生之日起（若有宽限期的，在宽限期到期之日），发行人承诺履行下列投资者保护措施中的任何一项或数项：

（1）发行人承诺本期债券本息应在持有人会议召开的次日立即到期应付，履行还本付息责任；

（2）本期债券持有人可在持有人会议召开日的次日提起诉讼或仲裁；

（3）发行人提前赎回；

（4）投资者选择性提前回售；

（5）增加债券持有人认可的抵押、质押或者第三方担保等信用增进措施；

（6）提供其他投资者保护措施。

4、违约情形的处理。上述事项触发违约情形时，应按照本节“一、违约情形及处置”和《债权代理协议》“第十三条 违约责任”的相关约定进行处理。

三、债权代理协议

（一）代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项：

（1）起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：

债权代理协议；

债券持有人会议规则；

（2）与发行人签署本期债券的债权代理协议；

（3）向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人并有权更换不合格的债权人代理人。

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、债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

5、债权代理人应当对本次发行募集资金使用情况进行监督。

（五）债权人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权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代理人及全体债券持有人。

6、债权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。

四、持有人会议规则

（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、邮件等非现场形式召开，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、债权人代理人（但债权人代理人亦为债券持有人的除外）、持有发行人 10%以上股份的股东及与上述股东或发行人有关联关系的债券持有人，在债券持有人会议上，没有表决权。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

五、专项账户监管协议

（一）募集资金专项账户

1、发行人同意在宁波银行股份有限公司苏州工业园区支行、中国建设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，应提前五个工作日内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进行查询。

（二）偿债资金专户及偿债资金的存入

1、发行人在宁波银行股份有限公司苏州工业园区支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，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，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，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。

第十一节 债券发行依据

一、本次发行的审批文件

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕45 号文件准许注册。

二、发行人内部对发行债券的批准文件

2021 年 4 月 12 日，本期债券经公司董事会决议通过申请公开发行。

2021 年 4 月 20 日，本期债券经公司股东批复同意申请公开发行。

第十二节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：苏州相城高新技术产业发展有限公司

法定代表人：杨庆伟

住所：苏州市相城区黄埭镇中市路寿人桥南堍建设大楼3楼

联系人：王意骏

联系地址：苏州市相城区黄埭镇中市路寿人桥南堍建设大楼3楼

联系电话：0512-65486897

传真：0512-65486897

邮政编码：215143

二、担保人：苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司

法定代表人：施量

住所：苏州市高铁新城南天成路58号

联系人：王琴

联系地址：苏州市相城区元和街道古元路105号

联系电话：0512-65807016

传真：0512-65807016

邮政编码：215131

三、承销团

（一）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、闻大梅、严正

联系地址：江苏省苏州市工业园区星阳街5号

联系电话：0512-62936011

传真：0512-62936371

邮政编码：215021

（二）联席主承销商：湘财证券股份有限公司

法定代表人：高振营

住所：长沙市天心区湘府中路198号新南城商务中心A栋11楼

联系人：邵彬彬、陈玉生、许凯扬

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路958号华能联合大厦20层

联系电话：021-50293515

传真：021-50293577

邮政编码：200120

四、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

五、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：欧萍

联系地址：苏州工业园区星海街198号星海大厦1幢东10层

联系电话：0512-67229395

传真：0512-65334428

邮政编码：215021

六、律师事务所：上海市锦天城（苏州）律师事务所

负责人：金忠德

住所：苏州工业园区苏州大道东 456 号新光天地 15 楼

联系人：许进锋、吕玉洁

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：0512-69365188

传真：0512-69365288

邮政编码：215028

七、监管银行

（一）宁波银行股份有限公司苏州工业园区支行

负责人：王航

营业场所：苏州工业园区苏雅路 158 号 1 幢 102 室

联系人：邹立超

联系地址：苏州工业园区苏雅路 158 号

联系电话：0512-68637349

传真：0512-68637310

邮政编码：215028

（二）中国建设银行股份有限公司苏州分行

负责人：朱斌晨

营业场所：苏州工业园区苏州大道西 18 号

联系人：刘辰杰

联系地址：苏州工业园区苏州大道西 18 号

联系电话：0512- 65408173

传真：

邮政编码：215000

八、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

法定代表人：水汝庆

住所：北京市西城区金融大街 10 号楼

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

（二）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

九、交易所交易流通场所：上海证券交易所

负责人：黄红元

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

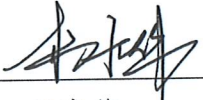
邮政编码：200120

第十三节 发行人、中介机构及相关人员声明

一、发行人声明

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

法定代表人或授权代表（签名）：


杨庆伟

苏州相城高新技术产业发展有限公司

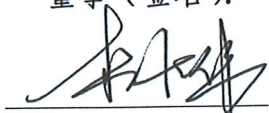


2022 年 3 月 21 日

二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

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

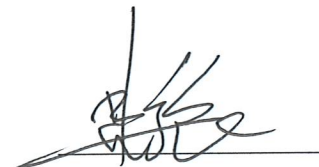
董事（签名）：



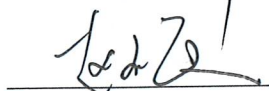
杨庆伟



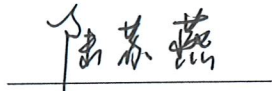
沈鸿



吴强



赵玉敏

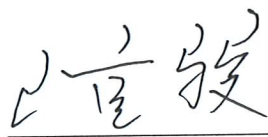


陆苏燕

监事（签名）：



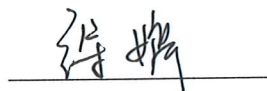
姚菲



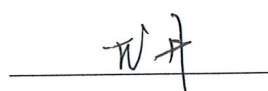
王意骥



王顺吉



徐婷



尤丹

非董事高级管理人员：无

苏州相城高新技术产业发展有限公司

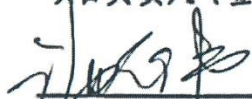


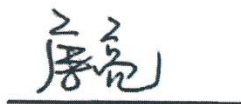
2022年3月21日

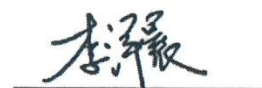
三、主承销商声明—东吴证券股份有限公司

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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

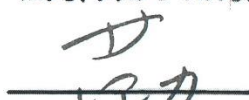
项目负责人（签名）：


汤佳伟


唐亮


李泽晨

法定代表人（或授权代表人）（签名）：


范力



四、主承销商声明—湘财证券股份有限公司

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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签名）：

邵彬彬

邵彬彬

陈玉生

陈玉生

法定代表人（或授权代表人）（签名）：

高振营



湘财证券股份有限公司

2022 年 3 月 21 日

五、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读《2022 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）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。本所及签字律师对企业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（签名）：

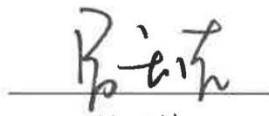


金忠德

签字律师（签名）：



许进锋



吕玉洁

上海市锦天城（苏州）律师事务所

2022 年 3 月 21 日





MOORE
大华国际

大华会计师事务所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层 [100039]

电话：86 (10) 5835 0011 传真：86 (10) 5835 0006

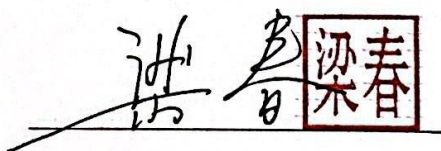
www.dahua-cpa.com

会计师事务所声明

大华特字[2022]002679号

本所及签字注册会计师已阅读《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的大华审字[2020]004916号、大华审字[2021]002901号审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对苏州相城高新技术产业发展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：

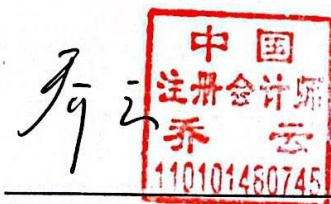


梁春

签字注册会计师：




欧萍




乔云

湛秀梅（已离职）

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年三月二十一日



解除劳动合同证明

谌秀梅同志（身份证号：320821198307011326）于2014年9月1日至2020年12月31日在本所从事审计业务工作，其于2020年12月1日因个人原因提出离职申请，经研究决定同意其离职申请。根据《劳动合同法》第三十六条规定，本单位解除与该职工的劳动合同。

特此证明。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所

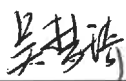
二〇二一年十二月六日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）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《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）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：



[吴梦琦]



[马青]

评级机构负责人：



[朱荣恩]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2022 年 3 月 21 日

第十四节 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《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）申购和配售办法说明》中规定。

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

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

权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

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。

第十五节 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向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）。

第十六节 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。

第十七节 债券本息兑付办法

一、利息支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五个计息年度利息随当年兑付的本金一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。

本期债券付息日为 2023 年至 2029 年每年 3 月 28 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）。顺延期间不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过本期债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

二、本金兑付

（一）本期债券设置本金提前偿付条款，即在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分位的金额忽略不计）。

本期债券本金的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 3 月 28 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）。顺延期间不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过本期债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在国家有关主管部门指

定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第十八节 法律意见

发行人聘请上海市锦天城（苏州）律师事务所作为本期债券的发行人律师。发行人律师按照国家发展和改革委员会已发布的规则指引以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行本期债券事宜出具法律意见书。发行人律师认为：

一、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，本期债券发行已在国家发改委完成注册程序，可依法发行。

二、发行人具备发行企业债券的主体资格。

三、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。

四、发行人在资产、业务、人员、财务、机构等方面独立于控股股东及其控制的其他企业。

五、发行人的现行经营范围已经过主管行政审批局核准登记，不存在中国大陆以外的经营情况，发行人主营业务突出，具备持续经营能力且资信状况良好。

六、发行人聘请的承销机构、信用评级机构、审计机构、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。

七、本期债券由相城交建提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保人的担保行为合法有效。

八、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》引用的法律

意见书的内容适当；发行人已取得国家发改委出具的企业债券注册的通知，可依法发行。

第十九节 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后一个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

第二十节 备查文件

一、备查文件清单

- （一）发行人董事会同意本期债券发行的有关决议；
- （二）发行人股东同意本期债券发行的有关批复；
- （三）国家有关部门对本期债券准许注册的文件；
- （四）《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书》
- （五）《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）募集说明书摘要》
- （六）发行人2018-2020年经审计的财务报表和审计报告、2021年1-9月未经审计的财务报表；
- （七）担保函、担保人2019-2020年经审计的财务报表和审计报告；
- （八）上海市锦天城（苏州）律师事务所出具的法律意见书；
- （九）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；
- （十）本期债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议；
- （十一）本期债券之债权代理协议；
- （十二）本期债券债券持有人会议规则；

二、查阅地点、方式及联系人

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

（一）发行人：苏州相城高新技术产业发展有限公司

联系地址：苏州市相城区黄埭镇中市路寿人桥南堍建设大楼3楼

联系人：王意骏

联系电话：0512-65486897

传真：0512-65486897

邮政编码：215143

（二）主承销商：

1、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、闻大梅、严正

联系电话：0512-62936011

传真：0512-62936371

邮政编码：215021

2、联席主承销商：湘财证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 20 层

联系人：邵彬彬、陈玉生、许凯扬

联系电话：021-50293515

传真：021-50293577

邮政编码：200120

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明书全文：

1、国家发展和改革委员会（财金司）

网址：<http://cjs.ndrc.gov.cn>

2、中央国债登记结算有限公司

网址：<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

三、备查文件查阅时间

周一至周五（法定节假日或休息日除外）：

上午9：30—11：30 下午2：30—5：00

（本页以下无正文）

附表一：

2022 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）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	张加民	18811788432
上海	湘财证券股份有 限公司	固定收益总部	上海市浦东新区陆家 嘴环路 958 号华能联 合大厦 20 层	郭幼竹	021-50293515

附表二：

担保人 2019 年末及 2020 年末的合并资产负债表

编制单位：苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
流动资产：		
货币资金	562,003.01	797,605.78
应收票据	100.00	3,655.85
应收账款	95,140.95	81,175.67
预付款项	5,586.19	5,652.32
其他应收款	93,520.21	92,945.91
存货	2,050,792.10	1,734,537.19
其他流动资产	-	5.19
流动资产合计	2,807,142.46	2,715,577.91
非流动资产：		
可供出售金融资产	450,852.58	450,251.58
长期股权投资	399,985.24	382,048.52
投资性房地产	415,040.23	415,040.23
固定资产	6,412.72	6,559.82
无形资产	217.65	-
长期待摊费用	237.51	237.65
递延所得税资产	805.16	1,404.84
其他非流动资产	604.55	177,100.55
非流动资产合计	1,274,155.64	1,432,643.19
资产总计	4,081,298.10	4,148,221.10
流动负债：		
短期借款	127,700.00	301,000.00
应付票据	103,735.00	504,145.00
应付账款	11,687.54	9,657.22
预收款项	396.13	49.12
应付职工薪酬	137.01	101.08
应交税费	34,458.02	27,197.30
其他应付款	743,286.93	399,416.65

一年内到期的非流动负债	288,867.61	128,939.03
流动负债合计	1,310,268.23	1,370,505.40
非流动负债:		
长期借款	689,636.37	726,911.37
应付债券	436,857.17	525,905.21
长期应付款	18,196.76	27,988.72
递延所得税负债	45,079.10	45,079.10
非流动负债合计	1,189,769.39	1,325,884.39
负债合计	2,500,037.63	2,696,389.79
所有者权益:		
实收资本	723,490.79	613,208.41
资本公积	527,950.69	527,950.69
其他综合收益	112,568.41	112,568.41
盈余公积	16,926.47	15,489.15
未分配利润	197,551.73	180,343.87
归属于母公司所有者权益合计	1,578,488.09	1,449,560.53
少数股东权益	2,772.38	2,270.77
所有者权益合计	1,581,260.47	1,451,831.30
负债和所有者权益总计	4,081,298.10	4,148,221.10

附表三：

担保人 2019 年度及 2020 年度的合并利润表

编制单位：苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	159,353.09	166,172.48
减：营业成本	129,849.95	138,640.09
税金及附加	1,955.80	2,094.62
销售费用	249.77	538.83
管理费用	3,621.90	3,235.06
财务费用	7,559.60	660.17
资产减值损失	-74.37	96.62
加：其他收益	98.97	54.24
投资收益	8,136.71	-3,048.18
公允价值变动收益	-	-878.20
资产处置收益	-	-4.52
二、营业利润	24,277.39	17,223.67
加：营业外收入	826.70	219.29
减：营业外支出	75.78	1,520.68
三、利润总额	25,028.32	15,922.27
减：所得税费用	4,968.15	5,099.18
四、净利润	20,060.17	10,823.10
按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	19,558.56	10,489.60
少数股东损益	501.61	336.13
五、其他综合收益的税后净额	-	12,884.92
六、综合收益总额	20,060.17	23,708.02
归属于母公司所有者的综合收益总额	19,558.56	23,371.88
归属于少数股东的综合收益总额	501.61	336.13

附表四：

担保人 2019 年度及 2020 年度的合并现金流量表

编制单位：苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司

单位：万元

项目	2020 年度	2019 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	151,206.59	382,147.32
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	428,274.91	218,238.22
经营活动现金流入小计	579,481.50	600,385.54
购买商品、接受劳务支付的现金	385,659.38	408,274.44
支付给职工以及为职工支付的现金	2,804.84	2,951.03
支付的各项税费	3,926.21	2,839.04
支付其他与经营活动有关的现金	69,703.82	46,077.04
经营活动现金流出小计	462,094.25	460,141.55
经营活动产生的现金流量净额	117,387.25	140,243.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	41.80
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	176,496.00	2.82
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	176,496.00	44.62
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	870.45	177,337.19
投资支付的现金	8,601.00	289,427.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	9,471.45	466,764.46
投资活动产生的现金流量净额	167,024.55	-466,719.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	110,282.38	196,729.01
取得借款收到的现金	370,771.37	1,165,290.50
发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	269,474.96	624.25
筹资活动现金流入小计	750,528.71	1,362,643.76
偿还债务支付的现金	521,334.84	855,961.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	82,879.32	58,995.36

支付其他与筹资活动有关的现金	377,854.15	180,353.45
筹资活动现金流出小计	982,068.31	1,095,310.09
筹资活动产生的现金流量净额	-231,539.60	267,333.67
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	52,872.19	-59,142.18
加：期初现金及现金等价物余额	416,398.58	475,540.76
六、期末现金及现金等价物余额	469,270.78	416,398.58