

苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司
2022年面向专业投资者公开发行公司债券
(第二期)

募集说明书摘要



注册金额	不超过人民币 20 亿元
本期发行金额	不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人
东吴证券股份有限公司

联席主承销商
华福证券有限责任公司
国开证券股份有限公司

签署日期：2022年 4 月 15 日

声明

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所引用的简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

1、截至报告期末，发行人对外担保余额 59.90 亿元，占当期末净资产的 29.73%，被担保企业主要为政府背景企业，经营状况良好，代偿风险较低，对公司偿债能力无重大不利影响，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，从而导致发行人代偿的风险。

2、截至报告期各期末，发行人应收账款分别为 87.71 亿元、89.93 亿元、107.08 亿元及 116.88 亿元，占总资产的比例分别为 22.18%、19.40%、22.45% 和 22.11%。若未来应收账款不能按期收回可能会影响发行人的偿债能力。

3、截至报告期各期末，发行人其他应收款分别为 68.59 亿元、112.87 亿元、112.47 亿元和 141.59 亿元，占总资产的比例分别为 17.34%、24.35%、23.58% 和 26.78%。发行人其他应收款规模较大，主要为与政府部门或关联方之间的款项，整体回款情况良好，产生坏账的可能性较低，然而一旦欠款单位经营情况出现不良变化或危机，将对公司其他应收款的回笼造成不利影响。发行人将密切关注各欠款单位的资信状况，加大其他应收款的管理力度，保障资金的及时回笼。

4、截至报告期各期末，发行人存货分别为 71.28 亿元、72.65 亿元、73.48 亿元和 77.47 亿元，占总资产的比例分别为 18.02%、15.67%、15.41% 和 14.65%，存货余额占总资产比重较高。报告期各期，公司存货周转率分别为 0.30、0.27、0.26 和 0.20，存货周转率偏低，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。

5、截至报告期末，发行人有息负债余额为 170.62 亿元，占同期末总负债的比例为 52.14%。若发行人经营情况出现不利变化，则较大的有息负债规模将会给发行人带来偿债压力。

6、报告期各期，公司经营活动现金流量净额分别为 5.26 亿元、-13.62 亿元、-1.66 亿元和 0.30 亿元，报告期内存在经营活动现金流净额为负的情况。若未来经营活动现金流量净额不能持续为正，可能会对本期债券的偿付产生不利影响。

7、截至报告期末，发行人合并口径授信总额为 58.10 亿元，已使用的授信额度为 58.10 亿元，未使用的授信额度为 0 元。虽然发行人具有优良的信用，与金融机构有多年的良好合作关系，但已获得授信额度支用较多，如不能及时增加

融资渠道和规模，可能会使发行人面临一定资金周转风险，可能会对本期债券的偿债能力造成负面影响。

8、发行人当前从事的房地产行业政策多变，且极易受宏观调控政策的影响。近年来，为调控楼市过热现象，国家通过限购、价格、税收、土地等多种途径对房地产行业进行了从紧的调控。未来，如果国家对房地产行业继续保持趋紧的调控政策，可能导致发行人下属房地产公司项目的开发和销售面临一定的流动性压力。

9、2020 年、2019 年和 2018 年，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.69、0.84 和 1.99，利息保障倍数较小。如果宏观经济、行业形势以及融资环境发生不利变动，发行人可能面临资金链紧张和偿债困难，其经营和财务状况存在一定的风险。

二、与本期债券相关的重大事项

1、受国民经济总体运行状况、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。由于本期公司债券期限较长，市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、凡认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视作同意募集说明书、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利义务的约定。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

3、本期公司债券发行结束后将申请在上海证券交易所上市交易。由于本期债券上市交易事宜需要在债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所转让流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的

债券。

4、本期债券为无担保债券。若因不可控制的因素，如行业政策变化、市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

5、本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券无质押式回购交易安排。

6、本期债券发行人出具了资信维持承诺，若违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人采取负面事项救济措施。具体内容请参见“第十节 投资者保护机制”。

7、本期公司债券系分期发行的公司债券，发行人已将原申报材料《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）募集说明书》中涉及“2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）”表述现更换为“2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”。发行人承诺：本期债券各公告类文件全称更名后与原相应申请文件效力相同，原申请文件继续有效。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本期债券相关的重大事项.....	3
释义	7
第一节 发行条款	9
一、本期债券的基本发行条款.....	9
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	10
第二节 募集资金运用	12
一、本期债券的募集资金规模.....	12
二、本期债券募集资金使用计划.....	12
三、募集资金的现金管理.....	12
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	12
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	13
六、本期债券募集资金运用对财务状况的影响.....	13
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	14
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	14
第三节 发行人基本情况	15
一、发行人基本情况.....	15
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	15
三、发行人的股权结构.....	17
四、发行人的重要权益投资情况.....	18
五、发行人的治理结构等情况.....	20
六、董事、监事和高级管理人员情况.....	24
七、发行人主营业务情况.....	26
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	38
第四节 发行人主要财务情况	40
一、发行人财务报告总体情况.....	40

二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	41
三、发行人财务状况分析.....	52
第五节 发行人信用状况	77
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	77
二、发行人其他信用情况.....	77
第六节 增信情况	80
第七节 备查文件	81
一、募集说明书及摘要的备查文件.....	81
二、查阅地点.....	81

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人、相城城投、本公司、公司	指	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司
相城区国资委	指	苏州市相城区国有资产监督委员会
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
主承销商	指	东吴证券股份有限公司、华福证券有限责任公司和国开证券股份有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
联席主承销商	指	华福证券有限责任公司和国开证券股份有限公司
华福证券	指	华福证券有限责任公司
国开证券	指	国开证券股份有限公司
律师事务所	指	江苏同益大地律师事务所
审计机构、中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
本次债券	指	发行总额为不超过人民币 20 亿元的“苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）”
本期债券		发行总额为不超过人民币 5 亿元的“苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”
承销协议	指	发行人与承销商为本次债券发行签订的《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券承销协议》
上交所	指	上海证券交易所
协会	指	中国证券业协会
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签订的《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）之债券受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	发行人与债券受托管理人签订的《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券（面向合格投资者）之债券持有人会议规则》

投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体，两者具有同一涵义
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司章程
最近三年及一期、报告期(内)	指	2018年、2019年、2020年和2021年1-9月

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加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 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

- （一）发行人全称：苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司。
- （二）债券全称：苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。
- （三）注册文件：发行人于 2019 年 12 月 30 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于核准苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2019]2992 号），注册规模为不超过 20 亿元。
- （四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 5 亿元（含 5 亿元）。
- （五）债券期限：本期债券期限为 3 年。
- （六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- （七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- （八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。
- （九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。
- （十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。
- （十一）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 4 月 28 日。
- （十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- （十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。
- （十四）付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2025 年间每年的 4 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）
- （十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。
- （十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与

票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2025 年 4 月 28 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期债务。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2022 年 4 月 25 日。

2、发行首日：2022 年 4 月 27 日。

3、发行期限：2022 年 4 月 27 日至 2022 年 4 月 28 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排

详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东和董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2019]2992号），本次债券注册总额不超过20亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过5亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务，根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务的具体明细。

本期债券募集资金全部拟用于偿还有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额及明细。

本期募集资金拟偿还的到期债务如下表：

借款公司	借款银行/债券名称	到期日期	到期金额（亿元）
和兆公司	招商银行	2023.4.8	5.00
合计	-	-	5.00

注：上述借款到期时间较长，发行人已与借款机构沟通提前偿还相关债务，根据实际情况，发行人可能调整偿还债务的具体明细。

对于到期时间早于本期债券发行时间的债务，本公司将自筹资金偿还到期债务，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制

措施如下：

发行人调整用于偿还到期债务的具体明细及金额的，调整金额在募集资金总额 30%及以下的，应由董事会批准并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额 30%的，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应先由董事会批准，并经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

公司需从专项账户中提取资金的，应提前向监管银行提交符合要求的支付指令以及资金用途证明。监管银行对公司提交的材料进行审查，并核对划款金额、用途是否与《募集说明书》所披露内容一致；若存在异议或不符，监管银行有权拒绝执行，并及时通知发行人进行改正。

公司应在本期债券的付息日或兑付日前 3 个工作日（T-3 日）之前，将当期应付利息和/或当期应兑付本金划入专项账户。偿债资金只能以银行活期存款或银行协定存款的方式存放在监管银行，并且仅可用于按期支付当期应付利息和/或当期应兑付本金。

六、本期债券募集资金运用对财务状况的影响

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化，假设公司资产负债结构在以下假设条件下产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- 2、财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化；
- 3、假设本期债券的募集资金净额为 5.00 亿元，假设全部用于偿还一年以内到期有息负债，不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司的资产负债结构的影响如下表：

模拟资产负债变动表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	3,605,373.40	3,605,373.40	-
非流动资产	1,682,103.12	1,682,103.12	-
总资产	5,287,476.52	5,287,476.52	-
流动负债	1,230,139.41	1,180,139.41	-50,000.00
非流动负债	2,042,545.38	2,092,545.38	50,000.00
总负债	3,272,684.79	3,272,684.79	-
资产负债率（%）	61.90	61.90	-
流动比率（倍）	2.93	3.06	0.12

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺本期募集资金全部严格按照《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，本期债券将不作为地方政府债务上报财政局、不涉及新增地方政府债务、不用于地方政府融资平台，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；本期债券的还款来源为本公司自身经营性收益，不纳入地方政府财政预算；本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务、不转借他人、不用于地方政府融资平台或者投向不产生经营性收入的公益性项目；本期债券募集资金不用于住宅地产业务。发行人承诺本期偿债资金来源不存在违规财政资金偿付的情况。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2019 年 12 月 30 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于核准苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2019〕2992 号），规模为不超过 20 亿元。截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行 15 亿元，募集资金全部用于偿还公司有息负债，相关用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司
法定代表人	何剑
注册资本	78.33亿元人民币
实缴资本	78.33亿元人民币
设立（工商注册）日期	2001年9月26日
统一社会信用代码	913205077325198797
住所（注册地）	苏州市高铁新城南天成路58号
邮政编码	215131
所属行业	综合
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）
电话及传真号码	电话号码：0512-65768778 传真号码：0512-65768778
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	徐煜（董事、副总经理） 电话号码：0512-65787155

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人系经 2001 年 8 月 1 日苏州市相城区人民政府办公室抄告单（相政抄 2001 字第 24 号）批准，由苏州市相城区建设局（以下简称“相城建设局”）、苏州市相城区交通局（以下简称“相城交通局”）共同出资组建。其中，相城建设局出资 1,000 万元，占注册资本的 50%；相城交通局出资 1,000 万元，占注册资本的 50%。

2001 年 9 月 12 日，经苏州天安会计师事务所出具的《验资报告》（苏安验 [2001] 字第 132 号）验证，截至 2001 年 9 月 11 日，公司已经收到股东出资款 2,000

万元，均为货币资金。

2001年9月26日，发行人取得苏州市吴县工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号为：3205861104371），注册资本为2,000万元。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2002年7月	增资	公司注册资本增加至3,000万元。其中，相城交通局出资1,700万元、相城建设局出资1,300万元。
2	2006年5月	股东变更、增资	公司引进股东苏州市相城区国有资产监督管理委员会办公室（以下简称“相城国资委办”）并增加注册资本至20,000万元，增资后注册资本结构为：相城建设局占注册资本的11.5%，相城交通局占注册资本的13.5%，相城国资委办占注册资本的75%。
3	2006年9月	股东变更、增资	苏州信托投资有限公司（以下简称“苏州信托”）对公司增资18,000万元，增资后注册资本结构为：相城建设局占注册资本的6.05%，相城交通局占注册资本的7.11%，相城国资委办占注册资本的39.47%，苏州信托占注册资本的47.37%。
4	2008年6月	股权转让、增资	股东相城交通局、相城建设局将其分别持有的股权7.11%和6.05%转让给相城国资委办，并以资本公积金向相城国资委办转增资本62,000万元。转增后，公司注册资本增加至100,000万元，注册资本结构为：相城国资委办占注册资本的82.00%；苏州信托占注册资本的18.00%。
5	2009年5月	股东变更、增资	引进新股东苏州市相城交通建设有限责任公司（以下简称“相城交建”），注册资本增加至183,000万元，增资后注册资本结构为：相城国资委办出资115,000万元，占注册资本的62.82%；苏州信托出资18,000万元，占注册资本的9.84%；相城交建出资50,000万元，占注册资本的27.32%。
6	2010年4月	增资	公司注册资本增加至218,000万元，由相城交通建设以货币形式增资35,000万元。
7	2011年1月	增资	公司注册资本增加至248,000万元，由苏州信托以货币形式增资30,000万元。
8	2011年5月	股权转让	相城国资委办将其持有的46.27%股权分别转让给苏州市高铁新城建设投资有限责任公司、苏州市相城区国有资产监督管理委员会（以下简称“相城国资委”）42.34%和4.03%。
9	2012年10月	股权转让	苏州信托将其持有的19.36%股权转让给苏州市相城

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			国资委。
10	2016年12月	增资	公司注册资本增加至249,600万元,由苏州市相城区国有资产监督委员会以货币形式增资1,600万元。
11	2017年10月	公司名称变更	公司名称由“苏州市相城城市建设有限责任公司”变更为“苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司”。
12	2017年11月	股东变更	公司股东变更为“苏州市相城国有资本投资有限公司”
13	2017年12月	增资	公司注册资本由249,600.00万元增至251,800.00万元,增资股东为苏州市相城国有资本投资有限公司。
14	2018年2月	增资	公司注册资本由251,800.00万元增至271,800.00万元。
15	2018年9月	股东变更、增资	公司新增股东苏州市相城建设发展有限责任公司,注册资本由271,800.00万元增至351,800.00万元。
16	2018年12月	股东变更、增资	公司新增股东苏州市相城区国有资产经营管理有限公司,公司注册资本增加至375,204.73万元。
17	2019年1月	增资	公司注册资本增加至466,604.73万元。
18	2019年2月	股权转让	苏州市相城区国有资产经营管理有限公司及苏州市相城建设发展有限责任公司将其持有的发行人股权转让至苏州市相城国有资本投资有限公司,发行人市场主体类型变更为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。
19	2019年7月	增资	公司注册资本增加至476,604.73万元。
20	2019年10月	增资	公司注册资本增加至506,604.73万元。
21	2019年12月	增资	公司注册资本增加至558,876.31万元。
22	2020年9月	增资	公司注册资本增加至588,876.31万元。
23	2020年12月	增资	公司注册资本增加至660,315.14万元。
24	2021年6月	增资	公司注册资本增加至744,655.14万元。
25	2021年9月	增资	公司注册资本增加至761,346.14万元。
26	2021年12月	增资	公司注册资本增加至783,284.14万元。

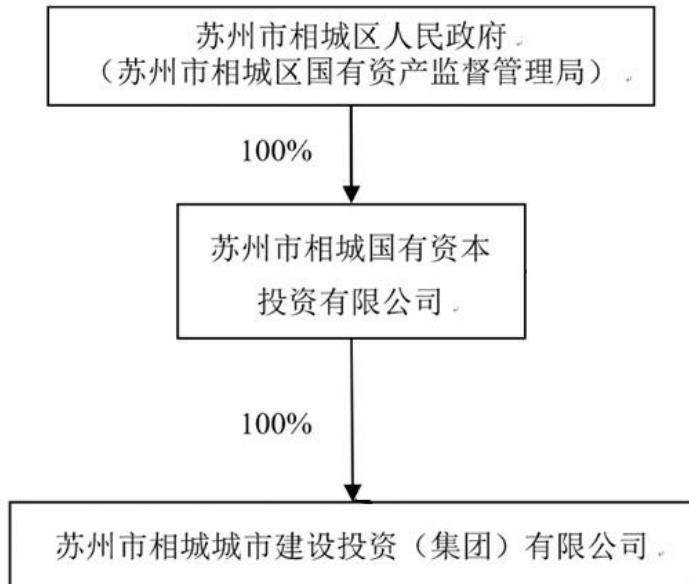
（三）重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2021 年 9 月末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

截至 2021 年 9 月末，发行人控股股东为苏州市相城国有资本投资有限公司，成立于 2017 年 3 月 29 日，注册资本 50 亿元，经营范围为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）。截至 2021 年 9 月末，苏州市相城国有资本投资有限公司总资产 1,023.88 亿元，所持有的发行人股份不存在被质押的情况。

（三）实际控制人基本情况

截至 2021 年 9 月末，发行人实际控制人为苏州市相城区人民政府（苏州市相城区国有资产监督管理局）。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2021 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的主要子公司情况如下：

序号	公司名称	控股比例 (%)	注册资本 (万元)	是否 并表
1	苏州市相城水务发展有限公司	52.42	87,040.00	是
2	苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	100.00	345,000.00	是
3	苏州市和业建设发展有限公司	100.00	45,000.00	是

序号	公司名称	控股比例（%）	注册资本（万元）	是否并表
4	苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	100.00	10,000.00	是
5	苏州和森投资有限公司	100.00	50,000.00	是
6	苏州市和梁城镇化建设发展有限公司	100.00	43,000.00	是
7	苏州和琼置业有限公司	100.00	19,566.68	是
8	苏州市相城城市建设发展有限公司	100.00	51,050.00	是
9	苏州和恒置地有限公司	100.00	5,000.00	是
10	苏州华惠能源有限公司	65.00	20,000.00	是

注：发行人不存在最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的主要子公司。

报告期末，存在 21 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，分别为：长三角教研科技产业园（苏州）有限公司、苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司、苏州阳澄喜澄酒店有限公司、苏州市卉蓝绿化工程有限公司、苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司、苏州清澄湖畔旅游发展有限公司、苏州市骏澄城镇建设发展有限公司、苏州市相融建设工程有限公司、苏州市相通市政建设工程有限公司、苏州市相原绿化工程有限公司、苏州市达邦市政建设工程有限公司、苏州城亿绿建科技股份有限公司、苏州三角咀杜鹃湿地公园有限公司、苏州市相融贸易有限公司、苏州创悦和家不动产经纪有限公司、苏州市相融物业管理有限公司、苏州相融旅游开发有限公司、苏州市创居工程建设有限公司、苏州阳澄湖度假区国有资产经营管理有限公司、苏州市相城生物医药产业发展有限公司、苏州市相城工业互联网产业发展有限公司，主要原因因为：发行人对以上公司仅履行了出资义务，并未实施有效控制，上述公司的董事会人员和企业的管理层人员，由相城区国资委或其他公司委派，公司未派人参与，同时，未参与被投资单位的财务和经营管理，因此上述企业自成立之初未纳入合并范围。

（二）参股公司情况

截至 2021 年 9 月末，发行人拥有的合营、联营企业主要情况如下：

序号	公司名称	参股比例（%）	是否并表
1	苏州市相城区燃气有限责任公司	20.00	否
2	苏州悦恒置地有限公司	40.00	否
3	苏州市通和房地产开发有限公司	30.00	否

4	苏州东桂房地产开发有限公司	30.00	否
5	苏州市蠡口热电有限公司	40.00	否
6	苏州市相城澄湖石化有限责任公司	30.00	否
7	苏州市相城城建传媒文化有限公司	45.00	否
8	苏州莲花岛农业旅游发展有限公司	46.51	否
9	苏州市相融商业管理有限公司	49.00	否

注：发行人不存在最近一年末账面价值占发行人总资产比例超过 10%的，或获得的投资收益占发行人最近一年实现的营业收入超过 10%的参股公司。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人是经工商行政管理局核准登记注册的有限责任公司，按照《公司法》和《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司章程》等规定构建和完善现代企业法人治理结构，公司依法设立董事会，聘任了监事、管理层。报告期内，发行人的法人治理结构和组织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。

1、股东

一人有限公司不设股东会。股东行使公司的最高权力。股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 决定非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，董事由股东决定产生。董事会由全体董事组成，其成员为 4

人。董事每届任期三年。董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项（以下简称“经理”），并根据经理的提名决定聘任或解聘公司的副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度。

董事会设董事长一人，董事长由董事会全体董事过半数选举产生和更换。

3、监事

公司设监事一名，由股东决定产生，任期三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事向股东负责并报告工作。监事行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

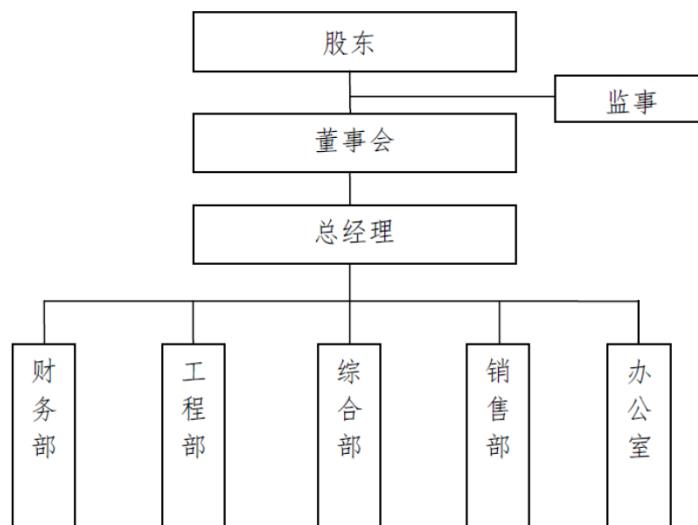
4、经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

截至 2021 年 9 月末，公司组织结构图如下：



（二）内部管理制度

公司按照建立现代企业制度的要求，从全局、整体、系统管理的高度，制定了一套较为完善的企业内部制度，以制度来规范企业的各项经营管理活动。

1、财务管理制度

为加强财务管理和会计核算，规范各级财务行为，完善财务管理体系，发行人按照《公司法》对财务会计的要求及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定制定了《财务管理制度》，规范了集团的财务管理。报告期内，发行人财务管理制度运行情况良好。

2、资金管理制度

为加强公司资金的内部控制和管理，提高现金的使用效率，保证公司的资金安全，发行人制定了《资金管理制度》，该制度确定了不相容职务相互分离控制制度、授权审批制度和内部管理制度。报告期内，发行人资金管理制度运行情况良好。

3、关联交易制度

发行人与关联方之间关联交易定价严格遵循市场公开、公平、公正的原则，以确保公司利润最大化和全体股东利益为出发点，依照国家、地方收费标准和市场公允价格为基础上制定和决策。发行人与关联方的采购、销售及其他交易均遵循独立核算和已市价为基础的公允定价原则。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。报告期内，发行人关联交易制度运行情况良好。

4、投融资管理制度

为规范公司的投资、融资行为，提高投资效益，规避投融资带来的风险，公司依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》以及其他国家法律、法规的相关规定，结合《公司章程》和公司制度，制定了《投融资管理制度》。报告期内，发行人投融资管理制度运行情况良好。

5、下属子公司管理制度

发行人下属企业众多，法人治理结构完善，各公司依法按照公司章程及公司法的相关规定，由董事会及股东负责公司的运营和决策。发行人制定了《对控股子公司管理制度》，确定了对控股子公司的管理模式、管理范围等。当前发行人对下属公司管理规范，具备较强的掌控能力。报告期内，发行人下属子公司管理制度运行情况良好。

6、对外担保管理制度

为了保护投资者的合法权益，规范公司的对外担保行为，有效防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》等法律、法规、规范性文件以及本公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，制定了《对外担保管理制度》。报告期内，发行人对外担保管理制度运行情况良好。

7、信息披露制度

发行人制定了《信息披露管理制度》，发行人据此建立健全公司的信息披露制度，确保发行人相关信息披露的及时性和公平性，以及信息披露内容的真实、准确、完整、及时。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、

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

1、机构独立

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

2、人员独立

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

3、业务独立

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

4、财务独立

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

5、资产独立

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、董事、监事和高级管理人员情况

公司根据《公司法》及《公司章程》的规定，组建董事会、监事并聘任高级管理人员。截至本募集说明书摘要出具日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

类别	姓名	现任职务	性别	设置是否符合《公司法》	是否存在重大违
----	----	------	----	-------------	---------

				等相关法律法规及公司章程相关要求	纪违法情况
董事会	何剑	董事长	男	是	否
	骆键	董事、总经理	男	是	否
	陆强	董事、副总经理	男	是	否
	徐煜	董事、副总经理、财务负责人	男	是	否
监事	尤明华	监事	男	是	否

（一）董事

何剑，男，出生于 1974 年，大专学历，现任苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司董事长，党委书记。历任吴县市房地产管理局科员，吴县市财政局科员，吴县市委、市政府接待办科员，相城区人民政府办公室科员、副科长、科长、副主任，苏州市相城区园林绿化管理办公室主任，苏州市相城生态建设（集团）有限公司董事长。

骆键，男，出生于 1978 年，大学学历，现任苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司董事、总经理、党委副书记。曾任职于吴县市建设工程质量检测中心、相城区质量安全监督站、阳澄湖生态休闲旅游度假区等单位。

陆强，男，出生于 1969 年，大学学历，现任苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司董事、副总经理。曾任职于吴县市交通局、相城区交通局、相城交通建设有限责任公司、相城建设发展有限责任公司等单位。

徐煜，男，出生于 1974 年，大学学历，现任苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司董事、副总经理、财务负责人。曾任职于吴县市公路管理处、相城区公路管理处、相城交通建设有限责任公司等单位。

（二）监事

尤明华，男，出生于 1963 年，大专学历，会计师职称，现任发行人监事。曾任农工商总公司会计，北桥街道经济服务中心副主任，苏州相城经济开发区兴湖经济发展有限公司副总经理，北桥街道金融办公室主任。

（三）高级管理人员

骆键，总经理，简历详见本节董事会成员部分。

陆强，副总经理，简历详见本节董事会成员部分。

徐煜，副总经理，简历详见本节董事会成员部分。

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券的情况

截至本募集说明书摘要出具日，不存在发行人董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券的情况。

（五）董事、监事、高级管理人员公务员兼职情况

截至本募集说明书摘要出具日，发行人董事、监事、高级管理人员中无公务员兼职，有1人系参公人员，相应人员不在发行人处领取薪水，不享受发行人任何经济待遇，属于兼职不兼薪，该情况符合《公司法》《公务员法》《事业单位工作人员处分暂行规定》及《公司章程》的规定。具体兼职情况如下：

姓名	职务	任职机关	是否兼薪
尤明华	监事	相城区财政局	否

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

公司主要经营业务涵盖城市基础设施建设、供排水为主的水务经营、安置房建设为主的房地产开发等业务，从收入构成来看，主要以城市基础设施建设收入、安置房收入、房屋销售收入、自来水销售收入、工程代建费、自来水安装工程和资产租赁为主。发行人作为苏州市相城区主要的基础设施建设主体，在区域内具有垄断地位。随着相城区基础设施建设进一步完善，发行人将迎来新的发展契机；发行人作为相城区重要的安置房商品房开发主体，在区域内具有较强的竞争优势；发行人作为苏州市相城区唯一的供水主体，在区域内具有垄断地位。

（二）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块	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	10,640.27	5.37	37,537.79	13.93	64,568.15	25.94	72,470.90	31.57
市政基础设施建设	85,123.41	42.98	117,098.93	43.46	116,019.23	46.61	125,578.94	54.70
房屋销售	49,961.52	25.22	71,121.17	26.40	28,417.67	11.42	517.42	0.23
销售自来水	11,423.36	5.77	13,597.15	5.05	14,372.03	5.77	6,550.54	2.85
工程代建费	2,863.24	1.45	2,455.06	0.91	3,078.74	1.24	4,750.96	2.07

业务板块	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
自来水安装工程	16,353.63	8.26	14,535.29	5.39	14,206.10	5.71	13,695.08	5.97
供气收入	7,024.17	3.55	954.41	0.35	-	-	-	-
蒸汽管道工程	1,999.16	1.01	-	-	-	-	-	-
资产租赁	7,893.67	3.99	11,005.51	4.08	7,284.35	2.93	5,914.44	2.58
其他	4,784.23	2.42	1,132.31	0.42	990.71	0.40	78.59	0.03
合计	198,066.67	100.00	269,437.61	100.00	248,936.98	100.00	229,556.87	100.00

报告期各期，发行人营业成本如下：

单位：万元、%

业务板块	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	9,529.98	6.25	33,620.80	17.83	57,835.80	29.90	64,967.75	33.73
市政基础设施建设	76,240.97	49.98	104,879.91	55.61	103,912.87	53.72	112,475.05	58.40
房屋销售	27,384.37	17.95	23,491.63	12.46	8,969.30	4.64	-	-
销售自来水	10,024.00	6.57	13,734.65	7.28	13,203.75	6.83	6,546.28	3.40
工程代建费	40.40	0.03	-	-	-	-	-	-
自来水安装工程	13,003.96	8.53	9,027.69	4.79	7,929.36	4.10	6,963.76	3.62
供气收入	10,944.78	7.18	861.06	0.46	-	-	-	-
蒸汽管道工程	1,585.79	1.04	-	-	-	-	-	-
资产租赁	3,367.48	2.21	2,692.43	1.43	1,417.02	0.73	1,643.33	0.85
其他	408.85	0.27	288.46	0.15	159.78	0.08	-	-
合计	152,530.59	100.00	188,596.63	100.00	193,427.89	100.00	192,596.17	100.00

报告期各期，发行人毛利润如下：

单位：万元、%

业务板块	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	1,110.29	2.44	3,916.99	4.85	6,732.35	12.13	7,503.15	20.30
市政基础设施建设	8,882.44	19.51	12,219.02	15.11	12,106.36	21.81	13,103.89	35.45
房屋销售	22,577.15	49.58	47,629.53	58.92	19,448.37	35.04	517.42	1.40
销售自来水	1,399.37	3.07	-137.50	-0.17	1,168.28	2.10	4.26	0.01
工程代建费	2,822.84	6.20	2,455.06	3.04	3,078.74	5.55	4,750.96	12.85

业务板块	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
自来水安装工程	3,349.67	7.36	5,507.59	6.81	6,276.74	11.31	6,731.32	18.21
供气收入	-3,920.61	-8.61	93.35	0.12	-	-	-	-
蒸汽管道工程	413.37	0.91	-	-	-	-	-	-
资产租赁	4,526.19	9.94	8,313.08	10.28	5,867.33	10.57	4,271.11	11.56
其他	4,375.38	9.61	843.86	1.04	830.93	1.50	78.59	0.21
合计	45,536.08	100.00	80,840.98	100.00	55,509.09	100.00	36,960.70	100.00

报告期各期，发行人毛利率如下：

单位：%

业务板块名称	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
安置房销售	10.43	10.43	10.43	10.35
市政基础设施建设	10.43	10.43	10.43	10.43
房屋销售	45.19	66.97	68.44	100.00
销售自来水	12.25	-1.01	8.13	0.07
工程代建费	98.59	100.00	100.00	100.00
自来水安装工程	20.48	37.89	44.18	49.15
供气收入	-55.82	9.78	-	-
蒸汽管道工程	20.68	-	-	-
资产租赁	57.34	75.54	80.55	72.21
其他	91.45	74.52	83.87	100.00
合计	22.99	30.00	22.30	16.10

（三）主要业务板块

1、城市基础设施建设业务

（1）业务开展情况

发行人的基础设施建设业务主要包括相城区政府委托的城市基础设施、土地开发及相关配套设施的建设等。公司实施城市基础设施建设板块业务主要由发行人本部负责经营。

业务运营模式：2013年，发行人与相城区政府签署协议，接受相城区政府委托从事工程建设，工程竣工验收合格后按实际造价加成一定比例进行结算。协

议中约定建设项目结算价格定价原则、项目建设程序、违约责任和赔偿等双方权利义务关系。

发行人根据项目具体建设需要，向社会公开招投标确定施工单位。项目建设期间，发行人负责项目建设管理，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。

项目建成经三方验收合格后交付委托方。委托方聘请专业机构对工程进行决算并出具审计报告。委托方根据审计结果确认的项目代建款和投资回报将结算款项支付给发行人。

业务盈利模式：项目前期投资所需资金主要来自于自有资金和外部借款，外部借款将采取银行借款、发行债券等多种债务融资方式；工程完工后，相城区政府按照工程竣工验收合格后项目经审计确认的决算投资额加上项目投资回报作为结算价格与公司进行结算，公司确认相应收入及应收账款。收到回款时，发行人将收到的款项冲减应收账款。

近年来，公司业务量增长迅速，先后承担了活力岛、相城人民医院扩建、相城区职业高级中学、陆慕社区服务中心、元和塘景观段改造项目等一系列重要市政建设和城市改造工程。

1) 截至2021年6月末发行人主要已建项目情况

发行人主要已建项目具体情况

单位：万元

项目名称	建设期限	总投资	累计回购
相城区陆慕高级中学	2008.08-2010.05	29,700.00	34,155.00
相城区职业中学	2009.01-2010.05	27,600.00	31,740.00
疾控中心	2006.01-2006.12	13,575.00	15,611.00
农贸市场	2006.01-2006.12	5,000.00	5,750.00
游泳馆改造	2007.01-2007.12	3,600.00	4,140.00
出入境检疫局综合楼	2006.01-2006.12	33,000.00	37,950.00
御窑小学	2006.01-2006.12	11,200.00	12,880.00
陆慕悟真道院	2009.07-2010.12	2,400.00	2,760.00
活力岛工程	2009.01-2010.12	81,116.00	93,283.00
区消防大队办公楼	2010.01-2011.12	1,399.00	1,609.00
相城人民医院扩建	2010.12-2011.08	40,000.00	46,000.00

项目名称	建设期限	总投资	累计回购
陆慕社区服务中心	2010.03-2011.12	9,500.00	10,925.00
三角咀湿地公园	2010.04-2012.04	3,900.00	4,485.00
区民政基础设施工程	2010.12-2012.06	7,000.00	8,050.00
元和塘景观改造	2011.08-2013.08	29,700.00	34,155.00
陆慕实验小学扩建	2012.06-2013.06	5,300.00	6,095.00
蠡口中心幼儿园扩建	2012.09-2013.06	7,388.00	8,439.00
蠡口中学	2012.06-2013.12	20,700.00	23,805.00
相城区生态型气象观测站	2013.06-2014.12	2,521.00	2,899.00
元和派出所二期	2013.10-2014.12	11,663.00	13,413.00
陆慕中心幼儿园扩建	2014.02-2015.02	3,595.00	4,134.00
相城人民医院一期装修、扩建	2014.02-2015.12	24,342.00	27,993.00
中心商贸城派出所	2014.02-2015.12	6,944.00	7,986.00
电信市政设施	2014.03-2015.12	1,731.00	1,991.00
相城区基督教堂（景道堂）	2014.03-2015.12	4,694.00	5,398.00
苏州市相城区城北生活垃圾压缩转运站	2014.10-2015.12	2,413.00	2,775.00
市政公用设施（漕湖电信基站）	2015.04-2015.12	1,423.00	1,636.00
黄埭中学改扩建	2015.02-2016.12	23,211.00	26,693.00
相城中专学校扩建	2015.07-2016.12	14,630.00	18,010.00
悟真道院扩建	2015.07-2016.12	493.00	567.00
相城区粮食储备库及配套码头	2016.10-2017.12	16,766.00	19,281.00
玉成小学	2016.10-2017.12	29,248.00	25,568.00
润元小学	2016.10-2017.12	32,609.00	37,500.00
相城区行政中心4号楼修缮工程	2017.06-2017.12	399.00	458.00
相城区联动中心装饰工程	2018.01-2018.12	429.00	493.00
相城区行政中心办公群房屋外墙及屋面修缮工程	2018.01-2018.12	455.00	524.00
苏州市第二文化宫	2016.12-2019.12	55,608.00	51,498.39
相城第三实验中学	2017.10-2019.12	36,526.00	13,899.00
日益幼儿园	2018.05-2019.12	4,189.00	3,330.00
相城区服装城工程配套建设人防工程	2019.03-2019.12	13,194.00	15,173.00

项目名称	建设期限	总投资	累计回购
相城区书香公园地下车库及人防工程	2019.03-2019.12	4,871.00	3,225.00
原国际服装城人防拆除重建工程	2019.03-2019.12	12,959.00	6,702.00
相城第二实验中学	2016.10-2020.12	27,620.00	14,735.00
沈思港小学	2019.07-2020.12	21,775.00	5,191.00
相城区市民活动中心装修改造工程	2020.07-2020.12	3,829.00	-
合计	-	690,215.00	692,904.39

苏州市相城区人民政府委托发行人承担建设相城城市区域内的市政基础设施等有关工程项目，有关工程项目在工程竣工验收合格后，由苏州市相城区人民政府予以整体回购。项目的回购价均以工程竣工验收合格后双方根据项目实际造价加成一定比例作为最终回购结算价。

2) 发行人在建及拟建项目情况

截至 2021 年 6 月末发行人在建及拟建项目具体情况

单位：亿元

项目名称	总投资额	已完成投资	建设期	未来计划投资金额	
				2021年7-12月	2022年及以后
活力岛城市副中心提升改造工程项目	4.67	3.15	2019.12-2021.12	1.52	-
活力岛城市副中心提升改造项目-酒店装饰工程	1.00	0.44	2021.01-2021.12	0.56	-
苏州工匠广场景观及配套工程	1.63	0.89	2020.07-2021.12	0.74	-
相城中学（高中部）	4.33	-	2021.10-2022.12	0.18	4.15
相城中等专业学校扩建综合楼和宿舍楼	0.60	-	2021.10-2022.12	0.05	0.55
元和塘小外滩改造	0.40	-	2021.10-2022.12	0.10	0.30
合计	12.63	4.48	-	3.15	5.00

对于上述在建项目，发行人与客户将根据协议的约定对委托代建的内容、回购金额进行确认，并对项目建设资金还款安排作出计划。截至报告期末，上述在建项目均未完工，因此公司未开始确认收入。

（2）所在行业状况

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、4 个街道和 1 个省级经济开发区，总面积 496 平方公里。相城区拥有阳澄湖水面的三分之二，水产资源丰富，阳澄湖大闸蟹驰名中外。在苏州市经济发展的巨大引擎推动下，相城区的经济水平逐年提高。2020 年相城区地区生产总值实现 935.66 亿元，“十三五”期间年均增长 6.9%；一般公共预算收入突破 136.30 亿元，“十三五”期间年均增长 14.2%。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。未来，相城区将科学研判形势，精心谋划思路，全力打造长三角一体化的“五个新标杆”：“同城融合”新标杆、“高端产业”新标杆、“创新发展”新标杆、“活力城市”新标杆、“幸福民生”新标杆，在推动高质量发展上争当尖兵，在形成新发展格局上争做示范，成为长三角区域最具活力的热土。

2、安置房业务

（1）业务开展情况

除了城市基础设施建设项目外，作为相城区安置房建设项目的唯一建设主体，公司在区内地位突出。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司安置房收入分别为 72,470.90 万元、64,568.15 万元、37,537.79 万元和 10,640.27 万元。2020 年度安置房销售收入较 2019 年度有所下降，主要是由于发行人部分老项目已销售完毕而该年度新项目尚未竣工所致。

业务运营模式：根据相城区政府与发行人于 2007 年签订的《关于安置房房款委托归集的确认函》，发行人作为专门承担相城区安置房建设经营的主体，负责区内安置房建设开发工作。发行人根据相城区的整体规划，利用自有资金或外部借款筹措项目资金，独立获取土地、开展方案设计及工程施工。因安置房性质特殊，在安置房建设完成达到销售条件后，发行人不宜作为对外收款的主体，故委托相城区政府代为销售收款，相城区政府按实际销售款划转给发行人，发行人根据安置房实际销售房款确认收入。《关于安置房房款委托归集的确认函》约定，

相城区政府仅承担代为销售责任，不保证全部销售，若出现因退款、欠款、房屋质量纠纷、自然灾害等情况造成的损失，均由相城城投自行承担。

相城区政府根据所售安置房具体所在区域，设置相城区财政集中支付零余额账户、所在街道拆迁安置专户等专项账户进行款项归集。相城区政府根据各安置房的销售及房款归集情况，每年分批按实际归集的销售款从上述专项账户将房款划转给发行人。每年底，相城区政府与发行人确认代销安置房结算事项，发行人根据经确认后的安置房结算款确认收入，待收到项目回款后冲减应收账款。

安置房房款全部来自于被安置居民，为保证居民得到有效安置，相城区对部分安置居民实行提前安置模式，已确认收入金额与已回款金额之间的差异为安置居民尚未交付房款所致，政府账户只承担代收职责，后续随着政府拆迁补助逐步落实到安置居民，预计上述款项将在近年内回收。

1) 发行人报告期内项目销售情况

发行人委托相城区政府代销并归集的安置房房款情况如下：

年份	项目名称	代销房款（万元）	备注
2018 年	朱巷安置小区三期	9,421.25	安置房销售
	古巷拆迁安置小区二期（澄和家园）	10,334.35	安置房销售
	御苑家园（F 区）安置房	9,487.84	安置房销售
	花南安置小区	3,238.39	安置房销售
	玉成安置小区三期	448.85	安置房销售
	朝阳安置小区(庆元家园)	2,084.60	安置房销售
	日益家园安置小区	4,853.06	安置房销售
	唐家安置小区六期(安元佳苑)	1,843.65	安置房销售
	安元佳苑扩建	14,201.27	安置房销售
	御苑家园-E	1,868.96	安置房销售
	书香苑	7,781.49	安置房销售
	众泾家园	6,907.19	安置房销售
	小计	72,470.90	
2019 年	御苑家园 E、F	280.15	安置房销售
	玉成小区三期	377.02	安置房销售
	众泾家园	685.32	安置房销售
	朱巷安置小区三期	61,371.55	安置房销售

年份	项目名称	代销房款（万元）	备注
	朝阳安置小区（庆元家园）	975.93	安置房销售
	古巷安置小区二期（澄和家园）	0.67	安置房销售
	安元佳苑扩建	877.51	安置房销售
	小计	64,568.15	
2020 年	朱巷安置小区三期	36,677.03	安置房销售
	众泾家园	860.76	安置房销售
	小计	37,537.79	
2021 年 1-6 月	朱巷安置小区三期	8,876.53	安置房销售
	众泾家园	374.81	安置房销售
	华元家园	1,388.93	安置房销售
	小计	10,640.27	

2) 截至 2021 年 6 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	占地面积	建筑面积	总投资	已完成投资	建设期间	分年度投资计划		
						2021年 7-12月	2022年	2023年 及以后
五众泾花园	16.49	59.38	25.65	11.69	2018.09-2023.12	3.61	5.60	4.75
唐家花园一期	5.16	15.54	6.41	2.84	2019.09-2022.12	1.60	1.97	-
雪泾家园一期	3.74	12.52	5.46	2.50	2019.09-2022.12	1.53	1.43	-
徐阳花园（澄阳安置房）	11.72	40.9	16.42	1.97	2021.01-2023.12	3.04	9.22	2.19
唐家花园二期	2.67	10.70	4.47	1.11	2020.07-2022.12	0.99	2.37	-
雪泾家园二期	2.00	7.31	3.63	0.56	2021.01-2022.12	0.91	2.16	-
合计	41.78	146.35	62.04	20.67		11.68	22.75	6.94

上述在建安置房项目均未完工，因此公司未开始确认收入。

3) 发行人拟建安置房项目情况

截至 2021 年 6 月末，发行人无拟建安置房项目。

（2）所在行业状况

相城区建区以来在苏州市城市发展北扩的背景下，老城区、棚户区、危旧房逐渐成为苏州整体城市化进程中的障碍。相城区政府在严格按照苏州市整体规划的前提下，对老城区、棚户区、危旧房进行拆迁或改造，建设大量安置住房，保障拆迁户与困难户的住房权益。同时，为响应我国政府对保障性住房的政策支持，相城区政府在保障房建设上也加大投资力度，保障范围不断扩大。随着相城区城

市基础设施的逐步完善，城区形象的快速提升，特别是随着京沪高铁在区内设置站点以及轨道交通 2 号线、4 号线的建成通车，相城区的房地产业将迎来广阔的发展前景。未来，相城区将以保障民生为重心，在保持房地产业稳定健康发展的同时，将重点推进安置房与保障房建设项目，努力将相城区打造成为“最佳生态休闲人居城”。

3、商品房业务

（1）业务开展情况

发行人持有江苏省住房和城乡建设厅核发的编号为苏州 KF01446 的房地产贰级资质证书。发行人涉足的商业性房地产开发业务主要包括普通住宅、高端别墅和商业地产。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司分别实现房屋销售收入 517.42 万元、28,417.67 万元、71,121.17 万元和 49,961.52 万元，占当期营业收入的比例为 0.23%、11.42%、26.40% 和 25.22%。

运营及盈利模式：发行人通过市场化招拍挂形式获得建设用地，按照规定程序取得可研批复、立项批复、建设用地许可证、工程规划许可证、施工许可证等相关项目文件，独立投资开发建设并取得预售许可证进行销售，实现销售收入。

1) 截至 2021 年 6 月末发行人已完工房地产项目情况

单位：亿元

项目名称	所在区域	计划总投资金额	已投资金额	建设期间	预售时间	已签约金额	预收金额	已确认收入金额	回款金额
水韵花都住宅一期	相城区	10.00	10.95	2010.01-2011.12	2010.01	14.12	14.12	14.12	14.12
在水一方南住宅	相城区	5.00	5.03	2011.06-2014.06	2013.07	5.13	5.13	5.13	5.13
水韵花都住宅二期	相城区	13.00	12.84	2013.03-2015.12	2014.05	14.38	14.38	14.38	14.38
水韵花都商住三期	相城区	12.75	12.73	2016.03-2019.06	2018.11	17.63	17.63	13.77	13.77
合计	-	40.75	41.55	-	-	51.26	51.26	47.40	47.40

2) 发行人报告期内在建及拟建房地产项目情况

截至 2021 年 6 月末，发行人在建商品房项目情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目名称	所在区域	总投资	总建筑	已投资	建设期间	分年度投资计划
------	------	-----	-----	-----	------	---------

		金额	面积	金额			2021年 7-12月	2022年	2023年 及以后
苏地2018-WG-24号地块 商住项目	相城区	3.94	4.31	3.29	2019.07-2021.12	0.65	-	-	-
合计		3.94	4.31	3.29		0.65	-	-	-

截至 2021 年 6 月末，发行人无拟建商品房项目。

（2）所在行业状况

相城区位于苏州市中心城区北部，受益于苏州市“保护古城区”及“城市发展重心东进北拓”的城市发展战略，相城区近年来发展后劲逐步显现，城区面貌焕然一新，生态环境持续改善，已成为苏州人安家置业的主要区域，房地产开发规模不断扩大。未来，相城区将落实居民住房保障政策，逐步实行廉租房与公租房并轨。完善保障房准入、退出机制，逐步推进全区住房保障体系改革，统筹安排城镇危旧房屋改造、拆迁计划，逐步改善居住条件；科学合理调控房地产开发总量和结构。保持房地产开发投资和商品住宅供应满足市场合理需求，控制商业办公用房开发，促进房地产市场平稳健康发展。

4、供水业务

（1）业务开展情况

发行人在水务行业的业务由其控股子公司苏州市相城水务发展有限公司（以下简称“相城水务”）承担。相城水务是苏州市相城区内唯一一家负责区内自来水生产、供应、销售、污水处理以及管网建设及维修的服务性公司。成立以来，相城水务承接市政委托的水务建设项目，代为管理水务业务，并按规定合理收取供水、污水处理费用。

运营及盈利模式：苏州市相城水务发展有限公司承接市政委托的水务建设项目，代为管理水务业务，并按规定合理收取供水、污水处理费用，实现收入。

截至 2021 年 6 月末，相城水务供水服务人口 19.87 万人，输配水管网总长 262.76 千米，服务面积 55.75 平方公里。

报告期内公司供水业务经营情况

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年度	2018 年度
供水量（万吨）	4,129.74	7,987.81	8,234.00	4,198.76
售水量（万吨）	3,544.74	6,890.64	7,033.00	3,416.38
产销差率（%）	14.17	14.00	15.00	18.63

水质综合合格率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
自来水销售收入（万元）	7,281.54	13,597.15	14,371.98	6,550.54
自来水安装工程收入（万元）	10,435.44	14,535.29	14,206.15	13,695.08

从报告期内的营业收入构成来看，供水业务收入在发行人主营业务收入中的占比相对较小。2018 年度实现销售自来水及自来水安装工程收入 20,245.62 万元，占当年营业收入的 8.82%；2019 年度实现销售自来水及自来水安装工程收入 28,578.13 万元，占当年营业收入的 11.48%；2020 年实现销售自来水及自来水安装工程收入 28,132.44 万元，占当期营业收入的 10.44%；2021 年 1-9 月实现销售自来水及自来水安装工程收入 27,776.99 万元，占当期营业收入的 14.03%。报告期内供水收入基本保持稳定。随着未来几年持续的管网建设投入，以及自身良好的运营能力，发行人的水务板块将具有较大的发展潜力。

项目建设方面，相城水务已完成漕湖产业园给排水综合工程和相城区望虞河除险加固工程、漕湖产业园给排水综合工程、相城区望虞河除险加固工程和朝阳河整治与河道畅流一期工程等的建设。截至 2021 年 6 月末，公司在建水务项目共 7 个，计划总投资 75,130.00 万元，累计完成投资 56,150.00 万元。发行人在建及拟建水务项目情况如下：

单位：万元

项目名称	总投资额	投资计划			截至2021年6月末已完 成投资
		2021年 7-12月	2022年	2023年 及以后	
城西污水厂改扩建工程	52,000.00	5,540.00	-	-	46,460.00
二次供水泵房标准化改造	2,560.00	650.00	-	-	1,910.00
小区市政管网增压集成一体 式泵房建设	1,080.00	290.00	-	-	790.00
分区计量系统工程	9,360.00	1,450.00	4,060.00	-	3,850.00
漏损控制工程	6,130.00	1,660.00	1,330.00	-	3,140.00
老旧小区管网、水表、短管 等改造工程	3,000.00	1,050.00	1,950.00	-	-
GIS 分区计量一期工程	1,000.00	450.00	550.00	-	-
合计	75,130.00	11,090.00	7,890.00	-	56,150.00

（2）所在行业状况

相城区西衔太湖，东含阳澄湖，北由望虞河连接长江，南与苏州市区河网相连，全区总面积 496 平方公里，水面面积 192.82 平方公里，水面占有率 38.87%，为太湖水网低洼圩区及平原区的一部分，区内河道密布，水资源极为丰富。区内的阳澄湖作为江苏省重要的淡水湖泊之一，也是苏州市重要的工业用水和生活用水来源之一。根据《苏州相城区十四五规划和 2035 年远景目标纲要》，相城区未来将按照安全高效、互联互通、综合调配、健康生态的要求，提升用水安全保障能力。加强水利重点工程建设：实施望虞河拓浚工程，积极对上争取漕湖段采取穿湖筑堤方案；实施元和塘治理工程，配合开展白茆塘整治工程方案研究，推进相城外排长江能力建设。加快实施中日（苏州）地方发展合作示范区中枢服务核、高铁新城、苏相合作区等城市新区域水系优化调整工程。实现河网水系高水平互联互通，落实水面率保护责任制，确保水面率维持稳定。强化水资源监管：强化河湖长制，发挥河湖长全面统筹作用。采取差别水价等措施促进工业减排，开展计划用水户水平衡测试及用水审计，提升水资源优化配置能力。推进规划用地面积 2 万平方米以上新建项目全部配套建设雨水收集利用设施。推行水务设施厂网河一体化运营管理。加强节约用水管理，持续降低万元 GDP 用水量。继续实施相城水厂二期工程，推进中日（苏州）地方发展合作示范区中枢服务核、高铁新城区域高品质供水区域研究。实施黄埭污水处理厂等建设工程，开展中日（苏州）地方发展合作示范区经开区污水处理厂建设研究。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）房地产业务合规情况

1、关于不存在闲置土地的说明

报告期内，发行人及其子公司的房地产开发项目不存在被自然资源主管部门就土地闲置问题处以行政处罚或被（立案）调查的情形，不存在闲置土地的违法违规行为。

2、关于不存在炒地行为的说明

报告期内，发行人及其子公司不存在炒地行为，不存在被自然资源主管部门因炒地行为处以行政处罚或被（立案）调查的情形。

3、关于不存在捂盘惜售和哄抬房价行为的说明

报告期内，发行人及其子公司不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，

不存在被自然资源主管部门因前述行为处以行政处罚或被（立案）调查的情形。

（二）其他事项的说明

- 1、报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。
- 2、报告期内，发行人不存在违法违规或被处罚的情况。
- 3、报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用的情形。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）财务报告的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，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及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

（二）会计政策、会计估计变更和会计差错更正

1、会计政策变更

（1）2018 年度：

2018 年 6 月财政部发布财会〔2018〕15 号《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，对企业财务报表进行了修订。

（2）2019 年度：

2019 年 4 月财政部发布财会〔2019〕16 号、财会〔2019〕6 号《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》，对企业财务报表格式进行了修订。

（3）2020 年度：

无。

（4）2021 年 1-9 月：

根据财会〔2017〕22 号《关于修订印发《企业会计准则第 14 号--收入》的通知》，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

根据财政部 2017 年 3 月 31 日分别发布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

根据《财政部关于修订印发《企业会计准则第 21 号-租赁》的通知》（财会〔2018〕35 号），公司自 2021 年 1 月 1 日起实施修订后的新租赁准则。

2、会计估计变更

无。

3、会计差错更正

无。

（三）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

发行人 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的财务报告已经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并分别出具了标准无保留意见的“中兴华审字(2019)第 020977 号”、“中兴华审字(2020)第 020637 号”和“中兴华审字(2021)第 021306 号”审计报告。投资者应通过查阅上述审计报告和财务报表，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。如无特别说明，本章引用的最近三财务数据来自上述审计报告和财务报表。2021 年 1-9 月的财务报表未经审计。

（四）合并财务报表范围变化情况

发行人的合并报表范围符合企业会计准则的相关规定。最近三年及一期公司合并范围变化情况如下：

最近三年及一期合并范围变化情况			
2018 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	苏州市中水润建设工程有限公司	工程建设	股权划出，划出前股权比例 100%
2019 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	苏州市和塘建设发展有限公司	工程建设	注销，注销前股权比例 100%
2020 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	苏州华惠能源有限公司	能源服务	非同一控制下企业合并，股权取得比例 65%
2	苏州市相城住房租赁有限公司	住房租赁	新设，股权比例 65%
3	苏州市相城黄桥生物科技有限公司	医药制造	新设，股权比例 70%

发行人报告期内合并财务报表范围未发生重大变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、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	139,541.95	191,715.03	324,671.67	311,433.32
应收票据	75.00	109.10	-	880.00
应收账款	1,168,807.17	1,070,769.47	899,348.11	877,102.48
预付款项	89,246.71	15,067.04	14,768.17	13,130.88
其他应收款	1,415,907.46	1,124,740.69	1,128,746.49	685,857.47
存货	774,660.14	734,822.28	726,508.22	712,781.24
合同资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	17,134.98	5,597.50	938.69	6,000.00
流动资产合计	3,605,373.40	3,142,821.10	3,094,981.35	2,607,185.40
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	77,716.73	71,556.73	170,573.75
长期股权投资	650,709.21	647,905.41	592,447.05	394,077.75
其他权益工具投资	85,262.72	-	-	-
投资性房地产	190,969.09	190,969.09	193,626.35	145,760.67
固定资产	325,431.58	319,394.09	210,982.48	189,071.46
在建工程	349,226.31	308,486.44	391,357.73	365,974.70
无形资产	4,439.59	4,723.02	2,604.63	2,663.96
商誉	813.08	813.08	-	-
长期待摊费用	5,425.21	6,190.82	7,142.28	8,437.78
递延所得税资产	1,237.25	2,407.95	2,297.01	2,298.55
其他非流动资产	68,589.08	68,589.08	68,589.08	68,589.08
非流动资产合计	1,682,103.12	1,627,195.70	1,540,603.33	1,347,447.70
资产总计	5,287,476.52	4,770,016.80	4,635,584.68	3,954,633.10

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
流动负债:				
短期借款	-	36,450.00	109,450.00	76,000.00
应付票据	4,095.00	9,865.00	98,345.00	17,941.00
应付账款	93,835.49	60,569.97	95,165.13	79,620.09
预收款项	-	140,977.56	158,215.87	32,954.90
合同负债	155,416.25	-	-	-
应付职工薪酬	272.60	709.76	170.57	326.07
应交税费	79,657.72	76,249.87	65,270.29	66,468.82
其他应付款	781,103.70	525,413.95	432,450.03	440,444.29
一年内到期的非流动负债	98,758.65	406,528.14	235,994.92	624,190.66
其他流动负债	17,000.00	50,000.00	50,000.00	100,000.00
流动负债合计	1,230,139.41	1,306,764.25	1,245,061.81	1,437,945.82
非流动负债:				
长期借款	519,873.14	367,342.00	468,178.00	553,618.65
应付债券	1,070,614.62	869,900.09	899,063.63	451,973.00
长期应付款	415,896.73	306,286.66	246,229.85	191,156.58
递延收益	13,778.17	14,015.73	-	-
递延所得税负债	22,382.72	22,353.70	25,699.64	19,278.59
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,042,545.38	1,579,898.17	1,639,171.11	1,216,026.81
负债合计	3,272,684.79	2,886,662.42	2,884,232.92	2,653,972.64
所有者权益:				
实收资本	761,346.14	660,315.14	558,876.31	466,604.73
资本公积	802,527.06	799,653.01	792,239.24	479,454.89
其他综合收益	44,545.23	48,147.83	53,357.59	43,295.46
盈余公积	36,458.54	33,606.45	31,234.24	28,146.47
未分配利润	327,459.00	307,536.05	292,500.50	266,759.46
归属于母公司所有者权益合计	1,972,335.97	1,849,258.48	1,728,207.89	1,284,261.01

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
少数股东权益	42,455.76	34,095.91	23,143.87	16,399.45
所有者权益合计	2,014,791.73	1,883,354.39	1,751,351.76	1,300,660.46
负债和所有者权益总计	5,287,476.52	4,770,016.80	4,635,584.68	3,954,633.10

2、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	198,066.67	269,437.61	248,936.98	229,556.87
其中：营业收入	198,066.67	269,437.61	248,936.98	229,556.87
二、营业总成本	172,985.40	236,455.66	237,141.01	221,131.47
其中：营业成本	152,530.59	188,596.63	193,427.89	192,596.17
税金及附加	2,899.55	4,257.86	11,127.43	8,148.49
销售费用	667.69	926.00	942.54	312.91
管理费用	8,574.76	12,076.98	10,201.03	12,708.88
财务费用	8,312.80	30,598.18	21,442.12	5,911.44
其中：利息费用	8,779.35	35,850.05	42,365.88	11,667.99
利息收入	1,219.63	7,051.95	23,153.93	6,965.89
加：其他收益	284.31	757.08	-	13,196.99
投资收益	1,697.45	4,390.76	2,794.74	4,000.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	60.88	1,849.34	1,738.18	3,296.43
公允价值变动收益	2,610.83	-7,576.82	12,268.03	2,346.36
信用减值损失	-4,098.76		-	-
资产减值损失	-	-432.48	4.93	1,453.57
资产处置收益	-	-	-	-343.48
三、营业利润	33,772.61	30,120.49	26,863.67	27,625.95
加：营业外收入	145.35	55.01	9,930.70	187.10
减：营业外支出	39.37	684.55	683.42	89.96
四、利润总额	33,878.59	29,490.95	36,110.96	27,723.09
减：所得税费用	6,145.40	7,979.21	5,293.81	4,356.03

五、净利润	27,733.19	21,511.74	30,817.15	23,367.06
-------	-----------	-----------	-----------	-----------

3、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	137,426.17	92,333.00	363,773.74	68,151.46
收到的税费返还	1,020.50	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	345,145.25	576,539.50	88,907.95	235,952.43
经营活动现金流入小计	483,591.92	668,872.50	452,681.69	304,103.90
购买商品、接受劳务支付的现金	177,973.03	235,767.77	136,663.38	114,771.52
支付给职工以及为职工支付的现金	5,165.94	5,163.38	4,903.04	3,720.09
支付的各项税费	13,437.17	14,395.73	20,596.20	10,516.22
支付其他与经营活动有关的现金	283,988.23	430,192.11	426,720.84	122,539.67
经营活动现金流出小计	480,564.37	685,519.00	588,883.46	251,547.50
经营活动产生的现金流量净额	3,027.55	-16,646.50	-136,201.78	52,556.40
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	598.98	236,995.95	19,750.00
取得投资收益收到的现金	1,662.39	3,721.42	4,031.61	1,851.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50.58	-	0.07	70.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,355.00	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	18,593.45	767.42	-	-
投资活动现金流入小计	30,661.42	5,087.81	241,027.63	21,672.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,606.72	24,040.53	53,464.98	49,550.71
投资支付的现金	29,584.02	29,212.00	17,720.00	209,791.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	6,142.43

投资活动现金流出小计	69,190.74	53,252.53	71,184.98	265,484.14
投资活动产生的现金流量净额	-38,529.32	-48,164.72	169,842.65	-243,811.88
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	105,031.00	106,288.83	97,631.58	214,804.73
取得借款收到的现金	548,192.18	459,750.00	1,030,720.00	382,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	441,797.50
收到其他与筹资活动有关的现金	22,093.22	51,642.03	2,000.00	-
筹资活动现金流入小计	675,316.40	617,680.86	1,130,351.58	1,038,602.23
偿还债务支付的现金	591,642.84	524,796.92	1,075,136.39	491,547.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,542.10	106,763.45	105,250.25	110,348.43
支付其他与筹资活动有关的现金	14,272.26	2,623.89	5,319.98	84,677.63
筹资活动现金流出小计	686,457.19	634,184.26	1,185,706.62	686,573.18
筹资活动产生的现金流量净额	-11,140.79	-16,503.39	-55,355.04	352,029.05
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	-46,642.57	-81,314.61	-21,714.17	160,773.57
加：年初现金及现金等价物余额	180,616.53	261,931.14	283,645.30	122,871.73
六、期末现金及现金等价物余额	133,973.96	180,616.53	261,931.14	283,645.30

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下

1、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	29,077.03	101,940.69	240,011.71	194,528.71
应收账款	1,094,896.41	1,001,510.22	842,147.20	807,202.19

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
预付款项	3,856.81	3,395.24	13,933.19	12,875.85
其他应收款	820,384.00	1,220,368.31	986,869.60	995,329.15
存货	497,375.01	524,482.46	608,722.16	632,092.87
合同资产	-	-	-	-
其他流动资产	467.00	417.29	807.55	-
流动资产合计	2,446,056.26	2,852,114.21	2,692,491.41	2,642,028.77
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	63,873.70	59,573.70	156,590.72
其他债权投资	-	-	-	-
长期股权投资	1,207,445.06	936,476.32	887,098.47	508,148.17
其他权益工具投资	69,864.13	-	-	-
投资性房地产	190,969.09	190,969.09	193,626.35	145,760.67
固定资产	50,033.98	51,518.43	53,275.34	54,662.07
在建工程	-	-	-	-
无形资产	0.93	1.53	-	-
长期待摊费用	5,289.34	6,044.40	7,142.28	8,437.78
递延所得税资产	434.07	430.47	579.37	978.98
其他非流动资产	68,589.08	68,589.08	68,589.08	68,589.08
非流动资产合计	1,592,625.69	1,317,903.01	1,269,884.58	943,167.47
资产总计	4,038,681.96	4,170,017.22	3,962,375.99	3,585,196.24
流动负债：				
短期借款	-	25,000.00	86,450.00	40,000.00
应付票据及应付账款	18,561.03	47,392.60	167,001.28	72,698.17
预收款项	-	87,695.70	123,005.27	2,465.91
合同负债	46,387.46	-	-	-
应付职工薪酬	3.50	8.78	2.15	1.68
应交税费	73,063.51	68,991.07	58,589.72	57,586.26
其他应付款	284,078.03	477,536.08	286,065.25	548,608.68
一年内到期的非流动负债	63,577.55	342,011.14	195,788.92	533,141.41

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
其他流动负债	17,000.00	50,000.00	50,000.00	100,000.00
流动负债合计	502,671.09	1,098,635.36	966,902.60	1,354,502.11
非流动负债：				
长期借款	353,614.64	218,550.00	264,500.00	367,523.90
应付债券	1,070,614.62	869,900.09	899,063.63	451,973.00
长期应付款	198,384.17	189,321.56	157,721.89	115,173.86
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	22,097.87	22,068.84	25,699.64	19,278.58
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,644,711.29	1,299,840.50	1,346,985.15	953,949.35
负债合计	2,147,382.38	2,398,475.86	2,313,887.75	2,308,451.46
所有者权益：				
实收资本	761,346.14	660,315.14	558,876.31	466,604.73
资本公积	744,284.79	744,284.79	737,071.02	496,067.39
其他综合收益	44,545.23	48,147.83	53,357.59	43,295.46
盈余公积	36,458.54	33,606.45	31,234.24	28,146.47
未分配利润	304,664.88	285,187.14	267,949.07	242,630.72
所有者权益合计	1,891,299.57	1,771,541.35	1,648,488.24	1,276,744.78
负债和所有者权益总计	4,038,681.96	4,170,017.22	3,962,375.99	3,585,196.24

2、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、营业收入	154,274.85	231,901.77	236,027.52	196,290.20
减：营业成本	114,058.97	161,874.70	170,951.43	172,070.62
税金及附加	3,052.76	3,417.76	10,585.46	7,645.94
销售费用	440.65	643.23	934.79	312.91
管理费用	2,497.65	3,135.33	1,011.56	1,563.14
财务费用	6,932.60	29,437.78	33,083.28	3,414.79

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
加：其他收益	5.73	287.18	-	10,803.00
投资收益	1,539.17	4,098.96	2,789.79	4,000.68
公允价值变动收益	2,610.83	-7,576.82	12,268.03	2,346.36
信用减值损失	14.43	-	-	
资产减值损失	-	595.62	1,598.45	9.31
资产处置收益	-	-	-	-342.23
二、营业利润	31,433.52	30,797.92	36,117.28	28,099.91
加：营业外收入	115.30	23.91	18.06	42.81
减：营业外支出	17.72	431.77	678.10	68.54
三、利润总额	31,531.10	30,390.05	35,457.24	28,074.18
减：所得税费用	3,010.28	6,667.94	4,579.54	3,493.69
四、净利润	28,520.82	23,722.11	30,877.70	24,580.49

3、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	33,882.48	45,738.88	328,652.34	19,490.16
收到的税费返还	1,009.43	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	241,233.63	270,264.40	50,325.53	74,563.57
经营活动现金流入小计	276,125.54	316,003.28	378,977.88	94,053.73
购买商品、接受劳务支付的现金	52,083.67	145,208.41	89,750.85	93,870.08
支付给职工以及为职工支付的现金	631.28	676.55	671.65	877.25
支付的各项税费	10,193.30	8,643.63	17,501.50	7,618.42
支付其他与经营活动有关的现金	17,456.66	232,386.81	335,158.64	250,671.95
经营活动现金流出小计	80,364.90	386,915.40	443,082.64	353,037.70
经营活动产生的现金流量净	195,760.63	-70,912.12	-64,104.76	-258,983.97

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
额				
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	2,098.98	30,250.00	19,750.00
取得投资收益收到的现金	1,539.17	3,432.12	4,031.61	1,851.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	10.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,355.00	-	-	-
投资活动现金流入小计	11,894.17	5,531.10	34,281.61	21,612.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14.90	119.81	693.12	540.33
投资支付的现金	286,671.00	34,214.00	22,190.00	-
投资活动现金流出小计	286,685.90	34,333.81	22,883.12	540.33
投资活动产生的现金流量净额	-274,791.74	-28,802.70	11,398.49	21,072.02
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	101,031.00	101,438.83	92,271.58	214,804.73
取得借款收到的现金	493,692.18	437,500.00	932,220.00	334,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金	13,471.01	47,254.80	76,510.99	-
发行债券支付的现金	-	-	-	342,097.50
筹资活动现金流入小计	608,194.19	586,193.63	1,101,002.57	891,602.23
偿还债务支付的现金	513,764.34	429,891.92	930,376.39	275,024.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,791.39	101,737.62	102,592.20	100,079.39
支付其他与筹资活动有关的现金	11,190.49	45,665.49	14,822.42	168,908.58
筹资活动现金流出小计	599,746.23	577,295.03	1,047,791.02	544,012.10
筹资活动产生的现金流量净额	8,447.96	8,898.60	53,211.55	347,590.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-70,583.14	-90,816.22	505.28	109,678.18
加：年初现金及现金等价物余额	96,557.19	187,373.40	186,868.12	77,189.94
六、期末现金及现金等价物余额	25,974.05	96,557.19	187,373.40	186,868.12

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2021年1-9月 (末)	2020年末/ 2020年度	2019年末/ 2019年度	2018年末/ 2018年度
总资产（亿元）	528.75	477.00	463.56	395.46
总负债（亿元）	327.27	288.67	288.42	265.40
全部债务（亿元）	171.03	174.01	186.10	182.37
所有者权益（亿元）	201.48	188.34	175.14	130.07
营业总收入（亿元）	19.81	26.94	24.89	22.96
利润总额（亿元）	3.39	2.95	3.61	2.77
净利润（亿元）	2.77	2.15	3.08	2.34
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	2.86	2.74	2.39	1.37
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.90	2.15	3.13	2.51
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	0.30	-1.66	-13.62	5.26
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-3.85	-4.82	16.98	-24.38
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-1.11	-1.65	-5.54	35.20
流动比率（倍）	2.93	2.41	2.49	1.81
速动比率（倍）	2.30	1.84	1.90	1.32
资产负债率（%）	61.90	60.52	62.22	67.11
债务资本比率（%）	45.91	48.02	51.52	58.37
营业毛利率（%）	22.99	30.00	22.30	16.10
平均总资产报酬率（%/年）	0.83	2.93	3.29	1.45
加权平均净资产收益率（%/年）	1.39	1.18	2.02	1.96
扣除非经常性损益后加权	1.43	1.51	1.56	1.15

平均净资产收益率（%/年）				
EBITDA（亿元）	-	7.50	8.83	5.36
EBITDA 全部债务比（倍/年）	-	0.04	0.05	0.03
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.69	0.84	1.99
应收账款周转率（次/年）	0.17	0.27	0.28	0.29
存货周转率（次/年）	0.20	0.26	0.27	0.30

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

- (2) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (3) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- (4) 资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；
- (5) 债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
- (6) 平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
- (7) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；
- (8) EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；
- (9) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；
- (10) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- (11) 存货周转率=营业成本/平均存货。

三、发行人财务状况分析

公司管理层根据报告期内的财务情况，对公司的资产构成、负债构成、盈利能力、现金流量和偿债能力进行了讨论和分析。

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

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
货币资金	139,541.95	2.64	191,715.03	4.02	324,671.67	7.00	311,433.32	7.88
应收票据	75.00	<0.01	109.10	<0.01	-	-	880.00	0.02
应收账款	1,168,807.17	22.11	1,070,769.47	22.45	899,348.11	19.40	877,102.48	22.18
预付款项	89,246.71	1.69	15,067.04	0.32	14,768.17	0.32	13,130.88	0.33
其他应收款	1,415,907.46	26.78	1,124,740.69	23.58	1,128,746.49	24.35	685,857.47	17.34
存货	774,660.14	14.65	734,822.28	15.41	726,508.22	15.67	712,781.24	18.02
其他流动资产	17,134.98	0.32	5,597.50	0.12	938.69	0.02	6,000.00	0.15

流动资产合计	3,605,373.40	68.19	3,142,821.10	65.89	3,094,981.35	66.77	2,607,185.40	65.93
可供出售金融资产	-	-	77,716.73	1.63	71,556.73	1.54	170,573.75	4.31
长期股权投资	650,709.21	12.31	647,905.41	13.58	592,447.05	12.78	394,077.75	9.96
其他权益工具投资	85,262.72	1.61	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	190,969.09	3.61	190,969.09	4.00	193,626.35	4.18	145,760.67	3.69
固定资产	325,431.58	6.15	319,394.09	6.70	210,982.48	4.55	189,071.46	4.78
在建工程	349,226.31	6.60	308,486.44	6.47	391,357.73	8.44	365,974.70	9.25
无形资产	4,439.59	0.08	4,723.02	0.10	2,604.63	0.06	2,663.96	0.07
商誉	813.08	0.02	813.08	0.02	-	-	-	-
长期待摊费用	5,425.21	0.10	6,190.82	0.13	7,142.28	0.15	8,437.78	0.21
递延所得税资产	1,237.25	0.02	2,407.95	0.05	2,297.01	0.05	2,298.55	0.06
其他非流动资产	68,589.08	1.30	68,589.08	1.44	68,589.08	1.48	68,589.08	1.73
非流动资产合计	1,682,103.12	31.81	1,627,195.70	34.11	1,540,603.33	33.23	1,347,447.70	34.07
资产总计	5,287,476.52	100.00	4,770,016.80	100.00	4,635,584.68	100.00	3,954,633.10	100.00

报告期各期末，发行人的资产总额分别为 3,954,633.10 万元、4,635,584.68 万元、4,770,016.80 万元和 5,287,476.52 万元，呈现逐年稳步增长的趋势。发行人近年资产增长的主要系公司应收账款和长期股权投资规模不断扩大所致。

报告期各期末发行人流动资产占总资产的比重分别为 65.93%、66.77%、65.89% 和 68.19%，流动资产占比较高体现了发行人健康、合理的资产结构和较强的短期偿债能力。

1、货币资金

报告期各期末，发行人货币资金分别为 311,433.32 万元、324,671.67 万元、191,715.03 万元和 139,541.95 万元，占总资产的比例分别为 7.88%、7.00%、4.02% 和 2.64%。

发行人的货币资金主要以银行存款的形式存在。报告期内，发行人货币资金构成情况如下表所示：

发行人报告期内货币资金构成情况

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
现金	2.19	2.95	1.38	2.07
银行存款	133,971.78	175,624.91	269,796.56	269,476.86

其他货币资金	5,567.98	16,087.17	54,873.74	41,954.39
合计	139,541.95	191,715.03	324,671.67	311,433.32

2、应收账款

报告期各期末，发行人应收账款分别为 877,102.48 万元、899,348.11 万元、1,070,769.47 万元及 1,168,807.17 万元，占总资产的比例分别为 22.18%、19.40%、22.45% 和 22.11%。

发行人应收账款主要为基础设施建设、安置房等业务中形成的应收款项。报告期内应收账款增长较快，主要原因系发行人业务规模不断扩大，部分项目资金尚未收回所致。

截至 2021 年 9 月末，发行人按欠款方归集的期末余额主要构成情况：

发行人 2021 年 9 月末应收账款主要构成情况

单位：万元、%

单位名称	2021 年 9 月 30 日		款项性质
	金额	比例	
苏州市相城区财政局	959,468.92	82.09	应收项目回购款、代建款、及安置房代销款
苏州市相城保障房建设开发有限公司	191,120.99	16.35	-
其他单位	18,217.26	1.56	-
合计	1,168,807.17	100.00	-

报告期内，发行人应收账款的主要对手方为苏州市相城区财政局，应收账款余额基本均为无风险账款。2021 年 9 月末，公司应收账款中应收苏州市相城区财政局账款余额为 959,468.92 万元，占当期应收账款的 82.09%。总体来看，公司应收账款客户资质佳且集中度高，一般不会产生无法收回情况。公司应收账款整体质量较高。后续，发行人将根据项目进度陆续回款。

3、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款分别为 685,857.47 万元、1,128,746.49 万元、1,124,740.69 万元和 1,415,907.46 万元，占总资产的比例分别为 17.34%、24.35%、23.58% 和 26.78%。

2021 年 9 月末公司其他应收款前五大客户构成表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	业务内容	账龄
苏州市相城区财政局	229,598.72	16.22	往来款及贴息款等	1 年以内/1-2 年/2-3 年/3-4 年/4-5 年/5 年以上
苏州市自然资源和规划局	217,410.46	15.35	往来款	1 年以内
苏州阳澄湖度假区国有资产经营管理有限公司	176,842.33	12.49	往来款	1 年以内
苏州市通和房地产开发有限公司	97,720.38	6.90	往来款	1 年以内/1-2 年
苏州市高铁新城建设投资有限责任公司	69,000.00	4.87	往来款	1-2 年/5 年以上
合计	790,571.89	55.83		

根据款项形成原因是否为经营性往来对最近一年及一期末的其他应收款进行分类，主要情况如下：

单位：万元

类别及往来方	是否关联企业	2021 年 9 月末	2020 年末
		余额	余额
苏州市自然资源和规划局	否	217,410.46	2,792.46
苏州阳澄湖度假区国有资产经营管理有限公司	是	176,842.33	-
苏州市通和房地产开发有限公司	是	97,720.38	120,220.38
苏州市创居工程建设有限公司	是	42,297.69	9,734.96
其他	-	420,245.15	447,227.87
经营性往来款和资金拆借余额		954,516.01	579,975.67
苏州市相城区财政局	否	131,337.34	208,107.52
苏州市高铁新城建设投资有限责任公司	否	69,000.00	69,000.00
苏州市相城区黄桥集体资产经营公司	否	33,400.00	33,400.00
苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司	是	30,554.19	30,554.19
其他	-	197,099.92	203,703.31
非经营性往来款和资金拆借余额	-	461,391.45	544,765.02
合计	-	1,415,907.46	1,124,740.69

发行人将与公司经营业务直接或间接相关的其他应收款划分为经营性其他应收款，与发行人经营业务不相关、仅是单纯出于资金拆借或占用的目的应收款项划分为非经营性其他应收款。

根据款项形成原因是否为经营性往来对 2021 年 9 月末的其他应收款进行分类，情况如下：

截至 2021 年 9 月末其他应收款分类情况

单位：亿元、%

分类	金额	占比
经营性款项	95.45	67.41
非经营性款项	46.14	32.59
合计	141.59	100.00

截至 2021 年 9 月末，发行人经营性其他应收款为 95.45 亿元，占其他应收款比重为 67.41%，主要为工程代垫款、保证金和备用金等。发行人系苏州市相城区主要的国资综合经营企业，也是苏州相城区内重大项目投资建设主体，发行人因业务相关或与符合发行人相城区内经营发展规划需要代为支付土地前期平整费用等，相关项目前期的土地整理等费用由发行人先行代垫，从而形成了相关代垫性质的经营性其他应收款项。近年来公司先后承担了活力岛、苏州市第二文化宫、润元小学等重点区内工程项目，为促进苏州市相城区基础设施建设事业的健康快速发展做出较大的贡献。此外，发行人部分房地产开发业务与其他公司成立项目公司进行合作开发，因项目公司不纳入公司报表合并范围，从而产生相关保证金等性质经营性其他应收款，公司主要合作开发的房地产项目主要包括溪云雅园、锦上和风华苑和相悦四季雅苑等项目。

发行人界定的“非经营性其他应收款”是指与发行人经营业务不相关、仅是单纯出于资金拆借或占用的目的应收款项，发行人非经营性其他应收款为 46.14 亿元，占其他应收款比重为 32.59%，主要为应收政府部门、地方国有企业的款项，与日常经营无关的资金往来。

发行人承诺，为保障本期债券持有人的利益，发行人与其他应收款欠款方积极沟通，加强其他应收款的回款工作，并承诺在本期债券存续期内不再新增非经营性资金拆借余额。公司对关联交易、资金拆借等非经营性其他应收款事项将定期在每年的年度报告中进行披露；债券存续期内，发行人将按照上交所等相关机构要求，进一步完善和规范公司资金管理制度，做好信息披露工作，满足监管机构和投资者的监管要求。发行人不存在违反前次申请发行公司债券时针对其他应收款有关承诺的情形。

4、存货

发行人存货中主要由原材料、开发成本和工程施工等构成。报告期各期末，发行人存货分别为 712,781.24 万元、726,508.22 万元、734,822.28 万元和 774,660.14 万元，占总资产的比例分别为 18.02%、15.67%、15.41% 和 14.65%。报告期内，发行人存货余额呈上升趋势，主要是由于发行人报告期内开发建设增加较大，因此存货中开发成本有所增加所致。

截至报告期各期末，发行人存货分类明细情况如下：

存货分类明细

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	6,084.02	0.79	6,461.95	0.88	5,487.01	0.76	5,283.32	0.74
开发成本	602,669.05	77.80	444,621.73	60.51	416,306.07	57.30	396,489.87	55.63
工程施工	165,907.07	21.42	283,738.60	38.61	304,715.14	41.94	311,008.05	43.63
合计	774,660.14	100.00	734,822.28	100.00	726,508.22	100.00	712,781.24	100.00

5、长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资余额分别为 394,077.75 万元、592,447.05 万元、647,905.41 万元和 650,709.21 万元，占总资产的比例分别为 9.96%、12.78%、13.58% 和 12.31%。2020 年末，发行人长期股权投资较上年末增加 55,458.36 万元，增幅 9.36%，主要是发行人对子公司苏州城亿绿建科技股份有限公司、苏州市相城生物医药产业发展有限公司和苏州市相城工业互联网产业发展有限公司追加投资所致。

报告期末，发行人长期股权投资主要明细如下：

发行人长期股权投资主要情况

单位：万元

被投资单位	2021 年 9 月末
苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	407,285.00
苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	32,000.00
苏州市相融建设工程有限公司	30,500.00
阳澄湖维景度假酒店有限公司	28,000.00
苏州阳澄湖度假区国有资产经营管理有限公司	20,000.00

被投资单位	2021年9月末
苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	15,000.00
苏州市相融旅游开发有限公司	13,052.46
苏州市创居工程建设有限公司	10,000.00
苏州市达邦市政建设工程有限公司	10,000.00
合计	565,837.46

注：发行人对部分子公司仅履行了出资义务，并未实施有效控制，上述子公司的董事会人员和企业的管理层人员，由相城区国资委委派，公司未派人参与，同时，未参与被投资单位的财务和经营管理，因此上述企业自成立之初未纳入合并范围，发行人对这些子公司的出资金额计入长期股权投资科目。

6、固定资产

报告期各期末，发行人固定资产分别为 189,071.46 万元、210,982.48 万元、319,394.09 万元和 325,431.58 万元，占总资产的比重分别为 4.78%、4.55%、6.70% 和 6.15%。发行人固定资产主要为机器设备、房屋及建筑物、运输设备及其他设备等。2020 年末，发行人固定资产较上年末增加 108,411.61 万元，增幅 51.38%，主要是房屋建筑物资产净额增加所致。

报告期内，发行人固定资产采用年限平均法计提折旧，发行人固定资产类别、折旧年限、预计净残值率和年折旧率列示情况如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	0-5	1.9-5
机器设备	8-10	0-5	9.5-12.5
运输设备	3-5	0-5	19-33.33
电子及办公设备	5-8	0-5	11.875-20
其他设备	5-8	0-5	11.875-20

7、投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 145,760.67 万元、193,626.35 万元、190,969.09 万元和 190,969.09 万元，占总资产的比例分别为 3.69%、4.18%、4.00% 和 3.61%。

截至报告期末，公司投资性房地产具体情况如下：

单位：万元

名称	金额

在水一方大酒店	67,394.03
春申湖大酒店	61,756.57
采莲大厦	22,577.68
行政中心 4 号楼	1,829.69
黄金大楼	37,411.12
合计	190,969.09

8、在建工程

报告期各期末，发行人在建工程分别为 365,974.70 万元、391,357.73 万元、308,486.44 万元和 349,226.31 万元，占总资产的比例分别为 9.25%、8.44%、6.47% 和 6.60%。

截至报告期各期末，发行人在建工程具体情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
供水工程	82,001.99	46,855.07	86,095.32	71,149.69
市政基础设施工程	263,507.15	261,622.33	305,262.41	294,825.02
其他	3,717.17	9.04	-	-
合计	349,226.31	308,486.44	391,357.73	365,974.70

截至 2021 年 9 月末，发行人在建工程中市政基础设施工程项目的主要情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面余额
1	安置小区建设	6,200.44
2	度假区基础设施建设	9,748.25
3	度假区旅游项目建设	29,545.64
4	主题公园	3,495.92
5	度假区拆迁	146,794.93
6	度假区道路建设	16,752.56
7	度假区小学幼儿园	16,473.64
8	生态环境综合整治	34,495.78
	合计	263,507.15

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

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
短期借款	-	-	36,450.00	1.26	109,450.00	3.79	76,000.00	2.86
应付票据	4,095.00	0.13	9,865.00	0.34	98,345.00	3.41	17,941.00	0.68
应付账款	93,835.49	2.87	60,569.97	2.10	95,165.13	3.30	79,620.09	3.00
预收款项	-	-	140,977.56	4.88	158,215.87	5.49	32,954.90	1.24
合同负债	155,416.25	4.75	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	272.60	0.01	709.76	0.02	170.57	0.01	326.07	0.01
应交税费	79,657.72	2.43	76,249.87	2.64	65,270.29	2.26	66,468.82	2.50
其他应付款	781,103.70	23.87	525,413.95	18.20	432,450.03	14.99	440,444.29	16.60
一年内到期的非流动负债	98,758.65	3.02	406,528.14	14.08	235,994.92	8.18	624,190.66	23.52
其他流动负债	17,000.00	0.52	50,000.00	1.73	50,000.00	1.73	100,000.00	3.77
流动负债合计	1,230,139.41	37.59	1,306,764.25	45.27	1,245,061.81	43.17	1,437,945.82	54.18
长期借款	519,873.14	15.89	367,342.00	12.73	468,178.00	16.23	553,618.65	20.86
应付债券	1,070,614.62	32.71	869,900.09	30.14	899,063.63	31.17	451,973.00	17.03
长期应付款	415,896.73	12.71	306,286.66	10.61	246,229.85	8.54	191,156.58	7.20
递延收益	13,778.17	0.42	14,015.73	0.49	-	-	-	-
递延所得税负债	22,382.72	0.68	22,353.70	0.77	25,699.64	0.89	19,278.59	0.73
非流动负债合计	2,042,545.38	62.41	1,579,898.17	54.73	1,639,171.11	56.83	1,216,026.81	45.82
负债总额	3,272,684.79	100.00	2,886,662.42	100.00	2,884,232.92	100.00	2,653,972.64	100.00

报告期各期末，发行人负债总额分别为 2,653,972.64 万元、2,884,232.92 万元、2,886,662.42 万元和 3,272,684.79 万元，发行人负债总额逐年增加。报告期各期末，发行人流动负债占负债总额的比例分别为 54.18%、43.17%、45.27% 和 37.59%，非流动负债占负债总额的比例分别为 45.82%、56.83%、54.73% 和 62.41%。

1、应付账款

报告期各期末，发行人应付账款分别为 79,620.09 万元、95,165.13 万元、60,569.97 万元和 93,835.49 万元，占负债的比例分别为 3.00%、3.30%、2.10% 和 2.87%，主要为发行人应付工程及材料款项。

截至 2021 年 9 月末，发行人前五大应付账款情况如下：

单位：万元、%

债权人名称	2021年9月末余额	占期末应付账款余额的比例
苏州华亭建设工程有限公司	22,219.88	23.68
江苏南通二建集团有限公司	20,281.60	21.61
中国华电集团有限公司江苏望亭发电分公司	8,371.52	8.92
上海华电电力发展有限公司望亭发电分公司	7,026.72	7.49
苏州苏能集团有限公司新吴城工程分公司	3,090.83	3.29
合计	60,990.55	65.00

截至 2020 年末，发行人前五大应付账款情况如下：

单位：万元、%

债权人名称	2020 年末余额	占期末应付账款余额的比例
苏州华亭建设工程有限公司	12,102.84	19.98
苏州第五建筑集团有限公司	9,315.35	15.38
江苏南通二建集团有限公司	9,298.91	15.35
苏州中恒通路桥建设有限公司	2,422.46	4.00
裕腾建设集团有限公司	1,021.71	1.69
合计	34,161.27	56.40

2、其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 440,444.29 万元、432,450.03 万元、525,413.95 万元和 781,103.70 万元，占负债的比例分别为 16.60%、14.99%、18.20% 和 23.87%，主要为工程项目的往来款项。

截至 2021 年 9 月末，发行人期末余额前五名其他应付款具体情况如下表所示：

截至 2021 年 9 月末其他应付款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	2021年9月末	占比
苏州美人半岛现代农业发展有限公司	384,456.94	49.22

苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	62,772.96	8.04
苏州市澄艺绿化工程有限公司	46,338.00	5.93
苏州市相原绿化工程有限公司	39,605.02	5.07
苏州市达邦市政建设工程有限公司	39,056.62	5.00
合计	572,229.55	73.26

截至 2020 年末，发行人期末余额前五名其他应付款具体情况如下表所示：

截至 2020 年末其他应付款前五大情况

单位：万元、%

单位名称	2020年末	占比
苏州市相融建设工程有限公司	106,692.81	20.31
苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	62,091.74	11.82
苏州阳澄湖澄耀建设发展有限公司	39,878.15	7.59
苏州市相通市政建设工程有限公司	38,110.67	7.25
苏州市创居工程建设有限公司	32,562.72	6.20
合 计	279,336.09	53.16

3、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 624,190.66 万元、235,994.92 万元、406,528.14 万元和 98,758.65 万元，占负债的比例分别为 23.52%、8.18%、14.08% 和 3.02%。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债账面价值较 2019 年末增加 170,533.22 万元，增幅 72.26%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。

发行人一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

类别	2021 年 9 月末
一年内到期的长期借款	61,090.02
一年内到期的应付债券	19,949.99
一年内到期的应付利息	17,718.64
合计	98,758.65

4、长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为 553,618.65 万元、468,178.00 万元、367,342.00 万元和 519,873.14 万元，占负债的比例分别为 20.86%、16.23%、12.73% 和 15.89%。截至 2020 年末，发行人长期借款较 2019 年末减少 100,836.00 万元，减幅 21.54%，主要是保证借款减少所致。

报告期内，发行人长期借款构成情况如下表所示：

发行人长期借款构成情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	58,550.00	25,000.00	-	3,999.98
保证借款	341,217.14	174,950.00	420,178.00	540,618.67
抵押借款	84,300.00	115,702.00	30,000.00	-
质押借款	35,806.00	51,690.00	18,000.00	9,000.00
合计	519,873.14	367,342.00	468,178.00	553,618.65

5、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券分别为 451,973.00 万元、899,063.63 万元、869,900.09 万元和 1,070,614.62 万元，占负债的比例分别为 17.03%、31.17%、30.14% 和 32.71%。发行人应付债券主要为公司债、中期票据、定向工具等。截至 2021 年 9 月末，发行人具体应付债券情况详见“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”内容。

6、长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款分别为 191,156.58 万元、246,229.85 万元、306,286.66 万元和 415,896.73 万元，占负债的比例分别为 7.20%、8.54%、10.61% 和 12.71%。2021 年 9 月末，发行人的专项应付款全部为专项拨款，主要形成原因为市政基础设施工程建设拨款。

7、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 182.37 亿元、176.27 亿元、173.02 亿元及 170.62 亿元，占同期末总负债的比例分别为 68.72%、61.11%、59.94% 及 52.14%。最近一期末，发行人银行借款余额为 59.32 亿元，占有息负

债余额的比例为 34.77%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 100.12 亿元，占有息负债余额的比例为 58.68%。

截至 2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额按科目列示如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	36,450.00	2.11
一年内到期的非流动负债	98,758.65	5.79	406,528.14	23.50
其他流动负债	17,000.00	1.00	50,000.00	2.89
长期借款	519,873.14	30.47	367,342.00	21.23
应付债券	1,070,614.62	62.75	869,900.09	50.28
总计	1,706,246.41	100.00	1,730,220.23	100.00

（2）截至报告期末，发行人有息债务结构情况如下

截至 2021 年 9 月末公司有息债务期限结构情况

单位：万元、%

会计科目	余额	占比
一年以内的有息债务		
短期借款	-	-
一年内到期的非流动负债	98,758.65	5.79
其他流动负债	17,000.00	1.00
小计	115,758.65	6.78
一年以上的有息债务		
长期借款	519,873.14	30.47
应付债券	1,070,614.62	62.75
小计	1,590,487.76	93.22
合计	1,706,246.41	100.00

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债类型结构如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	593,246.41	34.77
公司债券 ¹	675,000.00	39.56

¹ 包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换债券。

非金融企业债务融资工具 ²	408,000.00	23.91
非标融资	30,000.00	1.76
合计	1,706,246.41	100.00

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

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				
经营活动现金流入小计	483,591.92	668,872.50	452,681.69	304,103.90
经营活动现金流出小计	480,564.37	685,519.00	588,883.46	251,547.50
经营活动产生的现金流量净额	3,027.55	-16,646.50	-136,201.78	52,556.40
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	30,661.42	5,087.81	241,027.63	21,672.26
投资活动现金流出小计	69,190.74	53,252.53	71,184.98	265,484.14
投资活动产生的现金流量净额	-38,529.32	-48,164.72	169,842.65	-243,811.88
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	675,316.40	617,680.86	1,130,351.58	1,038,602.23
筹资活动现金流出小计	686,457.19	634,184.26	1,185,706.62	686,573.18
筹资活动产生的现金流量净额	-11,140.79	-16,503.39	-55,355.04	352,029.05
现金及现金等价物净增加额	-46,642.57	-81,314.61	-21,714.17	160,773.57
期末现金及现金等价物余额	133,973.96	180,616.53	261,931.14	283,645.30

1、经营活动产生的现金流量

报告期各期，公司经营活动现金净流量净额分别为 52,556.40 万元、-136,201.78 万元、-16,646.50 万元和 3,027.55 万元，呈波动态势。2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年度增加 119,555.28 万元，增幅 87.78%，同时 2021 年 1-9 月，公司经营活动现金净流量为正，主要为发行人收回的往来款项大幅增加所致。

报告期内，发行人经营活动现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现

² 包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

金和收到其他与经营活动有关的现金，报告期各期内，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 68,151.46 万元、363,773.74 万元、92,333.00 万元和 137,426.17 万元，主要为市政基础设施建设项目建设回款、安置房及房屋销售业务收到的房款和水务业务收到的款项。报告期各期内，发行人收到的其他与经营活动有关的现金分别为 235,952.43 万元、88,907.95 万元、576,539.50 万元和 345,145.25 万元，报告期内呈现波动趋势，主要系收到往来款变动幅度较大所致。

发行人是苏州市相城区最重要的国有资产运营主体之一，作为相城区城市基础设施建设的主力军，发行人承担着大量城市基础设施建设项目，参与项目众多，规模较大，导致最近两年内经营活动现金流为负。综上，发行人经营活动现金流波动情况符合发行人业务及发展阶段特点，符合行业情况，具有合理性，预计不会对本期债券的偿付能力产生重大不利影响。

2、投资活动产生的现金流量

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-243,811.88 万元、169,842.65 万元、-48,164.72 万元和-38,529.32 万元。其中 2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为正，主要为发行人 2019 年度转让苏州金相房地产开发有限公司股权，收回投资资金 20.89 亿元所致。

3、筹资活动产生的现金流量

报告期各期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 352,029.05 万元、-55,355.04 万元、-16,503.39 万元和-11,140.79 万元。2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流入较上年度减少 512,670.72 万元，降幅 45.35%，主要是吸收投资收到的现金减少所致；2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流出较上年度减少 551,522.36 万元，降幅 46.51%，主要是支付偿还债务支付的现金减少所致。

公司筹资活动现金流量变动主要系根据自身需求及市场情况主动调整融资策略所致，预计不会对公司债券偿付能力产生重大不利影响。

（四）偿债能力分析

项目	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）	2.93	2.41	2.49	1.81
速动比率（倍）	2.30	1.84	1.90	1.32
资产负债率（%）	61.90	60.52	62.22	67.11

项目	2021年9月末 /1-9月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
债务资本比率（%）	45.91	48.02	51.52	58.37
EBITDA 全部债务比 (倍)	-	0.04	0.05	0.03
EBITDA 利息倍数 (倍)	-	0.69	0.84	1.99

短期偿债能力方面，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司流动比率分别为 1.81、2.49、2.41 和 2.93，速动比率分别为 1.32、1.90、1.84 和 2.30，流动比率和速动比率处于健康水平，短期偿债能力较为稳定。本期债券发行完成后，发行人资产流动水平将得到进一步提高。

长期偿债能力方面，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司资产负债率分别为 67.11%、62.22%、60.52% 和 61.90%，债务资本比率分别为 58.37%、51.52%、48.02% 和 45.91%。长期偿债能力基本维持稳定。

（五）盈利能力分析

1、主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	198,066.67	269,437.61	248,936.98	229,556.87
营业成本	152,530.59	188,596.63	193,427.89	192,596.17
毛利润	45,536.08	80,840.98	55,509.09	36,960.70
毛利率	22.99	30.00	22.30	16.10
期间费用	17,555.25	43,601.16	32,585.69	18,933.23
其他收益	284.31	757.08	-	13,196.99
投资收益	1,697.45	4,390.76	2,794.74	4,000.68
公允价值变动收益	2,610.83	-7,576.82	12,268.03	2,346.36
营业利润	33,772.61	30,120.49	26,863.67	27,625.95
营业外收入	145.35	55.01	9,930.70	187.10
利润总额	33,878.59	29,490.95	36,110.96	27,723.09
净利润	27,733.19	21,511.74	30,817.15	23,367.06

发行人营业收入主要以城市基础设施建设收入、安置房收入、房屋销售收入、自来水销售收入、工程代建费、自来水安装工程和资产租赁为主。报告期内，发行人的营业收入分别为 229,556.87 万元、248,936.98 万元、269,437.61 万元和

198,066.67 万元，营业成本分别为 192,596.17 万元、193,427.89 万元、188,596.63 万元和 152,530.59 万元，报告期内发行人营业收入和营业成本规模总体保持稳定。

2、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用（销售费用、管理费用和财务费用）分别为 18,933.23 万元、32,585.69 万元、43,601.16 万元和 17,555.25 万元，占各期营业收入的比例分别为 8.25%、13.09%、16.18% 和 8.86%，整体占比呈增长趋势，主要原因系发行人业务不断发展使得相关人人员工资支出、业务招待费用增加所致，期间费用占比总体稳定，较为适中。

3、公允价值变动收益

报告期内，发行人公允价值变动收益分别为 2,346.36 万元、12,268.03 万元、-7,576.82 万元和 2,610.83 万元，均为投资性房地产按照公允价值计量评估金额变动所致。

4、营业外收入

报告期内，发行人分别实现营业外收入 187.10 万元、9,930.70 万元、55.01 万元和 145.35 万元。其中 2019 年度发行人实现营业外收入 9,930.70 万元，主要是发行人转让苏州金相房地产开发有限公司股权产生的相应收入。

（六）关联交易情况

报告期内，发行人主要关联方为发行人股东、子公司及合营和联营企业。

其他关联方：

关联方名称	关联关系
苏州市相通市政建设工程有限公司	董事兼任
苏州市达邦市政建设工程有限公司	董事兼任
苏州市相原绿化工程有限公司	董事兼任
苏州市阳澄湖建设发展集团有限公司	同一股东
苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司	同一股东
苏州市相润排水管理有限公司	同一股东
苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	未合并子公司
苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	未合并子公司
苏州阳澄湖美人半岛市政工程有限公司	未合并子公司

苏州美人半岛现代农业发展有限公司	未合并子公司
苏州阳澄湖澄耀建设发展有限公司	未合并子公司
苏州市卉蓝绿化工程有限公司	未合并子公司
苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	未合并子公司
苏州市相融旅游开发有限公司	未合并子公司
苏州市相融建设工程有限公司	未合并子公司
苏州城亿绿建科技股份有限公司	未合并子公司
苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	未合并子公司
长三角教研科技产业园（苏州）有限公司	未合并子公司
苏州阳澄喜澄酒店有限公司	未合并子公司
苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	未合并子公司
苏州市相融物业管理有限公司	未合并子公司
苏州创悦和家不动产经纪有限公司	未合并子公司
苏州市相城生物医药产业发展有限公司	未合并子公司
苏州市相城工业互联网产业发展有限公司	未合并子公司
苏州市相城区阳澄湖鑫湖物业专业合作社	-

报告期内，发行人同合并范围外公司主要关联交易如下：

1、应收/应付关联方款项

单位：万元

项目	关联方	2020 年末	2019 年末
其他应收款	阳澄湖鑫湖物业专业合作社	690.00	300.00
其他应收款	苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	9,381.50	-
其他应收款	苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	-	1,031.23
其他应付款	苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	62,091.74	-
其他应付款	苏州市相融建设工程有限公司	106,692.81	49,380.29
其他应收款	苏州市相融物业管理有限公司	1,195.72	707.59
其他应收款	苏州相融旅游开发有限公司	55,310.02	57,970.84
其他应收款	苏州市三角咀特种水产生态养殖有限公司	11,022.62	-
其他应付款	苏州市三角咀特种水产生态养殖有限公司	-	215.87
其他应收款	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	35,018.03	3,123.18
其他应收款	苏州市相城城乡发展投资有限公司	5,382.34	5,382.34
其他应付款	苏州清澄湖畔旅游发展有限公司	9,531.49	10,216.49
其他应收款	苏州市相融贸易有限公司	78,672.74	10,104.75

项目	关联方	2020年末	2019年末
其他应付款	苏州市蠡口热电有限公司	3,100.67	2,000.00
	合计	378,089.66	140,432.57

2、关联担保情况

单位: 万元

担保单位	被担保方名称	担保类型	2020年末担保金额
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市和梁城镇化建设发展有限公司	保证	34,200.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市和梁城镇化建设发展有限公司	保证	2,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相城水务发展有限公司	保证	10,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相城水务发展有限公司	保证	5,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州和恒置地有限公司	保证	2,480.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市和梁城镇化建设发展有限公司	保证	3,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相城城市建设发展有限公司	保证	13,500.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州和恒置地有限公司	保证	1,653.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市和梁城镇化建设发展有限公司	保证	3,000.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州和恒置地有限公司	保证	1,488.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	保证	4,950.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州市和梁城镇化建设发展有限公司	保证	2,400.00
苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	苏州和恒置地有限公司	保证	2,480.00
苏州市相城城市建设发展有限公司	苏州市相城和兆资产经营管理有限公司	保证	6,000.00
苏州市相城城市建设发展有限公司	苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司	保证	6,000.00
苏州市相城水务发展有限公司	苏州市相城供水公司	保证	5,000.00
苏州市相城水务发展有限公司	苏州市相城供水公司	保证	4,000.00

担保单位	被担保方名称	担保类型	2020年末担保金额
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市和业建设发展有限公司	保证	43,300.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市和业建设发展有限公司	保证	4,500.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	保证	27,778.00
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相城水务发展有限公司	保证	3,000.00
苏州市相城城市建设发展有限公司	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	保证	39,997.00
苏州市相城城市建设发展有限公司	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	保证	28,800.00
	合计		254,526.00

（七）对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额 59.90 亿元，占当期末净资产的 29.73%，被担保企业主要为政府背景企业，担保明细如下表所示。

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市阳澄湖建设发展集团有限公司	是	49,000.00	保证	2025.07.18
2	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	是	35,000.00	保证	2022.01.28
3	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	是	39,797.20	保证	2027.01.02
4	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	是	13,286.00	保证	2025.03.25
5	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	是	24,808.17	保证	2025.05.14

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
		公司				
6	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	是	19,263.00	保证	2025.03.25
7	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	是	4,429.00	保证	2025.03.25
8	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	是	28,866.00	保证	2025.03.25
9	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	是	12,350.00	保证	2024.01.12
10	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相润排水管理有限公司	是	4,950.00	保证	2039.09.26
11	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相城区黄埭污水处理有限公司	否	20,300.00	保证	2025.12.31
12	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市三角咀生态园开发有限公司	否	45,575.00	保证	2022.01.20
13	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市阳澄湖城乡一体化建设发展有限公司	否	600.00	保证	2026.08.08
14	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	是	10,000.00	保证	2024.06.09
15	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖莲花岛新农村建设有限公司	是	11,000.00	保证	2024.06.09
16	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	是	11,900.00	保证	2023.09.17

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
17	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	是	4,850.00	保证	2025.10.23
18	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	是	14,500.00	保证	2023.12.12
19	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	是	14,250.00	保证	2024.01.26
20	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	是	8,490.00	保证	2024.01.03
21	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	是	8,040.00	保证	2023.12.12
22	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖美人半岛市政工程有限公司	是	2,894.00	保证	2023.05.05
23	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州美人半岛现代农业发展有限公司	是	6,000.00	保证	2023.06.20
24	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州美人半岛现代农业发展有限公司	是	1,900.00	保证	2023.05.05
25	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州美人半岛现代农业发展有限公司	是	2,990.00	保证	2024.01.03
26	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州美人半岛现代农业发展有限公司	是	3,000.00	保证	2023.07.28
27	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖澄耀建设发展有限公司	是	4,750.00	保证	2023.12.30
28	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖澄耀建设发展有限公司	是	9,500.00	保证	2024.03.04
29	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	是	3,000.00	保证	2024.01.19

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
30	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	是	20,000.00	保证	2024.07.27
31	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市卉蓝绿化工程有限公司	是	7,000.00	保证	2024.09.29
32	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州阳澄湖莲花岛水利工程有限公司	是	14,850.00	保证	2023.12.15
33	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融旅游开发有限公司	是	4,990.00	保证	2025.02.20
34	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融旅游开发有限公司	是	5,990.00	保证	2024.01.03
35	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融旅游开发有限公司	是	3,000.00	保证	2024.07.29
36	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	8,400.00	保证	2024.01.10
37	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	3,000.00	保证	2024.07.29
38	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相融建设工程有限公司	是	5,000.00	保证	2024.09.15
39	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州城亿绿建科技股份有限公司	是	7,920.00	保证	2029.09.28
40	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相通市政建设工程有限公司	是	5,990.00	保证	2024.01.03
41	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相通市政建设工程有限公司	是	6,650.00	保证	2024.01.01
42	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相通市政建设工程有限公司	是	29,000.00	保证	2024.7.27

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
43	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相互通市政建设工程有限公司	是	3,000.00	保证	2024.07.28
44	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市达邦市政建设工程有限公司	是	4,800.00	保证	2024.01.03
45	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市达邦市政建设工程有限公司	是	3,000.00	保证	2024.07.30
46	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市达邦市政建设工程有限公司	是	7,000.00	保证	2024.07.28
47	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相原绿化工程有限公司	是	4,990.00	保证	2025.02.20
48	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相原绿化工程有限公司	是	4,750.00	保证	2023.12.30
49	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相原绿化工程有限公司	是	1,900.00	保证	2023.12.31
50	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相原绿化工程有限公司	是	5,000.00	保证	2024.07.25
51	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司	苏州市相原绿化工程有限公司	是	4,950.00	保证	2024.09.29
52	苏州市相城水务发展有限公司	苏州市相润排水管理有限公司	是	475.00	保证	2040.09.15
53	苏州市相城水务发展有限公司	苏州市相润排水管理有限公司	是	4,900.00	保证	2044.03.15
54	苏州市相城水务发展有限公司	苏州市相润排水管理有限公司	是	2,250.00	保证	2022.11.28
55	苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	苏州市骏澄城镇建设发展有限公司	是	4,900.00	保证	2022.02.15

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
56	苏州相城阳澄湖旅游发展有限公司	苏州阳澄湖生态休闲旅游有限公司	是	10,000.00	保证	2024.07.28
				598,993.37		

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一期末，发行人不存在重大的未决诉讼、仲裁和股权纠纷及其他可能影响公司发行公司债券的潜在纠纷。

（九）受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人存在以下资产受限情况：

单位：亿元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	0.56	银行承兑汇票保证金、存单质押
存货	11.70	银行借款抵押
投资性房地产	6.74	银行借款抵押
合计	19.00	

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

本期债券无资信评级安排。发行人最新的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月末，公司合并口径授信总额为 58.10 亿元，已使用的授信额度为 58.10 亿元，未使用的授信额度为 0 元，具体授信情况如下：

单位：万元

序号	授信银行	授信总额	已使用授信额度	未使用授信额度
1	工商银行	129,050.00	129,050.00	-
2	中国银行	107,622.66	107,622.66	-
3	建设银行	94,400.00	94,400.00	-
4	中信银行	36,000.00	36,000.00	-
5	江苏银行	29,000.00	29,000.00	-
6	苏州银行	29,000.00	29,000.00	-
7	南京银行	28,500.00	28,500.00	-
8	民生银行	22,500.00	22,500.00	-
9	宁波银行	20,628.00	20,628.00	-
10	光大银行	20,000.00	20,000.00	-
11	浦发银行	15,862.50	15,862.50	-
12	农业银行	14,500.00	14,500.00	-
13	国家开发银行	10,000.00	10,000.00	-
14	上海银行	10,000.00	10,000.00	-
15	邮储银行	9,500.00	9,500.00	-
16	常熟农商行	4,400.00	4,400.00	-
	总计	580,963.16	580,963.16	-

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券³25 只/160.20 亿元，累计偿还债券 95.10 亿元。

2、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 111.30 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	18 相城 01	发行人本部	2018/03/27	2021/03/29	2023/03/27	5.00	8.00	6.18	8.00
2	18 相城 02	发行人本部	2018/08/23	2021/08/23	2023/08/23	5.00	4.50	5.70	4.50
3	19 相城 01	发行人本部	2019/03/27	2022/03/27	2024/03/27	5.00	10.00	4.60	10.00
4	19 相城 02	发行人本部	2019/06/27	2022/06/27	2024/06/27	5.00	10.00	4.60	10.00
5	19 相城 03	发行人本部	2019/07/19	2022/07/19	2024/07/19	5.00	10.00	4.48	10.00
6	19 相城 04	发行人本部	2019/09/25	2022/09/25	2024/09/25	5.00	5.00	4.13	5.00
7	20 相城 01	发行人本部	2020/03/10	2023/03/10	2025/03/10	5.00	15.00	3.63	15.00
8	20 相城 02	发行人本部	2020/04/22	-	2023/04/22	3.00	5.00	3.00	5.00
公司债券小计							67.50		67.50
9	18 相城城建 MTN001	发行人本部	2018/02/09	2021/02/09	2023/02/09	5.00	5.00	3.00	0.10
10	19 相城城建 PPN001	发行人本部	2019/01/31	2022/01/31	2024/01/31	5.00	5.00	4.58	5.00
11	19 相城城建 PPN002	发行人本部	2019/02/20	2022/02/20	2024/02/20	5.00	3.00	4.50	3.00
12	19 相城城建 MTN001	发行人本部	2019/07/17	-	2024/07/17	5.00	4.00	4.50	4.00
13	21 相城城建 MTN001	发行人本部	2021/01/11	-	2024/01/11	3.00	10.00	3.87	10.00
14	21 相城城建 MTN002	发行人本部	2021/04/09	-	2024/04/09	3.00	12.00	3.81	12.00
15	21 相城城建 MTN003	发行人本部	2021/08/11	-	2024/08/11	3.00	5.00	3.24	5.00
16	21 相城城建 SCP001	发行人本部	2021/08/12	-	2022/01/27	0.46	1.70	2.79	1.70

³ 包括公司债券、企业债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券和定向工具。

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
	债务融资工具小计						45.70		40.80
17	19苏相城城建ZR001	发行人本部	2019/04/29	-	2024/04/29	5.00	1.00	5.80	1.00
18	19苏相城城建ZR002	发行人本部	2019/08/30	-	2022/08/30	3.00	1.00	5.45	1.00
19	19苏相城城建ZR003	发行人本部	2019/09/17	-	2022/09/17	3.00	1.00	4.95	1.00
	其他小计						3.00		3.00
	合计						116.20		111.30

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书摘要出具日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	发行人本部	小公募公司债	证监会	2019-12-30	20.00	15.00	5.00
2	发行人本部	超短融	交易商协会	2021-03-26	30.00	8.96	21.04
3	发行人本部	私募公司债	上交所	2022-01-07	35.00	9.50	25.50
合计					85.00	33.46	51.54

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第六节 增信情况

本期债券无担保。

第七节 备查文件

一、募集说明书及摘要的备查文件

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 债券持有人会议规则；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、查阅地点

投资者可在以下地址或上海证券交易所网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司

联系地址：苏州市相城区聚茂街 185 号

联系人：钱俊华

联系电话：0512-65768778

邮政编码：215131

(二) 牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人：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、李泽晨

联系电话：0512-62938667

邮政编码：215021

(三) 联席主承销商

联席主承销商：华福证券有限责任公司

联系地址：上海市静安区江宁路 168 号兴业大厦 19F

联系人：刘婷婷、刘娜、康淞奕

联系电话：021-22018292

邮政编码：200041

联席主承销商：国开证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号

联系人：高晨亮、刘烁、田斯琦、包宏、张鑫一

联系电话：010-88300819

邮政编码：100007