
苏州市吴中城区建设发展有限公司

公司债券年度报告

（2021 年）

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、利率风险

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

二、经济周期风险

公司主要从事土地开发整理、安置房建设等业务，这些业务的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。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，这将导致公司业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响债券本息的兑付。

三、产业政策风险

目前，公司主要从事的土地开发整理以及安置房建设等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公司经营环境和盈利能力。

四、项目投资风险

PR 吴城建部分募集资金投向吴中高新区内的安置房建设领域，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，从而影响公司盈利水平。

五、资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内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，使投资者承受一定的资信风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	22
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	26
第三节 报告期内重要事项.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	28
三、 合并报表范围调整.....	29
四、 资产情况.....	29
五、 负债情况.....	30
六、 利润及其他损益来源情况.....	32
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	33
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	33
九、 对外担保情况.....	33
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	34
十一、 向普通投资者披露的信息.....	34
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	35
一、 发行人为可交换债券发行人.....	35
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	35
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	35
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	35
五、 其他特定品种债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	36
财务报表.....	38
附件一： 发行人财务报表.....	38

释义

发行人、公司、吴中城建	指	苏州市吴中城区建设发展有限公司
吴中区	指	苏州市吴中区
原吴中高新区、高新区、现吴中经开区长桥街道	指	苏州吴中经济技术开发区长桥街道
吴中经开区/经开区	指	苏州吴中经济技术开发区
吴中经开区管委会、经开区管委会	指	苏州吴中经济技术开发区管理委员会
报告期	指	2021 年 1-12 月
《公司章程》	指	《苏州市吴中城区建设发展有限公司公司章程》
《债券受托管理协议》	指	《苏州市吴中城区建设发展有限公司非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
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
上交所	指	上海证券交易所
中债登	指	中央国债登记结算有限责任公司
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中华人民共和国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司
中文简称	吴中城建
外文名称（如有）	Suzhou Wuzhong Municipal Construction and Development Co.,Ltd
外文缩写（如有）	Wuzhong Municipal Construction and Development
法定代表人	钱卫方
注册资本（万元）	300,000.00
实缴资本（万元）	300,000.00
注册地址	江苏省苏州市 吴中东路 133 号
办公地址	江苏省苏州市 吴中东路 133 号
办公地址的邮政编码	215128
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	缪红花
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	职工董事
联系地址	苏州市吴中区吴中东路 133 号
电话	0512-66058938
传真	0512-66052859
电子信箱	479289096@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

√适用 □不适用

报告期初控股股东名称：江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会

报告期末控股股东名称：苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司

变更生效时间：2021 年 3 月 26 日

变更原因：根据《关于苏州市吴中城区建设发展有限公司控股股东变更的公告》，公司控股股东由江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会变更为苏州吴中高新国有资产投资发展有限公司，实际控制人仍为江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会，公司完成相关工商变更登记手续。后经苏州市吴中区人民政府批准，公司股东更名为苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司，实际控制人变更为苏州吴中经济技术开发区管理委员会

（二）报告期内实际控制人的变更情况

√适用 □不适用

报告期初实际控制人名称：江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会

报告期末实际控制人名称：苏州吴中经济技术开发区管理委员会

变更生效时间：2021 年 3 月 26 日

变更原因：经苏州市吴中区人民政府批准，公司股东更名为苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司，实际控制人变更为苏州吴中经济技术开发区管理委员会

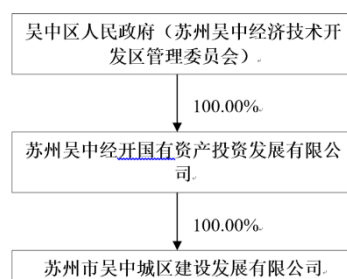
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：苏州吴中经济技术开发区管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

□适用 √不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

√发生变更 □未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
高级管理人员	顾敏拯	副总经理	2021 年 5 月 31 日	-

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 10%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：钱卫方

发行人的其他董事：马文忠、缪红花

发行人的监事：赵雪梅、庄红云、庄瑛、毛晓荔、潘华

发行人的总经理：钱卫方

发行人的财务负责人：-

发行人的其他高级管理人员：王伟忠、吴振华、顾敏拯

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司主要业务为接受吴中高新区管委会委托和授权，承担原吴中高新区（现吴中经开区长桥街道）范围内的土地综合开发、安置房建设和资产运营工作。

（1）土地综合开发业务

公司土地综合开发业务经吴中高新区管委会授权采取委托代建模式，主要由子公司苏州市吴中新城城乡一体化建设有限公司和苏州市吴中新城城镇建设有限公司负责实施，在原吴中高新区（现吴中经开区长桥街道）范围内拥有业务垄断优势。公司通过自有资金或金融机构借款等方式筹集资金，实施土地开发整理工程，工程内容包括建筑物拆迁、土地平整（七通一平）以及地块内配套道路建设等。所开发地块达到可出让条件后，由吴中区人民政府报苏州市国土资源局统一按计划进行招拍挂出让。地块出让所得价款扣除相关规费返还高新区管委会后，高新区管委会根据公司项目实际投资额加成合理利润支付工程款项。

（2）基础设施建设业务

公司基础设施建设业务主要由公司本部及子公司苏州市吴中恒德建设项目管理有限公司实施。经吴中高新区管委会统筹安排，2014 年起，公司承接了原吴中高新区（现吴中经开区长桥街道）范围内的部分基础设施建设项目，与具体的工程所有权人分别签订《工程代建协议》，对项目投资估价、项目实施周期、资金来源与管理、项目移交内容及办法、双方职责、违约责任等进行了明确约定。公司实施的基础设施代建项目完成竣工决算及审计验收后，高新区管委会根据实际投资总额加成合理利润支付工程款项，在两年内完成支付。

（3）城市更新业务

公司城市更新业务主要由子公司苏州吴中城市更新建设发展有限公司实施。城市更新项目的实施是促进中心城区活力重振与结构优化、释放产业空间、推进产业转型、促进产城融合的有力举措，是优化城市空间形态、丰富城市业态、提高城市居住品质的重要抓手。公司于 2020 年启动了新家桥、蠡墅老街两大片区的城市更新项目，实践“产业社区”理念，以香江集团、星河集团等高端品牌的“城市运营商”为依托，打造集土地、楼宇、住宅、产业于一体的产业生态体系，构建共生共荣、相融相促的现代化产业社区。

（4）安置房建设业务

公司安置房建设业务起步于 2015 年，由子公司苏州市吴中新城保障房建设有限公司实施。公司根据吴中高新区管委会居民安置计划，以自筹资金建设、完工定向销售的方式向原吴中高新区（现吴中经开区长桥街道）被拆迁居民提供价格较低的安置房源。公司已先后正式启动石湖景苑一期、宝南花园、石湖景苑三期等安置房项目建设。随着在建安置房项目的逐步完工销售和交付，该项业务收入将成为主营业务收入的重要来源之一，为公司可持续发展提供稳定的资金支持。

（5）物业租赁业务

公司在承接土地开发、基础设施建设及安置房建设项目的同时，通过购置不动产形成可持续经营的物业，每年为公司带来较为稳定的租金收入。公司名下可供租赁的物业资产包括工业厂房、商铺、写字楼等，主要位于宝带西路、龙西路等热点区域。公司与各承租方签订房屋租赁协议，按年收取租金。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）土地开发行业

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

（2）基础设施建设行业

近年来，吴中经开区长桥街道紧扣“苏州南城首善之区”发展定位，以打造“核中之核”为目标，加大“城市更新”、“生态修复”力度，全面融入苏州中心城区同城发展，基础设施建设步伐不断加快，城市面貌焕然一新。东环路南延、宝带路东延、长兴街西延、东吴北路改造等重要道路工程完工，吴中区公共文化中心、吴中区博物馆、凤凰文化广场、澹台湖景区绿化工程、澹台湖景观桥等配套公共、商业设施的陆续投入运营使得区域现代化水平显著提升，居民生活便捷程度及质量不断提高。

（3）城市更新行业

城市更新的目的是对城市中某一衰落的区域进行拆迁、改造、投资和建设，以全新的城市功能替换功能性衰败的物质空间，使之重新发展和繁荣。它包括两方面的内容：一方面是对客观存在实体(建筑物等硬件)的改造;另一方面是对各种生态环境、空间环境、文化环境、视觉环境、游憩环境等的改造与延续，包括邻里的社会网络结构、心理定势、情感依恋等软件的延续与更新。城市更新的目标是针对解决城市中影响甚至阻碍城市发展的城市问题，这些城市问题的产生既有环境方面的原因，又有经济和社会方面的原因。近年来，随着中国城市发展逐步由粗放式扩张转向内涵式增长、从增量开发转变为存量开发，城市更新已成为城市发展的重要手段。

面对土地资源趋于饱和和城市老化等突出问题，吴中经开区长桥街道坚持环境更美、配套更优、服务更好，走好“再城市化”道路，实施城市更新战略，逐步打破约束发展“天花板”，进一步盘活存量土地，促进产业升级和城市环境的综合提升。

（4）保障房及安置房建设行业

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，未来几年国家将有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。根据国家统计局发布的《2020 年国民经济和社会发展统计公报》，2020 年全年全国各类棚户区改造开工 209 万套，基本建成 203 万套。全国农村地区建档立卡贫困户危房改造 74.21 万户。可以预见，未来保障房及安置房建设将带动建筑、物业管理、消费等相关行业的进一步发展，从而成为刺激地方经济发展的另一项重要手段。

（5）物业租赁业务

近年来，吴中区政府着力推进现代服务业发展，要求进一步增强“中心城市核”的服务配套功能，推动楼宇经济、数字经济、创意经济、平台经济等都市服务业态茁壮成长。充分利用中心城区和开发区吴中大道沿线楼宇载体等新兴产业，探索建设一批“四新”经济创新基地，加快生活性服务业提质。在政府政策的支持和引导下，随着作为物业租赁市场主要客户群体的金融、科技信息、高科技、医疗服务以及专业服务企业逐步入驻，核心地带租金水平有望小幅上涨。核心区域新增需求将带动核心商圈内优质商业物业市场发展。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对自身经营情况和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

（1）各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
基础设施建设	2.22	1.74	21.62	43.65	1.91	1.55	18.85	39.00
安置房	1.90	1.67	12.11	37.44	2.19	2.12	3.20	44.73

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
物业服务等	0.61	0.48	21.31	11.92	0.55	0.39	29.09	11.21
租金	0.25	0.22	12.00	4.96	0.22	0.16	27.27	4.52
培训费	0.10	0.10	-	2.03	0.03	0.03	-	0.53
合计	5.08	4.21	17.13	100.00	4.89	4.25	13.09	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

安置房毛利率上升 278.72%

主要系本期交付的安置房大部分为小户型，销售均价较去年同期高所致。

租金营业成本增加 32.41%，毛利率下降 56.00 %

主要系报告期内发行人为扩张租赁业务，给予租户资金优惠所致。

培训费营业收入增加 295.54%，营业成本增加 301.55%

主要系报告期内发行人业务规模增加所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司未来的工作将聚焦三个方向：

1、以国有企业文化为抓手，着力打造企业党建新品牌：（1）是党建工作新举措；（2）是做实企业经营文化。

2、以市场化改革为突破点，着力健全经营管理新机制：一方面，要进一步优化组织架构，提升管理水平。另一方面，要走出原有发展模式，参与市场竞争。

3、以作风效能建设为关键点，推动公司发展再上新台阶：一要在融资工作上谋求新突破，公司要继续发扬攻坚克难的精神，进一步探索、研究新型融资模式，优化融资结构并降低融资成本，确保全年资金使用要求；二要在项目建设上追求新效率。公司项目数量多、任务重、要求高，公司将一如既往、全力以赴，打好硬仗。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

1、存货规模较大风险

截至 2021 年末，公司存货账面价值为 737,398.62 万元，占总资产比例为 52.19%。存货水平较高对公司的短期偿债能力造成一定的影响，若未来存货占比进一步提高，将导致公司资产流动性进一步下降，从而对本次债券的偿付带来一定的不确定性。

应对措施：公司存货主要为土地开发、基础设施建设和安置房建设项目开发成本构成，随着在建项目的逐步完工结转，公司的存货周转率水平存在一定提升空间。

2、有息负债规模较大风险

截至 2021 年末，公司有息负债余额为 76.86 亿元，占负债总额的比例为 90.03%。公

司从事的土地综合开发、基础设施建设等为资本密集型业务，未来仍存在较大投资需求。目前，公司外部融资以银行贷款为主，短期偿债压力较大，将来一旦信贷政策趋紧，融资成本或融资条件发生不利变化，导致公司不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。如未来公司有息负债规模继续扩大，可能会对本次债券的偿付带来不利影响。

应对措施：公司主营土地开发整理、安置房建设，属于“重资产”的行业，资产负债率高符合行业特征。公司持有充足的货币资金和速动资产，具备良好的外部融资实力，目前也在积极筹划发行各种直融产品，如公司债、中期票据等，保证现金流的稳定，历史上我们从未出现过无法偿付到期债务的情况。

3、资产负债率较高的风险

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司资产负债率分别为 65.43%、58.49%和 60.42%。公司资产负债率较高，若公司资产负债率进一步上升，将存在一定的偿债风险。

应对措施：公司主要从事土地开发整理等业务，属于资本密集型行业，行业普遍资产负债率较高。公司制定了有效的资金管理制度，通过制定月度、季度、年度资金计划，合理安排公司的融资计划，将资产负债率控制在合理范围。

4、其他应收款规模较大风险

截至 2021 年末，公司其他应收款账面价值为 390,628.43 万元，占总资产的比例为 27.65%。公司其他应收款规模较大，主要包括对苏州市宝带文化旅游发展有限公司的经营性其他应收款和对苏州吴中经济技术开发区财政分局的非经营性其他应收款。一旦欠款单位生产经营出现恶化或公司回收欠款执行不力，可能影响公司经营及业绩水平，从而影响本次债券本息的偿付。

应对措施：公司也很关注其他应收款的催收结算情况，虽然期末的其他应收款金额较大，但是其他应收款账龄大多在 2 年以内，不存在重大的长期挂账情况。

5、对外担保风险

截至 2021 年末，公司对外担保余额为 178,735.00 万元，占公司当期末净资产的 31.96%。截至 2021 年末，被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业出现经营困难，不能按时偿付到期债务，公司将面临代偿风险，从而对公司声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。

应对措施：公司已经制定了担保制度，担保实行统一管理，严控或有债务，未经公司董事会或股东大会批准，公司不得对外提供任何担保。未经子公司董事会或股东大会批准，子公司不得对外提供担保，不得相互提供担保，也不得请外单位为其提供担保。公司及各子公司原则上不得向无产权关系的企业单位或个人提供融资担保，对有产权关系企业的提供融资担保比例原则上不得超过股权占比。但公司拥有实际控制权，在风险可控的前提下，根据公司“三重一大”原则并经公司董事会或股东大会批准后除外。公司担保应当遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。

上述担保均经过公司董事会会议审议通过，相关决议及程序完备。

上述公司提供的担保多为连带责任保证担保，被担保方未提供反担保措施，未来，公司将持续关注宝带文旅等被担保方经营状况和财务状况，关注其偿债能力变化，若被担保方偿债能力发生重大不利变化，公司将争取采取要求被担保人及关联方提供资产抵押、保证担保、处置资产、被担保人关联方代为偿还、政府协调等方式降低代偿风险。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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

公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况；未经履行出资人职责的机构同意，不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或向高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。为规范自身关联交易行为，发行人根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《苏州市吴中城区建设发展有限公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定。

与关联方发生的金额在 30,000 万元以下，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以下的关联交易由业务部门、财务部门签批后，报总经理审批。

与关联方发生的金额在 30,000 万元以上，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易由业务部门、财务部门、总经理签批后，报董事会审批。

发行人关联交易涉及与关联方资金往来的，遵照《苏州市吴中城区建设发展有限公司资金往来规范管理制度》执行。

公司指定专人负责信息披露事务，信息披露应当在上交所网站专区或上交所认可的其他方式向专业投资者披露。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 16.71 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

☐适用 ☒不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 48.71 亿元，其中公司信用类债券余额 41.04 亿元，

占有息债务余额的 84.25%；银行贷款余额 6.17 亿元，占有息债务余额的 12.67%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 1.50 亿元，占有息债务余额的 3.08%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	16.35	8.40	5.84	8.95	41.04
银行贷款	-	1.05	0.84	0.94	3.34	6.17
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	1.50	-	-	-	1.50

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 24.90 亿元，企业债券余额 8.17 亿元，非金融企业债务融资工具余额 7.97 亿元，且共有 24.75 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	21 吴中城建 PPN001
3、债券代码	032100978. IB
4、发行日	2021 年 8 月 31 日
5、起息日	2021 年 9 月 2 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 5 月 30 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一同支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	宁波银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	专项机构投资人和经遴选的特定机构投资人
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场交易机制
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具
2、债券简称	21 吴中城建 PPN002

3、债券代码	032191212. IB
4、发行日	2021 年 11 月 10 日
5、起息日	2021 年 11 月 12 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2022 年 8 月 9 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.31
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一同支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司、中信证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	专项机构投资人和经遴选的特定机构投资人
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场交易机制
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)
2、债券简称	19 吴中 01
3、债券代码	162229. SH
4、发行日	2019 年 10 月 24 日
5、起息日	2019 年 10 月 25 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 10 月 25 日
7、到期日	2024 年 10 月 25 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.50
10、还本付息方式	采用附息式固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、民生证券股份有限公司、宏信证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	22 吴中城建 PPN001
3、债券代码	032280048. IB

4、发行日	2022 年 1 月 6 日
5、起息日	2022 年 1 月 10 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 1 月 10 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一同支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信证券股份有限公司, 中国建设银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	专项机构投资人和经遴选的特定机构投资人
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场交易机制
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具
2、债券简称	20 吴中城建 PPN001
3、债券代码	032000979. IB
4、发行日	2020 年 11 月 13 日
5、起息日	2020 年 11 月 16 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 11 月 16 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.60
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一同支付
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信证券股份有限公司、中国建设银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	专项机构投资人和经遴选的特定机构投资人
15、适用的交易机制	全国银行间债券市场交易机制
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第二期)
2、债券简称	20 吴中 02
3、债券代码	177061. SH
4、发行日	2020 年 11 月 17 日
5、起息日	2020 年 11 月 18 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 11 月 18 日

7、到期日	2025 年 11 月 18 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.68
10、还本付息方式	采用附息式固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、民生证券股份有限公司、宏信证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)
2、债券简称	PR 吴城建
3、债券代码	177659.SH
4、发行日	2021 年 1 月 19 日
5、起息日	2021 年 1 月 20 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 1 月 20 日
8、债券余额	3.65
9、截止报告期末的利率(%)	4.60
10、还本付息方式	本期债券按年付息，不计复利，利息每年支付一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 1 年末起，逐年分别偿付本期债券本金 27%、29%、44%。第 1 年至第 3 年的应付利息随当年兑付的本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司 2021 年度第一期中期票据
2、债券简称	21 吴中城建 MTN001
3、债券代码	102101776.IB
4、发行日	2021 年 9 月 1 日
5、起息日	2021 年 9 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最	-

近回售日	
7、到期日	2024 年 9 月 3 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.97
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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
11、交易场所	银行间
12、主承销商	中信银行股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	境内合格机构投资者
15、适用的交易机制	询价、报价或其他满足银行间债券市场要求的方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券
2、债券简称	17 吴中城建债 01、PR 城建 01
3、债券代码	1780289. IB、127628. SH
4、发行日	2017 年 11 月 6 日
5、起息日	2017 年 11 月 6 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 11 月 6 日
8、债券余额	4.20
9、截止报告期末的利率(%)	5.90
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	2018 年苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券
2、债券简称	18 吴中城建债、PR 城建债
3、债券代码	1880012. IB、127748. SH
4、发行日	2018 年 2 月 1 日
5、起息日	2018 年 2 月 1 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-

7、到期日	2025 年 2 月 1 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	无
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 吴中 01
3、债券代码	194064.SH
4、发行日	2022 年 3 月 4 日
5、起息日	2022 年 3 月 7 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 3 月 7 日
8、债券余额	5.20
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	采用附息式固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22 吴中 02
3、债券代码	194325.SH
4、发行日	2022 年 4 月 14 日
5、起息日	2022 年 4 月 15 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最	-

近回售日	
7、到期日	2025 年 4 月 15 日
8、债券余额	2.40
9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	采用附息式固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的债券有选择权条款

债券代码：162229.SH

债券简称：19 吴中 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

调整票面利率选择权执行情况：报告期内，尚未触发及执行。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易。若投资者行使回售选择权，本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。回售申报期内不进行申报的，则被视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

投资者回售选择权执行情况：报告期内，尚未触发及执行。

债券代码：166251.SH

债券简称：20 吴中 01

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整后 1 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本

期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

调整票面利率选择权执行情况：报告期内，尚未触发及执行。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 2 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券的第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易。若投资者行使回售选择权，本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。回售申报期内不进行申报的，则被视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

投资者回售选择权执行情况：报告期内，尚未触发及执行。

债券代码：177061.SH

债券简称：20 吴中 02

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整后 1 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

调整票面利率选择权执行情况：报告期内，尚未触发及执行。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券的第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本期债券份额将被冻结交易。若投资者行使回售选择权，本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。回售申报期内不进行申报的，则被视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

投资者回售选择权执行情况：报告期内，尚未触发及执行。

债券代码：178407.SH

债券简称：21 吴中 02

债券包括的条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

调整票面利率选择权：发行人将在本期债券第 1 个，第 2 个计息年度付息日前的第 30 个工作日，在信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的 1 年末，第 2 年调整本期债券后 2 年，1 年的票面利率。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

调整票面利率选择权执行情况：报告期内，尚未触发及执行。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 1 个，第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部

分按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。本期债券第 1 个，第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务准则完成回收支付工作。自发行人发布关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

投资者回售选择权执行情况：报告期内，尚未触发及执行。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：177659.SH

债券简称：PR 吴城建

债券约定的投资者保护条款：

本期债券设置加速到期条款。在本期债券存续期内，当发行人、募集资金拟投资项目出现启动加速到期条款情形时，单独或合计持有未偿还债券本金余额 50% 的债券持有人或受托管理人可提请召开债券持有人会议，经债券持有人会议讨论通过后，以书面方式通知发行人，宣布提前清偿部分或全部债券本金。可以启动加速到期条款的情形包括：

- 1、债券发行三个月后，项目仍未开工；
- 2、发行人破产，需对项目有关的财产和权益进行清算；
- 3、发行人控股股东或实际控制人发生变更；
- 4、本期债券募投项目未能于 2022 年开始运营。

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内，尚未触发及执行。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

☒ 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177659.SH

债券简称	PR 吴城建			
募集资金总额	5.00			
募集资金报告期内使用金额	2.825			
募集资金期末余额	2.175			
报告期内募集资金专项账户运作情况	扣除发行费用后的净募集资金已于 2021 年 1 月 20 日汇入指定的募集资金专项账户，该专项账户运作正常。			
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	<p>本期债券发行规模为不超过 5 亿元。募集资金在扣除发行费用后，3.5 亿元拟用于苏州市吴中区宝南花园安置房项目（用于项目投资、建设、运营（包括设备购置），以及偿还与项目有关的债务（“18 吴中城建债”）本金及利息），不超过 1.5 亿元用于偿还到期债务。</p> <p>本期债券募集资金使用安排情况如下：</p> <p style="text-align: right;">单位：亿元、%</p>			
	募集资金用途	投资总额	募集资金使用额度	占总募集资金的比例
	苏州市吴中区宝南花园安置房项目建设	8.76	2.175	43.50

	偿还“18 吴中城建债”到期本息	-	1.325	26.50
	偿还到期债务	-	1.50	30.00
	合计	-	5.00	100.00
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用			
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否			
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用			
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用			
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用			
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用			
截至报告期末实际的募集资金使用用途	1.325 亿元用于偿还与项目有关的债务（“18 吴中城建债”）本金及利息，1.5 亿元用于偿还到期债务。			
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	本期债券发行规模为不超过 5 亿元，其中 3.5 亿元用于苏州市吴中区宝南花园安置房项目。宝南花园安置房项目已于 2021 年 6 月完工，陆续实现销售收入。			

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178407.SH

债券简称	21 吴中 02
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	5.00
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	扣除发行费用后的净募集资金已于 2021 年 4 月 20 日汇入指定的募集资金专项账户，该专项账户运作正常。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模 5 亿元，扣除发行费用后，发行人拟全部用于偿还公司债务，具体为发行人存量流动资金贷款。 本期债券拟偿还债务明细情况如下： 单位：万元

	<table><tr><th>序号</th><th>借款主体</th><th>借款机构</th><th>余额</th><th>起息日</th><th>到期日</th><th>拟使用募集资金</th></tr><tr><td>1</td><td>城乡一体化</td><td>吴江农村商业银行</td><td>3,000.00</td><td>2018.6.11</td><td>2021.6.6</td><td>3,000.00</td></tr><tr><td>2</td><td rowspan="2">恒德建设</td><td rowspan="2">浦发姑苏支行</td><td>6,000.00</td><td>2020.10.1</td><td>2021.10.1</td><td>6,000.00</td></tr><tr><td>3</td><td>3,800.00</td><td>2020.11.13</td><td>2021.11.13</td><td>3,800.00</td></tr><tr><td>4</td><td rowspan="6">吴中城建</td><td>中信银行</td><td>10,000.00</td><td>2021.1.5</td><td>2022.1.4</td><td>10,000.00</td></tr><tr><td>6</td><td rowspan="2">张家港农商行</td><td>2,925.00</td><td>2018.12.28</td><td>2021.12.12</td><td>2,925.00</td></tr><tr><td>7</td><td>4,925.00</td><td>2018.12.20</td><td>2021.12.12</td><td>4,925.00</td></tr><tr><td>8</td><td rowspan="3">广发银行</td><td>5,000.00</td><td>2020.10.22</td><td>2021.10.22</td><td>5,000.00</td></tr><tr><td>9</td><td>5,000.00</td><td>2020.10.27</td><td>2021.10.27</td><td>5,000.00</td></tr><tr><td>10</td><td>3,000.00</td><td>2021.1.1</td><td>2021.11.27</td><td>3,000.00</td></tr><tr><td>11</td><td>禾田物业</td><td>宁波吴中支行</td><td>1,500.00</td><td>2018.11.8</td><td>2021.11.8</td><td>1,500.00</td></tr><tr><td>12</td><td rowspan="2">新城城镇</td><td>江苏吴中支行</td><td>1,000.00</td><td>2021.2.1</td><td>2022.2.1</td><td>1,000.00</td></tr><tr><td>13</td><td>江苏吴中</td><td>3,950.00</td><td>2021.3.4</td><td>2022.2.16</td><td>3,850.00</td></tr><tr><td colspan="3">合计</td><td>-</td><td>50,100.00</td><td>-</td><td>-</td><td>50,000.00</td></tr></table>	序号	借款主体	借款机构	余额	起息日	到期日	拟使用募集资金	1	城乡一体化	吴江农村商业银行	3,000.00	2018.6.11	2021.6.6	3,000.00	2	恒德建设	浦发姑苏支行	6,000.00	2020.10.1	2021.10.1	6,000.00	3	3,800.00	2020.11.13	2021.11.13	3,800.00	4	吴中城建	中信银行	10,000.00	2021.1.5	2022.1.4	10,000.00	6	张家港农商行	2,925.00	2018.12.28	2021.12.12	2,925.00	7	4,925.00	2018.12.20	2021.12.12	4,925.00	8	广发银行	5,000.00	2020.10.22	2021.10.22	5,000.00	9	5,000.00	2020.10.27	2021.10.27	5,000.00	10	3,000.00	2021.1.1	2021.11.27	3,000.00	11	禾田物业	宁波吴中支行	1,500.00	2018.11.8	2021.11.8	1,500.00	12	新城城镇	江苏吴中支行	1,000.00	2021.2.1	2022.2.1	1,000.00	13	江苏吴中	3,950.00	2021.3.4	2022.2.16	3,850.00	合计			-	50,100.00	-	-	50,000.00
序号	借款主体	借款机构	余额	起息日	到期日	拟使用募集资金																																																																																			
1	城乡一体化	吴江农村商业银行	3,000.00	2018.6.11	2021.6.6	3,000.00																																																																																			
2	恒德建设	浦发姑苏支行	6,000.00	2020.10.1	2021.10.1	6,000.00																																																																																			
3			3,800.00	2020.11.13	2021.11.13	3,800.00																																																																																			
4	吴中城建	中信银行	10,000.00	2021.1.5	2022.1.4	10,000.00																																																																																			
6		张家港农商行	2,925.00	2018.12.28	2021.12.12	2,925.00																																																																																			
7			4,925.00	2018.12.20	2021.12.12	4,925.00																																																																																			
8		广发银行	5,000.00	2020.10.22	2021.10.22	5,000.00																																																																																			
9			5,000.00	2020.10.27	2021.10.27	5,000.00																																																																																			
10			3,000.00	2021.1.1	2021.11.27	3,000.00																																																																																			
11	禾田物业	宁波吴中支行	1,500.00	2018.11.8	2021.11.8	1,500.00																																																																																			
12	新城城镇	江苏吴中支行	1,000.00	2021.2.1	2022.2.1	1,000.00																																																																																			
13		江苏吴中	3,950.00	2021.3.4	2022.2.16	3,850.00																																																																																			
合计			-	50,100.00	-	-	50,000.00																																																																																		
	在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。																																																																																								
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否																																																																																								
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用																																																																																								
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否																																																																																								
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用																																																																																								
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用																																																																																								
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用																																																																																								
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用																																																																																								
截至报告期末实际的募集资金使用用途	不适用																																																																																								
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否																																																																																								
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用																																																																																								

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：162229.SH

债券简称	19 吴中 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1.偿债计划 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本期债券到期一次还本。</p> <p>2.其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定执行

债券代码：166251.SH

债券简称	20 吴中 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1.偿债计划 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本期债券到期一次还本。</p> <p>2.其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定执行

债券代码：177061.SH

债券简称	20 吴中 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1.偿债计划 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本期债券到期一次还本。</p> <p>2.其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定执行

其他偿债保障措施的执行情况	
---------------	--

债券代码：177659.SH

债券简称	PR 吴城建
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1.偿债计划</p> <p>本期债券在存续期内每年付息一次，利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 20 日。在本期债券存续期的第 1 年末起，逐年分别偿付本期债券本金 27%、29%、44%。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>2.其他偿债保障措施</p> <p>本次债券募投项目的未来收益是债券本息偿付的基础；差额补偿人良好的盈利能力和经营状况为债券偿付提供了保障；设立专项账户明确资金流转机制；充分发挥债券受托管理人的作用；制定《债券持有人会议规则》；严格履行信息披露义务；发行人董事会决议和股东批复承诺</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定执行

债券代码：178407.SH

债券简称	21 吴中 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1.偿债计划</p> <p>本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付；本期债券到期一次还本。</p> <p>2.其他偿债保障措施</p> <p>设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照约定执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 18 楼

签字会计师姓名	孙坤、缪仇慰
---------	--------

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1780289. IB/127628. SH 、 1880012. IB/127748. SH
债券简称	17 吴中城建债 01/PR 城建 01、18 吴中城建债/PR 城建债
名称	兴业银行股份有限公司苏州吴中支行
办公地址	苏州市吴中区东吴北路 111 号 C 座 5F
联系人	张晶
联系电话	0512-66561575

债券代码	177659. SH
债券简称	PR 吴城建
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号
联系人	陆晓成、郁思云、魏欣辰、胡博文
联系电话	0512-62936343

债券代码	162229. SH、166251. SH、177061. SH、178407. SH
债券简称	19 吴中 01、20 吴中 01、20 吴中 02、21 吴中 02
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	中国上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 e 栋 20 层
联系人	冯雨岚
联系电话	18817583589

（三）资信评级机构

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	1780289. IB/127628. SH 、 1880012. IB/127748. SH 、 102101776. IB
债券简称	17 吴中城建债 01/PR 城建 01、18 吴中城建债/PR 城建债、21 吴中城建 MTN001
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

（四）报告期内中介机构变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）会计政策变更

财政部于 2017 年年 3 月 31 日分别发布了《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 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。

财政部于 2017 年修订发布《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”），新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”），本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

新租赁准则完善了租赁的定义，本公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新

评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本集团增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照与租赁负债相等的金额，根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

执行上述新金融工具准则、新收入准则和新租赁准则的主要变化和影响如下：

A. 对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响

项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
可供出售金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00		
其他权益工具投资			10,000,000.00	10,000,000.00
预收款项	3,802,668.25	953,750.55	1,692,245.72	953,750.55
合同负债			1,990,964.65	
其他流动负债			119,457.88	

（2）会计估计变更

报告期本公司主要会计估计未发生变更。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	105,478.80	7.47	71,684.47	47.14
应收票据	600.00	0.04	—	—
预付款项	11,986.59	0.85	3,859.76	210.55
其他流动资产	8,457.81	0.60	4,502.95	360.77
可供出售金融资产	—	—	1,000.00	-100.00

长期股权投资	-	-	47.56	-100.00
其他权益工具投资	1,000.00	0.07	-	-
在建工程	6,565.55	0.46	2,040.91	221.70
无形资产	12.66	0.00	-	-
长期待摊费用	105.05	0.01	50.34	108.66
其他非流动资产	-	-	13,014.00	-100.00

发生变动的的原因：

- （1）货币资金：主要系筹资活动现金流入较高所致。
- （2）应收票据：主要系增加了票据方式结算所致。
- （3）预付款项：主要系新增预付工程款所致。
- （4）其他流动资产：主要系待抵扣进项税增加所致。
- （5）可供出售金融资产：主要系公司执行新会计准则，将可供出售金融资产转到其他权益工具投资所致。
- （6）长期股权投资：
- （7）其他权益工具投资：主要系公司执行新会计准则，将可供出售金融资产转到其他权益工具投资所致。
- （8）在建工程：主要系增加了管网工程和中科半导体产业社区项目的投入。
- （9）无形资产：主要系增加了软件的投入。
- （10）长期待摊费用：主要系装修费增加所致。
- （11）其他非流动资产：主要系保障房 ABS 到期所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	105,478.80	40,500.00	—	38.40
固定资产	36,579.17	29,916.09	—	81.78
投资性房地产	33,462.57	9,683.07	—	28.94
合计	175,520.54	80,099.16	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 √不适用

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	80,989.06	9.49	45,320.00	78.70
预收款项	156.67	0.02	380.27	-58.80
合同负债	207.95	0.02	-	-
其他应付款	35,777.59	4.19	63,067.07	-43.27
长期借款	245,560.00	28.76	131,380.00	86.91

发生变动的的原因：

- （1）短期借款：主要系银行贷款增加所致。
- （2）预收款项：主要系预收房屋租金、物业费减少所致。
- （3）合同负债：主要系预收的物业款，重新分类至合同负债所致。
- （4）其他应付款：主要系对外借出往来款回收所致。
- （5）长期借款：主要系银行贷款增加所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

□适用 √不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

□适用 √不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：56.96 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 76.86 亿元，有息债务同比变动 34.92%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：19.02 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 41.04 亿元，占有息债务余额的 53.40%；银行贷款余额 34.32 亿元，占有息债务余额的 44.65%；非银行金融机构贷款 0 亿元，占有息债务余额的 0%；其他有息债务余额 1.50 亿元，占有息债务余额的 1.95%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	16.35	8.40	5.84	8.95	41.04
银行贷款	-	7.24	4.64	4.08	18.35	34.32
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	1.50	-	-	-	1.50

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

□适用 √不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：7,720.50 万元

报告期非经常性损益总额：3,568.71 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否 发行人子 公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务 收入	主营业 务利润
苏州市吴中新城城乡一体化建设有限公司	是	100.00%	土地开发	46.91	24.93	0.52	0.08
苏州市吴中新城保障房建设有限公司	是	100.00%	安置房建设	39.99	13.96	1.93	0.19
苏州市吴中新城城镇建设有限公司	是	100.00%	土地开发	25.10	5.84	1.69	0.27

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

☒适用 ☐不适用

2021 年，公司实现净利润 54,846,989.94 元，经营活动产生的现金流量净额为-1,322,373,034.70 元，其差异主要系存货和经营性项目的增加所致，具体变动见下表。

项目	2021 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	54,846,989.94
加：资产减值准备	
信用减值损失	-5,981.68
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房地产折旧	19,529,991.44
无形资产摊销	63,297.12
长期待摊费用摊销	280,509.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-17,351,252.29
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	10,276.83

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	1,180,132.62
投资损失（收益以“-”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-889,165,092.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-774,218,650.58
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	432,456,745.29
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-1,322,373,034.70

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：2.98 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：1.50 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.48 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：8.02%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：176,890.00 万元

报告期末对外担保的余额：178,735.00 万元

报告期对外担保的增减变动情况：1,845.00 万元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：167,135.00 万元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☒是 ☐否

单位：万元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
苏州市宝带文化旅游发展有限公司关联方	关联方	150,000	文化旅游项目、旅游景点、商业设施的投资、开发建设及经营管理；城建项目、基础设施的投资与开发建设；房地产投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	良好	保证担保	4,000.00	2022 年 9 月 27 日	无重大不利影响
					保证担保	8,960.00	2022 年 11 月 21 日	无重大不利影响
					保证担保	37,300.00	2023 年 12 月 31 日	无重大不利影响
					保证担保	1,600.00	2028 年 6 月 18 日	无重大不利影响
					保证担保	31,900.00	2032 年 6 月 23 日	无重大不利影响
					保证担保	47,475.00	2024 年 11 月 19 日	无重大不利影响
					保证担保	3,780.00	2025 年 11 月 16 日	无重大不利影响
					保证担保	2,520.00	2025 年 12 月 20 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	137,535.00	—	—

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

公司于 2021 年 1 月 20 日发行 5 亿元 3 年期的“21 吴中 01”项目收益专项公司债券。

本次募投项目苏州市吴中区宝南花园安置房项目于 2021 年 6 月如期完工，并开始陆续交付。

截至本报告出具日不存在影响募投项目建设、运营的异常情况。本次募投项目运营期间产生的净现金流已按照约定进行归集。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

（以下无正文，为苏州市吴中城区建设发展有限公司 2021 年公司债券年报盖章页）

苏州市吴中城区建设发展有限公司
2022 年 4 月 29 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：苏州市吴中城区建设发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,054,787,981.77	716,844,655.64
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	6,000,000.00	
应收账款	805,750,971.08	700,280,352.70
应收款项融资		
预付款项	119,865,895.57	38,597,550.42
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,906,284,293.30	3,044,374,877.67
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,373,986,151.62	6,126,089,635.24
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	84,578,059.74	45,029,532.07
流动资产合计	13,351,253,353.08	10,671,216,603.74
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		10,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		475,576.02
其他权益工具投资	10,000,000.00	

其他非流动金融资产		
投资性房地产	334,625,714.46	400,490,183.70
固定资产	365,791,738.80	365,121,372.50
在建工程	65,655,465.74	20,409,136.59
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	126,594.35	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,050,455.03	503,417.24
递延所得税资产		
其他非流动资产		130,140,000.00
非流动资产合计	777,249,968.38	927,139,686.05
资产总计	14,128,503,321.46	11,598,356,289.79
流动负债：		
短期借款	809,890,604.18	453,200,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	271,738,993.42	322,327,631.26
预收款项	1,566,669.72	3,802,668.25
合同负债	2,079,490.04	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	3,291,459.39	4,289,762.42
应交税费	127,821,059.26	126,229,895.84
其他应付款	357,775,921.75	630,670,723.53
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,177,930,196.09	1,223,400,000.00
其他流动负债	124,850.77	
流动负债合计	2,752,219,244.62	2,763,920,681.30

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,455,600,000.00	1,313,800,000.00
应付债券	3,329,085,303.31	2,705,858,366.56
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,784,685,303.31	4,019,658,366.56
负债合计	8,536,904,547.93	6,783,579,047.86
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	2,587,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,030,712,165.30	1,716,626,583.64
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	14,730,856.56	13,207,598.83
一般风险准备		
未分配利润	531,307,467.88	483,209,683.79
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,576,750,489.74	4,800,043,866.26
少数股东权益	14,848,283.79	14,733,375.68
所有者权益（或股东权益）合计	5,591,598,773.53	4,814,777,241.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,128,503,321.46	11,598,356,289.79

公司负责人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：朱金莲

母公司资产负债表

2021 年 12 月 31 日

编制单位：苏州市吴中城区建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	557,089,631.67	229,050,905.12

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		4,500,000.00
应收款项融资		
预付款项		225,458.94
其他应收款	6,267,484,544.83	4,427,038,851.70
其中：应收利息		
应收股利		
存货	468,245,583.74	444,703,283.91
合同资产		
持有待售资产		563,000,000.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	25,633,633.88	6,147,587.42
流动资产合计	7,318,453,394.12	5,674,666,087.09
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		10,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,655,700,000.00	2,270,400,000.00
其他权益工具投资	10,000,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	327,841,114.21	393,329,760.11
固定资产	364,585,962.57	364,425,997.60
在建工程		5,761,600.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,050,455.03	465,357.79
递延所得税资产		
其他非流动资产		29,000,000.00
非流动资产合计	3,359,177,531.81	3,073,382,715.50
资产总计	10,677,630,925.93	8,748,048,802.59
流动负债：		
短期借款	150,000,000.00	185,200,000.00

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	75,000,000.00	
应付账款	178,675,548.88	224,856,969.67
预收款项	873,656.99	953,750.55
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	23,298,103.33	22,344,599.96
其他应付款	2,189,113,237.48	1,242,720,342.36
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	964,200,000.00	1,065,900,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,581,160,546.68	2,741,975,662.54
非流动负债：		
长期借款	428,200,000.00	306,000,000.00
应付债券	3,329,085,303.31	2,705,858,366.56
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,757,285,303.31	3,011,858,366.56
负债合计	7,338,445,849.99	5,753,834,029.10
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	2,587,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	338,475,348.74	416,626,583.64
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	7,567,260.56	6,044,002.83
未分配利润	-6,857,533.36	-15,455,812.98

所有者权益（或股东权益）合计	3,339,185,075.94	2,994,214,773.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,677,630,925.93	8,748,048,802.59

公司负责人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：朱金莲

合并利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业总收入	507,510,282.89	489,291,029.69
其中：营业收入	507,510,282.89	489,291,029.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	465,998,391.07	460,707,820.830
其中：营业成本	420,573,665.57	424,850,072.47
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	9,970,875.07	4,175,627.71
销售费用	751,636.17	75,994.48
管理费用	34,228,232.89	32,232,078.42
研发费用		
财务费用	473,981.37	-625,952.25
其中：利息费用	1,180,132.62	
利息收入	867,612.38	741,318.22
加：其他收益	18,039,107.67	29,106,923.42
投资收益（损失以“－”号填列）		1,429,214.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		457,080.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	5,981.68	
资产减值损失（损失以“－”号填列)		-305,122.60
资产处置收益（损失以“－”号填列)	17,351,252.29	24,461,179.87
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	76,908,233.46	83,275,404.26
加：营业外收入	378,198.61	67,831.62
减：营业外支出	81,480.96	1,057,398.46
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	77,204,951.11	82,285,837.42
减：所得税费用	22,357,961.17	25,664,651.45
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	54,846,989.94	56,621,185.98
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	54,846,989.94	56,621,185.98
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	54,732,081.83	56,587,810.30
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	114,908.11	33,375.68
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	54,846,989.94	56,621,185.98
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	54,732,081.83	56,587,810.30
（二）归属于少数股东的综合收益总额	114,908.11	33,375.68
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：朱金莲

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	21,166,943.57	16,116,814.31
减：营业成本	21,060,489.25	12,653,551.45
税金及附加	8,247,279.14	2,801,247.94
销售费用		
管理费用	18,278,099.52	19,400,982.28
研发费用		
财务费用	58,876.08	80,545.14
其中：利息费用		61,848.93
利息收入	11,893.75	13,700.42
加：其他收益	15,522,586.00	6,257.38
投资收益（损失以“－”号填列）	8,593,556.62	1,877,522.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		905,388.23
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	17,351,252.29	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	14,989,594.49	-16,935,732.67
加：营业外收入	266,013.28	1,052,360.00
减：营业外支出	23,030.42	38,982.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,232,577.35	-15,922,354.67
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,232,577.35	-15,922,354.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套		

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	15,232,577.35	-15,922,354.67
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人: 钱卫方 主管会计工作负责人: 缪红花 会计机构负责人: 朱金莲

合并现金流量表

2021 年 1—12 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	421,609,579.29	366,287,403.05
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		34,640,946.20
收到其他与经营活动有关的现金	331,245,810.99	87,327,992.29
经营活动现金流入小计	752,855,390.28	488,256,341.54
购买商品、接受劳务支付的现金	1,406,000,122.24	1,896,145,952.00
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	42,815,690.24	48,919,917.50
支付的各项税费	28,275,031.28	40,282,136.98
支付其他与经营活动有关的现金	598,137,581.22	24,289,775.00
经营活动现金流出小计	2,075,228,424.98	2,009,637,781.48
经营活动产生的现金流量净	-1,322,373,034.70	-1,521,381,439.94

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,800,000.00
取得投资收益收到的现金		2,784,931.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,522,586.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,522,586.00	6,584,931.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,402,083.26	36,790,895.90
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
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		42,500,000.00
投资活动现金流出小计	63,402,083.26	79,290,895.90
投资活动产生的现金流量净额	-57,879,497.26	-72,705,964.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	663,000,000.00	971,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		14,700,000.00
取得借款收到的现金	4,049,200,000.00	2,374,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,712,200,000.00	3,345,900,000.00
偿还债务支付的现金	2,046,100,000.00	1,883,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	363,842,463.67	370,755,882.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	988,831,678.24	
筹资活动现金流出小计	3,398,774,141.91	2,254,555,882.30
筹资活动产生的现金流量净额	1,313,425,858.09	1,091,344,117.70
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	-66,826,673.87	-502,743,286.63
加：期初现金及现金等价物余额	716,614,655.64	1,219,357,942.27
六、期末现金及现金等价物余额	649,787,981.77	716,614,655.64

公司负责人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：朱金莲

母公司现金流量表

2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	27,273,178.09	12,265,224.38
收到的税费返还		6,231,640.20
收到其他与经营活动有关的现金	971,578,146.14	3,051,537,398.70
经营活动现金流入小计	998,851,324.23	3,070,034,263.28
购买商品、接受劳务支付的现金	29,213,226.67	202,443,237.67
支付给职工及为职工支付的现金	13,354,576.16	12,066,663.18
支付的各项税费	8,025,536.00	1,537,723.51
支付其他与经营活动有关的现金	983,225,807.43	3,969,799,334.84
经营活动现金流出小计	1,033,819,146.26	4,185,846,959.20
经营活动产生的现金流量净额	-34,967,822.03	-1,115,812,695.92
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		3,800,000.00
取得投资收益收到的现金	8,593,556.62	2,784,931.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	8,593,556.62	6,584,931.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,883,521.98	148,706.00
投资支付的现金	435,300,000.00	320,300,000.00
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		42,500,000.00
投资活动现金流出小计	446,183,521.98	362,948,706.00
投资活动产生的现金流量净额	-437,589,965.36	-356,363,774.49
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	413,000,000.00	587,000,000.00
取得借款收到的现金	2,133,200,000.00	1,585,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,546,200,000.00	2,172,200,000.00
偿还债务支付的现金	1,510,900,000.00	769,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	224,903,486.06	191,927,655.20
支付其他与筹资活动有关的现金	139,800,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,875,603,486.06	961,527,655.20

筹资活动产生的现金流量净额	670,596,513.94	1,210,672,344.80
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	198,038,726.55	-261,504,125.61
加：期初现金及现金等价物余额	229,050,905.12	490,555,030.73
六、期末现金及现金等价物余额	427,089,631.67	229,050,905.12

公司负责人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：朱金莲

