



苏州市吴中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
(第三期)
募集说明书

注册金额	20亿元
本期发行金额	不超过10亿元
增信情况	无
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	中诚信国际信用评级有限责任公司

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**
SCS SOOCHOW SECURITIES CO.,LTD

(住所：苏州工业园区星阳街5号)

联席主承销商

 **开源证券**

(住所：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层)

签署日期：2022年7月19日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书中财务会计报告真实、完整。

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法（2019年修订）》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

本公司在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，本公司不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利

益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

本公司如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，本公司将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、截至 2022 年 3 月末，发行人总资产为 477.92 亿元，总负债为 359.61 亿元，净资产 118.31 亿元，资产负债率为 75.25%；2022 年 1-3 月，发行人实现营业收入 3.33 亿元，利润总额-0.12 亿元，净利润-0.14 亿元。

2019-2021 年度，发行人合并报表归属于母公司所有者的净利润分别为 20,625.33 万元、15,353.14 万元和 11,693.54 万元。最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 15,890.67 万元，预计不少于每年债券利息的 1 倍。

2、近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 241,132.73 万元、285,262.49 万元、353,119.77 万元和 371,339.58 万元，占总资产的比例分别为 5.50%、6.41%、7.61% 和 7.77%。发行人应收账款规模较大，主要是应收吴中区人民政府的工程款。一旦欠款单位资信状况恶化或发行人回收欠款执行不力，可能影响发行人经营及业绩水平，从而影响本期债券本息的偿付。

3、近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 776,504.68 万元、925,158.59 万元、1,053,034.24 万元和 1,010,462.37 万元，其中 2022 年 3 月末非经营性其他应收款账面价值为 227,367.81 万元，主要为应收苏州市吴中国裕资产经营有限公司等公司的往来款。未来，如果发行人其他应收款规模出现较大增长，可能影响发行人资金流动性，从而影响本期债券本息的偿付。

4、近三年及一期末，发行人存货余额分别为 230,969.59 万元、1,210,216.02 万元、1,248,876.50 万元和 1,217,753.42 万元，主要是公司开展的土地开发整理、基础设施建设等项目，未来若项目变现速度较慢和继续投入将会给公司带来进一步的资金压力，公司面临存货余额较高的风险。

5、截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债余额为 2,901,245.18 万元，占总负债的比例为 80.68%。发行人从事的基础设施建设、土地开发整理等为资本密集型业务，未来仍存在较大投资需求。如未来发行人有息负债规模继续扩大，可能会影响本期债券的偿付带来不利影响。

6、截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债余额中一年内到期部分余额为

1,441,826.84 万元，占比 49.70%，主要原因为发行人为了满足日常运营资金需求和控制融资成本，较多得依赖流动资金贷款以及超短融资券。另外，由于发行人于 2019 年度、2020 年度发行较多非公开公司债及定向债务融资工具，导致在未来一年内到期的部分较多，增加了发行人的短期偿付压力。若发行人未采取切实可行的偿债保障措施并及时筹措资金，将对存量债务及本次债券的偿付造成不利影响。

7、近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 73.88%、73.91%、74.46% 和 75.25%，资产负债率水平较高，主要是公司从事的土地开发整理、基础设施建设、房产销售等业务资金需求量大，且回款周期长，导致发行人银行融资、债券融资等负债金额较大所致。如果公司流动资金紧张，则可能影响公司的财务状况和项目的正常运转，从而对本期债券偿付造成不利影响。

8、最近三年，发行人分别实现营业收入 115,219.00 万元、130,558.92 万元和 154,264.66 万元，净利润 20,729.53 万元、14,961.65 万元和 10,622.53 万元，近三年持续盈利。投资收益分别为 14,315.95 万元、9,542.83 万元和 4,018.55 万元；其他收益分别为 14,117.45 万元、16,317.17 万元和 14,642.16 万元，公司盈利能力受合营、联营和参股企业的经营情况、政府补助的影响较大。若未来合营、联营和参股企业出现经营不善，可能对发行人净利润水平产生一定影响，从而构成本期债券偿付的风险因素。

9、近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别 -105,807.30 万元、-92,464.28 万元和 -68,501.36 万元，发行人面临现金及现金等价物净增加额为负的风险。三年均为负数主要系投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额均为负所致。若未来发行人投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额持续为负，将在一定程度上对发行人的正常经营和财务状况构成不利影响。

10、近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.43、0.28 和 0.27，处于较低水平，整体利润水平对于利息的保障程度不足，主要原因是由于公司基础设施建设、土地开发整理项目大多处于建设期，资金投入较大且回款较慢，同时公司直接融资和间接融资产生的付现利息金额较大。如果未来发行人盈利能力无法提升，则可能增加偿债风险。

11、截至 2021 年末，发行人为合并范围外单位提供的担保余额为 457,845.00 万元，占当期末净资产的 38.65%，主要为公司对苏州市吴中区的国有企业借款提供的担保。目前，吴中区国有资产运营情况良好，发行人对外担保总体风险可控。若未来被担保企业出现经营困难，不能按时偿付到期债务，发行人将面临代偿风险，从而对发行人声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。

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使投资者的实际投资收益出现一定的不确定性。

2、本期债券未进行评级。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2021 年 8 月 2 日出具的信用评级报告，发行人主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

3、本期债券面向专业投资者发行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上海证券交易所办理上市流通事宜，但发行人无法保证本期债券能按照预期上市交易，亦无法保证本期债券能够在债券二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临流动性风险。

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、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

6、遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了东吴证券担任本期公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或其他方式合法取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利

和义务的规定。

目 录

声明	I
重大事项提示	III
释 义	10
第一节 风险提示及说明	12
一、与发行人相关的风险.....	12
二、本期债券的投资风险.....	16
第二节 发行概况	18
一、本期债券发行的基本条款.....	18
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	20
第三节 募集资金运用	21
一、本期债券募集资金金额.....	21
二、本期债券募集资金使用计划.....	21
三、募集资金的现金管理.....	22
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	22
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	22
六、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	23
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	24
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	25
第四节 发行人基本情况	28
一、公司概况.....	28
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	28
三、发行人的股权结构.....	30
四、发行人重要权益投资情况.....	30
五、发行人的治理结构等情况.....	35
六、发行人的董监高情况.....	43
七、发行人主营业务情况.....	46
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	70
第五节 发行人主要财务情况	71

一、发行人财务报告总体情况.....	71
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	74
三、发行人财务状况分析.....	84
第六节 发行人信用状况	114
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	115
二、发行人其他信用情况.....	115
第七节 增信机制	120
第八节 税项	121
一、增值税.....	121
二、所得税.....	121
三、印花税.....	121
第九节 信息披露安排	123
第十节 投资者保护机制	126
一、发行人偿债保障措施承诺.....	126
二、资信维持承诺.....	126
三、救济措施.....	127
四、调研发行人.....	127
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	130
一、违约情形及认定.....	130
二、违约责任及免除.....	130
第十二节 持有人会议规则	132
一、债券持有人行使权利的形式.....	132
二、《债券持有人会议规则》主要内容.....	132
第十三节 受托管理人	144
一、债券受托管理人.....	144
二、《债券受托管理协议》主要内容.....	144
第十四节 发行有关机构	159
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	162
一、发行人声明.....	162

二、发行人董事、监事及高级管理人员声明.....	163
三、主承销商声明.....	164
四、发行人律师声明.....	166
五、会计师事务所声明.....	167
第十六节 备查文件	168
一、备查文件.....	168
二、查阅地点.....	168

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/吴中城投	指	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司
吴中区	指	苏州市吴中区
股东/出资人/吴中区政府	指	苏州市吴中区人民政府
本次债券	指	苏州市吴中城市建设投资发展有限公司公开发行2020年公司债券（面向专业投资者）
本期债券	指	苏州市吴中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（第三期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书	指	《苏州市吴中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（第三期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《苏州市吴中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（第三期）募集说明书摘要》
主承销商/债券受托管理人/东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
联席主承销商/开源证券	指	开源证券股份有限公司
发行人会计师/审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	江苏竹辉律师事务所
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签订的《苏州市吴中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（第三期）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《苏州市吴中城市建设投资发展有限公司公开发行2020年公司债券（面向专业投资者）之债券持有人会议规则》
《资金监管协议》	指	发行人与监管银行、债券受托管理人签订的《苏州市吴中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（第三期）募集资金及偿债资金账户监管协议》
《承销协议》	指	发行人与主承销商签订的《苏州市吴中城市建设投资发展有限公司公开发行2020年公司债券（面向专业投资者）承销协议》
余额包销	指	主承销商按承销协议所规定的承销份额承担债券发行的风险，即在发行期结束后，将未售出的债券全部自行买入
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥

		有本次债券的投资者
西山中科	指	苏州西山中科药物研究开发有限公司
吴中文旅	指	苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司
吴中新城	指	苏州吴中新城实业有限公司
新城配套	指	苏州吴中新城建设配套有限公司
润纯	指	苏州润纯水务投资有限公司
水务集团	指	苏州吴中水务发展集团有限公司
城区污水处理	指	苏州吴中城区污水处理有限公司
华东镀膜	指	苏州华东镀膜玻璃有限公司
文化产业	指	苏州吴中文化产业投资发展有限公司
临湖地热	指	苏州临湖地热开发有限公司
吴中国裕	指	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
证券业协会	指	中国证券业协会
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《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	《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司章程》
报告期、最近三年及一期	指	2019年、2020年、2021年和2022年1-3月
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	上海证券交易所的营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本募集说明书中，部分合计数与所列各数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期公司债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关联的风险

(一) 财务风险

1、资产负债率较高的风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 73.88%、73.91%、74.46% 和 75.25%，资产负债率水平较高，主要是公司从事的土地开发整理、基础设施建设、房产销售等业务资金需求量大，且回款周期长，导致发行人银行融资、债券融资等负债金额较大所致。如果公司流动资金紧张，则可能影响公司的财务状况和项目的正常运转，从而对本期债券偿付造成不利影响。

2、应收账款规模较大风险

近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 241,132.73 万元、285,262.49 万元、353,119.77 万元和 371,339.58 万元，占总资产的比例分别为 5.50%、6.41%、7.61% 和 7.77%。发行人应收账款规模较大，主要是应收吴中区人民政府的工程款。一旦欠款单位资信状况恶化或发行人回收欠款执行不力，可能影响发行人经营及业绩水平，从而影响本期债券本息的偿付。

3、其他应收款规模较大风险

近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 776,504.68 万元、925,158.59 万元、1,053,034.24 万元和 1,010,462.37 万元，其中 2022 年 3 月末非经营性其他应收款账面价值为 227,367.81 万元，主要为应收苏州市吴中国裕资产经营有限公司等公司的往来款。未来，如果发行人其他应收款规模出现较大增长，可能影响发行人资金流动性，从而影响本期债券本息的偿付。

4、存货余额较高的风险

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 230,969.59 万元、1,210,216.02 万元、1,248,876.50 万元和 1,217,753.42 万元，主要是公司开展的土地开发整理、基础设施建设等项目，未来若项目变现速度较慢和继续投入将会给公司带来进一步的资金压力，公司面临存货余额较高的风险。

5、有息负债规模较大风险

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债余额为 2,901,245.18 万元，占总负债的比例为 80.68%。发行人从事的基础设施建设、土地开发整理等为资本密集型业务，未来仍存在较大投资需求。如未来发行人有息负债规模继续扩大，可能会对本期债券的偿付带来不利影响。

6、一年内到期的有息负债规模较大的风险

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债余额中一年内到期部分余额为 1,441,826.84 万元，占比 49.70%，主要原因为发行人为了满足日常运营资金需求和控制融资成本，较多得依赖流动资金贷款以及超短融券。另外，由于发行人于 2019 年度、2020 年度发行较多非公开公司债及定向债务融资工具，导致在未来一年内到期的部分较多，增加了发行人的短期偿付压力。若发行人未采取切实可行的偿债保障措施并及时筹措资金，将对存量债务及本次债券的偿付造成不利影响。

7、持续融资风险

发行人所从事业务的资金需求量大、投资回收期较长。目前，发行人外部融资以银行贷款和债券类产品融资为主，一旦信贷政策趋紧、直接融资审批政策变动，各渠道融资成本或融资条件发生不利于发行人的变化，将导致发行人不能及时足额筹集到所需资金，其正常经营活动将会受到影响，发行人的财务风险亦将有所增加。

8、投资收益、政府补助不稳定风险

最近三年，发行人分别实现营业收入 115,219.00 万元、130,558.92 万元和 154,264.66 万元，净利润 20,729.53 万元、14,961.65 万元和 10,622.53 万元，近三年持续盈利。投资收益分别为 14,315.95 万元、9,542.83 万元和 4,018.55 万元；其他收益分别为 14,117.45 万元、16,317.17 万元和 14,642.16 万元，公司盈利能力受合营、联营和参股企业的经营情况、政府补助的影响较大。若未来合营、联营和参股企业出现经营不善，可能对发行人净利润水平产生一定影响，从而构成本期债券偿付的风险因素。

9、现金及现金等价物净增加额为负的风险

近三年，发行人现金及现金等价物净增加额分别 -105,807.30 万元、-92,464.28

万元和-68,501.36 万元，发行人面临现金及现金等价物净增加额为负的风险。三年均为负数主要系投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额均为负所致。若未来发行人投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额持续为负，将在一定程度上对发行人的正常经营和财务状况构成不利影响。

10、EBITDA 利息保障倍数持续偏低风险

近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.43、0.28 和 0.27，处于较低水平，整体利润水平对于利息的保障程度不足，主要原因是由公司基础设施建设、土地开发整理项目大多处于建设期，资金投入较大且回款较慢，同时公司直接融资和间接融资产生的付现利息金额较大。如果未来发行人盈利能力无法提升，则可能增加偿债风险。

11、对外担保风险

截至 2021 年末，发行人为合并范围外单位提供的担保余额为 457,845.00 万元，占当期末净资产的 38.65%，主要为公司对苏州市吴中区的国有企业借款提供的担保。目前，吴中区国有资产运营情况良好，发行人对外担保总体风险可控。若未来被担保企业出现经营困难，不能按时偿付到期债务，发行人将面临代偿风险，从而对发行人声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。

（二）经营风险

1、公司运营风险

发行人作为吴中区城市建设企业化运作的主要载体，在土地开发整理、基础设施建设等领域具有区域垄断行业地位，承担着城市建设和国有资产经营管理的重任，这些都对发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力和风险控制能力提出了较高的要求。如若发行人市场信誉下降、融资能力不足或内部管理不善，将对发行人正常的业务收益产生一定的影响。

2、项目投资风险

发行人正在实施的土地开发整理和基础设施建设项目投资规模较大，投资回收期较长。在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致项目实际投资超出投资预算，总成本上升，或影响项目

按时竣工及日常经营，从而影响发行人盈利水平。

3、安全生产风险

发行人从事的土地开发整理、基础设施建设等业务存在一定的安全隐患。虽然发行人十分重视工程施工各个环节的安全性，并制定了多项规章制度加以规范，定期开展专项内部核查，但由于影响安全施工的因素众多，发行人下属企业仍存在可能发生安全事故，或违反国家有关安全的法律法规受到监管机构处罚乃至民事或刑事诉讼的风险。

（三）管理风险

1、公司治理风险

发行人业务的快速扩张对发行人在整体战略规划、经营管理、内部控制等方面提出了更高的要求。若发行人的相关制度建设无法与公司规模扩张相匹配，将对公司的持续健康发展产生负面影响。

2、管理水平风险

随着发行人业务规模的扩张，公司下属子公司数量和资产规模亦在不断增长，发行人对子公司经营控制和管理的难度有所增加。此外，发行人面临着保持员工队伍的稳定、提升员工素质、建设和谐向上的企业文化、加强内部控制和财务管理等问题。如果发行人在子公司管理方面不能及时跟进，将会给公司的经营发展带来不利影响。

3、不可抗力风险

一些不可抗事件的发生，包括恐怖袭击、自然灾害（地震、洪水、海啸、台风）、战争、动乱、传染病爆发、工人罢工等，会对受影响地与其他地区之间的货物运输贸易量或客户需求造成不利影响，亦会对公司的财产、人员造成损害，有可能影响公司的正常生产经营。

（四）政策风险

1、经济周期风险

发行人主要从事土地开发整理、基础设施建设等业务，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。本期债券存续时间较长，在债券存续期内，不排除宏观经济的增长放缓或出现衰退，导致政府基础设施投资力度下降或安置房建设需求减少，这将导致发行人业务规模萎缩、经营效益下降、

现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

2、产业政策风险

在国民经济发展的不同阶段，国家政策会有不同程度的调整，不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。

二、本期债券的投资风险

(一) 利率风险

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

(二) 流动性风险

本期债券面向专业投资者公开发行。发行人将在本期发行结束后向上海证券交易所提出关于本期债券上市流通的申请。鉴于债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市，也无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易流通，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

(三) 偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，如果发行人经营状况下滑或资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能如期足额兑付，对投资者到期收回本息构成影响。

(四) 本期债券安排所特有的风险

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

(五) 资信风险

发行人报告期内资信状况良好，未曾发生任何严重违约事件。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果国家宏观经济政策、产业政策及市场供求状况在本期债券存续期内

发生重大变化，则可能会对发行人生产经营造成重大不利影响，使本期债券投资者承受一定的资信风险。

第二节 发行概况

一、本期债券发行的基本条款

- (一) **发行人全称:** 苏州市吴中城市建设投资集团有限公司。
- (二) **债券全称:** 苏州市吴中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(第三期)(债券代码: 137556, 债券简称: 22 吴城 G3)。
- (三) **注册文件:** 发行人于 2020 年 11 月 2 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意苏州市吴中城市建设投资发展有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》(证监许可〔2020〕2870 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 10.00 亿元(含 10.00 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的方式承销。
- (十一) **起息日期:** 本期债券的起息日为 2022 年 7 月 22 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 7 月 22 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。

(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 7 月 22 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: 经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，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: 本期债券募集资金扣除发行费用后将用于偿还到期公司债券。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

(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。

(二十四) 债券形式: 实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

(二十五) 配售原则: 簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。簿记管理人将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

(二十六) 募集资金专项账户: 发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

(二十七) 拟上市交易场所: 上海证券交易所。

(二十八) 登记、托管机构: 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

(二十九) 税务提示: 根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本

期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

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

发行公告日：2022年7月19日。

发行首日：2022年7月21日。

发行期限：2022年7月21日至2022年7月22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”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金金额

经发行人股东会及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可证监许可〔2020〕2870号），本次债券注册总额不超过20亿元（含20亿元），采取分期发行，本期发行金额不超过10亿元（含10亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还以下到期公司债券：

单位：万元

序号	债务人	债券简称/债权人	到期日/回售日	待偿还本金	拟使用募集资金金额
1	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	19吴城01	2022-08-09	100,000.00	100,000.00
合计		-	-	100,000.00	100,000.00

若本期债券实际募集资金数额小于10亿元，公司将按实际募集资金安排本期债券募集资金的使用。

“19吴城01”（债券代码：151886）于2019年8月9日起息，并于募集说明书中约定该期债券的存续期内每年8月9日付息（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日，顺延期间不计利息），该期债券的计息期限为自2019年8月9日起至2024年8月9日止，若第3年末投资者行使回售选择权则该部分计息期限为2019年8月9日起至2022年8月9日止。该期债券兑付日为2024年8月9日，如投资者于第3年末行使回售选择权则该部分兑付日为2022年8月9日。

2022年7月7日，“19吴城01”在上海证券交易所公告了《苏州市吴中城市建设投资发展有限公司非公开发行2019年公司债券2022年债券回售实施公告》，根据《苏州市吴中城市建设投资发展有限公司非公开发行2019年公司债券募集说明书》中设定的回售条款，“19吴城01”债券持有人于回售登记期（2022年7月12日至2022年7月14日）对其所持有的“19吴城01”进行回售登记，回售价格为债券面值（100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对该期债券回售情况的统计，“19吴城01”回售有效登记数量为1,000,000

手，回售金额为 1,000,000,000 元。根据 2022 年 7 月 19 日于上海证券交易所公告的《苏州市吴中城市建设投资发展有限公司非公开发行 2019 年公司债券 2022 年债券回售实施结果公告》， “19 吴城 01” 回售金额为 1,000,000,000 元，注销金额为 1,000,000,000 元。

根据《苏州市吴中城市建设投资发展有限公司非公开发行 2019 年公司债券 2022 年债券回售实施公告》，发行人不可对回售债券进行转售，本次回售无回售撤销期，回售申报不可撤销。经发行人最终确认，“19 吴城 01” 注销金额为 1,000,000,000 元。

因本次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明细。

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：

若在本期债券存续期内，发行人涉及上述债务明细调整，将履行内部审批程序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

为保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将设立专项账户用以募集资金监管、偿债资金存储及使用等。

(一) 开立募集资金与偿债资金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债资金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、

存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与债券受托管理人、监管银行签订本期债券《资金监管协议》，规定债券受托管理人和监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。

(二) 募集资金与偿债资金专项账户资金来源

1、资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人日常经营所产生的现金流入。

2、提取时间、频率及金额

发行人应在本期债券每次付息日前及时足额将应付的利息资金全额划付至募集资金与偿债资金专项账户。在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）前，将应偿付或者可能偿付的债券本息及时足额存入募集资金与偿债资金专户。

(三) 募集资金与偿债资金专项账户管理方式

1、发行人将安排债券偿付工作小组负责募集资金与偿债资金专项账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作，确保本期债券本息如期偿付。

2、发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

(四) 监督安排

1、债券受托管理人和监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金与偿债资金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

2、本期债券受托管理人对偿债资金专户资金的归集情况进行检查。

(五) 信息披露

债券受托管理人和监管银行将依据监管规定及《债券受托管理协议》、《资金监管协议》的相关规定进行信息披露安排。

六、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

(一) 有利于优化公司债务结构

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 2022 年 3 月 31 日；
- 2、财务数据基准日与本期债券发行完成日之间未发生重大资产、负债、权益变化；
- 3、假设本期债券的募集资金净额为 100,000 万元，全部用于偿还有息负债本金，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：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月 31 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	3,008,231.05	3,008,231.05	-
非流动资产	1,770,958.11	1,770,958.11	-
资产合计	4,779,189.16	4,779,189.16	-
流动负债	1,984,896.10	1,884,896.10	-100,000.00
非流动负债	1,611,218.64	1,711,218.64	100,000.00
负债合计	3,596,114.74	3,596,114.74	-
资产负债率	75.25	75.25	-
流动比率	1.52	1.60	0.08

本期债券为固定利率债券，有利于发行人锁定财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（二）拓宽公司融资渠道，有利于公司业务发展目标的实现

考虑到未来几年业务发展需要，公司项目建设资金及流动资金需求将不断提高。公司本期通过发行公司债券，可以适当利用财务杠杆，拓宽公司融资渠道，为公司快速发展增加新的资金来源，以更好地实现公司业务加快发展的目标，进一步提高公司的综合竞争实力。

综上，本期债券的发行有助于公司主营业务的稳定发展，进一步增强公司短期偿债能力，提高公司盈利能力和核心竞争力。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。本期债券募集资金不直接或间接用于房地产开发项目（不含安置房），不直接或间接用于购置土地；本期债券募集资金不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出；本期债券不涉及新增地方政府债务；本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务，不转借他人；本期债券募集资金不投向不产生经营性收入的公益性项目；本期债券募集资金拟偿还债务不属于地方政府隐性债务。地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

八、前次公司债券募集资金使用情况

1、发行人于 2019 年 8 月 9 日发行了 10 亿元“苏州市吴中城市建设投资发展有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）”，债券简称“19 吴城 01”，债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本募集说明书签署日，“19 吴城 01”募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还到期债务，符合募集说明书的约定。

2、发行人于 2019 年 9 月 19 日发行了 5 亿元“苏州市吴中城市建设投资发展有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）”，债券简称“19 吴城 02”，债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本募集说明书签署日，“19 吴城 02”募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还到期债务，符合募集说明书的约定。

3、发行人于 2020 年 2 月 25 日非公开发行了 5 亿元苏州市吴中城市建设投资发展有限公司非公开发行 2020 年短期公司债券（第一期），债券简称“20 吴城 D1”，债券期限为 1 年期。截至本募集说明书签署日，“20 吴城 D1”募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还到期债务，符合募集说明书的约定。该期债券已到期兑付。

4、发行人于 2020 年 3 月 19 日非公开发行了 2 亿元苏州市吴中城市建设投资发展有限公司非公开发行 2020 年绿色公司债券（第一期），债券简称“G20 吴城 1”，债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本募集说明书签署日，“G20 吴城 1”募集资金已全部使用完

毕，募集资金用于偿还绿色借款和补充流动资金或偿还其他借款，符合募集说明书的约定。

5、发行人于 2020 年 5 月 22 日发行了 7 亿元“苏州市吴中城市建设投资发展有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）”，债券简称“20 吴城 01”，债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本募集说明书签署日，“20 吴城 01”募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还到期债务，符合募集说明书的约定。

6、发行人于 2020 年 7 月 20 日发行了 3 亿元“苏州市吴中城市建设投资发展有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第二期）”，债券简称“20 吴城 02”，债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本募集说明书签署日，“20 吴城 02”募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还到期债务，符合募集说明书的约定。

7、发行人于 2021 年 3 月 16 日发行了 5 亿元“苏州市吴中城市建设投资发展有限公司非公开发行 2021 年短期公司债券（第一期）”，债券简称“21 吴城 D1”，债券期限为 180 天。截至本募集说明书签署日，“21 吴城 D1”募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于置换“20 吴城 D1”偿债资金，符合募集说明书的约定。该期债券已到期兑付。

8、发行人于 2021 年 5 月 21 日发行了 5 亿元“苏州市吴中城市建设投资发展有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）”，债券简称“21 吴城 01”，发行期限 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。截至本募集说明书签署日，“21 吴城 01”募集资金已全部使用完毕，募集资金用于偿还到期公司债券，符合募集说明书的约定。

9、发行人于 2021 年 11 月 29 日发行了 3 亿元“苏州市吴中城市建设投资发展有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券简称“21 吴城 G1”，发行期限 3 年。截至本募集说明书签署日，“21 吴城 G1”募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还到期债务，符合募集说明书的约定。

10、发行人于 2022 年 1 月 21 日发行了 3 亿元“苏州市吴中城市建设投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券简称“22 吴城 G1”，发行期限 3 年。截至本募集说明书签署日，“22 吴城 G1”募

集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还到期债务，符合募集说明书的约定。

11、发行人于 2022 年 4 月 29 日发行了 4 亿元“苏州市吴中城市建设投资发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”，债券简称“22 吴城 G2”，发行期限 3 年。截至本募集说明书签署日，“22 吴城 G2”募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还到期债务，符合募集说明书的约定。

12、发行人之子公司苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司于 2020 年 9 月 18 日发行了 5 亿元“苏州太湖旅游发展集团有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）”，债券简称“20 太旅 01”，债券期限为 3 年期。截至本募集说明书签署日，“20 太旅 01”募集资金已全部使用完毕，募集资金全部用于偿还有息债务，符合募集说明书的约定。

13、发行人之子公司苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司于 2021 年 5 月 17 日发行了 2 亿元“苏州太湖旅游发展集团有限公司 2021 年非公开发行绿色公司债券（第一期）（专项用于碳中和）”，债券简称“GC 太旅 01”，债券期限为 3 年期。截至本募集说明书签署日，“GC 太旅 01”募集资金已全部使用完毕，其中 1.40 亿元用于偿还“第九届江苏省园艺博览会综合配套工程项目”相关的银行贷款，0.60 亿元用于偿还其他借款，符合募集说明书的约定。

除上述债券以外，发行人不存在其他已发行的公司债券。

第四节 发行人基本情况

一、公司概况

注册名称	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司
法定代表人	沈博名
注册资本	人民币512,541.81万元
实缴资本	人民币512,541.81万元
设立(工商注册)日期	2002年4月27日
统一社会信用代码	91320506737078013U
住所(注册地)	苏州吴中经济开发区苏街103号
邮政编码	215104
所属行业	综合(S90)
经营范围	授权范围内的国有资产的投资、经营、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)
电话及传真号码	电话: 0512-65132055 传真: 0512-65132055
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	沈博名 职务: 董事长 电话: 0512-65132055

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

苏州市吴中区工业资产经营有限公司(现苏州市吴中城市建设投资集团有限公司前身)系根据苏州市人民政府于2002年4月25日出具的《关于同意组建苏州市吴中区工业资产经营有限公司并授予国有资产投资主体的批复》(苏府复[2002]39号)而设立,公司设立于2002年4月27日,注册资本5,000.00万元,由苏州市吴中区人民政府独资设立,出资方式以2001年10月31日的苏州制氧机有限公司净资产2,994.89万元和吴县市铜矿净资产2,517.39万元,计5,512.28万元投入,其中5,000万元作为资本投入,其余512.28万元作为公司的资本公积。

出资人	出资额(万元)	占比(%)
苏州市吴中区人民政府	5,000.00	100.00
合计	5,000.00	100.00

本次出资已由苏州天安会计师事务所出具苏安验(2002)第124号验资报告。

(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	2008年7月	增资	苏州市吴中区人民政府对公司增资45,000.00万元，增资后注册资本为50,000.00万元，实收资本为35,000.00万元。实收资本增资30,000.00万元，出资方式：历年注入公司的财政性土地出让金收入100,325,599.84元（债权）转为股权投入，以部分不动产经评估的价值199,735,333元转为股权投入，合计为300,060,932.84元投入，其中300,000,000.00元作为实收资本增资，其余60,932.84元作为公司资本公积。注册资本增资的不足部分在两年内以不动产或货币形式投入。
2	2009年5月	合并	公司吸收合并苏州市吴中城市建设投资发展有限公司，被吸收的苏州市吴中城市建设投资发展有限公司截至2009年5月31日的全部资产6,412,014,571.79元、负债5,081,237,710.39元、所有者权益1,330,776,861.40元（其中实收资本1,300,000,000.00元）并入苏州市吴中区工业资产经营有限公司，苏州市吴中城市建设投资发展有限公司解散并注销。合并后存续的公司为苏州市吴中区工业资产经营有限公司，合并后公司注册资本为18亿元，实收资本为16.5亿元，合并后公司名称变更为苏州市吴中城市建设投资发展有限公司，股东仍为苏州市吴中区人民政府。
3	2011年4月	增资	公司注册资本由180,000.00万元变更为260,000.00万元，新增出资80,000.00万元，由苏州市吴中区人民政府以划入的土地出让款转为出资款。本次增资后，公司注册资本为260,000.00万元，实收资本为260,000.00万元。
4	2012年2月	增资	苏州市吴中区人民政府对公司货币增资40,000.00万元，增资后公司注册资本300,000.00万元，实收资本为300,000.00万元。
5	2013年6月	增资	苏州市吴中区人民政府对公司货币增资70,000.00万元，增资后公司注册资本370,000.00万元，实收资本为370,000.00万元。
6	2017年11月	增资	苏州市吴中区人民政府对公司货币增资123,958.92万元，增资后，公司注册资本493,958.92万元，实收资本为493,958.92万元。
7	2021年4月	增资	苏州市吴中区人民政府对公司资本公积转增股本6,950.78万元，增资后，公司注册资本500,909.70万元。
8	2021年12月	增资、更名	苏州市吴中区人民政府对公司实物出资11,632.11万元，增资后，公司注册资本512,541.81万元，实收资本为512,541.81万元。公司名称由“苏州市吴中城市建设投资发展有限公司”变更为“苏州市吴中城市建设投资集团

			有限公司”。
--	--	--	--------

上述事项均已办理工商变更登记，截至本募集说明书签署日，发行人公司实收资本为人民币 512,541.81 万元。

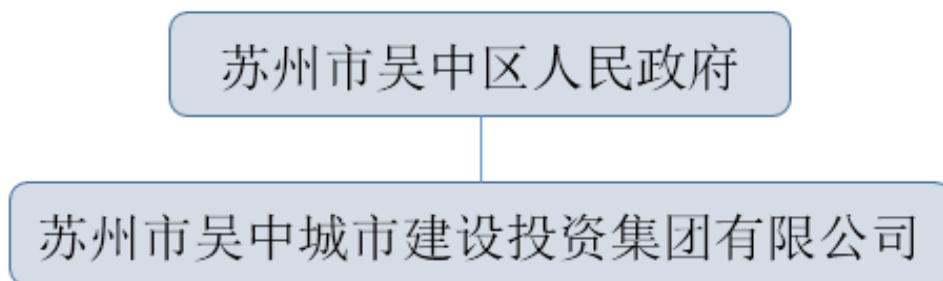
（三）重大资产重组情况

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

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 512,541.81 万元，实收资本为人民币 512,541.81 万元，全部为国有资本，资本金到位比例 100%，由苏州市吴中区人民政府履行出资人权利，出资比例 100%。苏州市吴中区人民政府是发行人的唯一股东及实际控制人。发行人股权结构如下：



报告期内，发行人控股股东和实际控制人未发生变更。

（二）控股股东基本情况

发行人控股股东为苏州吴中区人民政府。苏州吴中区人民政府是地方国家行政机关，对本级人民代表大会及其常务委员会以及上一级国家行政机关负责并报告工作，受国务院统一领导，负责组织和管理本行政区域的各项行政事务。

（三）实际控制人基本情况

发行人控股股东为苏州吴中区人民政府，具体内容详见“（二）控股股东基本情况”。

四、发行人重要权益投资情况

（一）纳入合并范围子公司情况

截至 2021 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 53 家，具体如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例 (%)		成立时间
			直接	间接	
1	苏州吴中新城建设配套有限公司	50,000.00	100.00		2003/1/27
2	苏州吴中新城实业有限公司	50,000.00	100.00		2005/1/17
3	苏州市吴中区工业资产经营有限公司	150,000.00	100.00		2009/12/4
4	苏州临湖地热开发有限公司	2,000.00	70.00		2009/9/18
5	苏州吴中文化产业投资发展有限公司	250,000.00	100.00		2011/9/13
6	苏州大地投资有限公司	3,300.00	69.70		2007/3/19
7	苏州吴中城投城乡一体化建设有限公司	170,000.00	70.59		2011/3/2
8	苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司	286,058.92	81.65		2011/9/24
9	苏州市万科通信设备有限公司	5,000.00	100.00		2007/9/7
10	苏州吴中水务发展集团有限公司	140,000.00	100.00		2015/4/2
11	苏州吴中城投置业有限公司	140,000.00		100.00	2006/8/1
12	苏州国宏城镇化建设发展有限公司	20,000.00		100.00	2013/11/21
13	苏州国宏工业投资发展有限公司	10,000.00		100.00	2012/12/26
14	苏州市吴中区金茂工业园有限公司	10,000.00		100.00	2003/8/29
15	苏州市吴中区东山科技产业园有限公司	15,000.00		100.00	2011/12/15
16	苏州华东镀膜玻璃有限公司	30,000.00		80.00	1993/4/13
17	苏州国宏健康产业有限公司	10,000.00		100.00	2015/8/12
18	苏州市吴中山湖温泉度假酒店有限公司	500.00		100.00	2010/9/2
19	苏州澹台湖商业管理有限公司	300.00		100.00	2013/9/18
20	苏州皇家金煦酒店有限公司	10,000.00		100.00	2015/5/13
21	苏州金煦公寓酒店有限公司	10,000.00		100.00	2015/5/13
22	苏州澹台湖大酒店有限公司	30,000.00		100.00	2014/10/23
23	苏州润纯水务投资有限公司	50,000.00		100.00	2014/7/16
24	苏州太湖旅游景区管理有限公司	60,000.00		100.00	2012/3/14
25	苏州太湖风尚酒店投资管理有限公司	40,000.00		100.00	2012/12/18
26	苏州三和实业有限公司	42,000.00		100.00	2012/3/28
27	苏州太湖游船管理有限公司	35,000.00		100.00	2012/5/7
28	苏州润利城镇化建设投资发展有限公司	10,000.00		100.00	2014/2/14
29	苏州吴中水务发展集团管网有限公司	3,000.00		100.00	2015/7/9
30	苏州吴中城区污水处理有限公司	35,500.00		100.00	1998/8/18
31	苏州吴中金庭污水处理有限公司	6,480.00		100.00	2016/2/19
32	苏州熙和实业有限公司	54,121.68		100.00	2014/3/24
33	苏州太湖园博实业发展有限公司	80,000.00		100.00	2012/12/20

34	苏州太湖旅游服务股份有限公司	2,000.00		100.00	2012/11/28
35	苏州吴中城投会议中心有限公司	500.00		100.00	2017/10/26
36	苏州太和旅行社有限公司	1,000.00		100.00	2012/9/26
37	苏州太湖印象旅游文化开发有限公司	50.00		100.00	2013/6/20
38	苏州太湖水文化馆建设管理有限公司	35,020.00		100.00	2011/3/1
39	苏州尚雅酒店有限公司	1,500.00		100.00	2014/3/25
40	苏州尚融酒店有限公司	3,000.00		100.00	2014/3/17
41	苏州太湖尚和酒店有限公司	20,000.00		100.00	2014/5/4
42	苏州熙春实业有限公司	40,000.00		100.00	2014/6/16
43	苏州菱湖湾体育管理有限公司	1,000.00		100.00	2014/5/30
44	苏州园博园景区管理有限公司	16,000.00		100.00	2014/6/25
45	苏州园博创业投资有限公司	3,000.00		100.00	2014/6/25
46	德江太德商贸服务有限公司	50.00		100.00	2017/12/21
47	苏州和裕会务服务有限公司	50.00		100.00	2013/10/31
48	苏州尚佳酒店有限公司	1,000.00		100.00	2019/8/21
49	苏州太湖尚怡酒店有限公司	26,000.00		100.00	2017/3/8
50	苏州长鸿桥文化艺术有限公司	500.00		100.00	1999/8/17
51	苏州太和疗休养服务有限公司	200.00		100.00	2020/11/24
52	香乡恬田（苏州）农业生态旅游发展有限公司	500.00		51.00	2020/5/20
53	苏州和沐文化发展有限公司	50.00		100.00	2020/6/19

发行人主要一级子公司情况及 2021 年末/度主要财务数据情况如下：

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	主要子公司具体情况					是否存在重大增减变动
				资产	负债	净资产	收入	净利润	
1	苏州吴中新城市建设配套有限公司	基础设施建设、建筑安装工程等	100.00	637,328.44	587,990.52	49,337.92	-	-18.80	否
2	苏州吴中新城实业有限公司	市政工程、建筑安装工	100.00	583,251.04	535,501.08	47,749.96	1,535.33	-45.68	否

	限公司	程等							
3	苏州市吴中区工业资产经营有限公司	国有资产投资、经营、管理	100.00	856,383.89	655,443.12	200,940.77	25,069.76	-5,246.59	否
4	苏州吴中文化产业投资发展有限公司	文化产业投资，文化旅游项目开发等	100.00	1,271,223.60	1,036,329.08	234,894.52	15,300.08	187.36	否
5	苏州吴中城投城乡一体化建设有限公司	城乡一体化项目投资、建设等	70.59	588,480.54	418,845.55	169,634.99	-	-34.77	否
6	苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司	旅游景点开发、经营管理等	81.65	1,174,051.89	728,617.00	445,434.89	30,601.58	5,462.61	否
7	苏州吴中水务发展集团有限公司	水利、水务项目的设计、投资、经营管理等	100.00	218,879.31	63,817.54	155,061.77	14,296.33	-1,761.61	否
8	苏州市万科通信设备有限公司	研发、生产、加工，通讯设备等	100.00	498,915.31	495,177.98	3,737.33	359.66	-364.86	否
9	苏州吴中城投置业有限公司	房地产开发经营、房屋租赁等	100.00	670,585.25	509,199.89	161,385.35	86.85	-1,000.65	否

(二) 合营、联营及参股企业情况

截至 2021 年末，发行人共有合营、联营及参股企业共 23 家，基本情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	投资余额	持股比例	
				直接	间接
1	苏州甫城工业发展有限公司	24,000.00	4,500.00	50.00	
2	苏州和旭智慧能源发展有限公司	6,000.00	837.11	49.00	
3	苏州吴中城投万科置业有限公司*	42,094.57	28,612.14	51.00	
4	苏州华迪玻璃有限公司*	500.00	203.57		51.00
5	苏州市吴中国盛国有资产经营管理有限公司	50,000.00	123,914.10	49.00	
6	苏州汇达商业保理有限公司	17,000.00	2,000.00	11.76	
7	苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司	150,000.00	45,000.00	30.00	
8	苏州市吴中区国润发农村小额贷款股份有限公司	26,000.00	3,900.00	30.00	1.60
9	苏州市吴中产业优化基金发展有限公司	50,000.00	2,000.00	4.00	8.00
10	苏州市吴中农业发展集团有限公司*	92,000.00	93,619.94	100.00	
11	苏州吴中生物医药服务平台管理有限公司*	3,000.00	1,500.00	50.00	
12	苏州吴中金控商业保理有限公司	20,000.00	6,682.21	22.00	10.00
13	国元安睿产业基金*	-	3,334.00	-	-
14	苏州市轨道交通集团有限公司	4,508,927.00	90,765.97	2.01	
15	苏州兴力达房地产开发有限公司	21,000.00	6,300.00		30.00
16	苏州国发融资担保有限公司	81,600.00	4,000.00		5.32
17	苏州市融资再担保有限公司	150,000.00	2,000.00		1.33
18	苏州吴中珠江村镇银行股份有限公司	15,000.00	750.00		5.00
19	苏州市吴中今晟新能源产业投资合伙企业（有限合伙）	18,000.00	2,400.00	13.33	
20	苏州吴中综合能源有限公司	21,000.00	2,955.00	15.00	
21	苏州吴中索道合势产业投资合伙企业（有限合伙）	10,000.00	1,000.00		20.00
22	苏州西山中科药物研究开发有限公司	1,000.00	40.00	4.00	
23	苏州嘉盛宝成建筑科技有限公司	10,000.00	1,000.00		10.00

注 1：根据相关合同约定，发行人不参与苏州吴中城投万科置业有限公司的经营管理

决策，对其无控制权，因此未将其纳入合并报表范围。

注 2：苏州华迪玻璃有限公司系发行人下属子公司苏州华东镀膜技术有限公司投资单位和自然人陈建明共同投资设立，苏州华东镀膜技术有限公司虽持股 51.00%，但该公司由两股东共同控制，属于发行人合营单位，因此未纳入合并范围。

注 3：发行人受政府委托对苏州市吴中农业发展集团有限公司和苏州吴中生物医药服务平台管理有限公司进行投资，不参与被投资单位经营管理，不参与重大问题、重大项目投资等决策，对重要人事任免无决定权，因此未将其纳入合并报表范围。

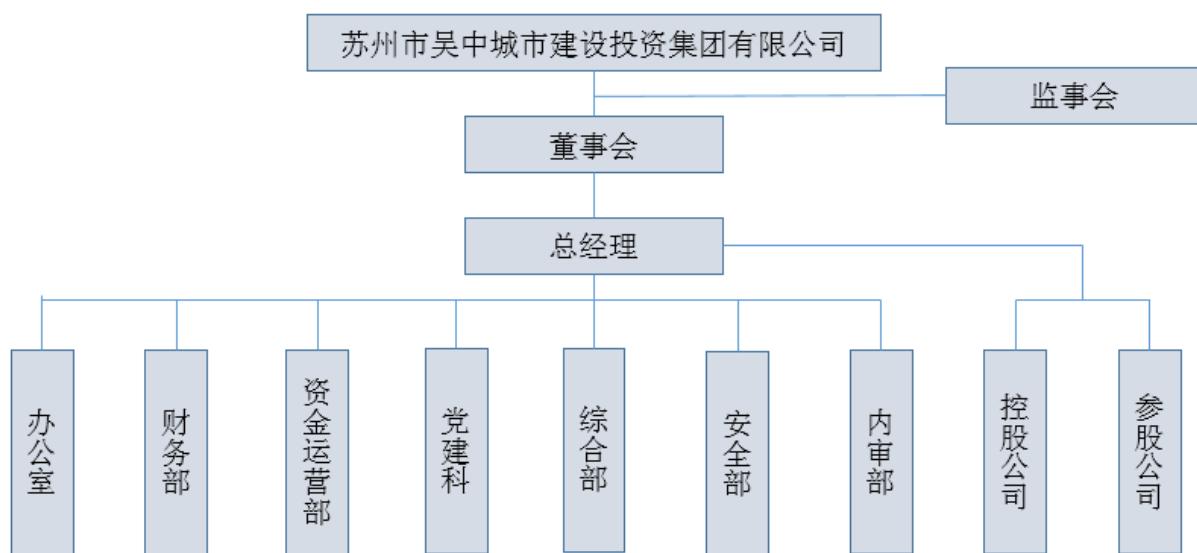
注 4：发行人对国元安睿产业基金的投资为集合信托计划的劣后认购资金，非股权投资。

由于上述公司账面价值占发行人总资产比例较小，且获得的投资收益占发行人营业收入占比较小，故不属于发行人重要合营、联营及参股公司。

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

发行人的组织结构图如下：



发行人是依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定成立的有限责任公司，经工商行政管理局核准登记注册，按照《公司法》、《公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。公司依法设立了董事会、监事会，设总经理 1 名。总经理对董事会负责，行使公司经营管理职责；《公司章程》对股东、董事会、监事会和经理层的权利和义务、人员组成、职责权限及议事规则做出了明确规定。

1、股东

根据《公司章程》的规定，公司不设股东会，股东依照《公司法》行使下列职权：

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

2、董事会

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，董事由股东委派和更换，每届任期三年。董事会由全体董事组成，其成员为 5 人，其中一人为职工董事，由职工选举产生。董事会设董事长一人，由股东在委派的董事中指定和更换。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) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项（以下简称经理），并根据经理的提名决定聘任或解聘公司的副经理、财务负责人及其报酬事项；

- (10) 制订公司的基本管理制度;
- (11) 公司章程规定的其他职权。

3、监事会

根据《公司章程》的规定，公司设监事会，监事会由全体监事组成，负责对董事会成员以及其他高级管理人员进行监察，防止其滥用职权，侵犯股东、公司及公司员工的合法权益。监事会由 5 名监事组成，其中职工代表为三分之一。监事会设主席一名，由股东在委派的监事中指定和更换。监事会中的职工代表由公司职工民主选举产生。

监事会向股东负责并报告工作，行使下列职权：

- (1) 检查公司的财务;
- (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) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正;
- (4) 向股东提出建议;
- (5) 依照《公司法》的相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼;
- (6) 公司章程规定的其他职权。

4、经理

根据《公司章程》的规定，公司设经理，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议;
- (2) 组织实施公司的年度经营计划和投资方案;
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- (4) 拟订公司的基本管理制度;
- (5) 制定公司的具体规章;
- (6) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人;
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- (8) 董事会授予的其他职权。

发行人在组织结构设置方面，本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务

功能、突出部门职能、适应企业快速发展的原则，根据公司定位、业务特点及需要设置了办公室、财务部、工程部、资产管理部、内审部七个职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立又保持有效协作。

发行人各职能部门主要职责如下：

部门名称	主要职责
办公室	<p>1、负责公司的行政管理和日常事务，发挥办公室的参谋、协调和综合管理能力，协助领导做好各部门之间的综合协调，直接处理尚未分清职能的公司事务；</p> <p>2、建立和完善各项规章制度，加强督促检查，促进公司规范化管理；</p> <p>3、负责公司各类重要活动、综合性会议和接待的组织协调工作；</p> <p>4、负责行政会议和例会的组织工作，参加或列席会议并做会议记录，整理出会议纪要或办理下文事宜。对会议讨论的重大问题，组织调研并提出报告；</p> <p>5、负责抓好公司重要文稿的起草工作，包括月、季、半年、年度工作计划和总结报告。根据工作计划和目标责任指标，定期组织检查落实情况，及时向公司领导和其他部门反馈信息；</p> <p>6、及时处理重要来往文电信函的审阅、分送，督促检查领导批示、审核和修改以公司名义签发的有关文件，抓好文书归档和用印管理工作；</p> <p>7、协助各部门制定部门、岗位职责和各类规章的实施细则，配合公司协调各部门和下属企业的工作关系；</p> <p>8、建立和完善绩效考核制度，牵头做好公司员工的定期考核工作和奖励惩罚工作，监督其他部门人员的业务工作，以改善工作服务态度；</p> <p>9、严格控制行政办公经费的支出，负责公司办公设备和办公用品的采购、保管和领用，加强办公财产和车辆的管理；</p> <p>10、负责公司内部后勤保障和安全保卫工作。</p>
财务部	<p>1、认真贯彻执行国家有关的财务管理制度和税收制度，执行企业统一的财务制度；</p> <p>2、建立健全财务管理的各种规章制度，编制财务计划，加强经营核算管理，反映、分析财务计划的执行情况，检查监督财务纪律的执行情况；</p> <p>3、积极为经营管理服务，通过财务监督发现问题，提出改进意见，促进企业取得较好的经济效益；</p> <p>4、厉行节约，合理使用资金；</p> <p>5、合理分配企业收入，及时完成需要上交的税收及管理费用；</p> <p>6、积极主动与有关机构及财政、税务、银行部门沟通，及时掌握相关法律法规的变化，有效规范财务工作，及时提供财务报表和有关资料。</p>

资金营运部	1、收集研究国家宏观经济政策，金融信息与市场资金流动性和价格趋势，制定适合公司融资流程和体系； 2、对每笔融资的授信、抵押、放款、利率、担保等做好台账备查，落实每笔具体融资的操作，做好放款、还本付息等工作，收集整理公司资料、报表、合同及各家客户信息。
党建科	1、负责安排落实公司党组织的学习、宣传、组织、纪律、作风等各项党建工作任务和政治活动； 2、协助公司工青妇组织工作。
综合部	1、负责公司日常后勤事务，为公司正常工作运行提供后勤保障。
安全部	1、负责安排落实公司安全生产的检查、宣传、组织、教育、培训等各项安全工作和经营活动； 2、协助公司安全生产领导小组及分管领导工作。
内审部	1、根据公司董事会的授权，审查、评价母公司及下属子公司会计资料的真实性和完整性、以促进各单位及部门会计核算的准确性、合规性； 2、根据公司董事会的授权，对母公司及下属子公司财务收支的合法性、合规性进行审计监督，从而保证公司资产、负债、投资的真实性； 3、评价母公司及下属子公司内部控制和管理制度的完整可行性及执行的有效性； 4、评价母公司及下属子公司等部门经营活动的经济效益，针对各薄弱环节，提出改进方案； 5、对审计中发现的问题，向公司董事会提出问题及建议，由公司董事会向有关公司及下属部门、相关人员索取证明材料等； 6、对重大审计事项作出的处理决定，经公司董事会及股东批准后，被查单位必须执行，审计部监督检查执行情况； 7、负责母公司及下属子公司审计咨询工作，为被审计单位提供管理咨询服务。

（二）内部管理制度

近年来，随着各项业务的不断发展，发行人实力得到进一步增强，经营能力及范围得到了较大的提升。为了规范公司管理，完善各项工作制度，提高经济效益，公司依据国家法律法规及相关管理部门的规定，并结合自身特点和管理需要，从财务管理、资产管理、筹资管理、对外担保管理等方面建立并健全了各项管理制度，通过制度化建设，加强业务管理、财务管理和风险控制，实现全面管控和规范运营。发行人主要内控制度如下：

1、财务管理制度

为加强财务管理，规范财务工作，促进公司经营业务的发展，提高公司经济效益，根据国家有关财务管理制度和公司章程有关规定，结合公司实际情况，发行人制定了财务管理制度。明确财务部对财务管理工作负有组织、实施、检查

的责任，财会人员要认真执行《会计法》，坚决按财务制度办事，并严守公司秘密。财务管理制度还对公司财务工作岗位职责、财务工作管理、资金管理、所属企业、控股公司财务管理、对外投资、监督检查、会计档案、罚则与附则等均进行了明确规范。

2、资产管理制度

为了加强公司的资产管理，保证资产的安全、完整，明确工作职责，规范管理行为，合理进行资产配置，充分发挥资产的效能，发行人制定了资产管理制度，对公司资产管理、固定资产对外租赁等均进行了明确规范。该制度适用于公司各部门及下辖各公司的土地、房屋及建筑物、交通运输设备、机具设备、电子设备、行政办公设备、文体设备及炊事设备等资产管理。

资产管理制度明确，公司资产管理部负责土地房产等资产的日常维护和安全管理、资产出租经营；公司所有的土地、房产等资产权证变更手续；组织固定资产清查清理，对固定资产完好率进行监督、检查；财务部负责对各类固定资产的价值管理，对固定资产的增减变动、价值变动等进行核算与监督；对公司固定资产管理进行定期和不定期检查。对违反固定资产管理规定或造成资产损失的，追究相关负责人和直接责任人的责任。

3、劳动人事管理制度

为规范公司劳动人事管理，维护员工的合法权益，贯彻执行国家劳动人事法规，使公司对员工的管理有章可循，提高员工的工作效率和责任感，发行人制定了劳动人事管理制度。公司员工的劳动人事管理都依据该制度执行。有特别允许的事项，须有公司董事长签署文件。劳动人事管理制度对公司人员录用与解聘、义务与责任、劳动纪律、劳酬与福利、保险与抚恤、休假与请假、员工培训、考核与处分等均进行了明确规范。

4、货币资金管理制度

发行人的货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。发行人制定了严格的货币资金管理制度，严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。对于违反货币资金管理办法的行为，建立了一系列汇报、处罚机制。

5、关联交易管理制度

发行人关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。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。

6、对外担保制度

为规范经营性债务担保事项的审批、批准程序，加强担保事项管理，防范经济担保风险，发行人制订了《经营性债务担保流程》，规定被担保人原则上仅限于区国有、集体经济单独或共同投资设立，且区国有、集体经济 100%出资的企业。发行人对外担保事项均需获得吴中区国资部门批复同意。

7、筹资管理制度

发行人建立了筹资业务的岗位责任制和授权批准制度，明确有关部门和岗位的职责、权限，明确授权批准方式、程序和相关控制措施，规定审批人的权限、责任以及经办人的职责范围和工作要求。同一部门或个人不得办理筹资业务的全过程。建立筹资业务决策环节的控制制度，对筹资方案的拟定设计、筹资决策程序等作出明确规定。对重大筹资方案应当进行风险评估，实行集体决策审批或者会签制度。建立筹资执行环节的控制制度，对筹资合同协议的订立与审核、资产的收取等作出明确规定。按照筹资方案所规定的用途使用对外筹集的资金。建立筹资业务偿付环节的控制制度，对支付偿还本金、利息、租金、股利等步骤、偿付形式作出计划和预算安排，并正确计算、核对。

8、安全生产管理制度

为做好公司安全生产预防工作，维护正常的工作秩序，根据国家“安全第一、预防为主、综合治理”的安全工作方针和江苏省、苏州市等有关政府部门关于安全生产的规定，结合公司实际情况，发行人制订了安全生产管理制度，对公司安全生产培训、安全检查、安全生产例会、安全事故报告调查处理、事故隐患整改、安全生产应急救援预案、女职工保护、职业安全健康教育等均进行了明确规范。

9、对子公司的管控制度

对下属子公司管理方面，发行人要求下属公司应根据自身经营特征，定期提供相关报表。另外，为加强货币资金管理，提高财务资金使用效率，降低资金成本，公司通过财务结算中心采取资金统一结算、统一贷款、统一收支及统一管理，下属公司必须结合各自实际情况，制定货币资金使用的审批权限及管理办法并报公司财务部批准后实施。同时未经公司董事会批准，下属公司不得擅自进行对外担保、对外借款、对外投资、收购兼并、资产抵押、资产处置、合并、分立、增加、减少注册资本、收益分配等重大事项，下属公司的任何正常业务外的投资也必须报公司董事会审批。

10、突发事件应急管理制度

为抵御日常经营过程中的突发性风险，发行人设立了针对突发事件的临时应急预案，主要包括重大突发事件适用范围、预警和预防机制、突发事件信息披露、应急处置方案、责任追究等。为此，发行人设立了重大突发事件应急处置临时领导小组（以下简称领导小组），由董事长任组长，其他高级管理人员及相关职能部门负责人任组员。领导小组负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。

针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施，无法履行职责的，公司将及时安排其他管理人员代为履行职责，并及时选举新任管理层人员，并根据重大事项集体决策制度，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。此外，在出现突发事件时，公司将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，通过指定媒体披露该事件信息及其影响情况。

11、信息披露事务管理制度

为建立健全公司的信息披露事务管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进公司依法规范运行，保护投资者的合法权益，发行人制定了公司债券信息披露事务管理制度，以真实、准确、完整、及时地披露信息，不出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（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、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

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

3、业务独立

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

4、财务独立

发行人设有独立的财务管理部，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

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	性别	任职起始日期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况

				求	
沈博名	董事长	男	2022.03	是	否
潘东华	董事、总经理	男	2017.04	是	否
陈强	董事、副总经理	男	2022.03	是	否
全之勇	董事、副总经理	男	2022.03	是	否
李勇	职工董事	男	2021.8	是	否
吴蔚	监事会主席	女	2020.06	是	否
姚金花	职工监事	女	2019.09	是	否
石婷	职工监事	女	2019.09	是	否
顾丽莉	职工监事	女	2019.09	是	否
严莉娟	职工监事	女	2020.06	是	否
仲彩平	财务负责人	女	2021.03	是	否

(二) 董事、监事和高级管理人员简历

1、董事会成员

董事长：沈博名，男，1976年9月生，本科学历，历任吴中旅游发展公司市场部职工、副经理、经理，苏州穹窿山风景区开发有限公司副总经理，苏州太湖旅游发展集团公司副总经理、总经理，苏州市吴中交通投资建设有限公司董事长。现任苏州市吴中城市建设投资集团有限公司董事长。

董事：潘东华，男，1977年3月生，党校研究生学历，历任吴中区人事局办事员，吴中区行政服务中心办公室科员，吴中区行政服务中心办公室副主任，吴中区穹窿山风景管理区管委会副主任，苏州吴中旅游发展有限公司总经理。现任苏州市吴中城市建设投资集团有限公司董事、总经理。

董事：陈强，男，1974年1月生，本科学历，历任越溪畜牧兽医站员工，越溪食品站站长，木渎动物防疫站站长，苏州市吴中农业发展集团有限公司副总经理。现任苏州市吴中城市建设投资集团有限公司董事、副总经理。

董事：全之勇，男，1980年12月生，本科学历，历任苏州市路达工程监理咨询有限公司监理员，苏州市建设工程质量检测中心有限公司检测员，吴中区固定资产投资审计中心科员，吴中区乡镇审计服务中心分中心副主任，苏州市吴中交通投资建设有限公司副总经理。现任苏州市吴中城市建设投资集团有限公司董事、副总经理。

职工董事：李勇，男，1970年7月生，历任南京军区后勤部苏州物资采供站副经理、苏州军分区长城大厦总经理助理、苏州蓝天宾馆总经理、苏州穹窿山风景区营销公司营销总监、苏州山湖旅行社有限公司总经理、苏州市吴中山湖温泉度假酒店有限公司总经理。现任苏州市吴中城市建设投资集团有限公司职工董事。

2、监事会成员

监事会主席：吴蔚，女，1991年5月生，本科学历，历任苏州太湖现代农业发展有限公司财务部科员、副部长，苏州市吴中城市建设投资集团有限公司监事，现任苏州市吴中城市建设投资集团有限公司监事会主席。

职工监事：姚金花，女，1985年11月生，本科学历，历任苏州市吴中城市建设投资集团有限公司办公室科员、主管。现任苏州市吴中城市建设投资集团有限公司办公室副主任、职工监事。

职工监事：石婷，女，1982年7月生，本科学历，历任苏州市吴中城市建设投资集团有限公司办公室科员、主管、副主任、苏州澹台湖大酒店业主代表兼副总经理。现任苏州市吴中城市建设投资集团有限公司职工监事。

职工监事：顾丽莉，女，1990年3月生，本科学历，历任苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司财务部职员。现任苏州市吴中城市建设投资集团有限公司财务部职员、职工监事。

职工监事：严莉娟，女，1979年12月生，本科学历，历任苏州荣创航空精塑制品有限公司出纳会计，苏州欧亚伟业有限公司主办会计，苏州市吴中城市建设投资集团有限公司城投财务科出纳、主办会计，苏州市吴中城市建设投资集团有限公司资源利用科科员、主任，现任苏州吴中城投城乡一体化建设有限公司综合办公室副主任、苏州市吴中城市建设投资集团有限公司职工监事。

3、高级管理人员

总经理：潘东华，见董事会成员介绍。

副总经理：陈强，见董事会成员介绍。

副总经理：全之勇，见董事会成员介绍。

财务负责人：仲彩平，女，1978年3月生，本科学历，历任苏州市吴中城市建设投资发展有限公司财务部科员、财务部主管、财务部副经理、财务部经理，

现任苏州市吴中城市建设投资集团有限公司财务部经理、财务负责人。

(三) 董事、监事、高级管理人员持有发行人股份或债券情况

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

七、发行人主营业务情况

(一) 发行人营业总体情况

发行人自成立以来，始终按照市场化方式，统筹经营相关政府性资源，在促进吴中区经济建设和社会发展中发挥了重要的作用。发行人紧紧围绕吴中区政府既定的发展战略，构建了以基础设施建设、土地开发整理、安置房建设、玻璃加工为主、旅游管理、酒店管理、医药试验等为辅的主营业务体系。发行人目前已初步形成各具特色、综合发展的多元化经营格局，实现了资源整合和业务快速拓展。

(二) 发行人最近三年及一期主营业务收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人主营业务收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	-	-	-	-	45,930.33	37.47	28,174.75	26.87
基础设施建设	14,287.49	42.95	65,464.44	43.51	-	-	-	-
玻璃加工	3,257.31	9.79	18,261.25	12.14	19,365.09	15.80	13,974.39	13.33
租赁业务	4,167.71	12.53	13,734.14	9.13	12,202.43	9.96	13,676.86	13.04
酒店餐饮	3,039.53	9.14	10,013.74	6.66	13,947.07	11.38	17,583.34	16.77
旅游服务	3,687.05	11.08	13,777.02	9.16	3,958.17	3.23	4,816.54	4.59
试验业务	-	-	-	-	-	-	5,986.65	5.71
管理费	1,351.22	4.06	5,230.33	3.48	5,654.95	4.61	5,045.13	4.81
房产销售	607.34	1.83	3,291.81	2.19	2,219.07	1.81	1,969.57	1.88
污水处理	638.25	1.92	14,015.36	9.31	15,620.23	12.74	9,415.55	8.98
会务服务	467.78	1.41	2,628.00	1.75	2,447.87	2.00	-	-
其他	1,761.78	5.30	4,047.79	2.69	1,222.23	1.00	4,204.91	4.02
合计	33,265.46	100.00	150,463.88	100.00	122,567.44	100.00	104,847.69	100.00

报告期各期，发行人主营业务毛利润情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2022年1-3月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	-	-	-	-	2,082.76	12.29	1,303.26	5.74
基础设施建设	1,490.87	21.81	8,353.49	34.38	-	-	-	-
玻璃加工	217.48	3.18	153.63	0.63	1,321.72	7.80	978.90	4.31
租赁业务	1,957.69	28.64	3,230.52	13.29	1,528.65	9.02	6,229.16	27.42
酒店餐饮	1,002.04	14.66	3,340.27	13.75	5,155.65	30.43	6,930.11	30.50
旅游服务	719.26	10.52	3,887.42	16.00	-145.98	-0.86	1,146.82	5.05
试验业务	-	-	-	-	-	-	2,168.52	9.54
管理费	1,035.25	15.14	5,230.33	21.52	5,654.95	33.38	5,045.13	22.21
房产销售	481.68	7.05	755.20	3.11	467.20	2.76	307.74	1.35
污水处理	-482.19	-7.05	-2,477.76	-10.20	-1,166.02	-6.88	-2,019.50	-8.89
会务服务	88.40	1.29	684.56	2.82	1,872.34	11.05	-	-
其他	325.55	4.76	1,141.71	4.70	169.32	1.00	629.48	2.77
合计	6,836.03	100.00	24,299.37	100.00	16,940.59	100.00	22,719.62	100.00

报告期各期，发行人主营业务毛利率情况如下：

单位：%

业务板块	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
土地开发整理	-	-	4.53	4.63
基础设施建设	10.43	12.76	-	-
玻璃加工	6.68	0.84	6.83	7.00
租赁业务	46.97	23.52	12.53	45.55
酒店餐饮	32.97	33.36	36.97	39.41
旅游服务	19.51	28.22	-3.69	23.81
试验业务	-	-	-	36.22
管理费	76.62	100.00	100.00	100.00
房产销售	79.31	22.94	21.05	15.62
污水处理	-75.55	-17.68	-7.46	-21.45
会务服务	18.90	26.05	76.49	-
其他	18.48	28.21	13.85	14.97
合计	20.55	16.15	13.82	21.67

报告期内，发行人分别实现主营业务收入 104,847.69 万元、122,567.44 万元、150,463.88 万元和 33,265.46 万元。报告期内，发行人分别实现土地开发整理收入 28,174.75 万元、45,930.33 万元、0 万元和 0 万元，2021 年及 2022 年 1-3 月均未确认收入。报告期内，发行人分别实现基础设施建设业务收入 0 万元、0 万元、65,464.44 万元和 14,287.49 万元，由于市政规划的整体安排，2019 和 2020 年未确认收入。报告期内，发行人分别实现玻璃加工业务收入 13,974.39 万元、

19,365.09 万元、18,261.25 万元和 3,257.31 万元，毛利率分别为 7.00%、6.83%、0.84% 和 6.68%，2021 年由于玻璃原材料价格上升较快，故毛利率较低。报告期内，发行人分别实现租赁业务收入 13,676.86 万元、12,202.43 万元、13,734.14 万元和 4,167.71 万元，毛利率分别为 45.55%、12.53%、23.52% 和 46.97%，2020 年毛利率较低，主要因为疫情导致的租金下降。报告期内，发行人分别实现酒店餐饮收入 17,583.34 万元、13,947.07 万元、10,013.74 万元和 3,039.53 万元，毛利率分别为 39.41%、36.97%、33.36% 和 32.97%，保持稳定。报告期内，发行人分别实现旅游服务收入 4,816.54 万元、3,958.17 万元、13,777.02 万元和 3,687.05 万元，毛利率分别为 23.81%、-3.69%、28.22% 和 19.51%，2020 年收入较低和毛利率为负系新冠疫情的影响。报告期内，发行人分别实现管理费收入 5,045.13 万元、5,654.95 万元、5,230.33 万元和 1,351.22 万元，毛利率分别为 100.00%、100.00%、100% 和 76.62%，由于该业务仅有零星成本，故毛利率较高。报告期内，发行人分别实现房产销售收入 1,969.57 万元、2,219.07 万元、3,291.81 万元和 607.34 万元，主要是子公司苏州熙春实业有限公司销售香山慧境商务办公楼所产生。报告期内，发行人分别实现污水处理收入 9,415.55 万元、15,620.23 万元、14,015.36 万元和 638.25 万元，毛利率分别为 -21.45%、-7.46%、-17.68% 和 -75.55%，毛利率持续为负主要受区政府价格指导所致。

总体来看，发行人各主营业务板块收入的实现较为分散，总体规模呈现上升势头。

（三）主要业务板块

1、土地开发整理业务

（1）业务开展情况

报告期内，发行人分别实现土地开发整理业务收入 28,174.75 万元、45,930.33 万元、0 万元和 0 万元，毛利润分别为 1,303.26 万元、2,082.76 万元、0 万元和 0 万元，毛利率分别为 4.63%、4.53%、0% 和 0%，由于政府土地管理的计划和安排，2021 年和 2022 年 1-3 月未确认收入。

为加快吴中区城市化进程，发行人受吴中区政府的委托从事吴中区范围内土地一级开发工作。发行人与吴中区政府签订了《土地一级开发整理协议》，发行人通过土地整理开发，使开发地块具备招拍挂上市条件，从而获取土地开发整理

收入。对于授予发行人进行开发整理的吴中区范围内土地，发行人按照吴中区人民政府的总体规划，实施土地拆迁、平整、七通一平或九通一平等工作，并逐步将地块交由区国土部门进行上市拍卖。

发行人土地整理成本包括项目前期费用、基础设施配套建设费（以实际工程结算数为准）、征地费用、拆迁费用、拆迁补偿安置费等发行人投入的全部资金，以拆迁协议、动迁办结算资料等原始凭证为依据进行成本核算，计入会计科目“存货—合同履约成本”二级科目，并以各地块为对象设立明细账。开发整理工程完成后，发行人以书面形式向吴中区政府提出验收申请。验收合格且移交吴中区政府后，按土地开发成本总额加成一定比例确认结算价款，发行人确认土地开发整理收入，相应结转成本。发行人未收到的土地开发整理款项计入“应收账款”科目。

最近三年，发行人实现土地开发整理收入情况如下：

单位：万元

项目名称	委托方	开工时间	竣工时间	投资成本	确认收入时间	确认收入金额
友新路东侧、翻身村南侧地块	吴中区人民政府	2012年	2016年	26,871.49	2019年	28,174.75
长蠡路、澄湖路地块		2017年	2020年	43,847.57	2020年	45,930.33
合计	-	-	-	70,719.06	-	74,105.08

截至 2021 年末，发行人主要土地开发整理项目情况如下：

单位：万元

项目名称	委托方	合同签订时间	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	已投资额	后续投资额
东山地块	苏州市吴中区人民政府	2008年	2018年	2023年	8,400.00	1,674.29	6,725.71
友新路东侧、翻身村南侧地块			2012年	2022年	44,536.83	44,536.83	-
吴中区长桥街道苏蠡路西侧金十六区			2011年	2022年	17,478.42	17,478.42	-
苏地 2011-B-53 号地块（中先地块）			2018年	2023年	6,155.30	3,182.43	2,972.87
苏地 2013-G-49 号地块			2016年	2022年	131,475.11	131,475.11	-
合计	-	-	-	-	208,045.66	198,347.08	9,698.58

注：计划总投资额系项目立项时预测的总投入，与实际发生的成本投入存在一定差异。截至报告期末，发行人不存在已完工未结转的在建工程项目。

截至报告末，发行人暂无拟建土地开发整理项目。

(2) 行业地位及竞争情况

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

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

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

《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确指出，“十四五”期间，吴中区将以提升城市品质为核心，以存量提质改造为重点，推动城市更新和产城融合，全面开展美丽宜居城市建设，促进以城市为基础、以产业为保障的产城融合，开展土地征收成片开发方案编制报批，通过产业存量更新带动城市形象更新和城市功能完善。

未来，吴中区将开展土地复垦整理，用好城乡建设用地增减挂钩政策，盘活存量土地；推动乡镇工业进园区，提高土地资源使用效益，带动经济结构优化，加大土地置换和土地储备，为吴中区新一轮发展提供土地资源。发行人土地开发业务发展前景广阔。

2、基础设施建设业务

(1) 业务开展情况

报告期内，发行人基础设施建设收入分别为 0 万元、0 万元、65,464.44 万元

和 14,287.49 万元，毛利润分别为 0 万元、0 万元、8,353.49 万元和 1,490.87 万元，毛利率分别为 0%、0%、12.76% 和 10.43%，由于市政规划的整体安排，2019 和 2020 年未确认收入。

发行人接受吴中区政府委托从事基础设施工程建设，与吴中区政府签订《委托代建及回购合同》，主要负责太湖路以南的城市扩建项目。

基础设施建设过程中，公司利用自有资金及外部融资对受托项目进行建设，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据计入“存货—合同履约成本”二级科目进行成本核算，并以各工程项目为对象设立明细账。工程完工达到预定可使用状态时，吴中区政府按照项目最终审计决算金额加计约 15% 确认应支付公司工程款项，公司由此全额确认收入，并相应结转成本，未收到的工程款项计入“应收账款”科目。

提供代建服务收取代建管理费模式，由发行人和委托方签订《项目代建合同》，项目建设资金来自委托方，公司仅负责建设并收取项目代建管理费，代建管理费一般为项目总金额的 1%-2%，根据所签订的委托代建合同，项目所发生的工程成本由委托方直接支付，在项目完工时，发行人借入“应收账款”科目，贷记“营业收入”，发行人自 2019 年起实行该仅收取管理费的代建模式的主要项目包括新苏州银行总行大楼项目等。

截至 2021 年末，发行人主要基础设施建设项目情况如下：

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	已投资额	后续投资额
越湖路绿化工程	2015 年	2022 年	52,000.00	49,349.35	2,650.65
主要道路路灯改造工程	2014 年	2022 年	18,000.00	17,540.54	459.46
东吴北路改造	2013 年	2022 年	20,500.00	16,722.48	3,777.52
吴中区法院大楼	2017 年	2022 年	22,296.63	22,296.63	-
吴中商城	2013 年	2022 年	50,167.43	50,167.43	-
老干部活动中心	2016 年	2022 年	21,020.00	18,580.53	2,439.47
城西中学	2017 年	2022 年	13,000.00	11,148.32	1,851.68
光福项目	2016 年	2023 年	25,000.00	11,801.93	13,198.07

藏书项目	2017 年	2022 年	13,700.00	12,054.20	1,645.80
嘉宝项目	2015 年	2023 年	22,000.00	12,684.31	9,315.69
合计	-	-	257,684.06	222,345.72	35,338.34

注：计划总投资额系项目立项时预测的总投入，与实际发生的成本投入存在一定差异。

截至报告期末，发行人不存在已完工未结转的在建工程项目。

截至 2022 年 3 月末，发行人主要的收取管理费模式建设项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资额	建设期间	回购期间	预计委托管理费收入
苏州银行总行大楼	5.50	2019-2022 年	2022-2023 年	0.06
苏州市吴中区苏苑高级中学	5.66	2019-2022 年	2022-2023 年	0.07
苏州市太湖旅游中等专业学校	5.42	2020-2024 年	2024-2025 年	0.06

苏州银行总部大楼位于吴中区太湖西路以南，南渭塘河以东地块，地上建筑裙房 4 层，西区塔楼 12 层，东区塔楼 9 层，中间以连廊相连、地下室 2 层，总建筑面积 4.87 万平方米，项目占地面积 1.28 万平方米，计划建设周期 3 年，总投资约 5.50 亿元。

苏苑中学新校区位于苏州市吴中区新蠡路东侧、先锋路北侧，用地约 100 亩，用地面积 66,908.78 平方米，总建筑面积 86,483.72 平方米，拟建高中 16 轨 48 班，能容纳 2,400 名在校生及 200 名教师，总投资约为 5.66 亿元，建设周期 3 年。

太湖旅游中专校区位于苏州市吴中度假区山沿路南、舟山路西，占地面积 74,670.1 平方米，建筑面积 83,376.5 平方米，总投资 5.42 亿元，建设周期 4.5 年。

截至 2022 年 3 月末，发行人无拟建基础设施建设项目。

（2）行业地位及竞争情况

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会经济效率、发挥城市经济核心区域辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

改革开放以来，我国对城镇化的重视程度不断提高，对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整，城镇化水平也有了明显提高，自 1998 年以来，我

国城镇化率以每年 1.5%-2.2% 的速度增长。但与此同时，优先支持工业化的体制格局并没有发生根本性变化，城镇化滞后于工业化一直存在于经济发展过程中。截至 2019 年末，我国城镇化率（城镇人口占全社会人口比重）为 60.60%。根据国务院研究发展中心的研究成果，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，预计到 2030 年，我国城市化水平将达到 65% 左右。

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

近年来，吴中区坚持以高标准规划为引领，不断优化提升城市品质。2019 年，吴中区基础设施建设全面快速推进：东环快速路南延高架主线、南湖路一期高架主线、蠡墅立交及三座跨运河桥建成通车，阴横山连接线、中山路二期开工建设，苏同黎公路快速化改造、独墅湖二通道、南湖路东延等加速推进；京杭大运河堤防加固工程进展顺利，苏东河整治工程全面完成，新改建防洪闸 31 座、排涝站 14 座、防洪挡墙 3.5 公里；“城中村”拆迁、重点地块“清零”有力推进，完成征拆 3,300 户、212.9 万平方米，“清零”项目 98 个，腾退空间 6,280.8 亩；新开工安置房 264.7 万平方米、15,694 套，竣工交付 65.1 万平方米、4,226 套。解危老旧建筑 1.1 万平方米、47 幢；太湖新城地下空间通过住建部绿色施工科技示范工程验收；建成公交首末站、场站、候车亭 90 个，新辟优化公交线路 38 条；新布设公共自行车 4,600 辆、站点 60 个；新改建公共厕所 53 座、燃气管网 30 公里、污水管网 73 公里，人防、电力、通讯等设施不断完善；智能化城市管理步伐加快，建成区智慧停车综合管理平台，改造智能化车位 1,337 个；深入推进垃圾分类，建成“四分类”小区 110 个，公共区域垃圾分类设施覆盖率达 100%。

《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确指出，“十四五”期间，吴中区将加强城市设计和标志性建筑设计，融入现代化、个性化、人性化元素，打造一批精品工程、亮点工程、示范工程，全面提升品质感和宜居性。开展美丽宜居街区和绿色社区创建，建设美丽街

区、示范路、口袋公园。加快市政基础设施和公共服务设施维护，推进海绵城市建设，改造供排水、电网、地下管网、交通运输网、道路、照明、消防、雨污管网、电梯、停车场等各类设施，实现绿色化、信息化、智能化。

3、玻璃加工业务

(1) 业务开展情况

报告期内，发行人分别实现玻璃加工业务收入 13,974.39 万元、19,365.09 万元、18,261.25 万元和 3,257.31 万元，毛利润分别为 978.90 万元、1,321.72 万元、153.63 万元和 217.48 万元，毛利率分别为 7.00%、6.83%、0.84% 和 6.68%。发行人玻璃加工业务的运营主体为子公司苏州华东镀膜玻璃有限公司。2021 年由于玻璃原材料价格上升较快，故毛利率较低。

发行人报告期内玻璃加工业务产品收入情况

单位：万元、%

产品类型	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
钢化玻璃	50	1.53	272	1.49	200	1.03	152	1.09
镀膜玻璃	46	1.41	535	2.93	997	5.15	348	2.49
中空玻璃	2,753	84.50	15,189	83.18	16,580	85.62	12,130	86.80
夹胶玻璃	322	9.88	2,140	11.72	1,523	7.86	1,249	8.94
其它玻璃	87	2.67	124	0.68	65	0.34	95	0.68
合计	3,258	100.00	18,260	100.00	19,365	100.00	13,974	100.00

发行人玻璃加工业务的会计处理方式为：采购的玻璃原片等加工材料计入“存货-原材料”科目核算；玻璃产品加工过程中，所耗用的原材料、人工成本、制造成本于“存货-开发成本”科目归集；玻璃产品加工完毕后，转入“存货-库存商品”科目核算；产品销售时，根据结算方式确认营业收入、相应结转成本，或转入“存货-发出商品”科目进行临时核算。

1) 玻璃加工生产情况

玻璃加工的主要生产设备均从美国、日本、意大利、德国、芬兰、奥地利等国引进。生产产品适用于建筑装饰玻璃和产业玻璃两大类，产品覆盖建筑、装饰、家电、电子、家具、机械、交通等领域。主要产品有镀膜玻璃（含阳光反射，低辐射 LOW-E 及增透膜玻璃），钢化和弯钢化玻璃、夹胶、中空、丝印彩釉彩晶玻璃等。

在引进德国 VON ARDENNE 当今世界最先进的镀膜设备及真空磁控溅射镀

膜工艺及机器设备后，发行人玻璃加工生产能力得到较大提升。低辐射镀膜玻璃（以下简称“Low-E 玻璃”）是发行人主要产品之一，2013 年生产能力达到 400 万平方米/年，是目前发行人玻璃产品中产能最大的，Low-E 玻璃主要运用于高层建筑物的幕墙玻璃；钢化玻璃生产能力达到 300 万平方米/年，运用领域较为广泛，配套 Low-E 玻璃，可用于住宅、写字楼等商用建筑的幕墙，具有较好的热稳定性，能承受的温差是普通玻璃的 3 倍。单独使用钢化玻璃可运用在建筑物内部装修，包括隔断、家具台面等。

发行人主要玻璃产品生产能力情况表

序号	产品类型	产品名称	生产能力	产品标准
1	节能玻璃	低辐射镀膜玻璃(即 Low-E 玻璃)	200 万平方米/年	GB/T18915.2-2002 低辐射镀膜玻璃
		中空玻璃	100 万平方米/年	GB/T11944-2002 中空玻璃
2	安全玻璃	夹层玻璃	20 万平方米/年	GB/T 15763.2-2005 建筑用安全玻璃 第 2 部分：钢化玻璃
		钢化玻璃	200 万平方米/年	GB/T 15763.3-2005 建筑用安全玻璃 第 3 部分：夹层玻璃
		均质钢化玻璃（即热浸钢化玻璃）	20 万平方米/年	GB/T 15763.4-2005 建筑用安全玻璃 第 4 部分：均质钢化玻璃
3	功能玻璃	彩釉装饰安全玻璃	5 万平方米/年	JC/T 1006-2006 釉面钢化和釉面半钢化
		内置遮阳百叶中空玻璃	18 万平方米/年	JG/T 255-2009 内置遮阳中空玻璃制品
		机车抗风压侧窗玻璃	5 万平方米/年	GB 18045-2000 铁道车辆用安全玻璃

发行人报告期内玻璃产品整体产量分别为 2,622,947 平方米、3,356,277 平方米、3,482,687 平方米和 709,817 平方米，产能利用率为 49%、63%、66% 和 54%，具体情况如下：

单位：平方米、%

产品名称	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
------	--------------	--------	--------	--------

	产量	产能利用率	产量	产能利用率	产量	产能利用率	产量	产能利用率
钢化玻璃	356,040	71	1,735,523	87	1,659,440	83	1,311,365	66
镀膜玻璃	183,515	36	854,837	43	829,658	41	614,027	33
中空玻璃	148,476	59	728,975	36	722,383	72	578,645	58
夹胶玻璃	18,447	37	130,598	65	118,222	59	90,999	45
其它玻璃	3,339	13	32,754	33	26574	26	27,911	27
合计	709,817	54	3,482,687	66	3,356,277	63	2,622,947	49

2) 玻璃加工业务供应情况

玻璃加工业务的原材料主要包括玻璃原片和电力。玻璃原片是发行人生产各类玻璃加工成品的基础原材料，玻璃原片按照颜色和厚度有不同的分类，各项分类对应不同的玻璃成品。发行人报告期内采购玻璃原片分别为 175 万平方米、204 万平方米、210 万平方米和 41 万平方米，采购量较为稳定，玻璃原片供应商主要是苏州当地公司，供货渠道清晰，结算方式主要以银行承兑汇票为主，运输便捷且合作时间较长。玻璃加工业务另外一大重要原材料为电力，报告期内分别使用电力 1,785 万度、2,037 万度、2,130 万度和 450 万度，电力的供应商全部来自苏州供电公司。情况如下：

发行人报告期内玻璃加工原材料采购情况表

单位：万平方米、万度

原材料名称	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
玻璃原片	41	210	204	175
电力	450	2,130	2,037	1,785

发行人 2019 年前五大原材料供应商情况

单位：万元

供应商名称	主要产品	单位	主要原料	原材料平均价格	2019 年采购金额	结算方式
苏州华明建材有限公司	玻璃原片	元/M2	石英砂	30	2,178	银行承兑汇票
江苏省电力公司苏州供电公司	电力	元/度	煤炭	0.88	1,032	银行转账
南京龙耀建材有限公司	玻璃原片	元/M2	石英砂	40	571	银行承兑汇票
江阴市灵达机械制造有限公司	铝型材	元/吨	铝锭	21,000	477	银行承兑汇票
苏州市中浩五金	百叶塑料	元/套	塑料	50	319	银行承兑

机电设备有限公司	件					汇票
----------	---	--	--	--	--	----

发行人 2020 年前五大原材料供应商情况

单位：万元

供应商名称	主要产品	单位	主要原料	原材料平均价格	2020 年采购金额	结算方式
苏州东裕工程科技有限公司	玻璃原片	元/M2	石英砂	45	6,517	银行承兑
江苏省电力公司 苏州供电公司	电力	元/度	煤炭	0.65	1,259	银行托收
浙江德斯泰新材料股份有限公司	胶片	元/平方	PVB 树脂	27	381	银行承兑
江阴市灵达机械制造有限公司	型材	元/吨	铝锭	22,000	346	银行承兑
张家港宏亮五金塑料厂	百叶塑料件	元/套	塑料	50	236	银行承兑

发行人 2021 年前五大原材料供应商情况

单位：万元

供应商名称	主要产品	单位	主要原料	原材料平均价格	2021 年采购金额	结算方式
福莱特玻璃集团股份有限公司	玻璃原片	元/平方米	石英砂	43	1,820	银行承兑
江苏省电力公司 苏州供电公司	电力	元/度	煤炭	0.65	1,279	银行托收
吴江南玻玻璃有限公司	玻璃原片	元/平方米	石英砂	42	1,053	银行承兑
浙江德斯泰新材料股份有限公司	J 胶片	元/吨	PVB 树脂	26	518	银行承兑
苏州东裕工程科技有限公司	玻璃原片	元/平方米	石英砂	42	495	银行承兑

发行人 2022 年 1-3 月前五大原材料供应商情况

单位：万元

供应商名称	主要产品	单位	主要原料	原材料平均价格	2022 年 1-3 月采购金额	结算方式
吴江南玻玻璃有	玻璃原片	元/平方米	石英砂	34	963	银行承兑

限公司						
江苏省电力公司 苏州供电公司	电力	元/度	煤炭	0.70	325	银行承兑
福莱特玻璃集团 股份有限公司	玻璃原片	元/平方米	石英砂	33	272	银行预付
信义节能玻璃(芜湖)有限公司	玻璃原片	元/平方米	石英砂	51	215	银行承兑
长兴旗滨玻璃有限公司	玻璃原片	元/平方米	石英砂	35	190	银行承兑

3) 玻璃加工业务销售情况

发行人生产的钢化玻璃、镀膜玻璃、中空玻璃等主要运用于住宅、写字楼、商业楼、市政办公楼建筑外面，产品并不面对终端消费者，采用“工厂—工厂”订单化生产运营模式，随着品牌影响力和市场份额的提高，发行人确立了以直销为模式的销售方式，销售重点在于大客户维护和技术服务。直接销售有利于建立长期稳定的客户渠道，能有效维持产品销售价格，实现效益最大化，降低公司经营风险。同时，通过直销模式的综合服务，及时准确把握市场变化，实现企业与客户的良性互动，更好提升公司的品牌价值。

发行人的玻璃产品国内销售由华东镀膜公司的销售一部和四部及销售办公室负责，销售一部和四部是业务团队负责制，直接营销客户，销售办公室主要负责由公司高层推荐的订单和客户直接上门的订单需求。目前，公司的国内销售主要集中在华东地区，占销售总规模的 90%以上，省份包括江苏、上海、浙江等；省外异地销售规模仅 10%，省份或城市包括山东、兰州和厦门等。公司收到订单后组织采购和生产，并根据与客户的合作情况和客户实力，确定结算方式。对新客户和实力一般的客户，公司会预收部分货款再发货，货到付全款；对老客户和实力较强的客户，给予 3-6 个月的账期，结算方式以银行承兑汇票为主。

除国内销售外，公司于 1993 年就取得产品自营进出口权，钢化玻璃、中空玻璃和手机面板玻璃出口国集中在韩国、德国、西班牙和意大利。国外销售同时也采用直销模式，由华东镀膜公司的销售二部和电子玻璃项目部负责，销售二部负责产业玻璃的出口销售，主要运用于电视、冰箱等电器设备上；电子玻璃项目部主要负责手机面板玻璃的销售。出口销售的结算方式主要为 T/T。

在产品定价上，公司根据市场需求的不同情况，采取灵活的定价措施。基本定价模式为：售价=原料成本+加工费+经营管理费用+销售利润。公司产品的售

价基本与原材料价格的变动相适应，有效降低了主要原材料价格波动给企业带来的风险。

报告期内发行人主要产品平均销售价格

单位：元/平方米

主要产品	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
钢化玻璃	109	113	68	64
镀膜玻璃	49	51	45	58
中空玻璃	238	244	188	226
夹胶玻璃	218	227	165	193
其它玻璃	48	50	68	174

报告期内玻璃加工产品销售前五名客户情况表

单位：万元、%

序号	客户名称	2019年	
		金额	总销售额占比
1	苏州东裕工程科技有限公司	4,017	28.75
2	苏州市新泽建筑门窗有限公司	973	6.96
3	四川嘉寓门窗幕墙有限公司	741	5.30
4	无锡恒尚装饰工程有限公司	450	3.22
5	南京康尼机电股份有限公司	397	2.84
合计		6,578	47.07

单位：万元、%

序号	客户名称	2020年	
		金额	总销售额占比
1	苏州东裕工程科技有限公司	15,706	81.10
2	苏州大用金属科技有限公司	612	3.16
3	无锡恒尚装饰工程有限公司	601	3.10
4	四川嘉寓门窗幕墙有限公司	322	1.66
5	南京康尼机电股份有限公司	320	1.65
合计		17,561	90.68

单位：万元、%

序号	客户名称	2021年	
		金额	总销售额占比
1	苏州东裕工程科技有限公司	16,289	89.20
2	苏州大用金属科技有限公司	420	2.30
3	南京康尼机电股份有限公司	219	1.20
4	青岛博林特机械有限公司	201	1.10
5	苏州金螳螂幕墙有限公司	183	1.00

合计	17,312	94.80
-----------	---------------	--------------

单位：万元、%

序号	客户名称	2022 年 1-3 月	
		金额	总销售额占比
1	苏州东裕工程科技有限公司	3,003	92.20
2	苏州金螳螂幕墙有限公司	107	3.30
3	青岛博林特机械有限公司	42	1.30
4	深圳市捷利力霸国际货运代理公司	42	1.30
5	南京康尼机电股份有限公司	23	0.70
合计		3,217	98.80

(2) 行业地位及竞争情况

玻璃二次制品即深加工玻璃，是利用一次成型的平板玻璃为基本原料，根据使用要求，采用不同的加工工艺制成的具有特定功能的玻璃产品。平板玻璃通过深加工这一过程，被赋予了新的功能，提高了产品的技术含量和附加值，从而扩大了应用领域。加工玻璃不仅与国民经济的支柱产业—建筑业、交通运输业密切相关，而且也是国防工业、电子、能源、信息、高新技术产业必不可少的重要基础材料。

镀膜玻璃就是使用不同的材料在玻璃基片表面沉积一个新的材料表面，以改变玻璃的光学、电学、机械和化学等方面性能，达到装饰、节能、环保及可再生能源等目的的玻璃深加工产品。通过镀膜技术在玻璃上增加膜层，使得镀膜玻璃不仅色彩艳丽，颜色上可呈现蓝色、绿色、金茶色、银灰色、翡翠色等，是建筑物、汽车的良好装饰材料，而且品种繁多，具有吸热、遮阳、热反射、自洁、防辐射、导电、电磁屏蔽等功能。

中空玻璃是指两片或多片玻璃以有效支撑均匀隔开并周边黏接密封，使玻璃层间形成有干燥气体中间层的制品。原片可以采用普通白玻璃、着色玻璃、镀膜玻璃，也可对其进行钢化或夹层处理。这种产品具有隔音、隔热、防结露和降低能耗的作用，被广泛应用于建筑、交通、冷藏。

国家《节能中长期专项规划》指出：“鼓励采用蓄冷、蓄热空调及冷电联供技术，中央空调系统采用风机水泵变频调速技术，节能门窗、新型墙体材料等。”而采光窗节能主要取决于其所安装的玻璃。要达到国家现有的建筑节能尺度，建筑物的采光窗必需应用中空玻璃、Low-E 镀膜玻璃等工程玻璃。有数据显示，通过玻璃门窗造成的能耗占建筑总能耗的 40%。我国深加工玻璃产业面临巨大的发

展空间。

随着哥本哈根联合国全球天气变化大会的落幕，推进节能减排，寻求和探索低碳、环境友好型的经济增长模式成为全球当务之急。建筑采暖和制冷作为温室气体的主要排放源，其空间结构、功能、产业性质和运行机制直接决定着中国节能减排目标能否实现的一部分。

目前，国内有各类镀膜生产线 500 多条，年产量在 6,000 万平方米左右。作为行业内的领先企业，苏州华东镀膜玻璃有限公司以节能玻璃为主要产品，面对国内外市场，采用成熟可靠、先进合理的技术方案，积极采用成熟可靠的工艺装备，企业在同行竞争中有明显的市场优势，企业市场前景较好。

4、旅游服务业务

(1) 业务开展情况

报告期内，发行人分别实现旅游服务业务收入 4,816.54 万元、3,958.17 万元、13,777.02 万元和 3,687.05 万元，毛利润分别为 1,146.82 万元、-145.98 万元、3,887.42 万元和 719.26 万元，毛利率分别为 23.81%、-3.69%、28.22% 和 19.51%。2020 年收入下滑和毛利率为负系新冠疫情的影响。

发行人旅游服务业务主要由子公司苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司运营。作为国家 5A 级景区——苏州市吴中太湖旅游区的市场主体，吴中文旅秉承“廉洁、高效、务实、创新”的文化理念，以打造“太湖旅游第一运营商”为企业目标，围绕旅游主业展开布局，形成了景区门票及服务、旅行社业务和游船服务等三大收入来源。期末，根据权责发生制，确认收入结转成本。

发行人的景区门票及服务收入主要来自子公司苏州园博园景区管理有限公司运营的园博园景区，子公司苏州太湖旅游景区管理有限公司运营的天池花山、启园和紫金庵景区，及苏州太湖水文化馆建设管理有限公司运营的沐春园景区。

旅行社业务运营主体主要为苏州太湖旅游服务股份有限公司及其子公司苏州太和旅行社有限公司。旅行社业务主要分为传统旅行社业务、太湖旅游年卡、线上 OTA 平台业务和会奖旅游四大块。其中，传统旅行社业务主要包括为旅游团提供旅游咨询、旅游行程规划、景区门票预订、食宿和交通安排等服务；太湖旅游年卡业务由吴中区旅游局及苏州太湖旅游服务股份有限公司共同发行管理，分为个人卡和家庭卡两大类，可免费畅游太湖旅游区、木渎景区、甪直景区、西

山景区、光福景区共计 32 个景点；线上 OTA 业务包括“太湖旅游总入口”和“深度太湖游”两大微信公众平台以及“吴中旅游天猫旗舰店”，公司通过线上 OTA 平台，不断实现旅游资源的有机整合，产业的深度融合，在全域旅游发展大势之下，以“互联网+”思维对旅游服务、旅游产品、旅游营销进行全方位整合升级；会奖旅游业务主要是针对企业大客户，该业务集活动策划、团队拓展、周边旅游等于一体，提供定制化旅游服务，目前公司的稳定客户群体主要为金融机构、大型企业。

游船服务业务运营主体为苏州太湖游船管理有限公司运营。作为吴中太湖水上旅游全产业链营商，游船管理公司至今已陆续投运游船码头 10 处、各式船艇 93 艘，总客位数 1,800 余个，在职员工近 160 人，水域范围涵盖四大片区，东山片区、菱湖片区、香山片区、西山片区。航线有两条：分别是长折到先奇的三山岛的水上交通航线和沙滩山到石公山的水上观光航线。先后推出了快艇冲浪、水上巴士、船娘摇橹、游艇观光、定制包船等水上产品，并逐步走向品牌化、专业化的运营模式。

未来，发行人将继续大力发展战略板块业务，为打造美丽吴中做好配套服务工作。

（2）行业地位及竞争情况

《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确指出，“十四五”期间，吴中区将建设高品质旅游业集群核心区，形成苏州太湖国家旅游度假区、东山—临湖太湖原乡度假区、木渎吴文化体验区、太湖新城—横泾—旺山都市田园休闲区、大运河文体旅融合展区、甪直鱼米水乡休闲区 6 大文化旅游集聚区。以注重游客体验感为导向，完善智慧旅游服务体系。以“吴中好物”为主线，融合文化、运动、观景、节会、共享农庄等体验活动，扩大“好物联盟”空间范围，嵌入式设计精品线路，推动由观光型旅游向体验型、医养型、亲子型、研学型休闲度假旅游转型。加快建设太湖体育运动休闲小镇等文体旅项目，发挥旺山村省级乡村旅游重点村品牌效应。实施“太湖民宿”品牌提升工程，重点打造东山三山村、金庭明月湾村、甪直湖浜村、临湖柳舍村、越溪旺山村、横泾东林渡 6 大民宿集聚区，全面提升品牌可持续发展路径、产品价值、管理服务、品牌传播输出。

近年来，吴中区坚持“山水苏州、人文吴中”的目标定位和“苏州吴中，太湖最美的地方”旅游形象逐步确立，不断整合区内资源，加大财力投入，完善配套功能，广泛宣传推介，旅游业成为全区经济发展新增长点，三产所占比重逐年上升。未来，吴中区将积极实施“走进太湖”的旅游发展战略，要将环太湖旅游经济带建成国内一流、国际知名的旅游度假胜地，重点打造依托太湖和吴文化的环太湖旅游业。进一步壮大旅游企业，优化产业结构，提升旅游产业核心竞争力；旅游业发展带来的客流量增长将进一步推动酒店板块发展。

5、酒店餐饮业务

(1) 业务开展情况

报告期内，发行人分别实现酒店餐饮业务收入 17,583.34 万元、13,947.07 万元、10,013.74 万元和 3,039.53 万元，毛利润分别为 6,930.11 万元、5,155.65 万元、3,340.27 万元和 1,002.04 万元，毛利率分别为 39.41%、36.97%、33.36% 和 32.97%。报告期内毛利率保持稳定。

酒店业是发行人重要的产业之一，长期以来保持着持续、稳定的成长，是发行人利润的重要来源之一。截至目前，发行人主要持有临湖温泉项目、澹台湖会议中心、皇家金煦酒店、苏州东大街和颐酒店、东山精品酒店、苏州太湖假日酒店、苏州太湖智选假日酒店、福朋喜来登酒店等项目，均已投入运营。发行人的酒店业务主要由苏州临湖地热开发有限公司（以下简称“临湖地热”）、苏州吴中文化产业投资发展有限公司（以下简称“文化产业”）以及苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司（以下简称“吴中文旅”）等子公司运营。

发行人酒店业的运营模式分为自主经营和委托代管，以自主经营为主。委托代管业务方面，发行人与如家集团、洲际酒店集团等知名酒店管理品牌合作，委托其代为管理了部分发行人的产权酒店，发行人支付管理费用；权属关系方面，发行人自主经营和委托他方代管的酒店均为发行人自有产权酒店，不存在租入的酒店资产。

发行人的酒店业采取传统的以销售酒店住宿、娱乐、餐饮、会议等主打产品，在产品功能调整和提升基础上，实施专业化服务、信息化操作，并根据顾客的需求提供人性化的解决方案，实现产品的高品质和顾客的高满意度，最终实现酒店的盈利。

会计处理方式：发行人根据企业会计准则进行会计确认和计量，在收到住宿、餐饮等价款，确认相关收入时，借记“货币资金”科目，贷记“主营业务收入-酒店住宿与餐饮服务收入”科目；在支付员工薪酬、购置酒店设备等相关支出发生时，借记“主营业务成本-酒店住宿与餐饮服务成本”科目，贷记“货币资金”科目。

发行人主要持有临湖温泉项目、澹台湖会议中心、皇家金煦酒店、太湖尚怡酒店、东山精品酒店、假日酒店、智选假日等项目，均已投入运营。最近三年的运营情况如下：

单位：元

名称	运营主体	取得方式	运营模式	开业时间	客房数量	2019 年度		2020 年度		2021 年度	
						入住率	平均客房单价	入住率	平均客房单价	入住率	平均客房单价
临湖温泉项目	临湖地热	自建	自主运营	2011 年	150 间	50%	274	36%	220	30%	220
澹台湖会议中心	文化产业	自建	自主运营	2016 年	23 间	45%	466	38%	484	39%	443
皇家金煦酒店	文化产业	自建	自主运营	2017 年	278 间	46%	438	29%	369	30%	373.8
东山精品酒店	吴中文旅	自建	自主运营	2014 年	188 间	23%	423	23%	326	27%	266
和颐酒店	吴中文旅	划拨	委托代管	2015 年	141 间	46%	266	38%	196	38%	189
太湖假日酒店、太湖智选假日酒店	吴中文旅	自建	委托代管	2018 年	449 间	53%	277	31%	282	50%	271
福朋喜来登酒店	吴中文旅	自建	委托代管	2021 年	175 间	-	-	-	-	57%	449.06

临湖温泉会所项目用地 53.76 亩，总建筑面积 7,000 多平方米，酒店日常经营管理由颐舍酒店管理有限公司负责。临湖地热（温泉）二期项目包括一栋综合楼和八栋客房楼，总建筑面积 1.27 万平方米，其中综合楼建筑面积 0.86 万平方米、客房楼建筑面积 0.41 万平方米。截至报告期末，临湖温泉会所、临湖地热（温泉）二期项目已投入运营。

澹台湖会议中心项目位于迎春路以西，澹台湖公园以西，京杭运河以北，太湖路以南，占地面积为 41,506 平方米，建筑面积 46,880.75 平方米，由地上最高层数为 3 层，地下一层为地下车库，地上最高层数为 3 层，地下一层为地下车库，总投资为 12.80 亿元。建成后的澹台湖会议中心拥有完全独立的两栋楼，其中：

一号楼以餐饮、会议、客房为主，辅以完备的娱乐设施。二号楼主要提供大型会议及餐饮服务，可以满足婚宴、寿宴、满月酒、公司年会、公司培训等各种大型活动和会议的需求。澹台湖会议中心项目已于 2015 年完工投入运营。

皇家金煦酒店位于吴中中心城区运河风光带内，紧邻京杭大运河、澹台湖风景区建筑面积 3.7 万平方米，楼高 18 层，其中一层大堂设有酒吧、全日餐厅及特色餐厅；二层有专业会议厅、贵宾接见厅、宴会大厅及商务中心；三层有 8 间中餐豪华包厢及零点厅；四至十八层为客房区，拥有豪华房、豪华套房、行政房及总统套房的各类豪华型客房 278 间套；地下负一层设有康体娱乐等设施。苏州皇家金煦酒店已于 2017 年正式营业。

东山精品酒店坐落于太湖 5A 级景区，拥有标准双人间、豪华大床房、复式套房等，酒店集休闲度假、商务会议、临水别墅、餐饮娱乐为一体的综合度假型精品酒店。

苏州东大街和颐酒店位于苏州姑苏区东大街中心位置，紧邻著名的盘门景区，南临繁华的南门商业区，拥有标间、单间、套房等 141 间。

假日酒店、智选假日位于太湖旅游度假区，信步可达风光旖旎的太湖边。酒店坐拥逾 1000 平方米的户外花园，拥有标间、单间、套房等 449 间，适合举办亲子活动、草坪婚礼及商业活动等。

福朋喜来登酒店：酒店地处历史悠久、人文荟萃的吴中区中心地段，紧邻地铁 3 号线、4 号线，地理位置优越，交通便利，拥有 175 间精美客房，包含 8 间精致套房，并提供多种用餐选择，满足宾客不同饮食喜好。

最近三年，发行人主要酒店餐饮业务收入和成本明细如下：

单位：万元

酒店名称	2021 年		2020 年		2019 年	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
临湖温泉项目	1,067.01	1,566.86	1,519.16	1,383.56	2,307.51	1,648.31
澹台湖会议中心	3,224.09	1,752.22	4,269.06	2,184.52	4,915.51	2,814.37
皇家金煦酒店	2,115.59	1,058.08	3,469.56	2,139.32	4,396.59	2,352.84
东山精品酒店	1,731.34	720.47	1,355.05	1,398.51	1,611.71	1,598.51
和颐酒店	429.46	192.33	341.23	88.50	694.82	92.50
假日酒店、智选假日	1,446.25	1,383.51	2,993.01	1,597.01	3,657.20	2,146.70
合计	10,013.74	6,673.47	13,947.07	8,791.42	17,583.34	10,653.23

(2) 行业地位及竞争情况

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

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

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

吴中区基础设施完善、政策环境优良、旅游资源得天独厚，为本地酒店服务业务的发展创造了良好的机遇。吴中区内既拥有苏州怡景太湖高尔夫酒店、宝岛花园酒店等综合性服务酒店，也拥有锦江之星、汉庭、莫泰 168 等商务快捷酒店，酒店服务种类涵盖客房、餐饮、健身、娱乐、会展、休闲等，呈现出多层次、立体化的发展格局。

6、租赁业务

(1) 业务开展情况

报告期内，发行人分别实现租赁业务收入 13,676.86 万元、12,202.43 万元、13,734.14 万元和 4,167.71 万元，毛利润分别为 6,229.16 万元、1,528.65 万元、3,230.52 万元和 1,957.69 万元，毛利率分别为 45.55%、12.53%、23.52% 和 46.97%。发行人响应苏州市人民政府关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持中小企业共渡难关的号召，对于部分承租租户给予免租优惠，故 2020 年收入和毛利率

有所下滑。

发行人持有的租赁物业资产较为分散，业务运营主体包括子公司苏州市吴中区工业资产经营有限公司、苏州大地投资有限公司、苏州吴中新城实业有限公司和苏州吴中文化产业投资发展有限公司等。截至 2021 年末，发行人自持物业资产主要包括运河风光带法国公园项目、浦庄工业园项目、金茂工业园、东山科技园项目和天域大厦等。发行人确认租赁业务收入采用权责发生制，根据租赁合同确认收入。

发行人主要经营性物业如下：

单位：万平方米、%、元/平方米/年

运营主体	租赁物业	物业类型	取得方式	可租赁面积	出租率	出租单价
新城实业	浦庄工业园	厂房	自建	7.15	100	280
工业资产	金茂工业园、东山科技园	厂房	自建	41.23	100	146
文化产业	运河小镇 12 幢	写字楼	自建	4.7	100	360
大地	天域大厦	写字楼	自建	6.09	100	600
万科通讯	浦沙路厂房	厂房	自建	1.9	100	300
吴中文旅	香山慧境商务中心	写字楼	自建	2.66	100	190
吴中文旅	太和商务中心 A 幢、B 幢一楼门厅	写字楼	自建	2.1	91	730

(2) 行业地位及竞争情况

物业租赁的长期走势与经济发展息息相关，随着中国国际地位的不断提高，城市化进程的不断加速以及产业结构转变等因素必然会拉动国内对于物业租赁的需求。秉承中国“十三五”规划总体构思，响应扩大内需和区域协调发展的号召，物业租赁运营因其产业相关度高、带动性等特点，已成为促进消费和经济转型的重要载体，并将成为行业转型发展的关键力量。从短期来看，内需市场启动将促使市场本身释放对办公物业、商业物业以及物业服务的强劲需求；随着扩大内需的不断深入，多元化和高品质的消费需求将应运而生，由此推动商业物业向多元化、个性化和品质化方向发展。从长期来看，物业租赁的发展，有利于助推区域经济发展和区域城市化进程，区域经济的快速发展又进一步激发其对于物业租赁的总需求。同时，国家优先发展现代服务业，积极推进地方经济社会发展建

设项目规划，都为物业租赁行业的发展起到保驾护航的作用。

我国物业租赁经历发展大致经历了以下几个阶段：①1980 年至 1995 年，港澳地产商对五星级酒店和高档写字楼进行建设和投资；②1995 年至 1998 年，住房制度改革和旧城商业区改造为物业租赁经营带来了新的发展契机；③1998 年至 2002 年，房地产开发商以高姿态进入物业租赁运营市场，物业租赁运营转变为独立、高利润的产业；④2002 年至 2005 年，物业租赁出现局部过剩，空置率居高不下，大量物业租赁开发企业出现销售危机；⑤2005 年开始，随着我国经济的飞速发展以及加入世贸组织后大量外企进驻中国市场，给物业租赁的发展奠定了良好基础，物业租赁运营市场在快速发展的同时逐渐走向有序和成熟，商业中心服务的目标也面临转向；⑥2008 年全球爆发金融危机，物业租赁的需求量随着国内外投资者需求减少而下降；⑦从 2009 年至今，我国经济从金融危机中缓慢复苏，物业租赁行业也随着市场复苏呈快速发展状态。

随着房地产调控政策的升级，我国物业租赁市场投资出现小幅回落，但总体保持在较高水平。国家统计局数据显示，2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.00%。值得关注的是，在通胀压力越来越大的预期下，物业租赁投资价值再次提升，投资需求开始积极转向物业租赁市场。

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。

7、污水处理业务

(1) 业务开展情况

报告期内，发行人分别实现污水处理业务收入 9,415.55 万元、15,620.23 万元、14,015.36 万元和 638.25 万元，毛利润分别为-2,019.50 万元、-1,166.02 万元、-2,477.76 万元和-482.19 万元，毛利率分别为-21.45%、-7.46%、-17.68% 和 -75.55%。污水处理业务毛利率持续为负主要受区政府价格指导所致。

发行人污水处理业务由子公司苏州吴中水务发展集团有限公司（以下简称“水务集团”）负责运营，水务集团旗下拥有 2 家污水厂，分别为苏州吴中城区污水处理有限公司和苏州吴中金庭污水处理有限公司。

吴中城区污水处理有限公司服务于吴中城区，根据规划，厂址位于吴中区宝带东路 1 号，主要承担吴中区东城区居民生活污水（范围为吴中区东城区，即东起京杭大运河，西至西塘河，北至苏州团结桥，南到新开大运河，服务面积约 4.8 平方公里，服务人口 5.6 万人）、部分企业污水（主要是三产行业）、粪便的处理，设计规模为 3 万吨/日。根据区政府文件，污水处理费用按照 1.69 元/吨结算。

金庭污水处理有限公司位于金庭镇林屋路 5 号，主要承担范围为集镇区和庭山村、蒋东村、元山村等 47 个自然村，设计规模为 1 万吨/日。根据区政府会议纪要，污水处理费用按照 1.69 元/吨结算。

水务集团自 2015 年 4 月成立以来，业务板块兼顾公益类项目和市场化运作项目，主要包括工程建设、项目代建、全区污水管网一体化运营、独立设施运维管理以及城区、金庭污水公司的运行监管。收入来源主要为中央、省、市各类政策性资金，美丽乡村补助资金，项目代建费以及区财政预算四部分。

（2）行业地位及竞争情况

我国水资源总量在全球排名第六，仅次于巴西、俄罗斯、加拿大、美国和印度尼西亚，但我国人口数量庞大，2019 年人均水资源占有量只有 2077.7 立方米，不到全球人均量的三分之一，是全球人均水资源最贫乏的国家之一，而污水再生利用是解决水资源短缺的重要方式之一。

上世纪 80 年代以来，我国工业化、城市化进程加快，人民生活水平不断提高，生活用水、工业用水总量大幅增加，污水排放总量随之加大，根据中国城乡建设统计年鉴数据显示，我国污水排放量连年扩大，2019 年我国城市污水排放总量达到 554.65 亿立方米，污水处理需求巨大。国家政策不断引导行业向规范化方向发展，资本技术实力雄厚的企业优势将进一步凸显，与此同时，整体实力较弱的企业将较难在行业中立足，逐步被优势企业兼并取代，污水处理行业市场集中度有望进一步提升。

2021 年 1 月，发改委等 10 部委联合发布的《关于推进污水资源化利用的指

导意见》中提出将放开再生水政府定价，并以多种渠道加大财政资金支持。污水资源化指导意见有望推动我国再生水利用率，进一步推动污水处理行业市场规模扩大，同时，将污水处理费用纳入再生水成本，有望助力企业提升利润。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

(一) 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。

(二) 报告期内，发行人不存在重大违法违规或被处罚的情况。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

(一) 发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

报告期内，发行人财务报表均按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》和具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（统称新会计准则）编制。

本公司聘请中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计了公司 2019 年、2020 年和 2021 年的财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，2019 年度、2020 年度和 2021 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表及财务报表附注，并分别出具了中兴华审字[2020]第 020794 号、中兴华审字[2021]第 020784 号和中兴华审字[2022]第 021109 号标准无保留意见的审计报告。2022 年 1-3 月财务报表未经审计。

如无特别说明，本节引用的财务数据引自公司上述财务报表，其中 2020 年度财务数据引自公司经审计的 2021 年度财务报告的期初数。

(二) 重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、主要会计政策变更

根据财政部于 2019 年 4 月、9 月分别发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），经董事会议批准，公司对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2018 年度的财务报表列报项目调整如下：

单位：元

新列报报表项目及金额		原列报报表项目及金额	
应收票据	11,950,832.59	应收票据及应收账款	2,421,446,881.00
应收账款	2,094,192,964.67		
应付票据	896,363,659.57	应付票据及应付账款	1,140,249,190.99
应付账款	243,885,531.42		

财政部于 2017 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”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2021 年 1 月 1 日起施行新金融工具准则。

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”），本公司于 2021 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。2019 年 12 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 13 号》。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

财政部于 2018 年修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），本公司于 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

执行新准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响：

单位：元

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	2,666,481,284.07	2,481,570,214.07		
其他权益工具投资			2,574,881,284.07	2,412,970,214.07
其他非流动金融资产			90,600,000.00	67,600,000.00
一年内到期的非流动资产			1,000,000.00	1,000,000.00
预收款项	33,236,334.75		16,892,280.75	
合同负债			16,207,105.37	
其他流动负债	1,499,931,898.11		1,500,068,846.74	

2、会计估计变更

报告期内，发行人主要会计估计未发生变更。

3、会计差错更正

(1) 前期差错更正事项的性质及原因

公司受吴中区人民政府的委托，从事吴中区范围内土地一级开发工作，并与吴中区人民政府签订了《土地一级开发整理协议》，通过土地整理开发，使开发地块具备招拍挂交易条件，从而获取土地开发整理收入；公司接受吴中区人民政府委托从事基础设施工程建设，并与吴中区人民政府签订《委托代建及回购合同》，主要负责太湖路以南的城市扩建项目；上述代建协议为框架性协议，签署于2008年，协议未列明全部委托建设项目清单。

公司利用自有资金及外部融资实施上述项目建设，项目建设周期一般为3-5年，流动性较弱，且显著低于吴中城投其他存货资产，因此，在未明确是自建项目和代建项目前，发生的全部工程成本计入“在建工程-土地开发”或“在建工程-基本建设”科目核算，并按各工程项目进行明细核算。项目完工并达到移交条件时，吴中区国资局代表吴中区人民政府与吴中城投签署《委托代建基础工程项目移交表》（以下简称“《项目移交表》”），来明确为代建项目，并办理项目接收事宜。移交工程成本从“在建工程-土地开发”或“在建工程-基本建设”科目按工程项目移交的时点结转“营业成本”并确认“营业收入”。上述代建项目均通过“在建工程-土地开发”或“在建工程-基本建设”科目核算，资产分类错误，没有造成对利润的影响。经公司董事会批准对上述差错采用追溯重述法进行调整。

(2) 会计差错更正对各年度财务报表的影响

2020年度受影响的报表项目和金额：

单位：元

受影响报表项目	2020年12月31日		
	重述前	重述额	重述后
存货	1,821,537,013.67	10,280,623,145.87	12,102,160,159.54
在建工程	16,510,326,212.82	-10,280,623,145.87	6,229,703,066.95

(三) 发行人报表合并范围变化情况

(1) 2019年度合并报表范围变化情况

公司实际出资苏州吴中城投会议中心有限公司，将其新增纳入合并报表范围。

苏州太湖园博实业发展有限公司及其子公司于2017年10月由苏州市吴中区

国有资产监督管理局将其股权无偿划入苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司；苏州长鸿桥文化艺术有限公司于2017年11月由苏州市吴中交通投资建设有限公司无偿划入苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司。2019年以前本公司对苏州太湖园博实业发展有限公司及其子公司、苏州长鸿桥文化艺术有限公司无实际控制权，经苏州市吴中区国有资产监督管理办公室批准自2019年起对其拥有经营管理控制权，纳入合并范围。

2019年度新设苏州尚佳酒店有限公司纳入合并范围。

2019年度苏州西山中科药物研究开发有限公司不再纳入合并范围。

(2) 2020年合并报表范围变化情况

2020年度新设香乡恬田（苏州）农业生态旅游发展有限公司、苏州和沐文化发展有限公司、苏州太和疗休养服务有限公司纳入合并范围。

(3) 2021年合并报表范围变化情况

2021年公司收回对苏州瑞领向阳三号战略新兴产业投资管理合伙企业（有限合伙）投资，不再纳入合并范围。

(4) 2022年1-3月合并报表范围变化情况

2022年1-3月苏州园博创业投资有限公司注销，不再纳入合并范围。

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	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	384,433.54	328,649.63	428,006.28	592,445.36
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	1,028.27	237.77	467.80	1,011.96
应收账款	371,339.58	353,119.77	285,262.49	241,132.73
预付款项	12,408.23	11,347.01	16,615.42	23,500.54

其他应收款	1,010,462.37	1,053,034.24	925,158.59	776,504.68
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	1,217,753.42	1,248,876.50	1,210,216.02	230,969.59
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	200.00	3,534.00	-	-
其他流动资产	10,605.63	9,445.88	14,061.68	77,434.11
流动资产合计	3,008,231.05	3,008,244.80	2,879,788.28	1,942,998.97
非流动资产:				
发放委托贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	266,648.13	258,009.91
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	165,566.93	158,066.93	158,587.18	154,843.10
其他权益工具投资	367,340.23	274,145.23	-	-
其他非流动金融资产	3,400.00	6,400.00	-	-
投资性房地产	130,970.11	133,015.71	137,325.77	144,532.36
固定资产	173,020.82	175,741.92	150,592.53	161,826.43
在建工程	691,975.71	643,677.91	622,970.31	1,487,460.44
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	182,620.87	183,087.81	185,332.64	187,571.43
开发支出	-	-	-	-
商誉	5,179.20	5,179.20	5,179.20	5,179.20
长期待摊费用	1,166.24	1,260.41	828.37	668.91
递延所得税资产	1,429.87	1,429.87	1,040.68	99.01
其他非流动资产	48,288.12	47,625.95	42,840.65	40,966.62
非流动资产合计	1,770,958.11	1,629,630.94	1,571,345.46	2,441,157.40
资产总计	4,779,189.16	4,637,875.74	4,451,133.74	4,384,156.36
流动负债:				
短期借款	469,548.48	384,841.16	350,400.00	502,427.36
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	170,141.50	170,490.88	13,747.37	162,574.50
应付账款	17,450.62	17,297.01	19,159.79	21,745.59
预收款项	3,015.92	2,118.82	3,323.63	4,340.84
应付职工薪酬	883.13	1,417.15	1,437.83	1,329.89
合同负债	1,094.52	1,625.87	-	-
应交税费	42,941.59	42,939.51	37,941.64	34,793.45
其他应付款	289,049.36	235,381.73	213,348.54	129,481.04

持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	850,916.73	767,433.46	661,583.09	533,887.47
其他流动负债	139,854.26	139,908.48	149,993.19	84.46
流动负债合计	1,984,896.10	1,763,454.08	1,450,935.08	1,390,664.60
非流动负债:				
长期借款	707,942.10	815,286.10	914,290.95	806,559.52
应付债券	751,476.24	717,476.24	757,699.18	716,493.96
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	150,123.58	154,620.95	162,248.62	316,775.10
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	1,127.68	2,030.82	4,596.03	8,532.44
递延所得税负债	549.04	549.04	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,611,218.64	1,689,963.15	1,838,834.79	1,848,361.02
负债合计	3,596,114.74	3,453,417.22	3,289,769.87	3,239,025.63
所有者权益:				
实收资本	512,541.81	512,541.81	493,958.92	493,958.92
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	403,368.65	403,295.18	409,106.87	408,125.12
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	22,431.20	22,431.20	20,233.84	17,975.87
未分配利润	166,911.51	167,999.98	158,503.80	145,431.03
归属于母公司所有者权益合计	1,105,253.16	1,106,268.16	1,081,803.42	1,065,490.93
少数股东权益	77,821.27	78,190.35	79,560.45	79,639.81
所有者权益合计	1,183,074.43	1,184,458.52	1,161,363.88	1,145,130.74
负债和所有者权益总计	4,779,189.16	4,637,875.74	4,451,133.74	4,384,156.36

2、合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	33,265.46	154,264.66	130,558.92	115,219.00
其中：营业收入	33,265.46	154,264.66	130,558.92	115,219.00
二、营业总成本	36,239.93	157,869.18	139,840.63	120,459.99

其中：营业成本	26,429.43	128,499.15	110,802.79	88,432.56
税金及附加	861.08	2,923.72	2,350.56	2,691.66
销售费用	1,675.78	6,046.24	5,709.99	6,706.11
管理费用	5,594.40	21,518.20	20,459.28	23,368.53
研发费用	-	-	-	369.03
财务费用	1,679.24	-1,118.13	518.00	-1,107.91
其中：利息费用	391.17	1,141.58	2,552.49	4,284.48
利息收入	67.27	2,392.95	2,189.62	5,490.50
加：其他收益	1,575.31	14,642.16	16,317.17	14,117.45
投资收益（损失以“-”号填列）	319.89	4,018.55	9,542.83	14,315.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,376.70	2,344.08	10,450.60
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）	-72.25	-25.61	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-63.98	104.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-748.66	-	652.43
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,151.51	14,281.92	16,514.32	23,949.21
加：营业外收入	20.51	830.40	352.66	270.10
减：营业外支出	114.26	482.95	137.32	166.35
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,245.25	14,629.37	16,729.66	24,052.95
减：所得税费用	138.84	4,006.83	1,768.02	3,323.42
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,384.09	10,622.53	14,961.65	20,729.53
(一) 按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,384.09	10,622.53	14,961.65	20,729.53
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、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-295.62	-1,071.01	-391.49	104.20
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,088.47	11,693.54	15,353.14	20,625.33

号填列)				
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	-1,384.09	10,622.53	14,961.65	20,729.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,088.47	11,693.54	15,353.14	20,625.33
归属于少数股东的综合收益总额	-295.62	-1,071.01	-391.49	104.20

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	15,798.46	108,566.07	84,222.32	73,036.78
收到的税费返还	2.31	260.66	18.21	19.1
收到其他与经营活动有关的现金	84,994.57	567,080.10	509,482.31	531,676.06
经营活动现金流入小计	100,795.34	675,906.83	593,722.85	604,731.93
购买商品、接受劳务支付的现金	19,656.38	59,581.63	74,864.05	57,135.29

支付给职工以及为职工支付的现金	7,346.60	21,567.82	18,829.42	20,014.35
支付的各项税费	2,255.31	8,683.52	5,809.67	5,914.22
支付其他与经营活动有关的现金	132,147.04	505,952.84	441,095.62	500,869.84
经营活动现金流出小计	161,405.33	595,785.81	540,598.76	583,933.70
经营活动产生的现金流量净额	-60,609.98	80,121.01	53,124.09	20,798.23
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	-	-	-	160.39
取得投资收益收到的现金	318.2	5,014.94	372.5	4,920.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-11.6	10.37	-	658.97
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	51,280.74	42,432.72	22,624.09	1,796.84
投资活动现金流入小计	51,587.34	47,458.03	22,996.59	7,536.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,828.47	13,523.64	35,200.86	50,245.82
投资支付的现金	7,695.00	5,099.00	9,578.21	4,730.00
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	6,300.42	50,000.46	105,300.23	53,403.55
投资活动现金流出小计	27,823.88	68,623.10	150,079.30	108,379.37
投资活动产生的现金流量净额	23,763.46	-21,165.07	-127,082.72	-100,843.05
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	900.00	1,048.89	5,901.89
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	319,132.07	1,509,153.25	1,272,970.00	1,059,427.36
收到其他与筹资活动有关的现金	65,549.81	161,056.41	95,481.80	5,984.95
筹资活动现金流入小计	384,681.89	1,671,109.66	1,369,500.69	1,071,314.20
偿还债务支付的现金	238,110.44	1,478,531.97	1,112,690.80	700,763.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,681.56	137,542.73	150,417.49	122,092.87
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	48,378.59	182,471.35	124,827.90	274,245.33
筹资活动现金流出小计	309,170.59	1,798,546.06	1,387,936.18	1,097,101.60

筹资活动产生的现金流量净额	75,511.30	-127,436.39	-18,435.50	-25,787.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-20.91	-70.16	24.93
五、现金及现金等价物净增加额	38,664.77	-68,501.36	-92,464.28	-105,807.30
加：期初现金及现金等价物余额	286,934.99	355,436.35	447,900.63	553,707.93
六、期末现金及现金等价物余额	325,599.76	286,934.99	355,436.35	447,900.63

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	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	115,034.84	101,695.35	166,932.60	151,129.73
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	361,070.10	345,036.76	272,069.67	235,444.72
预付款项	5,575.63	5,575.63	5,571.03	5,575.70
其他应收款	1,731,313.62	1,765,629.99	1,649,140.60	1,567,303.93
存货	455,431.48	502,007.46	2.45	9,620.62
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	200.00	3,534.00	-	-
其他流动资产	-	-	-	5,300.00
流动资产合计	2,668,625.66	2,723,479.19	2,093,716.34	1,974,374.71
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	248,157.02	242,759.91
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,190,641.70	1,182,241.70	1,180,866.30	1,124,873.13
其他权益工具投资	257,149.13	256,954.13	-	-
其他非流动金融资产	3,400.00	3,400.00	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	19,188.75	19,705.91	21,775.43	23,839.11
在建工程	34,038.85	243.23	517,298.54	512,885.18
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-

开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	83.76	83.76	83.75	83.75
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,504,502.19	1,462,628.72	1,968,181.04	1,904,441.08
资产总计	4,173,127.85	4,186,107.91	4,061,897.38	3,878,815.80
流动负债:				
短期借款	30,900.00	22,000.00	10,000.00	98,000.00
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	57,732.00	57,732.00	80,000.00	96,000.00
应付账款	2,679.36	2,681.36	7,550.61	2,620.62
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	10.70	-3.82	11.13	4.43
应交税费	29,525.24	29,073.35	25,777.24	24,484.03
其他应付款	1,433,770.54	1,449,194.21	1,449,925.22	1,598,777.64
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	547,945.54	547,945.54	299,449.52	140,819.03
其他流动负债	139,854.26	139,854.26	149,953.75	-
流动负债合计	2,242,417.63	2,248,476.90	2,022,667.46	1,960,705.76
非流动负债:				
长期借款	127,046.00	165,700.00	191,154.00	77,234.00
应付债券	632,088.74	598,088.74	708,111.68	716,493.96
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	148,538.08	153,120.95	153,748.62	161,795.10
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	907,672.82	916,909.69	1,053,014.30	955,523.06
负债合计	3,150,090.45	3,165,386.58	3,075,681.76	2,916,228.82
所有者权益:				
实收资本	512,541.81	512,541.81	493,958.92	493,958.92
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-

资本公积	283,867.71	283,867.71	289,918.49	288,869.60
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	22,431.20	22,431.20	20,233.84	17,975.87
未分配利润	204,196.69	201,880.62	182,104.37	161,782.60
所有者权益合计	1,023,037.40	1,020,721.33	986,215.62	962,586.98
负债和所有者权益总计	4,173,127.85	4,186,107.91	4,061,897.38	3,878,815.80

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	15,872.42	73,256.65	57,539.27	42,031.00
减：营业成本	12,796.62	58,248.04	47,881.21	31,965.14
税金及附加	91.91	190.79	201.01	222.02
销售费用			-	-
管理费用	958.50	3,774.67	3,710.95	3,682.29
研发费用			-	-
财务费用	0.73	2.83	385.94	-381.46
加：其他收益		8,985.43	8,989.15	5,937.00
投资收益（损失以“-”号填列）	318.20	4,724.48	9,505.70	14,446.12
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）	-	-0.04	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	624.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,342.86	24,750.20	23,855.00	27,550.68
加：营业外收入	-	-	104.51	6.30
减：营业外支出	0.39	4.22	13.79	1.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,342.47	24,745.97	23,945.72	27,555.46
减：所得税费用	26.39	2,772.37	1,365.97	2,894.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,316.07	21,973.61	22,579.75	24,660.58
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,316.07	21,973.61	22,579.75	24,660.58
(二)终止经营净利润（净亏损	-	-	-	-

以“—”号填列)				
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
六、综合收益总额	2,316.07	21,973.61	22,579.75	24,660.58

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	142.42	2,391.69	9,574.69	9,460.00
收到的税费返还	-	128.13	-	10.66
收到其他与经营活动有关的现金	47,218.93	448,628.39	408,737.29	69,704.97
经营活动现金流入小计	47,361.34	451,148.21	418,311.98	79,175.63
购买商品、接受劳务支付的现金	-	1,205.31	4,175.66	5,400.69
支付给职工以及为职工支付的现金	341.42	1,220.70	1,150.41	675.26
支付的各项税费	77.61	392.41	898.07	243.09
支付其他与经营活动有关的现金	75,646.24	399,373.16	366,478.86	2,151.57
经营活动现金流出小计	76,065.27	402,191.58	372,703.00	8,470.60
经营活动产生的现金流量净额	-28,703.93	48,956.62	45,608.98	70,705.03
二、投资活动产生的现金流量：				

收回投资收到的现金	-	-	-	160.39
取得投资收益收到的现金	318.20	4,882.50	335.17	4,854.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-17.73	0.05	-	624.55
收到其他与投资活动有关的现金	50,000.00	29.25	-	169.15
投资活动现金流入小计	50,300.47	4,911.80	335.17	5,808.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	286.20	19.13	950.43	326.13
投资支付的现金	8,595.00	4,199.00	58,786.00	8,531.89
支付其他与投资活动有关的现金	1,500.00	50,000.00	-	3,000.00
投资活动现金流出小计	10,381.20	54,218.13	59,736.43	11,858.02
投资活动产生的现金流量净额	39,919.27	-49,306.33	-59,401.26	-6,049.39
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	900.00	1,048.89	5,901.89
取得借款收到的现金	170,407.50	861,083.25	621,560.00	433,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	77,204.34	149,489.00	490,406.43
筹资活动现金流入小计	170,407.50	939,187.59	772,097.89	929,308.32
偿还债务支付的现金	171,504.00	766,080.00	290,680.00	136,020.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,427.34	65,952.44	57,330.01	43,024.67
支付其他与筹资活动有关的现金	65,793.37	96,870.52	380,502.09	874,273.17
筹资活动现金流出小计	247,724.71	928,902.96	728,512.10	1,053,317.83
筹资活动产生的现金流量净额	-77,317.21	10,284.63	43,585.79	-124,009.51
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	-66,101.87	9,934.92	29,793.51	-59,353.87
加：期初现金及现金等价物余额	136,558.17	126,623.25	96,829.73	156,183.61
六、期末现金及现金等价物余额	70,456.30	136,558.17	126,623.25	96,829.73

(二) 财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2022年1-3月 (末)	2021年 (末)	2020年 (末)	2019年 (末)
总资产(亿元)	477.92	463.79	445.11	438.42

总负债（亿元）	359.61	345.34	328.98	323.90
全部债务（亿元）	308.99	299.54	284.77	272.20
所有者权益（亿元）	118.31	118.45	116.14	114.51
营业总收入（亿元）	3.33	15.43	13.06	11.52
利润总额（亿元）	-0.12	1.46	1.67	2.41
净利润（亿元）	-0.14	1.06	1.50	2.07
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.12	1.10	1.48	2.01
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-0.11	1.17	1.54	2.06
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-6.06	8.01	5.31	2.08
投资活动产生现金流量净额（亿元）	2.38	-2.12	-12.71	-10.08
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	7.55	-12.74	-1.84	-2.58
流动比率	1.52	1.71	1.98	1.40
速动比率	0.90	1.00	1.15	1.23
资产负债率（%）	75.25	74.46	73.91	73.88
债务资本比率（%）	72.31	71.66	71.03	70.39
营业毛利率（%）	20.55	16.70	15.13	23.25
平均总资产回报率（%）	-0.02	0.35	0.34	0.68
加权平均净资产收益率（%）	-0.12	0.91	1.30	1.91
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.10	0.94	1.29	1.85
EBITDA（亿元）	-	3.77	4.18	5.24
EBITDA 全部债务比（%）	-	1.26	1.47	1.93
EBITDA 利息倍数	-	0.27	0.28	0.43
应收账款周转率	0.09	0.48	0.50	0.51
存货周转率	0.02	0.10	0.54	0.47
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）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；				
（8）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）；				
（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；				
（10）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）；				

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款;
(12) 存货周转率=营业成本/平均存货;
(13) 一季度指标未经年化。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层根据最近三年及一期的财务情况，对发行人的资产负债结构、财务状况、现金流量、盈利能力和偿债能力进行讨论与分析。

(一) 资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	384,433.54	8.04	328,649.63	7.09	428,006.28	9.62	592,445.36	13.51
应收票据	1,028.27	0.02	237.77	0.01	467.80	0.01	1,011.96	0.02
应收账款	371,339.58	7.77	353,119.77	7.61	285,262.49	6.41	241,132.73	5.50
预付款项	12,408.23	0.26	11,347.01	0.24	16,615.42	0.37	23,500.54	0.54
其他应收款	1,010,462.37	21.14	1,053,034.24	22.71	925,158.59	20.78	776,504.68	17.71
存货	1,217,753.42	25.48	1,248,876.50	26.93	1,210,216.02	27.19	230,969.59	5.27
一年内到期的非流动资产	200.00	<0.01	3,534.00	0.08	-	-	-	-
其他流动资产	10,605.63	0.22	9,445.88	0.20	14,061.68	0.32	77,434.11	1.77
流动资产合计	3,008,231.05	62.94	3,008,244.80	64.86	2,879,788.28	64.70	1,942,998.97	44.32
可供出售金融资产	-	-	-	-	266,648.13	5.99	258,009.91	5.89
长期股权投资	165,566.93	3.46	158,066.93	3.41	158,587.18	3.56	154,843.10	3.53
其他权益工具投资	367,340.23	7.69	274,145.23	5.91	-	-	-	-
其他非流动金融资产	3,400.00	0.07	6,400.00	0.14	-	-	-	-
投资性房地产	130,970.11	2.74	133,015.71	2.87	137,325.77	3.09	144,532.36	3.30
固定资产	173,020.82	3.62	175,741.92	3.79	150,592.53	3.38	161,826.43	3.69
在建工程	691,975.71	14.48	643,677.91	13.88	622,970.31	14.00	1,487,460.44	33.93
无形资产	182,620.87	3.82	183,087.81	3.95	185,332.64	4.16	187,571.43	4.28
商誉	5,179.20	0.11	5,179.20	0.11	5,179.20	0.12	5,179.20	0.12
长期待摊费用	1,166.24	0.02	1,260.41	0.03	828.37	0.02	668.91	0.02
递延所得税资产	1,429.87	0.03	1,429.87	0.03	1,040.68	0.02	99.01	<0.01
其他非流动资产	48,288.12	1.01	47,625.95	1.03	42,840.65	0.96	40,966.62	0.93
非流动资产合计	1,770,958.11	37.06	1,629,630.94	35.14	1,571,345.46	35.30	2,441,157.39	55.68
资产总计	4,779,189.16	100.00	4,637,875.74	100.00	4,451,133.74	100.00	4,384,156.36	100.00

1、货币资金

报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 592,445.36 万元、428,006.28 万元、328,649.63 万元和 384,433.54 万元，占资产总额的比例分别为 13.51%、9.62%、7.09% 和 8.04%。从货币资金的构成来看，主要由银行存款和其他货币资金构成，具体明细如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	12.89	<0.01	45.65	0.01	55.28	0.01	43.09	0.01
银行存款	269,664.79	70.15	228,790.68	69.62	329,618.43	77.01	442,548.31	74.70
其他货币资金	114,755.86	29.85	98,836.18	30.07	98,332.57	22.97	149,853.96	25.29
银行存款 应收利息	-	-	977.11	0.30	-	-	-	-
合计	384,433.54	100.00	328,649.63	100.00	428,006.28	100.00	592,445.36	100.00

2、应收账款

报告期各期末，发行人应收账款账面价值分别为 241,132.73 万元、285,262.49 万元、353,119.77 万元和 371,339.58 万元，占当期总资产的比例分别为 5.50%、6.41%、7.61% 和 7.77%。公司应收账款主要为应收吴中区人民政府的土地整理及代建项目工程款。2021 年末较 2020 年末增加 67,857.28 万元，增幅 23.79%，主要是应收吴中区人民政府的土地整理款和代建项目工程款增加所致。

截至 2022 年 3 月末，发行人应收账款主要欠款方情况如下：

单位：万元、%

序号	债务人名称	是否关联方	欠款金额	占期末应收账款余额的比例	款项性质	账龄
1	吴中区人民政府	是	345,036.76	92.92	土地整理、代建项目工程款等	1-3 年
						3 年以上
2	苏州东裕工程科技有限公司	否	3,854.63	1.04	货款	1-2 年
3	苏州永明节能技术服务有限公司	否	651.17	0.18	货款	1-2 年
4	苏州市吴中区疾病预防控制中心	否	471.65	0.13	疫情防控费	1 年以内

5	苏州市姑苏区沧浪街道	否	176.51	0.05	工程款	1 年以内
合计		-	350,190.72	94.32	-	-

3、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款账面价值分别为 776,504.68 万元、925,158.59 万元、1,053,034.24 万元和 1,010,462.37 万元，占总资产比重分别为 17.71%、20.78%、22.71% 和 21.14%。2020 年末，公司其他应收款较 2019 年末增加 148,653.91 万元，主要是往来款增加所致。

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款主要欠款方情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关联方	期末金额	占期末其他应收款的比例	款项性质	账龄
1	苏州市吴中城区建设发展有限公司	否	309,997.32	30.68	安置房结算款	3 年以上
2	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	否	198,093.81	19.60	往来款	1-3 年
3	苏州市吴中区人民政府	是	114,723.97	11.35	安置房结算款	3 年以上，1-2 年
4	西山国家现代农业示范园区有限公司	否	34,676.31	3.43	代垫款	3 年以上
5	长桥财政所	否	33,272.40	3.29	往来款	3 年以上
合计		-	690,763.81	68.35	-	-

截至 2022 年 3 月末，发行人对主要欠款方的其他应收款期末余额为 690,763.81 万元，占其他应收款期末余额的比例为 68.35%。发行人的其他应收款主要为往来款和安置房结算款等，欠款方主要为国企及政府类机构，发生坏账的可能性较小。

最近一年末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元、%

性质	2022 年 3 月 31 日	
	余额	占比
经营性	783,094.56	77.50
非经营性	227,367.81	22.50
合计	1,010,462.37	100.00

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款中非经营性往来款余额为 227,367.81

万元，占 2021 年未经审计总资产比例为 4.90%，主要明细为：

单位：万元，%

序号	单位名称	是否关联方	期末金额	占期末其他应收款账面价值的比例	款项性质	报告期内回款金额
1	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	否	198,093.81	19.60	往来款	35,167.72
2	苏州市吴中区甪直镇集体资产经营公司	否	20,000.00	1.98	往来款	-
3	苏州市吴中金融控股集团有限公司	否	9,274.00	0.92	往来款	20,000.00
合计		-	227,367.81	22.50	-	55,167.72

非经营性其他应收款的决策权限、程序和定价机制：

根据《公司章程》及相关内控制度的约定，公司及其所属全资子公司间的非经营性资金往来事项由董事会审批；公司与其他关联方之间的非经营性资金往来事项由董事长审批。如涉及与非关联方之间的非经营性资金往来，由董事会审批。发行人发生的非经营性往来事项履行了相应的审批程序，符合公司规章制度，不存在违规资金占用的情形。

本次债券存续期内，发行人将加强日常资金监管，严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借，并将对已发生的非经营性往来占款尽快收回。对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照公司制度规定进行内部决策和审批。

4、存货

报告期各期末，发行人存货账面价值分别 230,969.59 万元、1,210,216.02 万元、1,248,876.50 万元和 1,217,753.42 万元，占总资产比重分别为 5.27%、27.19%、26.93% 和 25.48%，2020 年末较 2019 年末增长 979,246.43 万元，增幅 423.97%，主要为 2021 年审计报告调整前期差错，将 2020 年末部分在建工程调至存货，导致 2020 年末存货金额大幅增长。

最近一年一期末，发行人存货构成明细如下：

单位：万元、%

存货项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比

原材料	1,189.76	0.10	1,299.71	0.10
在产品	193.63	0.02	193.63	0.02
库存商品	811.31	0.07	365.91	0.03
合同履约成本	1,139,599.40	93.58	1,170,972.06	93.76
生产成本	424.68	0.03	399.31	0.03
开发成本	73,498.75	6.04	73,480.75	5.88
发出商品	2,035.89	0.17	2,165.13	0.17
合计	1,217,753.42	100.00	1,248,876.50	100.00

发行人合同履约成本核算的主要项目为土地整理业务、基础设施建设项目，未来将由支付方进行回购。 截止报告期末主要项目情况如下：

单位：万元

项目名称	项目类型	支付方	项目周期	计划总投资额	已投资额	后续投资计划			建设进度	回款安排
						2022年	2023年	2024年		
东山地块	土地开发整理	苏州市吴中区人民政府	2018-2023年	8,400.00	1,674.29	3,000.00	3,725.71	-	19.93%	确认收入后3-5年
友新路东侧、翻身村南侧地块	土地开发整理	苏州市吴中区人民政府	2012-2022年	44,536.83	44,536.83	-	-	-	99.00%	确认收入后3-5年
吴中区长桥街道苏蠡路西侧金十六区	土地开发整理	苏州市吴中区人民政府	2011-2022年	17,478.42	17,478.42	-	-	-	99.00%	确认收入后3-5年
苏地2011-B-53号地块(中先地块)	土地开发整理	苏州市吴中区人民政府	2018-2023年	6,155.30	3,182.43	1,200.00	1,772.87	-	51.70%	确认收入后3-5年
苏地2013-G-49号地块	土地开发整理	苏州市吴中区人民政府	2016-2022年	131,475.11	131,475.11	-	-	-	99.00%	确认收入后3-5年
越湖路绿化工程	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2015-2022年	52,000.00	49,349.35	2,650.65	-	-	94.90%	确认收入后3-5年

主要道路路灯改造工程	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2014-2022年	18,000.00	17,540.54	459.46	-	-	97.45%	确认收入后3-5年
东吴北路改造	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2013-2022年	20,500.00	16,722.48	3,777.52	-	-	81.57%	确认收入后3-5年
吴中区法院大楼	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2017-2022年	22,296.63	22,296.63	-	-	-	99.00%	确认收入后3-5年
吴中商城	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2013-2022年	50,167.43	50,167.43	-	-	-	99.00%	确认收入后3-5年
老干部活动中心	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2016-2022年	21,020.00	18,580.53	2,439.47	-	-	88.39%	确认收入后3-5年
城西中学	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2017-2022年	13,000.00	11,148.32	1,851.68	-	-	85.76%	确认收入后3-5年
光福项目	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2016-2023年	25,000.00	11,801.93	6,000.00	7,198.07	-	47.21%	确认收入后3-5年
藏书项目	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2017-2022年	13,700.00	12,054.20	1,645.80	-	-	87.99%	确认收入后3-5年
嘉宝项目	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2015-2023年	22,000.00	12,684.31	4,000.00	5,315.69	-	57.66%	确认收入后3-5年
省园博会综合配套工程	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2015-2024年	160,823.81	183,753.51	2,000.00	2,000.00	3,700.00	95.98%	确认收入后3-5年
管理中心、游客中心、服	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2015-2022年	23,500.00	25,970.64	29.36	-	-	99.89%	确认收入后3-5年

务节点工程									
园博大道	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2016-2022年	26,200.00	30,834.79	1,000.00	-	-	96.86%确认收入后3-5年
中心大道	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2016-2022年	25,100.00	25,961.35	-	-	-	99.00%确认收入后3-5年
东山大道	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2016-2022年	9,200.00	8,049.51	1,150.49	-	-	87.49%确认收入后3-5年
吴中区临湖镇环镇路西侧、吴塘路北侧地块	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2016-2022年	36,708.19	36,708.19	-	-	-	99.00%确认收入后3-5年
环镇路工程	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2016-2022年	7,100.00	8,778.06	500.00	-	-	94.61%确认收入后3-5年
园博景区提升改造	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2017-2022年	20,800.00	21,984.62	500.00	-	-	97.78%确认收入后3-5年
园博环境改善工程	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2015-2022年	5,300.00	4,569.18	730.82	-	-	86.21%确认收入后3-5年
柳舍村环境综合整治及周边配套工程	基础设施建设	苏州市吴中区人民政府	2016-2024年	70,000.00	33,243.60	10,000.00	15,000.00	11,756.40	47.49%确认收入后3-5年

注：计划总投资额系项目立项时预测的总投入，与实际发生的成本投入存在一定差异。

5、可供出售金融资产、其他权益工具投资

报告期各期末，可供出售金融资产金额分别为 258,009.91 万元、266,648.13

万元、0万元和，占总资产比例分别为5.89%、5.99%、0%和0%。2021年末降为0主要系新金融会计准则的影响，发行人将可供出售金融资产调整至其他权益工具投资和其他非流动金融资产。2021年末和2022年3月末其他权益工具投资金额为274,145.23万元和367,340.23万元，占总资产比例为5.91%和7.69%，2022年3月末较2021年末增长93,195.00万元，增幅33.99%，主要系增加的对苏州市吴中城区保障房开发有限公司的投资。

2022年3月末发行人其他权益工具投资情况如下表：

单位：万元

项目	持股比例	金额
苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司	30.00	45,000.00
苏州市国润发农村小额贷款股份有限公司	30.00	3,900.00
苏州市吴中产业优化基金发展有限公司	4.00	2,000.00
苏州吴中金控商业保理有限公司	32.00	6,682.21
苏州市吴中农业发展集团有限公司（注1）	100.00	105,252.05
苏州市轨道交通集团有限公司	3.00	90,765.97
苏州吴中生物医药服务平台管理有限公司	50.00	1,500.00
苏州汇达商业保理有限公司	11.76	2,000.00
苏州嘉盛远大建筑工业有限公司	10.00	1,000.00
苏州西山中科药物研究开发有限公司	4.00	40.00
苏州市吴中城区保障房开发有限公司	22.71	90,000.00
苏州吴江珠江镇银行股份有限公司	5.00	750.00
苏州吴中综合能源有限公司	15.00	3,150.00
苏州兴力达房地产开发有限公司	30.00	6,300.00
苏州国发中小企业投资担保公司	5.00	4,000.00
苏州市吴中今晟新能源产业投资合伙企业（有限合伙）	13.33	3,000.00
苏州市信用再担保有限公司	1.00	2,000.00
合计	-	367,340.23

注1：发行人所持有的苏州市吴中农业发展集团有限公司股权比例超过50.00%，发行人对这部分投资为政府指导投资，虽然持有被投资单位股权比例超过50.00%，但对其无重大影响和控制权，故未纳入合并报表范围。

6、长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资分别为154,843.10万元、158,587.18万元、158,066.93万元和165,566.93万元，占总资产比重分别为3.53%、3.56%、3.41%和3.46%。

2022年3月末，发行人长期股权投资期末投资余额情况如下：

单位：万元、%

被投资单位名称	持股比例	账面余额
合营企业		
苏州甫城工业发展有限公司	50	12,000.00
苏州和旭智慧能源发展有限公司	49	837.11
苏州吴中城投万科置业有限公司（注 1）	51	28,612.14
苏州华迪玻璃有限公司（注 2）	51	203.57
小计	-	41,652.82
联营企业		
苏州市吴中国盛国有资产经营管理有限公司	49	123,914.10
小计	-	123,914.10
合计	-	165,566.93

注 1：根据相关合同约定，发行人不参与苏州吴中城投万科置业有限公司的经营管理和决策，对其无控制权，因此未将其纳入合并报表范围。

注 2：苏州华迪玻璃有限公司系发行人下属子公司苏州华东镀膜技术有限公司投资单位和自然人陈建明共同投资设立，苏州华东镀膜技术有限公司虽持股 51.00%，但该公司由两股东共同控制，属于发行人合营单位，因此未纳入合并范围。

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 144,532.36 万元、137,325.77 万元、133,015.71 万元和 130,970.11 万元，占总资产比重分别为 3.30%、3.09%、2.87% 和 2.74%，主要包括房屋建筑物和土地使用权。发行人的投资性房地产主要包括天域大厦、智选假日大厦、金茂工业园、浦庄工业园等。

8、固定资产

报告期各期末，发行人固定资产账面价值分别为 161,826.43 万元、150,592.53 万元、175,741.92 万元和 173,020.82 万元，占总资产比重分别为 3.69%、3.38%、3.79% 和 3.62%。

最近一年及一期末，发行人固定资产分类情况如下所示：

单位：万元、%

项 目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	135,580.71	78.36	137,399.60	78.18
机器设备	11,170.75	6.46	11,514.14	6.55
运输设备	187.11	0.11	192.55	0.11
通用设备（电子及办公）	1,804.92	1.04	1,818.09	1.03
其他	24,277.34	14.03	24,817.54	14.12
合计	173,020.82	100.00	175,741.92	100.00

9、在建工程

报告期各期末，发行人在建工程余额分别为 1,487,460.44 万元、622,970.31 万元、643,677.91 万元和 691,975.71 万元，占总资产比重分别为 33.93%、14.00%、13.88% 和 14.48%。截至 2022 年 3 月末，发行人在建工程明细情况如下：

工程名称	单位：万元
澹台湖会议中心改造工程	153,970.27
运河风光带项目（二期商业）	146,363.71
运河风光带项目（酒店、会议室）	194,222.70
金庭农村污水治理工程	12,402.56
太湖西山景区综合建设项目	11,666.16
其他项目	52,820.03
金庭农村污水治理工程（城区）	33,451.10
东山农村污水治理工程	12,871.65
光福农村污水治理工程	9,262.24
横泾农村污水治理工程	3,856.73
甪直农村污水治理工程	10,334.50
金庭镇马村房屋改造	100.27
北区围墙及车棚	2,906.24
苏地 2019-WG-35 号地块（人才公寓）	15,989.87
太湖厅属	26.61
智选假日大厦（二期）	31,731.09
合计	691,975.73

10、无形资产

报告期各期末，公司无形资产账面价值分别为 187,571.43 万元、185,332.64 万元、183,087.81 万元和 182,620.87 万元，占总资产比重分别为 4.28%、4.16%、3.95% 和 3.82%。

最近一年及一期末，发行人无形资产明细情况如下：

项目	2022 年 3 月末	2021 年末
土地使用权	182,381.88	182,848.82
非专利技术	238.99	238.99
合计	182,620.87	183,087.81

（二）负债构成分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

负债结构分析				
项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
				单位：万元、%

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	469,548.48	13.06	384,841.16	11.14	350,400.00	10.65	502,427.36	15.51
应付票据	170,141.50	4.73	170,490.88	4.94	13,747.37	0.42	162,574.50	5.02
应付账款	17,450.62	0.49	17,297.01	0.50	19,159.79	0.58	21,745.59	0.67
预收款项	3,015.92	0.08	2,118.82	0.06	3,323.63	0.10	4,340.84	0.13
合同负债	1,094.52	0.03	1,625.87	0.05	-	-	-	-
应付职工薪酬	883.13	0.02	1,417.15	0.04	1,437.83	0.04	1,329.89	0.04
应交税费	42,941.59	1.19	42,939.51	1.24	37,941.64	1.15	34,793.45	1.07
其他应付款	289,049.36	8.04	235,381.73	6.82	213,348.54	6.49	129,481.04	4.00
一年内到期的非流动负债	850,916.73	23.66	767,433.46	22.22	661,583.09	20.11	533,887.47	16.48
其他流动负债	139,854.26	3.89	139,908.48	4.05	149,993.19	4.56	84.46	<0.01
流动负债合计	1,984,896.10	55.20	1,763,454.08	51.06	1,450,935.08	44.10	1,390,664.60	42.93
长期借款	707,942.10	19.69	815,286.10	23.61	914,290.95	27.79	806,559.52	24.90
应付债券	751,476.24	20.90	717,476.24	20.78	757,699.18	23.03	716,493.96	22.12
长期应付款	150,123.58	4.17	154,620.95	4.48	162,248.62	4.93	316,775.10	9.78
递延收益	1,127.68	0.03	2,030.82	0.06	4,596.03	0.14	8,532.44	0.26
递延所得税负债	549.04	0.02	549.04	0.02	-	-	-	-
非流动负债合计	1,611,218.64	44.80	1,689,963.15	48.94	1,838,834.79	55.90	1,848,361.02	57.07
负债合计	3,596,114.74	100.00	3,453,417.22	100.00	3,289,769.87	100.00	3,239,025.63	100.00

1、短期借款

报告期各期末，发行人短期借款余额分别为 502,427.36 万元、350,400.00 万元、384,841.16 万元和 469,548.48 万元，在负债总额中占比分别为 15.51%、10.65%、11.14% 和 13.06%。2020 年末，公司短期借款较 2019 年末减少 152,027.36 万元，降幅 30.26%，主要系发行人通过发行超短期融资券和短期公司债实现短期资金融通。2022 年 3 月末较 2021 年末增长 84,707.32 万元，增幅 22.01%，主要系发行人保证借款有所增长。

最近一年及一期末，发行人短期借款具体明细如下：

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末
保证借款	415,870.00	354,170.00
抵押借款	4,900.00	-
信用借款	48,600.00	30,000.00
应付利息	178.48	671.16
合计	469,548.48	384,841.16

2、应付票据

最近两年一期末，发行人应付票据金额分别为 162,574.50 万元、13,747.37

万元、170,490.88 万元和 170,141.50 万元，占总负债的比例分别为 5.02%、0.42%、4.94% 和 4.73%，2020 年末应付票据余额较小，主要系发行人当年减少了业务过程中的票据结算比例所致。

3、其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 129,481.04 万元、213,348.54 万元、235,381.73 万元和 289,049.36 万元，占负债总额比重分别为 4.00%、6.49%、6.82% 和 8.04%，其他应付款余额 2020 年末较 2019 年末增加 83,867.50 万元，增幅 64.77%，主要系往来款增加所致。2022 年 3 月末较 2021 年末增加 53,667.63 万元，增幅 22.80%，主要系往来款增加所致。

2022 年 3 月末，发行人其他应付款余额前五名金额明细项目如下：

单位：万元、%

单位	金额	占期末余额比例	款项性质
苏州市吴中区木渎镇财政所	25,051.52	8.67	往来款
苏州市吴中城区保障房开发有限公司	35,901.90	12.42	往来款
苏州吴中城投万科置业有限公司	25,784.98	8.92	往来款
苏州市吴中农业发展集团有限公司	4,000.00	1.38	往来款
苏州国盛城镇化建设发展有限公司	5,000.00	1.73	往来款
合计	95,738.40	33.12	-

4、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余额分别为 533,887.47 万元、661,583.09 万元和 767,433.46 万元和 850,916.73 万元，在负债总额中占比分别为 16.48%、20.11%、22.22% 和 23.66%。2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 127,695.61 万元，增幅 23.92%，主要系一年内到期的应付债券和长期应付款转入所致。

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一年内到期的长期借款	402,175.20	316,688.35	324,475.77	444,148.44
一年内到期的应付债券	430,427.38	430,427.38	246,107.32	79,739.03
一年内到期的长期应付款	-	-	91,000.00	10,000.00
一年内到期的应付债券利息	18,314.16	20,317.73		
合计	850,916.73	767,433.46	661,583.09	533,887.47

5、其他流动负债

报告期各期末，发行人其他流动负债余额分别为 84.46 万元、149,993.19 万元、139,908.48 万元和 139,854.26 万元，在负债总额中占比分别为<0.01%、4.56%、4.05% 和 3.89%。发行人的其他流动负债主要包括超短期融资券和短期公司债券。2020 年其他流动负债较 2019 年增长 149,908.73 万元，主要系超短期融资券和短期公司债券增长较快所致。

6、长期借款

报告期各期末，发行人长期借款余额分别为 806,559.52 万元、914,290.95 万元、815,286.10 万元和 707,942.10 万元，占负债总额比重分别为 24.90%、27.79%、23.61% 和 19.69%。

报告期各期末，发行人长期借款具体分类明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	-	-	21,050.00	66,150.00
抵押借款	176,613.00	176,613.00	180,563.00	206,733.00
保证借款	790,354.29	804,617.95	913,853.72	977,824.96
信用借款	143,150.00	150,200.00	123,300.00	-
应付利息	-	543.50	-	-
减：一年内到期的长期借款	402,175.20	316,688.35	324,475.77	444,148.44
合计	707,942.10	815,286.10	914,290.95	806,559.52

7、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券分别为 716,493.96 万元、757,699.18 万元、717,476.24 万元和 751,476.24 万元，占负债总额比重分别为 22.12%、23.03%、20.78% 和 20.90%。

截至 2022 年 3 月末，公司已发行尚未完成兑付的公司信用类债券明细如下：

单位：亿元、%

序号	发行主体	债务融资工具品种	产品简称	起息日	发行规模	发行期限	存续规模	票面利率	偿付情况
1	苏州市吴中城市建设投	定向债务融资工具	17 吴中城投 PPN002	2017/11/16	5	5 年	5	6.3	正常
2		公司债券	19 吴城 01	2019/8/9	10	3+2 年	10	4.48	正常

3	资集团有限公司	定向债务融资工具	19 吴中城投 PPN003	2019/8/29	8	3 年	8	4.48	正常
4		公司债券	19 吴城 02	2019/9/19	5	3+2 年	5	4.45	正常
5		定向债务融资工具	19 吴中城投 PPN004	2019/12/20	2	3 年	2	4.3	正常
6		定向债务融资工具	19 吴中城投 PPN005	2019/12/23	2	3 年	2	4.25	正常
7		定向债务融资工具	20 吴中城投(疫情防控债)PPN001	2020/3/12	2	3 年	2	3.57	正常
8		公司债券	G20 吴城 1	2020/3/19	2	3+2 年	2	3.6	正常
9		公司债券	20 吴城 01	2020/5/22	7	3+2 年	7	3.35	正常
10		中期票据	20 吴中城投 MTN001	2020/6/22	5	3 年	5	3.62	正常
11		公司债券	20 吴城 02	2020/7/20	3	3+2 年	3	4.2	正常
12		中期票据	20 吴中城投 MTN002	2020/8/31	5	3 年	5	3.8	正常
13		定向债务融资工具	20 吴中城投 PPN002	2020/9/25	3	3+2 年	3	4.29	正常
14		超短期融资券	21 吴中城投 SCP014	2021/9/23	4	0.74 年	4	2.75	正常
15		定向债务融资工具	21 吴中城投 PPN001	2021/6/10	3	3 年	3	3.8	正常
16		定向债务融资工具	21 吴中城投 PPN002	2021/6/17	2	3 年	2	3.9	正常
17		定向债务融资工具	21 吴中城投 PPN003	2021/8/12	5	3 年	5	3.55	正常
18		定向债务融资工具	21 吴中城投 PPN004	2021/8/26	3.05	3 年	3.05	3.75	正常

19		定向债务融资工具	21 吴中城投 PPN005	2021/9/2	1	3 年	1	3.69	正常
20		定向债务融资工具	21 吴中城投 PPN006	2021/9/26	5	3 年	5	3.95	正常
21		公司债券	21 吴城 01	2021/5/24	5	3+2 年	5	3.74	正常
22		超短期融资券	21 吴中城投 SCP016	2021/10/18	2	0.74	2	2.95	正常
23		定向债务融资工具	21 吴中城投 PPN007	2021/10/22	5	3	5	3.92	正常
24		超短期融资券	21 吴中城投 SCP017	2021/10/28	3	0.74	3	2.94	正常
25		公司债券	21 吴城 G1	2021/11/29	3	3	3	3.4	正常
26		超短期融资券	21 吴中城投 SCP019	2021/11/24	2	0.74	2	2.87	正常
27		超短期融资券	21 吴中城投 SCP018	2021/11/25	3	0.74	3	2.84	正常
28		公司债券	22 吴城 G1	2022/1/21	3	3	3	3.15	正常
29		中期票据	22 吴中城投 MTN001	2022/2/21	10	3	10	3.1	正常
30		定向债务融资工具	22 吴中城投 PPN001	2022/3/14	1.5	3	1.5	3.55	正常
31	苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司	公司债券	20 太旅 01	2020/9/18	5	3 年	5	4.2	正常
32		定向债务融资工具	21 太湖旅游 PPN001	2021/6/15	2	3 年	2	4.49	正常
33		定向债务融资工具	21 太湖旅游 PPN002	2021/9/15	3	2 年	3	3.95	正常
34		公司债券	GC 太旅 01	2021/5/18	2	3 年	2	4.4	正常
合计		-	-	-	131.55	-	131.55	-	-

8、长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款余额分别为 316,775.10 万元、162,248.62

万元、154,620.95 万元和 150,123.58 万元，占负债总额比重分别为 9.78%、4.93%、4.48% 和 4.17%。

最近一年及一期末，长期应付款具体分类明细如下：

单位：万元		
项目	2022 年 3 月末	2021 年末
吴中区财政局	118,008.74	118,008.74
专项应付款-财政拨款	32,114.84	36,612.21
减：一年内到期部分	-	-
合计	150,123.58	154,620.95

9、发行人有息负债情况

(1) 报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 273.02 亿元、284.41 亿元、278.30 亿元和 290.12 亿元，占同期末总负债的比例分别为 84.29%、86.45%、80.59% 和 80.68%。最近一期末，发行人银行借款余额为 157.95 亿元，占有息负债余额的比例为 54.44%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 247.50 亿元，占有息负债余额的比例为 85.31%。

报告期各期末，发行人有息负债分类明细如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	469,370.00	16.18	384,170.00	13.80	350,400.00	12.32	502,427.36	18.4
其他应付款	-	-	-	-	3,176.93	0.11	3,666.24	0.13
一年内到期的非流动负债	832,602.58	28.7	747,115.73	26.85	661,583.09	23.26	533,887.47	19.55
其他流动负债	139,854.26	4.82	139,854.26	5.03	149,953.75	5.27	-	-
长期借款	707,942.10	24.4	814,742.60	29.28	914,290.95	32.15	806,559.52	29.54
应付债券	751,476.24	25.9	697,158.51	25.05	757,699.18	26.64	716,493.96	26.24
长期应付款	-	-	-	-	7,000.00	0.25	167,162.29	6.14
合计	2,901,245.18	100.00	2,783,041.10	100.00	2,844,103.90	100.00	2,730,196.84	100.00

(2) 报告期末，发行人有息债务到期期限分布情况如下：

单位：万元、%

项目	1 年以内		1-2 年		2-3 年		3 年以上		合计	
	(含 1 年)		(含 2 年)		(含 3 年)					
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行借款	871,545.20	30.04	6,100.00	0.21	368,287.10	12.69	333,554.99	11.50	1,579,487.29	54.44
其中：担保借款	800,024.86	27.58	6,100.00	0.21	283,037.10	9.76	296,004.99	10.20	1,385,166.95	47.74
债券融资	570,281.64	19.66	229,635.11	7.92	510,861.32	17.61	-	-	1,310,778.07	45.18

其中:担保 债券	-	-	49,892.32	1.72	-	-	-	-	49,892.32	1.72
信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中:担保 信托	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	10,979.82	0.38	-	-	-	-	10,979.82	0.38
其中:担保 融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,441,826.84	49.70	246,714.93	8.50	879,148.42	30.30	333,554.99	11.50	2,901,245.18	100.00

注：此处担保借款、担保债券、担保信托、担保融资为包含抵押、质押、一般保证的所有担保形式。

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“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，发行人现金流量主要指标如下：

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	100,795.34	675,906.83	593,722.85	604,731.93
经营活动现金流出小计	161,405.33	595,785.81	540,598.76	583,933.70
经营活动产生的现金流量净额	-60,609.98	80,121.01	53,124.09	20,798.23
投资活动现金流入小计	51,587.34	47,458.03	22,996.59	7,536.31
投资活动现金流出小计	27,823.88	68,623.10	150,079.30	108,379.37
投资活动产生的现金流量净额	23,763.46	-21,165.07	-127,082.72	-100,843.05
筹资活动现金流入小计	384,681.89	1,671,109.66	1,369,500.69	1,071,314.20
筹资活动现金流出小计	309,170.59	1,798,546.06	1,387,936.18	1,097,101.60
筹资活动产生的现金流量净额	75,511.30	-127,436.39	-18,435.50	-25,787.40
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-20.91	-70.16	24.93
现金及现金等价物净增加额	38,664.77	-68,501.36	-92,464.28	-105,807.30
期末现金及现金等价物余额	325,599.76	286,934.99	355,436.35	447,900.63

1、经营活动产生的现金流量

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 20,798.23 万元、53,124.09 万元、80,121.01 万元和-60,609.98 万元。2020 年较 2019 年增加 32,325.86 万元，增幅 155.43%，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅减少所致。2021 年较 2020 年增加 26,996.92 万元，增幅 50.82%，主要系收到其他与经营活动有

关的现金有所增长所致。

报告期内，公司经营活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
销售商品、提供劳务收到的现金	15,798.46	108,566.07	84,222.32	73,036.78
收到的税费返还	2.31	260.66	18.21	19.1
收到其他与经营活动有关的现金	84,994.57	567,080.10	509,482.31	531,676.06
经营活动现金流入小计	100,795.34	675,906.83	593,722.85	604,731.93
购买商品、接受劳务支付的现金	19,656.38	59,581.63	74,864.05	57,135.29
支付给职工以及为职工支付的现金	7,346.60	21,567.82	18,829.42	20,014.35
支付的各项税费	2,255.31	8,683.52	5,809.67	5,914.22
支付其他与经营活动有关的现金	132,147.04	505,952.84	441,095.62	500,869.84
经营活动现金流出小计	161,405.33	595,785.81	540,598.76	583,933.70
经营活动产生的现金流量净额	-60,609.98	80,121.01	53,124.09	20,798.23

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 73,036.78 万元、84,222.32 万元、108,566.07 万元和 15,798.46 万元，最近三年增长较稳定；收到其他与经营活动有关的现金分别为 531,676.06 万元、509,482.31 万元、567,080.10 万元和 84,994.57 万元，规模较大，主要为收到的往来款及补贴。

2、投资活动产生的现金流量

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-100,843.05 万元、-127,082.72 万元、-21,165.07 万元和 23,763.46 万元，最近三年持续为负，最近一期由负转正，主要系最近三年购建固定资产、无形资产和其他长期资产及参股新的合营企业、联营企业等现金支出较多所致。

报告期内，公司投资活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
收回投资收到的现金	-	-	-	160.39
取得投资收益收到的现金	318.20	5,014.94	372.5	4,920.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-11.6	10.37	-	658.97
收到其他与投资活动有关的现金	51,280.74	42,432.72	22,624.09	1,796.84
投资活动现金流入小计	51,587.34	47,458.03	22,996.59	7,536.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,828.47	13,523.64	35,200.86	50,245.82
投资支付的现金	7,695.00	5,099.00	9,578.21	4,730.00
支付其他与投资活动有关的现金	6,300.42	50,000.46	105,300.23	53,403.55

投资活动现金流出小计	27,823.88	68,623.10	150,079.30	108,379.37
投资活动产生的现金流量净额	23,763.46	-21,165.07	-127,082.72	-100,843.05

最近三年发行人投资活动的现金流出主要集中于两个方向：

(1) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

近三年发行人投资在建工程支付的现金分别为 37,497.84 万元、33,359.24 万元和 11,297.91 万元，购置固定资产支付的现金分别为 1,212.12 万元、425.44 万元和 986.35 万元，随着项目逐步完工发行人可以通过对外出租或对外出售获得收益。

(2) 支付其他与投资活动有关的现金

近三年发行人支付其他与投资活动有关的现金分别为 53,403.55 万元、105,300.23 万元和 50,000.46 万元，主要为支付的理财款和其他以投资为目的的借款等款项。

发行人上述对外投资预计能够逐步实现收益并回流，预计不会对本次债券偿付能力产生重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -25,787.40 万元、-18,435.50 万元、-127,436.39 万元和 75,511.30 万元，2019-2021 年持续为负，主要系发行人偿还债务规模大于融入资金规模所致。

报告期内，公司筹资活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
吸收投资收到的现金	-	900.00	1,048.89	5,901.89
取得借款收到的现金	319,132.07	1,509,153.25	1,272,970.00	1,059,427.36
收到其他与筹资活动有关的现金	65,549.81	161,056.41	95,481.80	5,984.95
筹资活动现金流入小计	384,681.89	1,671,109.66	1,369,500.69	1,071,314.20
偿还债务支付的现金	238,110.44	1,478,531.97	1,112,690.80	700,763.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,681.56	137,542.73	150,417.49	122,092.87
支付其他与筹资活动有关的现金	48,378.59	182,471.35	124,827.90	274,245.33
筹资活动现金流出小计	309,170.59	1,798,546.06	1,387,936.18	1,097,101.60
筹资活动产生的现金流量净额	75,511.30	-127,436.39	-18,435.50	-25,787.40

发行人前期由于工程项目建设处于快速发展期，融资规模较大，随着工程项

目的陆续完工结算、整理开发土地的招拍挂出让及其他业务的发展壮大，发行人近三年偿还了较多的债务，故筹资活动产生的现金流量净额为负。

发行人在积极控制负债规模增长的同时，充分利用以下优势来安排偿债资金：

(1) 充足的银行授信余额

截至 2022 年 3 月末，发行人获得银行授信额度为 212.68 亿元，已使用额度为 157.95 亿元，未使用额度为 54.73 亿元。充足的银行授信余额为发行人现金流管理提供了重要保障。

(2) 良好的直接融资渠道

发行人报告期内已发行境内外债券 41 只/145.55 亿元，良好的资本市场信用和信息披露情况为发行人直接融资提供便利。截至本报告出具日，发行人剩余未使用直接融资批文共 56 亿元，包括超短期融资券 16 亿元，小公募 10 亿元和定向债务融资工具 30 亿元。发行人将根据资金需求和市场情况安排后续发行，募集资金可用于偿还到期债务。

综上所述，发行人近两年筹资活动产生的现金流量净额为负预计不会对本次债券偿付能力产生重大不利影响。

(四) 偿债能力分析

发行人报告期各期末主要偿债指标如下：

指标	2022 年 3 月末	2021 年度	2020 年度	2019 年度
流动比率	1.52	1.71	1.98	1.40
速动比率	0.90	1.00	1.15	1.23
资产负债率（%）	75.25	74.46	73.91	73.88
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	0.27	0.28	0.43

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产*100%

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

1、短期偿债能力

报告期各期末，发行人的流动比率分别为 1.40、1.98、1.71 和 1.52；速动比率分别为 1.23、1.15、1.00 和 0.90。发行人流动比率保持在合理水平，由于近几年存货的上升，速动比率有所下降，但仍然保持在可控水平。公司拥有较为充足的货币资金，同时加强了对存货、应收账款和其他应收款等流动资产管理，提高了短期资产流动性，短期偿债能力较好。

2、长期偿债能力

报告期各期末，发行人的资产负债率分别为 73.88%、73.91%、74.46% 和 75.25%，保持基本稳定。最近三年末，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.43、0.28 和 0.27，处于较低水平，整体利润水平对于利息的保障程度不足。主要原因是由于公司基础设施建设、土地开发整理项目大多处于建设期，资金投入较大且回款较慢，同时公司直接融资和间接融资产生的付现利息金额较大。

（五）盈利能力分析

报告期内，发行人的盈利能力指标数据如下：

单位：万元、%

指标	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	33,265.46	154,264.66	130,558.92	115,219.00
营业成本	26,429.43	128,499.15	110,802.79	88,432.56
营业利润	-1,151.51	14,281.92	16,514.32	23,949.21
利润总额	-1,245.25	14,629.37	16,729.66	24,052.95
净利润	-1,384.09	10,622.53	14,961.65	20,729.53
营业毛利率 (%)	20.55	16.70	15.13	23.25
净利润率 (%)	-4.16	6.89	11.46	17.99
加权平均净资产收益率 (%)	-0.12	0.91	1.3	1.91
平均总资产回报率 (%)	-0.02	0.35	0.34	0.68

注：1、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入*100%

2、净利润率=净利润/营业收入*100%

3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额*100%

4、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额*100%

5、上述指标最近一期数据未经年化处理

1、营业收入及营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 115,219.00 万元、130,558.92 万元、154,264.66 万元和 33,265.46 万元，营业成本分别为 88,432.56 万元、110,802.79 万

元、128,499.15 万元和 26,429.43 万元，营业毛利率分别为 23.25%、15.13%、16.70% 和 20.55%。发行人已形成了以土地整理、基本建设、安置房代建管理、玻璃加工、试验、旅游、酒店餐饮和租赁为主的多元化业务结构。

报告期内，发行人主营业务收入和成本明细列示如下：

单位：万元

业务板块	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
土地开发整理	-	-	-	-	45,930.33	43,847.57	28,174.75	26,871.49
基础设施建设	14,287.49	12,796.62	65,464.44	57,110.95	-	-	-	-
玻璃加工	3,257.31	3,039.83	18,261.25	18,107.62	19,365.09	18,043.37	13,974.39	12,995.49
租赁业务	4,167.71	2,210.02	13,734.14	10,503.62	12,202.43	10,673.78	13,676.86	7,447.70
酒店餐饮	3,039.53	2,371.07	10,013.74	6,673.47	13,947.07	8,791.42	17,583.34	10,653.23
旅游服务	3,687.05	2,967.79	13,777.02	9,889.60	3,958.17	4,104.15	4,816.54	3,669.72
试验业务	-	-	-	-	-	-	5,986.65	3,818.13
管理费	1,351.22	315.97	5,230.33	-	5,654.95	-	5,045.13	-
房产销售	607.34	125.66	3,291.81	2,536.61	2,219.07	1,751.87	1,969.57	1,661.83
污水处理	638.25	1,120.44	14,015.36	16,493.12	15,620.23	16,786.25	9,415.55	11,435.05
会务服务	467.78	45.80	2,628.00	1,943.44	2,447.87	575.53	-	-
其他	1,761.78	1,436.23	4,047.79	2,906.08	1,222.23	1,052.91	4,204.91	3,575.43
合计	33,265.46	26,429.43	150,463.88	126,164.51	122,567.44	105,626.85	104,847.69	82,128.07

报告期内，发行人分别实现主营业务收入 104,847.69 万元、122,567.44 万元、150,463.88 万元和 33,265.46 万元。报告期内，发行人分别实现土地开发整理收入 28,174.75 万元、45,930.33 万元、0 万元和 0 万元，2021 年及 2022 年 1-3 月均未确认收入。报告期内，发行人分别实现基础设施建设业务收入 0 万元、0 万元、65,464.44 万元和 14,287.49 万元，由于市政规划的整体安排，2019 和 2020 年未确认收入。报告期内，发行人分别实现玻璃加工业务收入 13,974.39 万元、19,365.09 万元、18,261.25 万元和 3,257.31 万元，毛利率分别为 7.00 %、6.83%、0.84% 和 6.68%，2021 年由于玻璃原材料价格上升较快，故毛利率较低。报告期内，发行人分别实现租赁业务收入 13,676.86 万元、12,202.43 万元、13,734.14 万元和 4,167.71 万元，毛利率分别为 45.55%、12.53%、23.52% 和 46.97%，2020 年毛利率较低，主要因为疫情导致的租金下降。报告期内，发行人分别实现酒店

餐饮收入 17,583.34 万元、13,947.07 万元、10,013.74 万元和 3,039.53 万元，毛利率分别为 39.41%、36.97%、33.36% 和 32.97%，保持稳定。报告期内，发行人分别实现旅游服务收入 4,816.54 万元、3,958.17 万元、13,777.02 万元和 3,687.05 万元，毛利率分别为 23.81%、-3.69%、28.22% 和 19.51%，2020 年收入较低和毛利率为负系新冠疫情的影响。报告期内，发行人分别实现管理费收入 5,045.13 万元、5,654.95 万元、5,230.33 万元和 1,351.22 万元，毛利率分别为 100.00%、100.00%、100% 和 76.62%，由于该业务仅有零星成本，故毛利率较高。报告期内，发行人分别实现房产销售收入 1,969.57 万元、2,219.07 万元、3,291.81 万元和 607.34 万元，主要是子公司苏州熙春实业有限公司销售香山慧境商务办公楼所产生。报告期内，发行人分别实现污水处理收入 9,415.55 万元、15,620.23 万元、14,015.36 万元和 638.25 万元，毛利率分别为 -21.45%、-7.46%、-17.68% 和 -75.55%，毛利率持续为负主要受区政府价格指导所致。

报告期内，公司营业利润分别为 23,949.21 万元、16,514.32 万元、14,281.92 万元和 -1,151.51 万元，利润总额分别为 24,052.95 万元、16,729.66 万元、14,629.37 万元和 -1,245.25 万元，净利润分别为 20,729.53 万元、14,961.65 万元、10,622.53 万元和 -1,384.09 万元，归属于母公司股东的净利润分别为 20,625.33 万元、15,353.14 万元、11,693.54 万元和 -1,088.47 万元。报告期内，发行人盈利能力尚可。

2、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用的构成及占营业收入的比重情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率
销售费用	1,675.78	5.04	6,046.24	3.92	5,709.99	4.37	6,706.11	5.82
管理费用	5,594.40	16.82	21,518.20	13.95	20,459.28	15.67	23,368.53	20.28
研发费用	-	-	-	-	-	-	369.03	0.32
财务费用	1,679.24	5.05	-1,118.13	-0.72	518	0.4	-1,107.91	-0.96
合计	8,949.42	26.90	26,446.31	17.14	26,687.28	20.44	29,335.77	25.46

最近三年一期，发行人期间费用总额分别为 29,335.77 万元、26,687.28 万元、26,446.31 万元和 8,949.42 万元，占同期营业收入的比重分别为 25.46%、20.44%、17.14% 和 26.90%。报告期内，发行人期间费用占营业收入的比例整体较高，主要是管理人员工资、保险及固定资产折旧、无形资产摊销等数额较高使管理费用

保持在较高水平所致。

3、其他收益

最近三年，发行人其他收益分别为 14,117.45 万元、16,317.17 万元和 14,642.16 万元，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
政府性债务轨道交通补贴	8,984.00	8,989.15	5,937.00
农村生活污水治理项目补助	1,195.52	2,262.05	2,968.51
城市污水处理补助款	-	1.64	337.06
苏州市发行新型债券品种市级奖励	100.00	-	-
稳岗补贴	26.23	-	-
以工代训奖励	10.70	-	-
2019 年太湖流域水环境综合治理省级专项资金	199.50	-	-
2018 年长江经济带生太修复奖励	139.86	-	-
旅游局无线 WIFI 网络覆盖设备	96.53	86.41	21.60
税收返还补贴	95.55	-	-
燃油补贴	-	72.12	74.00
市服务业发展引导资金补助	-	26.00	-
沙滩山党群驿站经费补助	5.00	-	-
2019 年长江经济带生态保护修复奖励资金	-	186.48	-
吴中区 2019 年度高质量发展奖励资金	-	10.00	-
旅游项目专项引导资金	-	317.60	-
5A 景区提升工程	2,500.00	3,800.00	-
2019 年第二批金融业发展专项资金	-	50.42	-
旅游补助	1,225.26	292.86	-
企业扶持资金	-	10.00	-
吴中区 2019 年度高新区高质量发展表彰奖励	-	10.00	-
2019 年度作风效能建设表彰奖励	-	5.00	-
吴中就管以工代训补贴款	-	0.75	-
个税返还	-	0.50	-
吴中就管第二批企业就业补贴款	-	0.10	-
减免税	39.16	59.59	-
和风项目补贴			3,477.13
旅游业管理与服务拨款			690.50
其他	24.83	136.50	611.65
合计	14,642.16	16,317.17	14,117.45

发行人最近三年获得政府补贴主要均与基础设施项目建设挂钩，未来发

行人将继续承担吴中区主要基础设施建设、土地开发整理等项目的工作，预计将
持续获得政府补贴。

综上所述，发行人获得政府补贴的可持续性较强，对偿债能力的无重大不利影响。

4、合并口径净利润分析

最近三年，发行人净利润分别为 20,729.53 万元、14,961.65 万元和 10,622.53 万元，近三年发行人净利润有所下滑，主要是新冠疫情对公司的旅游服务、酒店餐饮、租赁业务等业务有不同程度的影响，同时投资收益也有所下降，导致净利润呈下降趋势。

最近三年，其他收益、投资收益对发行人的利润贡献较大。报告期内，公司其他收益主要为涉及污水、水污染防治、基础设施建设、旅游项目等方面的政府补助，可持续性较强；投资收益主要来自权益法核算的长期股权投资收益、可供出售金融资产、其他权益工具投资在持有期间的投资收益和处置长期股权投资及可供出售金融资产、其他权益工具投资产生的收益，可持续性较强。

5、盈利能力的可持续性

公司是苏州市吴中区人民政府出资设立的国有独资公司，拥有雄厚的资产，且旗下子公司众多，业务覆盖多个行业。一直以来，公司大力发展核心业务，加强国有资产的市场化运作，更得到了地方政府的大力支持。随着国资改革的深化，公司经营结构也不断优化，公司业务能力不断增强，未来公司的盈利能力和竞争优势也将进一步得到强化。

（1）发行人在所在地区内具有行业优势地位

发行人主营业务涉及基础设施建设、土地开发整理、安置房建设、玻璃加工、旅游管理、酒店管理、污水处理等，发行人及子公司在核心业务领域具有多年经营经验，在行业中拥有领先的市场地位，发行人是苏州市吴中区最具有发展潜力的国资平台之一。

（2）拥有经验丰富的专业管理团队

发行人具有良好的企业治理结构、规范的内部管理制度和科学的决策规划程序，拥有一批从业经验丰富、综合素质高的经营管理团队和专业技术人才，为公司管理及运作提供良好的人力资源支持。公司领导层亦拥有丰富的管理经验，能有效地协调公司的发展。

(3) 显著的区域经济优势

发行人业务主要运营区域——苏州市吴中区位于历史文化名城苏州的地理中心。2021年，吴中区实现地区生产总值1,519.00亿元，同比增长12.31%；一般公共预算收入208.29亿元、增长10.79%；全社会固定资产投资658.7亿元、增长12.02%；2021年实现规模以上工业生产总值2,100亿元，增长22.09%。总体来看，吴中区区域经济优越，财政实力较强，一般公共预算收入主要来自税收收入，结构合理。吴中区持续增长的区域经济为公司发展提供了良好的外部环境。

(4) 较强的多渠道融资能力

发行人十分重视多渠道融资能力，通过整合各类优质资源以及集团控股公司自身的优势，拓展融资渠道。目前，整体融资渠道较为通畅，融资经验丰富，融资能力较强。

(六) 关联交易情况

1、关联方情况

截至2021年末，公司关联方情况如下：

(1) 控股股东及实际控制人

截至2021年末，苏州市吴中区人民政府持有公司100.00%股权，为公司的控股股东和实际控制人。

(2) 发行人的子公司

参阅第四节之“四、发行人重要权益投资情况”。

(3) 重要的联营企业和参股企业

参阅第四节之“四、发行人重要权益投资情况”。

(4) 其他关联方

无

2、关联交易情况

(1) 关联担保事项

截至2021年末，除为纳入合并范围子公司提供担保外，公司不存在为关联方提供担保或接受关联方担保的情形。

(2) 关联交易事项

最近三年，公司与关联方发生的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	金额		
		2021年	2020年	2019年
苏州市吴中区人民政府	基础设施建设	65,677.59	45,930.33	28,174.75
	医院管理费	5,585.00	5,585.00	5,268.87
	安置房管理费	-323.46	43.76	-223.74
合计	-	70,939.13	51,559.09	33,219.88

3、关联方应收应付款项

截至 2021 年末，公司关联方应收应付款项情况如下：

单位：万元

科目	关联方名称	金额	性质
应收账款	苏州市吴中区人民政府	345,036.76	工程款、安置房代建管理费和医院管理费
其他应收款	苏州市吴中区人民政府	114,723.97	安置房结算款
其他应付款	苏州吴中城投万科置业有限公司	25,784.98	往来款

(七) 对外担保情况

截至 2021 年末，发行人为合并范围外单位提供的担保余额为 457,845.00 万元，占当期末净资产的 38.65%，具体情况如下：

单位：万元

担保人	被担保单位	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保金额(万元)	担保类型	被担保债务到期时间
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	否	29,995.00	保证担保	2023/12/15
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	否	10,000.00	保证担保	2022/1/16
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	否	7,800.00	保证担保	2022/1/25
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	否	7,000.00	保证担保	2022/4/15
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	否	20,000.00	保证担保	2022/7/21

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	否	8,200.00	保证担保	2022/3/1
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	否	10,000.00	保证担保	2022/11/18
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	否	32,000.00	保证担保	2024/11/25
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市国裕城乡一体化建设有限公司	否	42,000.00	保证担保	2022/3/7
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州国盛城镇化建设发展有限公司	否	42,000.00	保证担保	2026/4/24
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州国通资产管理有限公司	否	14,000.00	保证担保	2023/2/3
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州信裕资产管理有限公司	否	4,180.00	保证担保	2026/3/25
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州信裕资产管理有限公司	否	11,820.00	保证担保	2026/3/25
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州科福实业有限公司	否	25,000.00	保证担保	2024/3/27
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市木渎城乡投资开发有限公司	否	60,000.00	保证担保	2024/4/16
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市甪直集团有限公司	否	50,000.00	保证担保	2025/3/27
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市甪直集团有限公司	否	50,000.00	保证担保	2029/11/23
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州市胥口城乡一体化建设发展有限公司	否	10,500.00	保证担保	2022/3/7
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市国裕城乡一体化建设有限公司	否	10,000.00	保证担保	2022/11/4
苏州市吴中区工业资产经营	苏州国通资产管理有限公司	否	4,950.00	保证担保	2022/12/30

有限公司					
苏州太湖园博实业发展有限公司	苏州市临湖温泉供水有限公司	否	4,200.00	保证担保	2023/12/30
苏州太湖园博实业发展有限公司	苏州市临湖温泉供水有限公司	否	4,200.00	保证担保	2023/12/30
合计	-	-	457,845.00	-	-

截至本募集说明书出具之日，发行人上述到期对外担保事项未发生代偿情形。

(八) 未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 3 月末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

(九) 受限资产情况

截至 2021 年末，发行人所有权或使用权受限的资产合计 307,257.75 万元，占总资产比重为 6.62%，具体明细如下：

单位：万元

项目	期末余额	受限原因
货币资金	40,737.53	资金监管、承兑汇票保证金
存货	104,241.25	银行借款抵押、对外担保
固定资产	21,910.02	银行借款抵押、对外担保
无形资产	80,736.76	银行借款抵押、对外担保
投资性房地产	59,432.20	银行借款抵押、对外担保
一年内到期非流动资产	200.00	信托保障金
合计	307,257.75	

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2021 年 8 月 2 日出具的《2021 年度苏州市吴中城市建设投资发展有限公司信用评级报告》（信评委函字（2021）2085M 号），发行人主体信用评级为 AA+，评级展望为稳定。

本期债券未进行债项评级。

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 2022 年 3 月末，发行人及其子公司获得主要贷款银行授信额度合计 212.68 亿元，已使用额度 157.95 亿元，尚未使用的授信额度为 54.73 亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

序号	授信银行	总授信额度	已使用额度	未使用额度
1	常熟农商行	3.90	-	3.90
2	工商银行	10.00	7.52	2.48
3	光大银行	20.00	17.70	2.30
4	广发银行	1.50	1.00	0.50
5	恒丰银行	6.20	4.83	1.37
6	华夏银行	8.00	8.00	-
7	建设银行	4.56	4.56	-
8	江南农商行	0.49	0.49	-
9	江苏银行	10.00	9.23	0.77
10	江阴农商行	0.10	0.05	0.05
11	交通银行	10.00	7.17	2.83
12	民生银行	1.00	0.99	0.01
13	南京银行	5.00	3.05	1.95
14	宁波银行	11.88	8.81	3.07
15	农业银行	3.00	2.90	0.10
16	平安银行	9.75	5.00	4.75
17	浦发银行	5.00	3.38	1.62

18	上海银行	10.00	8.69	1.31
19	苏州农商行	3.58	3.09	0.49
20	苏州银行	23.02	20.92	2.10
21	无锡农商行	8.50	6.40	2.10
22	兴业银行	15.00	9.36	5.64
23	邮储银行	4.00	2.90	1.10
24	招商银行	10.00	-	10.00
25	浙商银行	6.00	3.50	2.50
26	中国银行	16.00	12.61	3.39
27	中信银行	6.20	5.80	0.40
	总计	212.68	157.95	54.73

(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 44 只/166.55 亿元，累计偿还债券 74 亿元。

2、截至 2022 年 3 月末，公司已发行尚未完成兑付的公司信用类债券余额为 131.55 亿元，明细如下：

单位：亿元、%

序号	发行主体	债务融资工具品种	产品简称	起息日	发行规模	发行期限	存续规模	票面利率	偿付情况
1	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	定向债务融资工具	17 吴中城投 PPN002	2017/11/16	5	5 年	5	6.3	正常
2		公司债券	19 吴城 01	2019/8/9	10	3+2 年	10	4.48	正常
3		定向债务融资工具	19 吴中城投 PPN003	2019/8/29	8	3 年	8	4.48	正常
4		公司债券	19 吴城 02	2019/9/19	5	3+2 年	5	4.45	正常
5		定向债务融资工具	19 吴中城投 PPN004	2019/12/20	2	3 年	2	4.3	正常
6		定向债务融资工具	19 吴中城投 PPN005	2019/12/23	2	3 年	2	4.25	正常

7	定向债务融资工具	20 吴中城投(疫情防控债)PPN001	2020/3/12	2	3 年	2	3.57	正常
8		公司债券 G20 吴城 1	2020/3/19	2	3+2 年	2	3.6	正常
9		公司债券 20 吴城 01	2020/5/22	7	3+2 年	7	3.35	正常
10		中期票据 20 吴中城投 MTN001	2020/6/22	5	3 年	5	3.62	正常
11		公司债券 20 吴城 02	2020/7/20	3	3+2 年	3	4.2	正常
12		中期票据 20 吴中城投 MTN002	2020/8/31	5	3 年	5	3.8	正常
13		定向债务融资工具 20 吴中城投 PPN002	2020/9/25	3	3+2 年	3	4.29	正常
14		超短期融资券 21 吴中城投 SCP014	2021/9/23	4	0.74 年	4	2.75	正常
15		定向债务融资工具 21 吴中城投 PPN001	2021/6/10	3	3 年	3	3.8	正常
16		定向债务融资工具 21 吴中城投 PPN002	2021/6/17	2	3 年	2	3.9	正常
17		定向债务融资工具 21 吴中城投 PPN003	2021/8/12	5	3 年	5	3.55	正常
18		定向债务融资工具 21 吴中城投 PPN004	2021/8/26	3.05	3 年	3.05	3.75	正常
19		定向债务融资工具 21 吴中城投 PPN005	2021/9/2	1	3 年	1	3.69	正常
20		定向债务融资工具 21 吴中城投 PPN006	2021/9/26	5	3 年	5	3.95	正常
21		公司债券 21 吴城 01	2021/5/24	5	3+2 年	5	3.74	正常
22		超短期融资券 21 吴中城投 SCP016	2021/10/18	2	0.74	2	2.95	正常

23		定向债务融资工具	21 吴中城投 PPN007	2021/10/22	5	3	5	3.92	正常
24		超短期融资券	21 吴中城投 SCP017	2021/10/28	3	0.74	3	2.94	正常
25		公司债券	21 吴城 G1	2021/11/29	3	3	3	3.4	正常
26		超短期融资券	21 吴中城投 SCP019	2021/11/24	2	0.74	2	2.87	正常
27		超短期融资券	21 吴中城投 SCP018	2021/11/25	3	0.74	3	2.84	正常
28		公司债券	22 吴城 G1	2022/1/21	3	3	3	3.15	正常
29		中期票据	22 吴中城投 MTN001	2022/2/21	10	3	10	3.1	正常
30		定向债务融资工具	22 吴中城投 PPN001	2022/3/14	1.5	3	1.5	3.55	正常
31	苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司	公司债券	20 太旅 01	2020/9/18	5	3 年	5	4.2	正常
32		定向债务融资工具	21 太湖旅游 PPN001	2021/6/15	2	3 年	2	4.49	正常
33		定向债务融资工具	21 太湖旅游 PPN002	2021/9/15	3	2 年	3	3.95	正常
34		公司债券	GC 太旅 01	2021/5/18	2	3 年	2	4.4	正常
合计		-	-	-	131.55	-	131.55	-	-

- 3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。
- 4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已注册/批准尚未发行的债券情况如下：

单位：亿元

序号	注册/批准主体	债券品种	注册/批准机构	注册时间	注册/批准规模	已发行金额	尚未发行金额
1	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	小公募公司债	证监会	2020/11/2	20	10	10
2		PPN	交易商协会	2021/10/18	10	0	10
3		PPN	交易商协会	2022/4/21	10	0	10
4		SCP	交易商协会	2020/9/28	30	14	16

5	苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司	PPN	交易商协会	2020/8/7	15	5	10
	合计	-	-	-	85	29	56

(四) 其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

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

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

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵消。

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

根据2022年7月1日起生效的《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过），在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债

券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）本期债券发行情况的信息披露

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

- 1、发行人股东批复；
- 2、发行人董事会决议；
- 3、本期债券募集说明书；
- 4、法律意见书；
- 5、本期债券之债券持有人会议规则；
- 6、本期债券之债券受托管理协议；
- 7、经审计的公司最近三年的资产负债表、利润表、现金流量表及审计意见全文；
- 8、公司最近一期未经审计的财务报表；
- 9、交易所规定的其他文件。

（二）本期债券存续期内重大事项的信息披露

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

- 1、公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- 3、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、公司控股股东或者实际控制人变更；

- 6、公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、公司或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- 12、公司转移债券清偿义务；
- 13、公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、公司未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 21、公司未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- 22、公司违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- 23、募集说明书约定或公司承诺的其他应当披露事项；
- 24、公司拟变更债券募集说明书的约定；
- 25、公司拟修改债券持有人会议规则；
- 26、公司拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- 27、其他可能影响公司偿债能力或债券持有人权益的事项。

(三) 本期债券兑付及其他事项的信息披露

1、在债券存续期间，发行人将在本期债券本息兑付日前 7 个工作日，披露付息及本金兑付事宜；

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

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

截至报告期各期末，发行人货币资金余额及受限情况详见本募集说明书第五节“三、发行人财务状况分析”。

3、发行人于本息偿付日前 20 个交易日跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

(1) 发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

(2) 发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

(3) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人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按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

三、救济措施

1、如发行人违反本节相关偿债保障措施承诺和资信维持承诺要求，且未能在上述约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求¹，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

(1) 按照相关偿债保障措施承诺和资信维持承诺约定配合持有人调研发行人。

(2) 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。

(3) 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

四、调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

(1) 发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺，持有人根据“三、救济措施”要求调研的。

¹ 持有人向发行人提出要求时应一并告知受托管理人，受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况。

(2) 发行人违反本募集说明书约定的资信维持承诺且未在本节“二、资信维持承诺”约定的时间内恢复承诺，持有人根据“三、救济措施”要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

(1) 当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

(2) 受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本期调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。²

(3) 受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

(4) 持有人、受托管理人可采取访谈、参观、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

(5) 调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

(6) 持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

(1) 发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

(2) 发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

(3) 发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

² 受托管理人应协助持有人推举持有人代表。如对推选代表有争议的，应通过持有人会议机制处理。

(4) 对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

- 1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。
- 2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。
- 3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。
- 4、发行人违反本募集说明书的相关约定、金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。
- 5、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

- 1、本期债券构成上述违约情形及认定情形中第 5 项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。
- 2、发行人的违约责任可因如下事项免除：
 - (1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。
 - (2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为由发行人与本期债券持有人通过协议方式商定。
- 3、发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，向本次债券的受托管理人东吴证券股份有限公司住所

地仲裁委员会即苏州仲裁委员会提起仲裁。

4、如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。本节列示了《债券持有人会议规则》之内容，投资者在作出相关决策时，可查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》内容

（一）债券持有人会议的职权

1、债券持有人会议具有以下职权：

（1）当发行人变更本次债券《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议做出决议；

（2）在发行人不能偿还本次债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案做出决议，对是否委托受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息做出决议，对是否委托受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序做出决议；

（3）当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及是否行使债券持有人依法享有的权利做出决议；

（4）对决定变更、解聘受托管理人做出决议；

（5）在法律、法规许可的范围内变更或修改《债券持有人会议规则》；

（6）对决定是否同意发行人与债券受托管理人拟修改《债券受托管理协议》或达成相关补充协议做出决议；

（7）当偿债保障措施发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有的权利的方案作出决议；

(8) 当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

(9) 法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议做出决议的其他情形。

2、债券持有人进行表决时，每一张本次未偿还债券（面值为人民币 100 元）享有一票表决权。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

在本次债券存续期间，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。

债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

（二）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应当及时召开债券持有人会议：

(1) 发行人拟变更《募集说明书》的重要约定；

(2) 拟修改《债券持有人会议规则》；

(3) 拟变更债券受托管理人或者《债券受托管理协议》的主要内容；

(4) 发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

(5) 发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

(6) 发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

(7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

(9) 发行人、单独或合计持有本次未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

(10) 《募集说明书》约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或《债券持有人会议规则》的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

适用前款规定的简化程序的，债券受托管理人应向债券持有人发出公告，载明拟审议的议案。自公告发出之日起五个工作日内，债券持有人应以电子邮件或书面形式回复是否同意拟审议的议案；债券持有人未回复的，视为同意拟审议的议案。

2、债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债券受托管理人应自知悉该事项后及时召开债券持有人会议。

发行人、单独或者合计持有本次未偿还债券面值总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的，债券受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，债券受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。

债券受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本次未偿还债券面值总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的有表决权的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

发行人根据本节第 2 条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

4、债券持有人会议应当有律师见证。召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题进行见证并出具法律意见：

- (1) 会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、《债券持有人会议规则》的规定；
- (2) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；
- (3) 会议的表决程序、有效表决权、决议的合法性；
- (4) 应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（三）债券持有人会议的通知

1、召集人应当至少于债券持有人会议召开日前 10 个交易日依据监管部门规定的途径和形式发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。

2、债券持有人会议公告内容包括但不限于下列事项：

- (1) 债券发行情况；
- (2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- (3) 会议时间和地点；
- (4) 会议召开形式：可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计

票方式等信息；

(5) 会议拟审议议案；

(6) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日：应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项：债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

2、债券持有人会议的债权登记日应当为债券持有人会议召开日前 1 个交易日。于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 1 个交易日以书面方式向会议召集人确认其将参加本次债券持有人会议及其所持有的本次未偿还债券面值，并提供第（五）节第 1 款规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

3、发出债券持有人会议通知后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以取消该次债券持有人会议并及时披露。除上述事项外，非因不可抗力或《债券持有人会议规则》另有规定，债券持有人会议不得延期或取消。

因不可抗力或《债券持有人会议规则》另有规定确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议的，召集人应当及时发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应当采用与会议通知相同的方式、途径进行披露，并且不得因此变更债券持有人债权登记日。

4、债券持有人会议原则应在发行人或债券受托管理人住所地的适当场所召

开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

（四）债券持有人会议的议案

1、提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项；

债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据第（一）节第1条和第（二）节第1条的规定决定。未担任该次债券持有人会议召集人的发行人、债券受托管理人、单独或合并持有本次未偿还债券面值总额10%以上的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

持有人会议召开前，债券受托管理人应当就提交债券持有人会议审议的议案与发行人、提议人或其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善，确保议案符合相关规定或约定并具有明确和切实可行的决议事项。

2、发行人、债券受托管理人、单独或合并持有本次未偿还债券面值总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。

债券持有人会议召开前有临时提案提出的，应于召开日期的至少5个交易日前提出；会议召集人应当在召开日期的至少2个交易日前发出债券持有人会议补充通知，披露提出临时提案的主体姓名或名称、持有债券的比例（如有）和新增提案的内容。并在刊登债券持有人会议通知的同一途径进行披露。

3、除本节第2条规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议不得对会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合《债券持有人会议规则》内容要求的提案进行表决并做出决议。

（五）债券持有人会议的出席、委托及授权事项

1、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责

人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 是否具有表决权；
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- (5) 委托人签字或盖章。

投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。

债券受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和代理人的姓名或名称及其持有或者代表的本次未偿还债券张数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用从证券登记结算机构取得并无偿提供给召集人。

2、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构（如有）应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，

并及时披露跟踪评级结果。

3、除涉及发行人商业秘密或受适用法律和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人、债券受托管理人的质询和建议做出答复或说明。

4、召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议人员姓名（或单位名称）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本次未偿还债券面值总额或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

（五）债券持有人会议的召开和表决

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。

2、债券持有人会议需由代表本次未偿还债券面值总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方为有效。

若出席债券持有人会议人数未满足上述条件，则召集人需重新发出召开债券持有人会议的通知。若在 20 个交易日内，召集人连续 2 次发出召开债券持有人会议的通知但均未有代表本次未偿还债券面值总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人（或债券持有人代理人）出席，则召集人可发出第 3 次债券持有人会议通知并召开债券持有人会议，该次债券持有人会议无需由代表本次未偿还债券面值总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人（或债券持有人代理人）出席即可召开。

3、债券受托管理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人（或其代理人）担任该次会议的主持人；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主持人并主持会议。

4、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人（或其代理人）担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责监票，律师负责见证表决过程，并由前述债券持有人、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，监票人当场公布表决结果。

5、披露的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。

除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能做出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。会议主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能做出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时披露。召集人应根据中国证券监督管理委员会和证券交易所的法律规定和具体规则，向中国证券监督管理委员会指定机构及本次债券上市的证券交易所报告。

6、债券持有人会议不得就会议通知未载明的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

7、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券（面值为人民币 100 元）享有一票表决权（《募集说明书》等另有约定的，从其约定）。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决；债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，应当回避表决。回避表决的票数不计入本次债券的总票数。

8、债券持有人会议投票表决以记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有本次债券张数的对应表决结果应计为“弃权”。

9、下列债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次未偿还债券面值在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入发行人本次未偿还债券面值总额：

- (1) 债券发行人；
- (2) 持有本次债券且持有债券发行人 10%以上股权的股东；
- (3) 债券发行人及上述第(2)项所列债券发行人股东的重要关联方；
- (4) 其他重要关联方。

确定上述第(2)项和第(3)项无表决权的债券持有人时，发行人股东的股权登记日为债券持有人会议债权登记日当日。

10、债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或其代理人）所持本次未偿还债券面值总额二分之一以上（不含二分之一）同意方为能形成有效决议；对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经代表本期债券表决权三分之二以上（不含三分之二）的债券持有人（或其代理人）同意才能生效。

11、债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。

债券持有人单独行使债权等合法权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《管理办法》和《募集说明书》明确规定债券持有人做出的决议对发行人有约束力的情形之外：

(一) 如果该决议是根据债券持有人、受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

(二) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

12、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时披露。

召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议，会议决议包括但不限于以下内容：

(一) 出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所持有、代表的本次未偿还债券面值总额及占发行人本次未偿还债券面值总额

的比例；

(二) 本次债券持有人会议的有效性；

(三) 本次债券持有人会议各项议案的议题、内容和表决结果。

13、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之书面会议记录。会议记录包括以下内容：

(一) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

(二) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；

(三) 本次会议见证律师和监票人的姓名；

(四) 出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所持有、代表本次未偿还债券面值总额及占本次未偿还债券面值总额的比例；

(五) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；

(六) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；

(七) 法律、行政法规、部门规章规定及债券持有人认为应载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

14、债券受托管理人应当妥善保管其执行受托管理事务的有关文件档案，包括但不限于本次债券的债券持有人会议的会议文件、资料(包括债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的授权委托书等)，保管期限应符合有关法律法规的规定。债券持有人会议文件、资料的保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、债券受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，债券受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

(六) 附则

1、法律、行政法规和部门规章对《债券持有人会议规则》另有明确规定的，从其规定；除债券持有人会议依法行使职权外，《债券持有人会议规则》不得变

更。

2、债券持有人会议的会议费、律师费等全部费用由发行人承担。在预计发行人不能偿还债务且债券持有人会议决议要求债券受托管理人对发行人采取财产保全措施时，若根据法律规定或人民法院要求应当提供财产保全担保的，相关保证金由全体债券持有人共同承担。

3、《债券持有人会议规则》在发行人本次债券债权初始登记日起生效。投资者认购发行人发行的本次债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》，接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意《债券持有人会议规则》。

4、《债券持有人会议规则》的修改由债券持有人会议召集人、债券受托管理人、发行人、单独或合并持有本次未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人提出修订方案，并应经债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当由发行人提出修订方案或取得发行人的书面同意。

5、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第十三节 受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，发行人聘请东吴证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券视作同意东吴证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定。本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

一、债券受托管理人

根据发行人与东吴证券股份有限公司签署的《债券受托管理协议》，东吴证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

（一）债券受托管理人基本情况

公司名称：东吴证券股份有限公司

注册地址：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

联系人：陆晓斌、魏欣辰、谢歌

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼

联系电话：0512-62936343

传 真：0512-62938665

邮政编码：215021

（二）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至本募集说明书签署日，除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本期债券发行的主承销商外，债券受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行本期公司债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》内容

（一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘请东吴证券作为本次债券的债券受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、《募集说明书》、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定，行使权利和履行义务，协助债券持有人维护法定或约定的权利，保护债券持有人的利益。

3、债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意东吴证券作为本次债券的债券受托管理人，且视为其同意《债券受托管理协议》的所有约定。

（二）发行人的权利与义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本次债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按半年度将资金使用计划书面告知受托管理人。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行

职责；

- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (24) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (25) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(27) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

7、发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

(1) 制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

(2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

(3) 内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

(4) 采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

(5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

8、预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的追加偿债保障措施包括：

- (1) 追加担保；
- (2) 不向股东分配利润；
- (3) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (4) 调停或者停发董事和高级管理人员的奖金；
- (5) 主要责任人不得调离。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

受托管理人在对发行人申请财产保全措施前应当通过债券持有人会议作出决议。根据法律规定或人民法院要求应当提供财产保全担保的，相关保证金由全体债券持有人按照其持有的本次未偿还债券的比例共同先行承担。具体承担方式根据《债券受托管理协议》第3.14条之约定执行。

9、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

10、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

11、发行人应当对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在3个工作日内通知受托管理人。

12、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管

理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

13、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

14、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.18 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按照以下规定垫付，垫付方有权向发行人进行追偿：

(1) 受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

(2) 受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

15、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，

有权按照每季度一次代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- (1) 就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；
- (2) 每年不少于一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- (3) 每年不少于一次调取发行人、增信机构银行征信记录；
- (4) 每年不少于一次对发行人和增信机构进行现场检查；
- (5) 每年不少于一次约见发行人或者增信机构进行谈话；
- (6) 每年不少于一次对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- (7) 每年不少于一次查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；
- (8) 每年不少于一次结合募集说明书约定的投资者权益保护机制，检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每季度检查一次发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当至少在本次债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过交易所和证监会要求的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年一次对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书

约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施，由此产生的相关费用承担方式根据《债券受托管理协议》第 3.14 条之约定执行。

10、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还本次债券时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。由此产生的相关费用由发行人承担。

13、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人按规定的和约定履行义务的情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范化解信用风险和处置违约事件，切实维护债券持有人合法权益。

受托管理人应当按照监管机构的相关要求完成专项或全面风险排查，并将排查结果在规定时间内向证券交易所报告。

14、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

15、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

17、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定，包括发行人偿债保障措施承诺、资信维持承诺、救济措施、调研发行人。

18、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

19、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。受托管理人履行《债券受托管理协议》不收取受托管理报酬。

受托管理人为履行受托管理职责发生的相关费用的承担方式：

- (1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；
- (2) 在取得发行人同意后，基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；
- (3) 因发行人未履行《债券受托管理协议》和《募集说明书》项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述(1)或(2)项下的费用，由发行人直接支付，受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。

受托管理人行使《债券受托管理协议》项下受托管理职责而发生的上述(1)、(2)、(3)项下的合理费用，应由发行人补偿。

(四) 受托管理事务报告

- 1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。
- 2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 受托管理人履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况，碳中和项目进展情况和环境效益等；
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 偿债能力和意愿分析；

(9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- (1) 受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现第 3.4 条第（1）项至第（23）项等情形的；
- (5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人应当勤勉尽责，公正履行受托管理职责，不得损害债券持有人利益，不得利用作为债券受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

受托管理人应建立健全内部信息隔离制度和防火墙制度，不得将本次债券的任何保密信息披露或提供给任何其他客户，不得与债券持有人之间存在利益冲突。

受托管理人与发行人存在利益冲突的情形包括：

- (1) 发行人持有受托管理人 20%以上股权；
- (2) 受托管理人持有发行人 20%以上股权；
- (3) 受托管理人为本次债券提供担保；
- (4) 受托管理人为发行人除本次债券以外的其他债务提供担保；
- (5) 其他可能导致受托管理人无法公正履行相关职责的情形。

下列与发行人相关的业务，不被视为受托管理人与发行人或债券持有人存在利益冲突，受托管理人将按照监管规定及内部有关信息隔离的管理要求，通过业

务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形，相关业务包括：

- (1) 自营买卖发行人发行的证券；
- (2) 为发行人提供证券投资咨询以及财务顾问服务；
- (3) 为发行人提供承销服务；
- (4) 为发行人提供收购兼并服务；
- (5) 发行人已发行证券的代理买卖；
- (6) 开展与发行人相关的股权投资；
- (7) 为发行人提供资产管理服务；
- (8) 为发行人提供其他经中国证监会许可的业务服务。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、在本次债券存续期内，若受托管理人在履行受托管理职责期间与发行人存在利益冲突情形的，发行人应当向受托管理人报告，受托管理人应当依据《债券受托管理协议》第 5.3 条的规定履行信息披露义务。

受托管理人与发行人之间存在利益冲突导致受托管理人无法公正履行相关职责的，双方应当先协商解决利益冲突。协商不成或利益冲突无法解决的，受托管理人应当召集债券持有人会议，辞去债券受托管理人职务，并经债券持有人会议决议，聘任新任债券受托管理人。受托管理人未召集债券持有人会议，辞去债券受托管理人的，发行人应当披露上述利益冲突的情形，自行召开或提请债券持有人召开债券持有人会议更换债券受托管理人。

4、当受托管理人与发行人存在利益冲突而未履行《债券受托管理协议》第 6.3 条规定义务的，应当就各自过错程度对债券持有人造成的损失分别承担赔偿责任。

(六) 受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- (2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 受托管理人提出书面辞职；
- (4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人接受受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- (1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- (2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- (1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- (2) 受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；
- (3) 受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内

部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（九）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

2、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本次债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本次债券存续期内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或本次债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致受托管理人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人提出权利请求或索赔，发行人应对受托管理人给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人免受损害，但受托管理人对此同样具有过错的，应相应减轻发行人的赔偿责任。

若因受托管理人欺诈、故意不当行为或重大疏忽导致发行人遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对发行人提出权利请求或索赔），受托管理人应对发行人给予赔偿（包括但不限于偿付发行人就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使发行人免受损害，但发行人对此同样具有过错的，应相应减轻受托管理人的赔偿责任。

3、发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

(十) 法律适用和争议解决

- 1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。
- 2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，按照双方约定的通过向苏州仲裁委员会提起仲裁解决纠纷。
- 3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：苏州市吴中城市建设投资集团有限公司

住所：苏州吴中经济开发区苏街 103 号

法定代表人：沈博名

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：钱江

联系地址：苏州吴中经济开发区苏街 103 号

电话号码：0512-65132055

传真号码：0512-65132055

二、牵头主承销商/簿记管理人

名称：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

经办人员/联系人：陆晓宬、魏欣辰、谢歌

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

电话号码：0512-62936343

传真号码：0512-62938665

邮政编码：215021

三、联席主承销商

名称：开源证券股份有限公司

法定代表人：李刚

住所：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

联系人：周峰

联系地址：西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

联系电话：029-88365801

传真：029-88365835

邮政编码：710065

四、律师事务所

名称：江苏竹辉律师事务所

住所：江苏省苏州工业园区星都街 72 号宏海大厦 19 楼

负责人：汤敏

经办人员/联系人：郎一华

联系地址：江苏省苏州工业园区星都街 72 号宏海大厦 19 楼

电话号码：0512-69330269

传真号码：0512-69330269

邮政编码：215000

五、会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

执行事务合伙人：李尊农

经办人员/联系人：周斌

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 18 楼

电话号码：025-83516450

传真号码：025-83206200

邮政编码：210019

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：戴文桂

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

七、受托管理人

名称：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

经办人员/联系人：陆晓宬、魏欣辰、谢歌

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号

电话号码：0512-62936343

传真号码：0512-62938665

邮政编码：215021

八、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与本次发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

一、发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合面向专业投资者公开发行公司债券的条件。

发行人：苏州市吴中城市建设投资集团有限公司



法定代表人：

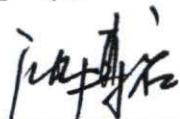
沈博名

签署日期：2022年7月19日

二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

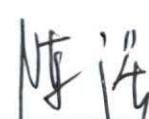
董事：



沈博华



潘东华



陈强



全之勇



李勇

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司

2022年7月19日



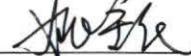
二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

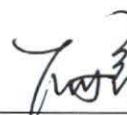
监 事：



吴 蔚



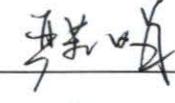
姚金花



石 婷



顾丽莉



严莉娟



苏州市吴中城市建设投资集团有限公司

2022 年 7 月 19 日

二、发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员：



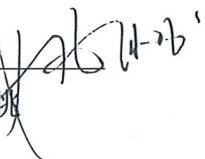
仲彩平



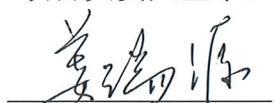
三、主承销商声明

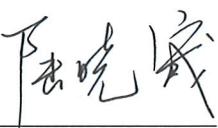
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表人）签字：


姚明

项目负责人签字：


姜瑞源


陆晓成



法定代表人授权委托书

东证授【2022】5号

授权人：范 力 东吴证券股份有限公司董事长

被授权人：姚 眇 东吴证券股份有限公司副总裁

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

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

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

本授权委托书的有效期自发布之日起至 2022 年 12 月 31 日。被授权人应诚信、审慎行使上述授权，否则要承担相应的经济和法律责任。

特此授权。



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表人）签字：

李刚
李刚

项目负责人签字：

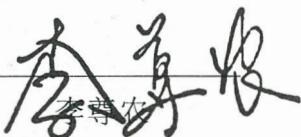
周峰
周峰



五、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：


李军杰
李军杰

签字注册会计师：



周斌
341300930008

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年7月19日



四、发行人律师声明

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

律师事务所负责人：

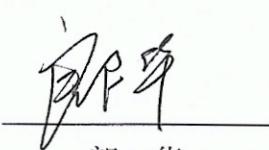


汤敏

经办律师：



李国兴



郎一华



第十六节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告；
- 2、发行人最近一期的财务报表；
- 3、主承销商关于本次债券的核查意见；
- 4、发行人律师为本次债券出具的法律意见书；
- 5、《债券持有人会议规则》；
- 6、《债券受托管理协议》；
- 7、中国证监会同意本次债券注册的文件。

二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

在本期债券存续期内，投资者可至下列地点查阅上述备查文件：

1、发行人：苏州市吴中城市建设投资集团有限公司

联系地址：苏州吴中经济开发区苏街 103 号

联系人：钱江

联系电话：0512-65132055

邮政编码：215104

2、牵头主承销商：东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼

联系人：陆晓宬、魏欣辰、谢歌

联系电话：0512-62936343

邮政编码：215021

(本页无正文，为《苏州市吴中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（第三期）募集说明书》签署页)

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司

2022 年 7 月 19 日

