



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

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

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

除非另有说明或要求，本次债券募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“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	II
释 义	8
第一节 发行概况	10
一、本期债券发行的基本条款.....	10
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	12
第二节 募集资金运用	13
一、本期债券募集资金金额.....	13
二、本期债券募集资金使用计划.....	13
三、募集资金的现金管理.....	14
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	14
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	14
六、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	15
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	16
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	17
第三节 发行人基本情况	20
一、公司概况.....	20
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	20
三、发行人的股权结构.....	22
四、发行人重要权益投资情况.....	22
五、发行人的治理结构等情况.....	27
六、发行人的董监高情况.....	35
七、发行人主营业务情况.....	38
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	62
第四节 发行人主要财务情况	63
一、发行人财务报告总体情况.....	63
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	66
三、发行人财务状况分析.....	78

第五节 发行人信用状况	107
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	107
二、发行人其他信用情况.....	107
第六节 备查文件	112
一、备查文件.....	112
二、查阅地点.....	112

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/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

本募集说明书摘要中，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 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“第二节 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”。

第二节 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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。截至本募集说明书摘要签署日，“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。

第三节 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，截至本募集说明书摘要签署日，发行人公司实收资本为人民币 512,541.81 万元。

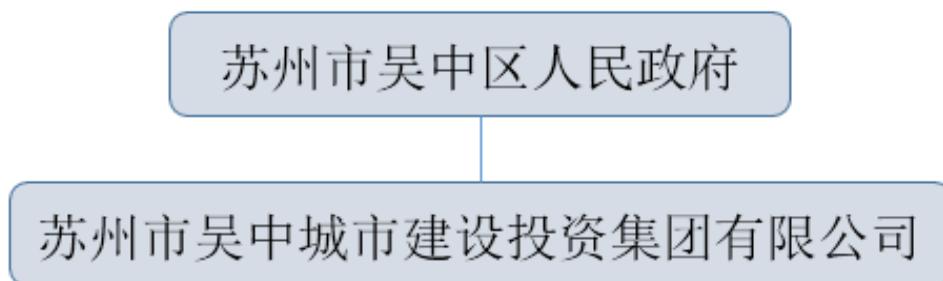
（三）重大资产重组情况

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

截至本募集说明书摘要签署日，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。

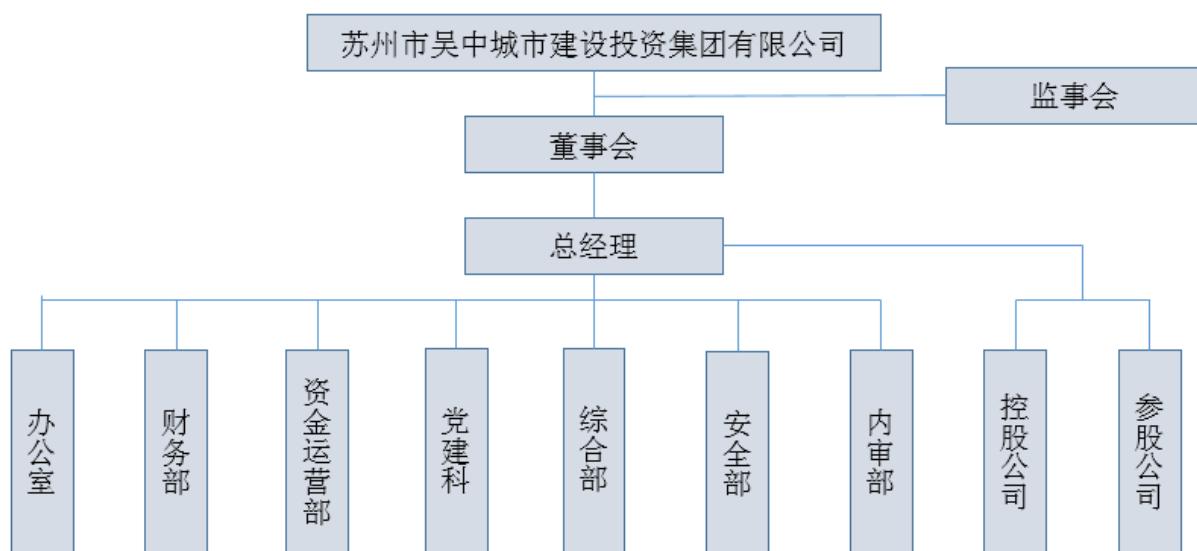
注 4：发行人对国元安睿产业基金的投资为集合信托计划的劣后认购资金，非股权投资。

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工作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。

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

截至本募集说明书摘要出具日，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
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

截至本募集说明书摘要签署日，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
苏州市中浩五金机电设备有限公司	百叶塑料件	元/套	塑料	50	319	银行承兑汇票

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
吴江南玻玻璃有限公司	玻璃原片	元/平方米	石英砂	34	963	银行承兑
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)	玻璃原片	元/平方米	石英砂	51	215	银行承兑

湖)有限公司						
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建设，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。

第四节 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		
应收账款	2,094,192,964.67	应收票据及应收账款	2,421,446,881.00
应付票据	896,363,659.57		
应付账款	243,885,531.42	应付票据及应付账款	1,140,249,190.99

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

项目节点 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摘要第五节“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	-	-

截至本募集说明书摘要出具之日，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	

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

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		公司债券	20 太旅 01	2020/9/18	5	3 年	5	4.2	正常
32	苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司	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、截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在存续可续期债。
- 4、截至本募集说明书摘要签署日，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）募集说明书摘要》签署页)

