
苏州市吴江城市投资发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

截至 2022 年末，本公司面临的风险因素与公司最近一期《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第二期)》中“重大事项提示”以及第一节“风险提示及说明”章节及《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司公司债券中期报告（2022 年）》中“重大风险提示”章节相比，无重大不利变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	29
第三节 报告期内重要事项.....	30
一、 财务报告审计情况.....	30
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、 合并报表范围调整.....	31
四、 资产情况.....	31
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	32
六、 负债情况.....	32
七、 利润及其他损益来源情况.....	34
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	34
九、 对外担保情况.....	35
十、 重大诉讼情况.....	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	36
十二、 向普通投资者披露的信息.....	36
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	36
一、 发行人为可交换债券发行人.....	36
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	36
三、 发行人为绿色债券发行人.....	36
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	36
五、 其他特定品种债券事项.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	36
第六节 备查文件目录.....	37
财务报表.....	39
附件一： 发行人财务报表.....	39

释义

元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2022 年度
公司、本公司、发行人	指	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司公司章程
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
募集资金专项账户	指	发行人银行开立的专项用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付的银行账户
审计机构、会计师事务所、中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司
中文简称	吴江城投
外文名称（如有）	Suzhou Wujiang Urban Investment and Development Co., Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王雪良
注册资本（万元）	577,600.00
实缴资本（万元）	577,600.00
注册地址	江苏省苏州市 吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼
办公地址	江苏省苏州市 吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼
办公地址的邮政编码	215000
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	沈育新
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、副总经理
联系地址	江苏省苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼
电话	0512-60900832
传真	0512-60900806
电子信箱	310794148@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室

报告期末实际控制人名称：苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室

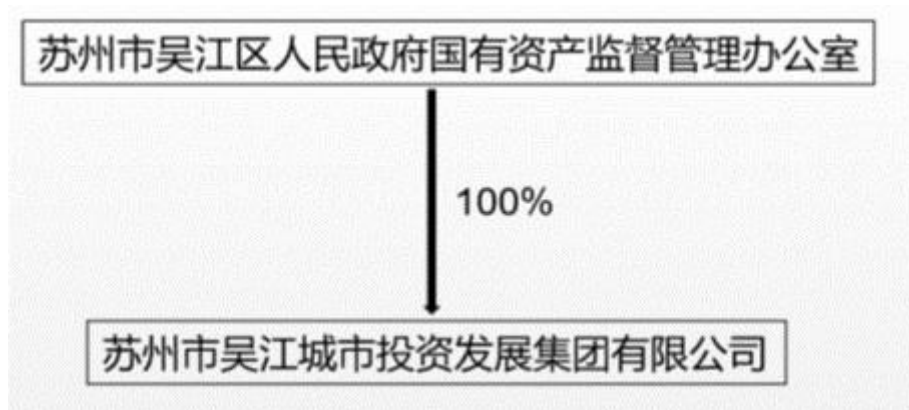
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：控股股东苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室持有本公司 100%股权，所持有的本公司股权不存在质押或存在争议的情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：实际控制人苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理办公室持有本公司 100%股权，所持有的本公司股权不存在质押或存在争议的情况

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类	变更人员名	变更人员职	变更类型	决定（议）	工商登记完
-------	-------	-------	------	-------	-------

¹均包含股份，下同。

型	称	务		时间或辞任 生效时间	成时间
董事	张中军	董事	离任	2022-07	2022-07
董事	倪麟英	董事	离任	2022-07	2022-07
监事	戴洪祥	监事主席	离任	2022-05	2022-05
董事	蒋瑜	董事	聘任	2022-05	2022-07
董事	汪晓萍	董事	聘任	2022-05	2022-07
监事	朱丽燕	监事	聘任	2022-01	2022-02

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 30%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：王雪良

发行人的董事长或执行董事：王雪良

发行人的其他董事：沈育新、蒋瑜、沈昌寰、汪晓萍、王要玉、周芳

发行人的监事：肖凌丽、袁静、朱丽燕

发行人的总经理：王雪良

发行人的财务负责人：戴洪祥

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

受区国资办委托，管理和经营授权范围内的国有资产、城市资源（含停车服务）以及对外投资，负责实施授权的重大城建发展项目（国家有规定的凭有效证书经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

（一）基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用。城市基础设施建设有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，而且其产品服务的价格受到国家政策调控，故投资回报率较低。但是，城市基础设施建设的完善，有助于改善城市投资环境、提高生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用。近年来，随着投融资体制改革的不断

深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

近几年来，我国城市化率大幅度提高，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。然而，由于我国正处于城市化快速发展、消费结构不断升级和生活质量全面提高的发展阶段，城市基础设施的建设和服务水平从总体上看仍然滞后于城市化的要求，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、垃圾和污水处理设施不足等问题在很大程度上影响着我国城市综合服务能力的发挥，所以加快城市基础设施是我国城市化进程的客观需要。

目前，国家已出台相关政策推进城市基础设施建设的进程。未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，城市化水平到 2020 年将达到 60.00%左右。尽管近年来我国城市化进程发展较快，但与发达国家（城市化率达 80.00%以上）相比，我国城市化水平尚存在较大的差距，因此长期来看，我国城市化建设将有较大发展空间。根据中共中央、国务院印发的国家新型城镇化规划（2014-2020 年），国家将继续优化提升东部地区城市群。东部地区城市群主要分布在优化开发区域，面临水土资源和生态环境压力加大、要素成本快速上升、国际市场竞争加剧等制约，必须加快经济转型升级、空间结构优化、资源永续利用和环境质量提升。京津冀、长江三角洲和珠江三角洲城市群，是我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强、吸纳外来人口最多的地区，要以建设世界级城市群为目标，继续在制度创新、科技进步、产业升级、绿色发展等方面走在全国前列，加快形成国际竞争新优势，在更高层次参与国际合作和竞争，发挥其对全国经济社会发展的重要支撑和引领作用。科学定位各城市功能，增强城市群内中小城市和小城镇的人口经济集聚能力，引导人口和产业由特大城市主城区向周边和其他城镇疏散转移。依托河流、湖泊、山峦等自然地理格局建设区域生态网络。东部地区其他城市群，要根据区域主体功能定位，在优化结构、提高效益、降低消耗、保护环境的基础上，壮大先进装备制造业、战略性新兴产业和现代服务业，推进海洋经济发展。充分发挥区位优势，全面提高开放水平，集聚创新要素，增强创新能力，提升国际竞争力。统筹区域、城乡基础设施网络和信息网络建设，深化城市间分工协作和功能互补，加快一体化发展。因此，总体来看，发行人所在区域的城市基础设施行业仍然面临着较好的发展空间和机遇。由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。未来的 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市化将进入加速发展阶段。同时，我国城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。由于经济稳定发展的需要以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模不断扩大，各地政府通过各地的国有企业，以市场化运营方式开展城市基础设施建设业务，因此城市基础设施建设业务具有地域性特点，外来企业进入非常困难。各地的城市基础设施建设公司根据当地政府每年的承建计划开展业务，在当地市场占据区域垄断地位。

（二）土地开发整理行业

土地开发整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划、城市规划、土地开发整理专项规划确定的目标和用途，通过采取行政、经济、法律和工程技术等手段，对土地利用状况进行调查、改造、综合整治、提高土地集约利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境的过程。土地开发整理是一项长期而复杂的社会系统工作，土地开发整理的内容随着国家经济、社会的发展而不断变化。我国现阶段土地开发整理的主要内容：一是调整用地结构；二是平整土地，提高土地集约利用率；三是道路、沟渠、林网等综合建设；四是归并农村居民点；五是恢复利用废弃土地；六是划定地界，确定权属；七是在保护和改善生态环境的前提下，适度开发宜农土地后备资源。与其他行业不同，土地整理开发整治行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。随着土地整理开发制度的不断完善，我国土地整理开发行业规模也逐渐扩大，我国建设用地供应也保持增长势头。

尽管受到国家房地产调控政策的影响，目前全国土地市场整体仍然表现较为疲软。但是受地方政府推地积极和资金压力开始解冻的双重推动，房企拿地热度也走向高涨。目前，

我国面临国内外复杂的经济环境，政府保增长存在一定压力，加之我国城市化进程不断深化带来的刚性需求，未来房地产仍然将在我国经济中扮演十分重要的角色，势必带动土地市场的活跃。可见，随着房地产行业的逐步复苏，我国土地整理开发市场将逐步恢复，未来发展前景良好。

（三）安置房行业

安置房建设是一项政策性、法规性很强的工作，关系人民群众的切身利益和安居乐业，对城市良好形象的树立、投资环境的改善和社会的稳定，都具有重要意义。同时，安置房建设也是一项惠民利民的政策，通过综合利用稀缺的土地资源，使住宅高层化，环境绿色化，配套齐全化，既关乎政府信息公开的诚意，更关乎住房老百姓的切身利益。

城镇化的快速发展是我国动迁安置房行业发展最直接的促进因素。当前，我国城镇化正处在快速发展阶段。

根据国家规划，全国有 21 个城市群。其中国家级城市群有长三角、珠三角和环渤海。已经快速发展的城市群有 10 个，分别是成渝城市群、武汉城市群等，还有 8 个区域性城市群有很大的发展空间，在这一过程中，城镇化的推进要求各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断完善城市建设，以提升城市的内涵和质量，这将极大推动动迁安置房行业的发展。

发行人竞争优势

（1）地理区位优势

发行人位于苏州市吴江区，地处中国经济最发达、城市群体最密集的长江三角洲中心地带、江浙沪交汇处，交通极为便利。目前，开发区构筑了以苏嘉杭高速公路、苏州绕城高速西南段、苏沪高速、苏昆太高速为主的主框架，以 227 省道、230 省道、318 国道等干线公路为次骨架，以吴江南北快速干线、吴江大道等地方公路为重要脉络的公路网络，同周边大城市形成 1 小时都市圈，所有镇村开车 20 分钟可上高速公路、30 分钟左右可达市区，大交通格局基本形成。已建成通车的苏州轨道交通 4 号线，使得吴江区与相城区、姑苏区、吴中区紧密联通起来。发行人所在地区区位优势十分明显。

（2）区域垄断优势

土地开发、城市基础设施建设行业具有鲜明的区域垄断性质，发行人是苏州市吴江区基础设施建设领域的重要企业，根据苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会确定的发展战略，发行人重点负责管理和经营授权范围内的国有资产，对授权的城市建设项目进行投资、建设和管理，是苏州市吴江区重要的城市基础设施建设主体，在基础设施建设、保障房建设等方面发挥重大作用。发行人未来可承接的业务较多，发展空间较大。

（3）城市基础设施建设项目经验丰富，投资建设能力强

发行人作为吴江区重要的城市基础设施建设主体，地位较为突出，业务优势明显，在长期城市基础设施建设与运营的过程中积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下降低投资成本、保证项目质量、缩短工期的高效管理程序。在管理、运营项目较多的情况下，能较好地控制项目的工期、质量以及成本。

（4）渠道资源优势

发行人在承担众多城市建设任务的同时，也以优质服务和过硬质量积淀了良好的品牌优势。发行人不断加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，拥有良好的资信水平，自成立以来，发行人与中国银行、建设银行、工商银行、交通银行、光大银行、国家开发银行等金融机构建立了长期紧密的信贷合作关系，得到强有力的融资支持，有力地保障了吴江区建设的资金需求，并为进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司

生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
土地整理业务	5.48	5.00	8.70	17.54	5.48	5.00	8.70	17.55
代建工程业务	7.44	6.79	8.70	23.82	12.00	10.96	8.70	38.47
污水处理及管网运营业务	1.73	1.72	0.44	5.53	1.49	1.16	22.19	4.78
物业管理业务	0.36	0.3	16.69	1.15	0.07	0.27	-285.71	0.22
安置房销售业务	0.13	0.13	-0.12	0.43	0.38	0.38	0.12	1.23
商品房销售业务	9.36	7.42	20.76	29.97	6.43	5.72	11.09	20.61
酒店营运业务	1.64	0.8	50.92	5.24	1.67	0.87	47.80	5.34
污水检测服务业务	0.03	0.02	33.33	0.10	0.05	0.04	17.72	0.16
游艇营运业务	0	0.01	-57.03	0.01	0.01	0.01	0	0.02
生态园营业务	0.01	0	100.00	0.04	0.01	0	100.00	0.03
代建管理费业务	0.02	0	100.00	0.08	0.04	-	100.00	0.12
天然气销售业务	2.42	2.42	-0.23	7.74	1.09	1.09	-0.06	3.49
管网使用费	0.20	-	100.00	0.63	0.20	-	100.00	0.63
租赁业务	1.01	1.31	-29.58	3.23	1.39	1.76	-27.10	4.45
施工图审查业务	0.08	0.03	62.50	0.26	0.09	0.03	66.67	0.30
资金拆借	0.13	0	100.00	0.42	0.01	-	100.00	0.02

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
业务								
苏州湾文化中心运营业务	0.10	0.07	31.75	0.31	0.02	0.04	-100.00	0.08
剧院业务	0.29	0.23	22.33	0.94	-	-	-	-
旅游服务业务	0.08	0.31	-287.50	0.26	0.03	0.02	33.33	0.10
商品销售业务	0	0	16.77	0.00	0.08	0.07	13.23	0.25
停车场服务	0.15	0.16	-6.67	0.47	0.17	0.13	21.67	0.54
大数据服务业务	0.30	0.36	-18.53	0.97	0.19	0.13	29.62	0.61
广告业务	0	-	100.00	0.01	0	0	97.69	0.00
商业管理服务	0.22	0.36	-62.90	0.70	0.28	0.32	-14.44	0.88
劳务业务	0.04	0	100.00	0.12	-	-	-	-
项目管理服务业务	0.02	0	100.00	0.05	-	-	-	-
咨询服务业务	0	0	-227.00	0.00	-	-	-	-
网络运营服务业务	-	-	-	-	0.04	0.03	27.69	0.12
酒店管理费业务	-	-	-	-	0	-	100.00	0.00
其他业务	0	-	100.00	0.00	0	0	56.89	0.01
合计	31.23	27.43	12.16	100.00	31.2	28.03	10.14	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

2. 收入和成本分析

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

代建工程业务营业收入、营业成本同比下降，主要是代建项目建设及结算进度的减缓所致。

安置房销售业务主要来源于完工项目的尾盘销售房源，整体规模较小。

商品房销售业务收入增加受益于项目完工并集中销售。

物业管理业务收入增加主要系城科物业和滨永物业业务增长。

污水检测服务业务收入下降主要系业务量的正常波动。

游艇营运业务体量较小，收入下降系业务量正常波动。

代建管理费业务体量较小，收入下降系业务量正常波动。

天然气销售业务收入增加主要受益于天然气价格上涨。

资金拆借业务收入增加主要系项目投资临时拆借收益。

苏州湾文化中心运营业务收入增加主要系业务量正常增长所致。

旅游服务业务收入增加主要系业务正常增长所致。

商品销售业务体量较小，收入下降系业务量正常波动。

大数据服务业务收入增加主要系业务正常增长所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

后工业时代，城市化进程已从“速度化”向“深度化”转变，“深度城市化”对于城市发展提出了更高的质量要求，发行人作为吴江城市综合运营商，承担全面推动城市更新、城市运营和城市管理的职能，致力于做强做优做大土地整理开发、市政设施建设、智慧城市营运、城市有机更新和商业开发运营五大发展主业。

市政设施建设业务：将做好相关市政配套基础设施建设，为土地上市提升附加值，进一步提升土地获取能力、投资能力和城市综合规划能力，以促进经济社会持续健康发展、改善民生福祉为目标，从土地的市场化征收、整理、储备、开发，到市政基础配套设施的建设、运营、管理等一系列工作形成全产业链式整合，充分发挥基础性、先导性和服务性功能。

智慧城市运营业务：主要以智慧城市公司为主体，推进实施“互联网+N”智慧城市管理系统的设计、开发，以及智能化管理基础设施的建设及运营，配合区大数据局做好智慧城市运行管理。

城市有机更新业务：主要以发行人本体为主体，根据区域总体规划，立足松陵城区，辐射全区城镇建成区域，承担老旧小区、城郊结合部、城中村及低效无效资产（园区、工业厂房、土地）等片区相关的更新改造开发任务；充分利用城市更新政策，依据城市规划和城市发展定位，牢牢把握资源优势，对接市场主体（业内头部企业），共享市场主体本身资源，进一步提升招商融资能力和运营创新能力，以推动城市产业升级和消费升级，实现社会价值、经济价值和环境价值的有机统一为目标，重点推进全区老城镇范围的更新改造以及园区、工业厂房、土地等低效无效资产升级改造，提升资产溢价能力和升值能力，有效拓展城市发展空间，完善城市功能系统，改善城市生态环境，重新激活城市经济，全面提升城市品质和能级。

商住开发运营业务：将积极对接政府部门，争取相应政策和资源，对接市场主体，组建专业团队，服务城市运营管理，重点在燃气供应、物业管理、绿化建设养护、管廊建设运营、智慧停车、建筑垃圾处理等方面，以市场化模式拓展多元业务形态，打造特色服务管理品牌，不断提高城市居民生活幸福指数，提升城市综合竞争力和可持续发展能力提供高质量的城市运营保障。

发行人将向城市综合运营商转变，通过引入市场化竞争机制，构建兼顾社会效益、市场效益、环境效益的多元融合经营模式，推动五大主业统筹发展，实现高效运营国有资产、系统整合分散职能、市场化运作基建项目、综合运营城市发展的目的。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

1、多元化经营的风险

多元化产业布局对发行人经营、管理能力提出更高的要求。发行人的业务板块涉及土

地整理、代建工程、安置房销售、污水处理及管网运营、酒店、物业管理等多个业务板块，这对公司的产业经营和内部管理能力提出了更高挑战。如果公司未来在重大投资决策和应对宏观经济政策上出现失误，无法实现各个业务板块的协调发展，将对公司经营发展产生影响。

2、项目建设风险

发行人投资规模较大，项目建设周期较长且复杂。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及工期延长，项目实际投资超出预算，影响项目的按期竣工和投入运营，将对项目收益的实现产生不利影响。此外，由于建设周期较长，项目建成后实际收益可能与预期有所出入，将影响发行人取得的收益以及整体利润水平。

未来，发行人将依托其较强的综合实力，不断提高管理水平和运营效率，从而在一定程度上抵御经济环境变化对公司业绩产生的不利影响。另外发行人在坚守主业提高企业的核心竞争力的基础上，坚持多元化经营，盈利水平的波动性或将降低，从而使得发行人抵御经济周期的能力进一步增强，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现企业可持续发展。在今后的发展中，发行人将进一步完善现代企业的法人治理结构，加强对子公司的管理，强化内部控制规范运作，提高经营效率，全面提升公司的综合实力。

发行人将进一步对项目的统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面进行管理。保证各个项目正常运营。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

是

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易应遵循诚实信用的原则，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：关联方如享有表决权，除特殊情况外，应当回避表决；与关联方有任何利害关系的董事，在董事会就该事项进行表决时，应当回避；公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利。必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。发行人应按照关联交易发生金额履行相应的审批程序：

1、发行人与关联方发生的金额在 50,000 万元以下（含），且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 5%以下的关联交易由业务部门、财务部门签批后，报总经理审批；

2、发行人与关联方发生的金额在 50,000 万元以上，或占发行人最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易由业务部门、财务部门、总经理签批后，报董事会审批。发行人关联交易时遵循公平合理的原则，以市场公允价格为基础，且未偏离独立第三方的价格或收费标准，任何一方未利用关联交易损害另一方的利益。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.37

出售商品/提供劳务	2.75
-----------	------

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 87.26 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

（六）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第一期)
2、债券简称	21 吴江 01
3、债券代码	178563.SH
4、发行日	2021 年 4 月 28 日
5、起息日	2021 年 4 月 30 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 4 月 30 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	按年付息、到期还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司, 华安证券股份有限公司, 东莞证

	券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第一期)
2、债券简称	23 吴江 D1
3、债券代码	114632.SH
4、发行日	2023 年 1 月 4 日
5、起息日	2023 年 1 月 6 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 1 月 6 日
7、到期日	2024 年 1 月 6 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.39
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	德邦证券股份有限公司, 川财证券有限责任公司, 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 吴江 01
3、债券代码	114638.SH
4、发行日	2023 年 1 月 4 日
5、起息日	2023 年 1 月 6 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 1 月 6 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华安证券股份有限公司, 东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者

15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第二期)
2、债券简称	23 吴江 D2
3、债券代码	250231. SH
4、发行日	2023 年 3 月 6 日
5、起息日	2023 年 3 月 8 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 3 月 8 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.00
10、还本付息方式	到期一次还本付息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	德邦证券股份有限公司, 川财证券有限责任公司, 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第二期)
2、债券简称	21 吴江 02
3、债券代码	197492. SH
4、发行日	2021 年 11 月 11 日
5、起息日	2021 年 11 月 15 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 2 月 28 日
8、债券余额	13.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华安证券股份有限公司, 东莞证券股份有限公司, 东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

施	
1、债券名称	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 吴江 G1
3、债券代码	185427.SH
4、发行日	2022 年 2 月 24 日
5、起息日	2022 年 2 月 28 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 2 月 28 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司, 国开证券股份有限公司, 华金证券股份有限公司, 光大证券股份有限公司, 东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	华金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22 吴江 G2
3、债券代码	185646.SH
4、发行日	2022 年 4 月 14 日
5、起息日	2022 年 4 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 4 月 18 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.13
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司, 国开证券股份有限公司, 华金证券股份有限公司, 光大证券股份有限公司, 东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	华金证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

挂牌转让的风险及其应对措施	
---------------	--

1、债券名称	2019 年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）
2、债券简称	PR 吴江城、19 吴江 01
3、债券代码	1980024. IB、152087. SH
4、发行日	2019 年 1 月 23 日
5、起息日	2019 年 1 月 24 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 1 月 24 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.30
10、还本付息方式	每 12 个月付息一次，在本期债券存续期的第 3 至第 6 年末，分别按照本期债券发行总额的 10%、10%、10%和 10%比例偿还债券本金，本期债券存续期的第 7 至第 10 年末，分别按照本期债券发行总额的 15%、15%、15%和 15%比例偿还债券本金，前 2 年每年应付利息单独支付，后 8 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司, 国开证券股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	上海证券交易所交易机制和银行间市场债券交易机制
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2019 年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第二期）
2、债券简称	19 吴江 02
3、债券代码	1980290. IB、152291. SH
4、发行日	2019 年 9 月 24 日
5、起息日	2019 年 9 月 25 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 9 月 25 日
8、债券余额	6.75
9、截止报告期末的利率(%)	5.03
10、还本付息方式	每 12 个月付息一次，在本期债券存续期的第 3 至第 6 年末，分别按照本期债券发行总额的 10%、10%、10%和 10%比例偿还债券本金，本期债券存续期的第 7 至第 10 年末，分别按照本期债券发行总额的 15%、15%、15%和 15%比例偿还债券本金，前 2 年每年应付利息单独支付，后 8 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支

	付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司, 国开证券股份有限公司
13、受托管理人	-
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	上海证券交易所交易机制和银行间市场债券交易机制
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：114632.SH

债券简称：23 吴江 D1

债券约定的投资者保护条款名称：

偿债保障措施承诺、救济措施、调研发行人

债券代码：250231.SH

债券简称：23 吴江 D2

债券约定的投资者保护条款名称：

偿债保障措施承诺、救济措施、调研发行人

债券代码：114638.SH

债券简称：23 吴江 01

债券约定的投资者保护条款名称：

偿债保障措施承诺、资信维持承诺、救济措施、调研发行人

债券代码：185427.SH、185646.SH、197492.SH、178563.SH

债券简称：22 吴江 G1、22 吴江 G2、21 吴江 02、21 吴江 01

债券约定的投资者保护条款名称：

交叉保护

投资者保护条款的触发和执行情况：

□ 是 √ 否

四、公司债券募集资金使用情况

□ 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

√ 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114632.SH

债券简称	23 吴江 D1
募集资金总额	10
使用金额	5.87
批准报出日前余额	4.13
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还债务的具体金额。
是否变更募集资金用途	☒ 是 ☐ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	由财务部提出申请，经发行人董事会或董事会获授权人士同意。已履行信息披露义务。
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：250231.SH

债券简称	23 吴江 D2
募集资金总额	10.00
使用金额	3.02
批准报出日前余额	6.98
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还债务的具体金额。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序	不适用

及信息披露情况（如发生变更）	
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期债务。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114638.SH

债券简称	23 吴江 01
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185427.SH

债券简称	22 吴江 G1
募集资金总额	20.00
使用金额	20.00
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。
是否变更募集资金用途	☒ 是 ☐ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	由财务部提出申请，经发行人董事会或董事会获授权人士同意。已履行信息披露义务。
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：185646.SH

债券简称	22 吴江 G2
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。
是否变更募集资金用途	☒ 是 ☐ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	由财务部提出申请，经发行人董事会或董事会获授权人士同意。已履行信息披露义务。
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债	不适用

务管理规定的情况情形及整改情况（如有）	
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：197492.SH

债券简称	21 吴江 02
募集资金总额	13
使用金额	13
批准报出日前余额	0
专项账户运作情况	正常
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息负债。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息负债。
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：114632.SH

债券简称	23 吴江 D1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：上述债券均为无担保债券。 2、偿债计划：到期一次还本付息。 3、偿债保障措施：偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。相关承诺如下： （1）在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。 （2）向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。 （3）如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。 （4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 （5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生重大不利变化，未对债券持有人利益造成重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，严格按照相关约定执行，公司整体经营状况良好，能够对存续期债券的到期偿付提供有效保障。

债券代码：250231.SH

债券简称	23 吴江 D2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：上述债券均为无担保债券。 2、偿债计划：到期一次还本付息。 3、偿债保障措施：偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。相关承诺如下： （1）在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。 （2）向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。 （3）如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行

	人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。 （4）当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 （5）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生重大不利变化，未对债券持有人利益造成重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，严格按照相关约定执行，公司整体经营状况良好，能够对存续期债券的到期偿付提供有效保障。

债券代码：197492.SH

债券简称	21 吴江 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：无。 2、偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 3、偿债保障措施： （1）设立募集资金专项账户，用于兑息、兑付资金的归集和管理。（2）加强对募集资金的管理。（3）设立专门的偿付工作的专员安排。（4）发行人承诺。（5）聘请债券受托管理人。（6）完善信息披露。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生重大不利变化，未对债券持有人利益造成重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，严格按照相关约定执行，公司整体经营状况良好，能够对存续期债券的到期偿付提供有效保障。

债券代码：114638.SH

债券简称	23 吴江 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：无。 2、偿债计划：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 3、偿债保障措施： （1）制定专门的债券募集资金使用计划，专款专用。（2）设立专门的偿付工作小组。（3）制定并严格执行资金管理计划。（4）充分发挥债券受托管理人的作用。（5）制定《债券持有人会议规则》。（6）严格履行信息披露义务。（7）设置募集资金专项账户。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生重大不利变化，未对债券持有人利益造成重大不利影响。

报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，严格按照相关约定执行，公司整体经营状况良好，能够对存续期债券的到期偿付提供有效保障。
-----------------------------	---

债券代码：185427.SH

债券简称	22 吴江 G1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：上述债券均为无担保债券。 2、偿债计划：在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。到期一次还本。 3、偿债保障措施：为了充分、有效地维护债券持有人利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生重大不利变化，未对债券持有人利益造成重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，严格按照相关约定执行，公司整体经营状况良好，能够对存续期债券的到期偿付提供有效保障。

债券代码：185646.SH

债券简称	22 吴江 G2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：上述债券均为无担保债券。 2、偿债计划：在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。到期一次还本。 3、偿债保障措施：为了充分、有效地维护债券持有人利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生重大不利变化，未对债券持有人利益造成重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，严格按照相关约定执行，公司整体经营状况良好，能够对存续期债券的到期偿付提供有效保障。

债券代码：178563.SH

债券简称	21 吴江 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：无。 2、偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 3、偿债保障措施： （1）设立募集资金专项账户，用于兑息、兑付资金的归集和管理。（2）加强对募集资金的管理。（3）设立专门的偿付工作的专员安排。（4）发行人承诺。（5）聘请债券受托管理人。（6）完善信息披露。

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生重大不利变化，未对债券持有人利益造成重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，严格按照相关约定执行，公司整体经营状况良好，能够对存续期债券的到期偿付提供有效保障。

债券代码：1980024.IB、152087.SH

债券简称	19 吴江 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：无。 2、偿债计划：债券提前偿还条款:每年付息一次，同时设置提前偿还本金条款，在本期债券存续期的第 3 至第 6 年末，分别按照本期债券发行总额的 10%、10%、10%和 10%比例偿还债券本金，本期债券存续期的第 7 至第 10 年末，分别按照本期债券发行总额的 15%、15%、15%和 15%比例偿还债券本金，前 2 年每年应付利息单独支付，后 8 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。 3、偿债保障措施：（1）发行人稳定的经营状况和良好的盈利能力是本期债券按期偿付的坚实基础，（2）募投项目良好的经济效益是本期债券本息兑付的有力保障，（3）良好的外部融资能力为本期债券本息兑付提供重要保障，（4）股东及当地政府的大力支持为本期债券按期偿付提供保证，（5）签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障债权人利益，（6）严格履行信息披露义务
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生重大不利变化，未对债券持有人利益造成重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，严格按照相关约定执行，公司整体经营状况良好，能够对存续期债券的到期偿付提供有效保障。

债券代码：1980290.IB、152291.SH

债券简称	19 吴江 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制：无。 2、偿债计划：债券提前偿还条款:每年付息一次，同时设置提前偿还本金条款，在本期债券存续期的第 3 至第 6 年末，分别按照本期债券发行总额的 10%、10%、10%和 10%比例偿还债券本金，本期债券存续期的第 7 至第 10 年末，分别按照本期债券发行总额的 15%、15%、15%和 15%比例偿还债券本金，前 2 年每年应付利息单独支付，后 8 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。 3、偿债保障措施：（1）发行人稳定的经营状况和良好的盈

	利能力是本期债券按期偿付的坚实基础，（2）募投项目良好的经济效益是本期债券本息兑付的有力保障，（3）良好的外部融资能力为本期债券本息兑付提供重要保障，（4）股东及当地政府的大力支持为本期债券按期偿付提供保证，（5）签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障债权人利益，（6）严格履行信息披露义务
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	未发生重大不利变化，未对债券持有人利益造成重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，严格按照相关约定执行，公司整体经营状况良好，能够对存续期债券的到期偿付提供有效保障。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中兴华会计师事务所
办公地址	北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-62
签字会计师姓名	裴华山、黄志新

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	114632.SH、250231.SH
债券简称	23 吴江 D1、23 吴江 D2
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层
联系人	涂靖靖
联系电话	15221636766

债券代码	197492.SH、114638.SH
债券简称	21 吴江 02、23 吴江 01
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号
联系人	吴捷
联系电话	0512-62938667

债券代码	185427.SH、185646.SH
债券简称	22 吴江 G1、22 吴江 G2
名称	华金证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区锦康路 258 号（陆家嘴世纪金融广场）5 号楼 1302 室
联系人	芮文卿
联系电话	021-20655588

债券代码	1980024.IB、152087.SH
债券简称	19 吴江 01
名称	东吴证券股份有限公司（债权代理人）

办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号
联系人	吴捷
联系电话	0512-62938667

债券代码	1980290. IB、152291. SH
债券简称	19 吴江 02
名称	东吴证券股份有限公司（债权代理人）
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号
联系人	吴捷
联系电话	0512-62938667

（三）资信评级机构

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	250231. SH
债券简称	23 吴江 D2
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 A 座 3 层

债券代码	1980024. IB、152087. SH
债券简称	19 吴江 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOH05 号楼

债券代码	1980290. IB、152291. SH
债券简称	19 吴江 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOH05 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	开发成本、开发产品、合同履约成本

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	29.02	3.06	59.58	-51.28
应收账款	1.07	0.11	6.44	-83.41
预付款项	6.59	0.69	0.27	2,361.84
合同资产	-	0.00	0.01	-100.00
其他流动资产	10.12	1.07	3.94	156.99
债权投资	13.69	1.44	-	100.00
在建工程	20.00	2.11	11.18	78.89
递延所得税资产	0.15	0.02	0.02	516.60
其他非流动资产	6.26	0.66	4.25	47.27

发生变动的的原因：

货币资金：主要是还本付息和提前偿还贷款导致。

应收账款：主要系收回吴江区财政局款项所致。

预付款项：主要由于预付土地出让金增加导致。

合同资产：由于苏州市吴江区信息中心项目结算导致。

其他流动资产：主要由于代建项目公司垫付土地款导致。

债权投资：主要由于为其他关联方提供借款支持导致。

在建工程：项目投入增加。

递延所得税资产：主要由于计提导致。

其他非流动资产：主要由于预付绿地中心购房意向金增加导致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	29.02	0.22	-	0.76
存货	624.67	21.70	-	3.47
无形资产	25.90	2.06	-	7.95
投资性房地产	47.22	34.55	-	73.17
固定资产	62.96	7.32	-	11.63
合计	789.77	65.86	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：22.72 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：12.67 亿元；

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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：10.05 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：1.13 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：2.93%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 234.47 亿元和 239.58 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.18%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的
	已逾期	6 个月以内	6 个月（不	超过 1 年		

		（含）	含）至 1 年（含）	（不含）		占比
公司信用类债券	-	38.33	33.93	106.05	178.31	74.42%
银行贷款	-	11.82	1.97	47.48	61.27	25.57%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 45.00 亿元，企业债券余额 13.50 亿元，非金融企业债务融资工具余额 119.50 亿元，且共有 54.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 388.55 亿元和 429.65 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 10.58%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	38.33	33.93	106.05	178.31	41.50%
银行贷款	-	33.09	15.07	181.51	229.67	53.46%
非银行金融机构贷款	-	1.27	1.50	18.90	21.67	5.04%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 45.00 亿元，企业债券余额 13.50 亿元，非金融企业债务融资工具余额 119.50 亿元，且共有 54.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☐不适用 ☒适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
------	-------	----------------	-------	---------

应付票据	-	0.00	4.50	-100.00
预收账款	0.19	0.03	0.30	-38.61
合同负债	6.09	1.01	9.63	-36.75
应付职工薪酬	0.38	0.06	0.27	38.68
应交税费	2.85	0.47	1.72	65.64
其他应付款	21.55	3.56	32.17	-33.01
应付债券	116.54	19.24	87.98	32.47
递延所得税负债	0.18	0.03	0.09	108.52

发生变动的原因：

应付票据：主要由于票据到期兑付导致。

预收账款：由于结转收入导致减少。

合同负债：由于结转收入导致减少。

应付职工薪酬：由于计提未付导致增加。

应交税费：主要是期末应交企业所得税增加。

其他应付款：主要系还清苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司款项所致。

应付债券：主要系报告期内发行债券增加。

递延所得税负债：主要由于计提导致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：2.71 亿元

报告期非经常性损益总额：0.93 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：129.32 亿元

报告期末对外担保的余额：88.11 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-41.21 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：87.26 亿元

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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
苏州市吴江三优三保开发建设有限公司	关联方	20,000	滩涂造地建设管理等	良好	保证	78.84	2029 年 4 月 30 日	无重大影响
苏州市吴江太湖新城城镇化建设投资有限公司	参股企业	5,000	城镇基础设施建设等	良好	保证	8.42	2028 年 12 月 11 日	无重大影响
苏州市吴江东方国有资本投资经营有限公司	非关联方	300,000	经区政府国资办授权的国有资产经营管理业务等	良好	保证	0.49	2030 年 1 月 19 日	无重大影响
个人住房商业贷款	非关联方	-	-	良好	保证	0.35	-	无重大影响
合计	-	-	-	-	-	88.11	-	-

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐ 是 ☒ 否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，投资者可以至发行人、主承销商处查阅上述备查文件。

（以下无正文）

(以下无正文，为苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)

苏州市吴江城市投资发展集团有限公司

2023 年 4 月 27 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：苏州市吴江城市投资发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,902,431,277.27	5,957,772,762.77
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	77,000,000.00	100,000,000.00
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	106,888,433.06	644,450,755.92
应收款项融资	-	-
预付款项	658,936,713.59	26,766,015.65
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	6,724,588,812.60	6,713,731,889.61
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	62,467,016,044.81	57,930,490,597.13
合同资产	-	707,741.58
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	1,011,893,108.92	393,753,900.80
流动资产合计	73,948,754,390.25	71,767,673,663.46
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
债权投资	1,368,936,778.23	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	2,185,880,492.42	1,987,502,003.42
其他权益工具投资	814,103,076.01	719,524,534.79

其他非流动金融资产	241,205,661.67	239,735,186.97
投资性房地产	4,721,811,176.01	4,621,649,692.17
固定资产	6,296,493,863.18	6,265,693,151.59
在建工程	1,999,843,027.49	1,117,919,831.44
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	2,590,338,465.81	2,677,955,056.12
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	94,762,185.71	84,740,634.25
递延所得税资产	14,853,838.92	2,408,975.33
其他非流动资产	625,648,587.85	424,839,818.89
非流动资产合计	20,953,877,153.30	18,141,968,884.97
资产总计	94,902,631,543.55	89,909,642,548.43
流动负债：		
短期借款	2,737,055,180.56	2,551,217,902.77
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	450,000,000.00
应付账款	2,082,466,565.43	2,317,330,277.52
预收款项	18,599,640.40	30,295,743.36
合同负债	608,780,176.05	962,513,604.61
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	37,932,645.98	27,352,637.05
应交税费	285,213,348.02	172,192,873.92
其他应付款	2,155,462,270.30	3,217,419,259.85
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	5,770,319,367.21	5,775,843,731.53
其他流动负债	4,831,378,804.41	5,186,070,182.59
流动负债合计	18,527,207,998.36	20,690,236,213.20

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	17,971,661,504.68	17,585,302,092.56
应付债券	11,654,459,244.65	8,797,759,713.97
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	12,400,412,990.06	10,416,136,579.33
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	17,890,183.74	8,579,523.93
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	42,044,423,923.13	36,807,777,909.79
负债合计	60,571,631,921.49	57,498,014,122.99
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,776,000,000.00	5,126,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	23,308,198,245.68	22,244,041,025.63
减：库存股	-	-
其他综合收益	67,980,262.45	40,048,283.04
专项储备	-	-
盈余公积	359,164,547.80	352,341,128.00
一般风险准备	-	-
未分配利润	3,446,775,759.12	3,254,220,206.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	32,958,118,815.05	31,016,650,643.44
少数股东权益	1,372,880,807.01	1,394,977,782.00
所有者权益（或股东权益）合计	34,330,999,622.06	32,411,628,425.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计	94,902,631,543.55	89,909,642,548.43

公司负责人：王雪良 主管会计工作负责人：戴洪祥 会计机构负责人：金嫔

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：苏州市吴江城市投资发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	214,314,212.88	1,625,812,807.33

交易性金融资产	77,000,000.00	100,000,000.00
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	-	-
应收款项融资	-	-
预付款项	-	-
其他应收款	9,640,801,863.23	11,243,180,346.93
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
存货	28,472,151,478.15	24,938,265,436.58
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	17,137,394.14	67,137,394.14
流动资产合计	38,421,404,948.40	37,974,395,984.98
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	21,036,331,127.39	19,717,157,635.41
其他权益工具投资	545,946,109.53	512,203,470.31
其他非流动金融资产	145,104,244.50	164,337,346.47
投资性房地产	42,202,417.47	-
固定资产	7,675,562.54	8,033,258.53
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	637,526,725.09	647,836,430.13
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	2,331,512.54	2,325,612.12
其他非流动资产	-	228,027,409.00
非流动资产合计	22,417,117,699.06	21,279,921,161.97
资产总计	60,838,522,647.46	59,254,317,146.95
流动负债：		
短期借款	895,007,125.00	1,500,678,875.00

交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	304,030,347.66	19,537,790.52
预收款项	1,302,477.84	4,895,816.38
合同负债	-	-
应付职工薪酬	3,830,794.66	3,237,500.00
应交税费	99,501,944.12	72,236,241.36
其他应付款	9,332,606,063.27	9,233,813,906.85
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	2,403,609,232.26	2,903,563,572.77
其他流动负债	4,824,725,383.56	5,063,796,767.13
流动负债合计	17,864,613,368.37	18,801,760,470.01
非流动负债：		
长期借款	4,391,150,000.00	5,181,337,634.07
应付债券	11,654,459,244.65	8,797,759,713.97
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	501,406,384.14	216,918,448.74
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	15,207,083.74	5,896,423.93
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	16,562,222,712.53	14,201,912,220.71
负债合计	34,426,836,080.90	33,003,672,690.72
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	5,776,000,000.00	5,126,000,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	17,080,936,318.83	17,666,060,385.96
减：库存股	-	-
其他综合收益	67,980,262.45	40,048,283.04
专项储备	-	-
盈余公积	359,164,547.80	352,341,128.00
未分配利润	3,127,605,437.48	3,066,194,659.23

所有者权益（或股东权益）合计	26,411,686,566.56	26,250,644,456.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	60,838,522,647.46	59,254,317,146.95

公司负责人：王雪良 主管会计工作负责人：戴洪祥 会计机构负责人：金嫔

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	3,122,646,827.63	3,119,796,125.51
其中：营业收入	3,122,646,827.63	3,119,796,125.51
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	3,474,030,157.75	3,465,947,489.58
其中：营业成本	2,743,396,584.29	2,803,309,905.14
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	74,570,194.48	76,717,036.90
销售费用	157,197,790.81	115,745,015.86
管理费用	494,016,178.07	466,105,634.88
研发费用	-	-
财务费用	4,849,410.10	4,069,896.80
其中：利息费用	13,556,548.65	15,572,280.08
利息收入	9,377,842.80	12,329,997.75
加：其他收益	541,167,089.31	580,581,277.10
投资收益（损失以“-”号填列）	77,851,147.46	68,621,303.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	48,859,839.48	57,441,432.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以	-	-

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	8,307,685.26	-117,819.11
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列)	-2,592,848.33	28,919,823.04
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	273,349,743.58	331,853,220.76
加：营业外收入	3,518,334.40	3,105,700.59
减：营业外支出	5,527,690.29	7,195,368.26
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	271,340,387.69	327,763,553.09
减：所得税费用	25,230,595.78	22,004,747.84
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	246,109,791.91	305,758,805.25
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	246,109,791.91	305,758,805.25
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)	-	-
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	199,378,972.15	307,758,118.57
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	46,730,819.76	-1,999,313.32
六、其他综合收益的税后净额	27,931,979.41	10,919,666.61
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	27,931,979.41	10,919,666.61
1.不能重分类进损益的其他综合收益	27,931,979.41	10,919,666.61
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	27,931,979.41	10,919,666.61
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-
（3）可供出售金融资产公允价值变	-	-

动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
（6）其他债权投资信用减值准备	-	-
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-
（8）外币财务报表折算差额	-	-
（9）其他	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	274,041,771.32	316,678,471.86
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	227,310,951.56	318,677,785.18
（二）归属于少数股东的综合收益总额	46,730,819.76	-1,999,313.32
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：176,243.66 元,上期被合并方实现的净利润为：321,547.27 元。

公司负责人：王雪良 主管会计工作负责人：戴洪祥 会计机构负责人：金嫔

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	753,268,782.60	1,208,035,263.39
减：营业成本	679,019,363.10	1,096,050,454.36
税金及附加	8,384,077.42	13,600,331.12
销售费用	-	-
管理费用	41,160,708.52	46,481,752.41
研发费用	-	-
财务费用	54,670.77	47,309.41
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	-
加：其他收益	13,956.02	400,006,646.22
投资收益（损失以“－”号填列）	50,132,458.57	51,290,204.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	38,472,966.89	43,229,468.65
以摊余成本计量的金融资	-	-

产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-23,601.67	-18,447.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	74,772,775.71	503,133,818.97
加：营业外收入	19,285.50	11,801.42
减：营业外支出	523,950.00	359,699.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	74,268,111.21	502,785,920.68
减：所得税费用	6,033,913.16	12,886,266.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	68,234,198.05	489,899,654.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	68,234,198.05	489,899,654.08
（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	27,931,979.41	10,919,666.61
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	27,931,979.41	10,919,666.61
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	27,931,979.41	10,919,666.61
4.企业自身信用风险公允价值变动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套	-	-

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	96,166,177.46	500,819,320.69
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人: 王雪良 主管会计工作负责人: 戴洪祥 会计机构负责人: 金嫔

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,887,929,378.44	3,639,833,674.32
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	233,159,410.23	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,415,158,803.39	12,983,246,039.45
经营活动现金流入小计	13,536,247,592.06	16,623,079,713.77
购买商品、接受劳务支付的现金	7,638,148,756.35	7,068,950,008.52
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	232,273,009.85	234,873,663.18
支付的各项税费	138,758,339.33	125,587,860.17
支付其他与经营活动有关的现金	5,370,118,454.86	13,503,307,351.74
经营活动现金流出小计	13,379,298,560.39	20,932,718,883.61
经营活动产生的现金流量净	156,949,031.67	-4,309,639,169.84

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	909,329,525.30	833,566,435.04
取得投资收益收到的现金	96,885,838.87	43,167,262.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	274,783.28	49,818,456.95
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	1,826,733.10	22,359,162.70
投资活动现金流入小计	1,008,316,880.55	948,911,316.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,028,051,657.21	1,109,976,025.58
投资支付的现金	2,456,543,380.23	670,676,073.69
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,460,942,164.60	-
投资活动现金流出小计	5,945,537,202.04	1,780,652,099.27
投资活动产生的现金流量净额	-4,937,220,321.49	-831,740,782.35
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	834,026,688.67	1,819,738,000.00
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	22,817,316,185.06	25,160,151,986.30
收到其他与筹资活动有关的现金	728,980,637.71	-
筹资活动现金流入小计	24,380,323,511.44	26,979,889,986.30
偿还债务支付的现金	20,161,034,883.28	17,227,135,449.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,423,141,146.58	1,697,608,516.62
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	1,071,017,678.10	1,445,757,198.74
筹资活动现金流出小计	22,655,193,707.96	20,370,501,165.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,725,129,803.48	6,609,388,821.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-3,055,141,486.34	1,468,008,869.11
加：期初现金及现金等价物余额	5,935,422,526.10	4,467,413,656.99
六、期末现金及现金等价物余额	2,880,281,039.76	5,935,422,526.10

公司负责人：王雪良 主管会计工作负责人：戴洪祥 会计机构负责人：金嫔

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	787,428,763.97	1,268,572,016.26
收到的税费返还	40,804,096.46	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,169,060,381.75	400,018,447.64
经营活动现金流入小计	2,997,293,242.18	1,668,590,463.90
购买商品、接受劳务支付的现金	3,022,474,171.72	692,469,162.82
支付给职工及为职工支付的现金	21,557,799.19	22,095,254.57
支付的各项税费	5,927,515.15	4,799,226.06
支付其他与经营活动有关的现金	-308,320,668.74	5,847,980,565.89
经营活动现金流出小计	2,741,638,817.32	6,567,344,209.34
经营活动产生的现金流量净额	255,654,424.86	-4,898,753,745.44
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	896,233,101.97	788,395,045.87
取得投资收益收到的现金	59,659,491.68	32,060,735.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	955,892,593.65	820,455,781.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,336,367.82	228,294,379.91
投资支付的现金	2,693,500,000.00	3,882,232,924.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	2,698,836,367.82	4,110,527,303.91
投资活动产生的现金流量净额	-1,742,943,774.17	-3,290,071,522.43
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	650,000,000.00	1,819,150,000.00
取得借款收到的现金	13,256,138,013.70	20,028,451,986.30
收到其他与筹资活动有关的现金	236,015,500.00	2,053,599,000.00
筹资活动现金流入小计	14,142,153,513.70	23,901,200,986.30
偿还债务支付的现金	12,610,750,000.00	13,217,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	925,532,444.36	980,324,394.10
支付其他与筹资活动有关的现金	530,080,314.48	779,175,751.07
筹资活动现金流出小计	14,066,362,758.84	14,976,600,145.17

筹资活动产生的现金流量净额	75,790,754.86	8,924,600,841.13
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	-1,411,498,594.45	735,775,573.26
加：期初现金及现金等价物余额	1,603,662,807.33	867,887,234.07
六、期末现金及现金等价物余额	192,164,212.88	1,603,662,807.33

公司负责人：王雪良 主管会计工作负责人：戴洪祥 会计机构负责人：金嫔

