



内部编号:2023060844

江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

及其发行的公开发行债券

跟踪评级报告

分析师: 楼雯仪  lwy@shxsj.com
张佳  zhangjia@shxsj.com

评级总监: 张明海 

联系电话: (021) 63501349

联系地址: 上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层

公司网站: www.shxsj.com



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

Shanghai Brilliance Credit Rating & Investors Service Co., Ltd.

评级声明

除因本次评级事项使本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级人员履行了调查和诚信义务，所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本报告的评级结论是本评级机构依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本次跟踪评级依据评级对象及其相关方提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的真实性、准确性和完整性由资料提供方或发布方负责。本评级机构合理采信其他专业机构出具的专业意见，但不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

本报告并非是某种决策的结论、建议。本评级机构不对发行人使用或引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。

本次跟踪评级的信用等级自本跟踪评级报告出具之日起至被评债券本息的约定偿付日有效。在被评债券存续期内，本评级机构将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象（或债券）实施跟踪评级并形成结论，决定维持、变更或终止评级对象（或债券）信用等级。

本报告版权归本评级机构所有，未经授权不得修改、复制、转载、散发、出售或以其他方式外传。

未经本评级机构书面同意，本报告、评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。本评级机构对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

概述

编号：【新世纪跟踪（2023）100724】

评级对象：江苏省吴中经济技术开发区集团有限公司及其发行的公开发行债券

	16 吴中经发 MTN001 主体/展望/债项/评级时间	18 吴中社会专项债 主体/展望/债项/评级时间	19 吴中经发 MTN001 主体/展望/债项/评级时间
本次跟踪：	AA+/稳定/AA+/2023 年 6 月 28 日	AA+/稳定/AA+/2023 年 6 月 28 日	AA+/稳定/AA+/2023 年 6 月 28 日
前次跟踪：	AA+/稳定/AA+/2022 年 6 月 27 日	AA+/稳定/AA+/2022 年 6 月 27 日	AA+/稳定/AA+/2022 年 6 月 27 日
首次评级：	AA+/稳定/AA+/2016 年 8 月 25 日	AA+/稳定/AA+/2018 年 6 月 28 日	AA+/稳定/AA+/2018 年 9 月 20 日

跟踪评级观点

主要优势：

- **外部环境良好。**吴中区依托苏州市的产业优势，经济保持快速发展。吴中经开区是吴中区发展工业经济的主要载体，经济基础良好，为吴中经发业务发展提供良好的外部环境。
- **政府支持力度大。**吴中经发作为吴中经开区主要的国资运营和项目投资建设主体，能够得到地方政府有力支持。
- **授信空间较为充足。**吴中经发剩余授信空间较为充足，可为债务偿付提供一定保障。

主要风险：

- **偿债压力持续加大。**随着业务发展，跟踪期内吴中经发刚性债务规模持续增长，资产负债率处于高位，偿债压力加大，其中刚性债务中即期债务规模很大，面临一定偿付压力。
- **后续项目投融资压力较大。**跟踪期内随着业务发展，吴中经发仍有一定规模的资本性支出需求，后续投融资压力较大。
- **经营活动现金流持续净流出。**吴中经发主业项目持续建设，但资金回笼相对滞后，跟踪期内公司经营活动现金流持续净流出。
- **往来占款规模上升。**跟踪期内，吴中经发往来占款明显增长，对公司流动性产生一定影响。

未来展望

通过对吴中经发及其发行的上述债券主要信用风险要素的分析，本评级机构维持公司 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定；认为上述债券还本付息安全性很强，并维持上述债券 AA+ 信用等级。

主要财务数据及指标

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 第一季度
母公司口径数据：				
货币资金[亿元]	13.55	10.81	10.33	18.19
刚性债务[亿元]	260.14	286.12	283.34	284.18
所有者权益[亿元]	200.17	200.05	201.92	201.93
经营性现金净流入量[亿元]	-29.66	-8.43	15.35	9.80
合并口径数据及指标：				
总资产[亿元]	640.75	739.52	780.84	809.56
总负债[亿元]	423.17	521.36	562.76	591.31
刚性债务[亿元]	392.79	454.07	507.99	531.74
所有者权益[亿元]	217.57	218.15	218.08	218.25
营业收入[亿元]	32.25	34.49	39.52	8.81

主要财务数据及指标

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 第一季度
净利润[亿元]	1.25	1.27	1.25	0.17
经营性现金净流入量[亿元]	-7.20	-6.66	-10.66	-11.16
EBITDA[亿元]	6.18	6.40	7.34	—
资产负债率[%]	66.04	70.50	72.07	73.04
长短期债务比[%]	118.66	121.27	149.94	145.92
短期刚性债务现金覆盖率[%]	26.40	28.30	26.38	29.11
EBITDA/利息支出[倍]	0.32	0.33	0.35	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.02	0.02	0.02	—

注：发行人数据根据吴中经发经审计的 2020-2022 年及未经审计的 2023 年第一季度财务数据整理、计算。

发行人本次评级模型分析表

适用评级方法与模型：公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）

评级要素			风险程度
个体信用	业务风险		3
	财务风险		5
	初始信用级别		a ⁺
	调整因素	ESG 因素	0
		表外因素	0
		业务持续性	0
		其他因素	0
	调整理由：无		
个体信用级别		a ⁺	
外部支持	支持因素	+3	
	支持理由： 该公司是苏州市吴中经开区主要的国资运营和项目投资建设主体，可获政府支持。		
主体信用级别			AA ⁺

同类企业比较表

企业名称（全称）	2022 年/末主要数据					
	总资产 （亿元）	所有者权益 （亿元）	资产负债率 （%）	营业收入 （亿元）	净利润 （亿元）	经营性现金净流入 量（亿元）
宁波市奉化区投资集团有限公司	650.85	229.42	64.75	37.02	1.97	-43.85
南京溧水城市建设集团有限公司	884.49	346.83	60.79	29.98	4.13	-39.08
嘉善县国有资产投资集团有限公司	781.74	266.26	65.94	43.81	1.25	2.51
江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	780.84	218.08	72.07	39.52	1.25	-10.66

跟踪评级报告

跟踪评级原因

按照 2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券（简称“18 吴中社会专项债”）、江苏省吴中经济技术发展集团有限公司及其发行的 2016 年度第一期中期票据、2019 年度第一期中期票据（分别简称“18 吴中社会专项债”、“16 吴中经发 MTN001”和“19 吴中经发 MTN001”）信用评级的跟踪评级安排，本评级机构根据江苏省吴中经济技术发展集团有限公司（简称“吴中经发”）提供的经审计的 2022 年财务报表、未经审计的 2023 年第一季度财务报表及相关经营数据，对吴中经发的财务状况、经营状况、现金流量及相关风险进行了动态信息收集和分析，并结合行业发展趋势等方面因素，进行了定期跟踪评级。

该公司于 2018 年 12 月公开发行 9.60 亿元社会领域产业专项债券（即“18 吴中社会专项债”），期限为 7 年，发行利率为 5.26%。18 吴中社会专项债所募集资金中，5.76 亿元用于尹山湖公共文化体育中心项目，3.84 亿元用于补充营运资金。上述债券募集资金已全部使用完毕。

该公司于 2016 年 5 月取得中市协注[2016]MTN256 号批复文件，获得的注册额度为 15.00 亿元，于 2016 年 8 月发行了金额为 5 亿元的 16 吴中经发 MTN001。公司于 2019 年 2 月取得中市协注[2019]MTN57 号批复文件，获得注册额度为 10.00 亿元，并于当月发行了 19 吴中经发 MTN001，金额为 10 亿元，期限为 5（3+2）年。上述中票募集资金用途均为偿还有息债务，并均已使用完毕。

截至 2023 年 6 月 16 日，该公司存续债券待偿还本金合计 219.26 亿元，付息情况正常，其中一年内到期债券余额 55.00 亿元，若包括按行权计则合计为 89.00 亿元。

图表 1. 截至 2023 年 6 月 16 日公司存续债券概况

债券简称	债券余额（亿元）	债券期限（年）	发行日期	票面利率（%）	到期日期
21 吴中经发债	6.00	5	2021-11-29	3.90	2026-12-01
23 吴中经发 PPN002	3.00	3	2023-04-13	3.69	2026-04-17
21 吴中经发 PPN001	5.00	5	2021-03-18	4.15	2026-03-22
23 吴发 01	10.00	3	2023-03-20	3.65	2026-03-20
21 吴发 01	4.00	5	2021-01-28	4.10	2026-02-01
23 吴中经发 PPN001	3.00	3	2023-01-03	4.39	2026-01-05
20 吴中经发 PPN005	5.00	5	2020-12-24	4.45	2025-12-28
18 吴中社会专项债	5.76	7	2018-12-24	5.26	2025-12-25
20 吴中经发 PPN004	5.00	5	2020-12-11	4.47	2025-12-15
20 吴发 03	10.00	5	2020-11-30	4.38	2025-12-01
22 吴发 G4	10.00	3	2022-11-11	3.00	2025-11-14
22 吴中经发 PPN001	8.00	3	2022-10-20	2.99	2025-10-24
22 吴发 G3	10.00	3	2022-09-14	2.84	2025-09-15
22 吴发 G2	9.50	3	2022-07-22	3.00	2025-07-25
22 吴中经发 MTN002	5.00	3	2022-07-21	2.98	2025-07-25
20 吴中经发 PPN003	5.00	3+2	2020-07-16	4.20	2025-07-20
22 吴中经发 MTN001	10.00	3	2022-06-15	3.18	2025-06-17
22 吴发 02	10.00	3	2022-04-12	3.47	2025-04-13
22 吴发 G1	0.50	3	2022-03-11	3.40	2025-03-14
22 吴发 01	10.00	3	2022-01-21	3.45	2025-01-24
20 吴中经发 PPN002	1.50	3+2	2020-01-08	2.10	2025-01-10
20 吴中经发 PPN001	1.00	3+2	2020-01-02	2.10	2025-01-06
21 吴中经发 MTN005	8.00	3	2021-09-28	3.57	2024-09-30
21 吴中经发 MTN004	11.00	3	2021-08-18	3.32	2024-08-20
21 吴中经发 MTN003	8.00	3	2021-07-22	3.35	2024-07-26
21 吴中经发 MTN002	7.00	3	2021-05-06	3.72	2024-05-10
21 吴中经发 MTN001	6.00	3	2021-04-13	3.79	2024-04-15
23 吴中经发 SCP006	3.00	270 天	2023-06-09	2.37	2024-03-08
19 吴中经发 MTN001	9.00	3+2	2019-02-26	4.34	2024-02-28
23 吴中经发 SCP004	3.00	270 天	2023-03-23	2.94	2023-12-22

债券简称	债券余额（亿元）	债券期限（年）	发行日期	票面利率（%）	到期日期
23 吴中经发 SCP001	3.00	266 天	2023-01-03	3.35	2023-09-27
23 吴中经发 SCP007	3.00	90 天	2023-06-05	2.15	2023-09-04
16 吴中经发 MTN001	4.00	5+2	2016-08-31	3.63	2023-09-02
22 吴中经发 SCP013	3.00	270 天	2022-11-30	3.00	2023-08-29
22 吴中经发 SCP012	3.00	270 天	2022-11-22	3.00	2023-08-21
23 吴中经发 SCP005	3.00	90 天	2023-05-15	2.44	2023-08-15
22 吴中经发 SCP011	3.00	270 天	2022-11-09	2.40	2023-08-08
22 吴中经发 SCP010	2.00	270 天	2022-10-19	2.15	2023-07-18
22 吴中经发 SCP009	3.00	270 天	2022-10-09	2.08	2023-07-07
合计	219.26	—	—	—	—

资料来源：吴中经发

业务

1. 外部环境

（1）宏观因素

2023 年第一季度，我国经济呈温和复苏态势；在强大的国家治理能力以及庞大的国内市场潜力的基础上，贯彻新发展理念和构建“双循环”发展新格局有利于提高经济发展的可持续性和稳定性，我国经济基本面长期向好。

2023 年第一季度，全球经济景气度在服务业的拉动下有所回升，主要经济体的通胀压力依然很大，美欧经济增长的疲弱预期未发生明显变化，我国经济发展面临的外部环境低迷且不稳。美联储、欧洲央行加息导致银行业风险暴露，政府的快速救助行动虽在一定程度上缓解了市场压力，但金融领域的潜在风险并未完全消除；美欧货币政策紧缩下，美元、欧元的供给持续回落，对全球流动性环境、外债压力大的新兴市场国家带来挑战。大国博弈背景下的贸易限制与保护不利于全球贸易发展，俄乌军事冲突的演变尚不明确，对全球经济发展构成又一重大不确定性。

我国经济总体呈温和复苏态势。就业压力有待进一步缓解，消费者物价指数小幅上涨。工业中采矿业的生产和盈利增长明显放缓；除电气机械及器材、烟草制品等少部分制造业外，大多数制造业生产及经营绩效持续承压，且高技术制造业的表现自有数据以来首次弱于行业平均水平；公用事业中电力行业盈利状况继续改善。消费快速改善，其中餐饮消费显著回暖，除汽车、家电和通讯器材外的商品零售普遍增长；基建和制造业投资延续中高速增长，房地产开发投资降幅在政策扶持下明显收窄；剔除汇率因素后的出口仍偏弱。人民币跨境支付清算取得新的进展，实际有效汇率稳中略升，境外机构对人民币证券资产的持有规模重回增长，人民币的基本面基础较为坚实。

我国持续深入推进供给侧结构性改革，扩大高水平对外开放，提升创新能力、坚持扩大内需、推动构建“双循环”发展新格局、贯彻新发展理念等是应对国内外复杂局面的长期政策部署；短期内宏观政策调控力度仍较大，为推动经济运行整体好转提供支持。我国积极的财政政策加力提效，专项债靠前发行，延续和优化实施部分阶段性税费优惠政策，在有效支持高质量发展中保障财政可持续和地方政府债务风险可控。央行实行精准有力的稳健货币政策，综合运用降准、再贷款再贴现等多种货币政策工具，加大对国内需求和供给体系的支持力度，保持流动性合理充裕，引导金融机构支持小微企业、科技创新和绿色发展。我国金融监管体系大变革，有利于金融业的统一监管及防范化解金融风险长效机制的构建，对金融业的长期健康发展和金融资源有效配置具有重大积极意义。

2023 年，随着各类促消费政策和稳地产政策逐步显效，我国经济将恢复性增长：高频小额商品消费以及服务消费将拉动消费进一步恢复；基建投资表现平稳，制造业投资增速有所回落，房地产投资降幅明显收窄；出口在外需放缓影响下呈现疲态，或将对工业生产形成拖累。从中长期看，在强大的国家治理能力以及庞大的国内市场潜力的基础上，贯彻新发展理念和构建“双循环”发展新格局有利于提高经济发展的可持续性和稳定性，我国经济长期向好的基本面保持不变。

（2）行业因素

近年来，随着政府隐性债务“控增化存”管理政策常态化，城投企业融资重点受控，区域融资表现持续分化。城投企业有望在区域开发中保持重要作用，中短期内对其的融资监管预计仍将有保有压，自身市场化转型也将加速推进，期间高债务率而化债资源相对有限地区的城投企业债务周转压力值得关注。

城市基础设施的建设和完善是推动城镇化进程的重要驱动力，是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进地区经济发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。近年，全国各地区城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。“十四五”时期，全面推进乡村振兴，完善新型城镇化战略是我国经济社会发展的主要目标和重大任务之一，其中明确提出要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，发展壮大城市群和都市圈，推进以县城为重要载体的城镇化建设，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，城投企业作为其中的主要参与者，其重要性预计中短期内仍将保持。

城投企业业务范围广泛，包括市政道路、桥梁、轨道交通、铁路、水利工程、城市管网等基础设施项目投资建设，以及土地开发整理、公用事业、保障房项目建设等多个领域。在我国基础设施建设的快速推进过程中，城投企业初期作为地方政府投融资平台在城市建设中发挥了举足轻重的作用，但同时债务规模也不断增大，风险有所积聚。为进一步规范政府性债务管理，国务院于2014年9月发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号，简称“43号文”），明确提出政府债务不得通过企业举借，剥离城投企业的融资职能。此后，地方政府债务管理日益严格，城投企业所面临的融资政策环境持续调整，但其运营及融资的规范程度总体呈提升趋势，市场化转型的进度也不断推进。

近年来，政府隐性债务“控增化存”监管政策常态化趋严，城投企业融资环境相对较紧。2021年，国发[2021]5号文、沪深交易所公司债发行上市审核指引、银保监发[2021]15号文及补充通知等政策相继发布；2022年5月和7月，财政部先后通报和问责了16个新增隐性债务和隐性债务化解不实的典型案例，再次强调要坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量；此外，2022年6月，国务院办公厅下发《关于进一步推进省以下财政体制改革工作的指导意见》（国办发[2022]20号），要求加强地方政府债务管理，明确坚持省级党委和政府对本地区债务风险负总责。但在“稳增长、防风险”的政策基调下，有效投资仍可受到金融支持。2022年4月，政策层面提出金融机构要合理购买地方政府债券，支持地方政府适度超前开展基础设施投资；要在风险可控、依法合规的前提下，按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，保障在建项目顺利实施。此外，在城投融资“分类管控”、房地产调控政策和土地市场景气度变化等因素综合影响下，区域融资分化加剧。

2023年，稳增长、防风险的政策基调未变。随着地方经济增长的恢复，城投企业所处外部环境有望回稳，但政府隐性债务严监管预计仍将延续，城投企业融资仍会受到重点管控，业务模式调整和市场转型仍是可持续发展的题中之义。中短期内，城投企业融资监管预计仍将有保有压，承担新型城镇化建设等重大项目的城投企业合理融资需求预计仍有一定保障，但高债务率而化债资源相对有限、同时近年土地出让大幅下降地区的城投企业再融资压力可能进一步加大。

（3）区域因素

依托于苏州市的产业优势，吴中区以新一代信息技术、机器人与智能制造、生物医药及大健康等为主导的产业态势良好，经济总量保持增长，综合实力不断增强，可为该公司业务开展提供良好的外部环境。但近年来受房地产政策调控及整体市场环境的影响，全区土地市场面临一定的下行压力。

苏州市地处江苏省东南部，东临上海、南接浙江、西抱太湖、北依长江，是国务院批复确定的长江三角洲重要的中心城市之一、国家高新技术产业开发区和风景旅游城市，地理位置优越，基础设施完善，经济和社会发展水平高。近年来苏州市经济总量持续位居江苏省各地级市首位，经济发展水平位居全国前列，长期以来依托区位、政策优势和较完善的产业基础，逐步形成了以高新技术产业为主导、服务

经济为主体、先进制造业为支撑的现代产业体系，苏州市优先承接发展的产业包括电子信息、新能源、新材料、智能装备制造、汽车、机械、生物医药及现代物流、研发设计等生产性服务业。

吴中区位于苏州市南部，地处长江三角洲中心地带、江浙沪交汇处，接壤苏州古城、苏州工业园区和苏州高新区，是长江三角洲重要的水利和交通枢纽。吴中区陆地面积约 745 平方公里，拥有太湖水域面积约 1486 平方公里，占太湖面积的五分之三；下辖 1 个国家级经济技术开发区，即苏州吴中经济技术开发区（简称“吴中经开区”）、1 个国家级太湖旅游度假区、1 个国家级农业园区、1 个省级高新技术产业开发区以及 7 镇 7 街道。2021 年 10 月，吴中区人民政府发布《关于调整“三区三片”功能管理范围的通知》，在不改变原行政区划的基础上，调整度假区、经开区、高新区的管理范围，其中度假区管理范围在原香山街道、光福镇、金庭镇的基础上增加东山镇；经开区管理范围在原郭巷街道、横泾街道、越溪街道、城南街道、太湖街道的基础上增加长桥街道、甪直镇；高新区管理范围调整为胥口镇、临湖镇、木渎镇，形成东部开发区、中部高新区、西部度假区整体发展布局。截至 2022 年末，吴中区常住人口 140.78 万人。依托于苏州市的产业优势，近年来吴中区经济总量保持增长，2020-2022 年及 2023 年第一季度，吴中区分别实现地区生产总值 1343.78 亿元、1519.17 亿元、1590.17 亿元和 373.27 亿元，同比分别增长 3.6%、9.5%、1.8%和 1.4%，近年来受复杂的外部环境影响，全区经济增速波动较大。

图表 2. 吴中区主要经济数据¹（单位：亿元、%）

指标	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年第一季度	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	1343.78	3.6	1519.17	9.5	1590.17	1.8	373.27	1.4
人均地区生产总值（万元）	9.71	--	10.89	--	--	--	--	--
规模以上工业总产值	1818.35	11.9	2239.60	23.2	2403.93	7.4	516.11	-2.5
全社会固定资产投资	598.83	--	634.80	6.0	613.50	-3.4	124.15	-17.0
社会消费品零售总额	767.39	-2.9	894.39	16.6	888.66	-0.6	232.71	3.2
进出口总额（亿美元）	82.11	--	94.60	15.4	--	--	--	--

资料来源：吴中区人民政府网站、苏州市统计年鉴

近年来，吴中区制定产业强区计划，构建“3+3+3”现代产业体系，确立三大主导产业、三大战略性新兴产业和三大特色产业。2022 年吴中区实现规模以上工业总产值 2403.93 亿元，同比增长 7.4%，其中主导产业发展增速较快，机器人与智能制造产业规模突破 1000 亿元，同比增长 25%，成为吴中区首个千亿级产业集群；新一代信息技术实现产业规模 620 亿元，同比增长 22%；生物医药及大健康实现产业规模超 300 亿元，同比增长 43%。机器人与智能制造方面，目前基本形成了机器人关键零部件、本体制造、系统集成、智能装备和终端产品等较为完整的产业链，区内已拥有科沃斯机器人、汇川技术、绿的谐波等国内外知名企业。生物医药及大健康产业方面，吴中区已形成了从研发、测试、生产到检测、销售的全产业链形态，汇集了惠氏制药、江苏吴中医药、东瑞制药、天马精化、药明康德等行业领军企业。新一代信息技术产业方面，目前已有电子元器件、电子工业专用设备、电子器件、电子计算机、电子测量仪器等十个细分行业，区内安洁科技、苏驼通信、东山精密等均是业内发展领军企业。战略性新兴产业保持较快增长，2022 年航空航天产业规模同比增长 18%；智能网联汽车实现产业规模 196 亿元，同比增长 28%；节能环保实现产业规模 180 亿元，同比增长 20%。特色产业方面，中国信通院江苏分院成功落户，实现检验检测认证产业营业收入 60 亿元，同比增长 25%；文化产业增加值占 GDP 比重达 4.7%。

固定资产投资方面，2020-2021 年，吴中区固定资产投资分别完成 598.83 亿元和 634.80 亿元，其中 2021 年同比增长 6.0%，第二、第三产业分别完成投资 105.83 亿元和 528.68 亿元，增速分别为 7.3%和 6.0%；同年，完成房地产开发投资 415.13 亿元，同比增长 6.6%。2022 年受复杂外部环境影响，全区固定资产投资同比下降 3.4%。

土地市场方面，近年来吴中区房地产市场受政策调控及整体市场环境影响较大，土地市场总体有所降温。2020 年，吴中区实现土地成交总面积 204.63 万平方米，主要以住宅用地和工业用地为主，实现土地出让总价 319.03 亿元；2021 年，吴中区实现土地成交面积 159.12 万平方米，其中住宅用地成交

¹ 表格中部分数据根据最新苏州市统计年鉴数进行了调整。

面积和均价均有所下滑，当期成交总价较 2020 年下降 24.39%至 241.23 亿元；2022 年，吴中区实现土地成交面积 183.33 万平方米，住宅和综合用地量价齐跌，当期土地成交总价较 2021 年下降 17.76%至 198.38 亿元，其中住宅用地成交均价降至 2.37 万元/平方米；2023 年第一季度，吴中区实现土地成交总面积 30.16 万平方米，实现土地出让总价 31.10 亿元。

图表 3. 2020 年以来吴中区土地市场交易情况²

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年第一季度
土地成交总面积（万平方米）	204.63	159.12	183.33	30.16
其中：住宅用地	73.24	51.74	60.29	10.03
综合用地（含住宅）	26.10	40.39	29.08	--
商业/办公用地	17.18	8.59	1.07	--
工业用地	83.00	58.11	92.89	20.13
土地成交总价（亿元）	319.03	241.23	198.38	31.10
其中：住宅用地	235.81	148.61	143.10	30.60
综合用地（含住宅）	69.70	85.42	51.00	--
商业/办公用地	9.57	4.34	0.91	--
工业用地	3.38	2.85	3.37	0.51
土地成交均价（万元/平方米）	1.56	1.52	1.08	1.03
其中：住宅用地	3.22	2.87	2.37	3.05
综合用地（含住宅）	2.67	2.11	1.75	--
商业/办公用地	0.56	0.50	0.86	--
工业用地	0.04	0.05	0.04	0.03

资料来源：CREIS 中指数据

随着经济持续发展，吴中区财政收入亦保持增长态势，2020-2022 年吴中区一般公共预算收入分别为 188.00 亿元、208.29 亿元和 210.39 亿元；其中 2022 年得益于非税收入增长拉动一般公共预算收入保持小幅增长，但当年税收收入同比下降 6.8%至 175.00 亿元，一方面系受复杂外部环境及留抵退税等因素影响，增值税、企业所得税收入降幅较大；另一方面由于土地市场下行，当年土地增值税等相关收入亦有所下降所致；同样受此影响，当年税收收入占一般公共预算收入的比重降至 83.18%。同期，吴中区一般公共预算支出分别为 180.48 亿元、203.24 亿元和 220.96 亿元，主要用于城乡社区、教育和卫生健康等方面；一般公共预算自给率³分别为 104.17%、102.48%和 95.22%，财政自给能力较好。此外，以国有土地出让收入为主的政府性基金预算收入对吴中区财力贡献度较高，2020-2022 年全区政府性基金收入分别为 228.30 亿元、208.39 亿元和 117.32 亿元，其中国有土地使用权出让收入占比均在 90%以上，2022 年受土地出让市场景气度下降影响，吴中区政府性基金收入较 2021 年大幅下降 43.7%。

政府债务方面，2020-2021 年末吴中区政府债务余额分别为 94.42 亿元和 92.55 亿元；债务率⁴分别为 21.16%和 20.86%；2022 年末吴中区政府债务余额增长至 106.06 亿元，政府债务压力总体尚可。

图表 4. 吴中区主要财政数据（单位：亿元）

指标	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年第一季度
一般公共预算收入	188.00	208.29	210.39	70.01
其中：税收收入	170.09	187.74	175.00	60.13
一般公共预算支出	180.48	203.24	220.96	62.25
政府性基金预算收入	228.30	208.39	117.32	--
其中：国有土地使用权出让收入	210.73	193.13	109.34	--
政府性基金预算支出	249.03	215.83	160.29	--
政府债务余额	94.42	92.55	106.06	--

资料来源：吴中区财政局、统计局

吴中经开区是吴中区发展工业经济的主要载体，近年来经济增长仍保持了一定增速，但也面临着长三角地区众多开发区的竞争压力。

吴中经开区是 1993 年 11 月经江苏省人民政府批准设立的首批省级经济开发区之一，经国务院批

² 表中数据合计数与各分项加总数略有差异，主要系未列示“其他用地”数据所致。

³ 一般公共预算自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%。

⁴ 债务率=地方政府债务余额/（一般公共预算收入+一般公共预算补助收入+政府性基金预算收入+政府性基金补助收入）

*100%

准，于 2012 年 12 月升级为国家级经济技术开发区。2021 年 10 月，经吴中区“三区三片”规划调整后，目前吴中经开区下辖 1 镇（角直镇）6 街道（城南、越溪、郭巷、横泾、太湖和长桥街道），规划面积经苏州市政府批准由 152.23 平方公里调整为 170.715 平方公里。目前吴中经开区拥有吴中综合保税区、东太湖科技金融城两个国家级平台以及吴淞江科技产业园、苏州（太湖）软件产业园、生物医药产业园、角直智能制造产业园等特色功能载体，吴中经开区在商务部公布的 2022 年国家级经开区综合发展水平考核中排名第 25 位。

2022 年，吴中经开区实现地区生产总值 1145.79 亿元，作为吴中区工业经济的主要载体，其产业结构与吴中区基本一致。2022 年，规模以上工业企业总产值为 2080.98 亿元，同比增长 13.57%。机器人与智能制造已成为第一大产业，形成了以科沃斯机器人、汇川技术等龙头企业为引领，覆盖核心零部件、本体制造、系统集成、终端产品的全产业链条；当年固定资产投资为 415.33 亿元，同比增长 1.43%；进出口总额为 81.40 亿美元，同比增长 3.45%。

图表 5. 吴中经开区国民经济和社会发展主要指标（单位：%）

指 标	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年第一季度	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
地区生产总值（亿元）	709.70	9.60	1048.90	18.10*	1145.79	4.08	--	--
规模以上工业总产值（亿元）	1331.90	13.00	1832.40	37.60	2080.98	13.57	432.84	3.96
固定资产投资（亿元）	362.70	35.60	421.40	16.20	415.33	1.43	76.56	0.94
合同利用外资（亿美元）	5.20	166.80	7.58	46.00	8.00	5.54	2.41	4.78
实际利用外资（亿美元）	1.90	-31.80	4.10	-0.50	3.78	8.79	1.50	27.32
进出口总额（亿美元）	59.70	1.30	81.40	36.40	84.16	3.45	--	--

资料来源：吴中经发，其中 1）*：上述地区生产总值（亿元）2021 年增幅 18.10%为可比价增速；2）吴中经开区管辖范围经苏州市政府批准从 152.23 平方公里调整为 170.715 平方公里，年度间统计口径相应变化；3）地区生产总值国家级经开区核算一年调整为一次。

图表 6. 吴中经开区主要财政数据（单位：亿元）

指标	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年第一季度
地区一般公共预算收入	69.72	104.29	105.26	32.66
其中：税收收入	66.80	101.46	96.47	29.72
政府性基金收入	79.72	81.04	42.88	7.80
地区一般公共预算支出	42.30	60.29	58.66	10.44
政府性基金支出	83.12	82.33	44.27	8.63
地方政府一般债务余额	10.69	10.18	/	/

资料来源：吴中经发、吴中区人民政府（“/”未披露）

近三年受土地出让结构变动及房地产市场调控等因素影响，吴中经开区土地出让市场呈现一定波动，2022 年出让土地面积为 1282.76 亩，出让土地性质中工业用地和商住用地分别为 764.08 亩和 518.68 亩，出让单价分别为 240.03 万元/亩和 2336.89 万元/亩，受市场环境、区位及项目引进等因素综合影响而同比变动。2022 年吴中经开区土地出让总价为 139.55 亿元，其中商业用地出让总价为 121.21 亿元，工业用地出让总价为 18.34 亿元。

图表 7. 近三年吴中经开区土地市场交易情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年第一季度
土地出让总面积（亩）	1346.45	1501.10	1282.76	244.62
其中：工业用地出让面积（亩）	540.75	499.20	764.08	119.03
商住用地出让面积（亩）	805.70	1001.90	518.68	125.59
土地出让总价（亿元）	157.55	170.13	139.55	29.50
其中：工业用地出让总价（亿元）	2.21	2.29	18.34	0.20
商住用地出让总价（亿元）	155.34	167.85	121.21	29.30
土地出让均价（万元/亩）	1170.12	1721.12	1087.89	1205.95
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	40.80	45.84	240.03	16.80
商住用地出让单价（万元/亩）	1928.04	1675.28	2336.89	2332.99

资料来源：吴中经发

长三角地区的外向型经济发达，工业园区众多，对吴中经开区的产业布局、招商引资构成一定压力。不过，吴中经开区在晋升为国家级开发区之后，在招商引资政策和税收优惠政策等方面均较省级开发区具有更强优势，且吴中经开区毗连太湖，太湖新城吴中片区的建设将为园区的发展带来新的空

间。

2. 业务运营

该公司是吴中经开区主要的开发主体，负责区内委托代建、安置房建设及园区项目建设等业务，另积极培育和发展物业租赁、供电供汽、污水处理等多元化业务。2022 年，核心主业委托代建业务及房地产开发业务确认收入较多，营业收入持续增长；物业租赁业务亏损加剧，但受益于当期结转高毛利的住宅项目较多，公司综合毛利率有所提升。2023 年第一季度，营业收入持续增长，综合毛利率表现平稳。公司主业资金回笼较一般，且后续仍有一定规模的投资需求，整体来看公司未来仍存在较大的投融资压力。

该公司是吴中经开区主要的资产管理运营平台和项目投资建设主体，依托并服务于吴中经开区。公司在吴中市政府的指导下，接受苏州吴中经济技术开发区管理委员会（简称“开发区管委会”）的委托，负责区域内的土地开发和基础设施建设，完善开发区的软硬件环境。自 2019 年起，公司不再承建园区建设（土地一级开发）业务，存续在建项目移交至相关政府部门继续建设。

该公司营业收入主要来自现代市政服务业务、房地产开发（现主要为安置房建设）和园区项目建设，其中现代市政服务以委托代建为主。2022 年，公司实现营业收入 39.52 亿元，同比增长 14.58%，主要系房地产开发业务结转较多以及委托代建业务规模增长所致；同期末其中现代市政服务业务、房地产开发和园区项目建设收入占比分别为 64.31%、22.05%和 13.64%。2022 年公司综合毛利率为 14.64%，受益于房地产开发业务结转高毛利率的住宅项目较多，同比上升 1.92 个百分点。2023 年第一季度，公司实现营业收入 8.81 亿元，同比增长 11.72%；综合毛利率 14.53%，较上年同期基本持平。

图表 8. 公司营业收入构成情况（单位：亿元，%）

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年第一季度		2022 年第一季度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	32.25	100.00	34.49	100.00	39.52	100.00	8.81	100.00	7.89	100.00
现代市政服务业务	20.19	62.61	23.03	66.76	25.42	64.31	5.13	58.21	5.06	64.21
房地产开发	6.52	20.23	6.07	17.59	8.72	22.05	2.26	25.70	1.69	21.41
园区项目建设	5.53	17.16	5.40	15.66	5.39	13.64	1.42	16.09	1.13	14.38
毛利率	12.96		12.72		14.64		14.53		14.55	
现代市政服务业务	12.61		12.21		5.96		15.60		15.21	
房地产开发	14.00		14.35		40.95		13.05		13.60	
园区项目建设	13.04		13.04		13.04		13.04		13.04	

资料来源：吴中经发

A. 现代市政服务业务

该公司作为吴中经开区主要的投资主体，全面承担了区内建设任务。通过统筹经营相关的政府性资源，公司现代市政服务业务主要以委托代建（基础设施建设）为主，另涉及部分物业租赁、污水处理、物流、酒店服务及供电供汽业务。2022 年及 2023 年第一季度，公司现代市政服务业务收入分别为 25.42 亿元和 5.13 亿元，其中委托代建业务收入占比分别为 61.62%和 33.56%。

图表 9. 近三年及一期公司现代市政服务收入构成及毛利率情况（单位：亿元，%）

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年第一季度		2022 年第一季度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
业务收入	20.19	100.00	23.03	100.00	25.42	100.00	5.13	100.00	5.06	100.00
委托代建	10.39	51.43	11.81	51.29	15.66	61.62	1.72	33.56	2.32	45.77
物业租赁	4.15	20.56	4.79	20.79	4.99	19.65	1.78	34.63	1.35	26.61
供电供汽	2.19	10.86	2.36	10.24	1.99	7.81	0.69	13.47	0.59	11.67
污水处理	1.11	5.48	1.12	4.87	1.11	4.37	0.27	5.20	0.28	5.60
物流	1.10	5.46	1.78	7.72	0.88	3.46	0.15	3.00	0.23	4.49
酒店服务	0.70	3.46	0.78	3.38	0.45	1.78	0.14	2.73	0.12	2.44
其他	0.56	2.75	0.39	1.71	0.34	1.32	0.38	7.42	0.17	3.41
毛利率	12.61		12.21		5.96		15.60		15.21	
委托代建	13.03		13.17		12.95		13.05		13.05	
物业租赁	-8.00		-4.86		-23.82		16.22		14.55	

业务类型	2020 年		2021 年		2022 年		2023 年第一季度		2022 年第一季度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
供电供气	22.75		13.79		7.95		7.98		14.82	
污水处理	41.80		26.12		12.40		26.98		-7.46	
物流	8.23		13.84		12.32		-0.54		12.06	
酒店服务	61.42		58.97		52.23		44.92		50.44	
其他	7.76		42.33		10.93		25.83		66.78	

资料来源：吴中经发

a. 委托代建业务（基础设施建设）

该公司委托代建业务主要系接受开发区管委会委托，通过代建城市基础设施建设项目，向开发区管委会收取项目管理费。城市基础设施建设工程项目的建设内容涵盖市政道路、环境综合整治等。该业务一般建设周期相对较长，开发区管委会支付给公司项目建设工程款和工程管理费，其中工程管理费为项目建设工程款的 15% 左右，一般于 3-5 年内（具体期限以相应的委托代建合同为准）向公司支付（具体金额由开发区管委会与公司双方认可的竣工结算报告为准）。

2022 年及 2023 年第一季度，该公司分别确认委托代建业务收入 15.66 亿元和 1.72 亿元，受委托项目量、建设工期及竣工验收进度影响，年度间存在一定波动，其中 2022 年同比增长 32.60%；业务毛利率分别为 12.95% 和 13.05%，因公司按约定比例收取管理费而总体较稳定。2023-2025 年，开发区管委会计划拨付项目回购资金分别为 11.00 亿元、11.70 亿元和 11.85 亿元，关注实际拨付进展。

图表 10. 截至 2023 年 3 月末该业务主要已完工项目情况（单位：亿元）

项目名称	建设周期	总投资额	累计已投资额	回款总金额	累计已回款额	未来回款计划	
						2023 年	2024 年
尹山湖小学	2017 年-2018 年	1.90	2.04	2.19	2.00	0.10	0.09
尹东小学	2017 年-2018 年	1.41	1.50	1.65	1.50	0.15	—
邵昂小学	2017 年-2019 年	1.07	1.17	1.29	1.10	0.19	—
合计	—	4.38	4.71	5.13	4.60	0.44	0.09

资料来源：吴中经发

截至 2023 年 3 月末，该公司在建的委托代建项目主要有横泾中学扩建工程、淞芦路部分段及支一路、支二路工程项目等项目，上述项目总投资 27.05 亿元，已累计投资 10.81 亿元，2023 年 4-12 月、2024 年及 2025 年计划投资 1.80 亿元、2.42 亿元和 7.79 亿元。

图表 11. 截至 2023 年 3 月末公司主要在建委托代建项目情况（单位：亿元）

项目名称	（预计）建设周期	总投资额	累计已投资额	未来投资计划			回款总金额	累计已回款额
				2023 年 4-12 月	2024 年	2025 年		
尹山湖医院项目	2019-2022 年	4.73	0.66	0.25	0.25	3.07	5.20	0.66
越溪实验小学（溪秀校区）项目	2019-2022 年	4.53	2.43	0.40	0.40	0.50	4.98	2.43
郭巷大桥改造项目	2019-2022 年	2.69	0.53	0.30	0.30	0.96	2.96	0.53
澄湖路学校项目	2021-2024 年	6.30	3.08	0.40	0.45	1.52	6.93	3.08
独墅湖中学项目	2020-2023 年	2.50	1.42	0.20	0.20	0.28	2.75	1.42
横泾中学扩建工程	2019 年-2025 年	2.80	0.99	0.25	0.25	1.01	3.22	0.90
淞葑路（尹山湖路-白洋湖路）工程项目	2020 年-2025 年	0.90	0.42	—	0.15	0.18	1.04	0.35
淞芦路部分段及支一路、支二路工程项目	2020 年-2024 年	2.00	1.07	—	0.33	0.27	2.30	0.85
吴淞江科技产业园纵一路北延	2020 年-2023 年	0.60	0.21	—	0.09	—	0.69	0.25
合计	—	27.05	10.81	1.80	2.42	7.79	30.07	10.47

资料来源：吴中经发

b. 其他现代市政配套服务业务

2022 年及 2023 年第一季度，该公司分别实现物业租赁业务收入 4.99 亿元和 1.78 亿元，同比分别增长 4.24% 和 31.56%；业务毛利率分别为 -23.82% 和 16.22%，其中 2022 年亏损加剧，主要系当期对承租人减免租金较多，加之部分厂房处于培育期存在租金减免。截至 2022 年末，公司租赁物业厂房、仓库及配套办公楼等出租面积合计 156.16 万平方米，较上年同期末略有增长；期末出租率为 81.87%。公司物业租赁以工业用房出租为主，2022 年公司提高工业厂房租赁价格，当期平均租赁价格为 25.92 元

/平方米/月，较上年同期增加 7.92 元/平方米/月。

图表 12. 截至 2022 年末公司可出租物业情况

项目名称	已出租面积（万平方米）	出租率（%）	平均租赁单价（元/平方米/月）
工业厂房	71.99	87.39	25.92
工业仓库	8.73	100.00	27.91
研发用房	11.17	65.87	32.60
集宿楼	12.40	86.58	27.78
写字楼	19.22	45.41	37.58
商业办公、物业	32.65	89.99	33.36
合计	156.16	81.87	—

资料来源：吴中经发

该公司控股子公司苏州市江远热电有限责任公司（简称“江远热电”）为区域内一家热电联产企业，专为吴中经开区内企业供电供汽。江远热电目前拥有四台供热式机组，2 台 75 吨/小时锅炉，1 台 85 吨/小时锅炉，1 台 130 吨/小时锅炉，总容量 33MW，供汽能力 278 吨/小时，总蒸汽产量 365 吨/小时。2022 年，公司实现供电供汽业务收入 1.99 亿元，同比减少 15.84%，主要系供电供汽量减少所致；占现代市政服务业务的比重为 7.81%；业务毛利率为 7.95%，较上年下降 5.84 个百分点，主要系原材料煤炭成本增长所致。

吴中经开区内污水处理业务的运营主要由该公司全资子公司苏州吴中河东污水处理有限公司和苏州吴中吴淞江污水处理有限公司负责。公司目前持有的污水处理厂为河东污水处理厂和吴淞江污水处理厂（一期），其中河东污水处理厂日污水处理能力为 8 万吨；吴淞江污水处理厂（一期）于 2020 年 10 月投入运营，日污水处理能力为 4 万吨，但目前市政局尚未划分污水处理范围，当下处理的污水是从原污水厂分流的部分污水处理量。2022 年及 2023 年第一季度，公司分别实现污水处理业务收入 1.11 亿元和 0.27 亿元⁵，整体收入规模较平稳，占现代市政服务业务的比重在 5%左右；同期业务毛利率分别为 12.40%和 26.98%，2022 年同比下降 13.72 个百分点。

该公司下属子公司苏州市吴中物流中心有限公司（简称“物流公司”）是物流业务的运营主体，2022 年及 2023 年第一季度物流业务收入分别为 0.88 亿元和 0.15 亿元，业务毛利率分别为 12.32%和 -0.54%，因项目承接受市场环境因素影响较大，故业务收入规模及毛利率呈现一定波动。此外，公司下属子公司苏州市吴中资产经营管理有限公司（简称“吴中资管”）旗下苏州石湖金陵花园酒店于 2017 年正式营业，并委托至第三方运营，2022 年及 2023 年第一季酒店业务收入分别为 0.45 亿元和 0.14 亿元，业务毛利率分别为 52.23%和 44.92%。

B. 房地产开发业务

该公司房地产开发业务包括安置房建设以及商品房建设两类，受回款安排、房地产市场交易波动及宏观调控等多重因素影响。2022 年公司实现业务收入 8.72 亿元，同比增长 43.60%，当期确认的收入主要来自于商住地产板块中的太湖金港住宅项目；业务毛利率为 40.95%，同比上升 26.60 个百分点，主要系当期结转的太湖金港住宅项目毛利率较高。2023 年第一季度，公司实现业务收入 2.26 亿元，为安置房板块收入；业务毛利率为 13.05%。

a. 安置房板块

根据开发区管委会[2010]182 号《关于对江苏省吴中经济技术发展总公司从事安置房建设资金安排的决定》，管委会将开发区辖区内的安置房项目交由该公司全资子公司苏州市吴中建业发展有限公司（简称“吴中建业”）建设（资金来源为公司自有资金和银行借款），建成后按照开发区管委会指定价格出售给开发区内安置户，若指定价格低于成本价，开发区管委会将按照 13-15%的利润补足公司。

截至 2023 年 3 月末，该公司在出售安置房项目主要包括镬底湖小区、新思花园和尹东九村等，上述项目均于 2013 年开工，现处于已完工状态，另有前期建成的塘南新村、国泰新村、文溪花园、溪东

⁵ 该公司以前年度按含税全额确认收入，目前按价税分离确认收入。

新村和南石湖花园一期等。整体来看，公司上述项目计划总投资共 62.73 亿元，截至 2023 年 3 月末已累计投资 68.10 亿元。公司安置房销售收入一般在销售完毕并交付后，于产权办理完毕时确认，确认周期较长。就目前在售的安置房项目规模来看，短期内该板块收入规模可得到一定保证。

图表 13. 截至 2023 年 3 月末公司正在出售的已完工主要安置房项目概况（单位：亿元）

项目名称	计划投资	建筑面积（万平方米）	开工时间	建设进度（%）	累计已投资	累计已回笼	累计确认收入
镬底湖小区一至三期	28.36	91.34	2013	100	28.77	16.86	16.86
新思花园三期	8.58	29.07	2013.05	100	9.03	3.66	3.66
尹东九村 B&C 区	4.33	14.77	2013.03	100	5.31	2.50	2.50
南石湖花园二期	8.41	26.70	2013.10	100	9.28	2.67	2.67
塘南新村	4.66	32.04	2000.02	100	5.23	5.23	5.23
国泰新村	2.67	14.37	2000.06	100	2.87	2.87	2.87
文溪花园	2.20	8.42	2007.11	100	3.78	3.78	3.78
溪东新村	1.84	12.84	2005.06	100	2.05	2.05	2.05
南石湖花园一期	1.68	4.31	2000.01	100	1.78	1.78	1.78
合计	62.73	233.86	—	—	68.10	41.40	41.40

资料来源：吴中经发（因四舍五入存在一定尾差）

注：部分项目因人工材料成本上涨，实际投资额超过计划投资额。

截至 2023 年 3 月末，该公司主要在建安置房项目为文溪花园（四期）、尹山安置小区、尹西一至三村、南石湖花园三四期等多个项目⁶，合计总投资预计 145.08 亿元，已累计投资 60.95 亿元，2023-2024 年计划分别投资 20.50 亿元和 20.16 亿元。此外，公司拟建安置房项目为文溪花园（四期）（二区）项目，计划投资额 5.00 亿元，2023-2024 年计划分别投资 0.50 亿元和 1.00 亿元。总体来看，公司安置房板块未来仍存在一定投资压力。

b. 商住地产板块

该公司商住地产业务主要由子公司苏州天鸿伟业置地有限公司（简称“天鸿伟业”）和溪江实业负责投建，其中天鸿伟业负责的商业地产项目主要包括天鸿·尹山湖韵佳苑、太湖金港商业地产和太湖金港住宅项目，溪江实业负责的商业地产项目主要包括尹山湖文体项目。截至 2023 年 3 月末，上述项目计划总投资合计 32.95 亿元，现已基本完成投资。

图表 14. 截至 2023 年 3 月末，公司主要商业地产项目概况

项目名称	投建主体	计划投资（亿元）	建筑面积（万平方米）	累计已回笼（亿元）
天鸿·尹山湖韵佳苑	天鸿伟业	13.50	23.00	15.49
太湖金港商业	天鸿伟业	5.60	17.06	自持
太湖金港住宅	天鸿伟业	5.60	9.68	5.50
尹山湖文体项目	溪江实业	8.25	11.92	自持
合计	—	32.95	61.66	20.99

资料来源：吴中经发

天鸿·尹山湖韵佳苑项目位于尹山湖与独墅湖之间，紧邻地铁 2 号线出入口，于 2013 年 8 月开工建设，建设内容包括住宅、酒店公寓和商铺。其中，住宅于 2014 年 10 月开盘，可供出售 1100 套；酒店公寓和商铺分别于 2016 年初和年末开盘，可供出售数量分别为 260 套和 26 套⁷。该项目已在 2019 年 3 月末基本销售完毕，截至 2023 年 3 月末已累计回笼资金 15.49 亿元。其中，住宅销售情况较好，开盘初始售价为 8500 元/平方米，受益于 2016 年房地产市场的升温，当年末房价涨至 20000 元/平方米。

太湖金港商业项目位于吴中经开区绕城高速北侧、苏旺路西侧，建设内容主要包括 2 栋办公楼、9 栋商业楼，由该公司自持，于 2022 年开始对外招租，目前整体出租率约 40%，2022 年确认租金收入 5.59 万元，租金收入较少，主要系签约商户当年入驻时间较晚且尚处于培育期享受租金优惠政策。太

⁶ 未来新建项目将由天鸿伟业负责实施。

⁷ 其中实际可售 22 套，4 套目前为自持对外租赁，随时可供出售。

湖金港住宅位于东太湖科技金融城以南，项目建成后将形成东太湖科技金融城周边高品质特色小区，可容纳 750 户，其中 4 栋于 2022 年出售给吴中国裕，出售总价 5.50 亿元，已实现回款；剩下 3 栋计划作为女性人才公寓，出租给周边产业园、科技园、科研院所、高等院校等女性创业者及科技工作者。

尹山湖文体项目位于吴中经济开发区尹山湖东侧、尹二河南侧，东方大道西、赏湖路北、问湖路东侧，总用地面积 4.34 万平方米，总建筑面积 11.92 万平方米（含 4.34 万平方米计容建筑面积和 7.59 万平方米不计容建筑面积），容积率为 0.998，绿化率为 20.00%，规划建设成大型的区域性公共文化体育生活综合体。该项目已于 2015 年 7 月开工，2021 年末已完工，其租赁业务收入纳入物业租赁业务板块核算。

C. 园区项目建设业务（土地一级开发）

该公司接受开发区管委会的委托，由子公司苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司（简称“城乡联合建设”）和苏州市吴中城镇建设发展有限公司负责城南建成区、河东高新工业园、东吴工业园、旺山高科技工业园、苏州市吴中越溪城市副中心、江苏吴中出口加工区、苏州吴中科技园和尹山湖独墅湖双湖新城区等区域的土地平整。

该公司前期垫资进行土地一级整治，征地拆迁整治完成并验收通过后，进入招拍挂流程前，开发区管委会将按照前期整治开发成本加成本约 16% 比例确定公司收入，一般在一定时间内逐年进行回款。从 2019 年开始，公司不再承建园区项目建设业务，存续在建项目移交至相关政府部门继续建设，存量项目所垫付开发成本待开发区管委会陆续结算。2022 年及 2023 年第一季度，公司分别确认园区项目建设收入 5.39 亿元和 1.42 亿元，因受地价、政府出让计划⁸及分期返还计划等较多因素影响。

此外截至 2023 年 3 月末，该公司在建自持物业 5 项，系工业、商业、金融用房等项目，未来拟对外出租，合计总投资 25.70 亿元，已累计总投资 5.51 亿元⁹，2023 年 4-12 月和 2024 年分别计划总投资 3.80 亿元和 3.60 亿元。

总体看，跟踪期内，该公司主业围绕安置房、基础设施及自建项目等展开，随着吴中区及吴中经开区城镇建设的持续推进，公司未来仍有一定的资本性支出压力。近年来公司安置房项目及土地开发建设资金回笼一般，因早期部分款项未能及时到账，公司应收账款挂账金额较大，同时上述业务资金回笼进度较不确定，导致公司现金流波动较大。

管理

跟踪期内，该公司控股股东变更为吴中经开国控，实际控制人仍为开发区管委会。在治理结构、组织架构、管理制度、董监高人员等方面均未发生重大变化。

2022 年 6 月，根据该公司《控股股东发生变更的公告》，经苏州市吴中区人民政府批准，开发区管委会将持有的该公司 100% 股权无偿划转至吴中经开国控，公司控股股东发生变更，实际控制人仍为开发区管委会。截至 2023 年 3 月末，公司实收资本仍为 50.00 亿元。公司产权状况详见附录一。

跟踪期内，该公司在治理结构、组织架构、管理制度、董监高人员等方面未发生重大变化。

关联交易方面，2022 年该公司自实际控制人开发区管委会处取得业务收入 20.99 亿元，期末应收开发区管委会款项为 15.27 亿元，应收开发区管委会其他应收款项为 5.83 亿元；应付开发区管委会其他应付款 6.21 亿元。由于关联资金占用规模较大，对公司自身资金周转和现金流产生了一定的不利影响。此外，同期末公司对吴中国太、苏州吾佳科技发展有限公司（简称“吾佳科技”）和苏州市天凯汇润产业投资合伙企业（有限合伙）分别提供担保 2.65 亿元、2.90 亿元和 2.50 亿元。

⁸ 2018-2022 年及 2023 年第一季度，吴中经开区分别出让工业用地 412.30 亩、698.10 亩、540.75 亩、499.20 亩、764.08 亩和 119.03 亩，出让商住用地 226.00 亩、687.40 亩、805.70 亩、1001.90 亩、518.68 亩和 125.59 亩。

⁹ 该累计已投资未包含土地款。

根据该公司提供的 2023 年 5 月 16 日《企业信用报告》，跟踪期内公司无不良未结清记录。此外，2015 年以来公司涉及多起房屋买卖诉讼，主要是公司在安置房出售过程中，被原告要求作为连带责任入停止办理产证并协同处理，公司被动形成第三人参与诉讼。

财务

跟踪期内，随着业务发展，该公司外部融资规模逐年扩大，财务杠杆仍处于高位。受主业项目持续建设但资金回笼较慢的特征影响，公司经营性现金流仍呈持续大额净流出状态。跟踪期内，公司往来占款明显增长，对公司流动性产生一定影响。此外，公司对外担保规模仍维持在一定规模，存在一定的或有负债风险。同时，公司融资渠道较为通畅，可为即期债务偿付提供一定保障。

1. 数据与调整

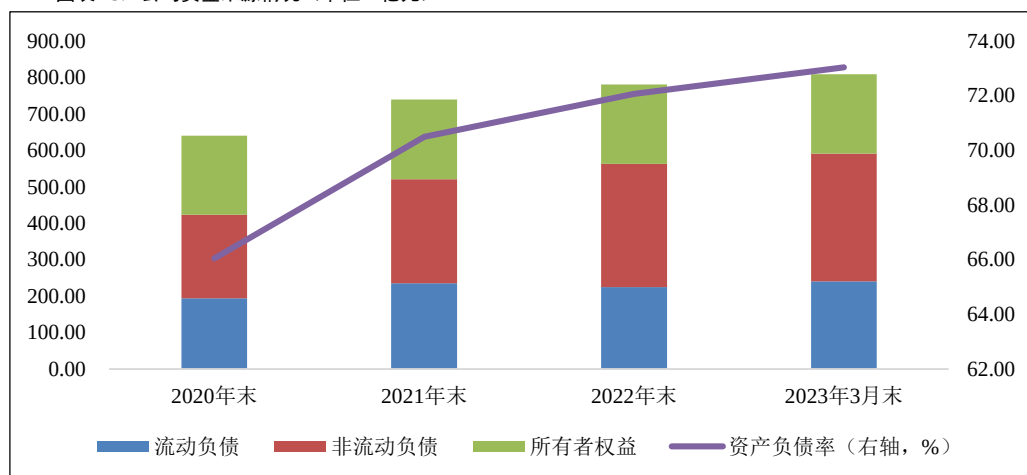
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对该公司 2022 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。公司执行财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量。

2022 年，该公司合并范围内新增 4 家子公司，系新设苏州吴中城市科技产业发展有限公司和苏州吴中经开区市政管理服务有限公司，划入苏州吴中经济开发区公交场站管理有限公司和苏州市吴中区商城贸易有限责任公司。2023 年第一季度，合并范围无变化；截至 2023 年 3 月末纳入合并范围的控股公司共 45 家。

2. 资本结构

（1）财务杠杆

图表 15. 公司资金来源情况（单位：亿元）



资料来源：吴中经发

该公司是吴中经开区主要的资产管理运营平台和项目投资建设主体，近年来主业项目建设资金需求量大而资金回笼较慢，已积累了较大规模的债务，且债务规模持续增长。2022 年末及 2023 年 3 月末，公司负债总额分别为 562.76 亿元和 591.31 亿元，分别较上年末增长 7.94% 和 7.78%。同期末，公司所有者权益分别为 218.08 亿元和 218.25 亿元，与上年末基本持平。同期末，资产负债率分别为 72.07% 和 73.04%，较上年末分别上升 1.57 个百分点和 0.97 个百分点，负债经营压力持续上升。

(2) 债务结构

从债务期限结构来看，该公司负债以非流动负债为主，2022 年末及 2023 年 3 月末长短期债务比分别为 149.94%和 145.92%，负债结构与业务性质较匹配。

从负债构成来看，该公司负债主要为刚性债务，2022 年末及 2023 年 3 月末分别为 507.99 亿元和 531.74 亿元，占负债总额的比重分别为 90.27%和 89.93%。同期末，短期刚性债务分别为 173.64 亿元和 184.28 亿元，短期刚性债务现金覆盖率分别为 26.38%和 29.11%，存在一定的即期偿付压力。此外，2022 年末及 2023 年 3 月末其他应付款分别为 37.86 亿元和 41.00 亿元，较上年末分别变动-29.72%和 8.30%，主要系与吴中经开区其他国有企业单位往来款，其中 2023 年 3 月末前五大分别为苏州吴中经济开发区财政分局 12.63 亿元、苏州吴中滨湖置业有限公司 6.80 亿元、经开国投 6.80 亿元、吾佳科技 2.24 亿元和吴中金控 1.89 亿元，占其他应付款的 74.04%，集中度较高。2022 年末及 2023 年 3 月末，应付账款分别为 9.96 亿元和 10.85 亿元，主要是应付工程款，较上年末分别增长 10.56%和 8.98%。

2022 年末及 2023 年 3 月末，该公司刚性债务较上年末分别增长 11.87%和 4.68%。刚性债务主要包括银行借款和应付债券，两者规模基本相当，2022 年末银行借款余额占比为 49.12%。2022 年末，银行借款(含利息，下同)余额为 249.54 亿元，较上年末增长 17.00%；其中短期借款 56.71 亿元，包括保证借款 48.23 亿元和信用借款 8.40 亿元，其余为短期借款利息；长期借款（含一年内到期）192.81 亿元，包括保证借款 136.15 亿元、信用借款 19.93 亿元和抵押借款 36.50 亿元，其余为应付借款利息。2022 年末，债券规模 238.01 亿元，较上年末增长 17.06%；同期末包括应付债券（含一年内到期）211.84 亿元和短期融资券 26.16 亿元。此外，2022 年末应付票据 18.06 亿元，应付融资租赁款 2.37 亿元。

融资成本方面，2023 年 3 月末，该公司存量债券融资利率区间 1.98-5.26%；银行借款利率区间为 2.88%-6.13%。

3. 现金流量

该公司经营环节的现金流出主要是市政项目支付的建设资金，由于公司东太湖综合治理工程成本较多，而政府支付公司的委托代建、安置房销售和土地平整款项相对滞后，公司经营性现金流量持续净流出，2022 年及 2023 年第一季度经营性现金流分别净流出 10.66 亿元和 11.16 亿元，营业收入现金率分别为 102.89%和 66.54%，主要受回款效率影响存在较大波动。

2022 年及 2023 年第一季度，该公司投资活动现金净流量分别为-10.05 亿元和-4.46 亿元，主要系产业园区等项目建设持续投入所致。同期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 9.45 亿元和 23.46 亿元，主要通过银行借款、债券发行等形式弥补经营活动带来的资金缺口。

4. 资产质量

随着主业项目建设进程的推进，该公司资产规模持续增长。2022 年末，公司资产总额 780.84 亿元，其中流动资产 601.94 亿元，较上年末增长 3.73%，占总资产的 77.09%，主要分布于存货。2023 年 3 月末，资产总额较上年末增长 3.68%至 809.56 亿元，其中流动资产较上年末增长 3.41%至 622.44 亿元。

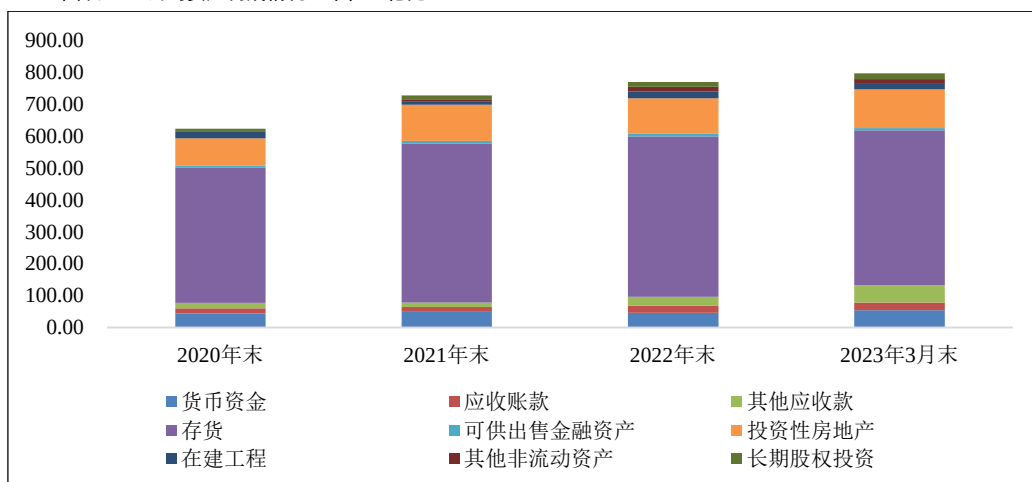
该公司流动资产主要包括存货、货币资金、其他应收款和应收账款，2022 年末占流动资产的比重分别为 83.63%、7.61%、4.77%和 3.63%。2022 年末，存货 503.43 亿元，基本由安置房建设、基础设施建设的开发成本和合同履约成本构成，较上年末变动不大；货币资金 45.81 亿元，其中受限 16.32 亿元。其他应收款 28.71 亿元，期末前五大其他应收款系对联营企业苏州正鑫置地有限公司（简称“正鑫置地”）11.44 亿元、苏州吴中经济开发区财政局 5.83 亿元，区内国企吴中城投 4.44 亿元、苏州市越旺集团有限公司 1.05 亿元及苏州市滨湖集团有限公司 1.01 亿元，上述往来款共计 23.76 亿元，占比 82.57%；2022 年末以来其他应收款持续大幅增长，主要系投资区域内房地产项目形成¹⁰。应收账款净

¹⁰ 2021 年 11 月，天鸿伟业参与苏州市第三批集中供地，以 28.23 亿元的成交价竞得吴中区苏地 2021-WG-62 号地块，并于 2022

额 21.86 亿元，较上年末增长 36.48%，主要系应收开发区管委会款项增加所致；公司应收账款基本为开发区管委会所欠的委托代建款和园区项目建设款，期末余额为 15.27 亿元，占应收账款总额的 69.29%，款项收回期限受财政资金安排影响较不确定。2023 年 3 月末，存货较上年末减少 3.41%，主要由于公司以持有的苏地 2022-WG-50 号地块入股合作房地产项目公司湖锐置业致开发成本相应减少。

2022 年末，该公司非流动资产 178.90 亿元，较上年末增长 12.37%，主要包括投资性房地产、在建工程、长期股权投资和其他非流动资产等构成，占非流动资产的比重分别为 62.53%、11.94%、8.59% 和 8.22%。2022 年末，投资性房地产 111.87 亿元，主要为尹山湖商业水街项目、南溪江商务金融用房和永旺梦乐城等房屋建筑物及土地使用权；长期股权投资 15.36 亿元，较上年末增长 14.85%，主要系对苏州融新建设发展有限公司追加投资 1.68 亿元；在建工程 21.35 亿元，2022 年公司加大工程投入力度，期末较上年末增长 96.46%，期末主要在建工程为资产经营工程项目、太湖新城污水处理工程及生物医药产业园项目等；其他非流动资产 14.71 亿元，主要系以人才优购房、安置房为主的长期资产购置款 13.95 亿元。此外，其他权益工具 7.14 亿元，主要系持有东吴证券股份有限公司股权 3.31 亿元、东吴人寿保险股份有限公司 1.62 亿元和江西银行股份有限公司 0.81 亿元等。2023 年 3 月末，非流动资产较上年末增长 4.59% 至 187.12 亿元，其中在建工程较上年末减少 22.44% 至 16.56 亿元，主要系部分在建厂房完工转入投资性房地产 8.96 亿元所致；长期股权投资较上年末增长 16.73% 至 17.93 亿元，主要系对苏州湖鸿置业有限公司和正鑫置地分别增资 1.86 亿元和 1.00 亿元；其余构成与上年末变动不大。

图表 16. 公司资产构成情况（单位：亿元）



资料来源：吴中经发

注：2021 年以来，可供出售金融资产为其他权益工具和其他非流动金融资产。

5. 盈利能力

该公司主要从事现代市政服务、房产开发、园区项目建设等业务，其中现代市政服务业务是其主要的收入与利润来源。2022 年公司实现营业收入 39.52 亿元，同比增长 14.58%，主要系现代市政服务业务与房地产开发业务收入增长所致；综合毛利率为 14.64%，受益于当期结转的地产项目毛利率较高，同比上升 1.92 个百分点。2023 年第一季度营业收入同比增长 11.72% 至 8.81 亿元，综合毛利率 14.53%。

2022 年及 2023 年第一季度，该公司期间费用分别为 2.60 亿元和 0.81 亿元，期间费用率分别为

年 1 月成立项目公司正鑫置地，注册资本为 3.00 亿元；公司计划与信富（扬州）置业有限公司合作开发房地产项目，于 2022 年 12 月转让正鑫置地部分股权，持股比例降至 40%，不再将其纳入合并范围，此前与正鑫置地内部往来款在其出表后形成其他应收款（2022 年末余额 10.44 亿元）。2022 年 10 月，天鸿伟业参与苏州市第四批集中供地与苏州嘉盛房地产开发有限公司以 29.23 亿元成交价共同竞得吴中区苏地 2022-WG-50 号地块，计划与龙湖集团合作开发房地产项目，于 2023 年一季度合作成立项目公司苏州湖锐置业有限公司（简称“湖锐置地”），注册资本为 1.00 亿元，公司以土地入股，取得湖锐置地 30% 股份，同时对其形成 27.20 亿元其他应收款。

6.58%和 9.20%。其中 2022 年管理费用为 1.89 亿元，主要为职工薪酬、水电及燃气费及折旧等，同比增长 24.73%，主要系职工薪酬支出增加；财务费用为 0.43 亿元，因利息支出基本予以资本化而规模相对较小；销售费用为 0.22 亿元，主要是职工薪酬。

该公司投资收益、营业外收入和其他收益的规模较小，2022 年投资净收益亏损 0.26 亿元；2022 年及 2023 年第一季度营业外收入分别为 0.01 亿元和 0.03 亿元，主要为政府补助和其他收入等；其他收益分别为 0.66 亿元和 0.03 亿元，均为与日常活动相关的政府补助。

2022 年及 2023 年第一季度，该公司实现净利润分别为 1.25 亿元和 0.17 亿元，同比分别减少 2.05%、增长 2.65%。

6. 偿债能力与流动性

2022 年，该公司 EBITDA 为 7.34 亿元，主要来自固定资产折旧和利润总额。同期，EBITDA 对利息支出的保障倍数为 0.35 倍，较上年微增；EBITDA 对刚性债务的保障倍数为 0.02 倍，与上年无变化。

2022 年末及 2023 年 3 月末，该公司流动比率分别为 267.34%和 258.86%，因流动资产基本为存货，同期末速动比率分别为 43.64%和 56.36%，资产实际流动性较差。同期末，公司现金比率分别为 20.34%和 22.31%，对即期债务的偿付保障程度较一般。

图表 17. 公司偿债能力主要指标情况

指标名称	2020 年（末）	2021 年（末）	2022 年（末）	2023 年第一季度（末）
EBITDA/利息支出(倍)	0.32	0.33	0.35	—
EBITDA/刚性债务(倍)	0.02	0.02	0.02	—
经营性现金净流入与流动负债比率(%)	-4.06	-3.10	-4.63	—
经营性现金净流入与刚性债务比率(%)	-1.92	-1.57	-2.22	—
非筹资性现金净流入与流动负债比率(%)	-10.76	-13.83	-8.99	—
非筹资性现金净流入与刚性债务比率(%)	-5.08	-7.01	-4.31	—
流动比率（%）	262.64	246.29	267.34	258.86
速动比率（%）	40.95	34.12	43.64	56.36
现金比率（%）	22.61	20.62	20.34	22.31
短期刚性债务现金覆盖率（%）	26.40	28.30	26.38	29.11

资料来源：吴中经发

2022 年末，该公司受限资产 39.72 亿元，占总资产的比重为 8.46%，主要系投资性房地产 21.35 亿元和货币资金 16.32 元，分别用于银行借款抵押借款和保证金、质押等。

图表 18. 截至 2022 年末公司受限资产情况（单位：亿元）

名称	受限金额	受限金额占该科目的比例（%）	受限原因
货币资金	16.32	35.62	保证金、质押等
投资性房地产	21.35	19.08	抵押
在建工程	2.06	9.64	抵押
合计	39.72	5.09	—

资料来源：吴中经发

7. 表外事项

2022 年末，该公司对外担保余额为 12.10 亿元，较以前年度持续下降；担保比率 5.55%，仍存在一定的或有损失风险。2022 年末，公司对外担保主要系为苏州市吴中城区保障房开发有限公司提供担保 3.94 亿元、为吴中国太提供担保 2.65 亿元、为吾佳科技提供担保 2.90 亿元等，担保对象主要系开发区管委会、江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会等政府下属国有企业。

外部支持

1. 外部支持因素

该公司作为吴中区和吴中经开区主要的资产管理运营平台和项目投资建设主体，由开发区管委会直接管理，获得了开发区管委会多次资产注入和增资支持。2016 年、2018 年、2019 年和 2020 年，开发区管委会分别对公司增资 10.00 亿元、27.00 亿元、10.00 亿元和 10.00 亿元，均计入资本公积。除此之外，公司可获得吴中区政府、开发区管委会在资源配置及土地收益返还等多方面的支持。

2. 良好的融资渠道保障

该公司作为吴中经开区内大型国有企业，凭借以往良好的资信水平，与金融机构建立了长期、稳定的合作关系，截至 2023 年 3 月末，公司合并口径银行间接融资授信总额 386.14 亿元，尚有 61.98 亿元可供使用，可为债务偿付提供一定保障。

附带特定条款的债项跟踪分析

该公司发行的 18 吴中社会专项债每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后 5 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。

该公司发行的 16 吴中经发 MTN001 设定特定条款：调整票面利率和回售，即附第 5 年末公司上调票面利率选择权和投资者回售权。

该公司发行的 19 吴中经发 MTN001 设交叉违约条款。交叉违约触发情形：公司及其合并财务报表范围内子公司未能清偿到期应付的本期债务融资工具利息、其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或公司及其合并财务报表范围内子公司未能清偿到期应付的任何银行贷款（包括贷款、票据贴现、委托贷款、承兑汇票）、信托贷款、财务公司贷款、租赁公司借款、资产管理计划、理财直接融资工具、债权融资计划、资产支持证券本金或利息，单独或累计的总金额达到或超过（1）1.00 亿元，或（2）公司最近一年经审计的合并财务报表净资产的 5%，以较低者为准。

跟踪评级结论

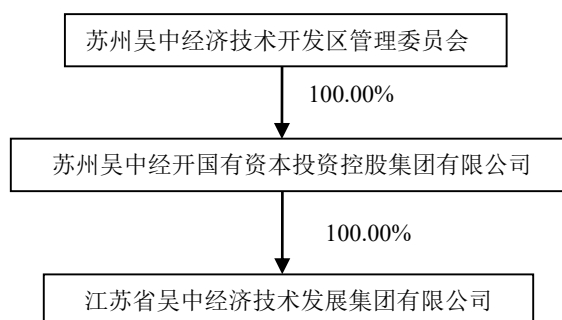
跟踪期内，该公司控股股东变更为吴中经开国控，实际控制人仍为开发区管委会。在治理结构、组织架构、管理制度、董监高人员等方面均未发生重大变化。

该公司是吴中经开区主要的开发主体，负责区内委托代建、安置房建设及园区项目建设等业务，另积极培育和发展物业租赁、供电供汽、污水处理等多元化业务。2022 年，核心主业委托代建业务及房地产开发业务确认收入较多，营业收入持续增长；物业租赁业务亏损加剧，但受益于当期结转高毛利的住宅项目较多，公司综合毛利率有所提升。2023 年第一季度，营业收入持续增长，综合毛利率表现平稳。公司主业资金回笼较一般，且后续仍有一定规模的投资需求，整体来看公司未来仍存在较大的投融资压力。

跟踪期内，随着业务发展，该公司外部融资规模逐年扩大，财务杠杆仍处于高位。受主业项目持续建设但资金回笼较慢的特征影响，公司经营性现金流仍呈持续大额净流出状态。跟踪期内，公司往来占款明显增长，对公司流动性产生一定影响。此外，公司对外担保规模仍维持在一定规模，存在一定的或有负债风险。同时，公司融资渠道较为通畅，可为即期债务偿付提供一定保障。

附录一：

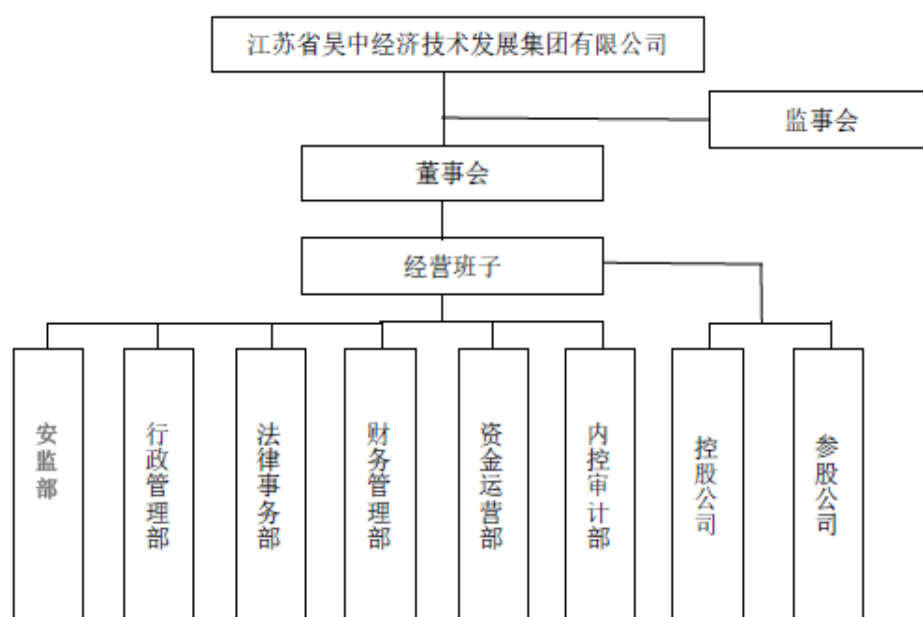
公司股权结构图



注：根据吴中经发提供的资料绘制（截至 2023 年 3 月末）

附录二：

公司组织结构图



注：根据吴中经发提供的资料绘制（截至 2023 年 3 月末）

附录三：

主要经营实体数据概览

全称	简称	母公司 持股比例 (%)	主营业务	2022 年（末）主要财务数据（亿元）					备注
				刚性债务余额 (亿元)	所有者权益 (亿元)	营业收入 (亿元)	净利润 (亿元)	经营环节现金净流入量 (亿元)	
江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	本部	-	城市建设项目的投资、建设的管理等	283.34	201.92	6.58	3.20	15.35	母公司口径
苏州市吴中资产经营管理有限公司	吴中资管	100.00	自有房屋租赁；物业管理等	88.80	21.70	5.88	-1.55	-19.26	
苏州吴中河东污水处理有限公司	河东污水公司	100.00	污水处理	15.28	1.82	0.96	0.14	2.45	
苏州市吴中建业发展有限公司	吴中建业	100.00	城市基础设施和配套设施、市政工程施工、商业设施的开发与建设；绿化工程施工	9.22	30.27	11.27	0.95	9.70	
苏州天鸿伟业置地有限公司	天鸿伟业	100.00	房地产开发与经营；物业管理	56.32	7.50	7.63	2.43	-19.25	
苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司	城乡联合建设	100.00	区内城乡一体化项目的投资、建设及管理	16.86	13.21	5.39	0.37	3.46	

注：根据吴中经发 2022 年度审计报告附注及所提供的其他资料整理。

附录四：

发行人主要财务数据及指标

主要财务数据与指标[合并口径]	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 第一季度
资产总额[亿元]	640.75	739.52	780.84	809.56
货币资金[亿元]	43.73	48.57	45.81	53.64
刚性债务[亿元]	392.79	454.07	507.99	531.74
所有者权益[亿元]	217.57	218.15	218.08	218.25
营业收入[亿元]	32.25	34.49	39.52	8.81
净利润[亿元]	1.25	1.27	1.25	0.17
EBITDA[亿元]	6.18	6.40	7.34	—
经营性现金净流量[亿元]	-7.20	-6.66	-10.66	-11.16
投资性现金净流量[亿元]	-11.87	-23.01	-10.05	-4.46
资产负债率[%]	66.04	70.50	72.07	73.04
长短期债务比[%]	118.66	121.27	149.94	145.92
权益资本与刚性债务比率[%]	55.39	48.04	42.93	41.04
流动比率[%]	262.64	246.29	267.34	258.86
速动比率[%]	40.95	34.12	43.64	56.36
现金比率[%]	22.61	20.62	20.34	22.31
短期刚性债务现金覆盖率[%]	26.40	28.30	26.38	29.11
利息保障倍数[倍]	0.15	0.14	0.15	—
有形净值债务率[%]	196.05	240.77	259.42	272.59
担保比率[%]	8.57	6.16	5.55	5.54
毛利率[%]	12.96	12.72	14.64	14.53
营业利润率[%]	6.16	5.33	6.15	3.33
总资产报酬率[%]	0.48	0.40	0.40	—
净资产收益率[%]	0.59	0.58	0.57	—
净资产收益率*[%]	0.54	0.58	0.58	—
营业收入现金率[%]	78.16	107.77	102.89	66.54
经营性现金净流量与流动负债比率[%]	-4.06	-3.10	-4.63	—
经营性现金净流量与刚性债务比率[%]	-1.92	-1.57	-2.22	—
非筹资性现金净流量与流动负债比率[%]	-10.76	-13.83	-8.99	—
非筹资性现金净流量与刚性债务比率[%]	-5.08	-7.01	-4.31	—
EBITDA/利息支出[倍]	0.32	0.33	0.35	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.02	0.02	0.02	—

注：表中数据依据吴中经发经审计的 2020~2022 年度及未经审计的 2023 年第一季度财务数据整理、计算。

指标计算公式

指标名称	计算公式
资产负债率(%)	期末负债合计/期末资产总计×100%
长短期债务比(%)	期末非流动负债合计/期末流动负债合计×100%
权益资本与刚性债务比率(%)	期末所有者权益合计/期末刚性债务余额×100%
流动比率(%)	期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%
速动比率(%)	(期末流动资产合计—期末存货余额—期末预付账款余额—期末待摊费用余额)/期末流动负债合计×100%
现金比率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末流动负债合计×100%
短期刚性债务现金覆盖率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末短期刚性债务余额×100%
利息保障倍数(倍)	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息支出)
有形净值债务率(%)	期末负债合计/(期末所有者权益合计-期末无形资产余额-期末商誉余额-期末长期待摊费用余额-期末待摊费用余额)×100%
担保比率(%)	期末未清担保余额/期末所有者权益合计×100%
毛利率(%)	1—报告期营业成本/报告期营业收入×100%

指标名称	计算公式
营业利润率(%)	报告期营业利润/报告期营业收入×100%
总资产报酬率(%)	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]×100%
净资产收益率(%)	报告期净利润/[(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计)/2]×100%
营业收入现金率(%)	报告期销售商品、提供劳务收到的现金/报告期营业收入×100%
经营性现金净流入量与流动负债比率(%)	报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2]×100%
经营性现金净流入量与刚性债务比率(%)	报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初刚性债务合计+期末刚性债务合计)/2]×100%
非筹资性现金净流入量与流动负债比率(%)	(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2]×100%
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率(%)	(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初刚性债务合计+期末刚性债务合计)/2]×100%
EBITDA/利息支出[倍]	报告期 EBITDA/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息)
EBITDA/刚性债务[倍]	EBITDA/[(期初刚性债务余额+期末刚性债务余额)/2]

注1. 上述指标计算以公司合并财务报表数据为准。

注2. 刚性债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+应付利息+长期借款+应付债券+其他具期债务

注3. EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销

附录五：

评级结果释义

本评级机构主体信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	AAA 级	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
	AA 级	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
	A 级	发行人偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
	BBB 级	发行人偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
投机级	BB 级	发行人偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
	B 级	发行人偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
	CCC 级	发行人偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
	CC 级	发行人在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
	C 级	发行人不能偿还债务

注：除 AAA、CCC 及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

本评级机构中长期债券信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	AAA 级	债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
	AA 级	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
	A 级	债券的偿付安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
	BBB 级	债券的偿付安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
投机级	BB 级	债券的偿付安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
	B 级	债券的偿付安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
	CCC 级	债券的偿付安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
	CC 级	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债券本息。
	C 级	不能偿还债券本息。

注：除 AAA、CCC 及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

本评级机构短期债券信用等级分为四等六级，即：A-1、A-2、A-3、B、C、D。

等 级		含 义
A 等	A-1	最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高。
	A-2	还本付息能力较强，安全性较高。
	A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响。
B 等	B	还本付息能力较低，有一定违约风险。
C 等	C	还本付息能力很低，违约风险较高。
D 等	D	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。

附录六：

发行人历史评级

评级类型	评级情况分类	评级时间	评级结果	评级分析师	所使用评级方法和模型的名称及版本	报告（公告）链接
主体评级	历史首次评级	2011 年 3 月 28 日	AA/稳定	曹明、王卢羨	—	报告链接
	评级结果变化	2016 年 6 月 29 日	AA ⁺ /稳定	常虹、张佳	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 城投类政府相关实体评级模型（参见注册文件）	报告链接
	前次评级	2022 年 6 月 27 日	AA ⁺ /稳定	楼雯仪、林巧云	新世纪评级方法总论（2012） 园区类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	本次评级	2023 年 6 月 28 日	AA ⁺ /稳定	楼雯仪、张佳	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-
债项评级 (16 吴中经发 MTN001)	历史首次评级	2016 年 8 月 25 日	AA ⁺	常虹、单玉柱	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 城投类政府相关实体评级模型（参见注册文件）	报告链接
	前次评级	2022 年 6 月 27 日	AA ⁺	楼雯仪、林巧云	新世纪评级方法总论（2012） 园区类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	本次评级	2023 年 6 月 28 日	AA ⁺	楼雯仪、张佳	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-
债项评级 (19 吴中经发 MTN001)	历史首次评级	2018 年 9 月 20 日	AA ⁺	陈溢文、单玉柱、施旸	新世纪评级方法总论（2012） 园区类政府相关实体信用评级方法（2015） 城投类政府相关实体评级模型（参见注册文件）	报告链接
	前次评级	2022 年 6 月 27 日	AA ⁺	楼雯仪、林巧云	新世纪评级方法总论（2012） 园区类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	本次评级	2023 年 6 月 28 日	AA ⁺	楼雯仪、张佳	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-
债项评级 (18 吴中社会专项债)	历史首次评级	2018 年 6 月 28 日	AA ⁺	陈溢文、单玉柱、施旸	新世纪评级方法总论（2012） 园区类政府相关实体信用评级方法（2015） 城投类政府相关实体评级模型（参见注册文件）	报告链接
	前次评级	2022 年 6 月 27 日	AA ⁺	楼雯仪、林巧云	新世纪评级方法总论（2012） 园区类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接

