
苏州市吴中城区建设发展有限公司
公司债券中期报告
(2023年)

二〇二三年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

一、利率风险

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

二、经济周期风险

公司主要从事土地开发整理、安置房建设等业务，这些业务的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。在债券存续期内，不排除宏观经济增长放缓或出现衰退，导致政府基础设施投资力度下降或安置房建设需求减少，这将导致公司业务规模萎缩，经营效益下降，现金流量减少，从而影响债券本息的兑付。

三、产业政策风险

目前，公司主要从事的土地开发整理以及安置房建设等业务得到国家政策的大力扶植，但在国民经济发展的不同阶段，国家政策会有不同程度的调整，不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响公司经营环境和盈利能力。

四、项目投资风险

PR 吴城建部分募集资金投向吴中经开区长桥街道内的安置房建设领域，项目投资规模较大，回收期较长。在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨、遭遇不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的困难或情况，都将导致项目实际投资超出投资预算，总成本上升，或影响项目按时竣工及日常经营，从而影响公司盈利水平。

五、资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内未曾发生任何严重违约事件。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果国家宏观经济政策、产业政策及市场供求状况在本期债券存续期内发生重大变化，则可能会对发行人生产经营造成重大不利影响，使投资者承受一定的资信风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
第二节 债券事项.....	15
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
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、 公司债券募集资金情况.....	21
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
第三节 报告期内重要事项.....	27
一、 财务报告审计情况.....	27
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	27
三、 合并报表范围调整.....	27
四、 资产情况.....	28
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	29
六、 负债情况.....	29
七、 利润及其他损益来源情况.....	31
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.....	32
九、 对外担保情况.....	32
十、 重大诉讼情况.....	34
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	34
十二、 向普通投资者披露的信息.....	34
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	35
一、 发行为可交换债券发行人.....	35
二、 发行为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	35
三、 发行为绿色债券发行人.....	35
四、 发行为可续期公司债券发行人.....	36
五、 发行为扶贫债券发行人.....	36
六、 发行为乡村振兴债券发行人.....	36
七、 发行为一带一路债券发行人.....	36
八、 科技创新债或者双创债.....	36
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	36
十、 疏困公司债券.....	36
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	37
第六节 备查文件目录.....	38
财务报表.....	40
附件一： 发行人财务报表.....	40

释义

发行人、公司、吴中城建	指	苏州市吴中城区建设发展有限公司
吴中区	指	苏州市吴中区
原吴中高新区、高新区、现吴中经开区长桥街道	指	苏州吴中经济技术开发区长桥街道
吴中经开区/经开区	指	苏州吴中经济技术开发区
吴中经开区管委会、经开区管委会	指	苏州吴中经济技术开发区管理委员会
报告期	指	2023年1-6月
《公司章程》	指	《苏州市吴中城区建设发展有限公司公司章程》
《债券受托管理协议》	指	《苏州市吴中城区建设发展有限公司非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
上交所	指	上海证券交易所
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中华人民共和国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

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

二、信息披露事务负责人

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

三、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：苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司

报告期末实际控制人名称：苏州吴中经济技术开发区管理委员会

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：100%，不存在受限情况

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：100%，不存在受限情况

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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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的主体

适用 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

发行人实际控制人为苏州吴中经济技术开发区管理委员会，属于机关法人。

发行人控股股东报告期末主要资产包括货币资金、应收账款、预付账款、存货、其他应收款、其他流动资产、债权投资、长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程等。其中受限资产包括：货币资金 1.38 亿元、投资性房地产 2.23 亿元和在建工程 4.96 亿元，合计 8.58 亿元。

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

¹均包含股份，下同。

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

（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：0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0%。

（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：钱卫方

发行人的董事长或执行董事：钱卫方

发行人的其他董事：马文忠、缪红花

发行人的监事：赵雪梅、庄红云、庄瑛、毛晓荔、潘华

发行人的总经理：钱卫方

发行人的财务负责人：-

发行人的其他非董事高级管理人员：王伟忠、吴振华、顾敏拯

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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

（1）土地综合开发业务

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

（2）基础设施建设业务

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

（3）城市更新业务

公司城市更新业务主要由子公司苏州吴中城市更新建设发展有限公司实施，为公司的自建项目，非受托建设。城市更新项目的实施是促进中心城区活力重振与结构优化、释放产业空间、推进产业转型、促进产城融合的有力举措，是优化城市空间形态、丰富城市业态、提高城市居住品质的重要抓手。公司于2020年启动了新家桥、蠡墅老街两大片区的城市更

新项目，实践“产业社区”理念，以香江集团、星河集团等高端品牌的“城市运营商”为依托，打造集土地、楼宇、住宅、产业于一体的产业生态体系，构建共生共荣、相融相促的现代化产业社区。

（4）安置房建设板块

公司安置房建设业务起步于2015年，由子公司苏州市宝带文化旅游发展有限公司和苏州市吴中新城保障房建设有限公司实施。公司根据原吴中高新区管委会居民安置计划，以自筹资金建设或接收原吴中高新区管委会划入的已建成房源向原吴中高新区（现吴中经开区长桥街道）被拆迁居民定向提供价格较低的安置房源，实现安置房销售回款。

（5）物业租赁业务

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

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

（1）土地开发行业

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

作为吴中区核心区域，吴中经开区长桥街道将突出中心城市首位度的功能，彰显楼宇载体平台优势，更加注重品质提升、特色打造，进一步统筹居住、医疗、教育、商业等功能布局，实现主要功能向“品质居住、高端消费、科技创意”转移。未来，吴中经开区长桥街道将进一步盘活存量土地，推动零散企业入园，提高土地资源使用效益，带动经济结构优化。公司承担着吴中经开区长桥街道“十四五”规划中的旧城改造升级、产业融合等重要职能，土地开发业务发展前景广阔。

（2）基础设施建设行业

吴中经开区长桥街道原为吴中高新区、吴中区核心区域，城市基础设施相对完善，但根据原有规划形成的主体建成区存在急切的改造需求，城市基础设施的更新升级任务较为繁重。

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

未来，吴中经开区长桥街道计划进一步完善城市公共服务，加快推进高新区科文中心、苏大附二院吴中分院建设，扎实推进吴中实验小学、长桥中心小学附属幼儿园等4所学校建设，有序推进社区卫生服务站标准化建设，进一步提升运河风光带生态休闲功能，合理规划停车、公园绿地、地下人防及商业截取交通组织，促进教育、医疗、文化、休闲、交通等资源全域平衡，切实增强城市配套服务功能，让城市更显宜居、更加舒适。

根据《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》

(以下简称“十四五”规划)，随着长三角一体化等国家战略纵深推进，沪苏同城化、市域统筹协调发展不断深入，吴中区发展迎来新的“窗口期”，未来五年吴中区将继续完善现代化交通路网体系，加大综合性、立体型交通体系建设，争取融入通苏嘉甬高铁、如苏湖城际铁路、苏淀沪城际铁路和苏锡常都市快线“两纵两横”铁路网，实现区内铁路线站跨越式破局；续延南湖快速路东延、苏同黎快速化改造、长江路南延、独墅湖第二通道，开工建设吴中大道快速路、东方大道（角直段）快速路，中环西线南延、独墅湖大道东延、生浦大桥等一批城市主干道。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，促进以城市为寄出、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。加强城市设计和标志性建筑涉及，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建设，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、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。探索“共建共享共治”老旧小区改造新路径，积极构建新型社区交往空间，大力探索物业管理机制创新，到2025年，老旧小区综合整治完成率力争达100%，建成15个省级物业管理示范住宅小区，25个市级物业管理示范小区。

总体来看，吴中经开区长桥街道基础设施建设起步早、发展快、规模大，随着旧城改造计划的进一步实施，未来该领域前景较为广阔。

(3) 城市更新行业

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

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

(4) 保障房及安置房建设行业

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房等构成。保障房及安置房建设作为关系民生的重要举措，共同构成我国保障性安居工程的主要内容，一直受到中央政府的高度重视。

近年来，为推动供给侧改革、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国家有关部门出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。住建部、国家发改委、财政部等7部委联合下发的《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号）要求，“以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区改造，积极推进非成片棚户区改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步推进城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。”财政部、国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）明确提出，“对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。”国家发改委2013年发布了《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金〔2013〕2050号），支持承担棚户区改造项目建设任务的企业发行企业债券融资。此后，国家发改委出台《关于

创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》(发改办财金〔2014〕1047号),从企业债券发行条件、发行规模、发行方式等方面进一步加大对棚户区改造融资的支持力度。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》,未来几年国家将有效增加保障性住房供给,完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点,扩大保障性租赁住房供给,着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划,探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房,支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制,加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系,完善住房保障方式,健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。根据国家统计局发布的《2022年国民经济和社会发展统计公报》,2022年全年全国各类棚户区改造开工134万套,基本建成181万套。可以预见,未来保障房及安置房建设将带动建筑、物业管理、消费等相关行业的进一步发展,从而成为刺激地方经济发展的另一项重要手段。

按照国务院加快保障性住房建设、解决城市中低收入家庭住房困难的要求,苏州市政府正全面加快以廉租住房、经济适用住房为重点的保障性住房建设。吴中经开区长桥街道在苏州市保障性住房建设中扮演重要角色,随着吴中经开区长桥街道旧城改造及转型升级的不断深入,区内居民拆迁安置工作也在稳步推进,安置房投资建设工作进入相对高峰。受益于国家和地方政府的大力支持以及吴中经开区长桥街道建设的进一步完善,未来吴中经开区长桥街道的保障性住房建设将大有作为。

(5) 物业租赁业务

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,2022年,全国房地产开发投资132,895亿元,比上年下降10.0%。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。

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

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

（二）新增业务板块

报告期内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：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
基础设施建设	15,050.84	13,087.69	13.04	51.83	10,964.85	8,608.00	21.49	29.38
安置房	8,808.71	7,659.74	13.04	30.34	23,745.01	21,852.96	7.97	63.63
物业服务等	3,415.36	2,005.21	41.29	11.76	986.38	1,663.15	-68.61	2.64
租金	1,120.12	1,080.31	3.55	3.86	1,618.73	1,597.53	1.31	4.34
培训费	641.19	574.02	10.48	2.21	-	-	-	-
合计	29,036.22	24,406.98	15.94	100.00	37,314.98	33,721.64	9.63	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

发行人不是产业类公司，因此不适用。

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。

基础设施建设业务收入和成本分别增长 37.26% 和 52.04%，主要系发行人业务扩张所致；毛利率下降 39.32%，主要系发行人所在行政区域变化，毛利率根据管委会要求统一调整所致

安置房业务收入和成本分别减少 62.90% 和 64.95%，主要系本期销售规模减少所致；毛利率增加 63.69%，主要系尾盘销售所致；物业服务收入增加 246.25%，毛利率增加 160.18%，主要系新物业投入使用所致；租金收入和成本降低 30.80% 和 32.38%，毛利率增加 171.38%，主要系培训业务板块划分单列所致。

（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，说明报告期内的业务发展目标

公司未来的工作将聚焦三个方向：

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

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

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

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）存货规模较大风险

截至 2023 年 6 月末，公司存货账面价值为 74.90 亿元，占总资产比例为 58.96%。存货水平较高对公司的短期偿债能力造成一定的影响，若未来存货占比进一步提高，将导致公司资产流动性进一步下降，从而对本次债券的偿付带来一定的不确定性。

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

（2）有息负债规模较大风险

截至 2023 年 6 月末，公司有息负债余额为 51.77 亿元，占负债总额的比例为 78.97%。公司从事的土地综合开发、基础设施建设等为资本密集型业务，未来仍存在较大投资需求。目前，公司外部融资以银行贷款为主，短期偿债压力较大，将来一旦信贷政策趋紧，融资成本或融资条件发生不利变化，导致公司不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。如未来公司有息负债规模继续扩大，可能会对本次债券的偿付带来不利影响。

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

（3）其他应收款规模较大风险

截至 2023 年 6 月末，公司其他应收款账面价值为 22.21 亿元，占总资产的比例为 17.49%。公司其他应收款规模较大，主要包括对苏州市宝带文化旅游发展有限公司的经营性其他应收款和对苏州吴中经济技术开发区财政分局的非经营性其他应收款。一旦欠款单位生产经营出现恶化或公司回收欠款执行不力，可能影响公司经营及业绩水平，从而影响本次债券本息的偿付。

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

（4）对外担保风险

截至2023年6月末，公司对外担保余额为25.90亿元，占公司当期末净资产的42.14%。截至2023年6月末，被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业出现经营困难，不能按时偿付到期债务，公司将面临代偿风险，从而对公司声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。

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

上述担保均经过公司董事会会议审议通过，相关决议及程序完备。

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

六、公司治理情况

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

是 否

（二）发行人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：

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門，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。

（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

发行人明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下

进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

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

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

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

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

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

（四）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

（五）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	22 吴中 03
3、债券代码	182862.SH
4、发行日	2022 年 10 月 13 日
5、起息日	2022 年 10 月 17 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 10 月 17 日
7、到期日	2024 年 10 月 17 日
8、债券余额	3.20
9、截止报告期末的利率(%)	2.62
10、还本付息方式	采用附息式固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付

11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	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、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司非公开发行 2020 年公司债券(第二期)
2、债券简称	20 吴中 02
3、债券代码	177061.SH
4、发行日	2020 年 11 月 16 日
5、起息日	2020 年 11 月 18 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 11 月 18 日
7、到期日	2025 年 11 月 18 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.68
10、还本付息方式	采用附息式固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司、民生证券股份有限公司、宏信证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
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、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)
2、债券简称	PR 吴城建
3、债券代码	177659.SH
4、发行日	2021 年 1 月 19 日
5、起息日	2021 年 1 月 20 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 1 月 20 日
8、债券余额	2.20
9、截止报告期末的利率(%)	4.60
10、还本付息方式	本期债券按年付息，不计复利，利息每年支付一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第一年末起，逐年分别偿付本期债券本金 27%、29%、44%。第 1 年至第 3 年的应付利息随当年兑付的本

	金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司、中山证券有限责任公司
13、受托管理人	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、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2017年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券
2、债券简称	17吴中城建债 01、PR 城建 01
3、债券代码	1780289.IB、127628.SH
4、发行日	2017年11月6日
5、起息日	2017年11月6日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2024年11月6日
8、债券余额	2.80
9、截止报告期末的利率(%)	5.90
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	无
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、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2018年苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券
2、债券简称	18吴中城建债、PR 城建债
3、债券代码	1880012.IB、127748.SH
4、发行日	2018年2月1日
5、起息日	2018年2月1日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年2月1日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券

	存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	无
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、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22吴中01
3、债券代码	194064.SH
4、发行日	2022年3月4日
5、起息日	2022年3月7日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年3月7日
8、债券余额	5.20
9、截止报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	采用附息式固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	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、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22吴中02
3、债券代码	194325.SH
4、发行日	2022年4月14日
5、起息日	2022年4月15日
6、2023年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2025年4月15日
8、债券余额	2.40

9、截止报告期末的利率(%)	3.65
10、还本付息方式	采用附息式固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	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、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市吴中城区建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行绿色公司债券(第一期)
2、债券简称	G23 吴中 1
3、债券代码	114669.SH
4、发行日	2023 年 5 月 23 日
5、起息日	2023 年 5 月 24 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 5 月 24 日
8、债券余额	1.80
9、截止报告期末的利率(%)	3.48
10、还本付息方式	采用附息式固定利率，单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
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、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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

债券代码	182862.SH
债券简称	22 吴中 03
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-
--	---

债券代码	177061.SH
债券简称	20吴中02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

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	182862.SH
债券简称	22吴中03
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
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

债券代码	177659.SH
债券简称	PR吴城建
债券约定的投资者保护条款名称	加速到期条款
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

债券代码	194064.SH
债券简称	22吴中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、交叉违约保护
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露

投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

债券代码	194325.SH
债券简称	22吴中02
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、交叉违约保护
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

债券代码	114669.SH
债券简称	G23吴中1
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、交叉违约保护
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	受托管理人已按债券募集说明书约定的投资者权益保护条款进行监测和披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

四、公司债券募集资金情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
公司债券在报告期内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：177659.SH

债券简称	PR吴城建
债券全称	苏州市吴中城区建设发展有限公司2021年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)
是否为特定品种债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	项目收益债券
募集资金总额	5.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券发行规模为不超过5亿元。募集资金在扣除发行费用后，3.5亿元拟用于苏州市吴中区宝南花园安置房项目（用于项目投资、建设、运营（包括设备购置），以及偿还与项目有关的债务（“18吴中城建债”）本金及利息），不超过1.5亿元用于偿还到期债务。本期债券募集资金使用安排情况如下： 单位：亿元、%

	募集资金用途	投资总额	募集资金使用额度	占总募集资金的比例																							
苏州市吴中区宝南花园安置房项目建设	8.76	2.175	43.50																								
偿还“18吴中城建债”到期本息	-	1.325	26.50																								
偿还到期债务	-	1.50	30.00																								
合计	-	5.00	100.00																								
是否变更募集资金用途	√是 □否																										
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	是																										
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	发行人已履行调整募集资金用途的程序并及时进行信息披露，于2022年1月21日发布《苏州市吴中城区建设发展有限公司关于调整“PR吴城建”募集资金用途的公告》。																										
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	截至批准报告日，本期债券实际募集资金使用用途如下：	单位：亿元、%																									
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>募集资金用途</th> <th>投资总额</th> <th>募集资金使 用额度</th> <th>占总募集资金 的比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>苏州市吴中区宝南花园安置房项目建设</td><td>8.76</td><td>0.915</td><td>18.30</td></tr> <tr> <td>偿还“18吴中城建债”2021年到期本息</td><td>-</td><td>1.325</td><td>26.50</td></tr> <tr> <td>偿还“18吴中城建债”2022年到期本息</td><td>-</td><td>1.26</td><td>25.20</td></tr> <tr> <td>偿还到期债务</td><td>-</td><td>1.50</td><td>30.00</td></tr> <tr> <td>合计</td><td>-</td><td>5.00</td><td>100.00</td></tr> </tbody> </table>	募集资金用途	投资总额	募集资金使 用额度	占总募集资金 的比例	苏州市吴中区宝南花园安置房项目建设	8.76	0.915	18.30	偿还“18吴中城建债”2021年到期本息	-	1.325	26.50	偿还“18吴中城建债”2022年到期本息	-	1.26	25.20	偿还到期债务	-	1.50	30.00	合计	-	5.00	100.00		
募集资金用途	投资总额	募集资金使 用额度	占总募集资金 的比例																								
苏州市吴中区宝南花园安置房项目建设	8.76	0.915	18.30																								
偿还“18吴中城建债”2021年到期本息	-	1.325	26.50																								
偿还“18吴中城建债”2022年到期本息	-	1.26	25.20																								
偿还到期债务	-	1.50	30.00																								
合计	-	5.00	100.00																								
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）				0.03																							
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额				0																							
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	不适用																										
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额				0																							
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用																										
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额				0.03																							
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	本期债券发行规模为不超过5亿元，其中3.5亿元用于苏州市吴中区宝南花园安置房项目。宝南花园安置房项目已于2021年6月完工，陆续实现销售收入。																										
4.1 其他用途金额				0																							
4.2 其他用途具体情况	不适用																										
临时补流金额				0																							
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时	不适用																										

间、履行的程序、临时报告披露情况	
报告期内募集资金余额	0
报告期内募集资金专项账户余额	0
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的募集资金使用用途安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，实行专款专用。
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114669.SH

债券简称	G23 吴中 1																																														
债券全称	苏州市吴中城区建设发展有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行绿色公司债券(第一期)																																														
是否为特定品种债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否																																														
特定品种债券的具体类型	绿色债券																																														
募集资金总额	1.80																																														
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，用于绿色产业领域的业务发展。其中拟全部用于偿还绿色项目贷款，具体使用计划如下：																																														
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">序号</th> <th style="text-align: center;">债务人</th> <th style="text-align: center;">债权人</th> <th style="text-align: center;">起息日</th> <th style="text-align: center;">到期日</th> <th style="text-align: center;">待偿还本金</th> <th style="text-align: center;">拟使用募集资金额</th> <th style="text-align: center;">绿色项目名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1^②</td> <td>吴中城建^②</td> <td>交通银行^②</td> <td style="text-align: center;">2018-9-25^②</td> <td style="text-align: center;">2023-6-20^②</td> <td style="text-align: center;">14,400.00^②</td> <td style="text-align: center;">18,000.00^②</td> <td>苏地 2015 WG 30 号地块建设项目建设</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2^②</td> <td>吴中城建^②</td> <td>中国银行^②</td> <td style="text-align: center;">2018-9-27^②</td> <td style="text-align: center;">2023-6-20^②</td> <td style="text-align: center;">3,600.00^②</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">^②</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合计^②</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">18,000.00^②</td> <td style="text-align: center;">18,000.00^②</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							序号	债务人	债权人	起息日	到期日	待偿还本金	拟使用募集资金额	绿色项目名称	1 ^②	吴中城建 ^②	交通银行 ^②	2018-9-25 ^②	2023-6-20 ^②	14,400.00 ^②	18,000.00 ^②	苏地 2015 WG 30 号地块建设项目建设	2 ^②	吴中城建 ^②	中国银行 ^②	2018-9-27 ^②	2023-6-20 ^②	3,600.00 ^②			^②	合计 ^②					18,000.00 ^②	18,000.00 ^②								
序号	债务人	债权人	起息日	到期日	待偿还本金	拟使用募集资金额	绿色项目名称																																								
1 ^②	吴中城建 ^②	交通银行 ^②	2018-9-25 ^②	2023-6-20 ^②	14,400.00 ^②	18,000.00 ^②	苏地 2015 WG 30 号地块建设项目建设																																								
2 ^②	吴中城建 ^②	中国银行 ^②	2018-9-27 ^②	2023-6-20 ^②	3,600.00 ^②																																										
^②	^②	^②	^②	^②	^②	^②	^②																																								
合计 ^②					18,000.00 ^②	18,000.00 ^②																																									
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否																																														
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用																																														
变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用																																														
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用																																														
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	1.80																																														
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	1.80																																														
1.2 偿还有息债务（含公司债	本期债券募集资金扣除发行费用后，用于绿色产业领																																														

券)情况	域的业务发展。其中拟全部用于偿还绿色项目贷款，具体使用计划如下：																																
	单位：万元																																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>序号^①</th><th>债务人^②</th><th>债权人^③</th><th>起息日^④</th><th>到期日^⑤</th><th>待偿还本金^⑥</th><th>拟使用募集资金额^⑦</th><th>绿色项目名称^⑧</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1^⑨</td><td>吴中城建^⑩</td><td>交通银行^⑪</td><td>2018-9-25^⑫</td><td>2023-6-20^⑬</td><td>14,400.00^⑭</td><td>18,000.00^⑮</td><td>苏地 2015 WG 30 号地块建设项目^⑯</td></tr> <tr> <td>2^⑰</td><td>吴中城建^⑱</td><td>中国银行^⑲</td><td>2018-9-27^⑳</td><td>2023-6-20^㉑</td><td>3,600.00^㉒</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>合计^㉓</td><td></td><td></td><td></td><td>18,000.00^㉔</td><td>18,000.00^㉕</td><td></td></tr> </tbody> </table>	序号 ^①	债务人 ^②	债权人 ^③	起息日 ^④	到期日 ^⑤	待偿还本金 ^⑥	拟使用募集资金额 ^⑦	绿色项目名称 ^⑧	1 ^⑨	吴中城建 ^⑩	交通银行 ^⑪	2018-9-25 ^⑫	2023-6-20 ^⑬	14,400.00 ^⑭	18,000.00 ^⑮	苏地 2015 WG 30 号地块建设项目 ^⑯	2 ^⑰	吴中城建 ^⑱	中国银行 ^⑲	2018-9-27 ^⑳	2023-6-20 ^㉑	3,600.00 ^㉒				合计 ^㉓				18,000.00 ^㉔	18,000.00 ^㉕	
序号 ^①	债务人 ^②	债权人 ^③	起息日 ^④	到期日 ^⑤	待偿还本金 ^⑥	拟使用募集资金额 ^⑦	绿色项目名称 ^⑧																										
1 ^⑨	吴中城建 ^⑩	交通银行 ^⑪	2018-9-25 ^⑫	2023-6-20 ^⑬	14,400.00 ^⑭	18,000.00 ^⑮	苏地 2015 WG 30 号地块建设项目 ^⑯																										
2 ^⑰	吴中城建 ^⑱	中国银行 ^⑲	2018-9-27 ^⑳	2023-6-20 ^㉑	3,600.00 ^㉒																												
	合计 ^㉓				18,000.00 ^㉔	18,000.00 ^㉕																											
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0																																
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用																																
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0																																
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用																																
4.1 其他用途金额	0																																
4.2 其他用途具体情况	不适用																																
临时补流金额	0																																
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用																																
报告期末募集资金余额	0																																
报告期末募集资金专项账户余额	0																																
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的募集资金使用用途安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，实行专款专用。																																
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否																																
违规的具体情况（如有）	不适用																																
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用																																
募集资金违规的，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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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																																

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：177061.SH

债券简称	20吴中02
增信机制、偿债计划及其他 偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券为无担保债券。本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。</p> <p>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；本期债券到期一次还本。</p> <p>3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
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）	无
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	按照约定执行

债券代码：177659.SH

债券简称	PR吴城建
增信机制、偿债计划及其他 偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券为无担保债券。本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。</p> <p>2、偿债计划 本期债券在存续期内每年付息一次，利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日期为2022年至2024年每年的1月20日。在本期债券存续期的第1年末起，逐年分别偿付本期债券本金27%、29%、44%。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。</p> <p>3、其他偿债保障措施 本次债券募投项目的未来收益是债券本息偿付的基础；差额补偿人良好的盈利能力及经营状况为债券偿付提供了保障；设立专项账户明确资金流转机制；充分发挥债券受托管理人的作用；制定《债券持有人会议规则》；严格履行信息披露义务；发行人董事会决议和股东批复承诺。</p>
增信机制、偿债计划及其他	无

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）	
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	按照约定执行

债券代码：194064.SH

债券简称	22 吴中 01
增信机制、偿债计划及其他 偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券由苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证。</p> <p>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；本期债券到期一次还本。</p> <p>3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
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）	无
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	按照约定执行

债券代码：194325.SH

债券简称	22 吴中 02
增信机制、偿债计划及其他 偿债保障措施内容	<p>1、增信机制 本期债券由苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证。</p> <p>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；本期债券到期一次还本。</p> <p>3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。</p>
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）	无
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	按照约定执行

债券代码：182862.SH

债券简称	22 吴中 03
增信机制、偿债计划及其他	1、增信机制

偿债保障措施内容	本期债券由苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证。 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；本期债券到期一次还本。 3、其他偿债保障措施 设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。
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）	无
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	按照约定执行

债券代码：114669.SH

债券简称	G23 吴中 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制 本期债券由苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证。 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；本期债券到期一次还本。 3、其他偿债保障措施设立专门的偿付工作小组；切实做到专款专用；充分发挥债券受托管理人的作用；制定债券持有人会议规则；严格的信息披露。
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）	无
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	按照约定执行

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 未经审计

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
其他应收款	主要由往来款、押金、保证金构成
存货	主要由合同履约成本构成

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	84,730.00	42,617.73	98.81	主要系银行存款增加所致
应收账款	93,350.53	85,340.11	9.39	-
其他应收款	222,121.77	321,000.96	-30.80	主要系收回部分代垫拆迁款所致
存货	748,977.25	775,376.29	-3.40	-

(二) 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 (包含该类别资产非受限部分)	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值(如有)	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	84,730.00	3,600.00	-	4.25
投资性房地产	31,861.07	6,079.38	-	19.08
合计	116,591.07	9,679.38	-	-

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：4.48亿元；

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：0亿元；

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

不存在。

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

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：7.29%，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41.27亿元和32.06亿元，报告期内有息债务余额同比变动-22.32%。

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	-	9.60	5.20	13.71	28.51	88.93
银行贷款	-	3.24	0.31	-	3.55	11.07
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	12.84	5.51	13.71	32.06	-

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17.75亿元，企业债券余额4.78亿元，非金融企业债务融资工具余额5.98亿元，且共有9.60亿元公司信用类债券在2023年9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62.41亿元和

51.77亿元，报告期内有息债务余额同比变动-17.05%。

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	-	9.60	5.20	13.71	28.51	55.07
银行贷款	-	4.16	3.48	15.62	23.26	44.93
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	13.76	8.68	29.33	51.77	-

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17.75亿元，企业债券余额4.78亿元，非金融企业债务融资工具余额5.98亿元，且共有9.60亿元公司信用类债券在2023年9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9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） 主要负债情况及其变动原因

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022年余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	47,698.74	90,495.41	-47.29	主要系保证借款减少所致
其他应付款	69,233.67	33,201.64	108.52	主要系往来款减少所致
一年内到期的非流动负债	185,681.46	138,890.83	33.69	主要系一年内到期的应付债券减少所致
长期借款	156,200.00	163,920.00	-4.71	-
应付债券	137,123.81	182,605.60	-24.91	-

（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：2,769.84万元

报告期非经常性损益总额：26.29万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

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

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
苏州禾田物业管理有限公司	是	100%	物业管理	0.76	0.40	0.34	0.12
苏州市吴中新城城镇建设有限公司	是	100%	城镇项目建设、投资、管理	22.00	6.10	1.06	0.07
苏州市吴中新城保障房建设有限公司	是	100%	保障房建设	37.38	19.84	0.90	0.13

（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

存在重大差异的原因

2023年1-6月，公司实现净利润23,324,510.54元，经营活动产生的现金流量净额为1,405,834,547.37元，其差异主要系存货的减少，经营性应收项目的减少和经营性应付项目的增加所致，具体变动见下表：

	2023年1-6月金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	23,324,510.54
加：资产减值准备	
信用减值损失	61,241.91
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房地产折旧	8,439,249.44

	2023年1-6月金额
无形资产摊销	31,648.56
长期待摊费用摊销	563,098.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	10,276.83
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	134,722.21
投资损失（收益以“-”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	
存货的减少（增加以“-”号填列）	374,044,861.49
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	701,172,795.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	298,052,142.03
其他	
经营活动产生的现金流量净额	1,405,834,547.37

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：25.03亿元

报告期末对外担保的余额：25.90亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.87亿元

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：16.30亿元

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系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
苏州市宝带文化旅游发展有限公司	关联方	15.00	文化旅游项目、旅游景点、商业设施的投资	良好	保证担保	3.72	2023年12月31日	无重大不利影响
					保证担保	0.13	2028年6月18日	无重大不利影响

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
			资、开发建设及经营管理；城建项目、基础设施的投资与开发建设；房地产投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		保证担保 保证担保 保证担保 保证担保	2.80 4.44 0.34 0.23	2032年6月23日 2024年11月19日 2025年11月16日 2024年12月30日	无重大不利影响 无重大不利影响 无重大不利影响 无重大不利影响
苏州市甪直国有资产经营管理有限公司	非关联方	10.00	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含出版物出租）；市政设施管理；以自有资金从事投资活动；公共事	良好	保证担保	9.60	2024年3月28日	无重大不利影响

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
			业管理服务；企业管理；创业投资（限投资未上市企业）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房屋拆迁服务；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）					
合计	—	—	—	—	—	21.26	—	—

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

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	114669.SH
债券简称	G23 吴中 1
专项债券类型	绿色公司债券
债券余额	1.80
绿色项目进展情况	截至本报告公告日，绿色项目已完工并投入使用。
预期或实际环境效益	<p>(1) 多措并举节能减排，助力双碳目标 本次债券募集资金投放的苏地2015-WG-30号地块建设项目采取多项措施，合力优化建筑能耗。 在墙体材料选取上，选取保温隔热、隔声性能好的混凝土多孔砖，外加保温砂浆粉刷，选用保温隔热、隔声、隔火性能好，具有良好力学性能、使用寿命长的节能型低辐射中空玻璃断桥隔热铝合金门窗。 在光源布置上，建筑内尽可能通过设计充分利用自然光源，并采用高效节能光源及灯具。路灯及草坪灯采用双光源灯具，合理安排亮灯时间，下半夜关闭一半灯具并同时选用能自动降低灯泡功率的镇流器，以达到节能效果。 在其他用电器具上，选用国家批准的节能产品，增加设备寿命同时节省能耗。辅以能源计量，设置分类、分级用能自动远传计量系统，加强能源管理，进一步实现能耗下降。 通过以上多样化、差异化节能举措，在建筑设计和设备等多方面协同发力，提高建筑能源利用效率，间接减少外购电力的使用，节省火力发电煤耗，发电过程产生的大气污染和二氧化碳温室气体相应削减，助力国家双碳目标。</p> <p>(2) 优化用水环节，节约水资源 本次债券募集资金拟投向的苏地2015-WG-30号地块建设项目在用水器具方面，均选用节水器具，并实行给水二级计量。在接水灌溉系统基础上，设置土壤湿度感应器、雨天自动关闭装置等节水控制措施。并且，用于绿化灌溉、车库及道路冲洗、洗车用水等方面的用水总量中，非传统水源使用率不低于 60%。通过以上节水措施，多维度减少水资源消耗，实现水资源的高效利用。</p> <p>(3) 高效利用土地资源，增进绿化环境</p>

	苏地2015-WG-30号地块建设项目充分拓展垂直空间，高效利用土地空间，地下车库停车位达到330个。 项目通过配置乔木、灌木、花卉及皮草等绿植，绿化率达到65%。绿化对区域气候调节产生重要作用，可以改善气温、调节碳氧平衡、减缓温室效应等，所选植物适应当地气候，绿化率将持续保持。
评估意见或认证报告的主要内容（如有）	根据中诚信绿金科技（北京）有限公司出具的《苏州市吴中城区建设发展有限公司2022年面向专业投资者非公开发行绿色公司债券独立评估报告》，本次绿色公司债券为G-X等级，债券募集资金投向符合国家发展和改革委员会等七部委发布的《绿色产业指导目录（2019年版）》和中国人民银行等三部委发布的《绿色债券支持项目目录（2021版）》，并在募集资金投向、使用及配置于绿色项目过程中采取措施的有效性出色，及由此实现既定环境目标的可能性极高。
其他事项	无

四、发行人为可续期公司债券发行人适用 不适用**五、发行人为扶贫债券发行人**适用 不适用**六、发行人为乡村振兴债券发行人**适用 不适用**七、发行人为一带一路债券发行人**适用 不适用**八、科技创新债或者双创债**适用 不适用**九、低碳转型（挂钩）公司债券**适用 不适用**十、纾困公司债券**适用 不适用

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中期报告、半年度财务信息。

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

(以下无正文)

(以下无正文，为苏州市吴中城区建设发展有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位: 苏州市吴中城区建设发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	847,300,007.27	426,177,321.79
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	933,505,319.14	853,401,139.72
应收款项融资		
预付款项	330,366,609.26	142,570,527.72
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,221,217,678.92	3,210,009,574.06
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,489,772,549.74	7,753,762,907.02
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	110,654,117.29	94,331,313.54
流动资产合计	11,932,816,281.62	12,480,252,783.85
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
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		
其他权益工具投资	10,000,000.00	10,000,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	318,610,725.80	326,019,005.93
固定资产	345,070,351.15	353,441,415.75
在建工程	93,249,500.14	93,249,500.14
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	31,648.67	63,297.23
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,787,058.67	2,713,214.95
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	769,749,284.43	785,486,434.00
资产总计	12,702,565,566.05	13,265,739,217.85
流动负债:		
短期借款	476,987,388.89	904,954,131.95
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	120,000,000.00	100,000,000.00
应付账款	183,371,337.27	222,335,481.46
预收款项	167,350.74	1,149,467.49
合同负债	313,433.69	1,787,053.52
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	670,872.70	2,215,538.31
应交税费	91,626,626.03	113,466,022.69
其他应付款	692,336,653.80	332,016,386.91
其中: 应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,856,814,643.92	1,388,908,270.29
其他流动负债	-	609,936,255.38
流动负债合计	3,422,288,307.04	3,676,768,608.00

非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	1,562,000,000.00	1,639,200,000.00
应付债券	1,371,238,111.59	1,826,055,972.97
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	200,000,000.00	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,133,238,111.59	3,465,255,972.97
负债合计	6,555,526,418.63	7,142,024,580.97
所有者权益（或股东权益）:		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,523,567,743.38	2,523,567,743.38
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	15,708,229.91	15,708,229.91
一般风险准备		
未分配利润	607,763,174.13	584,438,663.59
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,147,039,147.42	6,123,714,636.88
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	6,147,039,147.42	6,123,714,636.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,702,565,566.05	13,265,739,217.85

公司负责人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：朱金莲

母公司资产负债表

2023年06月30日

编制单位:苏州市吴中城区建设发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
流动资产：		

货币资金	476,640,496.11	243,613,071.89
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,375,000.00	11,847,079.50
应收款项融资		
预付款项	58,277.75	68,777.75
其他应收款	4,736,004,676.55	5,140,521,561.10
其中：应收利息		
应收股利		
存货	192,092,189.77	212,201,423.35
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		4,761,095.97
流动资产合计	5,408,170,640.18	5,613,013,009.56
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	2,610,000,000.00	2,610,000,000.00
其他权益工具投资	10,000,000.00	10,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	312,376,119.05	319,598,009.66
固定资产	343,585,855.41	351,599,318.22
在建工程	8,425,684.25	8,425,684.25
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,779,078.57	2,713,214.95
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,287,166,737.28	3,302,336,227.08
资产总计	8,695,337,377.46	8,915,349,236.64
流动负债：		

短期借款	148,000,000.00	420,562,302.80
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	152,310,314.99	164,672,450.53
预收款项	167,350.74	1,149,467.49
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	18,993,894.50	22,088,105.28
其他应付款	1,938,617,300.47	1,172,678,943.13
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	1,775,001,685.58	1,214,847,910.52
其他流动负债		609,835,274.52
流动负债合计	4,033,090,546.28	3,605,834,454.27
非流动负债：		
长期借款		180,200,000.00
应付债券	1,370,900,333.84	1,826,055,972.97
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,370,900,333.84	2,006,255,972.97
负债合计	5,403,990,880.12	5,612,090,427.24
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	292,775,348.74	292,775,348.74
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	8,544,633.91	8,544,633.91

未分配利润	-9,973,485.31	1,938,826.75
所有者权益（或股东权益）合计	3,291,346,497.34	3,303,258,809.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,695,337,377.46	8,915,349,236.64

公司负责人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：朱金莲

合并利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	290,362,244.34	373,149,778.86
其中：营业收入	290,362,244.34	373,149,778.86
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	262,865,461.27	354,231,576.46
其中：营业成本	244,069,811.12	337,216,433.12
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	3,203,319.63	3,170,744.03
销售费用	365,149.28	
管理费用	15,052,130.71	13,804,198.11
研发费用		
财务费用	175,050.53	40,201.20
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	254,945.14	278,962.40
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	-61,241.91	5,316.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	27,690,486.30	19,202,481.59
加：营业外收入	8,460.47	159,292.60
减：营业外支出	500.00	266,100.00
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	27,698,446.77	19,095,674.19
减：所得税费用	4,373,936.23	4,173,104.62
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	23,324,510.54	14,922,569.57
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	23,324,510.54	14,922,569.57
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)	23,324,510.54	14,922,569.57
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综		

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	23,324,510.54	14,922,569.57
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	23,324,510.54	14,922,569.57
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：朱金莲

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	9,499,097.03	7,615,426.16
减：营业成本	10,586,639.24	10,290,091.17
税金及附加	2,721,865.06	2,880,576.81
销售费用		
管理费用	8,113,620.34	11,688,262.64
研发费用		
财务费用	-7,093.77	7,640.69
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	3,621.67	60,059.00
投资收益（损失以“—”号填		

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-11,912,312.17	-17,191,086.15
加：营业外收入	0.11	900.00
减：营业外支出		262,600.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-11,912,312.06	-17,452,786.15
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-11,912,312.06	-17,452,786.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-11,912,312.06	-17,452,786.15
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：朱金莲

合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	207,703,052.87	287,461,594.05
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,344,455,695.16	817,280,176.03
经营活动现金流入小计	1,552,158,748.03	1,104,741,770.08

购买商品、接受劳务支付的现金	76,785,175.36	442,588,640.72
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	24,757,553.49	14,829,788.59
支付的各项税费	25,677,857.50	12,849,466.76
支付其他与经营活动有关的现金	19,103,614.31	100,096,647.22
经营活动现金流出小计	146,324,200.66	570,364,543.29
经营活动产生的现金流量净额	1,405,834,547.37	534,377,226.79
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	705,127.05	80,693,024.50
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	705,127.05	80,693,024.50
投资活动产生的现金流量净额	-705,127.05	-80,693,024.50
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
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	1,181,000,000.00	2,267,520,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	40,000,000.00	205,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,221,000,000.00	2,472,520,000.00
偿还债务支付的现金	2,050,400,000.00	2,809,480,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,606,734.84	211,567,773.05
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	36,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	2,201,006,734.84	3,021,047,773.05
筹资活动产生的现金流量净额	-980,006,734.84	-548,527,773.05
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	425,122,685.48	-94,843,570.76
加：期初现金及现金等价物余额	386,177,321.79	649,787,981.77
六、期末现金及现金等价物余额	811,300,007.27	554,944,411.01

公司负责人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：朱金莲

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	16,989,059.78	3,683,530.58
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,241,189,977.99	576,583,686.76
经营活动现金流入小计	1,258,179,037.77	580,267,217.34
购买商品、接受劳务支付的现金	2,781,263.45	262,657,780.58
支付给职工及为职工支付的现金	818,055.70	3,023,305.90
支付的各项税费	1,656,005.65	2,993,175.45
支付其他与经营活动有关的现金	3,848,133.12	55,836,200.24
经营活动现金流出小计	9,103,457.92	324,510,462.17

经营活动产生的现金流量净额	1,249,075,579.85	255,756,755.17
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,990,361.58
投资支付的现金		
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		3,990,361.58
投资活动产生的现金流量净额		-3,990,361.58
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	573,000,000.00	1,785,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		130,000,000.00
筹资活动现金流入小计	573,000,000.00	1,915,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,498,500,000.00	1,854,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	90,548,155.63	88,095,522.30
支付其他与筹资活动有关的现金		100,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,589,048,155.63	2,042,495,522.30
筹资活动产生的现金流量净额	-1,016,048,155.63	-127,495,522.30
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	233,027,424.22	124,270,871.29
加：期初现金及现金等价物余额	243,613,071.89	427,089,631.67
六、期末现金及现金等价物余额	476,640,496.11	551,360,502.96

公司负责人：钱卫方 主管会计工作负责人：缪红花 会计机构负责人：朱金莲

