

苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司
2026 年面向专业投资者非公开发行
公司债券（第一期）募集说明书

注册金额	不超过 10 亿元（含 10 亿元）
本期发行金额	不超过 10 亿元（含 10 亿元）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：



联席主承销商：



签署日期： 2026 年 4 月 13 日

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值为 580,198.39 万元，占总资产的比例为 15.58%，其中非经营性其他应收款账面价值为 140,190.53 万元，主要为应收吴中区财政局、苏州市吴中城市建设投资集团有限公司、苏州市吴中中环快速路建设投资有限公司等的往来款。未来，如果发行人其他应收款规模出现较大增长，可能影响发行人资金流动性，从而影响本期债券本息的偿付。

2、截至 2025 年 9 月末，发行人存货账面价值为 1,208,981.70 万元，占总资产的比例为 32.46%，主要是公司开展的土地开发整理、基础设施建设等工程项目成本。截至 2024 年末，土地整理板块预计总投资 87.97 亿元，仍需投资 11.59 亿元，项目资金的后续投入将给公司带来进一步的资金压力，公司面临项目资金占用规模较大及资金支出压力较大的风险。

3、截至 2025 年 9 月末，发行人物业租赁主要在建项目为吴中广场项目。项目计划建设周期为 5 年，预计总投资为 290,014.20 万元，预计可出租面积约 10 万平方米，主要通过租赁的方式实现资金回笼，建成后预计可实现年租金收入 6,000 万元。该项目规模较大，投资回收期限较长，如果未来无法实现预期的出租率和租金水平，将导致该项目收益无法达到预期，可能对发行人的偿债能力构成不利影响。同时，发行人从事的土地开发整理和基础设施代建项目回款周期较长且回款进度较慢，对运营资金形成长期占用，未来回款进度如不及预期，也可能对发行人的偿债能力构成不利影响。

4、截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债余额为 227.71 亿元，其中一年内到期的有息负债合计 92.51 亿元，占有息负债总额的 40.63%。发行人有息负债余额较大，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，导致发行人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。如未来发行人有息负债规模继续扩大，可能会对本期债券的偿付带来不利影响。

5、报告期各期末，发行人流动比率分别为 1.47、1.63 和 1.51，速动比率分

别为 0.57、0.67 和 0.62。发行人速动比率较低，速动资产对短期债务的保障能力不足，短期债务偿还压力较大，存在一定的流动性风险。

6、截至 2025 年 9 月末，发行人资产负债率为 73.25%，水平较高，主要是公司从事的物业租赁、基础设施建设、土地开发整理等业务资金需求量大，且回款周期长，导致发行人银行融资、债券融资等负债金额较大。如果公司流动资金紧张，则可能影响公司的财务状况和项目的正常运转，从而对本期债券偿付造成不利影响。

7、最近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.29 和 0.20，整体利润水平对于利息的保障程度不足，主要系公司基础设施建设、土地开发整理项目大多处于建设期，资金投入较大且回款较慢，同时公司直接融资和间接融资产生的付现利息金额较大。如未来发行人盈利能力无法提升，可能会对本期债券的偿付造成不利影响。

8、截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 218,848.00 万元，占净资产的比例为 21.97%，规模较大。发行人的对外担保主要为对吴中区国有企业借款提供的担保。目前，被担保企业运营情况良好，发行人对外担保总体风险可控。若未来被担保企业出现经营困难，不能按时偿付到期债务，发行人将面临代偿风险，从而对发行人声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。

9、截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产为 541,735.04 万元，占净资产的比例为 54.37%，占总资产的比例为 14.55%，受限资产金额较大，主要为货币资金、投资性房地产和在建工程等。若发行人无法按时偿还相关借款或履行相关承诺，相关资产将面临转移风险，公司的正常经营将因此受到影响。

10、最近两年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 363,030.99 万元、374,370.31 万元和 370,292.35 万元，其中，收到的其他与经营活动有关的现金分别为 297,864.62 万元、303,604.70 万元和 317,333.93 万元，占经营活动现金流入的比例分别为 82.05%、81.10%和 85.70%。发行人经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。经营性现金流量是发行人主要的偿债来源，相关依赖和波动可能会对发行人的偿债能力造成一定影响。

11、最近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-94,883.01

万元、-161,636.02 万元和-12,579.19 万元，报告期内表现为净流出，主要系发行人投资支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金所致。若未来发行人投资购建的长期资产无法按照预期获得收益，将在一定程度上对发行人的正常经营和财务状况构成不利影响。

12、最近两年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 9,251.02 万元、-16,301.61 万元和 21,296.29 万元，报告期内波动较大，主要系 2024 年度发行人偿还债务支付现金较多导致当年筹资活动现金大幅流出。若未来发行人经营活动现金流量、投资活动现金流量、筹资活动现金流量状况恶化，将在一定程度上对发行人的正常经营和财务状况构成不利影响。

13、最近两年及一期，发行人实现的净利润分别为 6,120.87 万元、3,191.67 万元和 2,084.02 万元。最近两年及一期，发行人收到的政府补助分别为 256.33 万元、153.51 万元和 202.94 万元。报告期内净利润波动较大，若未来政府政策或当地财政平衡状况发生不利变化，将会对公司的盈利能力产生一定的负面影响。

14、近两年，发行人实现投资收益分别为 19,818.46 万元和 4,392.59 万元，占利润总额的 218.17%和 70.17%，主要为权益法核算的长期股权投资收益及其他权益工具投资持有期间的股利收入。公司投资收益在公司的利润总额中占较大比重，如果未来市场环境大幅变化或者被投资企业经营状况恶化将导致公司的投资收益减少，会对公司的盈利能力产生不利影响。

15、发行人为投资控股型企业，营业收入主要来自下属子公司。目前下属子公司业务运营情况良好。但若未来子公司经营状况发生变化，将对发行人本部的盈利能力和偿付能力产生一定影响。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），期限为 3 年，不设置发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权、发行人赎回选择权等含权条款。本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金。受国民经济总体运行状况、宏观经济金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、本期公司债券募集资金拟用于置换到期公司债券本金的偿债资金。发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为置换到期公司债券本金的偿债资金以外的其他用途。

3、本期公司债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，从而对债券持有人的利益造成不利影响。

4、本期债券发行结束后将申请在上海证券交易所挂牌转让。由于本期债券挂牌转让事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期挂牌转让，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

5、本期债券募集说明书已根据中国人民银行、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第1号——公开发行公司债券募集说明书编制（参考文本）》及《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第2号——投资者权益保护（参考文本）》（以下简称《投保指南》）等相关要求编制。

本期公司债券设置偿债保障措施承诺、交叉保护承诺和救济措施等投资者保护机制，募集说明书适用《投保指南》约定的投资者保护条款，投资者权益保护约定与《投保指南》及其他契约文件之间不存在重大冲突或重大遗漏。

6、募集说明书约定了相关违约事项及纠纷解决机制，约定了违约责任及免除情形，如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。若发生相关违约事项及纠纷，可能对债券持有人的利益产生不利影响。

7、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券

持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

8、本期债券未进行评级，根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 6 月 25 日出具的《2025 年度苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司信用评级报告》【CCXI-20251970M-01】，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

9、本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券无质押式回购交易安排。

目录

重大事项提示	2
目录	7
释义	10
声明	12
第一节 风险提示及说明	13
一、与发行人相关的风险.....	13
二、本期债券的投资风险.....	18
第二节 发行条款	20
一、本期债券的基本发行条款.....	20
二、本期债券发行、登记结算及交易流通安排.....	22
第三节 募集资金运用	23
一、本期债券的募集资金规模.....	23
二、本期债券募集资金使用计划.....	23
三、募集资金的现金管理.....	23
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	23
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	24
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	25
七、前次公司债券发行及募集资金使用情况.....	26
第四节 发行人基本情况	27
一、发行人概况.....	27
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	27
三、发行人的股权结构.....	29
四、发行人重要权益投资情况.....	30
五、发行人的治理结构等情况.....	32
六、发行人的董事、高级管理人员情况.....	37

七、发行人主营业务情况.....	38
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	55
第五节 发行人主要财务情况	56
一、发行人财务报告总体情况.....	56
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	58
三、发行人财务状况分析.....	68
第六节 发行人信用状况	103
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	103
二、发行人其他信用情况.....	103
第七节 增信情况	106
第八节 税项	107
第九节 信息披露安排	108
一、发行人关于履行信息披露义务的承诺.....	108
二、信息披露事务管理制度主要内容.....	108
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	110
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	110
五、本期债券还本付息信息披露.....	110
第十节 投资者保护机制	111
一、发行人偿债保障措施承诺.....	111
二、交叉保护承诺.....	111
三、救济措施.....	112
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	113
一、违约情形及认定.....	113
二、违约责任及免除.....	113
第十二节 持有人会议规则	115
第十三节 受托管理人.....	130
一、受托管理事项.....	130
二、发行人的权利和义务.....	131

三、债券受托管理人的职责、权利和义务.....	136
四、受托管理事务报告.....	139
第十四节 发行有关机构	141
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	145
第十六节 备查文件	159

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/吴中国裕	指	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司
吴中区	指	苏州市吴中区
实际控制人	指	苏州市吴中区人民政府
股东/出资人/吴中国控	指	苏州市吴中国有资本控股集团有限公司
本次债券	指	发行总额为不超过人民币 10 亿元的“苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二次）”
本期债券	指	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
募集说明书	指	《苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
牵头主承销商/债券受托管理人/东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
联席主承销商	指	华金证券股份有限公司
发行人会计师/审计机构	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	江苏吴中益律师事务所
资信评级机构/评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签订的《苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二次）之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债券受托管理人签订的《苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二次）之债券持有人会议规则》
《承销协议》	指	发行人与主承销商签订的《苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二次）承销协议》
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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
证券业协会	指	中国证券业协会
证券登记机构/中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《会计法》	指	《中华人民共和国会计法》
《企业国有资产法》	指	《中华人民共和国企业国有资产法》
《公务员法》	指	《中华人民共和国公务员法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》

《挂牌规则》	指	《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2023年修订）》
《公司章程》	指	《苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司章程》
报告期/最近两年及一期	指	2023年、2024年和2025年1-9月
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

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

声明

发行人为自主经营、自担风险的市场化经营主体，不承担政府融资功能，地方政府对企业的债务不承担偿还责任。

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则（2023年修订）》及其他现行法律法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。

投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与发行人相关的风险

（一）政策风险

1、经济周期风险

发行人从事的土地开发整理和基础设施建设等业务，这些业务的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。本期债券存续时间较长，在债券存续期内，不排除宏观经济增长放缓或出现衰退，导致政府基础设施投资力度下降或需求减少，这将导致发行人业务规模萎缩、经营效益下降、现金流量减少，从而影响本期债券本息的兑付。

2、产业政策风险

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

（二）经营风险

1、区域集中度风险

发行人酒店板块、物业租赁板块和基础设施建设等业务主要集中于苏州市吴中区，项目分布区域集中度高，不利于风险分散。业务区域经济发展状况及未来发展趋势对发行人经营项目的经济效益影响较大。如果业务区域经济发展情况停滞，经济发展乏力，可能对发行人的盈利能力产生一定程度的不利影响。

2、安全生产风险

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

3、项目建设收益的实现风险

发行人以代建模式承接吴中区内的基础设施建设工程，由发行人负责建设并将竣工后的项目交付委托方，但发行人代建项目均未事前与委托方签订《代建协议》。发行人与委托方签订《资产转让协议》，代建工程项目竣工经委托方组织交工验收无误后，委托方按照合同约定的投资回报、偿还期限、付款地点等内容支付代建款项。如果未来政策发生调整，发行人代建项目的转让出现不确定性，则将对发行人经营状况造成负面影响。

4、土地开发整理项目收益的实现风险

发行人受吴中区政府委托，对吴中区核心城区的土地进行开发整理，发行人负责整理开发土地的报批、征地拆迁和整理，待土地满足出让条件后通过苏州市国土部门进行挂牌出让，但发行人的土地开发整理项目均未事前与委托方签订土地整理（框架）协议。如果未来政策发生调整，发行人土地开发整理项目的出让出现不确定性，则将对发行人经营状况造成负面影响。

（三）管理风险

1、公司治理风险

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

2、管理水平风险

随着未来发行人资产规模和经营规模的扩张，发行人经营决策、组织管理、风险控制的难度增加，发行人面临着保持员工队伍的稳定、提升员工素质、建设和谐向上的企业文化、加强企业内部控制和财务管理等问题。如果发行人在管理方面不能及时跟进，将会给公司的经营发展带来不利影响。

3、不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

4、投资控股型企业风险

发行人为投资控股型企业，营业收入主要来自于下属子公司。目前下属子公司业务运营情况良好。但若未来子公司经营状况发生变化，将对发行人本部的盈利能力和偿付能力产生一定影响。

（四）财务风险

1、其他应收款规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值为 580,198.39 万元，占总资产的比例为 15.58%，其中非经营性其他应收款账面价值为 140,190.53 万元，主要为应收吴中区财政局、苏州市吴中城市建设投资集团有限公司、苏州市吴中中环快速路建设投资有限公司等的往来款。未来，如果发行人其他应收款规模出现较大增长，可能影响发行人资金流动性，从而影响本期债券本息的偿付。

2、存货规模较大及资金支出压力较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人存货账面价值为 1,208,981.70 万元，占总资产的比例为 32.46%，主要是公司开展的土地开发整理、基础设施建设等工程项目成本。截至 2024 年末，土地整理板块预计总投资 87.97 亿元，仍需投资 11.59 亿元，项目资金的后续投入将给公司带来进一步的资金压力，公司面临项目资金占用规模较大及资金支出压力较大的风险。

3、在建项目投资回收期较长的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人物业租赁主要在建项目为吴中广场项目。项目计划建设周期为 5 年，预计总投资为 290,014.20 万元，预计可出租面积约 10 万平方米，主要通过租赁的方式实现资金回笼，建成后预计可实现年租金收入 6,000 万元。该项目规模较大，投资回收期较长，如果未来无法实现预期的出租率和租金水平，将导致该项目收益无法达到预期，可能对发行人的偿债能力构成不利影响。同时，发行人从事的土地开发整理和基础设施代建项目回款周期较长且回款进度较慢，对运营资金形成长期占用，未来回款进度如不及预期，也可能对发行人的偿债能力构成不利影响。

4、有息负债规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债余额为 227.71 亿元，其中一年内到期的有息负债合计 92.51 亿元，占有息负债总额的 40.63%。发行人有息负债余额较大，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，导致发行人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。如未来发行人有息负债规模继续扩大，可能会对本期债券的偿付带来不利影响。

5、流动比率和速动比率波动的风险

报告期各期末，发行人流动比率分别为 1.47、1.63 和 1.51，速动比率分别为

0.57、0.67 和 0.62。发行人速动比率较低，速动资产对短期债务的保障能力不足，短期债务偿还压力较大，存在一定的流动性风险。

6、资产负债率较高的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人资产负债率为 73.25%，水平较高，主要是公司从事的物业租赁、基础设施建设、土地开发整理等业务资金需求量大，且回款周期长，导致发行人银行融资、债券融资等负债金额较大。如果公司流动资金紧张，则可能影响公司的财务状况和项目的正常运转，从而对本期债券偿付造成不利影响。

7、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

最近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.29 和 0.20，整体利润水平对于利息的保障程度不足，主要系公司基础设施建设、土地开发整理项目大多处于建设期，资金投入较大且回款较慢，同时公司直接融资和间接融资产生的付现利息金额较大。如未来发行人盈利能力无法提升，可能会对本期债券的偿付造成不利影响。

8、对外担保的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 218,848.00 万元，占净资产的比例为 21.97%，规模较大。发行人的对外担保主要为对吴中区国有企业借款提供的担保。目前，被担保企业运营情况良好，发行人对外担保总体风险可控。若未来被担保企业出现经营困难，不能按时偿付到期债务，发行人将面临代偿风险，从而对发行人声誉、正常经营及财务状况造成不利影响。

9、受限资产规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产为 541,735.04 万元，占净资产的比例为 54.37%，占总资产的比例为 14.55%，受限资产金额较大，主要为货币资金、投资性房地产和在建工程等。若发行人无法按时偿还相关借款或履行相关承诺，相关资产将面临转移风险，公司的正常经营将因此受到影响。

10、经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高的风险

最近两年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 363,030.99 万元、374,370.31 万元和 370,292.35 万元，其中，收到的其他与经营活动有关的现金分别为 297,864.62 万元、303,604.70 万元和 317,333.93 万元，占经营活动现金流入

的比例分别为 82.05%、81.10%和 85.70%。发行人经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。经营性现金流量是发行人主要的偿债来源，相关依赖和波动可能会对发行人的偿债能力造成一定影响。

11、投资活动现金流量净额为负的风险

最近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-94,883.01 万元、-161,636.02 万元和-12,579.19 万元，报告期内表现为净流出，主要系发行人投资支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金所致。若未来发行人投资购建的长期资产无法按照预期获得收益，将在一定程度上对发行人的正常经营和财务状况构成不利影响。

12、现金及现金等价物净增加额为负的风险

最近两年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 9,251.02 万元、-16,301.61 万元和 21,296.29 万元，报告期内波动较大，主要系 2024 年度发行人偿还债务支付现金较多导致当年筹资活动现金大幅流出。若未来发行人经营活动现金流量、投资活动现金流量、筹资活动现金流量状况恶化，将在一定程度上对发行人的正常经营和财务状况构成不利影响。

13、政府补助波动风险

最近两年及一期，发行人实现的净利润分别为 6,120.87 万元、3,191.67 万元和 2,084.02 万元。最近两年及一期，发行人收到的政府补助分别为 256.33 万元、153.51 万元和 202.94 万元。报告期内净利润波动较大，若未来政府政策或当地财政平衡状况发生不利变化，将会对公司的盈利能力产生一定的负面影响。

14、可用授信额度较低的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人共获得银行授信额度为 1,911,008.87 万元，可用授信额度为 283,900.00 万元。发行人作为基础设施建设行业内的国有企业，通常根据实际融资需求向金融机构申请授信额度并提用，故可用授信额度较低。虽然发行人作为苏州市吴中区重要的基础设施开发建设主体和国有资产运营主体，在经营融资方面得到了苏州市吴中区人民政府、驻地金融机构的大力支持，但若发行人出现流动性风险时，发行人仍可能无法及时获得金融支持。

15、投资收益占利润总额比重较大的风险

近两年，发行人实现投资收益分别为 19,818.46 万元和 4,392.59 万元，占利润总额的 218.17%和 70.17%，主要为权益法核算的长期股权投资收益及其他权

益工具投资持有期间的股利收入。公司投资收益在公司的利润总额中占较大比重，如果未来市场环境大幅变化或者被投资企业经营状况恶化将导致公司的投资收益减少，会对公司的盈利能力产生不利影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所挂牌流通。由于具体挂牌流通事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所挂牌流通，且具体挂牌流通进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所挂牌后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（三）偿付风险

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

（四）本期债券安排所特有的风险

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

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，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，使本期债券投资者承受一定的资信风险。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

(一) **发行人全称：**苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司。

(二) **债券全称：**苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

(三) **无异议函：**发行人于 2026 年 4 月 8 日获上海证券交易所出具的《关于对苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2026]1162 号），发行规模为不超过 10 亿元。

(四) **发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

(五) **债券期限：**本期债券期限为 3 年。

(六) **票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(七) **债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

(八) **发行对象：**本期债券面向专业机构投资者非公开发行。

(九) **发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十) **承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十一) **起息日期：**本期债券的起息日为 2026 年 4 月 22 日。

(十二) **付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十三) **利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

(十四) **付息日期：**本期债券的付息日为 2027 年至 2029 年间每年的 4 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

(十五) **兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) **兑付金额：**本期债券到期一次性偿还本金。

(十七) **兑付登记日：**本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑

付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

(十八) 本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2029 年 4 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

(十九) 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十) 增信措施：本期债券不设定增信措施。

(二十一) 信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券未评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

(二十二) 募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于置换到期公司债券本金的偿债资金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

(二十三) 质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

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

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

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

(二十七) 拟挂牌转让场所：上海证券交易所。

(二十八) 登记、托管机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

(二十九) 挂牌转让安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券挂牌转让的申请，具体挂牌时间将另行公告。

(三十) 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期

债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行、登记结算及交易流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026年4月17日。
- 2、发行首日：2026年4月21日。
- 3、发行期限：2026年4月21日至2026年4月22日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券挂牌交易安排

- 1、挂牌交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌交易的申请。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东和董事会审议通过，并经上海证券交易所出具无异议函（上证函[2026]1162号），本次债券发行总额不超过10亿元（含10亿元），拟采取分期发行。

本期债券发行规模为不超过10亿元（含10亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于置换到期公司债券本金的偿债资金，具体明细如下：

单位：亿元、%

借款主体	证券简称	利率	债券余额	拟置换募集资金	债券起息日	债券兑付日
苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	23国裕01	3.80	10.00	10.00	2023-03-23	2026-03-23
合计	-	-	10.00	10.00	-	-

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为置换到期公司债券本金的偿债资金以外的其他用途。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

募集资金专项账户由监管银行和受托管理人进行共同监管。发行人将与监管银行、受托管理人于募集资金到达募集资金专项账户之前签订共同监管协议，共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途。

本期债券受托管理人将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本期债券拟签订的募集资金专项账户监管协议的主要内容如下：

发行人承诺将根据募集说明书的规定使用募集资金，而不得用于其它用途。

债券受托管理人有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专户中募集资金的存储与划转情况，有权对发行人募集资金使用情况进行监督。债券受托管理人可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。发行人和监管银行应当配合债券受托管理人的调查与查询。

发行人需从专项账户中提取资金的，应提前向监管银行提交符合要求的支付指令以及资金用途证明并抄送受托管理人。监管银行对发行人提交的材料进行审查，并核对划款金额、用途是否与《募集说明书》所披露内容一致；若存在异议或不符，监管银行有权拒绝执行，并及时通知发行人进行改正。

发行人应在本期债券的付息日或兑付日前，将当期应付利息和/或当期应兑付本金划入专项账户。偿债资金只能以银行活期存款或银行协定存款的方式存放在监管银行，并且仅可用于按期支付当期应付利息和/或当期应兑付本金。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化，假设公司资产负债结构在以下假设条件下产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2、财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化；
- 3、假设本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 4、假设本期债券募集资金用于置换到期公司债券本金的偿债资金；

基于上述假设，本期债券发行对公司的资产负债结构的影响如下表：

模拟资产负债变动表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		
	债券发行前（原报表）	债券发行后（模拟报表）	模拟变动额
流动资产	2,058,279.46	2,058,279.46	-
非流动资产	1,665,925.39	1,665,925.39	-
总资产	3,724,204.85	3,724,204.85	-

项目	2025年9月30日		
	债券发行前（原报表）	债券发行后（模拟报表）	模拟变动额
流动负债	1,362,802.89	1,262,802.89	-100,000.00
非流动负债	1,365,066.21	1,465,066.21	100,000.00
总负债	2,727,869.10	2,727,869.10	-
资产负债率	73.25	73.25	-
流动比率	1.51	1.63	0.12

如上所示，本期债券成功发行后，公司负债结构进一步优化，流动比率将由2025年9月30日的1.51倍提升至1.63倍，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

（一）发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

（二）发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，同时作出如下承诺：

1、本期债券的募集资金用途不属于发行人上报财政部的隐性债务明细，不属于地方政府隐性债务；本期债券不涉及新增地方政府隐性债务，不用于偿还地方政府隐性债务，符合地方政府性债务相关规定；

2、地方政府对本期公司债券不承担任何偿债责任；

3、本期债券的募集资金用途将按照发行募集说明书中的约定用途依法合规使用，不用于偿还地方政府债务或违规用于公共性项目建设；

4、本期债券的募集资金不会以转借或以其他方式挪用给控股股东，亦不会转借他人；

5、本期债券的募集资金不直接或间接用于购置土地；

6、本期债券不涉及新增地方政府债务；

7、本期债券募集资金仅可用于置换“23国裕01”到期公司债券本金的偿债资金；

8、本期债券存续期内，不得将募集资金用途调整为置换到期公司债券本金的偿债资金外的其他用途；

9、本期债券募集资金仅用于置换到期公司债券本金的偿债资金部分与发行

人合并范围内其他已申报、在审核或已发行的公司债券募集资金用途不存在重复情况。

七、前次公司债券发行及募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

1、发行人于 2024 年 11 月 5 日发行“苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”，发行规模为 10 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。截至本募集说明书签署日，募集资金已全部使用完毕，募集资金使用符合相关约定。

2、发行人于 2025 年 1 月 22 日发行“苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”，发行规模为 10 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。截至本募集说明书签署日，募集资金已全部使用完毕，募集资金使用符合相关约定。

3、发行人于 2025 年 4 月 23 日发行“苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）”，发行规模为 7 亿元，期限为 3 年。发行人已根据募集说明书约定使用募集资金，募集资金全部用于置换到期公司债券本金的偿债资金。截至本募集说明书签署日，募集资金已全部使用完毕，募集资金使用符合相关约定。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司
法定代表人	彭力
注册资本	47.80亿元人民币
实缴资本	47.80亿元人民币
设立（工商注册）日期	2004年7月9日
统一社会信用代码	9132050676356068XE
住所（注册地）	苏州市吴中区宝带东路335号
邮政编码	215128
所属行业	综合
经营范围	授权范围内的国有资产投资、经营、管理；城市建设、交通设施的投资、经营、管理；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	0512-66982728、0512-66591906
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	陈锋，董事、总经理，0512-66982728

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人经苏州市人民政府《关于同意组建苏州市吴中国裕资产经营有限责任公司并授予国有资产投资主体的批复》（“苏府复（2004）41号”）文件批准成立于2004年7月9日，设立时注册资本为人民币10,000万元整，全部由苏州市吴中区人民政府出资，法定代表人为胡浩，住所为苏州市吴中区东吴北路62号计委大楼7楼，经营范围为在授权范围内的国有资产的投资、经营、管理。发行人设立业经上海立信长江会计师事务所有限公司江苏分所“信长会师苏验字（2004）第040号”《验资报告》审验。

出资人	出资额（万元）	占比（%）
苏州市吴中区人民政府	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	100.00

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2007-11	增资	经吴中区人民政府决定，公司以资本公积转增注册资本 90,000.00 万元，增资后公司的注册资本为人民币 100,000.00 万元
2	2008-10	增资	经吴中区政府决定对公司进行增资，注册资本由人民币 100,000.00 万元变更为人民币 150,000.00 万元
3	2009-6	增资	经吴中区政府决定对公司进行增资，注册资本由人民币 150,000.00 万元变更为人民币 200,000.00 万元
4	2009-6	增资	经吴中区政府决定对公司进行增资，注册资本由人民币 200,000.00 万元变更为人民币 250,000.00 万元
5	2010-10	增资	经吴中区政府决定对公司进行增资，注册资本由人民币 250,000.00 万元变更为人民币 300,000.00 万元
6	2011-6	增资	经吴中区政府决定对公司进行增资，注册资本由人民币 300,000.00 万元变更为人民币 330,000.00 万元
7	2011-10	增资	经吴中区政府决定对公司进行增资，注册资本由人民币 330,000.00 万元变更为人民币 340,000.00 万元
8	2013-11	增资	经吴中区政府决定对公司进行增资，注册资本由人民币 340,000.00 万元变更为人民币 400,000.00 万元
9	2021-12	名称变更	根据公司股东苏州市吴中区人民政府出具的《股东决定》，公司名称由“苏州市吴中国裕资产经营有限公司”变更为“苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司”。本次名称变更事项已于 2021 年 12 月 29 日在苏州市吴中区行政审批局完成工商变更登记手续，并取得苏州市吴中区行政审批局颁发的新营业执照。
10	2023-07	控股股东变更	苏州市吴中区人民政府投资设立苏州市吴中国有资本控股集团有限公司（以下简称“吴中国控集团”），并将苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司股权无偿划转至吴中国控集团，发行人控股股东变更为吴中国控集团。
11	2024-12	增资	经股东苏州市吴中国有资本控股集团有限公司决定对公司进行增资，注册资本由人民币 400,000.00 万元变更为人民币 478,000.00 万元

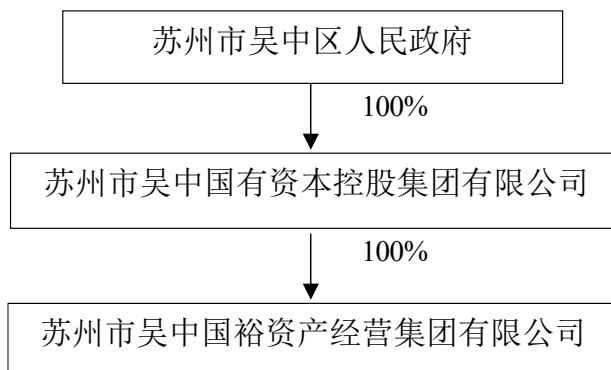
（三）报告期内发行人实际控制人变化情况及重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形，发行人实际控制人未发生过变化。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至募集说明书签署日，发行人的股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

截至募集说明书签署日，发行人控股股东为苏州市吴中国有资本控股集团有限公司。

苏州市吴中国有资本控股集团有限公司成立于 2023 年 6 月 20 日，注册资本为 1,200,000.00 万元，法定代表人为沈博名。公司经营范围：一般项目：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；工程管理服务；土地整治服务；园区管理服务；信息技术咨询服务；物业管理；企业管理咨询；融资咨询服务；非居住房地产租赁；停车场服务；土地使用权租赁（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）。

（三）实际控制人基本情况

截至募集说明书签署日，发行人实际控制人为苏州市吴中区人民政府。

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

（四）发行人的控股股东和实际控制人变化情况

报告期内，发行人控股股东发生变更。2023 年 6 月，苏州市吴中区人民政府设立苏州市吴中国有资本控股集团有限公司；2023 年 7 月，将发行人 100% 股权无偿划转至该公司。苏州市吴中国有资本控股集团有限公司成为发行人的控股股东。

报告期内，发行人实际控制人未发生变更。

（五）发行人股权质押及争议情况

截至本募集说明书签署日，苏州市吴中国有资本控股集团有限公司未将所持发行人股权进行质押，发行人股权不存在任何争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在最近一年总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%或对发行人偿债、经营能力影响较大的子公司。

截至 2025 年 9 月末，发行人存在 2 家持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，主要原因为：

1、苏州市吴中交通投资建设有限公司

根据中共苏州市吴中区委办公室出具的《吴委办〔2010〕抄字第 2 号》文件，经 2010 年 5 月 11 日二届区委第 71 次常委会议研究决定，为进一步加强吴中区交通投资建设，明确苏州市吴中交通投资建设有限公司为正科级建制，为吴中区政府直属企业，董事长、总经理为正科级干部，副董事长、副总经理、财务总监为副科职干部，均由吴中区直接管理。发行人不向其委派管理人员，不具备控制权，故从未将其纳入合并报表范围，对其相关投资计入“其他权益工具投资”科目，按成本法核算。发行人按期进行减值测试，未发现减值情形。

2、苏州吴中旅游发展有限公司

根据吴国裕（2017）32 号等文件，苏州吴中旅游发展有限公司（以下简称“旅发公司”）及其相关子公司不再纳入区属国有公司报表合并范围，仅在发行人账面反映投资成本；旅发公司的资产负债和经营管理全部由木渎镇负责管理，发行人不再承担旅发公司相应的债权债务及管理责任。

截至 2025 年 9 月末，不存在发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

（二）参股公司情况

截至 2025 年 9 月末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响分析

最近一年，发行人合并范围及母公司的资产和利润构成如下：

单位：亿元、%

科目		2024 年	
		金额	占比
总资产	合并	355.92	100.00
	母公司	349.20	98.11
净资产	合并	99.37	100.00
	母公司	102.32	102.97
收入	合并	8.13	100.00
	母公司	1.94	23.86
净利润	合并	0.32	100.00
	母公司	1.59	496.88

1、母公司资产情况

截至2024年末，发行人母公司的总资产和净资产分别为349.20亿元和102.32亿元，占合并口径的98.11%和102.97%，是合并总资产和净资产的主要构成部分。截至2024年末，发行人母公司受限资产规模为23.79亿元，占同期末母公司总资产的6.81%。

2、母公司盈利能力

2024年度，发行人合并口径实现营业收入8.13亿元，其中母公司实现营业收入1.94亿元，占合并口径的23.86%；发行人合并口径净利润为0.32亿元，其中母公司实现净利润1.59亿元，占合并口径的496.88%。

综上，发行人的资产主要集中于母公司，收入主要集中于子公司，主要包括苏州国融文化发展有限公司、苏州市吴中裕景城市服务有限公司和苏州苏苑饭店有限公司等，属于投资控股型企业。

3、母公司资金拆借情况

截至2024年末，发行人母公司其他应收款余额1,026,783.37万元，其他应付款余额1,500,843.60万元，主要为与纳入合并范围子公司之间的往来款，系发行人为强化资金管理而实施的资金调度安排。

4、母公司有息债务情况

截至2024年末，发行人母公司有息债务余额为90.10亿元，占合并口径的45.78%，占比较大。

5、对子公司经营和决策控制力度

截至2024年末，发行人对下属子公司的持股比例均超过50%，具有实际控

制权。

6、股权质押

截至 2024 年末，发行人未将所持下属子公司的股权进行质押，发行人持有子公司的股权不存在任何争议情况。

7、子公司分红政策和实际分红情况

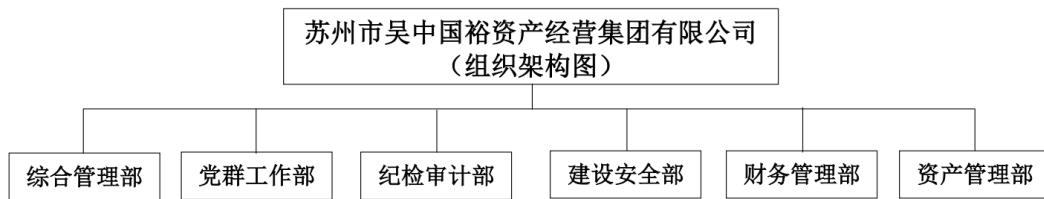
报告期内，发行人子公司严格按照《公司章程》的规定，制定、执行现金分红政策。考虑到下属子公司的经营发展，报告期内发行人并未要求子公司进行分红。

发行人母公司资产状况良好，对核心子公司具有实际控制权，故其投资控股型架构对发行人偿债能力影响较小。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



发行人各职能部门主要职责如下：

部门名称	主要职责
综合管理部	负责集团行政性事务统筹、人力资源管理、档案管理、集团重点工作督办推进等。
纪检审计部	负责集团党风廉政建设和内部审计工作，配合上级纪委进行专项巡察督查，监督和指导下属公司开展内部管控和风险管理等工作。
财务管理部	负责集团财务管理，包括会计事务处理、信用评级、投融资与资金管理等，参与集团投资项目论证策划及投后管理，配合内外部财务审计等相关工作。
资产管理部	负责集团资产经营管理，包括资产经营质效管理、招商招租管理、权证办理、工商变更以及资产安全管理等日常工作。
建设安全部	负责集团项目建设的合约管理，包括造价预算、招投标、货物服务采购、合同及工程档案管理等；负责集团大安全管理，包括资产安全、生产安全等。

部门名称	主要职责
党群工作部	负责集团党的建设、中层干部队伍建设、工青妇群团建设、企业文化建设等工作。

发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

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

1、股东

公司不设股东会，股东按职权做出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

2、董事会

公司设董事会，由 7 名董事组成，非职工代表董事、执行公司事务的董事由公司股东任免和更换；董事会设董事长一名。公司董事长由董事会选举和更换。董事会的职权，会议召集程序、议事方式、表决程序按《公司法》相关规定执行。

董事会对股东负责，行使以下职权：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东的决定；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或解聘公司的副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （10）制订公司的基本管理制度；
- （11）公司对外担保等事宜；

(12) 公司章程规定的其他职权；

3、因公司规模较小或股东较少，经全体股东同意，不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。

4、经营管理层

公司设经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，经理对董事会负责，根据董事会的授权行使职权。经理列席董事会会议。

(二) 内部管理制度

发行人制定了财务制度、会计核算制度、重大事项决策制度、风险管理制度、关联交易管理制度、子公司管理制度、安全生产管理制度、公司债券信息披露管理制度和债券募集资金使用管理办法等内部管理制度，建立了较为完备的内部管理体系。

1、财务管理

发行人根据《会计法》、《企业会计准则》等制度，以及国家有关法律法规的要求，制定了《财务制度》。发行人《财务制度》明确了对现金管理，支票、印鉴、收据管理，银行存款的管理，对外担保管理，固定资产管理，负债的管理，收入、成本费用的管理，会计档案的管理，财务计划控制与编制的实施细则。

2、会计核算

发行人根据《企业会计准则》等有关会计法规的规定，结合公司实际经营情况制定了《会计核算制度》，对于各会计科目核算的业务流程和主要控制点作出了明确规定，主要包括对于资产核算、负债核算、所有者权益核算、成本核算和损益核算的具体要求。该制度对会计核算办法以及档案管理也做出了具体实施规定。

3、重大事项决策

发行人为提升依法治企能力，健全依法依规决策机制，规范企业决策行为，提高决策水平，防范决策风险制定了《重大事项决策制度》，明确了重大事项决策的基本原则，决策范围，基本程序和组织实施流程。

4、风险控制

发行人为加强公司全面风险管理和内部控制体系建设，提高风险管理水平，增强抗风险能力，促进公司持续、健康、稳定发展，根据国务院国资委《中央企业全面风险管理指引》、财政部《企业内部控制基本规范》等规范性文件，结合

公司实际情况，制定了《风险管理制度》。发行人围绕总体经营发展目标，制定了在管理的各环节和经营过程中执行风险管理的基本流程，建立健全了全面风险管理体系（包括组织机构、制度流程和方法技术等），培育了良好的风险管理文化。

5、关联交易管理

发行人根据《公司法》、《企业国有资产法》及相关法律、行政法规、部门规章等规范性文件和《公司章程》结合公司实际情况，制定了《关联交易管理制度》，明确公司与关联人发生的关联交易应当遵循诚实信用原则、公正公平公开原则，并对关联交易管理和关联交易定价等相关事项作出具体安排。

6、子公司管理

为了公司的长远发展，加强对控股子公司的监督管理，指导控股子公司管理活动，促进控股子公司规范运作，降低控股子公司经营风险，优化公司的资源配置，依照《公司法》等相关法律、法规以及《公司章程》，发行人结合公司实际情况制定了《控股（参股）子公司管理制度》，明确了公司以股东或实际控制人的身份行使对控股子公司的重大事项监督管理，对投资企业依法享有投资收益、重大事项决策的权利，控股子公司必须遵循公司的相关规定。

7、安全生产管理

发行人制定了《安全生产管理制度》，建立了安全生产领导小组，并明确了职责；建立了安全生产培训制度、安全检查制度、安全生产例会制度、安全事故报告调查处理制度、事故隐患整改制度、安全生产应急救援预案等一系列制度措施。

8、公司债券信息披露管理

根据《证券法》、《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，制定了《公司债券信息披露管理制度》，明确信息披露及时、真实、准确、完整的基本原则，明确信息披露内容及标准，董事和董事会、监事（如有）和监事会（如有）以及高级管理人员等的报告、审议和披露的职责，信息披露的审批程序，信息工作的档案管理，信息的保密等。

9、债券募集资金管理

发行人根据《证券法》、《公司法》、《管理办法》等有关法律、法规、规范性文件以及中国证监会和交易所的相关规定，结合公司实际情况，制定了《债

券募集资金管理与使用制度》。该制度规定公司的董事、监事（如有）和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用募集资金，自觉维护公司募集资金安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变募集资金用途；公司控股股东、实际控制人不得直接或者间接占用或者挪用公司的募集资金，不得利用募集资金获取不正当利益；募集资金使用和管理应按规定履行相应的决策和审批程序，并依法进行信息披露，确保资金使用规范、公开和透明。

10、对外担保制度

发行人制定了对外担保制度。制度约定公司仅对对苏州市经济发展有巨大贡献或关系国计民生、社会发展的项目，且市政府、区政府又决定由公司担保的及与公司有关联经济关系的企、事业单位的需担保项目进行担保。如有公司为其他第三方提供担保的情况，需公司董事会通过决议（依据实质重于形式的原则，该决议包括但不限于董事会决议、董事会会议纪要、党委会（董事会）扩大会议纪要等）或者董事会授权董事长行使相应职权。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

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，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门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账

户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

5、资产独立

控股股东投入发行人的资产独立完整，产权清晰。发行人对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。发行人与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，发行人与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董事、高级管理人员情况

截至募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	其他
彭力	董事长	2024年7月至今	是	否	无
陈锋	董事、总经理	2023年2月至今	是	否	无
林水元	外部董事	2023年12月至今	是	否	无
李水明	外部董事	2024年7月至今	是	否	无
倪力佳	外部董事	2022年6月至今	是	否	无
张军	外部董事	2022年6月至今	是	否	无
张骏	职工董事	2022年7月至今	是	否	无

截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员不存在持有发行人股权及债券的情况。

2023年起至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员存在变动情况，具体如下：

（一）2023年2月：

离任			任职		
序号	姓名	职务	序号	姓名	职务
1	周明华	董事，总经理	1	陈锋	董事、总经理
2	沈振华	监事	2	王玮	职工监事
3	张建萍	职工监事	3	张建萍	监事

（二）2023年12月：

离任			任职		
序号	姓名	职务	序号	姓名	职务
1	秦英	董事	1	林水元	董事

(三) 2024年7月:

离任			任职		
序号	姓名	职务	序号	姓名	职务
1	周菊坤	董事长	1	彭力	董事长
2	周德伟	董事	2	李水明	董事
3	府云燕	职工监事	3	郭大为	职工监事

(四) 2024年12月:

离任			任职		
序号	姓名	职务	序号	姓名	职务
1	王忠	监事会主席	1	郭大为	监事会主席、职工监事

(五) 2025年12月:

离任			任职		
序号	姓名	职务	序号	姓名	职务
1	郭大为	监事会主席、职工监事			
2	徐斌	监事			
3	张建萍	监事			
4	王玮	职工监事			

上述人员变动系公司日常生产经营过程中正常人事变更,对公司组织机构运行、偿债能力无重大不利影响。

七、发行人主营业务情况

(一) 发行人营业总体情况

发行人自成立以来,始终按照市场化方式,统筹经营相关政府性资源,在促进吴中区经济建设和社会发展中发挥了重要的作用。发行人紧紧围绕自身发展战略,构建了以酒店服务、物业租赁、项目工程建设为主的业务体系,目前已初步形成各具特色、综合发展的多元化经营格局,实现了资源整合和业务快速拓展。

(二) 发行人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期,发行人营业收入情况如下:

公司主营业务收入情况	单位:万元、%
------------	---------

业务板块名称	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	265.79	0.41	8,698.88	10.69	12,743.45	18.85
酒店服务	8,023.59	12.29	12,328.94	15.16	12,917.00	19.11
物业租赁	43,201.11	66.15	48,080.96	59.11	35,467.99	52.47
人力资源服务	8,067.73	12.35	9,297.77	11.43	4,095.59	6.06
其他业务	5,748.11	8.80	2,937.80	3.61	2,367.46	3.50
合计	65,306.33	100.00	81,344.35	100.00	67,591.49	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

公司主营业务毛利润情况						
单位：万元、%						
业务板块名称	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目工程建设	8.42	0.03	5,566.24	16.69	6,333.54	19.08
酒店服务	4,451.13	15.08	6,587.35	19.75	7,458.83	22.47
物业租赁	17,311.19	58.63	16,143.80	48.39	16,292.87	49.08
人力资源服务	2,006.86	6.80	2,123.82	6.37	745.17	2.24
其他	5,748.11	19.47	2,937.80	8.81	2,367.46	7.13
合计	29,525.71	100.00	33,359.01	100.00	33,197.86	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

公司主营业务毛利率情况			
单位：%			
业务板块名称	2025年1-9月	2024年度	2023年度
项目工程建设	3.17	63.99	49.70
酒店服务	55.48	53.43	57.74
物业租赁	40.07	33.58	45.94
人力资源服务	24.88	22.84	18.19
其他	100.00	100.00	100.00
综合毛利率	45.21	41.01	49.12

（三）主要业务板块

1、酒店服务业务

（1）业务开展情况

酒店业务是发行人的传统业务，始终保持着稳健的发展速度。目前公司运营的酒店主体包括苏州东山宾馆有限责任公司（简称“东山宾馆”）、苏州市东山雕

花楼宾馆有限公司（简称“雕花楼宾馆”）以及苏州苏苑饭店有限公司（简称“苏苑饭店”）。公司以主营业务拉动盈利，运用全域旅游概念，主要以宾馆、娱乐、住宿、餐饮、会议、亲子、婚宴等主打产品，在产品功能调整和提升基础上，实施专业化服务、信息化操作，并根据顾客的需求提供人性化的解决方案。实现产品的高品质和顾客的高满意度，最终实现酒店盈利的模式。

目前酒店业务经营方面的提升包括：产品类型的创新、产品特色的提升、产品功能的丰富、顾客让渡价值的增加和周边资源整合协调等。其次，通过专业化增值服务进行收费，如管家式服务，以及与相关行业企业进行合作，以提供专业性较强的特色服务。此外，公司下属宾馆大力推进移动互联智慧旅游，加快新媒体建设，例如，公司建立了自媒体微信平台，同时又与携程、同程、美团等专业旅游网站进行合作网络销售。品牌创新盈利模式是酒店长期盈利的最佳模式，为此，公司将根据移动互联全域旅游创新战略，使之成为顾客心中向往体验吴式生活的特色全域旅游宾馆。

近两年，发行人酒店服务板块收入情况如下：

单位：万元、%

酒店运营板块	2024 年度		2023 年度	
	收入	占比	收入	占比
客房	4,130.77	33.50	4,405.65	34.11
餐饮	7,306.18	59.26	6,090.20	47.15
娱乐	95.08	0.77	761.99	5.90
会议	-	-	237.12	1.84
其他	796.91	6.46	1,422.05	11.01
合计	12,328.94	100.00	12,917.00	100.00

近两年内，发行人分别实现客房收入 4,405.65 万元和 4,130.77 万元，分别实现餐饮收入 6,090.20 万元和 7,306.18 万元，上述两项收入是发行人酒店服务收入的主要来源。

近两年，公司运营酒店入住率和收入统计情况如下：

单位：万平方米、亿元、%

酒店名称	星级	持有面积	客房套数	收入		入住率	
				2024 年	2023 年	2024 年	2023 年
东山宾馆	5	33.33	360	0.51	0.53	41.00	49.22
雕花楼宾馆	2	1.30	59	0.17	0.18	33.60	29.69

酒店名称	星级	持有面积	客房套数	收入		入住率	
				2024年	2023年	2024年	2023年
苏苑饭店	4	2.10	275	0.56	0.58	34.94	62.79
合计	-	36.73	694	1.23	1.29	-	-

发行人下属各酒店主要情况如下：

①东山宾馆

东山宾馆于 1994 年开业，位于苏州太湖东山风景区内，占地 360 亩，是久负盛名的国宾馆，曾多次成功接待党和国家领导人，并具有五星级宾馆的标准。东山宾馆依山傍水，其山水环境列江苏省乃至全国前茅。东山宾馆拥有大小别墅楼六幢，主楼两幢，拥有中西餐厅 17 个，餐位 1,000 余个，其中最大的宴会厅—太湖湾可同时容纳 400 多人就餐；此外，东山宾馆还配备 800 平方米的国际会议中心，可同时接待 512 人。

②雕花楼宾馆

雕花楼宾馆于 1982 年正式挂牌成立，是吴中区最早的涉外饭店，也是吴中区的主要接待窗口。宾馆先后接待过党和国家领导人以及国外宾客，是各种会议、旅游、商务休闲度假的接待场所。雕花楼宾馆地处国家一级风景区太湖之滨的吴中中山镇上，坐落在全国重点文化保护单位雕花楼内，与雕花楼景点互为补充、相得益彰，周围环境幽雅。雕花楼宾馆占地 1.3 万平方米，配套高、中、普通餐厅，可同时容纳 200 人就餐。

③苏苑饭店

苏苑饭店是一家集苏州传统园林、时尚现代美学于一身的四星级综合酒店。饭店地址位于苏州市吴中区东吴北路 130 号，占地面积近 32 亩，建筑面积逾 2 万平方米，地处苏州城南，临近南北主干道人民路，区位交通十分便利。酒店于 2007 年 10 月正式营业，共有大小餐厅及包厢 23 个，可同时容纳 800 余人用餐。

(2) 行业地位及竞争情况

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

本土酒店管理集团中，高星级酒店的发展占据主导地位，四、五星级酒店在本土酒店管理集团中所占比例高达 70%以上。与此同时，如家、格林豪泰、7 天

等经济型集团通过扩张，均已进入全球酒店集团前 50 强。而国际酒店管理集团方面，大多数的国际酒店集团还是以中、高端档次酒店为主，只有少数酒店集团是以全档次酒店配备进行全方位发展，如洲际集团、雅高集团和温德姆集团等在中国市场都同时拥有相当数量的顶级五星级酒店和三、四星级的经济型快捷酒店。

2021 年以来，受国内经济增速下滑以及政策因素影响，酒店服务行业进入低谷。面对复杂的社会经济形势，酒店纷纷谋划转型，通过融入“互联网+”架构，满足旅客个性化订制需求等方式创新服务种类，吸引消费者并进一步细分市场。近两年来，我国酒店投资额仍保持增长态势，随着宏观经济新常态逐渐形成，酒店服务行业有望迎来新一轮发展的黄金时期。

根据国家旅游局的统计，2024 年末全国星级饭店 7716 家，全年星级饭店营业收入 1,557.3 亿元，平均房价 371.7 元/间夜，平均出租率 49.2%。未来，随着人口流动的恢复，酒店客房业务回暖，客房收入占比有望进一步提升。

近年来，吴中区坚持“山水苏州、人文吴中”的目标定位和“苏州吴中，太湖最美的地方”旅游形象逐步确立，不断整合区内资源，加大财力投入，完善配套功能，广泛宣传推介，旅游业成为全区经济发展新增长点，三产所占比重逐年上升。未来，吴中区将积极实施“走进太湖”的旅游发展战略，要将环太湖旅游经济带建成国内一流、国际知名的旅游度假胜地，重点打造依托太湖和吴文化的环太湖旅游业。进一步壮大旅游企业，优化产业结构，提升旅游产业核心竞争力；旅游业发展带来的客流量增长将进一步推动酒店板块发展。随着发展战略的实施，吴中区旅游业将面临良好的发展机遇，未来酒店行业发展前景广阔。吴中区基础设施完善、政策环境优良、旅游资源得天独厚，为本地酒店服务业务的发展创造了良好的机遇。吴中区内既拥有苏州怡景太湖高尔夫酒店、宝岛花园酒店等综合性服务酒店，也拥有锦江之星、汉庭、莫泰 168 等商务快捷酒店，酒店服务种类涵盖客房、餐饮、健身、娱乐、会展、休闲等，呈现出多层次、立体化的发展格局。

2、物业租赁业务

(1) 业务开展情况

发行人在多年经营过程中，通过自建等方式形成可持续经营的物业资产。目前公司管理的物业资产主要包括吴中商务中心、现代文体中心、吴中职教中心和大华调剂市场等，每年能为公司带来较为稳定的租金收入。近两年，公司分别实

现物业租赁收入 35,467.99 万元和 48,080.96 万元，收入持续增长。发行人物业租赁业务成本主要包括工资薪酬、物业管理费、食堂运营成本、维修维护费用等。

发行人的物业租赁业务主要由租赁业务和物业服务业务组成，报告期内收入、成本及毛利率情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2025年1-9月			2024年度			2023年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
租赁	23,999.87	11,143.23	53.57	26,144.10	10,992.46	57.95	23,603.67	11,120.62	52.89
物业服务	19,201.24	14,746.69	23.20	21,936.85	20,944.70	4.52	11,864.31	8,054.50	32.11

截至 2024 年末，发行人主要在租物业经营情况如下表所示：

单位：万平方米、万元、元/平方米/月、%

物业名称	业态	持有面积	可租面积
吴中商务中心	商业写字楼	9.25	9.24
现代文体中心	文体娱乐	7.63	7.63
吴中职教中心	办公	12.83	12.83
大华调剂市场	零售	3.26	3.26
农贸市场	零售	2.73	2.57
国裕一期	商业写字楼	2.59	2.59
悦达广场	商业综合	10.20	8.22
国裕二期	商业写字楼	4.85	3.81
合计	-	53.34	50.15

接上表：

物业名称	租金收入		租金成本	
	2024年	2023年	2024年	2023年
吴中商务中心	5,490.82	5,390.88	826.54	718.94
现代文体中心	1,689.31	2,456.02	1,013.59	1,473.61
吴中职教中心	1,083.37	1,078.40	866.70	862.72
大华调剂市场	1,005.44	1,285.71	768.24	1,157.36
农贸市场	816.67	1,303.91	624.00	1,173.74
国裕一期	1,174.04	940.79	231.68	201.52
悦达广场	252.31	283.15	735.30	639.58
国裕二期	1,346.18	1,109.39	340.81	296.45
合计	12,858.14	13,848.25	5,406.85	6,523.91

接上表：

物业名称	单位租金	出租率
------	------	-----

	2024年	2023年	2024年末	2023年末
吴中商务中心	50.78	50.05	97.52	97.15
现代文体中心	24.87	35.58	74.19	75.39
吴中职教中心	7.04	7.00	100.00	100.00
大华调剂市场	25.70	32.87	100.00	100.00
农贸市场	29.24	46.94	90.57	90.07
国裕一期	48.37	35.56	78.10	85.13
悦达广场	6.62	12.08	38.66	23.77
国裕二期	30.99	25.54	95.00	95.00

上述租赁物业中，吴中商务中心地处吴中区越溪苏街，是吴中区的商业中心；现代文体中心为吴中区大型公共体育文化设施综合体，保障了市民运动休闲娱乐的需求，其使用功能在当地具备不可替代性；大华调剂市场是集废旧商品回收、维修、调剂于一体的综合性市场，有配套完备的市场设施，同样因其自身定位，在当地具备不可替代性。

2019年起，为集中对区内工业企业提供场地设施，完善工业服务体系，公司承租了部分由苏州市吴中区工业资产经营有限公司（及其子公司）持有的工业厂房等物业，并转租给各承租人。其中，公司承租厂房18.35万平方米和其他经营性物业12.24万平方米，由国裕公司承担后续有关物业的空租和维护成本。该部分承租价格参照周边有关类似租赁物经双方协商后综合定价，最近两年分别实现收入0.31亿元和0.37亿元，对公司租赁业务形成一定补充。

发行人近两年租赁业务收入分别为23,603.67万元和26,144.10万元，毛利率分别为52.89%和57.95%，较为稳定。2024年度毛利率提升主要系大华调剂市场、农贸市场、国裕一期毛利率提升所致，租赁业务毛利率变化具有一定合理性。

物业服务方面，公司主要对区域内的部分政府机关、医院、学校提供物业服务，最近两年及一期分别实现物业费收入分别1.19亿元、2.19亿元和1.92亿元，毛利率分别为32.11%、4.52%和23.20%，公司物业服务收入大幅增长。发行人物业管理费用未制定统一的收费标准，发行人与客户以签订物业服务管理备忘录或物业服务合同等形式确认服务内容、服务期限及服务费用。

发行人提供的物业服务主要包括管理费、代发工资、保安服务、保洁、食堂服务等，报告期内营业成本构成如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
----	-----------	--------	--------

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
管理费	6,269.12	8,890.19	3,320.02
代发工资	3,570.69	4,587.97	2,282.23
保安服务	2,752.13	4,213.85	1,270.31
保洁、食堂服务费	1,406.82	2,889.62	662.58
餐费	473.63	147.04	308.52
维修维护费	25.87	75.84	17.24
绿化养护费	88.22	61.98	58.20
其他杂项费用	160.20	78.22	135.41
合计	14,746.69	20,944.70	8,054.50

报告期内，发行人2024年度物业管理费较2023年度毛利率大幅下降，主要系随着业务规模扩张，管理费、保安服务、保洁食堂等成本支出大幅增加，增加幅度大于收入增加幅度所致，具有一定的合理性。

（2）行业地位及竞争情况

物业租赁的长期走势与经济发展息息相关，随着中国国际地位的不断提高，城市化进程的不断加速以及产业结构转变等因素必然会拉动国内对于物业租赁的需求。秉承中国“十四五”规划总体构思，响应扩大内需和区域协调发展的号召，物业租赁运营因其产业相关度高、带动性等特点，已成为促进消费和经济转型的重要载体，并将成为行业转型发展的关键力量。从短期来看，内需市场启动将促使市场本身释放对办公物业、商业物业以及物业服务的强劲需求；随着扩大内需的不断深入，多元化和高品质的消费需求将应运而生，由此推动商业物业向多元化、个性化和品质化方向发展。从长期来看，物业租赁的发展，有利于助推区域经济发展和区域城市化进程，区域经济的快速发展又进一步激发其对于物业租赁的总需求。同时，国家优先发展现代服务业，积极推进地方经济社会发展建设项目规划，都为物业租赁行业的发展起到保驾护航的作用。

我国物业租赁经历发展大致经历了以下几个阶段：①1980年至1995年，港澳地产商对五星级酒店和高档写字楼进行建设和投资；②1995年至1998年，住房制度改革和旧城商业区改造为物业租赁经营带来了新的发展契机；③1998年至2002年，房地产开发商以高姿态进入物业租赁运营市场，物业租赁运营转变为独立、高利润的产业；④2002年至2005年，物业租赁出现局部过剩，空置率居高不下，大量物业租赁开发企业出现销售危机；⑤2005年开始，随着我国经

济的飞速发展以及加入世贸组织后大量外企进驻中国市场，给物业租赁的发展奠定了良好基础，物业租赁运营市场在快速发展的同时逐渐走向有序和成熟，商业中心服务的目标也面临转向；⑥2008 年全球爆发金融危机，物业租赁的需求量随着国内外投资者需求减少而下降；⑦从 2009 年至今，我国经济从金融危机中缓慢复苏，物业租赁行业也随着市场复苏呈快速发展状态。

随着房地产调控政策的升级，我国物业租赁市场投资出现小幅回落，但总体保持在较高水平。国家统计局数据显示，2024 年，全国房地产开发投资 10.03 万亿元，比上年下降 10.6%。值得关注的是，在通胀压力越来越大的预期下，物业租赁投资价值有望再次提升，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、项目工程建设

(1) 城市基础设施建设业务

1) 业务开展情况

发行人以代建模式承接吴中区内的基础设施建设工程，负责项目的融资、建设并在规定时限内将竣工后的项目交付委托方，但发行人代建项目均未事前与委托方签订《代建协议》。委托方通过业务代理人对项目建设过程中的工程质量、进度进行监控和管理。代建项目工程达到竣工条件时，发行人与委托方签订《资产转让协议》，经委托方组织交工验收无误后，委托方按照合同约定的投资回报、付款地点等内容支付代建工程款项。

对于项目建设过程中发生的前期费用、建筑安装工程费用以及因项目融资产生的借款费用等，发行人借记“存货—开发成本”，相应贷记“货币资金”科目。建设项目完工后，发行人将相关投入由“存货—开发成本”二级科目结转至“存货—开发产品”二级科目，即借记“存货—开发产品”，贷记“存货—开发成本”。当项目移交转让时，发行人按照项目结算金额确认营业收入，借记“货币资金”或“应

收账款”科目，贷记“营业收入”；同时结转成本，借记“营业成本”，贷记“存货—开发产品”；应收账款回收时冲减“应收账款”科目，借记“货币资金”，并相应地将发生的现金流入计入现金流量表“提供商品、销售劳务实现的现金流入”。

2) 已完工城市基础设施项目情况

2013 年以来，发行人累计完工并交付城市基础设施建设项目 11 个，实现项目工程建设收入 269,220.97 万元，累计回款金额 192,006.21 万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	完工时间	收入确认时间	累计投资额	收入确认金额	已回款金额
西山学校	2013 年	2013 年	5,584.71	6,701.65	6,701.65
幼儿园	2013 年	2013 年	4,676.10	5,611.32	5,611.32
城东菜场	2014 年	2014 年	888.48	1,066.18	1,066.18
吴中大道	2014 年	2014 年	66,850.05	80,220.06	80,220.06
城西中学	2014 年	2014 年	6,961.89	8,354.27	8,354.27
公安大楼	2015 年	2015 年	42,119.13	50,141.82	12,201.48
吴中区检察技侦技术综合中心大楼	2016 年	2016 年	26,719.80	31,809.29	17,343.44
垃圾中转站	2015 年	2018 年	4,026.08	5,233.90	2,206.91
东吴文化中心	2017 年	2018 年	185,963.90	9,749.56	9,749.56
		2019 年		9,326.64	9,326.64
		2020 年		8,874.00	8,874.00
		2021 年		8,390.05	8,390.05
		2022 年		7,873.96	7,873.96
		2023 年		7,330.01	7,330.01
老年大学	2023 年	2023 年	16,532.81	19,839.38	-
零星项目	2024 年	2024 年	1,906.86	1,942.20	-
合计	-	-	362,229.81	269,220.97	192,006.21

3) 在建城市基础设施项目情况

截至 2024 年末，公司主要在建城市基础设施项目情况如下：

单位：年、万元

项目名称	委托方	建设周期	预计完工时间	建设进度	预计总投资额	已投资额	尚需投资额	已确认收入	已回款金额
新建师范楼	吴中区财政局	2015-2025	2025	建设中	13,500.00	10,145.91	3,354.09	-	-

项目名称	委托方	建设周期	预计完工时间	建设进度	预计总投资额	已投资额	尚需投资额	已确认收入	已回款金额
体育馆田径场改造工程	吴中区财政局	2013-2025	2025	建设中	12,000.00	10,058.57	1,941.43		
残疾服务中心	吴中区财政局	2016-2025	2025	建设中	5,715.95	5,715.95	-	-	-
农资仓储中心	吴中区财政局	2012-2025	2025	建设中	5,905.54	5,905.54	-	-	-
城西中学加固及扩建	吴中区财政局	2018-2025	2025	建设中	6,445.16	6,445.16	-	-	-
合计		-	-	-	43,566.65	38,271.13	5,295.52	-	-

近两年，发行人在建城市基础设施项目累计确认收入 0 亿元，累计已回款 0 亿元。发行人在建项目未实现回款，主要系项目仍在建设中，未完工确认收入所致。部分项目已基本达到完工状态，但尚未正式结算，主要受其他配套设施实施进度的影响（如周边绿化、衔接建设等情形），整体未达到交付使用状态，导致项目仍处于在建状态，未实现回款。对此，发行人已完善多元化项目资金筹措机制，将加快推进项目实施进度，截至报告期末在建项目不存在延期交付的情形。考虑到项目委托方资质较好，在建项目不存在已达收入确认条件但未确认收入的情形。

发行人在建城市基础设施项目建设资金主要来源于发行人自有资金和银行借款，目前主要项目已进入建设周期尾声，预计均将于 2025 年完工。根据以往完工项目情况，项目资金回款安排一般为确认收入后的 1-10 年。因发行人在建项目规模较小，且委托方为吴中区财政局，预计正式结算后 1-3 年内实现回款，上述情形对发行人自身经营可持续性和偿债能力无重大不利影响。

4) 拟建城市基础设施项目情况

截至 2024 年末，公司无拟建城市基础设施项目。

发行人的基础设施建设业务符合《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发

(2021)5号)等关于地方政府债务管理的相关规定,不存在替政府垫资的情形,不涉及新增地方政府隐性债务。

5) 行业地位及竞争情况

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

改革开放以来,我国对城镇化的重视程度不断提高,对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整,城镇化水平也有了明显提高,自1998年以来,我国城镇化率以每年1.5%-2.2%的速度增长。但与此同时,优先支持工业化的体制格局并没有发生根本性变化,城镇化滞后于工业化一直存在于经济发展过程中。截至2024年末,我国城镇化率(城镇人口占全社会人口比重)为67.00%。根据国务院研究发展中心的研究成果,今后一段时间,中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期。

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

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和2035年远景目标纲要》指出,坚持走中国特色新型城镇化道路,深入推进以人为核心的新型城镇化战略,以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展,使更多人民群众享有更高品质的城市生活。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向,因此,城市基础设施建设行业未来一段时间仍将面临较大的发展机遇。

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

改造供排水、电网、地下管网、交通运输网、道路、照明、消防、雨污管网、电梯、停车场等各类设施，实现绿色化、信息化、智能化。

(2) 土地开发整理业务

1) 业务开展情况

发行人受吴中区政府委托，对吴中区核心城区的土地进行开发整理。具体模式为发行人负责整理开发土地的报批、征地拆迁和整理，待土地满足出让条件后报批土地出让手续，然后通过苏州市国土部门进行挂牌出让，并由市国土部门与开发商签订土地出让协议；结束后，苏州市财政部门将和发行人双方共同确定项目建设成本，并加成一定比例返还给发行人。

对于过程中发生的前期费用、拆迁成本，平整成本以及因项目融资产生的借款费用等，发行人借记“存货—开发成本”，相应贷记“货币资金”科目。土地开发项目完工后，发行人将相关投入由“存货—开发成本”二级科目结转至“存货—开发产品”二级科目，即借记“存货—开发产品”，贷记“存货—开发成本”。当项目移交政府并进行土拍后，发行人将相关的土地收益金额结转至“货币资金”或“应收账款”科目，确认公司营业收入，借记“货币资金”或“应收账款”，贷记“营业收入”；同时结转成本，借记“营业成本”，贷记“存货—开发产品”；应收账款回收时冲减“应收账款”科目，借记“货币资金”，并相应地将发生的现金流入计入现金流量表“提供商品、销售劳务实现的现金流入”。

2) 土地开发整理业务的经营状况

报告期内公司土地整理开发业务无业务收入。发行人进行市场化运营改革后，土地整理业务已不是发行人展业的主要方向，相关业务推进较缓慢。发行人不承担土储中心负责的土地储备、土地出让、管理土地交易场所等其他业务，符合财综[2016]4号文的要求。

3) 在建土地开发整理项目情况

截至 2024 年末，发行人主要在建土地开发整理项目情况如下：

单位：亩、亿元

项目名称	地块面积	预计总投资额	已投资额	未来投资计划			已确认收入	已回款金额
				2025年	2026年	2027年		
老虎灶地块（长桥街道）	32.45	19.78	19.78	-	-	-	-	-

项目名称	地块面积	预计总投资额	已投资额	未来投资计划			已确认收入	已回款金额
				2025年	2026年	2027年		
豪仕登地块	189.90	44.29	44.29	-	-	-	-	-
潭山硫铁矿地块	97.90	1.00	0.28	0.24	0.24	0.24	-	-
龙桥工业地块	52.50	12.00	4.97	1.00	3.00	3.03	-	-
老虎灶地块（苏苑街道）	16.50	9.90	6.94	0.51	1.50	0.95	-	-
北旺村地块	9.00	1.00	0.12	0.09	0.40	0.39	-	-
合计	398.25	87.97	76.38	1.84	5.14	4.61	-	-

4) 拟建土地开发整理项目情况

截至 2024 年末，发行人暂无拟建土地开发整理项目。

近两年，发行人在建土地开发整理项目累计确认收入 0 亿元，累计已回款 0 亿元。发行人在建项目未实现回款，主要系项目仍在建设中，未完工确认收入所致。部分项目已基本达到完工状态，但尚未正式结算，主要受其他配套设施实施进度的影响（如周边绿化、衔接建设等情形），整体未达到交付使用状态，导致项目仍处于在建状态，未实现回款。对此，发行人已完善多元化项目资金筹措机制，将加快推进项目实施进度。考虑到项目委托方资质较好，在建项目不存在应确认收入而未确认收入的情况，预计上述情形对发行人偿债能力无重大不利影响。

发行人土地开发整理业务符合《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的有关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

① 发行人土地开发整理业务符合《预算法》的规定

（1）根据《中华人民共和国预算法（2018 修正）》，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前述规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。

发行人受吴中区政府委托，对吴中区核心城区的土地进行开发整理。具体模

式为发行人负责整理开发土地的报批、征地拆迁和整理，待土地满足出让条件后报批土地出让手续，然后通过苏州市国土部门进行挂牌出让，并由市国土部门与开发商签订土地出让协议；结束后，苏州市财政部门将和发行人双方共同确定项目建设成本，并加成一定比例返还给发行人。

发行人由于上述业务产生的款项主要来源于吴中区财政局，由吴中区政府作为“委托方”，发行人及其子公司作为“受托方”，以“委托建设管理”的模式，并按照“委托方”与“受托方”的角色设定了各自的权利义务，不存在由财政性资金逐年回购的 BT 项目，亦未签订 BT 协议。

上述委托方支付给发行人的款项为工程款，发行人非地方政府融资平台公司亦非地方政府所属部门，上述委托方不存在通过发行人举借政府债务的情况。

(2) 根据《中华人民共和国预算法（2018 修正）》，除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。

经核查，截至报告期末，吴中区政府及吴中区财政局不存在为发行人所欠债务提供担保的情况。

②发行人的土地开发业务符合《政府投资条例》的规定

发行人的土地开发业务主要受吴中区政府的委托，不涉及政府预算安排，不属于政府投资的范围。

③发行人土地开发业务符合《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）的规定

《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）主要对地方政府举债融资机制、负债规模、预算管理以及风险化解等方面进行了规定。针对该文件要求的核查如下：（1）经查阅截至 2018 年 12 月 31 日的《地方政府融资平台全口径融资统计表》，发行人不在政府融资平台名单内，不履行政府融资职能，不存在新增政府债务的情形。（2）发行人对吴中区财政局等的应收账款未被列入政府性债务范围，不属于地方政府债务。

④发行人土地开发业务符合《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）的规定

在国发〔2014〕43 号的基础上，针对《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）的核查如下：（1）发行人土地开发业务受吴中区政府委托，所产生的应收账款为项目工程款，地方政府不存在回购的义务，

不存在新增政府债务的情形。（2）经核查公司截至报告期末的有息负债情况，公司举借有息债务主要通过自身信用及偿付能力，不存在由地方政府及其部门提供违规担保的情况。（3）经核查公司报告期内的所有者权益变动情况，不存在将公益性资产和储备土地作为资本注入公司的情况。

⑤发行人土地开发业务符合《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）的规定

《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）明确指出严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务；严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。

报告期内发行人不存在以企业债务形式增加隐性债务的情况，苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司非地方政府融资平台公司亦非地方政府所属部门，吴中区政府及吴中区财政局不存在通过发行人举借债务的情况。

综上所述，发行人由于土地开发业务所产生的往来款均在业务正常经营中产生，均为经营性款项，不涉及资金拆借，不涉及地方政府债务。发行人土地开发业务符合《中华人民共和国预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的有关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

5) 行业地位及竞争情况

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

20世纪80年代末之后，土地市场在全国主要城市逐步建立。1992至2003年，全国土地出让金累计达到1万多亿元。2004年以来我国土地出让方式发生重大变化，努力推行土地出让方式的“招、拍、挂”。由于“招、拍、挂”的核心是价高者得，全国土地收入猛增。统计数据显示，2007年全国土地出让收入约1.3万亿元，2008年土地市场明显降温，土地出让总收入降至9,600.00多亿元。2009年我国土地出让收入增长迅速，达1.59万亿元；2010年土地出让收入同比猛增70.4%，高达2.7万亿元人民币。根据《中华人民共和国2024年国民经济和社会

发展统计公报》显示，2024年，全年全国国有建设用地供应总量60.6万公顷，比上年下降19.1%。其中，工矿仓储用地15.5万公顷，下降11.5%；房地产用地[84]7.2万公顷，下降14.7%；基础设施用地38.0万公顷，下降22.5%。

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

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

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

4、其他业务

报告期内，发行人的其他业务主要包括人力资源服务、会展业务和担保业务等。人力资源服务主要由子公司苏州企服人才发展有限公司负责，通过提供职业中介活动、劳务派遣服务及有关咨询服务获得收入。会展业务主要由子公司苏州市吴中裕明科技创新投资管理有限公司负责，通过提供会场布置、会展策划服务获得收入。

（四）主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等相关事项披露

报告期各期末，发行人资产中拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项金额及占比情况如下：

单位：亿元、%

项目	2025年9月末	占当期末总资产比例	2024年末	占当期末总资产比例	2023年末	占当期末总资产比例
拟开发土地及待结算的基础设施代建项目	1,207,697.65	32.43	1,177,779.59	33.09	988,793.40	32.31
应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项	295,304.83	7.93	277,886.19	7.81	229,806.19	7.51
合计	1,503,002.48	40.36	1,455,665.78	40.90	1,218,599.59	39.82

报告期内，发行人主营业务收入中市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入的金额和占比情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	265.79	0.41	8,698.88	10.69	12,743.45	18.85
合计	265.79	0.41	8,698.88	10.69	12,743.45	18.85

报告期内，发行人净利润构成中地方政府补贴的金额和占比情况如下：

单位：万元、%

报告期	金额	占比
2023年度	256.33	4.19
2024年度	153.51	4.81
2025年1-9月	202.94	9.74

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，没有其他与发行人主体相关的重要情况。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

(一) 财务报表的编制基础

发行人根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，编制财务报表。

(二) 会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正

1、重要会计政策变更

1) 2023 年度会计政策变更

①执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

执行“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”对本次财务报表无重大影响。

②执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），公司自 2023 年 10 月 25 日起施行“关于售后租回交易的会计处理”。

执行“关于售后租回交易的会计处理”对本次财务报表无重大影响。

2) 2024 年度会计政策变更

①2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行（“施行日”）解释 17 号“关于流动负债与非流动负债的划分”和“关于供应商融资安排的披露”。

执行解释 17 号“关于流动负债与非流动负债的划分”和“关于供应商融资安排的披露”对报告期内财务报表无重大影响。

②公司自 2024 年 1 月 1 日起执行企业数据资源相关会计处理暂行规定（以

下简称“暂行规定”），执行暂行规定对本报告期内财务报表无重大影响。

③2024年12月6日，财政部发布了《企业会计准则解释第18号》（财会〔2024〕24号，以下简称“解释18号”）。公司自印发之日起执行解释18号，执行解释18号对报告期内财务报表无重大影响。

3) 2025年1-9月会计政策变更

2025年1-9月，发行人未发生重要会计政策变更。

2、重要会计估计变更

报告期内，发行人未发生重要会计估计变更。

3、重大会计差错更正

报告期内，发行人未发生重大会计差错更正。

（三）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司2023年度和2024年度的财务报表，包括2023年12月31日和2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023年度和2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表及财务报表附注，并出具了大华审字[2024]0011009590号和大华审字[2025]0011006772号标准无保留意见的审计报告。2025年1-9月的财务报表未经审计。

（四）合并财务报表范围重大变化情况

报告期内发行人合并报表范围变化情况：

最近两年及一期合并范围变化情况			
2023年新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	苏州企服人才发展有限公司	人力资源服务	股权转让，持股比例 51%
2	苏州裕泰投资发展有限公司	资本市场服务	投资设立，持股比例 70%
2023年不再纳入合并的公司			
无			
2024年新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	苏州南峰投资发展有限公司	资本市场服务	企业合并，持股比例 70%
2024年不再纳入合并的公司			
无			

最近两年及一期合并范围变化情况
2025年1-9月新纳入合并的子公司
无
2025年1-9月不再纳入合并的公司
无

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

如无特别说明，本节引用的财务数据引自公司上述经审计的2023-2024年财务报告以及2025年1-9月未经审计的财务报表。

（一）财务会计信息

发行人最近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
流动资产：			
货币资金	128,995.44	107,699.15	124,000.68
应收票据	865.78	829.58	602.11
应收账款	130,961.45	130,961.79	110,868.54
预付款项	1,721.25	565.81	293.49
其他应收款	580,198.39	565,306.44	368,359.00
存货	1,208,981.70	1,178,875.27	989,355.09
一年内到期的非流动资产	-	12,130.61	11,509.12
其他流动资产	6,555.45	4,606.50	991.52
流动资产合计	2,058,279.46	2,000,975.14	1,605,979.55
非流动资产：			
长期应收款	-	105,237.72	117,368.33
长期股权投资	136,084.19	136,084.19	144,551.10
其他权益工具投资	270,683.95	270,683.95	190,909.48
其他非流动金融资产	1,000.00	1,000.00	1,000.00
投资性房地产	731,036.57	547,516.33	487,567.64
固定资产	131,514.88	131,984.25	136,503.13
在建工程	239,196.44	210,280.75	172,890.28

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
无形资产	34,554.00	35,022.29	34,422.22
商誉	8,859.39	8,859.39	441.70
长期待摊费用	6,516.75	5,088.31	2,584.09
递延所得税资产	2,728.35	2,765.75	1,792.05
其他非流动资产	103,750.87	103,750.87	164,111.01
非流动资产合计	1,665,925.39	1,558,273.80	1,454,141.02
资产总计	3,724,204.85	3,559,248.95	3,060,120.57
流动负债：			
短期借款	622,690.00	305,644.81	328,485.85
应付票据	-	17,000.00	-
应付账款	75,021.23	94,691.49	72,704.40
预收款项	935.42	8,490.52	7,850.12
合同负债	207.82	615.60	447.95
应付职工薪酬	405.21	723.05	495.55
应交税费	47,662.83	47,293.94	43,405.49
其他应付款	313,440.59	402,799.24	311,595.41
一年内到期的非流动负债	302,412.82	347,039.28	324,951.08
其他流动负债	26.97	78.76	56.28
流动负债合计	1,362,802.89	1,224,376.70	1,089,992.13
非流动负债：			
长期借款	952,006.05	948,091.76	706,893.58
应付债券	400,000.00	380,000.00	350,000.00
长期应付款	35.52	35.52	35.52
递延收益	1,659.26	1,692.59	1,737.04
递延所得税负债	11,365.37	11,366.34	4,068.48
非流动负债合计	1,365,066.21	1,341,186.22	1,062,734.62
负债合计	2,727,869.10	2,565,562.92	2,152,726.75
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	478,000.00	478,000.00	400,000.00
资本公积	411,047.55	408,029.39	235,080.85
其他综合收益	19,001.56	19,001.56	17,712.42
盈余公积	15,253.70	14,407.20	12,817.04

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
未分配利润	54,649.88	58,871.49	62,277.22
归属于母公司所有者 权益合计	977,952.70	978,309.64	727,887.52
少数股东权益	18,383.05	15,376.38	179,506.30
所有者权益（或股东权 益）合计	996,335.75	993,686.03	907,393.82
负债和所有者权益（或 股东权益）总计	3,724,204.85	3,559,248.95	3,060,120.57

2、合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年末	2023年末
一、营业总收入	65,306.33	81,344.35	67,591.49
减：营业成本	35,780.62	47,985.34	34,393.63
税金及附加	3,589.40	4,834.22	2,655.80
销售费用	6,370.83	7,799.23	6,444.15
管理费用	10,595.25	16,249.86	14,475.40
研发费用	-	-	-
财务费用	4,420.66	112.40	-432.58
加：其他收益	203.20	156.23	291.42
投资收益（损失以“-”号填列）	1,254.05	4,392.59	19,818.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-4,862.53	-3,495.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	126.68	-3,887.50	-3,014.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	392.69	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,133.49	554.78	23,654.94
加：营业外收入	51.01	6,982.88	1,421.47
减：营业外支出	333.91	1,277.80	15,992.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,850.59	6,259.86	9,084.10
减：所得税费用	3,766.58	3,068.19	2,963.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,084.02	3,191.67	6,120.87
归属于母公司所有者的净利润	2,077.35	3,226.92	6,146.60
少数股东损益	6.66	-35.26	-25.73
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,084.02	3,191.67	6,120.87

项目	2025年1-9月	2024年末	2023年末
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	-	1,289.14	11,558.79
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	1,289.14	11,558.79
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	1,289.14	191.12
其中：1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	-	1,289.14	191.12
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	11,367.67
其中：1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-
6、其他		-	11,367.67
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额	2,084.02	4,480.81	17,679.66
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,077.35	4,516.07	17,705.39
归属于少数股东的综合收益总额	6.66	-35.26	-25.73

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年末	2023年末
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	52,958.42	70,765.60	65,166.37
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	317,333.93	303,604.70	297,864.62
经营活动现金流入小计	370,292.35	374,370.31	363,030.99
购买商品、接受劳务支付的现金	44,745.80	83,156.66	62,792.81
支付给职工以及为职工支付的现金	8,916.40	12,085.41	10,743.86

项目	2025年1-9月	2024年末	2023年末
支付的各项税费	9,270.65	8,538.35	4,698.64
支付其他与经营活动有关的现金	481,357.90	385,301.81	265,431.25
经营活动现金流出小计	544,290.75	489,082.24	343,666.57
经营活动产生的现金流量净额	-173,998.39	-114,711.93	19,364.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	2,335.60	-
取得投资收益收到的现金	1,254.05	4,492.96	18,970.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1.04	1,002.61	30.14
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	14,894.25	14,672.06	10,492.19
投资活动现金流入小计	16,149.35	22,503.23	29,492.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	28,728.54	34,819.03	22,948.91
投资支付的现金	-	123,320.22	101,426.47
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	-	26,000.00	-
投资活动现金流出小计	28,728.54	184,139.25	124,375.37
投资活动产生的现金流量净额	-12,579.19	-161,636.02	-94,883.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	3,000.00	86,505.35	7,800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	8,505.35	7,800.00
取得借款收到的现金	1,080,991.00	851,031.00	637,231.61
收到其他与筹资活动有关的现金	170,000.00	230,000.00	165,206.19
筹资活动现金流入小计	1,253,991.00	1,167,536.35	810,237.80
偿还债务所支付的现金	976,956.71	770,500.72	650,324.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,242.41	97,959.20	74,244.11
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	918.00	39,030.08	900.00
筹资活动现金流出小计	1,046,117.12	907,490.00	725,468.20
筹资活动产生的现金流量净额	207,873.88	260,046.34	84,769.60

项目	2025年1-9月	2024年末	2023年末
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	21,296.29	-16,301.61	9,251.02
加：期初现金及现金等价物余额	107,581.94	123,883.55	114,632.54
六、期末现金及现金等价物余额	128,878.23	107,581.94	123,883.55

发行人最近两年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
流动资产：			
货币资金	45,521.34	38,499.96	43,578.74
应收账款	77,742.29	77,742.29	77,886.28
预付款项	82.26	28.56	31.67
其他应收款	1,033,900.23	1,026,783.37	744,468.09
存货	642,399.95	621,190.67	585,380.42
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	1,799,646.07	1,764,244.85	1,451,345.19
非流动资产：			
长期股权投资	963,474.33	959,574.33	735,591.23
其他权益工具投资	269,683.95	269,683.95	189,909.48
投资性房地产	325,365.58	322,959.44	320,709.34
固定资产	55,214.32	55,914.43	56,998.10
在建工程	8,366.93	5,863.71	1,786.39
无形资产	7,407.06	7,090.64	7,385.60
长期待摊费用	5,118.99	3,639.17	992.24
递延所得税资产	3,842.62	3,902.56	3,213.10
其他非流动资产	99,121.75	99,121.75	99,121.75
非流动资产合计	1,737,595.53	1,727,750.00	1,415,707.25
资产总计	3,537,241.60	3,491,994.84	2,867,052.44
流动负债：			
短期借款	184,000.00	53,405.36	115,940.55
应付票据	-	-	-

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
应付账款	5,689.39	7,439.83	7,534.69
预收款项	-	7,000.00	7,000.00
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	40,196.04	38,755.98	34,566.34
其他应付款	1,514,869.31	1,500,843.60	1,210,317.82
一年内到期的非流动负债	169,378.10	233,413.71	252,973.77
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	1,914,132.84	1,840,858.49	1,628,333.17
非流动负债：			
长期借款	191,562.15	245,690.50	126,800.00
应付债券	400,000.00	380,000.00	350,000.00
长期应付款	35.52	35.52	35.52
递延所得税负债	2,167.29	2,167.29	1,737.58
非流动负债合计	593,764.97	627,893.31	478,573.10
负债合计	2,507,897.80	2,468,751.80	2,106,906.27
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	478,000.00	478,000.00	400,000.00
资本公积	415,775.45	412,757.29	239,808.75
其他综合收益	19,361.43	19,361.43	18,072.29
盈余公积	15,105.55	14,259.05	12,668.88
未分配利润	101,101.36	98,865.27	89,596.25
所有者权益（或股东权益）合计	1,029,343.80	1,023,243.04	760,146.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,537,241.60	3,491,994.84	2,867,052.44

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年末	2023年末
一、营业收入	25,064.39	19,436.67	21,059.66
减：营业成本	11,113.46	4,897.15	9,280.28
税金及附加	1,657.64	2,293.43	2,095.30
销售费用	-	-	-
管理费用	2,646.88	4,974.52	3,976.15
研发费用	-	-	-

项目	2025年1-9月	2024年末	2023年末
财务费用	310.88	-73.40	-85.18
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	77.19	88.16
加：其他收益	39.84	3.71	20.30
投资收益（损失以“-”号填列）	1,254.05	8,782.96	22,018.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	1,756.71	-6,075.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	239.77	-4,514.53	-3,146.64
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）	10,869.17	13,373.83	18,610.14
加：营业外收入	5.59	6,795.09	895.92
减：营业外支出	6.11	966.61	15,283.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,868.65	19,202.31	4,222.51
减：所得税费用	2,403.65	3,300.63	-423.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,465.00	15,901.68	4,646.49
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,465.00	15,901.68	4,646.49
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	-	1,289.14	11,918.66
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	1,289.14	191.12
其中：1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	-	1,289.14	191.12
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	11,727.54
其中：1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-

项目	2025年1-9月	2024年末	2023年末
6、其他	-	-	11,727.54
六、综合收益总额	8,465.00	17,190.82	16,565.15

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年末	2023年末
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	8,055.59	10,850.39	13,564.39
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	316,165.64	302,054.02	295,422.24
经营活动现金流入小计	324,221.24	312,904.41	308,986.63
购买商品、接受劳务支付的现金	4,598.21	7,592.90	11,395.74
支付给职工以及为职工支付的现金	1,238.36	1,914.40	1,818.57
支付的各项税费	3,320.68	2,667.70	2,857.66
支付其他与经营活动有关的现金	289,387.53	302,142.69	185,574.82
经营活动现金流出小计	298,544.78	314,317.69	201,646.80
经营活动产生的现金流量净额	25,676.46	-1,413.28	107,339.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	2,335.60	-
取得投资收益收到的现金	1,254.05	8,883.34	21,170.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.32	-	26.26
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	14,894.25	14,573.26	9,661.91
投资活动现金流入小计	16,148.62	25,792.20	30,858.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,536.91	5,102.34	3,304.05
投资支付的现金	3,900.00	131,819.07	107,716.98
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	-	26,000.00	-
投资活动现金流出小计	6,436.91	162,921.41	111,021.02
投资活动产生的现金流量净额	9,711.72	-137,129.21	-80,162.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	78,000.00	-

项目	2025年1-9月	2024年末	2023年末
取得借款收到的现金	372,551.00	261,941.00	163,295.00
收到其他与筹资活动有关的现金	170,000.00	230,000.00	153,149.49
筹资活动现金流入小计	542,551.00	569,941.00	316,444.49
偿还债务所支付的现金	538,551.75	384,841.00	296,450.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,448.04	50,616.29	43,309.60
支付其他与筹资活动有关的现金	918.00	1,020.00	900.00
筹资活动现金流出小计	570,917.79	436,477.29	340,659.60
筹资活动产生的现金流量净额	-28,366.79	133,463.71	-24,215.11
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	7,021.39	-5,078.78	2,962.42
加：期初现金及现金等价物余额	38,499.96	43,578.74	40,616.32
六、期末现金及现金等价物余额	45,521.34	38,499.96	43,578.74

(二) 财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标			
项目	2025年9月末 /1-9月	2024年末	2023年末
总资产（亿元）	372.42	355.92	306.01
总负债（亿元）	272.79	256.56	215.27
全部债务（亿元）	227.71	199.79	171.04
所有者权益（亿元）	99.63	99.37	90.74
营业总收入（亿元）	6.53	8.13	6.76
利润总额（亿元）	0.59	0.63	0.91
净利润（亿元）	0.21	0.32	0.61
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.22	0.18	2.39
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.21	0.32	0.61
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-17.40	-11.47	1.94
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.26	-16.16	-9.49
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	20.79	26.00	8.48
流动比率	1.51	1.63	1.47
速动比率	0.62	0.67	0.57
资产负债率（%）	73.25	72.08	70.35
债务资本比率（%）	69.56	66.78	65.34

主要财务数据和财务指标			
项目	2025年9月末 /1-9月	2024年末	2023年末
营业毛利率（%）	45.21	41.01	49.12
平均总资产回报率（%）	0.00	0.20	0.33
加权平均净资产收益率（%）	0.21	0.34	0.69
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.22	0.19	2.71
EBITDA（亿元）	-	1.42	1.69
EBITDA全部债务比（%）	-	0.71	0.99
EBITDA利息倍数	-	0.20	0.29
应收账款周转率	0.50	0.67	0.68
存货周转率	0.03	0.04	0.04

注：最近一期财务指标未经年化，上述财务指标如无特别说明，均指合并报表口径。上述财务指标计算公式如下：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货。

三、发行人财务状况分析

公司管理层根据近两年及一期的财务情况，对公司的资产构成、负债构成、盈利能力、现金流量和偿债能力进行了讨论和分析。

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

资产结构分析			
单位：万元、%			
项目	2025年9月末	2024年末	2023年末

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	128,995.44	3.46	107,699.15	3.03	124,000.68	4.05
应收票据	865.78	0.02	829.58	0.02	602.11	0.02
应收账款	130,961.45	3.52	130,961.79	3.68	110,868.54	3.62
预付款项	1,721.25	0.05	565.81	0.02	293.49	0.01
其他应收款	580,198.39	15.58	565,306.44	15.88	368,359.00	12.04
存货	1,208,981.70	32.46	1,178,875.27	33.12	989,355.09	32.33
一年内到期的非流动资产	-	-	12,130.61	0.34	11,509.12	0.38
其他流动资产	6,555.45	0.18	4,606.50	0.13	991.52	0.03
流动资产合计	2,058,279.46	55.27	2,000,975.14	56.22	1,605,979.55	52.48
非流动资产:						
长期应收款	-	-	105,237.72	2.96	117,368.33	3.84
长期股权投资	136,084.19	3.65	136,084.19	3.82	144,551.10	4.72
其他权益工具投资	270,683.95	7.27	270,683.95	7.61	190,909.48	6.24
其他非流动金融资产	1,000.00	0.03	1,000.00	0.03	1,000.00	0.03
投资性房地产	731,036.57	19.63	547,516.33	15.38	487,567.64	15.93
固定资产	131,514.88	3.53	131,984.25	3.71	136,503.13	4.46
在建工程	239,196.44	6.42	210,280.75	5.91	172,890.28	5.65
无形资产	34,554.00	0.93	35,022.29	0.98	34,422.22	1.12
商誉	8,859.39	0.24	8,859.39	0.25	441.70	0.01
长期待摊费用	6,516.75	0.17	5,088.31	0.14	2,584.09	0.08
递延所得税资产	2,728.35	0.07	2,765.75	0.08	1,792.05	0.06
其他非流动资产	103,750.87	2.79	103,750.87	2.91	164,111.01	5.36
非流动资产合计	1,665,925.39	44.73	1,558,273.80	43.78	1,454,141.02	47.52
资产总计	3,724,204.85	100.00	3,559,248.95	100.00	3,060,120.57	100.00

最近两年及一期末，发行人资产总额分别为 3,060,120.57 万元、3,559,248.95 万元和 3,724,204.85 万元。从构成来看，发行人资产以流动资产为主，公司占比最大的资产为存货。非流动资产主要包括长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和其他非流动资产。

1、货币资金

最近两年及一期末，发行人货币资金余额分别为 124,000.68 万元、107,699.15 万元和 128,995.44 万元，占总资产的比例分别为 4.05%、3.03%和 3.46%。发行

人最近一期末的货币资金余额较 2024 年末增加 21,296.29 万元，增幅 19.77%，主要系新增银行存款所致。发行人货币资金主要由银行存款和数字人民币构成，其他货币资金主要为保证金等。

截至 2025 年 9 月末，发行人货币资金明细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
现金	27.39	0.02
银行存款	128,825.46	99.87
其他货币资金	63.23	0.05
数字人民币	79.36	0.06
合计	128,995.44	100.00

截至 2025 年 9 月末，公司存在受限的货币资金为人民币 117.21 万元，主要为保证金等。除此之外，公司无其他权利受到限制的货币资金。

2、应收账款

最近两年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 110,868.54 万元、130,961.79 万元和 130,961.45 万元，占总资产的比例分别为 3.62%、3.68%和 3.52%，占比相对较小。发行人的应收账款主要为对吴中区财政局和对苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司的应收工程款。

截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款前五名情况如下：

单位：万元、%

债务人名称	与公司关系	金额	占应收账款总额的比例
苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司	非关联方	62,883.15	47.68
苏州市吴中区财政局	非关联方	55,656.01	42.20
中亿丰城市更新（江苏）有限公司	非关联方	625.56	0.47
苏州市新泽建筑门窗有限公司	非关联方	583.33	0.44
上海国仕门窗幕墙有限公司	非关联方	289.75	0.22
合计	-	120,037.80	91.02

截至 2025 年 9 月末，公司应收账款前五名欠款方合计欠款金额为 120,037.80 万元，占应收账款总额的 91.02%，欠款较为集中。公司应收账款欠款方资信良好，款项回收风险较低。

3、其他应收款

最近两年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 368,359.00 万元、

565,306.44 万元和 580,198.39 万元，占总资产的比例分别为 12.04%、15.88%和 15.58%。发行人其他应收款主要是代垫物业水电费、回购的国融文化股权款、代垫土地款等。2024 年末发行人其他应收款余额较 2023 年末增长 196,947.43 万元，增幅 53.47%，主要系新增代垫回购的国融文化股权款等。

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款前五名情况如下：

单位：万元、%

欠款单位	余额	占比	性质	与本公司关系
苏州市吴中财政局	192,686.20	32.66	代垫物业水电费、代垫回购国融文化股权款等等	非关联方
苏州市吴中国盛国有资产经营管理有限公司	140,956.40	23.89	代垫回购国融文化股权款等	非关联方
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	81,402.57	13.80	拆借款	关联方
苏州市木渎集团有限公司	54,336.95	9.21	代垫土地款	非关联方
苏州市吴中中环快速路建设投资有限公司	40,000.00	6.78	拆借款	关联方
合计	509,382.12	86.33	-	-

发行人其他应收款主要由发行人在日常经营及业务开展过程中与吴中区部分国有企业和吴中区部分政府机构发生的往来款项构成，相关事项均已履行内部审批程序，不涉及控股股东、实控人及关联方违规占用发行人资金。

（1）其他应收款分类情况

发行人将与公司经营业务直接或间接相关的其他应收款划分为经营性其他应收款，其余则划分为非经营性其他应收款。

最近一年及一期末，其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元、%

性质	2025 年 9 月末账面价值	占比	2024 年末账面价值	占比
经营性	440,007.86	75.84	425,115.91	75.20
非经营性	140,190.53	24.16	140,190.53	24.80
合计	580,198.39	100.00	565,306.44	100.00

（2）经营性其他应收款情况

截至 2025 年 9 月末，发行人经营性其他应收款账面价值为 440,007.86 万元，主要为对吴中区财政局代垫物业水电费、对苏州市吴中国盛国有资产经营管理有限公司回购的国融文化股权款等，对苏州市吴中区国有资产监督管理局的代垫拆迁款和对苏州市木渎集团有限公司的代垫土地款等的其他应收款，主要明细如下：

单位：万元、%

欠款单位	关联关系	形成原因	余额	占其他应收款比例	账龄	报告期内回款金额	回款安排
吴中区财政局	非关联方	代垫物业水电费、代垫回购国融文化股权款等等	192,686.20	32.66	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	8,833.09	预计按年逐步回款，计划5年内回款80%，10年内回款完毕
苏州市吴中国盛国有资产经营管理有限公司	非关联方	代垫回购国融文化股权款等	140,956.40	23.89	1年以内	-	预计按年逐步回款，计划5年内回款80%，10年内回款完毕
苏州市木渎集团有限公司	非关联方	代垫土地款	54,336.95	9.21	1-2年、2-3年	11,028.40	预计按年逐步回款，计划5年内回款80%，10年内回款完毕
苏州市吴中区国有资产监督管理局	非关联方	拆迁款	30,000.00	5.08	5年以上	-	预计按年逐步回款，计划5年内回款80%，10年内回款完毕
苏州市吴中区公共文化中心	非关联方	租金及物业费	7,662.45	1.30	1年以内	-	预计按年逐步回款，计划3年内回款完毕
合计	-	-	425,642.00	72.14	-	19,861.49	-

①发行人与吴中区财政局的代垫物业水电费、回购的国融文化股权款等

该笔款项主要系发行人承接吴中区范围内较多对政府机关、学校的物业服务有关业务，其中产生的有关物业费和水电费年末由吴中区政府统一进行结算。其中，由发行人代垫部分及往年结算未支付部分计入“其他应收款”科目结算。此外，该笔款项包括发行人代区财政支付的截至2023年末回购国融文化股权款等，为发行人东吴文化中心项目有关融资款项。根据苏州市吴中区人民政府办公室抄告单，项目合作期满后，苏州市吴中国裕资产经营有限公司代财政回购太平国发、建信信托所有股权，并支付利息，有关款项实际由财政承担。

②发行人与苏州市吴中国盛国有资产经营管理有限公司

该笔款项主要为发行人回购太平国发、建信信托所有股权2024年度新增的回购本金及利息。

根据区财政指示，原由苏州市吴中国裕资产经营有限公司代财政回购太平国

发、建信信托所有股权的本金及利息，截至 2023 年末的余额实际由区财政局承担，2024 年度新增的回购本金及利息实际由苏州市吴中国盛国有资产经营管理集团有限公司承担。

③发行人与苏州市木渎集团有限公司的土地款

该笔款项主要系发行人根据区政府指示，与木渎集团针对区域内重大经营性项目进行合作，并协调配置有关土地款项的支付。

④发行人与苏州市吴中区国有资产监督管理局的拆迁款

该笔款项主要系苏州市吴中区国有资产监督管理局待支付发行人子公司国裕城乡一体化的拆迁补偿款项。

⑤发行人与苏州市吴中区公共文化中心的租金及物业费

该笔款项主要系发行人应收苏州市吴中区公共文化中心的租金及物业费，暂时计入“其他应收款”科目结算，将于年末与苏州市吴中区公共文化中心进行结算。

根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2023 年修订）》第十一条的有关规定，上述款项系“发行人因开展自身经营性业务或者项目产生的预付款、项目保证金、前期垫款、项目融资利息、土拍保证金等款项”，故认定为经营性其他应收款的依据较为充分和准确。

(3) 非经营性其他应收款情况

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款金额的主要情况如下表所示：

单位：万元、%

欠款单位	关联关系	形成原因	余额	占其他应收款比例	账龄	回款情况	回款安排
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	关联方	拆借款	79,740.66	13.51	5 年以上	-	预计按年逐步回款，计划 5 年内回款 80%，10 年内回款完毕
苏州市吴中中环快速路建设投资有限公司	关联方	拆借款	40,000.00	6.78	4-5 年	-	预计按年逐步回款，计划 5 年内回款 80%，10 年内回款完毕
苏州市吴中国有资本控股集团有限公司	关联方	拆借款	15,000.00	2.54	1 年以内	-	预计按年逐步回款，计划 5 年内回款 90%，10 年内回款完毕

欠款单位	关联关系	形成原因	余额	占其他应收款比例	账龄	回款情况	回款安排
东山镇政府	非关联方	拆借款	4,326.63	0.73	5年以上	4,437.81	预计按年逐步回款，计划3年内回款完毕
苏州市吴中创业投资有限公司	非关联方	拆借款	1,123.24	0.19	5年以上	-	预计按年逐步回款，计划3年内回款完毕
合计	-	-	140,190.53	23.76	-	4,437.81	-

报告期末，发行人的非经营性其他应收款单位主要为政府部门及苏州市吴中城市建设投资集团有限公司、苏州市吴中中环快速路建设投资有限公司等国有企业，形成原因为发行人与上述非经营性其他应收款单位之间的拆借款。发行人对相关政府单位的应收款项符合《预算法》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

发行人的非经营性其他应收款的决策权限、决策程序和定价机制如下：

①决策权限

公司在《关联交易管理制度》中规定了对于金额较大支出的决策权限和决策程序，“公司与关联自然人发生的交易金额低于人民币 1000 万元的关联交易或公司与关联法人发生的关联交易金额低于公司最近一期经审计净资产绝对值 20% 的关联交易，要有金额支出说明等相关材料报公司财务管理部初审，提交总经理审批后通过”；“公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 1000 万元以上的关联交易或公司与关联法人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 20%以上的关联交易需由总经理向董事会提交议案，经董事会批准后决议通过”。

②决策程序

对于金额较大支出的具体决策程序为：根据双方合同或相关约定的付款金额及方式，由具体经办的部门工作人员填写付款申请单，并取得部门分管领导签字，并附上相应合同及审批申请文件等相关申请用款材料交由公司财务管理部。待财务管理部出纳初步审核后，填写银行存款支出凭证，写明划款事由，经财务管理部负责人签字同意后提交公司总经理签字确认，对于公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 1000 万元以上的关联交易或公司与关联法人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 20%以上的关联交易，还需提交董事会审批。

③定价机制

发行人一般统筹安排资金，在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，综合考虑资金拆借时间长短、同期银行贷款利率、市场实际利率水平、资金支出对象方，资金支出申请事由等因素确定最终的定价利率。

发行人将加强日常资金监管，严格限制违规新增非经营性往来占款或资金拆借。同时，发行人将严格按照本期债券募集说明书中信息披露的约定、法律法规及监管部门信息披露要求等及时、准确、完整地披露将影响债券还本付息，对投资者具有重大影响的新增的非经营性往来占款或资金拆借事项。

4、政府性应收款项

截至 2024 年末，发行人政府性应收款项合计 277,886.19 万元，占发行人扣除重点关注资产后的净资产比例为 27.97%，主要明细如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	所属科目	近两年回款金额	后续回款安排	性质或内容
吴中区财政局	非关联方	55,656.01	应收账款	1,449.26	预计 10 年内归还	应收工程款
吴中区财政局	非关联方	181,943.05	其他应收款	1,160.67	预计 10 年内归还	代垫物业水电费、代垫回购国融文化股权款等等
苏州市吴中区国有资产监督管理局	非关联方	30,000.00	其他应收款	-	预计 10 年内归还	代垫回购国融文化股权款等
东山镇政府	非关联方	4,326.63	其他应收款	4,437.81	预计 10 年内归还	拆借款
郭巷街道拆迁办公室	非关联方	1,418.04	其他应收款	-	预计 10 年内归还	代垫拆迁款
其他	非关联方	4,542.46	-	-	-	-
合计	-	277,886.19	-	7,047.74	-	-

截至 2024 年末，发行人政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例为 27.97%，未超过 30%。发行人政府类应收款项对手方主要为吴中区财政局。报告期内发行人政府类应收款项回款情况良好，发行人将通过自主催收、政府层面协调等方式，加大政府类应收款项回收力度，预计上述事项对发行人偿债能力不会产生重大不利影响。

发行人的应收账款、其他应收款及其他应收政府类款项以及基础设施建设、

土地开发整理及其他与政府相关业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

5、存货

最近两年及一期末，发行人存货账面价值分别为 989,355.09 万元、1,178,875.27 万元和 1,208,981.70 万元，占总资产的比例分别为 32.33%、33.12% 和 32.46%。发行人的存货主要由开发成本构成，最近一期末，发行人存货构成具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年9月末	
	金额	比例
原材料	185.61	0.02
库存商品	81.19	0.01
周转材料	286.33	0.02
工程施工	730.93	0.06
开发成本	1,207,697.65	99.89
合计	1,208,981.70	100.00

截至 2025 年 9 月末，发行人开发成本明细如下：

单位：万元

项目	项目类型	余额
豪仕登地块拆迁	土地整理	449,017.45
老虎灶地块（长桥街道）	土地整理	200,291.13
西山森林公园相关地块	土地整理	85,318.51
老虎灶地块（苏苑街道）	土地整理	70,290.05
县前街商圈	土地整理	56,607.13
县前街地块	土地整理	52,617.89
龙桥工业小区	土地整理	50,296.25
冬青路地块	土地整理	33,401.72
计委大厦改造	基础设施建设	21,390.94
货运公司地块	土地整理	19,308.49

项目	项目类型	余额
教学进修学校综合教育用地	基础设施建设	16,734.50
吴中中等专业学校实验楼	基础设施建设	16,633.80
南月子浜地块	土地整理	11,051.58
新建师范楼	基础设施建设	10,274.67
体育馆田径场改造工程	基础设施建设	10,186.23
交通局地块	土地整理	9,967.96
苏苑实验学校	基础设施建设	8,139.48
城西中学	基础设施建设	6,526.96
农资仓储中心	基础设施建设	5,980.49
残疾人服务中心	基础设施建设	5,788.49
莫厘山居项目	基础设施建设	5,525.49
城推办	土地整理	4,903.08
江苏吴中中等专业学校	基础设施建设	3,970.89
巡特警大队训练基地	基础设施建设	3,638.94
吴中区社会管理服务中心改扩建工程	基础设施建设	3,547.34
中等专业学校运动场及配电房改造	基础设施建设	3,483.54
潭山硫铁矿	土地整理	2,844.82
东山文化站	土地整理	2,269.57
苏苑街地块	土地整理	2,269.57
吴中中等专业学校二期修缮改造	基础设施建设	1,849.87
其他零星项目	基础设施建设、土地整理	33,570.82
合计	-	1,207,697.65

截至 2025 年 9 月末，发行人存货主要由开发成本构成，存货中在建项目未实现回款，主要系项目仍在建设中，未完工确认收入所致。部分项目施工时间较长，主要受其他配套设施实施进度的影响（如学校医院周边绿化、衔接建设等情形），整体未达到交付使用状态，导致项目未实现回款。对此，发行人已完善多元化项目资金筹措机制，将加快推进项目实施进度。考虑到项目委托方资质较好，在建项目不存在应确认收入而未确认收入的情况，发行人存货中建设项目预计 1-3 年内实现回款，预计上述情形对发行人偿债能力无重大不利影响。

6、长期股权投资

最近两年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 144,551.10 万元、

136,084.19 万元和 136,084.19 万元，占总资产比例分别为 4.72%、3.82%和 3.65%。

截至 2025 年 9 月末，发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
苏州市江远热电有限责任公司	6,736.45
苏州吴中供水有限公司	12,369.32
苏州市吴中区燃气有限公司	13,107.54
苏州市吴中石化有限公司	891.11
苏州市角直再生资源集散交易有限公司	12,438.34
中科低碳城市发展（苏州）有限公司	1,440.84
苏州市吴中金控商业保理有限公司	3,910.07
苏州见远检测技术有限公司	229.00
苏州吴城置业有限公司	84,961.52
合计	136,084.19

7、其他权益工具投资

最近两年及一期末，发行人其他权益工具投资账面价值分别为 190,909.48 万元、270,683.95 万元和 270,683.95 万元，占总资产比例分别为 6.24%、7.61%和 7.27%，2024 年度较 2023 年度增加 79,774.47 万元，增幅为 41.79%，主要系新增对苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司的投资所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人其他权益工具投资明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
苏州市吴中交通投资建设有限公司	107,002.31
苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司	130,500.00
苏州银行股份有限公司	22,830.00
苏州国发科技小额贷款有限公司	3,500.00
苏州市吴中产业优化基金发展有限公司	1,000.00
苏州吴中综合能源有限公司	5,740.20
宁沪高速公路公司	55.83
珠海中珠集团股份有限公司	55.61
合计	270,683.95

8、投资性房地产

最近两年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 487,567.64 万元、

547,516.33 万元和 731,036.57 万元，占总资产比例分别为 15.93%、15.38%和 19.63%，近两年有所增长。发行人采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。

截至 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
东吴文化中心	180,897.97
现代文体中心	111,493.50
商务中心	105,660.80
国裕二期-房屋、建筑物	67,702.15
苏旺景苑 5 幢/6 幢/7 幢	57,830.00
大华调剂市场	42,886.33
吴中职教中心	33,819.89
国裕一期	26,857.60
悦达商业广场	19,295.71
吴中区发改委	17,513.42
苏州市吴中区丽丰商业中心 2 幢 A 座（乐联房产）	11,570.56
1-9 号厂房	9,289.19
苏州市吴中区丽丰商业中心 2 幢 A 座（人力资源房产）	8,637.19
苏苑市场 1 幢（东苑路 151 号）	4,235.76
苏苑市场 2 幢（花卉街 31 号）	3,247.04
文曲路 30 号（宝带市场）	3,049.02
教育局	2,954.35
苏美中心四层	2,569.67
苏州市吴中区浦庄镇长安路北--浦庄房产	2,144.37
宝盛大厦 1、2、6、7 层	2,115.53
事务局	1,884.03
交运局学士街 24 号等四处房产	1,629.72
卫生局	1,435.36
苏州市吴中区吴中西路 39 弄 1 号	1,423.49
苏州市吴中区月浜街 66-98 号	1,407.18
苏州市吴中区苏苑街 21 号	1,289.27
苏苑街 5 号原广电局房产	1,009.84

项目	账面价值
甬直镇晓市路1号（原国土局甬直所）	993.47
苏州市吴中区东苑路115号	903.43
苏州市吴中区吴中西路36号	661.66
审计局	610.08
苏州吴中经济开发区花园街22、24、26、28号	608.93
苏州市吴中区木渎镇中市街14号	595.73
其他	2,814.33
合计	731,036.57

9、固定资产

最近两年及一期末，发行人固定资产净额分别为136,503.13万元、131,984.25万元和131,514.88万元，占总资产比例分别为4.46%、3.71%和3.53%，报告期内较为稳定。发行人固定资产主要分为房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、工器具及家具等。

10、在建工程

最近两年及一期末，发行人在建工程余额分别为172,890.28万元、210,280.75万元和239,196.44万元，占总资产比例分别为5.65%、5.91%和6.42%，报告期内持续增加。发行人2024年末在建工程余额较2023年末余额增加37,390.46万元，2025年9月末在建工程余额较2024年末余额增加28,915.69万元，主要系吴中广场的持续投入和部分新增项目开工所致。

11、其他非流动资产

最近两年及一期末，发行人其他非流动资产账面价值分别为164,111.01万元、103,750.87万元和103,750.87万元，占总资产比例分别为5.36%、2.91%和2.79%。发行人其他非流动资产主要为公司持有的苏州吴中旅游发展有限公司股权。

12、重点关注资产

截至2024年末，发行人重点关注类资产金额为172,970.03万元，主要由未办理权证的土地及房屋建筑物及未缴纳土地出让金的土地使用权构成。

（1）非经营性（公益性）资产

截至2024年末，发行人不存在公益性资产。

（2）未缴纳土地出让金的土地使用权

截至2024年末，公司投资性房地产中未缴纳土地出让金取得的资产金额为

134,099.84 万元（不包含无证房屋），无形资产中未缴纳土地出让金取得的土地使用权金额为 3,434.95 万元。

（3）未办理权证的土地及房屋建筑物

截至 2024 年末，发行人未办理权证的土地及房屋建筑物共 35,435.24 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	科目	权属	地块/建筑名称	账面价值
1	投资性房地产	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	吴中职教中心	33,819.89
2	无形资产	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	财会培训中心	362.34
3	无形资产	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	潭山矿	1,253.01
合计				35,435.24

（二）负债结构分析

最近两年及一期末，公司的负债结构如下：

负债结构分析						
单位：万元、%						
项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	622,690.00	22.83	305,644.81	11.91	328,485.85	15.26
应付票据	-	-	17,000.00	0.66	-	-
应付账款	75,021.23	2.75	94,691.49	3.69	72,704.40	3.38
预收款项	935.42	0.03	8,490.52	0.33	7,850.12	0.36
合同负债	207.82	0.01	615.60	0.02	447.95	0.02
应付职工薪酬	405.21	0.01	723.05	0.03	495.55	0.02
应交税费	47,662.83	1.75	47,293.94	1.84	43,405.49	2.02
其他应付款	313,440.59	11.49	402,799.24	15.70	311,595.41	14.47
一年内到期的非流动负债	302,412.82	11.09	347,039.28	13.53	324,951.08	15.09
其他流动负债	26.97	<0.01	78.76	<0.01	56.28	<0.01
流动负债合计	1,362,802.89	49.96	1,224,376.70	47.72	1,089,992.13	50.63
非流动负债：						
长期借款	952,006.05	34.90	948,091.76	36.95	706,893.58	32.84

负债结构分析						
项目	单位：万元、%					
	2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付债券	400,000.00	14.66	380,000.00	14.81	350,000.00	16.26
长期应付款	35.52	<0.01	35.52	<0.01	35.52	<0.01
递延收益	1,659.26	0.06	1,692.59	0.07	1,737.04	0.08
递延所得税负债	11,365.37	0.42	11,366.34	0.44	4,068.48	0.19
非流动负债合计	1,365,066.21	50.04	1,341,186.22	52.28	1,062,734.62	49.37
负债合计	2,727,869.10	100.00	2,565,562.92	100.00	2,152,726.75	100.00

最近两年及一期末，发行人负债合计分别为 2,152,726.75 万元、2,565,562.92 万元和 2,727,869.10 万元，呈稳定增长趋势。

从构成来看，发行人负债结构较为均衡，公司占比较大的负债为短期借款、长期借款和应付债券。流动负债主要包括短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

1、短期借款

最近两年及一期末，发行人短期借款余额分别为 328,485.85 万元、305,644.81 万元和 622,690.00 万元，占总负债比例分别为 15.26%、11.91%和 22.83%。发行人最近一期末短期借款较 2024 年末增加 317,045.19 万元，增幅 103.73%，主要系新增保证借款所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人短期借款分类明细如下：

项目	2025年9月末	
	金额	占比
保证借款	564,490.00	90.65
信用借款	38,200.00	6.13
抵押借款	20,000.00	3.21
合计	622,690.00	100.00

2、其他应付款

最近两年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 311,595.41 万元、402,799.24 万元和 313,440.59 万元，占总负债的比例分别为 14.47%、15.70%和 11.49%，2025 年 9 月末其他应付款余额较 2024 年末减少 89,358.65 万元，降幅 22.18%，主要系苏州南峰投资发展有限公司纳入合并范围后往来款减少所致。

截至报告期末，发行人账龄超过一年的重要其他应付款情况如下：

单位：万元

单位名称	期末余额	未结转原因
苏州吴中旅游发展有限公司	59,750.00	未到结算期
苏州三和实业有限公司	17,500.00	未到结算期
苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司	20,000.00	未到结算期
合计	97,250.00	-

3、一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 324,951.08 万元、347,039.28 万元和 302,412.82 万元，占总负债的比例分别为 15.09%、13.53% 和 11.09%，其中 2025 年 9 月末一年内到期的非流动负债余额较 2024 年末降低 44,626.46 万元，降幅 12.86%，主要系 22 国裕 01、22 国裕 02 到期兑付所致。发行人一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款和应付债券。

截至 2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分类明细如下：

单位：万元

项目	金额
一年内到期的长期借款	152,412.82
一年内到期的应付债券	150,000.00
合计	302,412.82

4、长期借款

最近两年及一期末，发行人长期借款余额分别为 706,893.58 万元、948,091.76 万元和 952,006.05 万元，占总负债的比例分别为 32.84%、36.95%和 34.90%，其中 2024 年末长期借款余额较 2023 年末增加 241,198.18 万元，增幅 34.12%，主要系保证借款增加所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人长期借款分类明细如下：

单位：万元

借款类别	金额
组合借款	123,000.00
抵押借款	175,000.00
保证借款	702,278.62
信用借款	104,140.25
减：一年内到期的长期借款	152,412.82

借款类别	金额
合计	952,006.05

5、应付债券

最近两年及一期末，发行人应付债券余额分别为 350,000.00 万元、380,000.00 万元和 400,000.00 万元，占总负债的比例分别为 16.26%、14.81%和 14.66%，其中 2025 年 9 月末应付债券余额较 2024 年末增加 20,000.00 万元，增幅 5.26%，主要系新发行公司债券所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人应付债券明细情况如下：

单位：万元

债券名称	金额
23 国裕 01	100,000.00
23 吴中国裕 PPN001	50,000.00
24 吴中国裕 PPN001	30,000.00
24 吴中国裕 PPN002	50,000.00
24 吴中国裕 PPN003	50,000.00
24 国裕 01	100,000.00
25 国裕 01	100,000.00
25 国裕 02	70,000.00
减：一年内到期的应付债券	150,000.00
合计	400,000.00

6、发行人有息负债情况

(1) 最近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为 169.75 亿元、196.81 亿元和 227.71 亿元，占同期末总负债的比例分别为 78.85%、76.71%和 83.48%。最近一期末，发行人银行借款余额为 165.21 亿元，占有息负债余额的比例为 72.55%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 183.21 亿元，占有息负债余额的比例为 80.46%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	75.51	81.62	165.21	72.55	126.31	64.18	109.75	64.65
其中担保贷款	71.02	76.77	150.98	66.30	122.57	62.28	98.68	58.13

项目	一年以内（含1年）		2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	18.59	20.10	77.44	34.01	60.11	30.54	52.43	30.89
股份制银行	28.59	30.91	52.18	22.92	43.27	21.99	37.41	22.04
地方城商行	24.99	27.02	27.68	12.15	14.27	7.25	11.97	7.05
地方农商行	3.33	3.60	7.92	3.48	8.65	4.39	7.94	4.68
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	15.00	16.21	55.00	24.15	58.00	29.47	58.00	34.17
其中：公司债券	10.00	10.81	37.00	16.25	40.00	20.32	40.00	23.56
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	5.00	5.40	18.00	7.90	18.00	9.15	18.00	10.60
非标融资	2.00	2.16	7.50	3.29	12.50	6.35	2.00	1.18
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
债权融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
理财直接融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	2.00	2.16	7.50	3.29	12.50	6.35	2.00	1.18
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	92.51	100.00	227.71	100.00	196.81	100.00	169.75	100.00

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(3) 截至 2025 年 9 月末，发行人非标融资合计 7.50 亿元，占当期末有息负债余额的 3.29%，主要为债权投资计划，具体情况如下：

单位：%、亿元、年

产品名称	融资渠道	利率	余额	期限	到期日期
招商信诺资管-吴中国裕不动产债权投资计划（一期）	保险债权计划	4.85	2.00	3	2026-09-27
招商信诺资管-吴中国裕不动产债权投资计划（二期）	保险债权计划	4.99	5.50	3	2027-01-31
合计	-	-	7.50	-	-

(三) 现金流量分析

报告期内，发行人现金流量表主要指标如下：

现金流量金额和构成情况			
			单位：万元
项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	370,292.35	374,370.31	363,030.99
经营活动现金流出小计	544,290.75	489,082.24	343,666.57
经营活动产生的现金流量净额	-173,998.39	-114,711.93	19,364.43
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	16,149.35	22,503.23	29,492.37
投资活动现金流出小计	28,728.54	184,139.25	124,375.37
投资活动产生的现金流量净额	-12,579.19	-161,636.02	-94,883.01
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	1,253,991.00	1,167,536.35	810,237.80
筹资活动现金流出小计	1,046,117.12	907,490.00	725,468.20
筹资活动产生的现金流量净额	207,873.88	260,046.34	84,769.60
现金及现金等价物净增加额	21,296.29	-16,301.61	9,251.02
年末现金及现金等价物余额	128,878.23	107,581.94	123,883.55

1、经营活动现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

经营活动产生的现金流量	2025年1-9月	2024年度	2023年度
销售商品、提供劳务收到的现金	52,958.42	70,765.60	65,166.37
收到其他与经营活动有关的现金	317,333.93	303,604.70	297,864.62
经营活动现金流入小计	370,292.35	374,370.31	363,030.99
购买商品、接受劳务支付的现金	44,745.80	83,156.66	62,792.81
支付给职工以及为职工支付的现金	8,916.40	12,085.41	10,743.86
支付的各项税费	9,270.65	8,538.35	4,698.64
支付其他与经营活动有关的现金	481,357.90	385,301.81	265,431.25
经营活动现金流出小计	544,290.75	489,082.24	343,666.57
经营活动产生的现金流量净额	-173,998.39	-114,711.93	19,364.43

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 19,364.43 万元、-114,711.93 万元和-173,998.39 万元。最近一年及一期，发行人经营活动产生的现金流量呈净流出趋势，主要系发行人支付其他与经营活动有关的现金较多所致。近年发行人工程建设、土地整理等项目数量较多，导致现金流出增加较大，而项目建设期多为 3-5 年，资金投入与回收存在一定的时间差，项目回款资金将逐年到位，因此最近一年及一期经营活动现金流净额为负。发行人报告期内经营活动

现金流出较大，符合行业特点，未来回款保障较强，预计不会对发行人偿付能力产生重大不利影响。

偿债安排的可行性分析：

发行人通畅的外部融资渠道及股东的大力支持将为本期债券偿付提供有力保障。

（1）发行人具备良好的资信和融资能力

发行人资信情况优良，与多家银行建立了良好合作关系与沟通经验，授信额度较高。截至 2025 年 9 月末，发行人银行授信总额为 1,911,008.87 万元，已使用授信额度为 1,627,108.87 万元，尚未使用授信额度为 283,900.00 万元。

随着发行人盈利能力提高和融资模式优化，公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，提升本期债券的偿还能力。未来，在行业及信贷审核政策不发生重大不利变化的情况下，发行人有较多的融资渠道，可支持本期债券的兑付。

（2）流动资产变现

发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。近两年及一期末，发行人的流动资产规模分别为 1,605,979.55 万元、2,000,975.14 万元和 2,058,279.46 万元，占总资产的比重分别达到 52.48%、56.22%和 55.27%，发行人流动资产占比较高。截至 2025 年 9 月末，发行人持有货币资金 128,995.44 万元，其中未受限货币资金 128,878.23 万元，应收账款 130,961.45 万元，其他应收款 580,198.39 万元，较高的流动资产可及时变现获取现金流入，若公司现金流量不足，公司可通过加大应收款催收力度、变现除货币资金外的其他流动资产等措施来获得必要的偿债资金支持。

（3）股东支持

发行人实际控制人为苏州市吴中区人民政府。发行人作为促进吴中区经济建设和社会发展的重要主体，得到了股东与实际控制人业务及资源上的倾斜。

综上所述，发行人正处于快速发展期，随着项目工程建设等项目逐步完工结转，实现资金回流，发行人的现金流状况将得到进一步改善；目前，发行人现金资产相对充足，成本控制有效，经营情况正常，还款能力强，预计不会对本期债券偿付能力产生重大不利影响。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

投资活动产生的现金流量	2025年1-9月	2024年度	2023年度
收回投资收到的现金	-	2,335.60	-
取得投资收益收到的现金	1,254.05	4,492.96	18,970.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1.04	1,002.61	30.14
收到其他与投资活动有关的现金	14,894.25	14,672.06	10,492.19
投资活动现金流入小计	16,149.35	22,503.23	29,492.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	28,728.54	34,819.03	22,948.91
投资支付的现金	-	123,320.22	101,426.47
支付其他与投资活动有关的现金	-	26,000.00	-
投资活动现金流出小计	28,728.54	184,139.25	124,375.37
投资活动产生的现金流量净额	-12,579.19	-161,636.02	-94,883.01

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-94,883.01万元、-161,636.02万元和-12,579.19万元。报告期内，发行人投资活动现金流量净额为负，主要系投资支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金较大所致，对发行人偿债能力无重大不利影响。

最近两年，发行人主要投资活动现金流出明细如下：

单位：万元

投资活动现金流出	2024年度	2023年度
投资活动现金流出合计	184,139.25	124,375.37
(1) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34,819.03	22,948.91
其中：		
吴中广场建设	7,507.12	15,411.12
在建工程投入以及采购固定资产	14,870.37	4,679.27
东山宾馆改造	5,035.62	2,858.52
阿丽拉酒店改造	7,405.92	-
(2) 投资支付的现金	123,320.22	101,426.47
其中：		
对苏州南峰投资发展有限公司的投资	28,351.15	23,000.00
购买苏州企服人才发展有限公司	-	509.49
对苏州市吴中交通投资建设有限公司增加投资	-	9,682.18

投资活动现金流出	2024 年度	2023 年度
对苏州吴城置业有限公司的投资款	16,969.07	67,997.33
购买苏州市吴中国裕再生资源发展有限公司少数股东 30%股权	-	237.47
付苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司投资款	78,000.00	-
(3) 支付其他与投资活动有关的现金	26,000.00	-
其中:		
付吴中区角直镇集体资产经营公司借款	20,000.00	-
付苏州市吴中金融控股集团有限公司借款	6,000.00	-

近两年及一期，发行人投资活动的现金流出主要为投资支付的现金，包括对苏州吴城置业有限公司和苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司的投资款。随着公司逐步运营，发行人可以通过获得企业分红的方式获得收益。

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

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

筹资活动产生的现金流量	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
吸收投资收到的现金	3,000.00	86,505.35	7,800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	8,505.35	7,800.00
取得借款收到的现金	1,080,991.00	851,031.00	637,231.61
收到其他与筹资活动有关的现金	170,000.00	230,000.00	165,206.19
筹资活动现金流入小计	1,253,991.00	1,167,536.35	810,237.80
偿还债务所支付的现金	976,956.71	770,500.72	650,324.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,242.41	97,959.20	74,244.11
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	918.00	39,030.08	900.00
筹资活动现金流出小计	1,046,117.12	907,490.00	725,468.20
筹资活动产生的现金流量净额	207,873.88	260,046.34	84,769.60

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 84,769.60 万元、260,046.34 万元和 207,873.88 万元。2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年度增加了 175,276.74 万元，主要系 2024 年取得借款收到的现金较

多所致。

发行人后续将持续优化债务结构,尽量避免某一时间段内到期债务较大的情况。发行人通畅的外部融资渠道及股东的大力支持将为本期债券偿付提供有力保障,预计不会对本期债券偿付能力产生重大不利影响。

4、现金及现金等价物净增加额分析

报告期内,发行人现金及现金等价物净增加额分别为 9,251.02 万元、-16,301.61 万元和 21,296.29 万元。2024 年度,发行人现金及现金等价物净增加额为负,主要系经营活动产生的现金流量净额和投资活动产生的现金流量净额为负所致。具体分析详见募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“(三)现金流量分析”之“1、经营活动现金流量分析”和“2、投资活动现金流量分析”。

随着发行人在建项目的逐步完工并投入使用,发行人的酒店服务业务和租赁业务收入有望进一步增长,预计未来经营活动将持续实现净流入,现金及现金等价物将稳步增加,预计不会对本期债券的偿付能力产生重大不利影响。

(四) 偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

项目	2025年9月末 /1-9月	2024年末/度	2023年末/度
流动比率(倍)	1.51	1.63	1.47
速动比率(倍)	0.62	0.67	0.57
资产负债率(%)	73.25	72.08	70.35
债务资本比率(%)	69.56	66.78	65.34
EBITDA全部债务比(%)	-	0.71	0.99
EBITDA利息倍数(倍)	-	0.20	0.29

最近两年及一期末,发行人流动比率分别为 1.47、1.63 和 1.51,速动比率分别为 0.57、0.67 和 0.62,发行人速动比率较低,速动资产对短期债务的保障能力不足,短期债务偿还压力较大,存在一定的流动性风险。

从长期偿债能力指标来看,最近两年及一期末,发行人资产负债率分别为 70.35%、72.08%和 73.25%,债务资本比率分别为 65.34%、66.78%和 69.56%,资产负债率较高。

最近两年,公司的 EBITDA 全部债务比分别为 0.99%和 0.71%,EBITDA 对

公司债务的覆盖率较小；EBITDA 利息倍数分别为 0.29 和 0.20，利息保障倍数较低，利润水平有待提高。

随着公司盈利能力的持续提升，公司偿债能力有望增强。

（五）盈利能力分析

1、主要盈利指标

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	65,306.33	81,344.35	67,591.49
营业成本	35,780.62	47,985.34	34,393.63
投资收益	1,254.05	4,392.59	19,818.46
其他收益	203.20	156.23	291.42
公允价值变动收益	-	-4,862.53	-3,495.71
营业利润	6,133.49	554.78	23,654.94
营业外收入	51.01	6,982.88	1,421.47
营业外支出	333.91	1,277.80	15,992.31
利润总额	5,850.59	6,259.86	9,084.10
净利润	2,084.02	3,191.67	6,120.87

2、营业收入分析

公司主营业务收入情况						
业务板块名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
	工程项目建设	265.79	0.41	8,698.88	10.69	12,743.45
酒店服务	8,023.59	12.29	12,328.94	15.16	12,917.00	19.11
物业租赁	43,201.11	66.15	48,080.96	59.11	35,467.99	52.47
人力资源服务	8,067.73	12.35	9,297.77	11.43	4,095.59	6.06
其他业务	5,748.11	8.80	2,937.80	3.61	2,367.46	3.50
合计	65,306.33	100.00	81,344.35	100.00	67,591.49	100.00

最近两年及一期，发行人实现营业收入分别为 67,591.49 万元、81,344.35 万元和 65,306.33 万元。公司的营业收入主要来自于酒店服务、物业租赁和人力资源服务。2024 年度拆迁补偿款增加较多，主要为收到陆慕仓库拆迁补偿款以及收到吴中区人民政府长桥街道办事处、公路管理处、地方税务局、旅游局拆迁补偿款。未来，随着发行人在建项目的逐步完工并投入使用，餐饮旅游顾客人数持

续回升，区域经济的企稳回暖，发行人的酒店服务业务和租赁业务收入有望进一步增长，营业收入稳定性将有所增强。

3、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用明细如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
销售费用	6,370.83	9.76	7,799.23	9.59	6,444.15	9.53
管理费用	10,595.25	16.22	16,249.86	19.98	14,475.40	21.42
财务费用	4,420.66	6.77	112.40	0.14	-432.58	-0.64
合计	21,386.74	32.75	24,161.49	29.70	20,486.97	30.31

最近两年及一期，发行人期间费用分别为 20,486.97 万元、24,161.49 万元和 21,386.74 万元，占当期营业收入的比重分别为 30.31%、29.70%和 32.75%。报告期内，期间费用金额呈上升趋势。

最近两年及一期，发行人销售费用分别为 6,444.15 万元、7,799.23 万元和 6,370.83 万元。销售费用主要包括销售员工资及福利费等。

最近两年及一期，发行人管理费用分别为 14,475.40 万元、16,249.86 万元和 10,595.25 万元。管理费用主要包括工资及福利费、住房公积金、折旧及摊销、咨询服务费等。

最近两年及一期，发行人财务费用分别为-432.58 万元、112.40 万元和 4,420.66 万元，规模较小。财务费用主要由利息净支出、手续费和其他支出等构成。

未来，发行人将努力控制期间费用规模，提升管理效率。

4、利润水平分析

最近两年及一期，发行人分别实现营业利润 23,654.94 万元、554.78 万元和 6,133.49 万元，分别实现净利润 6,120.87 万元、3,191.67 万元和 2,084.02 万元。发行人经营利润主要来自于租赁业务和酒店业务，随着发行人在建项目的逐步完工并投入使用，发行人利润水平有望得到进一步提升。

5、其他收益分析

最近两年及一期，发行人实现的净利润分别为 6,120.87 万元、3,191.67 万元和 2,084.02 万元；近两年及一期发行人收到的政府补助分别为 256.33 万元、153.51

万元和 202.94 万元，净利润对政府补助存在一定依赖。

近两年，发行人收到的政府补助主要情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	性质
人防工程补贴	44.44	44.44	与资产相关
稳岗补贴	20.06	19.71	与收益相关
社会管理服务中心补贴	-	16.82	与收益相关
社银平台培训补贴	-	19.30	与收益相关
社保待遇补贴	-	1.20	与收益相关
留工扩岗慰问补贴	-	0.10	与收益相关
吴中就管代发补贴	2.10	0.10	与收益相关
吴中博物馆和吴中公文中心人员费用拨款补贴	-	154.65	与收益相关
吴中区人才载体补贴	21.00	-	与收益相关
2023 年度 b 级创业孵化基地绩效考核奖励	7.50	-	与收益相关
2022 年国裕科技创业孵化基地运营补贴	6.00	-	与收益相关
2022 年度吴中区古树名木等扶持资金	2.65	-	与收益相关
苏州市吴中区住房保障管理中心 2024 上半年住房补贴	23.51	-	与收益相关
人力资源服务零距离品牌机构突出贡献奖	10.00	-	与收益相关
苏州市吴中区人力资源和社会保障局补贴	16.24	-	与收益相关
合计	153.51	256.33	-

发行人收到政府补助主要系发行人因从事基础设施建设业务投入了大量资金，每年发行人向吴中区财政局申请财政资金支持，不具有稳定性。

总体来说，发行人收到的政府补助主要与发行人当年生产经营活动相关，发行人作为吴中区重要的基础设施建设主体，在财政补贴等方面得到了吴中区财政局的大力支持。未来发行人一方面将继续推进各代建项目的完工转化，实现项目资金回流，增强自身盈利能力，另一方面发行人还将继续向股东和当地政府争取各项支持。

6、营业外支出分析

最近两年及一期，发行人营业外支出分别为 15,992.31 万元、1,277.80 万元和 333.91 万元。2023 年营业外支出发生额较高，主要系丝路华兴商业发展（苏

州)有限公司破产清算程序执行完成后,收到的最终债权受偿金与有关账面余额存在差额所致。根据江苏省苏州市吴中区人民法院民事裁定书【(2019)苏0506破7号之五】及相关实施方案,发行人对其2.41亿元优先受偿的抵押担保债权最终受偿金额为1.08亿元,与账面差额部分计入本次营业外支出。截至2025年9月末,该笔受偿款项已划付完成。

7、投资收益分析

最近两年,发行人实现投资收益分别为19,818.46万元和4,392.59万元,主要明细如下:

单位:万元

项目	2024年度	2023年度
权益法核算的长期股权投资收益	2,570.96	3,826.69
处置长期股权投资产生的投资收益	49.81	-
其他权益工具投资持有期间的股利收入	1,771.81	15,991.77
合计	4,392.59	19,818.46

2023年12月,苏州市吴中交通投资建设有限公司(以下简称“吴中交投”)根据公司章程以及其2022年度利润分配计划,宣布向发行人分配利润共1.5亿元。该项利润分配主要系吴中交投根据自身生产经营情况确定,不具有可持续性。除此之外,近两年,发行人投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益及其他权益工具投资持有期间的股利收入。发行人长期股权投资及其他权益工具投资的主要对象均为盈利能力较强的企业,预计未来将保持良好的盈利能力,发行人投资收益的实现存在一定可持续性。

(六) 关联交易情况

1、报告期内,发行人主要关联方如下:

序号	关联方名称	关联关系
1	苏州市吴中区人民政府	实际控制人
2	苏州市吴中国有资本控股集团有限公司	控股股东
3	苏州东山宾馆有限责任公司	子公司
4	苏州国融文化发展有限公司	子公司
5	苏州国盛城镇化建设发展有限公司	子公司
6	苏州市吴中裕如资产经营有限公司	子公司
7	苏州市吴中裕和建设管理有限公司	子公司
8	苏州信裕资产管理有限公司	子公司

序号	关联方名称	关联关系
9	苏州市吴中裕景城市服务有限公司	子公司
10	苏州市东山雕花楼宾馆有限公司	子公司
11	苏州市国裕城乡一体化建设有限公司	子公司
12	苏州市吴中中国裕再生资源发展有限公司	子公司
13	苏州苏苑饭店有限公司	子公司
14	苏州市吴中裕春市场管理有限公司	子公司
15	苏州东裕工程科技有限公司	子公司
16	苏州市乐联投资有限公司	子公司
17	苏州市吴中人力资源开发有限公司	子公司
18	苏州市吴中裕明科技创新投资管理有限公司	子公司
19	苏州市茂森林业机械设备有限公司	子公司
20	苏州企服人才发展有限公司	子公司
21	苏州裕泰投资发展有限公司	子公司
22	苏州南峰投资发展有限公司	子公司
23	苏州市江远热电有限责任公司	联营企业
24	苏州吴中供水有限公司	联营企业
25	苏州市吴中区燃气有限公司	联营企业
26	苏州市吴中石化有限公司	联营企业
27	苏州市角直再生资源集散交易有限公司	联营企业
28	中科低碳城市发展（苏州）有限公司	联营企业
29	苏州市吴中金控商业保理有限公司	联营企业
30	苏州见远检测技术有限公司	联营企业
31	苏州吴城置业有限公司	联营企业
32	苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司	参股公司
33	苏州太湖旅游服务股份有限公司	参股公司苏州吴中旅游发展有限公司子公司
34	陆峰	苏州苏苑饭店有限公司股东
35	苏州三和实业有限公司	参股公司苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司子公司
36	苏州市吴中中环快速路建设投资有限公司	参股公司苏州市吴中交通投资建设有限公司子公司
37	苏州吴中旅游发展有限公司	参股公司
38	苏州小王山景区开发有限公司	参股公司苏州吴中旅游发展有限公司子公司
39	苏州太湖旅游景区管理有限公司	参股公司苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司子公司

序号	关联方名称	关联关系
40	苏州市吴中交通投资建设有限公司	参股公司
41	苏州九九企服企业管理合伙企业（有限合伙）	苏州市吴中区企服人力资源（集团）有限公司股东
42	苏州九九为工企业管理合伙企业（有限合伙）	苏州市吴中区企服人力资源（集团）有限公司股东
43	苏州九九聚才企业管理合伙企业（有限合伙）	苏州市吴中区企服人力资源（集团）有限公司股东
44	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	受同一母公司控制的公司
45	苏州市吴中区金茂工业园有限公司	受同一母公司控制的公司
46	苏州市吴中区工业资产经营有限公司	受同一母公司控制的公司
47	苏州市吴中区东山科技产业园有限公司	受同一母公司控制的公司
48	苏州国宏工业投资发展有限公司	受同一母公司控制的公司
49	苏州国宏城镇化建设发展有限公司	受同一母公司控制的公司
50	苏州市金庭国有资产经营管理有限公司	苏州裕泰投资发展有限公司股东

2、报告期内，发行人主要关联交易如下：

（1）销售商品/提供劳务

①采购商品/接受劳务情况：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025年1-9月	2024年度	2023年度
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	房租	2,020.11	2,951.87	3,982.77
合计	-	2,020.11	2,951.87	3,982.77

②出售商品/提供劳务情况：

无。

（2）应收/应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2025年1-9月	2024年	2023年
应收账款	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	-	7.32	-
预付账款	苏州吴中供水有限公司	27.65	17.41	-
	苏州市吴中区燃气有限公司	171.09	159.40	-
其他应收款	苏州市吴中中环快速路建设投资有限公司	40,000.00	40,000.00	40,000.00
	苏州吴中旅游发展有限公司	1.70	1.70	1.70
	苏州九九企服企业管理合伙企业(有限合伙)	4.75	3.75	0.75

项目名称	关联方	2025年1-9月	2024年	2023年
	苏州九九为工企业管理合伙企业（有限合伙）	0.60	0.60	0.55
	苏州九九聚才企业管理合伙企业（有限合伙）	38.51	38.51	-
	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	79,740.66	79,740.66	79,740.66
	苏州市吴中国有资本控股集团有限公司	15,000.00	15,000.00	-
	珠海中珠集团股份有限公司	49.06	49.06	-
其他应付款	陆峰	90.77	90.77	90.77
	苏州吴中旅游发展有限公司	59,750.00	59,750.00	59,750.00
	苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司	20,000.00	20,000.00	20,000.00
	苏州三和实业有限公司	17,500.00	17,500.00	17,500.00
	苏州市吴中区燃气有限公司	50.00	50.00	50.00
	中科低碳城市发展（苏州）有限公司	-	1.22	1.22
	苏州市吴中区工业资产经营有限公司	204,688.28	235,786.04	187,334.41
	苏州市吴中区金茂工业园有限公司	1,399.22	257.49	-
	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	-	40,000.00	-
	苏州国宏工业投资发展有限公司	208.58	-	-

3、关联方担保

截至 2025 年 9 月末，发行人关联方担保情况请见本节之“（七）对外担保情况”。

发行人未披露母子公司关联交易相关情况，主要系已在合并报表编制时进行抵消。除以上关联交易外，报告期内，发行人不存在其他关联交易情形。

（七）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 218,848.00 万元，占净资产的比例为 21.97%。情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	苏州市吴中国裕资产	苏州吴中長瑞交通项目建设有限公司	否	35,889.05	保证担保	2028/9/15
2		苏州市吴中区工业	是	17,000.00	保证担保	2026/10/23

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
3	经营集团有限公司	资产经营有限公司		4,800.00	保证担保	2027/10/15
4				19,700.00	保证担保	2026/4/1
5				22,200.00	保证担保	2026/7/30
6		苏州市吴中区东山科技产业园有限公司	是	9,500.00	保证担保	2026/1/19
7				4,750.00	保证担保	2026/2/2
8				5,950.00	保证担保	2026/12/7
9				9,885.00	保证担保	2027/3/27
10				20,000.00	保证担保	2025/12/29
11				4,480.00	保证担保	2028/3/21
12				苏州国宏工业投资发展有限公司	是	6,800.00
13	6,975.00	保证担保	2026/11/9			
14	15,000.00	保证担保	2025/12/19			
15	1,500.00	保证担保	2026/1/17			
16	4,480.00	保证担保	2028/3/21			
17	苏州国宏城镇化建设发展有限公司	是	7,750.00	保证担保	2026/11/9	
18			6,800.00	保证担保	2026/12/28	
19			4,480.00	保证担保	2028/3/21	
20	苏州市吴中区金茂工业园有限公司	是	6,138.00	保证担保	2037/1/1	
21			6,800.00	保证担保	2026/10/13	
22			15,000.00	保证担保	2025/11/28	
23			4,700.00	保证担保	2026/1/23	
24			4,480.00	保证担保	2028/3/21	
25	苏州市吴中交通投资建设有限公司	是	9,680.00	保证担保	2026/12/30	
合计			-	218,848.00	-	-

截至本募集说明书出具之日，发行人到期对外担保事项未发生代偿情形。

截至 2025 年 9 月末，发行人存在与被担保企业相互融资担保的情形，发行人受担保的明细如下：

单位：万元

担保人	被担保单位	期末余额	借款性质	被担保债务到期时间
-----	-------	------	------	-----------

担保人	被担保单位	期末余额	借款性质	被担保债务到期时间
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州信裕资产管理有限公司	2,360.00	保证借款	2026/3/25
苏州市吴中城市建设投资集团有限公司	苏州信裕资产管理有限公司	7,380.00	保证借款	2026/3/25
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	15,800.00	保证借款	2027/5/6
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	17,800.00	保证借款	2026/5/21
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	20,000.00	保证借款	2026/7/8
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	30,000.00	保证借款	2026/7/9
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	20,000.00	保证借款	2026/7/10
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	20,000.00	保证借款	2026/6/18
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	8,200.00	保证借款	2026/3/3
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	10,000.00	保证借款	2028/9/17
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市国裕城乡一体化建设有限公司	7,750.00	保证借款	2026/10/24
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市国裕城乡一体化建设有限公司	10,000.00	保证借款	2026/8/12
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市国裕城乡一体化建设有限公司	10,000.00	保证借款	2026/7/9
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕如资产经营有限公司	9,000.00	保证借款	2025/11/22
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕如资产经营有限公司	3,950.00	保证借款	2025/12/27
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕如资产经营有限公司	10,000.00	保证借款	2026/7/23
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕如资产经营有限公司	10,000.00	保证借款	2026/9/24
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕和建设管理有限公司	4,530.00	保证借款	2027/9/26
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕和建设管理有限公司	35,000.00	保证借款	2025/11/27
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕和建设管理有限公司	10,000.00	保证借款	2025/12/27
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕和建设管理有限公司	15,000.00	保证借款	2026/4/28
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕和建设管理有限公司	19,500.00	保证借款	2028/9/11
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州国盛城镇化建设发展有限公司	4,700.00	保证借款	2026/12/12

担保人	被担保单位	期末余额	借款性质	被担保债务到期时间
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州国盛城镇化建设发展有限公司	4,850.00	保证借款	2026/10/23
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州国盛城镇化建设发展有限公司	10,000.00	保证借款	2026/5/14
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州东山宾馆有限责任公司	4,400.00	保证借款	2027/11/26
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州东山宾馆有限责任公司	8,525.00	保证借款	2026/10/24
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州东山宾馆有限责任公司	4,700.00	保证借款	2026/12/12
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州东山宾馆有限责任公司	7,500.00	保证借款	2028/5/28
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州信裕资产管理有限公司	3,800.00	保证借款	2028/5/28
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州信裕资产管理有限公司	10,000.00	保证借款	2026/7/20
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市东山雕花楼宾馆有限责任公司	10,000.00	保证借款	2026/5/22
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕景城市服务有限公司	2,980.00	保证借款	2027/9/19
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕景城市服务有限公司	7,995.00	保证借款	2028/1/9
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕景城市服务有限公司	5,000.00	保证借款	2026/1/23
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕景城市服务有限公司	5,000.00	保证借款	2026/1/15
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中裕春市场管理有限公司	5,000.00	保证借款	2026/6/16
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市乐联投资有限公司	7,000.00	保证借款	2026/7/20
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市茂森林业机械设备有限公司	10,000.00	保证借款	2026/3/27
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市茂森林业机械设备有限公司	9,000.00	保证借款	2026/9/25
苏州市吴中区工业资产经营有限公司	苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司	30,000.00	保证借款	2026/11/6
合计	-	446,720.00		-

主要被担保方和担保方的情况如下：

1、苏州市吴中城市建设投资集团有限公司

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司成立于 2002 年 4 月 27 日，注册资本 528,441.81 万元人民币，法定代表人为沈博名，注册地址：苏州吴中经济开发区苏街 103 号。公司经营范围：授权范围内的国有资产的投资、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：建设工程

施工；住宅室内装饰装修；城市公共交通；城市建筑垃圾处置（清运）（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：建筑材料销售；轻质建筑材料销售；物业管理；停车场服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；城市绿化管理；园林绿化工程施工；污水处理及其再生利用；市政设施管理；环境保护监测；水污染治理；工程管理服务；股权投资；融资咨询服务；交通设施维修（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）

截至 2024 年末，苏州市吴中城市建设投资集团有限公司总资产 590.23 亿元，净资产 156.44 亿元，2024 年度实现营业收入 10.87 亿元，实现净利润 1.11 亿元。

2、苏州市吴中区工业资产经营有限公司^①

苏州市吴中区工业资产经营有限公司成立于 2009 年 12 月 4 日，注册资本 150,000.00 万元人民币，法定代表人为彭力，注册地址：苏州市吴中区宝带东路 335 号 3 楼。公司经营范围：授权范围内的国有资产投资、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2024 年末，苏州市吴中区工业资产经营有限公司总资产 66.29 亿元，净资产 21.89 亿元，2024 年度实现营业收入 0.21 亿元，实现净利润 26.48 万元。

上述互保的情形主要系吴中区国资委的统一安排，有助于发挥区内平台公司协同效应，有效降低融资成本。由于担保和被担保企业双方均为吴中区国有企业，信用资质及经营情况较为良好，故上述互保情形引发债务交叉传导风险较小，对发行人无重大不利影响。

（八）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁或行政处罚。

（九）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产具体情况如下：

受限资产	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	117.21	保证金等
投资性房地产	331,009.76	银行贷款抵押
在建工程	210,608.07	银行贷款抵押

^① 截至募集说明书签署日，根据相关公告，苏州市吴中城市建设投资集团有限公司已将持有的苏州市吴中区工业资产经营有限公司 100% 股权无偿划转给公司，目前苏州市吴中区工业资产经营有限公司为发行人全资子公司。

受限资产	账面价值（万元）	受限原因
合计	541,735.04	-

此外，截至报告期末，发行人存在未来收益权质押的情况。

发行人子公司苏州市东山雕花楼宾馆有限公司作为出质人，将自 2022 年 12 月 23 日至 2047 年 12 月 30 日期间产生的雕花楼景区门票收费收入，为 2022 年 12 月 23 日至 2047 年 12 月 30 日期间，质押范围内发生的苏州市东山雕花楼宾馆有限公司对中国工商银行股份有限公司苏州吴中支行的应付债务（包括本金、利息、费用等）提供质押担保，担保履行期限至 2057 年 12 月 31 日，权利价值 29,102.00 万元。

发行人子公司苏州市乐联投资有限公司所有的位于苏州市吴中经济开发区横泾街道南官渡路 501 号苏旺景苑及位于苏州市吴中区胥口镇文籍路 58 号悦年华花园的房产，自 2022 年 12 月 5 日至 2047 年 12 月 5 日期间对外出租所产生的租金收入，为苏州市乐联投资有限公司与中国工商银行股份有限公司苏州吴中支行签订的借款合同项下应负债务（包括本金、利息、费用等）提供质押担保，担保履行期限至 2050 年 12 月 5 日，权利价值为本金 55,800.00 万元及其利息（含罚息、复利）、实现债权费用（包括但不限于诉讼费、保全费、公告费、鉴定费、代理律师费等）。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

本期非公开发行公司债券未进行信用评级。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 6 月 25 日出具的《2025 年度苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司信用评级报告》【CCXI-20251970M-01】，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，表明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（“+”表示略高于该等级）。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、受政府委托的各项业务回款滞后。公司从事的土地开发整理和基础设施代建项目回款周期较长且回款进度较慢，对运营资金形成长期占用。

2、资产流动性不足。公司大量资金沉淀于存货和应收类款项，主要系垫付的工程开发成本、与当地国企和政府类机构的往来款等，整体规模大且账龄年限较长，对资金形成占用，一定程度上影响了资产流动性。

3、财务杠杆水平偏高，短期偿债压力较大。目前公司财务杠杆处于偏高水平，短期债务规模较大，货币资金储备量无法有效覆盖，即期偿债压力较大。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 9 月末，发行人银行授信总额为 1,911,008.87 万元，已使用授信额度为 1,627,108.87 万元，尚未使用授信额度为 283,900.00 万元，具体银行授信及使用情况如下：

单位：万元

授信银行名称	授信额度	已使用额度	剩余额度
工商银行	181,678.62	177,678.62	4,000.00
农业银行	276,300.00	212,300.00	64,000.00
中国银行	75,800.00	71,800.00	4,000.00
建设银行	283,500.00	259,500.00	24,000.00

授信银行名称	授信额度	已使用额度	剩余额度
交通银行	43,100.00	23,100.00	20,000.00
苏州银行	181,800.00	181,800.00	-
江苏银行	28,950.00	28,950.00	-
浦发银行	58,000.00	58,000.00	-
中信银行	59,950.00	59,950.00	-
光大银行	52,700.00	34,700.00	18,000.00
华夏银行	17,000.00	17,000.00	-
民生银行	29,240.25	29,240.25	-
宁波银行	140,800.00	122,800.00	18,000.00
上海银行	8,000.00	8,000.00	-
南京银行	99,000.00	66,000.00	33,000.00
恒丰银行	67,825.00	67,825.00	-
兴业银行	31,995.00	7,995.00	24,000.00
平安银行	49,900.00	49,900.00	-
常熟农商行	4,850.00	4,850.00	-
无锡农商行	11,910.00	11,910.00	-
江阴农商行	11,300.00	11,300.00	-
张家港农商行	13,350.00	13,350.00	-
江南农商行	9,890.00	9,890.00	-
广发银行	23,400.00	13,400.00	10,000.00
苏州农商行	37,300.00	27,400.00	9,900.00
邮储银行	30,000.00	30,000.00	-
渤海银行	83,000.00	28,000.00	55,000.00
珠江城镇银行	470.00	470.00	-
合计	1,911,008.87	1,627,108.87	283,900.00

(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券 24 只/177.00 亿元，累计偿还债券 132.00 亿元。

2、截至本募集说明书出具日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 45.00 亿元，明细如下：

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
公募公司债券小计		-	-	-	-	-	-	-	-
1	24 国裕 01	吴中国裕	2024-11-05	-	2027-11-05	3	10.00	2.30	10.00
2	25 国裕 01	吴中国裕	2025-01-22	-	2028-01-22	3	10.00	1.95	10.00
3	25 国裕 02	吴中国裕	2025-04-23	-	2028-04-23	3	7.00	2.23	7.00
私募公司债券小计		-	-	-	-	-	27.00	-	27.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	27.00	-	27.00
4	23 吴中国裕 PPN001	吴中国裕	2023-08-15	-	2026-08-15	3	5.00	3.30	5.00
5	24 吴中国裕 PPN001	吴中国裕	2024-01-08	-	2027-01-08	3	3.00	3.20	3.00
6	24 吴中国裕 PPN002	吴中国裕	2024-11-08	-	2027-11-08	3	5.00	2.40	5.00
7	24 吴中国裕 PPN003	吴中国裕	2024-12-06	-	2027-12-06	3	5.00	2.18	5.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	18.00	-	18.00
合计		-	-	-	-	-	45.00	-	45.00

3、截至本募集说明书出具日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书出具日，公司及子公司不存在已注册尚未发行的债券（不含本次）。

（四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，不存在严重违约情形。

第七节 增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

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

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

本期债券投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵消。

一、增值税

根据《中华人民共和国增值税法》以及《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令 第 826 号）的相关规定，销售金融商品为增值税法项下的应税交易。在中国境内销售金融商品的单位和个人，为增值税的纳税人，应当缴纳增值税。投资人如发生应税交易，则应当按照前述规定缴纳增值税。

二、所得税

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

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起实施的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内买卖（出售）、继承、赠与、互换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对本期债券在证券交易所进行的挂牌转让，《中华人民共和国印花税法》所附《印花税法目税率表》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

第九节 信息披露安排

一、发行人关于履行信息披露义务的承诺

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

二、信息披露事务管理制度主要内容

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

（一）信息披露事务负责人

公司应当设置并披露信息披露事务负责人。信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。

公司的信息披露事务负责人具体信息如下：

负责人姓名：陈锋

公司任职情况：董事、总经理

联系地址：苏州市吴中区宝带东路 335 号

电话：0512-66982728

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

（二）债券发行信息披露

公司发行公司债券，应当于发行前披露以下文件：

- 1、募集说明书及其摘要（如有）；
- 2、发行公告（如有）；
- 3、信用评级报告（如有）；
- 4、公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

（三）存续期内重大事项信息披露

债券存续期内，公司发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、公司生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- 6、公司发生重大资产报废；
- 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- 14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- 16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 18、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事（如有）、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- 20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事（如有）、董事长、总经理发生变动；
- 21、公司涉及重大诉讼、仲裁；
- 22、公司分配股利；
- 23、公司名称变更；

- 24、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- 25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- 26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项；
- 28、法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、证券交易所要求的其他事项。

（四）本期债券兑付事项的信息披露

债券存续期间，公司应当在债券本金或利息兑付日前披露本金、利息兑付安排情况的公告。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

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

五、本期债券还本付息信息披露

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

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

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

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

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

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

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

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

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

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

二、交叉保护承诺

（一）发行人承诺，报告期内发行人及发行人全部重要子公司不能按期偿付本条第 1 项金钱给付义务，金额达到第 2 项给付标准的，发行人及其子公司将及

时采取措施消除金钱给付逾期状态：

1、金钱给付义务的种类：

- (1) 银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- (2) 委托贷款；
- (3) 承兑汇票；
- (4) 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- (5) 资产管理计划融资；
- (6) 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- (7) 除本期债券外的公司信用类债券；

2、金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10% 以上。

(二) 发行人在债券存续期内，出现违反本节“交叉保护承诺”第（一）条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 15 个自然日恢复承诺相关要求。

(三) 当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(四) 发行人违反交叉保护条款且未在本节“交叉保护承诺”第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

三、救济措施

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

- (1) 在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的和解方案。

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

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书的相关约定、金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、本期债券构成上述违约情形及认定情形中第 5 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人通过协议方式商定。

3、发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方将通过向苏州仲裁委员会提起仲裁解决纠纷。

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

第十二节 持有人会议规则

投资者认购本期公司债券视作同意发行人制订的《苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二次）之债券持有人会议规则》。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

一、总则

1.1 为规范苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二次）（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限

范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

3.1 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人

会议,经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人(以下统称提议人)有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的,应当以书面形式告知受托管理人,提出符合本规则约定的权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议,并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的,应当于书面回复日起 15 个工作日内召开债券持有人会议,提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时,可以共同推举 1 名代表作为联络人,协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的,发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议,受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助,包括:协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定,具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后,受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人(以下统称提案人)均可以书面形式提出议案,召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的,召集人、提案人应当提前与相关机

构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本

期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

4.1 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承

继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者有有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.2 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

4.3 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f. 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责

清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

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

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、

召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉

讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

六、特别约定

6.1 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件参照本规则第 4.3.1 条确定，即经按前述第 2 款确定的利益相关的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

七、附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向债券受托管理人东吴证券股份有限公司住所地仲裁委员会即苏州仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

一、东吴证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任东吴证券股份有限公司，并接受受托管理人的监督。

二、本次债券受托管理协议的主要内容如下：

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

一、受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任债券受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。债券受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本期债券存续期内，即自债券挂牌交易直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

债券受托管理人依据债券受托管理协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。债券受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与债券受托管理协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、债券受托管理协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意债券受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受债券受托管理协议项下的相关约定，并受债券受托管理协议之约束。

4、本期债券分期发行的，各期债券均适用债券受托管理协议。

二、发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至债券受托管理人。

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

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与债券受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议，约定债券受托管理人与监管银行对监管账户进行共同监管。

发行人不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在当期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

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

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

5、发行人应当根据债券受托管理人的核查要求，按季度及时向债券受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

6、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明

清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

7、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (1) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (24) 发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- (25) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (27) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (28) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；
- (29) 法律、法规、规章、监管规定、证券交易场所规则、自律规则等规定的其他信息披露事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，配合债券受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

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

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

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

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

10、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

- (1) 制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下

同)管理制度,安排专人负责债券还本付息事项;

(2)提前落实偿债资金,按期还本付息,不得逃废债务;

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

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

(5)配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

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

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

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

债券受托管理人在对发行人申请财产保全措施前应当通过债券持有人会议作出决议。根据法律规定或人民法院要求应当提供财产保全担保的,相关保证金由全体债券持有人按照其持有的本次未偿还债券的比例共同先行承担。具体承担方式根据债券受托管理协议第 3.19 条(本节“二、发行人的权利和义务”第 19 条)之约定执行。

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

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

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

13、发行人无法按时偿付本期债券本息时,债券受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的,发行人应当积极配合并提供必要的协助。

14、本期债券违约风险处置过程中,发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与

违约风险处置的，或聘请的专业机构发生变更，应及时告知债券受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

15、发行人成立金融机构债权人委员会且债券受托管理人被授权加入的，应当协助债券受托管理人加入其中，并及时向债券受托管理人告知有关信息。

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

17、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行债券受托管理协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

18、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知债券受托管理人。

19、发行人应当根据债券受托管理协议第4.21条（本节“三、债券受托管理人的职责、权利和义务”第21条）的规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

债券受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按照以下规定按照其持有的本次未偿还债券的比例共同垫付或根据债券持有人会议决议垫付，垫付方有权向发行人进行追偿：

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

（2）债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将相关

费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉相关费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

(3) 部分债券持有人在规定的时间内将相应费用汇入专项账户，债券受托管理人可仅代表该部分债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序；其他债券持有人后续明确表示委托提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序的，债券受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼等法律程序，债券持有人应承担相关费用。

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

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

三、债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每季度一次代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每季度一次查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。债券受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、债券受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况。

涉及具体事由的，债券受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予债券受托管理人必要的支持。

4、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。债券受托管理人与监管银行应当对监管账户进行共同监督。

债券受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，债券受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

5、在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每季度一次检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

债券受托管理人应当每季度一次检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，债券受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，债券受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

债券受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

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

7、债券受托管理人应当监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，按规定出具受托管理事务报告。

8、出现债券受托管理协议第 3.7 条（本节“二、发行人的权利和义务”第 7 条）情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议。

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

10、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，债券受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定报告债券持有人。

11、债券受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和债券受托管理协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照债券受托管理协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施，由此产生的相关费用承担方式根据债券受托管理协议第 3.19 条（本节“二、发行人的权利和义务”第 19 条）之约定执行。

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

13、发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

14、债券受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。债券受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

15、发行人不能偿还本期债券时，债券受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑

付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，债券受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

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

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

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

18、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后二十年。

19、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

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

债券受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定，包括但不限于发行人偿债保障措施承诺、资信维持承诺、救济措施、调研发行人等，具体以各期发行的募集说明书约定为准。

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

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

四、受托管理事务报告

- 1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。
- 2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集

说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 债券受托管理人履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 偿债能力和意愿分析；
- (9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债券受托管理人采取的应对措施。

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

- (1) 债券受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现第 3.7 条（本节“二、发行人的权利和义务”第 7 条）第（1）项至第（24）项等情形的；
- (5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

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

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

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司

住所：苏州市吴中区宝带东路 335 号

法定代表人：彭力

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：陈锋

联系地址：苏州市吴中区宝带东路 335 号

电话号码：0512-66982728

传真号码：0512-66591906

邮政编码：215128

二、牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人

名称：东吴证券股份有限公司

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

法定代表人：范力

经办人员/联系人：姜瑞源、陆晓宸、魏欣辰、胡博文、沈彦潮

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼

电话号码：0512-62936343

传真号码：0512-62938665

邮政编码：215021

三、联席主承销商

名称：华金证券股份有限公司

住所：上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室

法定代表人：徐楚铭

经办人员/联系人：李召

联系地址：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

电话号码：021-20655588

传真号码：021-20655577

邮政编码：200127

四、分销商

1、名称：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：张剑

经办人员/联系人：浦昊

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 31 层

电话号码：18951855331

传真号码：010-88083856

邮政编码：200031

2、名称：华源证券股份有限公司

住所：青海省西宁市南川工业园区创业路 108 号

法定代表人：邓晖

经办人员/联系人：李海洋、周寒汀

联系地址：湖北省武汉市江汉区青年路 278 号中海中心 30 层

电话号码：027-51663023

传真号码：027-51663067

邮政编码：430021

3、名称：国联民生证券承销保荐有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦明路 8 号

法定代表人：徐春

经办人员/联系人：秦逸

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴街道浦明路 8 号财富金融广场 1 幢

电话号码：021-80508866

传真号码：021-80508899

邮政编码：200120

4、名称：中天国富证券有限公司

住所：贵州省贵阳市观山湖区长岭北路中天会展城 B 区金融商务区集中商业（北）

法定代表人：王颢

经办人员/联系人：

联系地址：上海市长宁区 585 弄 23 号舜元智科大厦 12 层

电话号码：021-68590076

传真号码：0755-28777969

邮政编码：200050

5、名称：长城证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层

法定代表人：王军

经办人员/联系人：胡海任、于昕宇

联系地址：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 15 层

电话号码：0755-83516072

传真号码：0755-83516244

邮政编码：518033

五、律师事务所

名称：江苏吴中益律师事务所

住所：江苏省苏州市东吴北路 98 号新苏国际广场 704 室

负责人：孙坚

经办人员/联系人：孙坚、胡玉玲

联系地址：江苏省苏州市东吴北路 98 号新苏国际广场 704 室

电话号码：0512-65658609

传真号码：0512-65131829

六、会计师事务所

名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101

执行事务合伙人：梁春

经办人员/联系人：欧萍、张弯弯

联系地址：苏州工业园区星海街 198 号星海大厦 1 幢 10 层

电话号码：0512-65151955

传真号码：0512-65334428

七、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号
负责人：戴文桂
电话号码：021-38874800
传真号码：021-58754185
邮政编码：200127

八、公司债券申请挂牌的证券交易场所

名称：上海证券交易所
住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦
总经理：蔡建春
电话号码：021-68808888
传真号码：021-68804868
邮政编码：200120

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人（授权代表人）



彭 力

苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司

2026年4月13日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事：



彭力

苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司

2026年4月13日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事：


陈 锋

苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司

2026年4月13日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事：


林水元

苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司

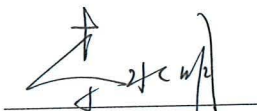
2026年4月13日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事：


李水明

苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司

2026年4月13日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事：



倪力佳

苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司

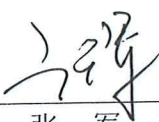
2026年4月13日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事：


张 军

苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司

2026年4月13日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事：


张 骏

苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司

2026年4月13日



发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员：

无

苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司


2026年4月13日



主承销商声明

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

法定代表人（授权代表人）：


叶泽华

项目负责人：


姜瑞源


陆晓晟

东吴证券股份有限公司

2026年4月13日



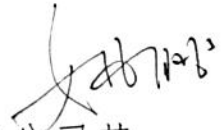
法定代表人授权委托书

东证授【2026】3号

授权人：范 力 东吴证券股份有限公司董事长



被授权人：姚 眺 东吴证券股份有限公司副总裁



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

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

2. 代表法定代表人对外签署与资金运营相关的各项协议和业务文件。

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

本授权委托书的有效期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日。被授权人应诚信、审慎行使上述授权，否则要承担相应的经济和法律法律责任。

特此授权。

2026 年 1 月 5 日

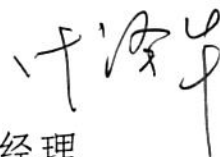
东吴证券股份有限公司

授权书

授权人：姚 眺 东吴证券股份有限公司副总裁

被授权人：叶泽华 东吴证券股份有限公司

固定收益业务管理委员会副总经理



根据《法定代表人授权委托书》（东证授【2026】3号），经法定代表人同意，兹转授权东吴证券股份有限公司固定收益业务管理委员会副总经理叶泽华行使以下权力：

签署公司债券、企业债券、金融债券、资产证券化、其他债券以及相关财务顾问的各项业务协议和业务文件。

本授权委托书的有效期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日。被授权人应诚信、审慎行使上述授权，否则要承担相应的经济和法律风险。

特此授权。

法定代表人（签名）：



授权人（签名）：



2026 年 1 月 5 日

主承销商声明

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

项目负责人：


李召

法定代表人（授权代表人）：


徐楚铭



华金证券股份有限公司文件

华金证券股份有限公司关于 法定代表人履职的说明

公司第三届董事会第三十次会议，同意免去燕文波总裁职务，由副总裁徐楚铭履行总裁职责，全面主持公司经营管理工作。根据《华金证券股份有限公司章程》的有关规定，总裁为公司法定代表人。为确保公司治理结构的完整性、决策机制的有效性及经营管理的连续性，由徐楚铭履行公司法定代表人职责。

公司将严格依照相关法律法规及公司章程的规定，加快推进营业执照的变更工作。

华金证券股份有限公司

2026年2月9日

发行人律师声明

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

律师事务所负责人:

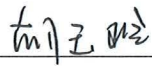


孙 坚

经办律师:



孙 坚



胡玉玲



会计师事务所声明

大华特字[2026]0011000871号

本所及签字注册会计师已阅读《苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书与本所出具的审计报告（大华审字[2024]0011009590号、大华审字[2025]0011006772号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司在募集说明书中引用上述报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

杨晨辉



杨晨辉

签字注册会计师：

欧萍



欧萍

张弯弯



张弯弯

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

2026年04月13日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近两年的财务报告及审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）上海证券交易所对本次债券发行出具的无异议函；
- （七）发行人最近一期的未经审计的财务报告；
- （八）由会计师事务所出具的发行人最近一年资产清单及相关说明。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

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

在本期债券存续期内，投资者可至下列地点查阅上述备查文件：

1、发行人：苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司

联系地址：苏州市吴中区宝带东路 335 号

联系人：陈锋

联系电话：0512-66982728

邮政编码：215128

2、牵头主承销商：东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼

联系人：姜瑞源、陆晓宸、魏欣辰、胡博文、沈彦潮

联系电话：0512-62936343

邮政编码：215021