

江苏百年英豪律师事务所
关于江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
2026 年度第三期中期票据的
法律意见书



江苏百年英豪律师事务所
YOUTH & HEROES
ADVOCATES & SOLICITORS

中国 江苏

苏州市姑苏区广济南路168号 邮编：215002

电话：0512-65247949 传真：0512-65247960

目 录

第一部分 引言

第二部分 正文

一、 本期发行的发行主体

- (一) 发行人具有法人资格
- (二) 发行人为非金融企业
- (三) 发行人接受交易商协会自律管理
- (四) 发行人历史沿革合法合规

二、 本期发行的发行程序

- (一) 本期发行已依法履行内部决议程序
- (二) 本期发行需履行交易商协会注册程序

三、 本期发行设计的发行文件及发行有关机构

- (一) 本期发行的《募集说明书》
- (二) 本期发行的《法律意见书》及律师事务所
- (三) 本期发行的《审计报告》及审计机构
- (四) 本期发行的主承销商

四、 与本期发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

- (一) 本期发行的募集资金用途
- (二) 募集资金监管银行
- (三) 发行人公司治理情况
- (四) 发行人业务运营情况

(五) 发行人受限资产情况

(六) 或有事项

(七) 重大资产重组情况

(八) 信用增进情况

(九) 需要说明的其他问题

五、 本期发行对投资人的保护

第三部分 总体性结论意见

江苏百年英豪律师事务所
关于江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
2026年度第三期中期票据的
法律意见书

致：江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

江苏百年英豪律师事务所（下称“本所”）接受江苏省吴中经济技术发展集团有限公司（下称“发行人”或“公司”）委托，担任发行人专项法律顾问，为发行人申请发行2026年度第三期中期票据（下称“本期发行”）专项事宜出具法律意见书。

本所指派的经办律师（下称“本所律师”）根据《中华人民共和国公司法》（下称《公司法》）、《中华人民共和国中国人民银行法》（下称《银行法》）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（下称《管理办法》）等有关法律、行政法规及规范性文件以及中国银行间市场交易商协会（下称“交易商协会”）颁布的《银行间债券市场非金融企业中期票据业务指引》（下称《业务指引》）、《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程（2023版）》（下称“《工作规程》”）、《非金融企业债务融资工具注册发行规则(2023 版)》（下称“《发行规则》”）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（下称《信息披露规则》）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》（下称《募集说明书指引》）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》（下称《中介服务规则》）等相关规则、指引有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和

勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

第一部分 引言

本所律师对发行人所提交的各类文件资料进行了审阅、查验和归类整理，并作为出具本法律意见书的依据，主要包括：与本期发行有关的发行人设立及历史沿革资料、企业法人营业执照、公司章程、本期发行的相应授权和批准文件、主要资产状况、近三年来发行人遵守法律、行政法规的情况，重大债权债务情况和涉诉状况等方面的资料；本期发行有关的申报文件、发行人财务资信文件，本期发行相关信用评级分析报告等文件、材料。

本所律师对审查分析上述文件、材料过程中发现的各项法律问题，根据其必要性提出了解决和规范意见，参与处理了与本期发行有关的其他法律问题，并在此基础上，形成了本法律意见书。

声明和承诺

本所律师依据《中华人民共和国公司法》、《非金融企业债务融资工具管理办法》（人民银行令[2008]第1号）等法律、行政法规和规范性文件，按照交易商协会规则指引以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本所律师得到发行人及相关各方如下承诺和保证：发行人及相关各

方已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实完整的原始书面材料、副本材料或传真件。有关材料上的签字和盖章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于相关单位出具的证明文件而出具相应的意见。本法律意见书只对本期发行涉及的法律问题发表法律意见，不对有关会计、审计、信用评级、投资决策等非法律专业事项发表任何意见。在本法律意见书中涉及非法律专业事项时，本所严格按照有关中介机构出具的报告或发行人的文件引述，但此并不意味着本所及本所律师对引述内容的真实性、准确性和有效性做出任何明示或默示的保证，前述相关报告或文件的真实性、准确性和有效性由相关出具者负责。

本所同意发行人部分或全部在募集说明书中自行引用本法律意见书的内容。但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本所律师有权对募集说明书所引用有关本法律意见书的内容进行再次审阅并确认或要求更正。

本所同意将法律意见书作为本期债务融资工具注册或备案必备的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

本法律意见书仅供发行人为本期发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的；否则，本所及本所律师不承担由此引起的任何责任。

第二部分 正文

一、 本期发行的发行主体

（一）发行人具有法人资格

发行人是经原吴县人民政府吴政发〔1991〕258 号文批准由原吴县计划委员会投资组建的国有企业，于 1991 年 5 月 15 日取得苏州吴中工商行政管理局核发的注册号为 320506000094124 号《企业法人营业执照》，初始注册资本为 1000 万人民币。发行人现持有苏州市行政审批局核发的统一社会信用代码为 91320506251362428X 的《营业执照》，住所地为：苏州市越溪苏街 111 号，法定代表人：李强，注册资本：50 亿元，实收资本：50 亿元，企业性质为：有限责任公司。发行人《企业法人营业执照》所列的经营范围为：一般经营项目：组织工业项目的开发、土地开发；城市建设项目的投资、建设和管理。

综上，本所律师认为，发行人具有法人资格。

（二）发行人为非金融企业

经本所律师核查，发行人现行《公司章程》及最新《企业法人营业执照》记载，发行人经营范围未包括金融业务，也未实际从事金融业务。

本所律师认为，发行人所从事业务不触及金融业务，为非金融企业。

（三）发行人接受交易商协会自律管理

经本所律师核查，发行人为交易商协会会员，接受交易商协会自律管理。

（四）发行人历史沿革合规合法

经本所律师核查，发行人历史沿革合法合规。

1、发行人的设立

发行人前身为吴县新区龙南经济技术开发公司，是经原吴县人民政府吴政发〔1991〕258 号文批准由原吴县计划委员会投资组建的国有企业，于 1991 年 5 月 15 日取得苏州吴中工商行政管理局核发的注册号为 320506000094124 号《企业法人营业执照》，初始注册资本为 1000 万人民币。

2、发行人的历次变更

2003 年 8 月，经苏州市工商行政管理局吴中分局核准，发行人股东由原吴县计划委员会变更为苏州吴中经济开发区¹管理委员会，并由资本公积转增注册资本 4,000 万元，增资后发行人注册资本为 5,000 万元。此次增资已经苏州市嘉泰联合会计师事务所嘉会验字〔2003〕737 号验资报告审验。

2006 年 2 月，经苏州吴中经济开发区管理委员会批准，发行人由资本公积转增注册资本 5,000 万元，增资后发行人注册资本为 10,000 万元。此次增资已经苏州市嘉泰联合会计师事务所嘉会验字〔2006〕X30 号验资报告审验。

2006 年 7 月，苏州吴中经济开发区管理委员会向发行人以货币资金方式增资 10,000 万元，增资后发行人注册资本为 20,000 万元。此次增资已经苏州市嘉泰联合会计师事务所嘉会验字〔2006〕X285 号验资报告审验。

2008 年 9 月，苏州吴中经济开发区管理委员会向发行人以货币资金

¹ 根据《国务院办公厅关于江苏吴中经济开发区升级为国家级经济技术开发区的复函》（国办函[2012]205 号），2012 年 12 月升级为国家级经济技术开发区，更名为苏州吴中经济技术开发区。

方式增资 20,000 万元，增资后发行人注册资本为 40,000 万元。此次增资已经苏州市嘉泰联合会计师事务所嘉会验字〔2008〕292 号验资报告审验。

2008 年 12 月，经苏州吴中经济开发区管理委员会批准，发行人由资本公积转增注册资本 45,000 万元，增资后发行人注册资本为 85,000 万元。此次增资已经苏州天安会计师事务所有限公司苏安验（2008）第 463 号验资报告审验。

2009 年 4 月，苏州吴中经济开发区管理委员会向发行人以货币资金方式增资 80,000 万元，增资后发行人注册资本为 165,000 万元。此次增资已经苏州天安会计师事务所有限公司苏安验（2009）第 185 号验资报告审验。

2009 年 6 月，苏州吴中经济开发区管理委员会向发行人以货币资金方式增资 58,000 万元，增资后发行人注册资本为 223,000 万元。此次增资已经苏州天安会计师事务所有限公司苏安验（2009）第 380 号验资报告审验。

2009 年 11 月，苏州吴中经济开发区管理委员会向发行人以货币资金方式增资 77,000 万元，增资后发行人注册资本为 300,000 万元。此次增资已经苏州天安会计师事务所有限公司苏安验（2009）第 704 号验资报告审验。

2010 年 4 月，苏州吴中经济开发区管理委员会向发行人以货币资金方式增资 200,000 万元，增资后发行人注册资本为 500,000 万元。此次增资已经苏州天安会计师事务所有限公司苏安验（2010）第 151 号验资报

告审验。

1992 年 4 月 4 日法人由顾进江变更为石建农，1995 年 4 月 21 日变更为张学仁，2004 年 6 月 28 日变更为范永齐，2008 年 1 月 2 日变更为刘叶明，2011 年 9 月 27 日变更为郁克铭，2017 年 11 月 30 日变更为江福根，均为正常人事调动。

2019 年 3 月，经股东苏州吴中经济技术开发区管理委员会《关于同意江苏省吴中经济技术发展总公司整体改制为国有独资公司方案的批复》（吴开管委〔2019〕22 号）以及苏州市吴中区人民政府《区政府关于同意江苏省吴中经济技术发展总公司整体改制为国有独资公司方案的批复》（吴政复〔2019〕15 号）同意，发行人顺利完成了公司制改制工作，并完成了工商变更登记。公司企业类型由全民所有制变更为国有独资公司，注册资本为 50 亿元人民币，名称变更为江苏省吴中经济技术发展集团有限公司。

2022 年 6 月，经苏州吴中经济技术开发区管理委员会请示苏州市吴中区人民政府批注设立苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司，并将江苏省吴中经济技术发展集团有限公司股权无偿划转至苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司。公司已完成工商变更。

截至本法律意见书出具日，发行人注册资本为 500,000 万元，发行人控股股东为苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司，实际控制人为苏州吴中经济技术开发区管理委员会。

根据《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2026 年度第三期中期票据募集说明书》（下称《募集说明书》）及发行人说明，并经本所律

师核查，发行人不存在“名股实债”，不存在将权属不明的资产、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产等注入发行人的情况。

根据发行人的书面确认及本所律师核查，本所律师认为，发行人的历史沿革合法合规，符合财金〔2018〕23号文相关规定。

（五）发行人依法有效存续

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，发行人不存在依据法律、行政法规、规范性文件及《公司章程》规定需要解散的情形，发行人现依法有效存续。

综上，律师认为，发行人是依法设立并有效存续的具有独立法人地位的非金融企业，接受交易商协会自律管理，历史沿革合法合规，未出现依据法律、法规及规范性文件及公司章程规定需要终止的情形，符合《管理办法》规定，具有本期中期票据发行的主体资格。

二、 本期发行的发行程序

（一）本期发行已依法履行内部决议程序

1、2026年5月11日，发行人董事会通过了同意发行人申请注册PDFI统一债务融资额度不超过人民币107.2亿元，最终以中国银行间交易商协会备案核准的金额为准，自交易商协商接受注册之日起2年内有效，将额度优先用于偿还存量债务的决议。

2、2026年5月20日，发行人股东苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司以吴开国控【2026】6号文同意发行人申请注册发行规模不超过107.20亿元(含107.20亿元)的PDFI额度。

3、发行人有权机构已依法定程序作出发行债务融资工具的决议，决议的内容与程序合法合规。

（二）本期发行已履行交易商协会注册程序

2026年8月6日，发行人取得交易商协会“中市协注[2026]PDFI29”号《接受注册通知书》，交易商协会决定接受发行人债务融资工具注册，注册金额为107.2亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起2年内有效，由招商银行股份有限公司、苏州银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、广发银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司、南京银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、上海银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、宁波银行股份有限公司、渤海银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司、恒丰银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司、江苏江南农村商业银行股份有限公司和中国工商银行股份有限公司联席主承销。在注册有效期内可分期发行超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据。

根据《管理办法》第四条、《业务指引》第三条及《工作规程》的相关规定，本期发行中期票据，已取得交易商协会《接受注册通知书》。

综上，本所律师认为，发行人董事会已就本期发行依法定程序作出决议，股东苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司的批复合法有效，发行人已经取得交易商协会《接受注册通知书》，本期发行已具备

所必要的批准与授权。

三、 本期发行涉及的发行文件及发行有关机构

（一） 本期发行的《募集说明书》

经本所律师核查，《募集说明书》披露了释义、风险提示及说明、发行条款、募集资金用途、发行人基本情况、发行人主要财务状况、发行人资信状况、信用增进安排、信息披露工作安排、持有人会议机制、与本次中期票据发行相关的机构等内容。

本所律师认为，本期发行的《募集说明书》内容结构完整；发行人已按照有关规则、业务指引的格式和内容要求进行编制；《募集说明书》披露的有关内容符合有关规则、业务指引的规定。本次发行安排等内容合法合规。

（二） 本期发行的《法律意见书》及律师事务所

发行人聘请本所作为本期发行的专项法律顾问，为本期发行出具本法律意见书等法律文件。

本所是于1996年4月经江苏省司法厅批准成立的合伙制律师事务所，现持有统一社会信用代码号为31320000466955538F的《律师事务所执业许可证》。本法律意见书签字律师陈斌刚、朱晓燕律师均为持有律师执业证的专职执业律师，具备出具法律意见书所需资质。本所及签字律师与发行人不存在关联关系。且本所系交易商协会会员，接受交易商协会自律管理。

本所律师认为，本所及经办律师均具有从事相应业务资格，符合《管

理办法》的规定。

（三） 《审计报告》及审计机构

发行人聘请了众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人分别对发行人2023年、2024年和2025年的财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。审计报告均由两名中国注册会计师签字，并加盖中兴华、众华公章，且无不合理的用途限制。

审计报告认为发行人财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了发行人2023年12月31日、2024年12月31日和2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023年度、2024年度和2025年度的合并及母公司经营成果及现金流量。

经本所律师核查，众华会计师事务所（特殊普通合伙）现持有上海市嘉定区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310114084119251J），持有财政部、证监会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，持有上海市财政局核发的《会计师事务所执业证书》。众华会计师事务所（特殊普通合伙）系交易商协会会员，接受交易商协会自律管理。

经本所律师核查，2025年1月3日，众华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称众华所)受到中国证券监督管理委员会行政处罚，涉及苏州天沃科技股份有限公司（以下简称天沃科技）。主要为众华所为天沃科技提供年报审计服务,出具的2017年至2021年年度审计报告存在虚假记载、众华所在对天沃科技2017年至2021年年度财务报表审计过程中未勤勉尽责。对众华会计师事务所(特殊普通合伙)责令改正，

没收审计业务收入 7,877,358.50 元,并处以 11,816,037.75 元罚款;对凌松梅、郭卫娜给予警告,并分别处以 60 万元的罚款;对郝世明、付声文给予警告,并分别处以 40 万元的罚款。本次注册发行引用的 2023 年度、2024 年度审计报告由众华会计师事务所出具,审计报告签字注册会计师非上述接受处罚的签字注册会计师,上述行政处罚不会对本期注册发行构成实质性影响。

据发行人及众华陈述并经本所律师合理查验,众华及经办注册会计师与发行人不存在关联关系;

本所律师认为,众华及出具《审计报告》的两名会计师具有相关资格,为发行人出具的文件合法有效。

(四) 本期发行的主承销商

经本所律师核查,发行人与苏州银行股份有限公司(以下简称“苏州银行”)签订了《承销协议》,委托苏州银行为本期发行主承销商和簿记管理人,以余额包销的方式承销本期中期票据。

经本所律师核查,苏州银行现持有江苏省市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91320000768299855B的《营业执照》以及中国银行业监督管理委员会核发的《金融许可证》(机构编码:[B0236H232050001])。

经本所律师适当核查,苏州银行为交易商协会会员,接受交易商协会自律管理,且为交易商协会公布的《非金融企业债务融资工具主承销机构名单》中的主承销商之一,具备作为本期中期票据发行的主承销商资质。

经本所律师适当核查，苏州银行与发行人不存在关联关系。

四、与本期发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

（一）本期发行募集资金用途

根据发行人提供的《募集说明书》，发行人本期中期票据的募集资金用于偿还发行人到期债务融资工具本金，具体如下：

单位：亿元、%

发行人	债券简称	发行金额	债券余额	起息日	到期日	利率	增信措施	募集资金拟使用金额		主承销商	拟用款日期	拟偿还债券募集资金用途	是否属于政府一类债务
								本金	利息				
本部	26 吴中经发 SCP001	2.00	2.00	2026-01-23	2026-10-20	1.72	信用	2.00	-	建设银行	2026-10-19	偿还债券	否
本部	26 吴中经发 SCP002	2.00	2.00	2026-02-02	2026-10-30	1.70	信用	2.00	-	南京银行	2026-10-29	偿还债券	否
本部	26 吴中经发 SCP003	1.70	1.70	2026-02-05	2026-11-02	1.72	信用	1.70	-	江苏银行	2026-10-30	偿还债券	否
合计		5.70	5.70	-	-	-		5.70	-	-	-	-	-

本所律师认为：发行人本期募集资金用途合法合规、符合国家产业政策以及规则指引要求。本次中期票据用途中的偿还到期债务不与其他的债务融资工具募集资金用途重复。

（二）募集资金监管银行

根据《募集说明书》以及发行人提供的《募集资金监管协议》，发行人本次募集资金的监管银行为苏州银行。经查阅《募集资金监管协议》，发行人委托苏州银行对募集资金账户实施监管，发行人承诺严格按照发行文件中约定的用途使用募集资金，不将募集资金挪作他用。

《募集资金监管协议》为发行人就募集资金账户监管事宜协商一致签订，根据该文件，苏州银行作为监管银行有权力对发行人本次发行的募集资金监管账户实施监管，发行人应按照该协议履行相关义务，因此，本所律师认可将该协议作为本次发行的申报要件。

（三）发行人公司治理情况

1、发行人组织结构

发行人在组织结构设置方面，本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能、适应企业快速发展的原则，根据公司定位、业务特点及需要设置了行政管理部、法律事务部、财务管理部、资金运营部和内控审计部五个职能部门，各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立又保持有效协作。

发行人组织结构如下图所示：

发行人组织结构图



公司各主要部门职能如下：

行政管理部

负责组织起草公司各类工作计划、报告、决定、总结等文件或材料；

负责组织安排公司各类会议，做好会前准备、会议记录和会后督查落实工作；负责组织制订公司各项规章制度，发布行政事务通知、通告，督促落实各项指示、决定；负责公司组织人事和劳资管理相关工作，协助做好职工的政治学习、宣传教育和思想政治工作；负责公司党建、廉政、工会、共青团和妇联工作，规范做好公司物品采购及后勤保障工作；负责公司车辆的调度安排、维护管理及安全保障工作。

法律事务部

全面负责公司的法律事务工作；为公司重大投资、经营决策提出减少或避免法律风险的措施和法律意见；拟定或参与拟定公司合同标准文本，对公司拟签署的重大合同协议进行合规性审核；起草或参与起草、审核公司重要规章制度；负责公司外聘法律顾问管理，处理公司诉讼等法律事务，解决法律纠纷；负责组织、指导法律宣传、教育和培训工作，为公司提供与法律相关的咨询服务；负责处理公司重大或复杂债权债务的清理和追收工作。

财务管理部

贯彻执行财务会计政策、税收政策和法规，结合公司实际情况制定公司财务管理制度并监督执行；负责公司日常的会计核算工作；负责日常资金收付工作，对公司资金实行统一调度、统一管理；编制会计报表和合并报表，按时纳税申报，负责税务管理工作；组织编制公司年度预算，对预算进行监控，对执行结果进行检查与分析，并提出建议；负责公司工程项目合同信息登记和工程款项的复核、支付和核算工作；负责公司资产出租业务的房屋租赁费、物业管理费、水电费等票据开具、收

款和核对工作。

资金运营部

承担公司建设以及周转资金的筹措，根据安排，开展资金管理工作；制定部门内部年度融资计划，确定融资方式和规模，合理安排提款进度；负责贷后管理工作，按照银行的要求更新相关材料；负责公司外部公开市场评级的相关工作；负责融资规模的统计工作与融资材料的保管，对接区债务办、区金融办、区国资办等其他相关机构，做好融资工作中相关的保密工作；根据公司战略目标，负责开展相关对外投资工作；负责相关资产投保续保的业务，并及时归集档案。

内控审计部

负责对公司及下属公司贯彻落实各项政策措施的情况进行监督、检查；负责对公司及下属公司落实安全生产工作情况的监督、检查；做好公司及下属公司日常安全台账收集工作；编制公司各部门及下属公司内控考核计划；负责对公司各部门及下属公司年度各项工作进行考核评价；对公司及下属公司财务实施内部审计监督；督促落实公司及下属公司审计发现问题的整改工作。

安全生产监督管理部

贯彻执行上级有关安全生产的法律、法规、规范、标准和方针、政策等，依法开展各项安全监督工作；编制经发集团安全生产监督计划和实施办法，制定安全生产监督管理规划和目标，并组织实施；检查督促各业务板块建立安全生产保障体系，完善安全生产规章和制度，落实安全技术措施的情况，并组织考核；深入各业务板块监督检查安全管理和

安全防护措施落实情况，制止违法、违规作业行为，对存在违法违规安全行为的责任主体，联合属地相关管理部门，按程序下发隐患整改通知书或停工、停业整改通知书，责令其改正，并做好回访工作；全面了解各业务板块安全生产状况，对受监督业务板块的安全监督资料进行整理、立卷和归档，建立相应基础台账，实行规范化管理；参与各业务板块安全事故的调查处理和有关安全生产工作投诉事件的处理工作；做好上级交办的其他各项工作。

2、发行人治理结构

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，设经理 1 名，副经理 6 名。经理对董事会负责，行使公司经营管理职责；副经理根据《公司章程》的规定和经理的授权，履行相应的职责，协助经理工作，并对经理负责。《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做出了明确规定。

（1）股东

根据《公司章程》的规定，公司不设股东会，股东依照《公司法》行使下列职权：

- ①决定公司的经营方针和投资计划；
- ②委派和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- ③批准董事会的报告；

- ④批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- ⑤批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- ⑥对公司增加或减少注册资本作出决定；
- ⑦对发行公司债券作出决定；
- ⑧对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- ⑨修改公司章程。

（2）董事会

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，公司非职工董事由股东委派和更换，每届任期三年。董事会中的职工代表由公司职工民主选取产生。董事会由全体董事组成，其成员为 6 人，设董事长一名，可以设副董事长。董事长、副董事长由股东在委派的董事中指定和更换。董事会对股东负责，行使下列职权：

- ①向股东报告工作；
- ②执行股东的决定；
- ③决定公司经营计划和投资方案；
- ④制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- ⑤制订公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- ⑥制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- ⑦制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- ⑧决定公司内部管理机构的设置；

⑨决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项（下简称经理），并根据经理的提名决定聘任或解聘公司的副经理、财务负责人及其报酬事项；

⑩制订公司的基本管理制度；

⑪公司章程规定的其他职权。

（3）经理

根据《公司章程》的规定，公司设经理 1 名，副经理 6 名，经营班子成员由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：

①主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

②组织实施公司的年度经营计划和投资方案；

③拟订公司内部管理机构设置方案；

④拟订公司的基本管理制度；

⑤制定公司的具体规章；

⑥提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；

⑦决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

⑧董事会授予的其他职权。

3、发行人内控制度

近年来，随着各项业务的不断发展，发行人实力得到进一步增强，经营能力及范围得到了较大的提升。为了规范公司管理，完善各项工作制度，提高经济效益，公司依据国家法律法规及相关管理部门的规定，并结合自身特点和管理需要，从财务管理、资产管理、投融资管理、对外担保管理、内部控制等方面建立并健全了各项管理制度，通过制度化建设，加强业务管理、财务管理和风险控制，达到全面管控和规范运营。

（1）财务管理

财务管理方面，公司制定了《财务管理制度》，规范财务会计行为，加强财务管理，确保国有资产的保值增值。

（2）资产管理

资产管理方面，为加强公司固定资产和低值易耗品采购、使用、保管和报废等管理，保证公司资产安全和完整，提高低值易耗品采购、使用效率，充分发挥资产使用效能，公司制定了《资产管理制度》。公司资产管理部负责对公司办公资产的购置、验收、发放、使用、维护、报废进行全面监督与管理，并定期会同财务部对公司资产进行盘点。

（3）投融资管理

投融资管理方面，公司制定了《投融资管理制度》，对投融资组织和决策、投融资风险管理等进行了规定。制度涉及的投资行为包括固定资产投资、无形资产投资、权益性投资和金融投资等，融资指公司为保障经营活动所需资金而进行资金筹措的行为。

（4）项目工程预决算管理

项目工程预决算管理方面，公司制定了《项目工程预决算管理制度》，以控制建设工程成本和规范管理、实现项目的最优化成本组合为目标，对公司及所属企业实施工程建设项目的造价管理、价款变更调整程序及流程、付款比例、付款手续、竣工结算等进行了规定，明确了相关事项的审批部门及权限。

（5）内部控制

内部控制方面，公司制定了《内部控制制度》，对公司及所属企业各项经济活动的合法性、合规性以及内部控制制度的健全性、有效性进

行系统审计监督和评价，达到完善的内控制度、规范经营活动、改进财务工作、强化资产管理、确保资产保值增值的目的。内部审计工作主要包括财务收支审计、建设项目审计、经济责任审计、内部控制审计评价及各类专项审计。

（6）对外担保

对外担保方面，为规范本公司的对外担保行为，控制国有资产运营风险，确保国有资产保值增值，公司制定了《对外担保管理制度》，对被担保人资质、被担保人融资项目、反担保要求、担保金额及审批权限、担保合同条款等进行了规定。对于控股子公司以外的主体，公司依出资人要求提供担保。

（7）子公司管理制度

公司严格按照有关法律法规和相关规定对控股子公司进行管理。控股子公司根据《公司法》的要求建立公司治理结构，并结合实际情况建立健全经营和财务管理制度。公司通过行使股东权利决定控股子公司的主要领导任免和重要决策，使得各项制度和决策能够有效、快速地在子公司贯彻执行。子公司对日常生产经营活动实行自主经营、独立核算、自负盈亏；子公司对经营的资产负有保值增值的责任。

（8）关联交易制度

发行人制定了《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司关联交易制度》，规范关联方之间交易的财务处理。发行人遵循诚实、信用、平等、自愿、等价、有偿的原则进行关联交易管理，发行人关联交易价格参照第三方提供相同或类似服务的公平价格，由企业双方协商确定，发行人

依据具体的关联交易行为，签订相关的合同或协议，明确交易价格。

（9）突发事件应急管理制度

为确保公司的生产经营安全和提高处置突发事件的能力，加强突发事件信息披露的规范化建设，建立快速畅通的突发事件信息报告渠道，确保公司的各项应急措施能够得到有效实施，最大程度地预防和降低突发事件造成的影响和损失，依据《公司法》、《证券法》等法律法规，《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等自律规则，以及《公司章程》的规定，发行人制定了突发事件应急预案。公司对突发事件的处置实行统一领导、统一组织、快速反应、协同应对。该预案对突发事件的适用范围、组织体系及职责、预警和预防机制、应急处置方案、突发事件信息披露制度、公司管理层的应急选举方案以及责任追究等方面进行了明确规定。

（10）短期资金调度应急预案

短期资金调度应急预案方面，公司对于流动资金的把控建立了全面的管理机制，严格控制资金流向，确保资金用途合理明确。同时，企业为避免发生短期资金周转问题，特设立流动资金预警峰线，出现相关情况及时向总经理办公会汇报，防范发生生产经营风险，保证足够的资金安全。

（11）信息披露制度

为规范发行人发行债券相关信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护债券持有人合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《银行间

债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《企业债券管理条例》等法律法规和规范性文件以及公司《公司章程》的规定，制定了《非金融企业债务融资工具信息披露管理办法》。

（12）预算管理制度

发行人为加强公司各相关部门及由发行人投资的控股子公司或相对控股子公司的财务管理职能，提高全面预算管理水平，强化预算约束，保证国有资产的保值增值，特制定了《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司预算管理制度》。

（13）资金运营内控制度

资金运营内控方面，公司建立了全面的运营管理机制，严格把控资金流向。对于公司现金、支票及相关银行账户的使用规范有严格的制度约束，并制定专人扎口相关资金运营，做到账实相符，杜绝财务风险。

（14）资金管理模式

发行人的货币资金包括库存现金、银行存款及其他货币资金。在资金管理模式上，发行人制定了严格的货币资金管理制度，严格执行中国人民银行关于现金收付、库存管理的相关规定，同时对于公司银行存款账户的开立、使用、建账等做了详细规定，确保货币资金的安全、银行账户的独立。对于违反货币资金管理办法的行为，建立了一系列汇报、处罚机制。

4、发行人人员基本情况

（1）发行人董事及高级管理人员情况

发行人董事高级管理人员情况表

姓名	职务	性别	出生年月	任职期限
李强	董事长	男	1975.01	2025.12-至今
冯爱忠	董事、副总经理	男	1968.07	2019.03-至今
戴宏	董事、副总经理	男	1976.03	2019.03-至今
沈生泉	董事、副总经理	男	1969.05	2019.03-至今
沈建男	职工董事、财务负责人	男	1972.01	2019.03-至今

董事会成员简历分别如下：

董事会成员简历分别如下：

董事长：李强，男，1975年生，汉族，本科学历。历任苏州黎明新型塑料建材有限公司财务科长，苏州新益达化纤有限公司财务科长，江苏省吴中经济技术发展总公司财务监督员、财务部副主任、财务负责人、副总经理。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事长、总经理。

董事：冯爱忠，男，1968年生，汉族，本科学历。历任吴中区政府办行政监察科副科长，吴中区委办秘书科副科长、行政科科长，江苏省吴中经济技术发展总公司副总经理。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事、副总经理。

董事：戴宏，男，1976年生，汉族，本科学历。历任苏州吴中经济技术开发区安全环保办办事员、招商局办事员、建设局办事员、安监办副主任、政法委综治办综合科科长，江苏省吴中经济技术发展总公司战略投资部主任、资产管理部主任、行政部主任、副总经理。现任苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司董事长、法定代表人、总经理，江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事长、法定代表人。

董事：沈生泉，男，1969年生，汉族，本科学历。历任苏州制氧机厂职员，苏州水电解制氢设备公司职员，吴县市益豪摩托车实业有限公

司职员，苏州市吴中物流中心有限公司总经理助理、副总经理、总经理，苏州铁洋国际物流有限公司副总经理、总经理，苏州吴中经济技术发展总公司总经理助理，江苏省吴中经济技术发展总公司副总经理。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事、副总经理。

职工董事：沈建男，男，1972年生，汉族，专科学历。历任苏州医药采购供应站财务副科长、苏州礼安医药有限公司财务副科长、北京用友股份有限公司苏州分公司实施顾问和项目经理、江苏吴中医药集团有限公司财务副经理、江苏省吴中经济技术发展总公司财务部副主任。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司财务部主任、职工董事、财务负责人。

2、高级管理人员

总经理：李强，见董事会成员介绍。

副总经理：冯爱忠，见董事会成员介绍。

副总经理：戴宏，见董事会成员介绍。

副总经理：沈生泉，见董事会成员介绍。

财务负责人：沈建男，见董事会成员介绍。

根据中组发〔2013〕18号文《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》第三条规定：按规定经批准在企业兼职的党政领导干部，不得在企业领取薪酬、奖金、津贴等报酬，不得获取股权和其他额外利益。据核实，发行人高管中不存在公务员兼职领取报酬情况，符合中组发〔2013〕18号文《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》。

本所律师认为，发行人具有健全的组织机构及议事规则，组织机构及议事规则合法合规、符合公司章程；发行人高级管理人员的任职符合法律法规及公司章程的规定。本次发行人董事长、总经理变更为正常人事变动，不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力造成实质性不利影响。

（四）发行人的业务运营情况

1、经营范围及业务

发行人经营范围及业务

发行人经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：组织工业项目开发、土地开发；城市建设项目的投资、建设和管理。

根据《募集说明书》及发行人提供的说明，发行人及其子公司主营业务包括现代市政服务、房产开发（安置房）、园区项目建设三大板块。

2、主要在建工程

根据《募集说明书》，截至 2026 年 3 月末，发行人及其子公司主要在建工程如下：

发行人及其子公司截至 2026 年 3 月末主要在建工程情况

单位：万元、%

序号	工程名称	建设期	总投资	自有资金	资本金情况	已投金额	未来投资计划			合法合规情况
							2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	
1	2020-WG-71 金融用房	2021-2024	90,000.00	27,000.00	20.00	28.19	5,000.00	5,000.00	79,971.81	吴开管委审【2021】32 号、苏（2021）苏州市不动产权第 6012712 号
2	2025-WG-5 高端制造业集配服务中心项目	2025-2027	56,000.00	16,800.00	100.00	11,505.90	20,894.10	12,000.00	11,600.00	吴开管委审备(2025)185 号、地字第 3205062025YG0070590 号、施工许可编号 320506202512010101、建字第 3205062025GG0122583 号
3	生物医药一期商业	2024-2027	65,000.00	19,500.00	3,800.00	12,571.06	15,000.00	20,000.00	30,000.00	吴开管委审备〔2023〕125 号、地字第 320506202300054 号、建字第 320506202300039 号、施工许可证编号：320506202401050301
4	生物医药四期	2024-2027	300,000.00	90,000.00	12,600.00	41,995.91	50,000.00	80,000.00	170,000.00	吴开管委审备〔2022〕502 号、地字第 3205062024YG0065497 号、建字第 3205062024GG0072451 号、施工许可证编号：320506202501260101
合计			511,000.00	153,300.00	16,520.00	66,101.06	90,894.10	117,000.00	291,571.81	-

发行人主要在建工程取得国家有权部门的批准，合法合规、符合国家相关政策。

3、经发行人承诺及本所律师适当核查，发行人近三年内未因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚。

综上，本所律师认为，发行人及其子公司主要在建工程项目均已取得政府有权部门批准，项目合法合规、符合国家相关产业政策，且已取得的相关批复文件合法合规；且近三年发行人未因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等收到重大处罚。因此，对本次发行不构成重大影响。

4、经发行人承诺及本所律师适当核查，发行人不存在违规担保、吸收公众存款、违规融资、承担土地储备职能、与政府信用挂钩的误导性宣传等违法违规情形、被主管部门通报的情形。发行人不存在“名股实债”，不存在将权属不明的资产、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产等注入发行人的情况。发行人土地整理、基础设施建设、保障性安居工程等业务符合国家政策要求，承建项目证照齐全合规，均签订了合法合规且要素清晰的合同或协议。发行人不存在PPP项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形。发行人应收账款、其他应收款、预付账款及长期应收款等应收款项中不存在无经营背景、替政府融资的行为。发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其他部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情况。

综上，本所律师认为，发行人业务运营情况合法合规，对本次发行不构成重大影响。

（五）发行人的受限资产情况及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况情况

根据《募集说明书》，截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产为：

发行人截至 2026 年 3 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	30,985.75	保证金等
投资性房地产	705,034.61	抵押
合计	736,020.36	-

上述资产所有权、权益因抵押、质押等而受限制，但不影响发行人及子公司正常开展经营业务，尚不存在可预见的发行人及子公司因提供资产抵押、权益质押等而需承担法律风险的风险。

除上述受限资产外，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（六）或有事项

1、对外担保情况

根据发行人提供的财务报表，截至 2026 年 6 月末，发行人及其子公司对外担保明细如下表所示：

发行人及其子公司对外担保情况一览表

单位：万元

被担保人	与本公司关系	担保余额 (万元)	担保期限	担保人
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	27,750.00	2023.9.27-2026.9.27	江苏省吴中经济技术

被担保人	与本公司关系	担保余额 (万元)	担保期限	担保人
限公司				发展集团有限公司
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	1,000.00	2026.1.26-2027.1.26	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	3,000.00	2025.8.25-2026.8.25	苏州少士电子科技有限公司
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	15,000.00	2025.7.18-2026.7.18	苏州市吴中资产经营管理有限公司
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	2,850.00	2026.1.7-2029.1.7	苏州市吴中资产经营管理有限公司
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	1,000.00	2026.3.26-2027.3.25	苏州市吴中资产经营管理有限公司
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	19,000.00	2026.6.5-2029.6.5	苏州市吴中资产经营管理有限公司
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	10,000.00	2026.6.25-2027.6.15	苏州市吴中资产经营管理有限公司
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	10,000.00	2026.6.24-2027.6.14	苏州市吴中资产经营管理有限公司
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	5,000.00	2026.6.26-2027.6.16	苏州市吴中资产经营管理有限公司
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	25,408.00	2026.1.1-2050.12.31	苏州溪江实业发展有限公司
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	5,000.00	2026.6.16-2027.6.13	苏州溪江实业发展有限公司
苏州吴中国太发展有限公司	关联方	8,400.00	2019.9.19-2027.6.17	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业（有限合伙）	关联方	10,216.83	2021.02.03-2027.07.20	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业（有限合伙）	关联方	6,978.19	2020.08.14-2027.02.13	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
苏州市尹山湖集团物业管理有限公司	非关联方	275.00	2021.5.8-2039.1.28	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
苏州市尹山湖集团物业管理有限公司	非关联方	300.00	2021.7.1-2039.1.28	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
苏州市尹山湖集团物业管理有限公司	非关联方	411.76	2021.3.26-2039.1.28	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
合计		151,589.78		

发行人及其子公司的各项对外担保均按照《公司法》、公司章程的

规定履行了相关的程序和办理相关手续，合法合规；且发行人及其子公司均拥有规范的对外担保决策机制，谨慎实施对外担保重大决策。目前，各被担保人经营状况稳定，出现违约的可能性较低。综上所述，发行人财务状况合理，盈利能力较强，政府支持力度较大，具有较强的偿债能力。尚不存在可预见的发行人因提供担保而需承担保证责任的法律风险。

2、重大诉讼或仲裁

根据《募集说明书》、《审计报告》及发行人说明，经本所律师核查，截至2026年6月末，发行人及合并报表范围内子公司不存在对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼和仲裁事项。

3、存续债券情况

根据发行人的书面确认及查阅重要子公司的《企业信用报告》，发行人及重要子公司不存在存续债券有违约或延迟支付本息的情形；不会对本次注册产生重大影响。

（七）重大资产重组情况

发行人及其子公司近三年及一期无重大资产重组情况。

（八）信用增进情况

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，发行人本次发行未发生信用增进事项，不存在信用增进协议或信用增进函等与发行人发生信用增进有关的事项。

（九）需要说明的其他问题

1、发行人不属于国家审计署 2013 年全国政府性债务审计涉及的

7170 家融资平台公司名单范围内。发行人已于 2012 年调出银监会名单，自身现金流已实现债务覆盖。

2、截至法律意见书出具之日，发行人及所在地方政府已按照国发〔2014〕43 号文的相关要求进行存量债务的排查和甄别，发行人经过债务甄别，政府债务已全部置换完毕。

3、发行人及其所在地方政府已按照国发〔2014〕43 号文的相关要求进行存量债务的排查和甄别，根据存量债务纳入预算管理清理甄别工作方案时间要求，将发行人存量债务排查、甄别结果上报至苏州市财政局，上述流程严格按照相关法律、法规及规范性文件的要求。

4、发行人生产经营情况中，公益性事业经营符合国发〔2014〕43 号文等相关文件要求，发行人不存在由财政性资金逐年回购的代建（BT）建设项目。

5、发行人不在 2014 年土地专项审计的范围内，且未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

6、发行人是吴中区经济开发区管委会全资控股的国有企业，其主营业务包括现代市政服务、房产开发（安置房）、园区项目建设三大板块。

（1）现代市政服务业务

发行人现代市政服务业务其合作方式其实为委托代建方式，发行人的代建项目均合法进行，与吴中经济技术开发区管委会签订委托代建协议，协议明确双方权利、义务，包含合同必备条款，系双方真实意思表示且不违反相关法律、法规及规范性文件，合法有效，不存在损害投资人权益的情形。

根据《募集说明书》披露，经发行人自我核查并征询苏州市财政局，发行人现代市政服务业务不存在替政府项目垫资的情形，符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财预〔2017〕50号、财金〔2018〕23号等相关文件规定，合法合规。

(2) 房地产开发业务

发行人房地产开发业务主要为安置房项目和商品房项目。

其中，安置房项目主要由苏州市吴中建业发展有限公司组织实施，主要情况如下：

截至 2026 年 3 月末发行人已完工安置房项目建设情况

单位：万元、%

项目主体	项目名称	所在区域	总投资额	已确认收入	已销总额	销售进度	未完成销售原因	合法合规情况
苏州市吴中建业发展有限公司	尹山安置小区四期	开发区郭巷街道	32,000	21,000	21,000	66.00	陆续交房并逐步确认收入	吴发改投[2010]112号 选字第 32050620100190号 吴地[2011]17号 吴环综[2010]199号
苏州市吴中建业发展有限公司	汤堡安置小区	开发区郭巷街道	20,000	805	805	4.00	陆续交房并逐步确认收入	吴发改投[2010]113号 选字第 32050620100156号 吴环综[2010]201号
天鸿伟业置地有限公司	文溪花园（四期）（全标段）	开发区越溪街道	194,000	160,100	160,100	83.00	陆续交房并逐步确认收入	吴发改投[2010]211号 选字第 320506201100174号 吴地[2012]32号 吴环综[2010]282号
天鸿伟业置地有限公司	文溪五期安置小区项目（全标段）	开发区越溪街道	210,805	188,800	188,800	90.00	陆续交房并逐步确认收入	吴开管委审（2019）243号 选字第 320506201800112号 苏吴地拨复（2019）8号
天鸿伟业置地有限公司	尹西一村	开发区郭巷街道	80,285	56,100	56,100	70.00	陆续交房并逐步确认收入	选字第 320506201900132号 苏吴地拨复（2020）4号

天鸿伟业置地有限公司	尹西二村	开发区郭巷街道	172,400	123,400	123,400	72.00	陆续交房并逐步确认收入	吴开管委审（2020）14号 选字第 320506201900106号 苏吴地拨复（2020）15号
天鸿伟业置地有限公司	南石湖花园三期	开发区城南街道	141,400	87,100	87,100	62.00	陆续交房并逐步确认收入	吴开管委审（2019）198号 选字第 320506201900105号 苏吴地拨复（2019）36号
天鸿伟业置地有限公司	南石湖花园四期	开发区城南街道	282,571	189,000	189,000	67.00	陆续交房并逐步确认收入	吴开管委审（2019）246号 选字第 320506201900118号 苏吴地拨复（2020）5号
天鸿伟业置地有限公司	新思家园五期	开发区横泾街道	70,000	60,000	60,000	86.00	陆续交房并逐步确认收入	吴开管委审（2020）255号 选字第 320506202000025号 苏吴地拨复（2021）20号
天鸿伟业置地有限公司	尹西三村	开发区郭巷街道	85,000	50,400	50,400	59.00	陆续交房并逐步确认收入	吴开管委审（2020）236号 用字第 320506202000014号 苏吴地拨复（2020）236号
合计	-	-	1,288,461	936,705	936,705	-	-	-

截至 2026 年 3 月末发行人主要在建安置房项目建设情况

单位：万元、平方米

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	项目建设期	总投资额	已投资额
天鸿伟业置地有限公司	文溪花园（四期）（二区）	安置房	越溪街道	2023 年-2026 年	50,000.00	17,800.00
天鸿伟业置地有限公司	文溪花园九期	安置房	越溪街道	2023 年-2026 年	42,000.00	10,800.00
合计			-	-	92,000.00	28,600.00

（续上表）

项目名称	未来三年资本支出			资金来源	预售面积	项目批文等合规情况
	2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年			

项目名称	未来三年资本支出			资金来源	预售面积	项目批文等合规情况
	2026年4-12月	2027年	2028年			
文溪花园（四期）（二区）	10,000.00	12,000.00	11,200.00	企业自筹解决 30% 自有资金、70%融资解决	82,113.84	吴开管委审（2023）35号 苏吴地拨复（2023）23号
文溪花园九期	10,000.00	10,000.00	11,200.00	企业自筹解决 30% 自有资金、70%融资解决	49,474.48	吴开管委审(2023)118号 苏吴地拨复(2024)10号
合计	20,000.00	22,000.00	22,400.00	-	-	-

根据《募集说明书》披露，经发行人自我核查并征询苏州市财政局，发行人房产开发（安置房）业务不存在替政府项目垫资的情形，符合国发〔2014〕43号文、财综〔2016〕4号文、国发〔2010〕19号文、国办发〔2015〕40号文等相关文件的规定，合法合规。

综上，发行人主要安置房项目取得的相关合法合规文件见上表，均合法合规。除上述已经披露的项目外，发行人及其子公司暂无其他在建安置房及在建商品房项目。

（3）园区项目建设业务

发行人该业务板块的主要运营模式：发行人接受吴中经济技术开发区管委会的委托，从事开发区内土地一级开发的业务，负责开展主要工业园区的土地整理工作，公司垫资进行土地一级整治。征地拆迁整治完成并验收通过后，进入招、拍、挂流程前，吴中经济开发区管委会按照前期整治开发成本并加成约 16%的比率确认为土地整理业务收入。不管该片整治土地是否完成出让，均立即确认收入，并及时安排应收款返还，一般按照五年内逐年等额进行回款。

发行人园区项目建设业务的各项工作均严格按照相关法律、法规及

规范性文件的要求，且根据真实意思表示签订协议，严格按照协议条款执行相关工作。发行人进行土地整理的地块投资计划及计划出让时间由吴中经济开发区管委会根据苏州市和吴中经济开发区地区规划决定，发行人园区项目建设业务收入来源于吴中经济开发区管委会支付的土地整理业务回款，不受土地出让时间及金额的影响。发行人仅从事土地整理业务，不从事土地储备工作，发行人当地土地储备统一由苏州市吴中区土地储备中心负责。发行人不在近三年土地专项审计的范围内，且未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

根据《募集说明书》披露，经发行人自我核查并征询苏州吴中经济开发区财政局，发行人园区项目建设业务不存在替政府项目垫资的情形，采用固定收益率加成模式回款，符合国发〔2014〕43号文、国发〔2010〕19号文、国办发〔2015〕40号文、财综〔2016〕4号文等相关法律法规与有关政策规定，合法合规。

五、本次发行对投资人的保护

（一）根据募集说明书，发行人对违约事件、违约责任进行了明确的解释与披露；对违约处置措施、争议解决机制等内容的约定及披露合理明确，符合法律法规、规范性文件及自律规则，合法有效。

（二）根据募集说明书，发行人对持有人会议机制、议案设置内容、表决程序、决议效力范围等均进行了明确的设置和披露，上述内容均符合法律法规、规范性文件及自律规则，合法有效。

（三）根据募集说明书，发行人对主动债务管理的方式等进行了明确

的设置和披露，上述内容均符合法律法规、规范性文件及自律规则，合法有效。

（四）根据募集说明书，本期中期票据未设置投资人保护条款，符合法律法规、规范性文件及自律规则，合法有效。

第三部分 总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、发行人是在中华人民共和国境内依法设立的有限责任公司，属于非金融企业法人，现依法有效存续，是交易商协会会员，具备发行本期中期票据的主体资格。

2、发行人不属于国发〔2010〕19号文规定的地方政府融资平台公司。

3、本期发行已取得了必要、合法、有效的批准和授权，且已取得交易商协会出具的《接受注册通知书》。

4、发行人委托的本期发行的主承销商、律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师均具有相应的业资质和为本期发行提供中介服务的主体资格。本期债券的承销方式等事项均符合《管理办法》、《业务指引》、《工作规程》的规定。

5、本期发行的《募集说明书》披露的内容，符合《募集说明书指引》的要求和《管理办法》等有关规定。

6、截止本法律意见书出具之日，除发行人已披露的重大法律事项以外，未发现发行人存在对本期发行构成重大法律障碍的其他重大法律事

项和潜在的重大法律风险。

7、本期发行符合《公司法》、《银行法》、《管理办法》、《业务指引》等法律、行政法规及规范性文件的有关规定，有关申报材料的法律手续完备、有效。

8、就本期发行事项，发行人应当根据《管理办法》、《业务指引》、《信息披露规则》等规定履行信息披露义务。

9、发行人不存在违反国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文、财预〔2010〕412号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、审计署2013年第24号和32号公告、财预〔2017〕50号文、财预〔2017〕87号、财金〔2018〕23号文等国家相关政策、“六真”原则的情况。

10、本期发行不会增加政府债务或政府隐性债务规模。

(本页无正文，为《江苏百年英豪律师事务所关于江苏省吴中经济技术开发区集团有限公司 2026 年度第三期中期票据的法律意见书》之签章页)



经办律师：陈文凯

经办律师：朱晓燕

2026 年 9 月 29 日