

江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
2026 年度第十二期超短期融资券
募集说明书

发行人:	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
注册金额:	人民币40.00亿元
本期发行金额:	人民币3.00亿元
发行期限:	266天
担保情况:	无担保及其他信用增进措施
信用评级机构:	无评级

牵头主承销商、簿记管理人及存续期管理机构：上海银行股份有限公司

二〇二六年四月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者，请认真阅读本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。

本公司及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

本公司董事会已批准本募集说明书，本公司全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议（如有）、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（如有）或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，本公司无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关链接详见“第十七章 备查文件”。

目录

重要提示	1
第一章 释义	6
第二章 风险提示及说明	8
一、本期债务融资工具的投资风险.....	8
二、发行人相关风险.....	8
第三章 发行条款	18
一、主要发行条款.....	18
二、发行安排.....	19
第四章 募集资金运用	21
一、募集资金的使用.....	21
二、募集资金的管理.....	21
三、发行人承诺.....	22
四、偿债资金来源及计划安排.....	23
第五章 发行人基本情况	25
一、基本情况.....	25
二、历史沿革.....	26
三、控股股东和实际控制人.....	29
四、独立性情况.....	30
五、重要权益投资情况.....	31
六、组织结构、公司治理及内控制度.....	35
七、人员基本情况.....	42
八、主营业务经营情况.....	45
九、在建工程及拟建项目	79
十、发行人发展战略.....	82
十一、所在行业状况.....	82

十二、关于符合国家法律法规及相关政策要求的自查.....	91
第六章 发行人主要财务状况	97
一、发行人近年财务报告编制及审计情况.....	97
二、发行人主要财务数据.....	99
三、主要财务指标分析.....	105
四、发行人盈利能力分析.....	130
五、发行人偿债能力分析.....	131
六、发行人营运能力分析.....	132
七、发行人有息债务情况.....	132
八、发行人关联方关系及其交易.....	144
九、重大或有事项以及其他重大事项.....	146
十、受限资产情况.....	147
十一、金融衍生产品投资情况.....	148
十二、重大投资理财产品.....	148
十三、海外投资情况.....	148
十四、直接债务融资计划.....	148
十五、其他重要事项.....	148
第七章 发行人资信状况	150
一、发行人主要银行授信情况.....	150
二、发行人债务违约记录.....	151
三、发行人直接融资工具偿还情况.....	151
第八章 发行人 2025 年 1-9 月基本情况	153
一、发行人 2025 年 1-9 月主营业务情况	153
二、发行人 2025 年 1-9 月财务情况	155
三、发行人 2025 年 1-9 月资信情况	163
四、其他需要说明的重要事项.....	165

第九章 本期债务融资工具信用增进情况	166
第十章 税项	167
一、增值税	167
二、所得税	167
三、印花税	167
第十一章 信息披露安排	169
一、发行人信息披露机制	169
二、信息披露安排	170
第十二章 持有人会议机制	174
一、会议目的与效力	174
二、会议权限与议案	174
三、会议召集人与召开情形	174
四、会议召集与召开	177
五、会议表决和决议	178
六、其他	180
第十三章 投资人保护条款	182
第十四章 主动债务管理	183
一、置换	183
二、同意征集机制	183
第十五章 违约、风险情形及处置	188
一、违约事件	188
二、违约责任	188
三、偿付风险	188
四、发行人义务	188
五、发行人应急预案	189
六、风险及违约处置基本原则	189

七、处置措施.....	189
八、不可抗力.....	190
九、争议解决机制.....	190
十、弃权.....	190
第十六章 发行的有关机构	191
一、发行人.....	191
二、主承销商/簿记管理人	191
三、本期债务融资工具存续期管理机构.....	191
四、律师事务所.....	191
五、会计师事务所.....	191
六、登记、托管、结算机构.....	192
七、集中簿记建档系统技术支持机构.....	192
第十七章 备查文件	193
一、备查文件.....	193
二、查询地址.....	193
三、网站.....	193
附件：主要财务指标计算公式	195

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、应收账款回收风险

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 21.86 亿元、43.72 亿元、98.99 亿元和 93.86 亿元，主要为应收吴中经济技术开发区管理委员会的委托代建项目建设款项。随着吴中区政府近年来对民生工程方面的投入不断增加，财政支出规模不断扩大，在当前中国经济增长放缓的环境下，未来苏州市吴中区财政收入可能会出现波动，从而对政府偿债能力造成一定影响，应收账款存在一定的回收风险。

2、有息债务较高的风险

近年来，由于公司投资项目及规模有较大增长，公司的债务规模也不断扩大。近三年及一期末，公司负债总额分别为 562.76 亿元、615.46 亿元、672.60 亿元和 710.73 亿元，呈逐年增长趋势。截至 2025 年 3 月末，发行人共有有息债务 584.97 亿元，占负债总额 82.31%。未来几年随着发行人业务规模的增长，发行人的有息负债规模可能会进一步增加，将影响发行人的偿债能力。

3、经营活动产生的现金流量净额波动的风险

发行人主要从事基础设施建设业务，对银行借款依赖程度高，发行人集团融资总额大。近三年及一期，发行人经营活动现金流净额分别为-10.66 亿元、-21.96 亿元、12.07 亿元和-9.06 亿元，其中经营性现金流出分别为 59.92 亿元、73.45 亿元、50.20 亿元和 20.55 亿元。发行人子公司安置房建设的开发成本和子公司项目前期的开发支出较大，且项目建设周期相对较长，从而导致现金流出较大，一旦政府回款速度放慢，发行人可能面临资金面紧张的风险。

(二) 情形提示

近一年以来发行人不存在涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形，发行人涉及 MQ.7（重要事项）的情况如下：

1、2024 年度，发行人营业利润为 14,513.44 万元，较去年同期减少 7,679.39 万元，下降 34.60%，主要为当年租金业务存在租金优惠政策，但营业成本不变，导致营业收入减少，利润下降。2025 年 1-3 月，发行人营业收入 102,724.84 万元，较去年同期减少 211,793.48 万元，下降 67.34%；2025 年 1-6 月，发行人营业收入 206,081.52 万元，较去年同期减少 315,518.36 万元，下降 60.49%。2025 年 1-9 月，发行人营业收入 284,418.49 万元，较去年同期减少 366,436.81 万元，下降 56.30%，主要为当期安置房收入较去年同期大幅减少。

2、2024 年 3 月，发行人披露关于变更审计机构的公告，审计机构由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为众华会计师事务所（特殊普通合伙）。本次变更属于发行人日常经营活动范围，不会对公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

3、2025 年 5 月 27 日，中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)接到中国银行间交易商协会自律处分决定书，涉及赣州建控投资控股集团有限公司（以下简称赣州建控）和德阳经开区发展（控股）集团有限公司（以下简称德阳经开）。主要为中兴华所在赣州建控 2021-2023 年年报审计过程中对赣州建控投资性房地产风险评估程序、实质性审计程序执行不到位，未对异常情况保持职业怀疑；中兴华所在德阳经开 2022-2023 年年报审计过程中对德阳经开贸易业务风险评估程序、实质性审计程序执行不到位，未有效识别关联关系、保持职业怀疑。中国银行间交易商协会对中兴华所通报批评，责令中兴华所针对本次事件中暴露出的问题进行全面深入的整改，并在收到处分决定书之日起 20 个工作日内向交易商协会提交书面整改报告，对赣州建控相关年度审计报告签字注册会计师靳军、刘孟及德阳经开相关年度审计报告签字注册会计师张舸、耿槩分别予以通报批评。本次注册发行引用的 2022 年度审计报告由中兴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。

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 2022 年度审计报告由中兴华会计师事务所出具, 2023-2024 年度年度审计报告由众华会计师事务所(特殊普通合伙) 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。

4、2025 年 12 月 3 日, 发行人披露了公司董事发生变动以及撤销监事会的公告, 根据公司股东出具的《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司股东决定》, 免去江福根、邱晓峰公司董事会董事职务, 现董事会成员为李强、冯爱忠、戴宏、沈生泉、张少怡、沈建男。其中: 李强为董事长, 李强同时也是执行公司事务的董事; 免去江福根原公司董事长、执行公司事务的董事职务。其中: 沈建男为职工董事, 由职工代表选举产生。此外, 经股东决定, 公司撤销监事会, 史华星、蔡学锋、顾明森公司监事职务, 公司不设监事、监事会或审计委员会。

上述变动程序符合《公司法》等法律法规及公司章程的相关规定。根据发行人的说明: 上述事项不会影响公司日常管理和正常生产经营, 亦不会对公司财务状况及偿债能力造成不利影响。该事项不影响公司董事会、监事会已通过决议的有效性。公司承诺所披露信息的真实、准确、完整、及时, 并将严格按照银行间债券市场有关自律规则的规定, 履行相关后续信息披露义务。

除上述情形外, 近一年以来发行人不涉及其他 MQ.7 (重要事项) 情况。

除上述情况外, 发行人 2025 年度经营情况、财务情况、资信情况未发生重大不利变化, 未发生法律重大事项, 2025 年度发行人未发生其他需披露的重大事项。

二、发行条款提示

本期债务融资工具发行不涉及含权发行条款。

三、投资人保护机制相关提示

(一) 持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，如涉及本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数表决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，如涉及变更本期债务融资

工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更本期债务融资工具受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，发行人向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取本期债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（三）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”章节中特别议案的

表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“主动债务管理”章节之“同意征集机制”实施重组。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除文中另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人/本公司/公司/ 吴中经发	指	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司（原“江苏省吴中经济技术发展总公司”）
债务融资工具	指	非金融企业债务融资工具，即具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
超短期融资券	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在 270 天以内还本付息的债务融资工具
本期债务融资工具/ 本期超短期融资券	指	指江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2026 年度第十二期超短期融资券
募集说明书	指	指发行人为本期债务融资工具的发行而根据有关法律法规划制作的《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2026 年度第十二期超短期融资券募集说明书》
本次发行	指	指本期超短期融资券的发行
主承销商	指	指上海银行股份有限公司
簿记管理人	指	指上海银行股份有限公司
存续期管理机构	指	指上海银行股份有限公司
集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和其他承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2024-2026 年度超短期融资券承销协议》
余额包销	指	主承销商按照承销协议的规定，在规定的发行日后，将未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会

银行间市场	指	全国银行间债券市场
人民银行	指	中国人民银行
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
实名记账式	指	采用上海清算所的登记托管系统以记账方式登记和托管
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)
近一年及一期末	指	2024 年末及 2025 年 3 月末
近三年	指	2022 年、2023 年及 2024 年
近三年及一期	指	2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-3 月
近三年及一期末	指	2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 3 月末
工作日	指	每周一至周五及可能正常营业的周六、周日，不含法定节假日或休息日
元	指	如无特别说明，指人民币元
吴中开发区/经开区	指	苏州吴中经济技术开发区
吴中开发区管委会/ 吴中经济技术开发区 管委会	指	苏州吴中经济技术开发区管理委员会
开发区财政/吴中开 发区财政/开发区财 政局	指	苏州吴中经济技术开发区财政局

第二章 风险提示及说明

本期债务融资工具无担保及其他信用增进措施，风险由投资者自行承担。投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，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。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的可能。在本期债务融资工具存续期限内，若市场利率波动，这将使投资者投资本期债务融资工具的收益水平带来不确定性。

（二）流动性风险

本期债务融资工具发行之后在银行间债券市场流通，但公司无法保证本期债务融资工具在债券市场交易流通的活跃性，从而可能影响其流动性。

（三）偿付风险

本期债务融资工具不设担保及其他信用增进措施，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期债务融资工具的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳，发行人的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期债务融资工具的按期足额兑付。

二、发行人相关风险

（一）财务风险

1、存货占比较高且结转较慢的风险

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 503.43 亿元、511.71 亿元、502.23 亿元和 521.34 亿元，占同期总资产比例分别为 64.47%、61.29%、56.31% 和 55.91%。发行人存货主要为开发成本及合同履约成本，金额逐年上升且金额

较大，但存货结转较慢，存货规模的不断扩大将会对公司资金形成占用，进而影响到资金周转速度。存货水平较高对发行人的短期偿债能力造成一定的影响，若未来存货占比进一步提高，将导致发行人资产流动性进一步下降，从而对本期债券的偿付带来一定的不确定性。

2、应收账款回收风险

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 21.86 亿元、43.72 亿元、98.99 亿元和 93.86 亿元，主要为应收吴中经济技术开发区管理委员会的委托代建项目建设款项。随着吴中区政府近年来对民生工程方面的投入不断增加，财政支出规模不断扩大，在当前中国经济增长放缓的环境下，未来苏州市吴中区财政收入可能会出现波动，从而对政府偿债能力造成一定影响，应收账款存在一定的回收风险。

3、其他应收款回款风险

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 28.71 亿元、32.09 亿元、39.95 亿元和 40.25 亿元。虽然其他应收款对手方均是吴中区国有控股企业，回款风险较小，但若出现经济放缓或经营管理不善，影响了对手方盈利能力和现金流，将会对发行人其他应收款的回款造成不利影响。

4、其他应付款波动风险

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 37.86 亿元、19.74 亿元、46.85 亿元和 62.16 亿元，主要是经开区财政局划入的暂挂往来款项，为提供或接受劳务预收的暂时未结转收入的款项。发行人存在其他应付款波动的风险。

5、债务规模扩张较快风险

近年来，由于公司投资项目及规模有较大增长，公司的债务规模也不断扩大。近三年及一期末，公司负债总额分别 562.76 亿元、615.46 亿元、672.60 亿元和 710.73 亿元，呈逐年增长趋势。未来几年，随着发行人业务规模的增长，发行人的债务规模可能会进一步增加，债务规模扩张较快将影响发行人的偿债能力。

6、受限资产较大风险

截至 2025 年 3 月末，发行人所有权受限资产规模较大，合计 46.79 亿元。受限资产主要为土地、房产等。若发行人的受限资产进一步上升，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。

7、短期偿债压力较大风险

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 56.71 亿元、59.56 亿元、76.65 亿元和 83.07 亿元，一年内到期的非流动负债分别为 71.20 亿元、83.94 亿元、123.12 亿元和 134.59 亿元，发行人存在短期偿债压力较大的风险，短期偿债压力大可能造成发行人流动性风险。

8、对外担保较大的风险

截至 2025 年 3 月末，公司对外担保余额为 8.87 亿元，对外担保数额较大。公司对外担保对象主要为吴中区内的开发建设和建筑施工主体。如果被担保对象经营情况下滑，可能对发行人未来偿债能力带来不利影响。

9、盈利能力波动的风险

作为吴中经济开发区重点工程和重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，发行人承建项目大部分涉及市政工程，盈利水平较低。近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 39.52 亿元、57.47 亿元、84.90 亿元和 10.27 亿元，同期的净利润分别为 1.25 亿元、1.37 亿元、1.42 亿元和 0.23 亿元，盈利水平呈波动态势，可能会对公司偿债能力造成一定影响。

10、子公司盈利能力较弱及亏损的风险

截至 2024 年末，发行人全资及控股子公司共有 43 家，部分子公司从事城市基础设施和配套设施等项目的开发及建设，项目投资回收期较长，目前正处于初期阶段，盈利能力较差，存在亏损情况。尽管亏损规模均较小，但未来如果子公司亏损规模持续扩大，可能会对发行人偿债能力造成影响。因此，发行人部分子公司存在盈利能力较弱及亏损风险。

11、有息债务较高的风险

近年来,由于公司投资项目及规模有较大增长,公司的债务规模也不断扩大。近三年及一期末,公司负债总额分别为 562.76 亿元、615.46 亿元、672.60 亿元和 710.73 亿元,呈逐年增长趋势。截至 2025 年 3 月末,发行人共有有息债务 584.97 亿元,占负债总额 82.31%。未来几年随着发行人业务规模的增长,发行人的有息负债规模可能会进一步增加,将影响发行人的偿债能力。

12、未来资本支出压力较大风险

发行人在建项目包括横泾中学扩建工程项目等,预计未来 5 年仍需投入超 10 亿元,发行人存在未来资本支出压力较大风险。

13、来自政府支付的资金流入占比较大风险

发行人承担了较多的吴中区基础设施建设项目,发行人现代市政服务、房产开发(安置房)及园区项目建设业务的工程委托方均为政府,与政府相关的业务收入占发行人收入比例较高。如果未来政府规划出现变化,将会对发行人的收入结构或收入规模产生一定影响。

14、政府补贴收入不确定风险

近三年,发行人获得政府补贴分别为 6,596.47 万元、6,470.82 万元和 4,801.08 万元,主要补贴内容为自来水、污水管网建设等方面的运营补贴。如果发行人未来的政府补贴出现明显下降,将对公司的盈利能力和现金流造成一定影响。

15、经营活动产生的现金流量净额连续为负的风险

发行人主要从事基础设施建设业务,对银行借款依赖程度高,发行人集团融资总额大。近三年及一期,发行人经营活动现金流净额分别为-10.66 亿元、-21.96 亿元、12.07 亿元和-9.06 亿元,其中经营性现金流出分别为 59.92 亿元、73.45 亿元、50.20 亿元和 20.55 亿元。发行人子公司安置房建设的开发成本和子公司项目前期的开发支出较大,且项目建设周期相对较长,从而导致现金流出较大,一旦政府回款速度放慢,发行人可能面临资金面紧张的风险。

16、经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别是 49.25 亿元、51.49 亿元、62.27 亿元和 11.49 亿元，经营活动产生的现金流量净额分别是-10.66 亿元、-21.96 亿元、12.07 亿元和-9.06 亿元，经营性现金流多年为负数，对债务的保障能力较弱。

17、偿债能力指标波动的风险

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.67、2.57、1.96 和 1.95；速动比率分别为 0.44、0.46、0.50 和 0.53；资产负债率分别为 72.07%、73.72%、75.41% 和 76.22%。发行人部分偿债能力指标波动，可能对发行人偿债能力产生一定影响。

18、应收类款项集中度较高的风险

2025 年 3 月末，发行人应收账款前五大客户合计占比为 95.33%，其中应收苏州吴中经济开发区财政分局的款项余额占比为 90.76%，这部分款项集中度较高，且回款依赖于吴中区财政资金的安排，可能对发行人的现金流带来不利的影响。

19、安置房去化进度较慢的风险

2025 年 3 月末，发行人已完工安置房总投资额 64.34 亿元，已确认收入金额 43.69 亿元，部分安置房项目完工较久但销售进度偏低。如若未来该部分安置房销售进程受阻，可能对发行人的盈利水平产生不利影响。

20、审计机构被处罚的风险

2025 年 5 月 27 日，中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)接到中国银行间交易商协会自律处分决定书，涉及赣州建控投资控股集团有限公司（以下简称赣州建控）和德阳经开区发展（控股）集团有限公司（以下简称德阳经开）。主要为中兴华所在赣州建控 2021-2023 年年报审计过程中对赣州建控投资性房地产风险评估程序、实质性审计程序执行不到位，未对异常情况保持职业怀疑；中兴华所在德阳经开 2022-2023 年年报审计过程中对德阳经开贸易业务风险评估程序、实质性审计程序执行不到位，未有效识别关联关系、保持职业怀疑。中国银行间交

易商协会对中兴华所通报批评，责令中兴华所针对本次事件中暴露出的问题进行全面深入的整改，并在收到处分决定书之日起 20 个工作日内向交易商协会提交书面整改报告，对赣州建控相关年度审计报告签字注册会计师靳军、刘孟及德阳经开相关年度审计报告签字注册会计师张舸、耿槲分别予以通报批评。本次注册发行引用的 2022 年度审计报告由中兴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。

（二）经营风险

1、投融资管理风险

发行人承建的城市基础设施项目主要为道路建设、土地开发等，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外土地整理动迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

2、经济周期风险

受国民经济运行周期的影响，燃气、水务、公用事业、城市基础设施建设等行业亦呈现出明显的周期性，如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对发行人的盈利能力产生不利影响。

3、原材料价格波动风险

发行人市政公用行业属资源、材料消耗性行业，未来物价上涨等因素，有可能导致供水所需药剂、热电所需煤炭、燃气所需天然气等价格上涨，工程建设的管材、钢材、水泥、砂石等原材料价格上升。因此，公司在未来经营过程中可能面临原材料价格波动的风险，可能对发行人部分板块的盈利能力造成一定影响。

4、土地资产价格波动风险

土地整理收入是发行人基础设施建设板块中重要的收入来源。吴中开发区内大量优质的土地资源为其业务发展和资金投入提供了重要支撑。土地出让收入依赖于房地产市场形势以及土地价格的变化，一旦未来宏观经济形势变化引起土地出让价格出现较大波动，则可能会对发行人的盈利能力、偿债能力和经营性现金流产生一定影响。

5、多行业经营风险

发行人经营范围跨越多个行业，包括土地整理、污水处理、物流业、供电供气 and 房地产开发（安置房）等，发行人从事多元化经营需要资金投入，企业若缺乏自有资金，对外筹资则可能有一定的财务风险。此外，在经营模式上以及业务整合上，由于发行人开展了多行业经营，可能造成管理上的缺失，存在一定的多行业经营风险。

6、项目运营风险

发行人主要从事吴中经济技术开发区内基础设施代建、安置房、土地整理等项目，该类项目建设流程多、周期长，耗资金额大，且项目建设运营相对复杂，任何一个环节出现问题都可能影响发行人整体的正常运营，所以发行人存在一定的项目运营风险。

7、合同履行风险

近年来，发行人主营业务以政府委托代建、安置房、园区建设等为主，主要交易对手方均为吴中经济开发区管委会。在未来的运营过程中，政府出现财务困难时，可能会出现履约困难，回款不及时的情况。因此，发行人未来存在一定的合同履行风险。

8、关联交易风险

公司的关联交易主要为关联担保与关联应收应付、往来款项。如果关联方生产经营情况发生重大不利变化，将会对发行人的生产经营活动和资金情况产生一定影响。

9、合同定价风险

发行人部分业务涉及公用事业，而我国公用事业产品价格的形成一定程度上延续了计划经济条件下的政府定价模式。虽然目前公司承担的公用事业业务价格形成机制中，加入了市场化的成分，但基本仍属于政府主导定价的模式。因此，这种在定价过程中排斥市场供求关系的情况，会使发行人面临公用事业定价风险。

10、资产划转的风险

发行人是吴中开发区主要的基础设施建设主体和资产管理运营平台，由吴中开发区管委会直接管理，拥有政府的政策优势和信用支持。吴中开发区管委会作为公司的实际控制人在项目和资金等方面给予发行人大力支持，但是未来发行人可能存在优质资产被划出的风险。

11、工程委托方支付能力较弱的风险

发行人现代市政服务业务中的委托代建业务委托方主要是吴中经济技术开发区管委会。工程委托方支付能力与地方区域经济以及地方政府的财政能力有关，吴中经济技术开发区管委会尚未出现拖欠或未按合同支付发行人工程款的现象。未来，如果吴中经济技术开发区管委会出现未按期支付款项的情况，发行人将面临工程委托方支付能力较弱的风险。

12、项目收益与融资无法自平衡风险

由于公司安置房销售价格由政府统一制定，项目销售对象为拆迁安置户，安置房项目销售价格略高于实际发生成本，若未来该部分人工等实际成本增高，安置房销售价格不变的话，则公司安置房项目存在项目收益与融资无法自平衡风险。

13、项目完工风险

公司安置房建设需要公司先进行融资后进行建设，项目建设取决于公司建设投入进度，若公司融资安排未及时到位，安置房项目可能存在一定的完工风险。

14、群体性事件突发风险

由于安置房销售均直接面向安置拆迁户，尽管公司安置房建设均为政府统一安排，但由于安置拆迁户涉及人员众多，公司已经制定了突发事件应急预案，但不排除突发群体性事件的可能性。

15、租金及其他业务收入连续亏损风险

发行人租金及其他业务主要是出租收入，近三年及一期，分别实现收入 4.99 亿元、7.15 亿元、6.45 亿元和 1.33 亿元，收入总体呈增长趋势，毛利润分别为 -11,894.79 万元、-2,571.07 万元、-3,858.01 万元和 3,942.12 万元，毛利为负主要系部分工业厂房处于培育期租金减免，且过去三年受到疫情影响所致，尤其是 2022 年度租金减免较多，未来发行租金及其他业务不排除进一步亏损的可能性。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

发行人子公司数量较多，且涉及公共事业、基础设施建设、房地产开发等多个行业，管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致公司战略难以如期顺利实施。

2、人员管理风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批高素质的业务骨干和核心人员，不断地吸引优秀人才，在发行人产业链不断延伸、经营规模持续扩大、业务范围继续拓宽的过程中，对发行人的人力资源管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力高素质人才需求也在不断增长，对高素质人才的吸引方面还处于相对劣势，可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

3、业务整合风险

未来几年，为进一步加快苏州市吴中区基础设施和公用事业发展，吴中区政府将进一步加大对发行人的支持力度。发行人可能进一步通过重组或整合其他政府所属企业等方式扩展主营业务，提高经营性资产和经营性收入比重。该类重组

可能涉及到本公司下属子公司在产权关系、人事结构、业务板块等诸多方面的调整，使公司面临因此带来的不确定因素以及可能出现的重组整合风险。

4、突发事件管理风险

公司的决策权、经营管理权均属于董事会，并按照公司章程有序运转。高管人员失联等突发事件的发生会对现行公司治理结构产生影响，从而改变公司现有治理结构，甚至影响公司的正常运作。

(四) 政策风险

1、政府补贴政策风险

发行人在进行市场化经营、实现经济效益的同时，承担了较多的吴中区基础设施建设项目，这些项目投资额大，并且项目本身盈利能力较弱，对发行人经营效益有较大影响。因此，政府的财政投入和补贴收入是发行人持续性经营的有效补充，如果政府财政投入及补贴政策发生变化，将对发行人盈利能力产生一定影响。

2、房地产行业政策风险

在“房住不炒”行业政策的基调下，房地产市场持续处于较为严格的监管环境之中。在房地产金融监管力度持续强化的背景下，偏紧的信贷环境或将对发行人房地产业务板块资金平衡带来一定挑战。

3、劳工薪酬政策风险

发行人所从事的市政公用行业属于劳动密集型行业，劳动力成本占比较高。如果国家劳工薪酬政策发生变动，比如提高最低薪酬水平等，将会导致劳动力成本上升，从而对发行人盈利能力产生一定不利影响。

4、土地政策变化风险

从当前苏州吴中经济技术开发区的土地出让情况来看，近三年来，工业及商业用地的出让面积有所波动，但平均成交价格逐年上涨。发行人主要负责吴中经济开发区范围内土地整理开发、市政工程代建等业务，吴中经开区财政局将按照

实际土地整理成本加成一定比例确认为发行人的收入。发行人土地整理开发业务需服从吴中区总体土地出让计划，如果国家相关土地政策发生变化，将对发行人土地出让业务收入带来较大的影响。

5、基础设施建设领域政策风险

基础设施建设是发行人的重要主营业务之一，其对行业政策变动具有较高的敏感性，属于典型的政策导向型行业。其产品定价机制、行业管理体制、监管政策的调整时间与力度均具有一定的不确定性，会对发行人经营收入和盈利水平产生影响，使其面临一定的政策风险。

6、地方政府债务政策变化风险

2014 年 10 月，国务院出台了国发〔2014〕43 号文，财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范。近期地方政府债务政策不断变化，地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响，导致地方政府债务政策变化风险。

7、政府定价风险

发行人提供污水处理、供电供汽等产品和服务，其价格由苏州吴中经济技术开发区政府审定和监管，开发区政府在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润来确定相关产品或服务的价格（收费）标准。如果未来污水处理、供电供汽等业务成本上涨，而政府相关部门未能及时调整价格，将会对发行人盈利能力产生不利影响，因而存在一定的政府定价风险。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期超短期融资券名称	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2026 年度第十二期超短期融资券
发行人	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
待偿还直接债务融资余额	截至募集说明书签署日，除本期超短期融资券的发行以外，发行人待偿还债券融资余额为 190.20 亿元，其中：企业债券待偿还余额 6.00 亿元、公司债券待偿还余额 66.00 亿元、定向债务融资工具 26.00 亿元，中期票据 60.00 亿元，超短期融资券 32.20 亿元
注册通知书文号	中市协注【2024】SCP260 号
注册金额	人民币 40.00 亿元（RMB4,000,000,000.00 元）
本期发行金额	人民币 3.00 亿元（RMB300,000,000.00 元）
本期超短期融资券期限	266 天
计息年度天数	平年为 365 天，闰年为 366 天
票面金额	人民币壹佰元（RMB100.00 元）
发行方式	本期超短期融资券由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行
主承销商	由上海银行股份有限公司担任
簿记管理人	由上海银行股份有限公司担任
存续期管理机构	由上海银行股份有限公司担任
集中簿记建档系统技术支持机构	由北京金融资产交易所有限公司担任
托管机构	由银行间市场清算所股份有限公司担任
托管方式	实名记账式
承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本期超短期融资券
票面利率	票面利率为固定利率，由集中簿记建档结果确定
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
发行价格	按面值平价发行，发行价格为 100 元

公告日	2026 年【04】月【30】日
发行日	2026 年【05】月【06】日-2026 年【05】月【07】日
起息日	2026 年【05】月【08】日
缴款日	2026 年【05】月【08】日
债权债务登记日	2026 年【05】月【08】日
上市流通日	2026 年【05】月【09】日
付息日	2027 年【01】月【29】日
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	<p>(1) 利息的支付</p> <p>本期超短期融资券的利息随本金一起支付。付息日为 2027 年【01】月【29】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。本期超短期融资券利息的支付通过托管人办理。利息支付的具体事项按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。根据国家税收法律法规，投资人投资超短期融资券应缴纳的有关税费由投资人自行承担</p> <p>(2) 本金的兑付</p> <p>本期超短期融资券到期一次还本。本期超短期融资券的兑付日为 2027 年【01】月【29】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。</p> <p>本期超短期融资券到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期超短期融资券本息的兑付由债券托管人办理。本息兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明</p>
兑付日	2027 年【01】月【29】日
信用评级机构及评级结果	无
担保情况	无担保
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
担保情况及其他增信措施	无担保
适用法律	本期债务融资工具的所有法律条款均适用中华人民共和国法律

二、发行安排

(一) 集中簿记建档安排

1、本期超短期融资券簿记管理人为上海银行股份有限公司，本期超短期融资券承销团成员须在 2026 年【05】月【06】日【9:00】时至 2026 年【05】月【07】日【18:00】时，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2026 年度第十二期超短期融资券申购要约》(以下简称“《申购要约》”)，申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元(含 1,000 万元)，申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

3、本期债务融资工具簿记建档时间原则上不进行调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，本机构承诺延长前会预先进行充分披露，延长时长不低于 30 分钟。延长后的簿记建档截止时间不晚于 18:30。各承销商请仔细阅读《申购说明》。

(二) 分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者应为全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规及部门规章等另有规定的从其规定)。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

(三) 缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年【05】月【08】日 15:00 点前。

2、簿记管理人将在 2026 年【05】月【07】日通过集中簿记建档系统发送《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2026 年度第十二期超短期融资券配售确认及缴款通知书》(以下简称“《缴款通知书》”)，通知每个承销团成员的获配超短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 15:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：上海银行

资金账号：98000019585

资金开户行：上海银行股份有限公司

人行支付系统号：325290000012

汇款用途：江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2026 年度第十二期超短期融资券承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期超短期融资券发行结束后，超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

在本期债务融资工具债权债务登记日的次一工作日（2026 年【05】月【09】日），本期债务融资工具即可在全国银行间债券市场按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行流通转让。

（六）其他需说明的安排

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金的使用

本期超短期融资券募集资金 3.00 亿元，发行人计划将募集资金用于偿还到期债务融资工具本金，具体情况如下：

图表 4-1 本期超短期融资券募集资金用途

单位：万元、%

发行人	债券名称	发行金额	债券余额	起息日	到期日	利率	增信措施	拟偿还日期	募集资金拟使用金额		主承销商	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			
江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	25 吴中经发 SCP011	30,000.00	30,000.00	2025/08/14	2026/05/11	1.69	信用	2026/05/11	30,000.00	-	华夏银行	偿还到期债务融资工具本金	否
合计		30,000.00	30,000.00	-	-	-		-	30,000.00	-	-	-	-

二、募集资金的管理

发行人财务部负责本期超短期融资券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

对于本期超短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于超短期融资券募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，在上海银行股份有限公司开立了募集资金专项账户，并与上海银行签订监管协议，规定由上海银行监

督募集资金的使用情况，确保募集资金用于募集说明书披露的约定用途，募集资金专项账户如下：

户名：江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

开户行：上海银行股份有限公司苏州吴中支行

账号：03003955981

中国人民银行支付系统号：325305052076

发行人承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用募集资金，保证募集资金专款专用。

三、发行人承诺

发行人承诺所募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务。不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。募集资金不得用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不得直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。发行人承诺募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需求，不用于长期投资。

本公司已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本公司承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更

用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

本公司承诺对地方政府隐性债务（如有）涉密信息做到严格保密，将建立健全保密制度，严格约束相关业务人员，若因发行人或相关人员的不当行为导致信息泄露及造成不良影响的，发行人及相关人员将承担相应的法律责任。发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举措债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

四、偿债资金来源及计划安排

发行人将按照超短期融资券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的市场运作，履行到期还本付息的义务。

（一）偿债资金来源

发行人偿债资金将主要来源于其经营活动现金流和筹资活动现金流。

1、发行人强大的资产实力和盈利能力

截至 2025 年 3 月末，发行人总资产 932.44 亿元。发行人目前已基本形成了由现代市政服务、安置房销售、园区建设等板块组成的主营业务体系，近三年及一期，发行人营业收入分别为 39.52 亿元、57.47 亿元、84.90 亿元和 10.27 亿元；净利润分别 1.25 亿元、1.37 亿元、1.42 亿元和 0.23 亿元。发行人营业收入持续增长，对本期超短期融资券的偿还起到有力的保障作用。发行人经营状况稳定，具备良好的盈利能力。随着苏州吴中经济技术开发区后续基础设施项目建成及前期投入逐步产生效益，发行人的资产规模还将进一步扩大，盈利能力也将进一步增强。

2、较好的资信和融资能力

发行人自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。发行人凭借自身良好的资信状况，与多家金融机构保持着良好的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力。截至 2025 年 3 月末，发行人在各家商业银行的授信总额为 486.19 亿元，实际已使用 412.71 亿元，尚有 73.48 亿元授信额度未使用。发行人可通过间接融资筹措本期超短期融资券还本付息所需资金。此外，发行人积极开拓多元化的融资渠道，增强融资能力。截至本募集说明书签署日，发行人已在交易所和银行间市场等成功发行各类直接融资产品，包括企业债券、公司债券、中期票据、超短期融资券、定向工具等。截至目前，发行人均能按时或提前归还各项债务本金并足额支付利息，无不良信用记录。

（二）偿债计划安排

为确保本期超短期融资券本息正常兑付，维护持有人合法利益，发行人为本期超短期融资券按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括指定专门组织与人员、设计工作流程、制定管理措施、加强信息披露、做好组织协调等，努力形成一整套确保债券安全兑付的内部机制。

1、设立偿付工作小组

发行人将指定专门人员成立偿付工作小组，负责本息偿付及相关工作。小组成员包括公司高管、财务部负责人等，自成立起至兑付日，全面负责安排还款资金来源、到期本息兑付及相关事务。

2、加强募集资金使用监督和管理

发行人将根据内部财务管理制度，加强募集资金管理，确保募集资金用于披露目的。财务部门将定期审查、监督募集资金使用情况及还款来源落实情况，保证到期足额还本付息。

3、严格执行信息披露工作

发行人将遵循真实、合法、准确、清晰的信息披露原则，发行人偿债能力、募集资金使用等情况接受投资人监督，防范偿债风险。

第五章 发行人基本情况

一、基本情况

注册名称	: 江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
法定代表人	: 李强
注册资本	: 人民币 500,000.00 万元
实收资本	: 人民币 500,000.00 万元
设立（工商注册）日期	: 1991 年 5 月 15 日
统一社会信用代码	: 91320506251362428X
住所	: 苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号
邮政编码	: 215104
电话	: 0512-66565119、66565126
传真	: 0512-66565126
企业性质	: 有限责任公司
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。

江苏省吴中经济技术发展集团有限公司于 1991 年经原吴县人民政府批准成立，是吴中区和吴中经济开发区主要的资产管理运营平台和项目投资建设主体，也是苏州市政府重点打造和支持的大型国有企业之一，主要进行工业、商业和住宅土地的开发、建设及经营管理，并承担开发区内道路、桥梁、管网、绿化等基础设施建设任务。同时，在苏州市人民政府的指导下，接受吴中区政府和吴中经济开发区管委会的委托，承担辖区范围内生态环境建设、东太湖水环境保护和提升社会公共服务功能等任务。近年来由于吴中经济开发区发展迅速，投资建设项目较多，所以企业在开发区承接了较多的开发建设项目。自成立以来，企业一直致力于城市开发建设。经过多年的发展，企业目前已成为苏州市吴中区资产规模最大、经营收益性项目最多、资产质量最为优良的企业。

发行人承诺,苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司作为出资人仅以出资额为限承担有限责任,相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制,公司不承担政府融资职能,自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

(1) 发行人本部及合并范围内不存在“名股实债”的情况。

(2) 发行人的土地开发整理业务、基础设施建设业务和房地产(安置房)开发业务运营合法合规,发行人主要通过委托代建模式开展基础设施建设主营业务和安置房开发业务,相应的业务模式、会计处理等均符合国发〔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 号文、财金〔2018〕23 号文等法律法规,业务开展合法合规。

(3) 发行人业务不涉及政府投资基金、回购其他主体项目,不存在 PPP 项目、BT 模式,发行人不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

(4) 发行人来自政府的应收账款、其他应收款均存在对应的工程背景,符合国家相关规定。以上款项合法合规,有正常的经营业务背景,不存在替政府融资的行为。

(5) 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。

(6) 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形。

(7) 发行人不存在以股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的情况。

经征询苏州市财政局意见,以上情况属实,发行人业务经营合法合规,不存在增加地方政府隐性债务的情况。

二、历史沿革

江苏省吴中经济技术发展集团有限公司前身为吴县新区龙南经济技术开发公司，经吴县人民政府批准成立于 1991 年 5 月 15 日，主管部门为吴县计划委员会，初始注册资本为 1,000.00 万元，货币形式出资。

1992 年 4 月，根据吴县人民政府的批准，发行人吸收合并吴县新区长桥经济技术开发区公司，并变更名称为吴县经济技术发展总公司。

2001 年 9 月，根据苏州市吴中区人民政府和江苏省工商管理局的批准，发行人将名称变更为江苏省吴中经济技术发展总公司。

2003 年 8 月，根据苏州市吴中区国有资产管理委员会和苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，发行人从资本公积中转出 4,000.00 万元现金增加注册资本，增资后发行人注册资本为 5,000.00 万元。同时，将股东由吴县计划委员会变更为苏州吴中经济技术开发区管委会。经苏州市嘉泰联合会计师事务所验资确认，并出具了嘉会验字〔2003〕737 号验资报告。

2006 年 2 月，根据苏州市吴中区国有资产管理委员会和苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，发行人从资本公积中转出 5,000.00 万元现金增加注册资本，增资后发行人注册资本为 10,000.00 万元。经苏州市嘉泰联合会计师事务所验资确认，并出具了嘉会验字〔2006〕X30 号验资报告。

2006 年 7 月，根据苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，开发区管委会向发行人货币注资 10,000.00 万元，增资后发行人注册资本为 20,000.00 万元。经苏州市嘉泰联合会计师事务所验资确认，并出具了嘉会验字〔2006〕X285 号验资报告。

2008 年 9 月，根据苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，开发区管委会向发行人货币注资 20,000.00 万元，增资后发行人注册资本为 40,000.00 万元。经苏州市嘉泰联合会计师事务所验资确认，并出具了嘉会验字〔2008〕292 号验资报告。

2008 年 12 月，根据苏州市吴中区国有资产管理委员会和苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，发行人从资本公积中转出 45,000.00 万元的财政拨款增加注册资本，增资后发行人注册资本为 85,000.00 万元。经苏州天安会计师事务所验资确认，并出具了苏安验〔2008〕463 号验资报告。

2009 年 4 月，根据苏州市吴中区国有资产管理委员会和苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，开发区管委会向发行人注资 80,000.00 万元货币资金，增资后发行人注册资本为 165,000.00 万元。经苏州天安会计师事务所验资确认，并出具了苏安验〔2009〕185 号验资报告。

2009 年 6 月，根据苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，开发区管委会向发行人货币注资 58,000.00 万元，增资后发行人注册资本为 223,000.00 万元。经苏州天安会计师事务所验资确认，并出具了苏安验〔2009〕380 号验资报告。

2009 年 11 月，根据苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，开发区管委会向发行人货币注资 77,000.00 万元，增资后发行人注册资本为 300,000.00 万元。经苏州天安会计师事务所验资确认，并出具了苏安验〔2009〕704 号验资报告。

2010 年 4 月，根据苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，开发区管委会向发行人货币注资 200,000.00 万元，增资后发行人注册资本为 500,000.00 万元。经苏州天安会计师事务所验资确认，并出具了苏安验〔2010〕151 号验资报告。

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）批复同意，江苏省吴中经济技术发展总公司企业类型由全民所有制变更为国有独资公司，公司中文名称变更为“江苏省吴中经济技术发展集团有限公司”；公司注册资本为 500,000.00 万元人民币，出资人、法定代表人、经营范围均未改变。

上述事项均已办理工商变更登记，公司最新注册资金（实收资本）为人民币 500,000.00 万元。截至本募集说明书签署之日，公司注册资本及股权结构未发生

变化。公司不存在以土地储备、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及公益资产等注资的情况，也不存在突击注资、虚假注资的情况，且不存在股权质押。

公司法定代表人变更如下：

1992 年 4 月 4 日，公司法人由顾进江变更为石建农，1995 年 4 月 21 日，公司法人变更为张学仁；2004 年 6 月 28 日，公司法人变更为范永齐；2008 年 1 月 2 日，公司法人变更为刘叶明；2011 年 9 月 27 日，公司法人变更为郁克铭；2017 年 11 月 30 日，公司法人变更为江福根；2025 年 12 月 2 日，公司法人变更为李强，均为正常人事调动。

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准，苏州吴中经济技术开发区管理委员会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。2022 年 6 月 30 日，公司已收到苏州市吴中区市场监督管理局出具的准予公司股东变更通知书并完成相应的变更。

发行人最新股东出资情况如下所示：

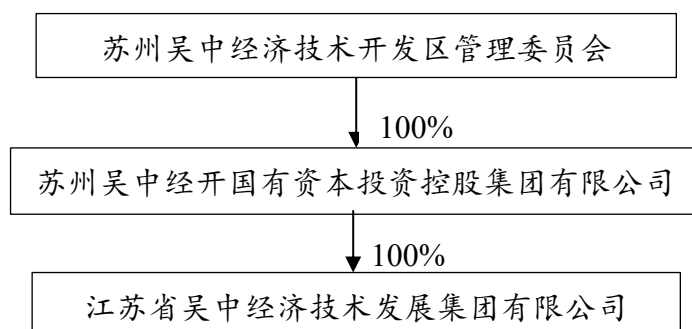
图表 5-1 截至募集说明书披露日发行人股东及出资情况表

单位：万元、%

出资人名称	资本金份额	出资比例	出资方式
苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司	500,000.00	100.00	现金
合计	500,000.00	100.00	-

三、控股股东和实际控制人

图表 5-2 发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人为苏州吴中经济技术开发区管理委员会，发行人的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。

（一）发行人实际控制人情况

吴中区为原来的吴县市，2000年12月31日，经国务院批准，撤销吴县市，原吴县市辖区分设为吴中区与相城区，吴中区保留财政独立。吴中区位于苏州南部，东连苏州工业园区及昆山，南接吴江，西衔太湖，与无锡、浙江省湖州市隔湖相望，全区陆地面积742.00平方公里，太湖水域面积约1,459.00平方公里，占太湖面积的五分之三，下辖一个国家级太湖旅游度假区、一个国家级农业示范园，一个国家级经济开发区（即吴中经济开发区）、七个镇、八个街道和穹窿山风景管理区。

吴中开发区成立于1993年，2012年12月，经国务院批准升格为国家级经济技术开发区，位于吴中区的南部，北依苏州古城，东连中国-新加坡苏州工业园区，西接苏州国家高新技术开发区和苏州太湖国家旅游度假区。规划面积150平方公里，下辖4个街道办事处，33个村（社区），总人口46.60万人，其中常住人口15.40万。经过20多年开发建设，打造了吴中综合保税区、东太湖科技金融城、吴淞江科技产业园等六大产业载体，形成了以吴中太湖新城为引领，城南建成区、越溪城市副中心、尹山湖·独墅湖双湖板块为支撑的“一体两翼”城市发展新格局。

目前，开发区的产业主要为：电子信息、生物医药、装备制造、精密机械、新能源新材料等5大工业科技产业和检验检测及认证、服务贸易、金融、设计、

文体旅游等 5 大高端现代服务业，同时以机器人、智能制造为代表的新兴科技项目和以大数据、云计算、物联网、智慧城市等为代表的现代服务产业快速发展，吸引了耐克森、伟创力、爱信 AW、永旺梦乐城等世界五百强在内的国内外 4000 多家企业投资落户。

(二) 发行人控股股东情况

苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司持有发行人 100% 股权，为发行人控股股东。苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司成立于 2022 年 6 月 10 日，注册资本为人民币 70 亿元，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（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，苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司经审计的合并报表总资产 1,562.02 亿元，净资产 441.48 亿元。

截至本募集说明书签署日，公司控股股东持有发行人的股份未被质押，亦不存在其他股份受限情况。

四、独立性情况

发行人根据相关法律法规，制定了较为完善的公司治理结构，发行人的董事会是公司的最高决策机构，全面负责公司的各项工作的开展。并且，发行人在人员、业务、资产、财务、机构上完全分开，实现了业务及资产独立、财务独立、机构完整，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

(一) 业务方面独立情况

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动；发行人根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

(二) 人员方面独立情况

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

（三）资产方面独立情况

发行人与控股股东在资产方面已经分开，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于公司的生产经营活动。

（四）机构方面独立情况

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

（五）财务方面独立情况

发行人与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

五、重要权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司

截至 2024 年末，发行人纳入合并报表的子公司有 43 家，情况如下表所示：

图表 5-3 截至 2024 年末发行人纳入合并范围的子公司

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所占比例	控股性质	是否合并
1	苏州市吴中物流中心有限公司	2001.12	3,000.00	100	直接	是
2	苏州市吴中资产经营管理有限公司	2003.12	246,000.00	100	直接	是

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所占比例	控股性质	是否合并
3	苏州吴中机器人产业发展有限公司	2006.03	20,000.00	100	直接	是
4	苏州市东吴国际货运代理有限公司	2007.03	500.00	100	间接	是
5	苏州铁洋国际物流有限公司	2007.12	1,000.00	100	间接	是
6	苏州吴中河东污水处理有限公司	2004.06	10,000.00	100	直接	是
7	苏州吴中经济开发区人力资源职介有限公司	2008.05	200.00	100	直接	是
8	苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司	2008.06	150,000.00	70	直接	是
9	苏州天鸿伟业置地有限公司	2008.11	50,000.00	100	直接	是
10	苏州市吴中建业发展有限公司	2009.01	236,000.00	100	直接	是
11	苏州吴中科技园创业服务中心有限公司	2009.01	1,000.00	100	间接	是
12	苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司	2010.08	100,000.00	100	直接	是
13	苏州鼎鑫投资有限公司	2010.09	20,000.00	100	直接	是
14	苏州市东吴仓储有限公司	2010.05	500.00	100	间接	是
15	苏州市雍景山庄酒店有限公司	2011.03	1,000.00	100	间接	是
16	苏州鼎鸿物业管理有限公司	2011.03	500.00	100	间接	是
17	苏州溪江实业发展有限公司	2011.11	150,000.00	100	间接	是
18	苏州市吴中区吴中热能有限公司	1995.01	300.00	70	间接	是
19	苏州腾越精密制造有限公司	2011.12	20,000.00	100	间接	是
20	苏州芯之园精密金属部件有限公司	2011.05	100,000.00	70	间接	是
21	苏州吴中吴淞江污水处理有限公司	2012.11	2,000.00	100	直接	是
22	苏州市江远热电有限责任公司	1995.12	11,500.00	70	直接	是
23	苏州市吴中城镇建设发展有限公司	2013.06	60,000.00	100	直接	是
24	苏州市吴中区溪秀饭店有限公司	2014.09	500.00	100	间接	是
25	苏州溪江商业管理有限公司	2015.01	1,000.00	100	直接	是
26	苏州石湖金陵花园酒店有限公司	2015.04	1,000.00	100	间接	是

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所占比例	控股性质	是否合并
27	苏州吴中经开投资促进有限公司	2018.02	1,000.00	100	直接	是
28	苏州吴中融展科技产业发展有限公司	2018.02	100,000.00	100	直接	是
29	苏州吴中经济技术开发区经开地产服务有限公司	2018.02	200.00	100	直接	是
30	苏州吴中经济技术开发区经开全媒体信息有限公司	2018.04	100.00	100	直接	是
31	苏州吴中太湖新城污水处理有限公司	2019.08	3,000.00	100	间接	是
32	苏州吴中数字科技产业发展有限公司	2019.01	10,000.00	100	间接	是
33	苏州吴中生物医药产业发展有限公司	2019.01	15,000.00	100	间接	是
34	苏州焕美企业管理有限公司	2019.07	1,000.00	100	直接	是
35	苏州鼎宏银诚物业服务服务有限公司	2020.06	1,288.00	51	间接	是
36	苏州市吴中区商城贸易有限责任公司	1998.04	100.00	100	直接	是
37	苏州鼎盛商业保理有限公司	2020.11	20,000.00	100	直接	是
38	苏州旺谷科技创业服务有限公司	1993.05	1,000.00	100	间接	是
39	苏州吴中经济开发区公交场站管理有限公司	2010.09	100.00	100	直接	是
40	苏州少士电子科技有限责任公司	2021.12	3,600.00	100	间接	是
41	苏州吴中经开市政管理服务有限公司	2022.02	5,000.00	100	直接	是
42	苏州沪铁鸿伟投资有限公司	2024.12	1,000.00	51	间接	是
43	苏州宸苏企业管理有限公司	2023.08	500.00	60	直接	是

主要全资或控股子公司基本情况介绍：

1、苏州市吴中建业发展有限公司

苏州市吴中建业发展有限公司成立于 2009 年 1 月，注册资本 23.60 亿元人民币。经营范围：城市基础设施和配套设施、市政工程设施、商业设施的开发与建设；绿化工程施工。许可项目：房地产开发经营。

截至 2024 年末，苏州市吴中建业发展有限公司总资产 174.86 亿元，总负债 143.61 亿元，所有者权益 31.25 亿元。2024 年度，苏州市吴中建业发展有限公司实现营业收入 9.60 亿元，净利润 0.71 亿元。

2、苏州市吴中资产经营管理有限公司

苏州市吴中资产经营管理有限公司成立于 2003 年 12 月，注册资本 24.60 亿元人民币。经营范围：政府授权范围内的国有及集体资产的投资、经营、管理；自有房屋租赁；物业管理；停车场管理；装饰材料销售；汽车租赁。一般项目：住房租赁。

截至 2024 年末，苏州市吴中资产经营管理有限公司总资产 212.67 亿元，总负债 193.50 亿元，所有者权益 19.17 亿元。2024 年度，苏州市吴中资产经营管理有限公司实现营业收入 5.95 亿元，净利润-1.28 亿元，亏损主要系租赁地产有免租或者减租期，收入无法覆盖成本。

3、苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司

苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司成立于 2010 年 8 月，注册资本 10.00 亿元人民币。经营范围：对吴中经济开发区内城乡一体化项目的投资、建设及管理；市政工程、建筑工程、绿化景观工程、照明工程的设计与施工。

截至 2024 年末，苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司总资产 117.27 亿元，总负债 103.42 亿元，所有者权益 13.85 亿元。2024 年度，苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司实现营业收入 5.36 亿元，净利润 0.49 亿元。

4、苏州天鸿伟业置地有限公司

苏州天鸿伟业置地有限公司成立于 2008 年 11 月，注册资本 5.00 亿元人民币。经营范围：房地产开发与经营。物业管理；自有房屋租赁。一般项目：房地产咨询。

截至 2024 年末，苏州天鸿伟业置地有限公司总资产 183.98 亿元，总负债 174.45 亿元，所有者权益 9.53 亿元。2024 年度，苏州天鸿伟业置地有限公司实现营业收入 57.37 亿元，净利润 1.81 亿元。

(二) 发行人联营、合营企业情况

图表 5-4 截至 2024 年末发行人主要联营企业情况

单位：万元、%

企业名称	持有股权	注册资本	注册地址
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业(有限合伙)	24.00	90,000.00	苏州市
苏州吴中经开产业基金有限公司	36.90	198,000.00	苏州市
苏州湖锐置业有限公司	30.00	220,000.00	苏州市

重要联营企业情况：

1、苏州市天凯汇润产业投资合伙企业(有限合伙)

苏州市天凯汇润产业投资合伙企业(有限合伙)成立于 2019 年 5 月，注册资本 9.00 亿元人民币。经营范围：产业投资、股权投资、创业投资及咨询、企业管理服务、企业管理咨询。（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，苏州市天凯汇润产业投资合伙企业(有限合伙)总资产 6.43 亿元，总负债 5.26 亿元，所有者权益 1.17 亿元。2024 年度，苏州市天凯汇润产业投资合伙企业(有限合伙)实现营业收入 0 亿元，净利润-0.18 亿元。

2、苏州吴中经开产业基金有限公司

苏州吴中经开产业基金有限公司成立于 2016 年 7 月，注册资本 19.80 亿元人民币。经营范围：创业投资、股权投资、企业管理服务。（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，苏州吴中经开产业基金有限公司总资产 11.39 亿元，总负债 0.77 亿元，所有者权益 10.62 亿元。2024 年度，苏州吴中经开产业基金有限公司实现营业收入 0.01 亿元，净利润-0.28 亿元。

3、苏州湖锐置业有限公司

苏州湖锐置业有限公司成立于 2023 年 2 月，注册资本 22.00 亿元人民币。
经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建筑劳务分包（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：不动产登记代理服务（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）。

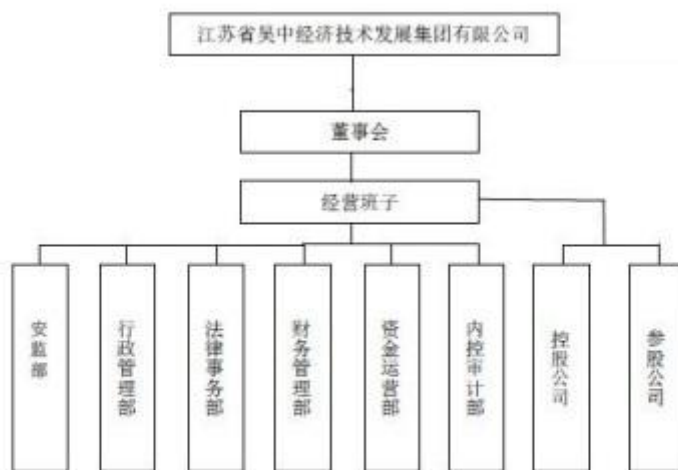
截至 2024 年末，苏州湖锐置业有限公司总资产 72.61 亿元，总负债 49.10 亿元，所有者权益 23.51 亿元。2024 年度，苏州湖锐置业有限公司实现营业收入 10.05 亿元，净利润 1.93 亿元。

六、组织结构、公司治理及内控制度

（一）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。

图表 5-5 发行人组织结构图



公司各主要部门职能如下：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

(二) 公司治理

发行人是依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规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举产生。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（以下简称经理），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) 制定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。

（三）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、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》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《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露管理办法》，该办法涵盖了公开信息披露及定向信息披露。

2、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。

3、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》。发行人按照《国资预算管理办法》的要求，结合公司全面预算管理的内容，建立了一套既符合国资委要求、又适应公司需要的经营预算体系。通过预算体系，实

现事前预警、事中控制及事后反馈的管理要求，促进公司的有效经营、有效管理及资源的有效配置，提高资产运营效益，实现资产保值增值。

4、财务管理制度

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。

企业财务报告制度包含三个方面：

(1) 公司应当有定期的财务报告制度。各子公司应当在每月度结束后 10 天、每季度结束后 15 天、每年度结束后 30 天之内，将其财务报表报送到公司总部财务部。如果出现了“第四条 4.（总体财务状况出现异动或者出现值得关注的情形）”中的两种情形，则各相应的子公司应该对发行人上述情况做出分析和解释，找出异动或者值得关注的原因，并且应当提出改进的措施。这些分析、解释以及改进措施应当连同财务报表一起送达公司总部的财务管理部。

(2) 公司总部的财务管理部应当对子公司的财务报表进行审核、分析。由于对子公司的财务分析会影响到公司总部的投资决策，因此财务管理部应当在每季度结束后 10 天、每年度结束后 20 天内，以书面形式将子公司的财务状况向分管领导报告。详细的分析报告以及报表以附录形式给出。

(3) 对于公司总部的财务报告，财务管理部应当采用上述财务分析方法，在每季度结束后 10 天、每年度结束后 20 天内，以书面形式将公司总部的财务状况向分管领导报告。详细的分析报告以及报表以附录形式给出。

5、投融资管理制度

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。

6、对外担保制度

对外担保方面，为规范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、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。

8、内部控制制度

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。

9、资产管理制度

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》。下属子公司苏州市吴中资产经营管理有限公司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。

10、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。

11、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，并指定专人扎口相关资金运营，做到账实相符，杜绝财务风险。

12、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。在资金管理模式下，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。

13、短期资金调度应急预案

短期资金调度应急预案方面，公司建立流动资金全面管理机制，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，出现了相关情况及时向董事会汇报，防范发生生产经营风险，保证足够的资金安全。

14、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。

七、人员基本情况

(一) 发行人董事及其他高级管理人员简介

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事及高级管理人员情况如下：

图表 5-6 发行人董事及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
张少怡	董事	男	1963.03	2024.04-至今
沈建男	职工董事、财务负责人	男	1972.01	2019.03-至今

根据中组发〔2008〕7号文（《公务员职务任免与职务升降规定（试行）》）第十三条规定：公务员因工作需要到机关外兼任职务的，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬。发行人董事及高级管理人员均不存在兼职政府公务员以及领取薪酬的情况。

发行人高级管理人员设置符合中组部《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》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

1、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，同时兼任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：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开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：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。

董事：张少怡，男，1963 年生，本科学历，历任太湖度假区总公司副总经理，苏州市木渎镇政府副镇长、党委副书记，苏州吴中国太发展有限公司董事长。现任江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事。

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

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。

3、公司部分董事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，除以下披露的兼职信息外，发行人董事和高级管理人员未在其他合并范围外的单位兼职：

图表 5-7 董事、高级管理人员兼职情况

姓名	发行人任职	公务员 兼职情 况	合并范围外公司兼职情况	薪酬领取情 况
李强	董事长	无	苏州市吴中创业投资有限公司董事	仅在发行人 处领薪
			苏州国发科技小额贷款有限公司董事	
			苏州市吴中产业优化基金发展有限公司董事	
			苏州吴中创优置业有限公司监事	
			江苏省吴中宿城工业园开发有限公司监事	
			苏州吴中生物医药服务平台管理有限公司监事会主席	
冯爱忠	董事、副总经理	无	无	仅在发行人 处领薪
戴宏	董事、副总经理	无	无	仅在发行人 处领薪
沈生泉	董事、副总经理	无	无	仅在发行人 处领薪
张少怡	董事	无	无	仅在发行人 处领薪
沈建男	职工董事、财务负责人	无	无	仅在发行人 处领薪

(二) 人员结构情况

截至 2025 年 3 月末，公司共有职工 181 人，整体文化水平较高，素质较好。

图表 5-8 按受教育程度划分的人员结构表

单位：人、%

学历构成	人数	占比
------	----	----

学历构成	人数	占比
硕士	4	2.21
本科	115	63.54
专科及以下	62	34.25
合计	181	100.00

图表 5-9 按年龄结构划分的人员结构表

单位：人、%

年龄	人数	占比
55 岁以上	14	7.73
45 岁及以上	38	20.99
40 岁(含)-45 岁	31	17.13
35 岁(含)-40 岁	50	27.62
35 岁以下	48	26.52
合计	181	100.00

八、主营业务经营情况

（一）经营范围

发行人经营范围：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（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）。

（二）营业收入构成

近三年及一期，发行人营业收入、营业成本、毛利及毛利率结构如下：

图表 5-10 近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

收入构成	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
------	---------	---------	---------	--------------

		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现代市政 服务业务	委托代建	156,600.09	39.62	109,361.89	19.03	70,601.93	8.32	21,159.98	20.60
	租金及相 关业务	49,930.34	12.63	71,513.17	12.44	64,467.11	7.59	13,303.07	12.95
	污水处理	11,098.71	2.81	8,464.60	1.47	15,217.39	1.79	4,152.62	4.04
	物流业	8,796.43	2.23	7,548.19	1.31	5,769.12	0.68	905.75	0.88
	供电供汽	19,861.04	5.03	22,002.49	3.83	20,213.06	2.38	1,680.77	1.64
	酒店服务	4,516.06	1.14	7,004.61	1.22	3,991.75	0.47	1,286.70	1.25
	其他	3,352.53	0.85	12,321.56	2.14	429.76	0.05	1,651.04	1.61
	小计	254,155.20	64.31	238,216.52	41.45	180,690.11	21.28	44,139.94	42.97
房地产（安 置房）开发	安置房	28,779.98	7.28	285,097.75	49.61	611,933.75	72.07	47,242.45	45.99
	住宅用房	58,383.23	14.77	22.00	0.00	2,800.87	0.33	-	-
	小计	87,163.21	22.05	285,119.75	49.61	614,734.62	72.40	47,242.45	45.99
园区项目建设		53,910.77	13.64	51,378.64	8.94	53,622.47	6.32	11,342.45	11.04
合计		395,229.18	100.00	574,714.91	100.00	849,047.20	100.00	102,724.84	100.00

图 5-11 近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

成本构成		2022 年度		2023 年度		2024 年度		2025 年 1-3 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现代市政 服务业务	委托代建	136,314.84	40.41	95,098.89	18.00	62,609.08	7.78	18,399.98	20.66
	租金及相 关业务	61,825.13	18.33	74,084.24	14.03	68,325.12	8.49	9,360.95	10.51
	污水处理	9,722.92	2.88	7,814.65	1.48	13,833.24	1.72	2,793.77	3.14
	物流业	7,712.39	2.29	7,273.85	1.38	5,873.07	0.73	851.66	0.96
	供电供汽	18,282.62	5.42	19,828.98	3.75	18,319.11	2.28	1,535.26	1.72

成本构成		2022 年度		2023 年度		2024 年度		2025 年 1-3 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
	酒店服务	2,157.22	0.64	2,851.16	0.54	1,943.39	0.24	521.77	0.59
	其他	2,985.96	0.89	9,539.31	1.81	415.27	0.05	665.31	0.75
	小计	239,001.08	70.85	216,491.08	40.98	171,318.27	21.28	34,128.70	38.33
房地产（安 置房）开发	安置房	25,026.07	7.42	267,058.01	50.56	585,528.90	72.72	45,052.57	50.60
	住宅用房	26,442.31	7.84	-	-	1,751.16	0.22	-	-
	小计	51,468.38	15.26	267,058.01	50.56	587,280.06	72.93	45,052.57	50.60
园区项目建设		46,878.93	13.90	44,677.08	8.46	46,628.24	5.79	9,863.00	11.08
合计		337,348.39	100.00	528,226.17	100.00	805,226.57	100.00	89,044.26	100.00

图表 5-12 近三年及一期发行人营业利润构成情况

单位：万元、%

毛利构成		2022 年度		2023 年度		2024 年度		2025 年 1-3 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现代市政 服务业务	委托代建	20,285.25	35.05	14,263.00	30.68	7,992.85	18.24	2,760.00	20.17
	租金及相 关业务	-11,894.79	-20.55	-2,571.07	-5.53	-3,858.01	-8.80	3,942.12	28.82
	污水处理	1,375.79	2.38	649.95	1.40	1,384.15	3.16	1,358.85	9.93
	物流业	1,084.04	1.87	274.34	0.59	-103.95	-0.24	54.09	0.40
	供电供汽	1,578.42	2.73	2,173.51	4.68	1,893.95	4.32	145.51	1.06
	酒店服务	2,358.84	4.08	4,153.46	8.93	2,048.36	4.67	764.93	5.59
	其他	366.57	0.63	2,782.25	5.98	14.49	0.03	985.73	7.21
	小计	15,154.12	26.18	21,725.44	46.73	9,371.84	21.39	10,011.24	73.18
房地产（安 置房）	安置房	3,753.91	6.49	18,039.74	38.80	26,404.85	60.26	2,189.88	16.01

毛利构成		2022 年度		2023 年度		2024 年度		2025 年 1-3 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
置房) 开发	住宅用房	31,940.92	55.18	22.00	0.05	1,049.71	2.40	-	-
	小计	35,694.83	61.67	18,061.74	38.85	27,454.56	62.65	2,189.88	16.01
园区项目建设		7,031.84	12.15	6,701.56	14.42	6,994.23	15.96	1,479.45	10.81
合计		57,880.79	100.00	46,488.74	100.00	43,820.63	100.00	13,680.57	100.00

图表 5-13 近三年及一期发行人毛利率情况

单位：%

毛利率构成		2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月
现代市政服 务	委托代建	12.95	13.04	11.32	13.04
	租金及相关 业务	-23.82	-3.60	-5.98	29.63
	污水处理	12.40	7.68	9.10	32.72
	物流业	12.32	3.63	-1.80	5.97
	供电供汽	7.95	9.88	9.37	8.66
	酒店服务	52.23	59.30	51.31	59.45
	其他	10.93	22.58	3.37	59.70
	小计	5.96	9.12	5.19	22.68
房产开发(安 置房)	安置房	13.04	6.33	4.31	4.64
	住宅用房	54.71	100.00	37.48	-
	小计	40.95	6.33	4.47	4.64
园区项目建设		13.04	13.04	13.04	13.04
合计		14.64	8.09	5.16	13.32

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 39.52 亿元、57.47 亿元、84.90 亿元和 10.27 亿元。

从发行人业务构成来看，发行人的业务板块主要分为现代市政服务、园区项目建设及房地产（安置房）开发。近三年及一期，发行人现代市政服务业务板块收入分别为 25.42 亿元、23.82 亿元、18.07 亿元和 4.41 亿元，占营业收入比例分别为 64.31%、41.45%、21.28%和 42.97%。近三年及一期，发行人房地产（安置房）开发业务板块收入分别为 8.72 亿元、28.51 亿元、61.47 亿元和 4.72 亿元，占营业收入比例分别为 22.05%、49.61%、72.40%和 45.99%。现代市政服务和房地产（安置房）开发业务是公司最大的收入来源。

从发行人营业成本看，随着发行人业务板块不断扩大，发行人的营业成本也有所上升。近三年及一期，发行人营业成本分别为 33.73 亿元、52.82 亿元、80.52 亿元和 8.90 亿元。2024 年度，发行人营业成本较去年同期增加 27.70 亿元，增幅 52.44%，主要是因为安置房建设成本较去年同期大幅增加。

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 5.79 亿元、4.65 亿元、4.38 亿元和 1.37 亿元，毛利率分别为 14.64%、8.09%、5.16%和 13.32%，总体呈波动状态。

（三）主要业务板块经营情况

发行人是吴中经济开发区管委会全资控股公司，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，发行人的多元化经营对促进吴中区和吴中经济技术开发区经济发展发挥了重要的作用。

1、现代市政服务业务

（1）现代市政服务业务基本情况

发行人现代市政服务业务收入以委托代建收入为主，以租金及相关业务收入、污水处理收入、物流业收入以及供电供汽业务收入为辅。发行人作为吴中经济技术开发区管委会授权经营的最主要的承建主体，承担了吴中经济技术开发区主要市政工程建设任务，接受开发区管委会的委托，与苏州吴中经济开发区管理委员会在 2012 年签订《苏州吴中经济开发区管理委员会与江苏省吴中经济技术发展总公司关于委托工程建设协议》，协议有效期 15 年，到期后自动续期，该协议作为框架协议具体项目不再单独签订合同。该协议约定发行人通过代建城市基础设施建设项目，向开发区管委会收取项目代建费。政府支付款项后，工程

资产从发行人账上结转，相关投入转入主营业务成本。委托代建类回购期限一般为项目完工后的 3 年内，不同项目回购期限由委托代建合同约定。回购金额包括：建设项目经审计决算后确定的实际投入成本（包含融资成本），按照实际投入成本的约 15.00%计算的项目代建费。

发行人已承担的城市基础设施建设项目均由发行人签署协议，具体实施主要由子公司苏州市吴中建业发展有限公司、苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司、苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司负责。

苏州市吴中建业发展有限公司成立于 2009 年 1 月，注册资本 236,000 万元，核发营业执照经营范围：城市基础设施和配套设施、市政工程施工、商业设施的开发与建设；绿化工程施工，许可项目：房地产开发经营。

苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司成立于 2008 年 6 月，注册资本 150,000 万元，核发营业执照经营范围：城市基础设施和配套设施、市政设施、商业设施、绿化工程的开发与建设。

苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司成立于 2010 年 8 月，注册资本 100,000 万元，核发营业执照经营范围：对吴中经济开发区内城乡一体化项目的投资、建设及管理；市政工程、建筑工程、绿化景观工程、照明工程的设计与施工。

建设内容主要包括：

a.实施道路建设工程：由下属子公司苏州市吴中建业发展有限公司组织实施的建新思路项目、西塘路项目、北溪江路延伸项目、商城大街改造、吴淞江工业园河道开挖项目、吴淞江北侧河道开挖项目、东方大道西侧河道开挖等项目都已竣工交付使用；

b.由下属子公司苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司组织实施的东太湖综合整治项目，主要包括对东太湖区域的河道清淤、堤线调整、退垦还湖、以及围网整治，通过近 3 年的整治，项目已经基本结束，达到了预期效果，为下一步苏州吴中-太湖新城的建设奠定了基础。

c.组织实施的绿化、亮化、净化工程：由下属子公司苏州市吴中建业发展有限公司组织实施并竣工交付的尹山湖商圈绿化工程、郭巷片区绿化工程、城南片区绿化工程、越溪、横泾片区绿化工程、吴淞江科技园等绿化工程大大提升了开发区周边的市容形象，为扩大招商引资创造优质的软环境。

d.实施工业园区建设工程的在建项目主要有：吴淞江科技产业园、东太湖科技金融城、尚金湾总部经济园区等大型工业产业园区等项目，由发行人子公司苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司负责建设。

发行人下属子公司苏州市吴中建业发展有限公司、苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司、苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司通过招投标方式将建设工程外包，中标公司均具有开展业务相关资质。

截至本募集说明书签署日，经征询苏州市财政局，公司不涉及政府投资基金、回购其他主体项目，不存在 PPP 项目、BT 模式、政府购买服务模式。

经征询苏州市财政局，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、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号、财金〔2018〕23 号文等相关文件规定，合法合规。

图表 5-14 截至 2025 年 3 月末发行人已完工主要委托代建项目情况表

单位：万元

项目名称	总投资 金额	已投资 金额	回款总 金额	已回款 金额	未来回款计划			文号
					2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年及 以后	
郎江小学	34,796.10	28,424.02	40,015.52	24,200.00	2,500.00	2,500.00	10,815.52	吴开管委审（2019） 186 号
郎江幼儿园	10,507.60	6,406.88	12,083.74	4,000.00	2,500.00	1,500.00	4,083.74	吴开管委审（2019） 187 号
尹山湖小学附属幼	4,594.00	951.98	5,283.10	900.00	2,000.00	1,000.00	1,383.10	吴发改中心(2016)5

儿园								号
尹山湖小学	19,002.00	20,747.04	21,852.30	20,000.00	1,852.30	0.00	0.00	吴发改中心(2016)4号
合计	68,899.70	56,529.92	79,234.66	49,100.00	8,852.30	5,000.00	16,282.36	-

注：已投资金额是实际已经支付的进度款，进度款的支付按照工程进度的工程量结算，项目时间跨度较大，受施工成本变动影响，导致总投资金额与已投资金额不一致。

(续上表)

项目名称	建设期间	回款期间	是否签订回购协议	是否按照协议回款
郎江小学	2019年-2020年	4年	是	是
郎江幼儿园	2019年-2020年	4年	是	是
尹山湖小学附属幼儿园	2017年-2018年	4年	是	是
尹山湖小学	2017年-2018年	4年	是	是

图表 5-15 截至 2025 年 3 月末发行人在建的委托代建项目情况表

单位：万元

项目名称	总投资金额	已投资额	未来投资计划			回款总金额	已回款金额
			2025年4-12月	2026年	2027年及以后		
横泾中学扩建工程	28,000.00	12,500.45	1,500.00	2,500.00	11,499.55	32,200.00	9,500.00
淞葑路（尹山湖路-白洋湖路）工程项目	9,000.00	5,979.18	1,000.00	1,500.00	520.82	10,400.00	4,500.00
淞芦路部分段及支一路、支二路工程项目	20,000.00	15,885.49	1,500.00	2,500.00	114.51	23,000.00	10,500.00
吴淞江科技产业园纵一路北延	6,000.00	3,686.74	1,000.00	1,200.00	113.26	6,900.00	3,500.00
合计	63,000.00	38,051.87	5,000.00	7,700.00	12,248.13	72,500.00	28,000.00

(续上表)

项目名称	合规文件文号	建设期间	回款期间	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	是否合法合规
横泾中学扩建工程	吴开管委审(2019)68号	2019年-2025年	4年	30.00%	已到位	是	是
淞葑路(尹山湖路-白洋湖路)工程项目	吴开管委审(2019)262号	2020年-2025年	4年	30.00%	已到位	是	是
淞芦路部分段及支一路、支二路工程项目	吴开管委审(2019)261号	2020年-2024年	4年	30.00%	已到位	是	是
吴淞江科技产业园纵一路北延	吴开管委审(2020)62号	2020年-2023年	4年	30.00%	已到位	是	是

注：发行人在建的委托代建项目已获得相关批复，在建项目合法合规。

(2) 业务模式

发行人作为吴中经济技术开发区管委会下属最大的全资国有企业，是吴中经济技术开发区管委会授权的开发区建设主体，其合作方式为委托代建方式，管委会与发行人就相关的建设项目签订委托代建总协议，委托代建业务模式符合国发[2010]19号文、财预[2010]412号文、财预〔2012〕463号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财综[2016]4号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文及相关法律法规及有关政策要求。在运营模式方面，发行人直接承建的政府城市基础设施建设工程，一般由公司通过招投标形式，与中标的施工单位签订施工合同，根据工程完工情况确认工程收入。该板块业务一般跨期建设，周期相对较长，根据项目代建审计定案的金额确认最终代建开发成本，发行人项目代建完工办理完毕移交手续后再确认收入。现代市政服务业务符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、财预〔2012〕463号文、财综〔2016〕4号文、财预〔2017〕50号文等相关文件的规定，合法合规。

(3) 会计处理方式及依据

资产负债表项目会计处理：工程项目建设期间，以审批时所附工程合同、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”或“应付账款”等相关科目；项目竣工验收，核定项目工程的实际开发费用确认主营业务收入金额，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，并同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”；收到工程款，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

利润表项目会计处理：发行人与管委会确认当期结算金额，计提缴纳各项税金，同时结转成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“税金及附加”等项目，最终形成经营的净利润，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。

现金流量表项目会计处理：建设阶段，发行人支付各项施工成本时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。收到回款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（4）发行人代建收入回款解决措施

发行人与委托方签订项目代建合同，负责项目的建设并在规定时限内将竣工后的项目交付委托方。根据代建合同的约定，对项目建设过程中的工程质量、进度进行适当的监控和管理。工程完工后，经委托方组织交工验收无误，委托方按约定支付工程款。核定项目工程的实际开发费用，以核定的项目所发生的成本加成约定的比例约 15% 确认主营业务收入金额。

（5）租金及其他业务

发行人租金及其他业务主要是出租收入，近三年及一期，分别实现收入 4.99 亿元、7.15 亿元、6.45 亿元和 1.33 亿元，收入总体呈增长趋势，毛利润分别为 -11,894.79 万元、-2,571.07 万元、-3,858.01 万元和 3,942.12 万元，毛利为负主要系部分工业厂房处于培育期租金减免，且过去三年受到疫情影响所致，尤其是 2022 年度租金减免较多。

① 业务模式

发行人租赁业务以工业用房出租为主，发行人出租资产主要包括工业用房、商业办公、写字楼、研发用房等，与租户签署《租赁合同》，按期收取租金，按情况约定租赁期、租金、付款方式、付款时间等，具体以实际合同为准。

②会计处理

根据和租户签订的租赁合同等原始凭证，确认租金收入，在收到租金时借记“银行存款”，贷记“其他业务收入”。发行人支付水电费、物业维护保养等资金，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到租户租金时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

③经营情况

截至 2025 年 3 月末，发行人出租面积约 194.21 万平方米，具体情况如下：

图表 5-16 截至 2025 年 3 月末发行人租赁资产分类明细

单位：平方米、%、元/月/平方米

物业类型	出租面积	出租率	平均单价
工业	817,575.13	89	25.09
行政配套	71,940.11	100	28.52
商业办公	753,005.50	100	16.04
写字楼	154,454.32	43	21.13
研发用房	145,151.77	86	24.86
合计	1,942,126.83	-	-

④合法合规性

发行人开展租赁业务合法合规，相关标的获取手续齐全、关系清晰，不存在有争议的情形，不存在造成社会严重负面影响的事件出现，且符合相关法律法规及其他有关政策。

2、房产开发（安置房）业务

(1) 房地产开发（安置房）业务基本情况

发行人近年来按照政府规划已建和在建大量安置房。房地产（安置房）开发是发行人重要的业务板块，近三年及一期，该板块营业收入分别为 8.72 亿元、28.51 亿元、61.47 亿元和 4.72 亿元。

图表 5-17 发行人房地产开发（安置房）业务经营情况

单位：万元、%

房地产开发（安置房）板块	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	47,242.45	100.00	614,734.62	100.00	285,119.75	100.00	87,163.21	100.00
安置房	47,242.45	100.00	611,933.75	99.54	285,097.75	99.99	28,779.98	33.02
住宅	-	-	2,800.87	0.46	22.00	0.01	58,383.23	66.98
营业成本	45,052.57	100.00	587,280.06	100.00	267,058.01	100.00	51,468.38	100.00
安置房	45,052.57	100.00	585,528.90	99.70	267,058.01	100.00	25,026.07	48.62
住宅	-	-	1,751.16	0.30	0.00	0.00	26,442.31	51.38
毛利润	2,189.88	100.00	27,454.56	100.00	18,061.74	100.00	35,694.83	100.00
安置房	2,189.88	100.00	26,404.85	96.18	18,039.74	99.88	3,753.91	10.52
住宅	-	-	1,049.71	3.82	22.00	0.12	31,940.92	89.48
毛利率	4.64		4.47		6.33		40.95	
安置房	4.64		4.31		6.33		13.04	
住宅	-		37.48		100.00		54.71	

目前发行人房产开发业务的实施主体主要为苏州天鸿伟业置地有限公司和苏州市吴中建业发展有限公司。苏州天鸿伟业置地有限公司主要负责商品房的发展，经由江苏省住房和城乡建设厅核发资质证书，编号：苏州 KF16294，按二级标准从事房地产开发经营业务，其经营模式主要是自主开发。2019 年以前，发行人安置房项目开发主要由苏州市吴中建业发展有限公司开发，通过公开市场的招投标的法定程序，由有资质的中标单位按照规划设计实施施工建设，建业公司作为

代建方不需要具备房地产资质。自 2019 年开始，发行人安置房项目开发主要由天鸿伟业置地有限公司组织实施。

图表 5-18 发行人房地产开发（安置房）业务开发资质情况

经营主体	经营模式	资质证书	核发机关	核发日期	有效期至	资质等级
苏州天鸿伟业置地有限公司	自主开发	苏州 KF16294	江苏省住房和城乡建设厅	2022.4.1	2028.3.31	贰级

图表 5-19 发行人房地产开发（安置房）业务收入区域占比情况

单位：万元、%

地区	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
苏州	87,163.21	100.00	285,119.75	100.00	614,734.62	100.00	47,242.45	100.00
合计	87,163.21	100.00	285,119.75	100.00	614,734.62	100.00	47,242.45	100.00

业务合规性情况：

①发行人房地产项目主要分别为安置房项目和商品房项目，其中安置房项目在 2019 年以前由苏州市吴中建业发展有限公司组织实施，自 2019 年开始安置房项目由天鸿伟业置地有限公司组织实施。商品房产项目开发由苏州天鸿伟业置地有限公司开发。吴中建业通过公开市场的招投标的法定程序，由有资质的中标单位按照规划设计实施施工建设，建业公司作为代建方不需要具备房地产资质，但公司具备强有力的专业技术团队，并在项目实施过程中对每个在建项目由专人负责现场管理，也有严格的质量把控和严密的成本控制体系，保证项目进度与效益。苏州天鸿伟业置地有限公司资质齐全，业务合法合规。

②企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

③企业诚信合法经营，不违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；不违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；不拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；土地权属不存在问题；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情况；项目用地不违反闲置用地规定（包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况）；所开发的项目均合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证的情况，自有资金比例符合要求且及时到位；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”和“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现等情况。

④发行人房地产开发（安置房）业务不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目。

（2）业务模式

发行人房地产（安置房）业务板块由安置房、住宅用房、商业用房的建设和销售构成。其中安置房的开发是该业务板块的主要组成部分，由发行人全资子公司苏州天鸿伟业置地有限公司和苏州市吴中建业发展有限公司实施：实施人支付土地款取得建造定向安置房的土地使用权，用于定向安置房的建设，建成后以政府指导价格定向销售给区内的被安置户，发行人确认为安置房业务收入。所谓定向安置房的销售是指其销售的对象是吴中开发区内被拆迁的特定群体，安置房的价格严格执行政府指导价。对于发行人而言，安置房业务的收入来源相对稳定。安置房建设为城乡一体化业务板块中的一部分，发行人根据市场化运作，通过前期市场招投标确认建设主体，后期严格执行政府指导价进行定向销售，销售对象为开发区范围内被安置的农户，安置房建设验收达到合格标准后，安置户与发行人办理相应购房手续，并直接向发行人支付购房款，发行人收到款项后直接确认销售收入。发行人通过现代化管理手段，严格控制相关成本，发行人该业务板块具有较稳定的收入，销售收入全部计入实施主体的收入之中，并统一并入合并报表，不存在销售分成，定向销售能够覆盖建设成本。其中，发行人子公司吴中建

业公司组织实施的开发区安置房项目，通过公开市场的招投标的法定程序，由有资质的中标单位按照规划设计实施施工建设，建业公司作为代建方不需要具备房地产资质，但公司具备强有力的专业技术团队，并在项目实施过程中对每个在建项目由专人负责现场管理，也有严格的质量把控和严密的成本控制体系，保证项目进度与效益，由于其具有定向销售以及控制指导价的特殊性，因此，其稳定的销售不会受到市场影响的波动，在成本把控方面的科学性管理手段是项目盈利的保障。多年以来，开发区大量的安置房都以该模式运营，取得了较好的经济效益和社会效益。

商品房业务板块主要是住宅用房和商业用房，住宅用房是一般商品房和酒店式公寓，商业用房是可供分割销售的用于商业使用的商用、门面房，目前已实现销售的商品房就是发行人全资的子公司天鸿伟业置地有限公司开发的尹山湖韵佳苑楼盘，该楼盘实现的销售收入包括住宅、部分酒店式公寓以及该楼盘一层裙楼的商业门面房，其中住宅板块收入计入住宅用房板块，部分酒店式公寓以及该楼盘一层裙楼的商业门面房收入计入商业用房板块，售价均以市场化为主导，其中住宅售价区间为 8,200.00-20,000.00/平方米，酒店式公寓售价区间为 8,800.00-12,800.00/平方米，商业门面房售价区间为 24,000.00-28,000.00/平方米。公司的商品房业务是纯市场化模式运营，目前已基本售罄的是尹山湖韵佳苑商品房项目，其虽然是开发区范围内郭巷街道尹山湖片区内唯一一个国资背景投资建设商品房楼盘，但售价完全以市场化为主导。

发行人房地产（安置房）业务的开发建设项目分别由子公司苏州天鸿伟业置地有限公司和苏州市吴中建业发展有限公司组织建设，分工较为明确，其财务收入的核算也由不同的开发主体分别确认。

房产开发（安置房）业务符合国发〔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，业务开展合法合规。

（3）会计处理方式及依据

发行人以土地购买合同、工程合同、工程监理报告、发票、项目竣工决算报告等原始凭证为依据确定工程建设成本，列入资产负债表“存货-开发成本”科目，即借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。安置房项目竣工验收合格后，发行人收到安置房销售款后，确认销售收入，即借记“银行存款”，贷记“营业收入”。同时结转相应的成本，即借记“营业成本”，贷记“存货-开发成本”，最终形成经营的净利润。现金流量方面，建设阶段，发行人支付各项施工成本时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到售房款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(4) 发行人房地产（安置房）项目建设情况

发行人房地产项目主要分别为安置房项目和商品房项目，其中已完工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：

图表 5-20 截至 2025 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（立项、环评、四证获取情况及文号）
苏州市吴中建业发展有限公司	溪东新村（一区）	开发区郭巷街道	4,500.00	4,334.61	4,334.61	100	-	吴发改投[2010]354号
								选字第 320506201011232号
								吴环综[2010]282号
苏州市吴中建业发展有限公司	姜家安置小区二期	开发区郭巷街道	33,800.00	48,794.91	48,794.91	100	-	吴发改投[2009]162号
								选字第 320506200900121号
								吴发改能评[2009]第 111号
苏州市吴中建业发展有限公司	姜家安置小区三期	开发区郭巷街道	75,000.00	77,903.80	77,903.80	100	-	吴发改投[2010]363号
								选字第 320506201011221号
								吴环综[2010]122号
苏州市吴	塘南新	开发区	3,000.00	10,147.33	10,147.33	100	-	吴发改投[2009]023号

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（立项、环评、四证获取情况及文号）
中建业发展有限公司	村	郭巷街道						选字第 320506200911123 号
								吴环综[2009]054 号
苏州市吴中建业发展有限公司	文溪花园（二期）	开发区越溪街道	30,373.00	39,188.08	39,188.08	100	-	吴发改投[2010]211 号
								选字第 320506201100174 号
								吴地[2012]32 号
								吴环综[2010]282 号
苏州市吴中建业发展有限公司	镬底湖小区一区	开发区郭巷街道	39,400.00	41,154.96	41,154.96	100	-	吴发改中心[2012]366 号
								选字第 320506201100174 号
								吴地[2012]24 号
								吴环综[2012]67 号
								吴发改能评[2012]第 18 号
苏州市吴中建业发展有限公司	镬底湖小区二区	开发区郭巷街道	139,500.00	74,451.93	74,451.93	53	陆续交房并逐步确认收入	吴发改中心[2012]368 号
								选字第 320506201100173 号
								吴地[2012]25 号
								吴环综[2012]67 号
								吴发改能评[2012]第 19 号
苏州市吴中建业发展有限公司	镬底湖小区三区	开发区郭巷街道	104,600.00	53,022.60	53,022.60	51	陆续交房并逐步确认收入	吴发改中心[2012]369 号
								选字第 320506201200138 号
								吴地[2012]26 号
								吴环综[2012]414 号
								吴发改能评[2012]第 20 号
苏州市吴中建业发	新思花园三期	开发区横泾街	85,800.00	36,603.65	36,603.65	43	陆续交房并逐	吴发改中心[2012]367 号
								选字第 320506201000215 号

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（立项、环评、四证获取情况及文号）
展有限公司		道					步确认收入	吴地[2012]23 号
								吴环综[2012]19 号
								吴发改能评[2012]第 21 号
苏州市吴中建业发展有限公司	尹东九村 B 区	开发区郭巷街道	28,000.00	17,466.35	17,466.35	62	陆续交房并逐步确认收入	吴发改中心[2013]290 号
								选字第 320506201200167 号
								吴地[2013]259 号
								吴环综[2012]378 号
苏州市吴中建业发展有限公司	尹东九村 C 区	开发区郭巷街道	15,300.00	7,488.68	7,488.68	49	陆续交房并逐步确认收入	吴发改中心[2013]291 号
								选字第 320506201200169 号
								吴地[2013]260 号
								吴环综[2012]379 号
苏州市吴中建业发展有限公司	南石湖花园二期	开发区越溪街道	84,100.00	27,382.43	27,382.43	33	陆续交房并逐步确认收入	吴发改中心[2013]400 号
								选字第 320506201300162 号
								吴地[2013]261 号
								吴环综[2012]24 号
合计			643,373.00	437,939.34	437,939.34	-	-	-

吴中开发区镬底湖小区（一区、二区、三区）、新思花园三期、尹东九村（B 区、C 区）以及南石湖花园二期安置房建设项目立足于苏州市城乡一体化及城镇化建设发展新阶段，符合吴中开发区郭巷街道、横泾街道、城南街道的相关规划，能够加强土地集约化利用，保障拆迁安置户的居住权，改善拆迁安置户的居住条件，促进商业、教育、医疗等服务集聚，实现新型工业化城区的和谐发展。

2019 年以前，发行人安置房项目开发主要由苏州市吴中建业发展有限公司开发。自 2019 年开始，发行人安置房项目开发主要由天鸿伟业置地有限公司组织实施。发行人从事安置房项目开发手续齐全，合法合规。

图表 5-21 截至 2025 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)(全标段)	安置房	开发区越溪街道	2017 年-2021 年	194,000.00	157,473.20
苏州市吴中建业发展有限公司	尹山安置小区四期	安置房	开发区郭巷街道	2018 年-2021 年	32,000.00	15,943.49
天鸿伟业置地有限公司	尹东四期安置小区项目	安置房	开发区郭巷街道	2021 年-2024 年	99,816.34	84,452.56
天鸿伟业置地有限公司	文溪五期安置小区项目(全标段)	安置房	开发区越溪街道	2021 年-2024 年	210,805.00	196,117.56
天鸿伟业置地有限公司	尹西一村	安置房	开发区郭巷街道	2021 年-2024 年	80,285.17	62,043.81
天鸿伟业置地有限公司	尹西二村	安置房	开发区郭巷街道	2021 年-2024 年	172,400.00	130,424.43
天鸿伟业置地有限公司	南石湖花园三期	安置房	开发区城南街道	2021 年-2023 年	141,399.72	113,286.46
天鸿伟业置地有限公司	南石湖花园四期	安置房	开发区城南街道	2021 年-2023 年	282,571.18	225,549.55
天鸿伟业置地有限公司	新思家园五期	安置房	开发区横泾街道	2021 年-2024 年	70,000.00	63,924.60
天鸿伟业置地有限公司	新思家园六期	安置房	开发区横泾街道	2021 年-2023 年	82,500.00	29.65
天鸿伟业置地有限公司	尹西三村	安置房	开发区郭巷街道	2021 年	85,000.00	85,213.40

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
			巷街道	-2024 年		
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	-
合计			-	-	1,500,777.41	1,134,458.70

(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
	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年及以后			
文溪花园(四期)(全标段)	2,500.00	3,000.00	31,026.80	发行政府专项债券, 差额部分由财政资金解决	200,000.00	吴发改投[2010]211 号 选字第 320506201100174 号 吴地[2012]32 号 吴环综[2010]282 号
尹山安置小区四期	3,000.00	4,000.00	9,056.51	发行政府专项债券, 差额部分由财政资金解决	46,000.00	吴发改投[2010]112 号 选字第 32050620100190 号 吴地[2011]17 号 吴环综[2010]199 号
尹东四期安置小区项目	2,500.00	3,500.00	9,363.78	企业自筹资本金 30%, 70%融资解决	136,000.00	吴开投(2018)5 号 选字地 320506201800107 号 苏吴地拨付(2018)29 号 吴环综(2018)61 号
文溪五期安置小区项目(全标段)	4,500.00	5,000.00	5,187.44	企业自筹资本金 30%, 70%融资解决	276,000.00	吴开管委审(2019)243 号 选字地 320506201800112 号 苏吴地拨复(2019)8 号
尹西一村	3,000.00	2,500.00	12,741.36	企业自筹资本金 30%,	95,000.00	选字第 320506201900132 号

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
	2025年4-12月	2026年	2027年及以后			
				70%融资解决		苏吴地拨复(2020)4号
尹西二村	2,500.00	3,500.00	35,975.57	企业自筹资金 30%, 70%融资解决	200,000.00	吴开管委审(2020)14号 选字第 320506201900106 号 苏吴地拨复(2020)15号
南石湖花园三期	3,500.00	3,000.00	21,613.26	企业自筹资金 30%, 70%融资解决	170,000.00	吴开管委审(2019)198号 选字第 320506201900105 号 苏吴地拨复(2019)36号
南石湖花园四期	4,000.00	5,000.00	48,021.63	企业自筹资金 30%, 70%融资解决	340,000.00	吴开管委审(2019)246号 选字第 320506201900118 号 苏吴地拨复(2020)5号
新思家园五期	2,000.00	3,000.00	1,075.40	企业自筹资金 30%, 70%融资解决	80,000.00	吴开管委审(2020)255号 选字第 320506202000025 号 苏吴地拨复(2021)20号
新思家园六期	1,500.00	3,500.00	77,470.35	企业自筹资金 30%, 70%融资解决	90,000.00	吴开管委审(2021)124号 用字第 320506202100041 号
尹西三村	-	-	-	企业自筹资金 30%, 70%融资解决	110,000.00	吴开管委审(2020)236号 用字第 320506202000014 号 苏吴地拨复(2020)236号
文溪花园(四期)(二区)	5,000.00	5,000.00	40,000.00	公司自筹解决 30%自有资金、70%银行贷款	82,113.84	吴开管委审(2023)35号 苏吴地拨复(2023)23号
-	34,000.00	41,000.00	291,532.11	-	-	-

图表 5-22 截至 2025 年 3 月末发行人主要拟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
天鸿伟业置地有限公司	文溪花园（九期）	安置房	越溪街道	2024-2027	42,000.00

(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
	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年及以后			
天鸿伟业置地有限公司	1,500.00	2,500.00	38,000.00	公司自筹解决 30% 自有资金、70% 银行贷款	53,973.09	苏吴地拨复（2024）10 号 吴开管委审（2024）1 号 建设用地规划许可证： 3205062024YG0037481

发行人商品房项目开发主要由苏州天鸿伟业置地有限公司开发，主要项目情况如下：

图表 5-23 截至 2025 年 3 月末发行人开发商品房项目情况

单位：万元

项目主体	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	项目建设期	总投资	已投资进度	项目进度
苏州天鸿伟业置地有限公司	苏州嘉盛建设工程有限公司	太湖金港商业项目	商业用房	吴中大道南	2015-2018	89,000.00	103,309.15	100.00%
苏州天鸿伟业置地有限公司	苏州建鑫建设集团有限公司	太湖金港住宅项目	住宅房	吴中大道南	2018-2020	46,000.00	55,829.46	100.00%
合计					-	135,000.00	159,138.61	-

(续上表)

项目名称	资金来源	未来投资计划			项目证照
		2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年 及以后	
太湖金港商业项目	自筹 30.00%，贷款 70.00%	-	-	-	吴发改中心核（2013）94 号 吴国用（2014）第 0621633 号 地字第 320506201300220 号 建字第 320506201400305 号 施工许可编号 320506201509020101
太湖金港住宅项目	自筹 30.00%，贷款 70.00%	-	-	-	吴发改中心核（2014）53 号 吴国用（2014）第 0621639 号 地字第 320506201400160 号 建字第 320506201700265 号 施工许可编号 320506201808220101
-	-	-	-	-	-

收入确认、工程款支付及结算模式：在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入。工程按照项目进行独立核算，工程款项按照不同项目合同约定进行工程款结算支付。一般为根据工程进度和合同约定按月或按季结算。

发行人子公司苏州天鸿伟业置地有限公司主要从事商品房开发，由江苏省住房和城乡建设厅核发资质证书，编号：苏州 KF16294，按贰级标准从事房地产开发经营业务，其经营模式主要是自主开发。目前在建项目为：太湖金港商业项目和太湖金港住宅项目，相关合法合规文件见上表，均合法合规。除上述两项目外，该子公司暂无其他在建商品房项目。截至 2025 年 3 月末，该公司所建项目计划投资金额共计 13.50 亿元，已投资金额 15.91 亿元。

①太湖金港商业项目

太湖金港商业项目位于吴中经济开发区吴中大道南，占地 55.35 亩，建筑面积 170,380.00 平方米。项目建设包括 2 栋办公楼、9 栋商业楼，建成后将形成集

办公商业餐饮为一体的综合化中高档商业办公群，主要用作商业出租和自用。项目于 2015 年开工建设，目前已在办理竣工验收，同步进行商户招租，目前有部分商户在装修，暂无销售计划。

②太湖金港住宅项目

本项目建设地址位于苏州市吴中经济开发区，苏旺路以西，东太湖科技金融城以南，南邻太湖，北靠国家 5A 风景区旺山。项目总占地面积 28,103.00 平方米，约合 42.15 亩；拟建总建筑面积 96,799.11 平方米，其中：地上建筑面积 72,531.58 平方米，地下建筑面积 24,267.53 平方米；配套绿化面积约 11,592.49 平方米，道路广场面积 13,363.97 平方米，项目开工时间为 2018 年 2 月，建成后将形成能入住 750 户居住的小区，该项目由天鸿伟业置地开发建设，该项目将最大限度地利用地块丰富的自然景观资源，项目建成后将形成东太湖科技金融城周边高品质特色小区。

截至 2025 年 3 月末，发行人暂无商品房拟建项目。

发行人及其下属子公司无任何土地储备职能。

3、园区项目建设业务

(1) 园区项目建设基本情况

园区项目建设板块是发行人主营业务收入的主要来源之一，发行人园区项目建设由子公司苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司及苏州市吴中城镇建设发展有限公司负责实施。发行人核定营业执照范围含土地开发，吴中经济技术开发区管委会授权委托发行人从事开发区内土地整理业务，以签署协议的方式开展。目前，发行人主要负责建设的园区有城南建成区、河东高新工业园、东吴工业园、旺山高科技工业园、苏州市吴中越溪城市副中心、江苏吴中出口加工区、苏州吴中科技园、吴淞江科技产业园、尹山湖-独墅湖双湖新城等区域。未来规划开发的核心区域主要为尹山湖-独墅湖双湖新城，面积 8.84 平方公里，该区域将被打造成苏州地区重要的现代环湖生态文化新城。发行人在该区域拥有的土地资源将有力支撑自身园区项目建设业务的发展。

(2) 原业务模式

财综〔2016〕4号文发布之前，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，从事开发区内土地整理业务，负责开展主要工业园区的土地整理工作，发行人负责整理开发的土地均不计入发行人资产，土地平整完工后，由开发区管委会按照招拍挂上市计划，通过苏州市国土储备中心挂牌公开竞拍，拍卖所得土地出让金按照非工业用地 56.00%左右、工业用地 100.00%左右的比例返还给发行人，作为发行人的土地整理收入。发行人园区项目建设业务符合 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。

(3) 原会计处理方式及依据

发行人对相关土地开发整治成本计入存货，即借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”等。征地拆迁整治完成并验收通过后进入招、拍、挂流程，土地出让时，由吴中经济技术开发区管委会按照招、拍、挂的程序由国土资源部门组织公开竞拍，参拍企业进行公开竞价，最终完成拍卖流程。公开竞拍后由竞得企业通过竞价方式取得的土地使用权与国土部门签订土地出让合同。土地款项由苏州土地储备中心扣除相关规费以及市级财政留存后逐级返还吴中区财政，最终由开发区财政返还发行人。非工业用地因其稀缺性，通过招、拍、挂流程出让后，扣除相关留存以及相应规费后大致为成交价的 56.00%，用于弥补建设主体开发成本。工业用地按照土地净出让收入的 100.00%返还给发行人的原因主要为作为对开发区招商引资的扶持，政府规定基本全额返还。发行人将其确认为公司土地整理收入，借记“银行存款”、“应收账款”，贷记“主营业务收入”。同时发行人对该出让土地的实际发生的拆迁及整治开发成本进行确认，冲减“存货”，借记“主营业务成本”。发行人收到返还款后，冲减“应收账款”，即借记“银行存款”，贷记“应收账款”。现金流量方面，建设阶段，发行人支付各项施工成本时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到土地款返还时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(4) 财综〔2016〕4号文整改情况

发行人与吴中经济技术开发区签订的关于出让收入分成的协议均为财综〔2016〕4号文之前签订。财综〔2016〕4号文发布后，发行人对照文件对园区建设项目业务模式及时进行整改。截至募集说明书签署日，发行人参照财综〔2016〕4号文已全部完成整改，发行人从事园区项目建设业务采用固定收益率加成模式，基本情况如下：

发行人与吴中经开区管委会签订《苏州吴中经济开发区管理委员会与江苏省吴中经济技术发展总公司关于委托工程建设协议》，接受吴中经济技术开发区管委会的委托，从事开发区内土地整理业务，负责开展主要工业园区的土地整理工作，发行人负责整理开发的土地均不计入发行人资产。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 16.00%的比例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。

会计处理模式如下：

发行人按照实际发生的拆迁及整治开发成本，借记“存货-开发成本”或“存货-合同履行成本”，贷记“货币资金”等科目，征地拆迁整治完成并验收通过后，发行人按照前期整治开发成本并加成约 16.00%确认为公司土地整理收入，借记“银行存款”、“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。收到应收账款回款时，冲减“应收账款”，即借记“银行存款”，贷记“应收账款”。现金流量方面，发行人支付各项施工成本时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到回款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(5) 发行人园区项目建设开展情况

图表 5-24 截至 2025 年 3 月末发行人主要已完工土地整理情况

单位：万元、亩、年

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年及以后
太湖新城引黛街东侧、环湖西路北侧	苏地 2019-WG-58	50.00	文化设施用地	40	2015-2018	2018-2023	5,500.00	5,443.75	6,097.00	6,000.00	97.00	-	-
吴中大道南侧、苏州金赛工具有限公司东侧	苏地 2019-WG-62	3.70	零售商业用地 (加油加气站)	40	2015-2018	2018-2022	500.00	429.46	481.00	481.00	-	-	-
郭巷街道清禾路北侧、郭渔路西侧	苏地 2020-WG-2	112.00	城镇住宅用地	70	2015-2018	2024-2028	294,900.00	294,895.54	64,964.92	64,964.92	-	-	-
太湖新城东太湖路南侧、塔韵路西侧	苏地 2020-WG-9	83.80	城镇住宅用地、商服用地	70	2015-2018	2024-2028	180,000.00	179,970.54	47,242.45	11,000.00	25,000.00	10,000.00	1,242.45
迎春南路西侧、澄	苏地 2020-WG-	56.78	零售商业用地、餐饮用地、	40	2015-2	2024-	143,600.00	143,538.10	-	-	-	-	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
湖东路南侧	19		城镇住宅用地		018	2028							
郭巷街道吴东路东侧、麦德龙南侧	苏地 2020-WG-30	60.00	城镇住宅用地	70	2015-2018	2024-2028	127,600.00	127,531.54	-	-	-	-	-
郭巷街道松葦路北側、六浦路西側	苏地 2020-WG-33	40.00	零售商业用地、商务金融、旅馆用地	40	2015-2018	2018-2025	11,100.00	11,018.75	12,341.00	3,000.00	2,000.00	7,341.00	-
太湖新城苏州湾大道东侧、君益路北側	苏地 2020-WG-37	75.00	城镇住宅用地	70	2016-2018	2025-2029	209,600.00	209,585.42	-	-	-	-	-
郭巷街道墅浦路南侧、墅浦塘东侧	苏地 2020-WG-41	12.00	零售商业用地	40	2016-2018	2018-2025	4,800.00	4,743.75	5,313.00	2,000.00	3,313.00	-	-
郭巷街道金丝港路北侧、双全街西侧	苏地 2020-WG-47	40.00	商业用地	40	2016-2018	2018-2025	9,000.00	8,982.14	10,060.00	5,000.00	-	5,060.00	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
开发区石湖东路南侧、田度街西侧	苏地 2020-WG-48	17.00	商业用地	40	2016-2018	2018-2025	9,200.00	9,156.25	10,255.00	5,600.00	4,655.00	-	-
开发区宝丰路东侧、跃进河南侧	苏地 2020-WG-52	63.00	城镇住宅用地	70	2016-2018	2024-2028	152,400.00	152,348.81	-	-	-	-	-
开发区宝丰路东侧、东吴南路北侧	苏地 2020-WG-53	71.00	城镇住宅用地	70	2016-2018	-	172,400.00	172,341.32	-	-	-	-	-
吴中区太湖新城东太湖南侧、雷山路东侧	苏地 2020-WG-67	19.70	商务金融用地	40	2016-2018	2018-2023	7,100.00	7,044.64	7,890.00	5,000.00	-	2,890.00	-
开发区城南街道宝丰路西侧、东吴南路北侧	苏地 2020-WG-68	77.30	城镇住宅用地	70	2016-2018	-	168,400.00	168,314.29	-	-	-	-	-
开发区越溪街道	苏地	23.10	商服用地	40	2016-2018	2023-	12,600.00	12,531.25	-	-	-	-	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
南溪江路北侧、明溪路西侧	2020-WG-71				018	2025							
开发区郭巷街道尹中路西侧、长山街北侧	苏地2020-WG-72	5.70	零售商业用地(加油加气站)	40	2016-2018	2018-2025	700.00	665.18	745.00	700.00	45.00	-	-
太湖新城东太湖路北侧、天鹅港大街东侧	苏地2020-WG-75	33.40	商服用地	40	2016-2018	2023-2025	12,900.00	12,866.07	-	-	-	-	-
郭巷街道尹山湖北侧、环尹山湖路南侧	苏地2020-WG-76	9.00	旅馆用地	40	2016-2018	2018-2025	4,900.00	4,821.43	5,400.00	1,100.00	1,200.00	3,100.00	-
城南街道东吴南路西侧、天灵路北侧	苏地2020-WG-77	10.00	旅馆用地	40	2016-2018	2018-2025	4,300.00	4,294.64	4,810.00	951.25	-	-	3,858.75
吴中经济开发区吴淞江产业园淞	苏吴国土2019-WG-	40.00	工业用地	40	2016-2018	2018-2025	900.00	800.07	896.08	800.00	96.08	-	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
芦路北侧	19												
吴中经济技术开发区227省道与东吴南路交界处	苏吴国土2019-WG-24	135.00	工业用地	40	2016-2018	2018-2025	5,800.00	5,782.73	6,476.65	5,000.00	1,476.65	-	-
吴中经济开发区吴淞江产业园尹山湖路西、淞葑路北	苏吴国土2019-WG-27	80.00	工业用地	40	2016-2018	2018-2025	1,600.00	1,599.27	1,791.19	1,500.00	291.19	-	-
吴中经济开发区郭巷街道淞芦路北侧、尹山湖路西侧	苏吴国土2019-WG-28	45.00	工业用地	40	2016-2018	2018-2025	900.00	899.13	1,007.03	1,000.00	7.03	-	-
吴中区吴中大道南侧、木东路东侧	苏吴国土2019-WG-29	12.00	工业用地	40	2016-2018	2018-2025	200.00	184.11	206.21	200.00	6.21	-	-
吴中区越溪街道	苏地让合	2.75	工业用地	40	2016-2018	2018-	100.00	55.04	61.65	61.65	-	-	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划			
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后	
旺山路 585 号	(2019) 4 号				018	2022								
吴中区吴中大道南侧、木东路东侧	苏吴国土 2019-WG-25	11.00	工业用地	40	2016-2018	2018-2022	200.00	171.75	192.36	192.36	-	-	-	
吴淞江产业园淞葑路北侧、六浦路西侧	苏吴国土 2019-WG-23	60.00	工业用地	40	2016-2018	2018-2025	2,600.00	2,570.67	2,879.15	2,500.00	379.15	-	-	
郭巷街道东环南路西侧	苏吴国土 2020-WG-10	45.00	工业用地	40	2016-2018	2018-2025	700.00	669.92	750.31	700.00	-	-	50.31	
吴中经济开发区吴淞江产业园尹山湖路西、淞葑路北	苏吴国土 2019-WG-26	81.00	工业用地	40	2016-2018	2018-2025	1,700.00	1,625.16	1,820.18	1,500.00	320.18	-	-	
开发区吴中大道	苏地让合	7.00	机关团体用地		2016-2	2018-	5,000.00	4,919.79	5,510.16	2,000.00	2,000.00	1,510.16	-	

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
南侧、龙翔路西侧	(2020) 2号				018	2025							
开发区吴中大道南侧、龙翔路西侧	苏地让合(2020) 3号	22.00	工业用地	40	2016-2018	2018-2025	500.00	438.37	490.97	490.97	-	-	-
吴中区太湖新城东太湖南侧、雷山路东侧	苏地2020-WG-67	19.70	商务金融用地	40	2016-2018	2018-2023	7,100.00	7,044.64	7,890.00	3,134.09	2,500.00	2,000.00	255.91
开发区城南街道宝丰路西侧、东吴南路北侧	苏地2020-WG-68	77.30	城镇住宅用地	70	2016-2018	-	168,400.00	168,314.29	-	-	-	-	-
开发区越溪街道南溪江路北侧、明溪路西侧	苏地2020-WG-71	23.10	商服用地	40	2016-2018	2023-2027	12,600.00	12,531.25	-	-	-	-	-
开发区郭巷街道尹中路西侧、长山	苏地2020-WG-	5.70	零售商业用地(加油加气站)	40	2016-2018	2018-2023	700.00	665.18	745.00	200.00	545.00	-	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
街北侧	72												
太湖新城东太湖路北侧、天鹅港大街东侧	苏地 2020-WG-75	33.40	商服用地	40	2016-2018	2023-2027	12,900.00	12,866.07	-	-	-	-	-
郭巷街道尹山湖北侧、环尹山湖路南侧	苏地 2020-WG-76	9.00	旅馆用地	40	2016-2018	2018-2023	4,900.00	4,821.43	5,400.00	1,300.00	1,000.00	1,500.00	1,600.00
城南街道东吴南路西侧、天灵路北侧	苏地 2020-WG-77	10.00	旅馆用地	40	2016-2018	2018-2023	4,300.00	4,294.64	4,810.00	1,000.00	1,500.00	1,500.00	810.00
开发区越溪街道吴山街北侧、塔韵路西侧	苏地 2020-WG-79	53.00	城镇住宅用地	70	2016-2018	-	107,800.00	107,751.21	-	-	-	-	-
城南街道宝丰路西侧、澄湖东路南侧	苏地 2021-WG-20	39.50	城镇住宅用地	70	2016-2018	-	91,900.00	91,819.74	-	-	-	-	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
吴中开发区太湖街道东太湖路南侧、龙翔路西侧	苏地 2021-WG-22	208.00	城镇住宅用地	70	2016-2018	-	333,000.00	332,932.14	-	-	-	-	-
吴中区太湖新城移舟街东侧、景周街南侧	苏地 2021-WG-24	156.70	城镇住宅用地	70	2016-2018	-	212,900.00	212,844.64	-	-	-	-	-
吴中开发区太湖街道东太湖路南侧、雷山路东侧	苏地 2021-WG-25	24.30	商服用地、机关团体用地	40	2016-2018	2018-2023	6,100.00	6,091.07	6,822.00	4,000.00	1,500.00	1,200.00	122.00
吴中开发区太湖街道天颜路北侧、雷山路西侧	苏地 2021-WG-26	42.60	商服用地	40	2016-2018	2023-2027	16,800.00	16,779.46	-	-	-	-	-
吴中开发区太湖街道引黛街西侧、景周街南侧	苏地 2021-WG-27	28.20	商业用地、旅馆用地（服务型公寓）	40	2016-2018	2023-2027	11,200.00	11,177.68	-	-	-	-	-
吴中区太湖新城	苏地	90.90	城镇住宅用地	70	2016-2	-	214,200.00	214,193.75	-	-	-	-	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划			
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后	
橘林街东侧、君益路南侧	2021-WG-60				018									
吴中区太湖新城五湖路南侧、移舟街西侧	苏地2021-WG-62	120.90	城镇住宅用地	70	2016-2018	-	252,100.00	252,091.07	-	-	-	-	-	-
吴中区太湖新城橘林街西侧、五湖路南侧	苏地2021-WG-79	12.30	商业（其他商服用地）	40	2016-2018	2018-2023	1,800.00	1,714.29	1,920.00	360.00	300.00	1,000.00	260.00	
东方大道北侧	苏地2006-G-30	47.30	商改住		2016-2018	2023-2027	40,700.00	40,695.99	-	-	-	-	-	-
吴中开发区郭巷街道尹南路南侧、经二路西侧	苏吴国土2020-WG-25	59.20	工业用地	40	2016-2018	2018-2023	2,600.00	2,538.84	2,843.70	2,000.00	843.70	-	-	
郭巷街道白洋湖以东、白洋湖路以西	苏吴国土2020-WG-2	97.50	工业用地	40	2016-2018	2018-2023	2,000.00	1,949.74	2,183.70	1,500.00	683.70	-	-	

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
吴中开发区城南街道南湖路以南、迎春南路以东	苏吴国土2020-WG-57	15.40	工业用地	40	2016-2018	2018-2023	300.00	230.27	257.90	200.00	57.90	-	-
越溪街道北官渡路南侧、南官渡路北侧	苏吴国土2020-WG-42	41.00	工业用地	40	2016-2018	2018-2023	1,500.00	1,462.70	1,638.22	1,500.00	138.22	-	-
郭巷街道尹山湖路以东、淞葑路以南、淞芦路以北	苏吴国土2020-WG-58	45.00	工业用地	40	2016-2018	2018-2023	700.00	673.84	754.70	700.00	54.70	-	-
郭巷街道淞葑路北侧、郭巷大道东侧	苏吴国土2020-WG-23	90.70	工业用地	40	2016-2018	2018-2023	1,400.00	1,360.71	1,524.00	1,400.00	124.00	-	-
吴中经济技术开发区吴淞江科技产业园白洋湖以东、白洋湖路以西	苏吴国土2020-WG-1	28.70	工业用地	40	2016-2018	2018-2023	600.00	573.26	642.05	600.00	42.05	-	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
吴中经济技术开发区塘东路北侧	苏吴国土 2020-WG- 16	58.50	工业用地	40	2016-2 018	2018- 2023	1,200.00	1,169.45	1,309.79	1,200.00	109.79	-	-
吴中开发区郭巷街道尹南路南侧、经二路西侧	苏吴国土 2020-WG- 44	63.20	工业用地	40	2016-2 018	2018- 2023	10,500.00	10,472.10	11,728.75	11,700.00	28.75	-	-
吴中区太湖新城橘林街东侧、君益路南侧	苏地 2021-WG- 60	90.90	城镇住宅用地	70	2016-2 018	-	214,200.00	214,193.75	-	-	-	-	-
吴中区太湖新城橘林街西侧、五湖路南侧	苏地 2021-WG- 79	12.30	商业（其他商服用地）	40	2016-2 018	2018- 2023	1,800.00	1,714.29	1,920.00	900.00	-	1,020.00	-
吴中经开区郭巷街道通达路东侧、林家谭路北侧	苏地 2022-WG- 06	42.70	城镇住宅用地	70	2016-2 018	-	86,700.00	86,691.96	-	-	-	-	-
吴中区太湖新城	苏地	50.37	城镇住宅用地	70	2016-2	-	112,200.00	112,128.57	-	-	-	-	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
五湖路北侧、雷山路西侧	2022-WG-23				018								
吴中区长桥街道石湖西路南侧、新蠡路东侧	苏地2022-WG-50	113.15	城镇住宅用地	70	2016-2018	-	261,000.00	260,982.14	-	-	-	-	-
吴中太湖新城天鹅荡路南侧、西霞街东侧	苏地2022-WG-55	54.20	城镇住宅用地	70	2016-2018	-	103,300.00	103,231.25	-	-	-	-	-
吴中区域城南街道东吴南路西侧、商城大街北侧	苏地2022-WG-56	36.73	城镇住宅用地	70	2016-2018	-	47,300.00	47,291.07	-	-	-	-	-
吴中开发区吴淞江科技产业园支二路南侧	苏吴国土2020-WG-11	46.85	工业	40	2016-2018	2018-2023	1,100.00	1,031.73	1,155.53	1,100.00	-	55.53	-
吴中开发区综合保税区纬三路北	苏吴国土2021-WG-	33.96	工业	40	2016-2018	2018-2023	600.00	509.58	570.73	500.00	-	70.73	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
侧、经二路东侧	17												
开发区田上江路西侧	苏吴国土 2020-WG- 17	29.51	工业	40	2016-2 018	2018- 2023	500.00	442.84	495.98	450.00	-	45.98	-
吴中区郭巷街道吴淞江产业园淞葑路北侧、港浦路东侧	苏吴国土 2020-WG- 64	102.60	工业	40	2016-2 018	2018- 2023	2,100.00	2,053.05	2,299.42	2,100.00	-	199.42	-
吴中开发区尹南路南侧、吴淞江路西侧	苏吴国土 2020-WG- 24	33.03	工业	40	2016-2 018	2018- 2023	500.00	495.44	554.9	500.00	-	54.90	-
吴中经济技术开发区吴淞江科技产业园淞瑕路北侧	苏吴国土 2020-WG- 43	13.84	工业	40	2016-2 018	2018- 2023	300.00	207.63	232.54	200.00	-	32.54	-
吴中区郭巷街道	苏吴国土	82.10	工业	40	2016-2	2020-	3,800.00	3,727.24	4,174.50	3,100.00	-	1,074.50	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
纬一路北侧、经三路西侧	2021-WG-18				020	2023							
吴中区郭巷街道 淞菁路北侧、纵一路东侧	苏吴国土 2022-WG-5	127.57	工业	40	2017-2021	2021-2023	2,600.00	2,551.43	2,857.61	2,200.00	-	657.61	-
苏州吴中经济技术开发区吴中生物医药产业园经四路东侧、纬三路北侧	苏吴国土 2021-WG-24	90.19	工业	40	2016-2020	2020-2023	1,900.00	1,803.79	2,020.24	1,500.00	-	520.24	-
吴淞江科技产业园吴淞二路北侧、纵五路西侧	苏吴国土 2021-WG-23	97.65	工业	40	2017-2020	2020-2023	2,000.00	1,953.03	2,187.39	2,000.00	187.39	-	-
吴中开发区郭巷街道东环路东侧、善浦路南侧	苏吴国土 2022-WG-22	56.92	工业	40	2018-2021	2021-2023	900.00	853.73	956.17	900.00	56.17	-	-

地块名称	编号	面积	用途	出让年限	整理期间	回款期间	总投资额	已投资额	累计确认收入金额	已回款情况	未来三年回款计划		
											2025年4-12月	2026年	2027年及以后
吴中经济技术开发区塔韵路东侧、禹贡路南侧	苏吴国土2022-WG-13	49.86	工业	40	2018-2021	2021-2023	800.00	747.91	837.66	700.00	137.66	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	3,915,500.00	3,911,908.76	268,413.79	168,686.24	50,695.52	40,832.61	8,199.42

注：上述项目均已签订合同或协议，且按照合同约定获取相应报酬。

图表 5-24 截至 2025 年 3 月末在整理中的主要土地情况明细表

单位：万元、亩

地块名称	用途	面积	总投估算	已投	整理期间	回款期间	是否签订合	其中：近三年投资计划	地块位置
------	----	----	------	----	------	------	-------	------------	------

							同或协议	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年 及以后	
万业西侧地块	住宅	145.93	45,000.00	41,000.00	2014-2023	2023-2026	是	-	-	-	东方大道南、通达路东
恒大收回地块	商办	12.64	3,600.00	4,000.00	2013-2023	2023-2026	是	-	-	-	墅浦路南、黄木荡河东
尹山湖南地块	商住	196.90	55,000.00	35,000.00	2012-2023	2023-2026	是	-	-	-	尹南路南、警校西
中亿光电收回地块	商住	60.19	18,000.00	22,000.00	2016-2023	2023-2027	是	-	-		迎春南路东、澄湖路北
惠苏码头地块	商住	132.32	46,000.00	42,000.00	2016-2023	2023-2024	是	-	-	-	石湖西路北、东吴南路西
苏城电器收回地块	商办	35.05	12,000.00	7,000.00	2016-2023	2023-2026	是	-	-		东吴南路南
越溪副中心徐舍社区南地块	商办	105.00	37,000.00	15,000.00	2015-2023	2023-2027	是	-	-	-	规划河道东、苏街以南、塔韵路以西、吴山街以北
东太湖科技金融城 A	商住	99.55	35,000.00	15,000.00	2011-2023	2023-2025	是	-	-	-	郭新东路北、东方大道西
东太湖科技金融城 B	商住	100.20	35,000.00	10,000.00	2011-2023	2023-2025	是	-	-	-	尹南路南、警校西
越溪副中心文溪路北地块	商住	98.66	35,000.00	10,000.00	2015-2023	2023-2028	是	-	-	-	开发区文溪路北, 溪秀路西
越溪副中心塔韵路	商住	100.46	36,000.00	10,000.00	2015-2023	2023-2028	是	-	-	-	石湖西路北、东吴南路西

地块名称	用途	面积	总投估算	已投	整理期间	回款期间	是否签订合同或协议	其中：近三年投资计划			地块位置
								2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年 及以后	
西地块											
越溪副中心塔溪路地块	商办	143.00	13,000.00	18,000.00	2016-2023	2023-2028	是	-	-	-	越溪变电站西、规划河道以东、绕城高速以北、文溪路以南
越溪副中心溪秀路地块	商办	125.00	48,000.00	10,000.00	2016-2023	2023-2028	是	-	-	-	越溪变电站东、规划河道以南、友新高架以西、绕城高速以北
东太湖科技金融城	商住	100.51	35,000.00	10,000.00	2012-2023	2023-2024	是	-	-	-	东太湖科技金融城内。规划道路以东、吴中大道以南
尹新路南地块	商住	185.00	70,000.00	10,000.00	2016-2023	2023-2025	是	-	-	-	郭巷汽车文化商业广场以东、尹新路以南、尹山安置小区以西、尹南路以北
越溪副中心杨庄村南地块	商住	91.00	35,000.00	-	2016-2023	2023-2028	是	-	-	-	规划河道东、越城西路以南、塔韵路以西、郎江路

地块名称	用途	面积	总投估算	已投	整理期间	回款期间	是否签订合同或协议	其中：近三年投资计划			地块位置
								2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年 及以后	
											以北
苏城电器北地块	商办	35.05	10,000.00	-	2016-2023	2023-2025	是	-	-	-	东吴南路南、苏城电器以北、规划道路以西
合计		1,766.46	568,600.00	259,000.00	-	-	-	-	-	-	-

注：根据吴中经济开发区管委会要求，从 2019 年 3 月末起，土地整理相关资金改由管委会通过基金专户直接支付，故发行人后续无投资计划。前期已投入的相关成本回款不受影响。

上述地块的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。

截至 2025 年 3 月末，发行人暂无拟整理土地项目。

截至募集说明书签署日，发行人参照财综〔2016〕4 号文已全部完成整改，2019 年 3 月后发生的土地整理业务不再确认收入，对于存量土地整理业务，发行人按季度与吴中经济开发区管委会结算回款，由管委会按照公司前期整治开发成本并加成约 16%的比例支付土地整理业务回款。发行人园区项目建设业务符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文等相关法律法规与有关政策规定。

4、其他业务情况介绍

发行人除委托代建、租金及相关业务、房地产开发板块和园区项目建设板块以外，还有污水处理、物流业、供电供汽等多项现代市政服务业板块业务，收入占比较小。

(1) 供电供汽

发行人供电供汽板块由下属公司苏州市江远热电有限责任公司运营，专为吴中开发区内企业供电供汽，模式为热电联产。江远热电供电目标客户为国家电网，发电直接被国家电网收购，由国家电网统一调配，发电直接上网，连接华东电网；供汽目标客户为吴中区城南街道及吴江区部分的工业用汽企业，包括医院、纺织厂。

江远热电目前拥有四台供热式机组，总容量 33MW，供汽能力 278 吨/小时，总蒸汽产量 365 吨/小时。近三年及一期，公司分别实现供电供汽收入 1.99 亿元、2.20 亿元、2.02 亿元和 0.17 亿元。

图表 5-25 近三年发行人供电供气情况表

单位：亿元

业务	明细	2022 年度	2023 年度	2024 年度
供电	收入	0.13	0.15	0.17
	成本	0.14	0.16	0.14
	利润	-0.01	-0.01	0.03
	供电量（万千瓦时）	3,052.22	3,539.98	3,876.51
供汽	收入	1.60	1.55	1.41
	成本	1.55	1.52	1.43
	利润	0.05	0.03	-0.02
	供汽量（吨）	538,640.62	581,369.68	616,781.57
其他	收入	0.26	0.50	0.44
	成本	0.21	0.34	0.26
	利润	0.05	0.16	0.18
供电供汽	总收入	1.99	2.20	2.02

（2）污水处理

发行人全资子公司苏州吴中河东污水处理有限公司负责吴中开发区内污水处理业务的运营，河东污水公司设计污水处理能力为 8 万吨/日。近三年及一期，公司分别实现污水处理收入 1.11 亿元、0.85 亿元、1.52 亿元和 0.42 亿元。

（3）物流业

发行人全资子公司苏州市吴中物流中心有限公司负责物流业务运营，近三年及一期，分别实现物流收入 0.88 亿元、0.75 亿元、0.58 亿元和 0.09 亿元。

九、在建工程及拟建项目

（一）在建工程

截至 2025 年 3 月末，发行人除主营业务内容披露外，其他在建项目情况如下：

图表 5-26 发行人截至 2025 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	资本金到位情况	已投金额	未来投资计划			合法合规情况
							2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年及以后	
1	吴淞江产业园 高标准厂房	2020-2 023	46,000.00	13,800.00	14,899.52	31,429.92	2,500.00	2,500.00	2,953.06	吴开管委审备【2020】131 号 建字第 320506202000075 号 地字第 320506202000032 号 施工许可编号 320506202006280301 苏（2020）苏州市不动产权第 6015718 号
2	综保区三期仓 库	2020-2 023	28,000.00	8,400.00	10,007.50	25,000.52	800.00	800.00	724.44	吴开管委审备【2019】269 号 建字第 320506201900285 号 地字第 320506201900204 号 施工许可编号 320506201912270301 苏（2022）苏州市不动产权第 6009288 号
3	2020-WG-41 商 业项目	2020-2 023	28,000.00	8,400.00	4,051.87	19,070.21	4,100.00	4,100.00	4,126.92	吴开管委审【2020】189 号 建字第 320506202050012 号

序号	工程名称	建设期	总投资	自有资金	资本金到位情况	已投金额	未来投资计划			合法合规情况
							2025年 4-12月	2026年	2027年及以后	
										地字第 320506202000063 号 施工许可编号 320506202012300101 苏（2020）苏州市不动产权第 6024767 号
4	2020-WG-33 工业项目	2020-2023	65,000.00	19,500.00	6,625.87	39,852.85	7,900.00	7,900.00	7,949.85	吴开管委审【2020】150 号 建字第 320506202050014 号 地字第 320506202000062 号 施工许可编号 320506202012310401 苏（2020）苏州市不动产权第 6025533 号
5	2020-WG-71 金融用房	2021-2024	90,000.00	27,000.00	16.57	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
合计			257,000.00	77,100.00	35,601.33	115,381.69	20,300.00	20,300.00	95,726.08	-

1、吴淞江产业园高标准厂房

吴淞江高标准厂房位于吴淞江产业园淞葑路北侧，六浦路西侧，占地60亩，建筑面积约101,745m²，项目共涉及厂房3栋，目前1#厂房已结构封顶（共8层）；2#厂房施工至1层（共7层）；3#厂房施工至3层（共地下1层、地上7层）。2#、3#厂房计划于今年8月份完成结构封顶，后续二次结构、内外装饰和机电消防安装施工同步跟进，室外工程预计2023年初进场施工。项目用电咨询现已启动，申请用电容量为16,400KVA，2023年6月份通电，期间同步完成项目接水工程。项目完成后将作为区域内招商引资的载体自持使用。

2、综保区三期仓库

项目位于吴中综合保税区，占地面积60亩，建筑面积50,288.76平方米，总投资2.80亿元，建成后主要用于综保区内仓储物流用房。项目完成后将作为区域内招商引资的载体自持使用。

3、2020-WG-41商业项目

苏地2020-WG-41号地块项目位于苏州吴中经济技术开发区郭巷街道墅浦路南侧、墅浦塘东侧。项目主要建设有1栋9层的商服及配套用房，地下三层地下室，总建筑面积35,364.74平方米。其中计容建筑面积20,144.41平方米，不计容建筑面积15,223.84平方米。

该项目为加快旧城改造步伐，改善居民居住条件和城市环境面貌，优化城市空间布局，提升城市形象，促进经济社会持续快速健康发展。项目完成后将作为区域内三产服务业的配套自持使用。

4、2020-WG-33工业项目

苏地2020-WG-33号地块位于淞葑路北侧、六浦路西侧，土地使用权面积26,619.02平方米，项目建筑物包含4幢大楼主体：办公楼1栋5层、精品酒店1栋5层、服务型公寓1栋6层，商业楼1栋3层。

办公楼建筑整体朝南，地上共5层，每层层高约4.5m，建筑面积约11,080平方米，办公楼设置内庭院，提供景观，营造绿色建筑的氛围；精品酒店地上共

5层，建筑层高首层4.5m，标准层4.2m，建筑面积约10,509平方米；商业楼地上共3层，建筑层高首层5.7m，标准层5.5m，建筑面积约6,058平方米，首层同时设有商铺及餐饮二层用作餐饮及商铺；三层配套健身中心，2部客梯、1部货梯和1部扶梯；屋顶部分设置了休闲性质的五人制足球场面积约750m²，丰富周边人员的运动健身需求，呼应当代全民运动的理念；服务型公寓共6层，建筑层高首层4.5m，标准层3.6m，建筑面积约24,487平方米。项目完成后将作为区域内招商引资的载体自持使用。

发行人及其子公司重大在建项目符合国家相关行业政策，且已取得的相关批复文件合法合规。

（二）拟建工程情况

截至2025年3月末，发行人无拟建项目。

十、发行人发展战略

1、强化产业园现代配套服务业务

发行人将根据吴中开发区的发展规划，进一步强化产业园的配套服务水平。围绕区内产业创新集群建设，为辖内吴中生物医药产业园和吴中机器人产业园提供技术、服务、资本等多元化、全方位的支持，引导更广泛的社会资源推动吴中开发区的产业环境，支持优质企业发展。

2、着力提升传统城市基础设施建设业务

根据吴中开发区的城市环境提升工作方案，强化区内的绿化、净化工程，提升绿化养护水平，规范工地现场管理，加快推动河湖建设提升工程，持续提升吴中开发区的环境质量。

3、建立适应企业发展的人才队伍

发行人将按照做强企业的目标，围绕以人为本，打造一支政治上坚定、知识上全面、业务上精通、廉洁上自律，懂市场、善经营、精管理的经营管理队伍。要建立人才培养和引进机制，注重发现和培养内部人才，大力引进高层次人才进

入公司。建立健全行之有效的选才用才机制，做到选得出人才，用得好人才，留得住人才，充分发挥各类人才在推进发行人做大做强做优、转型创新发展中的积极作用。

十一、所在行业状况

（一）所在行业状况

作为吴中开发区内实施城市建设企业化运作的重要平台和载体之一，发行人主要从事基础设施建设、安置房建设和土地开发等业务。城市基础设施建设是国民经济发展和城市化进程的基础，与宏观经济发展密切相关。安置房建设是统筹城乡发展的重要基础性工作，事关人民群众切身利益，有利于国家调整住房供应结构，改善人民群众居住条件。土地开发可以合理利用土地资源，有效推进城市化进程，提升城市整体形象，促进地方经济发展，对于城市基础设施建设要求的不断提高，客观上为发行人提供了良好的发展机遇。

1、城市基础设施建设行业概况及前景

（1）我国城市基础设施建设行业概况

城市基础设施建设是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的环境基础。城市化水平是衡量一个国家和地区经济社会发展的重要指标，城市化水平的提高有利于国家和地区产业结构和消费结构转型升级，可改善居民的生活环境、提高居民收入水平，为社会稳定奠定物质基础。改革开放 30 多年来，我国城市化水平不断提高，城镇化率自 1978 年的 17.92% 提高至 2016 年底的 57.40%。根据中国社科院蓝皮书预测，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。2021 年我国城市化水平约 65%，2030 年将达到 70% 左右。随着城市化发展水平的不断提高，城市的范围将不断扩大，原来由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、拆迁安置等工程将带来大量的基础设施建设任务。“十四五”期间仍将是城市基础设施建设任务非常繁重的时期。国家“十四五”规划纲要明确指出：“加快构建以陆桥通道、沿长江通道为横轴，以沿海、京哈京广、包昆通道为纵轴，

大中小城市和小城镇合理分布、协调发展的“两横三纵”城市化战略格局。”总体来看，我国城市基础设施行业面临着良好的发展前景。

（2）苏州吴中经济技术开发区基础设施建设现状

近年来，苏州吴中经济技术开发区坚持以高标准的规划为引领，不断优化提升城市品质，逐渐形成了以河东高新工业园、东吴工业园、旺山高科技工业园、苏州吴中科技园、吴淞江科技产业园、江苏吴中出口加工区、东太湖科技金融城、尹山国际汽车城为核心的产业载体和以城南建成区、苏州市吴中越溪城市副中心、尹山湖-独墅湖双湖新城区和苏州吴中太湖新城为总体框架的城市板块，已经发展成为苏州城南先进制造业的集聚区和现代化的新城。2020年，吴中经济技术开发区致力于城乡建设品质升级，治理优化齐抓共管。城乡形态持续优化，科学编制国土空间分区规划，谋划永久基本农田、城镇开发边界划定方案，初步划定生态保护红线 239.24 万亩、工业和生产性研发用地保障线 7.42 万亩；基础设施日益完善，南湖快速路一期、尹山湖立交建成通车，苏同黎高架主线贯通，南湖路东延、独墅湖二通道、中山路二期、阴横山连接线工程加快推进。随着《苏州市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》的发布实施，“十四五”期间，长三角区域经济一体化将加速推进，有望取得实质性进展，吴中开发区将迎来社会经济加速发展的新时期。未来几年，吴中经济技术开发区将紧紧抓住产业载体和新城建设两条主线，加快转型升级、二次创业，争创国内一流开发区。

（3）行业前景和行业政策

十四五期间的主要目标是：到 2025 年，基本消除城市建成区生活污水直排口和收集处理设施空白区，全国城市生活污水集中收集率力争达到 70%以上；城市和县城污水处理能力基本满足经济社会发展需要，县城污水处理率达到 95%以上；水环境敏感地区污水处理基本达到一级 A 排放标准；全国地级及以上缺水城市再生水利用率达到 25%以上，京津冀地区达到 35%以上，黄河流域中下游地级及以上缺水城市力争达到 30%；城市和县城污泥无害化、资源化利用水平进一步提升，城市污泥无害化处置率达到 90%以上；长江经济带、黄河流域、京津冀地区建制镇污水收集处理能力、污泥无害化处置水平明显提升。到 2035 年，

城市生活污水收集管网基本全覆盖，城镇污水处理能力全覆盖，全面实现污泥无害化处置，污水污泥资源化利用水平显著提升，城镇污水得到安全高效处理，全民共享绿色、生态、安全的城镇水生态环境。

根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，我国将在未来以完善城镇化空间布局为目标，在此基础上推动城市群一体化发展、建设现代化都市圈、优化提升超大特大城市中心城区功能、完善大中城市宜居宜业功能、推进以县城为重要载体的城镇化建设，此外，我国还将加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，全面提升城市品质。

根据《苏州市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》，苏州将发挥国土空间规划的用途指引和刚性管控作用，形成“一核一带双轴，一湖两带一区”的国土空间开发保护总体格局。“一核一带双轴”，即以历史城区为核，在苏州工业园区发展城市新中心，积极培育苏州高新区、相城区、吴中区、吴江区等区域性新中心，以沿江绿色发展带、沪宁创新发展轴和通苏嘉创新发展轴为依托，构建多中心、组团式、网络化的城镇空间——“一湖两带一区”，即做足做好水文章，以太湖、长江、江南运河、南部水乡湖荡区为主体，连通湖泊、河流、湿地、山体、森林、农田等生态廊道和斑块，构建水网纵横、蓝绿交织的江南水乡生态和农业基底。

为加快共建环太湖世界级湖区，苏州将推动环太湖地区统筹规划建设，加快在产业创新协作、生态环境共保、文化旅游合作等领域取得实效。以太湖科学城、苏州（太湖）软件产业园等为重要载体，加快自主创新产业整体规模不断发展壮大，共同打造环太湖生态创新带。统筹推进环太湖文旅休闲度假区、大运河文化带建设，共建环太湖国际旅游目的地。协同推进环太湖地区城乡有机废弃物处理利用。苏州市以及吴中太湖新城具备重要的战略地位，为基建投入重点区域，具备发展潜力，可为该公司业务开展提供较好的外部环境。

2、保障性住房行业概况及前景

(1) 我国保障性住房行业概况

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

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

根据《国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，未来几年国家将加大保障性住房建设力度，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。此外，“十四五”期间我国将把棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，基本完成城镇棚户区和危房改造任务，加强工程质量监管。根据国家统计局发布的《2024 年国民经济和社会发展统计公报》，2024 年全国配售型保障性住房、保障性租赁住房 and 公租房等开工建设和筹集 180 万套（间）；城中村改造安置房开工建设和筹集 189 万套，城市危旧房改造开工 7.9 万套；新开工改造城镇老旧小区 5.8 万个，惠及居民 966 万户；农村低收入群体等重点对象农村危房改造和农房抗震改造开工 23.9 万户。可以预见，未来保障房及安置房建设将带动建筑、物业管理、消费等相关行业的进一步发展，从而成为刺激地方经济发展的另一项重要手段。

（2）苏州市吴中区及吴中开发区保障性住房建设现状

苏州市吴中区及吴中开发区保障性住房建设按照国家“十四五”规划纲要作出的总体部署，切实解决中低收入家庭住房困难。吴中区政府加大了对廉租房、公租房、限价房、经济适用房、拆迁安置房等保障性住房的建设力度。未来吴中区将继续大力推进保障性住房建设，加大保障性住房供应，保障城镇中低收入市民的居住权，改善城镇中低收入家庭居住条件，健全多层次的住房保障体系。

（3）行业前景和行业政策

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

城镇化的快速发展是我国动迁安置房行业发展最直接的促进因素。当前，我国城镇化正处在快速发展阶段，我国经济社会的快速发展极大地促进了城镇化水平的提高。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容。大量的旧城改造和新城建设项目极大的推动了我国动迁房行业的发展。同时，国家和各地方也不断出台相关法律法规来支持并规范动迁安置房建设。

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

改办财金〔2013〕2050号），支持承担棚户区改造项目建设任务的企业发行企业债券融资。此后，国家发改委出台《关于创新企业债券融资方式 扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金〔2014〕1047号），从企业债券发行条件、发行规模、发行方式等方面进一步加大对棚户区改造融资的支持力度。

根据《国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，未来几年国家将加大保障性住房建设力度，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。此外，“十四五”期间我国将把棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，基本完成城镇棚户区和危房改造任务，加强工程质量监管。可以预见，未来保障房及安置房建设将带动建筑、物业管理、消费等相关行业的进一步发展，从而成为刺激地方经济发展的另一项重要手段。

3、土地开发行业概况及前景

（1）我国土地开发行业概况

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。2021年8月，国务院第三次全国国土调查领导小组办公室、自然资源部、国家统计局联合发布了《第三次全国国土调查主要数据公报》（以下简称《公报》），以2019年12月31日为标准时点，全面查清了我国陆地国土的利用现状。《公报》显示，2019年年末我国耕地面积为19.18亿亩。根据《全国国土规划纲要（2016-2030）》确定的“2020年全国耕地保有量目标为18.65亿亩，2030年全国耕地保有量目标为18.25亿亩”，从全国层面看，我国耕地数量实现了国家规划确定的保有量目标。

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。土地作为不可再生的稀缺资源，长期内将保持升值趋势，我国土地开发行业具有巨大的市场潜力和良好的发展前景。

(2) 苏州吴中经济技术开发区土地开发现状

未来吴中经济技术开发区将以城市化和城市现代化为目标,调整优化空间布局,增强资源集聚度和综合竞争力,统筹城乡一体化发展,丰富城市内涵,把吴中区打造成为宜居宜业宜游的人间新天堂。吴中区将按照苏州市总体规划要求,强化与苏州主城区对接融入,以建设现代化新城区为目标,积极构建一体两翼四片(中心城区为一体,苏州市吴中越溪城市副中心、苏州吴中太湖新城为一翼,尹山湖-独墅湖双湖新城区为一翼,太湖国家旅游度假区、木渎-胥口片区、东山-临湖片区和甪直片区为四片区)的整体城市发展格局。吴中开发区将全力建设苏州吴中太湖新城,加快东太湖综合整治工程和中央森林公园等项目建设;发展壮大苏州市吴中越溪城市副中心,形成具有现代风韵的综合新城区;做优做美尹山湖-独墅湖双湖新城区,加快节点地块改造,实现与苏州工业园区的无缝对接。

未来,吴中开发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,为吴中开发区新一轮发展提供土地资源。

江苏省吴中经济技术发展集团有限公司是吴中开发区主要的基础设施建设主体和资产管理运营平台,由开发区管委会直接管理,拥有政府的政策和信用支持,在投资项目的选择上拥有一定的优先权。开发区管委会自 2003 年至 2021 年通过资本公积转增和货币注资的方式使公司注册资本从 1,000.00 万元增加至 500,000.00 万元。

江苏省吴中经济技术发展集团有限公司全面承担了开发区内的基础设施建设、安置房建设和土地开发任务,结合开发区产业集聚的特点和利用当地资源的优势,完善开发区的软硬件环境。公司在开发区基础设施建设中处于行业垄断地位,市场相对稳定,负责的建设项目均具有较高的社会效益和经济效益。随着吴中区苏州城南工业带、环太湖旅游经济带和吴中新城商圈三大板块的兴起,吴中开发区综合实力的不断增强,公司的业务将保持稳定发展。

(3) 行业前景和行业政策

根据《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》（以下简称“十四五”规划），苏州市吴中区“十四五”时期及未来的发展定位为“五区”，即创新“智造”强区、服务经济新区、文化旅游名区、城乡融合示范区以及生态花园城区。为优化土地资源配置，吴中区将严格控制新增建设用地规模，引导和规范开展城中村、闲散居民点等城镇低效存量土地的整体搬迁和再开发，扎实推进存量建设用地清理盘活；建立完善低效利用土地退出机制；综合运用土地整治、城乡建设用地增减挂钩等试点政策，推动建设用地在城镇和农村内部、城乡之间合理流动，激活城乡建设用地流量；创新工业用地供地方式，鼓励深度开发利用地下空间，建立地上、地表、地下空间衔接开发机制，促进土地复合开发利用。

（二）发行人在行业中的地位

发行人是吴中开发区内最重要的实施城市建设企业化运作的平台和载体，是开发区管委会重点打造和支持的大型国有企业，在开发区基础设施建设和城市化进程中发挥了核心作用。发行人一直肩负着促进当地城乡结合、带动区域经济发展、改善生态和人文环境的任务。发行人自成立以来负责建设的项目包括道路工程、安置房工程、环境综合整治工程等，为吴中开发区做出了突出贡献。

（三）发行人的竞争优势

发行人自成立以来，经营规模和实力不断壮大，与同行业公司相比具有以下竞争优势：

1、良好的区位优势

发行人位于苏州吴中经济技术开发区，地处中国经济最发达、城市群体最密集的长江三角洲中心地带、江浙沪交汇处，接壤苏州城区、苏州工业园区和苏州高新区。东临上海 70 公里，南距杭州 120 公里，距南京 200 公里，是长江三角洲重要的水利和交通枢纽。目前，开发区构筑了以苏嘉杭高速公路、苏州绕城高速西南段、苏沪高速、苏昆太高速为主的主框架，以 227 省道、230 省道、318 国道等干线公路为次骨架，以吴中大道、东方大道、东山大道、环太湖公路、东山环山路等地方公路为重要脉络的公路网络，各镇均可在 15 分钟内驶上高速公路。已建成通车的苏州轨道交通一、二、四号线，及规划建设中的三号线，分别

将太湖度假区、吴中城区、吴中开发区与苏州城区紧密连接。发行人所在地区区位优势十分明显。2024 年，苏州市吴中区 GDP 总量为 2,005.70 亿元，同比增长 5.3%。

图表 5-27 苏州吴中经济技术开发区区位图



2、行业垄断优势

发行人全面承担了开发区内的基础设施建设、安置房建设和土地开发任务，结合开发区产业集聚的特点和利用当地资源的优势，完善开发区的软硬件环境。发行人在开发区基础设施建设中处于行业垄断地位，市场相对稳定，负责的建设项目均具有较高的社会效益和经济效益。随着吴中区苏州城南工业带、环太湖旅游经济带和吴中新城商圈三大板块的兴起，吴中开发区综合实力的不断增强，发行人的业务将保持稳定发展。

3、渠道优势

发行人作为吴中开发区内大型国有企业，以优质的服务和过硬的质量积累了良好的市场口碑。发行人凭借以往经营中培育的良好资信水平，与各类大中型金融机构建立了长期、稳定的合作关系，形成了多渠道、全方位的融资体系。未来，发行人将继续加强与各大金融机构的合作，满足日常经营活动的资金需求，为地方经济的可持续发展提供保障。畅通的融资渠道为发行人未来的发展提供了坚实的资金支持。

十二、关于符合国家法律法规及相关政策要求的自查

发行人就适用国发[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 号文、财金[2018]23 号文以及“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策的自查情况进行补充，有关情况说明如下：

（一）法律法规执行情况

经调查，发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务符合国办发〔2015〕40 号等相关政策文件要求，不会增加苏州市吴中区地方政府负有偿还责任的债务规模。

经调查，发行人存在由财政性资金逐年回购的委托代建业务，存在土地整理业务、保障性安居工程（含棚户区改造）业务，不存在土地转让业务。

经核查，公司严格按照市场化运作，履行现代企业制度，不承担公益性事业经营，未来不会承担公益性业务。发行人各项业务符合国发〔2010〕19 号文、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文等相关文件的规定，合法合规。

发行人不存在违反其他法律法规的情形。

（二）政府职能剥离情况

根据国发【2014】43 号文的规范要求，对于发行人目前承担的政府融资职能形成的地方政府债务，以“谁受益，谁承担”的原则进行分类、剥离，经甄别确认为政府性债务的各项融资将通过地方债的形式置换，政府融资职能将逐步有序剥离。

发行人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。

（三）公司规范运作情况

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，副总经理 6 名。总经理对董事会负责，行使公司经营管理职责；副总经理根据《公司章程》的规定和总经理的授权，履行相应的职责，协助总经理工作，并对总经理负责。《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。发行人已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权，符合《公司法》规定。

根据中组发〔2008〕7 号文（“公务员职务任免与职务升降规定（试行）”）第十三条规定：公务员因工作需要到机关外兼任职务的，应当经有关机关批准，并不得领取兼职报酬。经调查，发行人董事已取得有权机关下发的任命文件，发行人董事及高级管理人员均不存在兼职政府公务员情况。

发行人向子公司委派董事、监事，子公司高管人员任命及重大经营决策均受发行人控制，发行人通过董事会等权力机构行使股东的决策权、经营管理权和监督职权，发行人对纳入合并报表范围子公司具有实际控制权。

为加强发行人财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，发行人严格按照《会计法》、《企业会计准则》等政策及相关法规制度的规定处理会计事项。发行人制定了《信息披露制度》、《突发事件应急管理制度》、《预算管理制度》、《财务管理制度》、《投融资管理制度》、《对外担保制度》、《关联交易制度》、《内部控制制度》、《资产管理制度》、《项目工程预决算管理》等管理制度，在资产、财务、资金、财务核算、成本费用、收入、利润、对外担保和对外投资等方面形成了一整套完善的财务管理体系。

发行人建立了健全的财务制度，财务报告符合会计准则或《企业会计制度》的要求。

发行人 2018 年度的财务报表按照企业会计准则进行确认和计量。为更准确、更完整体现公司财务状况、经营成果和现金流量，经原总经理办公会决议通过，公司自 2018 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》及

具体会计准则（以下简称“新会计准则”）、应用指南、解释以及其他相关规定，在此基础上编制财务报表。

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，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。

（四）企业生产经营情况

发行人存在由财政性资金逐年回款的委托代建，已签订委托代建合同，项目合法合规，已明确具体回款安排，同时政府已按协议约定履行回购义务。

发行人属于具备商业化运作条件的一般公司，公司承接的城市基础设施建设项目采取委托代建制，由发行人根据吴中经济技术开发区规划进行代建，由吴中经济技术开发区管委会委托发行人承建开发区范围内的基础设施、安置房、园区建设等项目建设，根据发行人与吴中经济技术开发区管委会签订的委托代建协议，支付代建管理费，实现发行人经营性现金流收入。

经核查，财预〔2012〕463号文颁布后，发行人不存在财政逐年回购的代建BT建设项目，符合财预〔2012〕463号文的各项规定。发行人委托代建业务的服务区域主要为吴中经济技术开发区，可操作的模式为委托代建类。目前，公司除了基础设施项目和安置房项目为政府委托代建投资项目，其余建设项目均为市场化商业运作模式。

发行人接受吴中经济技术开发区管委会的委托，从事开发区内土地整理业务，负责开展主要工业园区的土地整理工作，发行人负责整理开发的土地均不计入发行人资产。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 15.00%的比例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。

(五) 资产真实性及合规性情况

经调查，发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。

发行人无土地注入资产的业务。发行人入账土地全部足额缴纳出让金并已取得土地使用权证。

(六) 与政府相关的市场化安排

发行人是吴中开发区主要的基础设施建设主体和资产管理运营平台，由开发区管委会直接管理，拥有政府的政策和信用支持，在投资项目的选择上拥有一定的优先权。未来，随着开发区建设任务的不断推进，公司仍将在项目和资金方面获得开发区管委会的大力支持。

发行人全面承担了开发区内的基础设施建设、安置房建设和园区项目建设任务，结合开发区产业集聚的特点和利用当地资源的优势，完善开发区的软硬件环境。公司在开发区基础设施建设中处于行业垄断地位，市场相对稳定，负责的建设项目均具有较高的社会效益和经济效益。随着吴中区苏州城南工业带、环太湖旅游经济带和吴中新城商圈三大板块的兴起，吴中开发区综合实力的不断增强，公司的业务将保持稳定发展。

政府债务方面，截至本募集说明书签署日，发行人经过债务甄别确定的政府承担一定救助责任的第三类政府债务已全部结清。第一类债务由政府发行地方债置换后不体现在发行人表内，截至目前发行人已无政府负有偿还债务的第一类债务。企业未产生过政府第二类债务。

近三年，发行人每年均能获得政府相关补贴，主要补贴内容为自来水、污水管网建设等方面的专项财政补贴。发行人对政府补贴的依赖较小。

作为吴中区政府重点构建的资产管理经营平台，发行人自成立以来，始终按照科学发展观的要求，通过市场化运作，统筹经营相关的政府性资源，在促进吴中区和吴中经济开发区经济和社会发展中发挥了重要的作用。发行人具有鲜明的开发区背景，同时又具有市场化特征，发行人的业务主要是开发区范围内土地整理和配套基础设施建设，在投资或承担政府项目时均按照市场化原则操作，通过签订商务协议，明确各方的权利义务，保障发行人的盈利安全。

发行人应收账款中与苏州吴中经济技术开发区管理委员会因项目委托代建产生的应收账款金额占发行人应收账款余额的较大比重，主要为苏州吴中经济开发区管理委员会所欠委托代建的投资建设款，产生原因主要为发行人委托代建项目已竣工验收，但尚未回款。

（七）发行人其他融资情况

经调查，公司不存在直接或间接吸收公众资金进行公益性项目建设行为，未对机关事业单位职工及其他个人进行摊派集资或组织购买理财、信托产品，亦不存在公开传播、引导社会公众参与融资平台公司项目融资等行为，符合财预〔2012〕463号文要求。

经调查，发行人目前主要融资方式为间接融资（银行借款）和直接融资，存在融资租赁售后回购方式融资，未参与通过 BT 和违规集资等方式的变相融资。

未发现发行人存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况。基于上述法律法规，截至本募集说明书出具日，公司的实际出资人苏州吴中经济技术开发区管理委员会，不存在下述情形：

a.就发行人出具的担保函、承诺函、安慰函等直接或变相担保协议；b.以机关事业单位及社会团体的国有资产为发行人融资进行抵押或质押；c.为发行人融资承诺承担偿债责任；d.为发行人的回购（BT）协议提供担保，符合财预〔2012〕463号文的有关规范性要求。

未发现发行人存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况。

经调查，公司间接融资所获得的债务资金均由各家贷款金融机构进行审核，借款程序合法合规。发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵质押物价值等的方式取得债务资金情况。

未发现发行人存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

公司已建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司根据经营发展需要进行合理负债，并按时定期进行信息披露，债务资金使用合理规范。

（八）审计署审计情况

近三年吴中区审计局每年对发行人进行审计检查，检查中未发现重大审计问题。

国家审计署 2014 年下半年起开展了全国土地出让金和耕地保护专项审计，经核查，发行人未接受审计，专项审计中未有与发行人相关的需要整改的审计情况。发行人不在 2016 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。

（九）结论性意见

经发行人自查，发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合国发〔2010〕19 号文、财预〔2010〕412 号文、财预〔2012〕463 号文、审计署 2013 年第 24 号公告、审计署 2013 第 32 号公告、国发〔2014〕43 号文、国办发〔2015〕40 号文、国办发〔2015〕42 号文、财综〔2016〕4 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕62 号文、财预〔2017〕87 号文以及“六真”原则要求。

第六章 发行人主要财务状况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2022-2024 年度经审计的合并及母公司的财务报告、2025 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表。

一、发行人近年财务报告编制及审计情况

（一）会计报表的编制基础

发行人 2022-2024 年度经审计的合并及母公司的财务报告、2025 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及相关补充规定的要求编制。

（二）重要会计政策变更

1、2022 年度审计报告中的重要会计政策变更情况

2022 年度发行人未发生重要的会计政策变更。

2、2023 年度审计报告中的重要会计政策变更情况

2023 年度发行人未发生重要的会计政策变更。

3、2024 年度审计报告中的重要会计政策变更情况

2024 年度发行人未发生重要的会计政策变更。

（三）重要会计估计变更

报告期内发行人未发生会计估计变更事项。

（四）重要前期差错更正

报告期内发行人未发生会计差错更正事项。

（五）合并财务报表的范围及变化情况

1、合并财务报表的审计情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2022 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（文号为：中兴华审字[2023]第 021832 号）。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2023 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（文号为：众会字[2024]第 04409 号）。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2024 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告（文号为：众会字[2025]第 03948 号）。

2025 年一季度合并及母公司财务报表未经审计。

2、发行人近三年及一期合并报表范围变化情况

（1）2022 年度纳入合并范围子公司变动情况

2022 年末，纳入发行人合并范围的子公司较上年末新增 4 家，分别为苏州吴中城市科技产业发展有限公司、苏州吴中经济开发区公交场站管理有限公司、苏州市吴中区商城贸易有限责任公司、苏州吴中经开市政管理服务有限公司。

图表 6-1 发行人 2022 年纳入合并范围子公司变动情况

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所占比 例	控股 性质	经营范围	是否 合并	变动情 况
1	苏州吴中城市科技产业发展有限公司	2021.12.16	1,000.00	100.00	直接	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；创业空间服务；非居住房地产租赁；物业管理；企业管理；信息咨询服务。	是	增加
2	苏州吴中经济开发区公交场站管理有限公司	2010.09.09	100.00	100.00	直接	对吴中经济开发区内的公共汽车首末站、途经站和枢纽站等公交场站地面以上部分基础设施统一规划、建设经营和管理。	是	增加

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所占比例	控股性质	经营范围	是否合并	变动情况
3	苏州市吴中区商城贸易有限责任公司	1998.04.16	100.00	100.00	直接	销售：服装、百货、建材、化工产品（不含危险品）；机械设备租赁；房屋中介服务、物业管理；下设市场设施租赁、市场管理服务分公司。数控机床销售；充电桩销售；电气设备销售；智能输配电及控制设备销售；有色金属合金销售	是	增加
4	苏州吴中经开市政管理服务有限公司	2022.02.11	5,000.00	100.00	直接	许可项目：城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；城乡市容管理；城市公园管理；防洪除涝设施管理；工程管理服务；停车场服务；物业管理；物业服务评估；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；广告设计、代理；广告发布；广告制作	是	增加

(2) 2023 年度纳入合并范围子公司变动情况

2023 年末，纳入发行人合并范围的子公司较上年末新增 1 家，为苏州宸苏企业管理有限公司；减少 2 家，分别为苏州吴中建业市政管理服务有限公司和苏州吴中独墅湖协同建设发展有限公司。

图表 6-2 发行人 2023 年纳入合并范围子公司变动情况

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所占比例	控股性质	是否合并	变动情况
1	苏州宸苏企业管理有限公司	2023.08.11	500.00	60.00	间接	是	增加
2	苏州吴中建业市政管理服务有限公司	2014.11.27	1,000.00	100.00	间接	否	减少
3	苏州吴中独墅湖协同建设发展有限公司	2013.01.25	38,000.00	100.00	间接	否	减少

(3) 2024 年度纳入合并范围子公司变动情况

2024 年末，纳入发行人合并范围的子公司较上年末新增 1 家，为苏州沪铁鸿伟投资有限公司；减少 1 家，为苏州吴中城市科技产业发展有限公司。

图表 6-2 发行人 2024 年纳入合并范围子公司变动情况

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所占比例	控股性质	是否合并	变动情况
1	苏州沪铁鸿伟投资有限公司	2024.12.31	500.00	51.00	间接	是	增加
2	苏州吴中城市科技产业发展有限公司	2021.12.16	1,000.00	100.00	直接	否	减少

(4) 2025 年 1-3 月纳入合并范围子公司变动情况

2025 年 3 月末，纳入发行人合并范围的子公司较上年末增加 2 家，分别为苏州吴中尹山科技产业园建设发展有限公司和苏州鸿城置业有限公司。

图表 6-5 发行人 2025 年 1-3 月纳入合并范围子公司变动情况

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所占比例	控股性质	是否合并	变动情况
1	苏州吴中尹山科技产业园建设发展有限公司	2025.01.16	10,000.00	90.00	直接	是	增加
2	苏州鸿城置业有限公司	2025.01.09	1,000.00	60.00	直接	是	增加

二、发行人主要财务数据

发行人 2022-2024 年及 2025 年一季度合并及母公司财务报表情况如下：

图表 6-6 发行人 2022-2024 年及 2025 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
货币资金	506,832.83	307,375.43	327,134.39	458,051.91

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收票据	236.91	269.00	-	-
应收账款	938,567.97	989,924.78	437,169.41	218,579.00
其他应收款	402,522.77	399,499.44	320,926.27	287,131.42
预付款项	7,057.09	2,687.00	3,279.05	2,529.93
存货	5,213,400.45	5,022,274.86	5,117,132.81	5,034,281.90
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	94,267.42	27,662.92	24,750.46	18,859.86
流动资产合计	7,162,885.43	6,749,693.43	6,230,392.39	6,019,434.02
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	271,996.34	271,996.34	268,394.88	153,640.60
其他权益工具投资	78,045.31	78,045.31	75,561.01	71,406.41
其他非流动金融资产	245.91	245.91	245.91	245.91
投资性房地产	1,413,703.44	1,422,851.14	1,309,021.90	1,118,677.58
固定资产	94,434.88	99,096.95	82,730.36	65,552.21
在建工程	191,166.36	185,103.77	266,862.30	213,526.50
无形资产	6,504.82	6,577.56	7,436.23	5,624.89
长期待摊费用	5,283.36	5,466.67	5,766.54	5,869.35
递延所得税资产	5,782.30	5,782.30	6,332.33	7,323.40
其他非流动资产	94,331.12	94,331.12	96,412.29	147,107.99
非流动资产总计	2,161,493.82	2,169,497.05	2,118,763.75	1,788,974.83
资产总计	9,324,379.26	8,919,190.49	8,349,156.14	7,808,408.85
短期借款	830,741.67	766,493.73	595,568.54	567,108.66
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	49,376.00	2,633.00	5,000.00	180,643.00

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付账款	478,283.44	570,718.08	406,758.21	99,595.91
预收账款	10,560.75	3,959.21	4,461.96	4,968.41
合同负债	1,634.15	1,634.15	1,601.38	1,406.72
应付职工薪酬	591.68	1,076.38	1,232.51	772.09
应交税费	14,212.58	21,350.23	24,263.33	21,054.37
其他应付款	621,638.95	468,505.20	197,392.50	378,589.73
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,345,934.90	1,231,169.12	839,417.39	711,991.33
其他流动负债	316,951.40	383,327.19	351,827.71	285,443.80
流动负债合计	3,669,925.52	3,450,866.29	2,427,523.53	2,251,574.00
长期借款	2,437,428.67	2,241,383.61	2,185,061.32	1,754,230.32
应付债券	918,684.64	952,864.53	1,488,036.83	1,589,264.34
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	50,619.36	49,942.20	22,321.06	571.43
专项应付款	-	-	-	-
递延收益	30,640.00	30,917.15	30,822.77	31,428.85
其他非流动负债	-	-	850.00	566.68
非流动负债合计	3,437,372.67	3,275,107.50	3,727,091.98	3,376,061.62
负债合计	7,107,298.18	6,725,973.78	6,154,615.51	5,627,635.61
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,486,217.05	1,486,217.05	1,491,152.16	1,491,152.16
其他综合收益	-8,167.46	-8,167.46	-9,108.70	-12,396.73
盈余公积	18,594.79	18,594.79	18,178.57	16,892.93

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
未分配利润	145,535.88	143,324.32	133,880.14	124,651.53
归属于母公司所有者权益合计	2,142,180.26	2,139,968.70	2,134,102.17	2,120,299.90
少数股东权益	74,900.81	53,248.00	60,438.46	60,473.34
所有者权益合计	2,217,081.07	2,193,216.70	2,194,540.63	2,180,773.24
负债和所有者权益总计	9,324,379.26	8,919,190.49	8,349,156.14	7,808,408.85

图表 6-7 发行人 2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	102,724.84	849,047.20	574,714.91	395,229.18
其中：营业收入	102,724.84	849,047.20	574,714.91	395,229.18
二、营业总成本	100,162.31	841,821.48	559,584.14	374,866.06
其中：营业成本	89,044.26	805,226.57	528,226.17	337,348.39
税金及附加	2,169.31	10,868.47	6,384.73	11,494.18
销售费用	803.75	1,653.98	1,973.09	2,248.61
管理费用	6,664.86	20,100.87	19,732.85	18,944.85
研发费用	-	556.32	599.12	547.65
财务费用	1,480.12	3,415.27	2,668.19	4,282.38
其中：利息费用	1,600.79	5,551.40	6,839.94	6,622.72
利息收入	522.63	3,936.37	4,365.58	2,484.67
其他收益	494.71	4,801.08	6,470.82	6,596.47
投资收益(损失以“-”号填列)	-	2,922.91	766.52	-2,552.77
资产减值损失	104.40	-	-	-
信用减值损失	-	-440.29	-199.39	-404.76

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
资产处置收益	-	4.01	24.11	307.43
三、营业利润	3,161.63	14,513.44	22,192.83	24,309.48
加：营业外收入	574.26	9,449.53	2,748.84	126.22
减：营业外支出	10.84	400.38	118.39	361.80
四、利润总额	3,725.06	23,562.59	24,823.28	24,073.89
减：所得税费用	1,392.25	9,410.23	11,119.21	11,595.66
五、净利润	2,332.81	14,152.36	13,704.07	12,478.23

图表 6-8 发行人 2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	88,846.61	345,387.52	429,479.61	406,657.05
收到的税费返还	-	0.11	10,186.34	24,189.75
收到其他与经营活动有关的现金	26,018.35	277,313.11	75,209.35	61,664.89
经营活动现金流入小计	114,864.97	622,700.74	514,875.30	492,511.69
购买商品、接受劳务支付的现金	171,050.71	387,442.60	622,360.39	349,712.01
支付给职工以及为职工支付的现金	8,462.70	24,195.01	24,825.62	24,088.18
支付的各项税费	13,080.20	69,616.70	36,624.60	19,172.87
支付其他与经营活动有关的现金	12,905.19	20,700.14	50,686.98	206,184.48
经营活动现金流出小计	205,498.79	501,954.45	734,497.58	599,157.54
经营活动产生的现金流量净额	-90,633.82	120,746.29	-219,622.28	-106,645.85
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	300.00	1,000.00	5,832.19
取得投资收益收到的现金	-	1,750.90	13,483.20	1,165.77

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
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	-	-	14.95	487.09
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,200.00	1,500.00	3,598.94
投资活动现金流入小计	-	3,250.90	15,998.15	11,083.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36,175.36	82,638.10	151,009.83	68,033.11
投资支付的现金	-	1,692.00	24,323.00	40,595.19
支付其他与投资活动有关的现金	-	64.25	-	3,000.00
投资活动现金流出小计	36,175.36	84,394.35	175,332.83	111,628.30
投资活动产生的现金流量净额	-36,175.36	-81,143.44	-159,334.69	-100,544.31
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	984,818.79	2,419,404.07	2,420,834.70	2,381,810.62
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	52,136.67	372.59
筹资活动现金流入小计	984,818.79	2,419,404.07	2,472,971.37	2,382,183.21
偿还债务所支付的现金	607,059.06	2,237,820.78	1,857,489.26	1,963,754.42
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	48,362.46	213,185.47	214,641.12	206,910.60
支付其他与筹资活动有关的现金	-	15,421.28	7,791.96	116,970.04
筹资活动现金流出小计	655,421.53	2,466,427.54	2,079,922.34	2,287,635.07
筹资活动产生的现金流量净额	329,397.27	-47,023.47	393,049.03	94,548.14
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	202,588.08	-7,420.63	14,092.06	-112,642.02
加：年初现金及现金等价物余额	301,570.36	308,990.98	294,898.93	407,540.95
六、年末现金及现金等价物余额	504,158.44	301,570.36	308,990.98	294,898.93

图表 6-9 发行人 2022-2024 年及 2025 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
货币资金	201,958.87	126,330.95	95,892.39	103,260.59
其他应收款	3,914,307.71	3,761,669.50	3,582,069.08	3,651,399.24
预付款项	165.81	158.49	-	-
应收账款	818.06	731.25	175.98	2.94
存货	979,132.22	936,258.07	780,552.05	704,708.31
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	2,609.47	2,562.22	2,347.24	1,816.34
流动资产合计	5,098,992.14	4,827,710.48	4,461,036.75	4,461,187.43
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他权益工具投资	61,951.00	61,951.00	59,466.70	55,512.10
长期股权投资	1,046,004.21	1,046,004.21	1,034,932.98	1,020,168.50
投资性房地产	49,083.62	49,525.40	51,292.52	53,059.64
固定资产	5,713.44	5,780.78	5,965.39	6,234.17
无形资产	1,762.68	1,775.80	1,828.28	1,880.77
递延所得税资产	2,679.94	2,679.94	3,301.01	4,289.70
其他非流动资产	3,604.89	4,170.28	5,831.31	5,619.05
非流动资产总计	1,170,799.77	1,171,887.40	1,162,618.20	1,146,763.93
资产总计	6,269,791.91	5,999,597.88	5,623,654.94	5,607,951.36
短期借款	194,160.26	194,231.45	155,068.21	229,824.94
应付票据及应付账款	142.94	283.94	316.10	26.13
预收账款	61.33	144.07	51.22	41.23

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付职工薪酬	-	73.18	89.96	126.37
应交税费	268.54	238.07	332.43	249.84
其他应付款	1,728,050.03	1,360,362.79	847,664.35	754,897.29
一年内到期的非流动负债	952,672.27	908,451.59	629,287.01	576,410.12
其他流动负债	316,951.40	383,187.09	322,850.19	261,642.29
流动负债合计	3,192,306.76	2,846,972.18	1,955,659.47	1,823,218.21
长期借款	126,344.29	166,055.29	148,077.82	176,300.96
应付债券	918,684.64	952,864.53	1,488,036.83	1,589,264.34
非流动负债合计	1,045,028.93	1,118,919.82	1,636,114.65	1,765,565.30
负债合计	4,237,335.69	3,965,892.00	3,591,774.11	3,588,783.52
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,489,888.92	1,489,888.92	1,489,931.04	1,489,931.04
其他综合收益	-7,761.14	-7,761.14	-9,553.08	-12,521.68
盈余公积	18,594.79	18,594.79	18,178.57	16,892.93
未分配利润	31,733.65	32,983.31	33,324.30	24,865.55
所有者权益合计	2,032,456.22	2,033,705.88	2,031,880.83	2,019,167.85
负债和所有者权益总计	6,269,791.91	5,999,597.88	5,623,654.94	5,607,951.36

图表 6-10 发行人 2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	1,237.60	10,963.34	64,867.59	65,794.92
减：营业成本	1,299.20	10,053.43	56,326.79	57,316.13
税金及附加	68.41	308.38	318.36	618.55

管理费用	1,348.40	4,309.15	4,478.02	4,770.78
财务费用	-198.44	-1,376.70	2,326.66	2,493.62
加：其他收益	30.30	15.35	10.93	17.13
投资收益(损失以“-”号填列)	-	6,688.48	11,741.81	31,393.29
信用减值损失	-	-	0.15	-0.15
资产处置收益	-	-	-	278.25
二、营业利润	-1,249.66	4,372.92	13,170.66	32,284.34
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	86.03	0.15	50.15
三、利润总额	-1,249.66	4,286.88	13,170.51	32,234.19
减：所得税费用	-	124.64	314.13	236.00
四、净利润	-1,249.66	4,162.24	12,856.38	31,998.19

图表 6-11 发行人 2022-2024 年度及 2025 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	486.87	12,852.69	66,500.22	67,778.21
收到的税费返还	-	-	-	218.59
收到其他与经营活动有关的现金	92,166.88	2,260,956.58	2,148,991.73	433,194.76
经营活动现金流入小计	92,653.76	2,273,809.27	2,215,491.95	501,191.56
购买商品、接受劳务支付的现金	2,156.73	2,488.32	4,346.45	62,814.44
支付给职工以及为职工支付的现金	653.82	1,621.07	1,648.84	1,676.66
支付的各项税费	83.53	1,055.54	822.48	1,559.27
支付其他与经营活动有关的现金	149.00	2,041,715.94	2,014,167.20	281,689.97

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流出小计	3,043.07	2,046,880.87	2,020,984.97	347,740.34
经营活动产生的现金流量净额	89,610.69	226,928.41	194,506.98	153,451.22
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	300.00	-	240.00
取得投资收益收到的现金	-	9,760.54	13,180.00	34,570.92
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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	10,060.54	13,180.00	34,810.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	11.80	89.68	34.60	113.70
投资支付的现金	-	13,213.07	15,415.00	39,286.90
投资活动现金流出小计	11.80	13,302.75	15,449.60	39,400.60
投资活动产生的现金流量净额	-11.80	-3,242.21	-2,269.60	-4,589.68
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	469,750.00	1,207,100.00	1,235,400.00	1,361,100.00
筹资活动现金流入小计	469,750.00	1,207,100.00	1,235,400.00	1,361,100.00
偿还债务所支付的现金	463,025.00	1,302,195.23	1,323,599.00	1,389,084.33
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	20,693.04	95,899.87	103,610.36	120,515.93
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,208.21	7,791.96	5,396.79
筹资活动现金流出小计	483,718.04	1,400,303.30	1,435,001.32	1,514,997.05
筹资活动产生的现金流量净额	-13,968.04	-193,203.30	-199,601.32	-153,897.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	
五、现金及现金等价物净增加额	75,630.85	30,482.89	-7,363.94	-5,035.52

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
加：年初现金及现金等价物余额	126,328.01	95,845.12	103,209.07	108,091.68
六、年末现金及现金等价物余额	201,958.87	126,328.01	95,845.12	103,056.17

三、主要财务指标分析

(一) 资产结构分析

图表 6-12 近三年及一期末发行人资产结构分析表

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	506,832.83	5.44	307,375.43	3.45	327,134.39	3.92	458,051.91	5.87
应收票据及应收账款	938,804.87	10.07	990,193.78	11.10	437,169.41	5.24	218,579.00	2.80
其他应收款	402,522.77	4.32	399,499.44	4.48	320,926.27	3.84	287,131.42	3.68
预付款项	7,057.09	0.08	2,687.00	0.03	3,279.05	0.04	2,529.93	0.03
存货	5,213,400.45	55.91	5,022,274.86	56.31	5,117,132.81	61.29	5,034,281.90	64.47
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	94,267.42	1.01	27,662.92	0.31	24,750.46	0.30	18,859.86	0.24
流动资产合计	7,162,885.43	76.82	6,749,693.43	75.68	6,230,392.39	74.62	6,019,434.02	77.09
长期股权投资	271,996.34	2.92	271,996.34	3.05	268,394.88	3.21	153,640.60	1.97
其他权益工具投资	78,045.31	0.84	78,045.31	0.88	75,561.01	0.91	71,406.41	0.91
其他非流动金融资产	245.91	0.00	245.91	0.00	245.91	0.00	245.91	0.00
投资性房地产	1,413,703.44	15.16	1,422,851.14	15.95	1,309,021.90	15.68	1,118,677.58	14.33
固定资产	94,434.88	1.01	99,096.95	1.11	82,730.36	0.99	65,552.21	0.84
在建工程	191,166.36	2.05	185,103.77	2.08	266,862.30	3.20	213,526.50	2.73
无形资产	6,504.82	0.07	6,577.56	0.07	7,436.23	0.09	5,624.89	0.07

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期待摊费用	5,283.36	0.06	5,466.67	0.06	5,766.54	0.07	5,869.35	0.08
递延所得税资产	5,782.30	0.06	5,782.30	0.06	6,332.33	0.08	7,323.40	0.09
其他非流动资产	94,331.12	1.01	94,331.12	1.06	96,412.29	1.15	147,107.99	1.88
非流动资产总计	2,161,493.82	23.18	2,169,497.05	24.32	2,118,763.75	25.38	1,788,974.83	22.91
资产总计	9,324,379.26	100.00	8,919,190.49	100.00	8,349,156.14	100.00	7,808,408.85	100.00

近三年及一期末，发行人总资产分别为 780.84 亿元、834.92 亿元、891.92 亿元和 932.44 亿元，发行人资产规模稳定增长。截至 2025 年 3 月末，公司流动资产为 716.29 亿元，非流动资产为 216.15 亿元，流动资产占总资产的比重为 76.82%，发行人资产结构中流动资产占较大比重。

1、流动资产分析

近三年及一期末，发行人流动资产分别为 601.94 亿元、623.04 亿元、674.97 亿元和 716.29 亿元，占总资产的比例分别为 77.09%、74.62%、75.68%和 76.82%，呈逐年快速增长趋势。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、存货和其他应收款构成，具体情况如下：

(1) 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为 45.81 亿元、32.71 亿元、30.74 亿元和 50.68 亿元，分别占公司总资产的比重为 5.87%、3.92%、3.45%和 5.44%。

图表 6-13 发行人近一年及一期末货币资金结构表

单位：万元、%

项目	2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	8.26	<0.01	13.14	<0.01
银行存款	298,268.51	97.04	506,818.70	100.00

项目	2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
其他货币资金	9,098.65	2.96	0.99	<0.01
合计	307,375.43	100.00	506,832.83	100.00

图表 6-14 发行人近一年及一期末货币资金受限情况

单位：万元、%

受限原因	2024 年末		2025 年 3 月末	
	受限金额	占货币资金比例	受限金额	占货币资金比例
银行保证金、理财等	5,805.07	1.89	2,674.39	0.53
合计	5,805.07	1.89	2,674.39	0.53

(2) 应收票据及应收账款

近三年及一期末，发行人应收票据及应收账款分别为 21.86 亿元、43.72 亿元、99.02 亿元和 93.88 亿元，其中主要为应收账款。

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 21.86 亿元、43.72 亿元、98.99 亿元和 93.86 亿元，占总资产比例分别为 2.80%、5.24%、11.10%和 10.07%。

发行人应收账款的坏账准备计提采用账龄分析法和个别认定相结合的方法。根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量情况，以及其他相关信息估计年末应收账款的可收回性，对于单项金额重大和信用期内的应收款项单独进行减值测试，对预期回收明显有困难的应收款项计提专项坏账准备；其余应收款项按下列标准计提一般坏账准备：1 年以内 5.00%；1-2 年 10.00%；2-3 年 20.00%-50.00%；3 年以上 100.00%。

图表 6-15 近一年及一期末发行人应收账款的账龄情况

单位：万元

账龄	2024 年末	2025 年 3 月末
1 年以内	777,635.89	726,279.08
1-2 年	182,971.78	182,971.78
2-3 年	25,799.55	25,799.55
3 年以上	5,898.41	5,898.41
小计	992,305.63	940,948.82
减：坏账准备	2,380.85	2,380.85
合计	989,924.78	938,567.97

图表 6-16 截至 2024 年末发行人应收账款排名前五位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	形成原因	是否为关联方
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	902,061.63	90.91	项目款	是
江苏兴港建设集团有限公司	12,500.00	1.26	保理款	否
苏州市吴中区东吴建筑有限责任公司	10,500.00	1.06	保理款	否
苏州吴中水务发展集团有限公司	10,370.72	1.05	保理款	否
南通四建集团有限公司	8,300.00	0.84	保理款	否
合计	943,732.36	95.12	-	-

图表 6-17 截至 2025 年 3 月末发行人应收账款排名前五位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	形成原因	是否为关联方
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	851,811.78	90.76	项目款	是
江苏兴港建设集团有限公司	12,500.00	1.33	保理款	否

单位名称	金额	占比	形成原因	是否为关联方
苏州吴中水务发展集团有限公司	12,022.54	1.28	保理款	否
苏州市吴中区东吴建筑有限责任公司	10,500.00	1.12	保理款	否
苏州怡锦纺织制品有限公司	7,948.46	0.85	保理款	否
合计	894,782.78	95.33	-	-

经发行人自我核查并征询苏州市财政局，发行人与政府部门往来款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不新增政府性债务和隐性债务。

(3) 存货

近三年及一期末，发行人存货账面价值为 503.43 亿元、511.71 亿元、502.23 亿元和 521.34 亿元，占公司总资产的比例分别为 64.47%、61.29%、56.31%和 55.91%。存货主要由合同履约成本构成，存货金额的逐年增加主要是因为近年来公司安置房建设、基础设施建设等开发项目投入较多所致。

图表 6-18 2024 年末及 2025 年 3 月末发行人存货结构表

单位：万元、%

项目	2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
原材料	2,269.76	0.05	1,817.97	0.03
库存商品	344,587.10	6.86	381,256.39	7.31
开发成本	814,620.00	16.22	642,152.50	12.32
合同履约成本	3,860,798.00	76.87	4,188,173.58	80.33
合计	5,022,274.86	100.00	5,213,400.45	100.00

图表 6-19 2025 年 3 月末发行人开发成本-土地明细

单位：平方米、万元

地块名称	土地取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	合法合规性	应缴土地出让金额	实缴土地出让金额
太湖金港商业项目	招拍挂	(苏地 2012-G-133①)	36,900.20	商业用地	2013-03-22	用于金港商业地产的项目	9,963.05	土地出让合同	合法合规	9,963.05	9,963.05
太湖金港住宅项目	招拍挂	(苏地 2012-G-133②)	28,103.00	住宅用地	2013-03-22	用于金港房地产的项目	8,852.45	土地出让合同	合法合规	8,852.45	8,852.45
腾越精密一期厂房	招拍挂	苏 2023 苏州市不动产权第 6007876 号	79,352.10	工业用地	2023-03-31	腾越精密一期厂房	2,068.60	土地出让合同	合法合规	2,068.60	2,068.60
合计			144,355.30	-	-	-	20,884.10	-	-	20,884.10	20,884.10

注：近期该区域土地均价为 1.0~1.5 万元/平方米。

(4) 其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 28.71 亿元、32.09 亿元、39.95 亿元和 40.25 亿元，分别占总资产的 3.68%、3.84%、4.48%和 4.32%，占比相对较小。发行人其他应收款均为正常往来，不存在违规拆借或替政府融资行为。

发行人其他应收款的坏账准备计提采用账龄分析法和个别认定相结合的方法。根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量情况，以及其他相关信息估计年末应收账款的可收回性，对于单项金额重大和信用期内的应收款项单独进行减值测试，对预期回收明显有困难的应收款项计提专项坏账准备；其余应收款项按下列标准计提一般坏账准备：1 年以内 5.00%；1-2 年 10.00%；2-3 年 20.00%-50.00%；3 年以上 100.00%。

图表 6-20 近一年及一期末发行人其他应收款的账龄情况

单位：万元

账龄	2024 年末	2025 年 3 月末
1 年以内	201,126.88	204,150.22
1-2 年	64,455.32	64,455.32
2-3 年	14,323.37	14,323.37
3 年以上	120,290.69	120,290.69
小计	400,196.26	403,219.60
减：坏账准备	696.83	696.83
合计	399,499.44	402,522.77

图表 6-21 截至 2024 年末发行人其他应收款前五大客户情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	形成原因	是否为关联方
苏州市吴中经济技术开发区财政分局	120,832.61	30.19	往来款	是

单位名称	金额	占比	形成原因	是否为关联方
苏州正鑫置地有限公司	100,498.73	25.11	往来款	否
苏州资产管理有限公司	40,365.00	10.09	往来款	否
苏州瀚泽和兴置业有限公司	16,246.24	4.06	往来款	否
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业(有限合伙)	13,746.96	3.44	往来款	否
合计	291,689.53	72.89	-	-

图 6-22 截至 2025 年 3 月末发行人其他应收款前五大客户情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	形成原因	是否为关联方
苏州市吴中经济技术开发区财政分局	120,832.61	30.19	往来款	是
苏州正鑫置地有限公司	100,498.73	25.11	往来款	是
苏州市吴中城市建设投资发展有限公司	44,400.00	11.09	往来款	否
苏州资产管理有限公司	40,365.00	10.09	往来款	否
苏州瀚泽和兴置业有限公司	16,246.24	4.06	往来款	是
合计	322,342.58	80.54	-	-

经发行人自我核查并征询苏州市财政局，发行人与政府部门往来款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不新增政府性债务和隐性债务。

2、非流动资产分析

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 178.90 亿元、211.88 亿元、216.95 亿元和 216.15 亿元，占总资产比重分别为 22.91%、25.38%、24.32%和 23.18%。发行人非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产构成。

(1) 长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 15.36 亿元、26.84 亿元、27.20 亿元和 27.20 亿元，分别占总资产的 1.97%、3.21%、3.05%和 2.92%。公司长期股权投资全部是对联营企业的投资。

图 6-23 2025 年 3 月末公司长期股权投资明细

单位：万元

项目	期末余额
江苏省宿城工业园开发有限公司	10,003.09
苏州市吴中创业投资有限公司	14,811.74
苏州吾佳科技发展有限公司	1,983.69
苏州融新建设发展有限公司	68,405.08
苏州吴中综合能源有限公司	7,552.90
苏州吴中经开产业基金有限公司	46,202.28
锦州苏锦合作运营管理有限公司	50.19
河南苏新科技产业有限公司	49.17
汉中苏汉共建运营管理有限公司	2.99
苏州市禾元物业服务有限公司	267.04
苏州正鑫置地有限公司	10,926.37
苏州湖鸿置业有限公司	23,882.98
苏州吴中创优置业有限公司	908.63
苏州湖锐置业有限公司	70,524.01
苏州中勤商业管理有限公司	125.29
吴都经发能源(苏州吴中)有限公司	294.73
苏州工业软件应用创新中心有限公司	183.96
苏州瀚泽和兴置业有限公司	-10.53
苏州吴中生物医药产业园投资有限公司	15,832.72

合 计	271,996.34
------------	-------------------

注：发行人持有江苏省宿城工业园开发有限公司 70% 股权，但未纳入合并主要是由于发行人不参与其生产经营，不能决定被投资单位的财务和经营政策，故对其不具有控制权，未合并其财务报表。

(2) 投资性房地产

公司投资性房地产采用成本模式计量。近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 111.87 亿元、130.90 亿元、142.29 亿元和 141.37 亿元，占总资产比重分别为 14.33%、15.68%、15.95% 和 15.16%，主要包括房屋建筑物、土地使用权。

图表 6-24 2024 年末及 2025 年 3 月末公司投资性房地产明细

单位：万元、%

项目	2024 年末		2025 年 3 月末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋建筑物	1,238,143.64	87.02	1,230,204.73	87.02
土地使用权	184,707.50	12.98	183,498.71	12.98
合计	1,422,851.14	100.00	1,413,703.44	100.00

图表 6-25 截至 2025 年 3 月末发行人主要投资性房地产-未办妥产权证书

单位：万元

项 目	金额	未办妥产权证书原因
综合用房	7,742.90	尚在办理进程中
吴淞江产业园高标准厂房	35,709.68	尚在办理进程中

图表 6-26 截至 2025 年 3 月末发行人投资性房地产主要土地使用权明细

单位：万元、平方米

序号	地块名称	取得时间	土地使用权证或不动产权证号	用途	使用权类型	取得方式	面积	入账依据	账面价值	应缴土地出让金/实缴土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规性
1	产业园 6 号楼	2007 年	苏（2020）苏州市不动产权第 6044992 号	工业用地（221）	出让	招拍挂取得	13,958.10	土地付款凭证和契税凭证	160.72	251.23	是
2	同达集宿楼	2010 年	苏（2020）苏州市不动产权第 6017555 号	工业用地（061）	出让	招拍挂取得	9,195.00	土地付款凭证和契税凭证	866.88	1,117.88	是
3	枫津路 2-1 号	2012 年	吴国用（2008）第 20185 号	工业用地（221）	出让	招拍挂取得	8,739.10	土地付款凭证和契税凭证	197.89	304.12	是
4	吴中商城人才市场	2012 年	苏（2019）苏州不动产权第 6048394 号	商业用地（211）	出让	招拍挂取得	1,643.10	土地付款凭证和契税凭证	364.41	657.36	是
5	富民二期苏州市吴中区越溪街道	2008 年	苏（2017）苏州不动产权第 6004169	工业用地（221）	出让	招拍挂取得	35,276.70	土地付款凭证和契税凭证	942.04	1,343.77	是

序号	地块名称	取得时间	土地使用权证或不动产权证号	用途	使用权类型	取得方式	面积	入账依据	账面价值	应缴土地出让金/实缴土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规性
	苏旺路 328 号		号								
6	出口加工区	2008 年	吴国用(2008)第 20534 号	工业用地(221)	出让	招拍挂取得	6,666.67	土地付款凭证和契税凭证	521.42	783.44	是
7	出口加工区苏州市吴中区吴中大道 1336 号	2009 年	苏(2019)苏州市不动产权第 6001207 号	工业用地(221)	出让	招拍挂取得	81,671.30	土地付款凭证和契税凭证	2,271.79	3,335.05	是
8	出口加工区苏州吴中出口加工区	2009 年	吴国用(2009)第 06100110 号	工业用地(集宿楼)	出让	招拍挂取得	34,288.20	土地付款凭证和契税凭证	2,212.96	3,140.80	是
9	出口加工区吴中经济开发区徐浜路 99 号	2011 年	苏(2019)苏州市不动产权第 6001757 号	工业用地(061)	出让	招拍挂取得	54,553.60	土地付款凭证和契税凭证	1,497.87	2,018.48	是
10	出口加工区苏州市吴中出口加工区	2009 年	苏(2016)苏州市不动产权第 6006427 号	工业用地(221)	出让	招拍挂取得	73,961.20	土地付款凭证和契税凭证	4,642.54	6,486.40	是
11	天鸿大厦苏州吴中经济开发区塔	1999 年	苏(2018)苏州市不动产权第	商务金融用地(053)	出让	招拍挂取得	20,458.70	土地付款凭证和契税凭证	2,275.31	3,586.12	是

序号	地块名称	取得时间	土地使用权证或不动产权证号	用途	使用权类型	取得方式	面积	入账依据	账面价值	应缴土地出让金/实缴土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规性
	韵路 178 号		6084779 号								
12	出口加工区苏州市吴中出口加工区纬二路	2009 年	吴国用(2009)第 06108111 号	仓储用地(223)	出让	招拍挂取得	68,104.50	土地付款凭证和契税凭证	1,965.38	2,724.18	是
13	郭巷集宿楼苏州市吴中区郭巷街道善浦双桥路 80 号	2010 年	吴国用(2010)第 06100001 号	工业用地(061)	出让	招拍挂取得	11,732.80	土地付款凭证和契税凭证	759.41	1,119.44	是
14	同达集宿楼苏州市吴中经济开发区离巷街道尹中南路 909 号	2009 年	吴国用(2013)第 0616324 号	工业用地(061)	出让	招拍挂取得	21,956.90	土地付款凭证和契税凭证	2,345.48	3,234.25	是
15	产业园苏州吴中经济开发区旺山工业园	2009 年	吴国用(2009)第 06108013 号	工业用地(221)	出让	招拍挂取得	54,774.20	土地付款凭证和契税凭证	1,231.26	1,840.41	是
16	环湖路 788 号 1 幢	2012 年	吴国用(2019)第	文体娱乐用	出让	招拍挂	6,653.84	土地付款凭证	2,220.25	3,302.27	是

序号	地块名称	取得时间	土地使用权证或不动产权证号	用途	使用权类型	取得方式	面积	入账依据	账面价值	应缴土地出让金/实缴土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规性
			6048334 号	地 (085)		取得		和契税凭证			
17	环湖路 588 号 1 幢	2012 年	吴国用 (2012) 第 0630936 号	住宿餐饮用地 (052)	出让	招拍挂取得	6,666.70	土地付款凭证和契税凭证	2,150.78	3,164.74	是
18	富民工业园一期 苏州市吴中越溪街道苏旺路 318 号	2009 年	苏 (2018) 苏州市不动产权第 6086353 号	工业用地 (061)	出让	招拍挂取得	68,450.40	土地付款凭证和契税凭证	1,592.71	1,232.16	是
19	产业园苏州市吴中区越溪街道北官渡路 50 号	2009 年	吴国用 (2009) 第 06100350 号	工业用地 (221)	出让	招拍挂取得	12,165.60	土地付款凭证和契税凭证	272.99	408.76	是
20	产业园苏州市吴中区越溪街道北官渡路 50 号	2009 年	吴国用 (2009) 第 06107926 号	工业用地 (221)	出让	招拍挂取得	44,608.90	土地付款凭证和契税凭证	1,001.00	1,498.86	是
21	产业园苏州市吴中区越溪街道北官渡路 50 号	2009 年	吴国用 (2009) 第 06100351 号	工业用地 (221)	出让	招拍挂取得	11,456.70	土地付款凭证和契税凭证	257.07	384.93	是

序号	地块名称	取得时间	土地使用权证或不动产权证号	用途	使用权类型	取得方式	面积	入账依据	账面价值	应缴土地出让金/实缴土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规性
22	苏州吴中经济开发区郭巷街道官浦路 199 号 35301	2011 年	(2019) 第 6012894 号	工业用地 (061)	出让	招拍挂取得	35,301.00	土地付款凭证和契税凭证	1,039.53	1,398.68	是
23	苏州吴中经济开发区郭巷街道官浦路 333 号	2009 年	(2019) 第 6013962 号	工业用地 (221)	出让	招拍挂取得	24,994.50	土地付款凭证和契税凭证	533.48	792.38	是
24	出口加工区苏州吴中经济开发区河东工业园	2010 年	吴国用 (2010) 第 06101467 号	机关团体用地 (081)	划拨	划拨	94,702.50	土地付款凭证和契税凭证	-	802.48	是
25	创业园	2012 年	苏 (2016) 苏州市不动产权第 6044865 号	仓储用地	出让	招拍挂取得	14,828.30	土地付款凭证和契税凭证	430.66	563.48	是
26	苏州吴中经济开发区旺山工业园吴中大道北侧	2011 年	吴国用 (2011) 第 0610039 号	工业用地	出让	招拍挂取得	65,955.50	土地付款凭证和契税凭证	804.61	1,166.68	是
27	塔韵大厦	2008 年	吴国用 (2009) 第	批发零售和	出让	招拍挂	10,185.10	土地付款凭证	1,508.30	2,302.00	是

序号	地块名称	取得时间	土地使用权证或不动产权证号	用途	使用权类型	取得方式	面积	入账依据	账面价值	应缴土地出让金/实缴土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规性
			06100295 号	商务金融		取得		和契税凭证			
28	尹山湖路 1697 号 101 室	2018 年	-	批发零售和商务金融	出让	招拍挂取得	825.04	土地付款凭证和契税凭证	1,920.37	2,436.20	是
29	尹山湖路 1697 号 201 室	2018 年	-	批发零售和商务金融	出让	招拍挂取得	880.48	土地付款凭证和契税凭证	2,049.42	2,599.91	是
30	尹山湖路 1697 号 301 室	2018 年	-	批发零售和商务金融	出让	招拍挂取得	357.86	土地付款凭证和契税凭证	832.96	1,056.70	是
31	尹山湖路 1699 号	2018 年	-	批发零售和商务金融	出让	招拍挂取得	576.50	土地付款凭证和契税凭证	522.66	659.67	是
32	芯之园苏州市吴中区吴中大道 1336 号	2012 年	苏州市不动产权第 6003314 号	工业用地	出让	招拍挂取得	50,000.00	土地付款凭证和契税凭证	582.89	900.00	是
33	尹山湖商业水街	2014 年	苏 (2019) 苏州市不动产权第 6017648 号	批发零售用地 (051) 住宿餐饮用	出让	招拍挂取得	52,634.60	土地付款凭证和契税凭证	8,298.11	10,930.63	是

序号	地块名称	取得时间	土地使用权证或不动产权证号	用途	使用权类型	取得方式	面积	入账依据	账面价值	应缴土地出让金/实缴土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规性
				地 (052)							
34	南溪江商务金融用房	2012 年	吴国用 (2012) 第 0631119 号	文体娱乐用地 (085)	出让	招拍挂取得	23,357.90	土地付款凭证和契税凭证	13,980.01	11,099.67	是
				商务金融用地 (053)							
35	永旺梦乐城	2013 年	苏州市不动产权第 6078941 号	批发零售用地 (051)	出让	招拍挂取得	113,897.43	土地付款凭证和契税凭证	14,579.83	22,356.11	是
				住宿餐饮用地 (052)							
36	吴淞江标准厂房	2013 年	吴国用 (2013) 第 06013261 号	工业用地 (061)	出让	招拍挂取得	13,553.08	土地付款凭证和契税凭证	395.26	519.71	是
37	吴淞江产业园	2012 年	吴国用 (2013) 第 0621058 号	工业用地 (061)	出让	招拍挂取得	95,703.90	土地付款凭证和契税凭证	2,478.69	3,215.65	是
38	吴中物流土地使	2010 年	吴国用 (2010) 第 06101389 号	工业用地 (061)	出让	招拍挂取得	93,646.10	土地付款凭证和契税凭证	1,365.37	2,091.87	是

序号	地块名称	取得时间	土地使用权证或不动产权证号	用途	使用权类型	取得方式	面积	入账依据	账面价值	应缴土地出让金/实缴土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规性
39	综保区三期仓库	2019 年	苏(2019)苏州市不动产权第 6052047 号	仓储用地	出让	招拍挂取得	39,744.10	土地付款凭证和契税凭证	6,683.98	6,402.36	是
40	吴淞江产业园高标准厂房	2019 年	苏(2020)苏州市不动产权第 6015718 号	工业用地	出让	招拍挂取得	39,988.20	土地付款凭证和契税凭证	2,484.10	2,879.15	是
41	工业邻里中心	2020 年	苏(2020)苏州市不动产权第 6024767 号	批发零售用地	出让	招拍挂取得	26,619.00	土地付款凭证和契税凭证	11,209.55	12,720.06	是
42	商业邻里中心	2020 年	苏(2020)苏州市不动产权第 6024767 号	批发零售用地	出让	招拍挂取得	8,120.60	土地付款凭证和契税凭证	4,825.60	5,475.86	是
合计							1,452,853.90	-	106,275.54	134,303.89	-

(3) 固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产净额分别为 6.56 亿元、8.27 亿元、9.91 亿元和 9.44 亿元，占总资产比重分别为 0.84%、0.99%、1.11%和 1.01%。主要由房屋及建筑物、机器设备等构成。

图表 6-27 2024 年末及 2025 年 3 月末发行人固定资产明细

单位：万元、%

项目	2024 年末		2025 年 3 月末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及建筑物	48,683.52	49.13	46,395.86	49.13
机器设备	47,876.91	48.31	45,621.49	48.31
运输设备	235.51	0.24	226.64	0.24
电子设备	1,805.84	1.82	1,718.71	1.82
其他设备	495.16	0.50	472.17	0.50
合计	99,096.95	100.00	94,434.88	100.00

(4) 在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别为 21.35 亿元、26.69 亿元、18.51 亿元和 19.12 亿元，占总资产的比重分别 2.73%、3.20%、2.08%和 2.05%。

图表 6-28 截至 2025 年 3 月末发行人在建工程明细

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末	
	账面价值	占比
腾越精密厂房项目	53,582.65	28.03
太湖新城污水处理工	745.68	0.39
太湖软件园	2,877.30	1.51
经开市政项目	542.21	0.28
翻建厂房项目	7,265.21	3.80

生物医药产业园项目	42,166.33	22.06
资产经营工程项目	42,548.89	22.26
河东污水项目改造扩建	15,106.04	7.90
江远热电支线扩建	1,796.80	0.94
网络安全协同创新暨	24,278.29	12.70
吴中物流装修改造	150.14	0.08
溪江实业项目	98.75	0.05
旺山航空航天产业园	8.08	0.00
合计	191,166.36	100.00

(5) 无形资产

近三年及一期末，公司无形资产分别为 0.56 亿元、0.74 亿元、0.66 亿元和 0.65 亿元，占总资产的比重分别 0.07%、0.09%、0.07%和 0.07%，发行人无形资产除少量软件使用权外，其余基本上全部为土地使用权，总体占总资产比例较低。

图表 6-29 截至 2025 年 3 月末发行人无形资产中主要土地使用权明细

单位：平方米、万元

地块名称	土地使用权证号	使用权类型	土地面积	入账价值	土地取得方式	取得时间	入账依据	用途	开发项目	应缴土地出让金/实缴土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规
2008-G-019 雍景山庄	吴国用(2009)第 06100068 号	出让	13,333.50	1,271.65	出让	2009/2/18	成本入账	工业用地(集宿楼)	雍景山庄	1,271.65	是
2008-G-028 雍景山庄	吴国用(2009)第 06100109 号	出让	14,021.60	1,337.27	出让	2009/3/16	成本入账	工业用地(集宿楼)	雍景山庄土地	1,337.27	是
432-064-006 (宝尹路 1 号物流中心)	吴国用(2010)第 06101389 号	出让	93,646.10	4,050.00	出让	2010/12/7	成本入账	工业用地(061)	物流中心	4,050.00	是
432-999-019 (河东工业园)	吴国用(2005)字第 20057 号	出让	66,666.70	365.22	出让	2005/1/27	成本入账	工业用地(221)	污水厂	365.22	是
432-44-04 (天灵路 2 号江远热电)	吴国用(2004)字第 21036 号	出让	78,535.90	1,887.70	出让	1998/1/5	成本入账	工业用地(221)	热电厂	1,887.70	是
苏吴国土	苏 2023 苏州市不动	出让	79,352.10	2,068.60	出让	2023/3/31	成本入账	工业用	腾越精密	2,068.60	是

地块名称	土地使用权证号	使用权类型	土地面积	入账价值	土地取得方式	取得时间	入账依据	用途	开发项目	应缴土地出让金/实缴土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规
2021-WG-16 号	产权第 6007876 号							地(221)	一期厂房		
合计		-	345,555.90	10,980.45	-	-	-	-	-	10,980.45	-

注：2024 年，苏州市吴中区土地出让总面积 41.95 万平方米，均价 1.40 万元/m²。

(二) 负债结构分析

图表 6-30 近三年及一期末发行人负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	830,741.67	11.69	766,493.73	11.40	595,568.54	9.68	567,108.66	10.08
应付票据及应付账款	527,659.44	7.42	573,351.08	8.52	411,758.21	6.69	280,238.91	4.98
预收账款	10,560.75	0.15	3,959.21	0.06	4,461.96	0.07	4,968.41	0.09
合同负债	1,634.15	0.02	1,634.15	0.02	1,601.38	0.03	1,406.72	0.02
应付职工薪酬	591.68	0.01	1,076.38	0.02	1,232.51	0.02	772.09	0.01
应交税费	14,212.58	0.20	21,350.23	0.32	24,263.33	0.39	21,054.37	0.37
其他应付款	621,638.95	8.75	468,505.20	6.97	197,392.50	3.21	378,589.73	6.73
一年内到期的非流动负债	1,345,934.90	18.94	1,231,169.12	18.30	839,417.39	13.64	711,991.33	12.65
其他流动负债	316,951.40	4.46	383,327.19	5.70	351,827.71	5.72	285,443.80	5.07
流动负债合计	3,669,925.52	51.64	3,450,866.29	51.31	2,427,523.53	39.44	2,251,574.00	40.01
长期借款	2,437,428.67	34.29	2,241,383.61	33.32	2,185,061.32	35.50	1,754,230.32	31.17
应付债券	918,684.64	12.93	952,864.53	14.17	1,488,036.83	24.18	1,589,264.34	28.24
长期应付款	50,619.36	0.71	49,942.20	0.74	22,321.06	0.36	571.43	0.01
递延收益	30,640.00	0.43	30,917.15	0.46	30,822.77	0.50	31,428.85	0.56
其他非流动负债	-	-	-	-	850.00	0.01	566.68	0.01
非流动负债合计	3,437,372.67	48.36	3,275,107.50	48.69	3,727,091.98	60.56	3,376,061.62	59.99
负债合计	7,107,298.18	100.00	6,725,973.78	100.00	6,154,615.51	100.00	5,627,635.61	100.00

近三年及一期末，发行人总负债分别为 562.76 亿元、615.46 亿元、672.60 亿元和 710.73 亿元，总负债规模扩大逐年增加。近两年来，发行人加快了开发区的建设，公司的项目主要在城市基础设施建设、公共事业领域、安置房建设等领域，资金需求较大，因此公司负债规模不断上升。

1、流动负债分析

近三年及一期末，公司流动负债分别为 225.16 亿元、242.75 亿元、345.09 亿元和 366.99 亿元，占总负债比重分别为 40.01%、39.44%、51.31%和 51.64%。公司流动负债主要由短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债等构成。

(1) 短期借款

近三年及一期末，公司短期借款分别为 56.71 亿元、59.56 亿元、76.65 亿元和 83.07 亿元，分别占公司总负债为 10.08%、9.68%、11.40%和 11.69%。

图表 6-31 截至 2025 年 3 月末发行人短期借款结构

单位：万元

单位名称	2024 年末	2025 年 3 月末
信用借款	56,800.00	58,800.00
保证借款	708,123.92	770,130.00
抵押借款	1,000.99	950.00
应计利息	568.81	861.67
合计	766,493.73	830,741.67

(2) 应付票据及应付账款

近三年及一期末，公司应付票据及应付账款分别为 28.02 亿元、41.18 亿元、57.34 亿元和 52.77 亿元，分别占负债总额的 4.98%、6.69%、8.53%和 7.42%。总体来看，公司应付票据及应付账款占总负债比重较低，且为正常工程往来，对负债整体影响不大。

图表 6-32 截至 2024 年末发行人应付账款前五大客户

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否为关联方
江苏吴中建设集团有限公司	100,466.46	17.60	应付工程款	否
南通四建集团有限公司	79,206.79	13.88	应付工程款	否
苏州嘉盛建设工程有限公司	66,101.43	11.58	应付工程款	否

单位名称	金额	占比	款项性质	是否为关联方
江苏兴港建设集团有限公司	39,155.41	6.86	应付工程款	否
南通建工集团股份有限公司	35,987.82	6.31	应付工程款	否
合计	320,917.91	56.23	-	-

图表 6-33 截至 2025 年 3 月末发行人应付账款前五大客户

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否为关联方
江苏吴中建设集团有限公司	107,214.62	22.42	应付工程款	否
南通四建集团有限公司	46,775.62	9.78	应付工程款	否
苏州嘉盛建设工程有限公司	31,205.27	6.52	应付工程款	否
中联世纪建设集团有限公司吴中分公司	29,738.61	6.22	应付工程款	否
江苏中荣建设有限公司	22,652.17	4.74	应付工程款	否
合计	237,586.29	49.67	-	-

(3) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 37.86 亿元、19.74 亿元、46.85 亿元和 62.16 亿元，分别占总负债的 6.73%、3.21%、6.97%和 8.75%。

图表 6-34 截至 2025 年 3 月末按账龄列示其他应付账款情况

单位：万元、%

账龄	2025 年 3 月末	
	金额	占比
1 年以内	150,000.85	24.13
1-2 年	455,747.59	73.31
2-3 年	14,445.00	2.32
3 年以上	1,445.51	0.23
合计	621,638.95	100.00

图表 6-35 截至 2024 年末发行人其他应付款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否为关联方
苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司	121,878.42	26.01	往来款	是
苏州湖锐置业有限公司	75,857.39	16.19	往来款	是
苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司	49,200.00	10.50	往来款	是
苏州吴中经济开发区财政分局	78,585.02	16.77	往来款	是
苏州吾佳科技发展有限公司	28,360.09	6.05	往来款	是
合计	353,880.92	75.53	-	-

图表 6-36 截至 2025 年 3 月末发行人其他应付款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否为关联方
苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司	223,210.30	35.91	往来款	是
苏州吴中经济开发区财政分局	93,457.62	15.03	往来款	是
苏州湖锐置业有限公司	68,210.08	10.97	往来款	是
苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司	49,200.00	7.91	往来款	是
苏州吾佳科技发展有限公司	30,860.09	4.96	往来款	是
合计	464,938.09	74.79	-	-

经发行人自我核查并征询苏州市财政局，发行人与政府部门往来款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不新增政府性债务和隐性债务。

(4) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 71.20 亿元、83.94 亿元、123.12 亿元和 134.59 亿元，占总负债的比例分别为 12.65%、13.64%、

18.30%和 18.94%，金额及占比呈现出一定的波动趋势。发行人一年内到期的非流动负债主要包括长期借款和应付债券。

(5) 其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 28.54 亿元、35.18 亿元、38.33 亿元和 31.70 亿元，占总负债的比重分别为 5.07%、5.72%、5.70%和 4.46%。发行人其他流动负债主要为超短期融资券。

2、非流动负债分析

近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 337.61 亿元、372.71 亿元、327.51 亿元和 343.74 亿元，占总负债比重分别为 59.99%、60.56%、48.69%和 48.36%。公司的非流动负债主要由长期借款、应付债券构成，具体情况如下：

(1) 长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为 175.42 亿元、218.51 亿元、224.14 亿元和 243.74 亿元，分别占公司总负债的 31.17%、35.50%、33.32%和 34.29%。

图表 6-37 发行人 2024 年末及 2025 年 3 月末长期借款结构

单位：万元

单位名称	2024 年末	2025 年 3 月末
信用借款	230,831.33	87,800.00
保证借款	1,702,033.25	2,478,748.68
抵押借款	633,383.24	260,038.81
长期借款利息	2,158.37	2,528.18
减：一年内到期的长期借款	327,022.58	391,687.00
合计	2,241,383.61	2,437,428.67

(2) 应付债券

近三年及一期末，公司应付债券分别 158.93 亿元、148.80 亿元、95.29 亿元和 91.87 亿元，分别占公司总负债比重为 28.24%、24.18%、14.17%和 12.93%。主要是发行的中期票据、公司债和定向工具的期末余额。

(三) 所有者权益分析

图表 6-38 近三年及一期末所有者权益结构分析

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	500,000.00	22.55	500,000.00	22.80	500,000.00	22.78	500,000.00	22.93
资本公积	1,486,217.05	67.03	1,486,217.05	67.76	1,491,152.16	67.95	1,491,152.16	68.38
其他综合收益	-8,167.46	-0.37	-8,167.46	-0.37	-9,108.70	-0.42	-12,396.73	-0.57
盈余公积	18,594.79	0.84	18,594.79	0.85	18,178.57	0.83	16,892.93	0.77
未分配利润	145,535.88	6.56	143,324.32	6.53	133,880.14	6.10	124,651.53	5.72
归属于母公司所有者权益合计	2,142,180.26	96.62	2,139,968.70	97.57	2,134,102.17	97.25	2,120,299.90	97.23
少数股东权益	74,900.81	3.38	53,248.00	2.43	60,438.46	2.75	60,473.34	2.77
所有者权益合计	2,217,081.07	100.00	2,193,216.70	100.00	2,194,540.63	100.00	2,180,773.24	100.00

近三年及一期末，公司所有者权益合计分别为 218.08 亿元、219.45 亿元、219.32 亿元和 221.71 亿元，具体情况如下：

1、实收资本

近三年及一期末，公司实收资本分别为 50.00 亿元、50.00 亿元、50.00 亿元和 50.00 亿元，占所有者权益的比重分别为 22.93%、22.78%、22.80%和 22.55%。发行人实收资本均为货币出资。

图表 6-39 截至 2025 年 3 月末实收资本明细

单位：万元、%

名称	2025 年 3 月末	
	金额	所占比例
苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司	500,000.00	100.00

实收资本历年增资情况如下：

2003 年 8 月，根据苏州市吴中区国有资产管理委员会和苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，发行人从资本公积中转出 4,000.00 万元现金增加注册资本，增资后发行人注册资本为 5,000.00 万元。同时，将股东由吴县计划委员会变更为苏州吴中经济技术开发区管委会。经苏州市嘉泰联合会计师事务所验资确认，并出具了嘉会验字〔2003〕737 号验资报告。

2006 年 2 月，根据苏州市吴中区国有资产管理委员会和苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，发行人从资本公积中转出 5,000.00 万元现金增加注册资本，增资后发行人注册资本为 10,000.00 万元。经苏州市嘉泰联合会计师事务所验资确认，并出具了嘉会验字〔2006〕X30 号验资报告。

2006 年 7 月，根据苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，开发区管委会向发行人货币注资 10,000.00 万元，增资后发行人注册资本为 20,000.00 万元。经苏州市嘉泰联合会计师事务所验资确认，并出具了嘉会验字〔2006〕X285 号验资报告。

2008 年 9 月，根据苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，开发区管委会向发行人货币注资 20,000.00 万元，增资后发行人注册资本为 40,000.00 万元。经苏州市嘉泰联合会计师事务所验资确认，并出具了嘉会验字〔2008〕292 号验资报告。

2008 年 12 月，根据苏州市吴中区国有资产管理委员会和苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，发行人从资本公积中转出 45,000.00 万元的财政拨款增加注册资本，增资后发行人注册资本为 85,000.00 万元。经苏州天安会计师事务所验资确认，并出具了苏安验〔2008〕463 号验资报告。

2009 年 4 月，根据苏州市吴中区国有资产管理委员会和苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，开发区管委会向发行人注资 80,000.00 万元货币资金，增资后发行人注册资本为 165,000.00 万元。经苏州天安会计师事务所验资确认，并出具了苏安验〔2009〕185 号验资报告。

2009 年 6 月，根据苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，开发区管委会向发行人货币注资 58,000.00 万元，增资后发行人注册资本为 223,000.00 万元。经苏州天安会计师事务所验资确认，并出具了苏安验〔2009〕380 号验资报告。

2009 年 11 月，根据苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，开发区管委会向发行人货币注资 77,000.00 万元，增资后发行人注册资本为 300,000.00 万元。经苏州天安会计师事务所验资确认，并出具了苏安验〔2009〕704 号验资报告。

2010 年 4 月，根据苏州吴中经济技术开发区管理委员会批准，开发区管委会向发行人货币注资 200,000.00 万元，增资后发行人注册资本为 500,000.00 万元。经苏州天安会计师事务所验资确认，并出具了苏安验〔2010〕151 号验资报告。

2022 年 6 月 28 日，苏州吴中经济技术开发区管理委员会与苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司签订国有资产无偿划转协议，将对本公司的股权全部划转给苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司。

2、资本公积

近三年及一期末，公司资本公积分别为 149.12 亿元、149.12 亿元、148.62 亿元和 148.62 亿元，占所有者权益的比重分别为 68.38%、67.95%、67.76%和 67.03%。

图表 6-40 截至 2025 年 3 月末资本公积明细

单位：万元

项目	余额
资本溢价	169,184.73
其他资本公积	1,317,032.32
合计	1,486,217.05

注：资本溢价为以前年度股东的资本拨入；其他资本公积全部为划入资金。

图表 6-41 截至 2025 年 3 月末发行人资本公积中土地资产情况

单位：万元、平方米

序号	地块名称	取得时间	土地使用权证或不动产权证号	用途	使用权类型	取得方式	面积	入账依据	账面价值	应缴土地出让金/实缴土地出让金	获取土地相关权益是否合法合规性
1	枫津路 2-1 号	2012 年	吴国用(2008)第 20185 号	工业用地(221)	出让	招拍挂取得	8,739.10	土地付款凭证和契税凭证	221.32	304.12	是

2008 年 12 月，根据苏州市吴中区人民政府吴政办纪〔2007〕54 号会议纪要和苏州市吴中区国有资产监督管理委员会吴国资〔2008〕30 号《关于同意国有资产注资的函》的批复，公司股东注入管委会大楼等建筑面积 62,953.38 平方米的房屋，注入资产已经苏州天安会计师事务所评估，并出具苏安评〔2008〕第 003 号评估报告书，评估值为 49,184.728 万元。

2008 年 12 月，根据苏州吴中经济技术开发区管理委员会吴开管委〔2008〕119 号《关于江苏省吴中经济技术发展总公司增资报告的批复》，公司以资本公积中货币资金转增实收资本 45,000.00 万元，并出具苏安验〔2008〕403 号验资报告。

2012 年 3 月，苏州吴中经济技术开发区管理委员会将枫津路 2-1 号 8,739.10 平方米的土地划入公司，增加资本公积 304.12 万元；将吴中商城大街 157 号人才市场 1,643.10 平方米的土地及（建筑面积）3,510.38 平方米的房产划入公司，增加资本公积 1,930.70 万元。两项合计增加资本公积 2,234.82 万元。

2013 年度，苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币资金形式增加对公司的资本公积 340,000.00 万元。

2014 年度，苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币资金形式增加对公司的资本公积 250,000.00 万元。

2015 年度，苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币资金形式增加对公司的资本公积 150,000.00 万元。

2016 年度，苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币资金形式增加对公司的资本公积 100,000.00 万元。

2017 年度，子公司苏州市江远热电有限责任公司接受股东捐赠增加资本公积 241.46 万元。

2018 年度，苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币资金形式增加对公司的资本公积 270,000.00 万元。

2019 年度，苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币资金形式增加对公司的资本公积 100,000.00 万元。

2020 年度，根据开发区管委会批复同意由财政分局货币资金投入增加资本公积 100,000.00 万元（吴开管委（2020）217 号）。

发行人资本公积中不涉及公益性资产、不涉及储备土地。

3、盈余公积

近三年及一期末，公司盈余公积分别为 1.69 亿元、1.82 亿元、1.86 亿元和 1.86 亿元，占所有者权益比重分别为 0.77%、0.83%、0.85%和 0.84%，金额及占比相对较小。

4、未分配利润

近三年及一期末，公司未分配利润分别为 12.47 亿元、13.39 亿元、14.33 亿元和 14.55 亿元，占所有者权益比重分别为 5.72%、6.10%、6.53%和 6.56%。

（四）现金流量分析

图表 6-42 近三年及一期发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	114,864.97	622,700.74	514,875.30	492,511.69
经营活动现金流出小计	205,498.79	501,954.45	734,497.58	599,157.54
经营活动产生的现金流量净额	-90,633.82	120,746.29	-219,622.28	-106,645.85
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	-	3,250.90	15,998.15	11,083.99
投资活动现金流出小计	36,175.36	84,394.35	175,332.83	111,628.30
投资活动产生的现金流量净额	-36,175.36	-81,143.44	-159,334.69	-100,544.31
三、筹资活动产生的现金流量：				

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
筹资活动现金流入小计	984,818.79	2,419,404.07	2,472,971.37	2,382,183.21
筹资活动现金流出小计	655,421.53	2,466,427.54	2,079,922.34	2,287,635.07
筹资活动产生的现金流量净额	329,397.27	-47,023.47	393,049.03	94,548.14

1、经营活动现金流分析

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-10.66 亿元、-21.96 亿元、12.07 亿元和-9.06 亿元，连续呈现负数且波动较大。公司业务相关项目建设期均较长，需要垫资完成开发建设，故近三年及一期经营性现金流净额连续为负。

近三年及一期，公司经营活动现金流入分别为 49.25 亿元、51.49 亿元、62.27 亿元和 11.49 亿元，主要为公司委托代建、安置房销售的现金流入。2024 年度公司经营活动现金流入较 2023 年度增加 10.78 亿元，增幅 20.94%，主要系 2024 年度公司安置房销售收入大幅增加。

近三年及一期，公司经营性现金流出分别为 59.92 亿元、73.45 亿元、50.20 亿元和 20.55 亿元。2024 年度，公司经营活动现金流出较 2023 年度减少 23.25 亿元，降幅 31.66%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金下降导致当年现金流出下降。

2、投资活动现金流分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流净额分别为-10.05 亿元、-15.93 亿元、-8.11 亿元和-3.62 亿元，投资活动现金流入分别为 1.11 亿元、1.60 亿元、0.33 亿元和 0.00 亿元，投资活动现金流出分别为 11.16 亿元、17.53 亿元、8.44 亿元和 3.62 亿元。公司投资活动现金流出主要为投资吴中区内重点城市建设项目。发行人投资活动产生的净现金流连续呈现净流出状态，主要系对购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金的大量投入所致。

3、筹资活动现金流分析

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流净额为 9.45 亿元、39.30 亿元、-4.70 亿元和 32.94 亿元。2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流净额较 2023 年度减少 44.00 亿元，主要系 2024 年度偿还债务支付的现金增加所致。

四、发行人盈利能力分析

图表 6-43 发行人主要盈利指标一览表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
主营业务收入	102,724.84	849,047.20	574,714.91	395,229.18
主营业务成本	89,044.26	805,226.57	528,226.17	337,348.39
投资收益	-	2,922.91	766.52	-2,552.77
其他收益	494.71	4,801.08	6,470.82	6,596.47
营业利润	3,161.63	14,513.44	22,192.83	24,309.48
营业外收入	574.26	9,449.53	2,748.84	126.22
利润总额	3,725.06	23,562.59	24,823.28	24,073.89
净利润	2,332.81	14,152.36	13,704.07	12,478.23
总资产报酬率	0.21	0.29	0.34	0.37
净资产收益率	0.41	0.65	0.64	0.58

1、主营业务收入

近三年及一期，发行人营业收入分别为 39.52 亿元、57.47 亿元、84.90 亿元和 10.27 亿元。发行人的收入主要由现代市政服务、园区项目建设及房地产（安置房）开发等板块构成。总体看来，发行人近三年营业收入稳中有升，表明发行人收入结构稳定，经营良好。

2、利润总额

近三年及一期，发行人利润总额分别为 2.41 亿元、2.48 亿元、2.36 亿元和 0.37 亿元，近三年发行人利润总额保持相对稳定。

3、净利润

近三年及一期，发行人净利润分别为 1.25 亿元、1.37 亿元、1.42 亿元和 0.23 亿元。发行人净利润均为正数，整体呈增长态势。

4、营业外收入

近三年及一期，发行人营业外收入分别为 0.01 亿元、0.27 亿元、0.94 亿元和 0.06 亿元，呈现增长态势。

发行人营业外收入来自于：处置固定资产净收益、综合利用资源退税、奖励补助、违约金、赔偿补偿款以及其他收入。

5、其他收益

近三年及一期，发行人的其他收益分别为 0.66 亿元、0.65 亿元、0.48 亿元和 0.05 亿元，主要来源于财政补贴。

6、期间费用情况

图表 6-44 发行人近三年及一期期间费用情况一览表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占同期营业收入的比例	金额	占同期营业收入的比例	金额	占同期营业收入的比例	金额	占同期营业收入的比例
销售费用	803.75	0.78	1,653.98	0.19	1,973.09	0.34	2,248.61	0.57
管理费用	6,664.86	6.49	20,100.87	2.37	19,732.85	3.43	18,944.85	4.79
研发费用	-	-	556.32	0.07	599.12	0.10	547.65	0.14
财务费用	1,480.12	1.44	3,415.27	0.40	2,668.19	0.46	4,282.38	1.08
合计	8,948.73	8.71	25,726.44	3.03	24,973.25	4.35	26,023.49	6.58

近三年及一期，发行人销售费用分别为 0.22 亿元、0.20 亿元、0.17 亿元和 0.08 亿元，占同期营业收入的 0.57%、0.34%、0.19%和 0.78%。

近三年及一期，发行人管理费用分别为 1.89 亿元、1.97 亿元、2.01 亿元和 0.67 亿元，占同期营业收入的 4.79%、3.43%、2.37%和 6.49%，整体呈上升趋势。

近三年及一期，发行人财务费用分别为 0.43 亿元、0.27 亿元、0.34 亿元和 0.15 亿元，占同期营业收入的 1.08%、0.46%、0.40%和 1.44%，财务费用保持基本平稳。

五、发行人偿债能力分析

图表 6-45 近三年及一期末发行人偿债能力指标

项目/时间	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资产负债率 (%)	76.22	75.41	73.72	72.07
流动比率	1.95	1.96	2.57	2.67
速动比率	0.53	0.50	0.46	0.44

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.67、2.57、1.96 和 1.95，速动比率为 0.44、0.46、0.50 和 0.53。发行人流动比率和速动比率呈下降趋势，速动比率较低。近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 72.07%、73.72%、75.41% 和 76.22%。发行人的资产负债率整体处于城建行业合理水平，发行人具有较好的偿债能力。

六、发行人营运能力分析

图表 6-46 发行人主要营运能力指标

单位：次/年

项目/时间	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
总资产周转率	0.01	0.10	0.07	0.05
应收账款周转率	0.11	1.19	1.75	2.09
存货周转率	0.02	0.16	0.10	0.07

近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.05、0.07、0.10 和 0.01，总体保持平稳，处于行业正常水平。

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 2.09、1.75、1.19 和 0.11，总体保持平衡，资产流动性相对稳定。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.07、0.10、0.16 和 0.02，呈稳中有降状态，主要是因为发行人扩大现有业务导致存货余额增加。

七、发行人有息债务情况

经发行人自我核查并征询苏州市财政局，公司有息债务不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、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。

（一）有息债务概况

1、有息债务品种

图表 6-47 发行人近一年及一期有息债务品种分类表

单位：万元、%

项目	2024 年末		2025 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	766,493.73	13.75	830,741.67	14.20
一年到期的非流动负债	1,231,169.12	22.08	1,345,934.90	23.01
其他流动负债	383,327.19	6.88	316,951.40	5.42
长期借款	2,241,383.61	40.20	2,437,428.67	41.67
应付债券	952,864.53	17.09	918,684.64	15.70
合计	5,575,238.18	100.00	5,849,741.28	100.00

截至 2025 年 3 月末，公司有息债务总额 584.97 亿元，其中短期借款 83.07 亿元，一年内到期的非流动负债 134.59 亿元，其他流动负债 31.70 亿元，长期借款 243.74 亿元，应付债券 91.87 亿元。

2、有息债务期限结构

图表 6-48 发行人 2025 年 3 月末有息债务期限结构

单位：万元、%

时间	金额	占比
1 年以内	2,493,627.97	42.63
1-2 年	714,207.00	12.21
2-3 年	752,696.01	12.87
3 年以上	1,889,210.30	32.30
合计	5,849,741.28	100.00

(二) 直接债务融资工具

截至 2025 年 3 月末，发行人 39 支债券仍在存续期。具体情况如下：

图表 6-49 截至 2025 年 3 月末发行人存续期债券表

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	起息日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额
1	24 吴中经发 SCP010	2024-07-11	2025-04-01	0.7233	3.00	2.05	3.00
2	24 吴中经发 SCP011	2024-07-11	2025-04-07	0.7397	3.00	2.08	3.00
3	22 吴发 02	2022-04-13	2025-04-13	3	10.00	3.47	10.00
4	24 吴中经发 SCP013	2024-08-30	2025-05-27	0.7397	3.00	2.17	3.00
5	22 吴中经发 MTN001	2022-06-17	2025-06-17	3	10.00	3.18	10.00
6	22 吴中经发 MTN002	2022-07-25	2025-07-25	3	5.00	2.98	5.00
7	22 吴发 G2	2022-07-25	2025-07-25	3	9.50	3.00	9.50
8	24 吴中经发 SCP015	2024-11-04	2025-08-01	0.7397	5.00	2.20	5.00
9	24 吴中经发 SCP016	2024-11-22	2025-08-19	0.7397	3.00	2.09	3.00
10	24 吴中经发 SCP017	2024-12-06	2025-09-02	0.7397	3.00	1.90	3.00
11	24 吴中经发 SCP018	2024-12-13	2025-09-09	0.7397	3.00	1.88	3.00
12	22 吴发 G3	2022-09-15	2025-09-15	3	10.00	2.84	10.00
13	22 吴中经发 PPN001	2022-10-24	2025-10-24	3	8.00	2.99	8.00
14	25 吴中经发 SCP004	2025-02-14	2025-11-11	0.7397	3.00	1.81	3.00
15	22 吴发 G4	2022-11-14	2025-11-14	3	10.00	3.00	10.00
16	25 吴中经发 SCP005	2025-03-05	2025-11-28	0.7342	2.50	2.18	2.50

序号	债券简称	起息日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额
17	20 吴发 03	2020-12-01	2025-12-01	5	10.00	4.38	10.00
18	25 吴中经发 SCP006	2025-03-28	2025-12-23	0.7397	3.00	2.04	3.00
19	18 吴中社会专项债	2018-12-25	2025-12-25	7	9.60	5.26	1.92
20	20 吴中经发 PPN005	2020-12-28	2025-12-28	5	5.00	4.45	0.70
21	23 吴中经发 PPN001	2023-01-05	2026-01-05	3	3.00	4.39	3.00
22	23 吴发 01	2023-03-20	2026-03-20	3	10.00	3.65	10.00
23	21 吴中经发 PPN001	2021-03-22	2026-03-22	5	5.00	4.15	5.00
24	23 吴中经发 PPN002	2023-04-17	2026-04-17	3	3.00	3.69	3.00
25	23 吴发 02	2023-06-27	2026-06-27	3	10.00	3.25	10.00
26	23 吴中经发 PPN003	2023-07-19	2026-07-19	3	6.00	3.35	6.00
27	23 吴发 03	2023-08-21	2026-08-21	3	6.00	3.00	6.00
28	21 吴中经发债	2021-12-01	2026-12-01	5	6.00	3.90	6.00
29	23 吴中经发 PPN004	2023-12-12	2026-12-12	3	5.00	3.30	5.00
30	23 吴中经发 PPN005	2023-12-25	2026-12-25	3	5.00	3.26	5.00
31	24 吴中经发 PPN001	2024-02-21	2027-02-21	3	5.00	2.84	5.00
32	24 吴中经发 PPN002	2024-02-23	2027-02-23	3	5.00	2.83	5.00
33	24 吴中经发 MTN001	2024-05-08	2027-05-08	3	8.00	2.48	8.00
34	24 吴中经发 MTN002	2024-05-09	2027-05-09	3	8.00	2.48	8.00
35	24 吴中经发 MTN003	2024-06-07	2027-06-07	3	4.00	2.29	4.00
36	24 吴中经发 MTN004	2024-09-24	2027-09-24	3	5.00	2.28	5.00
37	25 吴中经发 MTN001	2025-03-07	2028-03-07	3	5.00	2.20	5.00
38	25 吴中经发 MTN002	2025-03-17	2028-03-17	3	5.00	2.33	5.00
39	25 吴中经发 MTN003	2025-03-24	2028-03-24	3	5.00	2.25	5.00
	合计	-	-	-	227.60	-	215.62

(三) 银行融资方面

图表 6-50 发行人截至 2025 年 3 月末银行借款明细表

单位：万元

序号	债务人	债权人	起始时间	到期时间	利率	借款余额	担保方式	保证人
短期借款								
1	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	邮储银行干将支行	2024/04/03	2025/04/02	3.10%	3,600.00	信用	-
2		农业银行吴中支行	2024/10/29	2025/10/29	3.40%	5,700.00	信用	-
3		中国银行吴中支行	2024/12/13	2025/12/13	3.20%	9,700.00	保证	苏州市吴中建业发展有限公司
4		中国银行吴中开发区支行	2025/02/28	2026/02/28	3.10%	9,750.00	保证	苏州市吴中建业发展有限公司
5		南京银行苏州分行	2025/01/06	2026/01/06	3.60%	10,000.00	保证	苏州市吴中建业发展有限公司
6		南京银行苏州分行	2024/12/06	2025/12/06	3.60%	13,000.00	保证	苏州市吴中建业发展有限公司
7		浦发银行苏州分行营业部	2024/05/21	2025/05/21	3.20%	14,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
8		兴业银行吴江支行	2024/12/30	2025/12/30	3.30%	20,000.00	信用	-
9		中国银行吴中支行	2024/05/20	2025/05/20	3.45%	20,750.00	保证	苏州市吴中建业发展有限公司
10		南京银行苏州分行	2024/10/20	2025/10/20	3.60%	27,000.00	保证	苏州市吴中建业发展有限公司
11		中信银行吴中支行	2024/12/09	2025/12/09	3.10%	27,500.00	信用	-
12		广发银行吴中支行	2023/11/29	2024/11/29	3.60%	33,000.00	保证	苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司
13	苏州焕美企业管理有限公司	宁波银行吴中支行	2025/01/10	2026/01/10	3.35%	3,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
14	苏州少士电子科技有限公司	江苏银行吴中支行	2024/12/13	2025/12/12	2.95%	990.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
15		光大银行吴中支行	2024/09/26	2025/09/26	3.45%	15,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

16	苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司	宁波银行相城支行	2024/09/26	2025/09/25	3.65%	4,800.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
17		南京银行苏州分行	2024/11/06	2025/11/06	3.60%	7,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
18		江苏银行金阊支行	2024/06/27	2025/06/27	3.40%	8,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
19		中信银行吴中支行	2025/02/28	2026/02/28	3.10%	13,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
20	苏州市吴中城镇建设发展有限公司	南京银行苏州分行	2024/11/08	2025/11/08	3.60%	10,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
21	苏州市吴中区商城贸易有限责任公司	中国银行吴中支行	2024/06/26	2025/06/26	3.25%	950.00	抵押	中行抵押资产办理 2 押
22		邮储银行干将支行	2025/03/18	2026/03/18	3.10%	3,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
23		宁波银行吴中支行	2023/09/27	2024/09/27	3.65%	20,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
24	苏州市吴中物流中心有限公司	宁波银行吴中支行	2024/07/23	2025/07/23	3.65%	3,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
25		邮储银行干将支行	2025/03/26	2026/03/25	3.10%	3,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
26		上海银行吴中支行	2025/03/27	2026/03/27	3.15%	4,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
27		工商银行吴中支行	2025/01/01	2025/12/31	3.10%	4,890.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
28		江南银行吴中支行	2024/12/20	2027/12/20	3.30%	4,890.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
29		中信银行吴中支行	2024/05/24	2025/05/24	3.35%	5,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
30		宁波银行吴中支行	2023/09/27	2024/09/27	3.65%	6,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
31		华夏银行吴中支行	2025/03/26	2026/03/25	3.08%	8,000.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
32	苏州市吴中资产	宁波银行吴中	2024/07/22	2025/07/22	3.65%	7,000.00	保证	江苏省吴中经济技术

	经营管理有限公司	支行						发展集团有限公司
33		农业银行吴中支行	2024/10/25	2025/10/25	3.40%	13,600.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
34		南京银行苏州分行	2024/10/22	2025/10/22	3.60%	14,900.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
35	苏州腾越精密制造有限公司	江苏银行吴中支行	2024/12/13	2025/12/12	2.95%	990.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
36		恒丰银行吴中支行	2024/11/20	2025/11/20	3.35%	2,100.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
37		南京银行苏州分行	2024/11/12	2025/11/12	3.60%	7,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
38		宁波银行苏州分行	2024/03/12	2025/04/12	3.70%	7,970.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
39		农业银行吴中支行	2024/04/29	2025/04/29	3.40%	17,000.00	保证	苏州吴中机器人产业发展有限公司
40		光大银行吴中支行	2025/03/10	2025/09/24	3.35%	20,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
41	苏州吴中河东污水处理有限公司	中国银行吴中支行	2025/03/28	2026/03/28	2.90%	950.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
42		江南银行吴中支行	2025/02/28	2026/02/28	3.20%	4,900.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
43		民生银行吴中支行	2024/05/30	2025/05/30	3.45%	5,850.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
44		南京银行吴中支行	2024/06/13	2025/06/13	3.70%	7,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
45		中信银行吴中支行	2024/05/17	2025/05/17	3.35%	9,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
46		交通银行吴中支行	2025/01/02	2025/07/22	3.10%	11,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
47		工商银行吴中支行	2024/07/30	2025/07/30	3.30%	20,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
48		宁波银行吴中支行	2024/09/09	2025/09/09	3.65%	21,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

49		农业银行吴中支行	2024/04/29	2025/04/29	3.40%	25,700.00	保证	苏州吴中机器人产业发展有限公司
50	苏州吴中机器人产业发展有限公司	光大银行吴中支行	2025/01/15	2026/01/15	3.35%	15,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
51	苏州吴中经开区市政管理服务有限公司	中国银行吴中支行	2024/12/27	2025/12/27	3.00%	1,000.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
52		华夏银行新区支行	2025/03/27	2026/03/20	2.80%	1,000.00	保证	苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司
53	苏州吴中科技园创业服务中心有限公司	工商银行吴中支行	2025/03/25	2026/03/25	2.80%	1,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
54	苏州吴中融展科技产业发展有限公司	工商银行吴中支行	2025/02/28	2026/02/23	2.80%	1,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
55	苏州吴中生物医药产业发展有限公司	南京银行苏州支行	2024/06/14	2025/06/14	3.95%	3,500.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
56		南京银行苏州支行	2024/07/24	2025/07/24	3.95%	3,500.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
57		光大银行姑苏支行	2024/06/25	2025/06/25	3.55%	12,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
58	苏州吴中数字科技产业发展有限公司	中国银行吴中支行	2024/12/27	2025/12/27	3.00%	1,000.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
59		兴业银行吴江支行	2024/12/27	2025/12/27	3.45%	4,400.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
60		南京银行苏州分行	2024/11/22	2025/11/22	3.60%	7,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
61		光大银行姑苏支行	2024/09/30	2027/09/30	3.45%	8,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
62		宁波银行姑苏支行	2024/12/06	2025/12/06	3.35%	8,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
63	苏州吴中太湖新城污水处理有限公司	中国银行吴中支行	2025/03/26	2026/03/25	2.90%	1,000.00	信用	-
64		宁波银行姑苏支行	2024/10/31	2025/10/30	3.10%	1,000.00	保证	苏州市吴中资产经营

		支行						管理有限公司
65		交通银行吴中支行	2024/12/19	2025/12/19	3.10%	8,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
66	苏州吴中吴淞江污水处理有限公司	邮储银行干将支行	2025/03/18	2026/03/18	3.10%	3,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
67		浦发银行苏州分行营业部	2024/04/22	2025/04/22	3.45%	5,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
68		中信银行吴中支行	2025/01/10	2026/01/10	3.10%	7,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
69		南京银行吴中支行	2025/01/01	2025/12/31	3.60%	7,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
70		光大银行姑苏支行	2024/12/23	2025/12/23	3.35%	10,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
71		苏州溪江实业发展有限公司	南京银行苏州分行	2024/12/06	2025/12/04	3.60%	1,000.00	保证
72	恒丰银行吴中支行		2024/11/20	2025/11/20	3.35%	2,900.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
73	浦发银行吴中支行		2024/06/12	2025/06/12	3.20%	3,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
74	江南银行吴中支行		2024/12/20	2027/12/20	3.30%	4,850.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
75	中信银行吴中支行		2024/05/23	2025/05/23	3.35%	5,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
76	江苏银行金阊支行		2024/06/25	2025/06/25	3.40%	8,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
77	南京银行苏州分行		2024/10/22	2025/10/22	3.60%	9,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
78	宁波银行相城支行		2024/07/23	2025/07/23	3.65%	15,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
79	苏州银行吴中支行		2024/10/18	2025/04/19	3.35%	19,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
80	光大银行吴中支行		2024/05/24	2025/05/23	3.55%	20,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

81		工商银行吴中支行	2024/07/30	2025/07/30	3.30%	22,450.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
82		苏州银行吴中支行	2024/10/18	2025/04/19	3.35%	27,100.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
83		工商银行吴中支行	2024/07/30	2025/07/30	3.30%	27,550.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
84	苏州芯之园精密金属部件有限公司	中国银行吴中支行	2025/03/31	2026/03/31	2.90%	1,000.00	信用	
85		恒丰银行吴中支行	2024/11/20	2025/11/20	3.35%	1,400.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
86		江南银行吴中支行	2024/12/20	2027/12/20	3.30%	4,850.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
87		宁波银行东吴支行	2023/11/16	2025/11/16	3.70%	4,900.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
88		南京银行苏州分行	2024/11/12	2025/11/12	3.60%	7,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
89		浦发银行吴中支行	2024/06/05	2025/06/05	3.20%	8,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
90		宁波银行东吴支行	2024/11/21	2025/12/21	3.35%	15,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
利息						861.67		
小计			-	-	-	830,741.67	-	-
长期借款（含一年内到期）								
1	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	建设银行吴中支行	2021/02/01	2027/02/01	3.85%	3,500.00	信用	-
2		建设银行吴中支行	2021/03/08	2027/03/08	3.85%	16,500.00	信用	-
3		建设银行吴中支行	2020/12/25	2027/12/25	3.80%	18,500.00	信用	-
4		交通银行吴中支行	2024/12/26	2027/12/26	3.10%	7,300.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
5		中信银行吴中支行	2020/10/15	2028/10/15	4.65%	24,800.00	信用	-

6		建设银行吴中支行	2020/10/20	2028/10/20	4.65%	24,500.00	信用	-
7		中国银行吴中支行	2024/03/20	2034/03/20	3.75%	4,050.00	保证	苏州市吴中物流中心有限公司
8		中国银行吴中支行	2024/12/26	2034/12/26	3.10%	15,500.00	保证	苏州市吴中物流中心有限公司
9		中国银行吴中支行	2024/12/31	2034/12/31	3.25%	19,200.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
10	苏州鼎盛商业保理有限公司	农业银行吴中支行	2022/09/20	2025/09/20	3.70%	7,700.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
11		农业银行吴中支行	2022/10/14	2025/10/14	3.70%	4,600.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
12		苏州银行吴中支行	2023/01/12	2025/10/21	3.95%	3,440.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
13		农业银行吴中支行	2023/05/12	2026/05/08	3.70%	2,500.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
14		农业银行吴中支行	2023/06/28	2026/06/28	3.60%	900.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
15		江苏张家港农村商业银行股份有限公司苏州分行	2023/11/22	2026/11/13	4.20%	3,131.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
16		常熟农村商业银行	2024/01/11	2026/12/27	3.80%	1,978.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
17		常熟农村商业银行	2024/02/06	2026/12/28	3.80%	1,978.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
18		常熟农村商业银行	2024/02/06	2026/12/28	3.80%	2,274.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
19		常熟农村商业银行	2023/12/28	2026/12/28	3.80%	2,670.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
20		宁波银行姑苏支行	2024/01/06	2026/12/28	4.10%	4,600.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
21		江苏张家港农村商业银行股份有限公司苏	2024/01/19	2027/01/17	4.00%	1,404.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

		州分行						
22		江阴农商行	2024/03/29	2027/03/28	3.65%	900.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
23		农业银行吴中支行	2024/09/27	2027/09/27	3.40%	1,100.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
24		农业银行吴中支行	2024/12/13	2027/12/13	3.25%	8,709.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
25	苏州焕美企业管理有限公司	建设银行吴中支行	2025/01/01	2044/12/31	3.30%	1,500.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
26		建设银行吴中支行	2025/01/01	2044/12/31	3.30%	8,500.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
27		建设银行吴中支行	2025/01/01	2044/12/31	3.30%	30,000.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
28		中行吴中支行、交通银行吴中支行银团	2023/01/03	2047/12/03	2.88%	20,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
29	苏州少士电子科技有限责任公司	宁波银行东吴支行	2025/01/10	2026/01/10	3.35%	3,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
30		南京银行吴中支行	2025/03/25	2026/04/25	3.20%	7,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
31		中信银行吴中支行	2025/01/10	2026/07/10	3.10%	10,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
32	苏州市吴中城乡联合建设发展有限公司	华夏银行吴中支行	2023/01/06	2026/01/06	4.15%	11,520.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
33		交通银行吴中支行	2021/09/08	2028/09/08	4.65%	14,400.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
34	苏州市吴中建业发展有限公司	苏州银行吴中支行	2023/12/25	2026/12/31	3.90%	55,700.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
35		建设银行苏州分行营业部	2023/01/01	2027/12/31	4.10%	18,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
36	苏州市吴中物流中心有限公司	建设银行吴中支行	2024/05/21	2027/05/21	3.45%	6,900.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
37		建设银行吴中支行	2024/09/26	2027/09/26	3.45%	4,900.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司

38		建设银行吴中支行	2025/01/03	2027/12/31	3.25%	8,000.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
39		江阴农商银行苏州分行	2025/01/02	2028/12/25	3.35%	4,800.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
40		建设银行吴中支行	2024/12/30	2049/12/30	3.30%	100,000.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
41	苏州市吴中资产 经营管理有限公 司	建设银行吴中支行	2019/07/08	2026/07/08	5.64%	10,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
42		中国银行吴中支行	2024/09/30	2027/09/30	3.45%	17,100.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
43		中行吴中支行	2024/10/15	2027/10/15	3.45%	14,900.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
44		苏州银行吴中支行	2024/12/27	2029/12/25	3.51%	22,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
45		中国银行吴中支行	2018/12/12	2030/12/12	5.39%	9,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
46		中国银行吴中支行	2018/12/12	2030/12/12	5.39%	18,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
47		中国银行吴中支行	2019/01/31	2031/01/31	5.39%	7,200.00	抵押	-
48		中国银行吴中支行	2019/01/31	2031/01/31	5.39%	14,000.00	抵押	-
49		工商银行吴中支行	2022/01/01	2033/01/01	4.65%	50,400.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
50		中国银行吴中支行	2018/01/02	2033/01/02	5.50%	29,750.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
51		工商银行吴中支行、交通银行吴中支行	2019/11/01	2034/11/01	5.39%	15,800.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
52		交通银行吴中支行	2022/05/20	2035/12/20	3.65%	1,296.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
53		交通银行吴中支行	2022/05/20	2035/12/20	4.10%	2,700.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
54		交通银行吴中	2022/09/20	2035/12/20	4.30%	2,880.00	保证	江苏省吴中经济技术

		支行						发展集团有限公司
55		交通银行吴中支行	2022/05/26	2035/12/20	4.45%	4,500.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
56		交通银行吴中支行	2022/09/20	2035/12/20	4.30%	4,860.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
57		交通银行吴中支行	2022/01/01	2035/12/20	4.65%	6,300.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
58		交通银行吴中支行	2022/07/01	2035/12/20	4.45%	9,900.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
59		工商银行吴中支行	2021/03/01	2035/12/31	4.65%	22,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
60		工商银行吴中支行	2021/03/01	2036/01/26	4.65%	9,400.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
61		工商银行吴中支行	2021/09/30	2036/09/30	4.65%	36,860.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
62		工商银行吴中支行	2021/12/02	2036/12/02	4.65%	19,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
63		交通银行吴中支行	2022/05/30	2036/12/20	4.45%	7,200.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
64		中国银行吴中支行	2024/01/03	2041/12/28	3.65%	18,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
65		建设银行吴中支行	2024/06/28	2049/06/28	3.65%	47,800.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
66	苏州腾越精密制造有限公司	恒丰银行吴中支行	2023/06/28	2026/06/27	3.70%	11,625.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
67		中信银行吴中支行	2025/01/10	2026/07/10	3.10%	10,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
68		中国银行吴中支行	2024/05/30	2027/05/20	3.25%	950.00	抵押	中行抵押资产办理 2 押
69		农业银行吴中支行	2024/06/21	2027/06/21	3.45%	2,250.00	保证	苏州吴中机器人产业发展有限公司
70		工行吴中支行	2023/01/03	2037/12/03	3.28%	21,557.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

71		建设银行吴中支行	2023/09/28	2046/09/28	3.55%	49,500.00	抵押	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
72	苏州天鸿伟业置地有限公司	中国农业发展银行吴中支行	2021/03/26	2027/03/26	4.65%	34,857.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
73		苏州农商银行吴中支行	2023/11/08	2027/07/12	4.10%	1,980.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
74		苏州农商银行吴中支行	2023/12/29	2027/07/12	4.10%	1,980.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
75		苏州农商银行吴中支行	2022/07/12	2027/07/12	4.45%	19,500.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
76		交通银行吴中支行	2023/04/25	2027/12/20	4.10%	1,516.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
77		交通银行吴中支行	2023/01/10	2027/12/20	4.30%	13,468.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
78		交通银行吴中支行	2021/12/31	2027/12/31	4.65%	17,959.18	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
79		苏州银行吴中支行、中国农业银行吴中支行	2021/03/30	2027/12/31	4.65%	76,864.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
80		建设银行吴中支行、中国银行吴中支行	2020/12/31	2027/12/31	4.65%	133,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
81		中行吴中支行、江苏银行吴中支行银团	2022/08/25	2029/08/25	4.30%	94,230.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
82		苏州银行吴中支行	2024/09/27	2029/09/27	3.65%	12,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
83		农业银行吴中支行、交通银行吴中支行	2020/12/31	2030/12/31	4.65%	147,902.50	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
84		中国银行吴中支行	2024/06/27	2031/06/27	3.60%	50,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
85		农业银行吴中支行	2022/12/01	2031/12/29	4.65%	24,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

86		农业银行吴中支行	2022/12/01	2031/12/29	4.30%	42,100.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
87		建设银行吴中支行	2023/12/12	2038/12/12	3.65%	67,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
88	苏州吴中河东污水处理有限公司	华夏银行吴中支行	2022/12/20	2025/12/20	4.15%	4,800.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
89		华夏银行吴中支行	2023/03/03	2026/03/03	4.00%	11,520.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
90		江苏张家港农村商业银行股份有限公司苏州分行	2023/03/20	2026/03/20	3.95%	2,300.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
91		江苏苏州农村商业银行股份有限公司吴中支行	2024/05/23	2027/05/21	3.60%	3,600.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
92		农业银行吴中支行	2024/06/21	2027/06/21	3.45%	4,300.00	保证	苏州吴中机器人产业发展有限公司
93		江西银行吴中支行	2025/03/27	2028/03/27	2.90%	1,000.00	保证	苏州吴中太湖新城污水处理有限公司
94		浦发银行吴中支行	2021/12/30	2031/12/30	4.65%	11,700.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
95		工商银行吴中支行	2020/09/21	2045/09/21	4.90%	71,300.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
96		苏州吴中机器人产业发展有限公司	宁波银行姑苏支行	2025/01/07	2028/01/07	3.45%	3,000.00	保证
97	江苏张家港农村商业银行股份有限公司苏州分行		2025/02/24	2028/01/15	3.35%	4,750.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
98	工行吴中支行 苏州银行吴中支行银团		2023/01/03	2047/12/03	3.80%	64,400.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
99	苏州吴中融展科技产业发展有限	宁波银行姑苏支行	2025/01/07	2028/01/07	3.45%	3,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司

	公司							
100	苏州吴中生物医药产业发展有限公司	宁波银行姑苏支行	2023/12/19	2026/12/14	4.10%	7,400.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
101		兴业银行吴江支行	2024/09/28	2027/09/28	3.65%	11,950.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
102		江阴农商行苏州分行	2024/12/30	2027/12/30	3.35%	1,000.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
103		江阴农商银行苏州分行	2025/01/02	2028/12/25	3.35%	3,800.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
104		农业银行吴中支行	2021/06/19	2041/06/18	4.20%	35,339.30	抵押	-
105		交通银行吴中支行	2022/07/15	2041/12/20	3.90%	48,715.04	抵押	-
106		建设银行吴中支行	2023/01/01	2042/12/29	4.00%	55,334.47	抵押	-
107		中国银行吴中支行	2024/07/24	2043/12/01	3.20%	21,000.00	抵押	-
108	苏州吴中数字科技产业发展有限公司	兴业银行吴江支行	2024/09/28	2027/09/28	3.65%	5,550.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
109		江阴农商银行苏州分行	2025/01/09	2028/12/29	3.30%	1,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
110	苏州吴中太湖新城污水处理有限公司	江阴农村商业银行股份有限公司苏州分行	2024/01/26	2027/01/27	3.65%	3,600.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
111		江阴农商银行苏州分行	2025/01/02	2028/12/25	3.35%	800.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
112		工商银行吴中支行	2023/12/28	2043/12/28	3.60%	23,040.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
113		工商银行吴中支行	2023/12/28	2043/12/28	3.60%	24,960.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
114		建设银行吴中支行	2024/01/01	2048/12/31	3.60%	27,800.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
115	苏州吴中吴淞江污水处理有限公司	华夏银行吴中支行	2022/12/29	2025/12/20	4.15%	19,200.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

116	司	宁波银行姑苏支行	2025/01/07	2028/01/07	3.45%	3,000.00	保证	苏州市吴中资产经营管理有限公司
117		江西银行吴中支行	2025/03/27	2028/03/27	2.90%	1,000.00	保证	苏州吴中太湖新城污水处理有限公司
118		光大银行姑苏支行	2019/03/05	2029/03/05	5.88%	3,600.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
119		农业银行吴中支行	2019/01/17	2032/06/20	6.13%	8,800.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
120		工商银行吴中支行	2025/01/01	2049/12/01	3.20%	43,840.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
121	苏州溪江实业发展有限公司	农业银行吴中支行	2023/01/01	2025/12/28	3.85%	19,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
122		无锡农村商业银行苏州分行	2023/02/24	2026/02/24	4.15%	17,550.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
123		恒丰银行吴中支行	2023/06/28	2026/06/27	3.70%	15,500.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
124		江苏张家港农村商业银行股份有限公司苏州分行	2023/09/28	2026/09/28	3.70%	9,700.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
125		苏州农商银行吴中支行	2024/01/01	2027/01/02	3.55%	9,500.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
126		交通银行吴中支行	2024/04/30	2036/12/20	3.55%	28,000.00	抵押	尹山湖水街 G-020 项目
127		交通银行吴中支行	2022/11/04	2036/12/20	4.30%	28,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
128		建设银行、交通银行银团	2022/11/09	2037/11/09	4.30%	78,750.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
129		工商银行吴中支行	2021/12/29	2046/12/29	4.65%	105,600.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司、苏州市吴中资产经营管理有限公司
130		工商银行吴中支行	2025/01/01	2049/12/01	3.20%	96,000.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司

131	苏州芯之园精密金属部件有限公司	农业银行吴中支行	2023/01/01	2025/12/28	3.85%	29,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
132		无锡农村商业银行苏州分行	2023/02/24	2026/02/24	4.15%	4,800.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
133		中信银行吴中支行	2025/01/10	2026/07/10	3.10%	10,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
134		恒丰银行吴中支行	2023/09/21	2026/09/21	3.65%	15,500.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
135		江苏张家港农村商业银行股份有限公司苏州分行	2023/01/01	2026/12/17	3.90%	9,300.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
136		苏州农商银行越溪支行	2024/02/01	2027/02/01	3.80%	4,650.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
137		光大银行姑苏支行	2024/09/26	2027/09/26	3.45%	7,500.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
138		江阴农商银行苏州分行	2025/01/09	2028/12/29	3.35%	4,800.00	保证	苏州溪江实业发展有限公司
139		工商银行吴中支行	2023/12/25	2043/12/25	3.65%	76,000.00	保证	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
利息						2,528.18		
小计			-	-	-	2,829,115.67	-	-
合计			-	-	-	3,659,857.34	-	-

(四) 非传统融资方面

截至 2025 年 3 月末，发行人非传统融资业务情况如下表：

图表 6-51 发行人截至 2025 年 3 月末非传统融资明细表

单位：万元、%

序号	债务人	性质	起始时间	到期时间	利率	余额	担保方式	抵质押情况
1	苏州市吴中资产经营管理有限公司	长江联合金融租赁有限公司	2024/1/19	2029/1/9	4.20	20,414.15	保证	无抵押

序号	债务人	性质	起始时间	到期时间	利率	余额	担保方式	抵质押情况
2	苏州吴中河东污水处理有限公司	苏州金融租赁股份有限公司	2023/12/29	2028/12/29	4.55	16,358.22	保证	无抵押
3	苏州吴中吴淞江污水处理有限公司	苏州金融租赁股份有限公司	2023/12/29	2028/12/29	4.55	10,632.84	保证	无抵押
总计			-	-	-	47,405.22	-	-

八、发行人关联方关系及其交易

(一) 存在控制关系的关联方

1、公司为苏州吴中经济技术开发区管理委员会授权的国有资产投资主体，受苏州吴中经济技术开发区管理委员会控制。

2、子公司

详见第五章“五、重要权益投资情况”

3、合营企业或联营企业

详见第五章“五、重要权益投资情况”

4、其他关联方情况

名称	关系
苏州吴中国太发展有限公司	同受母公司控制
苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司	同受母公司控制
苏州尹山湖水街商业管理有限公司	同受母公司控制
苏州吴中经开资产管理有限公司	同受母公司控制
苏州吴中融玥投资管理有限公司	同受母公司控制

(二) 产生原因及交易影响

发行人关联交易是企业与上述关联方之间产生的正常交易，不会对发行人正常经营产生重大影响。

（三）定价依据及结算方式

发行人与关联企业之间的交易往来，遵照公开、公平、公正的市场原则，按照市场价格进行交易，任何一方未利用关联交易损害对方的利益。

（四）关联资金占用情况

发行人不存在资金违规占用和担保情况。

（五）近一年关联方交易情况

发行人与关联方交易主要按照成本加成原则进行定价，按与各关联方签订的相关合同与协议规定为标准，根据相关项目进展进行支付结算。

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

图表 6-52 出售商品/提供劳务关联情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2024 年	2023 年
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	现代市政服务	70,601.93	110,384.68
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	园区项目建设	53,622.47	51,378.64
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	安置房收入	566,324.59	-
合计	-	690,548.99	161,763.32

2、关联担保情况

图表 6-53 公司作为担保方情况

单位：万元

关联方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日
苏州吾佳科技发展有限公司	27,850.00	2023-9-27	2026-9-26
苏州吾佳科技发展有限公司	10,000.00	2024-4-19	2025-4-18

关联方名称	担保余额	担保起始日	担保到期日
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业（有限合伙）	14,029.08	2021-02-03	2027-07-20
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业（有限合伙）	9,458.40	2020-08-14	2027-02-13
苏州吴中国太发展有限公司	26,200.00	2019-09-19	2025-09-17

(六) 近一年关联方应收应付款项

图表 6-54 关联方应收应付款项

单位：万元

单位名称	款项性质	2024 年末	2023 年末
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	应收账款	902,061.63	193,623.15
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	其他应收款	120,832.61	312.61
苏州正鑫置地有限公司	其他应收款	100,498.73	115,907.12
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	其他应付款	76,183.86	-
江苏省吴中宿城工业园开发有限公司	其他应付款	2,500.00	2,500.00
苏州吾佳科技发展有限公司	其他应付款	28,360.09	20,060.09
苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司	其他应付款	49,200.00	24,055.00
苏州湖鸿置业有限公司	其他应付款	21,600.00	15,600.00
苏州湖锐置业有限公司	其他应付款	75,857.39	11,223.58
苏州吴中经开资产管理有限公司	其他应付款	527.35	160.41
苏州吴中国太发展有限公司	其他应付款	682.60	150.00

九、重大或有事项以及其他重大事项

(一) 重大承诺事项

截至募集说明书签署日，发行人无对外重大承诺事项。

(二) 担保事项

截至 2025 年 3 月末，发行人对外担保余额 88,694.24 万元，具体情况如下：

图表 6-55 截至 2025 年 3 月末对外担保情况一览表

单位：万元

被担保单位	担保类型	担保余额	担保期限
苏州市尹山湖集团物业管理有限公司	连带责任保证	180.00	2021.05.08-2039.03.25
苏州市尹山湖集团物业管理有限公司	连带责任保证	300.00	2021.07.01-2039.03.25
苏州市尹山湖集团物业管理有限公司	连带责任保证	300.00	2021.03.26-2039.03.25
苏州市尹山湖集团物业管理有限公司	连带责任保证	376.76	2025.01.26-2039.03.25
苏州吴中国太发展有限公司	连带责任保证	26,200.00	2019.09.19-2025.09.17
苏州吾佳科技发展有限公司	连带责任保证	27,850.00	2023.09.27-2026.09.26
苏州吾佳科技发展有限公司	连带责任保证	10,000.00	2024.04.19-2025.04.18
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业（有限合伙）	连带责任保证	14,029.08	2021.02.03-2027.07.20
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业（有限合伙）	连带责任保证	9,458.40	2020.08.14-2027.02.13
合计		88,694.24	-

主要被担保企业基本情况介绍如下：

苏州吴中国太发展有限公司成立于 2012 年 2 月，注册资本 65.00 亿元人民币。经营范围：环境保护工程设计施工、水环境综合治理工程施工及管理、建筑工程管理及基础设施施工；承接市政建筑工程、市政绿化工程；项目投资、资产经营管理；城市基础设施和配套设施、市政设施、商业设施开发与建设；土地整理开发；旅游项目及文化产业的投资和管理；国内贸易；物业管理；商务信息咨询。

截至 2024 年末，苏州吴中国太发展有限公司资产总额 405.62 亿元，所有者权益合计 119.06 亿元；2024 年度实现营业收入 10.57 亿元，净利润 0.72 亿元。

（三）重大未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

（四）其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他重大的重组事项、生产事故、人事变动等事项。

十、受限资产情况

截至 2025 年 3 月末，发行人受限资产为 467,888.81 万元，具体情况如下：

图表 6-56 发行人截至 2025 年 3 月末受限资产表（抵押）

单位：万元

债务人	抵押权人	抵押权利金额	抵/质押物标的	抵押贷款到期日
苏州市吴中资产经营管理有限公司	交通银行苏州吴中经济技术开发区支行	7,900.00	苏（2019）苏州市不动产权第 6003314 号	2034/06/25
	交通银行苏州吴中经济技术开发区支行	0.00	苏（2019）苏州市不动产权第 6012894 号、苏（2019）苏州市不动产权第 6013962 号	2034/06/25
	工商银行苏州吴中支行	7,900.00	苏（2019）苏州市不动产权第 6003314 号	2034/06/25
	工商银行苏州吴中支行	0.00	苏（2019）苏州市不动产权第 6012894 号、苏（2019）苏州市不动产权第 6013962 号	2034/06/25
	工商银行苏州吴中支行	34,900.00	苏（2016）苏州市不动产权第 6006427 号	2034/12/02
	工商银行苏州吴中支行	15,500.00	苏（2016）苏州市不动产权第 6006427 号	2034/12/02
	中国银行苏州吴中支行	29,750.00	苏（2018）苏州市不动产权第 6019701 号	2033/01/02
	中国银行苏州吴中支行	18,000.00	苏（2018）苏州市不动产权第 6084779 号	2033/01/02
	中国银行苏州吴中支行	9,000.00	苏（2017）苏州市不动产权第 6004170 号、苏（2018）苏州市不动产权第 6086353 号、苏（2017）苏州市不动产权第 6004169 号	2033/01/02
	中国银行苏州吴中支行	14,000.00	苏（2019）苏州市不动产权第 6001207 号	2023/12/02
中国银行苏州吴中支行	7,200.00	苏（2018）苏州市不动产权第 6001757 号	2033/01/02	

债务人	抵押权人	抵押权利 金额	抵/质押物标的	抵押贷款到 期日
苏州吴中生物医药产业发展有限公司	农业银行吴中支行	35,339.30	国有土地使用权	2028/12/31
	交通银行吴中支行	48,715.04	吴中医药产业园三期土地	2034/06/25
	建设银行吴中支行	55,334.47	苏州吴中经济开发区郭巷街道纬一路北侧、经三路西侧（苏吴国土 2021-WG-18 号）	2034/06/25
苏州溪江实业发展有限公司	工商银行苏州吴中经济开发区支行	105,600.00	苏（2018）苏州市不动产权第 6076941 号	2025/12/22
	建设银行苏州吴中经济技术开发区支行	78,750.00	苏（2019）苏州市不动产权第 6017648 号	2025/12/22
合计		467,888.81	-	-

十一、金融衍生产品投资情况

截至募集说明书签署日，发行人未持有金融衍生品。

十二、重大投资理财产品

截至募集说明书签署日，发行人无重大投资理财产品情况。

十三、海外投资情况

截至本募集说明书签署日，发行人无海外投资。

十四、直接债务融资计划

其余暂无其他直接债务融资发行计划。

十五、其他重要事项

2024 年 3 月，发行人披露关于变更审计机构的公告，审计机构由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为众华会计师事务所（特殊普通合伙）。本次

变更属于发行人日常经营活动范围，不会对公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

2024 年度，发行人营业利润为 14,513.44 万元，较去年同期减少 7,679.39 万元，下降 34.60%，主要为当年租金业务存在租金优惠政策，但营业成本不变，导致营业收入减少，利润下降。2025 年 1-3 月，发行人营业收入 102,724.84 万元，较去年同期减少 211,793.48 万元，下降 67.34%，主要为当期安置房收入较去年同期大幅减少。

发行人未出现重大在建工程违法违规或因其他原因暂停建设等情况；不涉及企业注册资本增加且导致控股股东、实际控制人变更的情况；未有突发事件中导致实际控制人或控股股东变更的情况；发行人不涉及重大诉讼或仲裁；未发生影响偿债能力的抵押、质押、出售、转让、划转或报废。不涉及年度报表同比新出现亏损或者亏损持续扩大；不涉及季度报表同比新出现亏损或者同比亏损持续扩大；不涉及企业金融衍生产品、投资理财产品等金融资产出现重大亏损或浮亏（超过企业近一年经审计的净资产 10%以上）；不涉及主体评级展望负面调整事项。

第七章 发行人资信状况

一、发行人主要银行授信情况

截至 2025 年 3 月末，发行人在各家商业银行的授信总额 486.19 亿元，实际提用 412.71 亿元，尚有 73.48 亿元授信额度未使用。截至目前，发行人均能按时或提前归还各项债务本金并足额支付利息，无不良信用记录。

图表 7-1 截至 2025 年 3 月末发行人银行授信表

单位：亿元

债权人	授信总额	已提用金额	未提用金额
常熟农村商业银行	0.90	0.90	-
工商银行吴中支行	82.84	74.12	8.72
工商银行吴中支行、交通银行吴中支行	2.10	2.10	-
工行吴中支行苏州银行吴中支行银团	7.00	7.00	-
光大银行姑苏支行	6.60	4.60	2.00
光大银行吴中支行	7.00	7.00	-
广发银行吴中支行	4.30	3.30	1.00
恒丰银行吴中支行	8.14	6.14	2.00
华夏银行吴中支行	5.70	5.70	-
华夏银行新区支行	0.10	0.10	-
建设银行、交通银行银团	8.50	8.50	-
建设银行苏州分行营业部	2.24	1.80	0.44
建设银行吴中支行	59.20	53.63	5.57
建设银行吴中支行、中国银行吴中支行	17.00	16.70	0.30
江南银行吴中支行	1.95	1.95	-
江苏苏州农村商业银行股份有限公司吴中支行	0.36	0.36	-
江苏银行金阊支行	1.60	1.60	-
江苏银行吴中支行	0.20	0.20	-

债权人	授信总额	已提用金额	未提用金额
江苏张家港农村商业银行股份有限公司苏州分行	3.17	3.17	-
江西银行吴中支行	0.20	0.20	-
江阴农商银行苏州分行	2.12	2.12	-
交通银行吴中支行	34.88	27.75	7.13
民生银行吴中支行	2.09	0.59	1.50
南京银行吴中支行	14.09	14.09	-
宁波银行东吴支行	2.00	1.80	0.20
宁波银行姑苏支行	3.10	3.10	-
宁波银行苏州分行	0.80	0.80	-
宁波银行吴中支行	9.80	8.90	0.90
宁波银行相城支行	1.98	1.98	-
农业银行吴中支行	29.98	26.07	3.91
农业银行吴中支行、交通银行吴中支行	19.50	17.85	1.65
浦发银行苏州分行营业部	1.90	1.90	-
浦发银行吴中支行	2.80	2.30	0.50
上海银行吴中支行	2.60	1.40	1.20
苏州农商银行吴中支行	4.01	3.35	0.66
苏州农商银行越溪支行	0.47	0.47	-
苏州银行吴中支行	18.91	15.01	3.90
苏州银行吴中支行、中国农业银行吴中支行	10.00	9.60	0.40
无锡农村商业银行苏州分行	2.82	2.28	0.55
兴业银行吴江支行	7.44	7.00	0.44
邮储银行干将支行	1.40	0.90	0.50
中国农业发展银行吴中支行	5.60	4.33	1.27
中国银行吴中支行	62.66	35.44	27.22
中信银行吴中支行	12.15	12.15	-
中行吴中支行、江苏银行吴中支行银团	12.00	10.47	1.53

债权人	授信总额	已提用金额	未提用金额
中行吴中支行、交通银行吴中支行银团	2.00	2.00	-
总计	486.19	412.71	73.48

二、发行人债务违约记录

截至本募集说明书签署日，发行人未发生重大债务违约情况；根据中国人民银行“企业信用报告”的相关记录，发行人母公司及下属子公司没有借款人逃废债信息，没有被起诉信息，没有借款人欠息信息，没有违规信息，没有不良负债信息，没有未结清信用证信息。

三、发行人直接融资工具偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行且在存续期的直接融资工具余额合计 190.20 亿元，存续期内发行人未出现延迟支付本金和利息的情况。

图表 7-2 截至募集说明书签署日发行人及其子公司直接债务融资工具存续情况

单位：亿元、年、%

序号	证券简称	发行规模	当前余额	起息日期	到期日期	票面利率
1	25 吴中经发 SCP011	3.00	3.00	2025/8/14	2026/5/11	1.69
2	25 吴发 F2	1.00	1.00	2025/6/20	2026/6/21	1.75
3	23 吴发 02	10.00	10.00	2023/6/27	2026/6/27	3.25
4	23 吴中经发 PPN003	6.00	6.00	2023/7/19	2026/7/19	3.35
5	25 吴中经发 SCP016	3.00	3.00	2025/11/4	2026/7/31	1.73
6	25 吴中经发 SCP017	2.50	2.50	2025/11/21	2026/8/18	1.70
7	23 吴发 03	6.00	6.00	2023/8/21	2026/8/21	3.00
5	26 吴中经发 SCP001	2.00	2.00	2026/1/23	2026/10/20	1.72
6	26 吴中经发 SCP002	2.00	2.00	2026/2/2	2026/10/30	1.70
7	26 吴中经发 SCP003	1.70	1.70	2026/2/5	2026/11/2	1.72
8	21 吴中经发债	6.00	6.00	2021/12/1	2026/12/1	3.90

9	26 吴中经发 SCP004	3.00	3.00	2026/3/9	2026/12/4	1.65
10	26 吴中经发 SCP005	3.00	3.00	2026/3/18	2026/12/11	1.63
11	23 吴中经发 PPN004	5.00	5.00	2023/12/12	2026/12/12	3.30
12	26 吴中经发 SCP008	3.00	3.00	2026/3/27	2026/12/22	1.62
13	23 吴中经发 PPN005	5.00	5.00	2023/12/25	2026/12/25	3.26
14	26 吴中经发 SCP009	3.00	3.00	2026/4/14	2027/1/8	1.53
15	26 吴中经发 SCP010	3.00	3.00	2026/4/17	2027/1/12	1.62
16	26 吴中经发 SCP011	3.00	3.00	2026/4/17	2027/1/12	1.63
17	24 吴中经发 PPN001	5.00	5.00	2024/2/21	2027/2/21	2.84
18	24 吴中经发 PPN002	5.00	5.00	2024/2/23	2027/2/23	2.83
19	24 吴中经发 MTN001	8.00	8.00	2024/5/8	2027/5/8	2.48
20	24 吴中经发 MTN002	8.00	8.00	2024/5/9	2027/5/9	2.48
21	24 吴中经发 MTN003	4.00	4.00	2024/6/7	2027/6/7	2.29
22	24 吴中经发 MTN004	5.00	5.00	2024/9/24	2027/9/24	2.28
23	25 吴中经发 MTN001	5.00	5.00	2025/3/7	2028/3/7	2.20
24	25 吴中经发 MTN002	5.00	5.00	2025/3/17	2028/3/17	2.33
25	25 吴中经发 MTN003	5.00	5.00	2025/3/24	2028/3/24	2.25
26	25 吴发 F1	10.00	10.00	2025/4/3	2028/4/3	2.21
27	25 吴发 G1	9.00	9.00	2025/8/11	2028/8/11	1.97
28	25 吴发 G2	10.00	10.00	2025/9/5	2028/9/5	2.09
29	25 吴发 Y1	10.00	10.00	2025/11/7	2028/11/7	2.22
30	25 吴发 F3	9.00	9.00	2025/11/20	2028/11/20	2.10
31	26 吴发 F1	1.00	1.00	2026/2/2	2029/2/2	2.08

32	25 吴中经发 MTN004	8.00	8.00	2025/7/18	2030/7/18	1.91
33	25 吴中经发 MTN005	6.00	6.00	2025/8/28	2030/8/28	2.08
34	26 吴中经发 MTN001	6.00	6.00	2026/2/6	2031/2/6	1.96
	合计	190.20	190.20			

第八章 发行人 2025 年 1-9 月基本情况

一、发行人 2025 年 1-9 月主营业务情况

2025年1-9月，发行人主营业务情况无重大变动，发行人主营业务收入来自于土地开发整理、工程项目建设、污水处理、供暖、房屋销售租赁业务等板块，其中工程项目建设及房屋销售为发行人主营业务收入的主要来源。发行人营业收入、营业成本、营业毛利润及营业毛利率情况见下表：

图表 8-1 发行人 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月主营业务收入情况

单位：万元、%

收入构成		2022 年度		2023 年度		2024 年度		2025 年 1-9 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现代市政服务业务	委托代建	156,600.09	39.62	109,361.89	19.03	70,601.93	8.32	69,439.63	24.41
	租金及相关业务	49,930.34	12.63	71,513.17	12.44	64,467.11	7.59	59,062.21	20.77
	污水处理	11,098.71	2.81	8,464.60	1.47	15,217.39	1.79	11,625.83	4.09
	物流业	8,796.43	2.23	7,548.19	1.31	5,769.12	0.68	3,272.17	1.15
	供电供汽	19,861.04	5.03	22,002.49	3.83	20,213.06	2.38	14,638.58	5.15
	酒店服务	4,516.06	1.14	7,004.61	1.22	3,991.75	0.47	4,099.11	1.44
	其他	3,352.53	0.85	12,321.56	2.14	429.76	0.05	4,926.68	1.73
	小计	254,155.20	64.31	238,216.52	41.45	180,690.11	21.28	167,064.21	58.74
房地产（安置房）开发	安置房	28,779.98	7.28	285,097.75	49.61	611,933.75	72.07	78,538.30	27.61
	住宅用房	58,383.23	14.77	22.00	0.00	2,800.87	0.33	0.00	-
	小计	87,163.21	22.05	285,119.75	49.61	614,734.62	72.40	78,538.30	27.61
园区项目建设		53,910.77	13.64	51,378.64	8.94	53,622.47	6.32	38,815.98	13.65
合计		395,229.18	100.00	574,714.91	100.00	849,047.20	100.00	284,418.49	100.00

2025年1-9月，发行人实现主营业务收入284,418.49万元，其中，现代市政服务业务收入167,064.21万元，占比58.74%；房地产（安置房）开发收入78,538.30万元，占比27.61%；园区项目建设收入38,815.98万元，占比13.65%。2025年1-9月，发行人营业收入较2024年1-9月减少366,436.81万元，降幅50.30%，主要系当期安置房销售收入较去年同期大幅减少。

图表 8-2 发行人 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月主营业务成本情况

单位：万元、%

成本构成		2022 年度		2023 年度		2024 年度		2025 年 1-9 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现代市政服务业务	委托代建	136,314.84	40.41	95,098.89	18.00	62,609.08	7.78	60,709.13	23.94
	租金及相关业务	61,825.13	18.33	74,084.24	14.03	68,325.12	8.49	55,051.60	21.71
	污水处理	9,722.92	2.88	7,814.65	1.48	13,833.24	1.72	10,206.44	4.03
	物流业	7,712.39	2.29	7,273.85	1.38	5,873.07	0.73	3,216.49	1.27
	供电供气	18,282.62	5.42	19,828.98	3.75	18,319.11	2.28	13,148.30	5.19
	酒店服务	2,157.22	0.64	2,851.16	0.54	1,943.39	0.24	1,321.00	0.52
	其他	2,985.96	0.89	9,539.31	1.81	415.27	0.05	1,814.75	0.72
	小计	239,001.08	70.85	216,491.08	40.98	171,318.27	21.28	145,467.71	57.38
房地产（安置房）开发	安置房	25,026.07	7.42	267,058.01	50.56	585,528.90	72.72	74,316.11	29.31
	住宅用房	26,442.31	7.84	-	-	1,751.16	0.22	-	-
	小计	51,468.38	15.26	267,058.01	50.56	587,280.06	72.93	74,316.11	29.31
园区项目建设	46,878.93	13.90	44,677.08	8.46	46,628.24	5.79	33,753.03	13.31	
合计	337,348.39	100.00	528,226.17	100.00	805,226.57	100.00	253,536.85	100.00	

2025年1-9月，发行人实现主营业务成本253,536.85万元，其中，现代市政服务业务成本145,467.71万元，占比57.38%；房地产（安置房）开发成本74,316.11万元，占比29.31%；园区项目建设成本33,753.03万元，占比13.31%。2025年1-9月，发行人营业成本较去年同期减少364,907.87万元，降幅56.64%，主要系当期安置房销售较去年同期大幅减少，与营业收入降幅变化一致。

图表 8-3 发行人 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月主营业务毛利润情况

单位：万元、%

毛利构成		2022 年度		2023 年度		2024 年度		2025 年 1-9 月	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现代市政服务业务	委托代建	20,285.25	35.05	14,263.00	30.68	7,992.85	18.24	8,730.50	28.27
	租金及相关业务	-11,894.79	-20.55	-2,571.07	-5.53	-3,858.01	-8.80	4,010.61	12.99
	污水处理	1,375.79	2.38	649.95	1.40	1,384.15	3.16	1,419.39	4.60
	物流业	1,084.04	1.87	274.34	0.59	-103.95	-0.24	55.68	0.18
	供电供汽	1,578.42	2.73	2,173.51	4.68	1,893.95	4.32	1,490.27	4.83
	酒店服务	2,358.84	4.08	4,153.46	8.93	2,048.36	4.67	2,778.11	9.00
	其他	366.57	0.63	2,782.25	5.98	14.49	0.03	3,111.93	10.08
	小计	15,154.12	26.18	21,725.44	46.73	9,371.84	21.39	21,596.50	69.93
房地产（安置房）开发	安置房	3,753.91	6.49	18,039.74	38.80	26,404.85	60.26	4,222.19	13.67
	住宅用房	31,940.92	55.18	22.00	0.05	1,049.71	2.40	0.00	-
	小计	35,694.83	61.67	18,061.74	38.85	27,454.56	62.65	4,222.19	13.67
园区项目建设		7,031.84	12.15	6,701.56	14.42	6,994.23	15.96	5,062.95	16.39
合计		57,880.79	100.00	46,488.74	100.00	43,820.63	100.00	30,881.64	100.00

2025年1-9月，发行人实现营业毛利润30,881.64万元，其中，发行人现代市政服务业务实现毛利润21,596.50万元，占比69.93%；房地产（安置房）开发实现毛利润4,222.19万元，占比13.67%；园区项目建设实现毛利润5,062.95万元，占比16.39%。

图表 8-4 发行人 2022-2024 年及 2025 年 1-9 月主营业务毛利率情况

单位：%

毛利率构成		2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
现代市政服务	委托代建	12.95	13.04	11.32	12.57
	租金及相关业务	-23.82	-3.60	-5.98	6.79
	污水处理	12.40	7.68	9.10	12.21
	物流业	12.32	3.63	-1.80	1.70
	供电供汽	7.95	9.88	9.37	10.18
	酒店服务	52.23	59.30	51.31	67.77
	其他	10.93	22.58	3.37	63.16
	小计	5.96	9.12	5.19	12.93
房产开发 (安置房)	安置房	13.04	6.33	4.31	5.38
	住宅用房	54.71	100	37.48	0.00
	小计	40.95	6.33	4.47	5.38
园区项目建设		13.04	13.04	13.04	13.04
合计		14.64	8.09	5.16	10.86

2025年1-9月，发行人营业毛利率为10.86%，其中现代市政服务业务实现毛利率12.93%；房地产（安置房）开发实现毛利率5.38%；园区项目建设实现毛利率13.04%。总体来看，2025年1-9月，发行人主营业务毛利率较去年同期有所上升。

二、发行人 2025 年 1-9 月财务情况

（一）会计政策变更情况

2025年1-9月，发行人会计报表编制基础未发生变更、发行人财务数据未进行追溯调整或重述；发行人财务报表未经审计；发行人会计师事务所未发生变更。

（二）发行人2025年1-9月合并报表范围变化情况

2025年9月末，纳入发行人合并范围的子公司较上期末增加1家。情况如下表所示：

图表8-5 发行人2025年1-9月纳入合并范围子公司变动情况

单位：万元、%

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所占比例	控股性质	是否合并	变动情况
1	苏州越来溪资产运营有限公司	2024.7.23	10.00	100.00	间接	是	增加

(三) 发行人2025年1-9月财务情况

图表8-6 发行人2022-2024年及2025年9月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
货币资金	412,759.47	307,375.43	327,134.39	458,051.91
应收票据	59.61	269	-	-
应收账款	1,102,795.69	989,924.78	437,169.41	218,579.00
其他应收款	518,933.69	399,499.44	320,926.27	287,131.42
预付款项	6,600.68	2,687.00	3,279.05	2,529.93
存货	5,037,585.24	5,022,274.86	5,117,132.81	5,034,281.90
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	39,129.41	27,662.92	24,750.46	18,859.86
流动资产合计	7,117,863.79	6,749,693.43	6,230,392.39	6,019,434.02
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	290,865.31	271,996.34	268,394.88	153,640.60
其他权益工具投资	78,045.31	78,045.31	75,561.01	71,406.41
其他非流动金融资产	1.01	245.91	245.91	245.91
投资性房地产	1,392,835.62	1,422,851.14	1,309,021.90	1,118,677.58
固定资产	114,561.08	99,096.95	82,730.36	65,552.21

在建工程	194,106.80	185,103.77	266,862.30	213,526.50
无形资产	6,361.33	6,577.56	7,436.23	5,624.89
使用权资产	9,970.16	-	-	-
长期待摊费用	5,108.12	5,466.67	5,766.54	5,869.35
递延所得税资产	5,987.51	5,782.30	6,332.33	7,323.40
其他非流动资产	94,331.12	94,331.12	96,412.29	147,107.99
非流动资产总计	2,192,173.37	2,169,497.05	2,118,763.75	1,788,974.83
资产总计	9,310,037.16	8,919,190.49	8,349,156.14	7,808,408.85
短期借款	1,019,754.41	766,493.73	595,568.54	567,108.66
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	2,633.00	5,000.00	180,643.00
应付账款	459,893.81	570,718.08	406,758.21	99,595.91
预收账款	9,175.46	3,959.21	4,461.96	4,968.41
合同负债	1,634.15	1,634.15	1,601.38	1,406.72
应付职工薪酬	948.54	1,076.38	1,232.51	772.09
应交税费	11,550.96	21,350.23	24,263.33	21,054.37
其他应付款	761,481.30	468,505.20	197,392.50	378,589.73
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,199,918.77	1,231,169.12	839,417.39	711,991.33
其他流动负债	266,827.94	383,327.19	351,827.71	285,443.80
流动负债合计	3,731,185.34	3,450,866.29	2,427,523.53	2,251,574.00
长期借款	2,206,564.88	2,241,383.61	2,185,061.32	1,754,230.32
应付债券	1,101,146.70	952,864.53	1,488,036.83	1,589,264.34
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	44,878.62	49,942.20	22,321.06	571.43
专项应付款	-	-	-	-
递延收益	29,714.63	30,917.15	30,822.77	31,428.85

其他非流动负债	-	-	850	566.68
非流动负债合计	3,382,304.84	3,275,107.50	3,727,091.98	3,376,061.62
负债合计	7,113,490.18	6,725,973.78	6,154,615.51	5,627,635.61
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,486,217.05	1,486,217.05	1,491,152.16	1,491,152.16
其他综合收益	-8,167.46	-8,167.46	-9,108.70	-12,396.73
盈余公积	18,594.79	18,594.79	18,178.57	16,892.93
未分配利润	146,060.73	143,324.32	133,880.14	124,651.53
归属于母公司所有者权益合计	2,142,705.11	2,139,968.70	2,134,102.17	2,120,299.90
少数股东权益	53,841.86	53,248.00	60,438.46	60,473.34
所有者权益合计	2,196,546.97	2,193,216.70	2,194,540.63	2,180,773.24
负债和所有者权益总计	9,310,037.16	8,919,190.49	8,349,156.14	7,808,408.85

图表8-7 发行人2022-2024年度及2025年1-9月合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	284,418.49	849,047.20	574,714.91	395,229.18
其中：营业收入	284,418.49	849,047.20	574,714.91	395,229.18
二、营业总成本	279,401.33	841,821.48	559,584.14	374,866.06
其中：营业成本	253,536.85	805,226.57	528,226.17	337,348.39
税金及附加	6,221.73	10,868.47	6,384.73	11,494.18
销售费用	2,286.62	1,653.98	1,973.09	2,248.61
管理费用	15,260.80	20,100.87	19,732.85	18,944.85
研发费用	-	556.32	599.12	547.65
财务费用	2,095.33	3,415.27	2,668.19	4,282.38

其中：利息费用	4,571.21	5,551.40	6,839.94	6,622.72
利息收入	1,482.71	3,936.37	4,365.58	2,484.67
其他收益	1,442.10	4,801.08	6,470.82	6,596.47
投资收益(损失以“-”号填列)	1,519.47	2,922.91	766.52	-2,552.77
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-92.00	-440.29	-199.39	-404.76
资产处置收益	-	4.01	24.11	307.43
三、营业利润	7,886.73	14,513.44	22,192.83	24,309.48
加：营业外收入	2,381.16	9,449.53	2,748.84	126.22
减：营业外支出	179.13	400.38	118.39	361.8
四、利润总额	10,088.76	23,562.59	24,823.28	24,073.89
减：所得税费用	4,710.99	9,410.23	11,119.21	11,595.66
五、净利润	5,377.77	14,152.36	13,704.07	12,478.23

图表8-8 发行人2022-2024年度及2025年1-9月合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	196,819.20	345,387.52	429,479.61	406,657.05
收到的税费返还	-	0.11	10,186.34	24,189.75
收到其他与经营活动有关的现金	234,563.45	277,313.11	75,209.35	61,664.89
经营活动现金流入小计	431,382.66	622,700.74	514,875.30	492,511.69
购买商品、接受劳务支付的现金	335,960.23	387,442.60	622,360.39	349,712.01
支付给职工以及为职工支付的现金	18,690.67	24,195.01	24,825.62	24,088.18
支付的各项税费	23,624.12	69,616.70	36,624.60	19,172.87
支付其他与经营活动有关的现金	7,507.08	20,700.14	50,686.98	206,184.48

经营活动现金流出小计	385,782.10	501,954.45	734,497.58	599,157.54
经营活动产生的现金流量净额	45,600.56	120,746.29	-219,622.28	-106,645.85
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	343.9	300	1,000.00	5,832.19
取得投资收益收到的现金	1545.76	1,750.90	13,483.20	1,165.77
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	4.99	-	14.95	487.09
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,200.00	1,500.00	3,598.94
投资活动现金流入小计	1894.65	3,250.90	15,998.15	11,083.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	72135.9	82,638.10	151,009.83	68,033.11
投资支付的现金	42364.26	1,692.00	24,323.00	40,595.19
支付其他与投资活动有关的现金	-	64.25	-	3,000.00
投资活动现金流出小计	114500.16	84,394.35	175,332.83	111,628.30
投资活动产生的现金流量净额	-112605.52	-81,143.44	-159,334.69	-100,544.31
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	2,532,958.79	2,419,404.07	2,420,834.70	2,381,810.62
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	52,136.67	372.59
筹资活动现金流入小计	2,532,958.79	2,419,404.07	2,472,971.37	2,382,183.21
偿还债务所支付的现金	2,211,706.43	2,237,820.78	1,857,489.26	1,963,754.42
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	146,483.64	213,185.47	214,641.12	206,910.60
支付其他与筹资活动有关的现金	-	15,421.28	7,791.96	116,970.04
筹资活动现金流出小计	2,358,190.07	2,466,427.54	2,079,922.34	2,287,635.07
筹资活动产生的现金流量净额	174,768.72	-47,023.47	393,049.03	94,548.14

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	107,763.77	-7,420.63	14,092.06	-112,642.02
加：年初现金及现金等价物余额	301,570.36	308,990.98	294,898.93	407,540.95
六、年末现金及现金等价物余额	409,334.12	301,570.36	308,990.98	294,898.93

图表8-9 发行人2022-2024年及2025年9月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
货币资金	90,110.36	126,330.95	95,892.39	103,260.59
其他应收款	4,072,110.24	3,761,669.50	3,582,069.08	3,651,399.24
预付款项	162.97	158.49	-	-
应收账款	702.76	731.25	175.98	2.94
存货	1,055,040.42	936,258.07	780,552.05	704,708.31
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	2,749.03	2,562.22	2,347.24	1,816.34
流动资产合计	5,220,875.77	4,827,710.48	4,461,036.75	4,461,187.43
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他权益工具投资	61,951.00	61,951.00	59,466.70	55,512.10
长期股权投资	1,060,931.07	1,046,004.21	1,034,932.98	1,020,168.50
投资性房地产	48,200.05	49,525.40	51,292.52	53,059.64
固定资产	5,649.25	5,780.78	5,965.39	6,234.17
无形资产	1,736.44	1,775.80	1,828.28	1,880.77
递延所得税资产	2,679.94	2,679.94	3,301.01	4,289.70
其他非流动资产	3,604.89	4,170.28	5,831.31	5,619.05
非流动资产总计	1,184,752.64	1,171,887.40	1,162,618.20	1,146,763.93
资产总计	6,405,628.41	5,999,597.88	5,623,654.94	5,607,951.36

短期借款	192,509.37	194,231.45	155,068.21	229,824.94
应付票据及应付账款	134.54	283.94	316.1	26.13
预收账款	35.41	144.07	51.22	41.23
应付职工薪酬	-	73.18	89.96	126.37
应交税费	293.54	238.07	332.43	249.84
其他应付款	1,930,747.15	1,360,362.79	847,664.35	754,897.29
一年内到期的非流动负债	786,211.98	908,451.59	629,287.01	576,410.12
其他流动负债	266,827.94	383,187.09	322,850.19	261,642.29
流动负债合计	3,176,759.94	2,846,972.18	1,955,659.47	1,823,218.21
长期借款	87,782.67	166,055.29	148,077.82	176,300.96
应付债券	1,101,146.70	952,864.53	1,488,036.83	1,589,264.34
非流动负债合计	1,188,929.37	1,118,919.82	1,636,114.65	1,765,565.30
负债合计	4,365,689.31	3,965,892.00	3,591,774.11	3,588,783.52
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,489,888.92	1,489,888.92	1,489,931.04	1,489,931.04
其他综合收益	-7,761.14	-7,761.14	-9,553.08	-12,521.68
盈余公积	18,594.79	18,594.79	18,178.57	16,892.93
未分配利润	39,216.53	32,983.31	33,324.30	24,865.55
所有者权益合计	2,039,939.10	2,033,705.88	2,031,880.83	2,019,167.85
负债和所有者权益总计	6,405,628.41	5,999,597.88	5,623,654.94	5,607,951.36

图表8-10 发行人2022-2024年度及2025年1-9月母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	3,294.98	10,963.34	64,867.59	65,794.92
减：营业成本	3,386.53	10,053.43	56,326.79	57,316.13
税金及附加	215.89	308.38	318.36	618.55

管理费用	3,251.21	4,309.15	4,478.02	4,770.78
财务费用	-475.82	-1,376.70	2,326.66	2,493.62
加：其他收益	30.27	15.35	10.93	17.13
投资收益(损失以“-”号填列)	11,362.05	6,688.48	11,741.81	31,393.29
信用减值损失	-	-	0.15	-0.15
资产处置收益	-	-	-	278.25
二、营业利润	8,309.50	4,372.92	13,170.66	32,284.34
加：营业外收入	1.48	-	-	-
减：营业外支出	30.26	86.03	0.15	50.15
三、利润总额	8,280.72	4,286.88	13,170.51	32,234.19
减：所得税费用	-	124.64	314.13	236
四、净利润	8,280.72	4,162.24	12,856.38	31,998.19

图8-11 发行人2022-2024年度及2025年1-9月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,894.76	12,852.69	66,500.22	67,778.21
收到的税费返还	-	-	-	218.59
收到其他与经营活动有关的现金	205,389.26	2,260,956.58	2,148,991.73	433,194.76
经营活动现金流入小计	207,284.02	2,273,809.27	2,215,491.95	501,191.56
购买商品、接受劳务支付的现金	4,387.52	2,488.32	4,346.45	62,814.44
支付给职工以及为职工支付的现金	1,280.89	1,621.07	1,648.84	1,676.66
支付的各项税费	323.83	1,055.54	822.48	1,559.27
支付其他与经营活动有关的现金	4,440.60	2,041,715.94	2,014,167.20	281,689.97
经营活动现金流出小计	10,432.84	2,046,880.87	2,020,984.97	347,740.34
经营活动产生的现金流量净额	196,851.18	226,928.41	194,506.98	153,451.22

二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	300	-	240
取得投资收益收到的现金	11,362.05	9,760.54	13,180.00	34,570.92
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	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	11,362.05	10,060.54	13,180.00	34,810.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30.58	89.68	34.6	113.7
投资支付的现金	14926.86	13,213.07	15,415.00	39,286.90
投资活动现金流出小计	14957.44	13,302.75	15,449.60	39,400.60
投资活动产生的现金流量净额	-3595.39	-3,242.21	-2,269.60	-4,589.68
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	1,059,450.00	1,207,100.00	1,235,400.00	1,361,100.00
筹资活动现金流入小计	1,059,450.00	1,207,100.00	1,235,400.00	1,361,100.00
偿还债务所支付的现金	1,226,055.00	1,302,195.23	1,323,599.00	1,389,084.33
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	62,871.39	95,899.87	103,610.36	120,515.93
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,208.21	7,791.96	5,396.79
筹资活动现金流出小计	1,288,926.39	1,400,303.30	1,435,001.32	1,514,997.05
筹资活动产生的现金流量净额	-229,476.39	-193,203.30	-199,601.32	-153,897.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-36,220.59	30,482.89	-7,363.94	-5,035.52
加：年初现金及现金等价物余额	126,328.01	95,845.12	103,209.07	108,091.68
六、年末现金及现金等价物余额	90,107.42	126,328.01	95,845.12	103,056.17

图8-12 发行人2025年9月末重要财务数据及指标情况

单位：万元

科目	2025年9月末	2024年末	变化率
资产总额	9,310,037.16	8,919,190.49	4.38%
负债总额	7,113,490.18	6,725,973.78	5.76%
所有者权益	2,196,546.97	2,193,216.7	0.15%
资产负债率	76.41%	75.41%	-
科目	2025年1-9月	2024年1-9月	变化率
营业收入	284,418.49	650,855.3	-56.30%
营业成本	279,401.33	644,309.2	-56.64%
营业利润	7,886.73	12,443.91	-36.62%
净利润	5,377.77	6,196.66	-13.22%
经营性现金流净额	45,600.56	-18,548.4	345.85%

图8-13 发行人2025年9月末合并资产负债表科目重大变动分析

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	变化率	变动原因
货币资金	412,759.47	307,375.43	34.29%	主要系当期银行存款的增加
应收票据	59.61	269.00	-77.84%	主要系应收银行承兑汇票到期兑付后的减少
预付款项	6,600.68	2,687.00	145.65%	主要系随着项目推进，预付工程款增加
其他流动资产	39,129.41	27,662.92	41.45%	主要系当期待抵扣增值税进项税额的增加
其他非流动金融资产	1.01	245.91	-99.59%	主要系权益工具投资的减少
应付票据	0	2,633.00	-100.00%	主要系应付银行承兑汇票的减少
预收款项	9,175.46	3,959.21	131.75%	主要系当期预收租贷款增加
应交税费	11,550.96	21,350.23	-45.90%	主要系当期应交企业所得税减少
其他应付款	761,481.30	468,505.20	62.53%	主要系与国控公司和苏州吴中经济开发区财政分局的往来款增加

图表8-14 发行人2025年1-9月合并利润表科目重大变动分析

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年1-9月	变化率	变动原因
营业总收入	284,418.49	650,855.3	-56.30%	主要系2024年上半年市场化安置房开票确认了收入，而2025年当期安置房销售较去年同期大幅减少
营业总成本	279,401.33	644,309.2	-56.64%	主要系2024年上半年市场化安置房开票确认了成本，而2025年当期安置房销售较去年同期大幅减少，与营业总收入降幅变化一致
其中：营业成本	253,536.85	617,882	-58.97%	主要系2024年上半年市场化安置房开票确认了成本，而2025年当期安置房销售较去年同期大幅减少，与营业总收入降幅变化一致
其他收益	1,442.1	2,179.04	-33.82%	主要系收到的与企业日常活动相关的政府补助减少
投资收益	1,519.47	1,019.37	49.06%	主要系持有至到期投资在持有期间的投资收益的增加
营业外支出	179.13	816.91	-78.07%	主要系当期罚款及捐赠支出的减少
所得税费用	4,710.99	7,880.82	-40.22%	主要系当期所得税费用的减少

图表8-15 发行人2025年1-9月合并现金流量表科目重大变动分析

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年1-9月	变化率	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	196,819.2	164,810.67	19.42%	主要系正常业务回款增加
支付的各项税费	23,624.12	58,467.36	-59.59%	主要系以前地产项目开发清算减少所致
支付其他与经营活动有关的现金	7,507.08	11,424.83	-34.29%	主要系其他经营支付减少所致
经营活动产生的现金流量净额	45,600.56	-18,548.4	345.85%	主要系本期销售商品、提供劳务收

				到的现金较上期大幅增加所致
取得投资收益收到的现金	1,545.76	1,040	48.63%	主要系较去年同期有获得的投资分红款有所增加所致
投资支付的现金	42,364.26	1,692	2403.80%	主要系对外投资的增加
偿还债务支付的现金	2,211,706.43	1,522,912.56	45.23%	主要系较去年同期到期债务有所增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	174,768.72	139,847.9	24.97%	主要系本期偿还债务所支付的现金较上期大幅增加所致

(四) 截至2025年9月末受限资产情况

截止2025年9月末，发行人受限资产情况如下：

图表8-16 发行人截至2025年9月末受限资产表

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	55,555.77	保证金、贷款监管户、公积金专用账户等
在建工程	20,589.00	长期借款中的抵押借款（房地产抵押）
投资性房地产	717,761.88	抵押
合计	793,906.65	-

(五) 截至2025年9月末对外担保情况

截至2025年9月末，发行人对外担保情况如下：

图表8-17 截至2025年9月末对外担保情况表

单位：万元

被担保人	与本公司关系	担保余额	担保期限
苏州吾佳科技发展有限公司	关联方	27,850.00	2023.9.27-2026.9.26
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业（有限合伙）	关联方	9,458.40	2020.08.14-2027.02.13
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业（有限合伙）	关联方	12,752.59	2021.02.03-2027.07.20
苏州市尹山湖集团物业管理有限公司	非关联方	300	2021.3.26-2039.3.25

苏州市尹山湖集团物业管理有限公司	非关联方	180	2021.5.8-2039.3.25
苏州市尹山湖集团物业管理有限公司	非关联方	300	2021.7.1-2039.3.25
苏州吴中国太发展有限公司	关联方	8,400.00	2025.9.17-2027.6.17
合 计		59,240.99	

三、发行人 2025 年 1-9 月资信情况

(一) 银行授信情况

截至2025年9月末，发行人在各家银行共获得综合授信额度498.72亿元，其中已使用的授信额度422.63亿元，尚未使用授信额度76.18亿元，详见下表：

图表8-18 截至2025年9月末授信情况表

单位：万元

债权人	授信总额	已支用额度	未支用额度
渤海银行苏州分行	20,000.00	20,000.00	-
常熟农村商业银行	9,000.00	9,000.00	-
工商银行吴中支行	818,600.00	801,400.00	17,200.00
工商银行吴中支行、交通银行吴中支行	21,000.00	21,000.00	-
工行吴中支行苏州银行吴中支行银团	70,000.00	70,000.00	-
光大银行姑苏支行	30,000.00	30,000.00	-
光大银行吴中支行	85,000.00	85,000.00	-
广发银行吴中支行	42,000.00	42,000.00	-
恒丰银行吴中支行	54,700.00	54,700.00	-
华夏银行苏州分行	1,500.00	1,500.00	-
华夏银行吴中支行	78,200.00	68,200.00	10,000
华夏银行新区支行	1,000.00	1,000.00	-
建设银行、交通银行银团	85,000.00	85,000.00	-
建设银行苏州分行营业部	22,400.00	18,000.00	4,400.00
建设银行吴中支行	587,000.00	496,300.00	90,700.00

建设银行吴中支行、中国银行吴中支行	170,000.00	167,000.00	3,000.00
江南银行吴中支行	19,490.00	19,490.00	-
江苏苏州农商银行吴中支行	3,600.00	3,600.00	-
江苏银行金阊支行	21,000.00	21,000.00	-
江苏银行吴中支行	40,600.00	2,000.00	38,600.00
江苏张家港农村商业银行苏州分行	31,695.00	31,695.00	-
江西银行吴中支行	2,000.00	2,000.00	-
江阴农商银行苏州分行	22,200.00	22,200.00	-
交通银行吴中支行	320,800.00	309,500.00	11,300.00
民生银行吴中支行	25,900.00	5,900.00	20,000.00
南京银行吴中支行	141,900.00	141,900.00	-
宁波银行东吴支行	23,000.00	23,000.00	-
宁波银行姑苏支行	34,100.00	34,100.00	-
宁波银行吴中支行	80,000.00	80,000.00	-
宁波银行相城支行	19,800.00	19,800.00	-
农业银行吴中支行	422,300.00	267,300.00	155,100.00
农业银行吴中支行、交通银行吴中支行	195,000.00	178,500.00	16,500.00
浦发银行姑苏支行	3,000.00	3,000.00	-
浦发银行苏州分行	19,000.00	19,000.00	-
浦发银行吴中支行	20,000.00	20,000.00	-
上海银行吴中支行	16,000.00	16,000.00	-
苏州农商银行吴中支行	46,700.00	33,500.00	13,200.00
苏州农商银行越溪支行	4,700.00	4,700.00	-
苏州银行吴中支行	177,100.00	148,100.00	29,000.00
苏州银行吴中支行、中国农业银行吴中支行	100,000.00	96,000.00	4,000.00
无锡农村商业银行苏州分行	28,200.00	22,750.00	5,450.00
兴业银行吴江支行	74,400.00	70,000.00	4,400.00

邮储银行干将支行	14,500.00	14,500.00	-
浙商银行吴中支行	3,000.00	3,000.00	-
中国农业发展银行吴中支行	56,000.00	43,297.00	12,703.00
中国银行吴中支行	644,400.00	333,400.00	311,000.00
中信银行吴中支行	141,500.00	141,500.00	-
中行吴中支行、江苏银行吴中支行银团	120,000.00	104,700.00	15,300.00
中行吴中支行、交通银行吴中支行银团	20,000.00	20,000.00	-
总计	4,987,285.00	4,225,532.00	761,753.00

（二）债务违约记录

经中国人民银行征信系统查询，发行人及下属子公司2025年1-9月不存在债务违约记录，发行人2025年1-9月贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。发行人良好的还贷记录以及高信用等级表明发行人具有较强的间接融资能力。

四、其他需要说明的重要事项

2025年1-9月，发行人营业收入284,418.49万元，较去年同期减少366,436.81万元，下降56.30%，主要为当期安置房收入较去年同期大幅减少。

除上述情况外，发行人2025年度经营情况、财务情况、资信情况未发生重大不利变化，未发生法律重大事项，2025年度发行人未发生其他需披露的重大事项。

第九章 本期债务融资工具信用增进情况

本期债务融资工具不设担保及其他信用增进措施。

第十章 税项

本期债务融资工具的投资者应遵守我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、法规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、法规发生变更，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务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循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。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内（以下简称境内）销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称应税交易），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。在中华人民共和国境内发生销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

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 日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他

全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。但对债务融资工具在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

第十一章 信息披露安排

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，公司将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件对于信息披露管理制度的相关规定，通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所等信息披露服务平台向全国银行间债券市场披露下列有关信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、发行人信息披露机制

为规范在银行间市场发行债务融资工具的信息披露行为，加强公司信息披露事务管理，保护投资者合法权益，促进公司依法合规运作，发行人根据《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》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关法律法规，制定了《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。

公司《信息披露管理制度》由公司董事会负责解释和修订，经公司董事会审议通过后实施。财务部是公司信息披露事务管理部门。本管理制度已提交公司董事会审议通过后实施，并按照交易商协会相关信息披露规则予以披露。发行人已公告了《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》和信息披露事务负责人具体信息，信息披露事务负责人信息如下：

姓名：沈建男

职务：财务负责人

电话：0512-66565118

传真：0512-66563828

电子邮件：459144092@qq.com

联系地址：江苏省苏州市越溪苏街111号

发行人按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，总经理是信息披露工作的第一责任人，财务负责人沈建男为信息披露事务负责人，负责管理公司信息披露事务。资金运营部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作，确保真实、准确、完整、及时的进行信息披露，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

发行人已披露《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，信息披露事务负责人负责公司信息披露事务。

二、信息披露安排

发行人将严格根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行发行及存续期的信息披露。披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间，信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

（一）发行文件的信息披露

公司在本期超短期融资券发行日至少1个工作日前，通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

- 1、江苏省吴中经济技术发展集团有限公司2026年第十二期超短期融资券募集说明书；
- 2、江苏省吴中经济技术发展集团有限公司2026年第十二期超短期融资券法律意见书；
- 3、江苏省吴中经济技术发展集团有限公司近三年经审计的合并及母公司财务报告及最近一期未经审计的合并及母公司财务报表；
- 4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）存续期内定期报告的信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期超短期融资券存续期内，通过交易商协会认可的网站披露以下信息：

- 1、在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- 2、在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；
- 3、在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；
- 4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

（三）本期债务融资工具存续期内重大事项披露安排

公司在本期债务融资工具存续期间，向市场披露可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项，包括但不限于：

- 1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人（如有）、信用评级机构；

4、企业1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、企业发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、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；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(四) 存续期支付利息和兑付本金等事项的信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期超短期融资券存续期内，通过交易商协会认可的网站披露以下信息：

1、企业应当至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

2、债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

3、债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

4、债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

第十二章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

(一)【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人产生效力。

二、会议权限与议案

(一)【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二)【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一)【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式:

机构名称: 上海银行股份有限公司

联络人姓名: 范文雨

联系方式: 021-31915576

联系地址: 上海市黄浦区中山南路 688 号

邮箱: fanwyl@bosc.cn

召集人负责组织召开持有人会议, 征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见, 履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的, 应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议; 未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的, 也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

(二)【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的, 以下主体可以自行召集持有人会议, 履行召集人的职责:

1、发行人;

2、出现本节第(三)(四)所约定情形的, 单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人;

3、出现本节第(五)所约定情形的, 单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人。

(三)【强制召开情形】在债务融资工具存续期间, 出现以下情形之一的, 召集人应当召集持有人会议:

1. 发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息;

2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照;

3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行

表决；

- 4.单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四)【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

- 1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
- 2.发行人（及合并范围内子公司）发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
- 3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；
- 4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；
- 5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；
- 6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；
- 7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；
- 8.发行人进行重大债务重组；
- 9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件。

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五)【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

(六) 【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的,应当将书面提议发送至 huyouyan@oamail.jsbchina.cn 或寄送至南京市秦淮区中华路 26 号胡幽妍处(联系电话 025-58587591、联系地址:南京市秦淮区中华路 26 号)或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”(以下简称“系统”)或以其他提议方式发送给召集人。

(七) 【配合义务】发行人或者增进机构发生本节(三)(四)所约定召开情形的,应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

(一) 【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告(以下简称“召开公告”)。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

(二) 【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通,并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的,应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的,可以向召集人获取。

(三) 【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的,应当披露公告,但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) 【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案,或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并,形成最终议案,并提交持有人会议审

议。

(五) 【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的, 召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要, 说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的, 视为已披露最终议案概要。

(六) 【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外, 在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认, 并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的, 不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方(以下简称“承继方”)、增进机构(如有)等相关方应当配合召集人召集持有人会议, 并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人(如有)不是召集人的, 应当列席持有人会议, 及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

(八) 【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的, 召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下, 并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决, 缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权2/3以上, 且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过后, 合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形, 但召集人拟缩短持有人会议召集程序的, 需向本

次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案,与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上,且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

会议程序缩短的,召集人应当提供线上参会的渠道及方式,并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九)【会议的取消】召开公告发布后,持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止,召开事由消除或不可抗力等情形,召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的,应当发布会议取消公告,说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一)【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权,所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决,其所持有的表决权计入总表决权。

(二)【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的,应当主动以书面形式向召集人表明关联关系,除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外,发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括:

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人;
2. 发行人或承继方合并范围内子公司;
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构;
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三)【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过1/2,会议方可生效。

(四)【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决,不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当

不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

(五)【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册,核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票,无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的,视为该持有人放弃投票权,其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六)【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外,持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过1/2通过;针对特别议案的决议,应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上,且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利,导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的,具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中,明确上述表决机制的设置情况。

(七)【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八)【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案(□和其他议案)的表决,应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见,召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理,遵守交易商协会的相关自律规则。

(九)【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将个会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一)【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二)【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加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，损害他人合法权益。

(三)【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四)【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

(五)【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) 【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七) 【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

第十四章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、

投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后,可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的,方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案,可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日(含当日)至持有人递交同意回执截止日(含当日)的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前(含当日)将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的,持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前,单独或合计持有超过1/3本期债务融资工具余额的持有人,书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的,本次同意征集终结,发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的,持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定,另行召集持有人会议。

(三) 同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决,其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具,否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的,相关方应承担相应法律责

任。

3. 发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4. 除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过1/2的持有人同意，本次同意征集方可生效。

5. 因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决方案的同意征集公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(四) 同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的5个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少2名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

(五) 同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

(六) 同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

(七) 其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十五章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
2. 因发行人触发本募集说明书中相关条约的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议（如有）约定授权受托管理人（如有）代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人(如有)

协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款,包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的,并变更相应登记要素的,应按照以下流程执行:

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议,按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后,发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

八、不可抗力

(一)不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后,由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况,致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二)不可抗力包括但不限于以下情况:

- 1.自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等;
- 2.国际、国内金融市场风险事故的发生;交易系统或交易场所无法正常工作;
- 3.社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三)不可抗力事件的应对措施

1.不可抗力发生时,发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方,并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2.发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商,决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议,由各方协商解决。协商不成的,由发行人住所地法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章 发行的有关机构

一、发行人

名称：江苏省吴中经济技术发展集团有限公司
地址：苏州市吴中经济开发区越溪街道苏街 111 号
法定代表人：李强
联系人：沈建男
电话：0512-66565119
传真：0512-66565126

二、主承销商/簿记管理人

名称：上海银行股份有限公司
地址：上海市黄浦区中山南路 688 号
法定代表人：顾建忠
联系人：范文雨
电话：021-31915576
传真：021-68476111

三、本期债务融资工具存续期管理机构

名称：上海银行股份有限公司
地址：上海市黄浦区中山南路 688 号
法定代表人：顾建忠
联系人：范文雨
电话：021-31915576
传真：021-68476111

四、律师事务所

名称：江苏百年英豪律师事务所

地址：苏州市姑苏区广济南路 168 号美泰美商业广场宝座 16 楼

负责人：管小华

联系人：朱晓燕

电话：0512-65247949

传真：0512-56247960

五、会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦 15 层

执行事务合伙人：乔久华、李尊农

联系人：朱雪峰

电话：025-83207855

传真：025-83206200

名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：上海市虹口区东大名路 1089 号北外滩来福士广场东塔楼

执行事务合伙人：陆士敏

联系人：王宇璇

电话：021-63525500

传真：021-63525566

六、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：马贱阳
联系人：发行岗
电话：021-63328888
传真：021-63326661

七、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司
地址：北京市西城区金融大街乙 17 号楼 2 层 0201、3 层
0301、4 层 0401
法定代表人：郭欠
联系人：发行部
电话：010-57896722、010-57896516
传真：010-57896726

公司与本次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重大利害关系。

第十七章 备查文件

一、备查文件

(一) 中国银行间市场交易商协会关于江苏省吴中经济技术发展集团有限公司发行超短期融资券的《接受注册通知书》（中市协注[2024]SCP260号）；

(二) 江苏省吴中经济技术发展集团有限公司2026年度第十二期超短期融资券募集说明书；

(三) 江苏省吴中经济技术发展集团有限公司2026年度第十二期超短期融资券法律意见书；

(四) 江苏省吴中经济技术发展集团有限公司2022-2024年度经审计的合并及母公司财务报告及2025年三季度未经审计的合并及母公司财务报表；

(五) 中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、查询地址

(一) 发行人：江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

地址：苏州市吴中经济开发区越溪街道苏街 111 号

法定代表人：李强

联系人：沈建男

电话：0512-66565119

传真：0512-66565126

(二) 主承销商：上海银行股份有限公司

联系地址：上海市黄浦区中山南路 688 号

法定代表人：顾建忠

联系人：范文雨

电话：021-31915576

三、网站

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或者在本期超短期融资券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附件：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
营业毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
营业净利率	$\text{净利润} / \text{营业收入}$
总资产报酬率	$\text{EBIT} / \text{资产总额}$
净资产收益率	$\text{净利润} / \text{净资产}$
应收账款周转率	$\text{主营业务收入} / \text{应收账款金额}$
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	$\text{营业成本} / \text{存货金额}$
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	$\text{应收账款周转天数} + \text{存货周转天数}$
总资产周转率	$\text{营业收入} / \text{总资产}$
流动比率	$\text{流动资产} / \text{流动负债}$
速动比率	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
资产负债率	$\text{负债总额} / \text{资产总额}$
现金流动负债比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{流动负债}$
现金负债总额比	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{负债总额}$
EBIT	息、税前利润（利润总额+列入财务费用的利息支出）
EBITDA	息、税、折旧及摊销前的收益（利润总额+列入财务费用的利息支出+折旧+摊销）
EBITDA利息保障倍数	$\text{EBITDA} / (\text{列入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$
销售现金比率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{营业收入}$
全部资产现金回收率	$\text{经营活动现金流量净额} / \text{资产总额}$

(此页无正文，为《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2026 年度第十二期超短期融资券募集说明书》之盖章页)

江苏省吴中经济技术发展集团有限公司



2026 年 4 月 29 日