

苏州吴中国太发展有限公司2026年度第四期中期票据 募集说明书

注册金额:	人民币 30.00 亿元
本期发行金额:	人民币 5.40 亿元
发行期限:	2 年
担保情况:	无担保
信用评级机构:	无
主体评级结果:	无
债项评级结果:	无

发行人：苏州吴中国太发展有限公司

牵头主承销商及簿记管理人：兴业银行股份有限公司

联席主承销商：交通银行股份有限公司

二〇二六年七月

声明与承诺

发行人发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值做出任何评价，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。

发行人董事会（或具有同等职责的部门）已批准本募集说明书，全体董事（或具有同等职责的人员）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。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，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。

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券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。

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资者，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、债券持有人等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目 录

重要提示	7
第一章 释义	11
第二章 风险提示及说明	13
一、本期债务融资工具的投资风险.....	13
二、与发行人有关的风险.....	13
三、特有风险.....	23
第三章 发行条款	24
一、主要发行条款.....	24
二、发行安排.....	25
第四章 募集资金运用	27
一、募集资金用途.....	27
二、募集资金的使用计划及管理制度.....	27
三、发行人承诺.....	28
四、偿债保障计划及偿债保障措施.....	29
第五章 发行人基本情况	31
一、基本情况.....	31
二、历史沿革.....	32
三、发行人股权结构情况.....	34
四、发行人独立性情况.....	35
五、重要权益投资情况.....	36
六、组织结构、公司治理及内控制度.....	38
七、人员基本情况.....	45
八、主营业务经营情况.....	47
九、在建工程及拟建项目.....	62
十、未来发展规划.....	64
十一、所在行业状况.....	65
十二、发行人的行业地位及竞争优势.....	67
十三、关于符合国家法律法规及相关政策要求的自查.....	68
第六章 发行人主要财务状况	74
一、发行人近年财务报告编制及审计情况.....	74
二、发行人主要财务数据.....	75
三、主要财务指标分析.....	80
四、发行人盈利能力分析.....	107
五、发行人偿债能力分析.....	108
六、发行人营运能力分析.....	108
七、发行人有息债务情况.....	109
八、发行人关联方关系及其交易.....	113
九、重大或有事项以及其他重大事项.....	116
十、受限资产情况.....	117
十一、金融衍生产品投资情况.....	118
十二、重大投资理财产品.....	118
十三、海外投资情况.....	118

十四、直接债务融资计划	118
十五、其他重要事项	118
第七章 发行人资信状况	119
一、银行授信情况	119
二、债务违约记录	119
三、直接债务融资工具的历史发行情况	120
第八章 税项	121
一、增值税	121
二、所得税	121
三、印花税	121
第九章 主动债务管理	123
一、置换	123
二、同意征集机制	123
第十章 信息披露安排	127
一、发行人信息披露机制	127
二、信息披露安排	127
第十一章 持有人会议机制	131
一、会议目的与效力	131
二、会议权限与议案	131
三、会议召集人与召开情形	131
四、会议召集与召开	134
五、会议的表决和决议	135
六、其他	137
第十二章 违约、风险情形及处置	139
一、违约事件	139
二、违约责任	139
三、发行人义务	139
四、发行人应急预案	140
五、风险及违约处置基本原则	140
六、处置措施	140
七、不可抗力	141
八、争议解决机制	141
九、弃权	142
第十四章 发行有关机构	143
一、发行人	143
二、主承销商/簿记管理人/存续期管理机构	143
三、联席主承销商	143
四、律师事务所	143
五、会计师事务所	144
六、登记、托管、结算机构	144
七、集中簿记建档系统	144
第十五章 备查文件	146
一、备查文件	146
二、文件查询地址	146

附录：有关财务指标的计算公式..... 147

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、经营性现金流为负的风险

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -164,482.21 万元、-277,696.83 万元、-51,085.26 万元和 -55,017.89 万元，经营活动产生的现金流净额持续为负的主要原因是发行人工程建设业务性质导致回款周期较长，目前发行人项目建设仍处于投入阶段。各个在建项目相继建成并结算，业务收入将持续增长，经营活动净现金流将得到改善。发行人主营业务项目投入较多，导致经营现金流出增长较大，而这类项目具有建设周期长、投入金额高的特征，无法快速通过销售回笼现金，如果未来发行人的现金流恶化，则可能会影响到公司的持续经营，从而影响公司的偿债能力。

2、盈利依赖政府补贴的风险

发行人作为吴中经济开发区太湖新城主要开发建设主体，承担了开发区内的主要项目建设任务，开发区政府对企业进行适当政府补贴，近三年发行人获得政府补贴分别为 15,723.23 万元、5,214.19 万元和 3.80 万元，发行人净利润分别为 10,723.92 万元、7,150.73 万元和 5,269.69 万元，发行人存在盈利依赖政府补贴的风险。

3、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，公司有息债务分别为 2,363,504.34 万元、2,691,797.19 万元、2,745,350.01 万元和 2,980,023.75 万元，呈逐年增长趋势。未来几年随着发行人业务规模的增加，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。

(二) 情形提示

依照《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 年版）》之 MQ.7 表，发行人触发如下事项：

1、2025年5月16日，发行人股东苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司做出股东决定，免去张艳吴中国太发展有限公司公司副董事长、董事职务。

2026年5月25日，发行人股东苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司做出股东决定，决定委派顾利青、朱颖琦、叶璐为苏州吴中国太发展有限公司董事。调整后苏州吴中国太发展有限公司董事会由5名董事组成，成员为：唐喜闻、顾利青、朱颖琦、叶璐、王红亚，董事长由唐喜闻担任。

2026年5月25日，发行人做出董事会决议，决定聘任顾利青为公司总经理。

本事项不影响董事会和其他内部有权决策机构决策有效性。本次公告事项为公司经营过程中的正常经营活动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

2、2025年1-6月，发行人实现净利润1,434.77万元，较上年同期减少1,275.61万元，减幅47.06%，主要系当期主营业务成本增加所致。

3、2025年12月，发行人披露《苏州吴中国太发展有限公司关于取消监事会及监事的公告》，根据《公司法》、公司章程规定以及公司相关决策程序，不设立监事、监事会，免去公司原监事会所有成员并修改公司章程相关条款。本次事项符合相关法律法规，不会对公司治理、日常管理、生产经营和偿债能力产生重大不利影响。

近一年来，除上述事项外，发行人不涉及MQ.4表（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8表（股权委托管理）所示的情形。

二、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，提议召开情形发生时，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，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；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；除合并、分立外，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债务融资工具本息的其他约定等特别议案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

1、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，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:

(1) 【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”章节中“同意征集机制”实施重组。

(2) 【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具,需注销本期债项的,可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决,该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过。通过决议后,发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议;不愿意注销的持有人,所持债务融资工具可继续存续。

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，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/吴中国太	指	苏州吴中国太发展有限公司
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
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期债务融资工具/本期中期票据	指	苏州吴中国太发展有限公司 2026 年度第四期中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	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制作的《苏州吴中国太发展有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书》
主承销商	指	兴业银行股份有限公司
簿记管理人	指	兴业银行股份有限公司
存续期管理机构	指	兴业银行股份有限公司
联席主承销商	指	交通银行股份有限公司
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《苏州吴中国太发展有限公司 2025-2027 年度中期票据承销协议》
承销团协议	指	承销团成员为本次发行共同签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
代销	指	指主承销方按照“承销协议”约定在募集说明书载明的发行日代理发售本期非金融企业债务融资工具，在承销期结束后，就未售出的债务融资工具不承担包销责任。
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	2025 年末及 2026 年 3 月末
近三年	指	2023 年、2024 年及 2025 年
近三年及一期	指	2023 年、2024 年、2025 年及 2025 年 1-3 月
近三年及一期末	指	2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。
元	指	如无特别说明，指人民币元

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

第二章 风险提示及说明

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，应特别认真地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。在本期中期票据存续期限内，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

本期中期票据发行之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

本期中期票据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。在本期中期票据的存续期内，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，从而影响本期中期票据的按期足额兑付。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、应收款项回收风险

截至 2026 年 3 月末，发行人应收账款、其他应收款余额分别为 29,917.13 万元和 622,971.09 万元，占当期末总资产的比例分别为 0.70%和 14.49%，发行人应收账款主要为委托方工程建设款，其他应收款主要为发行人及子公司与其他企业发生的往款项，应收方主要为苏州吴中经济技术开发区管理委员会。发行人应收账款和其他应收款金额较大，若不能按计划收回可能会影响发行人资金流转，影响正常运营，发行人存在应收账款回收的风险。

2、主营业务盈利能力较弱的风险

发行人主营业务主要包括基础设施代建、物业服务等业务。近三年及一期，

发行人营业利润分别为 20,666.37 万元、10,289.27 万元、11,878.62 万元和 2,305.73 万元，发行人主营业务盈利能力较弱。如若发行人主营业务未来无明显改善，将面临主营业务盈利较弱的风险，从而影响公司的偿债能力。

3、经营性现金流为负的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-164,482.21 万元、-277,696.83 万元、-51,085.26 万元和-55,017.89 万元，经营活动产生的现金流量净额持续为负的主要原因是发行人工程建设业务性质导致回款周期较长，目前发行人项目建设仍处于投入阶段。各个在建项目相继建成并结算，业务收入将持续增长，经营活动净现金流将得到改善。发行人主营业务项目投入较多，导致经营现金流出增长较大，而这类项目具有建设周期长、投入金额高的特征，无法快速通过销售回笼现金，如果未来发行人的现金流恶化，则可能会影响到公司的持续经营，从而影响公司的偿债能力。

4、未来资本支出较大的风险

发行人目前业务仍处于扩张期，主要自营在建项目包括地下综合管廊、数字经济终端产品研发制造基地项目三期、苏州湾低空智能飞行器研发生产基地等，预计总投资超 80 亿元，发行人未来面临一定的资本性支出压力较大的风险。

5、偿债压力较大的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债余额为 2,980,023.75 万元，其中短期借款 540,757.46 万元，其他流动负债 236,102.97 万元，一年内到期的非流动负债 303,937.46 万元，长期借款 1,459,983.49 万元，应付债券 439,242.37 万元，发行人短期及长期偿债压力较大。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，但随着发行人投资规模扩大以及业务扩张，发行人未来的资金支出需求可能继续增大。未来如果发行人利润、现金流量不能维持在合理水平，将影响其资金周转和流动性，存在偿债压力较大的风险。

6、存货占比较大风险

近三年及一期末，发行人存货分别为 1,580,385.33 万元、1,899,788.67 万元、1,922,001.07 万元和 1,930,786.29 万元，在总资产中占比分别为 41.62%、46.84%、47.06%和 44.92%，存货余额在流动资产中的占比较高。如果未来发行人主营行业不景气，经济出现波动或者市场价格出现下跌，出现开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发销售的情况，发行人将面临存货跌价损失风险，对公司的盈利

能力产生一定的负面影响。

7、盈利能力较低的风险

近三年及一期，发行人的营业总收入分别为 90,594.35 万元、105,660.37 万元、141,965.61 万元和 51,566.83 万元，净利润分别为 10,723.92 万元、7,150.73 万元、5,269.69 万元和 1,664.00 万元，净资产收益率分别为 0.93%、0.60%、0.44% 和 0.56%。发行人承建项目大部分涉及市政工程，盈利水平较低。

8、盈利依赖政府补贴的风险

发行人作为吴中经济开发区太湖新城主要开发建设主体，承担了开发区内的主要项目建设任务，开发区政府对企业进行适当政府补贴，近三年发行人获得政府补贴分别为 15,723.23 万元、5,214.19 万元和 3.80 万元，发行人净利润分别为 10,723.92 万元、7,150.73 万元和 5,269.69 万元，发行人存在盈利依赖政府补贴的风险。

9、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

近三年及一期，发行人经营活动净现金流分别为 -164,482.21 万元、-277,696.83 万元、-51,085.26 万元和 -55,017.89 万元，发行人承建的基础设施工程等项目建设期内资金投入较大，而现金流入又与投资支出之间存在一定的时滞，从而导致经营性现金流出现波动。经营活动产生的现金流是发行人偿还债务的重要保障，发行人经营性现金流对债务保障能力较弱。

10、政府补贴收入不确定的风险

发行人作为苏州市吴中开发区国有资产投资经营的重要主体，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，也承担着大量的城市基础设施建设项目，但此类项目投资金额较大，盈利能力较弱，对发行人经营效益具有较大影响。因此，政府财政补贴成为了发行人有效经营的重要补充。近三年，发行人获得政府补贴分别为 15,723.23 万元、5,214.19 万元和 3.80 万元。但如果未来政府财政或补贴政策发生变化，发行人取得的补贴收入可能出现降低，从而在一定程度上影响公司的盈利能力和现金流状况。

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，公司有息债务分别为 2,363,504.34 万元、2,691,797.19 万元、2,745,350.01 万元和 2,980,023.75 万元，呈逐年增长趋势。未来几年随着发行人

业务规模的增加，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、受限资产较大的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人所有权受限资产规模较大，合计 84.08 亿元，占当期净资产比例 70.37%。发行人受限资产余额较大，主要是近年来发行人处于快速发展的关键时期，项目建设规模较大，资金投入较多，对以银行借款为主的资金需求上升。由于发行人所属行业为资本密集型行业，银行等金融机构对发行人借款一般需以相应资产作为抵押，从而导致发行人抵质押资产增多。较多的资产抵质押可能会影响发行人的再融资能力；同时，若发行人无法按时偿还相关借款，对应资产将面临被转移风险，进而可能影响发行人的正常经营。

13、政府往来款占比较高的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收款为 622,971.09 万元，其中来自苏州吴中经济技术开发区管理委员会的其他应收款余额 233,190.01 万元，占其他应收款比例超 30%，存在政府性往来款占比较高风险。

14、自营项目投资期限长且未来收入不确定的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人主要在建自营项目总投资金额 82.52 亿元，已投资金额 52.88 亿元。虽然发行人在建设前期进行了严格的项目可行性分析，但是由于项目建设周期长，部分项目未来盈利方式为出租或出售暂未确定，且未来盈利受宏观经济等多重因素影响，未来收入仍存在不确定性。

15、到期债务压力较大的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债总额 2,980,023.75 万元，其中一年内到期的债务规模为 1,080,797.89 万元，占有息负债总额的比例为 36.27%，发行人存在偿债压力较大的风险。

16、政府财政性资金流入较大风险

发行人财政资金类收入占发行人整体收入比重较大，经营活动现金流流入主要依赖于政府性财政资金流入，如果未来政府资金统筹安排发生变化，影响到正常的拨付、返还或延长付款期限，将对发行人的收入盈利造成一定影响，进而对发行人偿还本期债券的本金和利息产生负面影响。

17、关联交易风险

发行人关联交易绝对金额较大，2025 年末因关联交易产生的应收款项总额

合计约 47.10 亿元，关联交易方为苏州吴中经济技术开发区管理委员会、苏州融太置业有限公司和苏州正宏置地有限公司等，若不能严格遵循公平、公正和公开的市场原则开展相关业务，则可能对发行人及下属子公司产生不利影响。尽管发行人一贯严格履行关联交易的批准程序，保证关联交易的公开透明，保障公司的利益，但仍可能存在关联方企业通过关联方交易损害公司利益的风险。

（二）经营风险

1、依赖政府业务和相关政策变化风险

发行人作为吴中太湖新城的开发建设主体，主要从事工程代建和土地整理业务，国家宏观调控政策及地方政府财政、税收政策的变动均会对公司收入和利润产生重要的影响。目前，吴中经济开发区发展势头良好，财政收入保持稳定增长，但未来国家及地方政策的调整可能在短期内对发行人的工程代建业务和土地整理业务的发展造成影响，从而对发行人的业务规模和经营业绩产生不利影响。

2、宏观经济波动风险

近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展固然为发行人带来了良好的发展机遇，但未来宏观经济周期性波动对我国经济形势造成较大影响的可能性加大。如果未来经济增长放慢或出现衰退，土地出让收入、城市基础设施的需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

3、区域性风险

发行人作为吴中区太湖新城的开发建设主体，与吴中区太湖新城的发展紧密相连。目前，发行人的主要业务都集中在吴中区太湖新城，在形成局部垄断优势的同时，也面临着自身发展规模不能突破城市基础设施建设需求、写字楼业需求以及游客规模有限的窘境。受城区面积和人口等因素的限制，发行人未来业务增长受到一定程度制约。

4、原材料价格波动风险

近年来，钢铁、水泥等建筑材料价格以及劳动力成本均呈现明显上涨趋势，增加了发行人在建项目施工成本。如果发行人不能采取有效措施缓解原材料等价格上涨带来的成本压力，发行人的盈利能力将受到一定的影响。

5、合同履约风险

发行人通过与委托方签订代建合同，从事吴中区太湖新城基础设施建设。由

于建筑工程项目建设周期较长,在项目施工过程中,不仅承受着工程进度的压力、施工质量的考验,而且容易受到各种不确定因素(包括材料指标不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等)的影响,以及可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付工程款的情况,从而影响发行人的盈利情况。

6、突发事件引发的经营风险

发行人在业务经营过程中可能受到自然灾害、重大安全事故、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等突发事件的影响,突发事件可能造成发行人社会形象受到影响,企业财产和员工人身安全受到危害,从而对发行人的经营情况造成不利影响,存在突发事件引发的经营风险。

7、建设施工和工程管理风险

发行人承建的城市基础设施项目主要为道路建设、土地整理开发等,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。

8、多家子公司亏损的风险

发行人部分子公司盈利能力较差,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。

9、拆迁过程中群体事件突发的风险

发行人涉及土地整理业务。近些年来,拆迁过程中发生群体事件屡见不鲜,虽发行人建立了较为健全的突发事件应对制度,但如果应对群体事件不及时有效,可能会对公司生产运营乃至公司声誉产生不良影响。

10、资产划转风险

发行人作为吴中经开区国有独资企业,在前期的发展经营中得到了经开区政府在国有资产划拨、土地获得和财政补贴等方面的大力支持。未来,若经开区政府根据全市发展规划需要,有可能会对全市的国有资产进行重新整合。发行人名下的优质资产存在被调整划出的风险。

11、业务结构单一的风险

发行人主营业务以工程代建为主,业务结构比较单一。虽然单一的业务结构

有利于发行人专业化经营，但随着太湖新城基础设施建设的逐步完善，未来业务规模减少，发行人业务过于单一可能会削弱公司生产经营的抗风险能力。

12、合同定价风险

目前，发行人的主要收入和利润来源于基础设施建设、土地整理等业务收入。该类业务的交易对手方为当地政府。因此，发行人在合同定价方面的谈判能力偏弱。如果未来合同定价水平发生变化，有可能对发行人的收入和盈利能力造成影响。

（三）管理风险

1、内控管理的风险

虽然发行人建立了较为完善的内控制度体系，对控制与防范企业重大风险、管理严重舞弊及重要流程错误等方面发挥了重要作用，但内部控制存在固有局限性。例如，经营管理人员对内部控制认识上的差异、与子公司的关联交易和担保行为所面临的不可预见因素等。如果内控制度难以及时、全面覆盖，将对发行人的经营和管理产生一定的负面影响。

2、公司治理结构不健全风险

健全的公司治理结构和内部控制制度是确保公司合法合规经营、公司股东利益不受侵害的前提。由于公司唯一的股东为苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司，故公司未设立股东会；公司经营决策体系由董事会、高管组成。公司治理结构尚不健全，存在一定的风险。尽管发行人承诺会尽快按照《公司法》等国家法律法规要求健全自身治理结构，但是不排除公司经营管理层可能存在利用其制度漏洞谋取自身利益的行为。

3、投融资管理的风险

公司主要投资运营的项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着吴中区太湖新城经济和城市建设的快速发展，公司未来几年的投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步扩大，从而使公司投融资管理的难度加大，造成一定管理风险。

4、人力资源风险

在公司的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值，引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若公司未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，将影响公司发展战略的有效实施。

5、安全生产风险

基础设施行业是安全事故多发的行业之一，属于高危行业。根据建设部【2006】18号文规定，取得安全生产许可证的建筑施工企业在本、外地区发生伤亡事故，安全生产许可证颁发机关可采取暂扣企业安全生产许可证等措施。虽然发行人高度重视安全生产工作，安全生

产投入明显增加，安全设施不断改善，安全生产自主管理和自律意识逐步增强，近年未发生重大人身伤亡和生产事故。一旦未来发生安全事故，将会对公司的生产经营、经济效益等方面产生负面影响。

6、在建工程及项目管理风险

发行人目前有多个项目处于在建阶段，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求。如果项目施工管理方面不到位，将存在影响施工安全和项目不能按时完工的风险，进而给发行人的正常生产经营带来负面影响。

7、下属子公司管理风险

发行人纳入合并报表的子公司15家。虽然发行人制定了子公司管理制度，通过向全资及控股子公司委派董事及重要高级管理人员加强对其的管理，对控股子公司的运作、人事、财务、资金、担保、投资、信息、奖惩、内审等作了明确的规定和权限范围。但发行人下属子公司较多，可能存在由于信息不对称等原因造成对下属子公司的管理风险。

(四) 政策风险

1、产业政策风险

发行人主要从事工程代建业务以及土地整理开发业务。目前，发行人从事的上述业务得到国家政策的大力扶持，但在国民经济发展的不同阶段，国家政策会有不同程度的调整，不排除国家宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。

2、环保政策风险

近年来，我国大力推进节能减排工作，建设节约型社会，并开始将节能减排目标完成情况纳入企业负责人经营业绩考核之中。如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全生产要求或环境保护法律法规，发行人可能需要额外购置设备、引进技术或采取其他措施，以满足监管部门对安全生产和环保的要求，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响发行人的盈利水平。

3、土地政策变化的风险

从当前吴中开发区土地出让情况来看，近三年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。由于发行人主要负责吴中开发区太湖新城范围内土地整理开发、市政工程代建等业务，苏州吴中经济开发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收入。由于公司出让土地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。

4、融资平台政策变化风险

继政府出台《全国地方政府性债务审计结果》、《地方政府存量债券纳入预算管理清理甄别办法》后，十八届三中全会指出“允许社会资本通过特许经营等方式参与城市基础设施投资与运营”，可以预期融资平台将长期存在，但需拓展经营性业务，政府信用将不再是融资平台偿债资金的重要来源。

此外，最新政策变化将对融资平台债券发行的规模、信用评级和偿债能力产生影响，面临不确定性风险。

2010 年 6 月，国务院发布了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发【2010】19 号），要求地方各级政府要对融资平台公司债务进行一次全面清理，并按照分类管理、区别对待的原则，妥善处理债务偿还和在在建项目后续融资问题。

2012 年 12 月，财政部、发改委、人民银行和银监会等四部委联合下发了《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463 号），严禁地方政府直接或间接吸收公众资金违规集资，切实规范地方政府以回购方式举借政府性债务等行为。

2013 年 4 月，银监会下发了《关于加强 2013 年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》（银监发【2013】10 号），要求各银行业金融机构遵循“总量控制、分类管理、区别对待、逐步化解”的总体原则，以控制总量、优化结构、隔离风险、明晰职责为重点，继续推进地方政府融资平台贷款的风险管控。

2014 年 10 月，中华人民共和国国务院于发布《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号），要求建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展。

2014 年 10 月，财政部制定了《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预【2014】351 号），要求清理存量债务，甄别政府债务，为将政府债务分门别类纳入全口径预算管理奠定基础。

2017 年 5 月，财政部发布了《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预【2017】50 号），要求地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源，不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为。金融机构应当依法合规支

持融资平台公司市场化融资，服务实体经济发展。

2017 年 6 月，财政部发布了《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87 号），要求地方政府及其部门不得利用或虚构政府购买服务合同为建设工程变相举债，不得通过政府购买服务向金融机构、融资租赁公司等非金融机构进行融资，不得以任何方式虚构或超越权限签订应付（收）账款合同帮助融资平台公司等企业融资。

2018 年 3 月，财政部金融司发布了《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金【2018】23 号），要求除购买地方政府债券外，不得直接或通过地方国有企事业单位等间接渠道为地方政府及其部门提供任何形式的融资，不得违规新增地方政府融资平台公司贷款。

5、基础设施建设政策变化风险

发行人业务范围涉及基础设施建设领域，与宏观经济存在较大联系。发行人所从事的业务易受到国家和地方关于国有资产管理体制、政府投融资体制及其他宏观调控政策影响。2010 年以来，国务院、银监会、财政部等有关部门分别下发了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发【2010】19 号）、《中国银监会关于切实做好 2011 年地方政府融资平台贷款风险监管工作的通知》（银监发【2011】34 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】43 号）等文件，上述政策的出台对发行人的发展规划、经营情况和盈利情况产生了一定影响。未来随着经济转型的进一步深入，国家及地方对经济发展、产业升级等将会有新的调控政策出台，这些政策会继续影响发行人的经营和发展，因此宏观调控政策变动可能会使发行人的经营活动面临一定风险。

6、地方政府政策风险

发行人作为吴中开发区政府重点打造的国有资产运营管理平台和重大项目投资建设主体，在日常经营活动中得到了政府的大力支持，在工程代建、土地整理业务方面处于垄断地位。如果未来开发区政府变更基础设施建设相关政策，更改对发行人的支持政策，减少对发行人的项目建设投入和财政补贴，发行人的业务经营和未来发展将会受到不利影响。

三、特有风险

无。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期中期票据名称	苏州吴中国太发展有限公司 2026 年度第四期中期票据
发行人	苏州吴中国太发展有限公司
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，发行人待偿还债务融资余额为 93.27 亿元，其中中期票据 26.20 亿元、超短期融资券 26.40 亿元、企业债 4.50 亿元、公司债 36.17 亿元。
注册通知书文号	中市协注[2025]MTN314 号
注册金额	人民币 30.00 亿元 (RMB3,000,000,000 元)
本期发行金额	人民币 5.40 亿元 (RMB540,000,000 元)
本期中期票据期限	2 年
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	本期中期票据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	由兴业银行股份有限公司担任
簿记管理人	由兴业银行股份有限公司担任
存续期管理机构	由兴业银行股份有限公司担任
联席主承销商	由交通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	主承销商余额包销
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【7】月【9】日
发行日	2026 年【7】月【10】日
起息日	2026 年【7】月【13】日
缴款日	2026 年【7】月【13】日
债权债务登记日	2026 年【7】月【13】日
上市流通日	2026 年【7】月【14】日
付息日	存续期间每年【7】月【13】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）
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	（1）利息的支付 本期中期票据的付息日为存续期间每年【7】月【13】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）。本期中期票据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

	<p>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，投资人投资中期票据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>本期中期票据到期一次还本。本期中期票据的兑付日为 2028 年【7】月【13】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>本期中期票据到期日前 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”。本期中期票据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	2028 年【7】月【13】日
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
信用评级机构及评级结果	无
担保情况	无担保

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为兴业银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2026 年【7】月【10】日【11:00】时【18:00】时，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《苏州吴中国太发展有限公司 2026 年度第四期中期票据申购要约》（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 1,000.00 万元（含 1,000.00 万元），申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 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【7】月【13】日 17:00 之前。

2、簿记管理人将在 2026 年【7】月【13】日通过集中簿记建档系统发送本期债务融资工具的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获配本期债务融资工具的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 17:00 前，按照簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额将对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：兴业银行总行

资金账号：871010177599000105

户名：兴业银行股份有限公司

人行支付系统号：309391000011

汇款用途：苏州吴中国太发展有限公司 2026 年度第四期中期票据承销款

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，以及承销协议、承销团协议的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行本期债务融资工具的转让、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登记日的次一工作日（2026 年【7】月【14】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、募集资金用途

发行人本期中期票据发行金额5.40亿元，拟全部用于归还发行人即将到期的债务融资工具本金。具体明细如下：

图表4-1 本次募集资金用途明细表

单位：亿元、%

发行人	债券简称	主承销商	发行规模	发行余额	拟使用募集资金		票面利率	拟偿还债券起息日	拟偿还债券到期日	抵质押情况	募集资金用途	是否政府一类债务
					本金	利息						
吴中国太	23 吴中国太 MTN002	中信建投、浙商银行	4.00	4.00	4.00	-	3.22	2023/7/20	2026/7/20	信用	偿还协会存量债券	否
吴中国太	25 吴中国太 SCP011	苏州银行	1.80	1.80	1.40	-	1.79	2025/10/22	2026/7/17	信用	偿还协会存量债券	否
合计			5.80	5.80	5.40		-	-	-			

二、募集资金的使用计划及管理制度

发行人财务部负责本期中期票据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。

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据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，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户，并在资金监管协议中约定，本期债务融资工具募集资金单独存放，不与其他债务融资工具募集资金及其他资金混同存放，在本期债务融资工具募集资金使用完毕前，监管专户不用于接收、存放、划转其他资金。本期中期票据募集资金由各主承销商按份额分别监管。

本期中期票据募集资金监管专户信息具体如下：

兴业银行监管户如下：

开户行：兴业银行苏州吴中支行

账户名称：苏州吴中国太发展有限公司

账号：206690100100190665

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，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，并在资金监管协议中约定，本期债务融资工具募集资金单独存放，不与其他债务融资工具募集资金及其他资金混同存放，在本期债务融资工具募集资金使用完毕前，监管专户不用于接收、存放、划转其他资金。

发行人承诺，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。

三、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障本期中期票据持有人的利益，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；发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定，募集资金不用于房地产项目、土地储备、金融投资、资金拆借和委托贷款。发行人不存在隐性强制分红等情况。

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。

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。

四、偿债保障计划及偿债保障措施

(一) 偿债保障计划

为确保本期中期票据本息正常兑付，维护持有人合法权益，发行人为本期中期票据按时、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、设立专门的偿付工作小组

发行人已指定财务部负责本次中期票据的偿付工作，落实未来还款的资金来源，制定偿债计划并保证到期本息按时兑付。

2、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到中期票据投资人的监督，防范偿债风险。

3、加强本期中期票据募集资金使用的监控

发行人将根据内部管理制度及本期中期票据的相关条款，设立专项账户并加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，以保障到期时有足够的资金偿付本期中期票据本息。

4、其他保障措施

如果发行人出现了信用评级大幅度下降，财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，发行人将采取不分配利润、暂缓重大对外投资项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期中期票据本息的兑付，保护投资者的利益。

(二) 偿债保障措施

1、稳定增长的营业总收入和净利润

发行人经营情况良好，并且经过持续投入及开拓经营，目前已进入了高速发展期，近几年营业总收入和净利润增长较快，近三年及一期，公司的营业总收入分别为 90,594.35 万元、105,660.37 万元、141,965.61 万元和 51,566.83 万元，净利润分别为 10,723.92 万元、7,150.73 万元、5,269.69 万元和 1,664.00 万元。发行

人未来营业总收入和净利润将保持增长趋势，对有息债务的偿还起到有力的保障作用。

2、其他融资渠道

发行人凭借在区域的地位和影响、持续良好的经营和发展能力，与银行等金融机构保持着较好的合作共赢关系，进行了广泛和深入的业务合作，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至 2026 年 3 月末，发行人共取得金融机构授信额度 269.69 亿元，其中已使用授信额度 216.63 亿元，尚存未使用授信额度 53.06 亿元，公司的银行授信可用额度充足为本期超短期融资券本息的到期偿还也提供了保障。

第五章 发行人基本情况

一、基本情况

注册名称	:	苏州吴中国太发展有限公司
法定代表人	:	唐喜闻
注册资本	:	人民币 650,000.00 万元
实缴资本	:	人民币 650,000.00 万元
设立（工商注册）日期	:	2012 年 2 月 2 日
统一社会信用代码	:	91320506589973509W
住所	:	苏州市吴中区太湖街道友翔路 99 号
邮政编码	:	215104
电话	:	0512-66566421
传真	:	0512-66515124
企业性质	:	有限责任公司
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。（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）

苏州吴中经济技术开发区管理委员会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。

经征询苏州市财政局，截至募集说明书签署日，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、国办发【2015】42 号文、财预【2010】412 号文、财预【2012】463 号文、财预【2017】50 号、财金【2018】23 号、财综【2016】4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、财预【2017】87 号文、92 号文、“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策。相关情况如下：

截至募集说明书签署日，发行人存量“名股实债”业务已结清，合并范围内不

存在“名股实债”业务。发行人不存在参与 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务；发行人土地整理业务和代建业务合法合规，符合国家相关规定；发行人不涉及保障性安居住房业务；发行人不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形；来自政府应收款项主要为主营业务形成，符合相关法律法规；不存在替政府融资等行为、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；不存在为地方政府及其他主体举借债务的情形，对外担保事项合法合规。

发行人业务合法合规，符合国家相关规定。经征询苏州市财政部门意见，以上情况属实，发行人业务开展合法合规，苏州市财政局未对发行人以上情形提出整改意见，如相关财政部门提出整改意见，发行人将积极配合整改。本期债务融资工具不会新增地方政府债务及隐性债务。

二、历史沿革

苏州吴中国太发展有限公司，是根据苏州市吴中区人民政府吴政复（2012）3 号文批准，由苏州吴中经济技术开发区管理委员会货币出资设立，注册资本（实收资本）20,000.00 万元。苏州兴远联合会计师事务所于 2012 年 2 月 2 日出具了苏兴远验字（2012）第 018 号验资报告进行验证。

2012 年 5 月，公司股东苏州吴中经济技术开发区管理委员会增加公司注册资本 60,000.00 万元，出资方式为货币。本次增资后，公司注册资本变更为人民币 80,000.00 万元，苏州吴中经济技术开发区管理委员会占注册资本的 100.00%。苏州兴远联合会计师事务所于 2012 年 5 月 31 日出具了苏兴远验字（2012）第 137 号验资报告进行验证。

2012 年 6 月，公司股东苏州吴中经济技术开发区管理委员会增加公司注册资本 90,000.00 万元，出资方式为货币。本次增资后，公司注册资本变更为人民币 170,000.00 万元，苏州吴中经济技术开发区管理委员会占注册资本的 100.00%。苏州兴远联合会计师事务所于 2012 年 6 月 18 日出具了苏兴远验字（2012）第 1228 号验资报告进行验证。

2013 年 1 月，公司分别增加注册资本 33,000.00 万元、22,400.00 万元，新增

注册资本全部由上海爱建信托有限责任公司以货币方式缴付，苏州兴远联合会计师事务所于 2013 年 1 月 8 日出具了苏兴远验字（2013）第 007 号验资报告、于 2013 年 1 月 24 日出具了苏兴远验字（2013）第 1174 号验资报告进行了验证。

2013 年 8 月 9 日，公司增加注册资本 120,000.00 万元，新增注册资本全部由股东苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币方式缴付，本次增资后，公司注册资本为 345,400.00 万元，其中：苏州吴中经济开发区管理委员会出资 290,000.00 万元人民币，持股比例 83.96%；上海爱建信托有限责任公司出资 55,400.00 万元人民币，持股比例 16.04%。本次增资由苏州正铭会计师事务所于 2013 年 8 月 12 日出具的苏正铭验字（2013）第 1021 号验资报告进行验证确认。

2013 年 8 月 14 日，公司增加注册资本 54,600.00 万元，新增注册资本全部由股东苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币方式缴付。本次增资后，公司注册资本为 400,000.00 万元，其中：苏州吴中经济开发区管理委员会出资 344,600.00 万元人民币，持股比例 86.15%；上海爱建信托有限责任公司出资 55,400.00 万元人民币，持股比例 13.85%。本次增资由苏州正铭会计师事务所于 2013 年 8 月 21 日出具的苏正铭验字（2013）第 1028 号验资报告进行验证确认。

2015 年 2 月，上海爱建信托有限责任公司将其持有的本公司股权全部转让给苏州吴中经济开发区管理委员会。本次股权转让后，公司注册资本为 400,000.00 万元，苏州吴中经济技术开发区管理委员会占注册资本的 100.00%。

2017 年 10 月 19 日，公司增加注册资本 100,000.00 万元，新增注册资本全部由股东苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币方式缴付。本次增资后，公司注册资本为 500,000.00 万元，苏州吴中经济技术开发区管理委员会占注册资本的 100.00%。

2018 年 7 月 5 日，公司增加注册资本 100,000.00 万元，新增注册资本全部由股东苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币方式缴付。本次增资后，公司注册资本为 600,000.00 万元，苏州吴中经济技术开发区管理委员会占注册资本的 100.00%。

2020 年 12 月 25 日，公司增加注册资本 50,000.00 万元，新增注册资本全部由股东苏州吴中经济技术开发区管理委员会以货币方式缴付。本次增资后，公司注册资本为 650,000.00 万元，苏州吴中经济技术开发区管理委员会占注册资本的 100.00%。

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投资设立苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司（以下简称“吴中经开国控”），并将持有的苏州吴中国太发展有限公司（以下简称“公司”）股权无偿划转至吴中经开国控，公司控股股东变更为吴中经开国控。根据上述股权变更事项，公司控股股东由苏州吴中经济技术开发区管理委员会变更为苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司，公司实际控制人仍为苏州吴中经济技术开发区管理委员会。

2023 年 11 月 28 日，公司法人由张少怡变更为唐喜闻。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本无变化。发行人注册资本为 650,000.00 万元。发行人不存在其他以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等违规出资或出资不实的问题。

经征询苏州市财政局意见，苏州市财政局未对发行人以上情形提出整改意见，如相关财政部门提出整改意见，发行人将积极配合整改。本期债务融资工具不会新增地方政府债务及隐性债务。

三、发行人股权结构情况

截至本募集说明书签署日，苏州吴中国太发展有限公司注册资本为 650,000.00 万元，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，持股比例为 100.00%，实际控制人仍为苏州吴中经济技术开发区管理委员会。发行人具体股权结构图如下所示：

图表5-1 截至募集说明书签署日发行人股权结构



（一）股东情况

苏州吴中国太发展有限公司于 2012 年 2 月 2 日注册成立，设立时注册资本为 20,000.00 万元，经过多次增资，截至本募集说明书签署日，发行人注册资本

为 650,000.00 万元，实收资本为 650,000.00 万元。苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司为发行人的唯一股东。

苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司成立日期为 2022 年 6 月 10 日，注册资本为 70.00 亿元，主要业务为：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 2025 年末，苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司总资产 1,579.16 亿元，总负债 1,133.56 亿元，净资产 445.60 亿元。2025 年度，苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司实现营业收入 64.05 亿元，净利润 0.82 亿元。

（二）实际控制人情况

发行人实际控制人为苏州吴中经济技术开发区管理委员会，是政府派出机构，代表管理园区内企业。发行人历年增资变动，苏州吴中经济技术开发区管理委员会间接持有股份比例为 100.00%。

截至募集说明书签署日，开发区管委会间接所持有的发行人未发生被质押的情况。

四、发行人独立性情况

发行人依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、监事会、经营层等组织机构，内部管理制度完善。发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于控股股东和实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。具体情况如下：

（一）资产方面独立情况

发行人拥有的经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权关系明晰，发行人对其所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被出资者、实际控制人无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其他任何限制。

（二）人员方面独立情况

公司不存在主要经营管理人员在政府部门任职的情况。公司在人力资源及工

资金管理方面独立制定了完全符合国家的法律法规和政策的规章制度并遵照执行。公司与实际控制人在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于实际控制人；高级管理人员均严格按照《公司章程》等有关规定产生，公司高管均未在实际控制人所属机构任职，不存在违反法定程序作出人事任免决定的情况。

（三）机构方面独立情况

公司依照《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，建立了董事会等组织机构，按照现代企业制度，公司董事依法定程序参与公司决策，公司拥有健全独立的经营管理机构。

（四）财务方面独立情况

公司设立了专门的财会部门，有专业的财会人员，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立合法的银行账户，独立作出财务决策，自主决定资金使用事项。

（五）业务经营方面独立情况

公司具有法人地位，在业务方面独立于控股股东，在经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立完整的业务及自主经营能力。

五、重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司

截至 2026 年 3 月末，发行人全资和控股子公司共 15 家，涉及的经营范围包括土地开发、基础设施建设、玻璃镀膜加工、国有资产经营管理、酒店投资管理、房地产开发、旅游服务业及医药科技项目投资等产业，初步形成了以资产为纽带、以投资控股、参股为经营手段的投资管理型公司架构。发行人对下属子公司的资金收支、人员任免和业务经营等情况具有实际控制力。发行人主要子公司情况如下：

图表5-2 截至2026年3月末发行人一级子公司情况表

单位：万元、%

子公司名称	注册资本	业务性质	持股比例		是否并表	取得方式
			直接	间接		
苏州吴中滨湖新城工程建设管理有限公司	100,000.00	工程施工	95.10	-	是	设立
苏州吴中滨湖新城产业管理有限公司	10,000.00	物业管理	100.00	-	是	设立
苏州吴中苏州湾能源管理有限公司	13,000.00	商务服务业	100.00	-	是	设立

吴中苏州湾文化旅游发展(苏州)有限公司	1,000.00	商务服务业	100.00	-	是	设立
苏州吴中滨湖置业有限公司	60,000.00	房地产开发经营	100.00	-	是	设立
苏州吴中滨湖新城发展有限公司	190,000.00	工程施工	100.00	-	是	设立
苏州市吴中苏州湾大酒店有限公司	1,000.00	商务服务业	-	100.00	是	设立
苏州吴中苏州湾置地有限公司	160,000.00	房地产业	-	100.00	是	设立
苏州吴中轨道开发有限公司	175,528.76	投资与资产管理	80.90	19.10	是	设立
江苏国立生物研究院有限公司	25,000.00	技术开发	100.00	-	是	购买
苏州吴中滨湖新城科技发展有限公司	500.00	服务业	-	100.00	是	设立
苏州吴中太瑞商业管理有限公司	1,000.00	投资	100.00	-	是	设立
苏州泾嘉资产运营有限公司	10.00	资产管理	100	-	是	购买
苏州泾卓资产运营有限公司	10.00	资产管理	100	-	是	购买
苏州太璞置地有限公司	10,000.00	房地产开发	100	-	是	设立

重要子公司基本情况:

1、苏州吴中滨湖新城工程建设管理有限公司

苏州吴中滨湖新城工程建设管理有限公司为发行人的控股子公司，成立于 2012 年 6 月，注册资本为人民币 100,000.00 万元，经营范围为工程建设项目管理及咨询服务；旅游项目的开发建设及管理；市政建设项目的开发；实业投资；销售：建材；国内贸易。（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 2025 年末，苏州吴中滨湖新城工程建设管理有限公司总资产 1,124,036.84 万元，净资产 451,833.74 万元；2025 年，苏州吴中滨湖新城工程建设管理有限公司实现营业收入 125,175.85 万元，净利润 11,085.42 万元。

(二) 发行人参股公司情况

截至 2026 年 3 月末，发行人参股公司 11 家。

图表5-3 截至2026年3月末发行人参股公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	苏州航天系统工程有限公司	3,000.00	45.00
2	苏州优弘投资管理有限公司	20,000.00	40.00
3	苏州北建节能技术有限公司	500.00	40.00
4	苏州吴中生物医药产业园投资有限公司	100,000.00	20.00
5	苏州吴中经开产业基金有限公司	198,000.00	24.24
6	苏州往事文化发展有限公司	6,000.00	49.00
7	苏州正宏置地有限公司	5,000.00	50.00
8	苏州融太置业有限公司	10,000.00	20.00
9	苏州滨恒锦宸置业有限公司	10,000.00	20.00

10	苏州太旺科技发展有限公司	10,000.00	9.00
11	苏州新嘉置业发展有限公司	5,000.00	49.00

发行人主要参股企业基本经营情况：

1、苏州航天系统工程有限公司

苏州航天系统工程有限公司成立于 2013 年 12 月 18 日，注册资本 3,000.00 万元，由航天科工智慧产业发展有限公司和苏州吴中国太发展有限公司共同投资设立。经营范围：建筑智能化工程的设计与施工；智慧城市具体项目的投资管理；开拓智慧城市业务市场；承接智慧城市相关项目的规划设计、咨询服务、项目建设、运营维护、产品研发；计算机软件的技术开发、技术转让、技术咨询及技术服务；计算机数据处理服务；计算机信息系统集成服务；物联网领域内的技术开发、技术转让及咨询服务；工程测量及测绘；房屋中介服务；投资管理；销售：计算机及辅助设备、通讯设备、电子设备、五金、建材、管道设备、建筑工程用机械；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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 2025 年末，苏州航天系统工程有限公司总资产 25,709.04 万元，净资产 3,820.69 万元；2025 年，苏州航天系统工程有限公司实现营业收入 14,267.24 万元，净利润 176.99 万元。

六、组织结构、公司治理及内控制度

（一）组织结构

公司在组织结构设置方面，坚持高效、精简的原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了行政管理部、资金运营部、内审合约部、财务管理部、项目管理部等 5 个职能部门，各职能部门之间在业务开展中，既保持相互独立又保持有效协作。发行人组织结构关系图如下：

图表 5-4 截至 2026 年 3 月末发行人组织结构



各职能部门之间在业务开展中，既保持相互独立又进行有效的协作。各部门主要职责：

1、行政管理部

主要职责是对外联络接待、会议安排、对外宣传、公文办理、资料归档整理、后勤保障等。

2、资金运营部

主要职责是负责各类项目资金筹措、公司资金的规划及使用等工作。

3、财务管理部

主要职责是负责公司的财务管理、会计核算等工作。

4、内审合约部

主要职责是负责公司内部审计、公司往来合同文件提供法律意见、公司经营涉及的法律问题提供咨询等工作。

5、项目管理部

主要职责是负责项目前期调研论证、建设项目计划和立项报批、项目招投标和政府采购管理、项目工程实施管理等各项工作。负责项目招标、采购、进度、费用、质量及项目资料的管理；对在建项目的现场管理进行全方位监控；协助做好项目征地拆迁、对外协调工作；负责协调各项目之间的工作，负责对各项目进行绩效考核。

(二) 公司治理

按照《公司法》及《公司章程》的规定要求，公司不设股东会，设董事会，实行董事会领导下的总经理负责制。总经理为公司法定代表人，总经理对董事会

负责，行使公司经营管理职责。

公司不设监事会、监事，由公司内部审计等机构根据实际行使相关职权。

1、股东

根据《公司章程》规定，苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司作为发行人的出资人和唯一股东，履行出资人和股东的职能，决定公司的一切重大经营事项，包括但不限于：决定公司的经营方针和投资计划、聘任或解聘公司董事等高级管理人员、批准对外投资和对外发行债券和批准公司章程的修改等的决策。

公司股东依法享有下列权利：

- (1) 处置投资所形成的公司财产；
- (2) 法律、法规和公司章程规定享有的其他权利。

公司股东承担下列义务：

- (1) 遵守公司章程；
- (2) 在申请设立登记时认缴相应的出资额；
- (3) 法律、法规和公司章程规定应承担的其他义务。

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

《公司章程》规定，董事会对股东负责，成员 5 名，设董事长一名，副董事长一名，董事长和副董事长由股东在委派的董事中指定和更换，每届任期三年。董事会行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；

- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 决定公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

3、总经理

公司设总经理一名，副总经理若干，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，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及设置方案；
- (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总经理、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。

总经理列席董事会议。

发行人高级管理人员包括总经理、副总经理和财务总监，总经理全面负责公司的日常经营工作，副总经理协助总经理工作，财务总监负责财务工作。

(三) 内控制度

1、财务管理制度

发行人通过《财务报告与财务分析管理制度》明确了发行人本部及控股子公司财务报告的编制和分析工作，保证公司财务会计报告的真实、完整，强化了公司内部财务管理。

2、预算管理制度

发行人通过《预算管理制度》明确了发行人预算管理的基本原则、组织机构、工作内容、编制依据、编制和审批程序、预算的执行和控制程序、预算的调整、预算的监督与考核等内容，该制度建立了对公司部门、子公司的各种资源进行分配、考核和控制的机制，以有效组织和协调企业的经营活动，完成既定经营目标。

3、投资项目财务管理制度

发行人通过《投资项目财务管理制度》细化了投资项目前期、在建、投产及项目融资全过程的财务管理操作措施，对发行人本部及下属子公司在对投资项目实现动态财务监督、节约投资成本、提高投资效益、保障公司权益等方面起到了全面指导作用。

4、担保管理制度

发行人通过《担保管理制度》明确了对外担保的主体、对外担保的范围、对外担保的条件、办理对外担保的职能部门、对外担保的程序、反担保措施等内容，严禁下属子公司发生对外担保，统一由发行人本部办理，公司提供对外担保时，通常采用一般保证（补充责任保证），特殊情况下采用连带责任保证。在担保有效期内，财务部对被担保单位的经营、现金流量和履约情况进行跟踪，有效防范和控制发行人因经济担保而引发的财务风险。发生对外担保业务时，不论担保金额大小，均需发行人有权机构审批同意后，方可办理。

5、资金运营管理制度

发行人通过《资金运营管理制度》明确了发行人本部对下属子公司实行资金统一计划和调度的原则，发行人内部资金运营实行集中审批制度，制定了每日资金营运报告的制度，对资金账户管理、资金集中管理和现金管理作了详细规定，该制度对提高发行人资金运营效率、保障资金安全提供了有效支撑。

6、安全生产管理制度

发行人通过《安全生产管理制度》明确了坚决杜绝特大事故，遏制重大事故，有效控制一般事故的工作目标，发行人本部及各下属子公司均成立了安全生产领导小组，规定了相关部门安全生产职责及安全管理工作内容，制定了安全生产的教育与培训、奖励与处罚、事故处理等措施，为发行人及下属子公司的健康发展提供安全保障。

7、关联交易管理制度

为了规范发行人的关联交易行为，保护发行人和债权人的合法权益，发行人对其关联交易行为制定了相应的管理要求。通过一系列的相关规定，发行人界定了关联交易的范围，明确了关联交易的决策权限等相关内容。

8、投融资管理制度

发行人通过《投融资管理制度》明确了发行人投融资管理的对象、范围、审批权限、审批程序、绩效评估、监督管理等内容，确定了内部决策与专家评估的机制，着重对项目投资、股权投资、重大资产重组、对外融资等方面进行了规范与管控，对发行人本部及子公司在投融资管理上实现科学决策、防范风险、强化约束、保障收益起到了指导作用。

9、风险控制制度

为了建立健全公司风险控制体系，指导、规范风险控制活动，确保各项业务稳健发展、持续经营，实现公司的经营目标和经营战略，参考通行的风险控制和风险管理理念，以及公司实际业务需要制定风险控制制度。根据本制度，公司风险控制流程如下：

(1) 目标设定及制度制定：公司管理层负责设定公司风险控制的总体目标、风险偏好、风险承受度，据此决定公司基本的风险控制制度及各项风险控制措施；

(2) 风险识别、分析和评估：相关职能部门定期对部门内各个岗位以及业务流程中的风险点进行识别、分析和评估；

(3) 制订并执行风险控制措施：在风险识别、分析和评估的基础上，制订相应的风险控制措施以及具体的实施办法，各个部门、岗位遵照执行；

(4) 监督与检查风险控制的执行情况：定期或不定期检查评估公司业务流程以及相关职能部门对于风险控制制度和风险控制措施、办法的执行情况，及时向管理层汇报检查评估结果；

(5) 反馈与完善风险控制体系：业务部门及相关职能部门及时总结风险控制措施的实施情况，向管理层提供反馈意见；公司管理层结合监督检查结果，提出完善建议并督促执行。

10、信息披露制度

为了规范发行人相关信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，根据《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、行政法规、部门规章、业务规则及公司章程的有关规定，结合公司实际情况，制

定了《苏州吴中国太发展有限公司债务融资工具信息披露管理制度》。

制度对公司在银行间市场融资后，所涉及到的法律、法规和银行间交易商协会规定要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的信息，以及在债务融资工具存续期内公司发生可能影响其偿债能力的重大事项必须在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布进行了规范，对公司发债后未公开信息的传递、审核、披露流程、信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责、记录和保管制度以及保密责任、内控和监督机制以及对外发布信息的申请、审核、发布流程等进行了严格的规定。

11、突发事件应急处理制度

为提高本公司保障生产经营安全和处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障员工的生命健康安全，保护企业声誉。根据国家相关法律法规，本公司制定了《重大突发事件应急处理制度》。该制度规定了突发事件应急处理的组织体系、运行机制和应急保障、监督管理等方面。公司董事长领导突发事件应急管理工作，副总经理按照分工负责相关类别突发事件的应急管理工作。综合事务部是突发事件应急管理的办事机构，负责公司应急管理组织工作，指导公司突发事件应急体系建设；履行值守应急职责，综合协调信息发布、情况汇总分析等工作，发挥运转枢纽作用。

12、短期资金调度应急预案

为有效处置在短期资金管理方面的重大风险事件，规范应对短期资金调度方面的行为，最大程度地预防和减少风险事件对企业造成的危害和损失，保护国有资产的安全、完整，依照《会计法》、《集团预算管理制度》和《突发事件的应急管理制度》等相关法规及规章制度，制定了短期资金调度应急预案，以应对短期资金调度风险。企业为避免发生短期资金周转问题，特设立流动资金预警峰线，出现相关情况及时汇报，防范发生生产经营风险，保证足够的资金安全。

13、对下属子公司的管理制度

结合管理提升的目标，公司对下属子公司的内部控制制定了相应的规范，在充分考虑下属子公司业务特征等的基础上，制定对下属子公司的控制政策及程序，强化对下属子公司的管理，防范风险，促进发行人及子公司的稳健发展。发行人对子公司的管理包括：人事管理、财务管理、资产管理、投融资管理、对外担保管理等。

七、人员基本情况

(一) 发行人董事、监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、监事及高级管理人员情况如下：

图表5-5 截至募集说明书签署日发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	任职起始时间	是否具备海外居留权	是否公务员兼职
唐喜闻	董事长	男	2026.5-2029.5	否	否
顾利青	董事、总经理	男	2026.5-2029.5	否	否
朱颖琦	董事、副总经理	男	2026.5-2029.5	否	否
叶璐	董事	女	2026.5-2029.5	否	否
王红亚	职工董事	女	2026.5-2029.5	否	否
尤培泉	副总经理	男	2026.5-2029.5	否	否
唐琼	副总经理	女	2026.5-2029.5	否	否

发行人人员安排及设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程。

1、董事会成员简历

唐喜闻，男，1983年11月生，本科学历，历任吴中经济技术开发区党政办办事员、党政办综合科副科长、党政办综合科科长，吴中经济技术开发区团工委书记、党政办综合科科长，吴中经济技术开发区经发局副局长，吴中经济技术开发区产发局副局长，苏州吴中国太发展有限公司董事、总经理等，现任苏州吴中国太发展有限公司董事长。

董事：顾利青，男，1977年10月生，研究生学历，历任吴中区郭巷镇塘东村主任助理、吴中区郭巷镇招商办办事员、吴中区信访局副局长、吴中区人社局副局长、吴中区金庭镇党委副书记等，现任苏州吴中国太发展有限公司董事、总经理。

董事：朱颖琦，男，1977年2月生，本科学历，历任于中信银行苏州分行、吴中经济技术开发区结算中心，现任苏州吴中国太发展有限公司董事、副总经理。

董事：叶璐，女，1985年9月生，本科学历，历任苏州吴中经济技术开发区经发局投资管理科副科长、苏州吴中经济技术开发区行政审批局项目管理办公室主任等，现任苏州吴中国太发展有限公司董事。

职工董事：王红亚，女，1986年2月生，本科学历，中级会计师，历任苏州吴中东太湖建设发展有限公司财务会计，江苏省吴中经济技术发展总公司财务

会计，现任苏州吴中国太发展有限公司职工董事。

2、高级管理人员简历

总经理：顾利青，简历详见“1、董事会成员简历”。

副总经理：朱颖琦，简历详见“1、董事会成员简历”。

副总经理：尤培泉，男，1968年8月生，本科学历，历任吴县水泥制品厂职工，吴县新型包装材料厂职工，吴县市碧波房地产开发公司办事员，吴县经济开发区建管所办事员，吴中经济开发区建管所副所长，吴中经济开发区建设管理科副科长（正股），吴中经济技术开发区规划建设局建管科科长，吴中经济技术开发区规划建设局建管科（报批中心）科长，吴中经济开发区报批中心主任，吴中经济技术发展总公司总经理助理，吴中东太湖建设发展股份有限公司副总经理，苏州吴中国太发展有限公司董事，现任苏州吴中国太发展有限公司副总经理。

副总经理：唐琼，女，1981年2月生，本科学历，历任吴中开发区招商局(职介所)办事员，吴中经济开发区招商局项目四部副主任，吴中经济开发区招商局项目二部副主任(主持工作)，吴中经济开发区招商局项目二部主任，苏州吴中东太湖建设发展股份有限公司副总经理，苏州吴中国太发展有限公司董事，现任苏州吴中国太发展有限公司副总经理。

发行人不存在公务员兼职情况。本公司董事及高级管理人员的设置符合《中华人民共和国公务员法》、《公司法》以及中组部《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》以及《公司章程》的规定。截至本募集说明书出具日，企业董事、高级管理人员均为中国国籍，无其他国家永久居留权。截至本募集说明书出具日，发行人董事及高管人员不涉及公务员兼职、领薪情况，符合《公司法》、《公务员法》、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》等相关法律法规及公司章程要求。截至本募集说明书出具日，发行人现任董事、高级管理人员不存在持有公司股权和债券的情况。

（二）人员结构情况

截至2026年3月末，公司全资、控股企业共拥有各类员工307人，具体情况如下：

图表5-6 公司员工构成情况

单位：人、%

按学历分类

构成	人数	占比
硕士	16	5.21
本科	111	36.16
专科及以下	180	58.63
合计	307	100.00
按年龄分类		
年龄	人数	占比
35 岁以下	148	48.21
35-40 岁	56	18.24
40-45 岁	45	14.66
45-55 岁	46	14.98
55 岁以上	12	3.91
合计	307	100.00

八、主营业务经营情况

（一）经营范围

发行人的经营范围：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。（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）主营业务构成

发行人作为吴中经济开发区的投资开发和经营管理主体，对区域内资金统筹调配和区内规划控制区域开发投资起主导作用。公司经过多年业务发展与模式探索，已初步形成了以工程代建业务为核心，业务领域涉及工程代建、土地整理开发、物业管理等在内的多元化综合业务体系。

发行人营业收入主要由工程代建、土地整理开发、物业服务、资产租赁等业务收入组成。其中，工程代建业务收入占发行人营业收入的 70%以上，为发行人主要收入来源。

图表 5-7 近三年及一期发行人营业收入情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

工程建设	44,886.68	87.05	115,589.76	81.42	75,726.51	71.67	67,994.34	75.05
物业服务	613.09	1.19	2,685.53	1.89	1,536.42	1.45	1,098.67	1.21
资产租赁	3,547.17	6.88	12,224.88	8.61	16,337.55	15.46	12,224.33	13.49
其他：	2,519.90	4.89	11,465.45	8.08	12,059.90	11.41	9,277.02	10.24
土地整理业务	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店经营业务	2,197.85	4.26	9,588.17	6.75	8,784.88	8.31	7,903.23	8.72
管廊入廊	-	-	-	-	46.87	0.04	58.18	0.06
水电费收入	-	-	-	-	639.45	0.61	852.69	0.94
能源业务	322.05	0.62	236.19	0.17	2,588.70	2.45	462.92	0.51
其他	-	-	1,641.09	1.16	-	-	-	-
合计	51,566.83	100.00	141,965.61	100.00	105,660.37	100.00	90,594.35	100.00

图表 5-8 近三年及一期发行人营业成本情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	39,031.90	87.13	100,512.83	86.61	68,842.28	77.72	62,324.54	88.77
物业服务	467.75	1.04	1,533.79	1.32	3,173.29	3.58	809.81	1.15
资产租赁	3,458.02	7.72	8,476.80	7.30	8,447.92	9.54	1,177.39	1.68
其他	1,841.12	4.11	5,527.27	4.76	8,109.85	9.16	5,896.27	8.4
土地整理业务	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店经营业务	1,254.30	2.80	5,325.47	4.59	5,138.92	5.8	5,611.80	7.99
管廊入廊	-	-	-	-	-	-	-	-
水电费收入	-	-	-	-	643.62	0.73	119.3	0.17
能源业务	-	-	-	-	1,757.83	1.98	165.17	0.24
其他	586.82	1.31	201.80	0.17	569.47	0.64	-	-
合计	44,798.78	100.00	116,050.69	100.00	88,573.33	100.00	70,208.01	100.00

图表 5-9 近三年及一期发行人营业毛利润情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	5,854.78	86.51	15,076.93	58.18	6,884.23	40.29	5,669.80	27.81
物业服务	145.34	2.15	1,151.74	4.44	-1,636.87	-9.58	288.86	1.42
资产租赁	89.15	1.32	3,748.08	14.46	7,889.63	46.17	11,046.94	54.19
其他	678.77	10.03	5,938.18	22.91	3,950.05	23.12	3,380.75	16.58
土地整理业务	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店经营业务	943.54	13.94	4,262.70	16.45	3,645.96	21.34	2,291.43	11.24
管廊入廊	-	-	-	-	46.87	0.27	58.18	0.29
水电费收入	-	-	-	-	-4.17	-0.02	733.39	3.60

能源业务	322.05	4.76	236.19	0.91	830.87	4.86	297.75	1.46
其他	-586.82	-8.67	1,439.29	5.55	-569.47	-3.33	-	-
合计	6,768.05	100.00	25,914.92	100.00	17,087.04	100.00	20,386.34	100.00

图 5-10 近三年及一期发行人营业毛利率分行业情况

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
工程建设	13.04	13.04	9.09	8.34
物业服务	23.71	42.89	-106.54	26.29
资产租赁	2.51	30.66	48.29	90.37
其他	26.94	51.79	32.75	36.44
土地整理业务	-	-	-	-
酒店经营业务	42.93	44.46	41.50	28.99
管廊入廊	-	-	100.00	100.00
水电费收入	-	-	-0.65	86.01
能源业务	100.00	100.00	32.10	64.32
其他	-	87.70	-	-
合计	13.12	18.25	16.17	22.50

1、发行人营业收入构成情况

发行人主营业务呈多元化发展，主要有工程建设业务、土地整理开发业务、物业服务、资产租赁等。近三年及一期，发行人营业收入分别为 90,594.35 万元、105,660.37 万元、141,965.61 万元和 51,566.83 万元，保持稳定增长，主要是由于随着吴中开发区开发的不断深入，发行人工程建设项目投入和结算呈现增长态势，相关收入稳步增长所致。

近三年及一期，发行人工程建设收入分别为 67,994.34 万元、75,726.51 万元、115,589.76 万元和 44,886.68 万元，在营业收入中的占比分别为 75.05%、71.67%、81.42%和 87.05%，为发行人营业收入的主要来源。近三年及一期，发行人工程建设收入呈稳步增长的趋势，发行人自 2012 年成立以来，先后承担了吴中太湖新城内主要道路、轨道交通四号线、太湖环境综合整治等工程建设，以及吴郡邻里中心、智慧太湖新城、太湖时代广场、天鹅湖公园城市配套设施项目建设任务。

近三年及一期，发行人物业服务、资产租赁和其他业务收入合计分别为 22,600.02 万元、29,933.87 万元、26,375.86 万元和 6,680.15 万元，在营业收入中的合计占比分别为 24.94%、28.32%、18.58%和 12.95%，收入规模占比稳定。

近三年及一期，发行人其他业务板块收入分别为 9,277.02 万元、12,059.90

万元、11,465.45 万元和 2,519.90 万元,在营业收入中占比分别为 10.24%、11.41%、8.08%和 4.89%。发行人其他业务板块收入主要来源为酒店经营业务收入。近三年及一期,发行人酒店经营业务收入分别为 7,903.23 万元、8,784.88 万元、9,588.17 万元和 2,197.85 万元,在营业收入中占比分别为 8.72%、8.31%、6.75%和 4.26%。发行人的土地整理业务也归入其他业务板块中,近三年及一期,发行人土地整理业务未确认收入。

2、发行人营业成本构成情况

近三年及一期,发行人营业成本分别为 70,208.01 万元、88,573.33 万元、116,050.69 万元和 44,798.78 万元,保持增长趋势,与营业收入趋势相同。主要是由于随着太湖新城开发的不断深入,发行人工程建设业务规模及其他业务规模稳步增长,营业成本随之上升所致。

近三年及一期,发行人工程建设成本分别为 62,324.54 万元、68,842.28 万元、100,512.83 万元和 39,031.90 万元,在营业成本中占比分别为 88.77%、77.72%、86.61%和 87.13%,占营业成本的比重较高。随着发行人工程建设收入稳步提升,业务成本随之上升,工程建设成本整体与营业收入增长幅度较为匹配。

近三年及一期,发行人物业服务、资产租赁和其他业务成本合计分别为 7,883.47 万元、19,731.06 万元、15,537.86 万元和 5,766.88 万元,在营业成本中占比分别为 11.23%、22.28%、13.39%和 12.87%。

近三年及一期,发行人其他业务板块成本分别为 5,896.27 万元、8,109.85 万元、5,527.27 万元和 1,841.12 万元,在营业成本中占比分别为 8.40%、9.16%、4.76%和 4.11%。近三年及一期,发行人酒店经营业务成本分别为 5,611.80 万元、5,138.92 万元、5,325.47 万元和 1,254.30 万元,在营业成本中占比分别为 7.99%、5.80%、4.59%和 2.80%。

3、发行人毛利润构成情况

发行人毛利润主要来自工程建设业务、物业服务业务、资产租赁及其他业务。近三年及一期,发行人毛利润分别为 20,386.34 万元、17,087.04 万元、25,914.92 万元和 6,768.05 万元,略有波动。

近三年及一期,发行人工程建设毛利润分别为 5,669.80 万元、6,884.23 万元、15,076.93 万元和 5,854.78 万元,在营业毛利润中的占比分别为 27.81%、40.29%、

58.18%和 86.51%，占毛利润的绝对比重较大。近三年及一期，发行人工程建设收入基本保持稳定，主要是由于公司工程建设业务毛利率水平较为平稳所致。

近三年及一期，发行人物业服务、资产租赁业务和其他业务合计毛利润分别为 14,716.55 万元、10,202.81 万元、10,838.00 万元和 913.27 万元，占毛利润的比重合计分别为 72.19%、59.71%、41.82%和 13.49%，总体占比呈下降趋势，主要是公司尝试拓展其他业务，盈利能力存在波动，但业务发展逐步稳定，对发行人毛利润形成有益补充。

4、发行人毛利率构成情况

近三年及一期，发行人毛利率分别为 22.50%、16.17%、18.25%和 13.12%，受益于发行人工程建设业务的平稳开展和其他业务的积极发展，毛利率略有波动。发行人毛利率水平较低，主要是由于发行人业务规模中占比较高的工程建设业务毛利率水平较低。近三年及一期，发行人工程建设业务毛利率分别为 8.34%、9.09%、13.04%和 13.04%，该部分业务收入占比较高，对发行人总体毛利率具有绝对影响。近三年及一期，发行人物业服务毛利率分别为 26.29%、-106.54%、42.89%和 23.71%，资产租赁毛利率分别为 90.37%、48.29%、30.66%和 2.51%。

（三）各业务板块经营情况

1、工程代建板块

（1）业务概况

发行人工程建设业务主要由子公司苏州吴中滨湖新城工程建设管理有限公司负责实施，发行人作为吴中经济技术开发区太湖新城区域的投资开发和经营管理主体。经过多年探索与发展，逐步确立了以工程建设业务板块为发行人主要营业收入来源的公司经营模式。发行人工程建设业务主要分为来自于委托代建工程项目，以及通过市场化的方式获得的委托代建项目。

（2）经营模式

发行人工程代建业务主要采取委托代建模式，发行人接受委托方委托进行基础设施建设，并签订框架协议《委托代建协议》，并就单个项目逐一签订协议。发行人负责项目建设，单个项目完成后，委托方将按照项目实际投资额的约 110%与发行人进行结算，按照单个项目完工移交验收合格后 3-5 年进行回款，部分项目回款期限较长且在合同中并未约定回款期的，吴中区财政局每年根据发行人资金筹措情况给予一定补贴。

(3) 盈利方式

发行人工程建设项目采取阶段性竣工验收结算方式，并确认营业收入。按照发行人与委托方于 2012 年 9 月签订的不可撤销的《委托代建协议》，发行人受委托方委托，承担太湖新城内的基础设施建设项目，发行人按照委托方的要求进行相关项目的融资、设计、建设及维护，在单个项目完成后，经验收合格后交付，竣工验收合格后对项目进行决算确认投资总额，委托方将按照项目实际投资额的约 110%与发行人进行结算，并按合同逐年支付回款，直至所有项目完工。与代建工程相关的经济利益能够流入企业，代建工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建工程有关的成本能够可靠地计量时，确认相关收入。

(4) 会计处理方式

发行人受管委会委托进行工程施工的建设资金由公司自行筹措，发生的工程款项支出，借记“存货-开发成本”，符合付款条件并已经支付的款项贷记“银行存款”，暂时不符合即刻付款条件的贷记“应付账款”；待项目完成竣工验收后，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 10%确认主营业务收入金额，按照实际收到的货币资金借记“货币资金”，贷记“主营业务收入”，差额部分计入“应收账款”。确认收入同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”。公司实际收到回购款时，冲减公司应收账款，借记“货币资金”，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”；收到回款时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(5) 在建项目及完工项目回款情况

发行人在报告期内承担的建设任务较多，开展了多个项目的建设，其中规模较大的项目情况如下：

图表 5-11 截至 2026 年 3 月末发行人主要在建工程代建项目情况

单位：亿元、%

项目名称	计划总投资额	已投资额	建设期间	已确认收入	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同	相关批文	未来三年投资计划		
									2026年4-12月	2027年	2028年
道路及附属：	69.11	59.33	-	33.41	-	-	-	-	6.09	8.25	2.49
太湖大堤道路	4.00	3.62	2012.12-2024.12	1.30	30.00	100.00	是	吴发改中心【2012】70号、吴发改中心【2012】73号、吴发改中心【2012】71号	0.38	-	-
东太湖路改造	8.95	11.10	2014.09-2023.07	10.16	30.00	100.00	是	吴发改中心【2013】251号	-	-	-
道路景观绿化工程	10.23	15.13	2012.11-2023.01	12.66	30.00	100.00	是	吴发改中心【2014】59号、吴发改中心【2013】196号、吴发改中心【2014】128号	-	-	-
友翔路改造	1.52	0.49	2017.05-2025.12	0.48	30.00	100.00	是	吴发改中心【2013】261号、吴发改中心【2012】73号	0.50	0.53	-
停车场工程	2.50	2.37	2013.12-2024.12	2.78	30.00	100.00	是	吴发改中心【2013】212号	0.13	-	-
其他项目	41.91	26.62	2013.12-2025.12	6.03	30.00	100.00	是	-	5.08	7.72	2.49
环境综合整治：	16.06	6.24	-	3.10	-	-	-	-	3.60	4.00	2.22
其中：吴中太湖新城驳岸、景观	12.06	4.70	2012.10-2026.10	2.90	30.00	100.00	是	吴发改中心【2013】27号、吴发改中心【2013】26号	3.00	3.00	1.36

项目名称	计划总投资额	已投资额	建设期间	已确认收入	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同	相关批文	未来三年投资计划		
									2026年4-12月	2027年	2028年
太湖环境综合整治	4.00	1.54	2013.10-2026.10	0.20	30.00	100.00	是	吴发改中心【2013】36号、吴发改中心【2013】35号	0.60	1.00	0.86
城市配套设施:	37.61	35.68	-	9.08	-	-	-	-	2.60	2.63	0.59
其中:轨交4号线配套工程	13.40	11.60	2012.12-2025.12	-	30.00	100.00	是	吴发改中心【2013】212号	1.00	0.80	-
智慧太湖新城	6.05	3.86	2013.09-2026.12	2.37	30.00	100.00	是	吴发改中心【2013】252号、吴发改中心【2014】70号、吴发改中心【2015】20号	0.60	1.00	0.59
太湖新城综合配套工程	13.91	17.80	2016.06-2024.12	5.34	30.00	100.00	是	吴发改中心备【2017】008号	-	-	-
其他配套	4.25	2.42	-	1.37	30.00	100.00	-	-	1.00	0.83	-
合计	122.78	101.26	-	45.58	-	-	-	-	12.29	14.88	5.30

注: (1) 上表中建设期间为具体立项时间, 由于在实际建设过程中存在相关不可控情况, 导致项目未按约定时间完成验收回款, 列示在建项目。

(2) 发行人工程建设项目数据来源为发行人项目立项, 部分规模较小项目合并整理完成。

主要在建项目介绍：

①东太湖路改造项目

东太湖路改造项目位于吴中开发区太湖新城启动区苏震桃至苏旺路段快速路，道路改造全长 5,400.00 米，新建、改建桥梁 5 座、道路下穿 3 处；种植绿化 25.00 万平方米；安装交通监控、照明系统 900 套及其他配套设置工程，计划总投资 8.95 亿元。截至 2026 年 3 月末，已投入金额 11.10 亿元。

②道路景观绿化工程项目

道路景观绿化工程包括天鹅港绿化景观工程项目、滨湖路南侧土方及景观绿化项目及苏州湾湿地绿化景观项目，项目位于吴中太湖新城启动区内，包括道路土方、清淤、改造驳岸、种植绿化及相关配套设施工程。项目计划总投资 10.23 亿元，截至 2026 年 3 月末，已投入金额 15.13 亿元。主要是部分地段施工难度高于预期，项目投资有所增加。

③轨交 4 号线配套工程项目

苏州轨道交通 4 号线全长 52.82 公里(其中主线 42.02 公里,支线 10.8 公里)。全线共设 38 座车站(其中主线 31 座,支线 7 座),全部为地下车站。列车为 6B 编组。识别色为湖蓝色。主线北起相城区龙道浜站,南至吴江区同里站;支线北起吴中区红庄站,南至吴中区木里站,途经相城区、姑苏区、吴中区和吴江区 4 个区。公司主要负责 4 号线太湖新城段的配套设施及相关工程,包括轨交 4 号线太湖新城段的地铁站点设施建设、地铁沿线绿化、道路及管道设施等。截至 2026 年 3 月末,已投入金额 11.60 亿元。

图表 5-12 截至 2026 年 3 月末发行人主要已完工项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资额	已投资额	已确认收入	建设期间	回款期间	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同执行回款	是否签订合同或协议
									2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年		
1	纵一路、纵二路	4.04	4.04	3.25	2012.09-2016.12	2017-2026	4.44	3.25	1.00	0.19	-	是	是
2	滨湖路	4.63	4.75	0.86	2012.09-2017.09	2018-2027	5.22	0.86	0.54	1.00	2.82	是	是
3	塔韵南路、纵四路	2.34	4.16	0.09	2012.09-2017.07	2018-2027	4.58	0.09	1.00	1.00	2.49	是	是
4	天鹅荡路东延、东抢河及纵五路	1.56	1.56	1.47	2012.06-2014.09	2015-2025	1.71	1.60	0.11	-	-	是	是
5	纵三路	1.10	1.10	0.79	2012.12-2017.07	2018-2025	1.21	0.79	0.42	-	-	是	是
6	东二路南段及东三路	0.74	0.74	0.50	2012.10-2016.06	2017-2024	0.81	0.50	0.31	-	-	是	是
7	永旺地块道路	0.84	0.84	0.80	2013.06-2013.12	2014-2025	0.93	0.80	0.13	-	-	是	是
8	太湖时代广场与天鹅湖公园	2.40	2.40	1.53	2013.12-2015.12	2016-2025	2.65	1.53	1.12	-	-	是	是
9	公园管理用房（规划展示馆）	1.21	1.21	1.08	2012.10-2016.12	2017-2025	1.33	1.17	0.16	-	-	是	是

序号	项目名称	总投资额	已投资额	已确认收入	建设期间	回款期间	拟回款金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同执行回款	是否签订合同或协议
									2026年4-12月	2027年	2028年		
10	其他	1.03	1.03	0.35	-	-	1.14	0.35	0.29	0.50	-	-	-
合计		19.89	21.83	10.71	-	-	24.02	10.93	5.08	2.69	5.31	-	-

注 1：发行人确认收入与以项目竣工结算为准，但资金支付存在一定延迟，导致已确认收入与已汇款金额存在不一致；

注 2：发行人在建工程项目存在未来拟投资额与已投资额之和大于计划总投资额的情况主要系部分项目实际已投资额大于计划总投资额。

截至 2026 年 3 月末，发行人主要已完工项目已投资金额 21.83 亿元，已回款金额共计 10.93 亿元，回款比例不高，系因项目涉及较多零散项目。

主要已完工项目介绍：

①纵一路、纵二路项目

纵一路、纵二路项目位于太湖新城启动区内，纵一路全长 2,355.00 米，宽 36.00 米，景观绿化 12,000.00 平方米，纵二路全长 2,020.00 米，宽 36.00 米，景观绿化 10,100.00 平方米。项目计划总投资 2.80 亿元，截至 2026 年 3 月末，已投入金额 4.04 亿元，项目已完工。

②滨湖路工程项目

滨湖路工程位于吴中开发区太湖新城启动区内，滨湖路全长 3,661.00 米，宽 50.00 米，包含景观绿化 37,000 平方米，铺设雨污水管网 11,000.00 米等，计划总投资 2.50 亿元，截至 2026 年 3 月末，已投入金额 4.63 亿元，目前项目已完工。

(6) 拟建项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人该板块暂无拟建项目。

发行人承诺以上代建项目均合法合规，符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕50 号文、财预〔2017〕87 号文、财办金〔2017〕92 号等国家产业政策和各项法律法规的规定。

2、物业服务与资产租赁业务

近三年及一期，发行人物业服务与资产租赁分别实现收入 13,323.00 万元、17,873.97 万元、14,910.41 万元和 4,160.26 万元，占比分别为 14.70%、16.91%、10.50%和 8.07%，该部分收入主要来自于发行人太湖新城相关物业及自有物业出租所获取的收益。

发行人资产租赁业务主要以其自持物业出租获得收益，主要物业类型为工业厂房和商业物业，包括吴郡睦邻坊、苏州湾中心广场、360 剧场、智慧谷、快手电竞馆、威仪厂房、苏州湾科创大厦、信泰中心 T2 写字楼等，截至 2026 年 3 月末，主要可出租面积约为 53.54 万平方米。

发行人近一年及一期前五大租户情况如下：

图表 5-13 2025 年度资产租赁业务主要租赁方

单位：万元、%

序号	租户名称	租金	占比	租期	是否关联方
----	------	----	----	----	-------

1	中竞产业园管理（苏州）有限公司	1,544.95	12.64	2019/11/1-2026/6/11	否
2	苏州吴中数字科技产业发展有限公司	841.31	6.88	2019/10/1-2029/9/30	是
3	苏州橙天叁二零剧场有限公司	2,515.62	20.58	2023/3/1-2043/2/28	否
4	追觅科技（苏州）有限公司	429.33	3.51	2025/1/1-2025/12/31	否
5	苏州汇川控制技术技术有限公司	691.64	5.66	2024/10/8-2027/10/7	否
	合计	6,022.85	49.27	-	-

图表 5-14 2026 年 1-3 月资产租赁业务主要租赁方

单位：万元、%

序号	租户名称	租金	占比	租期	是否关联方
1	苏州橙天叁二零剧场有限公司	628.90	18.19	2023/3/1-2043/2/28	否
2	中竞产业园管理（苏州）有限公司	378.95	10.96	2019/11/1-2026/6/11	否
3	追觅科技（苏州）有限公司	85.61	2.48	2023/7/1-2025/6/30	否
4	苏州吴中数字科技产业发展有限公司	229.45	6.64	2019/10/1-2029/9/30	是
5	苏州汇川联合动力系统股份有限公司	214.32	6.20	2024/10/8-2027/10/7	否
	合计	1,537.22	44.45	-	-

主要出租标的介绍：

①苏州湾中心广场：位于苏州市吴中区太湖街道友翔路 99 号，由 5 栋单体、8 栋塔楼组成，建成区域旗舰商业、5A 超甲级写字楼、希尔顿逸林和希尔顿花园酒店、苏州湾盛捷服务公寓等多种城市级功能配套。项目于 2023 年 6 月正式开业，其中商业部分可租面积 1.45 万平方米，截至 2026 年 3 月末出租率 81.58%，平均租金 32.36 元/平方米/月，主要入驻商户包括肯德基、TIMS 咖啡、班岚等知名品牌；写字楼部分可租面积 12.86 万平方米，截至 2025 年 6 月末出租率 75.30%，平均租金 37.05 元/平方米/月，主要签约租户包括觅途智能科技、汇川联合动力、优凡科技等。

②智慧谷：位于苏州市吴中经济技术开发区吴中大道 1463 号，可租面积 6.00 万平方米，截至 2026 年 3 月末出租率 100.00%，平均租金 20.00 元/平方米/月，主要签约租户包括华为、赛迪、360 安全、追觅等企业。

③吴郡睦邻坊：位于苏州吴中经济开发区太湖街道原博街 9 号 101 室，可租面积 2.06 万平方米，截至 2026 年 3 月末出租率 97.80%，平均租金 27.38 元/平方米/月，主要签约租户包括亚朵酒店、睦邻坊生鲜超市等。

④天鹅港商业广场：位于苏州太湖新城核心区友翔路南侧，可租面积 2.80 万平方米，截至 2026 年 3 月末出租率 91.05%，平均租金 30.00 元/平方米/月，主要签约租户包括京东云仓、伯克利、苏州往事等。

⑤信泰中心 T2 写字楼：位于苏州吴中经济开发区太湖街道玖著商务中心 2 幢，可租面积 3.81 万平方米，截至 2026 年 3 月末出租率 100.00%，平均租金 26.00 元/平方米/月，主要签约租户包括可庭科技（苏州）有限公司等。

未来随着太湖新城配套完善，发行人相关收入有望进一步增加。

截至募集说明书签署之日，发行人开展资产租赁和物业服务业务合法合规，不存在被监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响的事件出现，相关物业均已取得合法有效的产证，获取过程合法合规，权属关系清晰，不存在有争议的情形。

3、其他业务板块

发行人其他业务包括土地整理业务、酒店经营业务、管廊入廊、水电费收入和能源业务。近三年又一期，发行人其他业务板块营业收入合计分别为 9,277.02 万元、12,059.90 万元、11,465.45 万元和 2,519.90 万元，在营业收入中占比分别为 10.24%、11.41%、8.08%和 4.89%，收入规模占比较小。

（1）土地整理开发业务

发行人土地整理业务主要由发行人本部负责实施，发行人是苏州市吴中太湖新城土地一级开发整理的主体。根据区管委会的土地开发计划，按照商业化运作模式，在政府许可的范围内，组织施工单位对太湖新城 30.00 平方公里规划区域的土地进行整理开发、完成市政基础设施配套的建设工作，使土地具备招拍挂上市条件、提高土地运营收益。在土地整理完成后，由开发区管委会按照招拍挂的程序进行土地出让，在与土地竞得方签订《国有土地使用权出让合同》、竞得方交纳土地出让款后，开发区管委会取得土地出让金扣除相关规费后，按公司投入成本 110.00%返还给公司，公司土地整理成本包括项目前期费用、基础设施配套建设费、征地费用、拆迁费用、拆迁补偿安置费等。

a.业务模式。发行人接受开发区管委会的委托，从事开发区内土地一级开发的业务，同时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。根据 2012 年 11 月 1 日中共苏州市委【2012】第 13 号会议纪要，公司垫资进行土地一级整治，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，土地拍卖成交后统一按成交总额的一定比例计提规定的资金（基金），计提了规定的资金（基金）后划入财政局专户。开发区管委会取得土地出让金后，按照发行人土地整理成本

110.00%左右比例返还给发行人，作为发行人的土地整理收入。

b.会计处理方式及依据。发行人对相关土地开发整治成本记入存货，即借记“存货”，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划拨至吴中区财政。开发区管委会按照委托协议的约定按照土地整理成本加成 10%确认发行人土地整理收入。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，即借记“主营业务成本”，贷记“存货”。发行人收到款项后，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”；收到土地整理收入时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

c.业务开展情况。随着公司土地整理和基础设施建设工作开展，区域环境明显改善，土地价值不断发掘。近年来，在土地出让指标限制影响下，太湖新城吴中片区由公司整理的土地出让规模有所波动，但得益于较高的土地出让价格，每年的土地出让总价较为可观。

公司近三年均未结转相关土地整理成本，未来土地整理业务成本结转进度值得关注。由于苏州市自 2021 年起开始实施集中供地政策（仅于每年 4 月、7 月和 10 月集中供地三次），报告期内，公司整理土地未发生出让。

截至 2026 年 3 月末，发行人土地整理项目情况如下表所示：

图表 5-15 截至 2026 年 3 月末土地开发整理业务经营情况

单位：亿元

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	面积（亩）	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同约定获取报酬
										2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	
1	苏州湾大道以东	2012-2014	2015-2021	20.00	17.22	701.19	是	4.90	4.90	-	-	-	是
2	天鹤港大街以东、苏州湾	2015-2017	2018-2019	10.00	9.25	1,012.76	是	1.25	1.25	-	-	-	是

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	面积(亩)	是否签订合同或协议	确认收入金额	已回款金额	未来三年回款计划			是否按照合同约定获取报酬
										2026年4-12月	2027年	2028年	
	大道以西												
	合计	-	-	30.00	26.47	1,713.95	-	6.15	6.15	-	-	-	-

图表 5-16 截至 2026 年 3 月末发行人开发整理过程中土地情况

单位：亿元

序号	地块名称	整理期间	回款期间	总投资金额	已投资金额	面积(亩)	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
								2026年4-12月	2027年	2028年
1	箭浮山路以西地块	2017-2025	2022-2026	15.00	12.13	1,406.71	是	-	-	-
2	龙翔路以东、天鹅港大街以西	2016-2024	2022-2025	7.00	6.72	892.26	是	-	-	-
3	箭浮山路以东、龙翔路以西	2017-2024	2022-2025	6.00	5.87	754.53	是	-	-	-
4	天鹅荡路以北地块	2017-2024	2022-2025	1.00	0.89	92.98	是	-	-	-
	合计	-	-	29.00	25.61	3,146.48	-	-	-	-

注：上表中建设期间为具体立项时间，由于在实际开发整理过程中存在相关不可控情况，导致项目未按约定时间完成验收回款，列示在建项目。

截至募集说明书签署日，发行人暂无拟整理土地项目。

d.合法合规性。发行人土地整理业务符合国发〔2010〕19号文、国发〔2014〕43号文、国办发〔2015〕40号文、财综〔2016〕4号文等相关法律法规与有关政策规定，合法合规。

发行人不在土地专项审计范围内，不存在土地储备职能剥离的情况。

九、在建工程及拟建项目

(一) 在建工程

1、业务概况与盈利方式

发行人在进行吴中太湖新城开发建设的同时，积极开展市场化自营项目的布局，目前已开展项目类型包括写字楼、酒店、商业综合体等，尚处于前期建设阶段，待未来完工后转入运营，拟通过开展租赁、出让、物业管理、广告活动及经营等配套业务获取收入。发行人不具有房地产建设资质，相关项目的建设由正文

中提到的“苏州吴中滨湖置业有限公司”、“苏州吴中苏州湾置地有限公司”、“苏州吴中滨湖新城工程建设管理有限公司”负责建设，发行人仅负责项目落成之后的运营。

2、业务模式

自营项目落成之后，转入运营，根据自营项目用途及性质，开展相关配套业务获取经营收入，以写字楼、酒店、商业综合体、地下商业等为主。

3、会计处理方式

发行人根据工程合同、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”或“应付账款”等相关科目，项目建设竣工验收合格后，“存货-开发成本”转为“存货-开发产品”。

发行人完成销售后，确认销售收入，即借记“银行存款”，贷记“营业收入”，同时结转相应成本，即借记“营业成本”，贷记“存货-开发产品”。

图表 5-17 截至 2026 年 3 月末发行人主要自建项目情况

单位：亿元、%

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	是否施工方签订合同	自有资金	资本金到位情况	未来三年投资计划			合法合规情况
							2026年4-12月	2027年	2028年	
地下综合管廊	2015年-2025年	44.98	40.85	是	13.50	已到位	4.13	-	-	是
园街（暂定名）	2024年-2026年	6.04	4.80	是	1.20	已到位	1.24	-	-	是
数字经济终端产品研发制造基地项目三期（暂定名）	2024年-2028年	19.50	5.49	是	3.90	已到位	4.00	5.00	5.01	是
苏州湾低空智能飞行器研发生产基地（暂定名）	2025年-2027年	6.50	0.80	是	1.30	已到位	2.70	2.00	1.00	是
苏地 2024-WG-S06 号地块项目	2025年-2027年	5.50	0.94	是	1.10	已到位	2.00	1.00	1.56	是
合计		82.52	52.88	-	21.00	-	14.07	8.00	7.57	-

截至 2026 年 3 月末，发行人主要在建自营项目 5 项，总投资金额 82.52 亿元，已投资金额 52.88 亿元。自营项目合法合规，公司自建项目资金来源均采用自筹模式，目前资本金已全部到位。

主要自建项目介绍：

①地下综合管廊项目

地下综合管廊项目位于太湖新城吴中片区的启动区内，分布于天鹅荡路、友翔路和竹山路等 9 条主、次干道，全长 44 公里，建设内容包括给水、电力、通信、雨水、污水、热力和燃气等多种管道。该项目计划总投资 44.98 亿元，后续该公司将通过向入廊管线单位收取入廊费收入和维护费收入实现资金回笼。

②数字经济终端产品研发制造基地项目三期（暂定名）

数字经济终端产品研发制造基地项目三期（暂定名）位于太湖新城东太湖路北侧、雷山路东侧，项目总用地面积 30,412.8 平方米，拟建总建筑面积 190,000.0 平方米，其中计容建筑面积 137,896.2 平方米，不计容建筑面积 52,103.8 平方米。建设包括办公、酒店、服务型公寓、商业以及配套用房。项目地块分为 A 区和 B 区，其中 A 区用地面积 20,330.6 平方米，计容建筑面积 79,084.2 平方米，建设服务型公寓、商业及配套用房；B 区用地面积 10,082.2 平方米，计容建筑面积 58,812 平方米，建设酒店、办公及配套用房。

公司主要代建工程项目在建情况详见“第五章、八、（三）各业务板块经营情况”部分内容介绍。

（二）发行人拟建工程

截至 2026 年 3 月末，发行人拟建项目情况如下：

图表 5-18 截至 2026 年 3 月末发行人主要自建项目情况

单位：亿元

项目名称	计划投资金额	未来三年投资计划		
		2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年
尧南工业园	5.00	2.00	2.00	1.00
高端精密制造研发及生产基地项目	6.00	2.00	2.00	2.00
合计	11.00	4.00	4.00	3.00

十、未来发展规划

公司将继续以吴中区太湖新城为核心发展区域，围绕公司功能定位，结合苏州“一核四城”城市发展战略和吴中区走进“太湖时代”战略的重点发展方向，根据太湖新城“先规划后建设、先地下后地上、先生态后业态、先配套后居住”的规划理念，以生态为魂、以智慧为体的发展战略，继续加快推进太湖新城的开发建设

工作。

公司未来将继续积极推动太湖新城内基础设施建设,未来太湖新城区域内将以高端现代服务业和创新创业产业为主导,重点发展教育培训、未来居住、旅游观光、文化创意、商业贸易、健康医疗及创新金融为重点的城市新兴产业群,打造成为一座世界级湖区门户新城。发行人将积极发挥国资公司的功能作用,牢牢把握“做大、做强、做优”发展主题,以管理创新为主抓手,拓展融资渠道、加快项目建设、加速资产调优,加大国有经济推动区域开发建设的作用,并持续提高企业经营管理水平。

(一) 工程代建板块

公司以完善太湖新城城市公共服务功能为目标,打造以城市基础设施建设、土地整理开发、为核心的城市运营集团,通过对下属子公司的业务进行整合梳理,形成产业链条齐全,竞争优势明显,预计未来 5 年内,太湖新城主体工程代建完工,公司向综合城市运营方向转变,通过整合资源,逐渐形成功能齐全的城市运营集团。

(二) 自营业务板块

公司主要自营业务立足提升太湖新城城市功能,立足服务科研、提升城市配套、打造商业综合体,未来三年建成智慧谷作为园区服务科研示范,后续将持续引领科研产学研转换,培养优质企业,打造科研新城;地下空间提升城市配套服务设施示范,未来重点围绕沿太湖景观,打造旅游文化城市;逸林商业综合体作为太湖新城未来的核心商业中心,引进希尔顿等国际一线知名品牌,打造长三角国际商务服务城市。

(三) 提升文化旅游功能

太湖新城以太湖为名,太湖流域旅游资源丰富,太湖新城立足打造智慧新城、宜居新城,提升城市品位。未来五年,公司逐步布局打造以文化旅游、餐饮、住宿、酒店管理、旅游开发和园区服务为核心的文化旅游集团。充分发挥苏州市作为国家级历史文化名城的地理人文优势,充分挖掘太湖文化旅游资源。

十一、所在行业状况

(一) 所在行业状况

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。改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。我国城市化水平不断提高，城镇化率自 1998 年以我国城市化水平每年都保持 1.50%-2.20% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。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，预计 2030 年将达到 65.00% 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。根据“十四五”规划，“十四五”时期将以建设高质量城市基础设施体系为目标，从增量建设为主转向存量增效与增量结构调整并重，推进城市基础设施体系化建设；推动区域重大基础设施互联互通，促进城乡基础设施一体化发展；完善社区配套基础设施，打通城市建设管理“最后一公里”，保障居民享有完善的基础设施配套服务体系。

总体来看，随着新型城镇化战略的稳步推进，市政基础设施投资规模将保持较快增长，市场化融资方式将在满足市政基础设施建设资金需求方面发挥重要作用。

（二）苏州地区情况

苏州市位于江苏省南部，东临上海、南接浙江、西抱太湖、北依长江，是长三角区域的中心城市之一，是“中国投资环境金牌城市”和“全球竞争力百强城市”。“十一五”期间，苏州市围绕“两个率先”、“三区三城”、“富民强市”的目标，全面实施科教兴市、新型工业化、经济国际化、城乡现代化、可持续发展五大战略，优化经济结构和转变增长方式，统筹城乡发展和改善人民生活。“十二五”期间，苏州市在保持经济平稳较快发展的同时继续推进经济结构战略性调整，发展创新型经济，形成先进制造业与现代服务业“双轮驱动”、内需与外需“两需并重”的发展格局。稳中求进、好中求快，保持经济社会平稳健康发展，在高平台上实现新跨越。“十三五”期间，苏州市将努力建设具有国际竞争力的先进制造业基地和具有全球影响力的产业科技创新高地，主要任务是创新驱动推进“经济

强”，充分激发创新主引擎作用，加快构建现代产业体系，巩固扩大开放领先优势，持续推进新型城镇化和城乡发展一体化。

（三）吴中经济技术开发区情况

“十三五”时期是吴中区发展历史上具有划时代意义的关键五年。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，全区上下在区委、区政府正确领导下，以单独实干、顽强拼搏的精神，积极应对错综复杂的宏观环境带来的严峻考验，坚持稳中求进工作总基调，以 22 项三年提升计划为抓手，全力打造创新智造强区、服务经济新区、文化旅游名曲、城乡融合示范区、生态花园城区，“十三五”规划各项目标任务基本完成，城镇化率提升至 73.29%，基础设施日趋完善，“一环四射一联”快速路网加快形成，苏州最大立交尹山湖立交建成投用，东环南延二期主线高架、蠡墅立交、轨道交通 2 号线延伸线、3 号线、4 号线及支线建成通车，“强富美高”新吴中建设取得阶段性重大成果。

十二、发行人的行业地位及竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是吴中开发区内的主要城市建设企业化运作的平台，承担着太湖新城片区主要的建设重任，也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重要作用。发行人顺利完成多个基础建设、土地开发、环境治理项目，在项目运作、运营管理和资金调配等方面积累了丰富的经验，通过多年市场化运作，发行人形成了较强的持续经营能力。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。

（二）发行人的竞争优势

1、苏州吴中开发区区位优势

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 70.00 公里，南距杭州 120.00 公里，距南京 200.00 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。

2、区域垄断优势

发行人承担了开发区内太湖新城区域的基础设施建设、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。发行人在开发区内市场相对稳定，负责的建设项目均具有较高的社会效益和经济效益。随着、环太湖旅游经济带的兴起和完善，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、较强的持续融资能力

发行人在承担开发区建设任务的同时，不断加强与金融机构的合作，力争实现多渠道、全方位的筹集资金。公司自成立以来，与多家银行建立了长期紧密的信贷合作关系，并发行过企业债、债权融资计划、中期票据等，通过良好的信用水平在资本市场树立了较好的口碑与形象。通畅的融资渠道为发行人未来的发展提供了有力的资金支持。且发行人历年银行贷款均按时偿付，未发生任何延期支付本息的现象。

4、经营管理及人才优势

发行人自成立以来，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，以效益最大化为目标，实现国有资产的保值和增值。发行人在工程项目建设、产业投资与资本运营方面积累了丰富的经验，形成了一套在现有体制下能保证项目降低投资成本、提高投资收益、合理控制风险的高效管理程序。

发行人具有良好的企业治理模式，内部管理规范，决策程序科学。公司拥有从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，能为公司管理及运作提供良好的人力资本的支持。

十三、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、国办发【2018】101 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

1、发行人是否符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策，发行人举借债务是否符合国办发【2015】40 号等相关政策文件要求，发行人举借债务是否会增加地方政府负有偿还责任的债务。

发行人符合国家关于地方债务和融资平台的相关政策。本期发行全部用于置换存量债务融资工具本金，符合国发【2015】40 号等相关政策文件要求，不会新增开发区政府债务规模。

2、发行人涉及 BT/委托代建业务、土地整理/一级开发业务、土地转让、保障性安居工程（含棚户区改造）等业务是否合法合规；发行人从事公益性事业经营是否符合国发【2014】43 号文等相关文件要求，是否有明确的市场化补偿机制安排。

发行人存在委托代建业务。具体情况如下：

发行人主要的营业收入来源于工程代建收入。发行人作为一个市场化运作的主体，从委托方通过市场化的方式承接项目，与委托方分别签署相应的《委托代建协议》并获取收入及利润。公司代建业务均合法合规。

发行人是苏州市吴中太湖新城土地一级开发整理主体，公司根据管委会的土地开发计划，按照商业化运作模式，在政府许可的范围内，组织施工单位对太湖新城 30.00 平方公里规划区域的土地进行整理开发，公开挂牌拍卖后，开发区管委会将按公司投入成本加成 10.00%支付给公司，弥补公司投入的成本，包括项目前期费用、基础设施配套建设费、征地费用、拆迁费用、拆迁补偿安置费等。发行人土地开发整理业务符合国家法律法规及有关政策规定。

（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。

发行人不存在履行政府融资职能的情况。

(三) 募集资金用途

本期募集资金用于偿还即将到期的债务融资工具本金，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。

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，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，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。

发行人募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不用于长期投资。

(四) 公司规范运作情况

发行人根据《公司法》及其他有关法律、行政法规和规范性文件的规定，设有董事会、监事及经理层的法人治理结构。

发行人董事、监事及高管不存在政府公务员兼职情况。

发行人对其控股子公司均具有实际控制力。发行人建立了对控股子公司控制的架构，确定控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事、监事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据发行人战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项报告制度。要求控股子公司及时向发行人报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；要求控股子公司定期向发行人提供财务报告和管理报告；要求控股子

公司及时报送其董事会决议、股东会决议等重要文件。

发行人财务制度健全，财务报告符合会计准则的要求。发行人设置了独立的财务部，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度。公司制定了完整的《财务管理制度》，主要包括财务管理体系、会计内部控制制度、预算管理制度、资金管理制度、费用报销管理办法、资产管理办法、财务档案管理及保密等制度。

发行人执行企业会计准则和 2006 年 2 月 15 日财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022-2024 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

为确保公司生产经营安全，提高处置突发事件的能力，公司制定了一整套的处置突发事件的应急预案。对突发事件进行有效划分，公司将如自然灾害、事故灾害、公共卫生事件、信息类事件、群体性事件等突然发生的对公司产生重大影响的事件列为突发事件之列；建立处置突发事件体系组织，公司对突发事件实行统一组织、统一领导、协同应对；成立以董事长为组长、各分管领导为成员的应急组织领导小组，统一部署突发事件各项工作，各司其职，共同应对解决；应急处置原则：反应迅速、果断处理；及时上报；预防在先、及时应对；处置程序：根据突然事件类型不同，立即启动相应的应急处置机制、采取不同的应急处理办法，并同政府相关部门保持密切联系，政企协调，共同处置。

（五）企业生产经营情况

发行人存在委托代建业务，具体运作模式为：

发行人与委托方分别签订《委托代建协议》。发行人负责筹措工程代建所需资金并作为工程总承包单位组织项目建设，具体负责项目管理和协调工作，包括但不限于组织项目投资建设、工程招标、工程现场管理、项目资金筹措、处理工程索赔事宜等。资金来源方面，发行人通过自有资金、银行借款、发行债券等形式进行融资用于垫付工程款项。发行人采用完工百分比法确认营业收入的实现，按照项目投资总额约 110.00% 结算项目。在项目决算后由委托方按照《委托代建

协议》的约定分期支付项目建设款。项目合法合规及回款情况正常。

截至目前，发行人、政府根据《委托代建协议》所约定的权利与义务均得到有效履行，不存在违约情形。

发行人是苏州市吴中太湖新城土地一级开发整理主体，公司根据管委会的土地开发计划，按照商业化运作模式，在政府许可的范围内，组织施工单位对太湖新城 30 平方公里规划区域的土地进行整理开发、完成市政基础设施配套的建设工作，使土地具备招拍挂上市条件、提高土地运营收益。发行人取得的土地均经过法定的出让程序，不存在储备土地被作为资产注入的情况，不存在被承诺储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况。

（六）资产真实性及合规情况

发行人不存在以学校、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。

（七）发行人其他融资情况

发行人不存在社会公众参与公司项目融资的情况。发行人不存在通过 BT 和违规集资等方式变相融资情况。发行人不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况。发行人不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。发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（八）审计署审计情况

审计署办公厅 2013 年第 24 号公告《36 个地方政府本级政府性债务审计结果》（以下简称“第 24 号公告”）下发后，虽然公司所在地苏州地区，不在审计署审计的 36 个地方政府本级范围内，但发行人也根据相关文件进行了自查。经核实，发行人未发生违反第 24 号公告的禁止性规定。

根据审计署 2013 年第 32 号公告，发行人所在的苏州市政府在 2013 年国家审计署对全国包括中央、省（自治区、直辖市）、计划单列市、市、县及乡镇等各级地方政府进行的全面审计范围内。经核实，发行人涉及国家审计署 2013 年全国政府性债务审计，审计署经核查后未发现公司违反第 32 号公告的禁止性规

定，同时发行人也根据相关文件进行了自查，未出现违规及需要整改的情况。

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

（九）结论性意见

发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债保障措施等方面，符合国发【2010】19 号文、审计署 2013 年第 24 号公告、审计署 2013 年第 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】87 号文、财金【2018】23 号文等。

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 2023-2025 年度经审计的合并及母公司的财务报告、2026 年一季度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）重要会计政策变更

1、2023 年度审计报告中的重要会计政策变更情况

无。

2、2024 年度审计报告中的重要会计政策变更情况

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

3、2025 年度审计报告中的重要会计政策变更情况

无。

（二）重要会计估计变更

发行人在报告期内无重要会计估计发生变更。

（三）财务报表合并范围变化情况

1、合并财务报表的审计情况

众华会计师事务所对发行人 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合并审计报告（文号为：【2024】第 05611 号）。

众华会计师事务所对发行人 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合并审计报告（文号为：众会字（2025）第 05941 号）。

众华会计师事务所对发行人 2025 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合并审计报告（文号为：众会字（2025）第 12387 号）。

发行人 2026 年一季度合并及母公司财务报表未经审计。

2、财务报表合并范围变化情况

(1) 2023 年合并范围变化情况

2023 年，发行人处置子公司 1 家：苏州正宏置地有限公司，具体如下：

图表 6-1 2023 年末财务报表合并范围变化情况

名称	变动情况	变动原因
苏州正宏置地有限公司	不纳入	股权转让

(2) 2024 年合并范围变化情况

2024 年，发行人本期合并范围较 2023 年减少 3 家，具体情况如下：

图表 6-2 2024 年末财务报表合并范围变化情况

名称	变动情况	变动原因
苏州吴中滨湖市政管理有限公司	不纳入	注销
苏州贺泰化学材料有限公司	不纳入	吸收合并
苏州威仪塑胶电子有限公司	不纳入	吸收合并

(3) 2025 年合并范围变化情况

2025 年，发行人本期合并范围较 2024 年增加 3 家，具体情况如下：

图表 6-3 2025 年末财务报表合并范围变化情况

名称	变动情况	变动原因
苏州泾嘉资产运营有限公司	纳入	收购
苏州泾卓资产运营有限公司	纳入	收购
苏州太璞置地有限公司	纳入	设立

(4) 2026 年 1-3 月合并范围变化情况

无。

二、发行人主要财务数据

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 年一季度合并及母公司财务报表。

(一) 发行人 2022-2024 年及 2025 年 3 月末合并及母公司财务报表

图表 6-4 2023-2025 年及 2026 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

科目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	247,889.36	102,071.72	233,425.48	351,704.98
应收账款	29,917.13	38,480.35	62,108.60	165,518.40
应收票据	-	-	-	-
预付款项	30,766.09	27,028.02	59,645.57	57,245.78
其他应收款	622,971.09	567,608.25	398,402.99	356,489.69
存货	1,930,786.29	1,922,001.07	1,899,788.67	1,580,385.33

科目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他流动资产	37,427.24	33,594.05	36,053.07	24,543.45
流动资产合计	2,899,757.20	2,690,783.45	2,689,424.37	2,535,887.64
非流动资产：				
其他债权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,300.00
其他非流动金融资产	49,350.36	43,550.36	18,377.25	13,877.25
长期股权投资	69,975.01	69,975.01	69,221.32	55,679.22
投资性房地产	882,931.34	882,931.34	886,273.40	877,395.98
固定资产	265,147.62	270,177.60	262,903.17	258,615.95
在建工程	14,870.00	12,179.31	4,654.81	2,341.91
无形资产	24,803.41	24,191.94	24,959.33	26,555.18
商誉	5,702.62	5,702.62	5,702.62	5,702.62
长期待摊费用	19,219.89	18,175.68	17,383.50	8,057.84
递延所得税资产	13,391.87	13,391.87	13,346.31	11,853.98
其他非流动资产	51,915.62	51,915.62	62,927.11	-
非流动资产合计	1,398,307.73	1,393,191.34	1,366,748.83	1,261,379.94
资产总计	4,298,064.93	4,083,974.79	4,056,173.20	3,797,267.58
流动负债：				
短期借款	540,757.46	417,537.12	372,161.40	306,701.61
应付票据	-	-	8,250.00	18,293.50
应付账款	82,605.84	103,101.44	127,150.61	183,033.32
预收款项	1,237.16	936.31	653.98	454.53
合同负债	93.54	93.54	93.54	93.54
应付职工薪酬	221.18	292.27	310.58	244.94
应交税费	7,982.36	10,980.74	10,291.15	18,124.61
其他应付款	12,771.41	11,733.20	10,921.72	12,297.48
一年内到期的非流动负债	303,937.46	299,679.76	326,508.30	272,811.98
其他流动负债	236,102.97	281,102.97	302,189.22	284,653.29
流动负债合计	1,185,709.38	1,125,457.35	1,158,530.49	1,096,708.81
非流动负债：				
长期借款	1,459,983.49	1,352,787.79	1,224,944.31	932,558.51
应付债券	439,242.37	394,242.37	465,993.96	566,778.95
长期应付款	-	-	-	2,500.00
递延所得税负债	18,193.57	18,215.17	16,117.17	13,519.35
非流动负债合计	1,917,419.43	1,765,245.33	1,707,055.45	1,515,356.81
负债合计	3,103,128.81	2,890,702.68	2,865,585.93	2,612,065.62
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	650,000.00	650,000.00	650,000.00	650,000.00
资本公积金	377,037.48	377,037.48	377,337.48	378,537.48
其它综合收益	28,076.66	28,076.66	28,076.66	28,076.66
盈余公积金	14,376.27	14,376.27	14,157.29	14,157.29
未分配利润	125,445.71	123,781.71	121,015.83	114,430.53

科目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
归属于母公司所有者权益合计	1,194,936.12	1,193,272.12	1,190,587.26	1,185,201.96
所有者权益合计	1,194,936.12	1,193,272.12	1,190,587.26	1,185,201.96
负债和所有者权益总计	4,298,064.93	4,083,974.79	4,056,173.20	3,797,267.58

图表 6-5 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	51,566.83	141,965.61	105,660.37	90,594.35
营业成本	44,798.78	116,050.69	88,573.33	70,208.01
税金及附加	1,558.43	4,126.13	7,219.62	4,627.89
销售费用	179.74	757.10	1,154.75	1,673.13
管理费用	2,532.50	9,900.36	9,684.82	9,218.91
财务费用	191.65	727.63	109.38	479.52
加：其他收益	-	3.80	5,214.19	15,723.23
投资净收益	-	3,257.05	-3,066.59	-1,846.24
公允价值变动净收益	-	-1,726.09	9,252.77	2,402.50
信用减值损失	-	-59.85	-29.56	-
营业利润	2,305.73	11,878.62	10,289.27	20,666.37
加：营业外收入	15.03	13.44	11.69	87.31
减：营业外支出	678.37	963.31	470.80	2,798.93
利润总额	1,642.40	10,928.75	9,830.16	17,954.75
减：所得税	-21.60	5,659.06	2,679.43	7,230.83
净利润	1,664.00	5,269.69	7,150.73	10,723.92

图表 6-6 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	50,686.11	187,157.62	207,926.74	82,372.60
收到的税费返还	0.07	0.01	0.95	435.50
收到其他与经营活动有关的现金	1,070.10	20,163.34	15,356.91	15,554.49
经营活动现金流入小计	51,756.28	207,320.97	223,284.60	98,362.59
购买商品、接受劳务支付的现金	35,575.20	88,637.70	345,298.09	194,690.09
支付给职工以及为职工支付的现金	2,041.86	6,323.03	6,419.85	6,169.14
支付的各项税费	14,762.16	11,593.12	18,225.47	12,901.50
支付其他与经营活动有关的现金	54,394.94	151,852.37	131,038.03	49,084.06
经营活动现金流出小计	106,774.16	258,406.23	500,981.43	262,844.80
经营活动产生的现金流量净额	-55,017.89	-51,085.26	-277,696.83	-164,482.21
投资活动产生的现金流量：				

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收回投资收到的现金	-	20.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	270.00	116.13	101.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	94.74
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	198,614.17
投资活动现金流入小计	0.00	290.00	116.13	198,810.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,044.22	14,354.20	67,190.66	21,246.01
投资支付的现金	5,800.00	23,344.00	21,454.00	27,254.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	300.00	900.00	23,820.02
投资活动现金流出小计	6,844.22	37,998.20	89,544.66	72,320.02
投资活动产生的现金流量净额	-6,844.22	-37,708.20	-89,428.52	126,490.58
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	335,839.50	764,673.16	1,129,732.37	503,476.92
收到其他与筹资活动有关的现金	45,000.00	571,070.00	669,560.00	475,700.00
筹资活动现金流入小计	380,839.50	1,335,743.16	1,799,292.37	979,176.92
偿还债务支付的现金	51,165.76	659,583.69	706,480.74	275,118.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,993.99	96,149.76	91,005.79	62,280.54
支付其他与筹资活动有关的现金	95,000.00	620,000.00	730,400.00	484,400.00
筹资活动现金流出小计	173,159.76	1,375,733.45	1,527,886.53	821,799.20
筹资活动产生的现金流量净额	207,679.74	-39,990.29	271,405.84	157,377.72

图表 6-7 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

科目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	85,936.76	17,969.53	59,715.83	81,229.21
预付款项	2,737.42	2,702.91	14,684.81	14,816.64
其他应收款	780,797.16	639,483.08	851,913.27	1,032,214.54
存货	526,051.90	521,160.69	494,955.54	444,144.01
其他流动资产	95.86	-	-	-
流动资产合计	1,395,619.10	1,181,316.21	1,421,269.46	1,572,404.40
非流动资产：				
其他权益工具投资	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,300.00
其他非流动金融资产	35,473.11	29,673.11	4,500.00	-
长期股权投资	1,780,179.49	1,535,679.49	1,016,160.72	959,496.10
固定资产	25.82	26.70	26.71	22.44
无形资产	38.72	38.72	20.38	-
递延所得税资产	1.30	1.30	0.37	0.37
非流动资产合计	1,816,718.44	1,566,419.32	1,021,708.17	960,818.91
资产总计	3,212,337.54	2,747,735.54	2,442,977.63	2,533,223.31

科目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动负债:				
短期借款	4,154.04	-	-	4,414.29
应付票据	-	-	-	15,000.00
应付账款	193.68	194.45	206.00	199.31
应付职工薪酬	-0.87	55.65	-0.87	0.75
应交税费	5,940.07	5,228.84	6,588.59	6,643.68
其他应付款	1,071,817.43	607,373.51	189,346.74	87,548.07
一年内到期的非流动负债	254,159.53	254,159.53	216,670.73	215,995.85
其他流动负债	236,097.36	281,097.36	302,183.61	284,647.67
流动负债合计	1,572,361.24	1,148,109.34	714,994.80	614,449.61
非流动负债:				
长期借款	68,247.90	72,397.90	128,607.90	195,147.90
应付债券	439,242.37	394,242.37	465,993.96	566,778.95
非流动负债合计	507,490.27	466,640.27	594,601.86	761,926.85
负债合计	2,079,851.51	1,614,749.61	1,309,596.66	1,376,376.46
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	650,000.00	650,000.00	650,000.00	650,000.00
资本公积金	367,037.48	367,037.48	367,337.48	368,537.48
盈余公积金	14,376.27	14,376.27	14,157.29	14,157.29
未分配利润	101,072.28	101,572.18	101,886.20	124,152.08
归属于母公司所有者权益合计	1,132,486.03	1,132,985.93	1,133,380.97	1,156,846.85
所有者权益合计	1,132,486.03	1,132,985.93	1,133,380.97	1,156,846.85
负债和所有者权益总计	3,212,337.54	2,747,735.54	2,442,977.63	2,533,223.31

图表 6-8 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入			2,503.21	9,760.07
营业收入	-	-	2,503.21	9,760.07
营业成本	-	-	1,153.06	8,872.79
税金及附加	0.15	2.69	48.42	178.49
销售费用	-	3.96	20.68	1.11
管理费用	498.21	1,571.08	423.38	1,392.01
财务费用	1.04	2.76	3.24	10.18
加：其他收益	-	-	200.00	200.22
投资净收益	-	3,791.59	-22,672.65	-687.83
信用减值损失	-	-3.73	-1.24	-
营业利润	-499.40	2,207.36	-21,619.46	-1,182.11
加：营业外收入	-	12.50	-	34.72
减：营业外支出	0.50	31.00	80.99	1,719.34

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利润总额	-499.90	2,188.85	-21,700.45	-2,866.74
减：所得税	-	-0.93	-	296.79
净利润	-499.90	2,189.79	-21,700.45	-3,163.53

图表 6-9 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	28.40	10,638.48
收到的税费返还	-	-	0.52	-
收到其他与经营活动有关的现金	380,405.94	2,464,748.83	2,220,361.98	2,309,522.09
经营活动现金流入小计	380,405.94	2,464,748.83	2,220,390.90	2,320,160.57
购买商品、接受劳务支付的现金	13.25	92.71	903.77	2,667.09
支付给职工以及为职工支付的现金	530.80	1,160.08	1,145.74	1,021.57
支付的各项税费	2.04	1,298.66	900.95	2,702.41
支付其他与经营活动有关的现金	57,370.23	1,822,121.92	1,960,715.88	1,951,961.59
经营活动现金流出小计	57,916.31	1,824,673.37	1,963,666.33	1,958,352.66
经营活动产生的现金流量净额	322,489.62	640,075.46	256,724.57	361,807.91
投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	-	270.00	1,787.55	101.69
投资活动现金流入小计	0.00	270.00	1,787.55	101.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		26.24	29.93	3.71
投资支付的现金	250,300.00	541,170.29	80,654.00	346,254.00
支付其他与投资活动有关的现金		300.00	900.00	-
投资活动现金流出小计	250,300.00	541,496.53	81,583.93	346,257.71
投资活动产生的现金流量净额	-250,300.00	-541,226.53	-79,796.38	-346,156.02
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	-	-	21,160.00	4,410.00
收到其他与筹资活动有关的现金	95,000.00	568,500.00	662,000	471,000.00
筹资活动现金流入小计	95,000.00	568,500.00	683,160	475,410.00
偿还债务支付的现金	-	56,210.00	92,110	32,355.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,222.39	32,885.23	48,991.57	15,417.56
支付其他与筹资活动有关的现金	95,000.00	620,000.00	725,500	484,400.00
筹资活动现金流出小计	99,222.39	709,095.23	866,601.57	532,172.56
筹资活动产生的现金流量净额	-4,222.39	-140,595.23	-183,441.57	-56,762.56

三、主要财务指标分析

(一) 资产结构分析

图表 6-10 近三年及一期末发行人资产结构分析表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	247,889.36	5.77	102,071.72	2.50	233,425.48	5.75	351,704.98	9.26
应收账款	29,917.13	0.70	38,480.35	0.94	62,108.60	1.53	165,518.40	4.36
预付款项	30,766.09	0.72	27,028.02	0.66	59,645.57	1.47	57,245.78	1.51
其他应收款	622,971.09	14.49	567,608.25	13.90	398,402.99	9.82	356,489.69	9.39
存货	1,930,786.29	44.92	1,922,001.07	47.06	1,899,788.67	46.84	1,580,385.33	41.62
其他流动资产	37,427.24	0.87	33,594.05	0.82	36,053.07	0.89	24,543.45	0.65
流动资产合计	2,899,757.20	67.47	2,690,783.45	65.89	2,689,424.37	66.30	2,535,887.64	66.78
其他权益工具投资	1,000.00	0.02	1,000.00	0.02	1,000.00	0.02	1,300.00	0.03
其他非流动金融资产	49,350.36	1.15	43,550.36	1.07	18,377.25	0.45	13,877.25	0.37
长期股权投资	69,975.01	1.63	69,975.01	1.71	69,221.32	1.71	55,679.22	1.47
投资性房地产	882,931.34	20.54	882,931.34	21.62	886,273.40	21.85	877,395.98	23.11
固定资产	265,147.62	6.17	270,177.60	6.62	262,903.17	6.48	258,615.95	6.81
在建工程	14,870.00	0.35	12,179.31	0.30	4,654.81	0.11	2,341.91	0.06
无形资产	24,803.41	0.58	24,191.94	0.59	24,959.33	0.62	26,555.18	0.70
商誉	5,702.62	0.13	5,702.62	0.14	5,702.62	0.14	5,702.62	0.15
长期待摊费用	19,219.89	0.45	18,175.68	0.45	17,383.50	0.43	8,057.84	0.21
递延所得税资产	13,391.87	0.31	13,391.87	0.33	13,346.31	0.33	11,853.98	0.31
其他非流动资产	51,915.62	1.21	51,915.62	1.27	62,927.11	1.55	-	-
非流动资产合计	1,398,307.73	32.53	1,393,191.34	34.11	1,366,748.83	33.70	1,261,379.94	33.22
资产总计	4,298,064.93	100.00	4,083,974.79	100.00	4,056,173.20	100.00	3,797,267.58	100.00

近三年及一期末，发行人总资产分别为3,797,267.58万元、4,056,173.20万元、4,083,974.79万元和4,298,064.93万元，呈上升趋势，以流动资产为主。

1、流动资产分析

(1) 货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金分别为351,704.98万元、233,425.48万元、102,071.72万元及247,889.36万元，占总资产的比例分别为9.26%、5.75%、2.50%及5.77%。发行人货币资金主要为银行存款。

2024年末，发行人货币资金较2023年末下降118,279.50万元，降幅为33.63%，2025年末，发行人货币资金较2024年末下降131,353.76万元，降幅为56.27%，主要系发行人银行存款的下降所致。

截至2026年3月末，发行人无受限货币资金。

图表6-11 近一年及一期末发行人货币资金明细

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	比例	金额	比例
现金	9.08	<0.01	8.67	0.01
银行存款	247,880.28	100.00	102,063.05	99.99
其他货币资金	-	-	-	-
合计	247,889.36	100.00	102,071.72	100.00

(2) 应收账款

发行人的应收账款主要为应收委托方工程建设款。近三年及一期末，发行人应收账款分别为165,518.40万元、62,108.60万元、38,480.35万元及29,917.13万元，占总资产的比例分别为4.36%、1.53%、0.94%及0.70%。

2024年末，发行人应收账款较2023年末下降103,409.80万元，降幅为62.48%，2025年末，发行人应收账款较2024年末下降23,628.25万元，降幅为38.04%，主要系发行人收回苏州市吴中经济技术开发区管理委员会的工程款所致。

发行人应收账款坏账计提政策：将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过X年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过（且包含）500.00万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

图表6-12 近一年及一期末发行人应收账款账龄情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	20,129.58	67.10%	23,305.98	60.43%
1-2 年	9,287.59	30.96%	14,674.41	38.05%
2-3 年	371.73	1.24%	371.73	0.96%
3 年以上	212.62	0.71%	212.62	0.55%

项目	2026年3月末		2025年末	
	金额	占比	金额	占比
小计	30,001.52	100.00%	38,564.74	100.00%
减：坏账准备	84.39	-	84.39	-
合计	29,917.13	-	38,480.35	-

图6-13 截至2025年末发行人前五大应收账款情况表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	占比
苏州市吴中经济技术开发区管理委员会	实际控制人	15,152.36	1 年以内	工程款	39.29
苏州吴中数字科技产业发展有限公司	关联方	10,095.04	2 年以内	租金	26.18
苏州太湖新城吴中管委会	非关联方	8,742.71	1 年以内	租金	22.67
苏州市吴中区太湖街道办事处	非关联方	982.68	1 年以内	租金	2.55
江苏瑞思坦生物科技有限公司	非关联方	110.00	2 年以内	租金	0.29
合计	-	35,082.79	-	-	90.98

图6-14 截至2026年3月末发行人前五大应收账款情况表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	占比
苏州吴中数字科技产业发展有限公司	关联方	10,095.04	2 年以内	租金	33.65
苏州太湖新城吴中管委会	非关联方	9,540.37	1 年以内	租金	31.80
苏州市吴中经济技术开发区管理委员会	实际控制人	5,464.69	1 年以内	工程款	18.27
苏州市吴中区太湖街道办事处	非关联方	571.86	1 年以内	租金	1.91
苏州市立医院	非关联方	555.03	1 年以内	租金	1.85
合计	-	26,226.98	-	-	92.42

苏州吴中经济技术开发区管理委员会为发行人实际控制人，发行人受委托方委托从事吴中开发区太湖新城区域的基础设施代建业务，双方为正常业务往来，发行人不存在替政府融资的情形。

经征询苏州市财政局的意见，该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，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) 预付账款

发行人预付账款主要为预付委托方工程建设款。近三年及一期末，发行人预付账款分别为57,245.78万元、59,645.57万元、27,028.02万元和30,766.09万元，占总资产的比重分别为1.51%、1.47%、0.66%和0.72%。

2024年末，发行人预付账款较2023年末呈现小幅增长，增幅为4.19%。2025年末，发行人预付账款较2024年末下降32,617.55万元，降幅为54.69%，主要系发行人预付委托方工程建设款减少所致。

图表6-15 近一年及一期末发行人预付账款账龄情况表

单位：万元、%

项目	2026年3月末		2025年末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	18,141.16	58.96	14,403.09	53.29
1-2年	6,864.18	22.31	6,864.18	25.40
2-3年	3,426.30	11.14	3,426.30	12.68
3年以上	2,334.45	7.59	2,334.45	8.64
合计	30,766.09	100.00	27,028.02	100.00

图表6-16 截至2025年末发行人前五大预付账款情况表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	占比
江苏吴中建设集团有限公司	非关联方	7,175.02	1年以内	工程款	26.55
国网江苏省电力苏州供电公司	非关联方	5,669.09	5年以内	工程款	20.97
苏州三新供电服务有限公司市郊工程服务分公司	非关联方	3,759.61	3年以内	工程款	13.91
苏州电力设计研究院有限公司	非关联方	2,484.15	2年以内	工程款	9.19
江苏迈信林航空科技股份有限公司	非关联方	2,000.00	1年以内	工程款	7.40
合计	-	21,087.87	-	-	78.02

图表6-17 截至2026年3月末发行人前五大预付账款情况表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	占比
国网江苏省电力苏州供电公司	非关联方	6,435.37	5年以内	工程款	20.92
苏州三新供电服务有限公司市郊工程服务分公司	非关联方	3,759.61	3年以内	工程款	12.22
苏州电力设计研究院有限公司	非关联方	2,477.85	2年以内	工程款	8.05
苏州市吴中区建设工程质量检测中心	非关联方	690.92	5年以内	工程款	2.25
江苏迈信林航空科技股份有限公司	非关联方	2,000.00	1年以内	工程款	6.50
合计	-	15,363.75	-	-	49.94

发行人预付账款科目项下不存在政府机构往来款情况。

(4) 其他应收款

其他应收款合计包括其他应收款、应收利息和应收股利。发行人其他应收款主要应收方为苏州吴中经济技术开发区管理委员会，发行人主要承担区域内基础设施建设及保障房建设业务，在业务开展过程中对政府的其他应收款主要为预缴土地整理拆迁费用、工程代垫款项等，为正常业务往来款，不存在替政府融资的行为，符合国发（2014）43号文相关法律法规的规定。近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为356,489.69万元、398,402.99万元、567,608.25万元及622,971.09万元，占总资产的比例分别为9.39%、9.82%、13.90%及14.49%。

2024年末,发行人其他应收款较2023年末增加41,913.30万元,增幅为11.76%。2025年末,发行人其他应收款较2024年末增加169,205.26万元,增幅为42.47%,主要系往来款的增加所致。

发行人应收账款坏账计提政策:将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准:债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等;债务单位逾期未履行偿债义务超过X年;其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。对可能发生的坏账损失采用备抵法核算,期末单独或按组合进行减值测试,计提坏账准备,计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项,经本集团按规定程序批准后作为坏账损失,冲销提取的坏账准备。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过(且包含)500.00万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,有客观证据表明发生了减值,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项,再按组合计提坏账准备。

发行人本期计提坏账准备金额100.00元;本期无收回或转回的坏账准备。

图表6-18 近一年及一期末发行人其他应收款账龄情况

单位:万元、%

账龄	2026年3月末		2025年末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	244,868.06	39.31	189,505.22	33.39
1至2年	51,623.65	8.29	51,623.65	9.09
2至3年	18,620.44	2.99	18,620.44	3.28
3年以上	307,865.52	49.42	307,865.52	54.24
小计	622,977.67	100.00	567,614.83	100.00
减:坏账准备	6.58	-	6.58	-
合计	622,971.09	-	567,608.25	-

注:上表为采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收与按政府组合的其他应收款合计数。

图表6-19 截至2025年末发行人其他应收款主要客户情况

单位:万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	占比
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	关联方	233,190.01	3年以上	往来款	41.08
苏州正宏置地有限公司	关联方	142,670.02	4年以内	往来款	25.14
苏州新嘉置地发展有限公司	关联方	57,522.57	1年以内	往来款	10.13

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	占比
苏州嘉盛房地产开发有限公司	非关联方	47,842.00	1 年以内	往来款	8.43
苏州吴中太湖新城市政管理服务有限公司	非关联方	41,014.90	1 年以内	往来款	7.23
合计	-	522,239.50	-	-	92.01

图表6-20 截至2026年3月末发行人其他应收款主要客户情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	占比
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	关联方	233,190.01	3 年以上	往来款	37.43
苏州正宏置地有限公司	关联方	142,730.02	4 年以内	往来款	22.91
苏州新嘉置地发展有限公司	关联方	57,522.57	1 年以内	往来款	9.23
苏州嘉盛房地产开发有限公司	非关联方	47,842.00	1 年以内	往来款	7.68
苏州吴中太湖新城市政管理服务有限公司	非关联方	41,014.90	1 年以内	往来款	6.58
合计	-	522,299.50	-	-	83.84

苏州吴中经济技术开发区管理委员会为发行人实际控制人，发行人受委托方委托从事吴中开发区太湖新城区域的基础设施代建业务，双方为正常业务往来，发行人不存在替政府融资的情形。

经征询苏州市财政局的意见，该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，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。

(5) 存货

近三年及一期末，发行人的存货分别为1,580,385.33万元、1,899,788.67万元、1,922,001.07万元及1,930,786.29万元，占总资产的比例分别为41.62%、46.84%、47.06%及44.92%。发行人的存货较为稳定，占总资产的比例总体保持稳定上升。公司的存货主要为工程施工开发成本构成。

2024年末，发行人存货较2023年末增加319,403.34万元，增幅为20.21%，主要系项目工程增加所致。2025年末，发行人存货较2024年末增加22,212.40万元，增幅为1.17%，整体变动不大。

图表6-21 近一年及一期末发行人存货构成

单位：万元、%

项目	2026年3月末		2025年末	
	账面金额	占比	账面金额	占比
开发成本	778,616.61	40.33	769,690.41	40.05
合同履约成本	1,152,161.80	59.67	1,152,302.78	59.95
库存物资	7.88	0.00	7.88	0.00
合计	1,930,786.29	100.00	1,922,001.07	100.00

图表6-22 截至2026年3月末发行人存货明细-开发成本构成情况

单位：万元

序号	项目	金额
1	综合管廊	408,479.99
2	木林安置房	14,211.42
3	苏地 2021-WG-25 号地块（湾东睦邻坊）	36,917.61
4	苏地 2021-WG-26 号地块（园街）	47,967.70
5	数字经济终端产品研发制造基地项目	54,935.59
6	苏地 2023-WG-88 号地块	40,538.67
7	苏地 2024-WG-S06 号地块	9,380.88
8	苏地 2024-WG-Z22 号	67,541.18
9	苏州湾低空智能飞行器研发及生产基地项目	8,008.07
10	苏地 2025-WG-Z32 号地块	89,911.22
11	其他	724.27
	合计	778,616.61

图表6-23 截至2026年3月末发行人存货明细-履约成本构成情况

单位：万元

序号	项目	金额
1	五湖路（原滨湖路）	39,650.38
2	箭浮山路、连柱山路（原纵一路、纵二路）	11,180.33
3	塔韵南路、雷山路（原塔韵南路、纵四路）	40,846.40
4	纵三路	10,254.81
5	连柱山路、东抢河及吴郡路（天鹅荡路东延、东抢河及纵五路）	2,201.71
6	金碧街及东三路（原东二路南段及东三路）	2,875.98
7	永旺地块道路	1,273.17
8	东太湖路改造	22,353.66
9	龙翔路改造	24,410.33
10	开甫路（原天鹤南路）	5,132.01
11	仙玩街及七子水街（原天八路及七子水街）	1,496.46
12	天七路	60.20
13	洽谈会沿线沥青铺设工程	1,015.42
14	济之街	16.05
15	溪江河 DN1600 桥管加固工程	19.69
16	滨湖新城区间公路检测工程	754.00
17	太湖大堤道路	24,399.61
18	君益路（原友翔路改造）	531.05
19	南湖路	25.65
20	中八路	3.03
21	金碧街、原博街	4,639.54
22	吴郡路	23.37
23	子文街	2,205.99
24	竹山路	17,783.51

序号	项目	金额
25	溪霞街	39.46
26	泽山路	22.20
27	挹紫街	494.54
28	移舟街	3,876.91
29	仙玩街	2.66
30	霆威街	5,875.17
31	莫旦街	2.34
32	橘林街	3.23
33	环湖路	4.09
34	流丹街	23.94
35	引黛街	4,438.50
36	景周街	13.09
37	原博街	21.52
38	交通设施、路灯及集约化管道工程工程	2,067.73
39	道路景观绿化工程	36,284.39
40	供水管道工程	2,293.97
41	停车场工程	439.65
42	天然气工程	145.25
43	市政道路绿化及配套设施养护	14,492.02
44	市政道路安保及保洁服务	5,709.28
45	地铁上盖	11,084.77
46	其他零星项目	56,663.87
47	公园管理用房（规划展示馆）	2,427.74
48	CBD 核心区	3,058.36
49	智慧太湖新城	17,070.15
50	太湖时代广场与天鹅湖公园	10,424.15
51	污水站及排水工程	8,734.31
52	太湖新城综合配套工程	129,838.12
53	轨交 4 号线	116,007.81
54	驳岸、景观	20,698.70
55	太湖环境综合整治	13,622.96
56	天鹅荡路以北地块	8,919.53
57	箭浮山路以西地块	121,314.95
58	箭浮山路以东、龙翔路以西	58,655.42
59	龙翔路以东、天鹅港大街以西	67,194.66
60	天鹅港大街以东、苏州湾大道以西	81,004.39
61	苏州湾大道以东	136,039.60
	合计	1,152,161.80

图表6-24 截至2026年3月末发行人存货中土地资产明细

单位：万平方米、万元

地块名称	土地使用证号	土地面积	取得时间	获得方式	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	用途	入账价值	账面净值	是否抵押	是否缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	使用权类型	入账依据
湾东睦邻坊（苏地 2021-WG-25 号地块）	苏（2021） 苏州市不动 产权第 6052757 号	16,222.40	2021. 10.21	招拍 挂	17,757.30	17,757.30	商业地 产	17,757.30	17,757.30	否	是	是	出让	成本 法
园街（苏地 2021-WG-26 号地块）	苏（2021） 苏州市不动 产权第 6052758、 6052759、 6052761 号	28,414.50	2021. 10.21	招拍 挂	25,035.89	25,035.89	商业地 产	25,035.89	25,035.89	否	是	是	出让	成本 法
数字经济终端 产品研发制造 基地项目（一 期）	苏（2023） 苏州市不动 产权第 6008536 号	33,240.40	2023. 03.08	招拍 挂	12,677.13	12,677.13	工业项 目	12,677.13	12,677.13	否	是	是	出让	成本 法
数字经济终端 产品研发制造 基地项目（二 期）	苏（2023） 苏州市不动 产权第 6035338 号	21,157.30	2023. 08.04	招拍 挂	5,963.98	5,963.98	工业项 目	5,963.98	5,963.98	否	是	是	出让	成本 法
苏地 2023-WG-88 号	苏（2024） 苏州市不动	30,412.80	2024. 07.18	招拍 挂	25,739.67	25,739.67	商业地 产	25,739.67	25,739.67	否	是	是	出让	成本 法

地块名称	土地使用证号	土地面积	取得时间	获得方式	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	用途	入账价值	账面净值	是否抵押	是否缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	使用权类型	入账依据
地块	产权第 6033185\6033187 号													
苏地 2024-WG-S06 号地块	苏 (2025) 苏州市不动产权第 6013378 号	17,029.68	2025.05.14	招拍挂	3,504.70	3,504.70	商业地产	3,504.70	3,504.70	否	是	是	出让	成本法
苏地 2024-WG-Z22 号	苏 (2025) 苏州市不动产权第 6042188 号	35,568.16	2024.12.18	招拍挂	65,306.56	65,306.56	住宅	67,265.65	67,265.65	否	是	是	出让	成本法
苏州湾低空智能飞行器研发及生产基地项目	苏 (2025) 苏州市不动产权第 6016406 号	47,347.70	2025.05.22	招拍挂	2,708.29	2,708.29	商业地产	2,794.27	2,794.27	否	是	是	出让	成本法
苏地 2025-WG-Z32 号地块	苏 (2026) 苏州市不动产权第 6004823 号	48,900.20	2026.01.16	招拍挂	87,287.00	87,287.00	住宅	89,909.52	89,909.52	否	是	是	出让	成本法
合计	-	278,293.14	-	-	245,980.52	245,980.52	-	250,648.11	250,648.11	-	-	-	-	-

注：目前该区域同类型商服用地价格约 5,500 元/平方米；工业用地价格约为 3,000 元/平方米。

(6) 其他流动资产

发行人的其他流动资产主要为待抵扣增值税。近三年及一期末，发行人的其他流动资产分别为24,543.45万元、36,053.07万元、33,594.05万元及37,427.24万元，占总资产的比例分别为0.65%、0.89%、0.82%及0.87%，占比较小。

图表6-25 近一年及一期末发行人其他流动资产明细

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末
待抵扣增值税	37,427.24	33,594.05
合计	37,427.24	33,594.05

2、非流动资产分析

(1) 投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为877,395.98万元、886,273.40万元、882,931.34万元及882,931.34万元，占总资产的比例分别为23.11%、21.85%、21.62%及20.54%。

2024年末，发行人投资性房地产较2023年末增加8,877.42万元，增幅为1.01%，2025年末，发行人投资性房地产较2024年末下降3,342.06万元，降幅为0.38%，变动较小。

图表 6-26 近一年及一期末发行人投资性房地产情况

单位：万元、%

项目	2026年3月末		2025年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋建筑物	882,931.34	100.00	882,931.34	100.00
合计	882,931.34	100.00	882,931.34	100.00

图表 6-27 截至 2026 年 3 月末发行人投资性房地产中土地资产明细

单位：万平方米、万元

土地使用证号	地块名称	土地面积	取得时间	获得方式	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	用途	入账价值	账面净值	是否抵押	是否缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	使用权类型	入账依据	土地资产所在区域
苏（2022）苏州市不动产权第 6116882-6116919 号	智慧谷	17,258.90	2013 年	招拍挂	4,522.09	4,522.09	商务金融用地	6,046.83	6,046.83	否	已缴纳	是	出让	成本法	苏州市吴中区
苏（2022）苏州市不动产权第 6113506 号	天鹅港商业广场	133,243.92	2014 年	招拍挂	10,116.61	10,116.61	商服用地	10,435.07	10,435.07	是	已缴纳	是	出让	成本法	苏州市吴中区
苏（2023）苏州市不动产权第 6051026 号	库特勒房产	88,064.74	2015 年	收购	3,702.18	3,702.18	工业用地	2,976.62	2,976.62	是	已缴纳	是	出让	成本法	苏州市吴中区
苏（2023）苏州市不动产权第 6035163 号等	苏州湾中心广场	113,436.33	2015 年	招拍挂	46,856.91	46,856.91	批发零售、住宿	55,535.84	55,535.84	是	已缴纳	是	出让	成本法	苏州市吴中区

土地使用证号	地块名称	土地面积	取得时间	获得方式	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	用途	入账价值	账面净值	是否抵押	是否缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	使用权类型	入账依据	土地资产所在区域
							餐饮、商务金融								
苏（2023）苏州市不动产权第 6039844、60398445、6039847、6039849 号	吴郡睦邻坊	13,244.00	2017 年	招拍挂	7,968.20	7,968.20	批发零售、住宿餐饮	8,799.64	8,799.64	是	已缴纳	是	出让	成本法	苏州市吴中区
苏（2019）苏州市不动产权第 6048333 号	苏州湾科创大厦	15,200.30	2019 年	招拍挂	11,851.42	11,851.42	商务金融用地	13,152.56	13,152.56	是	已缴纳	是	出让	成本法	苏州市吴中区
苏（2020）苏州市不动产权第 6009366 号	360 剧场	33,870.60	2019 年	招拍挂	5,280.04	5,280.04	文化建设用地	6,283.35	6,283.35	是	已缴纳	是	出让	成本法	苏州市吴中区
苏（2022）苏州市不动产权第 6012453 号	电竞馆	8,205.60	2021 年	招拍挂	1,920.00	1,920.00	商服用地	1,978.56	1,978.56	是	已缴纳	是	出让	成本法	苏州市吴

土地使用证号	地块名称	土地面积	取得时间	获得方式	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	用途	入账价值	账面净值	是否抵押	是否缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	使用权类型	入账依据	土地资产所在区域
															中区
合计	-	422,524.39	-	-	92,217.45	92,217.45	-	105,208.47	105,208.47	-	-	-	-	-	-

(2) 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55,679.22万元、69,221.32万元、69,975.01万元及69,975.01万元，占总资产的比例分别为1.47%、1.71%、1.71%及1.63%。

2024年末，发行人长期股权投资较2023年末增加13,542.10万元，增幅为24.32%，呈现小幅增长，主要系对联营企业追加投资和确认损益所致。2025年末，发行人长期股权投资较2024年末增加753.69万元，增幅为1.09%，变动较小。

图表6-28 近一年及一期末发行人长期股权投资明细

单位：万元、%

公司名称	2026年3月末		2025年末	
	金额	占比	金额	占比
苏州航天系统工程有 限公司	2,091.39	2.99	2,091.39	2.99
苏州优弘投资管理有 限公司	3,545.65	5.07	3,545.65	5.07
苏州吴中生物医药产 业园投资有 限公司	8,875.42	12.68	8,875.42	12.68
苏州吴中经开产业基 金有 限公司	49,332.73	70.50	49,332.73	70.50
苏州往事文化发展有 限公司	2,199.39	3.14	2,199.39	3.14
苏州正宏置地有 限公司	1,212.98	1.73	1,212.98	1.73
苏州新嘉置业发展有 限公司	2,446.98	3.50	2,446.98	3.50
苏州太旺科技发展有 限公司	270.46	0.39	270.46	0.39
合计	69,975.01	100.00	69,975.01	100.00

(3) 无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为26,555.18万元、24,959.33万元、24,191.94万元及24,803.41万元，占总资产的比例分别为0.70%、0.62%、0.59%及0.58%。发行人无形资产变化较小，主要为出让获得土地使用权。

图表6-29 截至2025年末发行人无形资产明细

单位：万元、%

项目	账面原值	累计摊销	账面净值	占净值的比例
土地使用权	25,894.45	2,103.38	23,791.07	98.34
软件	400.87	-	400.87	1.66
合计	26,295.32	2,103.38	24,191.94	1.00

图表6-30 截至2026年3月末发行人无形资产明细

单位：万元、%

项目	账面原值	累计摊销	账面净值	占净值的比例
土地使用权	25,894.45	1,494.35	24,400.10	98.37
软件	403.31		403.31	1.63

项目	账面原值	累计摊销	账面净值	占净值的比例
合计	26,297.76	1,494.35	24,803.41	100.00

图表6-31 截至2026年3月末发行人无形资产明细

单位：万元

土地使用证号	地块名称	土地面积(万平方米)	取得时间	获得方式	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	用途	入账价值	账面净值	是否抵押	是否缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规
苏(2023)苏州市不动产权第6065521号	威仪厂房用地	5.52	2012.6.29	出让	1,909.72	1,909.72	工业用地	396.20	201.01	是	是	是
苏(2023)苏州市不动产权第6035163号等	苏州湾中心广场	1.90	2015.2.16	出让	55,535.84	55,535.84	商务金融用地	25,226.37	24,199.10	是	是	是
合计	-	7.42	-	-	57,445.56	57,445.56	-	25,622.57	24,400.10	-	-	-

注：目前该区域同类型商服用地价格约 5,500 元/平方米；工业用地价格约为 3,000 元/平方米。

(5) 固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 258,615.95 万元、262,903.17 万元、270,177.60 万元和 265,147.62 万元，占总资产的比例分别为 6.81%、6.48%、6.62% 和 6.17%。

2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末增加 4,287.22 万元，增幅为 1.66%，2025 年末，发行人固定资产较 2024 年末增加 7,274.43 万元，增幅为 2.77%，变动不大。

图 6-32 截至 2025 年末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	期末账面价值
运输设备	60.08
办公家具	11,919.26
房屋建筑物	230,984.16
电子设备	91.65
机器设备	21,418.54
小计	264,473.71
固定资产清理	5,703.89
合计	270,177.60

图 6-33 截至 2026 年 3 月末发行人固定资产明细

单位：万元

项目	期末账面价值
运输设备	55.72
办公家具	11,557.61
房屋建筑物	226,718.63
电子设备	67.68567175
机器设备	21,044.08
小计	259,443.73
固定资产清理	5,703.89
合计	265,147.62

(6) 其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为 1,300.00 万元、1,000.00 万元、1,000.00 万元及 1,000.00 万元，占总资产的比例分别为 0.03%、0.02%、0.02% 及 0.02%。

2024 年末，发行人其他权益工具投资较年初减少 300.00 万元，主要是减少对苏州吴中太湖新城市政管理服务有限责任公司的投资所致。2025 年末，发行人其他权益工具投资较年初没有变化。

图表6-34 近一年及一期末发行人其他权益工具投资情况

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末
苏州市吴中产业优化基金发展有限公司	1,000.00	1,000.00
合计	1,000.00	1,000.00

(7) 其他非流动金融资产

近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产分别为13,877.25万元、18,377.25万元、43,550.36万元及49,350.36万元，占总资产的比例分别为0.37%、0.45%、1.07%及1.15%。

2024年末，发行人其他非流动金融资产较2023年末增加4,500.00万元，增幅为32.43%，主要系增加对苏州吴中太湖新城股权投资合伙企业（有限合伙）的投资。2025年末，发行人其他非流动金融资产较2024年末增加25,173.11万元，增幅为136.98%，主要系增加对国泰海通证券股份有限公司、苏州吴中机器人产业投资合伙企业（有限合伙）的投资。

图表6-35 近一年及一期末发行人其他非流动金融资产情况

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末
苏州滨恒锦宸置业有限公司	13,877.25	13,877.25
苏州吴中太湖新城股权投资合伙企业（有限合伙）	15,300.00	13,500.00
国泰海通证券股份有限公司	8,423.11	8,423.11
苏州吴中生物医药股权投资合伙企业（有限合伙）	750.00	750.00
苏州吴中机器人产业投资合伙企业（有限合伙）	11,000.00	7,000.00
合计	49,350.36	43,550.36

(二) 负债结构分析

图表 6-36 近三年及一期末发行人负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2026年3月末		2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	540,757.46	17.43	417,537.12	14.44	372,161.40	12.99	306,701.61	11.74
应付账款	82,605.84	2.66	103,101.44	3.57	127,150.61	4.44	183,033.32	7.01
应付票据	-	-	-	-	8,250.00	0.29	18,293.50	0.70
预收款项	1,237.16	0.04	936.31	0.03	653.98	0.02	454.53	0.02
合同负债	93.54	<0.01	93.54	<0.01	93.54	0.00	93.54	0.00
应付职工薪酬	221.18	0.01	292.27	0.01	310.58	0.01	244.94	0.01
应交税费	7,982.36	0.26	10,980.74	0.38	10,291.15	0.36	18,124.61	0.69

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	12,771.41	0.41	11,733.20	0.41	10,921.72	0.38	12,297.48	0.47
一年内到期的非流动负债	303,937.46	9.79	299,679.76	10.37	326,508.30	11.39	272,811.98	10.44
其他流动负债	236,102.97	7.61	281,102.97	9.72	302,189.22	10.55	284,653.29	10.90
流动负债合计	1,185,709.38	38.21	1,125,457.35	38.93	1,158,530.49	40.43	1,096,708.81	41.99
长期借款	1,459,983.49	47.05	1,352,787.79	46.80	1,224,944.31	42.75	932,558.51	35.70
应付债券	439,242.37	14.15	394,242.37	13.64	465,993.96	16.26	566,778.95	21.70
长期应付款	-	-	-	-	-	-	2,500.00	0.10
递延所得税负债	18,193.57	0.59	18,215.17	0.63	16,117.17	0.56	13,519.35	0.52
非流动负债合计	1,917,419.43	61.79	1,765,245.33	61.07	1,707,055.45	59.57	1,515,356.81	58.01
负债合计	3,103,128.81	100.00	2,890,702.68	100.00	2,865,585.93	100.00	2,612,065.62	100.00

近三年及一期末，发行人总负债分别为2,612,065.62万元、2,865,585.93万元、2,890,702.68万元和3,103,128.81万元，呈上升趋势，以非流动负债为主。

1、流动负债

(1) 短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为306,701.61万元、372,161.40万元、417,537.12万元及540,757.46万元，占总负债的比例分别为11.74%、12.99%、14.44%及17.43%。

2024年末，发行人短期借款较2023年末增加65,459.79万元，增幅为21.34%，2025年末，发行人短期借款较2024年末增加45,375.72万元，增幅为12.19%，主要系发行人新增保证借款所致。

图表6-37 近一年及一期末发行人短期借款明细表

单位：万元

借款类别	2026 年 3 月末	2025 年末
信用借款	1,000.00	1,000.00
保证借款	539,438.50	416,218.16
短期借款应付利息	318.96	318.96
合计	540,757.46	417,537.12

(2) 应付账款

发行人应付账款主要为应付施工单位的工程款。近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为183,033.32万元、127,150.61万元、103,101.44万元及82,605.84万元，占总负债的比例分别为7.01%、4.44%、3.57%及2.66%。

2024年末，发行人应付账款较2023年末下降55,882.71万元，降幅为30.53%，

2025年末，发行人应付账款较2024年末下降24,049.17万元，降幅为18.91%，主要系应付工程款下降所致。

图表6-38 近一年及一期末发行人按账龄分类的应付账款

单位：万元、%

账龄	2026年3月末		2025年末	
	金额	比例	金额	比例
1年以内（含1年）	1,736.96	2.10	804.17	0.78
1年至2年（含2年）	44,504.37	53.88	65,932.76	63.95
2年至3年（含3年）	29,455.62	35.66	29,455.62	28.57
3年以上	6,908.89	8.36	6,908.89	6.70
合计	82,605.84	100.00	103,101.44	100.00

图表6-39 截至2025年末发行人应付账款主要客户情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	款项性质	占比
苏州工业园区国发国际建筑装饰工程有限公司	非关联方	17,793.95	1年至2年	工程款	17.26
苏州金鼎建筑装饰工程有限公司	非关联方	12,121.86	1年至2年	工程款	11.76
苏州国贸嘉和建筑工程有限公司	非关联方	7,679.49	1年至2年	工程款	7.45
苏州第五建筑集团有限公司	非关联方	5,073.19	1年至2年	工程款	4.92
北京建工集团有限责任公司	非关联方	4,659.04	1年至2年	工程款	4.52
合计	-	47,327.53	-	-	45.90

图表6-40 截至2026年3月末发行人应付账款主要客户情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	款项性质	占比
苏州工业园区国发国际建筑装饰工程有限公司	非关联方	17,793.95	1年至2年	工程款	21.54
苏州金鼎建筑装饰工程有限公司	非关联方	12,121.86	1年至2年	工程款	14.67
苏州国贸嘉和建筑工程有限公司	非关联方	7,679.49	1年至2年	工程款	9.30
苏州第五建筑集团有限公司	非关联方	5,073.19	1年至2年	工程款	6.14
苏州威利士建筑装饰工程有限公司 吴中区分公司	非关联方	1,736.65	1年至2年	工程款	2.10
合计	-	44,405.14	-	-	53.76

(3) 其他应付款

发行人其他应付款主要为发行人及子公司与其他公司的往来款等，发行人与实际控制人苏州吴中经济技术开发区管理委员会之间关联应付款项主要为发

行人应付开发区管委会工程保证金导致，相关业务符合国发（2014）43号文的规定。近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为12,297.48万元、10,921.72万元、11,733.20万元及12,771.41万元，占总负债的比例分别为0.47%、0.38%、0.41%及0.41%。

2024年末，发行人其他应付款较2023年末下降1,375.76万元，降幅为11.19%，2025年末，发行人其他应付款较2024年末增加811.48万元，增幅为7.43%，主要系与子公司的往来款变动。

图表6-41 近一年及一期末发行人其他应付款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2026年3月末		2025年末	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	2,448.50	19.17	1,410.29	12.02
一至二年	875.06	6.85	875.06	7.46
二至三年	1,437.87	11.26	1,437.87	12.25
三年以上	8,009.98	62.72	8,009.98	68.27
合计	12,771.41	100.00	11,733.20	100.00

图表6-42 截至2025年末发行人其他应付款主要客户情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	款项性质	占比
苏州市吴中区财政集中支付中心	非关联方	7,000.00	三年以上	往来款	59.66
越溪财政集中支付零余额结算户	非关联方	278.17	三年以上	押金	2.37
北京盛普瑞斯国际体育有限公司	非关联方	181.02	二至三年	保证金	1.54
苏州汇川控制技术有限公司	非关联方	127.00	一年以内	保证金	1.08
苏州苏能集团有限公司新吴城工程分公司	非关联方	121.75	三年以上	保证金	1.04
合计	-	7,707.94	-	-	65.69

图表6-43 截至2026年3月末发行人其他应付款主要客户情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	款项性质	占比
苏州市吴中区财政集中支付中心	非关联方	7,000.00	三年以上	往来款	54.81
越溪财政集中支付零余额结算户	非关联方	278.17	三年以上	押金	2.18
苏州汇川控制技术有限公司	非关联方	127.00	一年以内	保证金	0.99
苏州苏能集团有限公司新吴城工程分公司	非关联方	121.75	三年以上	保证金	0.95

单位名称	与本公司关系	金额	年限	款项性质	占比
苏州市吴中区人民政府太湖街道办事处	非关联方	115.57	一年以内	保证金	0.90
合计	-	7,642.49	-	-	59.84

(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 272,811.98 万元、326,508.30 万元、299,679.76 万元及 303,937.46 万元，占总负债的比例分别为 10.44%、11.39%、10.37%及 9.79%。

2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 53,696.32 万元，增幅为 19.68%，主要系一年内到期的长期借款的增加所致。2025 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末下降 26,828.54 万元，降幅为 8.22%，主要系一年内到期的长期借款的减少所致。

图表6-44 近一年及一期末发行人一年内到期非流动负债情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
一年内到期的长期借款	48,682.10	44,424.40
一年内到期的应付债券	247,000.00	247,000.00
一年内到期的非流动负债应计利息	8255.36	8,255.36
合计	303,937.46	299,679.76

2、非流动负债

(1) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为932,558.51万元、1,224,944.31万元、1,352,787.79万元及1,459,983.49万元，占总负债的比例分别为35.70%、42.75%、46.80%及47.05%。近年来，发行人长期借款逐年增长。

图表6-45 近一年及一期末发行人长期借款明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
信用借款	74,725.00	49,925.00
保证借款	532,202.59	465,367.19
抵押+保证借款	901,738.00	881,920.00
减：一年内到期的长期借款	48,682.10	44,424.40
合计	1,459,983.49	1,352,787.79

(2) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 566,778.95 万元、465,993.96 万元、394,242.37 万元及 439,242.37 万元，占总负债的比例分别为 21.70%、16.26%、13.64%及 14.15%。发行人应付债券主要为公司发行的公司债和中期票据。

2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末下降 100,784.99 万元，降幅为 17.78%，2025 年末，发行人应付债券较 2024 年末下降 71,751.59 万元，降幅为 15.40%，主要系发行人偿还兑付债券所致。

图表6-46 近一年及一期末发行人应付债券情况表

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末
企业债	44,883.03	44,883.03
公司债	399,359.34	399,359.34
中期票据	242,000.00	197,000.00
减：一年内到期的应付债券	247,000.00	247,000.00
合计	439,242.37	394,242.37

(3) 长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为2,500.00万元、0.00万元、0.00万元及0.00万元，占总负债的比例分别为0.10%、0.00%、0.00%及0.00%。发行人长期应付款为国家发展基金，截至2024年末该项目已结清。

(三) 所有者权益分析

图表 6-47 近三年及一期末发行人所有者权益情况表

单位：万元、%

项目	2026年3月末		2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	650,000.00	54.40	650,000.00	54.47	650,000.00	54.59	650,000.00	54.84
资本公积金	377,037.48	31.55	377,037.48	31.60	377,337.48	31.69	378,537.48	31.94
其它综合收益	28,076.66	2.35	28,076.66	2.35	28,076.66	2.36	28,076.66	2.37
盈余公积金	14,376.27	1.20	14,376.27	1.20	14,157.29	1.19	14,157.29	1.19
未分配利润	125,445.71	10.50	123,781.71	10.37	121,015.83	10.16	114,430.53	9.65
归属于母公司所有者权益合计	1,194,936.12	100	1,193,272.12	100	1,190,587.26	100	1,185,201.96	100
所有者权益合计	1,194,936.12	100	1,193,272.12	100	1,190,587.26	100	1,185,201.96	100

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本余额分别为650,000.00万元、650,000.00万元、650,000.00万元和650,000.00万元，占所有者权益总额的比重分别为54.84%、

54.59%、54.47%和54.40%，未发生变化。截至2026年3月末，公司实收资本650,000.00万元，全部为苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司货币出资。

图表6-48 截至2026年3月末发行人实收资本明细情况表

单位：万元、%

项目	2026年3月末	
	金额	持股比例
苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司	650,000.00	100.00
合计	650,000.00	100.00

注：实收资本全部为货币出资，不存在政府无偿拨入的土地使用权等资产

截至募集说明书签署日，发行人不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产等情况。

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积余额分别为378,537.48万元、377,337.48万元、377,037.48万元和377,037.48万元，占所有者权益总额的比例分别为31.94%、31.69%、31.60%和31.55%。发行人资本公积全部为货币资金。

图表6-49 截至2026年3月末发行人资本公积组成明细

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末
其他资本公积	377,037.48	377,037.48
合计	377,037.48	377,037.48

发行人资本公积中货币资金主要明细如下：

形成年份	金额（万元）	形成原因
2019.12	75,578.48	苏州吴中经济技术开发区管理委员会同意发行人增加资本公积75,578.48万元人民币。
2019.12	10,000.00	苏州吴中经济技术开发区管理委员会同意发行人下属子公司苏州吴中轨道开发有限公司转增资本公积10,000.00万元人民币。
2021.1	156,666.20	苏州吴中经济技术开发区管理委员会同意发行人分年度转增资本公积156,666.20万元人民币。
2022.6	136,292.79	苏州吴中经济技术开发区管理委员会同意发行人分年度转增资本公积136,292.79万元人民币。

截至募集说明书签署日，发行人不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产等情况。

3、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润余额分别为114,430.53万元、121,015.83万元、123,781.71万元和125,445.71万元，占所有者权益总额的比重分别为9.65%、

10.16%、10.37%和10.50%。截至2026年3月末，发行人未分配利润全部为历年经营利润积累形成。

(四) 现金流量分析

图表6-50 近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	51,756.28	207,320.97	223,284.60	98,362.59
经营活动现金流出小计	106,774.16	258,406.23	500,981.43	262,844.80
经营活动产生的现金流量净额	-55,017.89	-51,085.26	-277,696.83	-164,482.21
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	0.00	290.00	116.13	198,810.60
投资活动现金流出小计	6,844.22	37,998.20	89,544.66	72,320.02
投资活动产生的现金流量净额	-6,844.22	-37,708.20	-89,428.53	126,490.58
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	380,839.50	1,335,743.16	1,799,292.37	979,176.92
筹资活动现金流出小计	173,159.76	1,375,733.45	1,527,886.53	821,799.20
筹资活动产生的现金流量净额	207,679.74	-39,990.29	271,405.84	157,377.72

1、经营活动现金流分析

近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 98,362.59 万元、223,284.60 万元、207,320.97 万元和 51,756.28 万元，发行人经营活动现金流出分别为 262,844.80 万元、500,981.43 万元、258,406.23 万元和 106,774.16 万。主要受到发行人主营业务回款及成本结算影响，呈现波动趋势。

近三年及一期，发行人经营活动净现金流分别为 -164,482.21 万元、-277,696.83 万元、-51,085.26 万元和 -55,017.89 万元，近三年经营性净现金流呈净流出状态，主要是由于公司工程建设业务投资周期较长，工程建设项目投入与项目委托方工程建设款支付存在时间差，近三年工程项目投入金额均超出了委托方回款的金额。

未来，随着发行人收入水平的不断提高及现有的各类应收款项的逐步回流，发行人经营性现金流入将稳定增加，偿债能力也将随之增强。

2、投资活动现金流分析

近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 198,810.60 万元、116.13 万元、290.00 万元和 0.00 万元，发行人投资活动现金流入呈下降趋势，发行人近年来投资活动有关的现金流入较少。

近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 72,320.02 万元、89,544.66 万元、37,998.20 万元和 6,844.22 万元，呈波动趋势。2025 年度，发行人投资活动产生的现金流出较上年度大幅下降，主要是当期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 126,490.58 万元、-89,428.52 万元、-37,708.20 万元和 -6,844.22 万元，呈波动变化。

3、筹资活动现金流分析

近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 979,176.92 万元、1,799,292.37 万元、1,335,743.16 万元和 380,839.50 万元，发行人筹资活动现金流出分别为 821,799.20 万元、1,527,886.53 万元、1,375,733.45 万元和 173,159.76 万元，发行人取得借款及发行债券规模波动较大。

近三年及一期，发行人筹资活动的净现金流分别为 157,377.72 万元、271,405.84 万元、-39,990.29 和 207,679.74 万元，呈波动趋势。

四、发行人盈利能力分析

图表 6-51 近三年及一期发行人主要盈利能力指标一览表

单位：万元、%

科目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	51,566.83	141,965.61	105,660.37	90,594.35
营业利润	2,305.73	11,878.62	10,289.27	20,666.37
加：营业外收入	15.03	13.44	11.69	87.31
减：营业外支出	678.37	963.31	470.8	2,798.93
利润总额	1,642.40	10,928.75	9,830.16	17,954.75
净利润	1,664.00	5,269.69	7,150.73	10,723.92
营业毛利率	13.12	18.25	16.17	22.50
营业净利率	3.23	3.71	6.77	11.84
总资产报酬率	0.18	0.29	0.25	0.50
净资产收益率	0.56	0.44	0.60	0.93

近三年及一期，发行人的营业收入分别为 90,594.35 万元、105,660.37 万元、141,965.61 万元和 51,566.83 万元，呈上升趋势，主要是由于随着太湖新城区域开发的不断深入，发行人工程建设投入、结算和收入均已稳定。利润总额、净利润、总资产收益率净资产收益率存在波动，主要是因为发行人承建项目大部分涉及市政工程，总体盈利水平较低。

近三年及一期，发行人毛利率分别为 22.50%、16.17%、18.25%和 13.12%；净利率分别为 11.84%、6.77%、3.71%和 3.23%；总资产报酬率分别为 0.50%、0.25%、0.29%和 0.18%；净资产收益率分别为 0.93%、0.60%、0.44%和 0.56%，发行人总资产报酬率和净资产报酬率相对较低，但总体符合发行人所属行业特征。

五、发行人偿债能力分析

图表 6-52 近三年及一期末发行人偿债能力指标

财务指标	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动比率	2.45	2.39	2.32	2.31
速动比率	0.82	0.68	0.68	0.87
资产负债率	72.20%	70.78%	70.65%	68.79%

近三年及一期末，公司流动比率分别为 2.31、2.32、2.39 和 2.45，速动比率分别为 0.87、0.68、0.68 和 0.82，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。公司速动比率呈现下降的趋势，主要是由于目前公司处于业务上升期，流动负债增速较快所致。总体来说，公司资产流动性强，公司短期偿债压力较小。

近三年及一期末，公司资产负债率分别为 68.79%、70.65%、70.78%和 72.20%，呈增长的趋势，主要是由于公司得到股东大力支持获得大额增资，同时公司积极拓展多渠道融资，提高直融比例，并逐步压缩银行借款规模所致，总体来看公司资产负债率目前处于行业平均水平，资产负债结构相对合理。

六、发行人营运能力分析

图表 6-53 近三年及一期末发行人主要营运能力指标一览表

单位：次/年

指标	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收账款周转率	1.51	2.82	0.93	0.54
总资产周转率	0.01	0.03	0.03	0.02
存货周转率	0.02	0.06	0.05	0.04

近三年及一期末，公司应收账款周转率分别为 0.54、0.93、2.82 和 1.51，总资产周转率分别为 0.02、0.03、0.03 和 0.01，存货周转率分别为 0.04、0.05、0.06 和 0.02，公司应收账款周转率、存货周转率以及总资产周转率较低。公司应收账款周转率较低，主要是工程建设项目投入与项目委托方的支付工程项目建设款存在时间差。公司存货周转率和总资产周转率较低，主要是因为公司工程建设业务投

资周期较长，符合公司所处行业的特征。

总体来看，发行人资产运营能力符合其所在行业特征，未来发行人将着力提高资产的运营效率，加快资产周转速度，提高经营效益。

七、发行人有息债务情况

（一）有息债务概况

截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务余额合计 2,980,023.75 万元，其中短期借款 540,757.46 万元，一年到期的非流动负债 303,937.46 万元，其他流动负债 236,102.97 万元，长期借款 1,459,983.49 万元以及应付债券 439,242.37 万元。

图表 6-54 近一年及一期末发行人有息债务情况一览表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	540,757.46	18.15	417,537.12	15.21
一年到期的非流动负债	303,937.46	10.20	299,679.76	10.92
其他流动负债	236,102.97	7.92	281,102.97	10.24
长期借款	1,459,983.49	48.99	1,352,787.79	49.28
应付债券	439,242.37	14.74	394,242.37	14.36
合计	2,980,023.75	100.00	2,745,350.01	100.00

（二）直接债务融资工具方面

截至募集说明书签署日，发行人直接债务融资工具如下表所示：

图表 6-55 截至募集说明书签署日发行人债券存续情况

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行规模	当前余额	利率	起息日	到期日
1	26 吴中国太 SCP005	5.00	5.00	1.51	2026-07-07	2026-10-28
2	26 吴中国太 MTN003	6.00	6.00	1.57	2026-07-01	2028-07-01
3	26 吴中国太 SCP004	2.50	2.50	1.46	2026-06-02	2026-10-28
4	26 吴中国太 SCP003	2.50	2.50	1.53	2026-04-21	2026-10-28
5	26 吴中国太 MTN002	2.00	2.00	1.83	2026-04-13	2029-04-13
6	26 吴中国太 MTN001	4.50	4.50	1.89	2026-03-23	2029-03-23
7	26 吴中国太 SCP002	2.00	2.00	1.77	2026-01-12	2026-09-24
8	26 吴中国太 SCP001	3.00	3.00	1.77	2026-01-09	2026-09-18
9	25 吴中国太 SCP013	1.50	1.50	1.72	2025-11-21	2026-08-18
10	25 吴中国太 SCP012	3.50	3.50	1.73	2025-11-14	2026-08-11
11	25 吴中国太 SCP011	1.80	1.80	1.79	2025-10-22	2026-07-17
12	25 吴中国太 SCP010	4.60	4.60	1.77	2025-10-17	2026-07-10
13	25 国太 03	1.50	1.50	2.03	2025-07-14	2028-07-14
14	G25 国太 1	3.50	3.50	1.94	2025-07-14	2028-07-14

序号	债券简称	发行规模	当前余额	利率	起息日	到期日
15	25 国太 02	5.00	5.00	2.07	2025-05-27	2028-05-27
16	25 国太 01	7.55	7.55	1.95	2025-01-09	2028-01-09
17	24 国太 02	10.00	10.00	2.44	2024-11-26	2029-11-26
18	24 吴中国太 MTN002(绿色)	6.20	6.20	2.25	2024-10-21	2027-10-21
19	24 吴中国太 MTN001	3.50	3.50	2.72	2024-04-02	2027-04-02
20	23 吴中国太 MTN002	4.00	4.00	3.22	2023-07-20	2026-07-20
21	21 国太 02	6.35	6.35	3.74	2021-11-12	2026-11-12
22	21 国太 01	6.10	2.27	3.57	2021-09-03	2026-09-03
23	17 吴中国太专项债	15.00	4.50	6.40	2017-08-23	2027-08-23
合计		107.60	93.27	-	-	-

(三) 银行融资方面

图表 6-56 截至 2026 年 3 月末发行人银行借款明细表

单位：万元、%

融资人	贷款银行	贷款类型	借款金额	起息日	到期日	利率	增信方式
苏州吴中国太发展有限公司	建设银行	流动资金贷款	8,400.00	2019/9/19	2027/6/17	2.75	保证
	交通银行	项目贷款	20,800.00	2019/10/25	2028/10/22	2.75	保证
	中信银行	项目贷款	8,602.00	2020/6/17	2028/6/17	3.48	保证
	交通银行	项目贷款	9,250.00	2020/6/18	2028/6/12	2.75	保证
	交通银行	项目贷款	9,250.00	2021/6/23	2028/10/8	2.75	保证
	苏州银行	项目贷款	11,945.90	2024/7/11	2028/7/11	2.80	保证
	苏州农商行	流动资金贷款	4,150.00	2024/9/14	2027/9/10	2.99	保证
苏州吴中滨湖新城发展有限公司	中国银行	项目贷款	30,222.92	2021/2/10	2031/2/7	2.70	保证
	工商银行	经营性物业贷	37,740.00	2022/8/30	2047/6/27	3.20	保证+抵押
	交通银行	经营性物业贷	4,380.00	2022/9/21	2047/6/27	3.20	保证+抵押
	工商银行	项目贷款	26,300.00	2024/7/31	2044/7/26	2.85	保证
	工商银行	经营性物业贷	31,912.50	2024/9/27	2044/9/19	2.85	保证
	南京银行	流动资金贷款	10,000.00	2025/6/30	2026/6/26	2.80	保证
	宁波银行	流动资金贷款	4,750.00	2025/9/3	2028/9/2	2.80	保证
	建设银行	项目贷款	1,000.00	2025/11/10	2050/9/16	2.94	保证
	上海银行	流动资金贷款	6,950.00	2026/1/1	2028/12/29	2.58	信用
苏州吴中滨湖新城工程建设管理有限公司	工商银行	项目贷款	17,950.00	2018/9/27	2033/9/20	2.70%	保证
	交通银行	项目贷款	35,190.40	2022/6/29	2028/12/20	3.17%	保证
	国家开发银行	项目贷款	44,925.00	2024/8/16	2040/11/20	2.95	信用
	建设银行	项目贷款	79,000.00	2024/11/27	2051/11/25	3.25	保证
	浙商银行	流动资金贷款	7,000.00	2025/5/28	2026/5/28	2.95	保证
	苏州银行	流动资金贷款	5,300.00	2025/6/18	2026/6/16	2.80	保证
	苏州银行	流动资金贷款	10,000.00	2025/7/29	2026/7/29	2.80	保证
	宁波银行	流动资金贷款	7,000.00	2025/7/30	2026/7/25	2.80	保证
苏州银行	流动资金贷款	11,200.00	2025/9/8	2026/9/4	2.80	保证	

融资人	贷款银行	贷款类型	借款金额	起息日	到期日	利率	增信方式
	浙商银行	流动资金贷款	13,000.00	2025/9/28	2026/9/26	2.80	保证
	浦发银行	流动资金贷款	12,000.00	2025/11/24	2026/9/30	2.40	保证
	苏州银行	流动资金贷款	7,000.00	2025/12/12	2026/12/8	2.80	保证
	上海银行	流动资金贷款	4,950.00	2025/12/22	2028/12/21	2.59	信用
	建设银行	流动资金贷款	2,000.00	2025/12/31	2026/12/30	2.60	保证
	上海银行	流动资金贷款	4,950.00	2026/1/1	2028/12/29	2.58	信用
	苏州银行	流动资金贷款	1,000.00	2026/2/12	2027/2/11	2.65	保证
苏州吴中苏州湾置地有限公司	银团	经营性物业贷	390,000.00	2024/3/28	2049/3/21	2.55	抵押
	农业银行	项目贷款	22,755.00	2025/3/26	2040/3/20	2.85	抵押
苏州吴中轨道交通开发有限公司	银团	经营性物业贷	210,000.00	2022/11/21	2042/10/30	2.80	抵押
	中国银行	项目贷款	18,398.50	2023/1/16	2033/1/16	3.30	保证
	建设银行	项目贷款	27,100.00	2024/9/29	2044/9/28	3.15	保证+抵押
	工商银行	项目贷款	11,973.37	2024/11/20	2044/10/15	2.85	保证
	南京银行	流动资金贷款	10,000.00	2025/6/30	2026/6/26	2.80	保证
	苏州银行	流动资金贷款	20,000.00	2025/8/15	2026/6/15	2.80	保证
	苏州银行	流动资金贷款	37,700.00	2025/8/22	2026/6/19	2.80	保证
	宁波银行	流动资金贷款	8,000.00	2025/12/19	2028/12/19	2.80	保证
	建设银行	流动资金贷款	20,000.00	2026/1/1	2028/12/31	2.60	保证
	光大银行	流动资金贷款	20,000.00	2026/1/9	2027/1/8	2.70	保证
张家港农商行	流动资金贷款	6,950.00	2026/1/16	2028/12/31	2.79	保证	
苏州吴中滨湖新城产业管理有限公司	建设银行	项目贷款	100,000.00	2025/1/1	2049/12/31	3.25	保证+抵押
	江苏银行	流动资金贷款	6,000.00	2025/7/10	2026/6/30	2.80	保证
	宁波银行	流动资金贷款	2,000.00	2025/7/23	2026/7/23	2.80	保证
	渤海银行	流动资金贷款	5,000.00	2025/8/29	2026/8/28	2.75	保证
	建设银行	流动资金贷款	29,800.00	2025/9/1	2028/8/31	2.75	保证
	工商银行	流动资金贷款	8,000.00	2025/9/12	2026/9/4	2.70	保证
	光大银行	流动资金贷款	3,000.00	2025/9/30	2026/9/29	2.70	保证
	农业银行	流动资金贷款	10,000.00	2025/10/30	2026/10/12	2.70	保证
	农业银行	流动资金贷款	8,000.00	2025/11/7	2026/11/4	2.70	保证
	农业银行	流动资金贷款	12,000.00	2025/12/12	2026/12/1	2.70	保证
	光大银行	流动资金贷款	15,000.00	2025/12/24	2026/12/23	2.70	保证
	工商银行	流动资金贷款	20,000.00	2026/1/1	2026/12/24	2.60	保证
	苏州银行	流动资金贷款	20,000.00	2026/1/1	2027/1/1	2.75	保证
兴业银行	流动资金贷款	20,000.00	2026/1/1	2026/12/31	2.70	保证	
苏州吴中苏州湾能源管理有限公司	国家开发银行	项目贷款	19,900.00	2019/10/15	2030/10/20	3.55	保证
	农业银行	流动资金贷款	4,800.00	2025/5/29	2026/5/28	2.90	保证
	南京银行	流动资金贷款	5,000.00	2025/6/30	2026/6/26	2.80	保证
	中国银行	流动资金贷款	15,000.00	2025/7/10	2026/7/10	2.70	保证
	苏州银行	流动资金贷款	5,000.00	2025/7/29	2026/7/29	2.80	保证
	渤海银行	流动资金贷款	1,000.00	2025/8/29	2026/8/28	2.75	保证
	工商银行	流动资金贷款	8,500.00	2025/9/12	2026/9/4	2.70	保证

融资人	贷款银行	贷款类型	借款金额	起息日	到期日	利率	增信方式
	宁波银行	流动资金贷款	8,800.00	2025/10/27	2028/10/20	2.80	保证
	中信银行	流动资金贷款	2,000.00	2025/11/28	2026/10/10	2.70	保证
	中国银行	流动资金贷款	20,000.00	2026/1/1	2027/1/1	2.60	保证
	建设银行	流动资金贷款	20,000.00	2026/1/1	2028/12/31	2.60	保证
	南京银行	流动资金贷款	5,000.00	2026/1/9	2027/1/7	2.60	保证
	光大银行	流动资金贷款	20,000.00	2026/1/9	2027/1/8	2.70	保证
	银团	项目贷款	2,000.00	2026/2/4	2045/12/21	2.97	保证
	上海银行	流动资金贷款	1,000.00	2026/3/31	2029/3/23	2.58	信用
吴中苏州湾文化旅游发展(苏州)有限公司	农业银行	流动资金贷款	20,000.00	2026/3/31	2029/3/23	2.80	信用
	南京银行苏州分行	流动资金贷款	10,000.00	2025/6/26	2026/6/22	2.80	保证
	工商银行	流动资金贷款	7,500.00	2025/6/30	2026/6/26	2.70	保证
	渤海银行	流动资金贷款	5,000.00	2025/7/31	2026/7/22	2.75	保证
	宁波银行	流动资金贷款	1,140.00	2025/8/29	2026/8/28	2.80	保证
	宁波银行	流动资金贷款	7,410.00	2025/9/29	2028/9/29	2.80	保证
	建行银行	流动资金贷款	1,000.00	2025/9/29	2028/9/29	2.60	保证
	农业银行	流动资金贷款	10,000.00	2026/1/1	2026/12/31	2.60	保证
苏州吴中苏州湾大酒店有限公司	苏州银行	流动资金贷款	1,000.00	2026/1/1	2026/12/28	2.70	保证
	江阴农商行	流动资金贷款	4,600.00	2025/3/27	2028/3/26	2.95	保证
	南京银行	流动资金贷款	1,000.00	2025/5/28	2026/5/27	2.95	信用
	中信银行	流动资金贷款	6,000.00	2025/11/28	2026/11/27	2.70	保证
	江苏银行	流动资金贷款	1,000.00	2025/11/28	2026/11/26	2.70	保证
	建设银行	流动资金贷款	1,000.00	2025/12/18	2026/12/17	2.60	保证
	上海银行	流动资金贷款	11,950.00	2026/1/1	2028/12/29	2.58	信用
	宁波银行	流动资金贷款	1,000.00	2026/1/1	2029/1/1	2.78	保证
	光大银行	流动资金贷款	1,000.00	2026/1/9	2027/1/8	2.70	保证
	苏州银行	流动资金贷款	1,000.00	2026/3/13	2027/3/11	2.75	保证
苏州吴中滨湖新城科技发展有限公司	工商银行	项目贷款	60,000.00	2023/12/28	2043/12/22	2.50	保证
	苏州农商行	流动资金贷款	4,490.00	2024/9/27	2027/9/24	2.99	保证
	农业银行	项目贷款	49,900.00	2024/12/12	2044/10/20	2.80	保证+抵押
	苏州银行	流动资金贷款	32,900.00	2025/7/30	2026/7/29	2.80	保证
	苏州银行	流动资金贷款	13,499.00	2025/8/15	2026/8/6	2.80	保证
	工商银行	流动资金贷款	9,000.00	2025/9/12	2026/9/4	2.70	保证
	渤海银行	流动资金贷款	1,000.00	2025/9/15	2026/9/14	2.75	保证
	宁波银行	流动资金贷款	2,000.00	2025/10/27	2028/10/20	2.80	保证
	兴业银行	流动资金贷款	6,000.00	2025/12/24	2028/12/23	2.70	保证
	兴业银行	流动资金贷款	4,000.00	2026/1/1	2028/12/31	2.70	保证
	宁波银行	流动资金贷款	7,000.00	2026/1/1	2029/1/1	2.78	保证
	苏州银行	流动资金贷款	182.00	2026/2/6	2027/2/5	2.65	保证
	苏州银行	流动资金贷款	240.00	2026/2/10	2027/2/10	2.65	保证
	苏州银行	流动资金贷款	117.50	2026/2/14	2027/2/12	2.65	保证

融资人	贷款银行	贷款类型	借款金额	起息日	到期日	利率	增信方式
苏州吴中太湖商业管理有限公司	兴业银行	流动资金贷款	6,990.00	2024/11/29	2027/11/28	2.70	保证
	兴业银行	流动资金贷款	12,990.00	2024/12/27	2027/12/26	2.70	保证
	渤海银行	流动资金贷款	1,000.00	2025/8/29	2026/8/28	2.75	保证
	建设银行	流动资金贷款	1,000.00	2025/12/18	2026/12/17	2.60	保证
	农业银行	流动资金贷款	20,000.00	2026/1/1	2026/12/28	2.60	保证
	南京银行	流动资金贷款	5,000.00	2026/1/9	2027/1/7	2.60	保证
	宁波银行	流动资金贷款	8,000.00	2026/1/1	2029/1/1	2.78	保证
	农业银行	流动资金贷款	20,000.00	2026/3/10	2027/3/9	2.60	保证
江苏国立生物研究院有限公司	宁波银行	流动资金贷款	1,900.00	2025/9/29	2028/9/29	2.80	保证
	建设银行	流动资金贷款	1,000.00	2025/12/18	2026/12/17	2.60	保证
	苏州银行	流动资金贷款	1,000.00	2026/3/13	2027/3/11	2.75	保证
合计			2,049,104.09	-	-	-	-

八、发行人关联方关系及其交易

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了一系列相关规定，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

截至 2025 年末，发行人关联方关系和关联交易情况如下：

（一）关联方

1、控制本公司的关联方

图表 6-57 截至 2025 年末控制本公司的关联方情况

控股股东	注册地址	业务性质	与发行人关系
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	江苏省苏州市吴中区越溪北溪江路 2 号	行政机关	实际控制人
苏州吴中经开国有资本投资控股集团有限公司	江苏省苏州市吴中区越溪苏街 111 号	国有企业	控股股东

2、本公司控制的关联方

详见“第五章发行人基本情况”中的“五、重要权益投资情况”。

3、不存在控制关系的主要关联方

详见“第五章发行人基本情况”中的“五、重要权益投资情况”。

4、其他关联方情况

图表 6-58 截至 2025 年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	同一控制方控制企业
苏州吴中数字科技产业发展有限公司	同一控制方控制企业
苏州太湖新城吴中管理委员会	上级管理单位
苏州吴中经开市政管理服务有限公司	同一控制方控制企业

(二) 关联方交易

1、关联交易定价的原则

产生的原因：发行人关联方应收应付款项均有真实业务背景，不存在替政府融资行为。

定价依据：发行人与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。发行人向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的业务，由双方协商定价。

关联交易的决策程序及决策机制：根据发行人内部制度的关联交易管理办法，发行人若于关联方发生交易，需经过内部有权机构审批同意。

发行人关联交易均因业务产生，结算方式为现金，但部分业务因有明确的支付计划，存在部分资金被关联方延迟支付的风险。

2、关联担保情况

图表 6-59 截至 2025 年末关联方担保情况

单位：万元

担保单位	被担保单位名称	担保金额	担保方式
苏州吴中国太发展有限公司	苏州优弘投资管理有限公司	15,162.00	保证
江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	苏州吴中国太发展有限公司	8,400.00	
合计	-	23,562.00	-

3、销售商品、提供劳务

图表 6-60 截至 2025 年末关联方销售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方	交易内容	本期金额
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	工程建设	115,589.76
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	租金补贴	1,544.95

关联方	交易内容	本期金额
苏州太湖新城吴中管理委员会	租金	405.25
苏州太湖新城吴中管理委员会	餐饮服务费	84.59
苏州北建节能技术有限公司	房租及物业费	10.02
合计	-	117,634.56

4、采购商品、接受劳务

图表 6-61 截至 2025 年末关联方采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	交易内容	本期金额
苏州北建节能技术有限公司	工程施工	32.56
合计	-	32.56

5、关联方应收账款

图表 6-62 截至 2025 年末关联方应收账款情况

单位：万元

关联方（项目）	本期金额
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	15,152.36
苏州吴中数字科技产业发展有限公司	10,095.04
苏州太湖新城吴中管委会	8,742.71
苏州北建节能技术有限公司	18.69
合计	34,008.80

6、关联方其他应收款

图表 6-63 截至 2025 年末关联方其他应收款情况

单位：万元

关联方（项目）	本期金额
苏州吴中经济技术开发区管理委员会	233,190.01
苏州吴中经开市政管理服务有限公司	19.24
苏州融太置业有限公司	24,197.92
苏州正宏置地有限公司	142,670.02
苏州太湖新城吴中管理委员会	13,417.13
苏州新嘉置业发展有限公司	57,522.57
合计	471,016.89

7、关联方应付账款

图表 6-64 截至 2025 年末关联方应付账款情况

单位：万元

关联方（项目）	本期金额
苏州航天系统工程有限公司	0.61
苏州北建节能技术有限公司	593.42

关联方（项目）	本期金额
合计	594.03

8、关联方其他应付款

图表 6-65 截至 2025 年末关联方其他应付账款情况

单位：万元

关联方（项目）	本期金额
苏州航天系统工程有限公司	17.62
苏州往事文化发展有限公司	45.00
合计	62.62

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 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额为 17,800.50 万元，占总资产比例为 0.41%，具体担保明细如下表所示：

图表 6-66 截至 2026 年 3 月末发行人主要对外担保情况表

单位：万元

序号	担保方名称	被担保方名称	放贷银行	担保期限	担保余额
1	苏州吴中滨湖新城发展有限公司	苏州优弘投资管理有限公司	工商银行吴中支行	2026.01.31-2045.06.01	17,800.50
合计				-	17,800.50

主要被担保人简介：

1、苏州优弘投资管理有限公司

苏州优弘投资管理有限公司成立于 2017 年 12 月 22 日，注册资本 20,000.00 万元，由苏州天鸿伟业置地有限公司、苏州市吴中产业优化基金发展有限公司、苏州市吴中创业投资有限公司和苏州吴中国太发展有限公司共同投资设立。经营范围：投资管理；项目投资与咨询；物业管理；房地产开发。（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）

（三）重大未决诉讼、仲裁事项

截至募集说明书签署日，发行人无重大未决诉讼及仲裁事项。

（四）其他或有事项

无。

十、受限资产情况

截至2026年3月末，发行人受限资产账面价值为840,820.94万元，占总资产比例为19.56%、占净资产比例为70.37%，发行人受限具体情况如下：

图表6-67 截至2026年3月末发行人受限资产情况

单位：万元

所有权受到限制的资产	2024 年末	受到限制的原因
存货	535.49	贷款抵押
投资性房地产	636,867.58	贷款抵押
固定资产	179,626.79	贷款抵押
无形资产	23,791.07	贷款抵押
合计	840,820.94	-

图表6-68 截至2026年3月末发行人主要资产抵押明细表

单位：万元

抵押人	抵押权人	抵押物	科目	资产账面价值	抵押产权证号	抵质押起止时间
苏州吴中轨道开发有限公司	农业银行	天鹅港商业广场	投资性房地产	342,814.48	苏（2022）苏州市不动产权第6113506号	2022/10/31-2042/10/30
苏州吴中轨道开发有限公司	工商银行	库特勒厂房	投资性房地产	35,658.24	苏（2023）苏州市不动产权第6051026号	2022/8/30-2047/6/27
苏州吴中苏州湾置地有限公司	中国银行	苏州湾中心广场	投资性房地产	258,394.86	苏（2023）苏州不动产权第6033423号、苏（2023）苏州不动产权第6034904号、苏（2023）苏州不动产权第6033421号、苏（2023）苏州不动产权第6035163号、苏（2023）苏州不动产权第6033611号、苏（2023）苏州不动产权第6033424号、苏（2023）苏州不动产权第6033469号、苏（2023）苏州不动产权第6033468号、苏（2023）苏州不动产权第6033467号、苏（2023）苏州不动产权第6033464号等428处房地产	2024/3/18-2049/3/21
		苏州湾中心广场	固定资产	177,959.37		
		苏州湾中心广场	无形资产	23,590.07		
苏州吴中滨湖新城科技发展有限公司	建设银行	威仪房产	固定资产	1,667.42	苏（2023）苏州市不动产权第6065521号	2025/1/1-2049/12/31

苏州吴中滨湖新城科技发展有限公司	建设银行	威仪房产	无形资产	201.01	苏（2023）苏州市不动产权第 6065521 号	2025/1/1-2049/12/31
苏州吴中滨湖新城科技发展有限公司	农业银行	数字经济产业园	存货	535.49	数字经济产业园二期	-
合计		-	-	840,820.94	-	-

截至募集说明书签署日，发行人不存在以储备土地、权属不清资产、瑕疵资产、公益性资产融资情况，相关业务合法合规。

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

截至本募集说明书签署日，发行人无重大投资理财产品。

十三、海外投资情况

截至募集说明书签署日，发行人无海外投资。

十四、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人无其他正在报批的企业债、公司债、短期融资券和可转换债券等各类债务融资工具。

十五、其他重要事项

无。

第七章 发行人资信状况

一、银行授信情况

发行人的债务性筹资渠道主要是银行借款，发行人均能按时或提前归还债务本金，并足额支付利息，无不良信用记录。

截至 2026 年 3 月末，发行人共取得金融机构授信额度 269.69 亿元，其中已使用授信额度 216.63 亿元，尚存未使用授信额度 53.06 亿元。

截至本募集说明书出具日，发行人银行授信情况未发生重大不利变化。

图表 7-1 截至 2026 年 3 月末发行人公司授信情况表

单位：亿元

序号	单位/融资机构	授信金额	已使用授信金额	未使用授信金额
1	渤海银行	1.50	1.30	0.20
2	工商银行	51.25	41.93	9.32
3	光大银行	9.10	5.90	3.20
4	国家开发银行	10.55	7.32	3.23
5	华夏银行	1.00	-	1.00
6	建设银行	49.63	38.06	11.57
7	江苏银行	0.70	0.70	-
8	江阴农村商业银行	0.48	0.48	-
9	交通银行	25.36	20.03	5.32
10	民生银行	0.50		0.50
11	南京银行	8.50	4.60	3.90
12	宁波银行	9.35	5.98	3.37
13	农业银行	26.81	24.76	2.05
14	浦发银行	1.20	1.20	-
15	上海银行	5.40	3.00	2.40
16	江苏苏州农村商业银行	0.87	0.86	0.00
17	苏州银行	19.66	18.41	1.25
18	兴业银行	7.10	5.00	2.10
19	张家港农商行	1.00	0.70	0.30
20	浙商银行	2.00	2.00	-
21	中国银行	33.95	30.60	3.35
22	中信银行	3.80	3.80	-
	合计	269.69	216.63	53.06

二、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、直接债务融资工具的历史发行情况

截至募集说明书签署日，发行人及其子公司直接融资工具余额为93.27亿元。

发行人已到期直接融资工具均正常到期兑付，未出现违约情形。

图表7-2 截至募集说明书签署日发行人债券存续情况

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行规模	当前余额	利率	起息日	到期日
1	26 吴中国太 SCP005	5.00	5.00	1.51	2026-07-07	2026-10-28
2	26 吴中国太 MTN003	6.00	6.00	1.57	2026-07-01	2028-07-01
3	26 吴中国太 SCP004	2.50	2.50	1.46	2026-06-02	2026-10-28
4	26 吴中国太 SCP003	2.50	2.50	1.53	2026-04-21	2026-10-28
5	26 吴中国太 MTN002	2.00	2.00	1.83	2026-04-13	2029-04-13
6	26 吴中国太 MTN001	4.50	4.50	1.89	2026-03-23	2029-03-23
7	26 吴中国太 SCP002	2.00	2.00	1.77	2026-01-12	2026-09-24
8	26 吴中国太 SCP001	3.00	3.00	1.77	2026-01-09	2026-09-18
9	25 吴中国太 SCP013	1.50	1.50	1.72	2025-11-21	2026-08-18
10	25 吴中国太 SCP012	3.50	3.50	1.73	2025-11-14	2026-08-11
11	25 吴中国太 SCP011	1.80	1.80	1.79	2025-10-22	2026-07-17
12	25 吴中国太 SCP010	4.60	4.60	1.77	2025-10-17	2026-07-10
13	25 国太 03	1.50	1.50	2.03	2025-07-14	2028-07-14
14	G25 国太 1	3.50	3.50	1.94	2025-07-14	2028-07-14
15	25 国太 02	5.00	5.00	2.07	2025-05-27	2028-05-27
16	25 国太 01	7.55	7.55	1.95	2025-01-09	2028-01-09
17	24 国太 02	10.00	10.00	2.44	2024-11-26	2029-11-26
18	24 吴中国太 MTN002(绿色)	6.20	6.20	2.25	2024-10-21	2027-10-21
19	24 吴中国太 MTN001	3.50	3.50	2.72	2024-04-02	2027-04-02
20	23 吴中国太 MTN002	4.00	4.00	3.22	2023-07-20	2026-07-20
21	21 国太 02	6.35	6.35	3.74	2021-11-12	2026-11-12
22	21 国太 01	6.10	2.27	3.57	2021-09-03	2026-09-03
23	17 吴中国太专项债	15.00	4.50	6.40	2017-08-23	2027-08-23
	合计	107.60	93.27	-	-	-

第八章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。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、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、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，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，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 日起执行的《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企业中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》（以下简称“印花税法”），在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税法规定的纳税人，应当依法缴纳印花税。其中，应税凭证指印花税法所附《印花税法税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易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依托凭证。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，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。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九章 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。

（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。

第十章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

发行人已经制定《苏州吴中国太发展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》，对公司信息披露行为进行专项规范，加强信息披露事务管理，保护投资者的合法权益，约定资金运营部为公司信息披露事务管理的日常工作部门。

该项制度规定符合中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、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》等法律、行政法规、部门规章、业务规则及公司章程的有关规定，对公司在银行间市场融资后，所涉及到的法律、法规和银行间交易商协会规定要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的信息，以及在债务融资工具存续期内公司发生可能影响其偿债能力的重大事项必须在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布进行了规范。对信息披露的内容、未公开信息披露流程、信息披露事务管理部分及职责、信息披露事务负责人、董监高在信息披露中职责、信息披露的记录和保管制度等方面进行了严格的规定。

发行人信息披露事务负责人为：

姓名：朱颖琦

职务：董事、副总经理

电话：0512-66592338

传真：0512-66592338

电子邮箱：sqthxc@163.com

联系地址：江苏省苏州市吴中区龙翔路 99 号

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

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

发行人将在本期中期票据产品发行日 1 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、苏州吴中国太发展有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书；
- 2、苏州吴中国太发展有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司的财务报告；
- 3、苏州吴中国太发展有限公司 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 4、苏州吴中国太发展有限公司 2026 年度第四期中期票据法律意见书；
- 5、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

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》及配套文件的相关规定，在本期超短期融资券存续期间，通过交易商协会认可的网站披露以下信息：

1、企业应当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、企业应当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、企业应当在每个会计年度前 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；

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。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当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、媒体上的时间。

（三）本期债务融资工具存续期内重大事项披露安排

公司在本期中期票据存续期间，向市场公开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、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重
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) 到期兑付信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期中期票据存
续期内，通过中国货币网和上海清算所网站披露以下信息：

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。

上述信息的披露时间应不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开
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。

第十一章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

(一)【会议目的】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：兴业银行股份有限公司

联络人姓名：吴涛

联系方式：010-66600666-261037

联系地址：苏州市工业园区旺墩路 125 号兴业银行苏州分行

邮箱：wutao3411@cib.com.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. 增进机构；

3. 受托管理人；

4. 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；

5. 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；

¹ 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

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召集人联络邮箱或寄送至召集人联系地址或通过“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。

受托管人不是召集人的，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。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(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，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、会议的表决和决议

(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。

(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存续期服务系统召集召开。

召集人可以通过存续期服务系统发送议案、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存续期服务系统进行书面提议、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存续期服务系统提出补充议案。

（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。

第十二章 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“投资人保护条款”(如有) 及其他条款的约定(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, 或因其他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约定授权受托管理人代为追索。

(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、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。

四、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。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书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。

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。

五、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。

六、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：

（一）【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协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，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。

(二)【**重组并以其他方式偿付**】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1. 发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；

2. 注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3. 发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内，披露协议主要内容；

4. 发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5. 发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

七、不可抗力

(一) 不可抗力是指本期债务融资工具发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期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；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、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，本公司应及时通知投资者及本期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持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

- 1、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，由发行人住所地有管辖权的法院管辖。

2、各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，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。

第十四章 发行有关机构

一、发行人

名称：苏州吴中国太发展有限公司

注册地址：苏州市吴中区太湖街道友翔路 99 号

法定代表人：唐喜闻

联系人：朱颖琦

联系电话：0512-66566421

传真号码：0512-66515124

邮政编码：215104

二、主承销商/簿记管理人/存续期管理机构

名称：兴业银行股份有限公司

住所：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系人：宋晓楠、吴涛

联系电话：010-89926570、0512-69868424

传真：0512-69868442

三、联席主承销商

名称：交通银行股份有限公司

注册地址：上海市银城中路 188 号

法定代表人：任德奇

联系人：张佩菲

电话：021-38873279

传真：/

四、律师事务所

名称：江苏百年英豪律师事务所
地址：苏州市姑苏区锦帆路 163 号
负责人：管小华
联系人：陈斌刚、朱晓燕
联系电话：0512-65247949
传真号码：0512-65247960
邮政编码：215000

五、会计师事务所

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 18 号
法定代表人：陆士敏
联系人：赵云
联系电话：13222720023
传真号码：/
邮政编码：200082

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
住所：上海市北京东路 2 号
法定代表人：马贱阳
联系人：发行岗
联系电话：021-63326662
传真：021-63326661

七、集中簿记建档系统

技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司
住所：北京市西城区金融大街乙 17 号
法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

发行人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及其他重大利害关系。

第十五章 备查文件

一、备查文件

- (一) 《接受注册通知书》（中市协注[2025]MTN314 号）；
- (二) 苏州吴中国太发展有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书；
- (三) 苏州吴中国太发展有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司的财务报告；苏州吴中国太发展有限公司 2026 年一季度合并及母公司财务报表；
- (四) 苏州吴中国太发展有限公司 2026 年度第四期中期票据法律意见书；
- (五) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件

二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人、主承销商。

(一) 发行人

苏州吴中国太发展有限公司

住所：苏州市吴中区太湖街道友翔路 99 号

法定代表人：唐喜闻

联系人：朱颖琦

联系电话：0512-66566421

传真：0512-66515124

(二) 主承销商

名称：兴业银行股份有限公司

住所：福建省福州市台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系人：宋晓楠、朱锐

联系电话：010-89926570、0512-69868424

传真：0512-69868442

投资者可以通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或在本期中期票据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。

附录：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入}$
销售净利率	净利润/主营业务收入
总资产收益率	净利润/年初年末平均总资产
净资产收益率	净利润/年初年末平均所有者权益
应收账款周转率	营业收入净额/年初年末平均应收账款金额
应收账款周转天数	$360 / \text{应收账款周转率}$
存货周转率	营业成本/年初年末平均存货金额
存货周转天数	$360 / \text{存货周转率}$
营业周期	应收账款周转天数 + 存货周转天数
总资产周转率	营业收入/年初年末平均总资产
流动比率	流动资产/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	负债总额/资产总额
EBIT	息、税前利润 (利润总额 + 费用化利息支出)
利息保障倍数	$\text{EBIT} / (\text{费用化利息支出} + \text{资本化利息支出})$
EBITDA	税、息、折旧及摊销前的收益 (利润总额 + 费用化利息支出 + 折旧 + 摊销)
营业利润率	营业利润/营业收入
流动资产周转率	主营业务收入/年初年末平均流动资产

(此页无正文，为《苏州吴中国太发展有限公司 2026 年度第四期中期票据募集说明书》之盖章页)



苏州吴中国太发展有限公司

2026年7月6日