

2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司 债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力 分析报告

2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司债券全体持有人：

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）作为 2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于苏州市吴中城区建设发展有限公司（以下简称“发行人”）对外发布的《苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券年度报告（2022 年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向东吴证券提供的其他材料。东吴证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为东吴证券所作的承诺或声明。

一、发行人的基本情况

公司名称：苏州市吴中城区建设发展有限公司

法定代表人：钱卫方

设立日期：2012 年 5 月 21 日

注册资本：300,000 万元

实缴资本：300,000 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：苏州市吴中区吴中东路 133 号

经营范围：授权范围内的资产经营和管理；城建项目的投资和建设；对外项目投资；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、企业债券基本要素

发行人：苏州市吴中城区建设发展有限公司。

债券名称：2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券（简称“17 吴中城建债 01”、“PR 城建 01”）。

发行总额：人民币 7 亿元。

债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。根据簿记建档结果，本期债券票面年利率为 5.90%。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的

应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 11 月 6 日为该计息年度的起息日。

计息期限：本期债券的计息期限自 2017 年 11 月 6 日起至 2024 年 11 月 5 日止。

付息日：本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 11 月 6 日（上述付息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）。

兑付日：本期债券本金兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 11 月 6 日（上述兑付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）。

主承销商：东吴证券股份有限公司。

债券担保：本期债券无担保。

信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

交易场所：全国银行间交易市场和上海证券交易所。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

苏州市吴中城区建设发展有限公司已按照《募集说明书》的约定，向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易所上市或者交易流通的申请。托管在中央国债登记结算有限责任公司的“17 吴中城建债

01”（证券代码：1780289.IB）于 2017 年 11 月 14 日在银行间市场上市，托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的“PR 城建 01”（证券代码：127628.SH）于 2017 年 11 月 17 日在上海证券交易所上市。

（二）本息兑付情况

本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

本期债券第五个计息年度利息及期末到期本金已于 2022 年 11 月 7 日按时兑付。

（三）募集资金使用情况

根据《2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券募集说明书》的约定，本期债券发行募集资金 7 亿元，其中 4 亿元用于苏州市吴中区石湖景苑一期安置房建设项目，0.2 亿元用于苏州市吴中区宝南花园安置房建设项目，2.8 亿元用于补充营运资金。截至 2022 年末，募集资金已按约定用于上述项目以及补充营运资金，募集资金余额为 0 万元。

（四）信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站等网站披露。2022 年度，本期债券已披露的

相关文件如下：

序号	银行间/交易所披露时间	文件名称
1	2022.3.29/2022.3.29	《苏州市吴中城区建设发展有限公司对外提供重大担保的公告》
2	2022.4.29/2022.4.29	《苏州市吴中城区建设发展有限公司 2021 年度审计报告及附注》 《苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司 2021 年度审计报告及附注（担保人）》 《苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券 2021 年年度报告》 《苏州市吴中城区建设发展有限公司 2021 年年度报告》 《苏州市吴中城区建设发展有限公司 2022 年一季报财务报表》 《苏州市吴中城区建设发展有限公司监事会主席，监事发生变动的公告》
3	2022.5.10/-	《苏州市吴中城区建设发展有限公司关于当年累计新增借款超上年末净资产百分之二十的公告》
4	2022.6.29/2022.6.29	《苏州市吴中城区建设发展有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》
5	2022.6.30/2022.6.30	《2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》
6	2022.7.4/2022.7.4	《苏州市吴中城区建设发展有限公司股权结构发生重大变化的公告》
7	2022.8.26/2022.8.31	《苏州市吴中城区建设发展有限公司 2022 年半年度报告》 《苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券 2022 年中期报告》 《苏州市吴中城区建设发展有限公司 2022 年半年度财务报告及附注（含担保人）》
8	2022.10.27/2022.10.26	《2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券 2022 年付息公告》 2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券 2022 年分期偿还本金的提示性公告 2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券 2022 年分期偿还本金公告 《2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券 2022 年付息兑付公告》
9	2022.10.31/-	《苏州市吴中城区建设发展有限公司 2022 年三季度合并及母公司财务报表》

四、发行人偿债能力

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度的财务报表进行了审计，并出具了中兴华审字[2023]第 021059 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用 2022 年度财务数据均摘自上述经审计的财务报告及发行人披露的 2022 年年度报告。

（一）偿债能力情况

单位：亿元

项目	2022 年末	2021 年末
总资产	132.66	141.29
净资产	61.24	55.92
流动比率	3.39	4.85
速动比率	1.29	2.17
资产负债率（%）	53.84	60.42

2022 年末，发行人总资产为 132.66 亿元，较 2021 年末减少-6.11%，主要系偿还负债导致货币资金减少；净资产为 61.24 亿元，较 2020 年末增长 9.51%，主要是股东资金的投入。

2022 年末，发行人流动比率为 3.39 倍、速动比率为 1.29 倍，同比有所下降；资产负债率为 53.84%，与 2021 年末相比略有下降。上述变化主要系发行人负债多转入一年内到期以及有息负债规模的减少所致。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：亿元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
营业收入	5.78	5.08
营业成本	5.13	4.21
利润总额	0.66	0.77
净利润	0.54	0.55
经营活动产生的现金流净额	5.90	-13.22
投资活动产生的现金流净额	-0.96	-0.58

筹资活动产生的现金流净额	-7.58	13.13
期末现金及现金等价物余额	3.86	6.50

2022 年度，发行人实现营业收入 5.78 亿元，较 2021 年度增长 13.78%，主要是基础设施建设收入和安置房建设收入的增加；实现净利润 0.54 亿元，基本保持稳定。

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 5.90 亿元，报告期内净流入，主要是本期收到其他与经营活动有关的现金增长和购买商品、接受劳务支付的现金有所下降；投资活动产生的现金流量净额为-0.95 亿元，较 2021 年度减少 65.52%，主要是支付其他与投资活动有关的现金增长；筹资活动产生的现金流净额为-7.58 亿元，报告期内净流出，主要系母公司发债置换子公司到期债券所致。

（三）发行人对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保情况如下：

单位：万元

被担保人	担保人	与本公司关系	担保余额	到期日
苏州市宝带文化旅游发展有限公司	苏州市吴中城区建设发展有限公司	关联方	37,200.00	2023 年 12 月 31 日
苏州市宝带文化旅游发展有限公司		关联方	1,400.00	2028 年 6 月 18 日
苏州市宝带文化旅游发展有限公司		关联方	29,900.00	2032 年 6 月 23 日
苏州市宝带文化旅游发展有限公司		关联方	46,100.00	2024 年 11 月 19 日
苏州市宝带文化旅游发展有限公司		关联方	3,780.00	2025 年 11 月 16 日
苏州市宝带文化旅游发展有限公司		关联方	2,520.00	2024 年 12 月 30 日
江苏省吴中区长桥街道龙西社区经济合作社		非关联方	4,700.00	2023 年 11 月 1 日
苏州市吴中恒迅资产管理有限公司		关联方	6,692.90	2030 年 6 月 2 日

被担保人	担保人	与本公司关系	担保余额	到期日
苏州市甬直集团有限公司		非关联方	108,000.00	2024年3月28日
苏州吴中经开国有资产投资发展有限公司		关联方	10,000.00	2023年11月20日
合计	-	-	250,292.90	-

（四）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具日，除本期债券外发行人已发行尚未兑付的债券情况如下：

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	20 吴中 02	苏州市吴中城区建设发展有限公司	2020-11-18	2023-11-18	2025-11-18	3+2	3.00	4.68	3.00
2	PR 吴城建		2021-01-20	-	2024-01-20	3	5.00	4.60	2.20
3	22 吴中 01		2022-03-07	-	2025-03-07	3	5.20	3.60	5.20
4	22 吴中 02		2022-04-15	-	2025-04-15	3	2.40	3.65	2.40
5	22 吴中 03		2022-10-17	2023-10-17	2024-10-17	1+1	3.20	2.62	3.20
6	G23 吴中 1		2023-05-24	-	2025-05-24	2	1.80	3.48	1.80
公司债券小计		-	-	-	-	-	20.60	-	17.80
7	20 吴中城建 PPN001	苏州市吴中城区建设发展有限公司	2020-11-16	-	2023-11-16	3	2.00	4.60	2.00
8	21 吴中城建 MTN001		2021-09-03	-	2024-09-03	3	2.00	3.97	2.00
9	23 吴中城建 MTN001		2023-01-06	-	2024-02-05	1.08	2.00	3.84	2.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	6.00	-	6.00
10	17 吴中城建债 01	苏州市吴中城区建设发展有限公司	2017-11-06	-	2024-11-06	7	7.00	5.90	2.80
11	18 吴中城建债		2018-02-01	-	2025-02-01	7	5.00	6.50	2.00

企业债券小计	-	-	-	-	-	12.00	-	4.80
合计	-	-	-	-	-	38.60	-	28.60

五、企业债券增信情况

本期债券无担保。

综上所述，截至 2022 年末发行人资产规模较大，债务水平合理，经营情况正常。总体而言，发行人对本期债券的偿还有较好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2017 年第一期苏州市吴中城区建设发展有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

