

债券代码：137978

债券简称：22 苏国 01

苏州高新国有资产经营管理集团有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2022 年度)

发行人

苏州高新国有资产经营管理集团有限公司

(住所：苏州高新区科普路 58 号)

债券受托管理人



(苏州工业园区星阳街 5 号)

2023 年 6 月

## 重要声明

东吴证券股份有限公司（简称“东吴证券”）编制本报告的内容及信息均来源于苏州高新国有资产经营管理集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件及第三方中介机构出具的专业意见。

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做出独立判断，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。

## 目录

第一章 受托管理的公司债券概况 .....	3
第二章 受托管理人履职情况 .....	4
第三章 发行人经营与财务状况 .....	5
第四章 债券募集资金使用的核查情况 .....	8
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	9
第六章 发行人偿债意愿和能力分析 .....	10
第七章 增信措施的有效性分析 .....	11
第八章 偿债保障措施的执行情况及债券本息偿付情况 .....	12
第九章 债券持有人会议召开情况 .....	13
第十章 影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	14
第十一章 债券跟踪评级情况 .....	15

# 第一章 受托管理的公司债券概况

## 一、发行人名称

苏州高新国有资产经营管理集团有限公司。

## 二、获批文件和获批规模

经中国证券监督管理委员会（证监许可[2022]2096号）批复，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过20亿元（含20亿元）的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，截至本报告出具日，已发行且仍存续的由东吴证券担任受托管理人的债券为22苏国01。

## 三、债券的主要条款

### （一）22苏国01

1、债券名称：苏州高新国有资产经营管理集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

2、债券简称：22苏国01

3、债券代码：137978

4、发行规模：8.50亿元

5、债券期限：3年

6、票面利率：2.87%

7、还本付息方式：本期债券按年付息，不计复利，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。

8、起息日：本期债券的起息日为2022年10月24日。

9、付息日：本期债券的付息日为存续期内每年10月24日为其上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第1个交易日，顺延期间不另计息）。

10、兑付日：本期债券的兑付日期为2025年10月24日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

11、本期公司债券募集资金全部用于偿还有息债务。

## 第二章 受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

## 第三章 发行人经营与财务状况

### 一、发行人基本情况

注册名称	苏州高新国有资产经营管理集团有限公司
法定代表人	闵建国
注册资本	850,935.189317万元人民币
实缴资本	850,935.189317万元人民币
设立（工商注册）日期	1993年3月2日
统一社会信用代码	913205057036646128
住所（注册地）	苏州高新区科普路58号
邮政编码	215000
所属行业	综合（S90）
经营范围	国有资产经营管理；国有资本运作；城市基础设施项目投资、建设、经营和管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	0512-66800676；0512-68419830
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	毛红丹，董事、财务部负责人； 电话：0512-68751365，传真：0512-68419830

### 二、发行人 2022 年度经营情况

公司本部及子公司经营范围主要包括市政公用设施投资及经营、房产开发及销售、现代物流业和保安等服务业、物业出租、物业管理等。

公司围绕加快高新区国有经济的结构调整，将国有资本集中配置到基础设施、公用事业、优势产业、高科技产业、现代服务业等涉及高新区经济和社会安全、稳定与可持续发展的行业，目前已形成工程项目建设、人才公寓销售、孵化器建设、房产出租和服务业收入五大产业体系。

#### 1、工程项目建设业务

工程项目建设是发行人的核心业务，主要包括发行人本部运营的基础设施建设和科技城地区的基础设施建设。

为了促进高新区结构调整，完善核心区服务功能，成功退出第二产业，引进第三产业，促进产业结构调整及现代服务业快速发展，苏州高新区开展了“退二进三”项目建设。“退二进三”范围东至大运河、西至金枫路、北至马运河、南至苏福路，总面积 27.75 平方公里，涉及搬迁企业 36 家，搬迁面积 2,000 余亩。

## 2、人才公寓等销售业务

人才公寓销售业务主要由公司子公司苏州科技城发展集团有限公司、苏州科技城科新文化旅游发展有限公司承担。人才公寓销售业务主要为科技城公司、科新公司自行开发的商业住房项目。科技城公司人才公寓销售业务目前主要经营在建项目和已完工项目销售，目前公司无未开发的土地储备。为进一步加大对外商贸招商合作和启动开发建设，加快完善各项配套建设，更好完善苏州科技城人才发展环境，构筑科技城人才高地，实现创新城市发展战略，发行人制定了“2012人才安家优居”人才标准，并制订了《苏州科技城人才公寓建设与销售管理办法》，明确由发行人负责科技城区域人才公寓的建设工作。发行人负责向科技城管委会提交项目方案、落实立项审批、实施项目建设及公寓销售。

人才公寓等销售业务还包括由公司子公司苏州科技城发展集团有限公司及苏州高新软件园有限公司担任经营主体的孵化器建设业务。苏州科技城发展集团有限公司具有房地产开发二级资质。自 2003 年启动开发建设以来，苏州科技城累计投入 300.00 亿元资金进行集中大规模开发建设，建成苏高新软件园、微系统园、软件大厦、IT 实训基地等各类创新载体、科研中试楼、产业化用房及功能配套设施超过 300.00 万平方米。以这些创新载体为依托，初步形成了苏州科技城的科技和产业聚集效应。为了营造适合科技创新的投资环境，提升科技城的招商引资能力，公司还进行了大规模创新载体的建设，包括孵化器二期、三期项目等。科技城公司孵化器的用地为科研性质用地，科技城公司通过在土地市场购买所得。科技城公司孵化器建设项目均为自建项目。

## 3、房屋出租业务

房产出租方面，主要为子公司科技城公司的房屋租赁和苏州高新区出口加工区投资开发有限公司的厂房租赁。

发行人主营业务收入情况如下：

单位：亿元

业务 板块	本期				上年同期			
	营业 收入	营业 成本	毛利率 (%)	收入 占比 (%)	营业 收入	营业 成本	毛利率 (%)	收入 占比 (%)

工程项目 建设 收入	37.50	32.15	14.27	81.18	32.51	30.98	4.71	68.29
人才公 寓等销 售收入	-	-	-	-	2.47	1.29	47.80	5.19
房产出 租收入	4.91	3.27	33.34	10.63	4.11	2.24	45.56	8.63
服务、 物业、 酒店等 收入	2.33	2.46	-5.55	5.04	1.29	0.84	35.12	2.71
安置房 建设收 入	0.09	0.09	0.00	0.19	2.32	2.11	8.87	4.87
土地资 源运营 收入	1.27	1.15	9.29	2.75	3.21	2.91	9.29	6.73
其他 收入	0.09	0.09	0.00	0.20	1.71	0.63	63.35	3.58
<b>合计</b>	<b>46.19</b>	<b>39.20</b>	<b>15.12</b>	<b>100.00</b>	<b>47.61</b>	<b>40.99</b>	<b>13.90</b>	<b>100.00</b>

### 三、发行人 2022 年度财务情况

财务指标	2022 年末/ 2022 年度	2021 年末/ 2021 年度
总资产（亿元）	537.62	529.80
总负债（亿元）	344.93	343.51
所有者权益（亿元）	192.69	186.28
营业总收入（亿元）	46.19	47.61
利润总额（亿元）	3.12	4.90
净利润（亿元）	2.88	3.78
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.48	2.83
经营活动产生现金流量净额（亿元）	12.69	32.64
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-15.55	-27.26
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	3.21	1.07



## 第四章 债券募集资金使用的核查情况

### 一、募集资金总体情况

#### （一）22 苏国 01

经中国证券监督管理委员会（证监许可[2022]2096 号）批复，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

发行人于 2022 年 10 月 24 日公开发行了 8.5 亿元的公司债券 22 苏国 01。

根据本期公司债券募集说明书约定，公司已将本期债券募集资金全部用于偿还有息债务。本期债券资金用途与募集说明书一致。

### 二、债券募集资金专项账户运作与核查情况

针对上述债券，发行人、受托管理人和监管银行均签订了账户及资金监管协议。发行人在监管银行开立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转及兑息、兑付资金的归集和管理。报告期内，募集资金专项账户运作情况良好。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

序号	披露时间	公告名称
1	2022 年 3 月 31 日	《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司关于董事长及法人发生变动的公告》
2	2022 年 4 月 28 日	《苏州高新国有资产经营管理集团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》
3	2022 年 4 月 28 日	《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2021 年年度报告》、《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司公司债券 2021 年年度财务报告及附注》
4	2022 年 7 月 15 日	《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司关于增加董事会成员的公告》
5	2022 年 8 月 30 日	《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司公司债券 2022 年中期报告》、《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司 2022 年半年度财务报表及附注》

### 二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，暂未发现发行人在信息披露义务履行方面存在问题。

## 第六章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，公司经营规范，信誉良好，保持 100%贷款偿还率与利息偿付率，信用记录良好。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立债券受托管理人、建设专门的偿付工作小组、加强信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

综上，公司具有较强的偿债意愿。

### 二、发行人偿债能力分析

公司偿债资金来源主要为发行人日常经营收入和利润。财务方面，2022 度，发行人实现营业收入 46.19 亿元，实现净利润 2.88 亿元，公司收入规模和盈利积累良好，为债券的按期还本付息提供保障。

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强。发行人良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系为本次债券的还本付息提供有力支持。

综上，公司的偿债能力较强。

## 第七章 增信措施的有效性分析

发行人存续的债券为无担保债券。报告期内，公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中的披露内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

## 第八章 偿债保障措施的执行情况及债券本息偿付情况

### 一、本息偿付安排

#### （一）22 苏国 01

1、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 10 月 24 日。

2、付息日：本期债券存续期内每年的 10 月 24 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个交易日，顺延期间不另计息）。

3、兑付日：本期债券的兑付日期为 2025 年 10 月 24 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

### 二、报告期内本息偿付情况

报告期内，“22 苏国 01”尚未到首个付息日，尚未到兑付日。

综上，发行人未发生预计不能偿还债务的情况，未来受托管理人将持续及时督促发行人按时履约。

### 三、报告期内偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施的执行情况良好。

## 第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第十章 影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

## 第十一章 债券跟踪评级情况

22 苏国 01 无债券评级。



(本页无正文，为《苏州高新国有资产经营管理集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页)

债券受托管理人：东吴证券股份有限公司



2023 年 6 月 28 日