

2022 年苏州相城高新技术产业发展有限公司  
公司债券（第一期）、  
2022 年苏州相城高新技术产业发展有限公司  
公司债券（第二期）  
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

苏州相城高新技术产业发展有限公司

主承销商



东吴证券股份有限公司  
SOOCHOW SECURITIES CO., LTD.

2024 年 6 月

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）作为 2022 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）、2022 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第二期）（以下简称“22 相高债 01”、“22 相高债 02”或“22 相高 01”、“22 相高 02”）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相城高新技术产业发展有限公司（以下简称“发行人”）对外发布的《苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券 2023 年年度报告》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，均不表明其对两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：苏州相城高新技术产业发展有限公司

法定代表人：杨庆伟

成立日期：2017年2月28日

注册资本：650,000万元

实缴资本：650,000万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：苏州市相城区黄埭镇中市路寿人桥南堍建设大楼3楼

经营范围：高新技术产品研发，高新技术产业开发区建设，授权范围内高新技术产业开发区国有资产投资、经营、管理，高新技术产业开发区基础设施项目投资，房地产开发经营，工业厂房出租。（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、 债券基本要素

### （一）2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）

- 1、发行人：苏州相城高新技术产业发展有限公司。
- 2、债券名称：2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）（简称“22相高债01”、“22相高01”）。
- 3、发行总额：人民币8亿元。
- 4、债券期限：本期债券为7年期。
- 5、债券利率：本期债券为固定利率债券，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责任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年利率。根据簿记建档结果，本期债券票面年利率为 4.13%。

6、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。

7、起息日：自 2022 年 3 月 28 日开始计息，本期债券存续期内每年的 3 月 28 日为该计息年度的起息日。

8、计息期限：自 2022 年 3 月 28 日起至 2029 年 3 月 27 日止。

9、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 3 月 28 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）。

10、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 3 月 28 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）。

11、主承销商：东吴证券股份有限公司、湘财证券股份有限公司。

12、债券担保：本期债券由苏州市相城市政建设投资(集团)有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

13、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，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

14、交易场所：全国银行间交易市场和上海证券交易所

**(二)2022 年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券(第**

二期)

1、发行人：苏州相城高新技术产业发展有限公司。

2、债券名称：2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第二期）（简称“22相高债02”、“22相高02”）。

3、发行总额：人民币8亿元。

4、债券期限：本期债券为7年期。

5、债券利率：本期债券为固定利率债券，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责任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年利率。根据簿记建档结果，本期债券票面年利率为3.51%。

6、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。

7、起息日：自2022年9月9日开始计息，本期债券存续期内每年的9月9日为该计息年度的起息日。

8、计息期限：自2022年9月9日起至2029年9月8日止。

9、付息日：本期债券的付息日为2023年至2029年每年的9月9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）。

10、兑付日：本期债券的兑付日为2025年至2029年每年的9月9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)。

11、主承销商：东吴证券股份有限公司、湘财证券股份有限公司。

12、债券担保：本期债券由苏州市相城市政建设投资(集团)有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

13、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，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

14、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)2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券(第一期)

##### 1、办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券(第一期)(以下简称“22相高债01”、“22相高01”、“本期债券”)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22相高债01(证券代码：2280128.IB)于2022年3月29日在银行间市场交易，托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的22相高01(证券代码：184299.SH)于2022年4月6日在上海证券交易所交易。

##### 2、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，本金自兑付起不另计利息。截至本报告出具日，本期债券均按时偿付当期应付本息，未兑付本金余额 8 亿元。

### 3、募集资金使用情况

根据“22 相高债 01”募集说明书约定，本期债券拟募集资金总额为 80,000 万元，其中 14,500 万元用于黄埭镇新阳新村二期安置小区工程项目，36,500 万元用于黄埭镇古官新村三期安置小区工程项目，29,000 万元用于补充公司流动资金。

发行人承诺本期债券募集资金不用于商业性房地产建设，不用于缴纳土地出让金。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金投向具体情况如下：

单位：万元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目投资总额	募集资金使用额度	占项目投资总额比例	占募集资金总额比例
黄埭镇新阳新村二期安置小区工程	苏州相城高新建设发展有限公司	100.00	41,897.63	14,500.00	34.61	18.13
黄埭镇古官新村三期安置小区工程	苏州相城高新建设发展有限公司	100.00	104,711.95	36,500.00	34.86	45.63
补充公司流动资金	-	-	-	29,000.00	-	36.25
<b>合计</b>	-	-	<b>146,609.58</b>	<b>80,000.00</b>	-	<b>100.00</b>

截至 2023 年末，募集资金余额为 0 亿元。募集资金的使用与募集说明书的约定一致。

## （二）2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第二期）

### 1、办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第二期）（以下简称“22相高债02”、“22相高02”、“本期债券”）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22相高债02（证券代码：2280388.IB）于2022年9月13日在银行间市场交易，托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的22相高02（证券代码：184569.SH）于2022年9月19日在上海证券交易所交易。

### 2、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，本金自兑付起不另计利息。截至本报告出具日，本期债券尚未到本息支付时点，未兑付本金余额8亿元。

### 3、募集资金使用情况

根据“22相高债02”募集说明书约定，本期债券拟募集资金总额为80,000万元，其中14,500万元用于黄埭镇新阳新村二期安置小区工程项目，36,500万元用于黄埭镇古宫新村三期安置小区工程项目，



29,000 万元用于补充公司流动资金。

发行人承诺本期债券募集资金不用于商业性房地产建设，不用于缴纳土地出让金。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金投向具体情况如下：

单位：万元、%

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目投资总额	募集资金使用额度	占项目投资总额比例	占募集资金总额比例
黄埭镇新阳新村二期安置小区工程	苏州相城高新建设发展有限公司	100.00	41,897.63	14,500.00	34.61	18.13
黄埭镇古官新村三期安置小区工程	苏州相城高新建设发展有限公司	100.00	104,711.95	36,500.00	34.86	45.63
补充公司流动资金	-	-	-	29,000.00	-	36.25
合计	-	-	146,609.58	80,000.00	-	100.00

截至 2023 年末，募集资金余额为 1.33 亿元。募集资金的使用与募集说明书的约定一致。

### （三）信息披露情况

发行人与两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。两期债券已披露的相关文件如下：

序号	披露时间 <sup>1</sup>	文件名称
1	2023-4-29	《苏州相城高新技术产业发展有限公司 2022 年审计报告》
2	2023-4-29	《苏州相城高新技术产业发展有限公司担保人 2022 年审计报告》
3	2023-4-29	《苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券 2022 年年度报告》
4	2023-6-26	《苏州相城高新技术产业发展有限公司及其发行的 22 相高债 01 与 22 相高债 02 跟踪评级报告》

<sup>1</sup> 此处为网上公开时间，非公告文件提交时间。

5	2023-6-28	《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券(第一期),2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券(第二期)2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》
6	2023-8-31	《苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券中期报告(2023年)》
7	2023-8-31	《苏州相城高新技术产业发展有限公司及担保人2023年半年度财务报表及附注》
8	2023-9-7	《苏州相城高新技术产业发展有限公司新增重大借款的公告》
9	2023-9-11	《关于苏州相城高新技术产业发展有限公司新增重大借款的临时受托管理事务报告》
10	2024-4-30	《苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券2023年审计报告》
11	2024-5-1	《苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券2023年年度报告》

#### 四、 发行人偿债能力

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2023年度的财务报表进行了审计,并出具了大华审字[2024]0011019146号标准无保留意见的审计报告。下述所引用2023年度财务数据均摘自上述经审计的审计报告及发行人披露的2023年年度报告。

##### (一) 偿债能力情况

单位: 亿元

项目	2023年末	2022年末
总资产	290.82	242.53
净资产	72.99	57.61
流动比率	2.91	2.38
速动比率	2.54	2.13
资产负债率(%)	74.90	76.25

2023年末,发行人总资产为290.82亿元,较2022年末增长19.91%,主要是发行人应收票据、预付款项、存货、其他流动资产、固定资产和在建工程大幅增加所致;净资产为72.99亿元,较2022年末增长26.70%。

2023年末,发行人流动比率、速动比率分别为2.91倍和2.54倍,

流动比率和速动比率较 2022 年末均有所提高，发行人短期偿债能力尚可；资产负债率为 74.90%，保持在合理水平，财务风格比较稳健。

截至本报告出具日，发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

## （二）盈利能力及现金流情况

单位：亿元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例 (%)
营业总收入	2.89	24.29	-88.10
营业总成本	2.38	23.42	-89.84
利润总额	1.94	1.66	16.63
净利润	1.52	1.21	25.22
经营活动产生的现金流净额	-44.10	-14.32	207.96
投资活动产生的现金流净额	-6.26	-1.50	317.33
筹资活动产生的现金流净额	46.32	23.90	93.81
期末现金及现金等价物余额	6.98	11.01	-36.62

2023 年度，发行人实现营业总收入 2.89 亿元，较 2022 年度下降 88.10%，营业总成本 2.38 亿元，较 2022 年末下降 89.84%，主要系古官新村三期等项目在 2022 年集中安置结算，2023 年仅有部分尾盘结算所致。2023 年度，发行人实现净利润 1.52 亿元，较 2022 年度增加 25.22%。

2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-44.10 亿元，较 2022 年度下降 207.96%，主要系支付其他与经营活动有关的现金增加所致。2023 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-6.26 亿元，较 2022 年末下降 317.33%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加所致。2023 年度，公司筹资活动产生

的现金流量净额为 46.32 亿元，较 2022 年末增加 93.81%，主要是发行人为满足安置房销售和代建工程业务所需资金，向金融机构借款及发行债券融资增加所致。2023 年末，公司现金及现金等价物余额为 6.98 亿元，较 2022 年末下降 36.62%。

### （三）发行人对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保余额为 27.22 亿元，占净资产的比例为 37.29%。

### （四）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具日，发行人已发行尚未兑付的债券或债务融资工具如下表所示：

单位：亿元、%

序号	发行主体	债务融资工具品种	产品简称	起息日	发行规模	发行期限	存续规模	票面利率	还本付息方式	交易场所	偿付情况
1	苏州相城高新技术产业发展有限公司	公司债券	23 相高 01	8/10/23	20.00	3 年	20.00	3.37	按年付息，不计复利，到期一次还本。	上海证券交易所	正常
2		企业债券	22 相高债 01/22 相高 01	3/28/22	8.00	7 年	8.00	4.13	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 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。	上海证券交易所和银行间市场	正常
3		企业债券	22 相高债 02/22 相高 02	9/9/22	8.00	7 年	8.00	3.51	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 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	上海证券交易所和银行间市场	正常

									年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。		
4	债务融资工具	21 相城高新 PPN001	7/19/21	4.00	3 年	4.00	4.58	每年付息一次，到期一次还本。	银行间市场	正常	

## 五、 担保人相关情况

苏州市相城市政建设投资（集团）有限公司（以下简称“相城建投”）为两期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。截至 2023 年末，相城建投对外担保余额为 50.32 亿元，占净资产的比例为 25.70%。

### 1、 担保人基本信息

名称：苏州市相城市政建设投资（集团）有限公司（曾用名：苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司）

注册资本：100.00 亿元人民币

成立日期：2002 年 3 月 29 日

经营范围：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）  
一般项目：以自有资金从事投资活动；市政设施管理（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）

### 2、 担保人财务状况

担保人近两年财务情况

单位：亿元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
总资产	467.22	459.76
总负债	271.41	264.60
净资产	195.82	195.16
营业总收入	26.18	25.95
利润总额	3.21	4.63
净利润	2.51	3.99
经营活动产生的现金流量净额	20.40	6.41
投资活动产生的现金流量净额	-13.75	1.51
筹资活动产生的现金流量净额	-15.97	-5.56
现金及现金等价物净增加/减少额	-9.33	2.37

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第一期）、2022年苏州相城高新技术产业发展有限公司公司债券（第二期）2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

