

2019年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）、（第二期）

2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

2019年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券(第一期)、（第二期）全体持有人：

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”或“本公司”）作为2019年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券(第一期)、（第二期）（债券简称：19吴江01/19吴江02；交易所代码：152087.SH/152291.SH；银行间代码：1980024.IB/1980290.IB，以下简称“本期债券”）的主承销商，为出具本报告，本公司与苏州市吴江城市投资发展集团有限公司（简称“发行人”、“公司”或“吴江城投”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对本期债券存续期间所了解的信息进行披露。

本公司未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人的基本情况

企业名称：苏州市吴江城市投资发展集团有限公司

住所：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼

法定代表人：陆欣

注册资本：577,600.00 万人民币

经营范围：受区国资办委托，管理和经营授权范围内的国有资产、城市资源（含停车服务）以及对外投资，负责实施授权的重大城建发展项目（国家有规定的凭有效证书经营）。（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）

股权结构：截至本报告出具日，苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 的股权，苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会为发行人控股股东、实际控制人。

跟踪评级结果：根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 27 日出具的跟踪评级报告，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持“19 吴江 01/19 吴江 02”的信用等级为 AA+。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在本期债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市及交易流通申请。19 吴江 01 于 2019 年 1 月 31 日在银行间市场上市流通，于 2019 年 2 月 13 日在上海证券交易所上市流通；19 吴江 02 于 2019 年 10 月 9

日在银行间市场上市流通，于 2019 年 10 月 10 日在上海证券交易所上市流通。

（二）本息兑付情况

1.2019 年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）

19 吴江 01 为 10 年期固定利率债券，每年付息一次，在 19 吴江 01 存续期的第 3 至第 6 年末，分别按照 19 吴江 01 发行总额的 10%、10%、10%和 10%比例偿还债券本金，19 吴江 01 存续期的第 7 至第 10 年末，分别按照 19 吴江 01 发行总额的 15%、15%、15%和 15%比例偿还债券本金，前 2 年每年应付利息单独支付，后 8 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。19 吴江 01 的付息日为 2020 年至 2029 年每年的 1 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

2023 年 1 月 30 日，发行人已按时足额支付上一计息年度的利息及 10%本金。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

2.2019 年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第二期）

19 吴江 02 为 10 年期固定利率债券，每年付息一次，在 19 吴江 02 存续期的第 3 至第 6 年末，分别按照 19 吴江 02 发行总额的 10%、10%、10%和 10%比例偿还债券本金，19 吴江 02 存续期的第 7 至第 10 年末，分别按照 19 吴江 02 发行总额的 15%、15%、15%和 15%比

例偿还债券本金，前 2 年每年应付利息单独支付，后 8 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。19 吴江 02 的付息日为 2020 年至 2029 年每年的 9 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

2023 年 9 月 25 日，发行人已按时足额支付上一计息年度的利息及 10% 本金。截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

（三）募集资金使用情况

1. 2019 年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）发行规模 7.5 亿元，截至本报告日，募集资金已使用完毕，其中 4.5 亿元用于吴江区苏州湾体育中心项目，3 亿元用于补充公司运营资金。

2. 2019 年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第二期）发行规模 7.5 亿元，截至本报告日，募集资金已使用完毕，其中 4.5 亿元用于吴江区苏州湾体育中心项目，3 亿元用于补充公司运营资金。

公司根据财务管理制度进行募集资金的使用和管理。

（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披露。其中 2023 年度发行人信息披露情况如下：

序号	披露时间	公告名称
----	------	------

1	2023年01月12日	《2019年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券(第一期)2023年付息兑付公告》
2	2023年04月27日	《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司2022年年度报告》、《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司2023年一季度财务报表》
3	2023年04月28日	《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司2022年度财务报表审计报告》、《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司公司债券2022年年度报告》
4	2023年06月27日	苏州市吴江城市投资发展集团有限公司2023年度跟踪评级报告(中诚信)、《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司2023年度跟踪评级报告》
5	2023年08月16日	《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司关于董事长及总经理发生变动的公告》
6	2023年8月31日	《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司2023年6月财务报告》、《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司公司债券中期报告(2023年)》、《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司2023年半年度报告》
7	2023年9月13日	《2019年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券(第二期)2023年付息兑付公告》
8	2023年10月31日	《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司2023年三季度财务报表》

三、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2023年度的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据,非经特别说明,发行人2023年末/度财务数据均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时,应当参照发行人2023年度及2022年度完整的经审计的财务报告及其附注。

1、偿债能力财务指标分析

偿债能力指标/年份	2023年末	2022年末
流动比率	2.79	3.99
速动比率	0.45	0.62
资产负债率(%)	64.77	63.83

短期偿债能力方面，最近两年末，发行人流动比率分别为 3.99、2.79，速动比率分别为 0.62、0.45。综合来看，发行人流动比率较好，速动比率处于合理水平，短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，最近两年末，发行人资产负债率分别为 63.83%、64.77%，呈小幅上升趋势。报告期各期末，发行人资产负债率整体处于较高水平，主要系发行人承担了苏州市吴江区大量土地整理和城市基础设施建设项目，建设周期长、资金需求量大，导致发行人有息负债规模较大所致。总体来看，发行人资产负债率处于行业平均水平。

2、发行人盈利能力情况

单位：万元

科目	2023 年度	2022 年度
营业收入	377,445.00	312,264.68
营业成本	330,048.68	274,339.66
营业利润	36,619.20	27,334.97
营业外收入	1,893.55	351.83
利润总额	36,894.38	27,134.04
净利润	30,121.37	24,610.98

最近两年，发行人的营业收入分别为 312,264.68 万元、377,445.00 万元，2023 年度较 2022 年度，发行人营业收入增加了 20.87%。最近两年，营业成本分别为 274,339.66 万元、330,048.68 万元，2023 年度较 2022 年度，发行人营业成本增加了 20.31%。毛利率分别为 12.15%、12.56%。2022 年到 2023 年，发行人主营业务平稳，营业收入和毛利率保持稳中有升的态势，预计会对本期债券的偿付提供保障。

四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付债券情况如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	24 吴江 01	2024-01-29	2027-01-31	3	10.00	2.78	10.00
2	23 吴江 02	2023-12-20	2026-12-22	3	10.00	3.13	10.00
3	23 吴江 01	2023-01-04	2025-01-06	1+1	10.00	3.10	10.00
4	22 吴江 G2	2022-04-14	2025-04-18	3	10.00	3.13	10.00
5	22 吴江 G1	2022-02-24	2025-02-28	3	20.00	3.20	20.00
6	21 吴江 02	2021-11-11	2024-11-15	3	13.00	3.50	13.00
公司债券小计			-	-	73.00		73.00
1	24 吴江城投 SCP001	2024/6/21	2024/12/17	0.51	10.00	2.70	10.00
2	24 吴江城投 PPN003	2024-02-26	2027-02-28	3	10.00	2.79	10.00
3	24 吴江城投 PPN002	2024-02-21	2025-02-23	1	8.00	2.50	8.00
4	24 吴江城投 PPN001	2024-01-24	2025-01-26	1	8.00	2.69	8.00
5	24 吴江城投 SCP001	2024-01-03	2024-07-03	0.49	10.00	2.70	10.00
6	23 吴江城投 PPN006	2023-12-26	2024-12-28	1	6.00	2.94	6.00
7	23 吴江城投 MTN001	2023-11-16	2026-11-20	3	10.00	3.03	10.00
8	23 吴江城投 PPN005	2023-08-07	2024-08-09	1	8.00	2.60	8.00
9	23 吴江城投 PPN004	2023-07-25	2024-07-27	1	16.00	2.74	16.00
10	21 吴江城投 PPN004	2021-11-04	2024-11-08	3	7.00	3.58	7.00
11	21 吴江城投 MTN001	2021-08-24	2024-08-26	3	5.00	3.30	5.00
12	21 吴江城投 MTN002	2021-08-19	2024-08-23	3	15.00	3.28	15.00
13	21 吴江城投 PPN003	2021-07-12	2024-07-14	3	3.00	3.63	3.00
14	21 吴江城投 PPN002	2021-07-05	2024-07-07	3	10.00	3.69	10.00
债务融资工具小计			-	-	126.00	-	126.00
1	19 吴江 02	2019-09-24	2029-09-25	10	7.50	5.03	6.00
2	19 吴江 01	2019-01-23	2029-01-24	10	7.50	5.30	5.25
企业债券小计			-	-	15.00		11.25
合计					214.00		210.25

综上所述，发行人 2023 年末主要偿债指标处于行业平均水平，2023 年盈利能力较 2022 年有所提升，总体偿债能力较强。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2019年苏州市吴江城市投资发展有限公司社会领域产业专项债券（第一期）、（第二期）2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》的签章页）



东吴证券股份有限公司

2023年6月25日