

债券代码：185054

债券简称：21 吴城 G1

债券代码：185314

债券简称：22 吴城 G1

债券代码：185716

债券简称：22 吴城 G2

债券代码：137556

债券简称：22 吴城 G3

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司

（住所：江苏省苏州市吴中经济开发区苏街 103 号）

公司债券受托管理事务报告 （2023 年度）

债券受托管理人



（住所：苏州工业园区星阳街 5 号）

2024 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市吴中城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司公司债券 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 公司债券概况及受托管理人履行职责情况	1
第二章 发行人 2023 年度经营和财务情况.....	6
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	14
第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	16
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况	19
第六章 公司债券本息偿付情况	20
第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	21
第八章 债券持有人会议召开的情况	22
第九章 偿债能力和意愿分析	23
第十章 发行人 2023 年度重大事项情况	25
第十一章 跟踪评级情况	26
第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理 人采取的应对措施	27
第十三章 公司债券相关事务专人变动情况.....	28

第一章 公司债券概况及受托管理人履行职责情况

一、债券注册文件和注册规模

2020 年 11 月 2 日，中国证券监督管理委员会出具《关于同意苏州市吴中城市建设投资发展有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2020]2870 号），发行人获准面向专业投资者公开发行总额不超过 20 亿元的公司债券。

二、债券名称

苏州市吴中城市建设投资发展有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）

三、债券简称及代码

债券简称：21 吴城 G1 代码：185054.SH

债券简称：22 吴城 G1 代码：185314.SH

债券简称：22 吴城 G2 代码：185716.SH

债券简称：22 吴城 G3 代码：137556.SH

四、发行主体

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司

五、发行规模

21 吴城 G1: 3 亿元

22 吴城 G1: 3 亿元

22 吴城 G2: 4 亿元

22 吴城 G3: 10 亿元

六、票面金额和发行价格

债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

七、债券期限

21 吴城 G1: 3 年期

22 吴城 G1: 3 年期

22 吴城 G2: 3 年期

22 吴城 G3: 3 年期

八、特殊条款设置（如有）

无。

九、票面利率

21 吴城 G1: 3.40%

22 吴城 G1: 3.15%

22 吴城 G2: 3.25%

22 吴城 G3: 2.94%

十、还本付息方式

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。

十一、债券起息日、付息日及兑付日

21 吴城 G1:

起息日：2021 年 11 月 29 日

付息日：2022 年至 2024 年每年的 11 月 29 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日，顺延期间不另计息）

兑付日：2024 年 11 月 29 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）

22 吴城 G1:

起息日：2022 年 1 月 21 日

付息日：2023 年至 2025 年每年的 1 月 21 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）

兑付日：2025 年 1 月 21 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

22 吴城 G2:

起息日：2022 年 4 月 29 日

付息日：2023 年至 2025 年每年的 4 月 29 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）

兑付日：2025 年 4 月 29 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

22 吴城 G3:

起息日：2022 年 7 月 22 日

付息日：2023 年至 2025 年每年的 7 月 22 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）

兑付日：2025 年 7 月 22 日（如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。

十二、债券担保情况

无担保。

十三、主承销商

东吴证券股份有限公司、开源证券股份有限公司。

十四、债券受托管理人

东吴证券股份有限公司。

十五、本期债券发行的信用等级（如有）

发行人主体信用等级为 AA+，债券无评级；

十六、跟踪评级结果（如有）

债券无评级

十七、募集资金用途

21 吴城 G1:本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期有息负债。

22 吴城 G1:本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期有息负债。

22 吴城 G2: 本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期有息负债。

22 吴城 G3: 本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期

公司债券。

十八、受托管理人履行职责情况

发行人聘请东吴证券股份有限公司作为债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。报告期内，债券受托管理人定期对发行人进行了后续跟踪，并对发行人进行了持续督导，较好地履行了债券受托管理人的职责，为保护债券投资者的利益发挥了积极作用。

发行人与债券受托管理人及其负责人、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或其他利害关系。

第二章 发行人 2023 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称	苏州市吴中城市建设投资集团有限公司
法定代表人	沈博名
注册资本	人民币512,541.81万元
实缴资本	人民币512,541.81万元
设立（工商注册）日期	2002年4月27日
统一社会信用代码	91320506737078013U
住所（注册地）	苏州吴中经济开发区苏街103号
邮政编码	215104
所属行业	综合（S90）
电话及传真号码	电话：0512-65132055 传真：0512-65132055
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	沈博名 职务：董事长 电话：0512-65132055

（二）发行人经营范围

经营范围：授权范围内的国有资产的投资、经营、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）。许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；城市公共交通；城市建筑垃圾处置（清运）（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：建筑材料销售；轻质建筑材料销售；物业管理；停车场服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；城市绿化管理；园林绿化工程施工；污水处理及其再生利用；市政设施管理；环境保护监测；水污染治理；工程管理服务；股权投资；融资咨询服务；交通设施维修（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）。

二、发行人 2023 年度经营情况

（一）公司主要业务和经营状况简介

发行人自成立以来，始终按照市场化方式，统筹经营相关政府性资源，在促进吴中区经济建设和社会发展中发挥了重要的作用。发行人紧紧围绕吴中区政府既定的发展战略，构建了以基础设施建设、土地开发整理、安置房建设、玻璃加工为主、旅游管理、酒店管理、医药试验等为辅的主营业务体系。发行人目前已初步形成各具特色、综合发展的多元化经营格局，实现了资源整合和业务快速拓展。

2023 年，公司实现主营业务收入 136,882.23 万元，同比增长 0.83%。

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	52,421.86	38.30	53,599.50	39.48
玻璃加工	16,639.58	12.16	18,010.80	13.27
租赁业务	18,328.06	13.39	13,146.40	9.68
酒店餐饮	22,260.81	16.26	21,719.32	16.00
管理费	5,268.87	3.85	5,268.87	3.88
旅游服务	5,964.72	4.36	4,050.53	2.98
污水处理	9,242.40	6.75	11,158.67	8.22
房产销售	1,436.68	1.05	4,001.49	2.95
其他	5,319.25	3.89	4,803.44	3.54
合计	136,882.23	100.00	135,759.02	100.00

（二）行业发展格局与趋势展望

1、基础设施建设业务的现状和前景

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会经济效率、发挥城市经济

核心区域辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

改革开放以来，我国对城镇化的重视程度不断提高，对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整，城镇化水平也有了明显提高，自 1998 年以来，我国城镇化率以每年 1.5%-2.2%的速度增长。但与此同时，优先支持工业化的体制格局并没有发生根本性变化，城镇化滞后于工业化一直存在于经济发展过程中。截至 2023 年末，我国常住人口城镇化率为 66.16%。

伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，城市基础设施建设规模的不断扩大，由原来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、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，因此，“十四五”期间仍是我国城市基础设施建设任务量非常繁重的时期。

近年来，吴中区坚持以高标准规划为引领，不断优化提升城市品质。2022 年，吴中区基础设施建设全面快速推进：苏州湾地下空间全面竣工，龙湖东吴天街开业运营；独墅湖第二通道主线隧道贯通，阴横山连接线基本建成，苏同黎公路、中山路二期建成通车；新增公共停车泊位 4566 个，新辟、优化公交线路 31 条；建设海绵城市项目 82 个，新增口袋公园 10 个，建成防洪闸、排涝站 26 座；通过国家级县域节水型社会达标建设省级验收；人防、电力、通讯、燃气、照明等设施不断完善；垃圾分类实现全域覆盖，“三定一督”小区达 100%；完成老旧小区综合整治 23 个、既有住宅加装电梯 15 部。

《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确指出，“十四五”期间，吴中区将加强城市设计和标志性建筑设计，融入现代化、个性化、人性化元素，打造一批精品工程、亮点工程、示范工程，全面提升品质感和宜居性。开展美丽宜居街区 and 绿色社区创建，建设美丽街区、示范路、口袋公园。加快市政基础设施和公共服务设施维护，推进海绵城市建设，改造供排水、电网、地下管网、交通运输网、道路、照明、消防、雨污管网、电梯、停车场等各类设施，实现绿色化、信息化、智能化。

2、玻璃加工业务的现状和前景

玻璃二次制品即深加工玻璃，是利用一次成型的平板玻璃为基本原料，根据使用要求，采用不同的加工工艺制成的具有特定功能的玻璃产品。平板玻璃通过深加工这一过程，被赋予了新的功能，提高了产品的技术含量和附加值，从而扩大了应用领域。加工玻璃不仅与国民经济的支柱产业-建筑业、交通运输业密切相关，而且也是国防工业、电子、能源、信息、高新技术产业必不可少的重要基础材料。

镀膜玻璃就是使用不同的材料在玻璃基片表面沉积一个新的材料表面，以改变玻璃的光学、电学、机械和化学等方面的性能，达到装饰、节能、环保及可再生能源等目的的玻璃深加工产品。通过镀膜技术在玻璃上增加膜层，使得镀膜玻璃不仅色彩艳丽，颜色上可呈现蓝色、绿色、金茶色、银灰色、翡翠色等，是建筑物、汽车的良好装饰材料，而且品种繁多，具有吸热、遮阳、热反射、自洁、防辐射、导电、电磁屏蔽等功能。

中空玻璃是指两片或多片玻璃以有效支撑均匀隔开并周边黏接密封，使玻璃层间形成有干燥气体中间层的制品。原片可以采用普通白玻璃、着色玻璃、镀膜玻璃，也可对其进行钢化或夹层处理。这种产品具有隔音、隔热、防结露和降低能耗的作用，被广泛应用于建筑、交通、冷藏。

国家《节能中长期专项规划》指出：“鼓励采用蓄冷、蓄热空调及冷电联供技术，中央空调系统采用风机水泵变频调速技术，节能门窗、新型墙体材料等。”而采光窗节能主要取决于其所安装的玻璃。要达到国家现有的建筑节能尺度，建筑物的采光窗必须应用中空玻璃、Low-E 镀膜玻璃等工程玻璃。有数据显示，通过玻璃门窗造成的能耗占建筑总能耗的 40%。我国深加工玻璃产业面临巨大的发展空间。

随着哥本哈根联合国全球天气变化大会的落幕，推进节能减排，寻求和探索低碳、环境友好型的经济增长模式成为全球当务之急。建筑采暖和制冷作为温室气体的主要排放源，其空间结构、功能、产业性质和运行机制直接决定着中国节能减排目标能否实现的一部分。

目前，国内有各类镀膜生产线 500 多条，年产量在 6,000 万平方米左右。作为行业内的领先企业，苏州华东镀膜技术有限公司以节能玻璃为主要产品，面对国内外市场，采用成熟可靠、先进合理的技术方案，积极采用成熟可靠的工艺装备，企业在同行竞争中有明显的市场优势，企业市场前景较好。

3、旅游服务业务的现状和前景

《苏州市吴中区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》明确指出，“十四五”期间，吴中区将建设高品质旅游业集群核心区，形成苏州太湖国家旅游度假区、东山—临湖太湖原乡度假区、木渎吴文化体验区、太湖新城—横泾—旺山都市田园休闲区、大运河文体旅融合发展区、甪直鱼米水乡休闲区 6 大文化旅游集聚区。以注重游客体验感为导向，完善智慧旅游服务体系。以“吴中好物”为主线，融合文化、运动、观景、节会、共享农庄等体验活动，扩大“好物联盟”空间范围，嵌入式设计精品线路，推动由观光型旅游向体验型、医养型、亲子型、研学型休闲度假旅游转型。加快建设太湖体育运动休闲小镇等文体旅游项目，发挥旺山村省级乡村旅游重点村品牌效应。实施“太湖民宿”品牌提升工程，重点打造东山三山村、金庭明月湾村、甪直湖滨村、临湖柳舍村、越溪旺山村、横泾东林渡 6 大民宿集聚区，全面提升品牌可持续发展路径、产品价值、管理服务、品牌传播输出。

近年来，吴中区坚持“山水苏州、人文吴中”的目标定位和“苏州吴中，太湖最美的地方”旅游形象逐步确立，不断整合区内资源，加大财力投入，完善配套功能，广泛宣传推介，旅游业成为全区经济发展新增长点，三产所占比重逐年上升。未来，吴中区将积极实施“走进太湖”的旅游发展战略，要将环太湖旅游经济带建成国内一流、国际知名的旅游度假胜地，重点打造依托太湖和吴文化的环太湖旅游业。进一步壮大旅游企业，优化产业结构，提升旅游产业核心竞争力；旅游业发展带来的客流量增长将进一步推动酒店板块发展。

4、酒店餐饮业务的现状和前景

我国的酒店服务行业是最早向外资开放的行业之一，1982 年出现了第一家合资酒店“北京建国酒店”，在此后的二十年中，我国酒店行业伴随着旅游行业的快速发展，取得了良好的发展趋势，已基本形成全面覆盖型、高档集中型和低端集中型品牌格局。

本土酒店管理集团中，高星级酒店的发展占据主导地位，四、五星级酒店在本土酒店管理集团中所占比例高达 70% 以上。与此同时，如家、格林豪泰、7 天等经济型集团通过扩张，均已进入全球酒店集团前 50 强。而国际酒店管理集团方面，大多数的国际酒店集团还是以中、高端档次酒店为主，只有少数酒店集团是以全档次酒店配备进行全方位发展，如洲际集团、雅高集团和温德姆集团等在中国市场都同时拥有相当数量的顶级五星级酒店和三、四星级的经济型快捷酒店。

2011 年以来，受国内经济增速下滑以及政策因素影响，酒店服务行业进入低谷。面对复杂的社会经济形势，酒店纷纷谋划转型，通过融入“互联网+”架构，满足旅客个性化订制需求等方式创新服务种类，吸引消费者并进一步细分市场。近三年来，我国酒店投资额仍保持增长态势，随着宏观经济新常态逐渐形成，酒店服务行业有望迎来新一轮发展的黄金时期。

吴中区基础设施完善、政策环境优良、旅游资源得天独厚，为本地酒店服务业务的发展创造了良好的机遇。吴中区内既拥有苏州怡景太湖高尔夫酒店、宝岛花园酒店等综合性服务酒店，也拥有锦江之星、

汉庭、莫泰 168 等商务快捷酒店，酒店服务种类涵盖客房、餐饮、健身、娱乐、会展、休闲等，呈现出多层次、立体化的发展格局。

三、发行人 2023 年度财务情况

项目	2023 年度 (末)	2022 年度 (末)	同比变动 (%)
总资产 (亿元)	542.71	491.22	10.48
总负债 (亿元)	393.15	354.32	10.96
全部债务 (亿元)	349.22	310.08	12.62
所有者权益 (亿元)	149.56	136.89	9.26
营业总收入 (亿元)	13.92	13.85	0.51
利润总额 (亿元)	1.69	1.98	-14.65
净利润 (亿元)	1.37	1.57	-12.74
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	1.21	0.92	31.52
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	1.37	1.49	-8.05
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	0.81	-7.36	-111.01
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-30.86	-4.91	528.51
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	35.67	3.81	836.22
流动比率	1.78	1.57	13.38
速动比率	0.95	0.86	10.47
资产负债率 (%)	72.44	72.13	0.43
债务资本比率 (%)	70.01	69.37	0.92
营业毛利率 (%)	29.31	23.62	24.09
平均总资产回报率 (%)	0.35	0.44	-20.45
加权平均净资产收益率 (%)	0.96	1.17	-17.95
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	0.85	0.69	23.19
EBITDA (亿元)	2.97	3.41	-12.90
EBITDA 全部债务比 (%)	0.85	1.10	-22.73
EBITDA 利息倍数	0.22	0.35	-37.14
应收账款周转率	0.36	0.39	-7.69
存货周转率	0.07	0.08	-12.50
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金情况及专项账户运作情况

21 吴城 G1 募集资金 3 亿元，22 吴城 G1 募集资金 3 亿元，22 吴城 G2 募集资金 4 亿元，22 吴城 G3 募集资金 10 亿元，扣除发行费用之后的募集资金净额已汇入发行人指定的募集资金专项账户。

根据募集说明书中募集资金运用计划，21 吴城 G1、22 吴城 G1、22 吴城 G2 募集资金用于偿还到期有息负债，22 吴城 G3 募集资金用于偿还到期公司债券。截至本受托管理事务报告出具之日，募集资金余额为零。

发行人已经制定了完善的资金管理制度，对募集资金实行集中管理和统一调配，相关业务部门对资金使用情况进行严格审查，切实做到专款专用。

二、债券募集资金实际使用及核查情况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人已严格按照募集说明书的约定将 21 吴城 G1、22 吴城 G1、22 吴城 G2 募集资金用于偿还到期有息负债，将 22 吴城 G3 募集资金用于偿还到期公司债券，使用情况及履行的程序合法合规。截止本受托管理事务报告出具之日，募集资金已使用完毕。

综上，报告期内，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。债券募集资金不存

在异常情况。

第四章 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

报告期内，发行人信息披露情况如下：

（一）21 吴城 G1

1、2023 年 2 月 15 日，披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司董事发生变动的公告》；

2、2023 年 4 月 28 日，披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告(2022 年)》和《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2022 年审计报告》；

3、2023 年 7 月 13 日，披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司控股股东发生变更的公告》；

4、2023 年 8 月 30 日，披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司公司债券中期报告(2023 年)》和《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2023 年半年度财务报告及附注》；

5、2023 年 11 月 13 日，披露《苏州市吴中城市建设投资发展有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023 年付息公告》。

（二）22 吴城 G1

1、2023 年 1 月 12 日，披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023 年

付息公告》;

2、2023 年 2 月 15 日,披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司董事发生变动的公告》;

3、2023 年 4 月 28 日,披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告(2022 年)》和《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2022 年审计报告》;

4、2023 年 7 月 13 日,披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司控股股东发生变更的公告》;

5、2023 年 8 月 30 日,披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司公司债券中期报告(2023 年)》和《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2023 年半年度财务报告及附注》。

(三) 22 吴城 G2

1、2023 年 2 月 15 日,披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司董事发生变动的公告》;

2、2023 年 4 月 20 日,披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)2023 年付息公告》;

3、2023 年 4 月 28 日,披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告(2022 年)》和《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2022 年审计报告》;

4、2023 年 7 月 13 日,披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司控股股东发生变更的公告》;

5、2023 年 8 月 30 日，披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司公司债券中期报告(2023 年)》和《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2023 年半年度财务报告及附注》。

（四）22 吴城 G3

1、2023 年 2 月 15 日，披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司董事发生变动的公告》；

2、2023 年 4 月 28 日，披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告(2022 年)》和《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2022 年审计报告》；

3、2023 年 7 月 13 日，披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司控股股东发生变更的公告》；

4、2023 年 7 月 13 日，披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）2023 年付息公告》

5、2023 年 8 月 30 日，披露《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司公司债券中期报告(2023 年)》和《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2023 年半年度财务报告及附注》。

二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，暂未发现发行人存在信息披露义务履行的问题。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

一、增信机制的有效性分析及执行情况

未设置增信机制。

二、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

截至本受托管理事务报告出具之日，债券偿债保障措施未发生重大变化，不存在触发偿债保障措施或兑付兑息违约的情况。

发行人已在宁波银行股份有限公司苏州吴中支行开立偿债资金专项账户，规范 21 吴城 G1、22 吴城 G1 偿债资金的归集和划转。发行人已在兴业银行股份有限公司苏州姑苏支行开立偿债资金专项账户，规范 22 吴城 G2 偿债资金的归集和划转。发行人已在上海浦东发展银行股份有限公司苏州吴中支行开立偿债资金专项账户，规范 22 吴城 G3 偿债资金的归集和划转。此外，发行人制定了《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，并按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照《募集说明书》的约定执行各项偿债保障措施。

第六章 公司债券本息偿付情况

21 吴城 G1 起息日为 2021 年 11 月 29 日，付息日为 2022 年至 2024 年每年的 11 月 29 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日，顺延期间不另计息）。公司已于 2022 年 11 月 29 日按时足额兑付了 21 吴城 G1 第一个计息年度利息。公司已于 2023 年 11 月 29 日按时足额兑付了 21 吴城 G1 第二个计息年度利息。

22 吴城 G1 起息日为 2022 年 1 月 21 日，付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 21 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日，顺延期间不另计息）。公司已于 2023 年 1 月 30 日按时足额兑付了 22 吴城 G1 第一个计息年度利息。公司已于 2024 年 1 月 22 日按时足额兑付了 22 吴城 G1 第二个计息年度利息。

22 吴城 G2 起息日为 2022 年 4 月 29 日，付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 29 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日，顺延期间不另计息）。公司已于 2023 年 5 月 4 日按时足额兑付了 22 吴城 G2 第一个计息年度利息。公司已于 2024 年 4 月 29 日按时足额兑付了 22 吴城 G2 第二个计息年度利息。

22 吴城 G3 起息日为 2022 年 7 月 22 日，付息日为 2023 年至 2025 年每年的 7 月 22 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日，顺延期间不另计息）。公司已于 2023 年 7 月 24 日按时足额兑付了 22 吴城 G3 第一个计息年度利息。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

1、21 吴城 G1、22 吴城 G1、22 吴城 G2:

根据《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定，预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定对后续偿债措施的实施作出安排，并及时通知受托管理人及债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：

（1）启动偿债应急保障方案，包括动用发行人尚未使用的商业银行授信额度和处置变现部分发行人资产的安排；

（2）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；

（3）其他全部或部分偿付安排；

（4）整顿、重组或者破产的安排。

2023 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

2、22 吴城 G3:

根据《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定，预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定对后续偿债措施的实施作出安排，并及时通知受托管理人及债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

2023 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第八章 债券持有人会议召开的情况

2023 年度，21 吴城 G1、22 吴城 G1、22 吴城 G2、22 吴城 G3 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。

第九章 偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

2023 年内，发行人已于 2023 年 11 月 29 日按时足额兑付了 21 吴城 G1 第二个计息年度利息，已于 2023 年 1 月 30 日按时足额兑付了 22 吴城 G1 第一个计息年度利息，已于 2023 年 5 月 4 日按时足额兑付了 22 吴城 G2 第一个计息年度利息，已于 2023 年 7 月 24 日按时足额兑付了 22 吴城 G3 第一个计息年度利息。

发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标

项目	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度	2022 年 12 月 31 日 /2021 年度
流动比率	1.78	1.57
速动比率	0.95	0.86
资产负债率（%）	72.44	72.13
EBITDA 利息倍数	0.22	0.35
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

短期偿债能力方面，近两年，发行人的流动比率分别为 1.57 和 1.78；速动比率分别为 0.86 和 0.95。发行人流动比率维持在正常水平，体现出较强的流动资产变现能力，表示发行人拥有较好的短期偿债能力。

长期偿债能力方面，近两年末，发行人资产负债率分别为 72.13% 和 72.44%，基本保持稳定。

截至本受托管理事务报告出具日，发行人生产经营及财务指标未

出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第十章 发行人 2023 年度重大事项情况

2023 年度，发行人发生《受托管理人职业行为准则》第十二条规定的重大事项如下：

一、公司董事发生变动

发行人于 2023 年 2 月 15 日发布《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司董事发生变动的公告》。公告显示，经公司股东决定，变更公司董事会成员，免去陈强、全之勇公司董事会董事职务，重新委派顾永华、郭传峰、李飞、王忠为公司的董事会董事。

二、公司控股股东发生变更

发行人于 2023 年 7 月 13 日发布《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司控股股东发生变更的公告》。公告显示，由于苏州市吴中区国有资产优化的整合需要，苏州市吴中区人民政府投资设立苏州市吴中国有资本控股集团有限公司（以下简称“吴中国控集团”），并将发行人股权无偿划转至吴中国控集团，发行人控股股东变更为吴中国控集团。

第十一章 跟踪评级情况

债券无跟踪评级

第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，不存在受托管理人须采取应对措施的情况。

第十三章 公司债券相关事务专人变动情况

债券信息披露事务负责人为沈博名，联系地址：苏州吴中经济开发区苏街 103 号，联系电话：0512-65132055，公司传真：0512-65132055。未发生变更。

（以下无正文）

（本页无正文，为《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司公司
债券受托管理事务报告（2023 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：东吴证券股份有限公司

