

2023 年第一期 苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

2023 年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司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 2023 年第一期苏州城市建设投资发展（集团）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城市建设投资发展（集团）有限公司（以下简称“发行人”）对外发布的《苏州城市建设投资发展（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、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：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

法定代表人：盛梦龙

设立日期：2001年8月1日

注册资本：1,000,000万元

实缴资本：1,000,000万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：苏州市沧浪区杨枝塘路116号

经营范围：城市建设投资、项目投资、实业投资、建筑和装饰材料、设备贸易。（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：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司。

债券名称：2023年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券（简称“23苏城投债01”、“23苏城01”）。

发行总额：人民币10亿元。

债券期限：本期债券为7年期。

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3.86%。

还本付息方式：到期一次还本，每年付息一次，最后一年利息随本金一起支付。

起息日期：自发行期限最后一日开始计息，本期债券存续期内每年的1月18日为该计息年度的起息日。

付息日期：本期债券的付息日为2024年至2030年每年的1月18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）。

本金兑付日期：本期债券本金兑付日为2030年1月18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。

信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

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

苏州城市建设投资发展（集团）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本期债券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“23苏城投债01”（证券代码：2380023.IB）于2023年1月19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“23苏城01”（证券代码：184690.SH）于2023年2月1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，到期一次还本，最后一年利息随本金一

起支付。

本期债券第一个计息年度利息已于 2024 年 1 月 18 日兑付。

（三）募集资金使用情况

根据《2023 年第一期苏州城市建设投资发展（集团）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 10 亿元，其中 4.90 亿元用于生物医药产业园七期工程项目一期工程的建设，2.50 亿元用于苏州工业园区元禾鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“元禾鼎盛”）出资，2.60 亿元用于补充营运资金。截至 2023 年末，发行人将本期债券募集资金 4.90 亿元用于生物医药产业园七期工程项目一期工程的建设，1.00 亿元用于元禾鼎盛出资，2.60 亿元用于补充营运资金。

（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。2023 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	2023.1.13/2023.1.13	《2023 年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券募集说明书》 《2023 年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券募集说明书摘要》 《2023 年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券信用评级报告》
2	2023.4.28/2023.4.28	《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告》 《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券 2022 年年度财务报告及附注》
3	2023.6.2/2023.6.2	《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司关于资产转让与划转的公告》

序号	银行间/交易所披露时间	文件名称
4	2023.6.29/2023.6.28	《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司 2023 年度跟踪评级报告》
5	2023.8.29/2023.8.29	《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司关于董事长、总经理发生变动的公告》
6	2023.8.31/2023.8.31	《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券 2023 年中期报告》 《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司 2023 年半年度财务报表及附注》

四、发行人偿债能力

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度的财务报表进行了审计，并出具了信会师报字[2024]第 ZA22952 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用 2023 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 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	1,306.99	1,162.52
净资产	676.40	672.77
流动比率	1.54	1.78
速动比率	0.93	0.98
资产负债率（%）	48.25	42.13

2023 年末，发行人总资产为 1,306.99 亿元，较 2022 年末增长 12.43%，主要是货币资金、长期股权投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产等的增加；净资产为 676.40 亿元，较 2022 年末增长 0.54%，主要来自于滚存利润。

2023 年末，发行人流动比率为 1.54 倍、速动比率为 0.93 倍，同比均有所下降；资产负债率为 48.25%，与 2022 年末相比有所上升。上述变化主要系发行人有息负债多转入一年内到期以及有息负债规

模的增长所致。

（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
营业收入	99.43	79.50
营业成本	80.53	65.01
利润总额	9.94	10.51
净利润	7.40	8.31
经营活动产生的现金流净额	-30.87	-45.88
投资活动产生的现金流净额	-90.24	6.92
筹资活动产生的现金流净额	149.91	57.52
期末现金及现金等价物余额	98.00	69.21

2023 年度，发行人实现营业收入 99.43 亿元，较 2022 年度增长 25.07%，主要是燃气销售、房地产销售、工程施工、物业管理费收入等的增加；实现净利润 7.40 亿元，同比略有下降。

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-30.87 亿元，报告期内净流出，主要是客户贷款及垫款净增加额的增加；投资活动产生的现金流量净额为-90.24 亿元，较 2022 年度下降 1,403.98%，主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金增长；筹资活动产生的现金流净额为 149.91 亿元，较 2022 年度增长 160.61%，主要系取得借款收到的现金大幅增加。

（三）发行人对外担保情况

截至 2023 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
苏州虎丘婚纱投资有限公司	苏州城市建设投资发展（集团）有限公司	关联方	78,000.00
苏州市姑苏区鑫鑫农村小额贷款股份有限公司		关联方	4,000.00

被担保人	担保人	与本公司关系	担保余额
合计	-	-	82,000.00

(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

(不含境外债) 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	21 苏城 01	苏州城市建设投资发展(集团)有限公司	2021-04-27	-	2026-04-27	5	10	3.78	10
2	22 苏城 01		2022-02-23	-	2027-02-23	5	10	3.39	10
3	22 苏城 02		2022-05-20	-	2027-05-20	5	10	3.28	10
公司债券小计		-	-	-	-	-	30	-	30
4	22 苏城投 MTN001A	苏州城市建设投资发展(集团)有限公司	2022-08-05	-	2027-08-05	5	5	3.00	5
5	22 苏城投 MTN001B		2022-08-05	-	2029-08-05	7	5	3.38	5
6	22 苏城投 MTN002A		2022-08-08	-	2027-08-08	5	5	3.02	5
7	22 苏城投 MTN002B		2022-08-08	-	2029-08-08	7	5	3.43	5
8	24 苏城投 SCP001		2024-01-10	-	2024-09-27	0.7131	10	2.38	10
9	24 苏城投 SCP002		2024-01-11	-	2024-07-09	0.4918	10	2.35	10
10	21 苏州文旅 MTN001	苏州文化旅游发展集团有限公司	2021-11-26	-	2024-11-26	3	3	3.79	3
11	22 苏州文旅 MTN001		2022-01-14	2025-01-14	2027-01-14	5	2	3.66	2

12	22 苏州文旅 MTN002		2022-03-16	2025-03-16	2027-03-16	5	3	3.74	3
13	22 苏州文旅 MTN003		2022-06-02	2025-06-02	2027-06-02	5	2	3.30	2
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	50	-	50
合计		-	-	-	-	-	80	-	80

五、企业债券增信情况

本期债券无担保。

综上所述，截至 2023 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《2023 年第一期苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

