
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司

公司债券年度报告

（2024 年）

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书等材料披露有关内容。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与上一报告期（或募集说明书）中提示的风险相比未发生重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
九、 对外担保情况.....	27
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	28
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	28
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	28
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	29
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	29
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	29
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	29
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	29
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	29
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	29
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

发行人/本公司/公司/相城城建/相城城投	指	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司
本报告	指	《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司公司债券 2024 年年度报告》
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
东吴证券	指	东吴证券股份有限公司
相城区国资委	指	苏州市相城区国有资产监督委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
证券业协会	指	中国证券业协会
登记机构/中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司
中文简称	相城城投
外文名称（如有）	Suzhou Xiangcheng Urban Construction Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	李定成
注册资本（万元）	1,000,000.00
实缴资本（万元）	864,139.02
注册地址	江苏省苏州市 高铁新城南天成路 58 号
办公地址	江苏省苏州市 华元路与广济北路交叉口东
办公地址的邮政编码	215131
公司网址（如有）	无
电子信箱	Szxccj1122@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	钱俊华
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理、财务负责人
联系地址	江苏省苏州市华元路与广济北路交叉口东
电话	0512-65768778
传真	0512-65768778
电子信箱	458982520@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：苏州市相城国有资本投资有限公司

报告期末实际控制人名称：苏州市相城区人民政府（苏州市相城区人民政府国有资产监督管理办公室）

报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：李定成

发行人的董事长或执行董事：李定成

发行人的其他董事：骆键、万建国、吴洪钢、周洁、王天欣、吴超

发行人的监事：尤明华

发行人的总经理：骆键

发行人的财务负责人：钱俊华

发行人的其他非董事高级管理人员：刘长云

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司主要经营业务涵盖城市基础设施建设、供排水为主的水务经营、安置房建设为主的房地产开发等业务，从收入构成来看，主要以城市基础设施建设收入、安置房收入、房屋销售收入、供水服务等为主。

（1）城市基础设施建设业务

发行人的基础设施建设业务主要包括相城区政府委托的城市基础设施、土地开发及相关配套设施的建设等。公司实施城市基础设施建设板块业务主要由发行人本部负责经营。

业务运营模式：2013 年，发行人与相城区政府签署相关协议，接受相城区政府委托从事工程建设，工程竣工验收合格后按实际造价加成一定比例进行结算。协议中约定建设项目结算价格定价原则、项目建设程序、违约责任和赔偿等双方权利义务关系。

发行人根据项目具体建设需要，向社会公开招投标确定施工单位。项目建设期间，发行人负责项目建设管理，并遵照施工合同按项目进度向施工单位支付工程款。

项目建成经三方验收合格后交付委托方。委托方聘请专业机构对工程进行决算并出具审计报告。委托方根据审计结果确认的项目代建款和投资回报将结算款项支付给发行人。

业务盈利模式：项目前期投资所需资金主要来自于自有资金和外部借款，外部借款将采取银行借款、发行债券等多种债务融资方式；工程完工后，相城区政府按照工程竣工验收合格后项目经审计确认的决算投资额加上项目投资回报作为结算价格与公司进行结算，公司确认相应收入及应收账款。收到回款时，发行人将收到的结算款项冲减应收账款。

（2）安置房业务

除了城市基础设施建设项目外，作为相城区安置房建设项目的唯一建设主体。

业务运营模式：根据相城区政府与发行人于 2007 年签订的《关于安置房房款委托归集的确认函》，发行人作为专门承担相城区安置房建设经营的主体，负责区内安置房建设开发工作。发行人根据相城区的整体规划，利用自有资金或外部借款筹措项目资金，独立获取土地、开展方案设计及工程施工。因安置房性质特殊，在安置房建设完成达到销售条件后，发行人不宜作为对外收款的主体，故委托相城区政府代为销售收款，相城区政府按实际销售款划转给发行人，发行人根据安置房实际销售房款确认收入。《关于安置房房款委托归集的确认函》约定，相城区政府仅承担代为销售责任，不保证全部销售，若出现因退款、欠款、房屋质量纠纷、自然灾害等情况造成的损失，均由相城城投自行承担。

相城区政府根据所售安置房具体所在区域，设置相城区财政集中支付零余额账户、所在街道拆迁安置专户等专项账户进行款项归集。相城区政府根据各安置房的销售及房款归集情况，每年分批按实际归集的销售款从上述专项账户将房款划转给发行人。每年底，相城区政府与发行人确认代销安置房结算事项，发行人根据经确认后的安置房结算款确认收入，待收到项目回款后冲减应收账款。

安置房房款全部来自于被安置居民，为保证居民得到有效安置，相城区对部分安置居民实行提前安置模式，已确认收入金额与已回款金额之间的差异为安置居民尚未交付房款所致，政府账户只承担代收职责，后续随着政府拆迁补助逐步落实到安置居民，预计上述款项将在近年内回收。

（3）商品房业务

发行人持有江苏省住房和城乡建设厅核发的编号为苏州 KF01446 的房地产贰级资质证书。发行人涉足的商业性房地产开发业务主要包括普通住宅、高端别墅和商业地产。

运营及盈利模式：发行人通过市场化招拍挂形式获得建设用地，按照规定程序取得可研批复、立项批复、建设用地许可证、工程规划许可证、施工许可证等相关项目文件，独立投资开发建设并取得预售许可证进行销售，实现销售收入。

（4）供水业务

发行人在水务行业的业务由其控股子公司苏州市相城水务发展有限公司（以下简称“相城水务”）承担。相城水务是苏州市相城区内唯一一家负责区内自来水生产、供应、销售、污水处理以及管网建设及维修的服务性公司。成立以来，相城水务承接市政委托的水务建设项目，代为管理水务业务，并按规定合理收取供水、污水处理费用。

运营及盈利模式：苏州市相城水务发展有限公司承接市政委托的水务建设项目，代为管理水务业务，并按规定合理收取供水、污水处理费用，实现收入。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

发行人作为苏州市相城区主要的基础设施建设主体，在区域内具有垄断地位。随着相城区基础设施建设进一步完善，发行人将迎来新的发展契机；发行人作为相城区重要的安置房商品房开发主体，在区域内具有较强的竞争优势；发行人作为苏州市相城区唯一的供水主体，在区域内具有垄断地位。

（1）城市基础设施建设业务

作为苏州中心城市发展空间的主导方向之一，相城区极具发展潜力和活力。建区以来，相城区经济飞速发展，综合实力不断增强，城市基础设施建设也取得了巨大的成果。未来，相城区将科学研判形势，精心谋划思路，全力打造长三角一体化的“五个新标杆”：“同城融合”新标杆、“高端产业”新标杆、“创新发展”新标杆、“活力城市”新标杆、“幸福民生”新标杆，在推动高质量发展上争当尖兵，在形成新发展格局上争做示范，成为长三角区域最具活力的热土。

（2）安置房业务

相城区建区以来在苏州市城市发展北扩的背景下，老城区、棚户区、危旧房逐渐成为苏州整体城市化进程中的障碍。相城区政府在严格按照苏州市整体规划的前提下，对老城区、棚户区、危旧房进行拆迁或改造，建设大量安置住房，保障拆迁户与困难户的住房权益。同时，为响应我国政府对保障性住房的政策支持，相城区政府在保障房建设上也加大投资力度，保障范围不断扩大。随着相城区城市基础设施的逐步完善，城区形象的快速提升，特别是随着京沪高铁在区内设置站点以及轨道交通 2 号线、4 号线的建成通车，相城区的房地产业将迎来广阔的发展前景。未来，相城区将以保障民生为重心，在保持房地产业稳定健康发展的同时，将重点推进安置房与保障房建设项目，努力将相城区打造成为

“最佳生态休闲人居城”。

（3）商品房业务

相城区位于苏州市中心城区北部，受益于苏州市“保护古城区”及“城市发展重心东进北拓”的城市发展战略，相城区近年来发展后劲逐步显现，城区面貌焕然一新，生态环境持续改善，已成为苏州人安家置业的主要区域，房地产开发规模不断扩大。未来，相城区将落实居民住房保障政策，逐步实行廉租房与公租房并轨。完善保障房准入、退出机制，逐步推进全区住房保障体系改革，统筹安排城镇危旧房屋改造、拆迁计划，逐步改善居住条件；科学合理调控房地产开发总量和结构。保持房地产开发投资和商品住宅供应满足市场合理需求，控制商业办公用房开发，促进房地产市场平稳健康发展。

（4）供水业务

相城区西衔太湖，东含阳澄湖，北由望虞河连接长江，南与苏州市区河网相连，全区总面积 496 平方公里，水面面积 192.82 平方公里，水面占有率 38.87%，为太湖水网低洼圩区及平原区的一部分，区内河道密布，水资源极为丰富。区内的阳澄湖作为江苏省重要的淡水湖泊之一，也是苏州市重要的工业用水和生活用水来源之一。根据《苏州相城区十四五规划和 2035 年远景目标纲要》，相城区未来将按照安全高效、互联互通、综合调配、健康生态的要求，提升用水安全保障能力。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

无重大不利变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

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（%）
安置房销售	8.10	7.25	10.43	24.71	6.81	6.10	10.43	20.06
市政基础设施建设	13.66	12.23	10.43	41.68	16.38	14.67	10.43	48.25
房屋销售	0.58	0.46	19.93	1.76	0.41	0.34	16.42	1.19
供水服务	5.08	4.13	18.82	15.52	5.21	4.45	14.59	15.34
供气收入	0.92	0.90	1.88	2.79	0.98	0.97	1.13	2.88
其他	4.44	2.09	52.81	13.54	4.17	2.33	44.06	12.27
合计	32.77	27.06	17.40	100.00	33.95	28.86	15.00	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

☐ 适用 ☒ 不适用

城投类公司不适用。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

公司主要经营业务涵盖城市基础设施建设、供排水为主的水务经营、安置房建设为主的房地产开发等业务，从收入构成来看，主要以城市基础设施建设收入、安置房收入、房屋销售收入、供水服务和供气收入等为主。发行人作为苏州市相城区主要的基础设施建设主体，在区域内具有垄断地位。随着相城区基础设施建设进一步完善，发行人将迎来新的发展契机；发行人作为相城区重要的安置房商品房开发主体，在区域内具有较强的竞争优势；发行人作为苏州市相城区唯一的供水主体，在区域内具有垄断地位。

其中：房屋销售变动主要系本期结算金额变化所致。供气业务及其他主要系销售量及固定成本等发生变化所致，具有合理性。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人将在相城区人民政府的领导和相城区国资委的监管指导下，以相城区的城市化建设为己任，通过自我发展、自主经营，不断扩大经营规模、增强经济效益，努力推进投融资、城市基础设施建设和企业管理迈上新台阶，逐步成为具备较强投融资实力和资本运作能力的综合性城市建设开发产业集团，为促进苏州市相城区基础设施建设事业的健康快速发展做出更大的贡献。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）未来投资支出规模较大的风险

发行人所在基础设施及安置房行业前期资金投入量大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。而发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素。发行人未来资本支出规模较大，如果发行人未能作好融资安排，未能筹集到业务发展所需资金，将对发行人正常经营活动产生影响。

为此，发行人将加强市场分析和调研，严格执行对外投资相关制度，强化项目的日常管理，努力降低投资风险。

（2）宏观经济政策风险

发行人从事的城市基础设施建设和房地产项目具有投资规模大、周期长的特点，对银行信贷等融资工具有较强的依赖性。国家宏观经济政策的变动，可能对发行人的项目资金来源和业务收入产生影响。未来，若货币政策趋于紧缩，发行人在资本市场进行融资的难度就会增加，从而可能导致项目建设受到不利影响；若财政政策趋于紧缩，政府对房地产和基础设施投资力度就可能大幅下降，从而会对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。为此，发行人将关注宏观经济运行中的潜在风险，完善公司法人治理结构及合规体系建设，重视资金安全，确保公司可持续发展。

（3）市场竞争风险

发行人作为相城区政府重点打造的国有资产管理运营平台和重大项目投资建设主体，所从事的城市基础设施建设、安置房建设业务和供水业务在苏州市相城区占据主导地位。但随着地方政府市场化程度的不断提高，且相城区城市基础设施建设市场开发领域的扩大，开

发程度的不断加深，发行人未来可能与同区域内的其他城市基础建设主体参与市场化竞争，目前的行业地位可能面临挑战。

为此，发行人将继续拓展市场，加大市场开发力度，积极应对市场竞争，保持市场的领先地位。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

相互独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。发行人将进一步加强产业结构的优化，调整各子公司的经营业务，努力减少关联交易。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他主要关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
其他应收款	2.04
其他应付款	0.89

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 98.05 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐适用 ☒不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	22 相城 F2
3、债券代码	194692.SH
4、发行日	2022 年 6 月 20 日
5、起息日	2022 年 6 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 6 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.20
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本及最后一期利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,华金证券股份有限公司,民生证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）
--------	---

2、债券简称	22 相城 F3
3、债券代码	194849.SH
4、发行日	2022 年 7 月 6 日
5、起息日	2022 年 7 月 8 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 7 月 8 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.18
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本及最后一期利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,民生证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,华金证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）
2、债券简称	22 相城 F4
3、债券代码	182681.SH
4、发行日	2022 年 9 月 14 日
5、起息日	2022 年 9 月 16 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 9 月 16 日
8、债券余额	1.70
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本及最后一期利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,华金证券股份有限公司,民生证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第五期）
2、债券简称	22 相城 F5
3、债券代码	182934.SH

4、发行日	2022 年 10 月 24 日
5、起息日	2022 年 10 月 26 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 10 月 26 日
8、债券余额	3.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.92
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本及最后一期利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,华金证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,民生证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 相城 F1
3、债券代码	114972.SH
4、发行日	2023 年 2 月 24 日
5、起息日	2023 年 2 月 28 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 2 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本及最后一期利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	23 相城 01
3、债券代码	115107.SH
4、发行日	2023 年 4 月 4 日
5、起息日	2023 年 4 月 7 日

6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 4 月 7 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.33
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本及最后一期利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,光大证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	23 相城 F2
3、债券代码	251375.SH
4、发行日	2023 年 8 月 9 日
5、起息日	2023 年 8 月 11 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 8 月 11 日
8、债券余额	4.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本及最后一期利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	24 相城 F1
3、债券代码	253400.SH
4、发行日	2024 年 1 月 5 日
5、起息日	2024 年 1 月 9 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 1 月 9 日

8、债券余额	0.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.06
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本及最后一期利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	24 相城 F2
3、债券代码	255639.SH
4、发行日	2024 年 9 月 10 日
5、起息日	2024 年 9 月 12 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 9 月 12 日
8、债券余额	3.30
9、截止报告期末的利率(%)	2.29
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本及最后一期利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	24 相城 01
3、债券代码	241959.SH
4、发行日	2024 年 12 月 10 日
5、起息日	2024 年 12 月 12 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 12 月 12 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.14
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本及最后一期利息

11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,光大证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	25 相城 F1
3、债券代码	257459.SH
4、发行日	2025 年 3 月 6 日
5、起息日	2025 年 3 月 7 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 3 月 7 日
8、债券余额	9.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.44
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本及最后一期利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	25 相城 01
3、债券代码	242367.SH
4、发行日	2025 年 3 月 5 日
5、起息日	2025 年 3 月 7 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2030 年 3 月 7 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.05
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本及最后一期利息
11、交易场所	上交所
12、主承销商	东吴证券股份有限公司,光大证券股份有限公司
13、受托管理人	东吴证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者

15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	194692.SH 、 194849.SH 、 182681.SH 、 182934.SH 、 114972.SH 、 115107.SH 、 251375.SH 、 253400.SH 、 255639.SH、 241959.SH、 257459.SH、 242367.SH
债券简称	22 相城 F2、22 相城 F3、22 相城 F4、22 相城 F5、23 相城 F1、23 相城 01、23 相城 F2、24 相城 F1、24 相城 F2、24 相城 01、25 相城 F1、25 相城 01
债券约定的投资者保护条款名称	22 相城 F2、22 相城 F3、22 相城 F4、22 相城 F5：偿债保障措施承诺、资信维持承诺、救济措施、调研发行人； 23 相城 F1、23 相城 01、23 相城 F2、24 相城 F1、24 相城 F2、24 相城 01、25 相城 F1、25 相城 01：资信维持承诺、救济措施。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	于募集说明书中披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	无

四、公司债券募集资金使用情况

□ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

√ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
253400.SH	24 相城 F1	否	不适用	0.50	0	0
255639.SH	24 相城 F2	否	不适用	3.30	0	0
241959.SH	24 相城 01	否	不适用	10.00	0	0

（二）募集资金用途涉及变更调整

☐适用 ☒不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
253400.S H	24 相城 F1	0.50	0	0.50	0	0	0
255639.S H	24 相城 F2	3.30	0	3.30	0	0	0
241959.S H	24 相城 01	10.00	0	10.00	0	0	0

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

☐适用 ☒不适用

3. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
253400.SH	24 相城 F1	偿还公司债券本金	是	是	是	是
255639.SH	24 相城 F2	偿还公司债券本金	是	是	是	是
241959.SH	24 相城 01	偿还公司债券本金	是	是	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

☐适用 ☒不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

☐适用 ☒不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：194692.SH、194849.SH、182681.SH、182934.SH、114972.SH、115107.SH、251375.SH、253400.SH、255639.SH、241959.SH、257459.SH、242367.SH

债券简称	22 相城 F2、22 相城 F3、22 相城 F4、22 相城 F5、23 相城 F1、23 相城 01、23 相城 F2、24 相城 F1、24 相城 F2、24 相城 01、25 相城 F1、25 相城 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	发行人根据各期公司债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。偿债资金的主要来源包括但不限于主营业务收入、外部融资等。偿债保障措施包括设立募集资金专户和专项偿债账户、制定债券持有人会议规则、设立专门的偿付工作小组、引入债券受托管理人制度、严格履行信息披露义务等。并规定了违约情形、违约情形处理机制及争议解决机制。同时 23 相城 01、23 相城 F2、24 相城 F1、24 相城 F2、24 相城 01、25 相城 F1 和 25 相城 01 由苏州市相城国有资本投资有限公司担保。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内按募集说明书相关承诺执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒适用 ☐不适用

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 17 楼
签字会计师姓名	赵紫娟、李卫东

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	194692.SH、194849.SH、182681.SH、182934.SH、114972.SH、115107.SH、251375.SH、253400.SH、255639.SH、241959.SH、257459.SH、242367.SH
债券简称	22 相城 F2、22 相城 F3、22 相城 F4、22 相城 F5、23 相城 F1、23 相城 01、23 相城 F2、24 相城 F1、24 相城 F2、24 相城 01、25 相城 F1、25 相城 01

	城 01
名称	东吴证券股份有限公司
办公地址	苏州工业园区星阳街 5 号东吴证券大厦 16 楼
联系人	李泽晨
联系电话	0512-62938667

（三） 资信评级机构

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	115107.SH、241959.SH、257459.SH、242367.SH
债券简称	23 相城 01、24 相城 01、25 相城 F1、25 相城 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

（四） 报告期内中介机构变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应收账款	应收工程款等	159.19	15.51	-
其他应收款	合作开发款等	213.62	4.63	-
存货	合同履约成本	84.42	6.19	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
	等			
在建工程	在建项目	68.74	97.44	主要系期末新增建设项目较多所致

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	22.39	0.63	-	2.81
无形资产	0.39	0.05	-	12.82
存货	84.42	0.65	-	0.77
固定资产	34.15	2.85	-	8.35
投资性房地产	42.13	22.53	-	53.48
在建工程	68.74	17.56	-	25.55
合计	252.22	44.27	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：46.01 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：46.01 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：19.46%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：与发行人经营业务不相关、仅是单纯出于资金拆借或占用的目的应收款项。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	46.01	100%
合计	46.01	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借主要债务方

单位：亿元币种：人民币

拆借方 / 占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
苏州市相城区财政局	-	13.13	良好	往来款及贴息款等	预计 5 年内陆续回款	一年以上
苏州市高铁新城建设投资有限公司	-	6.90	良好	往来款	预计 5 年内陆续回款	一年以上
苏州市相城区黄桥集体资产经营公司	-	3.34	良好	往来款	预计 5 年内陆续回款	一年以上

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 146.13 亿元和 146.45 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.22%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类	到期时间	金额合计	金额占有息
-------	------	------	-------

别	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		债务的占比
公司信用类债券	-	42.20	82.70	124.90	85.29%
银行贷款	-	1.42	20.13	21.55	14.71%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	43.62	102.83	146.45	—

注：上述有息债务统计不包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 77.50 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 47.40 亿元，且共有 27.70 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 262.38 亿元和 314.33 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 19.80%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	49.20	82.70	131.90	41.96%
银行贷款	-	23.68	158.59	182.27	57.99%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	73.04	241.29	314.33	—

注：上述有息债务统计不包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 77.50 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 54.40 亿元，且共有 30.70 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	19.32	13.06	47.88	主要系发行人短期保证借款余额增加

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
				所致
应付票据	4.05	2.47	63.94	主要系商业承兑汇票增加所致
应付账款	24.93	12.42	100.81	主要系应付工程款增加所致
长期借款	139.29	105.00	32.66	主要系发行人抵质押借款余额增加所致
递延收益	0.38	1.33	-71.46	金额较小，为公司正常经营所致

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：1.96 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.05 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：68.99 亿元

报告期末对外担保的余额：65.63 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.69 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：40.22 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☒发生变更 ☐未发生变更

披露变更内容、变更后信息披露事务管理制度的主要内容，并说明对投资者权益的影响

变更后，信息披露事务管理制度主要包括未公开信息的传递、审核、披露流程；信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障；董事和董事会、监事、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；董事、监事、高级管理人员履行职责的记录和保管制度；未公开信息的保密措施，未公开信息知情人的范围和保密责任；财务管理和会计核算的内部控制及监督机制；对外发布信息的申请、审核、发布流程；与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通与制度；信息披露相关文件、资料的档案管理；涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度；暂缓、豁免信息披露管理规范；未按规定披露信息的责任追究机制，对违反规定人员的处理措施；附则等。信息披露事务管理制度的变更对投资者权益不存在重大不利影响。

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，www.sse.com.cn

。

（以下无正文）

（以下无正文，为苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司公司债券 2024 年年度报告盖章页）

苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司



2025 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,239,422,972.09	1,968,505,198.17
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,799,720.00	9,376,862.15
应收账款	15,918,983,570.86	13,781,934,182.50
应收款项融资		
预付款项	315,080,754.27	557,335,737.55
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	21,362,313,931.10	20,417,810,236.90
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,441,665,089.20	7,949,691,720.47
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	774,176,062.71	675,654,440.48
流动资产合计	49,053,442,100.23	45,360,308,378.22
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	153,181,555.69	161,678,960.71
其他权益工具投资	2,325,364,475.39	2,199,797,705.39

其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,212,824,300.00	4,217,142,487.04
固定资产	3,415,479,727.21	3,404,834,748.31
在建工程	6,873,798,865.83	3,481,463,786.87
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	38,902,678.73	75,484,541.90
开发支出		
商誉	8,130,800.91	8,130,800.91
长期待摊费用	64,653,063.63	74,126,062.02
递延所得税资产	35,431,030.66	35,530,524.80
其他非流动资产	1,207,739,914.00	1,188,475,185.89
非流动资产合计	18,335,506,412.05	14,846,664,803.84
资产总计	67,388,948,512.28	60,206,973,182.06
流动负债：		
短期借款	1,931,833,708.33	1,306,368,611.11
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	405,100,000.00	247,100,000.00
应付账款	2,493,394,319.65	1,241,647,921.71
预收款项		
合同负债	790,652,245.59	712,378,524.82
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	11,042,575.07	10,118,895.18
应交税费	1,490,732,410.62	1,389,369,511.25
其他应付款	3,370,305,373.05	3,070,539,082.83
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,547,496,297.37	5,934,148,373.03
其他流动负债	476,817,650.00	479,751,363.36
流动负债合计	18,517,374,579.68	14,391,422,283.29

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	13,929,365,261.11	10,500,042,233.07
应付债券	7,797,011,876.18	8,343,513,203.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	3,197,525,669.37	3,334,686,969.62
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	37,970,000.00	133,030,622.64
递延所得税负债	274,083,399.51	275,162,946.27
其他非流动负债		
非流动负债合计	25,235,956,206.17	22,586,435,974.98
负债合计	43,753,330,785.85	36,977,858,258.27
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,641,390,150.00	8,609,435,150.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,917,917,102.98	9,765,973,794.95
减：库存股		
其他综合收益	496,464,715.07	496,464,715.07
专项储备		
盈余公积	399,976,445.13	392,734,573.95
一般风险准备		
未分配利润	3,417,381,596.73	3,302,788,854.17
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	22,873,130,009.91	22,567,397,088.14
少数股东权益	762,487,716.52	661,717,835.65
所有者权益（或股东权益）合计	23,635,617,726.43	23,229,114,923.79
负债和所有者权益（或股东权益）总计	67,388,948,512.28	60,206,973,182.06

公司负责人：李定成 主管会计工作负责人：钱俊华 会计机构负责人：吴超

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	838,916,493.68	719,245,903.04
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	11,391,796,129.84	10,830,179,136.71
应收款项融资		
预付款项	22,953,264.61	33,836,852.83
其他应收款	15,146,160,472.09	14,052,774,933.97
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,258,518,677.84	1,552,408,456.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	448,270,347.83	452,361,036.86
流动资产合计	29,106,615,385.89	27,640,806,319.41
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	16,981,527,400.38	17,188,488,168.19
其他权益工具投资	850,153,720.00	630,736,950.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,212,824,300.00	4,217,142,487.04
固定资产	17,448,286.75	14,829,222.15
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	13,240.79	18,254.20
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	34,729,485.25	38,148,824.27
递延所得税资产	4,322,334.38	4,322,334.38
其他非流动资产	873,047,487.42	853,782,759.31
非流动资产合计	22,974,066,254.97	22,947,468,999.54
资产总计	52,080,681,640.86	50,588,275,318.95
流动负债：		

短期借款	226,833,708.33	225,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	100,000.00	25,100,000.00
应付账款	82,571,677.24	113,351,827.06
预收款项		
合同负债	54,152,340.02	87,225,306.50
应付职工薪酬	12,785.56	17,322.45
应交税费	901,494,268.79	856,651,494.84
其他应付款	12,689,672,363.54	11,217,136,236.00
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,372,505,154.35	4,413,203,703.68
其他流动负债	455,956,757.40	459,444,783.72
流动负债合计	18,783,299,055.23	17,397,130,674.25
非流动负债：		
长期借款	1,787,560,600.00	1,857,702,400.00
应付债券	7,797,011,876.18	7,645,531,492.10
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,359,232,760.36	1,355,627,568.56
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	271,234,892.00	272,314,438.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,215,040,128.54	11,131,175,899.42
负债合计	29,998,339,183.77	28,528,306,573.67
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,641,390,150.00	8,609,435,150.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,328,244,991.68	9,378,244,991.68
减：库存股		
其他综合收益	496,464,715.07	496,464,715.07
专项储备		
盈余公积	399,976,445.13	392,734,573.95

未分配利润	3,216,266,155.21	3,183,089,314.58
所有者权益（或股东权益）合计	22,082,342,457.09	22,059,968,745.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计	52,080,681,640.86	50,588,275,318.95

公司负责人：李定成 主管会计工作负责人：钱俊华 会计机构负责人：吴超

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	3,276,588,073.02	3,395,078,592.74
其中：营业收入	3,276,588,073.02	3,395,078,592.74
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,171,966,802.09	3,248,951,617.45
其中：营业成本	2,706,435,943.55	2,885,676,965.58
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	58,541,496.54	25,509,008.16
销售费用	21,040,294.77	3,061,686.59
管理费用	266,774,535.63	205,472,458.99
研发费用		
财务费用	119,174,531.60	129,231,498.13
其中：利息费用	133,266,285.35	160,606,476.71
利息收入	32,771,871.20	42,784,832.38
加：其他收益	2,939,022.53	3,875,659.26
投资收益（损失以“－”号填列）	96,917,263.17	44,515,291.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	20,114,669.64	16,250,326.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	-4,318,187.04	71,927,303.95
信用减值损失(损失以“-”号填列)	397,976.58	-2,254,471.78
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“—”号填列)	-4,290,751.56	-2,915,201.83
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	196,266,594.61	261,275,555.90
加:营业外收入	2,830,766.36	542,557.21
减:营业外支出	2,621,133.34	1,493,092.57
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	196,476,227.63	260,325,020.54
减:所得税费用	75,032,028.83	86,743,329.11
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	121,444,198.80	173,581,691.43
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	121,444,198.80	173,581,691.43
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	155,503,920.33	186,368,356.72
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-34,059,721.53	-12,786,665.29
六、其他综合收益的税后净额		
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
(1)重新计量设定受益计划变动额		
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3)其他权益工具投资公允价值变动		
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	121,444,198.80	173,581,691.43
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	155,503,920.33	186,368,356.72
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-34,059,721.53	-12,786,665.29
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：李定成 主管会计工作负责人：钱俊华 会计机构负责人：吴超

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	611,872,456.78	870,465,590.08
减：营业成本	430,445,447.31	693,127,008.72
税金及附加	33,005,926.46	10,569,039.98
销售费用	236,225.31	718,200.00
管理费用	24,276,237.41	7,518,478.09
研发费用		
财务费用	115,758,629.65	111,615,734.41
其中：利息费用	105,001,137.60	120,431,801.06
利息收入	7,515,820.46	9,770,929.33
加：其他收益	29,260.81	
投资收益（损失以“－”号填列）	91,589,010.61	41,468,615.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	20,114,669.64	16,781,313.30

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,318,187.04	71,927,303.95
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	21,086.25	-2,915,201.83
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	95,471,161.27	157,397,846.12
加：营业外收入	4.57	130,864.98
减：营业外支出	352,279.11	764,848.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	95,118,886.73	156,763,862.17
减：所得税费用	22,700,174.92	39,068,187.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	72,418,711.81	117,695,674.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	72,418,711.81	117,695,674.37
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	72,418,711.81	117,695,674.37
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：李定成 主管会计工作负责人：钱俊华 会计机构负责人：吴超

合并现金流量表
2024 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,138,576,393.05	2,736,035,335.63
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		1,121,713.67
收到其他与经营活动有关的现金	6,378,812,884.19	4,856,602,074.86
经营活动现金流入小计	7,517,389,277.24	7,593,759,124.16
购买商品、接受劳务支付的现金	2,003,282,964.19	2,810,743,694.59
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	120,393,699.81	23,572,903.71
支付的各项税费	382,360,787.23	102,166,498.23
支付其他与经营活动有关的现金	4,894,458,068.09	4,920,363,724.33

经营活动现金流出小计	7,400,495,519.32	7,856,846,820.86
经营活动产生的现金流量净额	116,893,757.92	-263,087,696.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	25,112,000.00	385,070,312.13
取得投资收益收到的现金	84,299,296.34	28,556,262.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	263,220.96	240,900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	122,135,807.60	9,404,834.61
投资活动现金流入小计	231,810,324.90	423,272,308.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,740,118,315.54	462,054,349.18
投资支付的现金	41,949,652.00	194,984,657.95
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	371,941,958.50	576,000,380.61
投资活动现金流出小计	3,154,009,926.04	1,233,039,387.74
投资活动产生的现金流量净额	-2,922,199,601.14	-809,767,078.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	105,395,000.00	98,760,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	12,354,315,379.97	10,421,793,494.18
收到其他与筹资活动有关的现金	244,040,884.48	11,679,135.11
筹资活动现金流入小计	12,703,751,264.45	10,532,232,629.29
偿还债务支付的现金	7,730,506,662.18	7,888,793,479.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	855,813,778.13	749,057,450.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,012,800,000.00	43,727,150.68
筹资活动现金流出小计	9,599,120,440.31	8,681,578,080.13
筹资活动产生的现金流量净额	3,104,630,824.14	1,850,654,549.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	299,324,980.92	777,799,773.63
加：期初现金及现金等价物余额	1,876,948,435.89	1,099,148,662.26
六、期末现金及现金等价物余额	2,176,273,416.81	1,876,948,435.89

公司负责人：李定成 主管会计工作负责人：钱俊华 会计机构负责人：吴超

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	17,299,662.65	893,445,477.04
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,534,768,850.24	3,185,555,106.02
经营活动现金流入小计	1,552,068,512.89	4,079,000,583.06
购买商品、接受劳务支付的现金	177,361,541.72	436,683,522.61
支付给职工及为职工支付的现金	9,404,695.00	4,703,698.47
支付的各项税费	55,706,101.38	75,093,538.46
支付其他与经营活动有关的现金	685,167,796.14	1,754,535,893.01
经营活动现金流出小计	927,640,134.24	2,271,016,652.55
经营活动产生的现金流量净额	624,428,378.65	1,807,983,930.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	22,812,000.00	430,000,000.00
取得投资收益收到的现金	35,071,008.42	24,687,301.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	257,884.02	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	5,805,246.89	
投资活动现金流入小计	63,946,139.33	454,687,301.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,999,520.28	13,642,205.44
投资支付的现金	23,750,000.00	131,504,971.23
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	25,069,975.00	
投资活动现金流出小计	69,819,495.28	145,147,176.67
投资活动产生的现金流量净额	-5,873,355.95	309,540,125.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	31,955,000.00	68,599,113.28
取得借款收到的现金	4,850,829,096.93	3,242,625,840.41
收到其他与筹资活动有关的现金	27,040,884.48	
筹资活动现金流入小计	4,909,824,981.41	3,311,224,953.69
偿还债务支付的现金	4,810,189,062.18	4,916,463,658.30
分配股利、利润或偿付利息支付	571,479,466.81	475,705,513.89

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		4,650.68
筹资活动现金流出小计	5,381,668,528.99	5,392,173,822.87
筹资活动产生的现金流量净额	-471,843,547.58	-2,080,948,869.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	146,711,475.12	36,575,186.48
加：期初现金及现金等价物余额	691,575,463.28	655,000,276.80
六、期末现金及现金等价物余额	838,286,938.40	691,575,463.28

公司负责人：李定成 主管会计工作负责人：钱俊华 会计机构负责人：吴超

