

债券代码:152087.SH/1980024.IB
债券代码:152291.SH/1980290.IB

债券简称:19 吴江 01/PR 吴江城
债券简称:19 吴江 02

苏州市吴江城市投资发展集团有限公司
公司债券债权代理事务报告
(2024 年度)

债券债权代理人



(苏州工业园区星阳街 5 号)

2025 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江城市投资发展集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》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 公司债券概要	3
第二章 公司债券债权人履行职责情况	6
第三章 发行人 2024 年度经营和财务情况	7
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	10
第五章 债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析	11
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	12
第七章 债券持有人会议召开情况	13
第八章 发行人偿债能力和意愿分析	错误！未定义书签。
第九章 本期公司债券跟踪评级情况	15
第十章 公司债券相关事务专人变动情况	16
第十一章 发行人 2024 年度信息披露义务履行情况	17
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债权人采取的应对措施	19
第十三章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的履行情况	20
第十四章 其他事项	21

第一章 公司债券概要

一、债券名称

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);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)。

二、债券简称及代码

上市场所	19 吴江 01	19 吴江 02
上海证券交易所	152087.SH	152291.SH
全国银行间债券市场	1980024.IB	1980290.IB

三、核准文件

根据《国家发展改革委关于江苏省苏州市吴江城市投资发展有限公司发行社会领域产业专项债券核准的批复》(发改企业债券[2018]151号),公司获准面向银行间市场以及上海证券交易所机构投资者公开发行不超过15亿元社会领域产业专项债券。

四、债券发行的主要条款

(一) 债券简称：19 吴江 01

1.债券名称：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)。

2.证券简称及代码：交易所及银行间市场简称“19 吴江 01”；交易所代码“152087.SH”，银行间代码“1980024.IB”。

3.发行人：苏州市吴江城市投资发展集团有限公司。

4.发行总额和期限：本期发行总额为7.50亿元，期限10年。

5.债券发行批准机关及文号：经国家发展和改革委员会（发改企业债券【2018】151号）文件批准公开发行。

6.债券形式：实名制记账式。

7.债券期限和利率：本期债券为10年期固定利率债券，采用提前偿还本金方式，在本期债券存续期的第3至第6年末，分别按照本期债券发行总额的10%、10%、10%和10%比例偿还债券本金，本期债券存续期的第7至第10年末，分别按照本期债券发行总额的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。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。本期债券在存续期内票面年利率为5.30%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

8.付息日：2020年至2029年每年1月24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）为上一个计息年度的付息日。

9.兑付日：本期债券的兑付日为2022年至2029年的1月24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.信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

11.上市时间和地点：本期债券于2019年1月31日在银行间市场上市；2019年2月13日在上海证券交易所上市交易。

（二）债券简称：19 吴江 02

1.债券名称：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）。

2.证券简称及代码：交易所及银行间市场简称“19 吴江 02”；交易所代码“152291.SH”，银行间代码“1980290.IB”。

3.发行人：苏州市吴江城市投资发展集团有限公司。

4.发行总额和期限：本期发行总额为7.50亿元，期限10年。

5.债券发行批准机关及文号：经国家发展和改革委员会（发改企业债券【2018】151号）文件批准公开发行。

6.债券形式：实名制记账式。

7.债券期限和利率：本期债券为10年期固定利率债券，采用提前偿还本金方式，在本期债券存续期的第3至第6年末，分别按照本期债券发行总额的10%、10%、10%和10%比例偿还债券本金，本期债券存续期的第7至第10年末，分别按照本期债券发行总额的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。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。本期债券在存续期内票面年利率为5.03%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

8.付息日：2020年至2029年每年的9月25日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日。

9.兑付日：本期债券的兑付日为2022年至2029年的9月25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.信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

11.上市时间和地点：本期债券于2019年10月9日在银行间市场上市；2019年10月10日在上海证券交易所上市交易。

第二章 公司债券债权人履行职责情况

发行人聘请了东吴证券股份有限公司作为本次公司债券债权人，并与其签订了债权代理协议。2024 年度，债权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，较好地履行了债券债权人的职责，为保护本次债券投资者的利益发挥了积极作用。

本次债券债权人后续将密切关注发行人对本次债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《债权代理协议》等规定和约定履行债券债权人职责，协助、督促发行人按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告，维护债券持有人的合法权益。

2024 年度，本次债券债权人在履职时不存在利益冲突的相关情形。

第三章 发行人 2024 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

- 1、公司名称：苏州市吴江城市投资发展集团有限公司；
- 2、成立日期：2002 年 05 月 28 日；
- 3、法定代表人：陆欣；
- 4、注册资本：人民币 607,600.00 万元；
- 5、实缴资本：人民币 607,600.00 万元；
- 6、注册地址：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼；
- 7、办公地址：苏州市吴江区松陵镇东太湖大厦 8 楼；
- 8、邮政编码：215000；
- 9、信息披露事务人：戴洪祥；
- 10、联系电话：0512-60900860；
- 11、所属行业：土木工程建筑业。

(二) 发行人经营范围

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）

二、发行人 2024 年度经营情况

发行人作为苏州市吴江区重要的国有企业之一，是隶属于苏州市

吴江区人民政府国有资产监督管理办公室的国有独资公司，发行人核心业务包括土地整理、代建工程及安置房销售等。发行人业务收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	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
代建工程业务	71,750.68	65,511.49	8.70	13.20	76,644.89	69,980.11	8.70	18.61
土地整理业务	21,904.76	20,000.00	8.70	4.03	54,761.90	50,000.00	8.70	13.30
污水处理及管网运营业务	31,143.87	28,655.14	7.99	5.73	25,299.59	25,641.53	-1.35	6.14
物业管理业务	3,708.62	3,030.89	18.27	0.68	7,224.64	6,156.96	14.78	1.75
安置房销售业务	118,657.31	118,663.00	0.00	21.82	15,250.22	15,220.69	0.19	3.70
商品房销售业务	5,546.63	4,456.50	19.65	1.02	78,615.18	62,476.64	20.53	19.09
酒店营运业务	18,244.92	8,495.01	53.44	3.36	20,272.22	9,100.67	55.11	4.92
污水检测服务业务	88.92	80.86	9.07	0.02	10.52	10.49	0.27	0.00
游艇营运业务	31.11	50.95	-63.78	0.01	93.60	82.98	11.34	0.02
生态园营业业务	1,445.02	1,027.41	28.90	0.27	121.51	1.87	98.46	0.03
天然气销售业务	39,677.13	37,549.83	5.36	7.30	48,107.54	46,053.38	4.27	11.68
租赁业务	12,281.25	10,624.90	13.49	2.26	19,880.44	18,322.84	7.83	4.83
施工图审查业务	892.53	412.78	53.75	0.16	901.25	343.16	61.92	0.22
文化中心运营业务	1,791.98	2,373.22	-32.44	0.33	2,221.58	1,741.61	21.60	0.54
剧院运营业务	4,257.76	6,519.56	-53.12	0.78	3,995.75	5,899.63	-47.65	0.97
旅游管理及服务业务	1,342.04	964.87	28.10	0.25	1,516.00	3,742.42	-146.86	0.37
停车场服务业务	2,124.27	1,798.88	15.32	0.39	1,793.33	1,388.04	22.60	0.44
大数据服务业务	2,220.33	670.28	69.81	0.41	1,529.81	819.10	46.46	0.37
商业管理服务	8,879.44	11,037.18	-24.30	1.63	2,177.04	5,605.51	-157.48	0.53
劳务业务	137.62	142.35	-3.43	0.03	721.79	889.01	-23.17	0.18
营销服务业务	29.93	16.90	43.55	0.01	-	-	-	-
农产品销售业务	10.19	9.70	4.79	0.00	225.17	167.05	25.81	0.05

业务板块	2024 年度				2023 年度			
	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
务								
三优三保土地指标交易	194,632.89	179,368.33	7.84	35.80	34,408.74	41,142.04	-19.57	8.35
餐饮服务	61.67	141.18	-128.93	0.01	-	-	-	-
疗休养服务业务	821.76	737.26	10.28	0.15	28.60	14.00	51.05	0.01
咨询服务业务	-	-	-	-	39.41	15.14	61.58	0.01
培训业务	33.89	11.51	66.04	0.01	-	-	-	-
资金拆借业务	49.83	0.00	100.00	0.01	-	-	-	-
经营、投资管理业务	71.74	24.92	65.26	0.01	-	-	-	-
建筑垃圾处理	916.46	1,204.93	-31.48	0.17	1.55	12.37	-697.60	0.00
咖啡店经营	26.51	12.87	51.47	0.00	-	-	-	-
投资性房地产转让	308.15	273.72	11.17	0.06	-	-	-	-
工程施工业务	636.75	0.00	100.00	0.12	16,004.66	6,363.46	60.24	3.89
其他业务	12.37	3.61	70.81	0.00	6.80	0.00	100.00	0.00
合计	543,738.33	503,870.02	7.33	100.00	411,853.74	371,190.72	9.87	100.00

三、发行人 2024 年度财务情况

项目	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度
资产总额（亿元）	1,218.37	1,156.34
负债总额（亿元）	780.92	774.53
所有者权益（亿元）	437.45	381.81
营业总收入（亿元）	54.37	41.19
利润总额（亿元）	2.08	2.92
净利润（亿元）	2.55	3.00
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.42	2.33
经营活动产生现金流量净额（亿元）	31.45	10.16
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-29.68	-31.72
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-2.74	33.20
流动比率	3.50	2.84
速动比率	0.45	0.43
资产负债率（%）	64.10	66.98

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

（一）债券募集资金情况及专项账户运作情况

“19 吴江 01/02”扣除发行费用后的净募集资金已于发行日汇入监管银行的募集资金专项账户。专项账户运作正常。

（二）债券募集资金实际使用情况

19 吴江 01 拟募集总额为 7.5 亿元，拟用于吴江区苏州湾体育中心项目以及补充公司营运资金。截至 2024 年末，募集资金已使用完毕，发行人债券募集资金使用情况与募集说明书相关约定一致。

19 吴江 02 拟募集总额为 7.5 亿元，拟用于吴江区苏州湾体育中心项目以及补充公司营运资金。截至 2024 年末，募集资金已使用完毕，发行人债券募集资金使用情况与募集说明书相关约定一致。

第五章 债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

本期债券无内外部增信机制。

报告期内，公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中的披露内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

19 吴江 01：2020 年至 2029 年每年 1 月 24 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）为上一个计息年度的付息日。2024 年 1 月 24 日，发行人已按时足额支付上一计息年度的利息，并偿付了本金 0.75 亿元。

19 吴江 02：2020 年至 2029 年每年的 9 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）为上一个计息年度的付息日。2024 年 9 月 25 日，发行人已按时足额支付上一计息年度的利息，并偿付了本金 0.75 亿元。

截至本报告出具之日，公司债券不存在触发偿债保障措施或兑付兑息违约的情况。

第七章 债券持有人会议召开情况

苏州市吴江城市投资发展集团有限公司公司债券于 2024 年 3 月 26 日召开了 2024 年第一次债券持有人会议，审议拟调整 19 吴江 01 存续期后 4 年（2025 年 1 月 24 日至 2029 年 1 月 23 日）的票面利率，调整后票面利率为 4.50%，投票结果为 100%反对，审议不通过；审议拟调整 19 吴江 02 存续期后 5 年（2024 年 9 月 25 日至 2029 年 9 月 24 日）的票面利率，调整后票面利率为 4.50%，投票结果为 100%反对，审议不通过。

苏州市吴江城市投资发展有限公司公司债券于 2024 年 5 月 6 日召开了 2024 年第二次债券持有人会议，审议拟将 19 吴江 01/02 存续期的债项评级机构从中诚信国际信用评级有限公司更换为大公国际资信评估有限公司，投票结果为 100%同意，审议通过。

第八章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

“19 吴江 01/02” 按时兑付兑息，债券存续期内发行人未出现兑付兑息违约情况。

二、发行人偿债能力分析

公司偿债资金来源主要为发行人日常经营收入和利润。财务方面，2024 年度，发行人实现营业收入 54.37 亿元，实现净利润 2.55 亿元。公司收入规模和盈利积累良好，为债券的按期还本付息提供保障。

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强。发行人良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系为本次债券的还本付息提供有力支持。

综上，公司的偿债能力较强。

第九章 本期公司债券跟踪评级情况

根据大公国际资信评估有限公司 2024 年 6 月 26 日出具的《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司主体与相关债项 2024 年度跟踪评级报告》(DGZX-R【2024】00644), 发行人主体长期信用等级为 AAA, 评级展望为稳定, 19 吴江 01/19 吴江 02 信用等级为 AAA, 评级展望为稳定。

第十章 公司债券相关事务专人变动情况

2025年1月7日，公司披露了《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司关于公司董事、监事和信息披露事务负责人发生变动的公告》，根据苏州市吴江区人民政府国有资产监督管理委员会批复（吴国资办〔2024〕85号），同意任命戴洪祥同志为公司董事，免去沈育新同志的董事职务。

同时，戴洪祥同志担任公司信息披露事务负责人，沈育新同志不再担任公司信息披露事务负责人。

第十一章 发行人 2024 年度信息披露义务履行情况

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 2024 年度发行人信息披露情况如下：

2024-10-31：苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2024 年三季度财务报表

2024-08-30：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(2024 年)

2024-08-30：苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2024 年半年度报告

2024-06-26：苏州市吴江城市投资发展集团有限公司主体与相关债项 2024 年度跟踪评级报告

2024-06-25：2019 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

2024-06-11：中诚信国际关于终止苏州市吴江城市投资发展集团有限公司主体及债项信用评级的公告

2024-05-30：关于召开苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 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)公司债券 2024 年第二次债券持有人会议结果的公告

2024-05-06：关于召开 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)公司债券 2024 年第二次债券持有人会议变更的通知

2024-04-30: 苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2024 年一季度合并及母公司财务报表

2024-04-30: 苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2023 年度经审计的合并及母公司财务报告

2024-04-30: 苏州市吴江城市投资发展集团有限公司 2023 年年度报告

2024-04-30: 关于召开 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)公司债券 2024 年第二次债券持有人会议变更的通知

2024-04-17: 关于召开 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)公司债券 2024 年第二次债券持有人会议的通知

2024-04-16: 关于召开 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)公司债券 2024 年第二次债券持有人会议的通知

2024-03-27: 关于召开 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)公司债券 2024 年第一次债券持有人会议结果的公告

2024-03-11: 关于召开苏州市吴江关于召开 2019 年苏州市吴有
限公司社会领域产业专项债券(第一期)公司债券 2024 年第一次债券持有人会议的通知

2024-01-12: 2019 年苏州市吴江城市投资发展有限公司专项债券(第一期)2024 年付息兑付公告

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 债权人采取的应对措施

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，不存在债权人须采取应对措施的情况。

第十三章 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

无。

第十四章 其他事项

无。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《苏州市吴江城市投资发展集团有限公司公司
债券债权代理事务报告（2024 年度）》之盖章页)

债权代理人：东吴证券股份有限公司



2025年6月21日