

2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券 2024 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

2021 年苏州太湖旅业发展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 2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券（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太湖旅业发展有限公司（以下简称“发行人”）对外发布的《苏州太湖旅业发展有限公司公司债券 2024 年年度报告》以及江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“担保人”）对外发布的《江苏省信用再担保集团有限公司公司债券 2024 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：苏州太湖旅业发展有限公司

法定代表人：张培根

设立日期：2002 年 11 月 6 日

注册资本：588,000 万元人民币

实缴资本：588,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：苏州市吴中区太湖国家旅游度假区行政中心四楼

经营范围：经营度假区管委会授权范围内的国有集体资产及管委会研究确定的城市建设项目的投资、建设和管理；旅游项目开发。（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：苏州太湖旅业发展有限公司。

债券名称：2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券（简称“21 太湖旅业债”、“21 旅业债”）。

发行总额：人民币 6 亿元。

债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%。

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 4.28%。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五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。

起息日：自发行期限最后一日开始计息，本期债券存续期内每年的 7 月 13 日为该计息年度的起息日。

计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 7 月 13 日起至 2028 年 7 月 12 日止。

付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 7 月 13 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）。

兑付日：本期债券本金兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 7 月 13 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：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，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

苏州太湖旅业发展有限公司已按照《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“21 太湖旅业债”（证券代码：2180266.IB）于 2021 年 7 月 14 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“21 旅业债”（证券代码：152950.SH）于 2021 年 7 月 22 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，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

2022 年 7 月 13 日，发行人已按时足额支付本期债券第一个计息年度应付利息；2023 年 7 月 13 日，发行人已按时足额支付本期债券第二个计息年度应付利息；2024 年 7 月 15 日，发行人已按时足额支付本期债券第三个计息年度应付利息和到期本金。

（三）募集资金使用情况

根据《2021 年苏州太湖旅业发展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 6 亿元，3.6 亿元用于苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目，2.4 亿元用于补充营运资金。发行人已将本期债券募集资金用于苏州太湖科技产业园福惠花园（第四安置小区）项目建设和补充营运资金，截至 2024 年末募集资金余额为 0 万元。

（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。2024 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	2024.4.30/2024.4.30	《苏州太湖旅业发展有限公司公司债券 2023 年年度报告》 《苏州太湖旅业发展有限公司 2023 年财务报告》 《担保人江苏省信用再担保集团有限公司 2023 年度审计报告》
2	2024.6.27/2024.6.27	《2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券 2024 年度跟踪评级报告》
3	2024.6.27/2024.6.27	《2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》
4	2024.7.3/2024.7.3	《2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券 2024 年付息公告》 《2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券 2024 年付息兑付公告》 《2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券 2024 年分期偿还本金公告》 《2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券 2024 年分期偿还本金的提示性公告》
5	2024.8.29/2024.8.29	《苏州太湖旅业发展有限公司公司债券 2024 年中期报告》 《苏州太湖旅业发展有限公司 2024 年半年度财务报表及附注》
6	2024.12.26/2024.12.26	《苏州太湖旅业发展有限公司关于董事、总经理发生变动以及撤销监事会的公告》

四、发行人偿债能力

上会会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度的财务报表进行了审计，并出具了上会师报字（2025）第 8362 号标准无保留意见的审计报告。下述所引用 2024 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 2024 年年度报告。

（一）偿债能力情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
总资产	1,711,843.02	1,804,310.44
净资产	631,810.84	680,308.68
流动比率	1.91	2.00
速动比率	1.60	1.63
资产负债率（%）	63.09	62.30

2024 年末，发行人总资产为 171.18 亿元，较 2023 年末下降 5.12%，主要是货币资金、存货的减少；净资产为 63.18 亿元，较 2023 年末下降 7.13%，主要是未分配利润和少数股东权益的减少。

2024 年末，发行人流动比率为 1.91 倍、速动比率为 1.60 倍，均有所下降，主要由于流动资产的减少；资产负债率为 63.09%，有所上升。发行人短期、长期偿债能力指标仍保持在正常水平。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末
营业收入	82,478.52	61,669.26
营业成本	76,398.16	53,662.66
利润总额	2,397.70	7,317.85
净利润	1,940.44	6,420.45
经营活动产生的现金流净额	60,057.02	104,265.00
投资活动产生的现金流净额	-46,936.34	-10,025.73
筹资活动产生的现金流净额	-11,495.77	-113,782.19
期末现金及现金等价物余额	55,789.02	54,164.12

2024 年度，发行人实现营业收入 8.25 亿元，较 2023 年度增长 33.74%，主要是安置房收入的增加；实现净利润 0.19 亿元，较 2023 年度下降 69.78%，主要由于营业成本的上涨幅度超过营业收入。

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 6.01 亿元，较 2023 年度下降 42.40%，主要是支付其他与经营活动有关的现金增加；投资活动产生的现金流量净额为 -4.69 亿元，较 2023 年度下降 368.16%，主要是投资支付的现金增加；筹资活动产生的现金流净额

为-1.15 亿元，较 2023 年度增长 89.90%，主要是发行人 2024 年取得借款收到的现金有所增加。

（三）发行人对外担保情况

截至 2024 年末，发行人对外担保情况如下：

单位：万元

被担保人	与本公司关系	担保余额	到期日
苏州太湖市政工程有限公司	关联方	34,000.00	2030/12/28
苏州太湖市政工程有限公司	关联方	20,000.00	2025/12/11
苏州漫山文化旅游发展有限公司	关联方	20,000.00	2025/12/20
苏州太湖山水城市管理有限公司	关联方	20,000.00	2027/6/25
苏州湖宴天地酒店管理有限公司	非关联方	18,000.00	2025/5/28
苏州太美农业发展有限公司	关联方	17,900.00	2032/6/27
苏州科福实业有限公司	关联方	17,300.00	2028/3/30
苏州福地资产经营管理有限公司	非关联方	15,750.00	2025/4/15
苏州太湖山水城乡建设发展有限公司	关联方	15,500.00	2026/5/8
苏州科福环保装备制造有限公司	关联方	15,000.00	2025/5/23
苏州福地资产经营管理有限公司	非关联方	14,500.00	2025/1/16
苏州香山城市建设发展有限公司	非关联方	14,500.00	2025/3/21
苏州科福工艺品有限公司	非关联方	12,900.00	2026/8/4
苏州苏福中兴建材有限公司	关联方	12,750.00	2026/9/14
苏州科福实业有限公司	关联方	12,500.00	2028/3/30
苏州苏福园艺有限公司	非关联方	11,900.00	2028/3/30
苏州科福工艺品有限公司	非关联方	11,490.00	2025/5/20
苏州太湖文创有限公司	关联方	10,000.00	2025/2/28
苏州苏福园艺有限公司	非关联方	10,000.00	2025/7/19
苏州苏福中兴建材有限公司	关联方	10,000.00	2025/1/3
苏州香山城市建设发展有限公司	非关联方	10,000.00	2025/6/25
苏州太湖市政工程有限公司	关联方	10,000.00	2025/1/17
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	关联方	10,000.00	2025/7/15
苏州漫山文化旅游发展有限公司	关联方	10,000.00	2025/3/25
苏州太湖文创有限公司	关联方	10,000.00	2025/3/13
苏州太湖市政工程有限公司	关联方	10,000.00	2025/8/12
苏州吴中太美智慧交通产业投资有限公司	关联方	9,976.90	2027/12/20
苏州漫山文化旅游发展有限公司	关联方	9,000.00	2025/2/28
苏州渔洋会展有限公司	关联方	9,000.00	2025/9/20

苏州太美农业发展有限公司	关联方	9,000.00	2025/8/20
苏州太湖市政工程有限公司	关联方	9,000.00	2025/12/24
苏州渔洋会展有限公司	关联方	9,000.00	2025/1/15
苏州太湖国有资本投资运营控股集团有限公司	关联方	8,960.00	2025/12/7
苏州科福实业有限公司	关联方	8,800.00	2025/11/18
苏州太湖市政工程有限公司	关联方	8,800.00	2025/6/24
苏州太湖山水城市管理有限公司	关联方	8,500.00	2026/9/14
苏州科福环保装备制造有限公司	关联方	8,500.00	2026/11/9
苏州科福工艺品有限公司	非关联方	8,500.00	2025/1/10
苏州苏科德鑫绿化工程有限公司	关联方	8,500.00	2026/11/9
苏州太湖山水城市管理有限公司	关联方	8,250.00	2025/10/18
苏州太湖佳苑实业发展有限公司	关联方	8,160.00	2026/9/14
苏州香山城市建设发展有限公司	非关联方	8,000.00	2025/8/29
苏州苏科德鑫绿化工程有限公司	关联方	8,000.00	2025/2/28
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	关联方	8,000.00	2025/5/21
苏州太湖国家旅游度假区渔洋山索滑道有限公司	关联方	7,900.00	2025/11/12
苏州香山商业管理有限公司	关联方	7,750.00	2026/5/8
苏州太湖国家旅游度假区渔洋山索滑道有限公司	关联方	7,750.00	2026/3/15
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	关联方	7,500.00	2025/8/26
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	关联方	7,500.00	2027/2/20
苏州太湖国有资本投资运营控股集团有限公司	关联方	7,000.00	2026/9/9
苏州渔洋会展有限公司	关联方	7,000.00	2025/2/18
苏州市香山泰亨文化发展有限公司	非关联方	7,000.00	2026/10/31
苏州科福实业有限公司	关联方	6,995.83	2026/12/23
苏州太湖市政工程有限公司	关联方	6,750.00	2025/1/13
苏州科福环保装备制造有限公司	关联方	6,500.00	2025/6/19
苏州苏科德鑫绿化工程有限公司	关联方	6,250.00	2025/9/26
苏州太湖国有资本投资运营控股集团有限公司	关联方	5,950.00	2025/1/24
苏州太湖山水城乡建设发展有限公司	关联方	5,700.00	2026/6/20
苏州香湖城实业有限公司	关联方	5,500.00	2025/2/26
苏州苏科德鑫绿化工程有限公司	关联方	5,000.00	2025/8/8
苏州漫山文化旅游发展有限公司	关联方	5,000.00	2025/6/25
苏州太湖市政工程有限公司	关联方	5,000.00	2025/6/25
苏州吴中太美智慧交通产业投资有限公司	关联方	5,000.00	2025/3/17
苏州科福工艺品有限公司	非关联方	5,000.00	2025/1/24
苏州渔洋旅行社有限公司	关联方	5,000.00	2025/11/8
苏州渔洋会展有限公司	关联方	5,000.00	2025/2/1
苏州湖宴天地酒店管理有限公司	非关联方	5,000.00	2025/2/7
苏州漫山文化旅游发展有限公司	关联方	5,000.00	2025/3/19

苏州湖边茶记餐饮有限公司	非关联方	5,000.00	2025/5/25
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	关联方	4,950.00	2025/3/23
苏州科福实业有限公司	关联方	4,791.67	2026/12/23
苏州太美农业发展有限公司	关联方	4,750.00	2025/1/24
苏州太湖山水城市管理有限公司	关联方	4,750.00	2025/8/15
苏州太湖佳苑实业发展有限公司	关联方	4,500.00	2025/2/25
苏州太湖市政工程有限公司	关联方	4,500.00	2025/12/15
苏州苏福中兴建材有限公司	关联方	4,300.00	2025/8/16
苏州科福环保装备制造有限公司	关联方	4,250.00	2026/9/14
苏州太湖国有资本投资运营控股集团有限公司	关联方	4,140.00	2026/6/30
苏州吴中蒋墩里物业管理有限公司	关联方	4,000.00	2025/8/29
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	关联方	4,000.00	2025/8/1
苏州太湖湖滨生态湿地旅游开发有限公司	关联方	4,000.00	2025/12/18
苏州苏福中兴建材有限公司	关联方	4,000.00	2025/11/19
苏州太湖国有资本投资运营控股集团有限公司	关联方	4,000.00	2025/1/21
苏州太湖国有资本投资运营控股集团有限公司	关联方	4,000.00	2025/6/19
苏州福地资产经营管理有限公司	非关联方	3,750.00	2025/3/18
苏州太湖文创有限公司	关联方	3,500.00	2025/3/18
苏州苏福中兴建材有限公司	关联方	3,000.00	2025/4/23
苏州香山国际大酒店有限公司	非关联方	3,000.00	2025/2/22
苏州香湖城实业有限公司	关联方	3,000.00	2026/4/19
苏州吴中太美智慧交通产业投资有限公司	关联方	3,000.00	2025/11/19
苏州微谷文化发展有限公司太美香谷里酒店	关联方	3,000.00	2025/1/25
苏州太湖市政工程有限公司	关联方	3,000.00	2025/12/20
苏州太湖文创有限公司	关联方	2,900.00	2026/12/11
苏州太湖市政工程有限公司	关联方	2,800.00	2025/4/29
苏州苏福中兴建材有限公司	关联方	2,750.00	2025/12/24
苏州渔洋会展有限公司	关联方	2,700.00	2025/3/29
苏州苏科德鑫绿化工程有限公司	关联方	2,700.00	2025/3/27
苏州香湖城实业有限公司	关联方	2,500.00	2026/4/19
苏州吴中太美智慧交通产业投资有限公司	关联方	2,000.00	2025/3/18
苏州太湖市政工程有限公司	关联方	2,000.00	2025/6/25
苏州渔洋会展有限公司	关联方	2,000.00	2025/6/19
苏州太湖山水城乡建设发展有限公司	关联方	1,500.00	2025/5/16
苏州太湖山水城乡建设发展有限公司	关联方	1,500.00	2025/5/27
苏州苏福中兴建材有限公司	关联方	1,125.00	2025/6/24
苏州太湖文创有限公司	关联方	1,000.00	2025/6/7
苏州太科城乡建设有限公司	关联方	1,000.00	2025/10/13
苏州太湖文创有限公司	关联方	1,000.00	2025/6/6

苏州吴中蒋墩里物业管理有限公司	关联方	1,000.00	2025/12/19
苏州太湖文创有限公司	关联方	1,000.00	2025/6/12
苏州渔洋旅行社有限公司	关联方	1,000.00	2025/2/26
苏州太湖文创有限公司	关联方	1,000.00	2025/6/11
苏州太湖文创有限公司	关联方	1,000.00	2025/7/5
苏州太湖山水城市管理有限公司	关联方	1,000.00	2025/10/27
苏州科福城市建设发展有限公司	非关联方	1,000.00	2025/10/13
苏州香山商业管理有限公司	关联方	750.00	2025/5/16
苏州科福环保装备制造有限公司	关联方	750.00	2025/5/16
苏州太湖山水城市管理有限公司	关联方	750.00	2025/6/24
苏州苏科德鑫绿化工程有限公司	关联方	750.00	2025/5/16
苏州香山商业管理有限公司	关联方	750.00	2025/6/3
苏州太湖国有资本投资运营控股集团有限公司	关联方	460.00	2026/6/30
合计	-	813,849.40	-

（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不存在已发行尚未兑付的债券。

五、企业债券增信情况

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司（以下简称“江苏信用再担保”）提供不可撤销连带责任保证担保。最近一年担保人主要财务数据和财务指标如下：

单位：亿元

项目	2024 年末/度
总资产	415.75
净资产	262.31
营业总收入	40.14
净利润	14.34
资产负债率（%）	36.91
现金及现金等价物余额	61.29

报告期内，江苏信用再担保与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，按时履行合约义务，未发生重大违约行为。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2024 年 6 月 28 日

公告的《江苏省信用再担保集团有限公司及其发行的 22 信保 Y1 与 22 信保 Y2 跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2024]100569），担保人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

截至 2024 年末，江苏信用再担保对外担保余额为 2,147.02 亿元，占净资产的比例为 818.50%。

截至 2024 年末，担保人受限资产合计 4.96 亿元，主要为货币资金 4.95 亿元、其他资产 0.009 亿元。此外，担保人无其他权利受到限制的资产。

综上所述，截至 2024 年末发行人资产规模较大，债务水平合理，经营情况正常；担保人经营情况正常，担保能力较强。总体而言，本期债券的偿还具有较好保障。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2021 年苏州太湖旅业发展有限公司公司债券 2024 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）



东吴证券股份有限公司
2025 年 6 月 30 日