

债券代码：2380023.IB

债券简称：23 苏城投债 01

债券代码：184690.SH

债券简称：23 苏城 01

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

（住所：苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号）

企业债券债权代理报告 （2024 年度）

债权代理人



（住所：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城市建设投资发展（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《苏州城市建设投资发展（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 企业债券概况及债权人履行职责情况	1
第二章 发行人 2024 年度经营和财务情况	4
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	20
第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况	21
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	22
第六章 企业债券本息偿付情况	23
第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况	24
第八章 债券持有人会议召开的情况	25
第九章 偿债能力和意愿分析	26
第十章 发行人 2024 年度重大事项情况	27
第十一章 本期债券跟踪评级情况	29
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	30
第十三章 企业债券相关事务专人变动情况	31

第一章 企业债券概况及债权人履行职责情况

一、企业债券注册文件和注册规模

2022年5月7日,经国家发展和改革委员会“发改企业债券[2022]136号”文件注册,发行人获准面向专业投资者公开发行总额不超过30亿元的企业债券。

二、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

三、债券简称及代码

银行间债券代码：2380023.IB 银行间债券简称：23 苏城投债 01

交易所债券代码：184690.SH 交易所债券简称：23 苏城 01

四、发行主体

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司。

五、发行规模

10 亿元。

六、票面金额和发行价格

本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

七、债券期限

7 年。

八、特殊条款设置

无。

九、票面利率

3.86%

十、还本付息方式

本次债券按年付息，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

起息日：2023 年 1 月 18 日。

付息日：2024 年至 2030 年每年的 1 月 18 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：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一个工作日，顺延期间不另计息）

十二、债券担保情况

本次债券为无担保债券。

十三、主承销商

东吴证券股份有限公司。

十四、债权代理人

东吴证券股份有限公司。

十五、本期债券发行的信用等级

经评级机构综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

十六、跟踪评级结果

根据《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司 2025 年度跟踪

评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

十七、募集资金用途

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。

十八、债权人履行职责情况

发行人聘请东吴证券股份有限公司作为本期债券债权人，并签订了《债权代理协议》。报告期内，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，较好地履行了债权代理人的职责，为保护本次债券投资者的利益发挥了积极作用。

发行人与本期债券债权人及其负责人、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 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：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司
- 2、成立日期：2001 年 8 月 1 日
- 3、法定代表人：盛梦龙
- 4、注册资本：人民币 1,100,000 万元
- 5、实缴资本：人民币 1,100,000 万元
- 6、注册地址：苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号
- 7、办公地址：苏州市杨枝塘路 116 号
- 8、邮政编码：215002
- 9、信息披露事务负责人：丁建国（财务负责人）
- 10、联系电话：0512-65235239
- 11、所属行业：综合（S90）
- 12、其他重要基本信息：无

（二）发行人经营范围

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）一般项目：企业总部管理；企业管理咨询；品牌管理；融资咨询服务；信息技术咨询服务；股权投资；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；

市政设施管理；规划设计管理；园区管理服务；工程管理服务；生态恢复及生态保护服务；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；资源再生利用技术研发；合同能源管理；节能管理服务；智能控制系统集成；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技推广和应用服务；水污染治理；水资源管理（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 2024 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，在促进苏州市经济建设和社会发展中发挥了重要的作用。发行人紧紧围绕苏州市政府既定的发展战略，构建了包括燃气销售、工程施工、房地产销售、租赁、保理及贷款、保安及押运等多元化业务体系，实现了资源整合和业务快速拓展。

2024 年，公司实现营业收入 1,087,261.61 万元，同比增长 9.35%。

单位：万元、%

业务板块	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
燃气销售	438,729.25	40.35	437,916.75	44.04
房地产销售	225,727.80	20.76	174,269.89	17.53
租赁及管理费等	64,729.37	5.95	61,900.31	6.23
保理及贷款业务	96,182.77	8.85	75,128.50	7.56
保安及押运服务	44,356.63	4.08	43,179.34	4.34
工程施工	89,680.18	8.25	100,055.10	10.06
物业管理费	47,018.20	4.32	47,388.36	4.77
垃圾服务费（环境综合服务费）	27,320.89	2.51	19,862.16	2.00
餐饮旅游服务	13,839.93	1.27	15,428.99	1.55

商品销售	21,959.30	2.02	12,508.66	1.26
其他	17,717.29	1.63	6,642.10	0.67
合计	1,087,261.61	100.00	994,280.15	100.00

（二）行业发展格局与趋势展望

1、燃气行业现状及发展前景

以天然气为最重要构成部分的城市燃气是城市发展不可或缺的重要能源。天然气输配系统是城市基础设施建设的重要组成部分，是城市现代化的重要标志之一。天然气在优化能源结构、改善城市环境、加速城市现代化建设和提高人民生活水平等方面的作用日益突出。

目前我国天然气消费用途以居民城镇燃气和工商业燃料为主，还有部分是天然气发电和化工用气。在持续推进城镇气化率增加传统的居民和工商业用户的基础上，我国未来将大力拓展天然气的应用领域，重点在热电联产、工业锅炉、煤改气工程、分布式能源和天然气汽车等领域进行积极推广和应用。在未来较长时间里，我国天然气消费用途将逐渐呈现更加多元化的趋势。根据中国石油经济技术研究院预测，我国 2035 年天然气消费总量可达 6,200 亿立方米。伴随着我国国民经济增长和城市化的进程的不断推进，我国对天然气的需求潜力将十分巨大。天然气市场化改革稳步推进，多地建立终端气价上下游联动机制；上海、重庆交易中心成功开展多种方式交易。国内天然气安全保供能力明显提升。2020 年后，随着我国天然气市场规模的扩大、市场化程度的不断提升，天然气产供储销体系建设仍需不断完善，进一步提高资源配置效率和供应保障能力。

我国持续实施大气污染防治行动，有利于城市燃气行业的可持续

发展。近年来，我国政府高度重视环境保护工作，其中就包括了大力治理空气污染：2013 年 6 月，国务院召开常务会议确定了《大气污染防治十条措施》；2013 年 9 月，国务院发布《大气污染防治行动计划》指出要加强工业企业大气污染综合治理，全面整治燃煤小锅炉，加快推进集中供热和“煤改气”等工程建设；2014 年 7 月，环保部等六部委联合发布《大气污染防治行动计划实施情况考核办法(试行)实施细则》；2016 年 1 月，经全国人大常委会新修订的《大气污染防治法》正式生效，提出对大气环境质量改善目标、大气污染防治重点任务完成情况进行考核，把环境治理与经济发展提升到同等重要的水平；2016 年 12 月，环保部印发《关于实施工业污染源全面达标排放计划的通知》；2017 年 1 月我国官方月度宏观数据发布会上提出对地方党政领导考核官员时，对生态环境质量指标赋予高分值和权重，关于环境、能源资源的权重首次远超 GDP；2017 年 3 月，《政府工作报告》提出坚决打好“蓝天保卫战”；2017 年住建部、国家发改委分别联合多个部委又相继出台了《关于推进北方采暖地区城镇清洁供暖的指导意见》、《北方地区冬季清洁取暖规划（2017-2021 年）》和《关于北方地区清洁供暖价格政策的意见》等一系列文件；2018 年 6 月，生态环境部印发《2018-2019 年蓝天保卫战重点区域强化督查方案》，为进一步改善京津冀及周边地区、汾渭平原及长三角地区等重点区域环境空气质量，全面启动重点区域强化督查工作；2018 年 10 月，全国人大常委会对《大气污染防治法》再次进行了多处修订并予以发布。为了实现中国共产党十九大报告中提出的“加快生态文明体制改革，

建设美丽中国”的伟大目标，可以预见，对大气污染防治的高压治理态势仍然将持续。

我国的能源政策和天然气市场化政策为城市燃气行业指明了发展方向。2016 年以来，中国相继出台《能源发展“十三五”规划》、《天然气发展“十三五”规划》、《加快推进天然气利用的意见》和《2018 年能源工作指导意见》等多项纲领性规划文件助推天然气推广利用，政策力度空前加强：我国已提出发展清洁低碳能源将成为优化能源结构的重要途径，未来逐步要将天然气培育成为我国现代清洁能源体系的主体能源之一。到 2020 年，我国天然气在一次性能源消费结构中占比力争达到 10%左右，地下储气库形成有效工作气量 148 亿立方米；到 2030 年，力争将天然气在一次性能源消费中的占比提高到 15%左右，地下储气库形成有效工作气量 350 亿立方米以上。我国将全力推进天然气基础设施互联互通，完善天然气储备调峰体系。此外，我国还将推动建立天然气产供销体系，增强油气储备应急能力，提高油气供给保障能力，加快推进油气管网建设。

2018 年 5 月 25 日，国家发改委下发《国家发展改革委关于理顺居民用气门站价格的通知》要求自 6 月 10 日起将我国居民用气由最高门站价格管理改为基准门站价格管理，民用与非民用天然气门站价格实现并轨，并且可在冬季进行上浮。这标志着近年来我国天然气终端价格市场化改革不断走向深入，价格机制逐渐理顺，从而有利于城市燃气行业的快速稳定发展。

城市燃气行业发展趋于规模化和品牌化。在过去多年以来随着市

政公用事业改革的不断深入，我国城市燃气行业的投资和经营已积极稳妥地引入了市场机制。通过特许经营权公开招投标的形式，国有、民营和境外资本纷纷跑马圈地，不断地取得国内各市县的燃气特许经营权。以华润燃气控股有限公司、新奥能源控股有限公司、港华燃气有限公司、中国燃气控股有限公司和昆仑能源有限公司等大型城市燃气运营商为代表，其凭借在行业内多年积累的品牌和资本等方面的优势通过多年积累已获得了全国众多城市的燃气特许经营权，并通过在行业内的收购重组整合，提升了行业内市场集中度，在国内实现了相当可观的规模经济效应。我国城市燃气行业内规模化和品牌化的发展趋势日益明显。

燃气行业的竞争压力主要来源于国内可替代能源的价格竞争以及国际市场供需情况两方面。首先，从国内市场来看，在工业和发电市场，煤炭作为我国天然气资源主要的替代对象，具有资源丰富、价格便宜的优势，从而造成天然气与煤炭之间存在较大的市场竞争压力。其次，在国际市场方面，现阶段大多数国家都希望在大量利用天然气资源、减少对进口石油依赖的同时缓解环境问题，这势必会导致国际市场对天然气需求长时期内保持较快增长，从而使得国际天然气市场竞争激烈，给我国大规模利用境外天然气资源带来较大挑战。我国城市燃气行业自经营体制改革以来，行业竞争格局逐渐由地方垄断转向跨区域的市场竞争。民营资本、港资、外资等非国有资本逐步进入城市燃气行业的竞争，全国范围内争夺城市燃气项目的竞争日趋激烈。

2、房地产行业现状及发展前景

房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。

苏州市是长三角重要的中心城市之一，近年来大力发展战略新兴产业，经济结构持续优化，配套设施快速发展，使得城市具有很强的人口凝聚力。从人口结构来看，相较于区位相近的其他二线城市，苏州市外来人口占比较高，近年来苏州市外来人口占比均稳定在 30%~40%之间，显示较强的人口吸附能力，对苏州房地产市场发展形成支撑。同时，苏州地区将受到长三角高铁“网格化”的正面影响，加之经济发展方式逐渐向“苏州创造”转变，大批高端人才的引入将带来该地区人口结构转变，地区的住房需求也将随之提升。

3、保理及融资租赁行业现状及发展前景

（1）保理

保理，是一项以债权人转让其应收账款为前提，集贸易资金融通、

信用风险担保、应收账款收取、销售账务管理为一体的综合性金融服务。保理业务在我国得到蓬勃发展，业务品种也是五花八门，不一而足。自 2012 年 6 月商务部发布《关于商业保理试点有关工作的通知》，同意在全国部分地区开展商业保理工作后，全国商业保理注册公司数量得到迅速提升。2012 年末商业保理公司注册家数尚不足 100 家，注册资本金约 25 亿元；2013 年末商业保理企业存量已达 322 家，增幅超 200%，注册资本金约 300 亿元。近年来保理行业延续迅猛发展趋势，据商业保理专委会测算，2022 年我国商业保理业务量达到 2.24 万亿元，同比增长 10.9%，占我国保理市场的份额达 34.6%，连续 5 年保持保理业务量全球第一，累计服务中小企业数量达 300 万户，预计到 2025 年我国商业保理业务量将在 2020 年基础上增 1 倍，年业务量将达到 3 万亿元。

为促进信用销售，发展信用服务业，更好地发挥商业保理在扩大出口、促进流通等方面的积极作用，支持中小商贸企业发展，商务部于 2012 年 6 月发布了《关于商业保理试点有关工作的通知》（商资函[2012]419 号），同意在全国部分地区开展商业保理试点工作，允许在试点地区设立商业保理公司，为企业提供贸易融资、销售分户账管理、客户资信调查与评估、应收账款管理与催收、信用风险担保等服务。2018 年 5 月 14 日，商务部发布《关于融资租赁公司、商业保理公司和典当行管理职责调整有关事宜的通知》（商办流通函〔2018〕165 号），明确将融资租赁、商业保理、典当行等“类金融”机构监管权划转银保监会。2019-2020 年国家出台支持行业健康发展的政策措施。

2021 年开始施行的《中华人民共和国民法典》不仅确立了商业保理的基本法律框架，还解决了行业三大痛点。此外，为符合条件的商业保理公司接入央行征信数据，提升了其风险管理能力。

近年来国家及各地又陆续出台了一批相关政策，良好的外部环境为中国商业保理的发展创造了前所未有的机遇。

相对传统金融产品，商业保理更注重细分领域的深耕细作，为特定细分市场或者细分客户群体提供专业化应收账款管理服务。经过近几年的摸索和经验的积累，越来越多的商业保理公司开始走向专业化发展道路，一些公司已经取得了不俗的业绩。通过对细分行业的纵向挖掘和产业链的深度渗透，为特定客户群体提供综合性应收账款管理服务，不仅能够满足众多中小企业提升资产利用效率的诉求，也是未来大部分商业保理公司可持续发展的有效路径。

（2）融资租赁

融资租赁是与银行信贷、直接融资、信托、保险并列的五大金融形式之一，在拉动社会投资、加速技术进步、促进消费增长以及在完善金融市场、优化融资结构、降低金融风险方面具有自己的特点和优势，在国际上已发展成为仅次于证券市场、银行信贷的第三大融资方式。

目前我国有两类融资租赁公司：一类是由银监会批准成立的金融租赁公司，按出资人不同，可分为银行系金融租赁公司和非银行系金融租赁公司。另一类是由商务部批准成立的租赁公司，主要是由非金融机构设立，注册资本相对较小；按企业形式不同，该类租赁公司可

分为内资、中外合资以及外资独资。

中国的融资租赁业起步较晚，自上世纪 80 年代开展租赁业以来，中国现代租赁业经历了四个时期：高速成长期(1981 年-1987 年)、行业整顿期(1988 年-1998 年)、法制建设期(1999 年-2003 年)和恢复活力及健康发展期(2004 年以后)。自 2002 年开始，随着融资租赁业法律不断完善、融资租赁理论与实践经验的积累及国外先进经验的借鉴，中国融资租赁业逐渐成熟，并开始走向规范、健康发展的轨道。2004 年后发生的三件大事更使得我国的租赁业恢复了活力。一是 2004 年 12 月商务部外资司宣布允许外商独资成立融资租赁公司；二是 2004 年 12 月，商务部和国税总局联合批准 9 家内资融资租赁试点公司，2006 年 5 月再次批准了 11 家试点公司；三是 2007 年 1 月银监会发布了经修订的《金融租赁公司管理办法》，重新允许国内商业银行介入金融租赁并陆续批准了其管辖的银行成立金融租赁子公司。以上三点，从外资、内资、银行三个方面全面促进了中国租赁行业的健康发展。

2018 年 5 月 8 日，商务部发布《商务部办公厅关于融资租赁公司、商业保理公司和典当行管理职责调整有关事宜的通知》，将制定融资租赁公司、商业保理公司、典当行业务经营和监管规则职责划给中国银行保险监督管理委员会，自 2018 年 4 月 20 日起，有关职责由银保监会履行。至此，融资租赁行业结束了多头监管的局面，金融租赁、内资租赁和外资租赁企业都由银保监会进行监管。2020 年 6 月 9 日，银保监会正式发布《融资租赁公司监督管理暂行办法》，对融资

租赁公司的经营能力、风控能力提出了更高的要求，监管标准向金融租赁公司要求靠拢，在对租赁公司进行分析时，需要更加关注公司对新规定的适应能力，密切关注公司的杠杆率、资产质量和业务转型进展。

从行业竞争格局来看，银行系金融租赁公司和央企系融资租赁公司具有较强的竞争优势，占据市场主导地位，中小型融资租赁公司则面临资产端资产质量下滑以及资金端融资难度加大等问题，信用风险和流动性风险管理压力均有所上升。同时，随着后续统一监管细则的出台和实施，经营不规范、风险管理能力弱、资本实力弱的租赁公司可能面临整合或淘汰的风险。

未来，随着行业企业自身实力和竞争力的不断增强，及供给侧改革“一带一路”和《中国制造 2025》等国家政策的稳步推进，融资租赁行业仍有较大发展潜力。

4、安保行业现状及发展前景

我国保安服务业是伴随着改革开放的浪潮而不断发展壮大的。多年来，我国保安服务业已经形成了集门卫、守护、巡逻、随身护卫、押运、安检、技防、安全风险评估、安全培训等于一体的现代新兴安全服务产业。

我国的保安服务行业从 2013 年开始进入快速增长期。推进保安服务业的发展不但可以优化服务产业结构，吸纳大量的剩余劳动力，缓解政府就业压力；更能完善新时期群防群治工作，增强社会治安防控能力，缓解公安机关警力不足的矛盾，进而满足社会各界不同层次

的安全服务需求，最终达到营造良好的社会环境和政治氛围的目的。

武装押运是保安业的一个重要子集，起步较晚、相对区域垄断、信息化水平低下，是一个有待开发和拓展的新型产业，存在市场空间巨大。以云计算、物联网、移动互联网、大数据为代表的新一代信息技术正在加速与传统产业融合发展，给予信息化、互联和的新兴商业模式正在重新构建。2014 年底《国务院关于促进服务外包产业加快发展的意见》（国发[2014]67 号）出台，服务外包产业上升为国家战略。保安服务业作为现代服务业体系的重要组成部分，正在探索转型路径，打造产业新格局。

5、城市基础设施建设行业现状及发展前景

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。根据国务院研究发展中心的研究成果，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于一个快速推进的时期，预计到 2030 年，我国城市化水平将达到 65%左右。

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。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出，要加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。提升城市智慧化水平，推行城市楼宇、公共空间、地下管网等“一张图”数字化管理和城市运行一网统管。科学规划布局城市绿环绿廊绿楔绿道，推进生态修复和功能完善工程，优先发展城市公共交通，建设自行车道、步行道等慢行网络，发展智能建造，推广绿色建材、装配式建筑和钢结构住宅，建设低碳城市。以市场化方式加大城市基础

设施建设力度是未来城市建设的发展方向，因此，城市基础设施建设行业未来一段时间仍将面临较大的发展机遇。

苏州位于太湖之滨，长江南岸的入海口处，京沪铁路、京沪高铁和多条高速公路贯穿全境，是我国的特大城市。苏州是中国经济发达地区，也是江苏省的经济中心、工商业和物流中心城市，也是重要的文化、艺术、教育和交通中心，下辖的常熟市、昆山市、吴江市、太仓市和张家港市五个县级市的 **GDP** 均列全国百强县（市）前十位。苏州东临上海、南临浙江，背靠无锡，隔湖遥望常州。所辖太湖水面紧邻湖州，东距上海市区 80 千米，是江苏省的东南门户，上海的咽喉，苏中和苏北通往浙江的必经之地，沪宁杭中心地带，地理位置十分优越。

近年来，苏州基础设施建设取得重大进展，在“十三五”期间，苏州市相继完成了城市轨道交通、城际高铁建设、地区综合改造和历史文化片区综合整治等一大批重点区域、重点规划建设项目，城市品位和综合环境大幅提升，城乡空间布局规划继续完善。虎丘地区综合改造和桃花坞历史文化片区综合整治保护利用工程正在开工建设。平江、沧浪、金阊三个新城的形态与功能不断优化。横山自来水厂迁建和苏州高新区第二自来水厂扩建任务顺利完成。500 千伏玉山、锦丰输变电工程如期建成，投产 110 千伏及以上线路 697 公里。苏州市加快建设“数字城市”，4G 网络和无线宽带覆盖范围明显扩大。气象灾害监测预报预警现代化工程完工启用，苏州市着力打造全国最干净城市，市区道路景观照明提升和市容环境综合整治年度任务全面完成。

在城市基础设施建设方面，苏州市将抢抓长三角建设世界级城市群的历史机遇，以城市化和城市现代化为动力，提高中心城市首位度，发展壮大县级市城区，增强城市的资源聚集度、辐射带动力和综合竞争力，把苏州整体打造成为长三角重要的核心区域城市群，科学实施城市规划建设，把城市功能做强、内涵做深、品质做优。

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	同比变动 (%)
总资产 (亿元)	1,315.14	1,306.99	0.62
总负债 (亿元)	644.99	630.59	2.28
全部债务 (亿元)	400.17	444.17	-9.91
所有者权益 (亿元)	670.16	676.40	-0.92
营业总收入 (亿元)	108.73	99.43	9.35
利润总额 (亿元)	10.58	9.94	6.44
净利润 (亿元)	7.91	7.40	6.89
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	7.96	7.17	11.02
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	5.74	5.54	3.61
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	-16.55	-30.87	46.39
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-118.26	-90.24	-31.05
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	142.81	149.91	-4.74
流动比率	1.52	1.54	-1.30
速动比率	0.94	0.93	1.08
资产负债率 (%)	49.04	48.25	1.64
债务资本比率 (%)	37.38	39.64	-5.70
营业毛利率 (%)	19.30	19.01	1.53
平均总资产回报率 (%)	0.60	0.60	-
加权平均净资产收益率 (%)	1.17	1.10	6.36
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	1.18	1.06	11.32
EBITDA (亿元)	23.54	21.48	9.59
EBITDA 全部债务比 (%)	5.88	4.55	29.23

EBITDA 利息倍数	1.63	1.79	-8.94
应收账款周转率	6.81	9.57	-28.84
存货周转率	0.58	0.52	11.54
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

本期债券募集资金 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，本期债券募集资金中 4.90 亿元用于生物医药产业园七期工程项目一期工程建设，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）出资，2.60 亿元用于补充营运资金。截至本债权代理报告出具之日，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 Usage 情况进行严格审查，切实做到专款专用。

二、本次债券募集资金实际使用及核查情况

截至 2024 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建设，2.50 亿元用于元禾鼎盛出资，2.60 亿元用于补充营运资金。

综上，报告期内，企业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。本次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：

序号	银行间/交易所披露时间	文件名称
1	2024.1.8/2024.1.8	《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 2024 年付息公告》
2	2024.4.30/2024.4.29	《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》 《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券 2023 年年度财务报告及附注》
3	2024.8.27/2024.8.27	《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司公司债券 2024 年中期报告》 《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司 2024 年半年度财务报表及附注》
4	2024.11.14/2024.11.14	《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司关于公司审计机构变更的公告》
5	2024.12.9/2024.12.6	《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司关于拟实施重大资产重组、丧失对重要子公司实际控制权及资本注入的公告》
6	2024.12.11/2024.12.11	《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司关于公司审计机构变更进展的公告》
7	2024.12.11/2024.12.11	《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司关于撤销监事会的公告》

二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，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

本次债券未设置增信机制。

二、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

截至本债权代理报告出具之日，本期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。

发行人已在中国建设银行股份有限公司苏州分行开立偿债资金专项账户，规范 23 苏城 01/23 苏城投债 01 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》，聘请债权代理人，设立专门的偿债工作小组，并按照规定进行信息披露。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 企业债券本息偿付情况

本期债券起息日为 2023 年 1 月 18 日，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顺延至其后第一个工作日，顺延期间不另计息）。2024 年 1 月 18 日，本期债券按时足额兑付了第一个计息年度利息；2025 年 1 月 20 日，本期债券按时足额兑付了第二个计息年度利息。

第七章 发行人在企业债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

本期债券未约定发行人应承担的其他义务。

第八章 债券持有人会议召开的情况

2024 年度，本期债券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

报告期内，本期债券已按时足额兑付应付本息，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	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度
流动比率	1.52	1.54
速动比率	0.94	0.93
资产负债率（%）	49.04	48.25
EBITDA 利息倍数	1.63	1.79
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 1.54 和 1.52；速动比率分别为 0.93 和 0.94。发行人流动比率和速动比率基本维持在正常水平，具有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 48.25% 和 49.04%，保持在相对合理水平。发行人具有良好的长期偿债能力。

截至本债权代理报告出具日，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 2024 年度重大事项情况

2024 年度，发行人发生重大事项如下：

一、发行人变更审计机构

因原审计机构服务合同期限届满，根据发行人的统一安排及正常业务开展需求，决定聘请天衡会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年-2026 年度财务报告的审计机构。本次会计师事务所变更，属于公司日常经营活动范围，预计不会对公司生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

针对上述事项，发行人已出具临时公告及进展公告。

二、发行人实施重大资产重组、丧失对重要子公司实际控制权及资本注入

为进一步优化相关企业股权结构，理顺国资管理关系，推动实现更高质量发展，苏州市人民政府国有资产监督管理委员会将发行人持有的苏州名城保护集团有限公司股权与苏州市国资委持有的苏州市轨道交通集团有限公司股权进行置换，并将苏州国有资本投资集团有限公司持有的苏州水务集团有限公司 100% 股权整体注资至公司，构成重大资产重组。

本次事项对公司进一步优化业务结构、提升市场竞争力提供了助力，对公司的生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响。

针对上述事项，发行人已出具临时公告。

三、发行人撤销监事会

经发行人股东决定：公司不设监事会，由审计委员会行使公司监事会、监事的相关职责，委员会由王金兴、潘勇、武建军、胡德宝、董炳和组成，委员会主任由王金兴担任，相应修订公司章程。

本次公司组织架构及人员变动属于公司经营过程中正常人事变动，相关安排符合《公司法》的要求，对公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，公司具备健全且运行良好的组织机构。

针对上述事项，发行人已出具临时公告。

第十一章 本期债券跟踪评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2024年6月18日出具的《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司2024年度跟踪评级报告》（信评委函字[2024]跟踪0732号），发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，23苏城投债01/23苏城01信用等级为AAA。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2025年6月13日出具的《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司2025年度跟踪评级报告》（信评委函字[2025]跟踪0501号），发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，23苏城投债01/23苏城01信用等级为AAA。

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 企业债券相关事务专人变动情况

本期债券信息披露事务负责人为丁建国，联系地址：苏州市杨枝塘路 116 号，联系电话：0512-65235239，传真：0512-65248033。

2024 年度，发行人负责处理企业债券相关事务的专人未发生变动。

（以下无正文）

（本页无正文，为《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司企业债券债权代理报告（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 30 日