

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 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：苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

法定代表人：盛梦龙

成立日期：2001年8月1日

注册资本：1,100,000万元

实缴资本：1,100,000万元

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）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、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 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，本期债券第二个计息年度利息已于 2025 年 1 月 20 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 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。

（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 | 2024.1.8/2024.1.8 | 《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》 |

四、发行人偿债能力

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度的财务报表进行了审计，并出具了天衡审字（2025）01450 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用 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：亿元

| 项目 | 2024 年末 | 2023 年末 |
|------|----------|----------|
| 总资产 | 1,315.14 | 1,306.99 |
| 净资产 | 670.16 | 676.40 |
| 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 |
|-----------|-------|-------|

2024 年末，发行人总资产为 1,315.14 亿元，较 2023 年末增长 0.62%，主要是应收账款、其他流动资产、发放贷款和垫款、在建工程等的增加；净资产为 670.16 亿元，较 2023 年末减少 0.92%，主要是合并范围变化导致的少数股东权益减少。

2024 年末，发行人流动比率为 1.52 倍、速动比率为 0.94 倍，变化较小；资产负债率为 49.04%，与 2023 年末相比略有上升。上述变化主要系发行人流动负债增加以及净资产减少所致。

(二) 盈利能力及现金流情况

单位：亿元

| 项目 | 2024 年度/末 | 2023 年度/末 |
|--------------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 108.73 | 99.43 |
| 营业成本 | 87.74 | 80.53 |
| 利润总额 | 10.58 | 9.94 |
| 净利润 | 7.91 | 7.40 |
| 经营活动产生的现金流净额 | -16.55 | -30.87 |
| 投资活动产生的现金流净额 | -118.26 | -90.24 |
| 筹资活动产生的现金流净额 | 142.81 | 149.91 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 106.00 | 98.00 |

2024 年度，发行人实现营业收入 108.73 亿元，较 2023 年度增长 9.35%，主要是房地产销售、保理及贷款业务收入等的增加；实现净利润 7.91 亿元，同比有所增长。

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-16.55 亿元，报告期内净流出减少，主要是经营活动现金流入有所增加；投资活动产生的现金流量净额为-118.26 亿元，较 2023 年度下降 31.05%，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支付其他与投资活动有关的现金增长；筹资活动产生的现金流净额为 142.81

亿元，较 2023 年度下降 4.74%，主要系偿还债务支付的现金有所增加。

（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 | 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 | 215,000.00 |
| 苏州名城保护集团有限公司 | 苏州城市建设投资发展（集团）有限公司 | 关联方 | 170,500.00 |
| 苏州虎丘婚纱投资有限公司 | 苏州城投资产经营管理有限公司 | 关联方 | 7,989.00 |
| 苏州市农发融资租赁有限公司 | 苏州水务集团有限公司 | 关联方 | 8,750.00 |
| 太仓娄城合创商业保理有限公司 | 苏州城投资本控股有限责任公司 | 关联方 | 6,616.84 |
| 苏州熙桥置业有限公司 | 苏州城投地产发展有限公司 | 关联方 | 7,737.60 |
| 合计 | - | - | 416,593.44 |

（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 MTN001B | 苏州城市建设投资发 | 2022-08-03 | - | 2029-08-05 | 7 | 5 | 3.38 | 5 |

| | | | | | | | | | |
|--------------|-------------------|---------------------------|------------|---|------------|-----------|----|-----------|----|
| 5 | 22 苏城投 MTN001A | 展（集 团）有 限 公 司 | 2022-08-03 | - | 2027-08-05 | 5 | 5 | 3.00 | 5 |
| 6 | 22 苏城投 MTN002B | | 2022-08-04 | - | 2029-08-08 | 7 | 5 | 3.43 | 5 |
| 7 | 22 苏城投 MTN002A | | 2022-08-04 | - | 2027-08-08 | 5 | 5 | 3.02 | 5 |
| 8 | 25 苏城投 MTN001 | | 2025-03-12 | - | 2040-03-14 | 15 | 10 | 2.56 | 10 |
| 9 | 25 苏城投 SCP001 | | 2025-04-09 | - | 2025-12-16 | 0.6849 | 10 | 1.80 | 10 |
| 债务融资工具小 计 | | - | - | - | - | 40 | - | 40 | |
| 合计 | | - | - | - | - | 70 | - | 70 | |

五、企业债券增信情况

本期债券无担保。

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。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 2024 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

