2018年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券2024年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券全体持有人:

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）作为2018年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，根据监管要求出具本报告。

本报告的内容及信息源于江苏省吴中经济技术发展集团有限公司（以下简称“发行人”）对外发布的《江苏省吴中经济技术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：江苏省吴中经济技术发展集团有限公司

法定代表人：江福根

设立日期：1991 年 5 月 15 日

注册资本：500,000 万元人民币

实缴资本：500,000 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：苏州市吴中区越溪街道苏街 111 号

经营范围:组织工业项目开发、土地开发;城市建设项目的投资、建设和管理。（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：江苏省吴中经济技术发展集团有限公司。

债券名称：2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券（简称“18 吴中社会专项债”、“PR 吴中发”）。

发行总额：人民币 9.6 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。

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 5.26%。

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：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 12 月 25 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 2018 年 12 月 25 日起至 2025 年 12 月 24 日止。

付息日：本期债券的付息日为 2019 年至 2025 年每年的 12 月 25 日（上述付息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 2021 年至 2025 年每年的 12 月 25 日（上述兑付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：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

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

江苏省吴中经济技术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“18 吴中社会专项债”（证券代码：1880308.IB）于 2018 年 12 月 27 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“PR吴中发”（证券代码：152053.SH）于2019年1月8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。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。

本期债券第六个计息年度利息及到期本金已于2024年12月25日按时兑付。

（三）募集资金使用情况

根据《2018年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券募集说明书》的约定，本期债券发行募集资金9.6亿元，其中5.76亿元用于尹山湖公共文化体育中心项目，3.84亿元用于补充营运资金。发行人已将本期债券募集资金用于尹山湖公共文化体育中心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

序号	银行间/交易所披露时间	文件名称
1	2024.03.15/2024.03.15	《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司关于审计机构发生变更的公告》
2	2024.04.28/2024.04.28	《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》 《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司公司债券 2023 年度财务报告及附注》
3	2024.06.27/2024.06.27	《2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》
4	2024.06.28/2024.06.28	《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 18 吴中社会专项债跟踪评级报告》
5	2024.08.30/2024.08.30	《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2024 年公司债券中期报告》 《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司 2024 年半年度财务报表及附注》
6	2024.12.13/2024.12.13	《2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券 2024 年分期偿还本金公告》 《2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券 2024 年付息公告》 《2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券 2024 年分期偿还本金的提示性公告》 《2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券 2024 年付息兑付公告》
7	2024.12.25/2024.12.25	《江苏省吴中经济技术发展集团有限公司董事,监事发生变动的公告》

四、发行人偿债能力

众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度的财务报表进行了审计，并出具了众会字（2025）第 03948 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：亿元

项目	2024 年末	2023 年末
总资产	891.92	834.92

净资产	219.32	219.45
流动比率	1.96	2.57
速动比率	0.50	0.46
资产负债率（%）	75.41	73.72

2024年末，发行人总资产为891.92亿元，较2023年末增长6.83%；净资产为219.32亿元，较2023年末减少0.06%。

2024年末，发行人流动比率为1.96倍，较2023年末有所下降；速动比率为0.50倍，较2023年末有所提升；资产负债率为75.41%，有所增长。

发行人上述偿债能力指标的变动主要是由于基础设施建设、土地开发等业务资金需求较大，回款较慢，导致发行人融资规模有所提升。

（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	84.90	57.47
营业成本	84.18	52.82
利润总额	2.36	2.48
净利润	1.42	1.37
经营活动产生的现金流净额	12.07	-21.96
投资活动产生的现金流净额	-8.11	-15.93
筹资活动产生的现金流净额	-4.70	39.30
期末现金及现金等价物余额	30.16	30.90

2024年度，发行人实现营业收入84.90亿元，较2023年度增长47.73%，主要是房地产（安置房）开发收入的增长；实现净利润1.42亿元，较2023年度增加3.65%。

2024年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为12.07亿元，较2023年度增加较多，主要是购买商品、接受劳务支付的现金减少所致；投资活动产生的现金流量净额为-8.11亿元，较2023年度有所减少，主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金

减少所致；筹资活动产生的现金流净额为-4.70 亿元，较 2023 年度下降较多，主要是发行人 2024 年度偿还债务支付的现金增加所致。

（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	到期日
苏州吾佳科技发展有限公司	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	关联方	27,850.00	2026-09-26
苏州吾佳科技发展有限公司		关联方	10,000.00	2025-04-18
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业（有限合伙）		关联方	14,029.08	2027-07-20
苏州市天凯汇润产业投资合伙企业（有限合伙）		关联方	9,458.40	2027-02-13
苏州市尹山湖集团物业管理有限公司		非关联方	180.00	2039-03-25
苏州市尹山湖集团物业管理有限公司		非关联方	300.00	2039-03-25
苏州市尹山湖集团物业管理有限公司		非关联方	300.00	2039-03-25
苏州吴中国太发展有限公司		关联方	26,200.00	2025-09-17
合计	-	-	**88,317.48**	-

（四）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下：

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	22 吴发 G2	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	2022-07-25	-	2025-07-25	3	9.50	3.00	9.50
2	22 吴发 G3		2022-09-15	-	2025-09-15	3	10.00	2.84	10.00
3	22 吴发 G4		2022-11-14	-	2025-11-14	3	10.00	3.00	10.00
公募公司债券小计		-	-	-	-	-	**29.50**	-	**29.50**
4	20 吴发 03	江苏省吴中经济技术发展集团有限公	2020-12-01	2023-12-01	2025-12-01	3+2	10.00	3.50	10.00
5	23 吴发 01		2023-03-20	-	2026-03-20	3	10.00	3.65	10.00
6	23 吴发 02		2023-06-27	-	2026-06-27	3	10.00	3.25	10.00

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
7	23 吴发 03	司	2023-08-21	-	2026-08-21	3	6.00	3.00	6.00
8	25 吴发 F1		2025-04-03	-	2028-04-03	3	10.00	2.21	10.00
9	25 吴发 F2		2025-06-20	-	2026-06-21	1.0027	1.00	1.75	1.00
私募公司债券小计		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**47.00**	**-**	**47.00**
公司债券小计		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**76.50**	**-**	**76.50**
10	20 吴中经发 PPN005	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	2020-12-28	2023-12-28	2025-12-28	3+2	5.00	3.30	0.70
11	21 吴中经发 PPN001		2021-03-22	-	2026-03-22	5	5.00	2.80	5.00
12	22 吴中经发 MTN002		2022-07-25	-	2025-07-25	3	5.00	2.98	5.00
13	22 吴中经发 PPN001		2022-10-24	-	2025-10-24	3	8.00	2.99	8.00
14	23 吴中经发 PPN001		2023-01-05	-	2026-01-05	3	3.00	4.39	3.00
15	23 吴中经发 PPN002		2023-04-17	-	2026-04-17	3	3.00	3.69	3.00
16	23 吴中经发 PPN003		2023-07-19	-	2026-07-19	3	6.00	3.35	6.00
17	23 吴中经发 PPN004		2023-12-12	-	2026-12-12	3	5.00	3.30	5.00
18	23 吴中经发 PPN005		2023-12-25	-	2026-12-25	3	5.00	3.26	5.00
19	24 吴中经发 PPN001		2024-02-21	-	2027-02-21	3	5.00	2.84	5.00
20	24 吴中经发 PPN002		2024-02-23	-	2027-02-23	3	5.00	2.83	5.00
21	24 吴中经发 MTN001		2024-05-08	-	2027-05-08	3	8.00	2.48	8.00
22	24 吴中经发 MTN002		2024-05-09	-	2027-05-09	3	8.00	2.48	8.00

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
23	24 吴中经发 MTN003		2024-06-07	-	2027-06-07	3	4.00	2.29	4.00
24	24 吴中经发 MTN004		2024-09-24	-	2027-09-24	3	5.00	2.28	5.00
25	24 吴中经发 SCP015		2024-11-04	-	2025-08-01	0.7397	5.00	2.20	5.00
26	24 吴中经发 SCP016		2024-11-22	-	2025-08-19	0.7397	3.00	2.09	3.00
27	24 吴中经发 SCP017		2024-12-06	-	2025-09-02	0.7397	3.00	1.90	3.00
28	24 吴中经发 SCP018		2024-12-13	-	2025-09-09	0.7397	3.00	1.88	3.00
29	25 吴中经发 SCP004		2025-02-14	-	2025-11-11	0.7397	3.00	1.81	3.00
30	25 吴中经发 SCP005		2025-03-05	-	2025-11-28	0.7342	2.50	2.18	2.50
31	25 吴中经发 MTN001		2025-03-07	-	2028-03-07	3	5.00	2.20	5.00
32	25 吴中经发 MTN002		2025-03-17	-	2028-03-17	3	5.00	2.33	5.00
33	25 吴中经发 MTN003		2025-03-24	-	2028-03-24	3	5.00	2.25	5.00
34	25 吴中经发 SCP006		2025-03-28	-	2025-12-23	0.7397	3.00	2.04	3.00
35	25 吴中经发 SCP007		2025-05-22	-	2026-02-13	0.7315	3.00	1.75	3.00
36	25 吴中经发 SCP008		2025-06-09	-	2025-10-17	0.3562	5.00	1.76	5.00
37	25 吴中经发 SCP009		2025-06-10	-	2025-10-30	0.389	5.00	1.74	5.00
债务融资工具小计		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**130.50**	**-**	**126.20**

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
38	18 吴中社会专项债	江苏省吴中经济技术发展集团有限公司	2018-12-25	-	2025-12-25	7	9.60	5.26	1.92
39	21 吴中经发债		2021-12-01	-	2026-12-01	5	6.00	3.90	6.00
企业债券小计		-	-	-	-	-	**15.60**	-	**7.92**
其他小计		-	-	-	-	-	-	-	-
合计		-	-	-	-	-	**222.60**	-	**210.62**

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《2018 年江苏省吴中经济技术发展总公司社会领域产业专项债券 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