

债券代码: 241997.SH

债券简称: 24 吴城 G1

债券代码: 242225.SH

债券简称: 25 吴城 G1

债券代码: 242711.SH

债券简称: 25 吴城 G2

债券代码: 243297.SH

债券简称: 25 吴城 G3

关于

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司

(住所: 苏州吴中经济开发区苏街 103 号)

面向专业投资者公开发行公司债券

无偿划转资产、丧失重要子公司股权及重大资产重组

的临时受托管理事务报告

债券受托管理人

 东吴证券股份有限公司
SOOCHOW SECURITIES CO., LTD.

(住所: 苏州工业园区星阳街 5 号)

二〇二五年十一月

声 明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》、《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》等相关规定、信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及苏州市吴中城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本次债券受托管理人东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）编制。

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做的承诺或声明。

一、公司债券基本情况

（一）债券名称

苏州市吴中城市建设投资发展有限公司 2024 年面向专业投资者
公开发行公司债券（第一期）

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者
公开发行公司债券（第一期）

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者
公开发行公司债券（第二期）

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2025 年面向专业投资者
公开发行公司债券（第三期）

（二）债券简称及代码

债券简称：24 吴城 G1 代码：241997.SH

债券简称：25 吴城 G1 代码：242225.SH

债券简称：25 吴城 G2 代码：242711.SH

债券简称：25 吴城 G3 代码：243297.SH

（三）发行主体

苏州市吴中城市建设投资集团有限公司。

（四）发行规模

24 吴城 G1：3 亿元

25 吴城 G1：3 亿元

25 吴城 G2：4 亿元

25 吴城 G3：5 亿元

（五）债券期限

24 吴城 G1: 5 年期

25 吴城 G1: 5 年期

25 吴城 G2: 5 年期

25 吴城 G3: 5 年期

（六）债券利率

24 吴城 G1: 2.46%

25 吴城 G1: 2.04%

25 吴城 G2: 2.21%

25 吴城 G3: 2.10%

（七）还本付息方式

每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

（八）起息日

24 吴城 G1: 2024 年 11 月 21 日

25 吴城 G1: 2025 年 1 月 10 日

25 吴城 G2: 2025 年 4 月 16 日

25 吴城 G3: 2025 年 7 月 15 日

（九）付息日

24 吴城 G1: 2025 年至 2029 年每年的 11 月 21 日

25 吴城 G1: 2026 年至 2030 年每年的 1 月 10 日

25 吴城 G2: 2026 年至 2030 年每年的 4 月 16 日

25 吴城 G3: 2026 年至 2030 年每年的 7 月 15 日

上述日期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）兑付日

24 吴城 G1: 2029 年 11 月 21 日

25 吴城 G1: 2030 年 1 月 10 日

25 吴城 G2: 2030 年 4 月 16 日

25 吴城 G3: 2030 年 7 月 15 日

上述日期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。

（十一）担保情况

无担保。

二、本次债券的重大事项及对发行人经营情况和偿债能力的影响

发行人于 2025 年 11 月 3 日发布《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司关于无偿划转资产、丧失重要子公司股权及重大资产重组的公告》。公告显示：

（一）基本情况

根据苏州市吴中区人民政府国有资产监督管理办公室出具的《关于区属国企股权优化调整方案的通知》，为加大国企改革力度，提升国企效能，拟对苏州市吴中城市建设投资集团有限公司（以下简称“吴中城投”、“发行人”、“公司”）实施进一步优化重组，调整相关企业股权，方案如下：

1、具体方案

(1) 将吴中城投持有的苏州市吴中文化旅游发展集团有限公司（以下简称“吴中文旅”）64.24%股权无偿划转至苏州市吴中国有资本控股集团有限公司（以下简称“吴中国控”）；

(2) 将吴中城投持有的苏州市吴中区工业资产经营有限公司（以下简称“工业资产”）100%股权无偿划转至苏州市吴中国裕资产经营集团有限公司（以下简称“吴中国裕”）；

(3) 将吴中城投持有苏州市吴中农业发展集团有限公司（以下简称“吴中农发”）100%股权无偿划转至吴中国控；

(4) 将吴中国裕持有的苏州市吴中交通投资建设有限公司（以下简称“吴中交投”）90.38%股权无偿划转至吴中城投。

本次股权调整基准日为 2024 年 12 月 31 日。

2、划转资产的情况

(1) 标的资产情况

1) 划出吴中文旅 64.24% 股权

吴中文旅成立于 2011 年 9 月 24 日，注册资本 364,958.92 万元，法定代表人为王晓华。经营范围为：旅游景点开发、经营管理；酒店管理；旅游工艺品开发，授权范围的资产经营管理。（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）。吴中文旅以“太湖旅游第一运营商”为企业目标，以“太湖生活方式供应商”和“太湖品质旅游服务商”为市场定位，构建了以旅游服务、酒店餐饮、租赁业务、代建业务、会务服务和房产销售为主的业务体系，为吴中太湖全域旅游转型发展作出贡献。

吴中文旅系吴中城投合并范围内子公司，截至 2024 年末经审计总资产 151.44 亿元，净资产 46.46 亿元；2024 年实现营业收入 3.12 亿元，净利润 0.11 亿元。

2) 划出工业资产 100% 股权

工业资产成立于 2009 年 12 月 4 日，注册资本 150,000.00 万元，法定代表人为彭力。经营范围为：授权范围内的国有资产投资、经营、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)。工业资产是吴中城投玻璃生产和加工业务的重要组成部分。

工业资产系吴中城投合并范围内子公司，截至 2024 年末总资产 81.16 亿元，净资产 28.25 亿元；2024 年实现营业收入 2.18 亿元，净利润 0.24 亿元。

3) 划出吴中农发 100% 股权

吴中农发成立于 2009 年 9 月 4 日，注册资本 103,632.11 万元，法定代表人为仇勇。经营范围为：现代农业开发建设；农业相关基础设施投资建设；农业资源综合开发；旅游项目投资开发；土地整理；销售：食用农产品；物业管理；停车场管理；房屋租赁；授权范围内的国有资产投资、经营、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)。一般项目：新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；水产品批发；水产品零售；日用品销售；日用品批发；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；鲜肉批发；鲜肉零售；鲜蛋零售；鲜蛋批发；食品互联网销售(仅销售预包装食品)；食品销售(仅销售预包装食品)；食品销售(仅销售预包装食品，不

含酒）；食用农产品批发；食用农产品零售（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），吴中农发是吴中区农业建设和发展的重要平台，在促进吴中区农业事业中发挥了重要的作用。

由于吴中城投对吴中农发的投资为政府指导投资，吴中城投对其无重大影响和控制权，不参与重大问题的决策，故未纳入合并报表范围。截至 2024 年末，吴中农发股权于吴中城投的账面价值为 10.53 亿元。

4) 划入吴中交投 90.38% 股权

吴中交投成立于 2007 年 11 月 16 日，注册资本 155,945.49 万元，法定代表人为沈博名。经营范围为：授权范围内的城市建设及交通基础设施的建设、投资、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）。吴中交投是吴中区交通建设的重要平台，在促进吴中区交通事业发展中发挥了重要的作用。

截至 2024 年末，吴中交投经审计总资产 208.45 亿元，净资产 96.30 亿元；2024 年实现营业收入 5.84 亿元，净利润 1.02 亿元。划入后吴中交投将成为吴中城投合并范围内子公司。

（2）交易对手基本情况：

1) 吴中国控

吴中国控成立于 2023 年 6 月 20 日，注册资本为 1,200,000.00 万元，法定代表人为沈博名。公司经营范围：一般项目：企业总部管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；工程管理服务；土地整治服务；园区管理服务；信息技术咨询服务；

物业管理；企业管理咨询；融资咨询服务；非居住房地产租赁；停车场服务；土地使用权租赁（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）。

截至 2024 年末，吴中国控经审计总资产 1,129.70 亿元，净资产 301.52 亿元；2024 年实现营业收入 25.40 亿元，净利润 2.18 亿元。

2) 吴中国裕

吴中国裕成立于 2004 年 7 月 9 日，注册资本 478,000.00 万元人民币，法定代表人彭力。公司经营范围：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；城市建设、交通设施的投资、经营、管理；房屋租赁。（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）

截至 2024 年末，吴中国裕经审计总资产 355.92 亿元，净资产 99.37 亿元，2024 年度营业收入 8.13 亿元、净利润 0.32 亿元。

（3）财务数据分析

截至 2024 年末，吴中城投经审计总资产 590.23 亿元，净资产 156.44 亿元，营业收入 10.87 亿元，净利润 1.11 亿元。相关企业 2024 年末（度）财务数据如下：

单位：亿元，%

类别	划出-吴中文旅		划出-工业资产		划入-吴中交投	
	在吴中城投合 并报表余额	占吴中 城投合 并范围 比例	在吴中城投合 并报表余额	占吴中 城投合 并范围 比例	经审计余额	占吴中 城投合 并范围 比例
总资产	148.29	25.12	81.16	13.75	208.45	35.32
净资产	46.37	29.64	28.25	18.06	96.30	61.56
营业收入	3.12	28.70	2.18	20.06	5.84	53.73

上述划出的股权连同吴中农发股权于吴中城投的账面价值 10.53 亿元，合计超过吴中城投上年末(2024 年末)合并口径净资产的 10%。

由于吴中文旅总资产、净资产、营业收入均接近吴中城投合并口径的 30%，且由于吴中文旅是吴中城投旅游服务、酒店餐饮、租赁等业务的重要组成部分，故认定为吴中城投的重要子公司。本次股权调整将导致吴中城投丧失重要子公司股权。

由于划入的吴中交投净资产占吴中城投合并报表范围上年末(2024 年末)净资产 50%以上且超过 5000 万元，营业收入占吴中城投合并报表范围同期营业收入的 50%以上，根据《上市公司重大资产重组管理办法（2023 修订）》的相关规定，本次股权调整构成吴中城投的重大资产重组。

3、丧失重要子公司实际控制权的情况

（1）重要子公司的基本情况

详见本节“2、划转资产的情况”之“（1）标的资产情况”之“1）划出吴中文旅 64.24%股权”。

（2）交易对手基本情况

详见本节“2、划转资产的情况”之“（2）交易对手基本情况”之“1）吴中国控”。

（3）丧失控制权的原因

根据《关于区属国企股权优化调整方案的通知》，将吴中城投持有的吴中文旅 64.24%股权、吴中国裕持有吴中文旅 35.76%股权无偿

划转至吴中国控，使吴中文旅成为吴中国控的全资子公司，故吴中城投对吴中文旅不再具有控制权。

(4) 吴中城投与吴中文旅之间关联担保、资金占用情况及后续调整安排

截至 2025 年 9 月末，吴中城投与该吴中文旅之间的关联担保情况如下：

单位：亿元					
担保方	被担保方	债务类型	产品名称	债务余额	到期日
吴中城投	吴中文旅	私募公司债	23 吴旅 01	4.20	2026-5-4

截至 2025 年 9 月末，吴中城投与吴中文旅之间的资金占用情况如下：

单位：亿元			
资金占用方	资金被占用方	性质	余额
吴中城投	吴中文旅	代建工程款	2.10
吴中城投	吴中文旅	往来款	4.98

上述关联担保将于该笔债券到期后终止，资金占用情况将在吴中区政府的统一协调下进行后续的调整安排。

4、重大资产重组的情况

(1) 交易标的基本情况

详见本节“2、划转资产的情况”之“(1)标的资产情况”之“4)划入吴中交投 90.38% 股权”。

(2) 交易对手基本情况

详见本节“2、划转资产的情况”之“(2)交易对手基本情况”之“2)吴中国裕”。

(3) 各方承诺

无。

5、有权决策机构决策情况

截至公告出具日，本次股权调整已由苏州市吴中区人民政府国有资产监督管理办公室出具了相关通知，近期将召开债券持有人会议，并根据债券持有人会议的结果进行后续安排。

6、相关资产产权过户登记或工商变更登记完成情况

截至公告出具日，本次股权调整涉及的相关资产产权过户登记及工商登记尚未办理。

（二）持有人会议相关安排

发行人本次股权调整将导致发行人净资产减少单次超过最近一期净资产的 10%、丧失重要子公司实际控制权及重大资产重组。根据公司发行的各期公司债券《募集说明书》及《持有人会议规则》的约定，为保障持有人的合法权益，各期债券的受托管理人或持有人会议召集人计划于近期召开债券持有人会议，具体时间安排请债券持有人关注相关《持有人会议召开公告》。

（三）影响分析

本次股权调整对本公司的财务指标包括净资产、营业收入、净利润、现金流等不会造成重大不利影响，不会对本公司日常管理、生产经营、财务状况及偿债能力造成重大不利影响，不会影响本公司债券的还本付息。

（四）应对措施

关于本次股权调整的后续进展情况，发行人将及时履行信息披露义务，切实保护存续债券持有人合法权益。

东吴证券作为发行人本次债券的受托管理人，为充分保障债券投资者的利益，履行受托管理人职责，在获悉上述相关事项后，与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

东吴证券后续将密切关注发行人公司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《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》、《苏州市吴中城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

三、债券受托管理人联系方式

有关债券受托管理人的具体履职情况，请咨询债券受托管理人指定联系人。

联系人：谢歌

联系电话：15850835783、0512-62936343

（本页以下无正文）

(本页无正文, 为《关于苏州市吴中城市建设投资集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券无偿划转资产、丧失重要子公司股权及重大资产重组的临时受托管理事务报告》盖章页)

