

苏州城市建设投资发展有限责任公司

(住所：苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号)

公开发行 2018 年公司债券

(面向合格投资者)(第一期)

公开发行 2019 年公司债券

(面向合格投资者)(第一期)、(第二期)

受托管理事务报告

(2019 年度)

债券受托管理人



(住所：苏州工业园区星阳街 5 号)

二〇二〇年六月

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有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券年度报告（2019年）》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做的承诺或声明。

目 录

第一章 公司债券概要	1
第二章 发行人 2019 年度经营和财务情况	10
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	12
第四章 债券持有人会议召开情况	14
第五章 债券本息偿付情况	15
第六章 债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况	16
第七章 公司债券跟踪评级情况	17
第八章 公司债券相关事务专人变动情况	18
第九章 发行人 2019 年度重大事项情况	19
第十章 债券受托管理人履行职责情况	20

第一章 公司债券概要

一、本次债券核准文件和核准规模

本次发行已取得中国证券监督管理委员会于 2017 年 6 月 20 日出具的证监许可[2017]969 号《核准批复》，获准发行不超过 50 亿元公司债券。

二、债券基本情况

(一) 苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行 2018 年公司债券(面向合格投资者)(第一期)

1、债券简称及代码

债券简称：18 苏城 01

债券代码：143663

2、发行主体

苏州城市建设投资发展有限责任公司

3、发行规模

10 亿元

4、票面金额和发行价格

票面金额：人民币 100 元；

发行价格：按面值平价发行。

5、债券期限

本期债券的期限为 5 年，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、发行人调整票面利率选择权

发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权

发行人发布关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、票面利率

本次债券采用固定利率形式，本期债券票面利率为 4.80%。

本期债券票面利率在债券存续期的前 3 年固定不变。如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限后 2 年票面年利率为债券存续期限前 3 年票面年利率加调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、还本付息方式

本期债券按年付息，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。

10、债券起息日、付息日及兑付日

起息日：2018年6月1日。

付息日：本期债券存续期内每年的6月1日为上一个计息周期的付息日（遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为自2019年至2021年间每年的6月1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：本期债券的兑付日为2023年6月1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）。若债券持有人行使回售选择权，则其部分的本期债券兑付日为2021年6月1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）。

11、债券担保情况

本期债券无担保。

12、主承销商

东吴证券股份有限公司。

13、债券受托管理人

东吴证券股份有限公司。

14、本期债券发行的信用等级

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA。根据中诚信证券评估有限公司出具的跟踪评级报告，维持发行人的主体信用等级AAA，本次债券

的信用等级 AAA。

15、募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还有息负债。

(二) 苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行 2019 年公司债券(面向合格投资者)(第一期)

1、债券简称及代码

债券简称：19 苏城 01

债券代码：155210

2、发行主体

苏州城市建设投资发展有限责任公司

3、发行规模

10 亿元

4、票面金额和发行价格

票面金额：人民币 100 元；

发行价格：按面值平价发行。

5、债券期限

本期债券的期限为 5 年，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、发行人调整票面利率选择权

发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是

否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权

发行人发布关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、票面利率

本次债券采用固定利率形式，本期债券票面利率为3.80%。

本期债券票面利率在债券存续期的前3年固定不变。如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限后2年票面年利率为债券存续期限前3年票面年利率加调整基点，在债券存续期限后2年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后2年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、还本付息方式

本期债券按年付息，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。

10、债券起息日、付息日及兑付日

起息日：2019年3月8日。

付息日：本期债券存续期内每年的3月8日为上一个计息周期的付息日（遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日）。若债券

持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为自 2020 年至 2022 年间每年的 3 月 8 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：本期债券的兑付日为 2024 年 3 月 8 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）。若债券持有人行使回售选择权，则其部分的本期债券兑付日为 2022 年 3 月 8 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）。

11、债券担保情况

本期债券无担保。

12、主承销商

东吴证券股份有限公司。

13、债券受托管理人

东吴证券股份有限公司。

14、本期债券发行的信用等级

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。根据中诚信证券评估有限公司出具的跟踪评级报告，维持发行人的主体信用等级 AAA，本次债券的信用等级 AAA。

15、募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还有息负债。

（三）苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行 2019 年公

司债券(面向合格投资者)(第二期)

1、债券简称及代码

债券简称：19 苏城 02

债券代码：155434

2、发行主体

苏州城市建设投资发展有限责任公司

3、发行规模

10 亿元

4、票面金额和发行价格

票面金额：人民币 100 元；

发行价格：按面值平价发行。

5、债券期限

本期债券的期限为 5 年，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、发行人调整票面利率选择权

发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权

发行人发布关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告

后，投资者有权选择在第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、票面利率

本次债券采用固定利率形式，本期债券票面利率为 3.80%。

本期债券票面利率在债券存续期的前 3 年固定不变。如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限后 2 年票面年利率为债券存续期限前 3 年票面年利率加调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、还本付息方式

本期债券按年付息，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。

10、债券起息日、付息日及兑付日

起息日：2019 年 5 月 27 日。

付息日：本期债券存续期内每年的 5 月 27 日为上一个计息周期的付息日（遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为自 2020 年至 2022 年间每年的 5 月 27 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：本期债券的兑付日为 2024 年 5 月 27 日（如遇法定节假日

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)。若债券持有人行使回售选择权，则其部分的本期债券兑付日为 2022 年 5 月 27 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）。

11、债券担保情况

本期债券无担保。

12、主承销商

东吴证券股份有限公司。

13、债券受托管理人

东吴证券股份有限公司。

14、本期债券发行的信用等级

经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。根据中诚信证券评估有限公司出具的跟踪评级报告，维持发行人的主体信用等级 AAA，本次债券的信用等级 AAA。

15、募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还有息负债。

第二章 发行人 2019 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有限责任公司；
- 2、成立日期：2001 年 8 月 1 日；
- 3、法定代表人：张涛；
- 4、注册资本：人民币 500,000 万元整；
- 5、实缴资本：人民币 500,000 万元整；
- 6、注册地址：苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号；
- 7、办公地址：苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号；
- 8、邮政编码：215002；
- 9、信息披露事务人：丁建国；
- 10、联系电话：0512-65248033；
- 11、所属行业：综合。
- 12、其他重要基本信息（如有）：无。

(二) 发行人经营范围

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）。

二、发行人 2019 年度经营情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比

燃气销售	345,409.06	62.82	309,460.65	55.84
房地产销售	61,583.50	11.20	128,410.51	23.17
租赁及管理费等	26,444.39	4.81	19,516.33	3.52
保理及贷款	26,945.71	4.90	12,782.10	2.31
工程施工	32,278.24	9.25	33,951.51	6.13
保安及押运服务	50,877.23	5.87	45,430.13	8.20
其他	6,315.30	1.15	4,619.84	0.83
合计	549,853.44	100.00	554,171.07	100.00

三、发行人 2019 年度财务情况

单位：亿元

序号	项目	2019 年末/ 度	2018 年末/ 度	变动比例 (%)
1	总资产	869.74	860.32	1.10
2	总负债	310.40	333.67	-6.97
3	净资产	559.34	526.65	6.21
4	归属母公司股东的净资产	484.64	464.71	4.29
5	资产负债率 (%)	35.69	38.78	-7.98
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	35.77	38.87	-7.97
7	流动比率	2.23	1.86	20.21
8	速动比率	1.81	1.64	10.60
9	营业收入	54.99	55.42	-0.78
10	营业成本	44.02	46.32	-4.96
11	利润总额	9.48	6.81	39.08
12	净利润	7.97	5.47	45.61
13	扣除非经常性损益后净利润	7.19	5.55	29.61
14	归属母公司股东的净利润	6.47	4.23	52.80
15	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	11.92	8.90	33.93
16	经营活动产生的现金流净额	-18.42	-7.75	137.55
17	投资活动产生的现金流净额	12.84	46.08	-72.13
18	筹资活动产生的现金流净额	23.60	-68.86	-134.27

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、债券募集资金情况及专项账户运作情况

(一)苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行**2018**年公司债券(面向合格投资者)(第一期)

“18苏城01”债券募集资金为10亿元，全部用于偿还公司有息债务。公司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，资金支出履行了公司审批手续并已做好相关会计记录。

公司在华夏银行股份有限公司苏州分行设立了专门的募集资金监管账户用于存放“18苏城01”的募集资金，账号为“12450000000808562”，截至2019年末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

(二)苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行**2019**年公司债券(面向合格投资者)(第一期)

“19苏城01”债券募集资金为10亿元，全部用于偿还公司有息债务。公司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，资金支出履行了公司审批手续并已做好相关会计记录。

公司在浦发银行股份有限公司苏州分行设立了专门的募集资金监管账户用于存放“19苏城01”的募集资金，账号为“89010078801800001958”，截至2019年末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

(三)苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行**2019**年公司

债券(面向合格投资者)(第二期)

“19苏城02”债券募集资金为10亿元，全部用于偿还公司有息债务。公司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，资金支出履行了公司审批手续并已做好相关会计记录。

公司在华夏银行股份有限公司苏州分行和浦发银行股份有限公司苏州分行设立了专门的募集资金监管账户用于存放“19苏城02”的募集资金，账号分别为“12450000000808562”、“89010078801800001958”，截至2019年末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

二、本期债券募集资金实际使用情况

截至2019年末，“18苏城01”债券募集资金已按照募集说明书的约定和临时公告的约定全部用于偿还有息负债；“19苏城01”债券募集资金已按照募集说明书的约定全部用于偿还有息负债；“19苏城02”债券募集资金已按照募集说明书的约定和临时公告的约定全部用于偿还有息负债。

“18苏城01”、“19苏城01”和“19苏城02”债券募集资金不存在异常情况，严格按照募集说明书和临时公告的约定使用。

第四章 债券持有人会议召开情况

2019 年度，“18 苏城 01”、“19 苏城 01”、“19 苏城 02”债券未召开债券持有人会议。

第五章债券本息偿付情况

一、苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行 2018 年公司 债券(面向合格投资者)(第一期)

2019 年 6 月 1 日，发行人已按期足额兑付本期债券第一个计息年度的利息。

2020 年 6 月 1 日，发行人已按期足额兑付本期债券第二个计息年度的利息。

二、苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行 2019 年公司 债券(面向合格投资者)(第一期)

2020 年 3 月 8 日，发行人已按期足额兑付本期债券第一个计息年度的利息。

三、苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行 2019 年公司 债券(面向合格投资者)(第二期)

2020 年 5 月 27 日，发行人已按期足额兑付本期债券第一个计息年度的利息。

第六章债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况

“18 苏城 01”、“19 苏城 01” 和 “19 苏城 02” 债券均无担保。

2019 年度，“18 苏城 01”、“19 苏城 01” 和 “19 苏城 02” 债券的偿债保障措施均无重大变化。

第七章公司债券跟踪评级情况

根据中诚信证券评估有限公司出具的跟踪评级报告,发行人主体评级为 AAA。展望为稳定,维持“18 苏城 01”、“19 苏城 01”和“19 苏城 02”的债券信用等级。

第八章 公司债券相关事务专人变动情况

2019年1月18日，公司债券信息披露事务负责人由钟炜变更为丁建国。

第九章 发行人 2019 年度重大事项情况

一、2019 年 5 月 27 日，经公司财务部经理提请财务总监同意，并提请公司董事长批准，公司决定拟将“19 苏城 02”闲置募集资金中 2 亿元用于补充流动资金，并将于 2019 年 12 月 17 日前归还至“19 苏城 02”债券募集资金专项账户。

发行人针对上述事项，于 2019 年 5 月 28 日发布了《苏州城市建设投资发展有限责任公司关于将本期债券闲置募集资金用于补充流动资金的公告》，受托管理人出具了相应的临时受托管理报告。

二、根据中国共产党苏州市委员会《关于金铭等通知职务调整的通知的通知》（苏委人[2019]208 号）提名，并经公司董事会决议（苏城投董[2019]12 号）通过，聘任金铭同志为苏州城市建设投资发展有限责任公司总经理，张涛同志不再兼任公司总经理职务。

发行人针对上述事项，于 2019 年 8 月 26 日发布了《苏州城市建设投资发展有限责任公司关于变更总经理的公告》，受托管理人出具了相应的临时受托管理报告。

除上述事项外，自本期债券发行之日至 2019 年 12 月 31 日，发行人未发生《受托管理人执业行为准则》第十一条规定的其他情形，无其他需要说明的重大事项。

第十章 债券受托管理人履行职责情况

发行人聘请了东吴证券股份有限公司作为本次债券受托管理人，并与其签订了《债券受托管理协议》。报告期内，债券受托管理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，督促发行人发布临时公告和定期报告，并发布相应的受托管理报告，较好地履行了债券受托管理人的职责，为保护本次债券投资者的利益发挥了积极作用。

报告期内，本次债券受托管理人在履职时不存在利益冲突的相关情形。

(本页无正文,为《苏州城市建设投资发展有限责任公司公开发行2018年公司债券(面向合格投资者)(第一期)、公开发行2019年公司债券(面向合格投资者)(第一期)、(第二期)受托管理事务报告(2019年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 东吴证券股份有限公司

2020年 6月 29日

