

2021年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券 2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

2021年苏州市相城国有资本投资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”或“本公司”）作为2021年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券（债券简称：21苏投债；债券代码：2180475.IB(银行间债券),184135.SH(上海)，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）的相关要求出具本报告。为出具本报告，本公司与苏州市相城国有资本投资有限公司（简称“发行人”或“公司”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对本期债券存续期间所了解的信息进行披露。

本公司未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人的基本情况

中文名称：苏州市相城国有资本投资有限公司

注册地址：苏州市相城区元和街道春申湖中路 393 号

办公地址：苏州市相城区元和街道春申湖中路 393 号

设立日期：2017 年 3 月 29 日

注册资本：人民币 500,000.00 万元

实缴资本：人民币 500,000.00 万元

法定代表人：黄金明

统一社会信用代码：91320507MA1NNB873Q

联系电话：0512-65869305

传真：0512-65869305

邮政编码：215100

经营范围：授权范围内的国有资本投资、运营、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)

股权结构：截至本报告出具日，苏州市相城区人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 的股权。苏州市相城区人民政府国有资产监督管理委员会为发行人控股股东，苏州市相城区人民政府为发行人实际控制人。

跟踪评级结果：上海新世纪资信评估投资服务有限公司(简称“新世纪评级”)已于 2023 年 1 月出具《新世纪评级关于上调苏州市相城国有资本投资有限公司及相关债项信用等级的公告》，新世纪评级决定将苏州市相城国有资本投资有限公司主体信用等级由 AA+调升至 AAA，评级展望维持稳定，将 2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券(简称“21 苏投债”)信用等级由 AA+调升至 AAA。2023 年 6 月新世纪评级出具跟踪评级报告，维持发行人主体信用等级为

AAA，并维持 21 苏投债的信用等级为 AAA。

二、债券基本要素

2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券

- 1、发行人：苏州市相城国有资本投资有限公司。
- 2、债券名称：2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券（简称“21 苏投债”）。
- 3、发行总额：人民币 12 亿元。
- 4、债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款。
- 5、债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券发行利率通过中央国债登记结算有限责任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。本期债券发行利率为 4.00%。
- 6、还本付息方式：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。
- 7、起息日：自 2021 年 11 月 29 日开始计息，本期债券存续期内每年的 11 月 29 日为该计息年度的起息日。
- 8、计息期限：自 2021 年 11 月 29 日起至 2028 年 11 月 28 日止。
- 9、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 11 月 29 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）。

10、兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 11 月 29 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）。

11、主承销商：东吴证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、方正证券承销保荐有限责任公司。

12、债券担保：无担保。

13、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+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

14、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

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在本期债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市及交易流通申请。本期债券于 2021 年 12 月 6 日在银行间市场上市流通，于 2021 年 12 月 6 日在上海证券交易所上市流通。

（二）付息情况

本期债券的付息日为 2021 年至 2028 年每年的 11 月 29 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）。截至本报告出具之日，本期债券已付息一次，尚未到兑付日。

（三）募集资金使用情况

截至 2022 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已按约定使用完毕。

（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披露。截至本报告报出日，发行人信息披露情况如下：

1、苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券 2022 年度报告
(2023 年 04 月 28 日)

2、苏州市相城国有资本投资有限公司 2022 年度财务报告及附注
(2023 年 04 月 28 日)

3、苏州市相城国有资本投资有限公司关于总经理变更的公告
(2023 年 02 月 16 日)

4、苏州市相城国有资本投资有限公司关于信用评级上调的公告
(2023 年 01 月 19 日)

5、2021 年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券 2022 年
付息公告 (2022 年 11 月 18 日)

6、苏州市相城国有资本投资有限公司 2022 年上半年度财务报表
及附注 (2022 年 8 月 31 日)

7、苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券中期报告 (2022
年 8 月 31 日)

8、苏州市相城国有资本投资有限公司 2021 年年度审计报告
(2022 年 04 月 29 日)

9、苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券年度报告 (2021
年) (2022 年 04 月 29 日)

10、苏州相城国有资本投资有限公司关于更换会计师事务所的公告（2022年01月28日）

三、发行人偿债能力

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人2021年度和2022年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2021年度和2022年度完整的经审计的财务报告及其附注。

1、偿债能力财务指标分析

项目	2022年末	2021年末
流动资产（万元）	8,446,067.19	8,798,453.91
流动负债（万元）	2,565,073.75	2,694,113.46
流动比率	3.29	3.27
速动比率	1.94	1.81
资产负债率（%）	57.16	58.11

截至2022年末，发行人流动资产为8,446,067.19万元，较2021年末降低4.01%，主要是因为存货、预付款项减少所致。

截至2022年末，发行人流动负债为2,565,073.75万元，较2021年末下降4.79%，主要是因为短期借款、应付票据、合同负债、其他应付款减少所致。

截至2022年末，流动比率及速动比率较2021年末分别上升0.61%和7.18%，主要是由于流动资产增加和流动负债减少所致。

截至2022年末，发行人资产负债率为57.16%，较2020略有下降。

2、发行人盈利能力及现金流情况

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入（万元）	1,154,677.99	668,437.84
营业成本（万元）	1,125,457.20	617,530.86
利润总额（万元）	70,413.87	102,953.56
净利润（万元）	47,948.07	86,431.42
归属于母公司所有者的净利润（万元）	47,616.45	67,521.03
经营活动产生的现金流量净额（万元）	337,744.49	-1,625,675.92
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-562,873.37	-331,100.50
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	205,756.55	1,707,442.74
现金及现金等价物净增加额（万元）	-19,372.31	-249,333.69

发行人主要负责相城区基础设施建设、安置房建设、水务业务，同时开展商业房地产开发、测绘及检测等业务。最近两年，发行人分别实现营业收入 668,437.84 万元和 1,154,677.99 万元，2022 年度收入规模有所增长。从收入构成来看，基础设施回购是公司营业收入最重要的来源，最近两年分别实现业务收入 311,294.14 万元和 352,732.66 万元，占当期营业收入的比重分别为 46.57%和 30.55%，基本保持稳定；同期，安置房及商品房销售分别实现业务收入 112,784.12 万元和 548,960.00 万元，安置房及商品房销售主要来自苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司（简称“相城城建”）和苏州市通和房地产开发有限公司（简称“通和房地产”），最近一年安置房及商品房销售业务收入同比增长 386.74%，主要原因系本年度发行人子公司通和房地产溪云雅园项目确认房屋销售收入 43 亿所致；工程建设及代建收入主要来源于水务工程和阳澄湖水环境综合整治工程项目，近两年分别实现营业收入 58,250.27 万元和 30,391.25 万元，占当期营业收入的比重

分别为 8.71%和 2.63%；近两年实现自来水销售收入 15,458.18 万元和 16,477.84 万元，呈现显著的增长趋势；此外，公司测绘及检测、商铺租赁、污水处理费等业务收入规模均呈现增长趋势，对公司营业收入形成较好补充。

2022 年，公司营业毛利率为 11.50%，较上年下降 8.81 个百分点，毛利率下降主要系商品房销售、工程建设及代建、测绘及检测销售等板块毛利率下降明显所致。其中，安置房及商品房销售业务 2022 年度收入同比增长 386.74%，成本同比增长 583.79%，毛利率下降 27.35%。主要原因系本年度发行人子公司通和房地产溪云雅园项目确认房屋销售收入 43 亿所致，同时项目拿地成本较高，导致毛利率被拉低。

最近两年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -1,625,675.92 万元和 337,744.49 万元。公司经营活动现金流入主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金。最近两年，销售商品、提供劳务收到的现金流入占营业收入的比例分别为 80.27%和 73.61%。收到其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流入的比例分别为 65.28%和 59.54%，占比较大，主要系收到往来款。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付的其他与经营活动有关的现金。

最近两年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -331,100.50 万元和 -562,873.37 万元，公司投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金、处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额和收到其他与投资活动有关的现金。公司投资活动现金流出

主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金以及投资支付的现金。

最近两年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,707,442.74 万元和 205,756.55 万元。公司筹资活动现金流入主要为吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。现金流出主要为偿还债务支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金。最近两年公司筹资活动现金流量表表现为净流入，其中取得借款所收到的现金与偿还债务所支付的现金的净额分别为 109.42 亿元、13.54 亿元，与发行人有息负债余额增长情况相匹配，最近一年发行人主动降低了有息负债的增长速度，公司整体负债率呈下降趋势，筹资活动现金流质量良好。

四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模 (亿元)	发行利率 (%)	余额 (亿元)
1	22 相城 01	2022-01-05	-	2025-01-05	3	10.00	3.23	10.00
2	22 相城 02	2022-04-28	-	2025-04-28	3	5.00	3.20	5.00
3	23 相城 01	2023-04-07	-	2026-04-07	3	5.00	3.33	5.00
公募公司债券小计						20.00		20.00
4	18 相城 02	2018-08-23	2021-08-23	2023-08-23	5	4.50	5.70	4.50
5	19 相城 01	2019-03-27	2022-03-27	2024-03-27	5	10.00	4.60	0.50
6	19 相城 04	2019-09-25	2022-09-25	2024-09-25	5	5.00	4.13	3.30
7	23 相城 F1	2023-02-28	-	2026-02-28	3	15.00	3.70	15.00
8	22 相城 F1	2022-03-14	-	2025-03-14	3	9.50	3.40	9.50

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模 (亿元)	发行利率 (%)	余额 (亿元)
9	22相城F2	2022-06-22	-	2025-06-22	3	10.00	3.20	10.00
10	22相城F3	2022-07-08	-	2025-07-08	3	10.00	3.18	10.00
11	22相城F4	2022-09-16	-	2025-09-16	3	1.70	2.90	1.70
12	22相城F5	2022-10-26	-	2025-10-26	3	3.00	2.92	3.00
13	20苏投02	2020-12-07	2023-12-07	2025-12-07	5	8.00	4.30	8.00
14	23苏投01	2023-04-13	-	2026-04-13	3	10.00	3.47	10.00
15	23苏投02	2023-06-21	-	2026-06-21	3	8.00	3.35	8.00
16	22交投03	2022-10-20	2025-10-20	2027-10-20	5	11.50	2.97	11.50
17	22交投02	2022-08-12	2025-08-12	2027-08-12	5	10.00	2.96	10.00
18	22交投01	2022-06-21	2025-06-21	2027-06-21	5	8.50	3.18	8.50
19	21交投03	2021-11-24	2024-11-24	2026-11-24	5	7.00	3.60	7.00
20	21交投02	2021-03-12	2024-03-12	2026-03-12	5	5.00	4.00	5.00
21	21交投01	2021-01-26	2024-01-26	2026-01-26	5	8.00	4.05	8.00
22	21阳澄湖	2021-03-24	-	2024-03-24	3	5.00	4.10	5.00
23	23阳澄01	2023-03-27	-	2024-03-29	1.01	5.00	3.39	5.00
24	21相金01	2021-08-03	2024-08-03	2026-08-03	5	5.00	3.95	5.00
私募公司债券小计						159.70		148.50
公司债券小计						174.70		163.50
25	19相城城建 PPN001	2019-01-31	2022-01-31	2024-01-31	5	5.00	4.58	4.43
26	19相城城建 MTN001	2019-07-17	-	2024-07-17	5	4.00	4.50	4.00
27	21相城城建 MTN001	2021-01-11	-	2024-01-11	3	10.00	3.87	10.00
28	21相城城建 MTN002	2021-04-09	-	2024-04-09	3	12.00	3.81	12.00
29	21相城城建 MTN003	2021-08-11	-	2024-08-11	3	5.00	3.24	5.00
30	22相城城建 MTN001	2022-05-05	-	2025-05-05	3	3.00	3.20	3.00
31	23相城城建 SCP002	2023-03-15	-	2023-06-25	0.27	4.20	2.78	4.20
32	21阳澄湖 PPN001	2021-03-03	-	2024-03-03	3	3.00	4.45	3.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模 (亿元)	发行利率 (%)	余额 (亿元)
33	22 阳澄湖 PPN001	2022-04-20	-	2025-04-20	3	4.00	3.64	4.00
34	22 阳澄湖 PPN002	2022-07-14	-	2025-07-14	3	3.00	3.40	3.00
35	22 相城交投 MTN002	2022-05-20	-	2025-05-20	3	4.80	3.00	4.80
36	22 相城交投 MTN001	2022-02-11	-	2025-02-11	3	6.00	3.09	6.00
37	21 相城交投 MTN001	2021-07-15	-	2024-07-15	3	2.00	3.40	2.00
38	20 相城交投 PPN002	2020-08-25	-	2023-08-25	3	2.00	3.96	2.00
39	20 相城交投 PPN001	2020-08-20	-	2023-08-20	3	2.00	3.97	2.00
40	20 相城交投 MTN001	2020-07-23	-	2023-07-23	3	2.00	3.79	2.00
债务融资工具小计						72.00		71.43
41	21 苏投债	2021-11-29	-	2028-11-29	7	12.00	4.00	12.00
企业债小计						12.00		12.00
42	21 阳澄 03	2021-01-25	-	2023-12-8	2.87	4.55	4.50	4.55
43	21 阳澄次	2021-01-25	-	2023-12-8	2.87	0.30	-	0.30
资产证券化产品						4.85		4.85
合计						268.55		256.78

综上所述，发行人盈利能力有所增强，短期偿债能力有所上升，整体债务结构合理，盈利能力相对平稳，总体偿债能力较强。

(以下无正文)

(本页无正文,为《2021年苏州市相城国有资本投资有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》的签章页)

东吴证券股份有限公司
2023年6月28日

