

债券代码：162211.SH  
债券代码：185180.SH  
债券代码：185692.SH  
债券代码：194076.SH  
债券代码：194692.SH  
债券代码：194849.SH  
债券代码：182681.SH  
债券代码：182934.SH  
债券代码：115107.SH  
债券代码：114972.SH  
债券代码：251375.SH

债券简称：19 相城 04  
债券简称：22 相城 01  
债券简称：22 相城 02  
债券简称：22 相城 F1  
债券简称：22 相城 F2  
债券简称：22 相城 F3  
债券简称：22 相城 F4  
债券简称：22 相城 F5  
债券简称：23 相城 01  
债券简称：23 相城 F1  
债券简称：23 相城 F2

# 苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司

## 公司债券受托管理事务报告

### （2023 年度）

发行人

苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司

（住所：苏州市高铁新城南天成路 58 号）

债券受托管理人



（苏州工业园区星阳街 5 号）

2024 年 6 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市相城城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司公司债券 2023 年年度报告》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作的承诺或声明。

# 目录

第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履职情况.....	6
第三章 发行人经营与财务状况.....	7
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况.....	9
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	10
第六章 发行人偿债意愿和能力分析.....	11
第七章 增信措施的有效性分析.....	12
第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况.....	13
第九章 债券持有人会议召开情况.....	15
第十章 影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	16
第十一章 债券跟踪评级情况.....	17

## 第一章 受托管理的公司债券概况

### 一、发行人名称

苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司。

### 二、获批文件和获批规模

经上海证券交易所债券挂牌转让无异议的函（上证函[2019]1467号）通过，发行人获准面向合格投资者非公开发行不超过人民币 30 亿元的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，截至本报告出具日，已发行且仍存续的由东吴证券担任受托管理人的债券为 19 相城 04。

经中国证券监督管理委员会（证监许可[2019]2992号）批复，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，截至本报告出具日，已发行且仍存续的由东吴证券担任受托管理人的债券为 22 相城 01、22 相城 02。

经上海证券交易所债券挂牌转让无异议的函（上证函[2022]16号）通过，发行人获准面向专业投资者非公开发行不超过人民币 35 亿元的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，截至本报告出具日，已发行且仍存续的由东吴证券担任受托管理人的债券为 22 相城 F1、22 相城 F2、22 相城 F3、22 相城 F4、22 相城 F5。

经中国证券监督管理委员会（证监许可[2023]499号）批复，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，截至本报告出具日，已发行且仍存续的由东吴证券担任受托管理人的债券为 23 相城 01。

经上海证券交易所债券挂牌转让无异议的函（上证函[2023]67号）通过，发行人获准面向专业投资者非公开发行不超过人民币 30.50 亿元的公司债券。本次公司债券采用分期发行方式，截至本报告出具日，2023 年度已发行且仍存续的由东吴证券担任受托管理人的债券为 23 相城 F1、23 相城 F2。

### 三、债券的主要条款

债券名称	债券代码	债券简称	债券余额 (亿元)	票面利率 (%)	起息日	到期日	回售日期	交易场所	还本付息方式	债券受托管理人
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第四期）	162211	19 相城 04	3.30	2.95	2019 年 9 月 25 日	2024 年 9 月 25 日	2022 年 9 月 25 日	上交所	按年付息，不计复利，到期一次还本付息	东吴证券股份有限公司
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	185180	22 相城 01	10.00	3.23	2022 年 1 月 5 日	2025 年 1 月 5 日	-	上交所	按年付息，不计复利，到期一次还本付息	东吴证券股份有限公司
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	194076	22 相城 F1	9.50	3.40	2022 年 3 月 14 日	2025 年 3 月 14 日	-	上交所	按年付息，不计复利，到期一次还本付息	东吴证券股份有限公司
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	185692	22 相城 02	5.00	3.20	2022 年 4 月 28 日	2025 年 4 月 28 日	-	上交所	按年付息，不计复利，到期一次还本付息	东吴证券股份有限公司
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	194692	22 相城 F2	10.00	3.20	2022 年 6 月 22 日	2025 年 6 月 22 日	-	上交所	按年付息，不计复利，到期一次还本付息	东吴证券股份有限公司
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债	194849	22 相城 F3	10.00	3.18	2022 年 7 月 8 日	2025 年 7 月 8 日	-	上交所	按年付息，不计复利，到期一次还本付息	东吴证券股份有限公司

债券名称	债券代码	债券简称	债券余额 (亿元)	票面利率 (%)	起息日	到期日	回售日期	交易场所	还本付息方式	债券受托管理人
券（第三期）										
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）	182681	22 相城 F4	1.70	2.90	2022 年 9 月 16 日	2025 年 9 月 16 日	-	上交所	按年付息，不计复利，到期一次还本付息	东吴证券股份有限公司
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第五期）	182934	22 相城 F5	3.00	2.92	2022 年 10 月 26 日	2025 年 10 月 26 日	-	上交所	按年付息，不计复利，到期一次还本付息	东吴证券股份有限公司
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	114972	23 相城 F1	15.00	3.70	2023 年 2 月 28 日	2026 年 2 月 28 日	-	上交所	按年付息，不计复利，到期一次还本付息	东吴证券股份有限公司
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	115107	23 相城 01	5.00	3.33	2023 年 4 月 7 日	2026 年 4 月 7 日	-	上交所	按年付息，不计复利，到期一次还本付息	东吴证券股份有限公司
苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	251375	23 相城 F2	4.50	3.15	2023 年 8 月 11 日	2026 年 8 月 11 日	-	上交所	按年付息，不计复利，到期一次还本付息	东吴证券股份有限公司

## 第二章 受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

## 第三章 发行人经营与财务状况

### 一、发行人基本情况

注册名称	苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司
法定代表人	何剑
注册资本	100亿元人民币
实缴资本	86.09亿元人民币
设立（工商注册）日期	2001年9月26日
统一社会信用代码	913205077325198797
住所（注册地）	苏州市高铁新城南天成路58号
邮政编码	215131
所属行业	综合
经营范围	城市建设项目投资；房地产开发、投资；交通工程建设、投资；城市基础设施建设、投资；园林绿化；工业、物流项目开发及管理服务（涉及专项许可的凭许可证经营）；房屋租赁；会展服务；物业管理、酒店管理培训；工程维修服务。以下经营项目限分支机构经营：中、西餐制售；客房、美容、咖啡茶座、歌舞、桌球、棋牌桑拿、室内游泳；零售卷烟（雪茄烟）；食品经营（以许可证核准范围为准）。（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）
电话及传真号码	电话号码：0512-65768778 传真号码：0512-65768778
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	徐煜（副总经理） 电话号码：0512-65787155

### 二、发行人 2023 年度经营情况

公司主要经营业务涵盖城市基础设施建设、供排水为主的水务经营、安置房建设为主的房地产开发等业务，从收入构成来看，主要以城市基础设施建设收入、安置房收入、房屋销售收入、供水服务等为主。发行人作为苏州市相城区主要的基础设施建设主体，在区域内具有垄断地位。随着相城区基础设施建设进一步完善，发行人将迎来新的发展契机；发行人作为相城区重要的安置房商品房开发主体，在区域内具有较强的竞争优势；发行人作为苏州市相城区唯一的供水主体，在区域内具有垄断地位。

发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
安置房销售	68,122.07	20.06	58,021.47	17.11
市政基础设施建设	163,809.03	48.25	134,050.31	39.53
房屋销售	4,055.08	1.19	71,290.34	21.02
供水服务	52,094.73	15.34	40,548.20	11.96
供气收入	9,762.10	2.88	10,217.50	3.01
其他	41,664.84	12.27	25,003.36	7.37
<b>合计</b>	<b>339,507.86</b>	<b>100.00</b>	<b>339,131.19</b>	<b>100.00</b>

### 三、发行人 2023 年度财务情况

项目	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
总资产（亿元）	602.07	569.51
总负债（亿元）	369.78	339.95
所有者权益（亿元）	232.29	229.56
营业总收入（亿元）	33.95	33.91
利润总额（亿元）	2.60	3.10
净利润（亿元）	1.74	2.27
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.86	2.12
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-2.63	3.96
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-8.10	-41.93
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	18.51	30.76

## 第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

### 一、募集资金总体情况

经上海证券交易所（上证函[2019]1467号）文件通过，发行人于2019年9月25日非公开发行了5亿元的公司债券19相城04。

经中国证券监督管理委员会（证监许可[2019]2992号）文件通过，发行人于2022年1月5日公开发行了10亿元的公司债券22相城01，于2022年4月28日公开发行了5亿元的公司债券22相城02。

经上海证券交易所（上证函[2022]16号）文件通过，发行人于2022年3月14日非公开发行了9.50亿元的公司债券22相城F1，于2022年6月22日非公开发行了10亿元的公司债券22相城F2，于2022年7月8日非公开发行了10亿元的公司债券22相城F3，于2022年9月16日非公开发行了1.70亿元的公司债券22相城F4，于2022年10月26日非公开发行了3亿元的公司债券22相城F5。

经中国证券监督管理委员会（证监许可[2023]499号）文件通过，发行人于2023年4月7日公开发行了5亿元的公司债券23相城01。

经上海证券交易所（上证函[2023]67号）文件通过，发行人于2023年2月28日非公开发行了15亿元的公司债券23相城F1，于2023年8月11日非公开发行了4.50亿元的公司债券23相城F2。

上述各期债券募集资金扣除发行费用后，募集资金使用情况与募集说明书披露的相关约定一致。

### 二、债券募集资金专项账户运作与核查情况

针对上述债券，发行人、受托管理人和监管银行均签订了账户及资金监管协议。发行人在监管银行开立了募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转等。报告期内，募集资金专项账户运作情况良好。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

序号	披露时间	公告名称
<b>定期报告</b>		
1	2023年4月28日	《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司公司债券2022年年度报告》《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司2022年度财务报告和审计报告》
2	2023年8月30日	《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司公司债券2023年中期报告》、《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司2023年半年度财务报表及附注》
<b>临时报告</b>		
3	-	无
<b>其他兑付兑息公告</b>		
4	2023年	《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司2019年非公开发行公司债券（第四期）2023年付息公告》 《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023年付息公告》 《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）2023年付息公告》 《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）2023年付息公告》 《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）2023年付息公告》 《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）2023年付息公告》 《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）2023年付息公告》 《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券（第五期）2023年付息公告》

### 二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，暂未发现发行人在信息披露义务履行方面存在问题。

## 第六章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿分析

截至本报告出具日，公司经营规范，信誉良好，保持 100% 贷款偿还率与利息偿付率，信用记录良好。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立债券受托管理人、建设专门的偿付工作小组、加强信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

综上，公司具有较强的偿债意愿。

### 二、发行人偿债能力分析

公司偿债资金来源主要为发行人日常经营收入和利润。财务方面，2023 年度，发行人实现营业收入 33.95 亿元，实现净利润 1.74 亿元，公司收入规模和盈利积累良好，为债券的按期还本付息提供保障。

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强。发行人良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系为本次债券的还本付息提供有力支持。

综上，公司的偿债能力较强。

## 第七章 增信措施的有效性分析

发行人存续的债券 23 相城 01 和 23 相城 F2 由苏州市相城国有资本投资有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。苏州市相城国有资本投资有限公司具有健全的内部管理体系，法人治理结构完善，整体管理水平较高，社会信誉良好。过去几年与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，按时履行合约义务，未发生重大违约行为。最近两年，担保人在偿还银行贷款方面亦未发生任何违约。同时，担保人在银行间具有良好的信誉，与各大银行建立了良好的长期合作关系，具有良好的资信情况。

报告期内，公司债券的偿债计划及其他保障措施与募集说明书中的披露内容一致，未发生重大变化，且均得到有效执行。

## 第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本 息偿付情况

### 一、本息偿付安排

债券代码	债券简称	起息日	到期日	回售日	还本付息方式
162211	19 相城 04	2019 年 9 月 25 日	2024 年 9 月 25 日	2022 年 9 月 25 日	按年付息，不计复利，到期一次还本付息
185180	22 相城 01	2022 年 1 月 5 日	2025 年 1 月 5 日	-	按年付息，不计复利，到期一次还本付息
194076	22 相城 F1	2022 年 3 月 14 日	2025 年 3 月 14 日	-	按年付息，不计复利，到期一次还本付息
185692	22 相城 02	2022 年 4 月 28 日	2025 年 4 月 28 日	-	按年付息，不计复利，到期一次还本付息
194692	22 相城 F2	2022 年 6 月 22 日	2025 年 6 月 22 日	-	按年付息，不计复利，到期一次还本付息
194849	22 相城 F3	2022 年 7 月 8 日	2025 年 7 月 8 日	-	按年付息，不计复利，到期一次还本付息
182681	22 相城 F4	2022 年 9 月 16 日	2025 年 9 月 16 日	-	按年付息，不计复利，到期一次还本付息
182934	22 相城 F5	2022 年 10 月 26 日	2025 年 10 月 26 日	-	按年付息，不计复利，到期一次还本付息
114972	23 相城 F1	2023 年 2 月 28 日	2026 年 2 月 28 日	-	按年付息，不计复利，到期一次还本付息
115107	23 相城 01	2023 年 4 月 7 日	2026 年 4 月 7 日	-	按年付息，不计复利，到期一次还本付息
251375	23 相城 F2	2023 年 8 月 11 日	2026 年 8 月 11 日	-	按年付息，不计复利，到期一次还本付息

### 二、报告期内本息偿付情况

报告期内，19 相城 04、22 相城 01、22 相城 F1、22 相城 02、22 相城 F2、22 相城 F3、22 相城 F4 和 22 相城 F5 债券均已完成 2023 年度付息，尚未到兑付日。

报告期内，23 相城 F1、23 相城 01 和 23 相城 F2 尚未到首个付息日，尚未到兑付日。

综上，发行人未发生预计不能偿还债务的情况，未来受托管理人将持续及时督促发行人按时履约。

### 三、报告期内偿债保障措施的执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施的执行情况良好。

## 第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第十章 影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

## 第十一章 债券跟踪评级情况

19 相城 04、22 相城 F1、22 相城 02、22 相城 F2、22 相城 F3、22 相城 F4、22 相城 F5、23 相城 F1、23 相城 F2 债券无评级。

发行人聘请上海新世纪资信评估投资服务有限公司对 22 相城 01 和 23 相城 01 债券进行跟踪评级。2023 年度已完成跟踪评级。

（本页无正文，为《苏州市相城城市建设投资（集团）有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页）

债券受托管理人：东吴证券股份有限公司



2024年6月18日