

债券代码：188033.SH

债券简称：21 苏城 01

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）

公司债券受托管理事务报告 （2021 年度）

债券受托管理人



（住所：苏州工业园区星阳街 5 号）

2022 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 2021 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 公司债券概况及受托管理人履行职责情况	1
第二章 发行人 2021 年度经营和财务情况	4
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	10
第四章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况	11
第五章 公司债券本息偿付情况	12
第六章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	13
第七章 债券持有人会议召开的情况	14
第八章 偿债能力和意愿分析	15
第九章 发行人 2021 年度重大事项情况	16
第十章 本次债券跟踪评级情况	20
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	21
第十二章 公司债券相关事务专人变动情况	22

第一章 公司债券概况及受托管理人履行职责情况

一、本次债券注册文件和注册规模

2021年3月15日，中国证券监督管理委员会出具《关于同意苏州城市建设投资发展有限责任公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2021]847号），发行人获准面向专业投资者公开发行总额不超过30亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。

二、债券名称

苏州城市建设投资发展有限责任公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）

三、债券简称及代码

债券代码：188033.SH 债券简称：21 苏城 01

四、发行主体

苏州城市建设投资发展有限责任公司。

五、发行规模

10 亿元

六、票面金额和发行价格

本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

七、债券期限

5 年

八、特殊条款设置（如有）

无。

九、票面利率

3.78%

十、还本付息方式

本次债券按年付息，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。

十一、债券起息日、付息日及兑付日

起息日：2021 年 4 月 27 日。

付息日：2022 年至 2026 年每年的 4 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：2026 年 4 月 27 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）

十二、债券担保情况

本次债券为无担保债券。

十三、主承销商

东吴证券股份有限公司。

十四、债券受托管理人

东吴证券股份有限公司。

十五、本期债券发行的信用等级（如有）

经评级机构综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA；

十六、跟踪评级结果（如有）

根据《苏州城市建设投资发展有限责任公司 2021 年公开发行公

司债券（面向专业投资者）（第一期）跟踪评级报告（2021）》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

十七、募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还到期公司债券。

十八、受托管理人履行职责情况

发行人聘请东吴证券股份有限公司作为本次债券受托管理人，并签订了《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，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。

发行人与本次债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第二章 发行人 2021 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
- 5、实缴资本：人民币 500,000 万元
- 6、注册地址：苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号
- 7、办公地址：苏州市杨枝塘路 116 号
- 8、邮政编码：215002
- 9、信息披露事务负责人：丁建国
- 10、联系电话：0512-65248033
- 11、所属行业：综合（S90）
- 12、其他重要基本信息（如有）：无

（二）发行人经营范围

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 2021 年度经营情况

（一）公司主要业务和经营状况简介

发行人自成立以来，始终按照市场化方式，统筹经营相关政府性资源，在促进苏州市经济建设和社会发展中发挥了重要的作用。发行人紧紧围绕苏州市政府既定的发展战略，构建了包括燃气销售、工程施工、房地产销售、租赁、保理及贷款、保安及押运等多元化业务体系，实现了资源整合和业务快速拓展。

2021年，公司实现营业收入632,696.65万元，同比增长1.82%。

单位：万元、%

业务板块	2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比
燃气销售	370,621.22	58.58	310,731.83	50.01
房地产销售	91,675.70	14.49	150,993.54	24.30
租赁及管理费等	34,371.22	5.43	32,561.30	5.24
保理及贷款业务	39,034.16	6.17	32,760.73	5.27
保安及押运服务	37,014.57	5.85	50,455.00	8.12
工程施工	50,424.08	7.97	37,973.83	6.11
其他	9,555.70	1.51	5,910.91	0.95
合计	632,696.65	100.00	621,387.14	100.00

（二）行业发展格局与趋势展望

1、燃气行业的现状和前景

以天然气为最重要构成部分的城市燃气是城市发展不可或缺的重要能源。天然气输配系统是城市基础设施建设的重要组成部分，是城市现代化的重要标志之一。天然气在优化能源结构、改善城市环境、加速城市现代化建设和提高人民生活水平等方面的作用日益突出。

燃气行业的竞争压力主要来源于国内可替代能源的价格竞争以及国际市场供需情况两方面。首先，从国内市场来看，在工业和发电市场，煤炭作为我国天然气资源主要的替代对象，具有资源丰富、价

格便宜的优势，从而造成天然气与煤炭之间存在较大的市场竞争压力。其次，在国际市场方面，现阶段大多数国家都希望在大量利用天然气资源、减少对进口石油依赖的同时缓解环境问题，这势必会导致国际市场对天然气需求长时期内保持较快增长，从而使得国际天然气市场竞争激烈，给我国大规模利用境外天然气资源带来较大挑战。我国城市燃气行业自经营体制改革以来，行业竞争格局逐渐由地方垄断转向跨区域的市场竞争。民营资本、港资、外资等非国有资本逐步进入城市燃气行业的竞争，全国范围内争夺城市燃气项目的竞争日趋激烈。

由于燃气的输送和销售需要依赖管网来进行，而城市燃气管网建设属于城市的基础设施，为避免重复投资、提高资源利用效率、实现成本最低化和安全保障最大化的目标，我国城市燃气实行在同一城市或同一区域的独家特许经营制度。这使得城市管道燃气供应具有自然垄断的特性，在同一经营区域内，城市燃气运营企业具有垄断性。这种方式改变以往划地而治，由政府建设投资、承担亏损的传统方式，鼓励社会资金、外国资本采取多种形式参与城镇燃气建设，进一步促进我国城市管网的发展。

城市燃气行业具有对前期资产投入要求高、管网管理专业性强等特点。这使得投资者的资本实力、企业管理能力、经营业绩和信誉等级成为进入管道燃气行业的重要条件。为了更好的引入合格的经营管理者，推进市政公用事业市场化，加强市场监管，保障社会公共利益和公共安全，《市政公用事业特许经营管理办法》规定对包括管道燃气

供应在内的市政公用事业实行特许经营制度，同时允许跨地区、跨行业参与城镇燃气经营。该办法表明政府已逐步开放城镇燃气市场，在相同的市场准入条件下，将通过公开招标方式，择优选择城镇燃气经营单位。

天然气价格分为城市门站价格和销售价格。门站价格实行政府指导价，供需双方可以国家规定的出厂基准价为基础，在规定的浮动幅度内协商确定具体结算价格；城市燃气销售价格由省级价格行政主管部门制定。整体来看，中国天然气定价机制不断完善，未来随着天然气价格改革的持续推进，市场化交易水平和随季节变化的弹性价格机制将进一步提升和合理。

2、城市基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施是城市存在和发展的物质载体，是衡量投资环境的一项重要内容，也是提高城乡人民物质文化生活水平的基本保障。城市基础设施的建设和完善不仅可以提高社会效率、发挥城市经济核心区域辐射功能，而且可以提高人民生活质量，促进经济增长。

改革开放以来，我国对城镇化的重视程度不断提高，对限制城镇化发展的体制和政策进行了改革和调整，城镇化水平也有了明显提高，自 1998 年以来，我国城镇化率以每年 1.5%-2.2%的速度增长。但与此同时，优先支持工业化的体制格局并没有发生根本性变化，城镇化滞后于工业化一直存在于经济发展过程中。截至 2020 年末，我国城镇化率（城镇人口占全社会人口比重）已超过 60%。根据国务院研究发展中心的研究成果，今后一段时间，中国城市化进程仍将处于

一个快速推进的时期，预计到 2030 年，我国城市化水平将达到 65% 左右。

伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，城市基础设施建设规模的不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，因此，“十四五”期间仍是我国城市基础设施建设任务量非常繁重的时期。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，因此，城市基础设施建设行业未来一段时间仍将面临较大的发展机遇。

三、发行人 2021 年度财务情况

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	同比变动（%）
总资产（亿元）	851.99	865.53	-1.56
总负债（亿元）	259.91	288.30	-9.85
全部债务（亿元）	141.65	104.48	35.58
所有者权益（亿元）	592.08	577.23	2.57
营业总收入（亿元）	63.27	62.14	1.82
利润总额（亿元）	11.67	10.13	15.20
净利润（亿元）	9.81	8.13	20.66
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	3.49	4.77	-26.83

归属于母公司所有者的净利润（亿元）	8.64	6.00	44.00
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-32.33	5.71	-666.20
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-28.12	-36.51	-22.98
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	36.82	-0.02	-184,200.00
流动比率	1.25	2.08	-39.90
速动比率	0.94	1.72	-45.35
资产负债率（%）	30.51	33.31	-8.41
债务资本比率（%）	19.31	15.33	25.96
营业毛利率（%）	20.48	23.46	-12.70
平均总资产回报率（%）	1.44	0.94	53.19
加权平均净资产收益率（%）	1.68	1.43	17.48
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.41	0.84	-51.19
EBITDA（亿元）	14.80	12.34	19.94
EBITDA 全部债务比（%）	10.45	11.81	-11.52
EBITDA 利息倍数	4.72	6.87	-31.30
应收账款周转率	16.24	17.28	-6.02
存货周转率	1.31	1.10	19.09
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金情况及专项账户运作情况

21 苏城 01 募集资金 10 亿元，扣除发行费用之后的募集资金净额已汇入发行人指定的募集资金专项账户。

根据募集说明书中募集资金运用计划，21 苏城 01 募集资金用于偿还到期公司债券。截至本受托管理事务报告出具之日，募集资金余额为零。

发行人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，相关业务部门对资金使用情况严格审查，切实做到专款专用。

二、本次债券募集资金实际使用及核查情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人已严格按照募集说明书的约定将 21 苏城 01 募集资金用于偿还到期公司债券，使用情况及履行的程序合法合规。

综上，报告期内，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。本次债券募集资金不存在异常情况。

第四章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

一、增信机制的有效性分析及执行情况

本次债券未设置增信机制。

二、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

截至本受托管理事务报告出具之日，本次债券偿债保障措施未发生重大变化，不存在触发偿债保障措施或兑付兑息违约的情况。

发行人已在上海浦东发展银行股份有限公司苏州分行和华夏银行股份有限公司苏州分行分别开立偿债资金专项账户，规范 21 苏城 01 偿债资金的归集和划转。此外，发行人制定了《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，并按照规定要求进行信息披露。报告期内，发行人按照《募集说明书》的约定执行各项偿债保障措施。

第五章 公司债券本息偿付情况

21 苏城 01 起息日为 2021 年 4 月 27 日,付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 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)。截至 2021 年末,21 苏城 01 未到达第一个付息日。2022 年 4 月 27 日,21 苏城 01 按时足额兑付了第一个计息年度利息。

第六章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

根据《募集说明书》和《债券受托管理协议》约定，预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的追加偿债保障措施包括：

- 1、追加担保；
- 2、不向股东分配利润；
- 3、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 4、调停或者停发董事和高级管理人员的奖金；
- 5、主要责任人不得调离。

2021 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第七章 债券持有人会议召开的情况

2021 年度，本次债券未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第八章 偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，21 苏城 01 无需兑付兑息。

发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度
流动比率	1.25	2.08
速动比率	0.94	1.72
资产负债率（%）	30.51	33.31
EBITDA 利息倍数	4.72	6.87
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

短期偿债能力方面，近两年，发行人的流动比率分别为 2.08 和 1.25；速动比率分别为 1.72 和 0.94。发行人流动比率和速动比率维持在正常水平，体现出较强的流动资产变现能力，表示发行人拥有较好的短期偿债能力。

长期偿债能力方面，近两年末，发行人资产负债率分别为 33.31% 和 30.51%，持续保持在较低水平。发行人具有良好的长期偿债能力。

截至本受托管理事务报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第九章 发行人 2021 年度重大事项情况

2021 年度，发行人发生《受托管理人职业行为准则》第十二条规定的重大事项如下：

一、发行人总经理调任

根据中国共产党苏州市委员会《关于魏世震等同志职务调整的通知》（苏委人[2021]72 号），金铭同志不再担任苏州城市建设投资发展有限责任公司总经理，另有任用。

二、发行人监事变更

因人事调动，经苏州市人民政府国有资产监督管理委员会研究决定，免去李方玲担任的公司监事职务，委派许敬民、吴高杨为公司新任监事。公司新任监事基本情况如下：

许敬民，男，1969 年 1 月生，历任安徽省淮北市审计局副局长、科员、福记食品服务控股有限公司审计经理、淮北市海源商贸有限公司财务经理、苏州交通投资有限责任公司监事、苏州风景园林投资发展集团有限公司监事、苏州市农业发展集团有限公司监事、苏州市轨道交通集团有限公司监事、苏州文化旅游发展集团有限公司监事、苏州市保障性住房建设有限公司监事、苏州创元投资发展（集团）有限公司监事、苏州水务集团有限公司监事，现任苏州城市建设投资发展有限责任公司监事。

吴高杨，女，1987 年 10 月生，历任合肥京东方光电科技有限公司职员、京东方光科技有限公司职员、伊顿（中国）投资有限公司苏

州分公司职员、三星半导体（中国）研究开发有限公司职员，现任苏州城市建设投资发展有限责任公司监事。

三、发行人董事、监事、总经理变更

因人事调动，经苏州市人民政府国有资产监督管理委员会研究决定：免去孙黎峰、潘勇担任的公司董事职务，任命陈实为公司新任董事。

经苏州城市建设投资发展有限责任公司职工大会讨论决定，选举潘勇为职工董事、朱正义为职工监事。郁天、施林男到期分别不再担任职工董事、职工监事。

经苏州城市建设投资发展有限责任公司董事会研究，聘用陈实为公司总经理。

公司新任董事、监事及总经理基本情况如下：

陈实，男，大学学历，1966年7月出生，历任苏州市柬玮规划设计所工作人员（市建设委员会村镇处借用），市城建档案馆工作人员（市建设委员会村镇处借用），市建设委员会村镇处科员，市建设局村镇处副处长、团委书记，市建设局规划设计处处长，市住房和城乡建设局规划设计处处长，市保障性住房建设有限公司党委委员、副总经理（聘），市保障性住房建设有限公司党委委员、副总经理，市保障性住房建设有限公司副总经理，市保障性住房建设有限公司总经理、党委副书记。现任苏州城市建设投资发展有限责任公司董事、总经理。

潘勇，男，研究生学历，1968年9月出生，历任苏州市财政局

科员、副科长、副处长，中国光大银行苏州支行信贷部总经理，苏州城投财务部经理兼投资部经理、副总经理、董事。现任苏州城市建设投资发展有限责任公司职工董事、副总经理。

朱正义，女，本科学历，1979年6月出生，历任捷安特中国有限公司财务部科员、组长、课长，捷安特昆山有限公司课长、经理，上海捷赛机械有限公司财务经理。现任苏州城市建设投资发展有限责任公司财务部副部长、职工监事。

四、发行人董事变更

因人事调动，经苏州市人民政府国有资产监督管理委员会研究决定，免去许磊担任的公司董事职务，聘请胡德宝、武建军、董炳和为公司外部董事。

公司新任外部董事基本情况如下：

胡德宝，男，博士研究生学历，1980年6月出生，历任河北省任滦南县委副书记、昆山市金融办挂职副主任。现任中国人民大学苏州高金筹备组副组长、国际学院金融与商务管理系主任，副教授、硕士生导师，苏州城市建设投资发展有限责任公司外部董事。

武建军，男，本科学历，1970年7月出生，历任徐州矿务局多种经营局外派企业出纳、总账会计、财务经理，徐州淮海、通联、富邦会计师事务所项目经理，江苏新城实业集团上海新启投资公司资产管理项目经理，新城控股集团行政人事中心律师事务部业务主管、副主任律师。现任苏州市国资委专职监事、苏州城市建设投资发展有限责任公司外部董事。

董炳和，男，博士研究生学历，1966年8月出生，历任烟台大学法律系助教、讲师、副教授，苏州大学王健法学院副教授。现任苏州大学王健法学院教授、苏州城市建设投资发展有限责任公司外部董事。

五、发行人董事变更

经苏州市人民政府国有资产监督管理委员会研究决定，新增聘请王金兴为公司外部董事。公司新任外部董事基本情况如下：

王金兴，男，省委党校研究生学历，1962年10月出生，历任昆山县石牌工业办公室统计，昆山县石牌巷埭村社长、农技员，昆山县石牌轻纺公司办公室职员，昆山县石牌精纺厂副厂长，昆山县（市）周市乡外协办副主任、劳动人事助理，昆山市周市镇镇长助理、副镇长、党委委员、党委副书记、纪委书记、镇长，周市镇农工商总公司副总经理、总经理、副董事长、董事长，昆山市千灯镇党委书记、镇人大主席，昆山国家农业综合开发现代化示范区管委会主任，沿沪产业园（筹）党工委书记，苏州文化旅游发展集团有限公司党委书记、董事长、总经理。现任苏州城市建设投资发展有限责任公司外部董事。

针对上述事项，发行人已分别出具临时公告，受托管理人已分别出具临时受托管理事务报告。

第十章 本次债券跟踪评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司2021年6月24日出具的《苏州城市建设投资发展有限责任公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）跟踪评级报告（2021）》，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，不存在受托管理人须采取应对措施的情况。

第十二章 公司债券相关事务专人变动情况

本次债券信息披露事务负责人为丁建国，联系地址：苏州市杨枝塘路 116 号，联系电话：0512-65248033，公司传真：0512-65248033。

2021 年度，发行人负责处理公司债券相关事务的专人未发生变动。

（以下无正文）

（本页无正文，为《苏州城市建设投资发展有限责任公司公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：东吴证券股份有限公司

