

债券代码：188033

债券简称：21 苏城 01

债券代码：185418

债券简称：22 苏城 01

债券代码：185785

债券简称：22 苏城 02

关于

苏州城市建设投资发展（集团）有限公司

（住所：苏州市沧浪区杨枝塘路 116 号）

资产转让与划转的受托管理事务临时报告

债券受托管理人



（住所：苏州工业园区星阳街 5 号）

二〇二三年六月

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）募集说明书》、《苏州城市建设投资发展有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《苏州城市建设投资发展有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《苏州城市建设投资发展有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券受托管理协议》、《苏州城市建设投资发展有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）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城市建设投资发展（集团）有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）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、本次债券的基本情况

（一）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）

1、债券简称：21 苏城 01

2、债券代码：188033

3、发行总额：10 亿元

4、债券期限：本期债券的期限为 5 年

5、票面利率：3.78%

6、还本付息方式：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

7、起息日：2021 年 04 月 27 日

8、付息日：2022 年至 2026 年每年的 04 月 27 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，顺延期间不另计利息）

9、兑付日：本期债券的到期日为 2026 年 04 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）。

10、担保情况：本期债券无担保

11、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券

（二）苏州城市建设投资发展有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

1、债券简称：22 苏城 01

2、债券代码：185418

3、发行总额：10 亿元

4、债券期限：本期债券的期限为 5 年

5、票面利率：3.39%

6、还本付息方式：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

7、起息日：2022 年 02 月 23 日

8、付息日：2023 年至 2027 年每年的 02 月 23 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，顺延期间不另计利息）

9、兑付日：本期债券的到期日为 2027 年 02 月 23 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）。

10、担保情况：本期债券无担保

11、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券

（三）苏州城市建设投资发展有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

1、债券简称：22 苏城 02

2、债券代码：185785

3、发行总额：10 亿元

4、债券期限：本期债券的期限为 5 年

5、票面利率：3.28%

6、还本付息方式：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

7、起息日：2022 年 05 月 20 日

8、付息日：2023 年至 2027 年每年的 05 月 20 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，顺延期间不另计利息）

9、兑付日：本期债券的到期日为 2027 年 05 月 20 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）。

10、担保情况：本期债券无担保

11、募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券

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 2023 年 6 月 2 日发布《苏州城市建设投资发展（集团）有限公司关于资产转让与划转的公告》（以下简称“《临时公告》”）。公告显示：

（一）交易背景

为进一步优化国有资本布局，集聚金融资产、整合相关非金融资产，发行人股东苏州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“苏州市国资委”）拟将江苏苏宿工业园区开发有限公司等 7 家公司部分股权划转给发行人作为对发行人的增资，并将发行人持有的苏州银行股份有限公司、东吴人寿保险股份有限公司部分股权收回。参考《上市公司重大资产重组管理办法》相关标准，本次资产转让与划转事项不构成公司重大资产重组情形。

（二）交易各方情况

本次资产转让与划转事项涉及公司及公司股东苏州市国资委。

苏州市国资委为苏州市人民政府工作部门，目前持有发行人100%股权，为发行人唯一股东及实际控制人。苏州市人民政府授权苏州市国资委代表市政府履行出资人职责，对授权监管的市属国企经营性国有资产实施监管。

（三）交易标的基本情况

1、转让标的公司基本情况

（1）苏州银行股份有限公司（2.22%股份）

苏州银行股份有限公司成立于2004年12月24日，注册资本为366,672.4356万元人民币。经营范围为：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同行拆借；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；结汇、售汇；资信调查、咨询和见证业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务（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）。许可项目：公募证券投资基金销售；证券投资基金托管（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，具体经营项目以审批结果为准）。本次转让涉及公司持有的其8,140.00万股份。截至2022年末，苏州银行股份有限公司经审计的总资产52,454,868.90万元，净资产4,046,201.59万元；2022年，该公司实现营业收入1,176,295.57万元，净利润411,669.82万元。

（2）东吴人寿保险股份有限公司（8.30%股权）

东吴人寿保险股份有限公司成立于 2012 年 5 月 23 日，注册资本为 600,000 万元人民币。经营范围为：人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务（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）。本次转让涉及公司持有的其 49,800.00 万股权。截至 2022 年末，东吴人寿保险股份有限公司经审计的总资产 3,031,956.58 万元，净资产 515,583.12 万元；2022 年，该公司实现营业收入 981,378.23 万元，净利润 4,115.88 万元。

2、划入标的公司基本情况

（1）江苏苏宿工业园区开发有限公司（8%股权）

江苏苏宿工业园区开发有限公司成立于 2021 年 5 月 8 日，注册资本为 51,792.05 万元人民币。经营范围为：许可项目：各类工程建设活动；建筑智能化工程施工；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：承接总公司工程建设业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；规划设计管理；商业综合体管理服务；企业管理；企业管理咨询；园区管理服务；品牌管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；咨询策划服务；停车场服务；企业形象策划（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)。本次划入涉及该公司 8%股权。截至 2022 年末，江苏苏宿工业园区开发有限公司经审计的总资产 135,907.33 万元，净资产 51,715.38 万元；2022 年，该公司实现营业收入 9,910.61 万元，净利润 70.28 万元。

（2）苏州市投资有限公司（20%股权）

苏州市投资有限公司成立于 1989 年 7 月 6 日，注册资本为 50,000 万元人民币。经营范围为：开展地方配套项目、本市重点生产性建设项目及横向经济联合、三来一补等项目的投资业务，销售公司投资所分享的产品、提供经济技术咨询服务、实业投资、有价证券投资。销售金属材料、建筑材料、五金交电、纺织品、通讯器材、计算机、日用百货、木材、装饰材料；财务咨询、企业投资信息咨询（不含证券咨询）；贵金属设计及产品销售。食品经营（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：珠宝首饰制造；装帧流通人民币（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）。本次划入涉及该公司 20%股权。截至 2022 年末，苏州市投资有限公司经审计的总资产 674,278.15 万元，净资产 55,281.16 万元；2022 年，该公司实现营业收入 0 万元，净利润 1,073.43 万元。

（3）苏州市基础设施投资管理有限公司（50%股权）

苏州市基础设施投资管理有限公司成立于 1999 年 7 月 29 日，注册资本为 6,000 万元人民币。经营范围为：投资基础设施建设项目。

（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）。本次划入涉及该公司 50%股权。截至 2022 年末，苏州市基础设施投资

管理有限公司经审计的总资产 24,834.15 万元，净资产 5,998.07 万元；2022 年，该公司实现营业收入 0 万元，净利润 1,990.91 万元。

（4）苏州城投再生资源发展有限公司（15.39%股权）

苏州城投再生资源发展有限公司成立于 2009 年 5 月 11 日，注册资本为 26,681 万元人民币。经营范围为：废旧物资回收、利用、再加工,开展再生资源信息咨询、市场开发、项目投资。（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）。本次划入涉及该公司 15.39%股权。截至 2022 年末，苏州城投再生资源发展有限公司经审计的总资产 27,518.99 万元，净资产 21,318.38 万元；2022 年，该公司实现营业收入 3,032.09 万元，净利润 11,479.88 万元。

（5）苏州银杏置业有限公司（43%股权）

苏州银杏置业有限公司成立于 2014 年 3 月 24 日，注册资本为 5,000 万元人民币。经营范围为：房地产开发经营;房屋租赁;房地产信息咨询服务;综合商业城经营管理;销售:建筑材料、装饰材料、机电设备、五金交电。（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）。本次划入涉及该公司 43%股权。截至 2022 年末，苏州银杏置业有限公司经审计的总资产 12,791.77 万元，净资产 1,014.52 万元；2022 年，该公司实现营业收入 0 万元，净利润-1,137.80 万元。

（6）苏州市城市建设开发有限公司（20%股权）

苏州市城市建设开发有限公司成立于 1986 年 4 月 28 日，注册资本为 1,000 万元人民币。经营范围为：从事综合开发土地和基础设施，开发经营各种类型的商品房屋及配套设施。租赁经营各种类型的商品

房屋及配套设施，代建和承包各种类型的工程建设项目，建筑装饰，建筑工程设计和技术咨询服务；采购供应民用建材、装饰装璜材料、建筑工程机械设备。（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）。本次划入涉及该公司 20%股权。截至 2022 年末，苏州市城市建设开发有限公司经审计的总资产 17,267.27 万元，净资产 5,349.17 万元；2022 年，该公司实现营业收入 0 万元，净利润 1,075.03 万元。

（7）苏州工业园区时尚舞台国际名品经营有限公司（51%股权）

苏州工业园区时尚舞台国际名品经营有限公司成立于 2008 年 5 月 26 日，注册资本为 20,000 万元人民币。经营范围为：零售预包装食品;销售:鲜活食用农产品、服装服饰、皮具、箱包、玩具、鞋帽、工艺美术品、钟表眼镜、家具、家居用品、家纺产品、办公用品、体育用品、化妆品、金银首饰、家电、数码产品、运动器材;验光配镜;从事相关的进口业务;自有房屋出租;相关信息咨询服务;互联网信息技术服务、技术咨询、技术开发;停车场管理。（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）。本次划入涉及该公司 51% 股权。截至 2022 年末，苏州工业园区时尚舞台国际名品经营有限公司经审计的总资产 79,914.76 万元，净资产 24,335.25 万元；2022 年，该公司实现营业收入 40,741.77 万元，净利润 1,505.34 万元。

（四）交易安排、协议签署情况及履约进展

本次资产转让与划转方案业经苏州市人民政府常务会议讨论通过。根据苏州市国资委通知要求，发行人将及时完成股权变更登记等有关工作。

（五）与交易相关的决策情况

针对本次资产转让与划转事项，发行人股东苏州市国资委已出具《关于调整城投集团有关股权事项的通知》（苏国资产〔2023〕44号）。

根据《临时公告》，本次资产转让与划转事项符合法律法规规定、募集说明书约定及发行人承诺，对公司生产经营、财务状况和偿债能力无重大不利影响。

东吴证券作为 21 苏城 01、22 苏城 01 和 22 苏城 02 债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，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》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

东吴证券后续将密切关注 21 苏城 01、22 苏城 01 和 22 苏城 02 债券的本息偿付情况以及其他可能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）募集说明书》、《苏州城市建设投资发展有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《苏州城市建设投资发展有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二

期）募集说明书》、《苏州城市建设投资发展有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券受托管理协议》、《苏州城市建设投资发展有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）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：0512-62936343、0512-62938525

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《关于苏州城市建设投资发展（集团）有限公司
资产转让与划转的受托管理事务临时报告》盖章页）

