债券简称：19 娄城 01　　债券代码：162380.SH
债券简称：20 娄城 03　　债券代码：167281.SH
债券简称：22 娄城 G2　　债券代码：138733.SH

太仓娄城高新集团有限公司

2019 年非公开发行公司债券（第一期）、2020 年非公开发行公司债券（第三期）、2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

受托管理事务报告

（2022 年度）

发行人：太仓娄城高新集团有限公司
住所：江苏省苏州市太仓市经济开发区宁波东路 66 号

中山证券 ZHONGSHAN SECURITIES

受托管理人：中山证券有限责任公司
（住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层）

2023 年 6 月

重要提示/声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制本报告的内容及信息均来源于太仓娄城高新集团有限公司（以下简称“发行人”）提供的《太仓娄城高新集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关信息披露文件以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中山证券所作的承诺或声明。

目录

重要提示/声明.....2
目录.....3
第一章　本期债券概况.....5
一、本期债券主要条款.....5
二、核准或备案情况.....6
第二章　发行人 2022 年度经营及财务状况.....8
一、发行人基本情况.....8
二、发行人 2022 年度经营情况.....8
三、发行人 2022 年度财务情况.....11
第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况.....12
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....12
二、本期债券募集资金实际使用情况.....12
三、专项账户运作与核查情况.....13
第四章　本期债券兑付兑息及回售情况.....16
第五章　内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况.....17
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....17
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况.....19
三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....19
第六章　债券持有人会议召开情况.....20
第七章　本期债券跟踪评级情况.....21
第八章　发行人负责本次债券事务的专人变动情况.....22
第九章　受托管理人履行职责情况.....23
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况.....23
二、募集资金使用情况监督.....23
三、定期跟踪机制及履行情况.....23
四、债券兑付兑息及回售工作的监督.....24
五、债券持有人会议情况.....24
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况.....25
七、其他履职事项.....25
第十章　偿债能力及偿债意愿分析.....26
一、发行人偿债能力及偿债意愿分析.....26
二、可能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.....26
第十一章　其他事项.....27
一、发行人的对外担保情况.....27
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项.....27
三、相关当事人.....27

四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况.....27
五、发行人非经营性往来占款情况.....28
六、是否存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形.....28
七、其他重大事项.....29

第一章　本期债券概况

一、本期债券主要条款

（一）“19 娄城 01”主要条款

序号	债券名称	债券简称	代码	发行日	上市日	到期日	债券余额
1	太仓娄城高新集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）	19 娄城 01	162380.SH	2019 年 11 月 4 日	2019 年 11 月 13 日	本期债券的到期日为 2026 年 11 月 4 日。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券的到期日为 2022 年 11 月 4 日	5.00 亿元

（接上表）

序号	利率	期限	交易场所	还本付息方式	担保情况	是否评级
1	4.35%	7（3+2+2）年（含第 3 年和第 5 年末上调票面利率选择权和投资人回售选择权）	上海证券交易所	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。	本期债券无担保	本期债券无评级

（二）“20 娄城 03”主要条款

序号	债券名称	债券简称	代码	发行日	上市日	到期日	债券余额
1	太仓娄城高新集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）	20 娄城 03	167281.SH	2020 年 8 月 7 日	2020 年 8 月 17 日	本期债券的到期日为 2025 年 8 月 7 日。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券的到期日为 2023 年 8 月 7 日	5.00 亿元

（接上表）

序号	利率	期限	交易场所	还本付息方式	担保情况	是否评级
1	4.00%	5（3+2）年（含第 3 年末上调票面利率选择权和投资人回售选择权）	上海证券交易所	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面	本期债券无担保	本期债券无评级

				总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。		

（三）“22 娄城 G2”主要条款

序号	债券名称	债券简称	代码	发行日	上市日	到期日	债券余额
1	太仓娄城高新集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（第二期）	22 娄城 G2	138733.SH	2022 年 12 月 19 日	2022 年 12 月 23 日	本期债券的到期日为 2025 年 12 月 19 日	4.70 亿元

（接上表）

序号	利率	期限	交易场所	还本付息方式	担保情况	是否评级
1	4.39%	3 年	上海证券交易所	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。	本期债券无担保	本期债券无评级

二、核准或备案情况

1、非公开发行公司债

根据上海证券交易所出具的《关于对太仓娄城高新建设有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2019]1398号），发行人获准面向合格投资者非公开发行总额不超过人民币28亿元的公司债券。

截至本年度受托管理事务报告出具之日，发行人已于2019年11月4日发行公司债券5亿元、2020年1月7日发行公司债券5.4亿元、2020年5月6日发行公司债券8亿元、2020年8月7日发行公司债券5亿元，合计非公开发行公司债23.4亿元，剩余批文额度已到期；

2、公开发行公司债

根据中国证券监督管理委员会出具的《关于同意太仓娄城高新集团有限公司向

专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕2432号），发行人获准面向专业投资者公开发行公司债券，注册规模为不超过20亿元。

2021年11月1日公开发行公司债券2亿元、2022年6月16日公开发行公司债券2亿元、2022年12月19日公开发行公司债券4.7亿元、2023年4月3日公开发行公司债券8亿元，合计公开发行公司债16.7亿元亿元，剩余额度3.3亿元。

第二章　发行人 2022 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

注册名称	太仓娄城高新集团有限公司
法定代表人	陆育成
注册资本	700,000.00万元人民币
实缴资本	700,000.00万元人民币
设立（工商注册）日期	1993年4月17日
统一社会信用代码	91320585138104427Y
住所（注册地）	太仓市经济开发区宁波东路66号
邮政编码	215400
所属行业[1]	S综合类
经营范围	企业管理服务，经济、技术、贸易和劳务等方面的咨询服务，代购、代销、批发建材、钢材、铜、铝、锌；汽车零部件、电子元器件的生产、加工、销售；物业管理；自有房屋租赁；实业投资；项目投资；商业贸易投资；股权投资；创业投资；市政、基础设施的投资和建设；高新技术产品的研发；企业管理咨询服务；商务咨询服务；经济信息咨询服务；财务顾问服务；投资咨询服务；投资管理服务；汽车租赁；停车场管理服务。（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）
电话及传真号码	0512-53891115；0512-53891123
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	盛莉丽；董事；0512-53891129
信息披露事务联络人	王怡梅

二、发行人 2022 年度经营情况

（一）2022 年度主要业务开展情况

发行人主要从事市政设施建设、资产租赁、污水处理、保障房建设等业务。主要产品服务包括市政设施建设及保障房建设，资产租赁及管理、污水处理、房地产开发及其他业务等。

发行人各业务板块具体经营模式如下：

1、市政设施建设板块

[1] 发行人所属行业应参照《上市公司行业分类指引》明确披露。

发行人市政设施建设业务，由子公司太仓恒通投资集团有限公司承担。太仓恒通接受太仓经开区国资局委托，对指定地块进行市政工程建设。根据委托代建协议中的约定，工程项目于竣工验收后进行统一结算，按照经双方确认的以投资额的一定比例结转收入，按照审定的投资额结转成本。

2、资产租赁板块

主要由子公司太仓华信企业服务有限公司、太仓中德中小企业示范区有限公司、太仓软件园有限公司和太仓信息服务外包产业技术有限公司负责运营，对外租赁资产主要为开发区内公寓楼、厂房和办公楼。业务运营模式方面，负责运营的各子公司与租赁方签订租赁合同，根据合同约定向入驻企业及商户收取租金，租金大部分按季收取，每次收取一个季度。目前租赁年限大部分集中在 3 年，平均租金价格为 0.75 元/平方米/天。

3、污水处理业务

由子公司太仓市城东污水处理厂负责实施。太仓市城东污水处理厂主要负责处理开发区范围内的工业废水和生活废水。发行人污水处理费由太仓市水处理有限责任公司先行代收，进入市财政，由市财政按照污水处理费的 90%返还给开发区财政，再行进入发行人子公司城东污水厂账上，发行人根据财政返还的污水处理费收入金额确认该板块收入。

4、安置房建设业务

主要由太仓恒通置业有限公司、太仓德丰城乡一体化建设发展有限公司和太仓市浩民城乡一体化建设发展有限公司负责实施。发行人安置房建设业务包括安置房、保障房建设以及居民安置房周边配套设施的建设。

5、其他业务

根据太仓高新区的整体规划，已修改有计划地向工业企业和房产地企业出让名下土地资产。由太仓自然资源和规划（原太仓市国土资源局，以下简称“国土局”）组织“招拍挂”程序进行土地出让，市国土局和买方签定土地出让合同，买方在规定时间内，将土地综合价款缴入财政金库。由太仓高新财政局按照扣除相关规费后，将土地出让收入转付公司。

（二）各项主营业务分析

发行人 2022 年度及 2021 年度营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2022 年度				2021 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
市政设施建设	-	-	-	-	25,490.86	22,222.39	12.82	13.33
资产租赁及开发	20,634.37	24,185.85	-17.21	10.16	18,689.61	19,459.14	-4.12	9.77
污水处理	1,371.00	2,643.25	-92.80	0.68	1,320.07	2,424.01	-83.63	0.69
投资性房地产处置	180,314.30	52,305.84	70.99	88.79	144,441.86	62,202.46	56.94	75.54
土地出让	-	-	-	-	1,133.70	139.37	87.71	0.59
其他	744.85	339.13	55.35	0.37	133.86	25.10	81.25	0.07
合计	**203,064.53**	**79,474.07**	**60.87**	**-**	**191,209.96**	**106,472.48**	**44.32**	**-**

2021-2022 年度，发行人营业收入分别为 191,209.96 万元和 203,064.53 万元，营业成本分别为 106,472.48 万元和 79,474.07 万元，营业毛利润分别为 84,737.47 万元和 123,590.46 万元，毛利率分别为 44.32%和 60.87%。

2021-2022 年度，发行人资产租赁及开发业务实现收入 18,689.61 万元和 20,634.37 万元，占营业收入的比重分别为 9.77%和 10.16%。报告期内，发行人资产租赁及管理业务收入较为稳定，对发行人的经营起到了一定支撑作用。

2021-2022 年度，发行人污水处理业务实现收入 1,320.07 万元和 1,371.00 万元，占营业收入的比重分别为 0.69%和 0.68%，占比较小。

2021-2022 年度，发行人投资性房地产处置分别为 144,441.86 万元和 180,314.30 万元，占营业收入的 75.54%和 88.79%，最近两年，发行人处置投资性房地产中的土地收入所占比重最大。

2021-2022 年度，发行人市政设施建设分别实现收入 25,490.86 万元和 0.00 万元，占同期营业收入的比重分别为 13.33%和 0.00%。市政设施建设收入存在一定波动性，2022 年度此板块未实现收入。

（三）未来发展战略及经营计划

未来发行人将从以下几个方面不断推进公司发展，提高公司竞争力：

1、拓宽融资渠道，提升融资实效。一是进一步做好授信储备，保持资金链顺畅；二是保持较高的账面现金流，保证资金链安全。

2、强化目标管理，提质项目建设。一是按时序推进各项重点工程。二是加强工程建设监督管理。

3、提升管理水平，保障资产权益。完善招租方式，提高资产使用效益，整合零星资产，加强载体管理和运营。

4、完善自查机制。针对资金、财务、工程、资产等重点领域加强日常监督，确保国企规范运行。

三、发行人 2022 年度财务情况

发行人报告期内主要财务指标

项目	2022 年（末）	2021 年（末）
总资产（亿元）	414.21	369.53
总负债（亿元）	218.02	167.19
全部债务（亿元）	170.99	128.64
所有者权益（亿元）	196.19	202.34
营业总收入（亿元）	20.31	19.12
利润总额（亿元）	7.03	8.80
净利润（亿元）	2.44	6.10
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.20	1.83
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.51	6.18
经营活动产生现金流量净额（亿元）	5.66	-6.42
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-37.97	-11.12
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	29.66	20.19
流动比率	3.17	3.60
速动比率	2.01	2.38
资产负债率（%）	52.64	45.24
债务资本比率（%）	46.57	38.87
营业毛利率（%）	60.86	44.32
平均总资产回报率（%）	2.50	3.04
加权平均净资产收益率（%）	1.22	3.12
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.60	0.94
EBITDA（亿元）	12.34	12.97
EBITDA 全部债务比（%）	7.22	10.05
EBITDA 利息倍数	1.26	1.61
应收账款周转率	0.42	0.48
存货周转率	0.09	0.14
对外担保（亿元）	17.58	11.10
资产抵押、质押或其他受限金额（亿元）	40.02	20.78

第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、本期债券募集资金使用用途约定情况

（一）“19 娄城 01”

根据发行人董事会决议及股东会决议文件，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还各类借款。

（二）“20 娄城 03”

根据发行人董事会决议及股东会决议文件，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还各类借款。

（三）“22 娄城 G2”

根据发行人董事会决议及股东会决议文件，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还发行人面临回售的公司债券 20 娄城 01。

二、本期债券募集资金实际使用情况

（一）“19 娄城 01”

1、募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况		对比
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
1	偿还借款	50,000.00	偿还借款	49,627.00	373.00[注]
合计	-	**50,000.00**	-	**49,627.00**	-

注：差额部分为承销费用。

2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

3、募投项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募投项目对外转让或置换情况。

（二）“20 娄城 03”

1、募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况		对比
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
1	偿还借款	50,000.00	偿还借款	49,700.00	300.00[注]
合计	-	**50,000.00**	-	**49,700.00**	-

注：差额部分为承销费用。

2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

3、募投项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募投项目对外转让或置换情况。

（三）“22 娄城 G2”

1、募集资金使用情况核查表

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况		对比
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
1	偿还借款	47,000.00	偿还公司债券“20娄城01”	46,859.00	141.00[注]
合计	-	**47,000.00**	-	**46,859.00**	-

注：差额部分为承销费用。

2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

3、募投项目对外转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募投项目对外转让或置换情况。

三、专项账户运作与核查情况

（一）“19 娄城 01”

1、实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 50,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 49,627.00 万元，已于 2019 年 11 月 4 日汇入发行人募集资金监管账户。

2、募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人实际使用募集资金 49,627.00 万元，全部用于偿还借款，募集资金已全部使用完毕。

3、募集资金专户存储情况

截至本报告出具之日，发行人现有 1 个募集资金专用账户，募集资金存放情况如下：

发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本年度报告出具之日募集资金余额[2]	备注
上海银行太仓支行	37300103002983108	0.00	非偿债账户

截止本报告出具之日，此账户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集的资金，实行专款专用。

（二）“20 娄城 03”

1、实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 50,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 49,700.00 万元，已于 2020 年 8 月 7 日汇入发行人募集资金监管账户。

2、募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人实际使用募集资金 49,700.00 万元，全部用于偿还借款，募集资金已全部使用完毕。

3、募集资金专户存储情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人现有 2 个募集资金专用账户，募集资金存放情况如下：

发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本年度报告出具	备注

[2]不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

		之日募集资金余额[3]	
中信银行股份有限公司太仓支行	8112001012000531635	0.00	非偿债账户
华夏银行股份有限公司太仓支行	12460000001192679	0.00	非偿债账户

截止本报告出具之日，上述账户均运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集的资金，实行专款专用。

（三）“22 娄城 G2”

1、实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 47,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 46,859.00 万元，已于 2022 年 12 月 19 日汇入发行人募集资金监管账户。

2、募集资金使用和结余情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人实际使用募集资金 46,859.00 万元，全部用于偿还 20 娄城 01 回售款，募集资金已全部使用完毕。

3、募集资金专户存储情况

截至本受托管理事务报告出具之日，发行人现有 1 个募集资金专用账户，募集资金存放情况如下：

发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本年度报告出具之日募集资金余额[4]	备注
兴业银行股份有限公司太仓支行	206660100100148362	0.00	偿债账户

截止本报告出具之日，此账户运作正常，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集的资金，实行专款专用。

[3]不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

[4]不含本次债券募集资金所产生的利息和孳息。

第四章　本期债券兑付兑息及回售情况

一、“19 娄城 01”　兑付兑息及回售情况

“19 娄城 01”起息日为 2019 年 11 月 4 日，到期日为 2026 年 11 月 4 日。本期债券已于 2022 年 11 月 4 日向投资者支付利息 2,175.00 万元（计息期限为 2021 年 11 月 4 日至 2022 年 11 月 3 日）。本期债券涉及第 3 年末和第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，2022 年 9 月 23 日，发行人行使第 3 年末调整票面利率选择权，将 2022 年 11 月 04 日至 2026 年 11 月 03 日本期债券的票面利率调整为 3.40%，2022 年 10 月 14 日，根据回售结果，投资者未行使回售选择权，本期债券回售有效期登记数量为 0 手，回售金额为 0.00 元。

二、“20 娄城 03”兑付兑息及回售情况

“20 娄城 03”起息日为 2020 年 8 月 7 日，到期日为 2025 年 8 月 7 日。本期债券已于 2022 年 8 月 9 日向投资者支付利息 2,000.00 万元（计息期限为 2021 年 8 月 7 日至 2022 年 8 月 6 日）。本期债券涉及第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，截至本年度受托管理事务报告出具之日，尚未到第 3 年末，未触发特殊条款的执行。

三、22 娄城 G2”兑付兑息及回售情况

“22 娄城 G2”起息日为 2022 年 12 月 19 日，到期日为 2025 年 12 月 19 日。截至本年度受托管理事务报告出具之日，本期债券暂未涉及兑付兑息。本期债券不涉及发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

第五章　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、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

（一）内外部增信机制

本次债券无增信措施。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

（二）偿债保障措施

1、切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

2、设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

3、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

5、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书第十节之“八、债券持有人会议”。

6、严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

7、设置募集资金专项账户

发行人已在本期债券发行前开立募集资金专项账户，用于募集资金的接受、储存、划转及本、息偿付等。

募集资金专项账户是指发行人为保证按照《募集说明书》的说明合法合规使用募集资金并保证及时足额支付本期债券到期应偿还的本金及利息而设置的专

项账户。

发行人承诺将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，且保证资金不进入证券、期货市场、股本权益性投资等国家规定禁入领域。确需变更募集资金用途的，发行人将向相关监管机构履行相关的备案程序并交债券持有人会议审议，在获得会议决议通过后将及时以书面形式通知全体债券持有人。

二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况

报告期内，受托管理人严格监督发行人执行偿债保障措施的约定，偿债保障措施执行情况良好。

三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

无。

第六章　债券持有人会议召开情况

截至本受托管理事务报告出具之日，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。

第七章　本期债券跟踪评级情况

各期债券未进行评级，本章不适用。

第八章　发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至本受托管理事务报告签署之日，发行人负责处理“19 娄城 01”、“20 娄城 03”、“22 娄城 G2”相关事务的专人发生变动，具体情况如下：

根据发行人于 2022 年 7 月 6 日披露的《太仓娄城高新集团有限公司关于总经理、信息披露事务负责人变更的公告》，因发行人领导分工调整，经研究决定，对债券信息披露事务负责人作如下变更：

原信息披露事务负责人：仲明

变更后的信息披露事务负责人：盛莉丽

盛莉丽，女，1987 年生，中共党员，硕士研究生学历，历任江苏省太仓农村商业银行股份有限公司员工、天衡会计师事务所苏州安信分所员工、太仓东洋实业投资公司总经理助理、资金部经理。2017 年 11 月至今，任太仓娄城高新集团有限公司董事、党委副书记、副总经理。

上述信息披露事务负责人变动不会对发行人日常管理、生产经营情况和偿债能力产生不利影响。

第九章　受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

中山证券持续关注发行人的经营和财务状况，持续关注发行人的资信情况。本期债券无增信机构。

二、募集资金使用情况监督

中山证券在债券受托管理期间，持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

三、定期跟踪机制及履行情况

（一）定期报告和临时公告督促情况及披露情况

受托管理人对发行人年度报告披露工作进行督导和辅导，本报告期内，督促发行人于 2022 年 4 月 29 日披露了《太仓娄城高新集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》；督促发行人于 2022 年 8 月 31 日披露了《太仓娄城高新集团有限公司公司债券 2022 年中期报告》；督促发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了《太仓娄城高新集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》；受托管理人每月月初督促发行人进行重大事项核查，对于发生重大事项的情形，督促发行人及时进行披露，并出具临时受托管理事务报告。

（二）定期受托管理事务报告和临时受托管理事务报告披露情况

在受托管理期间，受托管理人通过现场及非现场回访、发送重大事项确认表、提示函等形式，督促发行人及时披露定期报告、重大临时事项等。

受托管理人每月以邮件发送《重大事项自查通知》的方式提示发行人对重大事项进行自查，发行人自查后以《重大事项确认表》的方式回复受托管理人。对触发的重大事项，受托管理人及时对相关事项进行核查并收集底稿，并出具临时受托管理事务报告。

2022 年度，发行人共披露 1 份临时公告，受托管理人出具 1 份临时受托管理事务报告，具体如下：

公告名称	披露时间	涉及事项	对债券偿债风险的影响
《太仓娄城高新集团有限公司关于总经理、信息披露事务负责人变更的公告》	2022 年 7 月 6 日	发行人聘任总经理，信息披露负责人由仲明变更为盛莉丽	对发行人偿债能力无不利影响
《中山证券有限责任公司关于太仓娄城高新集团有限公司非公开发行公司债券临时受托管理报告》	2022 年 7 月 12 日	发行人聘任总经理，信息披露负责人由仲明变更为盛莉丽	对发行人偿债能力无不利影响

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

“19 娄城 01”已于 2022 年 11 月 4 日第三次付息，发行人已按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项；将于 2023 年 11 月 6 日第四次付息，发行人将继续按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项，届时中山证券将严格按照相关要求，督促发行人完成兑息工作。

“20 娄城 03”已于 2022 年 8 月 8 日第二次付息，发行人已按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项；将于 2023 年 8 月 7 日第三次付息，发行人将继续按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项，届时中山证券将严格按照相关要求，督促发行人完成兑息工作。

“22 娄城 G2”将于 2023 年 12 月 19 日第一次付息，发行人将继续按照募集说明书及监管协议要求划转相关款项，届时中山证券将严格按照相关要求，督促发行人完成兑息工作。

2022 年，“19 娄城 01”涉及第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，2022 年 9 月 23 日，发行人行使调整票面利率选择权，将 2022 年 11 月 04 日至 2026 年 11 月 03 日本期债券的票面利率调整为 3.40%，2022 年 10 月 14 日，根据回售结果，投资者未行使回售选择权，本期债券回售有效期登记数量为 0 手，回售金额为 0.00 元。除此之外，截至本年度受托管理事务报告出具之日，发行人不存在其他我司受托债券的回售情况。

五、债券持有人会议情况

2022 年度，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。

六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

本报告期内，发行人于 2023 年 4 月 21 日收到了《江苏证监局关于做好 2023 年辖区公司债券自查工作的通知》（苏证监会计字〔2023〕2 号），经自查，发行人公司债券未存在违反《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《非公开发行公司债券备案管理办法》及《上海证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》等法律法规及监管制度的情形。

经自查，发行人按时完成了 2021 年公司债券年报、2022 年公司债券半年报的披露，但关于往来款性质分类披露情况有误。受托管理人已沟通发行人对 2021 年年报、2022 年半年报披露口径进行了更正，同时已将更正情况予以公告。

七、其他履职事项

除上述事项外，在受托管理期间，受托管理人无其他履职事项。

第十章　偿债能力及偿债意愿分析

一、发行人偿债能力及偿债意愿分析

债券发行后，发行人加强了公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

近两年，发行人主要偿债能力指标如下：

表：发行人偿债指标

偿债能力指标/年份	2022 年末	2021 年末
流动比率	3.17	3.60
速动比率	2.01	2.38
资产负债率	52.64%	45.24%
EBITDA 利息保障倍数	1.26	1.61
贷款偿还率	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%

截至 2022 年末，发行人货币资金金额为 13.51 亿元，银行授信总额为 192.38 亿元，已使用 89.88 亿元，剩余银行授信额度为 102.50 亿元。

综上，考虑到发行人偿债能力指标正常，货币资金及授信余额较为充足，发行人偿债能力较强。同时，发行人贷款偿还率及利息偿还率均为 100%，信用情况良好，发行人偿债意愿较强。报告期内未发生可能影响发行人偿债能力的重大事项。

2022 年末，发行人资产负债率较 2021 年末上升，主要系发行人长期借款规模增加所致。2022 年末发行人流动比率及速动比率较 2021 年末小幅下滑，主要系一年内到期的非流动负债及其他应付款增加导致流动负债增加所致。

未来发行人将调整负债结构，在资产负债率保持稳定的基础上，进一步提高流动比率和速动比率，缓解偿债压力。受托管理人将继续关注发行人偿债能力，提示发行人按时完成本息的偿付工作。

二、可能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

不适用。

第十一章　其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保合计 175,752.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

被担保人	是否为关联方	担保债务金额	担保日期	担保到期日
苏州德胜东弇建设发展有限公司	否	7,571.00	2020/12/07	2027/12/06
苏州德胜东弇建设发展有限公司	否	17,000.00	2021/09/13	2021/01/11
苏州德胜东弇建设发展有限公司	否	5,000.00	2022/05/26	2023/05/25
苏州德胜东弇建设发展有限公司	否	5,000.00	2022/02/25	2025/2/21
苏州德胜东弇建设发展有限公司	否	7,425.00	2022/08/10	2025/8/21
苏州德胜东弇建设发展有限公司	否	7,000.00	2022/10/27	2023/10/25
太仓瑞丰投资有限公司	是	3,150.00	2017/09/25	2024/5/13
太仓瑞丰投资有限公司	是	6,650.00	2022/03/18	2025/06/20
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	8,000.00	2022/09/22	2023/12/01
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	7,200.00	2022/01/07	2023/01/10
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	6,993.00	2020/03/27	2023/03/20
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,000.00	2022/11/28	2025/12/09
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,500.00	2022/01/07	2023/01/10
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	10,000.00	2022/05/27	2023/05/22
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,000.00	2022/09/16	2023/09/15
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,000.00	2022/09/16	2023/09/15
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	15,000.00	2022/11/18	2023/11/27
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	10,000.00	2022/11/18	2023/11/27
太仓兰海文化商旅有限公司	否	10,000.00	2022/05/18	2023/07/14
太仓市科教文化发展有限公司	否	13,263.00	2020/10/30	2027/10/22
合计	**-**	**175,752.00**	**-**	**-**

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本报告出具之日，发行人不存在未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，“19 娄城 01”、“20 娄城 03”、“22 娄城 G2”的受托管理人未发生变动。

四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

发行人于 2022 年发生重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正，具体情况如下：

1、重大会计政策变更

（1）执行企业会计准则解释第 15 号导致的会计政策变更

财政部于 2021 年 12 月发布《企业会计准则解释第 15 号》，要求企业不再将试运行销售收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，规定企业在计量亏损合同时，履行合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

发行人自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。发行人管理层认为，前述规定未对其公司财务报告产生重大影响。

（2）执行企业会计准则解释第 16 号导致的会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》，涉及①关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理；②关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理；③关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理；其中①自 2023 年 1 月 1 日起施行，也可以选择自发布年度起施行，②、③自公布之日起施行。

发行人自 2023 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。发行人管理层认为，前述规定未对其公司财务报告产生重大影响。

2、重要会计估计变更及重大前期差错的更正和影响

无。

3、其他事项调整

无。

五、发行人非经营性往来占款情况

2021 年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借余额为 96.13 亿元。2022 年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借余额为 92.85 亿元，净减少 3.28 亿元。未违反不新增非经营性往来占款和资金拆借余额的承诺。

六、是否存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形

截至本报告出具之日，发行人不存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形。

七、其他重大事项

截至本报告出具之日，发行人未发生其他重大事项情况。

（本页无正文，为《太仓娄城高新集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）、2020年非公开发行公司债券（第三期）、2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）受托管理事务报告（2022年度）》之盖章页）

中山证券有限责任公司

2023年6月30日