

债券简称：21 娄城 G1

债券代码：188907.SH

债券简称：22 娄城 G1

债券代码：185896.SH

太仓娄城高新集团有限公司 公司债券受托管理事务报告 (2023 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



受托管理人：华金证券股份有限公司

住所：上海市静安区天目西路 128 号 19 层 1902 室

2024 年 6 月 24 日

重要提示

华金证券股份有限公司（以下简称“华金证券”）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 2023 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华金证券所作的承诺或声明。

目 录

重要提示	2
第一章 公司债券概况	5
一、公司债券基本情况	5
二、备案情况	5
第二章 发行人 2023 年度经营及财务状况	7
一、发行人基本情况	7
二、发行人 2023 年度经营情况	7
（一）2023 年度主要业务开展情况	7
（二）各项主营业务分析	8
三、发行人 2023 年度财务情况	9
第三章 发行人偿债意愿和能力分析	12
第四章 本次公司债券募集资金使用情况及专项账户运作与核查情况	13
三、专项账户运作与核查情况	15
第五章 本期债券兑付兑息及回售情况	18
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况	19
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	19
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
第七章 本期债券担保人情况	20
第八章 债券持有人会议召开情况	21
第九章 债券跟踪评级情况	22
第十章 发行人负责本期债券事务的专人变动情况	23
第十一章 受托管理人履行职责情况	24
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况	24
二、募集资金使用情况监督	24
三、定期跟踪机制及履行情况	24
四、债券兑付兑息及回售工作的监督	25
五、债券持有人会议情况	25
六、发行人监管检查情况及整改落实情况	25
七、其他履职事项	26
第十二章 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	28
三、相关当事人	28
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	28

五、发行人偿债保障措施执行情况.....	28
六、非经营性往来占款情况	28
七、其他重大事项	29

第一章 公司债券概况

一、公司债券基本情况

债券全称	太仓娄城高新集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)品种一
债券简称	21 娄城 G1
债券代码	188907.SH
发行规模（亿元）	2.00
发行期限（年）	5（3+2）
担保情况	无
起息日	2021 年 11 月 1 日
到期日	2026 年 11 月 1 日
票面利率	3.69%
余额（亿元）	2.00
募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期的公司债券 21 娄城 D1
类别	面向专业投资者公开发行
上市地点	上海证券交易所
投资者适当性	面向专业投资者

债券全称	太仓娄城高新集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
债券简称	22 娄城 G1
债券代码	185896.SH
发行规模（亿元）	2.00
发行期限（年）	5
担保情况	无
起息日	2022 年 6 月 16 日
到期日	2027 年 6 月 16 日
票面利率	3.65%
余额（亿元）	2.00
募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期的公司债券 21 娄城 D2
类别	面向专业投资者公开发行
上市地点	上海证券交易所
投资者适当性	面向专业投资者

二、备案情况

发行人于 2021 年 7 月 19 日获得中国证监会出具的《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），同意发行人向专业投资者公开发行总额不超过 20 亿元的

公司债券。发行人于 2021 年 11 月 1 日公开发行 2.00 亿元公司债券“21 娄城 G1”，于 2022 年 6 月 16 日公开发行 2.00 亿元公司债券“22 娄城 G1”，于 2022 年 12 月 15 日公开发行 4.70 亿元公司债券“22 娄城 G2”，于 2023 年 3 月 30 日公开发行 8.00 亿元公司债券“23 娄城 G1”。截至本受托管理报告出具日，本期债券批文已到期。

第二章 发行人 2023 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 ¹
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；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 2023 年度经营情况

（一）2023 年度主要业务开展情况

公司业务情况公司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。

公司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。

公司市政设施建设业务，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。公司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、保障房建设业务

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。发行人保障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，公司有计划地向工业企业和房地产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

公司 2022 年度及 2023 年度营业收入情况

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比
资产租赁及管理	28,247.86	12.75	20,634.37	10.16
污水处理	1,830.00	0.83	1,371.00	0.68
投资性房地产处置	46,984.74	21.20	180,314.30	88.79
保障房建设	106,547.92	48.09	-	-
贸易	19,032.61	8.59	-	-
保理业务	1,143.58	0.52	-	-
蒸汽销售	12,926.31	5.83	-	-
酒店业务	2,208.21	1.00	-	-
其他	2,660.56	1.20	744.85	0.37
合计	221,581.80	100.00	203,064.53	100.00

2022-2023 年度，发行人营业收入分别为 203,064.53 万元和 221,581.80 万元，营业成本分别为 79,474.07 万元和 177,285.96 万元，营业毛利润分别为 123,590.46.08 万元和 44,295.84 万元，毛利率分别为 60.87%和 19.99%。

2022-2023 年度，发行人资产租赁及管理业务实现收入 20,634.37 万元和 28,247.86 万元，占营业收入的比重分别为 10.16%和 12.75%。报告期内，发行人资产租赁及管理业务收入较为稳定，对公司的经营起到了一定支撑作用。

2022-2023 年度，发行人污水处理业务实现收入 1,371.00 万元和 1,830.00 万元，占营业收入的比重分别为 0.68%和 0.83%，占比较小。

2022-2023 年度，发行人投资性房地产处置收入分别为 180,314.30 万元和 46,984.74 万元，占营业收入的 88.79%和 21.20%，发行人本年度投资性房地产出让较少，导致该板块收入及成本大幅下降。此外由于投资性房地产公允价值变动，导致其毛利率下降。

发行人 2022 年度不存在保障房建设收入，但保障房建设为发行人固有主营业务，根据公司经营具体情况，该业务在本年度占比较大。

2022-2023 年度，由于发行人拓宽业务渠道，本年度新增保理业务、蒸汽销售及酒店业务。

三、发行人 2023 年度财务情况

发行人报告期内主要财务指标

项目	2023 年 (末)	2022 年 (末)	变动比例 (%)
总资产（亿元）	562.81	414.21	35.88
总负债（亿元）	351.87	218.02	61.39
全部债务（亿元）	233.04	170.99	36.29
所有者权益（亿元）	210.94	196.19	7.52
营业总收入（亿元）	22.16	20.31	9.11
利润总额（亿元）	3.24	7.03	-53.91
净利润（亿元）	1.47	2.44	-39.75
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.97	1.20	-19.17
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.61	2.44	-34.02
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-30.48	5.66	-638.52
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-34.58	-37.97	-8.93
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	77.56	29.66	161.50
流动比率	2.43	3.17	-23.34
速动比率	1.36	2.01	-32.34
资产负债率（%）	62.52	52.64	18.77
债务资本比率（%）	52.59	46.57	12.93
营业毛利率（%）	19.99	60.86	-67.15
平均总资产回报率（%）	0.86	2.50	-65.60
加权平均净资产收益率（%）	0.72	1.22	-40.98
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.48	0.60	-20.00
EBITDA（亿元）	7.52	12.34	-39.06
EBITDA 全部债务比（%）	3.23	7.22	-55.26
EBITDA 利息倍数	2.12	1.26	68.25
应收账款周转率	0.40	0.42	-4.76
存货周转率	0.13	0.09	44.44
对外担保（亿元）	23.75	17.58	35.10
资产抵押、质押或其他受限金额（亿元）	50.52	40.02	26.24

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因：

1、总资产：2023 年发行人总资产较 2022 年上升 35.88%，主要系发行人合并范围内股权转让及划拨获得的子公司导致其存货、其他非流动金融资产、投资性房地产及在建工程大幅上升所致。

2、总负债：2023 年发行人总负债较 2022 年上升 61.39%，主要系保证借款、信用借款、融资租赁、应付工程款增加所致。

3、全部债务：2023 年发行人全部债务较 2022 年上升 36.29%，主要系保证借款、信用借款、融资租赁、应付工程款增加所致。

4、利润总额：2023 年发行人利润总额较 2022 年下降 53.91%，主要系主营业务的营业成本增加所致。

5、净利润：2023 年发行人净利润较 2022 年下降 39.75%，主要系主营业务的营业成本增加所致。

6、归属于母公司所有者的净利润：2023 年发行人归属于母公司所有者的净利润较 2022 年下降 34.02%，主要系净利润下降所致。

7、经营活动产生的现金流净额：2023 年发行人经营活动产生的现金流净额较 2022 年下降 638.52%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金大幅增加所致。

8、筹资活动产生的现金流净额：2023 年发行人筹资活动产生的现金流净额较 2022 年增加 161.50%，主要系发行人取得各类借款收到的现金所致。

9、速动比率：2023 年发行人速度比率下降 32.34%，主要系由于发行人开发产品及拟开发的土地增加导致发行人存货大幅上涨所致。

10、营业毛利率：2023 年发行人营业毛利率较 2022 年下降 65.60%，主要系投资性房地产处置成本增加所致。

11、平均总资产回报率：2023 年发行人加权平均净资产收益率较 2022 年下降 65.60%，主要系由于所得税费用增加与净利润同步下降所致。

12、加权平均净资产收益率：2023 年发行人加权平均净资产收益率较 2022 年下降 40.98%，主要系由于所得税费用增加与净利润同步下降所致。

13、EBITDA：2023 年发行人 EBITDA 较 2022 年下降 39.06%，主要系由于计入财务费用的利息支出下降所致

14、EBITDA 全部债务比：2023 年发行人 EBITDA 全部债务比较 2022 年下降 55.26%，主要系由于 EBITDA 下降，全部债务上升所致

15、EBITDA 利息倍数：2023 年发行人 EBITDA 利息倍数较 2022 年上升 68.25%，主要系由于计入财务费用的利息支出下降所致

16、存货周转率：2023 年发行人存货周转率较 2022 年上升 44.44%，主要系公司营业成本大幅上升所致。

17、对外担保：2023 年发行人对外担保较 2022 年上升 35.10%，主要系公司对非关联方的担保大幅增加所致。

第三章 发行人偿债意愿和能力分析

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，公司主要偿债能力指标如下：

发行人偿债指标

偿债能力指标/年份	2023 年末	2022 年末
流动比率	2.43	3.17
速动比率	1.36	2.01
资产负债率	62.52	52.64%
EBITDA 利息保障倍数	2.12	1.48
贷款偿还率	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%

截至 2023 年末，发行人货币资金金额为 26.12 亿元，银行授信总额为 283.27 亿元，已使用 114.58 亿元，剩余授信额度为 168.69 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。

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。

第四章 本次公司债券募集资金使用情况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）“21 娄城 G1”

本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债券“21 娄城 D1”，在拟偿还的公司债券到期日前，发行人本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（包括但不限于项目建设、材料采购、偿还有息负债的本息等，单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。上述临时补流的募集资金将于拟偿还的公司债券到期日或行权日之前归还至募集资金监管专户用于偿还到期或行权的公司债券。

（二）“22 娄城 G1”

本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债券“21 娄城 D2”。

二、本期债券募集资金实际使用情况

（一）“21 娄城 G1”

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，“21 娄城 G1”的募集资金使用情况如下：

表：截至本受托管理事务报告出具之日“21 娄城 G1”募集资金使用情况对照表

单位：万元

募集说明书的约定			实际使用情况			
序号	承诺使用金额	承诺资金用途	序号	划款日期	划款金额	实际用途
1	20,000.00	偿还公司债券“21 娄城	1	2021 年 11 月 18 日	9,943.00	临时补流
			2	2021 年 11 月 18 日	9,943.00	临时补流
			3	2022 年 2 月 25 日	-9,943.00	临时补流资金转回监管户
			4	2022 年 2 月 25 日	-9,943.00	临时补流资金转回监管

募集说明书的约定			实际使用情况			
序号	承诺使用金额	承诺资金用途	序号	划款日期	划款金额	实际用途
		D1”				户
			5	2022 年 3 月 1 日	9,943.00	偿还公司债券“21 娄城 D1”
			6	2022 年 3 月 2 日	9,943.00	偿还公司债券“21 娄城 D1”
合计	20,000.00	-	-	-	19,886.00	-

表：截至本受托管理事务报告出具之日“21娄城G1”募集资金使用差异原因

单位：万元

募集资金用途	约定金额	实际使用金额	金额差异	说明
偿还公司债券“21 娄城 D1”	20,000.00	19,886.00	114.00	约定金额与实际使用总额存在 114.00 万元差异，系公司支付的承销费用

2、募集资金使用变更情况说明

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使用变更的情况。

3、募集资金转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募集资金对外转让或置换情况。

（二）“22 娄城 G1”

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，“22 娄城 G1”的募集资金使用情况如下：

表：截至本受托管理事务报告出具之日“22娄城G1”募集资金使用情况对照表

单位：万元

募集说明书的约定			实际使用情况			
序号	承诺使用金额	承诺资金用途	序号	划款日期	划款金额	实际用途
1	20,000.00	偿还公司债券“21 娄	1	2022 年 6 月 28 日	19,800.00	偿还公司债券“21 娄城 D2”

募集说明书的约定			实际使用情况			
序号	承诺使用金额	承诺资金用途	序号	划款日期	划款金额	实际用途
		城 D2”				
合计	20,000.00	-	-	-	19,800.00	-

表：截至本受托管理事务报告出具之日“22娄城G1”募集资金使用差异原因

单位：万元

募集资金用途	约定金额	实际使用金额	金额差异	说明
偿还公司债券“21 娄城 D2”	20,000.00	19,800.00	120.00	约定金额与实际使用总额存在 120.00 万元差异，系公司支付的承销费用

2、募集资金使用变更情况说明

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使用变更的情况。

3、募集资金转让或置换情况说明

截至本受托管理事务报告出具之日，不存在募集资金对外转让或置换情况。

三、专项账户运作与核查情况

（一）“21 娄城 G1”

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 20,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 19,886.00 万元，已于 2021 年 11 月 1 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 19,886.00 万元，全部用于偿还公司债券“21 娄城 D1”，募集资金已全部使用完毕。

3、募集资金专户存储情况

截至2023年末，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：

表：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
中国光大银行太仓支行	37140188000170732	0.00	-
苏州银行股份有限公司太仓支行	51061600001039	0.00	-

截至本受托管理事务报告出具之日，监管账户运作正常，公司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。

本期债券募集资金余额为 0.00 万元（不包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额），不存在闲置募集资金使用情况。

（二）“22 娄城 G1”

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 20,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金为 19,800.00 万元，已于 2022 年 6 月 16 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 19,800.00 万元，全部用于偿还公司债券“21 娄城 D2”，募集资金已全部使用完毕。

3、募集资金专户存储情况

截至2023年末，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：

表：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 ³	备注
中国光大银行太仓支行	37140180807938888	0.00	-

截至本受托管理事务报告出具之日，监管账户运作正常，公司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。

² 不含本期债券募集资金所产生的利息和孳息。

³ 不含本期债券募集资金所产生的利息和孳息。

本期债券募集资金余额为 0.00 万元（不包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额），不存在闲置募集资金使用情况。

第五章 本期债券兑付兑息及回售情况

一、21 娄城 G1

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。本期债券期限为 5 年。

本期债券起息日为 2021 年 11 月 1 日，发行人已于 2022 年 11 月 1 日进行第一次付息，于 2023 年 11 月 1 日进行第二次付息，并将于 2024 年 11 月 1 日进行第三次付息，本期债券到期日为 2026 年 11 月 1 日。本期债券涉及第 3 年付息日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 年付息日，未触发特殊条款的执行。

二、22 娄城 G1

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。本期债券期限为 5 年。

本期债券起息日为 2022 年 6 月 16 日，发行人已于 2023 年 6 月 16 日进行第一次付息，并将于 2024 年 6 月 16 日进行第二次付息，本期债券到期日为 2027 年 6 月 16 日。本期债券不涉及调整票面利率选择权和投资人回售选择权。

第六章 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

发行人未设立内外部增信机制。

为了充分、有效地维护债券持有人利益，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：（1）切实做到专款专用；（2）设立专门的偿付工作小组；（3）制定并严格执行资金管理计划；（4）募集资金专户管理安排；（5）充分发挥债券受托管理人的作用；（6）制定《债券持有人会议规则》；（7）严格履行信息披露义务。

发行人偿债保障措施切实有效。

二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况

报告期内严格按照募集说明书约定执行。

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不适用。

第七章 本期债券担保人情况

本期债券无担保。

第八章 债券持有人会议召开情况

2023 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。

第九章 债券跟踪评级情况

1、21 娄城 G1

报告期内，债券无跟踪评级

2、22 娄城 G1

报告期内，债券无跟踪评级。

第十章 发行人负责本期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 “21 娄城 G1”、“22 娄城 G1” 相关事务的专人未发生变动。

第十一章 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

华金证券持续关注发行人和增信机构的经营、财务状况及信用情况。

二、募集资金使用情况监督

在受托管理期间，受托管理人严格按照受托管理协议和募集资金监管协议的约定，对发行人募集资金使用进行严格的审核，保证了募集资金使用和募集说明书约定一致。

三、定期跟踪机制及履行情况

1、定期跟踪机制

受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。受托管理人建立了对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理人在存续期通过不定期的电话回访或现场回访等方式对发行人进行持续关注。2021 年 11 月以来，受托管理人形成了每月月初督促发行人进行重大事项核查的机制。

2、履行情况

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 2023 年 4 月 30 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》；督促发行人于 2023 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 2024 年 4 月 30 日披露了《太仓娄城高新集团有限公司公司债券 2023 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。

在受托管理期间，受托管理人通过现场及非现场回访、发送发行人情况跟踪函、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。

受托管理人每月提示发行人对重大事项进行自查，发行人自查后以《公司债券存续期发行人情况跟踪函》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。

2023 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控股股东发生变更的公告》	2023 年 10 月 17 日	发行人控股股东变更为太仓高新控股有限公司	对发行人偿债能力无不利影响
《华金证券股份有限公司关于太仓娄城高新集团有限公司公司债券变更控股股东临时受托管理事务报告》	2023 年 10 月 19 日	发行人控股股东变更为太仓高新控股有限公司	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

1、“21 娄城 G1”

“21 娄城 G1”于 2023 年 11 月 1 日进行第二次付息，付息工作正常。报告期内，发行人无回售相关工作。

2、“22 娄城 G1”

“22 娄城 G1”于 2023 年 6 月 16 日进行第一次付息，付息工作正常。报告期内，发行人无回售相关工作。

五、债券持有人会议情况

2023 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、发行人监管检查情况及整改落实情况

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、2022 年公司债券年报、2023 年公司债券半年报、2023 年公司债券年报的披露，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。

第十二章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保合计 237,533.18 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
太仓高新控股有限公司	是	980.00	2023/01/10	2025/12/20
太仓兰海文化商旅有限公司	否	10,000.00	2023/07/18	2024/07/17
太仓兰海文化商旅有限公司	否	8,000.00	2023/05/26	2024/05/25
太仓市科教文化发展有限公司	是	19,913.00	2020/10/30	2027/10/22
太仓市科教文化发展有限公司	是	10,000.00	2023/11/23	2024/11/22
太仓市科教新城创业投资有限公司	是	10,000.00	2023/12/14	2026/12/11
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	3,100.00	2023/12/06	2024/12/05
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	7,200.00	2023/02/13	2024/02/08
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	7,200.00	2023/01/05	2024/01/04
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	2,500.00	2023/05/17	2026/05/17
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	8,950.00	2023/01/06	2026/01/06
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	1,000.00	2023/12/26	2024/12/25
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	8,800.00	2022/11/28	2025/12/09
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	10,000.00	2023/01/05	2024/01/04
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	7,500.00	2023/01/10	2024/02/08
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	6,900.00	2023/03/15	2026/03/13
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	10,000.00	2023/06/25	2024/11/20
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	4,000.00	2023/01/13	2026/01/13
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,000.00	2023/08/14	2024/08/13
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	29,800.00	2023/11/21	2024/12/21
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,500.00	2023/01/10	2024/02/08
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	10,000.00	2023/01/28	2024/01/27
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	12,900.00	2023/02/17	2028/02/16

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
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	8,173.47	2022/11/29	2027/11/20
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	2,000.00	2023/05/10	2026/05/09
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	15,000.00	2023/06/29	2024/06/28
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	1,000.00	2023/12/26	2024/12/25
太仓国信娄城产业投资有限公司	是	1,376.01	2023/03/21	2026/03/20
太仓市溁通房地产开发有限公司	是	2,740.70	2023/04/27	2028/04/20
合计	-	237,533.18	-	-

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期末，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人不存在变动情况。

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 2023 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：

会计估计变更的内容和原因	开始即用的时点	受影响的报表项目名称	影响金额
为反映公司应收款项的信用风险, 公司从 2023 年 1 月 1 日开始, 对应收款项按风险类别进行分类并制定各类组合的预期信用损失率	2023 年 1 月 1 日	应收账款	10,775,717.48
		其他应收款	12,130,452.01
		信用减值损失	22,906,169.49
		递延所得税资产	-5,726,542.37
		所得税费用	5,726,542.37

五、发行人偿债保障措施执行情况

报告期内，发行人相关偿债保障措施执行良好。

六、非经营性往来占款情况

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。2023 年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借余额为 88.16 亿元，净减少 4.69 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。

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。

（以下无正文，下接盖章页）

（本页无正文，为《太仓娄城高新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）

