

# 2019 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司 公司债券 2023 年度受托管理事务报告

债权代理人



(住所：广东省深圳市福田区福田街道金田路2026号能源大厦南塔楼10-19层)

二〇二四年六月

## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》(以下简称《管理办法》)、《公司债券受托管理人执业行为准则》(以下简称《执业行为准则》)、上海证券交易所公司债券上市规则(以下简称上市规则)、发行人与长城证券股份有限公司(以下简称“长城证券”或“债权代理人”)签订的债券债权代理协议(以下简称“债权代理协议”)及其它相关信息披露文件以及泰州东部新城发展集团有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)出具的相关说明文件和提供的相关资料等,由债权代理人长城证券编制。长城证券编制本报告的内容及信息均来源于泰州东部新城发展集团有限公司提供的资料或说明。

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作出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为长城证券所作的承诺或声明。在任何情况下,未经长城证券书面许可,不得将本报告用作其他任何用途。

# 目 录

一、受托管理的公司债券概况 .....	3
二、公司债券债权代理人履职情况 .....	3
三、发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	4
四、发行人 2023 年度经营和财务状况 .....	5
五、发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....	6
六、发行人偿债意愿和能力分析 .....	8
七、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及变动情况 .....	9
八、增信措施、偿债保障措施、投资者权益保护措施的执行情况 .....	11
九、债券的本息偿付情况 .....	13
十、发行人募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	14
十一、债券持有人会议召开的情况 .....	14
十二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权代理人采取的应对措施 .....	14
十三、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权代理人采取的应对措施 .....	14
十四、信用风险管理履职情况 .....	15
十五、特殊品种公司债券相关义务的履行情况 .....	15

## 一、受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，泰州东部新城发展集团有限公司发行且存续的由长城证券担任债权代理人的债券包括：PR 鑫鸿 01/19 鑫鸿债（以下简称“本期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	152073.SH/ 1980001.IB
债券简称	PR 鑫鸿 01/19 鑫鸿债
债券名称	2019 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券
注册或备案文件	国家发展改革委关于江苏省泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司发行公司债券核准的批复（发改企业债券[2018]155 号）
注册或备案规模	6.7 亿元
债券期限	7 年期。本次债券设置提前偿还条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例提前偿还债券本金。
发行规模（亿元）	6.70
债券余额（亿元）	2.68
发行时初始票面利率	5.28%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况 (如发行人行使票面利率调整权)	/
起息日	2019 年 1 月 3 日
还本付息方式	本次债券每年付息一次，在债券存续期第 3 至 7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例提前偿还债券本金。后五年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付
付息日	2020 年至 2026 年每年的 1 月 3 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）
担保方式	本次债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
主体/债项评级	AA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AA/AAA

## 二、公司债券债权代理人履职情况

报告期内，债权代理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《债权代理协议》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、债权代理协议中所约定的义务，积极行使债券债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人出现重大事项，具体情况如下：

重大事项	基本情况	债权代理人履职情况	发行人信息披露情况	债权代理人信息披露情况
控股股东和企业类型发生变化	控股股东由泰州市政府国有资产监督管理委员会变更为泰州东部新城控股集团有限公司	债权代理人通过月度重大事项排查、公开信息舆情监测等途径获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	发行人于2023年3月17日披露了《泰州东部新城发展集团有限公司关于控股股东和企业类型发生变化的公告》	债权代理人于2023年3月24日披露了《长城证券股份有限公司关于2019年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券、泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司2020年非公开发行绿色公司债券（第一期）临时受托管理事务报告》

## 三、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人履行信息披露义务情况如下：

### （一）临时报告披露情况

详情请参见二、公司债券债权代理人履职情况

### （二）定期报告披露情况

报告期内，发行人已按时披露2022年年度报告、2023年半年度报告及付息

等相关公告。

## 四、发行人 2023 年度经营和财务状况

### (一) 发行人 2023 年年度经营情况

泰州东部新城发展集团有限公司的经营范围：以自有资产进行文化产业项目的投资、管理；文化创意产业信息咨询、策划服务；文化创意产品推广服务，道路工程施工；建筑、绿化工程施工；销售电线电缆、建筑材料；棚户区改造；房地产开发经营；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定和禁止企业进出口的商品和技术除外）。（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：合成纤维销售；金属材料销售；农副产品销售；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；市政设施管理（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）。

表：发行人近两年主营业务构成

单位：亿元

业务板块	2023 年度				2022 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 (%)
城市基础设施项目代建	20.11	16.29	19.01	73.27	17.15	13.36	22.13	70.56
商品销售	6.56	6.47	1.36	23.89	6.69	6.66	0.53	27.53
房租物业等	0.78	0.65	17.05	2.84	0.46	0.39	15.09	1.91
合计	<b>27.45</b>	<b>23.40</b>	<b>14.74</b>	<b>100.00</b>	<b>24.31</b>	<b>20.41</b>	<b>16.05</b>	<b>100.00</b>

发行人是泰州市东部区域唯一的基础设施建设主体和国有资产运营主体，2023 年度发行人实现营业收入 24.31 亿元，近年来，发行人完成了海陵区内多项城市基础设施建设工程、保障性住房和安居工程建设以及工业园区重大建设项目，为泰州市城市建设做出了重要贡献。房租物业等业务收入较上年增加 67.66%，主要系经营性物业出租率上升所致。房租物业等业务成本也因此同步较上年增加 63.80%。商品销售业务的毛利率较上年增长 157.07%，主要系公司提高与供应商的议价能力，从而有效降低采购成本所致。

### (二) 发行人 2023 年度财务状况

表：发行人 2023 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	2,492,531.28	2,325,173.06	7.20
非流动资产合计	683,319.33	674,002.19	1.38
资产总计	3,175,850.61	2,999,175.25	5.89
流动负债合计	781,713.11	923,467.29	-15.35
非流动负债合计	1,158,321.42	943,205.63	22.81
负债合计	1,940,034.53	1,866,672.92	3.93
所有者权益合计	1,235,816.07	1,132,502.33	9.12
营业收入	274,505.08	243,130.11	12.90
营业利润	46,237.35	35,319.97	30.91
利润总额	46,050.90	32,061.82	43.63
净利润	36,233.75	23,159.54	56.45
经营活动产生的现金流量净额	25,915.10	69,533.81	-62.73
投资活动产生的现金流量净额	-18,596.89	-110,668.31	83.20
筹资活动产生的现金流量净额	24,381.15	-99,023.10	124.62
现金及现金等价物净增加额	31,731.54	-144,085.61	122.02
资产负债率 (%)	61.09	62.24	-1.85
流动比率	3.19	2.52	26.64
速动比率	1.00	0.94	6.55

2023 年度，发行人营业利润同比增加 30.91%，利润总额同比增加 43.63%，净利润同比增加 56.45%，主要系其他收益增长所致；

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额同比下降 62.73%，主要系支付其他与经营活动有关的现金增长所致；

2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额同比增加 83.20%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金减少所致；

2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额同比增加 124.62%，主要系取得借款收到的现金增加所致；

2023 年度，发行人现金及现金等价物净增加额同比增加 122.02%，主要系投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额增加所致。

## 五、发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### （一）发行人募集资金使用情况

截至报告期末，发行人本期债券募集资金约定用途与最终用途情况如下表所示：

表：PR 鑫鸿 01/19 鑫鸿债募集资金使用情况

债券代码：152073.SH/ 1980001.IB	
债券简称：PR 鑫鸿 01/19 鑫鸿债	
发行金额：6.7 亿	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金 6.7 亿元，4.2 亿元泰州鼎鑫人工智能科创园一期工程项目，2.5 亿元用于补充公司运营资金。	本期债券募集资金 6.7 亿元，4.2 亿元泰州鼎鑫人工智能科创园一期工程项目，2.5 亿元用于补充公司运营资金，募集资金已使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用。

截至报告期末，发行人 PR 鑫鸿 01/19 鑫鸿债公司债券募集资金最终用途与约定用途一致。

### （二）募集资金专项账户情况

发行人与监管银行已签订监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

账户信息情况如下：

### （1）募集资金专户基本情况

账户名称：泰州东部新城发展集团有限公司

开户行：中信银行泰州分行

账户：811XXXXXX2710

报告期内，本期债券募集资金专项账户运作正常。

### （三）发行人募集资金使用和披露的核查情况

2019年1月2日，发行人成功发行2019年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券（简称为“PR 鑫鸿 01/19 鑫鸿债”），发行规模6.7亿元。本期债券扣除发行费用之后的募集资金净额6.6亿元已于2019年1月4日汇入本期债券募集资金专户。

“PR 鑫鸿 01/19 鑫鸿债”募集资金扣除承销费用外全部用于泰州鼎鑫人工智能科创园一期工程项目和补充运营资金。经债权代理人核查，本期债券募集资金最终用途与募集说明书约定用途一致。债权代理人于2023年6月27日-28日对本期债券募投项目进行了现场核查，募投项目已完工投入运营，募集资金专项账户运作规范，募集资金用途与募集说明书承诺的资金使用计划一致，募投项目实际投资情况与资金投入计划和使用计划相符。本项目运营收益与预期存在一定差异，主要是因为房屋出租租金受当地招商引资政策原因有部分减免，导致租金收入不及预期，募投项目目前运营情况良好，在吸引更多入驻企业后预计收益情况会有所好转。发行人已于定期报告中披露本期债券募集资金使用情况。

## 六、发行人偿债意愿和能力分析

发行人于2023年1月3日完成支付了“19 鑫鸿债/PR 鑫鸿 01”债券自2022年1月3日至2023年1月2日期间的利息及发行规模的20%，即本金1.34亿元。于2024年1月3日完成支付了“19 鑫鸿债/PR 鑫鸿 01”债券自2023年1月3日至2024年1月2日期间的利息及发行规模的20%，即本金1.34亿元。发行人偿债意愿强。

表：发行人2023年度主要偿债能力指标

项目	2023年末/度	2022年末/度	同比变动
----	----------	----------	------

流动比率	3.19	2.52	26.64%
速动比率	1.00	0.94	6.55%
资产负债率（%）	61.09	62.24	-1.85%
EBITDA 利息保障倍数	0.63	0.48	29.86%

从短期偿债能力指标分析，2023年发行人流动比率为3.19，较2022年提高26.64%；速动比率为1.00，较2022年提高6.55%。总体来看，公司流动比率和速动比率与同行业相比均处于较高水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。发行人资产流动性仍然较好，具备较好的短期偿债能力。

从长期偿债能力指标分析，2023年发行人利息保障倍数为0.63，较2022年增长29.86%；资产负债率为61.09%，较2022年下降1.85%，发行人2023年利息保障倍数有所提升，资产负债率维持在合理水平，长期偿债能力尚可。总体来看，公司近年来盈利能力较为稳定，未来随着发行人业务稳步推进，发行人自身的盈利能力将逐渐增强。

综上所述，发行人偿债能力指标基本保持稳定，偿债意愿强，发行人具备较好的长期和短期偿债能力。

## 七、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及变动情况

### （一）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

“19鑫鸿债/PR鑫鸿01”由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

本期债券主要偿债保障措施如下：

（1）本次债券的偿债计划

1) 本次债券偿债计划概况

发行人在充分预测未来财务状况的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、偿债基金专户管理、信息披露等工作。同时，公司制定了详细的偿债计划，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。

2) 偿债计划的人员安排

自本次债券发行起，发行人将成立工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司总经理任组长，带领相关职能部门多名专业人员，所有成员将保持相对稳

定。

自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法。

### 3) 偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本次债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

#### a. 具体财务安排

偿债资金将主要来源于发行人日常经营活动所产生的现金收入，为公司偿还本息提供保障。

#### b. 补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指公司发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：①充分调动公司自有资金以及变现各类资产筹集资金；②通过银行贷款等间接融资手段融入外部资金。

### 4) 聘请债权代理人，制定债券持有人会议规则

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请长城证券股份有限公司担任本次债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》和《持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本次债券的，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

按照上述安排，在本次债券存续期内，若发行人出现重大亏损等重大事项，应及时公告并通知债权代理人；若发生对债券持有人权益有重大影响的事项，应当及时召开债券持有人会议，并及时公告会议决议，以保护全体债券持有人的利益。

### 5) 聘请账户及资金监管人，设置专项偿债账户

为保证发行人本次债券募集资金严格按照资金用途使用，按时足额还本付息，发行人与中信银行股份有限公司泰州分行签署了监管协议，协议规定发行人在中

信银行股份有限公司泰州分行设立募集资金使用专项账户和偿债资金专项账户，分别用于监管募集资金和偿付本次债券本息。

**a.募集资金使用专项账户**

发行人债券募集资金款的接收和支出活动，均必须通过募集资金使用专户进行，且发行人通过发行债券募集的资金必须严格按照国家发改委核准的投向使用，不得擅自变更资金用途，否则监管银行有权拒绝执行资金划付。

**b.偿债资金专项账户**

发行人将提前准备债券所需兑付的利息和本金，存放于偿债资金专户。偿债资金专户专门用于本次债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。当偿债资金专户内的资金不足以偿还当前应偿付资金时，对于超过账户资金余额的部分，资金监管人可不予执行，并及时通知发行人。

报告期内，发行人有效执行各项偿债保障措施，按时支付本期债券本息。

**(二) 内外部增信机制及变动情况**

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况	报告期内增信机制是否变化
152073.SH / 1980001.IB	PR 鑫鸿 01/19 鑫鸿 债	是	保证担保	江苏省信用再担保集团有限公司	江苏省信用再担保集团有限公司为本次债券的发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，并出具了担保函。	否

**(三) 偿债保障措施及变动情况**

报告期内，本期债券的偿债保障措施均未发生变动。

**八、增信措施、偿债保障措施、投资者权益保护措施的执行情况**

19 鑫鸿债/PR 鑫鸿 01”由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保人主要情况如下：

## （一）担保人基本情况简介

公司名称：江苏省信用再担保集团有限公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

法定代表人：瞿为民

注册资本：1,204,010.86 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。（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）担保人主要财务指标

江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券的发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，并出具了担保函。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人 2023 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

**表：2023年及2022年担保人主要财务指标**

单位：亿元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
总资产	355.58	333.33
总负债	146.26	142.44
所有者权益	209.31	190.89
营业收入	39.30	27.71
净利润	12.22	9.45
资产负债率（%）	41.13	42.73

## （三）担保人资信情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2024 年 6 月出具的《2020 年第一期江苏方洋集团有限公司城市地下综合管廊建设专项债券 2024 年跟踪评级报告》，担保人主体信用等级为 AAA。

## （四）担保人担保能力分析

截至 2023 年 12 月 31 日，江苏省信用再担保集团有限公司资产总额为 355.58 亿元，负债总额 146.26 亿元，所有者权益 209.31 亿元，资产负债率 41.13 %。2023 年度 1-12 月，江苏省信用再担保集团有限公司实现营业收入 39.30 亿元，实现净

利润 12.22 亿元。

综合来看，江苏省信用再担保集团有限公司拥有较高的净资产，资产负债率较低，流动比率和速动比率较高，且具有较强的经营实力和财务实力，资信状况良好，并且具备良好的偿债能力。如果发行人不能按期支付本期债券的债券本金及到期利息，江苏省信用再担保集团有限公司作为“19 鑫鸿债/PR 鑫鸿 01”担保人能够保证将本次债券本金及其利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付费用，划入公司债券登记机构或其他有权机构指定的账户。

## 九、债券的本息偿付情况

### （一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
152073.SH/ 1980001.IB	PR 鑫鸿 01/19 鑫鸿债	本次债券每年付息一次，在债券存续期第 3 至 7 年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。后五年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。	2020 年至 2026 年每年的 1 月 3 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）	7 年，本次债券设置提前偿还条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例提前偿还债券本金。	2026 年 1 月 3 日

### （二）报告期内本息偿付情况

报告期内，债权代理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况

如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
152073.SH/ 1980001.IB	PR 鑫鸿 01/19 鑫鸿债	发行人于 2023 年 1 月 3 日完成支付了“19 鑫鸿债/PR 鑫鸿 01”债券自 2022 年 1 月 3 日至 2023 年 1 月 2 日期间的利息及发行规模的 20%，即本金 1.34 亿元。

## 十、发行人募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内，本期债券在《募集说明书》中约定的其他义务均得到有效执行。

## 十一、债券持有人会议召开的情况

报告期内，本期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。

## 十二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权代理人采取的应对措施

报告期内，发行人未出现可能影响发行人偿债能力的重大事项。

## 十三、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权代理人采取的应对措施

### （一）报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

报告期内，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

### （二）报告期内公司破产重整事项

报告期内，发行人不存在破产重整事项。

### （三）公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，发行人债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

（四）公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

报告期内，发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

（五）报告期内其他重大事项

报告期内，发行人未出现与偿债能力、增信措施有关的其他重大事项。

## 十四、信用风险管理履职情况

报告期内，债权代理人通过查询发行人相关公开市场信息及舆情信息、督导发行人及时自查是否发生重大事项等多种方式，持续动态收集可能影响公司债券或信用状况的信息，披露临时受托管理事务报告，同时也积极督导发行人进行信息披露。债权代理人亦督导发行人按时履行还本付息义务。

## 十五、特殊品种公司债券相关义务的履行情况

不适用，本期债券非特殊品种公司债券。

(此页无正文，为《2019年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券2023年度受托管理事务报告》之盖章页)

