

富皋万泰集团有限公司
公司债券受托管理事务年度报告
(2023 年度)

发行人：富皋万泰集团有限公司

如皋市城南街道幸福河西路 9 号 4 幢

债券受托管理人



中国国际金融股份有限公司

北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

2024 年 6 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》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）签订的受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及富皋万泰集团有限公司（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，由受托管理人中金公司编制。中金公司编制本报告的内容及信息均来源于富皋万泰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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中金公司所作的承诺或声明。

目录

重要声明	2
目录	3
第一章 公司债券概况	4
一、发行人基本信息.....	4
二、公司债券的批准情况.....	4
三、公司债券基本情况.....	4
第二章 债券受托管理人履行职责情况	6
第三章 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	7
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2023 年度经营情况.....	9
三、发行人 2023 年度财务状况.....	10
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	12
一、公司债券募集资金实际使用情况.....	12
二、募集资金专项账户运作情况.....	12
第五章 发行人内外部增信机制、偿债保障措施变化情况	13
一、增信机制.....	13
二、偿债计划及其他偿债保障措施.....	13
第六章 公司债券利息偿付情况	14
第七章 发行人其他约定义务的执行情况	15
第八章 债券持有人会议召开情况	16
第九章 偿债能力和意愿分析	17
一、发行人偿债意愿情况.....	17
二、偿债能力分析.....	17
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	18
一、信用评级情况.....	18
二、重大诉讼、仲裁或行政处罚事项.....	18
三、其他重大事项.....	18

第一章 公司债券概况

一、发行人基本信息

注册名称	富皋万泰集团有限公司
法定代表人	张书强
注册资本	人民币500,000.00万元
实缴资本	人民币473,930.70万元
设立（工商注册）日期	2017年12月28日
统一社会信用代码	91320682MA1UTLQFX2
住所（注册地）	如皋市城南街道幸福河西路9号4幢
邮政编码	226500
所属行业	建筑业
经营范围	实业投资；投资管理；资产管理；城市基础设施建设；工程管理服务；房地产开发经营；房屋租赁；物业管理；土地整理服务；棚户区改造。（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	0513-88500368
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	周静 副总经理 0513-88500368

二、公司债券的批准情况

2020 年 11 月 2 日，经中国证监会注册（证监许可【2020】2867 号），发行人将面向专业投资者公开发行不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元）的公司债券。

三、公司债券基本情况

（一）基本情况

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	付息兑付情况	投资者适当性安排
富皋万泰集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)	21 富皋 G1	188061.SH	2021 年 4 月 27 日	2024 年 4 月 28 日	0 亿元	-	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付	上海证券交易所	于 2023 年 4 月 28 日支付利息，于 2024 年 4 月 28	面向专业机构投资者交易的债券

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	付息兑付情况	投资者适当性安排
									日兑付本息	
富皋万泰集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	22 富皋 01	137928.SH	2022 年 10 月 17 日	2027 年 10 月 18 日	1.60 亿元	3.20 %	本期公司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一同支付。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理	上海证券交易所	已与 2023 年 10 月 18 日支付利息	面向专业机构投资者交易的债券

（二）公司债券其他情况的说明

富皋万泰集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)（21 富皋 G1）期限 3+2 年，该债券为按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券的起息日为 2021 年 4 月 28 日，付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 28 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

富皋万泰集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（22 富皋 01）期限为 3+2 年，该债券为按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券的起息日为 2022 年 10 月 18 日，付息日为 2023 年至 2027 年每年的 10 月 18 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 10 月 18 日。前述日期如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

第二章 债券受托管理人履行职责情况

债券受托管理人中国国际金融股份有限公司，在报告期内严格按照募集说明书规定的内容履行债券受托管理人的职责。

债券受托管理人中国国际金融股份有限公司于 2023 年 1 月 4 日向上海证券交易所披露《中国国际金融股份有限公司关于富皋万泰集团有限公司关于无偿划拨资产的受托管理临时报告》。

债券受托管理人中国国际金融股份有限公司于 2023 年 5 月 8 日向上海证券交易所披露《中国国际金融股份有限公司关于富皋万泰集团有限公司新增重大借款的受托管理临时报告》。

债券受托管理人中国国际金融股份有限公司于 2023 年 6 月 28 日向上海证券交易所披露《富皋万泰集团有限公司公司债券受托管理事务年度报告(2022 年度)》。

债券受托管理人中国国际金融股份有限公司于 2023 年 11 月 30 日向上海证券交易所披露《中国国际金融股份有限公司关于富皋万泰集团有限公司总经理发生变动的受托管理临时报告》。

债券受托管理人中国国际金融股份有限公司于 2024 年 1 月 16 日向上海证券交易所披露《中国国际金融股份有限公司关于富皋万泰集团有限公司董事发生变动的受托管理临时报告》。

债券受托管理人中国国际金融股份有限公司于 2024 年 3 月 7 日向上海证券交易所披露《中国国际金融股份有限公司关于富皋万泰集团有限公司转让股权的受托管理临时报告》。

第三章 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

（一）公司基本信息

注册名称	富皋万泰集团有限公司
法定代表人	张书强
注册资本	人民币500,000.00万元
实缴资本	人民币473,930.70万元
设立（工商注册）日期	2017年12月28日
统一社会信用代码	91320682MA1UTLQFX2
住所（注册地）	如皋市城南街道幸福河西路9号4幢
邮政编码	226500
所属行业	建筑业
经营范围	实业投资；投资管理；资产管理；城市基础设施建设；工程管理服务；房地产开发经营；房屋租赁；物业管理；土地整理服务；棚户区改造。（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	0513-88500368
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	周静 副总经理 0513-88500368

（二）信息披露事务负责人

信息披露事务负责人：周静（副总经理）

联系地址：江苏省南通市如皋市城南街道幸福河西路9号4幢

电话：0513-88500368

传真：0513-88500368

电子信箱：723928978@qq.com

（三）发行人主营业务及所属行业

1、公司主要业务介绍

发行人主营业务涵盖开发建设、公用事业、金融服务三大业务板块，具体细分为工程建设、工程施工、保障房、水务业务、商品销售、服务（旅游体育等）、安保服务、保理服务、转贷业务、担保业务等，在如皋市相关领域具有一定垄断地位。

发行人是如皋市城市基础设施建设的建设主体，其业务主要由子公司如皋市禹通河道整治经营管理有限公司（以下简称“禹通河道”）、如皋市如城新农村投资有限公司（以下简称“如城新农村”）等负责。禹通河道主要负责航道整治、农村公路、社会事业工程等项目建设；如城新农村负责如城街道（如皋工业园区）片区开发建设。

发行人与如皋市政府、如皋市广一基础设施建设有限公司等业主方签订《工程项目建设协议书》等协议，并根据相关代建协议内容及建设标准要求，确定具体建设实施方案、组织项目建设施工团队、制定项目建设进度、落实并完成相关建设工作，待相关工程符合交付条件后，移交项目业主方。发行人主要通过建设基础设施项目，业主方在项目总投资成本的基础上加计一定比例的管理费（通常为 15%-20%）向公司支付工程建设款。

发行人主要负责如皋市航道整治、农村公路、社会事业工程及如城街道（如皋工业园区）片区项目的代建项目。

2021 年，发行人新增工程施工业务，主要由子公司如皋市康源建设工程有限公司和中皋建设发展有限公司等负责。

发行人施工项目主要以如皋市及周边地区道路桥梁类及房建类项目为主，业主单位主要为国有公司，业务模式为发行人通过招投标获取项目，初期主要承接分包工程，与总承包商签订施工分包合同；目前发行人主要承接总承包项目，与业主签订总承包施工合同。

发行人的保障房销售业务主要为如皋市本级及如城街道片区的保障性住房建设及销售，发行人保障房销售业务主要由公司下属子公司中皋置业有限公司（以下简称“中皋置业”）和如城新农村负责运营，其中，中皋置业负责公司市本级保障房项目开发，具有房地产开发贰级资质；如城新农村负责如城街道（如皋工业园区）片区保障房项目开发，已于 2019 年申请暂定贰级资质，目前资质已

过期，不会影响在建项目及后续回款，目前如城新农村无新开展的保障房项目，后续如有相关业务将重新申请相关资质。

发行人根据如皋市统一规划，通过招拍挂流程取得保障房建设用地，并进行保障房建设。保障房项目完工后，发行人根据拆迁项目安置实施方案开展销售工作，对动迁的居民实施定向房屋安置。发行人保障房收入分为两部分，一部分为发行人对安置户的销售收入，一部分为项目建设收入。项目建设收入按照公司保障房项目工程造价加成 6%~20%（报告期各期均为 20%）与安置房销售收入差额进行确认，如皋市财政局每年末出具结算单对项目建设收入结算金额进行确认。

发行人水务业务主要由一级子公司水务集团及其下属公司运营，水厂为如皋市自来水厂，共 27 座水厂，拥有取水许可证、卫生许可证，主要负责向如皋市全市居民和工商企事业单位提供生产和生活用水及管道安装服务。该业务主要收入构成由供水业务、水务工程等构成。

发行人的其他业务中主要包括商品销售业务、文体旅游业务、安保服务业务、金融服务业务等，报告期内，发行人其他业务收入规模及占比较小，对发行人营业收入影响较小。

2、公司所处行业及公司行业地位介绍

发行人是如皋市本级三大国有公司之一，统筹如皋市城市基础设施建设事业。其经营领域和投资范围涵盖了如皋市工程项目、保障性住房等城市基础设施建设以及水务处理等行业，在如皋市相关领域具有一定垄断地位。

为加快如皋市基础设施建设步伐，推动城市发展，如皋市政府致力将发行人打造成经营城市资产的综合运营服务商，使发行人在资产注入、项目获取和优惠政策等方面有着一般企业无法比拟的优势。

二、发行人 2023 年度经营情况

2023 年公司分业务板块的营业收入、营业成本构成情况：

单位：亿元、%	
业务板块	2023 年度

	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
开发建设	11.01	9.00	18.22	32.95
公用事业	19.49	16.80	13.78	58.31
金融服务	2.92	0.26	91.20	8.74
合计	33.42	26.06	22.01	100.00

三、发行人 2023 年度财务状况

1、主要资产变动情况

单位：亿元、%

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	39.76	32.37	22.85	-
应收账款	25.40	20.07	26.54	-
应收款项融资	0.03	-	100.00	新增融资性的应收票据
预付款项	17.64	18.68	-5.57	-
应收保理款	-	24.54	-100.00	报告期末划出保理业务子公司
其他应收款	86.66	75.54	14.72	-
存货	325.46	282.54	15.19	-
其他流动资产	6.35	5.93	7.05	-
发放贷款和垫款	6.80	5.29	28.57	-
长期股权投资	4.94	1.98	150.17	本年新增对北京中臯京投房地产开发有限公司投资 2.98 亿元
其他权益工具投资	6.46	11.90	-45.71	划出部分合伙企业股权投资，期末减少
投资性房地产	1.04	0.64	62.69	新增部分用于出租的房屋建筑物和土地
固定资产	10.54	13.06	-19.29	-
在建工程	6.59	6.34	3.96	-
无形资产	2.52	2.80	-9.87	-
长期待摊费用	0.36	0.03	1,285.68	新增待摊销的安装费用
递延所得税资产	0.41	0.46	-9.86	-
其他非流动资产	2.98	2.98	0.00	-

2、主要负债变动情况

单位：亿元、%

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	31.40	24.20	29.71	-
应付票据	0.80	7.44	-89.25	部分票据支付货款或已经承兑
应付账款	12.74	8.70	46.48	期末工程建设应付款项增加较大
合同负债	8.23	8.87	-7.14	-
应付职工薪酬	0.09	0.02	340.73	年末计提未支付职工薪酬
应交税费	3.47	3.07	13.04	-
其他应付款	16.87	19.43	-13.21	-
一年内到期的非流动负债	40.74	26.51	53.69	一年内到期的长期借款和应付债券增加
其他流动负债	12.18	15.61	-21.98	-
长期借款	142.83	125.25	14.04	-
应付债券	58.84	63.36	-7.13	-
长期应付款	3.01	1.96	53.16	新增融资租赁借款增加
递延收益（非流动负债）	0.25	0.26	-4.99	-
其他非流动负债	10.70	11.14	-3.95	-

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金实际使用情况

（一）“21 富皋 G1”募集资金使用情况

“21 富皋 G1”募集资金共 4 亿元，已使用 4 亿元，余额为 0 元。公司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严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，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，并确保本次债券募集资金根据董事会决议并按照募集说明书披露的用途使用。

（二）“22 富皋 01”募集资金使用情况

“22 富皋 02”募集资金共 1.6 亿元，已使用 1.6 亿元，余额为 0 元。公司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严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，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，并确保本次债券募集资金根据董事会决议并按照募集说明书披露的用途使用。

二、募集资金专项账户运作情况

（一）“21 富皋 G1”募集资金专项账户运作情况

公司已于上海银行、中信银行设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用，目前账户运行情况良好。

（二）“22 富皋 01”募集资金专项账户运作情况

公司已于苏州银行、南京银行、兴业银行设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用，目前账户运行情况良好。

第五章 发行人内外部增信机制、偿债保障措施变化情况

一、增信机制

“21 富皋 G1”为无担保债券。报告期内，富皋万泰集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）增信机制未发生变更。

“22 富皋 01”为无担保债券。报告期内，富皋万泰集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）增信机制未发生变更。

二、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，富皋万泰集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）偿债计划及偿债保障措施未发生变更。公司将严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。

报告期内，富皋万泰集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）偿债计划及偿债保障措施未发生变更。公司将严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。

第六章 公司债券利息偿付情况

一、“21 富皋 G1”公司债券利息偿付情况

本期债券的起息日为 2021 年 4 月 28 日，本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 28 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券已于 2023 年 4 月 28 日按时支付 2022 年度利息，已于 2024 年 4 月 28 日兑付本金及剩余利息。

二、“22 富皋 01”公司债券利息偿付情况

本期债券的起息日为 2022 年 10 月 18 日，付息日为 2023 年至 2027 年每年的 10 月 18 日。若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 10 月 18 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券已于 2023 年 10 月 18 日按时支付 2022 年度利息。

第七章 发行人其他约定义务的执行情况

根据募集说明书，发行人未约定其他义务或承诺事项。

第八章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，公司无债券持有人会议召开事项。

第九章 偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
流动比率	3.94	4.02
速动比率	1.38	1.55
资产负债率（%）	63.00	62.61

2023 年末，发行人流动比率为 3.94，速动比率为 1.38，偿债能力较强，发行人的偿债保障能力仍处于较为合理水平。

截至本报告出具日，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。

第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、信用评级情况

（一）“21 富皋 G1”评级情况

2023 年 6 月 25 日，联合资信评估股份有限公司出具了跟踪评级报告，经联合资信公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，债券债项评级为 AA+。代表偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）“22 富皋 01”评级情况

2023 年 6 月 25 日，联合资信评估股份有限公司出具了跟踪评级报告，经联合资信公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+。代表偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。。

（三）评级差异情况

不适用。

二、重大诉讼、仲裁或行政处罚事项

报告期内，发行人不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚。

三、其他重大事项

公司无其他重大事项。

（以下无正文）

(本页无正文,为《富皋万泰集团有限公司公司债券受托管理事务年度报告(2023年度)》之盖章页)

