

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

(2024 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

2025 年 6 月 23 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 2024 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 2024 年度经营及财务状况	7
一、发行人基本情况	7
二、发行人 2024 年度经营情况	7
(一) 2024 年度主要业务开展情况	7
(二) 各项主营业务分析	9
三、发行人 2024 年度财务情况	10
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
一、本期债券募集资金使用用途约定情况	13
二、本期债券募集资金实际使用情况	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	17
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	18
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	18
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况	18
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	18
第七章 本期债券担保人情况	19
第八章 债券持有人会议召开情况	20
第九章 债券跟踪评级情况	21
第十章 发行人负责本期债券事务的专人变动情况	22
第十一章 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	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	25
第十二章 其他事项	26
一、发行人的对外担保情况	26
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、非经营性往来占款情况	30
六、其他重大事项	30

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 2024 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	贺延辉
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	0512-53891132；0512-53891123
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	仲明；董事；0512-53891188
信息披露事务联络人	王怡梅

二、发行人 2024 年度经营情况

（一）2024 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、贸易、蒸汽销售等业务。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、贸易、蒸汽销售、酒店及其他业务等。

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。太仓恒通接受太仓高新区国资局委托，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。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) 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) 蒸汽销售业务

主要由子公司太仓德鑫能源有限公司承担，太仓德鑫能源有限公司主要经营热力生产和供应。发行人主要销售区域为城区管线、宏达管线，市场占有率超 50%以上，销售客户涵盖了化工、建材、食品加工、服装、酒店、医院等行业。该业务目前主要是贸易销售，从苏州共能能源有限公司、太仓港协鑫发电有限公司采购蒸汽后，销售给辖区内供热管网沿线热用户。

6) 贸易业务

主要由子公司太仓德洋开发管理有限公司负责经营。该业务板块主要销售区域为江苏地区，结算模式为即收即付，风险较小。

7) 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，市国土局和买方签订土地出让合同，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 2024 年度及 2023 年度营业收入及营业成本情况

单位：万元、%

项目	2024 年度			2023 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
资产租赁及管理	29,168.81	14,371.77	50.73	28,247.86	31,247.80	-10.62
污水处理	-	-	-	1,830.00	1,493.55	18.39
投资性房地产处置	45,337.41	34,422.50	24.07	46,984.74	23,737.93	49.48
保障房建设	56,801.19	56,096.18	1.24	106,547.92	87,581.09	17.80
贸易	14,655.04	14,639.34	0.11	19,032.61	19,009.47	0.12
保理业务	2,551.03	896.46	64.86	1,143.58	289.75	74.66
蒸汽销售	10,156.21	9,981.89	1.72	12,926.31	12,624.50	2.33
酒店业务	3,353.81	1,540.59	54.06	2,208.21	534.62	75.79
其他	6,866.32	446.66	93.49	2,660.56	767.25	71.16
合计	168,889.83	132,395.38	21.61	221,581.80	177,285.96	19.99

2023-2024 年度，发行人营业收入分别为 221,581.80 万元和 168,889.83 万元，营业成本分别为 177,285.96 万元和 132,395.38 万元，营业毛利润分别为 44,295.84 万元和 36,494.45 万元，毛利率分别为 19.99% 和 21.61%。

2024 年度，发行人资产租赁及管理业务营业成本较上年同期降低 54.01%，毛利率由负转正，主要系本期管理改善、成本有所控制所致。

2024 年度，发行人投资性房地产处置板块营业成本较上年同期增加 45.01%，毛利率降低 51.34%，主要系投资性房地产公允价值变动所致。

2024年度，发行人保障房建设营业收入、成本及毛利率较上年同期均大幅下降，主要系本期保障房销售减少所致。

2024年度，发行人保理业务营业收入较上期增长了123.07%，营业成本增长了209.39%，主要系公司的业务规模扩大、整体的保理融资余额增长所致。

2024年度，发行人酒店业务收入增长了51.88%，成本增长了188.16%，主要系本期业务稳步增长，运营成本增加所致。

2024年度，发行人污水处理业务营业收入及成本均为0，主要系该业务公司仅承担代收代付的角色，采用净额法进行确认所致。

三、发行人2024年度财务情况

发行人报告期内主要资产变动情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	银行存款	206,655.03	-20.87	主要系银行承兑汇票增加所致
应收票据	银行承兑汇票	69,000.00	344,900.00	主要系银行承兑汇票增加所致
应收账款	对太仓经济开发区国资局的应收账款	560,456.21	-1.95	不适用
预付款项	预付项目款	6,576.42	73.52	主要系预付货款增加所致
其他应收款	往来款	1,108,077.87	-3.82	不适用
存货	开发成本、开发产品、拟开发的土地	1,793,089.41	10.71	不适用
其他流动资产	增值税留抵税额	85,725.57	14.45	不适用
长期股权投资	对联营、合营企业投资	158,160.86	84.36	主要系追加投资所致
其他非流动金融资产	苏州娄城国发高新技术产业投资企业（有限合伙）等	226,589.92	35.01	主要系新增对外投资所致
投资性房地产	房屋、建筑物、土地使用权	1,093,924.75	10.28	不适用
固定资产	房屋及建筑物	126,958.67	-23.21	主要系专用设备、运输设备、电子设备的处置及报废所致
在建工程	长三角协同创新示范区提质增效绿色发发展项目、太仓市娄江新城	713,405.34	65.38	主要系项目投入大幅增加所致

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
	医院（瑞金医院太仓分院）等项目			
使用权资产	房屋及建筑物	9,981.87	-29.61	不适用
无形资产	土地使用权、软件	73,281.79	119.87	主要系购置土地所有权所致
长期待摊费用	二期会议中心	8,385.28	-6.03	不适用
递延所得税资产	投房首次转换公允价值减值	13,102.10	111.65	主要系投资性房地产公允价值变动所致
其他非流动资产	房屋建筑物内部交易土地增值税、预付房款	52,433.29	30.88	主要系预付房款增加所致

发行人报告期内主要负债变动情况

单位: 万元 币种: 人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	431,860.47	201,580.78	114.24	主要系信用借款增加所致
应付票据	55,732.00	3,900.00	1,329.03	主要系商业承兑汇票增加所致
应付账款	93,646.62	115,450.36	-18.89	不适用
预收款项	271.60	297.40	-8.67	不适用
合同负债	187,963.63	156,074.39	20.43	不适用
应付职工薪酬	112.30	78.97	42.20	主要系工资、奖金、津贴和补贴增加所致
应交税费	25,057.50	70,163.19	-64.29	主要系企业所得税减少所致
其他应付款	432,403.28	390,679.30	10.68	不适用
一年内到期的非流动负债	602,378.07	564,422.42	6.72	不适用
其他流动负债	30,662.77	15,457.63	98.37	主要系短期应付债券增加所致
长期借款	1,289,030.69	1,090,303.70	18.23	不适用
应付债券	513,292.10	470,180.00	9.17	不适用
租赁负债	6,133.92	10,010.52	-38.73	主要系租赁付款额减少所致
长期应付款	401,920.49	322,403.29	24.66	不适用
递延收益	0.00	671.70	-100.00	主要系项目到期所致
递延所得税负债	118,487.28	107,038.83	10.70	不适用

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	2024年末	2023年末
流动比率	2.06	2.43
速动比率	1.09	1.36
资产负债率	66.43	62.52
EBITDA 利息保障倍数	2.44	2.12
贷款偿还率	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%

总体而言，报告期末发行人资产总额及所有者权益相较于上年同期有所增长，资产负债率保持基本稳定，流动比率、速动比例未出现超过30.00%的重大不利变化。报告期内，“21娄城G1”、“22娄城G1”债券按时足额兑付兑息，受托管理人从发行人公司债券过往付息状况、沟通情况以及现有获取到的有关信息中均暂未发现发行人存在债券偿付意愿过低的情形。

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 D1”	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户

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
			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娄城D2”	1	2022年6月28日	19,800.00	偿还公司债券“21娄城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2024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	-

² 不含本期债券募集资金所产生的利息和孳息。

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2024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。

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。

³ 不含本期债券募集资金所产生的利息和孳息。

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，并于 2024 年 11 月 1 日进行第三次付息并行使发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，21 娄城 G1 已于 2024 年 11 月 1 日全额回售。

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，于 2024 年 6 月 16 日进行第二次付息，并将于 2025 年 6 月 16 日进行第三次付息。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

2024 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

2024 年 10 月 14 日，发行人负责“21 娄城 G1”、“22 娄城 G1”的信息披露事务负责人由盛莉丽变更为仲明。

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》；督促发行人于2024年8月31日披露了《太仓娄城高新集团有限公司公司债券2024年中期报告》；督促发行人于2025年4月30日披露了《太仓娄城高新集团有限公司公司债券2024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。

2024年度，发行人共披露3份临时公告，受托管理人出具3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法定代表人、董事长、董事发生变更的公告》	2024年8月29日	免去陆育成董事长职务，聘任董兰兰为董事长	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董事发生变动的临时受托管理事务报告》	2024年8月30日	免去陆育成董事长职务，聘任董兰兰为董事长	对发行人偿债能力无不利影响
《太仓娄城高新集团有限公司关于信息披露负责人发生变更的公告》	2024年10月14日	信息披露负责人由盛莉丽变更为仲明	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信息披露负责人发生变更的临时受托管理事务报告》	2024年10月16日	信息披露负责人由盛莉丽变更为仲明	对发行人偿债能力无不利影响
《太仓娄城高新集团有限公司关于财务负责人发生变更的公告》	2024年11月6日	财务负责人由盛莉丽变更为仲明	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财务负责人发生变更的临时受托管理事务报告》	2024年11月8日	财务负责人由盛莉丽变更为仲明	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2024年11月1日进行第三次付息，付息工作正常。并于该日期全额回售，回售工作正常。

2、“22娄城G1”

“22 娄城 G1”于 2024 年 6 月 16 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。

五、债券持有人会议情况

2024 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 2025 年 5 月 15 日收到了《江苏证监局关于做好 2025 年辖区债券及资产支持证券自查工作的通知》（苏证监债券字〔2025〕5 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、2024 年公司债券半年报、2024 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 2024 年末，发行人对外担保合计 282,516.94 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	担保期限
太仓市科教文化发展有限公司	是	15,713.00	2020.10.30-2027.10.22
太仓市科教文化发展有限公司	否	11,000.00	2024.11.22-2025.11.21
太仓市科教文化发展有限公司	否	10,000.00	2024.11.5-2026.11.5
太仓兰海文化商旅有限公司	是	23,000.00	2024.8.2-2025.8.1
太仓兰海文化商旅有限公司	是	4,000.00	2024.11.1-2027.11.1
太仓市科教新城创业投资有限公司	是	8,500.00	2023.12.14-2026-12.11
太仓高新控股有限公司	是	30,000.00	2024.5.7-2025.5.27
太仓高新控股有限公司	是		2024.5.7-2025.5.27
太仓高新控股有限公司	是	20,000.00	2024.6.12-2025.6.11
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	3,100.00	2024.12.11-2025.12.10
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	8,000.00	2024.1.4-2025.1.3
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	2,500.00	2023.5.17-2026.5.17
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	8,850.00	2023.1.6-2026.1.6
太仓市育民城乡一体化建设发展有限公司	否	1,000.00	2024.12.13-2025.6.12
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	8,600.00	2022.11.28-2025.12.9
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,000.00	2024.1.4-2025.5.20
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	7,500.00	2024.5.21-2025.5.20
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	6,700.00	2023.3.15-2026.3.13
太仓市丰民城乡一体化建设发展有限公司	否	6,117.12	2024.4.12-2027.4.28
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,000.00	2024.6.19-2025.12.4
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	3,972.00	2023.1.13-2026.1.13
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	3,000.00	2024.8.19-2025.8.18
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	29,600.00	2024.11.20-2025.12.12

被担保人	是否为关联方	担保债务金额	担保期限
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	9,500.00	2024.1.12-2025.1.11
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	10,000.00	2024.2.5-2025.2.4
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	10,700.00	2023.2.17-2028.2.16
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	6,270.08	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	2023.5.10-2026.5.9
太仓市顺民城乡一体化建设发展有限公司	否	1,000.00	2024.12.13-2025.6.12
太仓国信娄城产业投资有限公司	是	3,213.22	2023.3.21-2026.3.20
太仓市淏通房地产开发有限公司	是	3,379.68	2023.12.6-2028.4.20
太仓市淏瑞房地产开发有限公司	是	5,971.85	2024.2.29-2028.8.20
太仓德洋开发管理有限公司	是	490.00	2024.5.10-2025.5.9
太仓德洋开发管理有限公司	是	840.00	2024.1.25-2025.1.24
合计	-	282,516.94	-

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 2024 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、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分解释第 17 号明确：

– 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

– 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

– 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应当考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③“关于售后租回交易的会计处理”

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”“一年内到期的非流动负债”“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

本公司自 2024 年度起执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

报告期内本公司主要会计估计未发生变更。

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。

五、非经营性往来占款情况

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。2024 年末，发行人非经营性往来占款和资金拆借余额为 84.11 亿元，净减少 4.05 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、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（2024年度）》之盖章页）

