

江苏武进经济发展集团有限公司公司债券

2024 年度受托管理事务报告

江苏武进经济发展集团有限公司



(住所：江苏省常州市武进区湖塘镇武宜中路 1 号-2101~2108 号,2201~2208
号,2301~2308 号)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇二五年六月

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》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《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”）、江苏武进经济发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的《债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于江苏武进经济发展集团有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，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（含企业债券）概况	3
二、受托管理人履职情况	4
三、发行人 2024 年度经营和财务状况	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况	7
五、发行人偿债意愿和能力分析	8
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	8
七、债券的本息偿付情况	9
八、募集说明书中约定的其他义务	10
九、债券持有人会议召开的情况	11
十、发行人出现重大事项的情况	11
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效	11

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，江苏武进经济发展集团有限公司发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：22 武经 01、23 武经 01、23 武经 02、24 武经 02、24 武经 05（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	185345.SH	114620.SH	114881.SH	240895.SH	241089.SH
债券简称	22 武经 01	23 武经 01	23 武经 02	24 武经 02	24 武经 05
债券名称	江苏武进经济发展集团有限公司 2022 年面向专业 投资者公开发行 公司债券(第一 期)	江苏武进经济发展集团有限公司 2023 年面向专业 投资者非公开发 行公司债券(第一 期)	江苏武进经济发展集团有限公司 2023 年面向专业 投资者非公开发 行公司债券(第二 期)	江苏武进经济发展集团有限公司 2024 年面向专业 投资者公开发行 公司债券(第一 期)	江苏武进经济发展集团有限公司 2024 年面向专业 投资者公开发行 公司债券(第二 期)
债券期限	3+2 (年)	3 (年)	3 (年)	3 (年)	3 (年)
发行规模 (亿元)	10.00	12.00	9.00	5.00	15.00
债券余额 (亿元)	0.50	12.00	9.00	5.00	15.00
发行时初始票面 利率	3.28%	4.89%	4.99%	2.60%	2.30%
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)	2025 年 2 月 11 日，票面利率调 整为 1.50%	-	-	-	-
起息日	2022 年 02 月 11 日	2023 年 01 月 04 日	2023 年 02 月 10 日	2024 年 04 月 17 日	2024 年 06 月 07 日
还本付息方式	单利计息，到期 偿付	单利计息，到期 偿付	单利计息，到期 偿付	单利计息，到期 偿付	单利计息，到期偿 付
报告期付息日	2024 年 02 月 11 日	2024 年 01 月 04 日	2024 年 02 月 10 日	不涉及	不涉及
担保方式	无担保	无担保	无担保	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA / -	AAA / -	AAA / -	AAA / -	AAA / -
报告期跟踪主体/ 债项评级	AAA / -	AAA / -	AAA / -	AAA / -	AAA / -

二、受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让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《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、信用风险状况、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、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 3 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
主体信用等级上调	根据上海新世纪发布的《江苏武进经济发展集团有限公司信用评级报告》新世纪企评(2024)020747】：发行人主体信用级别由“AA+/稳定”调升为“AAA/稳定”。	受托管理人通过监测排查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，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
变更审计机构	发行人与原审计机构苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)合作到期，合同约定的审计事项已全部履行完毕。经重新选聘，发行人聘请公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司 2021-2023 年及后续年度财务报表审计机构	受托管理人通过监测排查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，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。
董事及总经理发生变动	根据公司股东于 2024 年 4 月 10 日做出的决定，免去何雪峰在公司董事职务，委派陈鹏为公司董事；根据江苏武进经济发展集团有限公司于 2024 年 4 月 11 日召开的第三届五十三次董事会决议，决定任陈鹏同志为江苏武进经济发展集团有限公司总经理，免去何雪峰	受托管理人通过监测排查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，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告。	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告。

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
	同志江苏武进经济发展集团有限公司总经理职务。		

三、发行人 2024 年度经营和财务状况

（一）发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为房地产开发和经营。城市建设项目投资和经营管理，房地产管理，农业基础设施建设，农村生态环境建设；城市开发建设项目及其相关信息咨询服务；资产管理、经营；土地整治；旅游资源开发、经营。劳保用品批发（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）。

发行人业务开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率	收入占比(%)	收入	成本	毛利率	收入占比(%)
土地一级开发	1.90	1.80	5.50	4.34	1.90	1.80	5.50	3.72
自来水费	3.38	1.62	52.23	7.71	3.27	1.62	50.38	6.39
有线电视服务	1.32	0.97	26.63	3.01	1.37	1.05	23.49	2.68
工程施工	9.33	9.00	3.53	21.26	9.00	8.33	7.51	17.60
商品房销售	1.16	1.03	11.20	2.64	11.18	8.39	24.96	21.86
安置房销售	0.28	0.24	14.09	0.65	0.82	0.60	27.71	1.61
旅游门票、餐饮、广告制作等	3.69	5.40	-46.43	8.40	3.68	5.14	-39.78	7.19
工业产品（电子、建筑材 料）	5.40	5.07	6.11	12.30	8.03	6.60	17.79	15.69
发电	0.22	0.11	47.50	0.49	0.16	0.11	28.80	0.31

资产租赁	2.47	1.38	44.13	5.62	2.17	1.11	49.04	4.24
供水管网维护	0.70	0.18	74.95	1.60	0.70	0.15	78.19	1.36
劳务及服务	12.41	10.33	16.74	28.29	8.20	6.97	15.01	16.03
其他	1.61	1.51	6.03	3.67	0.67	0.43	35.59	1.30
合计	43.87	38.64	11.93	100.00	51.14	42.29	17.31	100.00

(二) 发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：亿元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
资产总计	1,479.10	1,337.40	10.59
负债合计	980.92	930.08	5.47
所有者权益合计	498.17	407.32	22.30
归属母公司所有者权益合计	477.33	386.64	23.46
营业收入	43.87	51.14	-14.22
营业成本	38.64	42.29	-8.63
营业利润	2.53	3.56	-29.08
利润总额	2.55	3.66	-30.17
净利润	2.11	3.03	-30.37
归属母公司所有者的净利润	1.54	2.28	-32.35
经营活动产生的现金流量净额	-39.27	-18.92	-107.59
投资活动产生的现金流量净额	8.69	-14.68	159.23
筹资活动产生的现金流量净额	34.11	32.16	6.05
现金及现金等价物净增加额	3.54	-1.44	346.13
EBITDA 利息保障倍数	0.35	0.41	-14.63
资产负债率 (%)	66.32	69.54	-4.63
流动比率	2.37	2.28	3.95
速动比率	1.43	1.23	16.26

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

22 武经 01、23 武经 01、23 武经 02 募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

截至报告期末，报告期内涉及募集资金使用的各期债券，募集资金约定用途与最终用途情况如下表所示：

表：24 武经 02 募集资金使用情况

债券代码：240895.SH	
债券简称：24 武经 02	
发行金额（亿元）：5.00	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还回售的公司债券本金。	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,全部用于偿还到期的公司债券 21 武经 01 本金

表：24 武经 05 募集资金使用情况

债券代码：241089.SH	
债券简称：24 武经 05	
发行金额（亿元）：15.00	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期公司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本金。	本期债券的募集资金在扣除发行费用后,全部用于偿还到期的公司债券 21 武经 02 本金

报告期内，发行人不涉及募集资金用途调整。截至报告期末，上述列表中各期债券募集资金最终用途与约定用途一致。

(二) 募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。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，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。

(三) 固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

五、发行人偿债意愿和能力分析

(一) 发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 51.14 亿元和 43.87 亿元，净利润分别为 3.03 亿元和 2.11 亿元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动现金流入分别为 49.77 亿元和 48.16 亿元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

(二) 发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

发行人现持有已注册待发行公司债券批文规模 20.80 亿元、非金融企业债务融资工具批文规模 101.80 亿元。必要时，还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

(一) 内外部增信机制的变动情况及有效性分析

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

(二) 偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为 22 武经 01、23 武经 01、23 武经 02、24 武经 02 及 24 武经 05 设置了投资者权益保护条款：

(1) 资信维持承诺

1) 发行人承诺，在 22 武经 01、23 武经 01、23 武经 02、24 武经 02 及 24 武经 05 存续期内，不发生如下情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

2) 发行人在债券存续期内，出现违反“（1）资信维持承诺”第1)条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3) 当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4) 发行人违反资信维持承诺且未在“（1）资信维持承诺”第2)条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“（2）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（2）救济措施

如发行人违反“（1）资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“（1）资信维持承诺”第2)条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有22武经01、23武经01、23武经02、24武经02及24武经05债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人制定《债券持有人会议规则》，设立专门部门负责债券偿付工作，严格执行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、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
185345.SH	22武经01	单利计息，到期偿付	每年2月11日付息，节假日顺延	3+2(年)	2027年02月11日

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
114620.SH	23 武经 01	单利计息，到期偿付	每年 1 月 4 日付息，节假日顺延	3 (年)	2026 年 01 月 04 日
114881.SH	23 武经 02	单利计息，到期偿付	每年 2 月 10 日付息，节假日顺延	3 (年)	2026 年 02 月 10 日
240895.SH	24 武经 02	单利计息，到期偿付	每年 4 月 17 日付息，节假日顺延	3 (年)	2027 年 04 月 17 日
241089.SH	24 武经 05	单利计息，到期偿付	每年 6 月 7 日付息，节假日顺延	3 (年)	2027 年 06 月 07 日

注：付息日如遇非交易日，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。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。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
185345.SH	22 武经 01	发行人已于 2024 年 02 月 11 日按时完成上年度付息兑付工作
114620.SH	23 武经 01	发行人已于 2024 年 01 月 04 日按时完成上年度付息兑付工作
114881.SH	23 武经 02	发行人已于 2024 年 02 月 10 日按时完成上年度付息兑付工作
240895.SH	24 武经 02	报告期内，本期债券不涉及本息偿付
241089.SH	24 武经 05	报告期内，本期债券不涉及本息偿付

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按照相关要求发布临时报告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

(此页无正文，为《江苏武进经济发展集团有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页)

