

如皋市城市产业发展集团有限公司公司债券

2024 年度受托管理事务报告

如皋市城市产业发展集团有限公司

(住所: 江苏省南通市如皋市如城街道宁海路 2 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”）、如皋市城市产业发展集团有限公司（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，引自经中兴华会计师事务所（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如皋市城市产业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.....	10
八、募集说明书中约定的其他义务.....	11
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.....	12
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	12

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，如皋市城市产业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 如皋 01、22 如皋 02、23 如皋 01、24 如皋 01（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	185239.SH	185575.SH	252692.SH	241859.SH
债券简称	22如皋01	22如皋02	23如皋01	24如皋01
债券名称	如皋市城市发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	如皋市城市发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）	如皋市城市发展集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）	如皋市城市发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
债券期限	3+2（年）	3+2（年）	3+2（年）	3+2（年）
发行规模（亿元）	4.00	3.50	10.00	4.00
债券余额（亿元）	0.00	0.00	10.00	4.00
发行时初始票面利率	3.80%	3.80%	3.40%	2.45%
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1月17日，发行人将本期债券票面利率调整为1.50%，最终本期债券全额回售。	2025年3月25日，发行人将本期债券票面利率调整为1.60%，最终本期债券全额回售。	不适用	不适用
起息日	2022年01月17日	2022年03月25日	2023年10月17日	2024年10月30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
报告期付息日	2024年01月17日（如遇法定节假日或休息日顺延）	2024年03月25日（如遇法定节假日或休息日顺延）	2024年10月17日（如遇法定节假日或休息日顺延）	不涉及
担保方式	无担保	无担保	无担保	无担保
主体/债项评级	AA+/AA+	AA+/AA+	AA+/-	AA+/-
报告期跟踪主体/债项评级	AA+/AA+	AA+/AA+	AA+/-	AA+/-

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，发行人未发生重大事项。

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屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事经营范围：投资活动；企业总部管理；融资咨询服务；信息技术咨询服务；城市绿化管理；城市公园管理；污水处理及其再生利用；园林绿化工程施工；停车场服务；园区管理服务；水污染治理；智能水务系统开发；信息系统集成服务；市政设施管理；养生保健服务（非医疗）；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；会议及展览服务；游览景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；工程管理服务；水环境污染防治服务；住房租赁；房屋拆迁服务；土地整治服务；建筑材料销售；计算机系统服务；软件开发；集贸市场管理服务（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）。

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 (%)
保障房业务	8.17	6.77	17.11	32.16	7.97	6.61	17.11	21.58
工程项目	15.75	13.32	15.42	61.99	15.82	13.38	15.43	42.84

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(%)
建设								
景区经营	0.03	0.02	12.65	0.10	0.02	0.02	9.44	0.06
勘测设计	0.26	0.18	30.84	1.02	0.25	0.17	33.62	0.68
教育培训	0.03	0.03	-19.22	0.10	0.08	0.05	40.67	0.21
贸易业务	0.01	0.00	100.00	0.05	0.71	0.69	3.39	1.92
其他主营业务	-	-	-	-	0.02	0.01	52.50	0.07
物业租赁	1.17	0.17	85.22	4.59	1.19	0.10	91.53	3.21
房产销售	-	-	-	-	10.87	9.04	16.86	29.43
合计	25.41	20.50	19.32	100.00	36.94	30.06	18.62	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	330.69	341.31	-3.11
负债合计	175.98	184.49	-4.61
所有者权益合计	154.70	156.82	-1.35
归属母公司所有者权益合计	154.74	156.86	-1.35
营业收入	25.41	36.94	-31.21
营业成本	20.50	30.06	-31.80
营业利润	5.81	5.67	2.54
利润总额	5.81	5.66	2.62
净利润	4.70	4.55	3.35
归属母公司所有者的净利润	4.71	4.55	3.33
经营活动产生的现金流量净额	11.50	-24.14	不适用

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
投资活动产生的现金流量净额	0.00	-0.10	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-12.54	21.82	-157.46
现金及现金等价物净增加额	-1.05	-2.42	不适用
EBITDA 利息保障倍数	0.98	0.75	30.67
资产负债率 (%)	53.22	54.05	-1.55
流动比率	4.12	4.08	0.88
速动比率	1.54	1.94	-20.75

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 如皋 01、22 如皋 02、23 如皋 01 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 如皋 01 募集资金使用情况

债券代码：241859.SH	
债券简称：24 如皋 01	
发行金额（亿元）：4.00	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券的募集资金将用于偿还回售公司债券本金	用于偿还“21 如皋 01”回售的债券本金

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募集说明书约定一致。

(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 36.94 亿元和 25.41 亿元，净利润分别为 4.55 亿元和 4.70 亿元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-24.14 亿元和 11.50 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、融资能力基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

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。

(二) 偿债保障措施及变动情况

22 如皋 01、22 如皋 02 设置的投资者保护机制如下：

“

一、资信维持承诺

(一) 发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生下述情形：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。

(二) 发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、资信维持承诺”第(一)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。

(三)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。

(四)发行人违反资信维持承诺且未在本节“一、资信维持承诺”第(二)条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反本节相关承诺要求且未能在半年的约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券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。

”

23如皋01设置的投资者保护机制如下：

“

一、资信维持承诺

(一)发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生下述情形：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。

(二)发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、资信维持承诺”第(一)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。

(三)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。

(四)发行人违反资信维持承诺且未在本节“一、资信维持承诺”第(二)条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反本节相关承诺要求且未能在半年的约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券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。

”

24 如皋 01 设置的投资者保护机制如下：

“

一、资信维持承诺

(一) 发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生下述情形：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。

(二) 发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、资信维持承诺”第(一)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。

(三) 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。

(四) 发行人违反资信维持承诺且未在本节“一、资信维持承诺”第(二)条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反本节相关承诺要求且未能在半年的约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券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。

”

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，严格履行信息披露义务。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
185239.SH	22 如皋 01	单利计息, 到期偿付	每年 1 月 17 日付息, 节假日顺延	3+2 (年)	2027 年 01 月 17 日
185575.SH	22 如皋 02	单利计息, 到期偿付	每年 3 月 25 日付息, 节假日顺延	3+2 (年)	2027 年 03 月 25 日
252692.SH	23 如皋 01	单利计息, 到期偿付	每年 10 月 17 日付息, 节假日顺延	3+2 (年)	2028 年 10 月 17 日
241859.SH	24 如皋 01	单利计息, 到期偿付	每年 10 月 30 日付息, 节假日顺延	3+2 (年)	2029 年 10 月 30 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
185239.SH	22 如皋 01	发行人已于 2024 年 01 月 17 日按时完成上年度付息兑付工作
185575.SH	22 如皋 02	发行人已于 2024 年 03 月 25 日按时完成上年度付息兑付工作
252692.SH	23 如皋 01	发行人已于 2024 年 10 月 17 日按时完成上年度付息兑付工作
241859.SH	24 如皋 01	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，发行人未出现重大事项。

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《如皋市城市产业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)

中信建投证券股份有限公司

2025 年 06 月 30 日

