

江苏海润城市发展集团有限公司公司债券

2023 年度受托管理事务报告

江苏海润城市发展集团有限公司



（住所：江苏省南通市海门区海门街道张謇大道 897 号嘉陵江商务大厦 7 楼）

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》）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《关于深化债券注册制改革的指导意见》、《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、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规则（以下简称“挂牌规则”）、发行人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”）及其它相关信息披露文件以及江苏海润城市发展集团有限公司（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 2023 年度审计报告和发行人出具的 2023 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海润城市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概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	4
三、发行人 2023 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.....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	7
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.....	8
八、募集说明书中约定的其他义务.....	9
九、债券持有人会议召开的情况.....	9
十、发行人出现重大事项的情况.....	10
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.....	10

一、受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，江苏海润城市发展集团有限公司发行，且截至本报告出具日仍存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：21 海润 03、21 海润 04、21 海润 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	188573.SH	188778.SH	188922.SH
债券简称	21 海润 03	21 海润 04	21 海润 05
债券名称	江苏海润城市发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第三期)	江苏海润城市发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第四期)	江苏海润城市发展集团有限公司 2021 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第五期)
债券期限（年）	3+2	3+2	3+2
发行规模（亿元）	5.00	5.00	5.00
债券余额（亿元）	5.00	5.00	5.00
发行时初始票面利率	3.60%	3.88%	3.96%
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）	不适用	不适用	不适用
起息日	2021 年 8 月 27 日	2021 年 9 月 28 日	2021 年 10 月 29 日
还本付息方式	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起支付	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起支付	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起支付
付息日	8 月 27 日	9 月 28 日	10 月 29 日
担保方式	无担保	无担保	无担保
发行时主体/债项评级	AA+/AA+	AA+/-	AA+/-
报告期跟踪主体/债项评级	AA+/AA+	AA+/-	AA+/-

二、公司债券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、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 5 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
变更信息披露事务负责人	信息披露负责人由黄天流变更为杨勇	受托管理人通过月度重大事项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
变更法定代表人	法定代表人由黄天流变更为杨勇	受托管理人通过月度重大事项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
变更董事长	董事长由何耀华变更为杨勇	受托管理人通过月度重大事项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

变更董事	发行人共 3 名董事，职工董事由蔡伟变更为朱冲，触发【发行人三分之一以上董事】发生变动	受托管理人通过月度重大事项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
变更信息披露事务负责人	发行人信息披露负责人由何耀华变更为黄天流	受托管理人通过月度重大事项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

三、发行人 2023 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2023 年度经营情况

发行人主要经营范围为经营范围：土地及城市基础设施开发经营，政府授权资产的置换、重组、转让、出租，产业投资，股权投资，产业孵化器，农业观光旅游开发，环境治理、房屋建筑、市政公用、水利工程。(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)许可项目：各类工程建设活动；自来水生产与供应；体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)；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：园区管理服务；污水处理及其再生利用；城市绿化管理；国内贸易代理；会议及展览服务；文化场馆管理服务；票务代理服务；食用农产品初加工；食用农产品批发；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；工程和技术研究和试验发展(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)。

2023 年度，发行人实现营业收入 260,772.93 万元，产生营业成本 222,912.62 万元。2023 年度，发行人实现营业利润 30,521.01 万元，实现净利润 29,541.79

万元。

（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	4,244,589.41	4,075,843.82	4.14
非流动资产合计	1,871,761.17	1,779,804.38	5.17
资产总计	6,116,350.57	5,855,648.20	4.45
流动负债合计	1,892,317.49	1,481,474.24	27.73
非流动负债合计	1,745,145.38	1,904,584.65	-8.37
负债合计	3,637,462.88	3,386,058.89	7.42
所有者权益合计	2,478,887.70	2,469,589.31	0.38
归属母公司的所有者权益合计	2,461,821.05	2,452,428.58	0.38
营业收入	260,772.93	251,874.01	3.53
营业利润	30,521.01	34,345.31	-11.13
利润总额	32,243.76	34,556.90	-6.69
净利润	29,541.79	31,325.51	-5.69
归属母公司股东的净利润	29,438.77	31,137.68	-5.46
经营活动产生的现金流量净额	75,496.32	74,249.63	1.68
投资活动产生的现金流量净额	-71,293.35	-26,652.41	-167.49
筹资活动产生的现金流量净额	-107,370.01	-214,984.53	50.06
现金及现金等价物净增加额	-103,167.03	-167,387.31	38.37
EBITDA 利息保障倍数	4.07	3.75	8.55
资产负债率 (%)	59.47	57.83	2.85
流动比率	2.24	2.75	-18.47
速动比率	0.89	1.17	-23.87

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

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。

（二）募集资金专项账户情况

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）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

（四）募集资金变更及信息披露情况

报告期内，各期债券不涉及募集资金用途变更，不适用信息披露要求。

（五）固定资产投资项目

本期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目，故不涉及现场检查安排。

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，2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 251,874.01 万元和 260,772.93 万元，净利润分别为 31,325.51 万元和 29,541.79 万元。2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 74,249.63 万元和 75,496.32 万元。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。

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息

所需资金。

中信建投将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

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

我司受托管理的发行人存续债券中，以下债券无债券设有增信机制安排。

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
188573.SH	21 海润 03	否	无	无	无
188778.SH	21 海润 04	否	无	无	无
188922.SH	21 海润 05	否	无	无	无

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

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

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，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
188573.SH	21 海润 03	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起支付	8 月 27 日	3+2	2026 年 8 月 27 日
188778.SH	21 海润 04	采用单利按年计息，不计复	9 月 28 日	3+2	2026 年 9 月 28 日

		利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付			
188922.SH	21 海润 05	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起支付	10月29日	3+2	2026年10月29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
188034.SH	21 海润 01	发行人已于 2023 年 4 月 20 日按时完成上年度付息兑付工作
188133.SH	21 海润 02	发行人已于 2023 年 6 月 18 日按时完成上年度付息兑付工作
188573.SH	21 海润 03	发行人已于 2023 年 8 月 27 日按时完成上年度付息兑付工作
188778.SH	21 海润 04	发行人已于 2023 年 9 月 28 日按时完成上年度付息兑付工作
188922.SH	21 海润 05	发行人已于 2023 年 10 月 29 日按时完成上年度付息兑付工作

八、募集说明书中约定的其他义务

债券代码	188573.SH、188778.SH、188922.SH
债券简称	21 海润 03、21 海润 04、21 海润 05
债券约定的投资者保护条款名称	偿债保障措施承诺
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发执行

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，均已按相关要求发布相应临时公告。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

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，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《江苏海润城市发展集团有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页）

