

债券简称：21 海鸿 01/21 海鸿专项债

债券代码：152947.SH /2180263.IB

江苏海鸿投资控股集团有限公司

企业债券债权代理事务报告（2025 年度）

债权代理人：兴业证券股份有限公司



（住所：福州市湖东路 268 号）

2026 年 6 月

重要提示

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）编制本报告的内容及信息均来源于江苏海鸿投资控股集团有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券年度报告（2025 年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人出具的相关说明文件等。

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兴业证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经兴业证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目录

第一章 发行人及企业债券概况.....	1
第二章 债权人履行职责情况.....	3
第三章 发行人经营与财务状况.....	5
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	7
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	8
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析.....	9
第七章 企业债券本息偿付情况.....	11
第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	12
第九章 债券持有人会议召开情况.....	13
第十章 企业债券的信用评级情况.....	14
第十一章 其他情况.....	15

第一章 发行人及企业债券概况

一、发行人概况

注册名称	江苏海鸿投资控股集团有限公司
法定代表人	崔勇
注册资本	450,000.00 万元
实缴资本	300,000.00 万元
住所（注册地）	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 5 楼
邮政编码	226100
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	成杰，副董事长、总经理，0513-69906518
经营范围	保障房开发项目的投资和管理;棚户区、危旧房、城中村改造;土地一级开发;房地产开发经营;城市综合服务设施建设与运营管理;物业管理;房屋租赁;建筑材料批发、零售。(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:房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(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:集贸市场管理服务;教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);机械设备租赁;会议及展览服务(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)

二、核准文件及核准规模

2021 年 1 月 7 日，发行人取得《国家发展改革委关于江苏海鸿投资控股集团有限公司发行城市停车场建设专项债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕3 号），获准发行公司债券 5 亿元。

三、企业债券的主要条款

（一）“21 海鸿 01/21 海鸿专项债”的基本情况

1、债券名称：2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券

2、发行规模：人民币 5.00 亿元

3、债券余额：人民币 5.00 亿元

4、票面利率：发行票面利率为 4.00%；当期票面利率为 4.00%。

5、债券期限：10 年，在债券存续期的第 5 年末设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、起息日：2021 年 7 月 7 日

7、兑付日：2031 年 7 月 7 日

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9、发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第 5 年末调整本期债券后 5 年的票面利率，即发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调债券票面年利率 0-300 个基点。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的 20 个工作日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、担保人及担保方式：本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

第二章 债权代理人履行职责情况

一、持续关注发行人资信情况

发行人聘请兴业证券股份有限公司担任“21 海鸿 01/21 海鸿专项债”的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。报告期内，兴业证券持续关注发行人的资信状况，并就发行人出现的重大事项，及时在上海证券交易所等网站发布临时债权代理事务报告。

二、持续关注增信措施

“21 海鸿 01/21 海鸿专项债”由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

发行人与上海浦东发展银行股份有限公司南通分行签订《江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券账户及资金监管协议》；与兴业银行股份有限公司海门支行签订《2019 年海门保障房建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券账户及资金监管协议》，发行人需要使用资金时，向监管银行提供划款凭证及相关资料，监管银行核对后划付资金。

报告期内，债权代理人持续监督并定期检查发行人企业债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。债权代理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求，提示发行人按照核准用途合法合规使用募集资金。相关债券募集资金已及时划入监管账户进行存储、使用，发行人本期债券募集资金实际用途与募集说明书披露用途一致。

四、督促发行人信息披露

针对发行人信息披露事项，兴业证券依照《债权代理协议》约定，持续关注发行人信息披露情况，并就发行人信息披露事项进行了业务指导和督促。

报告期内，兴业证券作为债券债权代理人，已督导发行人严格按照相关法律法规要求针对发行人中介机构变更、董事及监事发生变动等事项履行临时信息披露义务，督促发行人按时履行定期报告披露义务。

五、披露债权代理事务报告

2025 年度，兴业证券作为债权代理人，针对发行人发生的重大事项及时向市场公告了临时债权代理事务报告，在 2025 年 6 月 30 日向市场公告了《江苏海

鸿投资控股集团有限公司企业债券债权代理事务报告（2024 年度）》。

六、督促履约

报告期内，兴业证券将持续掌握债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

七、其他

无。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人经营情况

根据发行人对外公布的《江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券年度报告（2025 年）》，发行人 2025 年度的主要经营如下：

发行人的经营范围为：保障房开发项目的投资和管理；棚户区、危旧房、城中村改造；土地一级开发；房地产开发经营；城市综合服务设施建设与运营管理；物业管理；房屋租赁；建筑材料批发、零售。（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：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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：集贸市场管理服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；机械设备租赁；会议及展览服务（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）。

发行人最近两年营业收入构成情况

单位：亿元

业务板块	2025 年度				2024 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程项目建设	25.92	22.93	11.54	72.73	13.67	12.05	11.84	53.61
物资贸易	4.05	3.80	6.09	11.37	4.05	3.79	6.54	15.89
物业管理	0.70	0.68	3.14	1.96	0.79	0.60	23.77	3.09
租赁业务	2.30	0.22	90.39	6.45	3.95	0.42	89.31	15.50
其他	2.67	2.21	17.11	7.49	3.03	1.78	41.18	11.90
合计	35.64	29.84	16.26	100.00	25.49	18.64	26.86	100.00

二、发行人财务情况

根据发行人对外公布的《江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券年度报告（2025 年）》，发行人 2025 年度的主要财务数据如下：

单位：亿元

项目	2025 年	2024 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他应收款	202.56	144.74	39.95	主要系空港控股期内股权调整所致
存货	230.00	216.80	6.09	-
短期借款	93.76	66.54	40.91	系对外融资增加所致

项目	2025 年	2024 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
一年内到期的非流动负 债	70.64	71.56	-1.28	-
长期借款	133.55	96.79	37.97	系对外融资增加所致
应付债券	96.78	89.87	7.69	-

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、发行人募集资金使用情况及核查情况

“21 海鸿 01/21 海鸿专项债”于 2021 年 7 月 7 日发行完成，募集资金总额为 5.00 亿元。根据“21 海鸿 01/21 海鸿专项债”募集说明书约定，本期债券募集资金用途为 3.00 亿元用于海门市城市地下停车场建设一期工程项目中的都市五星西区地下停车场、红海嘉园地下停车场、珑秀花园地下停车场以及海门市老政府地块工程地下停车场建设，2.00 亿元用于补充公司流动资金。截至报告期末，“21 海鸿 01/21 海鸿专项债”已使用完毕。募集资金使用情况与募集说明书约定用途一致。

二、专项账户运作情况及核查情况

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等相关规定的要求在监管银行开立了债券募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，募集资金专项账户运作正常。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，兴业证券将持续掌握债权代理债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

报告期内，发行人已按时履行还本付息义务，不存在债券兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年发行人主要偿债能力指标

项目	2025年末/2025年度	2024年末/2024年度
流动比率	2.82	2.52
速动比率	1.59	1.19
资产负债率	65.96%	63.59%

从短期偿债能力指标来看，截至 2025 年末流动比率和速动比例分别为 2.82 和 1.59，较 2024 年末有所增加，表明发行人的短期偿债压力有所降低，整体处于较为合理的水平。

从长期偿债能力指标来看，2025 年末发行人的资产负债率为 65.96%，较 2024 年末略有增加，整体处于较为合理水平，总体来看发行人的资产负债率仍处于行业平均水平并保持稳定，长期偿债能力较强。

报告期内，发行人偿债意愿正常，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性分析

一、内外部增信机制、偿债保障措施变动情况

为维护债券持有人合法权益，发行人采取了设立了偿债专户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债权代理人，安排专门人员负责还本付息工作，严格履行信息披露义务等保障措施。本期债券设置交叉违约投资者保护机制。

报告期内，各期债券内外部增信机制、偿债保障措施与募集说明书中对应披露的内容均未发生重大变化。

二、增信机制的执行情况及有效性分析

“21 海鸿 01/21 海鸿专项债”由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人基本情况如下：

公司名称：中证信用增进股份有限公司

法定代表人：陈劲

注册资本：458,598.00 万元

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道金融街 1 号弘毅大厦写字楼 8B2 单元

统一社会信用代码：91440300342642396Y

经营范围：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；计算机系统服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务。（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）^各类信用主体及债项产品信用增进；信用评级；股权、债券及金融衍生品投资；增信产品的创设与交易；增信基金设立与运营管理；信用受托管理及咨询；其他与信用增进相关的私募投资业务等。

截至 2025 年末，中证信用增进股份有限公司资产 148.88 亿元，较上年末增长 7.12%；净资产 93.67 亿元，较上年末增长 3.23%；资产负债率为 37.08%。2025 年度，中证信用增进股份有限公司营业总收入 17.92 亿元，较上年减少 1.11%；净利润 6.77 亿元，较上年增加 2.40%。

截至本报告出具日，中证信用增进股份有限公司生产经营及财务指标较好，偿债能力正常，增信措施有效性未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立了偿债专户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债权代理人，安排专门人员负责还本付息工作，严格履行信息披露义务等保障措施。本期债券设置交叉违约投资者保护机制。

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。

第七章 企业债券本息偿付情况

报告期内，本公司已督促发行人按时履行还本付息义务。兴业证券将持续掌握债权代理债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第八章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人承诺自身不承担政府融资职能，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募投项目不涉及新增地方政府债务。

报告期内，发行人未发生违反上述承诺的情形。

第九章 债券持有人会议召开情况

2025 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 企业债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 6 月 24 日出具了《江苏海鸿投资控股集团有限公司 2025 年度跟踪评级报告》，评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，“21 海鸿 01/21 海鸿专项债”的信用等级为 AAA。

第十一章 其他情况

一、报告期内发行人发生重大事项情况

报告期内发行人就中介机构变更、董事及监事发生变动等事项发布了关于重大事项的公告，债权人根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等规定相应公告了临时债权代理事务报告，具体情况如下：

重大事项	基本情况	债权人履行情况	信息披露情况
副总经理涉嫌违纪违法	发行人 2025 年 1 月 13 日公告副总经理涉嫌违纪违法被调查	债权人知悉该事项后向发行人了解相关情况，督导协助发行人披露临时公告，并于 2025 年 1 月 15 日披露了临时债权代理事务报告。	《江苏海鸿投资控股集团有限公司关于副总经理涉嫌违纪违法被调查的公告》《兴业证券股份有限公司关于江苏海鸿投资控股集团有限公司副总经理涉嫌违纪违法被调查的临时债权代理事务报告》
中介机构变更	发行人 2025 年 2 月 5 日公告中介机构发生变更	债权人知悉该事项后向发行人了解相关情况，督导协助发行人披露临时公告，并于 2025 年 2 月 11 日披露了临时债权代理事务报告。	《江苏海鸿投资控股集团有限公司中介机构发生变更的公告》《兴业证券股份有限公司关于江苏海鸿投资控股集团有限公司中介机构发生变更的临时债权代理事务报告》
资产划转	发行人 2025 年 8 月 26 日公告资产划转	债权人知悉该事项后向发行人了解相关情况，督导协助发行人披露临时公告，并于 2025 年 8 月 29 日披露了临时债权代理事务报告。	《江苏海鸿投资控股集团有限公司关于资产划转的公告》《兴业证券股份有限公司关于江苏海鸿投资控股集团有限公司资产划转事项的临时债权代理事务报告》
董事及监事发生变动	发行人 2025 年 12 月 2 日公告董事及监事发生变动	债权人知悉该事项后向发行人了解相关情况，督导协助发行人披露临时公告，并于 2025 年 12 月 4 日披露了临时债权代理事务报告。	《江苏海鸿投资控股集团有限公司关于董事及监事发生变动的公告》《兴业证券股份有限公司关于江苏海鸿投资控股集团有限公司董事及监事发生变动事项的临时债权代理事务报告》

二、涉及重大未决诉讼或仲裁事项

2025 年度，发行人未新增重大未决诉讼或仲裁事项。

三、中介机构变动情况

2025 年度，“21 海鸿 01/21 海鸿专项债”的债权代理人和资信评级机构均未发生变更。

2025 年度，根据业务需要，发行人聘请的会计师事务所发生变更，由北京郎

鉴企业管理咨询中心（普通合伙）变更为北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙），相关事项未对发行人经营情况和偿债能力造成重大不利影响。

四、其他与发行人偿债能力和增信措施有关的情况

无。

江苏海鸿投资控股集团有限公司企业债券债权代理事务报告（2025 年度）

（本页无正文，为《江苏海鸿投资控股集团有限公司企业债券债权代理事务报告（2025 年度）》之签章页）

