

债券简称： 24 创鸿 D1

债券代码： 253507.SH

24 创鸿 G1

241302.SH

24 创鸿 G2

241816.SH

江苏创鸿资产管理有限公司 公司债券 2024 年度受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401）

2025 年 6 月

重要声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）编制本报告的内容及信息均来自于江苏创鸿资产管理有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）对外公布的《江苏创鸿资产管理有限公司公司债券 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。

在本受托管理报告中，除非文中另有所指，释义部分与《江苏创鸿资产管理有限公司公司债券 2024 年年度报告》相同。

目 录

第一章 债券概况.....	4
第二章 债券受托管理人履职.....	7
第三章 发行人 2024 年度经营和财务状况.....	9
第四章 发行人募集资金使用和披露的核查情况.....	13
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	15
第六章 发行人偿债意愿和能力分析.....	16
第七章 增信措施的有效性分析.....	17
第八章 债券本息偿付情况.....	18
第九章 债券持有人会议召开情况.....	19
第十章 可能影响偿债能力的重大事项及受托管理人采取措施及相应成效.....	20

第一章 债券概况

一、核准文件和核准规模

发行人经上海证券交易所“上证函[2023]1983 号”文批准，于 2024 年 1 月 22 日非公开发行了 2.40 亿元的私募债 24 创鸿 D1。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2024]675 号”文批准，于 2024 年 7 月 25 日公开发行了 5.00 亿元的一般公司债 24 创鸿 G1。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2024]675 号”文批准，于 2024 年 11 月 13 日公开发行了 9.20 亿元的一般公司债 24 创鸿 G2。

二、发行主体名称

中文名称：江苏创鸿资产管理有限公司

三、债券的主要条款

江苏创鸿资产管理有限公司发行的由华泰联合证券担任受托管理人的债券包括：24创鸿D1，债券具体情况见下表：

债券简称	24创鸿D1
债券名称	江苏创鸿资产管理有限公司2024年面向专业投资者非公开发行短期公司债券(第一期)
核准文件和核准规模	上证函[2023]1983号，不超过20.00亿元
债券期限	1年期
发行规模	2.40亿元
债券利率	2.85%
还本付息方式	到期一次性还本付息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。
付息日	本期债券的付息日为2025年1月24日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）
担保方式	无
发行时信用级别	主体AA+，债券无评级

跟踪评级情况	主体AA+，债券无评级
--------	-------------

江苏创鸿资产管理有限公司发行的由华泰联合证券担任受托管理人的债券包括：24创鸿G1，债券具体情况见下表：

债券简称	24创鸿G1
债券名称	江苏创鸿资产管理有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
核准文件和核准规模	证监许可[2024]675号，不超过14.20亿元
债券期限	5年期
发行规模	5.00亿元
债券利率	2.53%
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。
付息日	本期债券的付息日为2025年至2029年间每年的7月29日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）
担保方式	无
发行时信用级别	主体AA+，债券无评级
跟踪评级情况	主体AA+，债券无评级

江苏创鸿资产管理有限公司发行的由华泰联合证券担任受托管理人的债券包括：24创鸿G2，债券具体情况见下表：

债券简称	24创鸿G2
债券名称	江苏创鸿资产管理有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
核准文件和核准规模	证监许可[2024]675号，不超过14.20亿元
债券期限	3年期
发行规模	9.20亿元
债券利率	2.68%
还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

付息日	本期债券的付息日为2025年至2027年间每年的11月15日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）
担保方式	无
发行时信用级别	主体AA+，债券无评级
跟踪评级情况	主体AA+，债券无评级

第二章 债券受托管理人履职

报告期内，华泰联合证券严格按照《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》《公司债券存续期信用风险管理指引》等相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及与发行人签署的《受托管理协议》，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、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。在债券受托管理期内，受托管理人履职基本情况如下：

1、持续督促发行人履行信息披露义务

受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。报告期内，发行人于2024年4月30日在上海证券交易所网站披露了年度报告，于2024年8月30日在上海证券交易所网站披露了中期报告。

2、监督发行人募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司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，并向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。经核查，债券募集资金实际用途与核准用途一致。

3、持续关注发行人的资信状况

监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现《执业行为准则》第十一条规定和《受托管理协议》约定的重大事项。

4、债券持有人会议召集情况

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，报告期内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。

5、督促发行人自查工作

受托管理人督促发行人主动开展自查工作，并向江苏证监局提交了自查报告。

6、存续期信用风险管理工作情况

根据《受托管理协议》约定，受托管理人每年对发行人进行回访，监督募集说明书约定义务的执行情况。报告期内，受托管理人保持与发行人的沟通交流。

第三章 发行人 2024 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：江苏创鸿资产管理有限公司

法定代表人：李旻

注册日期：2014年12月16日

注册资本：人民币315,400万元

住所：泰州市高港区泰高公路西侧

企业类型：有限责任公司（地方国有企业）

信息披露事务负责人：朱宝生

联系电话：0523-86963406

传真：0523-86963191

邮政编码：225321

经营范围：从事政府授权范围内的国有资产经营、资产运作;房屋建筑工程
施工;房地产开发经营;城市基础设施建设工程施工;土地管理;旅游景点经营管理。
(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)

二、发行人历史沿革

1、发行人设立情况

发行人前身为泰州市高港区公有资产管理中心，系由泰州市港城建设投资发展
中心于 2010 年 8 月 13 日投资设立，并领取了泰州市高港工商行政管理局核发
的 321203000041960 号《企业法人营业执照》。发行人设立时注册资本为人民币
400 万元，由泰州市港城建设资发展中心于 2010 年 8 月 9 日之前缴足。

此次出资业经南京益诚会计师事务所出具宁益诚验字【2010】tz-064《验资
报告》验证，本期出资后发行人股权结构情况如下表：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	泰州市港城建设投资发展中心	400.00	100.00%
合计		400.00	100.00%

2、发行人主要历史沿革事件

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2010 年 12 月 12 日	股权转让	2010 年 12 月 12 日，根据泰州市高港区人民政府出具的泰高政发【2010】135 号文件，决定将泰州市港城建设投资发展中心持有的泰州市高港区国有资产管理中心 100%的股权无偿划转至泰州市高港区城市水利投资开发有限公司。
2	2011 年 10 月 25 日	股东更名	2011 年 10 月 25 日，发行人股东泰州市高港区城市水利投资开发有限公司将名称变更为江苏望涛投资建设有限公司。
3	2013 年 3 月 8 日	增资	2013 年 3 月 8 日，江苏望涛投资建设有限公司以货币方式实缴注册资本 15,000.00 万元，出资后累计实缴注册资本人民币 15,400.00 万元。
4	2015 年 12 月 29 日	股权转让	2015 年 12 月 29 日，根据泰州市高港区人民政府出具的关于同意变更发行人出资人的批复（泰高政复【2015】23 号），同意将发行人出资人由江苏望涛投资建设有限公司变更为泰州市高港区国有资产管理中心
5	2017 年 8 月 23 日	改制、更名	2017 年 8 月 23 日，根据泰州市高港区国有资产管理中心出具的泰高国资复【2017】1 号文件《关于同意变更泰州市高港区国有资产管理中心名称及企业性质等的批复》，同意泰州市高港区国有资产管理中心名称变更为江苏创鸿资产管理有限公司，企业性质由全民所有制变更为国有有限公司。
6	2019 年 8 月 8 日	股东变更	2019 年 8 月 8 日，经泰州市人民政府、泰州市国资委批准，发行人股东由泰州市高港区国有资产管理中心变更为泰州市政府国有资产监督管理委员会
7	2019 年 9 月-2020 年 6 月	增资	2019 年 9 月 29 日，发行人注册资本新增 300,000.00 万元，均由泰州市政府国有资产监督管理委员会认缴出资。2019 年 12 月，泰州市政府国有资产监督管理委员会以货币资金形式实缴出资 150,000.00 万元；2020 年 6 月，泰州市政府国有资产监督管理委员会再次以货币资金形式实缴出资 150,000.00 万元。出资后累计实缴注册资本人民币 315,400.00 万元。

三、发行人 2024 年度经营情况

1、发行人经营情况简介

发行人作为泰州市重要的国有企业之一，主要业务包括工程施工业务、园区经营业务、国有资产经营业务、土地改造业务和热力销售业务等。

经营范围：从事政府授权范围内的国有资产经营、资产运作；房屋建筑工程施工；房地产开发经营；城市基础设施建设工程施工；土地管理；旅游景点经营管理。（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）

2、发行人报告期内经营概况

2024 年度，公司全年实现营业收入 46.87 亿元，较上年增加 9.81%；净利润为 5.42 亿元，较上年增加 9.26%；加权平均净资产收益率 2.17%。

单位：万元

业务类别	营业收入	营业支出	营业利润率	营业收入比上年增减	营业支出比上年增减
工程施工	236,800.87	205,913.80	13.04%	16.82%	16.82%
园区经营业务	81,721.55	73,410.88	10.17%	2.21%	2.21%
商贸业务	6,204.57	5,155.21	16.91%	100.00%	100.00%
国有资产经营	45,788.25	20,678.06	54.84%	-8.01%	-0.25%
热力销售	19,771.54	15,690.33	20.64%	-12.05%	-16.11%
土地改造业务	65,027.59	58,414.61	10.17%	2.21%	2.21%
酒店业务	3,364.44	3,123.67	7.16%	-4.72%	-16.63%
绿化业务	2,443.69	948.50	61.19%	5.89%	-0.32%
驾校培训业务	--	--	--	-100.00%	-100.00%
房屋销售	1,607.03	1,533.99	4.55%	72.20%	72.20%
其他业务	5,977.28	2,712.36	54.62%	605.55%	144.56%
合计	468,706.82	387,581.42	17.31%	9.81%	10.23%

四、发行人 2024 年度财务情况

截至2024年末，公司资产638.44亿元，较上年末减少0.12%；负债为388.30亿元，较上年末减少0.43%。2024年公司营业总收入为46.87亿元，较上年增加9.81%，净利润为5.42亿元，较上年增加9.26%。

项目	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	变动比率
总资产（亿元）	638.44	639.21	-0.12%
总负债（亿元）	388.30	389.99	-0.43%
全部债务（亿元）	347.88	320.34	8.60%
所有者权益（亿元）	250.14	249.22	0.37%
营业总收入（亿元）	46.87	42.68	9.81%
利润总额（亿元）	6.78	6.15	10.38%
净利润（亿元）	5.42	4.96	9.26%
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	5.52	5.23	5.54%
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	3.43	3.00	14.20%
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-1.55	1.46	-205.70%
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.17	-0.17	-577.13%

筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-5.52	0.60	-1014.90%
流动比率（倍）	3.35	2.99	11.99%
速动比率（倍）	1.10	1.16	-4.84%
资产负债率（%）	60.82	61.01	-0.31%
债务资本比率（%）	58.17	57.65	0.90%
营业毛利率（%）	17.31	17.62	-1.76%
平均总资产回报率（%）	1.40	1.34	4.11%
加权平均净资产收益率（%）	2.17	1.98	9.32%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.21	2.09	5.60%
EBITDA（亿元）	11.66	11.47	1.70%
EBITDA 全部债务比（倍）	0.03	0.03	-6.35%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.54	0.51	6.15%
应收账款周转率（倍）	0.42	0.37	11.26%
存货周转率（倍）	0.12	0.12	-1.30%

说明：

- 1、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
- 2、加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；
- 3、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 4、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务
- 5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 6、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）
- 7、应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]
- 8、存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]
- 9、流动比率=流动资产/流动负债
- 10、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 11、资产负债率=负债总额/资产总额
- 12、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- 13、平均总资产回报率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/[（资产总额年初数+资产总额年末数）/2]

第四章 发行人募集资金使用和披露的核查情况

一、债券募集资金情况

发行人经上海证券交易所“上证函[2023]1983号”文批准，于2024年1月22日非公开发行了2.40亿元的私募债24创鸿D1，债券扣除承销费用后的募集资金，已汇入发行人开设的专项账户内。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2024]675号”文批准，于2024年7月25日公开发行了5.00亿元的一般公司债24创鸿G1，债券扣除承销费用后的募集资金，已汇入发行人开设的专项账户内。

发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2024]675号”文批准，于2024年11月13日公开发行了9.20亿元的一般公司债24创鸿G2，债券扣除承销费用后的募集资金，已汇入发行人开设的专项账户内。

二、债券募集资金实际使用情况

对于24创鸿D1，公司在江苏银行股份有限公司泰州分行、泰州姜堰锡州村镇银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司泰州医药高新区支行、南京银行股份有限公司泰州高港支行和温州银行上海分行设立本期债券募集资金专项账户，本期债券募集资金到账后，公司根据募集资金专项账户使用规定及《募集资金及偿债资金监管协议》相关要求，用于偿还发生到期、赎回或回售等情形的公司债券的本金，与《江苏创鸿资产管理有限公司2024年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）募集说明书》中约定的募集资金使用计划相一致，募集资金使用计划明细如下：

单位：亿元

发行主体	债券简称	还款金额	回售日
江苏创鸿资产管理有限公司	23 创鸿 D1	2.40	2024/02/28
合计	-	2.40	

截至本报告出具日，该期债券募集资金已使用完毕。

对于24创鸿G1，公司在中国光大银行股份有限公司泰州分行、杭州银行股

份有限公司南京迈皋桥支行和江苏银行泰州高港支行设立本期债券募集资金专项账户，本期债券募集资金到账后，公司根据募集资金专项账户使用规定及《募集资金及偿债资金监管协议》相关要求，用于偿还发生到期、赎回或回售等情形的公司债券的本金，与《江苏创鸿资产管理有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中约定的募集资金使用计划相一致，募集资金使用计划明细如下：

单位：亿元

发行主体	债券简称	还款金额	回售日
江苏创鸿资产管理有限公司	21 创鸿 03	5.00	2024/08/12
合计	-	5.00	

截至本报告出具日，该期债券募集资金已使用完毕。

对于24创鸿G2，公司在南京银行股份有限公司泰州分行、上海银行股份有限公司南京分行、苏州银行股份有限公司泰州分行和温州银行股份有限公司上海分行设立本期债券募集资金专项账户，本期债券募集资金到账后，公司根据募集资金专项账户使用规定及《募集资金及偿债资金监管协议》相关要求，用于偿还发生到期、赎回或回售等情形的公司债券的本金，与《江苏创鸿资产管理有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》中约定的募集资金使用计划相一致，募集资金使用计划明细如下：

单位：亿元

发行主体	债券简称	还款金额	回售日
江苏创鸿资产管理有限公司	21 创鸿 04	4.20	2024/11/23
江苏创鸿资产管理有限公司	21 创鸿 05	5.00	2024/11/29
合计	-	9.20	

截至本报告出具日，该期债券募集资金已使用完毕。

三、募集资金专项账户运作情况

公司在募集资金监管银行设立债券募集资金专项账户。在银行设立募集资金使用专项账户以来，该账户运作正常。公司严格按照募集说明书承诺的用途和金额安排使用募集资金，并由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管确保公司严格按照募集资金用途进行使用。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人信息披露义务履行情况

2024 年度，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《江苏创鸿资产管理有限公司公司债券 2023 年年度报告》（2024.4.30）
2. 《江苏创鸿资产管理有限公司公司债券 2024 年中期报告》（2024.8.30）

二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

不适用。

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，2024 年以来，发行人不断优化经营策略、调整资产配置、把握发展机遇、防范金融风险，经营管理各项工作有序进展，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

第七章 增信措施的有效性分析

24 创鸿 D1、24 创鸿 G1、24 创鸿 G2 为无担保债券。

第八章 债券本息偿付情况

报告期内，不涉及 24 创鸿 D1、24 创鸿 G1 和 24 创鸿 G2 的本息偿付。

第九章 债券持有人会议召开情况

2024 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 可能影响偿债能力的重大事项及受托管理人 采取措施及相应成效

一、担保情况

截至2024年末，公司对外担保余额208.67亿元。

二、其他重大事项

报告期内，发行人未发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。

三、受托管理人

2024 年度，债券的受托管理人未发生变动。

2024 年度，债券的受托管理人华泰联合证券依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》《公司债券存续期信用风险管理指引》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及本次债券《受托管理协议》的约定，履行了受托管理职责，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，并监督发行人对公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定义务的执行情况。

（本页无正文，为《江苏创鸿资产管理有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页）

