

**张家界市经济发展投资集团有限公司城
市停车场建设专项债券
2021 年年度债权代理人事务报告**

债权代理人

东方证券承销保荐有限公司

二〇二二年六月

声 明

东方证券承销保荐有限公司（以下简称“东方投行”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人所提供的 2021 年度审计报告、张家界市经济发展投资集团有限公司（以下简称“张家界经投”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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东方投行所作的承诺或声明。

目 录

声 明	I
第一章 本期债券概况	1
第二章 公司债券受托管理人履职情况	1
第三章 发行人的经营与财务状况	3
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	3
第五章 发行人偿债保障措施的执行情况及本期债券本息偿付情况	7
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	9
第七章 债券持有人会议召开的情况	10
第八章 偿债能力和意愿分析	11
第九章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况	13
第十章 发行人报告期内发生的重大事项	14

第一章 本期债券概况

一、发行人名称

张家界市经济发展投资集团有限公司

二、备案文件和备案规模

经国家发展和改革委员会于 2021 年 5 月 25 日印发“发改企业债券〔2021〕152 号”文件注册同意张家界市经济发展投资集团有限公司发行不超过 15 亿元的张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“本次债券”），分期发行。

本次债券业经张家界市经济发展投资集团有限公司 2017 年 9 月 18 日作出的董事会决议同意申请公开发行。

本次债券业经张家界市人民政府国有资产监督管理委员会于 2017 年 9 月 27 日出具的《关于张家界市经济发展投资集团有限公司发行 2017 年城市停车场建设专项债券的批复》(张国资〔2017〕179 号)同意申请公开发行。

三、本期债券的主要条款

债券简称：21 张家界专项债 01

发行规模：4 亿元

债券期限：7 年

票面利息：7.5%

发行方式：本期债券为实名制记账式，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

监管银行：张家界农村商业银行股份有限公司

增信措施：无。

信用级别：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA，本期债券评级 AA。

第二章 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。

第三章 发行人的经营与财务状况

一、发行人经营情况

发行人主营业务为委托代建、旅游服务、殡仪服务、产品销售及租赁服务等。截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额 5,162,580.49 万元，负债总额 3,132,201.90 万元，所有者权益 2,030,378.59 万元，资产负债率 60.67%。2021 年实现营业收入 164,584.94 万元，净利润 11,931.83 万元，发行人 2021 年归属于母公司净利润为 20,973.40 万元。

二、发行人财务情况

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减幅度
流动资产合计	31,438,586,293.16	28,203,865,415.96	11.47%
非流动资产合计	20,187,218,584.32	20,494,083,374.51	-1.50%
资产总计	51,625,804,877.48	48,697,948,790.47	6.01%
流动负债合计	11,931,937,481.22	9,900,086,688.52	20.52%
非流动负债合计	19,390,081,489.33	19,229,896,750.63	0.83%
负债合计	31,322,018,970.55	29,129,983,439.15	7.53%
股东权益合计	20,303,785,906.93	19,567,965,351.32	3.76%

（二）合并利润表

单位：元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减幅度
营业收入	1,645,849,442.79	1,084,008,610.30	51.83%
营业成本	1,977,086,649.55	1,440,992,680.77	37.20%
营业利润	159,958,275.19	59,019,751.55	171.02%
营业外收入	573,881.27	3,333,370.33	-82.78%
利润总额	90,523,302.65	55,885,853.06	61.98%
净利润	119,318,329.35	69,643,552.09	71.33%

（三）合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	-992,549,525.28	-1,769,165,539.57	-43.90%

投资活动产生的现金流量净额	-365,410,131.62	-631,594,213.23	-42.14%
筹资活动产生的现金流量净额	598,084,501.47	2,679,537,032.85	-77.68%
现金及现金等价物净增加额	-759,875,155.43	278,777,280.05	-372.57%

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、本期债券募集资金情况

发行人经发改企业债券〔2021〕152 号文备案，于 2021 年 12 月 9 日公开发行人民币 40,000.00 万元的公司债券，扣除承销费用后的全部募集资金已于 2021 年 12 月 10 日划入发行人在张家界农村商业银行股份有限公司开立的债券募集资金专用账户。

二、本期私募债券募集资金实际使用情况

根据“21 张家界专项债 01 债”募集说明书，本期债券发行所募集资金 40,000.00 万元，其中 24,000.00 万元用于张家界城市停车场建设项目，16,000.00 万元用于补充发行人营运资金。

截至本受托管理报告出具日，发行人严格按照募集说明书关于募集资金用途的约定使用，未出现变更募集资金用途的情况。

第五章 发行人偿债保障措施的执行情况及

本期债券本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施执行情况

（一）偿债账户管理

发行人与监管银行张家界农村商业银行股份有限公司签订了《2021 年张家界市经济发展投资集团有限公司城市停车场建设专项债券之偿债账户监管协议》，根据《监管协议》，发行人应在本期债券的每个还本付息日（T 日）前 10 个工作日按《募集说明书》的规定向偿债账户中划入偿债资金。监管银行应依据本协议的约定保管偿债账户内的资金，并监督发行人对该资金只能用于偿还本期债券的本息。

监管银行应根据发行人的指令，不晚于 T 日前 2 个工作日（T2 个工作日）将当期应付本金和利息划转至本期债券登记结算机构指定的账户，并以书面形式通知发行人。

偿债账户内的资金及其孳息仅能根据《募集说明书》及《监管协议》约定用于偿付债券持有人的到期本金及利息。

（二）具体偿债计划

发行人将设立专项偿债账户，偿债资金主要来源于项目建成后产生的现金流。

发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排。公司将成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。

（三）偿债保证制度性安排

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765 号）

等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、《债权代理人协议》和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，东方证券承销保荐有限公司作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

二、本期债券的本息偿付情况

2021 年度本期债券不涉及还本付息事项。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

本期债券无担保，报告期内增信情况未发生变化。

第七章 债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，未召开债券持有人会议。

第八章 偿债能力和意愿分析

截至 2021 年末，发行人总资产为 516.26 亿元，总负债为 313.22 亿元，净资产为 203.04 亿元，归属母公司股东的净资产为 194.27 亿元。较 2020 年末，数据基本持平。发行人 2020 年及 2021 年的流动比率分别为 2.63 和 2.85；速动比率分别为 1.39 和 1.37，从速动资产覆盖流动负债的角度来看，发行人短期偿债能力基本持平。发行人资产负债率从 2020 年的 59.82% 上升至 2021 年的 60.67%，长期偿债能力略有下降。发行人整体偿债能力保持正常的稳定水平。

2020 年度和 2021 年度，发行人营业收入分别为 16.46 亿元和 10.84 亿元，收入上升 51.83%。2021 年度发行人的营业收入主要来源于委托代建业务和旅游板块业务，其他收入主要系殡仪服务、商品房销售等。发行人委托代建项目收入较为稳定但业务性质单一，目前建设项目投资规模较大，短期内业务收入有保障；旅游板块业务收入在疫情有效防控的有利条件下较 2020 年有所回升。同时考虑到发行人作为张家界市主要的城市旅游资源开发、基础设施投资建设主体，张家界市社会经济的快速发展将为公司带来新的机遇和更广阔的市场空间，公司盈利能力有望进一步提升。

发行人 2021 年度营业收入较上年增长 51.83%，收现比 0.93，与上年持平。2021 年委托代建支出和旅游板块支出略有增加，购买商品、接受劳务支付的现金较上年下降 31.22%。发行人收到的其他与经营活动有关的现金主要系往来款、政府补助和利息收入。往来款主要对象包括张家界市棚户区改造投资有限公司、张家界市高铁新区开发建设有限公司、张家界市澧水风貌带建设开发有限责任公司等。2021 年度发行人其他与经营活动相关的现金流出较大，导致整体经营活动现金净流出，经营活动现金流表现欠佳。

2021 年度发行人投资活动产生的现金流净额为-3.65 亿元，主要

系发行人子公司张旅集团和产业公司加大固定资产、在建工程款项的资金投入、支付投标保证金等。发行人 2021 年筹资活动产生的现金流净额较上年减少 77.68%，主要系发行人取得借款收到的现金相对减少以及偿还债务本息支付的现金流规模较大等。随着发行人业务的进一步开展，短期内仍存在一定的资金压力。

综合来看，发行人目前业务发展状况良好，履约情况较好，能够按期还本付息，违约可能极低。

第九章 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

截至本报告出具日，发行人未发生改变偿债能力和增信措施的情况。

第十章 发行人报告期内发生的重大事项

报告期内，发行人发生的重大事项情况如下：

2020 年末净资产为 195.68 亿元，对外担保余额为 47.93 亿元。截止 2021 年末，公司新增对外担保金额 35.42 亿元，对外担保余额为 83.35 亿元，累计对外担保金额占 2020 年末净资产的 42.60%。2021 年，公司新增对外担保金额 35.42 亿元，主要系公司为当地地方国有企业的债务提供的担保保证，被担保方资产状况及资信状况较好。发行人针对上述事项于 2022 年 1 月 6 日披露了《张家界市经济发展投资集团有限公司 2021 年度累计对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的公告》；本期债券受托管理人东方证券承销保荐有限公司于 2022 年 1 月 12 日披露了《关于张家界市经济发展投资集团有限公司 2021 年度累计对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的临时受托管理事务报告》。

本页无正文，为《张家界市经济发展投资集团有限公司 2021 年公开发行城市停车场建设专项债券债权代理人事务报告》之盖章页)

东方证券承销保荐有限公司

2022 年 6 月 30 日

