

债券简称:21 仪征债/21 仪征停车场债

债券代码:152797.SH/2180093.IB

**2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专
项债券债权代理事务报告
(2021 年度)**

**债权代理人
湘财证券股份有限公司**



(住所:长沙市天心区湘府中路 198 号新南城商务中心 A 栋 11 层)

2022 年 6 月

重要声明

本报告依据《公司信用类债券信息披露管理办法》、《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）、《2020年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》及其他相关信息披露文件等，由债权人代理人湘财证券股份有限公司（简称“湘财证券”）编制。

湘财证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《仪征市建设发展有限公司公司债券年度报告（2021年）》等相关公开信息披露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湘财证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，湘财证券不承担任何责任。

目录

第一章 本期债券概况.....	1
第二章 债权代理人履行职责情况.....	3
第三章 发行人 2021 年度经营和财务状况.....	4
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.....	6
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	7
第六章 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.....	8
第七章 债券持有人会议召开的情况.....	9
第八章 本期债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	10
第九章 本期债券的信用评级情况.....	11
第十章 发行人偿债能力和意愿分析.....	12
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权代理人采取的应对措施...	14
第十二章 其它事项.....	15

第一章 本期债券概况

1、注册通知及注册规模：2021年2月8日，国家发展和改革委员会出具了《国家发展和改革委员会关于仪征市建设发展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〕47号），同意仪征市建设发展有限公司发行城市停车场建设专项债券8亿元。

2、债券名称：2021年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券。

3、债券简称及代码：21仪征债/21仪征停车场债，代码：152797.SH/2180093.IB。

4、发行主体：仪征市建设发展有限公司。

5、债券期限：本期债券为7年期，同时设置本金提前偿付条款。

6、发行规模：人民币8.00亿元。

7、剩余规模：人民币8.00亿元。

8、当期票面利率：5.13%。

9、还本付息的期限和方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

10、付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的4月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

11、本金兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的4月12日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

12、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照登记机构相关规定统计债券持有人名册，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

13、担保情况：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

14、上市交易场所：银行间债券市场、上海证券交易所。

15、上市日期：2021 年 4 月 14 日（银行间债券市场）、2021 年 4 月 16 日（上海证券交易所）。

16、募集资金用途：本期债券募集资金总额为 8 亿元，其中 5 亿元用于仪征市停车场建设项目，3 亿元用于补充营运资金。

17、债权代理人：湘财证券股份有限公司。

第二章 债权人履行职责情况

为维护本期债券全体债券持有人的权益，公司聘请了湘财证券股份有限公司为本期债券的债权人代理人，双方签署了债权人代理协议。2021年内按照本期债券债权人代理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的债权人代理职责，债权人代理人通过现场回访、电话访谈、公开信息查询等方式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及偿债保障措施实施情况等，督促发行人履行信息披露义务，积极行使债权人代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定，湘财证券股份有限公司履职情况如下：

1、2021年12月31日，就发行人董事长及总经理变更事项披露了《2021年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券2021年度第一次债权人代理事务临时报告》

债权人代理人在履行职责时无利益冲突情形发生。

第三章 发行人 2021 年度经营和财务状况

1、发行人基本情况

公司名称：仪征市建设发展有限公司

注册资本：52,000.00 万元

法定代表人：李光亮

成立日期：2010 年 9 月 10 日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：仪征市工农北路 123 号办公楼

邮政编码：211400

电话：0514-83585810

传真号码：0514-83585810

经营范围：土地开发；城市规划控制区农民集中安置项目建设；市政基础设施建设；自有房产租赁；建材销售；苗木销售；市政公用工程施工总承包；房屋建筑工程施工总承包。（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）许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修（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）

2、发行人 2021 年度经营情况

发行人的主要业务板块为代建工程、土地整理、房屋销售和工程施工。2020 年和 2021 年发行人营业收入与成本情况如下：

单位：万元

业务板块	2021 年度		2020 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地整理	80,722.38	51,880.09	85,146.82	54,085.92
房屋销售	25,839.64	16,215.55	15,800.92	11,943.86
工程施工收入	15,412.32	13,869.06	8,254.34	7,428.90
代建工程	10,000.00	9,023.29	10,000.00	9,023.29
检测收入	942.80	718.05	573.76	360.87
服务费收入	526.27	320.48	235.70	272.97
其他	6,394.62	528.30	470.94	340.31
合计	139,838.04	92,554.82	120,482.49	83,456.12

发行人 2021 年全年累计实现营业收入 13.98 亿元，归属于母公司所有者的

净利润 3.27 亿元，资产总额达到 320.76 亿元。

3、发行人 2021 年度财务状况

根据发行人 2021 年年度报告，截至 2021 年 12 月 31 日，发行人总资产达 320.76 亿元，较 2020 年末增长 15.35%；归属于母公司所有者权益为 94.67 亿元，较 2020 年末增长 3.58%。公司 2021 年实现营业收入 13.98 亿元，较 2020 年增长 16.07%；2021 年度，发行人实现归属于母公司所有者的净利润 3.27 亿元，较 2020 年度增长 18.08%。

(1) 合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	增减率
总资产	3,207,617.15	1,780,811.88	15.35
总负债	2,230,398.83	1,843,742.72	20.97
归属于母公司所有者权益合计	946,698.97	914,017.50	3.58

(2) 合并利润表主要数据

单位：万元、%

项目	2021年度	2020年度	增减率
营业收入	139,838.04	120,482.49	16.07
营业利润	38,420.28	30,709.43	25.11
利润总额	38,395.77	30,155.99	27.32
归属母公司所有者的净利润	32,681.47	27,676.25	18.08

(3) 合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2021年度	2020年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	52,039.87	28,031.48	85.65
投资活动产生的现金流量净额	-47,857.86	-372,462.50	87.15
筹资活动产生的现金流量净额	70,637.02	296,226.40	-76.15
期末现金及现金等价物余额	143,537.63	68,718.60	108.88

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度增长 85.65%，主要系发行人收到经营性往来款回款增加所致。

2021 年度，发行人投资活动现金净流出规模减少，主要系项目资金往来款支出规模减少所致。

2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年度下降 76.15%，主要系发行人取得借款收到的现金减少所致。

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

1、本期债券募集资金约定用途

发行人根据国家发展和改革委员会于 2021 年 2 月 8 日出具的发改企业债券（2021）47 号，于 2021 年 4 月 12 日发行了 2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券。根据发行人本期债券募集说明书的相关内容，本期债券募集资金总额为 8 亿元，其中 5 亿元用于仪征市停车场建设项目，3 亿元用于补充营运资金

2、本期债券募集资金实际使用情况

截至 2021 年 12 月 31 日，本期债券募集资金扣除发行费用后，4.95 亿元用于仪征停车场项目，3.00 亿元用于补充营运资金，募集资金已使用完毕。

3、本期债券募集资金专户运作情况

发行人与监管银行中信银行股份有限公司扬州分行签订《2020 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券募集资金监管及偿债资金监管协议》，并且发行人在监管银行开立了募集资金及偿债资金专项账户。

截至 2021 年 12 月 31 日，募集资金已使用完毕。报告期内，发行人募集资金专项账户运作情况正常。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

1、内外部增信机制变动情况及有效性

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，报告期内，上述增信措施尚未发生变动。截至本报告出具日，本期债券增信措施无重大不利变化。

2、偿债保障措施变动情况及有效性

报告期内，本期债券偿债保障措施未发生变动。

根据本期债券募集说明书约定，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括江苏省信用再担保集团有限公司提供担保、设立偿债专户、确定专职人员、签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

第六章 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

1、偿债保障措施执行情况

2021 年内，发行人按照本期债券募集说明书的约定有效执行了相关偿债保障措施。

2、本期债券 2021 年度本息偿付情况

本期债券起息日为 2021 年 4 月 12 日，2021 年度，本期债券尚未到首次付息日。

第七章 债券持有人会议召开的情况

2021 年度内，本期债券未召开债券持有人会议。

第八章 本期债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据本期债券募集说明书约定,为保证全体债券持有人的最大利益,按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和国家发改委有关规定,发行人聘请湘财证券股份有限公司为本期债券债权代理人,并签订了《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

报告期内,本期债券按照募集说明书约定履行相关义务。

第九章 本期债券的信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 27 日出具的《2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券 2022 年跟踪评级报告》(中鹏信评【2022】跟踪第【1022】号 01), 发行人主体信用等级为 AA, 本期债券信用等级为 AAA, 评级展望为稳定。

第十章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

财务指标	2021 年末/年度	2020 年末/年度
流动比率（倍）	2.29	2.45
速动比率（倍）	1.07	1.39
资产负债率（%）	69.53	66.30
EBITDA 利息保障倍数	0.68	0.68
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算，上述财务指标的计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额；
- （4）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- （5）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

从短期偿债能力来看，截至 2020 年末及 2021 年末，发行人流动比率分别为 2.45 和 2.29，速动比率分别为 1.39 和 1.07，发行人 2021 年度流动比率、速动比率整体较 2020 年小幅下降，但在行业内仍处于合理水平，对短期偿债能力无重大不利影响。

从长期偿债能力来看，截至 2020 年末及 2021 年末，发行人资产负债率分别为 66.30%和 69.53%，截至 2021 年末，资产负债率有所上升。发行人土地整理、代建工程、房屋销售等业务经营正常，资产负债率仍维持在行业合理水平。

经营性现金流对债务的覆盖程度方面，2020 年度和 2021 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.68 和 0.68，发行人 EBITDA 利息保障倍数小于 1，主要原因是发行人为了满足日常经营和项目建设的需要，筹集项目建设资金，利息费用较高。

总体来看，发行人现有负债水平合理，财务结构稳健，长短期偿债能力未出现重大不利变化。

发行人融资渠道主要包括银行贷款、公司信用类债券、信托、融资租赁及定向融资等。

二、发行人经营情况、偿债意愿分析

报告期内，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利息及

本金的情况，发行人经营情况未发生重大不利变化，偿债意愿及偿债能力未发生重大不利变化。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权代理

人采取的应对措施

一、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2021 年度，发行人未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

二、对外担保事项

截至 2021 年末，发行人对外担保余额合计 12.49 亿元，发行人对外担保余额较高。发行人提供担保的对象为当地国有企业，发生信用风险的可能性相对较小，对外担保的代偿风险可控。

三、报告期内是否存在重大市场不利传闻及负面舆情情况

2021 年度，发行人不存在重大市场不利传闻及负面舆情情况。

四、报告期内发行人发生的重大事项及信息披露情况

1、发行人董事长、总经理发生变更

2021 年 12 月，发行人董事长、总经理发生变更。依据《仪征市建设发展有限公司董事会决议》，汪兆明先生不再担任仪征市建设发展有限公司董事长、总经理职务，选举李光亮为董事长，聘任李光亮为公司经理。

上述董事长、总经理变动对发行人公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力不构成重大影响，上述人事变动后发行人治理结构符合法律规定。发行人已就上述事项进行公告，湘财证券已披露相关事项债权代理事务临时报告。

五、受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人上述重大事项未对其日常经营和偿债能力产生重大影响。报告期内，湘财证券持续关注发行人的经营和财务状况，与发行人相关负责人保持定期沟通和联系，督促发行人自查并做好信息披露工作；同时，湘财证券也通过日常监测和定期风险排查等措施来进一步防范相关风险。

第十二章 其它事项

一、报告期内主要中介机构是否发生变动

2021 年度，本次债券中介机构未发生变动。

二、信息披露负责人是否发生变动

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

三、其他重大事项或期后事项

2022 年 5 月 17 日，由于发行人信息披露事务相关工作调整，信息披露事务负责人由汪兆明变更为李光亮。发行人于 2022 年 5 月 17 日披露了《仪征市建设发展有限公司关于变更信息披露事务负责人的公告》，湘财证券披露了相关债权代理事务临时报告。

除上述事项外，截至本报告出具日，发行人无其他可能影响公司经营状况和偿付能力的重大事项或期后事项。

（本页无正文，为《2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券
债权代理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

债券债权人：湘财证券股份有限公司



2022 年 6 月 30 日