2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券（第一期）2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

2021 年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券（第一期）全体持有人:

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）作为2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于东海县城市建设投资发展集团有限公司（以下简称“发行人”）对外发布的《东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》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向东吴证券提供的其他材料。东吴证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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东吴证券所作的承诺或声明。

一、发行人的基本情况

公司名称：东海县城市建设投资发展集团有限公司

法定代表人：邱强

设立日期：2010 年 4 月 23 日

注册资本：132,811.73 万元

实缴资本：132,811.73 万元

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：连云港市东海县牛山街道自清路 8 号

经营范围：实业投资；县政府授权范围内国有资产经营与管理；旅游项目开发；自有土地一级开发建设；市政公用工程、园林绿化工程、路灯安装工程、水利工程施工及养护；物业管理；房屋建筑工程总承包，交通基础设施开发建设；房地产开发、销售；代理、制作、发布国内各类广告；房屋租赁；建筑房屋拆除(不含爆破)；建材、矿产品批发与零售。(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)

一般项目：互联网销售(除销售需要许可的商品)；信息技术咨询服务；网络技术服务；软件销售；软件开发；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；企业管理咨询；摄影扩印服务；会议及展览服务；电子产品销售；办公设备租赁服务；机械设备销售；组织文化艺术交流活动；广告制作；广告设计、代理；数字内容制作服务(不含出版发行)；广告发布；办公用品销售；通讯设备销售；网络设备销售；包装服务；运输货物打包服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；水产品冷冻加工；业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)；园区管理服务；货物进出口；技术进出口(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、企业债券基本要素

发行人：东海县城市建设投资发展集团有限公司。

债券名称：2021 年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券（第一期）（简称“21 东海城投债”、“21 东海投”）。

发行总额：人民币 8 亿元。

债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。根据簿记建档结果，本期债券票面年利率为 5.29%。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

起息日：本期债券存续期内每年的 2 月 1 日为该计息年度的起息日。

计息期限：本期债券的计息期限自 2021 年 2 月 1 日起至 2028 年 1 月 31 日止。

付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 2 月 1 日（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

兑付日：本期债券本金兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 2 月 1 日（上述兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

主承销商：东吴证券股份有限公司。

债券担保：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。

信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。

交易场所：全国银行间交易市场和上海证券交易所。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

东海县城市建设投资发展集团有限公司已按照《募集说明书》的约定，向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易所上市或者交易流通的申请。托管在中央国债登记结算有限责任公司的“21 东海城投债”（证券代码：2180016.IB）于 2021 年 2 月 2 日在银行间市场上市，托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的“21 东海投”（证券代码：152734.SH）于 2021 年 2 月 9 日在上海证券交易所上市。

（二）本息兑付情况

本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年

兑付的本金部分一起支付。

本期债券第一个计息年度利息已于2022年2月1日兑付。

（三）募集资金使用情况

根据《2021 年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》的约定，本期债券发行募集资金8亿元，其中5亿元用于东海县城投晶祥苑二期安置房项目，3亿元用于补充公司流动资金。截至2022年末，募集资金已按约定用于上述项目以及补充营运资金，募集资金已使用7.43亿元，募集资金余额为0.57亿元。

（四）信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站等网站披露。2022 年度，本期债券已披露的相关文件如下:

序号	银行间/交易所披露时间	文件名称
1	2022.1.20/2022.1.20	《21东海城投债:2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券(第一期)2022年付息兑付公告》/《2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券(第一期)2022年付息公告》
2	2022.4.29/2022.4.29	《东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2021年）》 《东海县城市建设投资发展集团有限公司2021年度审计报告（附担保人）》
3	2022.6.28/2022.6.28	《东海县城市建设投资发展集团有限公司2022年度跟踪评级报告》
4	2022.6.30	《2021年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券(第一期)2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》
5	2022.8.26/2022.8.26	《东海县城市建设投资发展集团有限公司董事发生变动的公告》
6	2022.8.31/2022.8.31	《东海县城市建设投资发展集团有限公司监事发

		生变动的公告》
7	2022.8.31/2022.8.31	《东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券中期报告（2022 年）》 《东海县城市建设投资发展集团有限公司 2022 年半年度财务报表及附注》

四、发行人偿债能力

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度的财务报表进行了审计，并出具了中兴华审字（2023）第 021133 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用 2022 年度财务数据均摘自上述经审计的财务报告及发行人披露的 2022 年年度报告。

（一）偿债能力情况

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
总资产	963,524.50	1,051,381.65
净资产	447,251.45	528,142.59
流动比率	3.82	4.48
速动比率	0.73	1.76
资产负债率（%）	53.58	49.77

2022 年末，发行人总资产为 96.35 亿元，较 2021 年末减少 8.36%；净资产为 44.73 亿元，较 2021 年末减少 15.32%。

2022 年末，发行人流动比率为 3.82 倍、速动比率为 0.73 倍，同比有所下降；资产负债率为 53.58%，与 2021 年末相比略有增长。上述变化主要由于发行人其他应收款和货币资金的减少。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
营业收入	58,040.99	76,668.06
营业成本	56,313.80	76,055.56
利润总额	17,175.72	10,830.28
净利润	13,194.52	8,159.17
经营活动产生的现金流净额	591.86	-99,026.47

投资活动产生的现金流净额	-883.07	-2,019.35
筹资活动产生的现金流净额	-20,056.56	113,627.96
期末现金及现金等价物余额	27,614.28	47,962.04

2022 年度，发行人实现营业收入 5.80 亿元，较 2021 年度减少 24.29%，主要是工程施工业务和房产销售业务收入的减少；实现净利润 1.32 亿元，较 2021 年度有所上升，主要是因为安置房销售的土地成本及建设成本有所下降。

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 0.06 亿元，较 2021 年度变化不大，主要是本期支付其他与经营活动有关的现金减少较为明显；投资活动产生的现金流量净额为-0.09 亿元，较 2021 年度变化不大；筹资活动产生的现金流净额为-2.01 亿元，较 2021 年度减少 117.65%，主要是公司 22 年度没有新发行公司债券，导致取得借款收到的现金下降较为明显。

（三）发行人对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保情况如下:

单位：万元

被担保人	担保人	与本公司关系	担保余额	到期日
江苏东海水晶产业发展集团有限公司	东海县城市建设投资发展集团有限公司	非关联方	237.50	2023.10.20
江苏东海水晶产业发展集团有限公司		非关联方	16,900.00	2029.12.05
江苏东海水晶产业发展集团有限公司		非关联方	463.59	2023.1.5
东海县晶都新农村发展建设有限公司		非关联方	10,000.00	2025.1.1
东海县东昇酒店管理有限公司		非关联方	5,723.67	2024.1.8
东海县东昇酒店管理有限公司		非关联方	4,654.93	2024.11.19
江苏东海老淮猪产业发展有限公司		非关联方	3,978.82	2024.3.11
连云港市厚鼎实业有限公司		非关联方	3,000.00	2023.4.26
江苏福如东海农业发展集团有限公司		非关联方	4,278.00	2024.5.7

东海县新农村农业投资开发有限公司		非关联方	9,000.00	2023.5.12
江苏福如东海发展集团有限公司		非关联方	30,000.00	2023.11.14
东海县厚博文化教育发展有限公司		非关联方	6,912.97	2024.12.30
东海县农村供水有限公司		非关联方	6,921.11	2024.12.30
东海县自来水有限公司		关联方	6,666.67	2025.1.21
江苏东海水晶产业发展集团有限公司		非关联方	3,000.00	2023.1.27
东海县新农村农业投资开发有限公司		非关联方	22,000.00	2035.1.13
江苏泰亚再生资源有限公司		非关联方	5,000.00	2023.3.30
江苏福如东海发展集团有限公司		非关联方	30,000.00	2025.3.31
中澳达博东海农牧发展有限公司		非关联方	8,000.00	2025.7.28
江苏泰亚再生资源有限公司		非关联方	2,000.00	2023.9.26
江苏东海水晶产业发展集团有限公司		非关联方	10,000.00	2025.10.20
江苏泰亚再生资源有限公司		非关联方	20,000.00	2032.9.27
连云港市恒远交通建设有限公司		非关联方	4,000.00	2023.12.1
合计		-	**212,737.26**	-

（四）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具日，除本期债券外发行人无其他已发行尚未兑付的债券。

五、企业债券增信情况

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的连带责任保证担保。该保证担保在报告期内的执行情况良好。公司外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

综上所述，截至 2022 年末发行人资产规模较大，债务水平合理，经营情况正常。总体而言，发行人对本期债券的偿还有较好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2021 年东海县城市建设投资发展集团有限公司公司债券（第一期）2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

东吴证券股份有限公司

2023 年 6 月 28 日