

**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
2022 年债权代理事务报告**

债权代理人

东方证券承销保荐有限公司

二〇二三年六月

声 明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“《执业行为准则》”）、《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债权人协议》（以下简称“《债权代理协议》”）及其它相关信息披露文件，由东方证券承销保荐有限公司（以下简称“东方投行”）编制。编制本报告的内容及信息均来源于发行人所提供的 2022 年度审计报告、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。在任何情况下，未经编制方书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

声 明	II
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	5
第三章 发行人的经营与财务状况	6
第四章 发行人募集资金使用和披露的情况	8
第五章 发行人信息披露义务履行的情况	9
第六章 发行人偿债能力及偿付意愿分析	11
第七章 本期债券本年度的本息偿付情况	12
第八章 债券持有人会议召开的情况	13
第九章 本期债券增信措施有效性分析及重大变化情况	14
第十章 本期债券跟踪评级情况	15
第十一章 可能影响发行人偿付能力的重大事项	16
第十二章 控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员变动 情况	17
第十三章 募集说明书约定的其他事项	18

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。

三、本期债券的主要条款

（一）21 张家界专项债 01

1、债券名称：2021 年第一期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。

2、证券简称及代码：银行间简称“21 张家界专项债 01”，代码：2180499.IB；上交所简称“21 张家界”，代码：184155.SH。

3、发行人：张家界市经济发展投资集团有限公司。

4、发行总额和期限：人民币 4.00 亿元，七年期。

5、债券发行批准机关及文号：经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2021〕152 号）文件批准公开发行。

6、债券形式：实名制记账式。

7、债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，采用提前偿还本金方式，自债券发行后第 3 年起，分别按照债券发行总额 10%、15%、20%、25%、30%的比例偿还债券本金。本期债券在存续期内票面年利率为 7.50%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

8、付息日：2022 年至 2028 年每年的 12 月 10 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) 为上一个计息年度的付息日。

9、兑付日：2024 年至 2028 年每年的 12 月 10 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）。

10、增信措施：无

11、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。

（二）22 张家界专项债 01

1、债券名称：2022 年第一期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。

2、证券简称及代码：银行间简称“22 张家界专项债 01”，代码：2280218.IB；上交所简称“22 张家界”，代码：184388.SH。

3、发行人：张家界市经济发展投资集团有限公司。

4、发行总额和期限：人民币 5.50 亿元，七年期。

5、债券发行批准机关及文号：经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2021〕152 号）文件批准公开发行。

6、债券形式：实名制记账式。

7、债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，采用提前偿还本金方式，自债券发行后第 3 年起，分别按照债券发行总额 10%、15%、20%、25%、30%的比例偿还债券本金。本期债券在存续期内票面年利率为 6.50%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

8、付息日：2023 年至 2029 年每年的 4 月 29 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）为上一个计息年度的付息日。

9、兑付日：2025 年至 2029 年每年的 4 月 29 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）。

10、增信措施：本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

11、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+。

（三）22 张家界专项债 02

1、债券名称：2022 年第二期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。

2、证券简称及代码：银行间简称“22 张家界专项债 02”，代码：2280248.IB；上交所简称“22 张经投”，代码：184418.SH。

3、发行人：张家界市经济发展投资集团有限公司。

4、发行总额和期限：人民币 5.50 亿元，七年期。

5、债券发行批准机关及文号：经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2021〕152 号）文件批准公开发行。

6、债券形式：实名制记账式。

7、债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，采用提前偿还本金方式，自债券发行后第 3 年起，分别按照债券发行总额 10%、15%、20%、25%、30%的比例偿还债券本金。本期债券在存续期内票面年利率为 6.50%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

8、付息日：2023 年至 2029 年每年的 6 月 14 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）为上一个计息年度的付息日。

9、兑付日：2025 年至 2029 年每年的 6 月 14 日（如遇法定节假日

日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

10、增信措施：本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

11、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、发行人业务及经营情况

2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 16.46 亿元和 19.32 亿元，收入上升 17.40%。2022 年度发行人的营业收入主要来源于委托代建业务、旅游板块业务和土地一级整治业务，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；新增的土地整治业务提供了新的收入增长点。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。

二、发行人财务情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额 5,407,723.08 万元，负债总额 3,331,006.44 万元，所有者权益 2,076,716.63 万元，资产负债率 61.60%。2022 年实现营业收入 193,216.88 万元，净利润 13,392.01 万元，2022 年归属于母公司净利润为 33,733.29 万元。主要财务数据见下表：

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年末	2021 年末	增减幅度
流动资产合计	33,599,970,674.77	31,438,586,293.16	6.87%
非流动资产合计	20,477,260,115.62	20,187,218,584.32	1.44%
资产总计	54,077,230,790.39	51,625,804,877.48	4.75%
流动负债合计	13,984,449,041.02	11,931,937,481.22	17.20%
非流动负债合计	19,325,615,401.11	19,390,081,489.33	-0.33%
负债合计	33,310,064,442.13	31,322,018,970.55	6.35%
股东权益合计	20,767,166,348.26	20,303,785,906.93	2.28%

（二）合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	增减幅度
----	---------	---------	------

营业收入	1,932,168,752.14	1,645,849,442.79	17.40%
营业成本	2,407,368,010.27	1,977,086,649.55	21.76%
营业利润	129,018,986.51	159,958,275.19	-19.34%
营业外收入	495,784.01	573,881.27	-13.61%
利润总额	117,304,472.09	90,523,302.65	29.58%
净利润	133,920,055.34	119,318,329.35	12.24%

(三) 合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	-608,451,895.50	-992,549,525.28	38.70%
投资活动产生的现金流量净额	-567,460,818.17	-365,410,131.62	-55.29%
筹资活动产生的现金流量净额	1,197,313,527.20	598,084,501.47	100.19%
现金及现金等价物净增加额	21,400,813.53	-759,875,155.43	102.82%

第四章 发行人募集资金使用和披露的情况

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，分别于 2021 年 12 月 9 日、2022 年 4 月 29 日和 2022 年 6 月 14 日公开发行人公司债券“21 张家界专项债 01”、“22 张家界专项债 01”和“22 张家界专项债 02”，发行规模分别为 4.00 亿元、5.50 亿元和 5.50 亿元，扣除承销费用后的全部募集资金分别于 2021 年 12 月 9 日、2022 年 4 月 29 日和 2022 年 6 月 14 日划入发行人指定的银行账户。

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”募集说明书，本期债券发行所募集资金 4.00 亿元，其中 2.40 亿元用于张家界城市停车场建设项目，1.60 亿元用于补充发行人营运资金。

根据“22 张家界专项债 01”募集说明书，本期债券发行所募集资金 5.50 亿元，其中 3.30 亿元用于张家界城市停车场建设项目，2.20 亿元用于补充发行人营运资金。

根据“22 张家界专项债 02”募集说明书，本期债券发行所募集资金 5.50 亿元，其中 3.30 亿元用于张家界城市停车场建设项目，2.20 亿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 发行人信息披露义务履行的情况

一、信息披露事务的管理制度及执行情况

发行人制定了债券相关信息披露管理制度《张家界市经济发展投资集团有限公司信息披露管理制度》，对信息披露的内容、披露标准、定期报告以及临时报告的披露进行了详细规定，并对信息披露的程序以及信息披露事务管理部门及其负责人、职责等进行了明确。发行人按照法律法规、募集说明书约定及信息披露管理制度要求履行信息披露义务，信息披露管理制度执行情况良好。

二、信息披露具体情况

截止 2022 年 12 月 31 日，发行人已进行披露事项如下：

1、定期报告

发行人根据公司债券存续期信息披露的相关法律法规及募集说明书约定制作了《张家界市经济发展投资集团有限公司公司债券 2022 年半年度报告》，并于 2022 年 8 月 31 日前对 2022 年半年度报告进行披露。此外，发行人还制作了《张家界市经济发展投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》，并于 2023 年 4 月 30 日前对 2022 年年度报告进行披露。

发行人披露的定期报告中未出现董事、监事和高级管理人员对年报及半年报内容无法保证或存在异议的情况，会计师对年报均未出具非标意见。定期报告内容均按照规定包含公司业务情况、重大风险提示、公司基本信息、公司管理结构变化、相关中介机构信息、公司财务和资产状况、主要会计数据和财务指标、评级情况、增信机制、偿债计划、偿债保障措施以及其他重大事项等情况。披露内容完整，符合相关规定。

2、临时公告

2022 年度发行人先后披露了下列临时公告：

序号	事项	公告时间
1	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	2022 年 1 月 6 日

发行人按照《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等法律法规，履行了债券存续期内信息披露义务。

第六章 发行人偿债能力及偿付意愿分析

最近三年，发行人的主要偿债能力指标请见下表：

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	2020 年度/末
流动比率	2.40	2.63	2.85
速动比率	1.36	1.39	1.37
资产负债率（合并口径）	61.60%	60.67%	59.82%
资产负债率（母公司口径）	55.28%	54.82%	51.95%

最近三年，发行人流动比率分别为 2.85、2.63 和 2.40，速动比率分别为 1.37、1.39 和 1.36，发行人短期偿债能力基本持平。

最近三年，发行人的合并报表资产负债率分别为 59.82%、60.67% 和 61.60%，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。

2022 年度，发行人已发行的公司债券均已足额按期完成本年度本息偿付。

截至本受托管理报告出具日，发行人生产经营和重要财务指标未发生重大不利变化，发行人偿债能力正常，偿付意愿较为积极。

第七章 本期债券本年度的本息偿付情况

21 张家界专项债 01（证券代码：184155.SH）于 2022 年 12 月 9 日进行付息，在 2022 年 12 月 6 日（即付息日前三个工作日），发行人已将 2022 年度应付利息及手续费足额按期分别划付至中央国债登记结算有限公司及中国证券登记结算有限公司上海分公司要求的账户中。

第八章 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。

第九章 本期债券增信措施有效性分析及重大变化情况

一、本期债券增信措施

21 张家界专项债 01 未设定增信机制

22 张家界专项债 01 和 22 张家界专项债 02 由常德财鑫融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二、增信措施的有效性及其重大变化情况

截至 2022 年 12 月 31 日，22 张家界专项债 01 和 22 张家界专项债 02 的增信措施有效，未发生重大不利变化。

第十章 本期债券跟踪评级情况

根据本期债券跟踪评级安排，联合资信评估股份有限公司将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，定期跟踪评级每年进行一次，不定期跟踪评级由鹏元资信评估有限公司认为发行人发生可能影响评级报告结论的重大事项，以及发行人的情况发生重大变化时启动。

截至本报告出具日，联合资信评估股份有限公司对“21 张家界专项债 01”、“22 张家界专项债 01”和“22 张家界专项债 02”进行评级。根据联合资信出具的《张家界市经济发展投资集团有限公司 2023 年跟踪评级报告》（联合〔2023〕4123 号），维持“21 张家界专项债 01”的信用等级为 AA，维持“22 张家界专项债 01”和“22 张家界专项债 02”债项信用等级为 AA+，维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。

第十一章 可能影响发行人偿付能力的重大事项

报告期内，发行人未发生可能影响其偿付能力的重大事项。

第十二章 控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员 变动情况

报告期内，发行人未发生控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更的情形。

第十三章 募集说明书约定的其他事项

截至本报告出具日，无募集说明书中约定的其他事项情况的存在。

本页无正文，为《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 2022 年债权代理事务报告》之盖章页)



2023 年 6 月 28 日