2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券

债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告

（2022年度）

发行人

东台市城市建设投资发展集团有限公司

（东台市广场路8号勘探设计大厦七楼）

主承销商/债权代理人

国金证券股份有限公司
SINOLINK SECURITIES CO.,LTD.

（住所：成都市青羊区东城根上街95号）

2023年6月

声明

国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”、“债权代理人”）作为2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券（以下简称“22东城投”或“本期债券”）的主承销商，按照《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[2011]1765号）和其他相关规定，对东台市城市建设投资发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，对债权代理人年度履职情况进行了总结，出具本报告。

编制本报告的内容及信息均来源于发行人2023年4月对外披露的东台市城市建设投资发展集团有限公司公司2022年年度报告及其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国金证券出具的说明文件。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国金证券所作的承诺或声明。未经国金证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

第一章　发行人债券基本情况 5
第二章　发行人履约情况 6
一、办理上市或交易流通情况 6
二、募集资金使用情况 6
三、本息偿付情况 6
四、本次债券评级情况 6
五、信息披露情况 6
第三章 债权代理人履职情况 8
一、履职情况 8
二、持有人会议召开情况 8
三、债权代理事务报告出具情况 8
四、债权代理人变更情况 8
第四章　发行人的偿债能力 9
一、发行人基本情况 9
二、发行人 2022 年度经营情况 9
三、发行人偿债能力及意愿分析 11
第五章　增信措施及偿债保障措施情况 13
一、增信措施及偿债保障措施 13
二、担保人情况 13
三、担保物情况 14

释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司	指	东台市城市建设投资发展集团有限公司
国金证券、债权代理人	指	国金证券股份有限公司
22 东台城投债/22 东城投	指	2022 年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2022 年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券募集说明书》
持有人	指	根据债券登记托管机构的记录，显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
报告期	指	自本期债券发行日至 2022 年 12 月 31 日

第一章　发行人债券基本情况

1、核准文件和规模：本期债券业经国家发展和改革委员会于2022年5月9日出具《国家发展改革委关于东台市城市建设投资发展集团有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券〔2022〕166号）文件同意公开发行面值不超过8亿元的公司债券。

2、债券名称： 2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券

3、发行规模：发行规模为8亿元，债券余额为8亿元。

4、债券期限：本期债券为5年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、60%的比例逐年偿还债券本金。

5、债券利率：本期债券票面利率为 3.35%。

6、起息日：2022 年 8 月 29 日。本次债券存续期内每年的 8 月 29 日为该计息年度的起息日

7、付息日：2023年至2027年每年的8月29日为本次债券上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

8、本金兑付日：本次债券的兑付日为2023年至2027年每年的8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），发行人将在本期债券存续期间的2025年8月29日、2026年8月29日、2027年8月29日，按照20%、20%、60%的比例对本期债券的全部本金进行分期偿还。

9、还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、60%的比例逐年偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

10、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本次债券信用等级为 AAA，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

11、债权代理人：国金证券股份有限公司

12、担保情况：本次债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

第二章　发行人履约情况

一、办理上市或交易流通情况

发行人已按照《募集说明书》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。

2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券于2022年8月30日在银行间市场上市流通，简称“22东台城投债”，债券代码为“2280382.IB”，并于2022年9月2日在上海证券交易所上市流通，简称“22东城投”，债券代码为“184546.SH”。

二、募集资金使用情况

截至2022年12月31日，募集资金扣除发行费用后全部用于向“盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）”进行出资。

截至本报告出具日，发行人已按照募集说明书的约定使用募集资金，募集资金的使用已履行公司内部审批程序，本次债券募集资金已全部用于向“盐城核瑞润东产业投资发展合伙企业（有限合伙）”进行出资。发行人严格按照债券募集说明书中的约定对专项账户进行募集资金管理，将该专项账户用于募集资金的接收、存储、划转和本息偿付。截至本报告出具日，发行人募集资金专项账户运作不存在异常。

三、本息偿付情况

报告期内，“22 东城投”债尚无需偿付本息。

四、本次债券评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 26 日出具的《东台市城市建设投资发展集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》（编号：信评委函字[2023]跟踪 1192 号），评定发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本次债券的信用等级为 AAA。

五、信息披露情况

发行人定期报告、付息兑付公告、重大事项公告等相关信息已在中国债券信息网、相关证券交易所等网站披露。2022年度已披露的相关文件及时间如下：

1、东台市城市建设投资发展集团有限公司2022年公司债券中期报告（2022年8月31日）；

2、东台市城市建设投资发展集团有限公司对外提供重大担保的公告（2023年1月11日）。

第三章 债权代理人履职情况

一、履职情况

本次债券存续期内，债权代理人国金证券股份有限公司严格按照《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、本次债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

二、持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生按照募集说明书、债券持有人会议规则约定需召开债券持有人会议的情形，发行人未召开债券持有人会议。

三、债权代理事务报告出具情况

报告期内，国金证券作为债权代理人出具的债权代理事务报告具体情况如下：

1、国金证券股份有限公司关于 2022 年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券对外提供重大担保的债权代理事务临时报告（2023 年 1 月 13 日）。

四、债权代理人变更情况

报告期内，本次债券债权代理人未发生变更。

第四章　发行人的偿债能力

一、发行人基本情况

中文名称：东台市城市建设投资发展集团有限公司

住所：东台市广场路 8 号勘探设计大厦七楼

法定代表人：宣日平

经营范围：城市资产的投资和管理，城市规划区内的土地开发经营，其他政府授权经营的项目（国家有专项审批规定的除外）。（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2022年度经营情况

（一）公司业务情况

发行人作为东台市政府直属企业，是东台市重要的市级基础设施建设主体之一，承担东台市范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务，是东台市城市建设的骨干企业，主要业务包括土地整理、基础设施建设、保障房建设及土地转让等。

（二）公司主要经营情况

发行人目前主要负责东台市基础设施项目建设和土地整理开发业务，发行人 2022 年度营业收入 14.29 亿元，主要来自土地整理收入、基础设施建设收入以及保障房建设收入，具体情况如下：

单位：亿元

业务板块	2022 年度				2021 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
土地整理	11.87	10.88	8.34	83.07	4.52	4.12	8.85	23.43
基础设施建设	0.23	0.17	26.09	1.6	1.23	1.05	14.63	6.36
保障房建设	0.44	-	100.00	3.05	7.46	7.08	5.09	38.73
商品房建设	0.05	-	100.00	0.38	0.0061	0.0055	9.91	0.03

广告收入	-	0.03	-100.00	0.02	0.00	0.00	24.91	0.03
停车场收入	0.01	0.02	-100.00	0.05	0.01	0	100.00	0.03
污水处理	-	0	-	-	0.02	0.08	-300.00	0.11
土地转让	1.20	1.09	9.17	8.39	5.59	5.09	8.94	29.03
资金占用费	-	-	-	-	-	-	-	-
租赁业务	0.18	0.14	22.22	1.27	0.18	0.14	22.22	0.93
管网输送费	0.23	0.19	16.21	1.6	0.24	0.19	20.83	1.23
安置房销售	-	0.41	-	-	-	-	-	-
商品房、店面房销售	-	0.04	-	-	-	-	-	-
其他业务	0.03	0.05	-66.67	0.2	0.02	-	100.00	0.1
餐饮收入	0.05	0.09	-80.00	0.32	-	-	-	-
房产物业租赁及管理	0.01	0.09	-800.00	0.06	-	-	-	-
合计	14.29	13.21	7.56	100	19.27	17.75	7.89	100

2021 年度和 2022 年度，发行人主营业务收入来源于土地整理收入、基础设施建设收入以及保障房建设收入，也是主要的毛利来源。综合来看，发行人近两年土地整理、基础设施建设业务经营较为稳定，保障房建设业务由于项目前期完工交付，2022 年度收入减少。

土地整理收入本期较上期变动比例为 162.84%，成本较上期变动比例为 164.36%，主要系东台市东方建设投资发展有限公司、东台市文化旅游投资发展集团有限公司本期新增土地整理收入，总体土地整理收入较上期增加，成本同时增加所致；基础设施建设收入本期较上期变动比例为-81.37%，成本较上期变动比例为-83.47%，毛利率较上期变动比例为 68.06%，主要系东台市东方建设投资发展有限公司本期均为土地整理收入，基础设施建设收入整体较上年下降；保障房建设收入本期较上期变动比例为-94.17%，成本较上期变动比例为-100.00%，毛利率较上期变动比例为 100.00%，主要系东台市保障性住房建设投资有限公司本期保障房建设收入较上期下降所致；商品房建设收入本期较上期变动比例为 779.88%，成本较上期变动比例为-100.00%，毛利率较上期变动比例为 909.09%，

主要系东台市保障性住房建设投资有限公司本期商品房建设收入较上期下降所致；毛利率变动为上期划出东台市投资发展有限公司也有该部分业务，划出后毛利率较上期所有变动。

三、发行人偿债能力及意愿分析

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2022年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元　币种：人民币

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例（%）
总资产	5,730,655.45	4,460,883.17	28.46
总负债	3,283,385.55	2,175,882.99	50.90
净资产	2,447,269.90	2,285,000.18	7.10
归属母公司股东的净资产	2,360,375.46	2,231,559.94	5.77
资产负债率（%）	57.30	48.78	17.47
流动比率	2.32	2.89	-19.72
速动比率	0.95	1.44	-34.03
项目	**2022 年度**	**2021 年度**	**变动比例（%）**
营业收入	142,856.53	192,705.01	-25.87
营业成本	132,128.73	177,482.41	-25.55
利润总额	37,113.74	46,632.98	-20.41
净利润	35,701.71	44,069.92	-18.99
归属母公司股东的净利润	32,563.12	41,654.47	-21.83
经营活动产生的现金流净额	-376,962.56	-661,627.99	43.02
投资活动产生的现金流净额	-76,895.78	-57,354.80	-34.07
筹资活动产生的现金流净额	372,196.59	656,494.34	-43.31

1、短期偿债能力指标分析

从短期偿债指标来看，最近两年，发行人流动比率分别为2.89、2.32，整体呈现下降趋势，主要是由于流动负债的增长幅度高于流动资产增长幅度所致；速动比率分别为1.44、0.95。总体来看，报告期内发行人流动比率及速动比率均保持在较好的水平。

2、长期偿债能力指标分析

从长期偿债指标来看，最近两年，发行人的资产负债率分别为48.78%、

57.30%，发行人负债水平始终保持在较为稳定且合理的水平，负债规模可控。最近两年，发行人EBITDA分别为51,199.21万元和43,928.60万元，近两年发行人主营业务发展态势良好，盈利能力较稳定。

3、盈利能力及现金流情况

2021年度和2022年度，发行人分别实现营业收入为192,705.01万元、142,856.53万元，发行人的营业收入主要由土地整理收入、基础设施建设业务收入、保障房建设业务收入及土地转让收入等构成。最近两年，发行人分别实现净利润44,069.92万元、35,701.71万元，利润来源主要是土地整理业务、基础设施建设业务和土地转让业务等。总体来看，发行人的净利润处于较高水平，近两年平均归属于母公司所有者的净利润为37,108.80万元，足以覆盖本次债券一年利息。发行人2021年度和2022年度盈利情况较好。

2021年度和2022年度，公司经营活动净现金流量净额分别为-661,627.99万元、-376,962.56万元。2022年度，公司经营活动净现金流量净额较去年同期增加284,665.43万元，增幅较大，主要系发行人收到其他与经营活动有关的现金较去年同期大幅增长所致。

2021年度和2022年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别是-57,354.80万元、-76,895.78万元。2022年度公司投资活动产生的现金流量净额为负主要系投资支付的现金流出较多。

2021年度和2022年度，公司筹资活动现金流入分别为1,449,320.36万元、1,501,441.20万元。随着公司不断拓宽融资渠道，公司筹资活动产生的现金流较为充沛，可以较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。2021年度和2022年度，公司筹资活动现金流出分别为792,826.02万元、1,129,244.61万元，主要为偿还到期借款支出的现金。2021年度和2022年度，公司筹资活动净现金流量分别是656,494.34万元、372,196.59万元。筹资金额逐步下降。

综上所述，发行人资产规模较大，主营业务突出，资产负债结构合理，总体财务状况稳健。发行人既往债券均及时按期兑付，偿债意愿良好。

第五章　增信措施及偿债保障措施情况

一、增信措施及偿债保障措施

根据《募集说明书》，发行人为“22 东城投”债设置的增信措施为由中国投融资担保股份有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保；为“22 东城投”债设置的偿债保障措施为：

（一）发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的良好基础

（二）发行人强大的综合实力和优良的资信为债券还本付息提供进一步保障

（三）良好的募集资金投向为本期债券偿还提供了保障

（四）畅通的融资渠道为本期债券按期偿付提供流动性支持

（五）发行人良好的资产质量有力的支持本期债券的偿付

（六）AAA 级第三方担保公司提供担保增信

（七）健全有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。报告期内本次债券偿债增信机制及保障措施未发生变更，仍然有效。

二、担保人情况

（一）担保人基本情况

保证人名称	中国投融资担保股份有限公司
注册资本	450,000.00 万元
经营范围	融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务；监管部门批准的其他业务：债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资；

	投资及投资相关的策划、咨询；资产受托管理；经济信息咨询；人员培训； 新技术、新产品的开发、生产和产品销售；仓储服务；组织、主办会议及交流活动；上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
最新评级	AAA
评级日期	2023-6-28

（二）担保人财务数据

担保人2022年的财务报告由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人2022年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元 币种：人民币

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例
总资产	2,797,571.71	2,625,634.99	6.55%
总负债	1,703,417.80	1,512,151.46	12.65%
归属母公司股东的净资产	1,094,018.72	1,113,331.67	-1.73%
资产负债率（%）	60.89	57.59	5.73%
项目	**2022 年度**	**2021 年度**	**变动比例**
营业收入	173,230.51	238,087.96	-27.24%
营业成本	115,266.87	134,850.50	-14.52%
利润总额	58,028.24	103,244.09	-43.80%
净利润	54,297.99	80,747.07	-32.76%
经营活动产生的现金流净额	83,204.20	36,982.58	124.98%
投资活动产生的现金流净额	-138,585.74	-100,480.83	-37.92%
筹资活动产生的现金流净额	-23,318.34	-78,738.96	70.39%

三、担保物情况

本期债券无担保物。

以上情况，特此报告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2022年东台市城市建设投资发展集团有限公司公司债券债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告（2022年度）》之盖章页）

国金证券股份有限公司

2023年6月29日