

# 2019 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券 2023 年 度履约情况及偿债能力分析报告

长城证券股份有限公司（简称“主承销商”）作为 2019 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券（简称“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》的相关要求出具本报告。

自本期债券发行完毕之日起，主承销商与泰州东部新城发展集团有限公司（简称“发行人”或“公司”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。

## 一、发行人的基本情况

名 称：泰州东部新城发展集团有限公司

曾用名：泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司

办公地址：江苏省泰州市海陵区凤凰东路 60 号文创大赛 E 楼

法定代表人：黄亮

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：450,000.08 万元人民币

主要经营范围：以自有资产进行文化产业项目的投资、管理；文化创意产业信息咨询、策划服务；文化创意产品推广服务，道路工程施工；建筑、绿化工程施工；销售电线电缆、建筑材料；棚户区改造；房地产开发经营；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定和禁止企业进出口的商品和技术除外）。（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)一般项目:合成纤维销售;金属材料销售;农副产品销售;污水处理及其再生利用;水污染治理;水环境污染防治服务;市政设施管理(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)。

股权结构:发行人控股股东为泰州东部新城控股集团有限公司,持有发行人 100%股权,实际控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会。

主体评级:2023 年 6 月 27 日经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,发行人的主体信用等级为 AA 级,本次债券的信用等级为 AAA 级,评级展望均为稳定。

## 二、债券基本情况

(一) 发行人:泰州东部新城发展集团有限公司。

(二) 债券名称:2019 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券(简称“19 鑫鸿债”、“PR 鑫鸿 01”)。

(三) 发行总额:人民币 6.7 亿元。

(四) 债券期限:7 年期。本次债券设置提前偿还条款,即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末,分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。

(五) 债券利率:固定利率债券,本次债券在存续期内的票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差确定,Shibor 基准利率为簿记建档日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网([www.shibor.org](http://www.shibor.org))上公布的一年期 Shibor (1Y) 利率的算

术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本次债券在存续期内的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）还本付息方式：本次债券每年付息一次，在债券存续期第3至7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。后五年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。

（七）发行价格：债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（八）债券形式及托管方式：实名制记账式债券。投资者通过承销团设置的发行网点认购的本次债券，在中央国债登记结算有限责任公司开立的一级托管账户中托管记载；投资者通过上海证券交易所认购的本次债券，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管记载。

（九）承销方式：本次债券由主承销商组织承销团采取余额包销的方式进行承销。

（十）主承销商/债权代理人/簿记管理人：长城证券股份有限公司。

（十一）监管银行：中信银行股份有限公司泰州分行。

（十二）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA 级，本次债券的信用等级为 AAA 级，评级展望均为稳定。

（十三）增信方式：本次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。

### 三、发行人履约情况

#### （一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2019 年 1 月 8 日在银行间债券市场上市流通，债券简称“19 鑫鸿债”，证券代码 1980001.IB；于 2019 年 1 月 16 日在上海证券交易所上市流通，债券简称“19 鑫鸿 01”，证券代码 152073.SH。

#### （二）付息情况

本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 1 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

发行人已按照募集说明书约定于 2023 年 1 月 3 日完成支付 2022 年 1 月 3 日至 2023 年 1 月 2 日间的利息及发行规模的 20%，即本金 1.34 亿元。

#### （三）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书约定，本次债券募集资金 6.7 亿元，其中 4.2 亿元用于泰州鼎鑫人工智能科创园一期工程项目，2.5 亿元用于补充公司运营资金。本次债券于 2019 年 1 月 3 日发行，截至本报

告出具之日，本次债券募集资金已全部使用完毕，报告期内，不涉及募集资金使用。

#### （四）募集资金使用专户及偿债资金专户情况

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人与中信银行泰州分行签订了《2017 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》以及《2017 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券偿债账户监管协议》。发行人使用募集资金使用专项账户内的资金时，监管方有权核对发行人款项用途，确保与本期债券募集说明书中披露的募集资金用途一致，对于不符合本期债券募集说明书中披露的募集资金用途申请，监管方有权否决。截至本报告出具之日，募集资金专户余额 0.2 万元，发行人在中信银行泰州分行设立偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。报告期内，上述账户运转基本正常。

##### 1) 募集资金专户情况：

开户名称：泰州东部新城发展集团有限公司

开户银行：中信银行泰州青年路支行

银行账号：8110501XXXX2710

##### 2) 偿债专户情况：

开户名称：泰州东部新城发展集团有限公司

开户银行：中信银行泰州青年路支行

银行账号：81105XXXXXX2699

#### （五）发行人信息披露情况

2023 年度，发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网（网址为：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）、上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、2023 年 3 月 17 日，发行人披露了《泰州东部新城发展集团有限公司关于控股股东和企业类型发生变更的公告》；

2、2023 年 4 月 27 日，发行人披露了《泰州东部新城发展集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》及《泰州东部新城发展集团有限公司公司债券 2022 年年度财务报表及附注(含担保人财务报告)》；

3、2023 年 6 月 27 日，发行人披露了《泰州东部新城发展集团有限公司 2023 年度债项跟踪评级报告》；

4、2023 年 8 月 31 日，发行人披露了《泰州东部新城发展集团有限公司公司债券 2023 年中期报告》、《泰州东部新城发展集团有限公司公司债券 2023 年中期财务报表及附注》；

5、2023 年 12 月 21 日，发行人披露了《2019 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券 2024 年付息公告》及《2019 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券 2024 年分期偿还本金公告》。

6、2023 年 12 月 21 日，发行人披露了《2019 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券 2024 年度付息及部分还本公告》。

### 三、发行人偿债能力分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年年度财务报表进行了审计，并出具了（中兴华审字（2024）020741 号）标准无保留意见审计报告。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，应当参照发行人 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）偿债能力财务指标分析

项目	2023 年末/度	2022 年末/度	同比变动
流动比率	3.19	2.52	26.64%
速动比率	1.00	0.94	6.55%
资产负债率	61.09%	62.24%	-1.85%
EBITDA 利息保障倍数	0.63	0.48	29.86%

从短期偿债能力指标分析，2023 年发行人流动比率为 3.19，较 2022 年提高 26.64%；速动比率为 1.00，较 2022 年提高 6.55%。总体来看，公司流动比率和速动比率与同行业相比均处于较高水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。发行人资产流动性仍然较好，具备较好的短期偿债能力。

从长期偿债能力指标分析，2023 年发行人利息保障倍数为 0.63，较 2022 年增长 29.86%；资产负债率为 61.09%，较 2022 年下降 1.85%，发行人 2023 年利息保障倍数有所提升，资产负债率维持在合理水平，长期偿债能力尚可。总体来看，公司近年来盈利能力较为稳定，未来随着发行人业务稳步推进，发行人自身的盈利能力将逐渐增强。

综上所述，公司偿债能力指标基本保持稳定。

（二）发行人盈利能力

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动
营业收入	274,505.08	243,130.11	12.90%
营业利润	46,237.35	35,319.97	30.91%
利润总额	46,050.90	32,061.82	43.63%
净利润	36,233.75	23,159.54	56.45%

从上表可见，发行人 2023 年度营业收入为 274,505.08 万元，同

比增长 12.90%，发行人 2023 年度营业利润为 46,237.35 万元，同比增长 30.91%，发行人 2023 年度利润总额为 46,050.90 万元，同比增长 43.63%，发行人 2023 年度净利润为 36,233.75 万元，同比增长 56.45%。发行人 2023 年度商品销售业务毛利率有所提升，公司整体盈利能力较好。

（三）发行人现金流情况

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动
经营活动产生的现金流量净额	25,915.10	69,533.81	-62.73%
投资活动产生的现金流量净额	-18,596.89	-110,668.31	83.20%
筹资活动产生的现金流量净额	24,381.15	-99,023.10	124.62%

2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2022 年度下降 62.73%，主要系支付其他与经营活动有关的现金增长所致。

2023 年度，公司投资活动产生的现金流量净额较 2022 年度增长 83.20%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金减少所致。

2023 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年度增长 124.62%，主要系取得借款收到的现金增加所致。

（四）江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

江苏再担保作为江苏省的省级再担保机构，承担着建设江苏省再担保体系的政策性任务，能够为本期债券提供十分有力的偿债保障。如果发行人不能全部兑付债券本息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人



可分别或联合要求担保人承担保证责任。债券持有人的代理人有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

截至 2023 年 12 月 31 日，江苏省信用再担保集团有限公司资产总额为 355.58 亿元，负债总额 146.26 亿元，所有者权益 209.31 亿元，资产负债率 41.13 %。2023 年度 1-12 月，江苏省信用再担保集团有限公司实现营业收入 39.30 亿元，实现净利润 12.22 亿元。

2023年及2022年担保人主要财务指标

单位：亿元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
总资产	355.58	333.33
总负债	146.26	142.44
所有者权益	209.31	190.89
营业收入	39.30	27.71
净利润	12.22	9.45
资产负债率 (%)	41.13	42.73

四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具日，发行人及控股子公司已发行尚未兑付的债券或债务融资工具如下：

债券名称	发行期限 (年)	发行日期	发行总额 (亿元)	存续金额 (亿元)	证券类别
PR 鑫鸿 01/ 19 鑫鸿债	7	2019-01-02	6.70	2.68	一般企业债
22 东城 01	3	2022-03-25	3.70	3.70	私募债
22 东城 02	3	2022-05-23	3.50	3.50	私募债
22 东城 03	3	2022-07-18	2.80	2.80	私募债
22 东城 04	3	2022-12-22	4.40	4.40	私募债
23 泰东 01	3	2023-04-06	4.80	4.80	私募债
23 泰东 02	2	2023-11-29	0.80	0.80	私募债
22 泰州东城 MTN001	3	2022-06-23	2.80	2.80	一般中期票据
23 泰东新城 PPN001	2	2023-09-25	4.50	4.50	定向工具
合计			43.04	29.98	

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人及控股子公司已发行尚未兑付的债券或债务融资工具还本付息正常，未出现逾期情况。

## 五、债券专户及资金监管情况

发行人、中信银行股份有限公司泰州分行(以下简称“泰州分行”)于 2017 年签订了《2017 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》以及《2017 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券偿债账户监管协议》，根据协议规定，开立债券转户、资金监管专户，资金监管人对资金监管专户行为进行监管，以确保上述账户中资金的独立和安全，依法保护债券持有人的权益。监管人已严格按照《2017 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券募集资金使用专项账户监管协议》以及《2017 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券偿债账户监管协议》赋予的权利及义务，对发行人在监管人处开立的资金监管专户进行监管。

报告期内，上述账户运转正常。

综上所述，发行人偿债能力指标基本保持稳定，具备较好的长期和短期偿债能力。江苏省信用再担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保也为本期债券提供可靠保障。

(以下无正文)

（此页无正文，为《2019 年泰州市鑫鸿文化产业发展有限公司公司债券 2023 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

