

2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专  
项债券

2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

江苏海鸿投资控股集团有限公司

主承销商

兴业证券股份有限公司

二〇二四年六月

兴业证券股份有限公司（以下简称“兴业证券”）作为 2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券的主承销商出具本报告。

本报告的内容及信息源于江苏海鸿投资控股集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的江苏海鸿投资控股集团有限公司 2023 年度财务报表审计（亚会审字（2024）第 01320086 号）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兴业证券提供的其他材料。兴业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兴业证券所作的承诺或声明。

## 一、发行人基本情况

公司名称：江苏海鸿投资控股集团有限公司

住所：南通市海门区海门街道张謇大道 897 号嘉陵江商务大厦 5 楼

法定代表人：崔勇

注册资本：人民币 450,000.00 万

办公地址：南通市海门区海门街道张謇大道 897 号嘉陵江商务大厦 5 楼

联系电话：0513-69906508

传真：0513-69906512

邮政编码：226100

经营范围：保障房开发项目的投资和管理；棚户区、危旧房、城中村改造；土地一级开发；房地产开发经营；城市综合服务设施建设与运营管理；物业管理；房屋租赁；建筑材料批发、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）许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：集贸市场管理服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；机械设备租赁；会议及展览服务（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、本期债券基本要素

1. 债券名称：2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券

2. 债券简称：21 海鸿专项债/21 海鸿 01

3. 债券代码：2180263.IB/152947.SH

4. 起息日：2021-07-07

5. 交易所上市日：2021-07-13

6. 债券余额：5.00 亿元

7. 利率：4.00%

8. 债券发行规模：人民币 5.00 亿元

9. 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**10. 上市或转让场所:** 全国银行间债券市场和上海证券交易所

**11. 报告期内兑息兑付情况:** 截至本公告出具之日, 2022 年 7 月 7 日至 2023 年 7 月 6 日的利息已足额支付, 未发生本金兑付事宜。

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

### 三、2023 年度发行人履约情况

#### (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。

2021 年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券于 2021 年 7 月 8 日在银行间债券市场上市流通, 简称“21 海鸿专项债”, 债券代码为 2180263.IB; 2021 年 7 月 13 日在上海证券交易所上市流通, 简称“21 海鸿 01”, 证券代码为 152947.SH。

#### (二) 募集资金使用情况

债券简称	21 海鸿专项债
募集资金总额	5.00 亿元
募集资金使用情况	本期债券募集资金 5.00 亿元, 其中 3.00 亿元用于海门市城市地下停车场建设一期工程项目中的都市五星西区地下停车场、红海嘉园地下停车场、珑秀花园地下停车场以及海门市老政府地块工程地下停车场建设, 2.00 用于补充公司流动资金。
募集资金余额	无余额
履行的程序	已按募集说明书约定履行相关使用程序
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管, 保证资金安全, 做到了专款专用。
是否与募集说明书承诺一致	是
其他	无

#### (三) 还本付息情况

“21 海鸿专项债”的付息日为 2021 至 2031 年每年的 7 月 7 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)。若投资者在本期债券存续期

第5年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的7月7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）。“21海鸿专项债”已于2023年7月7日按期足额付息。

#### （四）发行人信息披露情况

至本报告出具之日，发行人与本期债券相关的信息均在相关网站披露。本报告期已披露的相关文件及时间如下：

（1）江苏海鸿投资控股集团有限公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告（2023-3-29）

（2）江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券2022年年度报告和江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券2022年年度财务报告及附注（2023-04-28）

（3）2021年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券2023年度跟踪评级报告（2023-06-25）

（4）2021年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券2023年付息公告（2023-06-27）

（5）2021年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告（2023-06-29）

（6）江苏海鸿投资控股集团有限公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告（2023-08-29）

（7）江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券2023年半年度报告和江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券2023年半年度财务报告及附注（2023-08-30）

（8）江苏海鸿投资控股集团有限公司关于法定代表人、董事长及董事发生变动的公告（2023-10-10）

（9）江苏海鸿投资控股集团有限公司关于董事长、总经理及董事发生变动的公告（2024-1-24）

（10）江苏海鸿投资控股集团有限公司中介机构发生变更的公告（2024-4-3）

(11) 江苏海鸿投资控股集团有限公司公司债券年度报告(2023年)及江苏海鸿投资控股集团有限公司2023年度经审计的合并及母公司财务报告(2024-4-30)

#### 四、发行人偿债能力分析

发行人2023年的合并财务报表由亚太(集团)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(亚会审字(2024)第01320086号)。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) 资产负债结构以及偿债指标分析

单位:万元

项目	2023年度	2022年度
资产总额	5,684,242.04	5,332,687.98
其中:流动资产	4,106,979.55	3,845,530.16
非流动资产	1,577,262.49	1,487,157.83
负债总额	3,745,447.70	3,493,814.72
其中:流动负债	1,553,782.54	1,463,039.90
非流动负债	2,191,665.16	2,030,774.82
所有者权益	1,938,794.34	1,838,873.26
其中:归属于母公司的所有者权益	1,764,444.11	1,824,916.81
流动比率(倍)	2.64	2.63
速动比率(倍)	1.48	1.57
资产负债率	65.89%	65.52%

注1:流动比率=流动资产/流动负债;

注2:速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;

注3:资产负债率=负债总额/资产总额。

截至2023年末,发行人资产总额为5,684,242.04万元,较2022年末的5,332,687.98万元增加351,554.06万元,增幅为6.59%。其中流动资产为4,106,979.55万元,较2022年末的3,845,530.16万元增加261,449.39万元,增幅为6.80%;非流动资产为1,577,262.49万元,较2022年末的1,487,157.83万元

增加 90,104.67 万元，增幅为 6.06%。截至 2023 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 2.64 和 1.48，较 2022 年末变动较小。

从长期偿债能力指标来看，2023 年末发行人的资产负债率为 65.89%，较 2022 年末的 65.52% 变动幅度较小。总体看来发行人资产负债率处于行业平均水平并保持稳定，长期偿债能力较强。

## （二）盈利能力及现金流情况

单位：万元、%

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	246,950.95	250,832.97
营业利润	47,994.63	43,664.89
利润总额	47,771.52	47,106.48
净利润	43,949.18	42,745.00
归属于母公司所有者的净利润	38,399.59	42,201.14
综合毛利率	24.32%	22.13%
期间费用率	16.25%	15.32%
总资产回报率	1.28%	1.33%
经营活动产生的现金流量净额	-95,073.57	-94,459.19
投资活动产生的现金流量净额	-176,622.68	-141,818.93
筹资活动产生的现金流量净额	179,707.43	221,382.63

注 1：综合毛利率=（营业收入 - 营业成本）/营业收入×100%；

注 2：总资产回报率=（利润总额 + 计入财务费用的利息支出）/（（本年资产总额 + 上年资产总额）/2）×100%；

注 3：期间费用率=（销售费用+管理费用+财务费用）/营业收入×100%。

2023 年，发行人实现营业收入为 246,950.95 万元，较 2022 年下降了 1.55%。2023 年度，公司营业收入的主要来源于工程项目建设、物资贸易、房屋租赁等板块。2023 年综合毛利率为 24.32%，较 2022 年度呈上升趋势。

2022 年度至 2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -94,459.19 万元和 -95,073.57 万元，2023 年度较 2022 年度销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金有所减少，购买商品、接受劳务支付的现金有所增加，但支付其他与经济活动有关的现金大幅减少，使得经营活动现金流入的减少幅度大于经营活动现金流出的减少幅度，故经营活动现金流有所下降。2023

年度，经营活动现金流入小于经营活动现金流出，因此，经营活动产生的现金流量净额为负。

2022 年度至 2023 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -141,818.93 万元和 -176,622.68 万元。2023 年度较 2022 年度收回投资收到的现金呈上升趋势，取得投资收益收到的现金、收到其他与投资活动有关的现金呈下降趋势，投资活动现金流入增加。购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金呈下降趋势，投资支付的现金、支付其他与投资活动有关的现金呈上升趋势，总体来看，投资活动现金流出呈上升趋势，因此投资活动现金流净额有所减少。

2022 年度至 2023 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 221,382.63 万元和 179,707.43 万元，呈下降趋势，主要系发行人取得借款收到的现金减少、偿还债务支付的现金增加所致。

## 五、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人及其下属子公司已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据（MTN）、非公开定向债务融资工具（PPN）等债券具体情况如下：

单位：亿元

债券类型	序号	债券简称	发行金额	存续余额	起息日	发行期限	发行利率	发行方式
中期票据	1	23 海鸿投资 MTN001	5.00	5.00	2023-10-19	5(3+2)年	3.30%	公募
	2	21 海鸿投资 MTN001	7.00	7.00	2021-12-27	3 年	3.60%	公募
企业债券	3	21 海鸿专项债	5.00	5.00	2021-07-07	10(5+5)年	4.00%	公募
公司债券	4	23 海鸿 G2	11.00	11.00	2023-08-30	3 年	3.25%	公募
	5	22 海鸿 04	3.00	3.00	2022-08-18	5 年	3.85%	私募
	6	22 海鸿 01	7.00	7.00	2022-04-25	5(3+2)年	3.59%	私募
	7	21 海鸿 G1	8.00	8.00	2021-11-18	5(3+2)年	3.65%	公募
	8	22 海鸿 05	5.00	5.00	2022-10-19	3 年	3.08%	私募
	9	23 海鸿 G1	9.00	9.00	2023-07-28	3 年	3.50%	公募
	10	22 海鸿 03	2.00	2.00	2022-08-18	3 年	3.15%	私募
	11	24 海鸿 01	8.00	8.00	2024-03-29	3 年	2.68%	私募
	12	24 海鸿 D1	7.00	7.00	2024-01-03	1 年	2.80%	私募

PPN	13	22 海鸿投资 PPN001	5.00	5.00	2022-01-07	3 年	3.84%	私募
境外 债	14	G23 海鸿投资 01	15.00	15.00	2023-06-15	3 年	3.90%	公募
	15	海鸿集团 3.9%N20260615	15.00	15.00	2023-06-15	3 年	3.90%	私募
合计			112.00	112.00	-	-	-	-

## 六、担保人情况

21 海鸿专项债由中证信用增进股份有限公司（以下简称“中证信用”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

### 1、担保人基本情况

中证信用增进股份有限公司成立于 2015 年 5 月 27 日，法定代表人为冯辞，注册资本为 458,598.00 万元，经营范围为：一般经营项目是：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；计算机系统服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务。（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），许可经营项目是：各类信用主体及债项产品信用增进；信用评级；股权、债券及金融衍生品投资；增信产品的创设与交易；增信基金设立与运营管理；信用受托管理及咨询；其他与信用增进相关的私募投资业务等。

### 2、担保人资信情况

2024 年 6 月 18 日，根据中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，维持中证信用主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

### 3、担保人财务情况

担保人主要财务数据及指标（母公司口径）

单位：万元

项目	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
资产总计	983,402.96	1,121,722.79
负债总计	362,786.19	403,426.57
所有者权益合计	620,616.77	718,296.23
资产负债率（%）	36.89%	35.96%
营业收入	65,055.63	54,173.61
营业利润	31,345.71	13,759.87
利润总额	31,340.26	13,758.49

净利润	33,473.25	13,783.64
经营活动产生的现金流量净额	2,951.79	-2,481.76
投资活动产生的现金流量净额	60,913.61	86,635.31
筹资活动产生的现金流量净额	-159,599.86	-11,043.11
现金及现金等价物净增加额	-95,734.45	73,110.44
期末现金及现金等价物余额	57,381.08	153,115.53

截至 2023 年末，中证信用母公司口径总资产为 983,402.96 万元，较 2022 年末呈下降趋势；总负债为 362,786.19 万元，较 2022 年末呈下降趋势；资产负债率为 36.89%，较 2022 年末呈增加趋势，变动幅度较小，总体来看，担保人长期偿债能力较为稳定。

2023 年度，中证信用母公司营业总收入为 65,055.63 万元，较 2022 年度有所增加；净利润为 33,473.25 万元，较 2022 年度有所增加。总体来看，担保人盈利能力水平较好。

2023 年度，中证信用经营活动产生的现金流量净额为 2,951.79 万元，为正，主要系支付其他与经营活动有关的现金减少；投资活动产生的现金流量净额为 60,913.61 万元，较去年有所减少，主要系 2023 年度收回投资收到的现金减少所致；筹资活动产生的现金流量净额为 -159,599.86 万元，较 2022 年度大幅减少，主要系中证信用 2023 年度偿还到期债券所致。

## 七、权利受限制的情况

截至 2023 年末，发行人受限资产金额合计 113.14 亿元。

总体来看，发行人经营状况良好，债务结构较为合理，偿债能力较强。随着发行人进一步优化债务结构，发行人偿债压力将趋于平稳。同时，发行人盈利水平较为稳定、资信状况良好，本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，为本期债券的偿付提供了较强的保障。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2021年江苏海鸿投资控股集团有限公司城市停车场建设专项债券2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

