

“18 荆东宝债、21 荆东宝债、22 荆东宝债” 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

长江证券股份有限公司（以下简称“长江证券”）作为 2018 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券（以下简称“18 荆东宝债”）、2021 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券（以下简称“21 荆东宝债”）和 2022 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券（以下简称“22 荆东宝债”）的主承销商，按照监管机构要求，对荆门市东宝区城乡建设投资有限公司（以下简称“发行人”）2023 年度履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

长江证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券 2023 年年度报告》等相关公开披露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长江证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经长江证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、本期债券基本情况

债券名称	2018 年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券
债券简称	PR18 东宝（127770.SH）、18 荆东宝债（1880044.IB）
债券起息日	2018 年 3 月 23 日
债券到期日	2025 年 3 月 23 日
债券利率	7.3%，在债券存续期限内固定不变，采用单利按年计息，不计复利
发行规模（亿元）	5.00
债券余额（亿元）	1.00

债券还本付息方式	债券每年付息一次，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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末逐年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息
跟踪评级结果（主体及债项）	2023年6月27日，大公国际资信评估有限公司出具《荆门市东宝区城乡建设投资有限公司主体与相关债项2023年度跟踪评级报告》，发行人主体评级为AA-，评级展望为稳定，“18荆东宝债/PR18东宝”债项评级为AAA
担保设置	“18东宝债/18荆东宝债”由重庆三峡融资担保集团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

债券名称	2021年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券
债券简称	21东宝债（184134.SH）、21荆东宝债（2180479.IB）
债券起息日	2021年11月29日
债券到期日	2028年11月29日
债券利率	6.50%，在债券存续期限内固定不变，采用单利按年计息，不计复利
发行规模（亿元）	4.00
债券余额（亿元）	4.00
债券还本付息方式	每年付息一次，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%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息
跟踪评级结果（主体及债项）	根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具《2021年、2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券2023年跟踪评级报告》，发行人主体评级为AA-，评级展望稳定，“21东宝债/21荆东宝债”债项评级为AAA
担保设置	“21东宝债/21荆东宝债”由湖北省融资担保集团有限责任公司提供不可撤销的全额无条件连带责任保证担保

债券名称	2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券
债券简称	22东宝债（184232.SH）、22荆东宝债（2280042.IB）
债券起息日	2022年1月26日
债券到期日	2029年1月26日
债券利率	5.98%，在债券存续期限内固定不变，采用单利按年计息，不计复利

发行规模（亿元）	1.00
债券余额（亿元）	1.00
债券还本付息方式	每年付息一次，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%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息
跟踪评级结果（主体及债项）	根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具《2021年、2022年荆门市东宝区城乡建设投资有限公司公司债券2023年跟踪评级报告》，发行人主体评级为AA-，评级展望稳定，“22东宝债/22荆东宝债”债项评级为AAA
担保设置	“22东宝债/22荆东宝债”由湖北省融资担保集团有限责任公司提供不可撤销的全额无条件连带责任保证担保

二、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有关主管部门申请本期债券上市交易流通。

“18荆东宝债”于2018年3月30日在银行间市场上市交易，于2018年4月27日在上海证券交易所上市交易。

“21荆东宝债”于2021年12月1日在银行间市场上市交易，于2021年12月6日在上海证券交易所上市交易。

“22荆东宝债”于2022年1月28日在银行间市场上市交易，于2022年2月8日在上海证券交易所上市交易。

（二）募集资金使用情况

“18荆东宝债”募集资金总额5亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，用于东宝区停车场项目建设和补充营运资金。

“21荆东宝债”募集资金总额4亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，用于东宝城投商贸物流中心项目和补充营运资金。

“22 荆东宝债”募集资金总额 1 亿元，根据发行人募集说明书的相关内容，该期债券扣除发行费用后，用于东宝城投商贸物流中心项目和补充营运资金。

根据发行人年度报告，截至报告期初，“18 荆东宝债”募集资金已按募集说明书约定的用途使用完毕；截至报告期末，“21 荆东宝债”募集资金已使用 4.00 亿元，其中 2.80 亿元用于东宝城投商贸物流中心项目建设，1.20 亿元用于补充营运资金；截至报告期末，“22 荆东宝债”募集资金已使用 0.87 亿元，其中 0.57 亿元用于东宝城投商贸物流中心项目建设，0.30 亿元用于补充流动资金，用于公司正常经营活动。

（三）本息兑付情况

“18 荆东宝债”的付息日期为 2019 年至 2025 年的每年 3 月 23 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。在债券存续期的第 3 至 7 年分别按照债券发行总额的 20%偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

“21 荆东宝债”的付息日期为 2022 年至 2028 年的每年 11 月 29 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。在债券存续期的第 3 至 7 年分别按照债券发行总额的 20%偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

“22 荆东宝债”的付息日期为 2023 年至 2029 年的每年 1 月 26 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。在债券存续期的第 3 至 7 年分别按照债券发行总额的 20%偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

报告期内，“18 荆东宝债”“21 荆东宝债”“22 荆东宝债”不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

（四）发行人信息披露情况

发行人在报告期内，已按规定完成定期报告、本息兑付相关公告披露工作。报告期内涉及临时公告事项情况如下：

序号	公告时间	公告文件
1	2023 年 5 月 9 日	荆门市东宝区城乡建设投资有限公司审计报告变更公告

三、发行人偿债能力分析

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了标准无保留意见的《审计报告》（大信审字〔2024〕第 2-00684 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）偿债能力财务指标分析

单位：万元、%			
项目	本期末	上年度末	变动比例
流动资产合计	744,221.79	718,844.67	3.53
资产总计	936,872.62	892,910.69	4.92
流动负债合计	150,541.67	93,858.14	60.39
负债合计	468,721.07	428,982.67	9.26
流动比率	4.94	7.66	-35.51
速动比率	1.72	2.74	-37.23
资产负债率（%）	50.03	48.04	4.14

从短期偿债指标来看，截至报告期末，发行人流动比率为 4.94，较上年末减少 35.51%，速动比率 1.72，较上年末减少 37.23%，主要系发行人一年内到期的应付债券增加导致一年内到期的非流动负债增加，以及应付湖北东翔建设投资有限公司款项增加导致其他应付款增加，进而导致流动负债增加所致。

从长期偿债指标来看，截至报告期末，发行人资产负债率 50.03%，较上年末增长 4.14%。

截至报告期末，发行人整体债务结构较为合理，发行人短期偿债能力较强、长期偿债能力正常，相关指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

（二）盈利能力及现金流情况分析

单位：万元、%

项目	本期	上年度	变动比例
营业收入	33,058.46	38,157.61	-13.36
营业成本	27,024.44	31,688.06	-14.72
净利润	3,075.36	6,866.09	-55.21
归属于母公司所有者净利润	3,194.30	6,886.38	-53.61
经营活动产生的现金流量净额	-26,364.46	-47,876.74	44.93
投资活动产生的现金流量净额	-19,252.45	-11,397.47	-68.92
筹资活动产生的现金流量净额	-32.85	62,539.34	-100.05

报告期内，发行人实现营业收入 33,058.46 万元，较上年同期下降 13.36%；发行人营业成本 27,024.44 万元，较上年同期下降 14.72%。报告期内，发行实现净利润 3,075.36 万元，较上年同期下降 55.21%；实现归属于母公司所有者净利润 3,194.30 万元，较上年同期下降 53.61%，主要系发行人主营业务收入减少、成本增加导致利润压缩以及管理费用和税金及附加增加所致。

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额为-26,364.46 万元，较上年同期增加 44.93%，较 2022 年度有所改善；报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额为-19,252.45 万元，较上年同期下降 68.92%，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增长较多所致；报告期内，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-32.85 万元，上年同期下降 100.05%，主要系发行人新增融资减少以及部分存续债券还本付息所致。

报告期内，发行人主营业务较为稳定，营业收入主要来源于综合开发建设业务，净利润较上年大幅减少，盈利能力减弱，经营活动产

生的现金流量净额较 2022 年度有所改善，但投资活动产生的现金流量净额持续为负，筹资活动产生的现金流量净额由正转负。

四、发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付的公司信用类债券包括：

单位：亿元

债券简称	债券类别	当前余额	发行日期	期限 (年)	票面利率 (%)	主体/债项 评级
18 荆东宝债	企业债	1.00	2018-3-23	7	7.30	AA-/AAA
21 荆东宝债	企业债	4.00	2021-11-26	7	6.50	AA-/AAA
22 荆东宝债	企业债	1.00	2022-1-25	7	5.98	AA-/AAA

五、增信机制相关情况

“18 荆东宝债”由重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保公司”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。报告期内，增信机制无变动。

截至报告期末，三峡担保公司总资产 130.60 亿元，净资产 91.87 亿元；2023 年，营业收入 17.43 亿元，净利润 4.71 亿元，根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 6 月 28 日出具的《重庆三峡融资担保集团股份有限公司 2023 年主体长期信用评级报告》，三峡担保公司主体评级结果为 AAA，评级展望稳定。报告期内，重庆三峡融资担保集团股份有限公司偿债保障能力正常。

“21 荆东宝债”、“22 荆东宝债”由湖北省融资担保集团有限责任公司（以下简称“湖北省担公司”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。报告期内，增信机制无变动。

截至报告期末，湖北省担公司总资产 195.71 亿元，净资产 155.46 亿元；2023 年，营业收入 14.87 亿元，净利润 8.09 亿元，根据联合资信评估股份有限公司 2023 年 6 月 21 日出具的《湖北省融资担保集

团有限责任公司 2023 年跟踪评级报告》，湖北省担公司主体评级结果为 AAA，评级展望稳定。报告期内，湖北省融资担保集团有限责任公司偿债保障能力正常。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《“18 荆东宝债、21 荆东宝债、22 荆东宝债”
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》的签章页）



长江证券股份有限公司

2024 年 6 月 28 日