

# 泰州海陵城市发展集团有限公司

## 2024 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

### 一、本次债券基本要素

#### (一) 2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券(品种一)

1、债券名称: 2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券(品种一)(银行间市场简称为“21 泰州海发债 01”, 代码为 2180188; 交易所简称为“21 海陵 G1”, 代码为 152872)。

2、发行总额: 人民币 6 亿元。

3、债券期限: 本期债券为 7 年期。

4、债券利率: 本期债券为固定利率债券, 票面年利率为 4.93%。本期债券采用单利按年计息, 不计复利。

5、还本付息方式: 每年付息一次, 分次还本, 在债券存续期内的第 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, 到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在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, 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。

6、债券担保: 本期债券由中证信用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。

7、最新跟踪信用评级: 经大公国际资信评估有限公司综合评定, 本期债券的信用等级为 AAA, 公司的主体长期信用等级为 AA+。

8、主承销商、簿记管理人: 兴业证券股份有限公司。

9、资金监管人/债权代理人: 浙商银行股份有限公司泰州分行。

#### (二) 2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券(品种二)

1、债券名称: 2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券(品种二)(银行间市场简称为“21 泰州海发债 02”, 代码为 2180189; 交易所简称为“21 海陵 G2”, 代码为 152873)。

2、发行总额: 人民币 6.5 亿元。

3、债券期限: 本期债券为 7 年期。

4、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 6.5%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

5、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 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，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在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，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。

6、债券担保：本期债券由陕西信用增进投资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。

7、最新跟踪信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AAA，公司的主体长期信用等级为 AA+。

8、主承销商、簿记管理人：兴业证券股份有限公司。

9、资金监管人/债权代理人：浙商银行股份有限公司泰州分行。

## 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。目前，21 泰州海发债 01、21 泰州海发债 02 已在全国银行间债券市场和上海证券交易所上市。

### （二）还本付息情况

21 泰州海发债 01 和 21 泰州海发债 02 均为 7 年期，每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 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，到期利息随本金一起支付。

21 泰州海发债 01 的还本/付息日为 2022 年至 2028 年每年的 5 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。2025 年 5 月 7 日，发行人已按期偿付 20%本金及上一计息年度的应付利息。

21 泰州海发债 02 的还本/付息日为 2022 年至 2028 年每年的 5 月 7 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）。2025 年 5 月 7 日，发行人已按期偿付 20%本金及上一计息年度的应付利息。

### （三）募集资金使用情况及募投项目建设情况

21 泰州海发债 01 募集资金总额为 6 亿元人民币，根据募集说明书约定的使用计划，其中 3.8 亿元用于智堡学校南侧安置区项目，2.2 亿元用于补充流动资金。报告期内，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

21 泰州海发债 02 募集资金总额为 6.5 亿元人民币，根据募集说明书约定的使用计划，其中 4.9 亿元用于森园路北侧地块安置区项目，1.6 亿元用于补充流动资金。报告期内，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

**（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、本息兑付和临时公告披露工作。

**（五）债券持有人会议召开情况**

2024 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

**三、发行人偿债能力分析**

**（一）偿债能力财务指标分析**

发行人近两年主要偿债能力指标

| 项目       | 2024 年末/<br>度 | 2023 年末/<br>度 |
|----------|---------------|---------------|
| 流动比率     | 2.75          | 4.61          |
| 速动比率     | 0.46          | 1.28          |
| 资产负债率（%） | 64.24         | 64.84         |
| 利息保障倍数   | 0.07          | 0.15          |
| 贷款偿还率    | 100.00        | 100.00        |
| 利息支付率    | 100.00        | 100.00        |

**1、短期偿债能力指标分析**

发行人 2023 年、2024 年的流动比率分别为 4.61 和 2.75，速动比率倍数分别为 1.28 和 0.46，报告期内下降较多，主要系流动负债规模增大所致，但仍维持健康水平，发行人流动资产对流动负债具有较好的覆盖。

**2、长期偿债能力指标分析**

发行人 2023 年、2024 年的资产负债率分别为 64.84%和 64.24%，基本维持在行业正常水平。从长期偿债能力来看，发行人资产负债率正常，通过发行企业债券后发行人债务期限结构逐步趋向合理，资产状况对长期债务的到期偿还

具有较高的保证，有较为稳健的长期偿债能力。

综上，根据发行人 2024 年年度报告，发行人总体偿债能力稳健，资产负债结构得到优化，各项指标处于合理范围内，偿债风险处于可控范围。

（二）盈利能力情况

发行人近两年主要盈利能力指标

单位：万元

| 项目          | 2024 年末/2024 年度 | 2023 年末/2023 年度 |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 营业收入        | 208,402.39      | 252,052.79      |
| 营业成本        | 196,881.57      | 226,126.77      |
| 利润总额        | 14,802.63       | 29,846.90       |
| 净利润         | 12,304.50       | 29,150.26       |
| 归属母公司股东的净利润 | 16,102.48       | 29,112.97       |
| 销售毛利率（%）    | 5.53            | 10.29           |
| 总资产报酬率（%）   | 0.19            | 0.50            |
| 净资产收益率（%）   | 0.54            | 1.40            |

发行人 2023 年度、2024 年度分别实现营业收入 252,052.79 万元和 208,402.39 万元，2024 年度营业收入有所下滑，主要系土地整理业务、商品销售业务实现收入下滑所致。发行人营业收入主要来自于土地整理、商品销售、安置房销售等。发行人近两年销售毛利率分别为 10.29%和 5.53%，主要系报告期内安置房结算规模增大、但同期安置成本较高、毛利率为负所致。发行人 2023 年度和 2024 年度分别实现净利润 29,150.26 万元和 12,304.50 万元，总资产报酬率均分别为 0.50%和 0.19%，净资产收益率分别为 1.40%和 0.54%，受主营业务毛利润下滑影响，2024 年发行人盈利能力指标有所下滑。

（三）发行人现金流情况

发行人近两年现金流量表摘要

单位：万元、%

| 项目           | 2024 年末/度   | 2023 年末/度   | 变动比例      | 变动比例超 30%的原因                            |
|--------------|-------------|-------------|-----------|-----------------------------------------|
| 经营活动产生的现金流净额 | -358,405.11 | 5,151.51    | -7,057.28 | 主要系业务扩张，前期投入较大，同时公司收到其他与经营活动有关的现金流入减少所致 |
| 投资活动产生的现金流净额 | -255,226.83 | -375,848.15 | -32.09    | 主要系当期支付其他与投资活动有关的现金减少所致                 |

|              |            |            |        |                        |
|--------------|------------|------------|--------|------------------------|
| 筹资活动产生的现金流净额 | 528,790.68 | 363,797.45 | 45.35  | 主要为获取银行借款和股东增资等导致的筹资流入 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 73,892.22  | 158,733.48 | -53.45 | 上述因素综合导致               |

综合来看，发行人的资金周转情况正常，较好地保持了资金平衡，现金流情况基本反映了公司所处行业及主营业务的性质。

#### 四、发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具情况

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具情况如下：

| 序号 | 债券简称           | 起息日        | 期限<br>(年) | 利率<br>(%) | 当前余额<br>(亿元) |
|----|----------------|------------|-----------|-----------|--------------|
| 1  | 25 海陵 02       | 2025-04-01 | 5.00      | 2.77      | 2.50         |
| 2  | 25 海陵 01       | 2025-04-01 | 3.00      | 2.39      | 6.00         |
| 3  | 25 海陵 G1       | 2025-01-22 | 5.00      | 2.40      | 2.00         |
| 4  | 25 海陵 G2       | 2025-01-22 | 10.00     | 2.83      | 8.00         |
| 5  | 25 泰州海陵 PPN001 | 2025-01-03 | 0.74      | 1.95      | 0.50         |
| 6  | 24 泰州海陵 PPN001 | 2024-01-04 | 3.00      | 3.50      | 12.10        |
| 7  | 23 海陵资产 PPN003 | 2024-01-02 | 3.00      | 3.57      | 2.00         |
| 8  | 23 泰州海陵 PPN002 | 2023-11-22 | 3.00      | 3.75      | 3.00         |
| 9  | 23 泰州海陵 PPN001 | 2023-11-01 | 3.00      | 4.00      | 5.00         |
| 10 | 23 海陵 01       | 2023-08-18 | 3.00      | 4.19      | 5.50         |
| 11 | 23 海陵 G3       | 2023-04-19 | 3.00      | 4.79      | 6.10         |
| 12 | 23 海陵 G1       | 2023-01-16 | 3.00      | 5.58      | 3.90         |
| 13 | 21 海陵 03       | 2021-06-16 | 5.00      | 6.50      | 13.70        |
| 14 | 21 泰州海发债 02    | 2021-05-07 | 7.00      | 6.50      | 3.90         |
| 15 | 21 泰州海发债 01    | 2021-05-07 | 7.00      | 4.93      | 3.60         |
| 16 | 20 海陵 03       | 2020-11-16 | 5.00      | 5.89      | 8.19         |

#### 五、担保人情况、抵押物情况

“21 泰州海发债 01”由中证信用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；“21 泰州海发债 02”由陕西信用增进投资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。

担保人基本情况如下：

##### （一）中证信用融资担保有限公司

公司名称：中证信用融资担保有限公司

法定代表人：郎巍

注册资本：40 亿元

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小

镇对冲基金中心 513

公司类型：有限责任公司

经营范围：开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保,投标担保;与担保业务有关的咨询业务;以自有资金进行投资。(以上项目法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。

截止 2024 年末,中证信用融资担保有限公司资产 77.07 亿元,较上年末增长 1.85%;净资产 63.78 亿元,较上年末下降 1.66%;资产负债率为 17.25%。2024 年度,中证信用融资担保有限公司营业收入 8.53 亿元,较上年增长 0.49%;净利润 4.70 亿元,较上年下降 14.95%。

截至本报告出具日,中证信用融资担保有限公司生产经营及财务指标未出现重大不利变化,偿债能力正常,增信措施有效性未发生重大变化。

## (二) 陕西信用增进投资股份有限公司

公司名称：陕西信用增进投资股份有限公司

法定代表人：崔坤

注册资本：550000 万人民币

注册地址：西安市未央路 170 号赛高广场企业总部大厦 25 层 08 单元

公司类型：其他股份有限公司(非上市)

经营范围：一般项目：企业信用增进服务；信用增进的评审、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设；资产投资、投资策划、投资咨询；资产管理及资产受托管理；金融市场及金融同业资金业务；经济信息咨询；会议服务。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。（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）

截止 2024 年末,陕西信用增进投资股份有限公司资产 118.92 亿元,较上年末增长 11.21%;净资产 68.44 亿元,较上年末增长 6.08%;资产负债率为 42.45 %。2024 年度,陕西信用增进投资股份有限公司营业收入 9.41 亿元,较上年下滑 0.80%;净利润 5.26 亿元,较上年增长 5.38%。

截至本报告出具日,陕西信用增进投资股份有限公司生产经营及财务指标未出现重大不利变化,偿债能力正常,增信措施有效性未发生重大变化。

综上所述，发行人的负债结构合理，具备较强的偿债能力。发行人良好的业务发展前景和较强的盈利能力也为公司未来的债务偿还提供了很好保障。总体上，发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此报告。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《泰州海陵城市发展集团有限公司 2024 年度发行人履约  
情况及偿债能力分析报告》签字盖章页)



2025 年 6 月 30 日