

2021 年如东县开泰城建投资有限公司城市
停车场建设专项债券（品种一）

2021 年度债权代理事务报告

债权代理人

中国农业银行股份有限公司
如东县支行

二〇二二年六月



声明

中国农业银行股份有限公司如东县支行（以下简称“农行如东支行”）编制本报告的内容及信息均来源于如东县开泰城建投资有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《如东县开泰城建投资有限公司 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。农行如东支行对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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农行如东支行所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，农行不承担任何责任。

第一章 本期债券概况

一、发行人名称

中文名称：如东县开泰城建投资有限公司

二、核准文件和核准规模

本债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕62号文件注册公开发行，发行规模为债券面值不超过人民币8亿元。

2021年11月10日，发行人成功发行5亿元公司债券。

三、本期债券的主要条款

发行主体：如东县开泰城建投资有限公司。

债券名称：2021年如东县开泰城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（品种一），简称“21开泰专项债01”或“本期债券”。

发行总额：人民币8亿元。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

债券期限：本期债券为5年期固定利率债券。

债券形式：实名制记账式债券。投资者认购的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托管记载。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第三年末至第五年末每年分别偿还债券本金的30.00%、30.00%和40.00%。每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

起息日：自发行首日，本期债券存续期内每年的11月12日为该计息年度的起息日。

付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的11月12日。（上述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）。

兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2026年每年的11月12日（上述兑付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）。

付息、兑付方式：通过本期债券相关登记托管机构办理。

债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为3.92%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

发行价格：本期债券面值100元人民币，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。

担保情况：本期债券由中国投融资担保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。

信用级别及资信评级机构：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

债权代理人：中国农业银行股份有限公司如东县支行。

发行方式与发行对象：本期债券通过承销团成员设置的发行网点

向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人。

承销方式：本期债券由主承销商恒泰长财证券有限责任公司，副主承销商东亚前海证券有限责任公司组成承销团，以承销团余额包销方式承销。

募集资金用途：本期债券募集资金共 8.00 亿元，其中 6.00 亿元用于如东县县城停车场建设项目，2.00 亿元用于补充公司营运资金。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 发行人 2021 年度经营及财务状况

一、发行人基本信息

公司名称：如东县开泰城建投资有限公司

简称：开泰城建

法定代表人：潘瑜

注册地址：如东县掘港镇泰山路东侧长江路北侧

注册地址邮编：226400

办公地址：如东县掘港镇泰山路东侧长江路北侧

办公地址邮编：226400

联系人姓名：潘瑜

电话：0513-81908600

传真：0513-68503298

二、发行人 2021 年度经营情况

（一）总体经营情况

截至 2021 年末，公司资产总额 4,942,897.34 万元，负债总额 2,431,853.56 万元，资产负债率 49.20%，全年实现营业收入 182,991.53 万元，净利润 23,886.23 万元，资产负债结构相对合理，资产盈利能力较好。

（二）公司业务情况

1、主营业务模式

近年来发行人市政工程建设业务主要围绕道路建设及改造和污

水管网等工程展开，主要由公司本部负责。项目建设资金主要来源为自有资金和外部融资。根据如东县财政局《关于对承担基础设施建设的投资公司结算工程项目管理费的通知》（东财基【2006】213号），对于发行人承建的市政工程项目，发行人按照年度工程新增投资额计提15%项目管理费，进而将其确认为当期项目管理业务收入。

自2018年度起，公司基础设施建设业务运营模式发生了变更。2018年度，发行人子公司沿海水务具体建设项目与如东县住房和城乡建设局签署工程代建协议。根据协议，沿海水务负责办理项目建设审批手续，据此实施项目，项目建成验收后移交委托方。沿海水务根据项目成本加成一定比例确认收入，委托方分期支付工程款。

2019年度，发行人本部与如东县新益交通建设投资有限公司签署委托代建框架合同。根据合同，发行人负责办理项目建设审批手续，据此实施项目，项目完工后进行竣工结算，结算金额为工程总款项加成一定比例，委托方分期支付工程款。

2、主要经营状况

发行人是如东县基础设施的投资建设主体，发行人自成立以来承担了如东县多项重要的基础设施建设项目。近年来，发行人承建的市政工程项目主要包括东二环路、如泰河污水截流工程、嘉陵江路、栟茶古镇改造等众多大型基础设施建设项目，极大地改善了如东县的城

市环境。

发行人 2020-2021 各业务板块收入构成表

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度
----	---------	---------

	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	181,692.99	99.29	276,001.07	99.76
工程施工	56,058.24	30.63	51,973.34	18.79
木材销售	45,979.73	25.13	145,661.96	52.65
土地开发、整理业务	12,996.65	7.10	12,546.13	4.53
房产销售	65,481.58	35.78	65,465.63	23.66
绿化工程	1,176.80	0.64	354.01	0.13
其他业务收入	1,298.53	0.71	672.98	0.24
租赁业务	1187.79	0.65	672.98	0.24
物业管理	4.79	0.00	-	0.00
材料销售	105.95	0.06	-	0.00
其他	-	0.00	0.0024	0.00
营业收入	182,991.53	100.00	276,674.04	100.00

三、发行人 2021 年度财务情况

截止 2021 年 12 月 31 日，发行人经审计的总资产为 4,942,897.34 万元、所有者权益为 2,511,043.78 万元。全年发行人合并报表反映的营业收入 182,991.53 万元，同比减少 33.86%，实现净利润 23,886.23 万元，同比增加 46.08%。发行人 2020-2021 年度主要会计数据和财务指标如下所示：

单位：万元

财务指标	2021 年	2020 年	同比变动
总资产	4,942,897.34	4,780,422.69	3.40
归属与母公司股东的净资产	2,047,433.91	1,800,989.14	13.68
营业收入	182,991.53	276,674.04	-33.86
净利润	23,886.23	16,352.02	46.08
归属于母公司股东的净利润	22,792.42	20,757.99	9.80
经营活动产生的现金流量净额	-530,650.98	23,190.60	-2,388.22
投资活动产生的现金流量净额	471,677.96	-25,446.96	-1,953.57
筹资活动产生的现金流量净额	38,070.12	128,479.36	-70.37
期末现金及现金等价物余额	251,876.24	272,779.14	-7.66
流动比率	2.41	2.15	12.09
速动比率	0.67	0.86	-22.09
资产负债率	49.20	54.18	-9.19
EBITDA 利息保障倍数	0.82	0.44	86.36
贷款偿还率	100%	100%	0.00
利息偿付率	100%	100%	0.00

备注：

上述财务指标计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额。
- 4、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 5、利息偿付率=实际支付利息/应付利息；
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- 7、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
流动资产	3,655,693.60	3,353,880.58
非流动资产	1,287,203.74	1,426,542.10
资产合计	4,942,897.34	4,780,422.69
流动负债	1,516,303.33	1,563,208.12
非流动负债	915,550.23	1,026,731.54
负债合计	2,431,853.56	2,589,939.66
归属于母公司所有者权益	2,047,433.91	1,800,989.14
少数股东权益	463,609.87	389,493.88
所有者权益合计	2,511,043.78	2,190,483.02
负债和所有者权益合计	4,942,897.34	4,780,422.69

简要合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	182,991.53	276,674.04
利润总额	28,647.47	20,495.71
净利润	23,886.23	16,352.02
归属于母公司所有者的净利润	22,792.42	20,757.99
少数股东损益	1,093.82	-4,405.97

简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-530,650.98	23,190.60
投资活动产生的现金流量净额	471,677.96	-25,446.96
筹资活动产生的现金流量净额	38,070.12	128,479.36

现金及现金等价物净增加额	-20,902.90	126,223.00
--------------	------------	------------

第三章 发行人募集资金使用的核查情况

一、本次公司债券募集资金情况

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券(2021)62号文件注册公开发行,核准规模为债券面值不超过人民币8亿元,发行人于2021年11月10日成功发行8亿元公司债券,票面利率为3.92%。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

本期债券募集资金共8亿元,其中6亿元拟用于如东县县城停车场建设项目,2亿元用于补充公司营运资金。截至目前,募集资金已使用2亿元,剩余6亿元尚未使用。在募集资金使用过程中,发行人严格按照募集说明书的约定履行资金使用程序,募集资金专项账户运作规范,募集资金用途与募集说明书承诺的资金使用计划一致。

第四章 发行人偿债能力分析

2020-2021 年末，发行人的流动比率分别为 2.15 和 2.41，速动比率分别为 0.86 和 0.67。发行人流动比率总体维持在较高水平，因存货规模较大发行人速动比率较低。总体来看，发行人短期偿债能力一般。

2020-2021 年末，发行人资产负债率分别为 54.18%和 49.20%，报告期内有所上升但处于行业正常水平。2020-2021 年度，公司 EBITDA 分别为 29,075.85 万元和 34,256.02 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.44 和 0.82，表明发行人长期偿债能力良好。整体来看，发行人财务结构较为合理，有较为稳健的偿债能力。

第五章 增信措施的有效性分析

中国投融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）基本情况

名称：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

负责人：段文务

中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）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。）

（二）担保人资信情况

截至 2021 年 12 月 31 日，中投保注册资本为 45 亿元，资产总额为 2,625,634.99 万元，所有者权益合计 1,113,483.53 万元，经营状况良好，资产流动性强，经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，担保人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定。

（三）中投保财务数据

中投保 2021 年的财务报表由安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（安永华明（2022）审字第 61243993_A01 号）。

单位：万元，%

项目	2021 年度	2020 年度
总资产	2,625,634.99	2,585,184.33
总负债	1,512,151.46	1,421,000.48
所有者权益	1,113,483.53	1,164,183.84
营业收入	238,087.96	389,497.26
利润总额	103,244.09	124,977.28
净利润	80,747.07	83,407.04
经营活动产生的现金流量净额	36,982.58	-25,337.82
期末现金及现金等价物余额	320,639.73	462,778.43
资产负债率	57.59	54.97

综合来看，发行人净利润有所上升，盈利能力有所加强。发行人资产规模较大，整体债务规模尚可，偿债能力较稳定，另外本期债券由中国投融资担保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，能够为本期债券的按时足额还本付息提供有力保障。

第六章 本期债券跟踪评级情况

在本期债券有效存续期间，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）将每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。发行人如发生重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，东方金诚将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，东方金诚将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送发行人、主管部门、交易机构等。

截至目前，本期债券跟踪评级报告尚未披露。

第七章 本期债券本息偿付情况

根据本期债券《募集说明书》约定：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第三年末至第五年末每年分别偿还债券本金的 30.00%、30.00%和 40.00%。每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

目前，本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年 11 月 12 日（上述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）。本期债券尚未到第一期付息日。

第八章 债权代理人履行职责情况

本期债券的债权代理人中国农业银行股份有限公司如东县支行严格按照相关法律法规及协议的要求履行了债权代理人职责,包括持续关注发行人状况,对发行人指定专项账户用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督等。

第九章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未出现无债券持有人会议召开情形，未召开债券持有人会议。

第十章 可能影响发行人偿债能力的重大 事项及债权人采取的应对措施等

发行人不存在影响偿债能力的重大事项。

二〇二〇年
十月
二十日

上海
某某
某某
某某

(本页无正文，为《2021年如东县开泰城建投资有限公司城市停车场建设专项债券（品种一）2021年度债权代理事务报告》盖章页)

债权代理人：中国农业银行股份有限公司如东县支行



2022年6月20日