

2022 年东台市国有资产经营集团有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力 分析报告

2022 年东台市国有资产经营集团有限公司公司债券全体持有人：

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”）和国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）作为 2022 年东台市国有资产经营集团有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于东台市国有资产经营集团有限公司（以下简称“发行人”）对外发布的《东台市国有资产经营集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》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东吴证券提供的其他材料。东吴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东吴证券所作的承诺或声明。

一、发行人的基本情况

公司名称：东台市国有资产经营集团有限公司

法定代表人：高应贵

设立日期：2008 年 7 月 11 日

注册资本：150,000.00 万元

实缴资本：150,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：江苏省东台市望海东路 65 号

经营范围：政府授权的国有资产的经营、管理及沿海滩涂资源经营利用，实业投资。（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）

二、企业债券基本要素

发行人：东台市国有资产经营集团有限公司。

债券名称：2022 年东台市国有资产经营集团有限公司公司债券（简称“22 东台国资债、22 东台债”）。

发行总额：人民币 8.3 亿元。

债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

债券利率：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行票面利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。根据簿记建档结果，本期债券票面年利率为 3.97%。

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 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

起息日：本期债券存续期内每年的 1 月 14 日为该计息年度的起息日。

计息期限：本期债券的计息期限自 2022 年 1 月 14 日起至 2029 年 1 月 13 日止。

付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 1 月 14 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：本期债券本金兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 1 月 14 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）。

主承销商：东吴证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司。

债券担保：本期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。

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

交易场所：全国银行间交易市场和上海证券交易所。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

东台市国有资产经营集团有限公司已按照《募集说明书》的约定，向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易所上市或者交易流通的申请。托管在中央国债登记结算有限责任公司的“22 东台国资债”（证券代码：2280004.IB）于 2022 年 1 月 17 日在银行间市场上市，

托管在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的“22东台债”(证券代码: 184195.SH)于2022年1月21日在上海证券交易所上市。

(二) 本息兑付情况

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3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别偿付本金的20%、20%、20%、20%、20%,最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

(三) 募集资金使用情况

根据《2022年东台市国有资产经营集团有限公司公司债券募集说明书》的约定,本期债券发行募集资金8.30亿元,其中3.00亿元用于东台市黄海森林公园2020年文化旅游项目,2.00亿元用于补充公司流动资金,3.30亿元用于置换“16东台国资债”2021年需兑付的本金。截至2022年末,募集资金已按约定用于上述项目以及补充营运资金,募集资金已使用8.30亿元,募集资金余额为0.00亿元。

(四) 信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站等网站披露。2022年度,本期债券已披露的相关文件如下:

| 序号 | 银行间/交易所披露时间 | 文件名称 |
|----|---------------------|---|
| 2 | 2022.4.29/2022.4.29 | 《东台市国有资产经营集团有限公司2021年度审计报告》 《东台市国有资产经营集团有限公司公司债券2021年年度报告》 |
| 3 | 2022.5.06/2022.5.06 | 《东台市国有资产经营集团有限公司公司债券2021年年度报告》 |

| | | |
|---|---------------------|---|
| 4 | 2022.6.02/2022.6.02 | 《东台市国有资产经营集团有限公司董事及监事人员发生变动的公告》 |
| 5 | 2022.6.24/2022.6.24 | 《2022年东台市国有资产经营集团有限公司公司债券2022年跟踪评级报告》 |
| 6 | 2022.8.31/2022.8.31 | 《东台市国有资产经营集团有限公司公司债券2022年半年度报告》 《东台市国有资产经营集团有限公司2022年半年度财务报表及附注》 《东台市国有资产经营集团有限公司公司债券中期报告（2022年）》 |

四、发行人偿债能力

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年度的财务报表进行了审计，并出具了中兴华审字[2023]第021578号标准无保留意见的审计报告。以下所引用2022年度财务数据均摘自上述经审计的财务报告及发行人披露的2022年年度报告。

（一）偿债能力情况

单位：万元

| 项目 | 2022年末 | 2021年末 |
|----------|--------------|--------------|
| 总资产 | 3,679,533.51 | 3,006,336.51 |
| 净资产 | 2,246,159.18 | 1,889,905.12 |
| 流动比率 | 2.64 | 2.49 |
| 速动比率 | 1.94 | 2.07 |
| 资产负债率（%） | 38.96 | 37.14 |

2022年末，发行人总资产为367.95亿元，较2021年末增长22.39%，主要系货币资金和存货的增长；净资产为224.62亿元，较2021年末增长18.85%，主要是股东资金的投入。

短期偿债能力方面，近两年，发行人的流动比率分别为2.49和2.64，速动比率分别为2.07和1.94。公司流动比率和速动比率略有波动，但整体处于较好水平。

长期偿债能力方面，近两年，发行人的资产负债率分别为37.14%

和 38.96%，整体负债水平处于合理水平。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

| 项目 | 2022 年度/末 | 2021 年度/末 |
|--------------|-------------|-------------|
| 营业收入 | 111,515.91 | 119,019.26 |
| 营业成本 | 84,445.72 | 97,594.53 |
| 利润总额 | 18,986.66 | 16,756.42 |
| 净利润 | 16,974.13 | 14,993.46 |
| 经营活动产生的现金流净额 | -241,416.95 | -117,307.11 |
| 投资活动产生的现金流净额 | -31,210.43 | -59,863.92 |
| 筹资活动产生的现金流净额 | 264,063.11 | 219,199.51 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 140,983.22 | 149,547.49 |

2022 年度，发行人实现营业收入 11.15 亿元，较 2021 年变化不大。实现净利润 1.70 亿元，较 2021 年增长 13.21%。

2022 年度，发行人从事的基建类业务收入报告期同比下降超过 30%，主要因为黄海森林公园项目 2022 年度代建收入的结转减少所致。

2022 年度，发行人从事的农产品销售业务，主要包括树苗销售和粮食销售，其中树苗销售营业收入金额较小，占营业收入比例较低，营收和毛利率根据每年市场情况均会有所波动；其中粮食销售毛利率同比变动超过 30%，主要是因为粮食收购价格存在政府指导因素，毛利率本身较低，故每年根据市场情况会有波动。

2022 年度，发行人房屋租金和土地承包业务报告期收入较前一年同期增长超过 30%，主要因为 2022 年度海域使用权增加，海域承包的租金收入也相应增加。

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-24.14 亿元，较 2021 年度增长 105.78%，主要是购买商品、接受劳务支付的现金

增长较为明显；投资活动产生的现金流量净额为-3.12 亿元，较 2021 年度增加 47.91%，主要是因为构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少和投资支付的现金减少；筹资活动产生的现金流净额为 26.41 亿元，较 2021 年度增加 20.48%，主要是因为吸收投资收到的现金增加。

（三）发行人对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保情况如下：

单位：万元

| 担保单位 | 被担保单位 | 到期日 | 担保余额（万元） |
|-----------------|-------------------|------------|-----------|
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市碧之源净水有限公司 | 2024/6/20 | 6,750.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市碧之源净水有限公司 | 2026/6/20 | 8,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市梁北生物科技有限公司 | 2024/6/20 | 4,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市碧之源净水有限公司 | 2023/9/15 | 4,378.99 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市东方建设投资发展有限公司 | 2023/8/14 | 7,500.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市交通投资建设集团有限公司 | 2027/2/20 | 9,600.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市交通投资建设集团有限公司 | 2024/12/20 | 29,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市水务建设投资有限公司 | 2026/6/20 | 3,380.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市水务建设投资有限公司 | 2028/10/10 | 2,986.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市恒业建设发展有限公司 | 2024/8/15 | 14,003.20 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台惠民城镇化建设集团发展有限公司 | 2023/11/11 | 5,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台惠民城镇化建设集团发展有限公司 | 2026/8/10 | 2,150.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台惠民城镇化建设集团发展有限公司 | 2028/9/10 | 19,056.82 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市交通建设投资集团投资 | 2031/11/29 | 20,000.00 |

| | | | |
|-----------------|---------------------|------------|-----------|
| | 有限公司 | | |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台海港现代农业有限公司 | 2027/12/30 | 19,485.09 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台海之韵湿地旅游发展有限公司 | 2029/2/20 | 13,066.67 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台惠民城镇化建设集团发展有限公司 | 2034/6/20 | 5,400.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台惠民城镇化建设集团发展有限公司 | 2034/6/20 | 16,200.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台惠民城镇化建设集团发展有限公司 | 2034/6/20 | 18,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市绿之鑫绿化工程有限公司 | 2023/1/10 | 1,500.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市保障性住房建设投资有限公司 | 2025/1/26 | 9,312.15 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台惠民城镇化建设集团发展有限公司 | 2034/6/20 | 4,600.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市西溪旅游文化景区投资发展有限公司 | 2023/2/23 | 2,550.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市董永七仙女文化发展有限公司 | 2023/3/24 | 3,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市绿之鑫绿化工程有限公司 | 2023/4/6 | 1,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市交通投资建设集团有限公司 | 2023/5/22 | 30,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 江苏玖悦旅游开发有限公司 | 2026/6/20 | 2,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市东方建设投资发展有限公司 | 2024/6/24 | 5,530.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市保障性住房建设投资有限公司 | 2027/12/20 | 52,500.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市保障性住房建设投资有限公司 | 2027/12/20 | 17,500.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市绿之康景区旅游发展有限公司 | 2023/4/15 | 1,500.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市东方建设投资发展有限 | 2024/6/30 | 2,530.00 |

| | | | |
|-----------------|---------------------|------------|-----------|
| | 公司 | | |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市东方建设投资发展有限公司 | 2024/7/8 | 770.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市东方建设投资发展有限公司 | 2024/7/15 | 930.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台惠民城镇化建设集团发展有限公司 | 2023/7/28 | 5,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市梁北生物科技有限公司 | 2030/12/21 | 20,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市文化旅游投资发展集团有限公司 | 2027/12/30 | 5,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市文化旅游投资发展集团有限公司 | 2039/12/30 | 21,500.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市东方建设投资发展有限公司 | 2025/9/9 | 20,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市皇娘湖综合开发有限公司 | 2031/12/20 | 2,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台条子泥景区管理有限公司 | 2031/12/21 | 45,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市恒业建设发展有限公司 | 2024/10/21 | 1,670.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市恒业建设发展有限公司 | 2024/10/28 | 1,800.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台三仓润农现代农业产业园发展有限公司 | 2031/6/20 | 8,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台三仓润农现代农业产业园发展有限公司 | 2031/6/20 | 2,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台海滨科技创业园管理有限公司 | 2026/6/20 | 13,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市恒业建设发展有限公司 | 2024/11/4 | 460.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市润东净水有限公司 | 2025/11/8 | 15,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市海之韵湿地旅游发展有限公司 | 2023/11/15 | 3,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台惠民城镇化建设集团有限公司 | 2023/11/20 | 8,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市文化旅游投资发展集团有限公司 | 2025/11/20 | 4,500.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市恒业建设发展有限公司 | 2024/12/2 | 1,660.00 |

| | | | |
|-----------------|---------------------|------------|-----------|
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台市保障性住房建设投资有限公司 | 2025/12/15 | 5,000.00 |
| 东台市国有资产经营集团有限公司 | 东台海港现代农业有限公司 | 2030/12/16 | 10,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海之韵湿地旅游发展有限公司 | 2028-12-20 | 21,600.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海之韵湿地旅游发展有限公司 | 2027-09-10 | 8,500.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海之韵湿地旅游发展有限公司 | 2028-12-20 | 4,300.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 江苏东台三仓润丰现代农业产业园有限公司 | 2030-12-03 | 660.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 江苏东台三仓润丰现代农业产业园有限公司 | 2030-12-03 | 3,960.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 江苏东台三仓润丰现代农业产业园有限公司 | 2030-12-03 | 848.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 江苏东台三仓润丰现代农业产业园有限公司 | 2030-12-03 | 1,132.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海港现代农业有限公司 | 2026-07-20 | 1,990.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海港现代农业有限公司 | 2026-07-20 | 2,780.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海港现代农业有限公司 | 2026-07-20 | 4,430.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 盐城市兴东投资发展有限公司 | 2027-05-27 | 3,800.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 盐城市兴东投资发展有限公司 | 2027-05-27 | 5,700.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2025-07-20 | 4,375.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2025-07-20 | 3,125.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2025-07-20 | 4,875.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市梁北生物科技有限公司 | 2024-10-28 | 4,800.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海港现代农业有限公司 | 2024-12-20 | 570.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海港现代农业有限公司 | 2024-12-20 | 2,010.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海港现代农业有限公司 | 2024-12-20 | 1,420.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2031-06-19 | 8,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2027-06-20 | 2,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2026-12-20 | 6,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海之韵湿地旅游发展有限公司 | 2029-10-30 | 1,000.00 |

| | | | |
|---------------|-----------------|------------|-------------------|
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海之韵湿地旅游发展有限公司 | 2029-10-30 | 9,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海之韵湿地旅游发展有限公司 | 2029-10-30 | 20,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2028-12-20 | 12,600.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2028-12-20 | 3,600.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2028-12-20 | 1,800.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2028-12-20 | 4,670.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2028-12-20 | 15,230.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市梁北生物科技有限公司 | 2023-06-21 | 2,800.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海港现代农业有限公司 | 2023-04-29 | 5,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2027-12-21 | 5,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2027-12-21 | 5,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市海诚科技发展有限公司 | 2027-12-21 | 2,500.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海港现代农业有限公司 | 2023-03-08 | 1,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台海滨科技园管理有限公司 | 2023-01-07 | 1,900.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台市艺丰园绿化有限公司 | 2023-02-04 | 2,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台条子泥管理有限公司 | 2023-02-07 | 1,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台条子泥管理有限公司 | 2031-12-21 | 45,000.00 |
| 东台市海滨投资发展有限公司 | 东台通达投资有限公司 | 2023-11-21 | 5,000.00 |
| 合计 | | | 776,743.92 |

（四）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具日，发行人及子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为 15.50 亿元，境外债券余额为 3.10 亿元，明细如下：

单位：亿元/美元、%、年

| 序号 | 债券简称 | 发行主体 | 发行日期 | 回售日期 | 到期日期 | 债券期限 | 发行规模 | 票面利率 | 余额 |
|----------|----------------|------|------------|------|------------|------|-------------|------|-------------|
| 1 | 23 东台国资 PPN001 | 东台国资 | 2023-1-18 | - | 2024-1-18 | 1 | 4.20 | 5.80 | 4.20 |
| 债务融资工具小计 | | | | | | | 4.20 | | 4.20 |
| 1 | 22 东台国资债 | 东台国资 | 2022-1-14 | - | 2029-1-14 | 7 | 8.3 | 3.97 | 8.30 |
| 2 | 16 东台国资 | 东台国资 | 2016-11-16 | - | 2023-11-16 | 7 | 15.00 | 4.17 | 3.00 |

| | | | | | | | | | |
|---|----------------|------|------------|---|------------|---|--------------|------|--------------|
| | 债 | | | | | | | | |
| | 企业债券小计 | | | | | | 23.30 | | 11.30 |
| | 境内债券合计 | | | | | | 27.50 | | 15.50 |
| 1 | G22 东台国资 01 | 东台国资 | 2022-12-02 | - | 2025-12-02 | 3 | 3.10 | 4.40 | 3.10 |
| | 境外债券合计 | | | | | | 3.10 | | 3.10 |

五、企业债券增信情况

本期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的连带责任保证担保。该保证担保在报告期内的执行情况良好。公司外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

综上所述，截至 2022 年末发行人资产规模较大，债务水平合理，经营情况正常。总体而言，发行人对本期债券的偿还有较好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2022年东台市国有资产经营集团有限公司
公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

