

2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券(品种一) 及 2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券(品种 二)2022 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）。2023 年 5 月 7 日，发行人已按期偿付第二期应付利息。

21 泰州海发债 02 的付息日为 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）。2023 年 5 月 7 日，发行人已

按期偿付第二期应付利息。

（三）募集资金使用情况

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。

三、发行人偿债能力分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

发行人 2021 年及 2022 年报表主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
资产总额：	5,503,706.06	5,297,711.00
流动资产合计	5,217,063.11	5,023,729.37
非流动资产合计	286,642.95	273,981.63
负债合计	3,523,739.90	3,416,771.50
流动负债合计	1,462,137.67	1,760,571.02
非流动负债合计	2,061,602.23	1,656,200.48
股东权益合计	1,979,966.17	1,880,939.50
营业收入	251,852.72	241,629.28
利润总额	36,596.60	32,317.48
净利润	32,790.93	29,308.95
经营活动产生的现金流量净额	5,166.05	-249,470.26
投资活动产生的现金流量净额	-122,138.64	-95,305.79
筹资活动产生的现金流量净额	-190,934.43	539,370.36

（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

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
资产总额	5,503,706.06	5,297,711.00
流动资产	5,217,063.11	5,023,729.37
存货	4,056,868.62	3,604,883.33
负债合计	3,523,739.90	3,416,771.50
流动负债	1,462,137.67	1,760,571.02
流动比率（倍）	3.57	2.85
速动比率（倍）	0.79	0.81
资产负债率（%）	64.02	64.50
全部债务	2,702,939.62	2,473,869.85

注：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、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务

1、短期偿债能力指标分析

发行人 2021 年、2022 年的流动比率分别为 2.85 和 3.57，速动比率倍数分别为 0.81 和 0.79，从短期偿债能力来看，发行人短期偿债指标表现良好，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 2021 年、2022 年的资产负债率分别为 64.50%和 64.02%，2022 年末资产负债率较 2021 年有所减少，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。

3、全部债务

从全部债务偿债能力来看，发行人 2021 年、2022 年的全部债务余额分别为 2,473,869.85 万元和 2,702,939.62 万元，2022 年发行人全部债务较 2021 年略有增长，主要系债务融资增加所致。结合发行人资产规模和所有者权益总额来看，发行人的权益资本对全部债务具有较强的保障。

（二）发行人盈利能力分析

发行人近两年主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
资产总额	5,503,706.06	5,297,711.00
所有者权益合计	1,979,966.17	1,880,939.50
营业收入	251,852.72	241,629.28
财务费用	195.88	779.44
营业利润	36,828.74	32,456.08
利润总额	36,596.60	32,317.48
净利润	32,790.93	29,308.95
利润率（%）	14.62	13.43
总资产收益率（%）	0.60	0.60
净资产收益率（%）	1.70	1.69

注：1、利润率=营业利润/营业收入

2、总资产收益率=净利润/总资产平均额

3、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均额

发行人 2021 年度、2022 年度分别实现营业收入 241,629.28 万元和 251,852.72 万元，2022 年度营业收入略有增加，主要系土地整理业务实现收入上升所致。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。发行人近两年利润率分别为 13.43%和 14.62%，2022 年度有所上升。发行人 2021 年度和 2022 年度分别实现净利润 29,308.95 万元和 32,790.93 万元，总资产收益率均为 0.60%，净资产收益率分别为 1.69%和 1.70%，净资产收益率略有回升，主要系本年度发行人净利润水平提升所致。

（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	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	1,456,272.69	934,997.40
经营活动现金流出小计	1,451,106.64	1,184,467.66
经营活动产生的现金流量净额	5,166.05	-249,470.26
投资活动现金流入小计	52,876.36	23,392.46
投资活动现金流出小计	175,015.00	118,698.25
投资活动产生的现金流量净额	-122,138.64	-95,305.79
筹资活动现金流入小计	1,633,600.99	3,293,480.36
筹资活动现金流出小计	1,824,535.43	2,754,110.00
筹资活动产生的现金流量净额	-190,934.43	539,370.36

发行人 2021 年、2022 年的经营活动产生的现金流量净额分别为-249,470.26 万元和 5,166.05 万元，2022 年度经营活动产生的现金流量净额有显著回升，主

要系收到其他与经营活动有关的现金增加所致。

发行人 2021 年、2022 年的投资活动产生的现金流量净额分别为-95,305.79 万元和-122,138.64 万元，2022 年度投资活动产生的现金流量净额为负，主要原因是发行人投资支付的现金较多所致。

发行人 2021 年、2022 年的筹资活动产生的现金流量净额分别为 539,370.36 万元和-190,934.43 万元，2022 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系偿还债务支付的现金较多所致。

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（年）	利率（%）	当前余额（亿元）
1	23 海陵 G3	2023/04/19	3	4.79	6.10
2	23 海陵 G1	2023/01/16	3	5.58	3.90
3	22 泰州海陵 PPN003	2022/03/09	2	5.00	8.50
4	22 海陵 G1	2022/01/26	5	5.40	10.00
5	22 泰州海陵 PPN002	2022/01/17	3	5.95	3.00
6	22 泰州海陵 PPN001	2022/01/13	3	5.95	5.00
7	21 泰州海陵 PPN001	2021/12/10	3	5.45	5.00
8	21 海陵 03	2021/06/16	5	6.50	13.70
9	21 泰州海发债 02	2021/05/07	7	6.50	6.50
10	21 泰州海发债 01	2021/05/07	7	4.93	6.00
11	20 海陵 03	2020/11/16	5	5.89	11.00
12	20 海陵 02	2020/08/31	5	5.50	5.00
13	20 海陵 01	2020/03/26	5	6.97	8.50

报告期内，发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具均按时还本付息。发行人经营情况良好，尚未兑付的债券和其他债务融资工具对发行人偿债能力影响较小。

五、担保人情况

（一）中证信用融资担保有限公司

1、基本情况

名称：中证信用融资担保有限公司

住所：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

法定代表人：郎巍

2、担保人财务数据

中证信用融资担保有限公司 2022 年的财务报表由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（毕马威华振审字第 2304523 号）。本文中担保人 2022 年的财务数据均来源于经审计的财务报告，担保人主要财务数据及指标如下所示：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
总资产	712,177.56	656,545.39
总负债	86,310.74	66,809.30
所有者权益	625,866.82	589,736.09
营业收入	73,238.60	61,651.29
利润总额	50,832.32	31,317.73
净利润	43,630.73	26,472.65
经营活动产生的现金流量净额	38,919.80	34,456.14
期末现金及现金等价物余额	287,972.68	218,644.48
资产负债率(%)	12.12	10.18
流动比率	37.80	18.64

(二) 陕西信用增进投资股份有限公司

1、基本情况

名称：陕西信用增进投资股份有限公司

住所：西安市未央路 170 号赛高广场企业总部大厦 25 层 08 单元

法定代表人：崔坤

2、担保人财务数据

陕西信用增进投资股份有限公司 2022 年的财务报表由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2023]22686 号）。本文中担保人 2022 年的财务数据均来源于经审计的财务报告，担保人主要财务数据及指标如下所示：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
总资产	1,021,666.48	762,595.26
总负债	427,928.60	200,543.23
所有者权益	593,737.88	562,052.03

营业收入	87,065.71	69,899.35
利润总额	50,062.03	49,640.08
净利润	44,294.23	42,343.01
经营活动产生的现金流量净额	43,389.01	-17,104.66
期末现金及现金等价物余额	54,793.20	56,523.55
资产负债率(%)	41.89	26.30
流动比率	1.21	3.49

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《2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券(品种一)及 2021 年泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券(品种二)2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签字盖章页)



2023 年 6 月 30 日

