

债券代码：2380375.IB/271078.SH

债券简称：23 东阳城投专项债 01/23 东车 01

债券代码：2480040.IB/271131.SH

债券简称：24 东阳城投专项债 01/24 东车 01

东阳市城市建设投资集团有限公司

2023 年度受托管理事务报告

债券受托管理人



财通证券股份有限公司
CAITONG SECURITIES CO.,LTD.

（地址：杭州市天目山路 198 号财通双冠大厦）

2024 年 6 月

重要声明

财通证券股份有限公司(以下简称“财通证券”或“受托管理人”)编制本报告的内容及信息均来源于东阳市城市建设投资集团有限公司(以下简称“东阳城投”、“发行人”、“公司”) 发布的信息披露文件、发行人提供的证明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以作为财通证券所作的承诺或声明。

目 录

第一节 债券基本情况	4
第二节 发行人的经营与财务状况	8
第三节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	12
第四节 债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况	13
第五节 债券本息兑付情况	15
第六节 债券持有人会议召开情况	16
第七节 偿债能力和意愿分析	17
第八节 受托管理人履行职责情况	19
第九节 主体评级情况	20
第十节 其他重大事项	21

第一节 债券基本情况

一、发行人名称

东阳市城市建设投资集团有限公司

二、注册发行情况

发行人于 2023 年 1 月 6 日获《国家发展改革委关于东阳市城市建设投资集团有限公司发行城市停车场建设专项债券注册的通知》（发改企业债券(2023)19 号）文件同意注册公开发行，注册规模为不超过 18 亿元。

发行人于 2023 年 12 月 28 日发行东阳市城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行城市停车场建设专项债券（第一期）（以下简称“第一期债券”），募集资金 9 亿元，期限为 7 年，在债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人于 2024 年 2 月 5 日发行东阳市城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行城市停车场建设专项债券（第一期）（以下简称“第二期债券”），募集资金 9 亿元，期限为 7 年，在债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

三、主要条款

（一）23 东阳城投专项债 01/23 东车 01（第一期债券）

1、发行人全称：东阳市城市建设投资集团有限公司

2、债券名称：东阳市城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行城市停车场建设专项债券（第一期）。

3、发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元）。

4、债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，在债券存续期的第 5 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、票面金额和发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

6、票面利率：3.40%。

7、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还条款，在债券存续期的第 3、4 年末分别按债券发行总额 20%、20% 的比例偿还债券本金，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 5 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，当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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

8、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

9、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 12 月 28 日。

10、付息日：本期债券的付息日为 2024 年至 2030 年间每年的 12 月 28 日。若投资者于本期债券存续期间第 5 年末行使回售选择权，

并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券付息日为2024年12月28日至2028年12月28日止。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

11、增信措施：由东阳市国有资产投资有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

12、信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定。

（二）24 东阳城投专项债 01/24 东车 01（第二期债券）

1、发行人全称：东阳市城市建设投资集团有限公司

2、债券名称：东阳市城市建设投资集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行城市停车场建设专项债券（第一期）。

3、发行金额：本期债券发行总额不超过人民币9亿元（含9亿元）。

4、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，在债券存续期的第5个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、票面金额和发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

6、票面利率：3.15%。

7、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还条款，在债券存续期的第3、4年末分别按债券发行总额20%、20%

的比例偿还债券本金，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 5 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

8、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

9、起息日：本期债券的起息日为 2024 年 2 月 5 日。

10、付息日：本期债券的付息日为 2025 年至 2031 年间每年的 2 月 5 日。若投资者于本期债券存续期间第 5 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券付息日为 2025 年 2 月 5 日至 2029 年 2 月 5 日止。(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息)。

11、增信措施：由东阳市国有资产投资有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

12、信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

第二节 发行人的经营与财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：东阳市城市建设投资集团有限公司

注册资本：人民币 5.00 亿元

法定代表人：金敏

成立日期：2001 年 11 月 30 日

统一社会信用代码：91330783736030376C

住所：浙江省金华市东阳市学士北路 6 号东阳融媒体中心 19、20 层

联系电话：0579-86016826

经营范围：城市建设投资（未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）、房屋拆迁服务（不含爆破）、土地开发、房地产开发。

截至本报告出具日，发行人控股股东为东阳市城市发展集团有限公司，实际控制人为东阳市人民政府国有资产监督管理委员会。

二、发行人 2023 年经营状况

发行人系东阳市城市发展集团有限公司控股子公司，实际控制人为东阳市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人是浙江省东阳市国有资产运营的核心主体，在地方国资体系内处于垄断地位。2023 年

度，物资销售收入、基础设施建设收入、房产销售、工程服务是发行人主要的收入来源。

发行人 2023 年度经营业务情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
物资销售	7.82	7.11	9.08	34.80	19.26	18.65	3.15	71.74
基础设施建设	-	-	-	-	3.59	3.26	9.09	13.37
房产销售	12.21	11.93	2.29	54.34	2.14	2.26	-5.60	7.99
工程服务	0.82	0.82	0.04	3.64	0.42	0.46	-9.55	1.56
物业管理及房屋租赁	0.40	0.39	1.49	1.78	0.32	0.39	-19.63	1.21
其他业务	1.22	0.87	29.17	5.44	1.11	0.85	23.01	4.13
合计	22.46	21.11	6.02	100.00	26.85	25.88	3.59	100.00

1、物资销售

2023 年度物资销售板块收入较上年同期减少 59.42%，成本较上年同期减少 61.90%，毛利率较上年同期增加 188.15%，主要系大宗商品贸易按净额法确认收入导致。

2、基础设施建设

2023 年度基础设施建设收入、营业成本均较上年同期减少 100%，主要系 2023 年度发行人无基础设施建设收入。

3、房产销售

2023 年度房产销售收入较上年同期增加 469.27%，成本较上年同期增加 426.73%，主要系发行人 2023 年度新增保障房销售业务收入。该板块毛利率较上年同期增加 141.00%，主要系发行人商品房销售业

务因前期成本较高导致亏损，毛利率为负；而 2023 年度新增保障房销售业务，其毛利率为正，使得该板块整体毛利率由负转正。

4、工程服务

2023 年度工程服务板块收入较上年同期增加 95.38%，成本较上年同期增加 78.27%，主要系发行人 2023 年度工程服务项目增加，该板块收入提升。该板块毛利率较上年同期增加 100.43%，主要系发行人上年同期工程服务收入规模较小、成本较高，导致毛利率为负；而 2023 年度随着工程服务业务规模的增大，毛利率由负转正。

5、物业管理及房屋租赁

2023 年度物业管理及房屋租赁板块毛利率较上年同期增加 107.60%，主要系发行人高毛利率的物业管理业务占比提升，亏损的房屋出租业务占比下降，导致改板块整体毛利率由负转正。

三、发行人 2023 年主要财务数据

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2023 年合并及母公司财务报表，并出具了审计报告。发行人主要财务数据及指标如下：

单位：万元、%

项目	2023 年（末）	2022 年（末）
总资产	2,795,233.86	2,189,500.80
净资产	840,494.24	676,880.64
归属于母公司股东的净资产	835,975.71	673,066.58
营业收入	224,645.44	268,458.32
净利润	21,710.25	19,641.99

归属于母公司股东的净利润	20,896.22	20,628.55
经营活动产生的现金流量净额	-467,744.45	-391,104.11
投资活动产生的现金流量净额	-11,024.21	-19,284.29
筹资活动产生的现金流量净额	570,417.49	360,335.34
资产负债率	69.93	69.09
流动比率	2.90	2.54
速动比率	0.50	0.45
EBITDA 全部债务比	2.65	4.43
EBITDA 利息保障倍数	1.10	1.02

第三节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

“23 东阳城投专项债 01/23 东车 01”募集资金总额为 9 亿元，扣除发行费用后，拟将 6.00 亿元用于东阳市综合停车场建设项目，3.00 亿元用于补充公司营运资金。

“24 东阳城投专项债 01/24 东车 01”募集资金总额为 9 亿元，扣除发行费用后，拟将 6.00 亿元用于东阳市综合停车场建设项目，3.00 亿元用于补充公司营运资金。

截至 2023 年 12 月 31 日，“23 东阳城投专项债 01/23 东车 01”已使用 1.50 亿元，用于临时补充流动资金，临时补流用途用于业务采购，开始时间 2023 年 12 月 28 日，归还时间 2024 年 4 月 23 日，发行人履行了公司内部审批程序。第一期债券募集资金已按照其募集说明书约定用途使用。

截至 2023 年 12 月 31 日，“24 东阳城投专项债 01/24 东车 01”尚未发行，不涉及募集资金使用的情况。

财通证券已严格按照协议赋予的权利及义务，对发行人的募集资金使用专户、偿债资金账户进行监管，募集资金已经按照募集说明书的约定使用，未用作其他用途。目前，上述账户运转正常，发行人不存在应付未付利息的情况。

第四节 债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

第一期债券和第二期债券均由东阳市国有资产投资有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2023 年度，第一期债券和第二期债券内外部增信机制和偿债保障措施未发生重大变化。

担保人东阳市国有资产投资有限公司情况如下：

一、担保人基本信息

名称：东阳市国有资产投资有限公司

住所：浙江省金华市东阳市江北街道茗田社区人民北路 8 号 429 室

法定代表人：卢继权

注册资本：10 亿元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；供应链管理服务；市政设施管理；规划设计管理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；大数据服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；金属制品销售；建筑材料销售(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)。

二、担保人财务数据

单位：亿元、%

项目	2023 年（末）	2022 年（末）
总资产	1,119.27	830.73
净资产	413.91	389.70
归属于母公司股东的净资产	410.34	387.25
营业收入	53.95	48.78

净利润	4.95	4.98
归属于母公司股东的净利润	4.80	5.08
经营活动产生的现金流量净额	-150.88	-124.38
投资活动产生的现金流量净额	-83.44	-53.43
筹资活动产生的现金流量净额	244.55	151.97
资产负债率	63.02	53.09
EBITDA利息保障倍数	1.01	1.90

三、担保人资信情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 6 月 29 日出具的《东阳市国有资产投资有限公司及其发行的 21 东阳国投债 01 与 22 东阳国投债 01 跟踪评级报告》，担保人主体级别 AA+，评级展望：稳定。

此外，担保人的资信状况良好，与多家银行建立了良好的长期合作关系，具有较强的间接债务融资能力且于债券市场持续发行不同品种债券。担保人较强的融资能力进一步巩固了其对第一期债券和第二期债券本息偿付的保障力度。

第五节 债券本息兑付情况

第一期债券的起息日为 2023 年 12 月 28 日，债券期限 7 年，每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4 年末分别按债券发行总额 20%、20%的比例偿还债券本金，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 5 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

第二期债券的起息日为 2024 年 2 月 5 日，债券期限 7 年，每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4 年末分别按债券发行总额 20%、20%的比例偿还债券本金，投资者行使回售选择权后，自债券存续期第 5 年至第 7 年，发行人分别按照剩余债券每百元本金值的 20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

2023 年度，发行人无需支付利息。

2023 年度，发行人偿债保障措施按照募集说明书的约定正常执行。

第六节 债券持有人会议召开情况

2023 年度，第一期债券未召开债券持有人会议，第二期债券在 2023 年度尚未发行，不适用。

第七节 偿债能力和意愿分析

1、资产负债结构分析

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人资产总计 2,795,233.86 万元，所有者权益 840,494.24 万元。发行人 2023 年末资产负债率为 69.93%，较 2022 年末相比未发生重大变化，发行人资产负债结构基本保持稳定。

2、盈利能力分析

2023 年度，发行人营业收入为 224,645.44 万元，营业成本为 211,121.63 万元；2023 年度，发行人净利润为 21,710.25 万元。发行人营业收入及净利润较 2022 年度未发生重大变化。

3、现金流量分析

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-467,744.45 万元，较 2022 年度未发生重大变化。

2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-11,024.21 万元，较 2022 年度有所好转，主要系 2023 年度发行人收回投资收到的现金增加所致。

2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 570,417.49 万元，较 2022 年度变动 58.30%，主要系 2023 年度发行人增加银行融资、债券融资以及取得借款收到的现金增加所致。

4、偿债能力及偿债意愿分析

发行人 2023 年末流动比率为 2.90，较 2022 年末上升；2023 年末速动比率为 0.50，较 2022 年末上升。2023 年末，发行人资产负债率为 69.93%，资产负债率较 2022 年末上升，但仍处于合理水平。

总体来看，发行人资产规模较大，业务收入较为稳定，银行授信额度较为充足，发行人偿债能力良好，未发生重大不利变化。发行人经营状况稳定，且具有较好的发展前景，在生产经营过程中，发行人与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系，具有良好的资信水平。发行人自成立以来，始终按期偿还有关债务，未出现兑付兑息违约情况，偿债情况正常，偿债意愿较强。

第八节 受托管理人履行职责情况

作为发行人第一期债券和第二期债券的受托管理人，财通证券股份有限公司对发行人履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注发行人的资信状况、内部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

第九节 主体评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《东阳市城市建设投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行城市停车场建设专项债券（第一期）信用评级报告》及《东阳市城市建设投资集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行城市停车场建设专项债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用评级为 **AA**，债项信用评级为 **AA+**，评级展望为稳定。

第十节 其他重大事项

一、重大未决诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内，发行人不存在对发行人财务状况及运营情况产生重大不利影响的重大未决诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、报告期内发行人破产重整事项

报告期内，发行人不存在破产重整事项。

三、发行人及其控股股东实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

报告期内，发行人及其控股股东实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查情况。发行人董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

四、报告期内其他重大事项

无。

(本页无正文，为《东阳市城市建设投资集团有限公司 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页)

财通证券股份有限公司
2024年6月27日

