

浙商证券股份有限公司

关于

江门市城市发展投资集团有限公司公司债券

受托管理事务报告

(2022 年度)

债券代码	债券简称
149645.SZ	21 江门 01
149646.SZ	21 江门 02

债券受托管理人



(注册地址：浙江省杭州市五星路 201 号)

二〇二三年六月

重要声明

浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”“受托管理人”）根据《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规、自律规则等规范性文件要求，以及受托管理的江门市城市发展投资集团有限公司（以下简称“江门城发”“发行人”或“公司”）存续期公司债券募集说明书、受托管理协议等债券发行信息披露文件约定要求进行编制。

浙商证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《江门市城市发展投资集团有限公司公司债券 2022 年年度报告》及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浙商证券提供的其他材料。

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浙商证券所作的承诺或声明。

目录

重要声明	1
目录	2
第一章 公司债券概况	3
第二章 受托管理人履行职责情况	6
第三章 发行人的经营与财务状况	99
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	176
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	198
第六章 债券本息偿付情况以及发行人偿债保障措施的执行情况	19
第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况	20
第八章 债券持有人会议的召开情况	21
第九章 发行人偿债意愿和能力分析	22
第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施	25
第十一章 其他事项	27

第一章 公司债券概况

一、公司债券基本情况

债券全称	江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
债券简称	21 江门 01
批准文件和规模	证监会许可【2021】2299 号，20 亿元
债券期限	5（3+2）年
发行规模	3.00 亿
债券余额	3.00 亿
债券利率	3.54%
起息日	2021 年 09 月 28 日
付息日	本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）
本金兑付日	本期债券品种一的兑付日为 2026 年 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）
计息方式	采用单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付
计息期限	本期债券品种一的计息期限为 2021 年 9 月 28 日至 2026 年 9 月 27 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 9 月 28 日至 2024 年 9 月 27 日
发行方式及发行对象	面向专业机构投资者公开发行
担保方式	本期债券无担保

发行时主体和债券信用级别	主体信用级别为 AA+，债券信用评级为 AA+
主承销商、债券受托管理人	浙商证券股份有限公司
承销方式	余额包销
募集资金用途	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将全部用于偿还公司有息债务

债券全称	江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
债券简称	21 江门 02
批准文件和规模	证监会许可【2021】2299 号，20 亿元
债券期限	5 年
发行规模	5.00 亿
债券余额	5.00 亿
债券利率	4.18%
起息日	2021 年 09 月 28 日
付息日	本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 28 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，顺延期间不另计息
本金兑付日	本期债券品种二的兑付日为 2026 年 9 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）
计息方式	采用单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付
计息期限	本期债券品种二的计息期限为 2021 年 9 月 28 日至 2026 年 9 月 27 日
发行方式及发行对象	面向专业机构投资者公开发行
担保方式	本期债券无担保
发行时主体和债券信用级别	主体信用级别为 AA+，债券信用评级为 AA+
主承销商、债券受托管理人	浙商证券股份有限公司
承销方式	余额包销
募集资金用途	本期债券的募集资金在扣除发行费用后，将全部用于偿还公司有息债务

二、债券信用评级情况

（一）发行时信用评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司在 2021 年 9 月 23 日公布了《江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体长期信用等级为 AA+，展望为“稳定”，本期债券的信用级别为 AA+。

（二）债券跟踪评级情况

截至本报告出具日，发行人的主体评级和债项评级均无变动。上海新世纪资信评估投资服务有限公司在 2023 年 6 月 28 日公布发行人主体与相关债项 2023 年度跟踪评级报告，发行人主体长期信用等级为 AA+，展望为“稳定”，本期债券的信用级别为 AA+。

第二章 受托管理人履行职责情况

一、受托管理协议的签订情况

发行人按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，聘请浙商证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并于 2021 年 3 月与浙商证券股份有限公司签订了《江门市城市发展投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

二、信息披露核查情况

1、报告期内，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

2、报告期内，发行人严格按照规定披露了定期报告。发行人已于 2021 年度结束之日起 4 个月内、2022 年度的上半年结束之日起 2 个月内，以及 2022 年度结束之日起 4 个月内，披露公司债券的年度报告及半年度报告，年度报告已经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。发行人董事、高级管理人员已对定期报告签署书面确认意见，发行人监事会已对定期报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。签署书面确认意见的董监高与发行人定期报告批准报出日的董监高一致，发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证定期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重

大遗漏，并承担相应的法律责任。发行人董监高不存在无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者持有异议的情形。

3、报告期内发行人发生需要履行临时公告义务的重大事项详见本年度受托管理事务报告之“第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项”。

4、报告期内，受托管理人积极督导发行人就出现《受托管理协议》中的重大事项情形及时向市场进行临时公告；受托管理人通过问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场披露了临时受托管理事务报告。

三、募集资金核查情况

“21 江门 01” “21 江门 02”扣除发行费用后拟用于偿还公司有息债务。存续期管理专员每季度对“21 江门 01” “21 江门 02”募集资金账户进行核查，根据银行账户流水单、银行支付凭证、借款合同等底稿支持文件，募集资金使用符合募集说明书的约定，募集资金使用合法合规。具体募集资金使用事项详见“发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。

四、风险排查情况

受托管理人根据交易场所关于公司债券存续期信用风险管理相关规定及公司内部风险管理要求，对受托管理的发行人存续期债券进行风险排查，实时监测、动态调整，并按相关要求定期向交易场所及监管部门汇报债券风险分类情况。

五、受托管理人现场核查情况

2022 年 10 月 12 日和 2022 年 11 月 24 日，存续期管理专员赴发行人现场调研，对发行人员业务及资产情况、偿债能力、债券存续期管理等方面进行了访谈，了解资金安排情况、债务融资计划、区域经济发展情况等。

经现场核查，发行人所在区域经济发展情况良好，发行人经营业务状况稳定、资产质量良好、偿债能力较强、报告期内不存在对存续期债券本息偿付产生重大不利影响的事项。

六、债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第三章 发行人的经营与财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人基本信息

中文名称：	江门市城市发展投资集团有限公司
英文名称：	91440703754543837Q
法定代表人：	张义栋
注册资本：	118,010 万元
实缴资本：	118,010 万元
成立日期：	2003 年 09 月 25 日
注册地址：	江门市江会路 3 号
办公地址：	江门市江会路 3 号
邮政编码：	529100
信息披露事务负责人	尚庭裕（董事、常务副总经理、信息披露事务负责人）
财务负责人：	尚庭裕（财务负责人）
公司电话：	0750-3272838
公司传真：	0750-3272811
所属行业：	土木工程建筑业
经营范围：	股权管理：投资交通、市政基础设施、房地产、油气供应等行业；会议展览策划，物业管理及租赁，市政工程施工（凭资质证）管理；物业代理；设计、制作、发布；国内外各类广告；以下项目由分支机构凭批准文件经营：收取滨江大道车辆通行费。（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）发行人主营业务

发行人主营业务主要包括交通运输业务、工程建设业务、供水业务、环保业务、房地产销售业务、商品销售业务等六大业务板块，2022 年未发生变化。

二、发行人 2022 年度经营情况

表：发行人最近两年各业务板块收入、成本及毛利率

单位：亿元、%

业务板块	2022 年度				2021 年度				营业收入变动幅度
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	
交通运输	1.81	0.95	47.40	6.11	6.51	8.36	-28.42	24.16	-72.23
工程建设	3.64	2.22	39.02	12.29	4.07	2.97	27.03	15.13	-10.67
供水业务	3.34	2.58	22.74	11.28	4.04	2.64	34.65	15.00	-17.37
环保业务	3.23	2.02	37.42	10.92	2.46	1.85	24.80	9.15	31.42
房地产销售	4.59	4.46	2.81	15.51	0.91	0.80	12.09	3.39	404.36
商品销售	10.61	10.23	3.58	35.86	4.82	4.56	5.39	17.89	120.17
其他业务	2.38	1.90	20.09	8.03	4.12	2.13	48.30	15.29	-42.31
合计	29.59	24.36	17.67	100.00	26.93	23.29	13.52	100.00	9.89

报告期内，公司交通运输业务收入同比减少 72.22%，营业成本同比降低 88.62%。主要系今年由于国资平台公司重新整合，相应的交通运输版块收入成本转出，造成变幅巨大。

报告期内，公司工程建设业务收入同比减少 16.96%，成本同比降低 28.20%，主要由于本地工程逐渐采取大小工程打包方式统一发包，不再分拆，由于资质的限制，交通工程承接本市的工程业务有所减少。

报告期内，公司供水业务收入同比减少 17.36%，成本同比下降 2.20%，主要系对新会地区供水量相对同期减少，导致 2022 年供水量总体减少

报告期内，公司环保业务收入同比增长 29.75%，成本同比增加 9.33%，主要系随特许经营权取得，污水处理单价提升，并且荷塘三期的污水处理厂完工，污水处理费收入有较大幅度提升。

报告期内，房地产销售业务收入同比增长 403.22%，成本同比增加 457.60%，主要由于公司名下的滨江和院、滨江名院、育德公馆楼盘于 2020 年 12 月取得部分预售证并正式对外开盘销售，截至 2022 年 12 月，滨江和院名院已竣工验收备案，预结转相关销售收入成本，收入增加 3.68 亿元。

报告期内，公司商品销售业务收入同比增长 120.35%，成本同比增加 124.43%，主要由于本年江门市交建融汇供应链管理有限公司、江门市滨汇建材供应链管理有限公司经营的大宗建材贸易业务正式启动，收入成本大幅增加。

报告期内，公司其他业务收入同比减少 42.26%，成本同比下降 10.66%，主要系一方面，今年由于国资平台公司重新整合，其他业务收入同比减少约 1

亿元，另一方面，属下子公司融顺交通投资因 2021 年 11 月 22 日省六厅要求暂停收取综合服务费，在暂时未收到财政补贴的情况下，本年同比收入减少 0.68 亿元。

三、发行人 2022 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

表：发行人最近两年资产重要科目及变动情况

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例	变动超过 30% 的原因
货币资金	366,413.40	390,758.79	-6.23	-
应收票据	4,873.22	24.00	20,205.06	注 1
应收账款	101,284.33	68,645.67	47.55	注 2
预付款项	101,614.54	93,566.69	8.60	-
其他应收款	634,597.00	550,526.66	15.27	-
存货	934,952.65	671,234.07	39.29	注 3
合同资产	2,940.54	2,895.68	1.55	-
其他流动资产	26,575.02	32,777.63	-18.92	-
流动资产合计	2,173,250.68	1,810,429.19	20.04	-
长期应收款	81,248.00	81,448.00	-0.25	-
长期股权投资	655,131.74	559,474.80	17.10	-
其他权益工具投资	507,222.04	108,633.20	366.91	注 4
投资性房地产	91,128.26	95,877.84	-4.95	-
固定资产	529,221.37	585,101.12	-9.55	-
在建工程	1,101,208.90	752,343.21	46.37	注 5
使用权资产	948.75	1,684.48	-43.68	注 6
无形资产	86,386.30	94,785.85	-8.86	-
商誉	5,038.82	5,038.82	0.00	-
长期待摊费用	4,620.90	6,250.97	-26.08	-
递延所得税资产	641.15	778.22	-17.61	-
其他非流动资产	60,569.74	60,641.89	-0.12	-
非流动资产合计	3,123,365.98	2,352,058.41	32.79	-

资产总计	5,296,616.66	4,162,487.60	27.25	-
------	--------------	--------------	-------	---

注：

1、发行人截至 2022 年末应收票据较 2021 年末增加 20,205.06%，主要系属下融汇供应链及滨汇供应链公司业务 22 年正式开展，建材贸易项目有无部分采用承兑汇票结算，票据暂时未到期所致。

2、发行人截至 2022 年末应收账款较 2021 年末增加 47.55%，主要系属下融汇供应链及滨汇供应链公司业务 22 年正式开展增加约 1.5 亿元。另外公水环对比上年增加污水处理费等业务导致应收账款增加 1.2 亿元所致。

3、发行人截至 2022 年末存货较 2021 年末增加 39.29%，主要系发展集团东海路及江海路项目待政府回购计入存货 4.67 亿及和院名院楼盘建设新增 2.5 亿，银湖湾公司新项目拍下两块地价值合计 2.82 亿，湾西新项目拍地 1 亿，荷兴楼盘建设增加 1.5 亿，江发置业拍地新增价值 11 亿所致。

4、发行人截至 2022 年末其他权益工具投资较 2021 年末增加 366.91%，主要系本年新纳入增加江门铁投公司增加 21.27 亿关于深茂铁路项目的投资，对海纳新能源投资合伙企业新增投入 1.4 亿，对中创新航科技股份有限公司新增投入 3.38 亿，追加投资广东肇肇铁路有限责任公司 9.5 亿所致。

5、发行人截至 2022 年末在建工程较 2021 年末增加 46.37%，主要系银洲湖高速项目建设增加 24 亿，银湖湾原有项目建设增加 2 亿，本年新纳入增加江门铁投公司关于深茂铁路项目在建工程 19 亿所致。

6、发行人截至 2022 年末使用权资产较 2021 年末减少 43.68%，主要系国资平台公司重新整合导致相关的使用权资产转出所致。

表：发行人最近两年负债重要科目及变动情况

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	变动比例	变动超过 30% 的原因
短期借款	36,575.92	84,915.07	-56.93	注 1
应付票据	8,100.00	-	-	-
应付账款	64,823.94	60,859.89	6.51	-
预收款项	45,333.72	88,139.72	-48.57	注 2
合同负债	5,782.33	3,625.22	59.50	注 3
应付职工薪酬	8,183.26	13,331.32	-38.62	注 4
应交税费	6,899.36	8,870.42	-22.22	-
其他应付款	1,260,976.07	806,782.59	56.30	注 5
一年内到期的非流动	104,364.75	72,635.91	43.68	注 6

负债				
其他流动负债	4,437.83	4,186.74	6.00	-
流动负债合计	1,545,477.18	1,143,346.88	35.17	-
长期借款	958,389.29	535,386.15	79.01	注 7
应付债券	339,375.89	219,663.95	54.50	注 8
租赁负债	1,024.75	1,666.99	-38.53	注 9
长期应付款	55,976.33	63,586.83	-11.97	-
递延收益	9,454.98	20,490.21	-53.86	注 10
递延所得税负债	9,260.21	9,412.09	-1.61	-
其他非流动负债	49,221.33	50,621.17	-2.77	-
非流动负债合计	1,422,702.77	900,827.38	57.93	-
负债合计	2,968,179.95	2,044,174.27	45.20	-

注：

1、发行人截至 2022 年末短期借款较 2021 年末减少 56.93%，主要系发展集团短期借款还款 5 亿所致。

2、发行人截至 2022 年末预收款项较 2021 年末减少 48.57%，主要系截止 2022 年 12 月，滨江和院名院已竣工验收备案，预结转相关销售收入成本，使得预收账款减少 4.35 亿元所致。

3、发行人截至 2022 年末合同负债较 2021 年末增加 59.50%，主要系荷兴公司房地产项目新增的预收房款所致。

4、发行人截至 2022 年末应付职工薪酬较 2021 年末减少 38.62%，主要系国资平台公司重新整合导致相关计提的应付职工薪酬转出所致。

5、发行人截至 2022 年末其他应付款较 2021 年末增加 56.30%，主要系本年新纳入增加江门铁投公司增加 27 亿，集团本部与各区财政增加往来 16.56 亿元所致。

6、发行人截至 2022 年末一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 43.68%，主要系交建有 4 亿中期票据将在 2023 年到期所致。

7、发行人截至 2022 年末长期借款较 2021 年末增加 79.01%，主要系属下企业项目开展及集团融资结构优化，交建新增 30 亿，发展集团增加 16 亿所致。

8、发行人截至 2022 年末应付债券较 2021 年末增加 54.50%，主要系属下企业项目开展及集团融资结构优化，发展集团 2022 年 1 月发行 10 亿债券，交建 9 月发行了 6 亿债券所致。

9、发行人截至 2022 年末租赁负债较 2021 年末减少 38.53%，主要系国资平台公司重新整合导致相关的租赁负债转出所致。

10、发行人截至 2022 年末递延收益较 2021 年末减少 53.86%，主要系国资平台公司重

新整合导致相关的政府补助递延收益转出所致。

（二）合并利润表主要数据

2022 年度，发行人营业收入为 295,935.29 万元；2022 年度，发行人营业收入较 2021 年度增加 23,333.19 万元，增幅为 8.56%，系发行人 2022 年度房地产销售业务及商品销售业务收入大幅增长所致。

表：发行人最近两年利润表重要科目及变动情况

单位：万元、%

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例	变动超过 30%的原因
一、营业收入	295,935.29	272,602.09	8.56	-
二、营业总成本	292,836.24	290,897.19	0.67	-
其中：营业成本	243,630.21	234,160.32	4.04	-
投资收益	4,706.15	44,440.51	-89.41	注 1
三、营业利润	13,221.97	52,454.16	-74.79	注 3
营业外收入	1,563.27	20,369.11	-92.33	注 3
四、利润总额	14,399.81	72,503.61	-80.14	注 4
五、净利润	9,696.81	60,239.64	-83.90	注 5
六、归属于母公司所有者的净利润	-414.27	43,816.00	-100.95	注 6

注：

1、2022 年度，发行人投资收益较 2021 年度减少 89.41%，主要系交易性金融资产在持有期间的投资收益大幅下降所致。

2、2022 年度，发行人营业利润较 2021 年度减少 74.79%，主要系发行人 2022 年投资收益较 2021 年大幅缩减所致。

3、2022 年度，发行人营业外收入较 2021 年度减少 92.33%，主要系发行人 2022 年度收到与企业日常活动无关的政府补助较少所致。

4、2022 年度，发行人利润总额较 2021 年度减少 80.14%，主要系发行人 2022 年投资收益及营业外收入较 2021 年大幅缩减所致。

5、2022 年度，发行人净利润较 2021 年度减少 83.90%，主要系发行人 2022 年投资收益及营业外收入较 2021 年大幅缩减所致。

6、2022 年度，发行人归属于母公司所有者的净利润较 2021 年度减少 100.95%，主要系发行人 2022 年投资收益及营业外收入较 2021 年大幅缩减所致。

（三）合并现金流量表主要数据

2021-2022 年度，发行人经营活动现金流量净额分别-9,103.37 万元和-205,965.47 万元，同比减少 2,162.52%，主要系发行人购买商品、接受劳务支付的现金，支付给职工以及为职工支付的现金，以及支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。

2021-2022 年度，发行人投资活动现金流量净额分别为-239,562.52 万元和-473,260.04 万元，同比减少 97.55%，主要系发行人收回投资收到的现金，处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额，处置子公司及其他营业单位收到的现金净额，以及收到其他与投资活动有关的现金大幅减少所致。

2021-2022 年度，发行人筹资活动现金流量净额分别为 269,764.67 万元和 653,820.71 万元，同比增长 142.37%，主要系发行人取得借款及发行债券收到的现金大幅增加所致。发行人筹资活动现金流量净额持续为正，公司融资渠道顺畅，反映出发行人良好的融资能力和现金流管控水平。

表：发行人最近两年现金流量表重要科目及变动情况

单位：万元、%			
项目	2022 年末	2021 年末	变动比例
经营活动现金流入小计	493,650.33	488,152.96	1.13
经营活动现金流出小计	699,615.80	497,256.33	40.70
经营活动产生的现金流量净额	-205,965.47	-9,103.37	-2,162.52
投资活动现金流入小计	41,718.35	247,341.65	-83.13
投资活动现金流出小计	514,978.39	486,904.17	5.77
投资活动产生的现金流量净额	-473,260.04	-239,562.52	-97.55
筹资活动现金流入小计	1,010,879.51	623,930.19	62.02
筹资活动现金流出小计	357,058.80	354,165.52	0.82
筹资活动产生的现金流量净额	653,820.71	269,764.67	142.37

四、发行人授信情况

发行人与国内商业银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，在各大银

行的资信情况良好，间接债务融资能力较强。截至 2023 年 3 月末，发行人本级及下属子公司在各家银行共获得授信额度为 212.47 亿元，其中已使用授信额度为 98.53 亿元，剩余授信额度为 113.95 亿元.

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、债券募集资金基本情况

（一）募集资金监管协议签订情况及专户设立情况

“21 江门 01” “21 江门 02” 于 2021 年 9 月 28 日发行，发行人、债券受托管理人浙商证券股份有限公司与广发银行股份有限公司江门分行、广东南粤银行股份有限公司江门分行、中国光大银行股份有限公司广州分行分别签订了《江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集资金监管账户与偿债账户监管协议》，并于监管银行处开立本次债券募集资金专项账户，账户具体情况如下：

1、广发银行股份有限公司江门分行监管户

账户名称：江门市城市发展投资集团有限公司

账号：9550880010177000277

开户银行：广发银行江门分行营业部

2、广东南粤银行股份有限公司江门分行监管户

账户名称：江门市城市发展投资集团有限公司

账号：2005515042000014

开户银行：广东南粤银行江门分行营业部

3、中国光大银行股份有限公司广州分行监管户

账户名称：江门市城市发展投资集团有限公司

账号：201000230742814

开户银行：中国光大银行江门蓬江支行

（二）募集说明书约定的用途及使用计划

“21 江门 01” “21 江门 02”募集说明书中约定：本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司有息债务。

（三）报告期内是否发生用途变更或使用计划调整

2022 年，“21 江门 01”“21 江门 02”未发生用途变更或使用计划调整。

二、债券募集资金实际使用情况、专项账户运作情况及信息披露情况

“21 江门 01”“21 江门 02”于 2021 年 9 月 27 日发行，期限 5 年，发行规模分别为 3 亿元和 5 亿元，发行利率分别为 3.54%和 4.18%，根据募集说明书约定，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司有息债务。经核查，截至 2022 年 12 月 31 日，“21 江门 01”“21 江门 02”募集资金扣除发行费用后 7.97 亿元已使用完毕，全部用于偿还公司有息债务。募集资金使用均履行了必要的审批手续，募集资金用途与募集说明书中约定一致。核查结果与发行人定期报告披露容一致、与披露的集资金使用用途一致。

三、对发行人报告期内募集资金使用及专项账户运作的核查情况

（一）报告期内是否发生募集资金使用或专项账户运作不规范的情况

经核查，“21 江门 01”“21 江门 02”2022 年不存在募集资金使用或专项账户运作不规范的情形。

（二）对前述问题的相应整改措施

不适用。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制情况

（一）外部增信机制情况

“21 江门 01” “21 江门 02”为无担保债券。

（二）内部增信机制情况

无。

（三）增信机制及偿债保障措施报告期内是否发生重大变化

无重大变化。

二、增信机制及偿债保障措施的有效性分析

为了有效地维护债券持有人的利益，保证“21 江门 01” “21 江门 02”本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金监管专项账户和偿债专项账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保债券本息按约定偿付的保障体系。

第六章 债券本息偿付情况以及发行人偿债保障措施的执行情况

一、债券本息偿付情况

发行人于 2022 年 9 月 28 日，完成对“21 江门 01”自 2021 年 9 月 28 日至 2022 年 9 月 27 日期间的利息支付，票面利率 3.54%。本期债券起息日为 2021 年 9 月 28 日，下一个付息日为 2023 年 9 月 28 日。

发行人于 2022 年 9 月 28 日，完成对“21 江门 02”自 2021 年 9 月 28 日至 2022 年 9 月 27 日期间的利息支付，票面利率 4.18%。本期债券起息日为 2021 年 9 月 28 日，下一个付息日为 2023 年 9 月 28 日。

二、偿债保障措施的执行情况

经核查，2022 年发行人偿债保障措施均正常执行。

第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人在募集说明书中承诺，将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，本期债券募集资金不用于房地产业务，不用于购置土地，不转借除发行人及发行人下属子公司外其他单位，不用于新股配售、申购，不用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。本期债券发行不涉及新增地方政府债务及地方政府隐性债务，本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务及地方政府隐性债务且不投向不产生经营性收入的公益性项目。本期债券拟偿还的有息债务不涉及地方政府债务及地方政府隐性债务。公司将建立募集资金监管机制，严格按照募集资金监管协议管理募集资金用途。

经核查，截至 2022 年 12 月 31 日，“21 江门 01”“21 江门 02”募集金额扣除发行费用后 7.97 亿元已使用完毕，全部用于偿还公司有息债务。募集资金使用均履行了必要的审批手续，募集资金用途与募集说明书中约定一致，发行人履行了上述承诺。

第八章 债券持有人会议的召开情况

2022 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第九章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施，公司有充分的偿债意愿。

二、发行人偿债能力分析

（一）实际控制人和控股股东情况

江门市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司 100.00%的股权，为本公司的控股股东，实际控制人。近两年，公司的控股股东和实际控制人均未发生变化。

（二）主营业务及生产经营状况

发行人主营业务主要包括交通运输业务、工程建设业务、供水业务、环保业务、房地产销售业务、商品销售业务等六大业务板块，2022 年未发生变化。

表：发行人最近两年各业务板块收入、成本及毛利率

单位：亿元、%

业务板块	2022 年度				2021 年度				营业收入变动幅度
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	
交通运输	1.81	0.95	47.40	6.11	6.51	8.36	-28.42	24.16	-72.23
工程建设	3.64	2.22	39.02	12.29	4.07	2.97	27.03	15.13	-10.67
供水业务	3.34	2.58	22.74	11.28	4.04	2.64	34.65	15.00	-17.37
环保业务	3.23	2.02	37.42	10.92	2.46	1.85	24.80	9.15	31.42
房地产销售	4.59	4.46	2.81	15.51	0.91	0.80	12.09	3.39	404.36
商品销售	10.61	10.23	3.58	35.86	4.82	4.56	5.39	17.89	120.17
其他业务	2.38	1.90	20.09	8.03	4.12	2.13	48.30	15.29	-42.31

合计	29.59	24.36	17.67	100.00	26.93	23.29	13.52	100.00	9.89
----	-------	-------	-------	--------	-------	-------	-------	--------	------

近年来，发行人外部发展环境良好，区域专营优势显著，且受到较为稳定的外部支持。随着业务的拓展，发行人逐步加快内部资源整合力度，且投融资水平不断提高，公司业务收入及利润水平或将随之增加，这将为本期债券的还本付息提供强有力的保障。

（三）总体债务规模

截至 2022 年末，发行人有息债务总余额为 1,438,705.85 万元，负债总额为 2,968,179.95 万元，资产总额为 5,296,616.66 万元，有息负债在负债总额中所占的比例为 48.47%，资产负债率为 56.04%，债务总体属于安全可控范围。

（四）受限资产情况

截至 2022 年末，发行人合并报表范围内受限资产账面价值为 318,082.55 万元，占报告期末净资产比例为 13.66%，具体如下：

表：截至2022年末发行人受限资产情况

单位：万元、%

受限资产类型	账面价值	受限部分账面金额	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例	受限原因
存货	934,952.65	126,248.48	13.50	融资抵押
货币资金	366,413.40	693.20	0.19	保证金
其他权益工具投资	507,222.04	2,600	0.51	融资质押
其他应收款	634,597.00	8,055.66	1.27	融资质押
无形资产	86,386.30	29,183.63	33.78	融资抵押
应收账款	101,284.33	38,863.08	38.37	融资质押
长期股权投资	655,131.74	112,438.5	17.16	融资抵押
合计	3,285,987.46	318,082.55	-	-

（五）报告期内债券市场融资情况

截至 2022 年末，发行人存续公司信用类债务 18.00 亿元，私募债 10.00 亿

元，一般公司债 8.00 亿元。具体如下：

表：截至 2022 年末发行人已发行尚未兑付的债券余额情况

单位：万元、%

序号	债券简称	发行日期	到期日期	票面利率	债券期限	发行规模	债券类别	主体/债项评级	余额
1	22 江门 02	2022/01/13	2027/01/17	3.89	5	5.00	私募债	AA+/AA+	5.00
2	22 江门 01	2022/01/13	2027/01/17	3.30	3+2	5.00	私募债	AA+/AA+	5.00
3	21 江门 02	2021/09/24	2026/09/28	4.18	5	5.00	一般公司债	AA+/AA+	5.00
4	21 江门 01	2021/09/24	2026/09/28	3.54	3+2	3.00	一般公司债	AA+/AA+	3.00
合计		-	-	-	-	18.00	-	-	18.00

（六）其他影响发行人偿债能力的情况

具体详见“第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项”。

公司资产状况和经营情况良好，财务结构稳健，偿债能力保持在良好水平，经营能力能充分保障债务偿还，资产受限金额较小、融资渠道通畅、授信情况良好，实际控制人未发生变更。整体来看，公司具有良好的资信水平与较好且稳定的偿债能力。

第十章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

一、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

无。

二、对外担保事项

截至 2022 年末，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 73,899.25 万元，占报告期末净资产比例为 3.17%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 39,680 万元，占报告期末净资产比例为 1.7%。

发行人不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。发行人对外担保对象均为将江门市当地国有企业，目前江门市国有企业运营情况良好，公司对外担保代偿风险较低，未来发生代偿风险的可能性较小。

三、报告期内是否存在重大市场不利传闻及负面舆情情况（如有）

无。

四、报告期内发行人发生的重大事项

2022 年度，发行人发生以下重大事项如下：

序号	重大事项明细	临时公告披露时间	对发行人经营情况和偿债能力的影响
1	发行人名称发生变更，由江门市滨江建设投资有限公司变更为江门市城市	2022 年 01 月 28 日	无重大不利影响

	发展投资集团有限公司		
2	发行人会计师事务所由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）变更为北京兴昌华会计师事务所（普通合伙）	2022年05月13日	无重大不利影响
3	发行人董事长发生变更，由徐红兵同志变更为张义栋同志	2022年10月18日	无重大不利影响
4	发行人董事、监事、总经理和信息披露事务负责人发生变动	2023年5月4日	无重大不利影响

五、受托管理人采取的应对措施及相应成效

针对上述事项，公司作为受托管理人已在按照相关法律法规要求，履行了受托管理人职责。

第十一章 其他事项

一、报告期内主要中介机构是否发生变动

报告期内，发行人主要中介机构未发生变动。

二、信息披露负责人、财务负责人是否发生变动

发行人信息披露负责人发生变更，由叶剑华同志变更为尚庭裕同志，财务负责人未发生变化。发行人已于 2023 年 05 月 24 日披露了《江门市城市发展投资集团有限公司董事、监事、总经理和信息披露事务负责人发生变动的公告》，此次信息披露负责人变动对发行人日常管理、生产经营及偿债能力无重大影响。

三、其他事项

无。

四、债券受托管理人联系方式

受托管理人：浙商证券股份有限公司

联系人：施文姣

联系地址：浙江省杭州市五星路 201 号

联系电话：0571-87903134

（此页无正文，为《江门市城市发展投资集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022年度）》盖章页）

