
2013 年海宁市尖山新区开发有限公司

公司债券

2013 年发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

海宁市尖山新区开发有限公司

主承销商



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO., LTD.

二〇一四年九月

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（以下简称“13 海宁新区债”或“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于海宁市尖山新区开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《海宁市尖山新区开发有限公司 2013 年度财务报表审计报告》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国信证券提供的其他材料。国信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国信证券所作的承诺或声明。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，国信证券均不承担任何责任。

一、发行人基本情况

公司名称：海宁市尖山新区开发有限公司

住所：尖山围垦区

法定代表人：张月明

注册资本：叁亿陆千陆百万元

经营范围：尖山段滩涂治江围垦、涂地开发、投资开发；房地产开发经营（凭有效资质证书经营）。

二、本期债券基本要素

债券全称	2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券
债券简称	银行间交易市场：13 海宁新区债；上海证券交易所：13 海新区
债券存续期	2013 年 11 月 4 日至 2020 年 11 月 3 日
债券期限和利率	本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度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。本期债券票面年利率为 6.90%，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年付息，不计复利。
发行规模	13 亿元人民币
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，即于 2016 年 11 月 4 日、2017 年 11 月 4 日、2018 年 11 月 4 日、2019 年 11 月 4 日、2020 年 11 月 4 日分别偿付债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%，最后五期利息随当年兑付的本金部分一起支付。
担保情况	本期债券由中国投融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
信用级别	经联合资信评估有限公司综合评定，本期公司债券信用等级为 AA+，主体长期信用等级为 AA。根据联合资信评估有限公司 2014 年 6 月 30 日出具的评级报告，本期债券信用等级为 AA+，主体信用等级为 AA。
债券上市地点及代码	银行间交易市场：1380353；上海证券交易所：124421

三、2013 年度发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）募集说明书的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于 2013 年 11 月 13 日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“13 海宁新区债”，债券代码“1380353”；于 2013 年 12 月 24 日在上海证券交易所上市交易，证券简称“13 海新区”，证券代码“124421”。

（二）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金 13 亿元，其中，9 亿元用于海宁市尖山新区西北区块路网及配套项目，3 亿元用于海宁市尖山新区西南区块路网及配套项目，1 亿元用于海宁市城市主干道杭州湾大道项目。目前募集资金正按照原计划逐步落实使用。

（三）本息兑付情况

本期债券的付息日为 2014 年至 2020 年每年的 11 月 4 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）。发行人至今尚未支付过利息。发行人不存在应付本息未付的情况。

（四）信息披露情况

发行人审计报告、付息兑付公告、跟踪评级报告等相关信息已在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站披露。

1、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）

（1）2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券发行文件（2013 年 10 月 31 日）

（2）2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书摘

要（2013 年 10 月 31 日）

（3）关于 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书摘要的更正公告（2013 年 10 月 31 日）

（4）海宁市尖山新区开发有限公司 2010-2012 年审计报告（2013 年 10 月 31 日）

（5）国家发展改革委关于浙江省海宁市尖山新区开发有限公司发行 2013 年公司债券核准的批复（2013 年 10 月 31 日）

（6）2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券发行方式调整的说明（2013 年 10 月 31 日）

（7）2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书摘要（2013 年 10 月 31 日）

（8）2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券担保函（2013 年 10 月 31 日）

（9）2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券申购和配售办法说明（2013 年 10 月 31 日）

（10）2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券法律意见书（2013 年 10 月 31 日）

（11）2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券簿记建档结果公告（2013 年 11 月 4 日）

（12）2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券交易流通信息（2013 年 11 月 12 日）

（13）海宁市尖山新区开发有限公司关于近三年内无违法和重大违规行为的说明（2013 年 11 月 13 日）

（14）海宁市尖山新区开发有限公司 2010-2012 年审计报告（2013

年 11 月 13 日)

(15) 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券担保人资信情况说明 (2013 年 11 月 13 日)

(16) 海宁市尖山新区开发有限公司关于近三年内无重大诉讼事项的说明 (2013 年 11 月 13 日)

(17) 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券担保函 (2013 年 11 月 13 日)

(18) 海宁市尖山新区开发有限公司 2013 年度审计报告现金流量表合并更正的说明 (2014 年 4 月 3 日)

(19) 海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2013 年度财务报表审计报告 (2014 年 4 月 3 日)

(20) 海宁市尖山新区开发有限公司 2013 年审计报告 (2014 年 4 月 4 日)

(21) 海宁市尖山新区开发有限公司跟踪评级报告 (2014 年 7 月 1 日)

2、中国货币网 (www.chinamoney.com.cn)

(1) 海宁市尖山新区开发有限公司关于近三年内无重大诉讼事项的说明 (2013 年 10 月 31 日)

(2) 海宁市尖山新区开发有限公司关于近三年内无违法和重大违规行为的说明 (2013 年 11 月 1 日)

(3) 国家发展改革委关于浙江省海宁市尖山新区开发有限公司发行 2013 年公司债券核准的批复 (2013 年 11 月 1 日)

(4) 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书摘要 (2013 年 11 月 1 日)

(5) 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券募集说明书
(2013 年 11 月 1 日)

(6) 关于 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券法律意见书
(2013 年 11 月 1 日)

(7) 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券评级报告
(2013 年 11 月 1 日)

(8) 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券申购和配售办法说明
(2013 年 11 月 1 日)

(9) 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券担保函
(2013 年 11 月 1 日)

(10) 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券发行方式调整的说明
(2013 年 11 月 1 日)

(11) 债券交易流通要素公告 (13 海宁新区债)
(2013 年 11 月 12 日)

(12) 海宁市尖山新区开发有限公司 2013 年审计报告
(2014 年 4 月 3 日)

(13) 海宁市尖山新区开发有限公司 2013 年度审计报告现金流量表合并更正的说明
(2014 年 6 月 30 日)

(14) 海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2013 年度财务报表审计报告 (更正)
(2014 年 6 月 30 日)

(15) 海宁市尖山新区开发有限公司跟踪评级报告
(2014 年 7 月 1 日)

3、上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)

(1) 关于 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券上市交易

的公告（2013 年 12 月 23 日）

（2）2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券上市公告书
（2013 年 12 月 23 日）

（3）海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2013 年年度报告（2014 年 4 月 3 日）

（4）海宁市尖山新区开发有限公司 2013 年度审计报告现金流量表
（合并）更正的说明（2014 年 6 月 30 日）

（5）海宁市尖山新区开发有限公司 2013 年度财务报表审计报告（更正）（2014 年 6 月 30 日）

（6）海宁市尖山新区开发有限公司跟踪评级报告（2014 年 7 月 4 日）

（7）海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2014 年度中期报告
（2014 年 8 月 28 日）

四、2013 年度发行人偿债能力

发行人 2013 年的合并财务报表由天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（天衡审字【2014】00371 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2013 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元、%

项目	2013年末	2012年末
资产总计	940,599.28	699,223.76
其中：流动资产合计	746,557.79	549,882.42
非流动资产合计	194,041.49	149,341.34

负债合计	355,331.35	226,918.24
其中：流动负债合计	98,615.64	97,298.86
非流动负债合计	256,715.71	129,619.38
股东权益合计	583,263.93	472,181.49
流动比率（倍）	7.57	5.65
速动比率（倍）	1.77	0.48
资产负债率	37.78	32.45

备注：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

截至 2013 年底，发行人合并资产总额 940,599.28 万元，同比增长 34.52%，主要系发行人 2012 年将浙江钱塘江投资开发有限公司并入合并范围及 2013 年新成立子公司海宁市铁北新城有机更新有限公司，导致资产总额增幅较大。从资产的构成上看，流动资产合计 746,557.79 万元，占比 79.37%，同比增长 35.77%。发行人的流动资产构成主要以存货、货币资金以及其他应收款为主。流动资产的大幅增加主要来自于货币资金与存货的增长。发行人的货币资金增长主要由公司 2013 年发行 13 亿元的“13 海宁新区债”所致，而存货主要为开发商品、围垦土地成本、安置房开发成本和土地征迁整理成本；非流动资产合计 194,041.49 万元，占比 20.63%，同比增长 29.93%。发行人的非流动资产构成主要以长期股权投资、在建工程和其他长期资产为主。总体来看，受合并浙江钱塘江投资开发有限公司及新成立海宁市铁北新城有机更新有限公司影响，发行人资产呈现跨越增长态势，资产构成以流动资产为主。流动资产中，存货占比很大，存货规模受土地出让的影响较大，变现能力较弱，发行人整体资产质量一般。

随着发行人规模的扩大，发行人负债也呈现相应快速增长的态势。截至 2013 年底，发行人负债合计 355,331.35 万元，同比增长 56.59%。

其中，流动负债合计 98,615.64 万元，占比 27.75%，同比增长 1.35%，其构成主要以短期借款、预收款项、其他应付款和一年内到期的长期负债为主；非流动负债合计 256,715.71 万元，占比 72.25%，同比增长 98.05%，其构成主要以长期借款和应付债券为主，非流动负债的大幅增长主要由于“13 海宁新区债”导致的应付债券的增长。从结构上看，发行人 2013 年的债务增长主要来自于非流动负债的增长，这与发行人项目投资周期长的特点相匹配，债务结构较为合理。

从短期偿债指标上来看，2013 年末发行人流动比率与速动比率分别为 7.57、1.77，这一数字相比 2012 年的 5.65、0.48 上升较快，主要由于发行人 2013 年发行 13 亿元“13 海宁新区债”，发行人货币资金迅速上升，剔除存货后的流动资产增幅仍然较大，导致 2013 年末发行人的流动比率与速动比率均出现了较大幅度的增长。发行人的短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标上看，2013 年末发行人的资产负债率水平为 37.78%，相较于 2012 年这一指标略有上升，主要由于发行人 2013 年发行 13 亿元“13 海宁新区债”。总体来说，发行人的资产负债率水平不是太高，发行人整体的偿债能力适宜。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2013年度	2012年度
营业收入	56,117.05	57,482.79
营业成本	50,874.27	50,534.04
利润总额	22,119.13	22,678.45
净利润	22,082.81	22,366.62
其中：归属于母发行人所有者的净利润	22,083.87	22,337.09

经营活动产生的现金流量净额	-10,962.88	4,309.38
投资活动产生的现金流量净额	-31,247.54	15,547.04
筹资活动产生的现金流量净额	12,435.41	-10,351.22
现金及现金等价物余额	98,676.69	16,533.05

2013 年发行人实现营业收入合计 56,117.05 万元，较 2012 年小幅下降，主要因房地产项目（销售对象为海宁市尖山新区范围内的企业职工）收入减少所致；营业成本合计 50,874.27 万元，综合毛利率为 9.34%，相较于 2012 年的 12.09% 下降较快；利润总额合计 22,119.13 万元，净利润合计 22,082.81 万元，分别同比下降 2.47% 与 1.27%。考虑到发行人 2013 年获得的补贴收入为 2.19 亿元，总体来看，发行人的盈利能力有所弱化。

2013 年发行人由经营活动产生的现金流量净额为 -10,962.88 万元，主要由大规模的往来款支出（支付其他与经营活动有关的现金）所致；投资活动方面，投资活动产生的现金流量净额仅为 -31,247.54 万元，规模较 2012 年下降较多；筹资活动方面，筹资活动产生的现金流量净额为 12,435.41 万元，主要系取得借款收到的现金，从发行人承担的经营职能和大规模委托代建项目来看，发行人存在较大的对外融资需求。数额较大的筹资活动现金净流入也使得发行人 2013 年现金及现金等价物净余额迅速增长，合计 98,676.69 万元，同比增长 496.85%，这为发行人未来的经营活动以及各项建设项目的顺利开展提供了条件。

（三）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

序号	债券简称	起息日	发行规模 (亿元)	发行期限(年)	票面利率(%)
1	13海宁新区债	2013年11月4日	13	7年	6.90

五、担保人相关情况

（一）担保人基本情况

发行人名称：中国投融资担保有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号金玉大厦写字楼 9 层

法定代表人：黄炎勋

注册资本：肆拾伍亿元

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租赁、财务顾问等中介服务，以自由资金投资。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。

（二）担保人资信情况

2013 年，中诚信国际信用评级有限公司、联合资信评估有限公司、大公国际资信评估有限公司和上海新世纪资信评估投资服务有限公司均给予中投保长期主体信用等级（金融担保机构）AA+。

（三）担保人财务情况

担保人 2013 年的合并财务报表由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（毕马威华振审字第 1400508 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人

2013 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人主要财务数据

单位：万元、%

项目	2013年末/度	2012年末/度
资产总计	984,290.55	957,580.23
所有者权益合计	572,661.85	545,113.02
资产负债率	41.82	43.07
营业收入	67,951.51	56,473.35
营业利润	41,349.65	40,338.12
利润总额	42,510.71	40,818.16
净利润	31,905.37	30,418.95
经营活动产生的现金流量净额	-132,100.53	-41,957.19

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

本页无正文，为《2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2013 年发行人履约情况及偿债能力分析报告》签章页



2014 年 9 月 26 日