

淮安清河新区投资发展有限公司公司债券
2014年发行人履约情况及偿债能力
分析报告

发行人

淮安清河新区投资发展有限公司

主承销商

交通银行股份有限公司

二〇一五年六月

交通银行股份有限公司（以下简称“交通银行”）作为淮安清河新区投资发展有限公司公司债券（以下简称“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淮安清河新区投资发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《淮安清河新区投资发展有限公司2014年审计报告》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交通银行提供的其他材料。交通银行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交通银行所作的承诺或声明。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，交通银行均不承担任何责任。

一、发行人基本情况

公司名称：淮安清河新区投资发展有限公司公司

住所：淮安市清河新区广州路8号206室

法定代表人：任青亚

注册资本：叁拾亿元整

经营范围：经营范围：许可经营项目：房地产开发经营（凭资质证书经营）。一般经营项目：政府授权的工业新区土地及其他有关资产的经营管理、转让、投资、基础设施建设；对授权拥有的资产冠名、包装、广告发布等无形资产进行有偿转让；进园企业企划、投资咨询服务；房屋、建筑周转材料租赁；日用百货、建筑材料、家具、汽车停车专用设备销售。（经营范围中涉及专项审批规定的，需办理专项审批后方可经营）

二、本期债券基本要素

债券全称	2014年第一期淮安清河新区投资发展有限公司小微企业增信集合债券； 2014年第二期淮安清河新区投资发展有限公司小微企业增信集合债券
债券简称	14清河投资小微债01；14清河小微02
债券存续期	一期2014年6月19日至2018年6月18日；二期2014年12月29日至2018年12月28日。 在本期债券存续期的第3年末，发行人可选择上调本期债券票面利率0至100个基点(含本数)，债券票面年利率为本期债券存续期前3年票面年利率加上上调基点，在债券存续期第4年固定不变。
债券期限和利率	本期债券为4年期，在存续期内第3年末附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。 一期债券为固定利率债券，在存续期内前3年票面年利率为7.19%，在债券存续期前三年内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。 二期债券为固定利率债券，在存续期内前3年票面年利率为8.05%，在债券存续期前三年内固定不变，本期债券采用单利按年计息，不计复利。

发行规模	5亿元；5亿元
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计息，本金自其兑付日起不另计息。
担保情况	无担保
信用级别	AA
债券上市地点及代码	一期：银行间交易市场，代码1480380.IB 上海证券交易所，代码124841.SH 二期：银行间交易市场，代码1480603.IB 上海证券交易所，代码127071.SH

三、2014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2014年第一期淮安清河新区投资发展有限公司小微企业增信集合债券募集说明书与2014年第二期淮安清河新区投资发展有限公司小微企业增信集合债券（以下简称“本次债券”）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，一期债券于2014年6月30日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“14清河投资小微债01”，债券代码“1480380”；于2014年9月5日在上海证券交易所上市交易，证券简称“14清微01”，证券代码“124841”。二期债券于2015年3月10日在全国银行间债券市场交易流通，债券简称“14清河小微02”，债券代码“1480603”；于2015年2月12日在上海证券交易所上市交易，证券简称“14清微02”，证券代码“127071”。

（二）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，两期债券募集资金10亿元，全部投放于小微企业。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

一期债券从2015年至2018年每年的6月19日为上一个计息年度的付

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)。如投资者行使回售权,则其回售部分债券的付息日为2015年至2017年每年的6月19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)。

二期债券从2015年至2018年每年的12月29日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。如投资者行使回售权,则其回售部分债券的付息日为2015年至2017年每年的12月29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)。

由于未至兑付日期,发行人尚未支付应付利息。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、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)

发行人已于2014年4月27日披露《淮安清河新区投资发展有限公司2011-2013年度财务报告及审计报告》;

发行人已于2014年6月27日披露《2014年第一期淮安清河新区投资发展有限公司小微企业增信集合债券交易流通信息》;

发行人已于2014年6月27日披露《2014年第一期淮安清河新区投资发展有限公司小微企业增信集合债券评级报告》。

发行人已于2015年3月9日披露《淮安清河新区投资发展有限公司2014年度中期报告》。

发行人已于2015年3月9日披露《2014年第二期淮安清河新区投资发

展有限公司小微企业增信集合债券交易流通信息》

发行人已于2015年3月9日披露《2014年第二期淮安清河新区投资发展有限公司小微企业增信集合债券评级报告》。

发行人已于2015年4月30日披露《淮安清河新区投资发展有限公司2014年度财务报表审计报告》。

2、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）

发行人已于2014年6月11日披露《2014年第一期淮安清河新区投资发展有限公司小微企业增信集合债券评级报告》。

发行人已于2014年6月27日披露《债券交易流通要素公告（14清河投资小微债01）》；

发行人已于2015年3月9日披露《债券交易流通要素公告（14清河小微02）》。

发行人已于2014年12月19日披露《2014年第二期淮安清河新区投资发展有限公司小微企业增信集合债券评级报告》。

3、上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

发行人已于2014年9月4日披露《2014年第一期淮安清河新区投资发展有限公司小微企业扶持债券(小微企业增信集合债券)上市公告书》；

发行人已于2015年2月11日披露《2014年第二期淮安清河新区投资发展有限公司小微企业扶持债券(小微企业增信集合债券)上市公告书》。

四、2014年度发行人偿债能力

发行人2014年度合并财务报表由中兴华会计师事务所有限公司审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字

【2015】JS1000587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2014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	2014年末
资产总额	1,336,997	1,465,761
其中：流动资产	967,976	1,129,647
非流动资产	369,021	336,114
负债总额	624,242	736,616
其中：流动负债	328,184	351,296
非流动负债	296,058	385,320
所有者权益	712,754	729,145
其中：归属于母公司的所有者权益	703,297	721,212
流动比率	2.95	3.22
速动比率	1.68	2.07
资产负债率	46.69%	50.25%

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

发行人流动比率及速动比率2014年较2013年上升较多，主要是因为发行人2014年末货币资金新增10亿元导致流动资产增幅较大所致，实际

为二期小微债发行成功募集资金到账5亿元，同时年底结算的安置房销售回笼款较多。

2014年末发行人流动资产较上年增长16.17亿元，主要原因如下：1、淮安市清河区财政局的购房款及淮安市盐河生态科技城投资发展有限公司转让固定资产的款项未到帐等使得应收账款增加7亿元；2、年末二期小微债募集资金5亿元到账使得货币资金增加5亿元；3、销售回笼款。

2014年发行人流动负债较上年增长2.31亿元，主要原因如下：1、短期借款增加1.28亿元；2、应付票据增加1.52 亿元。

发行人资产负债率2014年为50.25%，高于2013年46.69%，主要是因为发行人发行一、二期小微债券后新增10亿元应付债券所致。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2013年度	2014年度
营业收入	111,693	128,003
营业成本	82,712	97,469
利润总额	22,078	20,122
归属于母公司所有者的净利润	19,426	19,384
经营活动产生的现金流量净额	-71,578	12,697
投资活动产生的现金流量净额	-15,837	-12,139
筹资活动产生的现金流量净额	79,015	86,821

2012年至2014年，发行人安置房销售收入逐年增加，占比也逐年增加，酒店餐饮收入、房屋销售收入、商品销售收入在逐步减少。发行人

收入结构情况如下：

单位：万元

项 目	2012年度	2013年度	2014年度
安置房销售收入	52,423	101,001	120,332
酒店餐饮收入	1,597	5,990	5,608
房屋销售收入	16,765	3,532	1,916
商品销售收入	1,225	1,171	146
主营业务收入合计	72,011	111,693	128,003
租赁收入	10,080	11,430	139
其他收入	0	39	94
其他业务收入合计	10,080	11,469	233
营业收入总计	82,091	123,162	128,236
营业成本总计	43,540	90,410	97,558
毛利率	61.28%	25.95%	23.85%

2013年及2014年，由于安置房销售收入快速增长，主营业务收入同比分别上涨50.03%及4.12%，但由于2013年及2014年新增大量安置房建设，近两年公司毛利率呈下降趋势。

2012年及2013年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-5.17亿元和-6.09 亿元，呈现净流出状态，主要原因是主营业务安置房建设需要提前垫支工程款，而公司与清河财政局存在决算延时现象。但由于2014年安置房销售款回笼顺畅，2014年公司经营活动产生的现金流量净额达到1.27亿元，经营活动产生的现金流量情况得到改善。

总体而言，发行人盈利能力增强，现金流情况得到改善，上述情况为本期债券的足额偿付进一步提供了保障。

（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）	票面利率	发行期限
1	11清河投资债	2011.5.5	7	6.79%	6年
2	13清河投资债	2013.1.24	7	6.68%	7年
3	14清河投资小微债01	2014.6.19	5	7.19%	3+1年
4	14清河小微02	2014.12.29	5	8.05%	3+1年

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《淮安清河新区投资发展有限公司公司债券2014年发
行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

交通银行股份有限公司

2015 年 6 月 30 日