

---

2013 年海宁市尖山新区开发有限公司  
公司债券  
2015 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



二〇一六年九月

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 2015 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：王云开

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	银行间债券市场：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股份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	根据联合资信评估有限公司2016年6月27日出具的评级报告，本期债券信用等级由AA+上升至AAA，主体信用等级为AA。
债券上市地点及代码	银行间债券市场：1380353；上海证券交易所：124421

### 三、2015 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。根据发行人公开披露的《海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2015 年年度报告》，本期债券募集资金已依照募集说明书约定的用途全部使用完毕。

#### （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）。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。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了 2014 及 2015 年度应付利息，尚未开始兑付本金，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](http://www.chinabond.com.cn)）

- 海宁市尖山新区开发有限公司跟踪评级报告（2016-06-28）
- 海宁市尖山新区开发有限公司2015年审计报告（2016-04-29）
- 2013年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券2015年付息公告（2015-10-28）
- 2013年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券2014年发行人履约情况及偿债能力分析报告（2015-09-06）
- 海宁市尖山新区开发有限公司2015年跟踪评级报告（2015-06-25）
- 海宁市尖山新区开发有限公司公司债券2014年度审计报告（2015-04-27）

##### 2、中国货币网（[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)）

- 海宁市尖山新区开发有限公司跟踪评级报告（2016-06-27）
- 海宁市尖山新区开发有限公司2015年审计报告（2016-04-28）
- 2013年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券2015年付息公告（2015-10-28）
- 2013年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券2014年发行人履约情况及偿债能力分析报告（2015-09-06）
- 海宁市尖山新区开发有限公司跟踪评级报告（2015-06-25）
- 海宁市尖山新区开发有限公司公司债券2014年度审计报告

(2015-04-28)

3、上海证券交易所网站 ([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))

➤ 海宁市尖山新区开发有限公司公司债券2016年半年度报告摘要  
(2016-08-31)

➤ 海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2016 年半年度报告  
(2016-08-31)

➤ 海宁市尖山新区开发有限公司跟踪评级报告 (2016-06-28)

➤ 海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2015 年年度报告摘要  
(2016-04-29)

➤ 海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2015 年年度报告  
(2016-04-29)

➤ 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2015 年付息公告  
(2015-10-28)

➤ 2013 年海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2014 年发行人  
履约情况及偿债能力分析报告 (2015-09-07)

➤ 海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2015 年度中期报告  
(2015-08-11)

➤ 海宁市尖山新区开发有限公司跟踪评级报告 (2015-06-26)

➤ 海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2014 年年度报告  
(2015-04-27)

#### 四、2015 年度发行人偿债能力

发行人 2015 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【2016】01187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2015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	2015年末	2014年末
资产总计	1,100,330.73	1,036,212.24
其中:流动资产合计	832,851.73	789,749.92
非流动资产合计	267,479.01	246,462.31
负债合计	480,295.70	429,164.08
其中:流动负债合计	180,567.17	43,487.98
非流动负债合计	299,728.53	385,676.10
股东权益合计	620,035.03	607,048.16
其中:归属于母公司的所有者权益	618,048.38	605,061.30
流动比率(倍)	4.61	18.16
速动比率(倍)	1.13	4.53
资产负债率	43.65%	41.42%

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2015年底,发行人合并资产总额1,100,330.73万元,同比增长6.19%。从资产的构成上看,流动资产合计832,851.73万元,占比75.69%,同比增长5.46%。发行人的流动资产构成主要以存货和其他应收款为主。发行人的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267,479.01万元,占比24.31%,同比增长8.53%。发行人的非流动资产构成主要以长期股权投资、在建工程和其他非流动资产为主。

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2015年底，发行人负债合计480,295.70万元，同比增长11.91%。其中，流动负债合计180,567.17万元，占比37.60%，同比增加315.21%，其构成主要、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299,728.53万元，占比62.40%，同比下降22.28%，其构成主要以长期借款和应付债券为主。

从短期偿债指标上来看，2015年末发行人流动比率与速动比率分别为4.61、1.13，在行业内处理合理水平，发行人的短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标上看，2015年末发行人的资产负债率水平为43.65%，相较于2014年这一指标略有上升。总体来说，发行人的资产负债率水平恰当，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	2015年度	2014年度
营业收入	42,908.98	44,955.45
营业总成本	44,285.07	46,465.58
营业成本	40,940.38	40,021.49
利润总额	12,442.90	17,276.82
净利润	12,355.68	17,160.98
其中：归属于母发行人所有者的净利润	12,355.88	17,179.44
经营活动产生的现金流量净额	-45,887.45	-52,572.68
投资活动产生的现金流量净额	-2,835.93	-17,636.15
筹资活动产生的现金流量净额	39,042.82	44,270.10

2015年发行人实现营业收入合计42,908.98万元，较2014年小幅下降，主要由受托代建工程收入构成；2015年发行人营业总成本合计44,285.07万元，主要由受托代建工程成本和安置房成本构成；2015年

发行人利润总额合计 12,442.90 万元，净利润合计 12,355.68 万元，分别同比下降 27.98% 与 28.00%。考虑到发行人 2015 年获得的补贴收入为 1.30 亿元，总体来看，发行人的利润水平尚可。

2015 年发行人经营活动产生的现金流量净额为 -45,887.45 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为 -2,835.93 万元，较 2014 年有较大改善；筹资活动方面，筹资活动产生的现金流量净额为 39,042.82 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。

### （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：中国投融资担保股份有限公司

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咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资；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；上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

## （二）担保人资信情况

### 1、大公国际资信评估有限公司

2016 年 2 月 6 日，经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）审定并出具《中国投融资担保股份有限公司 2016 年度信用评级报告》（编号：大公报 CYD【2016】716 号），中国投融资担保股份有限公司主体级别由 AA+ 上调至 AAA，评级展望为稳定。

### 2、联合资信评估有限公司

2016 年 4 月 21 日，联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）出具《中国投融资担保股份有限公司 2016 年主体信用评级报告》（编号：联合【2016】564 号），确定将中国投融资担保股份有限公司主体长期信用等级由 AA+ 上调为 AAA，评级展望为稳定。

### 3、中诚信国际信用评级有限责任公司

2016 年 4 月 29 日，经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”）出具《2016 年中国投融资担保股份有限公司信用评级报告》（编号：信评委函字【2016】0377M 号），中国投融资担保股份有限公司主体信用等级由 AA+ 上调至 AAA，评级展望为稳定。

## （三）担保人财务情况

担保人 2015 年的合并财务报表由安永华明会计师事务所（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（安永华明（2016）审字第 61243993\_A01 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 2015 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	2015年末/度	2014年末/度
资产总计	1,040,562.31	1,065,814.87
所有者权益合计	638,574.42	623,917.66
资产负债率	38.63	41.46
营业收入	138,337.90	147,775.99
营业利润	75,858.42	23,122.39
利润总额	75,847.17	23,143.63
净利润	60,306.61	13,176.38
经营活动产生的现金流量净额	49,202.68	83,897.70

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2015年发行人履约情况及偿债能力分析报告》签章页

国信证券股份有限公司  
2016年9月22日

