

2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券  
2017 年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人

上海世博土地控股有限公司

主承销商

申万宏源证券有限公司

二〇一八年七月

## 重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）作为上海世博土地控股有限公司（以下简称“发行人”）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来自于上海世博土地控股有限公司对外公布的《上海世博土地控股有限公司 2017 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及发行人向申万宏源证券提供的其他材料。申万宏源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申万宏源证券所作的承诺或声明。

## 一、 本期债券基本要素

- 1、债券名称：2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券
- 2、债券简称：07 世博（1）、07 世博（2）
- 3、债券代码：120701.SH、078004.IB、078004.BC；120702.SH、078005.IB、078005.BC
- 4、发行首日：2007 年 2 月 15 日
- 5、到期日：07 世博（1）于 2017 年 2 月 15 日到期、07 世博（2）于 2022 年 2 月 15 日到期
- 6、发行方式及价格：公募发行，面值 100 元人民币，平价发行。
- 7、主承销商、上市推荐人：国家开发银行、申万宏源证券有限公司（原：申银万国证券股份有限公司）
- 8、债券发行规模：07 世博（1）为 20 亿元、07 世博（2）为 20 亿元，合计 40 亿元
- 9、债券期限和利率：07 世博（1）为十年、07 世博（2）为十五年；07 世博（1）票面年利率为 4.05%、07 世博（2）票面年利率为 4.15%
- 10、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本
- 11、信用等级：AAA 级
- 12、担保情况：中国农业银行股份有限公司对本期债券承担不可撤

销连带责任担保

## 二、 发行人履约情况

### （一）办理上市或交易流通情况

发行人已经按照债券募集说明书的约定，向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券(以下简称“07 世博债”)于 2007 年 3 月 12 日在银行间市场上市流通，简称“07 世博债 1”、“07 世博债 2”，证券代码为 078004.IB、078005.IB。并于 2007 年 3 月 29 日在上海证券交易所上市交易，简称“07 世博(1)”、“07 世博(2)”，证券代码为 120701.SH、120702.SH。

### （二）募集资金使用情况

根据《2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券募集说明书》，该期债券募集资金 40 亿元全部用于上海世博会主体工程建设项目。

目前，债券募集资金均全部用于指定用途。

### （三）付息兑付情况

07 世博(1)已于 2017 年 2 月 15 日到期，公司已全额兑付到期债券本金 20 亿元，于 2018 年 2 月 15 日支付 07 世博(2)利息 0.83 亿元。

### （四）发行人信息披露情况

发行人于 2017 年 2 月 8 日在中国债券信息网和上交所网站披露《2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券（10 年期）2017 年本息兑付及摘牌公告》。

发行人于 2017 年 9 月 1 日在中国债券信息网和上交所网站披露《2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券 2017 年半年度报告》。

发行人于 2018 年 2 月 8 日在中国债券信息网和上交所网站披露《2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券（15 年期）2018 年付息公告》。

发行人于 2018 年 4 月 26 日在中国债券信息网和上交所网站披露《2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券 2017 年年度报告》。

### 三、 发行人偿债能力

发行人 2017 年度财务报告由上海财瑞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（沪财瑞会审(2018)1-045-1 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 2017 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

#### （一）偿债能力财务指标分析

财务指标	2017.12.31 /2017 年度	2016.12.31 /2016 年度
资产总额（亿元）	356.60	329.64
负债总额（亿元）	181.82	207.49
所有者权益（亿元）	174.79	122.15
流动资产/总资产（%）	69.44%	87.80%
非流动资产/总资产（%）	30.56%	12.20%
流动负债/总负债（%）	13.57%	4.65%
非流动负债/总负债（%）	86.43%	95.35%
流动比率（倍） <sup>1</sup>	10.03	29.99
速动比率（倍） <sup>2</sup>	7.85	14.94
资产负债率（%） <sup>3</sup>	50.99%	62.94%

注：

- 1、流动比率=期末流动资产总额/期末流动负债总额
- 2、速动比率=(期末流动资产总额-存货净额)/期末流动负债总额
- 3、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%

### 1、资产负债结构

从资产结构来看，发行人的资产以流动资产为主，流动资产占资产总额的比例为 69.44%。发行人的流动资产主要是货币资金、存货及其他应收款。发行人的非流动资产占比较小，主要是长期股权投资、无形资产及投资性房地产。

从负债结构来看，发行人的负债以非流动负债为主，非流动负债占负债总额的比例为 86.43%，与发行人建设项目资金需求期限相匹配。

总体来说，资产负债率维持在一定水平。资产与负债的期限结构较为匹配，财务结构较为合理。

### 2、短期偿债能力分析

从短期偿债指标来看，发行人 2017 年末和 2016 年末流动比率分别为 10.03、29.99，速动比率分别为 7.85、14.94。2017 年短期偿债能力指标比去年有所下降，主要系 2017 年发行人因土地使用权出让，导致存货同比内减少约 75.70%，同时应交所得税费同比增加 2596.24% 所致。

### 3、长期偿债能力分析

从财务杠杆来看，发行人 2017 年末该发行人资产负债率为 50.99%，较 2016 年末的 62.94%略有下降，保持在稍高水平。

负债结构方面，发行人仍然以非流动负债为主，2017 年末发行人非流动负债占负债总额的 86.43%。非流动负债中，以长期借款为

主，2017 年末非流动负债减少主要由于发行人归还部分长期借款，以及 07 世博（1）到期兑付所致。

发行人直接和间接融资渠道畅通，综合融资能力良好，2017 年末授信余额为 18.79 亿元，从未发生过逾期不能偿还银行借款本息或债券本息的情况，能够支撑各项债务的按时足额偿还，亦能够满足发行人未来持续经营的需要。

## （二）盈利能力及现金流分析

财务指标（亿元）	2017 年度	2016 年度
营业总收入	129.39	4.40
营业总成本	116.74	3.45
利润总额	62.05	1.10
净利润	52.64	0.800
归属于母公司的净利润	52.63	0.797
经营活动产生的现金流量净额	132.14	61.57
投资活动产生的现金流量净额	-16.53	-7.10
筹资活动产生的现金流量净额	-59.30	-53.32
现金及现金等价物净增加额	56.31	1.16

发行人是经上海市人民政府批准的在世博会组织领导机构的指导和管理下，以上海世博园区及周边地区土地开发经营管理为主的控股公司。世博会的闭幕后，发行人的主要职责逐步转变为代表市政府接受并处置相应会展设施、对部分配套设施实施再利用和对世博园区土地实施再开发。

2017 年度发行人实现营业收入 129.39 亿元，主要由土地使用权转让收入、资金占用收入、租赁收入与酒店收入构成。较 2016 年增加 124.99 亿元，主要原因是土地使用权转让收入、资金占用收入等其他业务收入的增加。

现金流方面，2017 年度发行人经营性净现金流为 132.14 亿元，

较 2016 年增加 70.57 亿元，主要原因是土地使用权转让导致经营性现金流入大幅增加。2017 年度投资性净现金流为-16.53 亿元，比 2016 年度净流出量增加约 9.43 亿元，主要系 2017 年补缴了之前几个地块的土地出让金所致。2017 年度筹资性净现金流为-59.30 亿元，比 2016 年度的净流出幅度稍大，原因是 2017 年取得借款收到现金的数额有所下降。

### （三）发行人已发行尚未兑付公司债券对其偿债能力的影响

发行人已发行尚未兑付的公司债券信息如下表所示：

债券种类	债券名称	发行规模	发行首日	期限
企业债券	2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券	20 亿	2007-2-15	15 年

发行人通过建立和完善财务规划，加强对负债结构的监控管理以及下属企业资金调度的管理。发行人为每笔负债都制定了偿债计划，有计划地安排长、短期债务偿付时间序列，以避免集中偿债。

### 四、 发行人最新债券发行情况

截至 2018 年 5 月 31 日，发行人尚未发行除本期债券以外的其他债券的情况。

### 五、 担保物/担保人最新情况

截至 2017 年末，本期债券的增信机制未发生变更。中国农业银行股份有限公司对本期债券提供不可撤销连带责任担保。担保人承担保证责任的期间为债券到期日起两年。担保人经审计的主要财务指标最新情况如下：

单位：百万元



主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减 (%)
净资产	1,429,397	1,321,591	8.16
资产负债率 (%)	93.21	93.25	-0.04
加权平均净资产收益率 (%)	14.57	15.14	-3.76
不良贷款率 (%)	1.81	2.37	-23.63
资本充足率 (%)	13.75	13.04	5.44

数据来源：中国农业银行(601288.SH)《2017 年年度报告》银行财务报表。

## 六、 本期债券跟踪评级情况

由于本期债券 2018 年度的跟踪评级报告尚未出具，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2017 年 6 月 29 日出具的本期债券跟踪评级报告，维持债项评级为 AAA。。

## 七、 其他重大事项

### （一）重大诉讼、仲裁或重大行政处罚

报告期内，发行人不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

### （二）其他事项

序号	相关事项	是否发生前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
2	债券信用评级发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	否

6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	否
10	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否
11	发行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；	否
12	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有）；	否
13	其他对债券持有人权益有重大影响的事项。	否

（以下无正文）

(以上无正文,为《2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券 2017 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

