

债券简称：17 崇川住房项目债

债券代码：1724011.IB

债券简称：17 崇川债

债券代码：127511.SH

**2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券
2018 年度发行人债券履约情况及偿债能力分析报告**



主承销商/债权代理人：东北证券股份有限公司

（住所：吉林省长春市生态大街 6666 号）

2019 年 6 月

声明

本报告依据《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》（以下简称：通知）、《2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券募集说明书》、《2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券债权代理协议》、《南通市崇川城市建设投资有限公司 2018 年年度报告》，参照《公司债券受托管理人职业行为准则》（以下简称：行为准则）等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及南通市崇川城市建设投资有限公司（以下简称：“发行人”、“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由主承销商东北证券股份有限公司（以下简称：“东北证券”、“本公司”）编制。

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本公司所做的承诺或声明。

目录

声明.....	1
目录.....	1
第一节 公司债券事项.....	3
一、发行债券情况.....	3
二、含权条款的执行情况	8
三、主承销商履行职责情况	9
四、“17 崇川债”差额补偿人财务状况	11
第二节 发行人的经营与财务状况.....	12
一、发行人主要业务情况.....	12
二、2018 发行人主要经营情况.....	13
三、主要财务数据和会计指标	16
四、主要资产及负债变动情况	16
第三节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况.....	18
第四节 内外部增信机制、偿债保障措施实施情况、变化情况及处理结果.....	19
一、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况	19
二、增信机制情况.....	19
三、偿债计划及其他偿债保障措施执行情况、变化情况	19
第五节 债券持有人会议召开情况.....	21
第六节 本息偿付情况.....	22
一、2014 年南通市崇川城市建设投资有限公司公司债券.....	22
二、南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券（第一期）	22
三、南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券（第二期）	22
四、南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券（第三期）	22
五、南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2017 年公司债券（保障性住房）（第一期）	23
六、2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券.....	23
七、南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2018 年公司债券（保障性住	

房）（第一期）	23
八、南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2019 年公司债券（保障性住房）（第一期）	23
第七节 债券跟踪评级情况.....	24
一、主体评级情况.....	24
二、跟踪评级安排.....	24
三、主体评级差异.....	24
第八节 债券风险分类情况及处理结果.....	25
第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况.....	26
第十节 重大事项情况说明及处理结果.....	27
第十一节 债券事务负责人情况.....	28

第一节 公司债券事项

一、发行债券情况

（一）2014 年南通市崇川城市建设投资有限公司公司债券

发行要素如下：

1、债券名称：2014 年南通市崇川城市建设投资有限公司公司债券

2、债券简称：14 崇川债（银行间债券）、PR 崇川债（上海）

3、债券代码：1480217.IB（银行间债券）、124675.SH（上海）

4、发行首日：2014 年 4 月 18 日

5、到期日：2021 年 4 月 18 日

6、债券余额：4.4 亿元

7、债券利率：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，同时设本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券计息期利率确定为 7.15%。

8、还本付息方式：每年付息一次。本期债券设计本金提前偿还条款，即于 2017 年 4 月 18 日、2018 年 4 月 18 日、2019 年 4 月 18 日、2020 年 4 月 18 日、2021 年 4 月 18 日分别按照 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后 5 个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

9、债券上市交易场所：全国银行间债券市场、上海证券交易所。

10、投资者适当性安排：截至本报告披露日，公众投资者可正常参与本期债券的交易。

11、付息兑付情况：发行人按照还本付息方式约定及时支付了债券本息。

（二）南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券 （第一期）

发行要素如下：

- 1、债券名称：南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券（第一期）
- 2、债券简称：16 崇川 01
- 3、债券代码：135050.SH（上海）
- 4、发行首日：2016 年 1 月 18 日
- 5、到期日：2019 年 1 月 18 日
- 6、债券余额：0 亿元
- 7、债券利率：2016 年 1 月 18 日-2018 年 1 月 17 日，票面利率 5.0%；2018 年 1 月 18 日-2019 年 1 月 17 日，票面利率 6.5%。
- 8、还本付息方式：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利息，本金自兑付日起不另计利息。
- 9、债券上市交易场所：上海证券交易所上市。
- 10、付息兑付情况：发行人按照还本付息方式约定及时支付了债券本息。

（三）南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券 （第二期）

发行要素如下：

- 1、债券名称：南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券（第二期）
- 2、债券简称：16 崇川 02
- 3、债券代码：135597.SH（上海）
- 4、发行首日：2016 年 6 月 30 日
- 5、到期日：2019 年 6 月 30 日
- 6、债券余额：5 亿元

7、债券利率：2016 年 6 月 30 日-2018 年 6 月 29 日，票面利率 4.45%；
2018 年 6 月 30 日-2019 年 6 月 29 日，票面利率 6.78%

8、还本付息方式：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利息，本金自兑付日起不另计利息。

9、债券上市交易场所：上海证券交易所上市。

10、付息兑付情况：发行人按照还本付息方式约定及时支付了债券本息。

（四）南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券 （第三期）

发行要素如下：

1、债券名称：南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券（第三期）

2、债券简称：16 崇川 03

3、债券代码：135852.SH（上海）

4、发行首日：2016 年 9 月 19 日

5、到期日：2019 年 9 月 19 日

6、债券余额：4.7 亿元

7、债券利率：2016 年 9 月 19 日-2018 年 9 月 18 日，票面利率 3.88%；
2018 年 9 月 19 日-2019 年 9 月 18 日，票面利率为 3.88%+上调基点。

8、还本付息方式：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利息，本金自兑付日起不另计利息。

9、债券上市交易场所：上海证券交易所上市。

10、付息兑付情况：发行人按照还本付息方式约定及时支付了债券本息。

（五）南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2017 年

公司债券（保障性住房）（第一期）

发行要素如下：

- 1、债券名称：南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2017 年公司债券（保障性住房）（第一期）
- 2、债券简称：17 崇川 01
- 3、债券代码：145813.SH（上海）
- 4、发行首日：2017 年 9 月 20 日
- 5、到期日：2022 年 9 月 20 日
- 6、债券余额：5 亿元
- 7、债券利率：2017 年 9 月 20 日-2020 年 9 月 19 日，票面利率 5.8%；2021 年 9 月 20 日-2022 年 9 月 19 日，票面利率 5.8%+上调基点。
- 8、还本付息方式：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利息，本金自兑付日起不另计利息。
- 9、债券上市交易场所：上海证券交易所上市。
- 10、付息兑付情况：发行人按照还本付息方式约定及时支付了债券本息。

（六）2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券

发行要素如下：

- 1、债券名称：2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券
- 2、债券简称：17 崇川住房项目债（银行间债券）、17 崇川债（上海）
- 3、债券代码：1724011.IB（银行间债券）、127511.SH（上海）
- 4、起息日：2017 年 7 月 21 日
- 5、到期日：2022 年 7 月 21 日
- 6、债券余额：15 亿元

7、债券利率：本期债券票面年利率为 5.7%，在债券存续期内固定不变。
本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

8、还本付息方式：债券提前偿还:每年付息一次,并同时设置本金提前偿还条款,即本期债券存续期第三年起,即 2020 年起至 2022 年，逐年分别按照债券发行总额的 30%，30%，40%的比例偿还债券的本金,最后 3 年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利息,本金自兑付日起不另计利息。

9、债券上市交易场所：全国银行间债券市场、上海证券交易所

10、付息兑付情况：发行人按照还本付息方式约定及时支付了债券本息。

（七）南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2018 年公司债券(保障性住房)(第一期)

发行要素如下：

1、债券名称：南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2018 年公司债券(保障性住房)(第一期)

2、债券简称：18 崇川 01

3、债券代码： 150092.SH

4、起息日：2018 年 7 月 27 日

5、到期日：2023 年 7 月 27 日

6、债券余额：5 亿元

7、债券利率：2018 年 7 月 27 日-2019 年 7 月 26 日，票面利率：7%；2019 年 7 月 27 日-2023 年 7 月 26 日，票面利率：7%+调整基点。

8、还本付息方式：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。

9、债券上市交易场所：上海证券交易所

10、付息兑付情况：尚未到首次还本付息时间。

（八）南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2019 年

公司债券(保障性住房)(第一期)

发行要素如下：

- 1、债券名称：南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2019 年公司债券(保障性住房)(第一期)
- 2、债券简称：19 崇川 01
- 3、债券代码：151486.SH
- 4、起息日：2019 年 4 月 29 日
- 5、到期日：2024 年 4 月 29 日
- 6、债券余额：10 亿元
- 7、债券利率：2019 年 4 月 29 日-2022 年 4 月 28 日，票面利率：5.61%；2022 年 4 月 29 日-2024 年 4 月 28 日，票面利率：5.61%+调整基点。
- 8、还本付息方式：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。
- 9、债券上市交易场所：上海证券交易所
- 10、付息兑付情况：尚未到首次还本付息时间。

二、含权条款的执行情况

（一）南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券（第二期）

根据《南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》及《关于“16 崇川 02” 2018 年第一次债券持有人会议决议的公告》中审议通过的《关于变更“16 崇川 02”募集说明书中关于“发行人上调票面利率选择权”约定的议案》的相关约定，发行人有权决定在本期债券存续期的第 2 年末上调本期债券后 1 年的票面利率，上调幅度为 0 至 500 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。发行人于 2018 年 6 月 1 日披露了《南通市崇川城市建设投资有限公司关于上调“16 崇川 02”票面利率的公告》并上调本期债

券后续期限的票面利率至 6.78%，即在债券存续期后 1 年票面年利率为 6.78%（注：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息，债券存续期内前 2 年票面利率为 4.45%并固定不变）；

发行人于 2018 年 6 月 19 日披露了《南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券（第二期）回售实施结果公告》，回售有效登记数量为 0 手，回售金额为 0 元。

（二）南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券 （第三期）

根据《南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券（第三期）募集说明书》及《关于“16 崇川 03”2018 年第一次债券持有人会议决议的公告》中审议通过的《关于变更“16 崇川 03”募集说明书中关于“发行人上调票面利率选择权”约定的议案》的相关约定，发行人有权决定在本期债券存续期的第 2 年末上调本期债券后 1 年的票面利率，上调幅度为 0 至 500 个基点（含本数），其中一个基点为 0.01%。发行人于 2018 年 8 月 22 日披露了《南通市崇川城市建设投资有限公司关于上调“16 崇川 03”票面利率的公告》并上调本期债券后续期限的票面利率至 6.5%，即在债券存续期后 1 年票面年利率为 6.5%（注：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息，债券存续期内前 2 年票面利率为 3.88%并固定不变）；

发行人于 2018 年 9 月 11 日披露了《南通市崇川城市建设投资有限公司 2016 年公司债券（第三期）回售实施结果公告》，回售有效登记数量为 30,000 手，回售金额为 30,000,000 元。

三、主承销商履行职责情况

东北证券股份有限公司作为“2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券”的主承销商，对发行人 2018 年度履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注发行人的资信状况、内部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。具体如下：

于 2018 年 3 月 12 日通过《17 崇川住房项目债:东北证券股份有限公司关于 2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券重大事项临时债权代理事务报告》对本期债券存续期内发行人董事、监事人员发生变更的重大事项进行临时报告；

于 2018 年 4 月 9 日通过《关于 2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券项目实施进展情况及账户收支情况的说明》对 17 崇川债的项目实施进展情况及账户收支情况进行了公告说明；

于 2018 年 5 月 2 日通过中债信息自助披露平台和上交所债券业务管理系统对发行人 2017 年年报进行了披露；

于 2018 年 6 月 26 日对发行人及本期债券跟踪评级情况进行公告；

于 2018 年 6 月 29 日通过《2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券 2017 年度发行人债券履约情况及偿债能力分析报告》对发行人债券履约情况及偿债能力进行分析并公告；

于 2018 年 7 月 13 日披露了 2018 年付息公告，并督促发行人于 2018 年 7 月 21 日成功兑付 2018 年度利息。

于 2018 年 10 月 9 日通过《关于 2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券项目实施进展情况及账户收支情况的说明》对 17 崇川债的项目实施进展情况及账户收支情况进行了公告说明；

于 2018 年 10 月 15 督促中审华会计师事务所对截至 2018 年 9 月 30 日的本期债券募集资金存放与实际使用情况进行专项审核，并披露了《南通市崇川城市建设投资有限公司募集资金存放与实际使用情况审核报告》；

于 2019 年 4 月 9 日通过《关于 2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券项目实施进展情况及账户收支情况的说明》对 17 崇川债的项目实施进展情况及账户收支情况进行了公告说明；

于 2019 年 4 月 29 日通过中债信息自助披露平台和上交所债券业务管理系统对发行人 2018 年年报进行了披露；

于 2019 年 5 月 6 日对发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之

二十进行公告；

于 2019 年 6 月 4 日对发行人 2018 年年报进行更正公告。

四、“17 崇川债”差额补偿人财务状况

南通新家园农业投资发展有限公司作为“17 崇川债”的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

（一）差额补偿人主要财务指标

南通新家园农业投资发展有限公司的 2018 年度主要财务指标如下：

项目	2018 年度/末
净资产（亿元）	59.84
总资产（亿元）	138.03
负债合计（亿元）	78.19
流动比率（倍）	2.05
速动比率（倍）	1.93
资产负债率（%）	56.65

（二）差额补偿人资信状况

南通新家园农业投资发展有限公司的 2018 年主体评级情况如下：

评级时间	评级机构	评级结论	评级展望
2018 年 6 月 29 日	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	AA	稳定

第二节 发行人的经营与财务状况

一、发行人主要业务情况

发行人作为南通市崇川区最主要的国有资产和公用事业运营主体，主要通过自身及其下属企业参与南通市崇川区的保障房和安置房建设、城市基础设施建设及厂房和基础配套设施服务等经济领域，在推动崇川区社会和经济发展的同时壮大了企业自身实力。

（一）保障性住房、安置房建设和销售

公司的保障房和安置房建设主要由公司子公司南通天一置业有限公司和南通天泰置业有限公司负责实施。此外，公司的下属二级子公司南通科苑投资发展有限公司也承担部分保障房项目的建设任务。天泰置业以完成市、区政府下达的安置房建设任务为目的，在完全市场化的环境中通过土地招拍挂拿地、项目立项、施工建设、产品销售等开发全过程进行业务操作。主要运用自有资金和债务融资的方式进行保障性住房和安置房项目的建设。在进入产品销售阶段安置房由区政府召开相关会议，经周边地块房屋情况，再结合安置房特点，制定出限定价和核定价进行销售。商业用房（包括经营性用房和商品住房）由公司根据市场定价对外销售。

（二）基础设施建设

公司基础设施建设业务包括旧城改造、征地拆迁、土地整理和开发业务以及城市基础设施建设业务两个部分。公司接受市、区两级政府委托从事主城区、崇川开发区、狼山风景区范围内的城建项目、管养维护项目和征地拆迁项目等。对于城建管养项目，崇川区政府每年对主城区，崇川开发区和狼山风景区呈报的年度城建投资计划或维护管养计划审批后，委托公司组织工程招投标和开工。公司于每年年底根据工程进度与区财政局结算工程款，并按工程进度向工程单位支付工程款。对于征地拆迁项目，根据南通市政府每年下达并分解到崇川区的城建拆迁任务，区政府在制定拆迁方案后，委托公司进行征地拆迁和土地平整，待土地达到出让条件后通过市场出让，区财政收到土地出让金分成收入后与公司结算成本和收益。公司下属公司南通市崇川科技创业服务中

心有限公司和南通市崇川科技园投资发展有限公司主要面向符合园区产业导向的企业，提供房产租赁，包括向园区内企业职工提供自有房屋出租；向电子企业、服务外包企业、电子商务企业，提供区国资委委托经营的配套职工用房和经营性租赁房产。

（三）其他业务

发行人下属公司南通市崇川科技创业服务中心有限公司和南通市崇川科技园投资发展有限公司主要面向符合园区产业导向的企业，提供房产租赁，包括向园区内企业职工提供自有房屋出租；向电子企业、服务外包企业、电子商务企业，提供区国资委委托经营的配套职工用房和经营性租赁房产。

二、2018 发行人主要经营情况

（一）发行人经营基本情况

2018 年发行人主要经营情况如下：

单位：亿元

项目	营业收入	营业成本	毛利润	营业收入比上年增减	营业成本比上年增减
房屋销售	16.25	15.96	0.29	-21.54%	-20.99%
土地整理	6.49	5.39	1.10	3.18%	3.26%
房屋出租	0.95	0.48	0.47		37.14 %
物业管理	0.11	0.15	-0.04	37.50%	-11.76%
项目建设管理	0.02	0.00	0.02	-50.00%	
水电转售	0.13	0.11	0.02	30.00%	10.00%
医疗废物处置	0.00	0.00	0.00		
租赁业务	0.02	0.00	0.02	100.00%	
其他	0.01	0.00	0.01	-50.00%	
合计	23.97	22.08	1.89	-14.97%	-15.24%

2018 年度，发行人营业收入和营业成本较上一年度分别减少 14.97%和 15.24%，主要原因是低价位安置房占营业总收入比例较大，其收入和成本增长减少较多；除低价位安置房和土地整理以外，发行人其他业务收入占总营业收入比例较低，对发行人整体业务运行影响不大。总体来看，发行人业务经营开展正常。

（二）公司未来发展战略

围绕着崇川区建设全省一流主城区和“两个率先”的战略目标，公司将以实现“率先现代化、再造新崇川”为己任，通过自我发展、自主经营，不断提高资产质量、扩大经营规模，增强经济效益，加强市场化管理和运营，在自身发展壮大同时，实现国有资产的保值增值，逐步成为具备核心竞争力的城市开发建设实体，为建设“二产先进、三产兴旺、科技发达、人文繁荣、环境优美、百姓幸福”的崇川做出更大的贡献。

根据以上发展战略和经营目标，在主营业务方面，公司将着力整合资源，合理配置，在主城区持续加大对城区基础设施建设和拆迁安置房、保障房的投资力度，集中精力做好项目的立项、投资、建设，严格核算，降低成本，强化监督，完善制度，提升项目管理水平，提高资金使用效率，为加快崇川区城市化进程、建设新崇川不懈努力；在崇川开发区，将服务于开发区载体建设，完善职工生活配套设施，积极开发街道载体资源，为把开发区建成省级生态工业园区积极努力；在狼山风景区，将配合其打造长三角著名休闲旅游目的地的战略规划，积极参与狼山 5A 级风景名胜区，佛教文化园，民俗博览园，生态养生园等功能园区建设。

在企业管理方面，公司将进一步完善和细化管理制度，加强检查考核，构建高效、协调的公司管理机制，对承建的重大项目（任务）进行分解落实，确保顺利推进，规范市场运作程序，提高企业自身竞争力；在项目融资方面，公司将在继续稳步推进政策性银行、商业银行贷款等传统融资方式的基础上，加大融资方式创新力度，拓宽融资渠道，调整、完善、优化自身融资结构，有效利用企业债券、短期融资券、信托产品等方式进行融资，逐步做强做大国资平台。

（三）发行人履约情况

发行人在报告期内不存在与主要客户业务往来严重违约事项，对公司经营及偿债能力不存在影响。

（四）发行人的独立性

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

（五）公司资金违规占用和违规担保情况

1、发行人非经营性往来占款情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人非经营性往来占款或资金拆借情况如下：

单位：亿元

单位名称	账户余额	内容
南通市崇川区财政局	34.32	资金拆借
南通市土地储备中心	8.00	资金拆借
南通狼山风景名胜区投资有限公司	5.62	资金拆借
南通市崇川区任港街道财政所	1.38	资金拆借
南通市崇川区东城开发建设有限公司	1.24	资金拆借
南通市崇川区住房和城乡建设局征收专户	0.37	资金拆借
南通市财政局	0.12	资金拆借
合计	51.04	-

2、为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况

公司不存在为控股股东、实际控制人提供担保的情况。公司对关联方提供担保情况如下：

单位：万元

被担保单位名称	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
南通狼山风景名胜区投资开发总公司	100,000.00	旅游开发与投资	良好	信用担保	20,000.00	2019 年 4 月 22 日	无

（六）公司治理及内部控制

报告期内，发行人在公司治理和内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、

《公司章程》规定的情况。

报告期内，发行人如约执行募集说明书相关约定和承诺。

三、主要财务数据和会计指标

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	本年比上年增减	变化原因
总资产（亿元）	377.55	337.63	11.83%	-
归属于母公司股东的净资产（亿元）	134.99	123.09	9.67%	-
营业收入（亿元）	23.97	28.19	-14.99%	-
归属于母公司股东的净利润（亿元）	2.10	2.09	0.16%	-
EBITDA（亿元）	3.80	3.11	22.35%	-
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	-40.21	13.29	-402.56%	购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金增加所致
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-5.98	-0.90	564.44%	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	29.10	20.85	39.57%	取得借款和发债收到的现金增加、偿还债务支付的现金减少所致
期末现金及现金等价物余额（亿元）	40.94	58.02	-29.45%	-
流动比例	2.17	2.18	-0.46%	-
速动比率	1.08	1.28	-15.63%	-
资产负债率	63.99	63.36	0.99%	-
应收账款周转率	0.82	0.87	-6.15%	-
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%	-

四、主要资产及负债变动情况

公司资产明细表

单位：亿元，%

项目	2018 年末	2017 年末	变动比例	变化原因
货币资金	44.25	65.14	-32.07	投资支付现金增加，整体货币资金余额下降
应收票据及应收账款	27.80	30.92	-10.09	-
预付款项	8.04	10.42	-22.89	-
其他应收款	59.21	45.50	30.12	往来款相应增加
存货	142.89	107.06	33.46	拆迁项目成本增加
其他流动资产	2.28	1.43	59.37	预缴税金增加

项目	2018 年末	2017 年末	变动比例	变化原因
流动资产合计	284.88	260.54	9.34	
可供出售金融资产	2.87	0.85	236.28	本年度新增对江苏金通灵流体机械科技股份有限公司投资所致
长期股权投资	2.17	2.08	4.77	
投资性房地产	25.07	21.29	17.75	
固定资产	15.47	12.85	20.47	
在建工程	6.44	0.71	809.79	报告期内发行人在建工程项目增多
无形资产	4.01	2.71	47.79	土地使用权增加
长期待摊费用	0.09	0.10	-13	
递延所得税资产	0.19	0.13	43.5	可抵扣/应纳税暂时性差异增加
其他非流动资产	36.37	36.37	0	
非流动资产合计	92.68	77.08	20.23	
资产合计	377.55	337.63	11.83	

公司负债明细表

单位：亿元，%

项目	2018 年末	2017 年末	变动比例	变化原因
短期借款	7.47	3.82	95.54	质押及抵押借款增加
应付票据及应付账款	21.57	43.96	-50.93	应付工程款减少所致
预收款项	0.69	0.70	-0.84	
应交税费	4.28	4.22	1.37	
其他应付款	59.50	48.84	21.83	
一年内到期的非流动负债	37.67	17.92	110.22	16 崇川 01、16 崇川 02 及 16 崇川 03 于 2019 年度到期
其他流动负债	0.16	0.13	24.31	
流动负债合计	131.36	119.60	9.83	
长期借款	58.65	45.26	29.6	
应付债券	50.95	48.55	4.95	
长期应付款	0.41	0.41	-0.42	
非流动负债合计	110.25	94.33	16.88	
负债合计	241.61	213.93	12.94	

第三节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

“17 崇川债”募集资金 15 亿元，将全部用于 R15007 地块建设项目和 R15008 地块建设项目建设。

拟使用募集资金情况具体如下表所示：

单位：万元

项目	项目总投资额	募集资金拟投资额	募集资金拟投资额占项目总投资额的比例
R15007	107,000	70,000	65.42
R15008	122,000	80,000	65.57
合计	229,000	150,000	-

截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金已提取完毕，募集资金使用专户余额为 0 亿元。

发行人与监管银行签署了《账户监管协议》，并在监管银行开立募集资金使用专项账户。该账户仅用于本期债券募集说明书所述的募集资金用途项目资金的存储和使用，不用作其他用途。监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募资用途使用募集资金。若发行人未按照本期债券募集说明书披露的用途使用本期债券募集资金，或未按照相关要求及时足额归集本期债券募集资金投资项目产生的收入现金，资金监管银行应及时将相关情况通知本期债券债权人及主承销商，由债权人及主承销商向发行人所在地省、县发展改革部门汇报处理。

报告期内，募集资金专项账户运作规范，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，实行专款专用，并由监管银行负责公司严格按照募集资金用途进行使用。

第四节 内外部增信机制、偿债保障措施实施情况、变化情况及处理结果

一、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

报告期内，发行人各期公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施较募集说明书没有重大变化，发行人能够按照相关约定执行偿债计划及偿债保障措施，切实保障债券持有人利益。

二、增信机制情况

南通新家园农业投资发展有限公司作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

三、偿债计划及其他偿债保障措施执行情况、变化情况

根据“17崇川债”募集说明书的约定，每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5年年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金，即在2020、2021、2022年的兑付日分别偿付债券发行总额的30%、30%、40%，最后3年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本期债券依照募集说明书约定，尚未到首次兑付日，债券余额为15亿元。

其他偿债保障措施：

一，该投资项目的收益是本期债券偿付的第一来源；

二，募投项目资金的封闭式运作。设立偿债保障金专项账户，专门用于归集和偿还本期债券的本金和利息，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付；

三，发行人的经营情况良好。2018年度公司净利润2.07亿元；

四，设置本息差额补足制度。南通新家园农业投资发展有限公司作为本期

债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务，这将进一步提高公司的偿付能力。

截至本报告出具之日，发行人的偿债计划及其他保证措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

第五节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人召开持有人会议情况如下：

会议届次	召开时间、地点	涉及的债券代码	原因	决议落实情况
“16 崇川 02” 2018 年第一次持有人会议	2018 年 5 月 9 日 上午 9:00 至 11:00 ，通讯方式召开	135597.SH	会议审议事项：《关于变更“16 崇川 02”募集说明书中关于“发行人上调票面利率选择权”约定的议案》	审议通过了《关于变更“16 崇川 02”募集说明书中关于“发行人上调票面利率选择权”约定的议案》
“16 崇川 03” 2018 年第一次持有人会议	2018 年 5 月 9 日 上午 9:00 至 11:00 ，通讯方式召开	135852.SH	会议审议事项：《关于变更“16 崇川 03”募集说明书中关于“发行人上调票面利率选择权”约定的议案》	审议通过了《关于变更“16 崇川 03”募集说明书中关于“发行人上调票面利率选择权”约定的议案》

第六节 本息偿付情况

一、2014年南通市崇川城市建设投资有限公司公司债券

根据《2014年南通市崇川城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》，本期债券的起息日为2014年4月18日，2014年至2021年每年的4月18日为上一个计息年度的付息日；本期债券采用提前偿还本金方式，即自2017年至2021年每年的4月18日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日），分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券已于自2014年至2019年每年的4月18日，按照约定的还本付息方式及时支付了债券利息，本期债券已于自2017年至2019年每年的4月18日，按照约定的还本付息方式及时支付了债券本金。

二、南通市崇川城市建设投资有限公司2016年公司债券（第一期）

根据南通市崇川城市建设投资有限公司2016年公司债券（第一期）募集说明书，本期债券的起息日为2016年1月18日，本期债券已于2017年至2019年每年的1月18日，按照约定的还本付息方式及时支付了债券本息，本期债券已于2019年1月18日到期。

三、南通市崇川城市建设投资有限公司2016年公司债券（第二期）

根据南通市崇川城市建设投资有限公司2016年公司债券（第二期）募集说明书，本期债券的起息日为2016年6月30日，本期债券已于2017年和2018年每年的6月30日，按照约定的还本付息方式及时支付了债券利息，本期债券目前尚未到支付本金的时间。

四、南通市崇川城市建设投资有限公司2016年公司债券（第三期）

根据南通市崇川城市建设投资有限公司2016年公司债券（第三期）募集说明书，本期债券的起息日为2016年9月19日，本期债券已于2017年和2018

年每年的 9 月 19 日，按照约定的还本付息方式及时支付了债券利息，本期债券目前尚未到支付本金的时间。

五、南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2017 年公司债券（保障性住房）（第一期）

根据南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2017 年公司债券（保障性住房）（第一期）募集说明书，本期债券的起息日为 2017 年 9 月 20 日，本期债券已于 2018 年 9 月 20 日按照约定的还本付息方式及时支付了债券利息，目前尚未到首次支付本金的时间。

六、2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券

根据南通市崇川城市建设投资有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书，本期债券的起息日为 2017 年 7 月 21 日。2017 年至 2022 年每年的 7 月 21 日为上一个计息年度的付息日；本期债券采用提前偿还本金方式，即自 2020 年至 2022 年每年的 7 月 21 日，逐年分别按照债券发行总额的 30%，30%，40%的比例偿还债券的本金，最后 3 年利息随本金的兑付一起支付。本期债券已于 2018 年 7 月 21 日，按照约定的还本付息方式及时支付了债券利息，目前尚未到首次支付本金的时间。

七、南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2018 年公司债券（保障性住房）（第一期）

根据南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2018 年公司债券（保障性住房）（第一期）募集说明书，本期债券的起息日为 2018 年 7 月 27 日，本期债券目前尚未到首次支付本息的时间。

八、南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2019 年公司债券（保障性住房）（第一期）

根据南通市崇川城市建设投资有限公司非公开发行 2019 年公司债券（保障性住房）（第一期）募集说明书，本期债券的起息日为 2019 年 4 月 29 日，本期债券目前尚未到首次支付本息的时间。

第七节 债券跟踪评级情况

一、主体评级情况

2018年6月25日，联合资信评估有限公司给予发行人长期主体信用评级为AA，评级展望为稳定。AA表示受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

二、跟踪评级安排

2019年度跟踪评级报告预计于2019年6月底出具，具体出具时间以实际出具日期为准。

三、主体评级差异

报告期内，发行人债券评级不存在评级差异。

第八节 债券风险分类情况及处理结果

经东北证券股份有限公司作为主承销商评定，对 2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券 2019 年度上半年风险分类结果为正常类。

第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况

经查，根据《募集说明书》约定，发行人需要履行的义务均已在本文中说明，不存在其他应履行的义务。

第十节 重大事项情况说明及处理结果

报告期内其他重大事项情况：

序号	重大事项	是否发生
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；	是
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、解散及申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否
11	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
12	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
13	发行人拟变更募集说明书的约定；	否
14	发行人不能根据《募集说明书》的约定按期支付本息；	否
15	发行人管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；	否
16	发行人提出债务重组方案的；	否
17	本次债券可能被暂停或终止提供交易或转让服务的；	否
18	发生可续期公司债约定的强制兑付事件的；	否

第十一节 债券事务负责人情况

债券事务负责人：冯良辉

联系地址：南通市跃龙南路 28 号跃龙楼北楼 2 层

联系电话：0513-89076530

传真：0513-89073217

电子邮箱：2429079224@qq.com

债券履约能力及偿债能力分析报告的交易场所网址：

中债：<http://zzpl.chinabond.com.cn/client/>

上交所：<http://biz.sse.com.cn/bond/>

债券履约能力及偿债能力分析报告置备地点：南通市跃龙南路 28 号跃龙楼北楼 2 层

（以下无正文）

（本页无正文，为《2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券 2018年度发行人债券履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

