



2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

一、本期债券基本情况

（一）债券名称：2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券（交易所简称“PR 海资债”/银行间简称“15 海陵债”）。

（二）发行总额：人民币 12 亿元。

（三）债券余额：人民币 9.60 亿元。

（四）债券期限：本期债券期限为七年，同时设置分期偿还本金条款，从第三个计息年度开始至第七个计息年度，每年分别偿还债券发行总额的 20%。

（五）债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 4.60%。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）还本付息方式：每年付息一次，分次还本，从第三个计息年度开始至第七个计息年度，每年分别偿还债券发行总额的 20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

（七）发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）和在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。



(八)发行范围及对象：本期债券的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）和在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

(九)债券担保：本期债券由泰州市城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

(十)主体及债项信用级别：AA/AA+。

(十一)主承销商、簿记管理人：中国银河证券股份有限公司。

(十二)债权代理人：南京银行股份有限公司泰州分行。

二、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“2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券募集说明书”的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。目前，本期债券已在全国银行间债券市场上市，简称为“15 海陵债”，代码为“1580295.IB”；同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称为“PR 海资债”，代码为“127323.SH”。

(二)还本付息情况

本期债券为 7 年期，每年付息一次，分次还本，从第三个计息年度开始至第七个计息年度，每年分别偿还债券发行总额的 20%，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 12 月 14 日（如遇法定节假日或休息



日，则顺延至其后第一个工作日）。截至目前，本期债券已于 2018 年 12 月 14 日按期支付当期利息及部分本金，不存在违约情形。

（三）募集资金使用情况

本期债券募集资金 12 亿元，全部用于泰州市韵梅苑工程项目、泰州市朝晖锦苑工程项目和泰州市智堡安置区三期工程项目三个棚户区改造项目。具体项目投资情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	投资规模	使用债券资金	资金使用比例
1	泰州市韵梅苑工程项目	83,286.00	37,000.00	30.83%
2	泰州市朝晖锦苑工程项目	98,350.00	48,000.00	40.00%
3	泰州市智堡安置区三期工程项目	78,000.00	35,000.00	29.17%
合计		259,636.00	120,000.00	100.00%

报告期内，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

（四）发行人信息披露情况

发行人于 2019 年 5 月 20 日公告《泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2018 年年度报告（以此为准）》。发行人在报告期内，已按规定进行了相关信息披露，不存在应披露未披露事项。具体信息披露情况如下表所示：

序号	披露时间	文件名称
1	2018-12-10	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金公告
2	2018-12-10	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金提示性公告
3	2018-12-10	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2018 年付息公告
4	2018-12-05	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2018 年付息及分期兑付公告
5	2018-09-14	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2018 年半年度报告
6	2018-09-05	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2018 年半年度报告的更正公告



7	2018-08-30	泰州市海陵资产经营有限公司 2018 年半年度财务报表及附注
8	2018-08-30	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2018 年半年度报告
9	2018-08-30	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2018 年半年度报告摘要
10	2018-06-27	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告
11	2018-06-20	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2017 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
12	2018-05-17	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2017 年年度报告（以此为准）
13	2018-05-15	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2017 年年度报告摘要（以此为准）
14	2018-05-15	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2017 年年度报告（以此为准）
15	2018-05-10	泰州市海陵资产经营有限公司关于更正已披露 2017 年年度报告的公告（以此为准）
16	2018-05-10	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2017 年年度财务报告及附注（含担保人财务报告）（以此为准）
17	2018-05-10	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2017 年年度报告（以此为准）
18	2018-05-10	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2017 年年度报告摘要（以此为准）
19	2018-04-27	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2017 年年度报告摘要
20	2018-04-27	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2017 年年度报告

（五）发行人最新债券发行情况

目前，发行人有以下债券已发行且尚未兑付：

序号	债券简称	起息日	期限（年）	利率（%）	规模（亿元）
1	19 海陵资产 PPN003	2019-04-15	3	7.5	11
2	19 海陵资产 PPN001	2019-04-08	3	7.5	4
3	19 海陵资产 PPN002	2019-03-27	3	7.5	5
4	17 海陵 03	2017-04-10	3+2	6	8.5
5	16 海陵 03	2016-08-16	3+2	5.5	5
6	16 海陵 02	2016-04-01	5	7.5	6
7	16 海陵 01	2016-03-18	5	7.8	14
8	15 海陵债	2015-12-14	7	4.6	9.6

三、发行人偿债能力分析



中兴华会计师事务所已对发行人 2018 年末合并及母公司资产负债表、2018 年度合并及母公司利润表、2018 年度合并及母公司现金流量表出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字〔2019〕第 020950 号）。（以下所引用的财务数据均引自上述审计报告）

发行人 2017-2018 年合并报表主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额：	4,306,113.08	4,525,428.26
流动资产合计	4,146,125.42	4,350,814.33
非流动资产合计	159,987.66	174,613.93
负债合计	2,986,648.13	3,361,852.39
流动负债合计	1,537,942.43	1,653,810.27
非流动负债合计	1,448,705.70	1,708,042.12
股东权益合计	1,319,464.94	1,163,575.87
营业收入	124,826.51	137,215.72
营业利润	20,678.46	20,501.77
利润总额	21,130.50	20,801.46
净利润	17,010.88	16,747.72
经营活动产生的现金流量净额	81,511.00	-389,820.47
投资活动产生的现金流量净额	-13,970.38	-10,757.92
筹资活动产生的现金流量净额	5,825.93	796,107.47

（一）偿债能力财务指标分析

发行人近两年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
资产总额	4,306,113.08	4,525,428.26
流动资产	4,146,125.42	4,350,814.33
存货	2,780,169.11	2,677,343.96
负债合计	2,986,648.13	3,361,852.39
流动负债	1,537,942.43	1,653,810.27



流动比率（倍）	2.70	2.63
速动比率（倍）	0.89	1.01
资产负债率	69.36%	74.29%

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

1、短期偿债能力指标分析

发行人 2017 年末、2018 年末的流动比率分别为 2.63 和 2.70，速动比率分别为 1.01 和 0.89，2018 年末的流动比率、速动比率分别变动了 2.47%和-12.23%，主要系存货在流动资产中所占比重提高所致。

从短期偿债能力来看，发行人短期偿债能力尚可。

2、长期偿债能力指标分析

发行人 2017 年末、2018 年末的资产负债率分别为 74.29%和 69.36%，2018 年末资产负债率较 2017 年末下降 4.93%。总体来看，公司资产负债率有所下降，长期借款及应付债券余额有所下降，长期偿债能力尚可。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

1、盈利能力分析

发行人近两年的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末
资产总额	4,306,113.08	4,525,428.26
所有者权益合计	1,319,464.94	1,163,575.87
营业收入	124,826.51	137,215.72
财务费用	5,920.24	7,180.61
营业利润	20,678.46	20,501.77
利润总额	21,130.50	20,801.46



净利润	17,010.88	16,747.72
利润率（%）	16.57	14.94
总资产收益率（%）	0.39	0.42
净资产收益率（%）	1.37	1.51

注：1、利润率=营业利润/营业收入

2、总资产收益率=净利润/总资产平均额

3、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均额

2017 年度和 2018 年度，发行人实现营业收入 137,215.72 万元和 124,826.51 万元。近两年来发行人主营业务收入主要来自于土地整理业务、代建工程业务、安置房销售和代建管理费收入。

2、现金流分析

发行人近两年的现金流量表摘要

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入合计	614,810.05	632,593.28
经营活动现金流出合计	533,299.05	1,022,413.75
经营活动产生的现金流量净额	81,511.00	-389,820.47
投资活动现金流入合计	27,019.96	26,305.80
投资活动现金流出合计	40,990.34	37,063.72
投资活动产生的现金流量净额	-13,970.38	-10,757.92
筹资活动现金流入合计	787,430.96	1,690,094.40
筹资活动现金流出合计	781,605.03	893,986.93
筹资活动产生的现金流量净额	5,825.93	796,107.47
现金及现金等价物净增加额	73,816.63	395,057.60

发行人 2017 年、2018 年经营活动产生的现金流量净额分别为 -389,820.47 万元和 81,511.00 万元，2018 年经营活动产生的现金流量净额较 2017 年有较大幅度的上升，主要系公司支付其他与经营活动有关的现金大幅减少。



发行人 2017 年、2018 年投资活动产生的现金流量净额分别为 -10,757.92 万元和 -13,970.38 万元，2018 年投资活动产生的现金流量净额较 2017 年有所下降，同比变化了 -29.86%。

发行人 2017 年、2018 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 796,107.47 万元和 5,825.93 万元，2018 年筹资活动产生的现金流量净额较 2017 年下降了 99.27%，主要系公司取得借款收到的现金、发行债券收到的现金减少所致。

综合来看，公司资产负债率有所下降，具备一定的短期和长期偿债能力，报告期内能够按期还本付息，违约风险较低。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）



9/9

(本页无正文，为《2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券
2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

中国银河证券股份有限公司



2019 年 7 月 8 日