

盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2019 年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人

盐城市城南新区开发建设投资有限公司

主承销商

中山证券有限责任公司

二〇二〇年六月

重要声明

中山证券有限责任公司（简称“中山证券”）作为盐城市城南新区开发建设投资有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）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。

报告的内容及信息来自于盐城市城南新区开发建设投资有限公司披露的《盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年年度报告》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中山证券提供的其他资料。中山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格或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

一、债券基本情况

盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券（以下简称“本期债券”）基本要素如下：

- 1、债券名称：2019 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券
- 2、债券简称：19 盐城城南债 01（银行间）/ G19 城南 1（上交所）
- 3、债券代码：1980198.IB（银行间）/ 152221.SH（上交所）
- 4、发行总额：人民币 10 亿元
- 5、债券余额：人民币 10 亿元
- 6、债券期限：7 年期。本债券设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
- 7、债券利率：4.54%
- 8、起息日：2019 年 6 月 26 日
- 9、到期日：2026 年 6 月 26 日
- 10、发行价格：债券面值 100 元，平价发行。以人民币 1,000 元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。
- 11、债券担保：本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
- 12、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

二、受托管理人履职情况

2019 年度，中山证券有限责任公司作为本期债券的受托管理人，严格按照《募集说明书》、《2016 年盐城市城南新区开发建设投资有限公司债券受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

盐城市城南新区开发建设投资有限公司已按照本期债券募集说明书的约定，向有关证券交易所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。2019 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券分别于 2019 年 7 月 1 日和 2019 年 7 月 10 日在银行间债券市场和上海证券交易所上市。

（二）债券本息偿付情况

本期债券付息日期为 2020 年至 2026 年每年的 6 月 26 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），本金兑付日为 2022 年至 2026 年每年 6 月 26 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）。

（三）募集资金使用情况

根据《2019 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券募集说明书》，本期债券募集资金 10.00 亿元，截至本报告出具之日，本期债券募集资金剩余 0.72 亿元未使用，已使用募集资金部分情况如下：6.78 亿元用于盐城市城南新区智慧城市建设项目建设，其余部分用于补充流动资金。

受托管理人履行了针对本期债券募集资金使用必要的督导函告职责，截至本报告出具之日，根据募集资金最后用途情况，本期债券所募资金的使用未脱离原定的募投项目范畴，募集资金用途符合募集说明书约定，发行人募集资金专项账户未出现账户混用情形。

（四）信息披露情况

发行人相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）和中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露，2019 年至今已披露的相关文件及日期如下：

文件名称	时间
2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券 2019 年付息公告	2019.3.8
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2018 年度审计报告_摘要	2019.4.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2018 年年度报告	2019.4.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2018 年年度报告摘要	2019.4.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2018 年度审计报告（含担保人审计报告）	2019.4.30

2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券 2019 年跟踪信用评级报告	2019. 6. 26
盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2018 年度履约情况及偿债能力分析报告	2019. 6. 27
盐城市城南新区开发建设投资有限公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告	2019. 6. 27
关于 2019 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券上市的公告	2019. 7. 9
2019 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券在上海证券交易所上市的公告	2019. 7. 9
2019 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券募集说明书	2019. 7. 9
盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2019 年第一期绿色债券信用评级报告	2019. 7. 9
盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事长、总经理发生变动的公告	2019. 8. 19
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年半年度财务报告及附注（含担保人财务报告）	2019. 8. 29
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年半年度报告	2019. 8. 29
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年半年度报告摘要	2019. 8. 29
2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券受托管理事务临时报告	2019. 8. 29
2019 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券受托管理事务临时报告	2019. 8. 29
盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券临时受托管理事务报告	2019. 9. 16
盐城市城南新区开发建设投资有限公司涉及重大诉讼、仲裁的公告	2019. 9. 16
盐城市城南新区开发建设投资有限公司涉及重大诉讼、仲裁的公告	2019. 9. 18
2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券 2020 年付息公告	2020. 3. 6
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年年度报告摘要	2020. 4. 29
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年年度报告	2020. 4. 29
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年度审计报告（含担保人 2019 年度审计报告）	2020. 4. 29

（五）债券持有人会议召开情况

2019 年度，发行人未发生须召开本期债券持有人会议的事项，因此未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力分析

发行人2017-2019年度财务报告经江苏苏亚金诚会计事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自该经审计的财务报告。投资者在阅读以下信息时,应当参照发行人2017-2019年度经审计的财务报告及其附注。

(一) 发行人近两年经审计的主要财务数据及指标

单位:万元;币种:人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
1	总资产	3,595,409.83	3,267,742.74	10.03	
2	总负债	1,306,783.78	1,011,538.79	29.19	
3	净资产	2,288,626.05	2,256,203.94	1.44	
4	归属母公司股东的净资产	2,272,818.70	2,250,702.28	0.98	
5	资产负债率(%)	36.35	30.96	17.41	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	42.54	30.96	37.40	注1
7	流动比率	6.22	6.41	-2.96	
8	速动比率	2.93	3.18	-7.86	
9	期末现金及现金等价物余额	329,650.08	113,046.47	191.61	注2

(续)

序号	项目	本期	上年同期	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
1	营业收入	203,826.83	199,781.15	2.03	
2	营业成本	179,089.65	183,567.97	-2.44	
3	利润总额	28,555.37	35,592.58	-19.77	
4	净利润	25,978.54	29,706.73	-12.55	
5	扣除非经常性损益后净利润	25,968.76	22,961.29	13.00	
6	归属母公司股东的净利润	26,116.41	29,820.76	-12.42	
7	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	55,186.99	64,730.26	-15.00	
8	经营活动产生的现金流净额	1,209.22	-15,407.10	-107.85	注3
9	投资活动产生的现金流净	-60,251.36	276,761.37	-121.77	注4

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
	额				
10	筹资活动产生的现金流净额	275,645.75	-327,330.72	-184.21	注 5
11	应收账款周转率	3.91	34.53	-88.68	注 6
12	存货周转率	0.17	0.17	0.00	
13	EBITDA 全部债务比	0.05	0.06	-16.67	
14	利息保障倍数	1.87	2.64	-29.17	
15	现金利息保障倍数	0.02	-0.69	-102.90	注 7
16	EBITDA 利息倍数	3.61	2.99	20.74	
17	贷款偿还率 (%)	100%	100%	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100%	100%	0.00	

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

注 1: 主要系发行债券使负债增加所致。

注 2: 主要系经营活动有关现金大量增加所致。

注 3: 系收到经营活动往来款大幅增加所致。

注 4: 系收回投资收到的现金流入及处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额减少较多, 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

注 5: 主要原因为: 2019 年度通过发行债券、银行贷款融资流入资金增加, 同时, 偿还债务本息支付现金有所减少。

注 6: 系应收账款大量增加所致。

注 7: 主要系经营活动现金净流量大幅增加所致。

(二) 主要资产和负债变动情况

截至 2019 年 12 月 31 日, 公司主要资产和负债变动如下表所示:

单位: 万元; 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明 原因
流动资产:	-	-	-	-
货币资金	329,650.08	113,046.47	191.61	注 1
应收账款及应收票据	96,288.59	7,956.61	1,110.17	注 2
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	699,027.87	847,127.95	-17.48	-
存货	1,292,224.20	1,107,289.85	16.70	-

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	29,187.78	124,153.83	-76.49	注 3
非流动资产:	-	-	-	-
可供出售金融资产	30,952.00	20,012.00	54.67	注 4
持有至到期投资	51,583.33	53,483.33	-3.55	-
长期股权投资	81,255.91	70,698.40	14.93	-
投资性房地产	395,006.18	360,966.82	9.43	-
固定资产	17,796.36	302.17	5,789.52	注 5
在建工程	152,978.16	74,014.23	106.69	注 6
无形资产	52.36	68.34	-23.38	-
长期待摊费用	1,717.34	2,191.84	-21.65	-
递延所得税资产	2,211.35	1,990.76	11.08	-
其他非流动资产	415,478.32	484,440.12	-14.24	-
资产总计	3,595,409.83	3,267,742.74	10.03	-

注 1: 主要系 2019 年度净融资金额较多, 使得银行存款增加所致。

注 2: 主要系对盐城市城南新区财政局新增较多应收账款所致。

注 3: 主要系持有部分短期投资到期收回所致。

注 4: 主要系新增对盐城市盐南独角兽投资基金合伙企业 (有限合伙)、珠海云洲智能科技有限公司的股权投资所致。

注 5: 主要系增加房屋及建筑物所致。

注 6: 主要系增加工业厂房及其配套设施改造工程所致。

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
流动负债:	-	-	-	-
短期借款	40,000.00	-	-	注 1
应付票据	-	-	-	-
应付账款	65,013.05	67,835.59	-4.16	-
预收账款	399.93	177.37	125.48	注 2
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	67,078.74	47,385.58	41.56	注 3
其他应付款	102,196.06	146,101.25	-30.05	注 4
一年内到期的非流动负债	118,828.00	81,893.00	45.10	注 5
非流动负债:	-	-	-	-
长期借款	156,268.00	154,146.00	1.38	-
应付债券	757,000.00	514,000.00	47.28	注 6
负债合计	1,306,783.78	1,011,538.79	29.19	-

注 1：2019 年度通过部分银行短期贷款进行融资，因此期末增加短期借款 40,000 万元。

注 2：系收到较多预收售房款所致。

注 3：系应交增值税增加所致。

注 4：主要系本期偿还了较多其他应付款所致。

注 5：主要系一年内到期的应付债券增多所致。

注 6：主要系 2019 年度新发行了部分企业债券、中期票据所致。

（三）经营情况分析

最近两年，发行人各业务板块收入和成本构成如下表：

单位：万元币种：人民币

项目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
项目建设开发收入	133,250.76	121,663.74	67,572.03	61,696.20
BT 项目政府回购收入	29,746.53	26,028.21	101,904.77	90,532.80
房地产销售收入	20,039.85	15,670.74	10,641.69	15,576.39
租赁收入及其他收入	20,789.69	15,726.95	19,662.66	15,762.58
合计	203,826.83	179,089.65	199,781.15	183,567.97

2019 年营业收入增加 4,045.68 万元，主要系发行人 2019 年度项目建设开发模块收入增长所致。

2019 年，发行人项目建设开发模块的营业收入为收入 133,250.76 万元，较上年同期增长 97.20%，主要系随着项目进度的推进，结算确认收入规模得以大幅增长所致。

2019 年，发行人 BT 项目政府回购板块的营业收入为 29,746.53 万元，较上年同期降低 70.81%，主要系发行人上年同期确认 BT 项目政府回购收入及结转成本规模较大。

2019 年，发行人房地产销售板块营业收入、营业成本和毛利率分别为 20,039.85 万元、15,670.74 万元和 21.80%，其毛利率较上年同期明显增长，主要原因为：2018 年度确认收入的房地产项目销售成本在预售阶段按预估值确定，预估值与实际值有差异，导致预售阶段销售价格相比于后续价格不断增长的原材料等成本投入较低，从而使得 2018 年度毛利率较低；但 2019 年度发行人将剩余未安置保障房通过公开拍卖方式进行销售，该部分销售单价较高，使得 2019 年度房地产销售板块毛利率显著提升。

（四）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

截至本报告出具之日,尚未发现存在对发行人偿债能力有重大不利影响的重大事项。

五、增信措施的有效性分析及偿债保障措施变化情况

（一）本期债券增信措施有效性分析

本期债券由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2020 年对中债信用增进投资股份有限公司主体评级为 AAA 评级，表明中债信用增进投资股份有限公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）本期债券偿债保障措施变更情况

无。

综上所述，截至本报告出具日，发行人资产规模较大，债务结构较为合理，经营情况良好，偿债能力较强。担保方中债信用增进投资股份有限公司为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。总体上，本期债券具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2019 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

