

2015 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券

2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

上海淀山湖新城发展有限公司

主承销商



二〇二〇年六月

国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”）作为2015年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券（以下简称“15淀山湖债”或“本期债券”）的主承销商，按照“发改办财金[2011]1765号”文的有关规定，对上海淀山湖新城发展有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，具体情况公告如下：

一、本期债券基本要素

（一）**发行人：**上海淀山湖新城发展有限公司。

（二）**债券名称：**2015年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券（简称“15淀山湖债”）。

（三）**发行总额：**人民币13亿元。

（四）**债券期限：**本期债券为6年期固定利率债券。

（五）**债券利率：**本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。根据簿记建档结果，本期债券的最终票面年利率为5.95%，在本期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。

（六）**发行价格：**本期债券面值100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

（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中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国

家法律、法规另有规定除外）发行。

（八）发行对象：

1、承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

2、上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（九）认购托管：

实名制记账式企业债券。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管；投资者认购的通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

（十）承销方式：承销团余额包销。

（十一）信用级别：经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，本期债券发行时，发行人主体的长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA。根据中诚信国际信用评级有限公司2016年6月29日出具的《上海淀山湖新城发展有限公司2016年度跟踪评级报告》及对应的《信用等级通知书》（信评委函字[2016]跟踪0365号），发行人主体信用等级由AA调升至AA+，评级展望为稳定；本期债券信用等级由AA调升至AA+。

中诚信国际信用评级有限公司于2017年6月28日出具了《上海淀山湖新城发展有限公司2017年度跟踪评级报告》及对应的《信用等级通知书》

（信评委函字[2017]跟踪0339号）维持发行人主体信用等级AA+，维持本期债券信用等级AA+。中诚信国际信用评级有限公司于2018年6月27

日出具了《上海淀山湖新城发展有限公司2018年度跟踪评级报告》及对应的《信用等级通知书》（信评委函字[2018]跟踪0407号）维持发行人主体信用等级AA+，维持本期债券信用等级AA+。中诚信国际信用评级有限公司于2019年6月26日出具了《上海淀山湖新城发展有限公司2018年度跟踪评级报告》（信评委函字[2019]跟踪0430号）维持发行人主体信用等级AA+，维持本期债券信用等级AA+。

（十二）债券担保：本期债券无担保。

（十三）发行期限：通过承销团成员设置的发行网点公开发行的发行期限为5个工作日，自发行首日至2015年2月5日；通过上海证券交易所发行的发行期限为5个工作日，自发行首日至2015年2月5日。

（十四）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2015年1月30日。

（十五）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2015年1月29日。

（十六）起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的1月30日为该计息年度的起息日。

（十七）计息期限：本期债券计息期限为2015年1月30日至2021年1月29日。

（十八）付息日：本期债券的付息日为2016年至2021年每年1月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

（十九）兑付日：本期债券的兑付日为2018年至2021年每年的1月30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）。

（二十）本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构和其他有关机构办理。

（二十一）承销团成员：本期债券主承销商为国金证券股份有限公司，副主承销商为东兴证券股份有限公司，分销商为华泰联合证券有限责任公司和国泰君安证券股份有限公司。

（二十二）监管银行/债券受托管理人：指上海银行股份有限公司青浦支行。

（二十三）税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

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年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券募集说明书的约定，在发行结束后1个月内向有关主管部门申请本期债券上市交易流通。本期债券于2015年2月10日在全国银行间债券市场上市交易，简称“15淀山湖债”，证券代码为1580031。本期债券于2015年3月5日在上海证券交易所上市交易，简称“15淀山湖”，证券代码为127092。

（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，全部用于青浦新城一站大型居住社区配套商品房基地 AB 地块、D 地块和 EF 地块项目建设，该项目已由上海市住房保障和房屋管理局沪房管财〔2013〕68 号文列入上海市保障性住房计划。该项目是为匹配国家“西电东送”上海青浦段工程和上海市轨道交通十七号线等国家级和市属重大工程建设的动迁安置房，归属于《上海市人民政府关于批转市住房保障房屋管理局等五部门制定的〈关于保障性住房房源管理的若干规定（试行）〉的通知》（沪府发〔2012〕55 号）进一步强化明确的廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和动迁安置房在内的“四位一体”的保障性住房体系。

（三）还本付息情况

本期债券的付息日为2016年至2021年每年1月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。截至本报告签署日，第五次付息工作已于2020年2月3日完成，本次偿还本金金额32,500.00万元，

偿还利息金额3,867.50万元。

（四）信息披露情况

2019 年至今，发行人相关信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、2015年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券2019年付息及分期偿还本金兑付公告（2019年1月23日）；

2、上海淀山湖新城发展有限公司公司债券2018年年度报告及其摘要（2019年4月30日）；

3、上海淀山湖新城发展有限公司主体与2015年度企业债券2019年度跟踪评级报告（2019年6月27日）；

4、2015年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告（2019年7月1日）；

5、上海淀山湖新城发展有限公司半年度财务报表及附注（2019年9月2日）；

6、上海淀山湖新城发展有限公司审计报告（2019年度）（2020年4月30日）；

由于本期债券亦在上海证券交易所上市，2019年至今，在上海证券交易所网站披露的相关文件及时间如下：

1、2015年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券2019年付息公告（2019年1月22日）；

2、2015年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券2019年分期偿还本金公告及提示性公告（2019年1月23日）；

3、上海淀山湖新城发展有限公司公司债券2018年年度报告及其摘要（2019年4月30日）；

4、上海淀山湖新城发展有限公司公司债券2018年年度报告（2019年4月30日）。

5、上海淀山湖新城发展有限公司主体与2015年度企业债券2019年度跟踪评级报告（2019年6月27日）

6、2015年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告（2019年6月28日）

7、上海淀山湖新城发展有限公司2019年半年度报告及其摘要（2019年8月30日）

8、上海淀山湖新城发展有限公司半年度财务报表及附注（2019年8月30日）

9、2015年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券2020年分期偿还本金公告及提示性公告（2020年1月20日）

10、2015年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券2020年付息公告（2020年1月20日）

11、2015年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券2020年分期偿还本金公告（2020年2月3日）

12、上海淀山湖新城发展有限公司债券年度报告（2019年）及其摘要（2020年4月30日）

13、上海淀山湖新城发展有限公司审计报告（2019年度）（2020年4月30日）

三、发行人偿债能力分析

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年财务报告进行了审计，并出具了利安达审字[2020]第2172号的标准无保留意见审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。

（一）资产负债结构及偿债指标分析

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 资产总额 | 2,518,854.19 | 2,230,084.52 |
| 其中：流动资产 | 2,305,821.54 | 2,035,714.98 |
| 负债总额 | 1,498,047.03 | 1,343,570.32 |
| 其中：流动负债 | 459,063.03 | 453,878.72 |
| 所有者权益合计 | 1,020,807.16 | 886,514.20 |
| 其中：归属于母公司所有者权益 | 1,020,752.67 | 886,463.18 |
| 流动比率 ¹ | 5.02 | 4.49 |
| 速动比率 ² | 1.16 | 1.19 |
| 资产负债率 ³ | 59.47 | 60.25 |

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2019年末，发行人资产总额为2,518,854.19万元，资产规模较2018年末上升12.95%。发行人整体资产结构良好，截至2018年末，发行人流动资产占总资产的比例为91.54%。发行人资产流动性较好。

截至2019年末，发行人负债总额为1,498,047.03万元，较2018年末增加11.50%。截至2019年末，发行人所有者权益为1,020,807.16万元，较2018年末增长15.15%。2019年末流动比率较2018年末上升了11.99%，速动比率为1.16，较2018年末变化不大，主要是由于2019年末流动资产上升270,106.58万元，同比上升13.27%，流动负债上升5,184.31万元，同比上升1.14%，体现了发行人较好的短期偿债能力。同时，截至2019年末发行人资产负债率为59.47%，处于行业合理水平，且较2018年下降1.28%，

发行人长期偿债能力较好。

综上，从以上各项指标分析可以看出，发行人资产规模较大，业务发展良好，财务结构稳健，具有较强的抵抗风险能力，资产负债结构合理，公司具有较好的偿债能力。

（二） 盈利能力及现金流分析

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|------------------|------------|------------|
| 营业收入 | 136,186.48 | 189,434.80 |
| 净利润 | 43,160.73 | 25,679.36 |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润 | 43,157.27 | 25,679.31 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 46,818.18 | 21,113.74 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -21,638.66 | -10,928.18 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 51,311.97 | -40,235.00 |
| 期末现金及现金等价物净余额 | 320,148.88 | 243,657.39 |

2019年度，发行人的营业收入为136,186.48万元，其主要构成为开发建设收入、房屋销售收入以及工程收入。2019年发行人主营业务收入较2018年有所下降。主要是由于随着自建楼盘的陆续销售，房屋期末存量减少，房屋销售收入下降；同时开发建设收入有所下降。

2019年度净利润较2018年度增加17,481.31万元，同比上升68.08%，主要由于西一单元淀惠路北側37-02地块业务新增。发行人的盈利能力仍在较高水平，偿债能力较强。

2019年度经营活动产生的现金流量净额较2018年度增加25,704.44万元，同比上升121.74%，主要由于2019年销售商品、提供劳务支付的现金大幅下降。2019年度投资活动产生的现金流量净额较2018年度减少10,710.48万元，同比下降98.01%，主要由于本期新增大量固定资产、无形资产和其他长期资产。2019年度筹资活动产生的现金流量净额较2018年度增加91,546.97万元，主要是2019年度收到吸收投资的现金增加9亿

元，导致筹资活动现金流入增加较大所致。

综上所述，发行人盈利能力保持较好水平，偿债能力良好。

四、发行人最新债券发行情况

截至本报告签署日，除本期债券外，发行人及其全资或控股子公司无已发行尚未兑付的其他企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

综上所述，发行人资产规模较大，业务发展较快，公司自身实力不断增强，其主营业务突出，全部债务覆盖程度适宜，资产负债结构合理，总体财务状况稳健。

特此公告。

（以下无正文）

（此页无正文，为《2015 年上海淀山湖新城发展有限公司公司债券 2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

