

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券

2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）于 2018 年 9 月 27 日发行了 2018 年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（以下简称“18 南康 01/18 南康债 01”）、于 2018 年 10 月 29 日发行了 2018 年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（以下简称“18 南康 02/18 南康债 02”）、于 2019 年 1 月 23 日发行了 2019 年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（以下简称“19 南康债”）。现将债券发行人 2019 年履约情况及年度偿债能力分析公告如下。

一、债券基本情况

（一）18 南康债 01

- 1、债券名称：2018 年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券
- 2、债券简称：18 南康 01（上交所）、18 南康债 01（银行间）
- 3、债券代码：127865.SH/1880197.IB
- 4、发行主体：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司
- 5、发行总额：发行总规模为 3 亿元
- 6、债券期限：为 7 年期固定利率债券
- 7、票面利率：8.00%
- 8、计息期限：2018 年 9 月 27 日至 2025 年 9 月 27 日
- 9、付息日：9 月 27 日
- 10、还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年末按照债券发行规模的 20%、20%、20%、

20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付

- 11、债券担保：本期债券无担保
- 12、债券评级：主体评级 AA；债项评级 AA
- 13、上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所
- 14、债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

（二）18 南康债 02

- 1、债券名称：2018 年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券
- 2、债券简称：18 南康 02（上交所）、18 南康债 02（银行间）
- 3、债券代码：127880.SH/1880219.IB
- 4、发行主体：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司
- 5、发行总额：发行总规模为 2.3 亿元
- 6、债券期限：为 7 年期固定利率债券
- 7、票面利率：8.00%
- 8、计息期限：2018 年 10 月 29 日至 2025 年 10 月 29 日
- 9、付息日：10 月 29 日
- 10、还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年末按照债券发行规模的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付
- 11、债券担保：本期债券无担保
- 12、债券评级：主体评级 AA；债项评级 AA

13、上市地点：全国银行间债券市场、上海证券交易所

14、债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

（三）19 南康债

1、债券名称：2019 年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券

2、债券简称：19 南康债

3、债券代码：152086.SH/1980027.IB

4、发行主体：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

5、发行总额：发行总规模为 2.4 亿元

6、债券期限：为 7 年期固定利率债券

7、票面利率：8.00%

8、计息期限：2019 年 1 月 23 日至 2026 年 1 月 23 日

9、付息日：1 月 23 日

10、还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年末按照债券发行规模 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付

11、债券担保：本期债券无担保

12、债券评级：主体评级 AA；债项评级 AA

13、上市地点：全国银行间债券市场、上海证券交易所

14、债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

二、履约情况分析

（一）募集资金使用情况

“18 南康 01/18 南康债 01”募集资金规模为 3 亿元，其中，1.9 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，1.1 亿元用于补充营运资金。

“18 南康 02/18 南康债 02”募集资金规模为 2.3 亿元，其中，1.4 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，0.9 亿元用于补充营运资金。

“19 南康债”募集资金规模为 2.4 亿元，其中，1.58 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，0.82 亿元用于补充营运资金。

发行人已按照国家法律法规及相关制度建立规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。按照国家发改委批准的本期债券募集资金使用的有关规定，集中管理债券募集资金，配合项目进展情况，合理安排资金使用，从而提高债券募集资金使用的有效性和安全性。截至 2019 年 12 月 31 日，募集资金已全部使用完毕。

（二）信息披露情况

发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

序号	披露时间	披露内容
1	2019.01.29	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司监事发生变动的公告
2	2019.04.29	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司 2018 年累计新增借款超过 2017 年末净资产的百分之四十公告

（三）还本付息情况

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年的应付本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

三、偿债能力分析

发行人 2019 年的合并财务报表由福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（华兴所[2020]审字 JX-001 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 2018 年度、2019 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

单位：元

项 目	2019年末	2018年末
资产总计	28,742,569,733.22	26,438,763,547.41
其中：流动资产	23,422,814,707.72	23,810,142,915.31
其中：存货	13,590,911,909.69	13,369,392,580.66
非流动资产	5,319,755,025.50	2,628,620,632.10
负债合计	16,634,123,357.58	14,469,995,702.67
其中：流动负债	5,937,652,924.93	3,549,251,951.76
非流动负债	10,696,470,432.65	10,920,743,750.91
股东权益合计	12,108,446,375.64	11,968,767,844.74
流动比率（倍）	3.94	6.71
速动比率（倍）	1.66	2.94
资产负债率（%）	57.87	54.73
EBITDA	276,162,175.62	231,017,043.20
EBITDA保障倍数	0.57	0.34

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

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

1、短期偿债能力指标分析

发行人 2018 年、2019 年的流动比率分别为 6.71 和 3.94，速动比率分别为 2.94 和 1.66，流动比率和速动比率同上年相比均有所下降，主要系流动负债中短期借款和其他应付款增加所致。发行人短期偿债能力面临一定的压力。

2、长期偿债能力指标分析

发行人 2018 年、2019 年的资产负债率分别为 54.73%、57.87%，资产负债率上升 3.14 个百分点。截至 2019 年末，公司对外担保余额为 160,000 万元，

占净资产的 13.21%，存在一定的或有负债风险。2019 年公司 EBITDA 为 27,616.22 万元，同比上升 19.54%，2018 年、2019 年 EBITDA 保障倍数分别为 0.34 和 0.57，EBITDA 对利息、有息债务的保障能力较小。2019 年公司经营活动净现金流为负。总体来看，发行人长期偿债能力一般。

（二）盈利能力及现金流分析

1、盈利能力分析

发行人近两年的主要盈利能力指标

单位：元

项 目	2019年度/末	2018年度/末
资产总额	28,742,569,733.22	26,438,763,547.41
所有者权益合计	12,108,446,375.64	11,968,767,844.74
营业总收入	851,370,528.77	792,670,409.06
营业总成本	641,274,944.71	586,559,478.14
利润总额	202,100,778.70	204,492,745.94
营业利润	200,800,178.01	206,899,768.26
净利润	141,183,296.50	145,759,645.94
综合毛利率（%）	35.09%	34.84%

注：1、综合毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2018 年度和 2019 年度，发行人实现营业总收入 79,267.04 万元和 85,137.05 万元。营业总收入增长 7.41%，营业总成本增长 9.33%。近两年来发行人主营业务收入主要来自于代建项目以及房地产销售。

2019 年度，发行人营业利润为 20,080.02 万元，实现利润总额 20,210.08 万元，净利润 14,118.33 万元，均同比下降。发行人综合毛利率变动不大，由 2018 年的 34.84% 上升到 35.09%。

2、现金流分析

发行人近两年的现金流量表摘要

单位：元

项 目	2019年度	2018年度
经营活动现金流入合计	12,169,697,776.47	5,759,753,795.25
经营活动现金流出合计	14,192,779,065.52	10,854,152,721.95
经营活动产生的现金流量净额	-2,023,081,289.05	-5,094,398,926.70
投资活动现金流入合计	258,999,250.00	4,000,000.00
投资活动现金流出合计	234,857,224.46	373,241,029.40
投资活动产生的现金流量净额	24,142,025.54	-369,241,029.40
筹资活动现金流入合计	3,450,481,220.78	8,074,242,433.23
筹资活动现金流出合计	2,888,328,797.80	2,646,806,630.14
筹资活动产生的现金流量净额	562,152,422.98	5,427,435,803.09
期末现金及现金等价物余额	860,633,393.40	2,297,420,233.93

从经营性活动看，发行人 2018、2019 年的经营活动产生的现金流量净额分别为-509,439.89 万元和-202,308.13 万元。主要系经营性应收项目本期减少，同时经营性应付项目增加所致。综合上述情况，即使发行人经营活动产生的现金流量净额于 2019 年有好转，仍可能面临一定的流动性风险。

从投资活动来看，发行人 2019 年投资活动产生的现金流量净额为 2,414.20 万元。从 2018 年的负值变为 2019 年的正值，主要系本年收回投资收到的现金大幅增加，同时本年投资支付的现金减少所致。

从筹资活动来看，2019 年，公司筹资活动净现金流为 56,215.24 万元，较上年减少 486,528.34 万元，主要系本年借款和发行债券收到的现金减少。

（三）发行人已发行尚未兑付的债券对其偿债能力的影响

发行人存续期债券每年按时还本付息，未出现违约情况，对本期债券偿债能力未构成负面影响。

四、履约情况及偿债能力总结

发行人按照国家发改委出具的相关政策文件、债券募集说明书的相关约定履行职责，按照约定使用募集资金，及时履行信息披露义务，综合来看，发行人偿债能力一般。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

(此页无正文，为《赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券
2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

