

2018 年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司

公司债券（第一期）

2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

泰兴市兴黄综合投资开发有限公司

主承销商

申万宏源证券有限公司

二零二零年七月



声 明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）作为2018年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）（以下简称“18泰兴兴黄债01”）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）档的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于泰兴市兴黄综合投资开发有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)对外公布的相关公开信息披露档、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向申万宏源证券提供的其他材料。申万宏源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值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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申万宏源证券所作的承诺或声明。

目录

声 明	1
目录	2
一、发行人基本情况	3
二、债券基本情况	4
三、发行人履约情况	6
（一）办理上市或交易流通情况	6
（二）付息情况	6
（三）募集资金使用情况	6
（四）发行人信息披露情况	6
四、发行人偿债能力分析	8
（一）资产负债结构以及偿债指标分析	8
（二）发行人盈利能力分析	12
（三）发行人现金流量分析	12
（四）增信情况	13

一、发行人基本情况

注册名称：泰兴市兴黄综合投资开发有限公司

法定代表人：吴建明

注册资本：100,000 万元人民币

设立日期：2006 年 9 月 12 日

注册地址：泰兴市黄桥镇永丰南路 318 号

统一社会信用代码：91321283792306904Y

经营范围：国有资产投资经营；房地产开发经营；标准厂房建设、销售、租赁；土地整理开发、城乡基础设施、政府建设项目代理服务、房屋拆除服务；文化、旅游产业项目开发服务；园林绿化建设；水利建设工程、市政工程施工；建材批发；农副产品批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

泰兴市兴黄综合投资开发有限公司成立于 2006 年，系由泰兴市人民政府出资的国有独资企业。2019 年 9 月，泰兴市人民政府以货币形式对公司增资 8.00 亿元，公司注册资本和实收资本增加至 10.00 亿元。2019 年 12 月，公司股东变更为泰兴市中鑫投资集团有限公司，本次股权变更完成后，公司成为中鑫投资全资子公司，实际控制人变更为泰兴市国资办，公司类型变更为有限责任公司（法人独资）。主体信用评级为 AA 级。

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的亚会 A

审字（2020）1191 号审计报告，截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 1,308,108.51 万元，负债总额 848,635.90 万元，所有者权益合计 459,472.60 万元；2019 年度，公司实现营业收入 66,811.61 万元，净利润 13,470.69 万元。

二、债券基本情况

1、债券名称：2018 年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）。

2、债券简称：18 泰兴兴黄债 01（银行间债券市场）、18 泰兴黄（上交所）。

3、债券代码：1880239（银行间债券市场）、152013（上交所）。

4、发行首日：2018 年 11 月 15 日。

5、到期日：2025 年 11 月 15 日。

6、债券发行规模：人民币 4.00 亿元。

7、债券期限和利率：期限为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款；采用固定利率，票面年利率 8.50%。本期债券利率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、发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行。

9、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采用通

过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（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、法规禁止购买者除外）协议发行。

10、发行范围及对象：（1）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、法规另有规定者除外）；（2）承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

11、主承销商、上市推荐人：申万宏源证券有限公司。

12、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

13、增信方式：本期债券无担保。

14、信用等级：经联合资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA，发行人的主体长期信用级别为 AA。

15、债权代理人：发行人聘请中国建设银行股份有限公司泰兴支行作为本期债券的资金监管人、债权代理人。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

本期债券分别于 2018 年 11 月 22 日、2018 年 12 月 3 日在全国银行间债券市场和上海证券交易所上市，债券代码分别为 1880239（银行间债券市场）、152013（上交所）。

（二）付息情况

发行人已于 2019 年 11 月 15 日支付了本期债券 2018 年 11 月 15 日至 2019 年 11 月 14 日期间的利息，不存在付息违约的情况。

（三）募集资金使用情况

本期债券募集资金总额为 4 亿元，其中 2.4 亿元用于“江苏泰兴黄桥经济开发区中小企业集聚服务基地项目”，1.6 亿元用于运营资金的补充。截至 2019 年末，募集资金已全部使用完毕，使用用途和计划与募集说明书一致。

（四）发行人信息披露情况

1、定期报告披露情况

1) 2019 年 4 月 29 日，发行人在上海证券交易所网站披露了《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券 2018 年年度财务报告及附注》、《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券 2018 年年度报告》及其摘要。

2) 2019 年 4 月 29 日，发行人在中国债券信息网披露了《泰兴

市兴黄综合投资开发有限公司公司债券 2018 年年度报告》。

3) 2019 年 6 月 21 日，发行人在上海证券交易所网站和中国债券信息网披露了《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司跟踪评级报告》。

4) 2019 年 8 月 1 日，发行人在中国债券信息网披露了《2018 年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

5) 2019 年 8 月 30 日，发行人在上海证券交易所网站披露了《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司 2019 年半年度财务报表》、《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券 2019 年半年度报告》及其摘要；

6) 2019 年 8 月 30 日，发行人在中国债券信息网披露了《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司 2019 年半年度财务报表》。

7) 2019 年 11 月 8 日，发行人在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露了《2018 年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）2019 年付息公告》。

2、临时报告披露情况

2019 年 9 月 26 日，发行人在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露《泰兴市兴黄综合投资开发有限公司关于变更公司注册资本并修改〈公司章程〉的公告》。

四、发行人偿债能力分析

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

1、公司资产负债结构

近两年公司主要资产情况如下：

单位：万元

资产项目	2019 年末	2018 年末	变动比例 (%)
货币资金	163,050.07	150,204.96	8.55
应收账款	46,320.82	71,244.73	-34.98
预付款项	3,129.44	28,016.29	-88.83
其他应收款	324,716.09	135,348.98	139.91
存货	696,214.63	635,531.56	9.55
其他流动资产	11,382.28	41,373.70	-72.49
流动资产合计	1,244,813.33	1,061,720.22	17.24
长期股权投资	22,522.27	22,240.13	1.27
投资性房地产	23,293.36	16,710.04	39.40
固定资产	12,862.41	12,159.27	5.78
在建工程	2,521.30	899.44	180.32
无形资产	1,662.95	0	-
长期待摊费用	5.66	7.36	-23.10
递延所得税资产	427.24	207.47	105.93
非流动资产合计	63,295.19	52,223.71	21.20
资产总计	1,308,108.51	1,113,943.93	17.43

截至 2019 年末，发行人应收账款余额为 46,320.82 万元，比 2018 年末减少 34.98%，主要系应收泰兴市黄桥工业园区管理委员会工程款减少所致。

截至 2019 年末，发行人预付款项余额 3,129.44 万元，比 2018 年末减少 88.83%，主要系一年以内预付收购款、工程款减少所致。

截至 2019 年末，发行人其他应收款余额为 324,716.09 万元，比

2018 年末增加 139.91%，主要系与非关联方往来款增加所致。

截至 2019 年末，发行人其他流动资产余额为 11,382.28 万元，比 2018 年末减少 72.49%，主要系期限为一年以内的理财产品减少所致。

截至 2019 年末，发行人投资性房地产余额为 23,293.36 万元，比 2018 年末增加 39.40%，主要系本期外购房屋、建筑物、土地使用权增加所致。

截至 2019 年末，发行人在建工程余额为 2,521.30 万元，比 2018 年末增加 180.32%，主要系本期新增五期标房工程、电商产业园展厅装饰工程所致。

截至 2019 年末，发行人无形资产余额为 1,662.95 万元，比 2018 年末余额增加 1,662.95 万元，主要系本期新增土地使用权所致。

截至 2019 年末，发行人递延所得税资产余额为 427.24 万元，比 2018 年末增加 105.93%，主要系资产减值准备产生的可抵扣暂时性差异增加所致。

近两年发行人主要负债与权益情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	同比变动（%）
短期借款	144,326.00	155,220.00	-7.02
应付票据	40,590.00	47,001.00	-13.64
应付账款	9,323.72	15,122.57	-38.35
预收款项	82.80	78.58	5.37
应付职工薪酬	3.36	3.94	-14.72
应交税费	7,294.14	3,728.43	95.64
其他应付款	103,459.41	52,629.72	96.58
一年内到期的非流动负债	47,304.97	34,241.10	38.15

项目	2019 年度	2018 年度	同比变动 (%)
流动负债合计	352,384.42	308,025.34	14.40
长期借款	259,005.00	226,783.00	14.21
应付债券	174,940.73	150,980.73	15.87
长期应付款	62,305.76	32,055.51	94.37
非流动负债合计	496,251.49	409,819.24	21.09
负债合计	848,635.89	717,844.58	18.22
实收资本（或股本）	100,000.00	20,000.00	400.00
资本公积	241,695.45	241,727.93	-0.01
盈余公积	7,533.17	6,881.02	9.48
未分配利润	110,243.99	97,431.44	13.15
归属于母公司所有者权益合计	459,472.60	366,040.39	25.53
少数股东权益	0.00	30,058.96	-100.00
所有者权益合计	459,472.60	396,099.35	16.00
负债和所有者权益总计	1,308,108.51	1,113,943.93	17.43

截至 2019 年末，发行人应付账款余额为 9,323.72 万元，比 2018 年末减少了 38.35%，主要系应付非关联方工程款减少所致。

截至 2019 年末，发行人应交税费余额为 7,294.14 万元，比 2018 年末增加了 95.64%，主要系应交增值税、城市维护建设税、房产税、教育费附加和企业所得税增加所致。

截至 2019 年末，发行人其他应付款余额为 103,459.41 万元，比 2018 年末增加了 96.58%，主要系与非关联方往来款及借款增加所致。

截至 2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 47,304.97 万元，比 2018 年末增加了 38.15%，主要系一年内到期的长期借款、长期应付款增加所致。

截至 2019 年末，发行人长期应付款余额为 62,305.76 万元，比 2018 年末增加了 94.37%，主要系融资租赁借款增加所致。

截至 2019 年末,发行人实收资本余额为 100,000.00 万元,比 2018 年末增加了 400.00%, 主要系泰兴市人民政府增资所致。

2、偿债指标分析

发行人偿债能力主要数据及指标

单位: 万元

财务指标	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	同比变动 (%)
总资产	1,308,108.51	1,113,943.93	17.43
总负债	848,635.90	717,844.58	18.22
归属母公司股东的净资产	459,472.60	366,040.39	25.53
流动比率	3.53	3.45	2.32
速动比率	1.56	1.38	13.04
资产负债率 (%)	64.88	64.44	0.68
应收账款周转率	1.14	0.98	16.33
存货周转率	0.09	0.1	-10.00
EBITDA 利息倍数	0.32	0.45	-28.89
贷款偿还率	100	100	0
利息偿付率	100	100	0

从短期偿债能力来看,截至 2019 年末,公司流动比率、速动比率分别为 3.53、1.56,较上年均小幅上升,速动资产对于流动负债的保障能力尚可。截至 2019 年底,公司非受限货币资金合计 10.39 亿元,相当于短期债务(短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债)的 0.45 倍,对短期债务保障能力较弱。总体来看,公司短期偿债能力较弱。

从长期偿债能力来看,截至 2019 年末,公司总负债 848,635.90 万元,同比增长 18.22%;资产负债率为 64.88%,较上年末略微上升。2019 年,EBITDA 利息保障倍数分别为 0.32,较上年下降 28.89%,EBITDA 对有息债务的保障能力较低。

（二）发行人盈利能力分析

发行人盈利能力

单位：万元

财务指标	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	同比变动 (%)
营业总收入	66,811.61	66,850.86	-0.06
营业总成本	58,575.97	57,038.45	2.70
利润总额	14,842.13	20,510.98	-27.64
净利润	13,470.69	18,254.92	-26.21
归属母公司股东的净利润	13,470.69	16,621.80	-18.96
总资产收益率 (%)	1.11	1.83	-39.34
净资产收益率 (%)	3.26	4.88	-33.20

注：（1）总资产收益率=净利润*2/（期初总资产+期末总资产）*100%

（2）净资产收益率=归属母公司股东的净利润*2/（期初归属母公司股东的净资产+期末归属母公司股东的净资产）*100%

2019 年度，公司实现营业收入 66,811.61 万元，较上年保持相对稳定；营业成本 58,575.97 万元，同比增长 2.70%，整体盈利能力保持稳定。

2019 年度，受到有息债务规模增长，利润规模下降的影响，发行人总资产收益率为 1.11%、净资产收益率为 3.26%，较去年均有所下降。未来，随着泰兴市及黄桥经济开发区的不断发展，发行人工程项目建设收入、土地整理开发收入和安置房建设收入将持续增长，预期利润将长期保持增长趋势，能够为本期债券的按时还本付息提供保障。

（三）发行人现金流量分析

发行人现金流量一览

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	同比变动 (%)
----	---------	---------	----------

项目	2019 年度	2018 年度	同比变动 (%)
经营活动现金流入小计	603,881.38	215,162.06	180.66
经营活动现金流出小计	603,864.02	317,018.11	90.48
经营活动产生的现金流量净额	17.35	-101,856.06	100.02
投资活动现金流入小计	26,151.85	0.00	-
投资活动现金流出小计	19,817.53	31,801.80	-37.68
投资活动产生的现金流量净额	6,334.32	-31,801.80	119.92
筹资活动现金流入小计	450,399.20	417,043.00	8.00
筹资活动现金流出小计	416,254.76	303,148.51	37.31
筹资活动产生的现金流量净额	34,144.44	113,894.49	-70.02
现金及现金等价物净增加额	40,496.11	-19,763.36	304.90

2019 年度，受到往来款净流入的影响，发行人经营活动产生的现金流量净额为 17.35 万元，由大额净流出变为小额净流入。

2018 年度及 2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-31,801.80 万元、6,334.32 万元，由净流出变为净流入，主要系收回理财产品以及投资支付的现金减少所致。

2018 年度及 2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 113,894.49 万元、34,144.44 万元，同比减少 70.02%，主要系发行人偿还债务支付的现金大幅增长所致。

（四）增信情况

本期债券无担保或其他增信情况。

本页以下无正文

（本页无正文，为《2018 年泰兴市兴黄综合投资开发有限公司公司债券（第一期）2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

公司
(2)



