

---

**2018 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司  
债券及 2018 年第二期海宁市尖山新区开发有限公  
司公司债券**

**2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人  
海宁市尖山新区开发有限公司

主承销商



**国信证券股份有限公司**  
**GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.**

---

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2018 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券及 2018 年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券（以下简称“18 海宁新区债 01”及“18 海宁新区债 02”）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。

本报告的内容及信息源于海宁市尖山新区开发有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《海宁市尖山新区开发有限公司 2020 年审计报告》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以及发行人向国信证券提供的其他材料。国信证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对“18 海宁新区债 01”、“18 海宁新区债 02”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国信证券所作的承诺或声明。

## 一、债券基本要素

### （一）“18 海宁新区债 01”债券基本要素

|        |                                                                                                                                                      |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券全称   | 2018 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券                                                                                                                           |
| 债券简称   | 银行间债券市场：18 海宁新区债 01，1880180.IB<br>上海证券交易所：18 尖山 01，127854.SH                                                                                         |
| 发行人名称  | 海宁市尖山新区开发有限公司                                                                                                                                        |
| 债券期限   | 2018 年 9 月 10 日至 2025 年 9 月 9 日。还本付息方式为：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 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，本金自兑付日起不另计利息。 |
| 发行规模   | 7 亿元人民币                                                                                                                                              |
| 债券存量   | 7 亿元人民币                                                                                                                                              |
| 担保情况   | 海宁市资产经营公司为“18 海宁新区债 01”债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保                                                                                                        |
| 最新信用评级 | 评级机构：联合资信评估股份有限公司<br>最新评级时间：2020 年 6 月 15 日<br>债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定                                                                                  |

### （二）“18 海宁新区债 02”债券基本要素

|       |                                                                                            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券全称  | 2018 年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券                                                                 |
| 债券简称  | 银行间债券市场：18 海宁新区债 02，1880240.IB<br>上海证券交易所：18 尖山 02，152004.SH                               |
| 发行人名称 | 海宁市尖山新区开发有限公司                                                                              |
| 债券期限  | 2018 年 11 月 16 日至 2025 年 11 月 15 日。还本付息方式为：每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别 |

|               |                                                                     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|
|               | 按照发行总额 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，本金自兑付日起不另计利息。       |
| <b>发行规模</b>   | 7 亿元人民币                                                             |
| <b>债券存量</b>   | 7 亿元人民币                                                             |
| <b>担保情况</b>   | 海宁市资产经营公司为“18 海宁新区债 02”债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保                       |
| <b>最新信用评级</b> | 评级机构：联合资信评估股份有限公司<br>最新评级时间：2020 年 6 月 15 日<br>债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定 |

## 二、2020 年度发行人履约情况

### （一）募集资金使用情况

根据“18 海宁新区债 01”债券募集说明书，“18 海宁新区债 01”债券募集资金 7 亿元人民币，所募资金 4.20 亿元用于海宁国际装备制造产业园项目，2.80 亿元用于补充公司营运资金。截至报告出具日，筹集资金已全部使用完毕。

根据“18 海宁新区债 02”债券募集说明书，“18 海宁新区债 02”债券募集资金 7 亿元人民币，所募资金 4.20 亿元用于海宁国际装备制造产业园项目，2.80 亿元用于补充公司营运资金。截至报告出具日，筹集资金已全部使用完毕。

### （二）本息兑付情况

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了 2020 年度的应付利息。发行人不存在应付本息未付的情况。

### （三）信息披露情况

发行人已按规定披露 2020 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  | 2020/05/20 | 海宁市尖山新区开发有限公司关于 2020 年累计新增借款情况的公告 |
| 2  | 2020/08/04 | 海宁市尖山新区开发有限公司关于经营范围及董事监事变更的公告     |

### 三、2020 年度发行人偿债能力

发行人 2020 年的合并财务报表由亚太（集团）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（亚会审字（2021）第 01110542 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 2020 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

#### （一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

| 项 目     | 2020年末       | 2019年末       |
|---------|--------------|--------------|
| 资产总计    | 2,512,873.57 | 1,913,251.29 |
| 其中：流动资产 | 2,326,073.17 | 1,784,631.03 |
| 其中：存货   | 1,842,799.91 | 1,548,930.96 |
| 非流动资产   | 186,800.40   | 128,620.26   |
| 负债合计    | 1,440,584.61 | 915,267.00   |
| 其中：流动负债 | 361,167.18   | 238,117.05   |
| 非流动负债   | 1,079,417.43 | 677,149.95   |
| 股东权益合计  | 1,072,288.96 | 997,984.30   |
| 流动比率（倍） | 6.44         | 7.49         |
| 速动比率（倍） | 1.34         | 0.99         |
| 资产负债率   | 57.33%       | 47.84%       |

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

2020 年末，发行人资产总计 2,512,873.57 万元，较 2019 年末增加 599,622.28 万元。2020 年末，发行人非流动资产 186,800.40 万元，占资产的 7.43%，较 2019 年末增加 58,180.14 万元。发行人流动资产 2,326,073.17 万元，占资产的 92.57%，较 2019 年末增加 541,442.14 万元。

2020 年末，发行人负债合计 1,440,584.61 万元，较 2019 年末增加 525,317.62 万元。发行人负债以非流动负债为主，2020 年末，发行人非流动负债 1,079,417.43 万元，占负债的 74.93%，较 2019 年末增加 402,267.48 万元。2020 年末，发行人流动负债 361,167.18 万元，占负债的 25.07%，较 2019 年末增加 123,050.13 万元。

2020 年末，发行人流动、速动比率分别为 6.44 倍、1.34 倍，与 2019 年末相比发行人短期偿债能力有所提高；2020 年末，发行人资产负债率 57.33%，较 2019 年末有所上升。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

| 项 目              | 2020年度      | 2019年度      |
|------------------|-------------|-------------|
| 营业收入             | 85,467.19   | 79,976.53   |
| 营业成本             | 77,924.67   | 72,602.35   |
| 利润总额             | 26,568.87   | 24,401.39   |
| 净利润              | 26,443.40   | 24,371.98   |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润 | 28,336.39   | 26,805.16   |
| 经营活动产生的现金流量净额    | -330,771.89 | -179,798.55 |
| 投资活动产生的现金流量净额    | -48,801.89  | -39,065.75  |
| 筹资活动产生的现金流量净额    | 441,459.33  | 231,271.85  |

发行人的主营业务收入由代建业务构成，安置房收入、普通商品房

---

收入、工程施工、物业管理等构成其他业务收入。2020 年，发行人实现营业收入 85,467.19 万元，较 2019 年增加 5,490.66 万元。2020 年，发行人净利润为 26,443.40 万元，较 2019 年增长 8.50%，发行人归属于母公司所有者的净利润为 28,336.39 万元，较 2019 年增长 5.71%。

2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-330,771.89 万元，经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度大幅下降，主要系支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-48,801.89 万元，较 2019 年度有所下降，主要系收回投资收到的现金有所减少所致。2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 441,459.33 万元，较 2019 大幅增长，主要系本年度取得借款收到的现金以及发行债券收到的现金增加所致。

#### 四、担保人相关情况

##### （一）担保人基本情况

担保人名称：海宁市资产经营公司

最新评级：AA+（2020 年 11 月 25 日）

评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

##### （二）担保人财务情况

担保人 2020 年的合并财务报表由天健会计师事务所（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（天健审[2021]4796 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，应当参照担保人 2020 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

#### 担保人主要财务数据

单位：万元

---

| 项目            | 2020年末/度      | 2019年末/度     |
|---------------|---------------|--------------|
| 资产总计          | 10,322,472.78 | 9,326,860.59 |
| 股东权益合计        | 5,028,246.55  | 4,535,489.23 |
| 资产负债率         | 51.29%        | 51.37%       |
| 营业收入          | 883,787.53    | 706,263.34   |
| 营业利润          | 55,325.72     | 108,309.29   |
| 利润总额          | 56,805.99     | 69,884.81    |
| 净利润           | 38,373.25     | 51,014.08    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 202,930.38    | 439,078.24   |

以上情况，特此公告。

（以下无正文）



---

（本页无正文，为《2018 年第一期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券及 2018 年第二期海宁市尖山新区开发有限公司公司债券 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

国信证券股份有限公司

2021 年 6 月 22 日

