

# 2016年徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券

## 2020年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人：徐州市贾汪城市建设投资有限公司

主承销商：华英证券有限责任公司

二〇二一年六月

华英证券有限责任公司（以下简称“华英证券”）作为 2016 年徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）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。

本报告的内容及信息源于徐州市贾汪城市建设投资有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《徐州市贾汪城市建设投资有限公司 2020 年年度财务报告及附注》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华英证券提供的其他材料。

华英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华英证券所作的承诺或声明。

## 一、本期债券基本要素

1、发行人：徐州市贾汪城市建设投资有限公司

2、债券名称：2016年徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券（简称“16贾汪城投债”、“PR贾汪债”）。

3、发行总额：人民币16亿元。

4、债券期限与利率：本期债券为7年期固定利率债券，票面年利率为4.00%。本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度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。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

5、信用等级：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，发行人长期主体信用等级为AA。最新评级时间为2021年6月23日。

6、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的3月23日为该计息年度的起息日。

7、计息期限：本期债券的计息期限为自2016年3月23日至2023年3月22日止。

8、付息日：本期债券的付息日为2017年至2023年每年的3月23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）。

9、兑付日：本期债券的兑付日为2019年至2023年每年的3月23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）。

10、主承销商：华英证券有限责任公司。

11、监管银行：中国建设银行股份有限公司徐州贾汪支行。

12、债券担保：本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## 二、2020年度发行人履约情况

### （一）募集资金使用情况

根据“16 贾汪城投债”募集说明书，本期债券募集资金 16 亿元人民币，用于徐州市贾汪棚户区改造一期工程项目。截止本报告日，本期债券募集资金已使用完毕，均用作约定用途，无挪作他用现象发生。

### （二）本息兑付情况

本期债券的付息日为 2017 年至 2023 年每年的 3 月 23 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），每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度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。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。截至本报告披露日，2020 年度债券本息已按时、足额兑付。

### （三）信息披露情况

截至本报告出具日，发行人信息披露情况如下：

事项类型	公告披露日期	公告类型
2016 年徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券 2020 年跟踪信用评级报告	2020 年 6 月 22 日	临时公告
2016 徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券 2021 年付息公告	2021 年 3 月 12 日	临时公告
2016 年徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券 2021 年分期偿还本金的公告	2021 年 3 月 12 日	临时公告
徐州市贾汪城市建设投资有限公司董事、监事发生变动的公告	2021 年 6 月 23 日	临时公告
徐州市贾汪城市建设投资有限公司 2020 年半年度报告	2020 年 8 月 30 日	定期公告
徐州市贾汪城市建设投资有限公司 2020 年年度报告	2021 年 4 月 30 日	定期公告

## 三、2020 年度发行人偿债能力

### （一）发行人基本情况

公司名称：徐州市贾汪城市建设投资有限公司  
 设立日期：2005 年 6 月 27 日  
 注册资本：108,400 万人民币元  
 注册地址：江苏省徐州市贾汪区康馨园小区 1 号楼 301 室  
 办公地址：江苏省徐州市贾汪区团结路一号  
 法定代表人：王健

邮政编码： 221011  
 联系电话： 0516-68976556  
 传真号码： 0516-68976556  
 统一社会信用代码： 91320305776854847A  
 代码：

经营范围： 房地产开发经营；城市建设项目、农业基础设施建设项目  
 投资开发；市场管理服务；建筑工程施工。（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）

## （二）发行人 2020 年度经营情况

根据公司审计报告，2019 年度及 2020 年度公司营业收入分别为 74,623.73 万元和 74,264.12 万元。当前，公司的主营业务主要来源于工程建设、租赁收入、物业收入和物流收入等板块。发行人主营业务主要情况如下：

单位：万元，%

营业收入	2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例
工程建设	71,226.05	95.45	71,783.57	96.19
租赁收入	2,721.58	3.65	2,806.20	3.76
物业收入	58.46	0.08	33.97	0.05
物流收入	246.62	0.33	-	-
其他业务	11.40	0.02	-	-
合计	<b>74,264.12</b>	<b>100.00</b>	<b>74,623.73</b>	<b>100.00</b>

## （三）发行人 2020 年度财务情况

根据发行人 2020 年审计报告，截至 2020 年末，发行人总资产 1,885,586.80 万元，较 2019 年末的 1,721,411.16 万元上升 9.54%。2020 年，发行人全年实现营业收入 74,264.12 万元，比上年 74,623.73 万元下降 0.48%。发行人 2020 年发生营业成本 66,798.42 万元，比上年 67,176.26 万元同比下降 0.56%。2020 年度，发行人归属母公司股东的净资产 9,719.26 万元，比上年 8,411.00 万元同比上升 15.55%。

### 1、偿债能力财务指标分析

单位：万元，%

项目	2020 年	2019 年
资产总额	1,885,586.8	1,721,411.16

项目	2020 年	2019 年
其中：流动资产	1,741,307.65	1,622,220.04
其中：存货	1,559,676.11	1,204,126.74
非流动资产	144,279.15	99,191.12
负债总额	1,248,032.12	1,082,791.58
其中：流动负债	717,288.10	664,597.67
非流动负债	530,744.03	418,193.91
所有者权益	637,554.67	638,619.58
其中：归属于母公司的所有者权益	637,554.67	638,619.58
流动比率 <sup>1</sup>	2.43	2.44
速动比率 <sup>2</sup>	0.25	0.63
资产负债率 <sup>3</sup>	66.19	62.90

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=总负债/总资产

发行人 2019 年及 2020 年负债总额分别为 1,082,791.58 万元和 1,248,032.12 万元，负债规模逐年增加，从负债结构上来看，发行人 2019 年及 2020 年非流动负债分别为 418,193.91 万元和 530,744.03 万元，稳步增长，长期负债有利于发行人调整财务结构，降低短期偿债风险。发行人资产负债率从 62.90% 增长到 66.19%。从短期来看，发行人流动比率、速动比率都比较高，短期流动性风险不大。

## 2、盈利能力及现金流情况

单位：万元，%

项目	2020 年度	2019 年度	变动比例
营业总收入	74,264.12	74,623.73	-0.48
净利润	9,719.26	8,411.00	15.55
其中：归属于母公司所有者的净利润	9,719.26	8,411.00	15.55
经营活动产生的现金流量净额	90,034.78	-33,282.15	-370.52
投资活动产生的现金流量净额	153.98	-15,197.01	-101.01
筹资活动产生的现金流量净额	-97,433.89	41,100.40	-337.06
期末现金及现金等价物余额	59,457.00	66,702.13	-10.86

发行人 2019 年度及 2020 年度净利润分别为 8,411.00 万元和 9,719.26 万元。发行人经营活动现金流和筹资活动现金流 2019 年到 2020 年变动比例较大，分别

为-370.52%和-337.06%，2019年及2020年期末现金及现金等价物余额分别为66,702.13万元和59,457.00万元，原因系本期购买商品、接受劳务支付的现金支付金额较大。

#### （四）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具之日，发行人除本期债券外，已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

单位：亿元，%

债券名称	期末余额	债券期限	发行日	到期日	票面利率
20 贾汪城投 MTN001	10.00	3+2 年	2020 年 5 月 7 日	2025 年 5 月 7 日	6.20
20 贾汪城投 MTN002	10.00	3+2 年	2020 年 7 月 2 日	2025 年 7 月 2 日	6.10
合 计	<b>20.00</b>	-	-	-	-

#### 四、本期债券担保情况

本期债券由中合中小企业融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

以上情况特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2016年徐州市贾汪城市建设投资有限公司公司债券2020年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签章页

