

债券简称：19 紫竹 01

债券代码：155384

上海紫竹高新区(集团)有限公司
公开发行公司债券
受托管理事务报告（2020 年度）

债券受托管理人：兴业证券股份有限公司



（住所：福州市湖东路 268 号）

二〇二一年六月

重要提示

兴业证券股份有限公司(以下简称“兴业证券”、“本公司”)编制本报告的内容及信息均来源于上海紫竹高新区(集团)有限公司(以下简称“公司”、“发行人”)对外公布的《上海紫竹高新区(集团)有限公司公司债券2020年年度报告》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出具的相关说明文件等。

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做出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为兴业证券所作的承诺或声明。在任何情况下,未经兴业证券书面许可,不得用作其他任何用途。

目录

第一章 发行人及兴业证券受托债券概况	1
一、发行人概况	1
二、核准文件及核准规模	2
三、兴业证券受托管理公司债券的主要条款	2
第二章 受托管理人履行职责情况	3
一、持续关注发行人资信情况	3
二、持续关注增信措施	3
三、监督专项账户及募集资金使用情况	3
四、督促发行人信息披露	3
五、披露受托管理事务报告	3
六、督促履约	3
第三章 发行人经营与财务状况	4
一、发行人经营情况	4
二、发行人财务情况	4
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	8
第五章 发行人偿债意愿和能力分析	9
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况	10
第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	11
一、增信措施的执行情况及有效性分析	11
二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	11
第八章 债券本息偿付情况	12
第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	13
第十章 债券持有人会议召开情况	14
第十一章 发行人发生重大事项情况	15
第十二章 其他情况	16

第一章 发行人及兴业证券受托债券概况

一、发行人概况

注册名称: 上海紫竹高新区(集团)有限公司

中文名称简称: 上海紫竹

英文名称: Shanghai Zizhu High Technology (Group) Company Limited

英文名称缩写: ZizhuCo.,Ltd

法定代表人: 沈雯

信息披露负责人: 陈衡

联系电话: 021-61212288-1001

联系地址: 上海市东川路 555 号 1 号楼 3 楼

传真: 021-61212691

电子邮箱: chenheng@zizhupark.com

注册地址: 上海市闵行区剑川路 468 号

联系地址: 上海市东川路 555 号 1 号楼 3 楼

公司网址: <http://www.zizhupark.com/>

公司电子邮箱: xulu@zizhupark.com

联系电话: 021-61212288-1001

邮政编码: 200241

发行人聘请的境内会计师事务所: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

二、核准文件及核准规模

2018年8月31日,发行人召开第三届第八次董事会会议,审议发行公司债券的有关事宜,会议通过了《关于发行公司债券的议案》,同意公司面向合格投资者分期公开发行总额不超过10亿元,期限不超过5年的公司债券。

2018年9月4日,公司召开2018年第二次股东会会议,会议审议并通过了董事会提交的《关于发行公司债券的议案》。

经中国证监会于2019年1月7日签发的“证监许可[2019]15号”文核准,公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过10亿元(含10亿元)的公司债券。

三、兴业证券受托管理公司债券的主要条款

(一) 19紫竹01

- 1、债券名称:上海紫竹高新区(集团)有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)
- 2、债券简称:19紫竹01
- 3、债券代码:155384.SH
- 4、债券期限:5年期,附第3年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 5、债券利率:5.45%
- 6、债券发行规模:5亿元
- 7、债券还本付息方式:每年付息一次,到期一次还本付息
- 8、债券发行日:2019年5月13日
- 9、债券到期日:2024年5月13日
- 10、债券上市地点:上海证券交易所

第二章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人资信情况

根据《债券受托管理协议》约定,本公司持续关注发行人资信情况,并就发行人出现的重大事项,及时在上海证券交易所发布受托管理事务临时报告。

二、持续关注增信措施

本期债券无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

发行人已在本期债券发行前与平安银行股份有限公司上海市分行、兴业证券股份有限公司签署《募集资金及偿债资金专项账户监管协议》,开立了募集资金及偿债资金专项账户。本期债券募集资金已按照约定,及时划入专项账户,并在募集资金专户中储存、使用。

四、督促发行人信息披露

针对发行人信息披露事项,本公司依照《债券受托管理协议》约定,持续关注发行人信息披露情况,并就发行人信息披露事项进行了业务指导和督促。

五、披露受托管理事务报告

报告期内,发行人已于2020年4月17日和2020年8月27日分别披露了2019年年度报告和2020年半年度报告。本公司已于2020年6月30日发布了《上海紫竹高新区(集团)有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告(2019年度)》。

六、督促履约

报告期内,本公司已督促“19紫竹01”按期足额支付当期利息。本公司将持续掌握本期债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排,督促发行人按时履约。

第三章 发行人经营与财务状况

一、发行人经营情况

发行人自成立以来经过不断的业务梳理整合,目前主要收入板块分为园区开发、房地产开发业务(地产)、房产租赁业务(工业地产)、物业管理业务(非工业地产)、物业管理业务(工业地产)及其他收入。最近两年,发行人分别实现营业收入 33.41 亿元和 22.68 亿元,主要来源于房地产开发业务(地产)、园区开发、房产租赁业务(工业地产)等业务。发行人经营状况较为稳定,各业务板块形成较好的补充。

发行人最近两年主要收入情况表

单位:亿元 币种:人民币

项目	2020 年度		2019 年度	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
园区开发	5.49	16.43	4.96	21.88
房地产开发业务(地产)	20.52	61.41	10.02	44.18
房产租赁业务(工业地产)	3.44	10.31	3.53	15.54
物业管理业务(非工业地产)	0.22	0.67	0.23	1.00
物业管理业务(工业地产)	2.67	8.00	2.71	11.96
其他	1.07	3.19	1.23	5.44
合计	33.41	100.00	22.68	100.00

二、发行人财务情况

(一) 发行人主要财务数据

发行人 2020 年度财务数据来源于上海紫竹高新区(集团)有限公司 2020 年经审计的合并财务报表。中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2020 年的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。在阅读下文的

相关财务报表中的信息时,应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本年度报告中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

发行人最近两年主要财务指标

单位:万元 币种:人民币

项目	2020年末	2019年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
总资产	1,384,607.28	1,517,553.74	-8.76	
总负债	800,190.14	986,718.86	-18.90	
净资产	584,417.14	530,834.88	10.09	
归属母公司股东的净资产	542,682.52	489,424.49	10.88	
资产负债率(%)	57.79	65.02	-11.12	
扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	57.79	65.96	-12.39	
流动比率	2.22	1.89	17.50	
速动比率	0.51	0.58	-11.45	
期末现金及现金等价物余额	133,317.64	236,406.21	-43.61	投资及筹资活动净现金流出所致
营业收入	334,663.43	227,439.54	47.14	房地产开发业务(地产)收入增加
营业成本	176,028.30	120,670.64	45.87	房地产开发业务(地产)成本增加
利润总额	99,757.39	31,072.99	221.04	营业收入增加
净利润	73,582.26	22,150.69	232.19	营业收入增加
扣除非经常性损益后净利润	69,395.30	17,158.20	304.44	净利润增加
归属母公司股东的净利润	73,258.03	22,314.12	228.30	营业收入增加
息税折旧摊销前利润(EBITDA)	126,636.12	49,333.16	156.70	利润总额增加
经营活动产生的现金流净额	48,609.82	199,666.63	-75.65	销售商品、提供劳务收到的现金减少
投资活动产生的现金流净额	-77,130.75	-57,642.95	-33.81	投资活动现金流入下降
筹资活动产生的现金流净额	-74,567.64	-47,483.95	57.04	偿还债务支付的现金增加
应收账款周转率	73.44	59.65	23.12	

项目	2020年末	2019年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
存货周转率	0.29	0.18	62.43	存货下降
EBITDA全部债务比	0.18	0.07	157.14	净利润增加
利息保障倍数	3.14	1.22	157.38	利润总额增加
现金利息保障倍数	1.33	3.84	-65.28	经营活动产生的现金流量净额下降
EBITDA利息倍数	3.51	1.55	126.45	利润总额增加
贷款偿还率(%)	100	100	-	
利息偿付率(%)	100	100	-	

主要会计数据和财务指标的变动原因

各指标的具体计算公式如下:

流动比率=流动资产/流动负债;

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债;

资产负债率=负债合计/资产合计;

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销;

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务;

EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出;

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额;

利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

如无特别说明,本节中出现的指标均依据上述口径计算。

(二) 发行人主要资产及负债变动情况

截至2020年12月31日,发行人主要资产负债情况如下:

主要资产及负债变动情况

单位:万元 币种:人民币

资产负债项目	本期末余额	上年末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
货币资金	133,317.64	236,406.21	-43.61	银行存款减少
应收账款	4,661.97	4,452.01	4.72	-
存货	562,276.23	641,862.46	12.40	-
其他应收款	7,958.26	4,601.76	72.94	押金、保证金增加
其他流动资产	20,850.28	39,943.67	-47.80	预缴税费、待摊费用下降
流动资产合计	732,422.28	927,862.99	-21.06	-

上海紫竹高新区(集团)有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告(2020年度)

资产负债项目	本期末余额	上年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
投资性房地产	329,823.31	298,042.09	10.66	-
在建工程	149,186.32	128,471.66	16.12	-
非流动资产合计	652,185.00	589,690.75	10.60	-
资产总计	1,384,607.28	1,517,553.74	-8.76	-
短期借款	57,533.29	63,032.64	-8.72	-
预收款项	3,370.73	217,407.27	-98.45	预售购房款下降
一年内到期的非流动负债	187,541.77	175,819.00	6.67	-
其他流动负债	3,244.64	45.30	7,061.98	待转销项税增加
流动负债合计	330,553.83	492,033.79	-32.82	预收账款降低
长期借款	416,262.83	440,947.33	-5.60	-
应付债券	51,460.63	51,342.95	0.23	-
非流动负债合计	469,636.31	494,685.06	-5.06	-
负债合计	800,190.14	986,718.86	-18.90	-

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、“19紫竹01”募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金情况

发行人于2019年5月13日完成了本期债券的发行工作,募集资金5亿元。

(二) 本期公司债券募集资金使用及专项账户运作情况

根据募集说明书约定,本期债券募集资金5亿元,全部用于偿还公司有息债务。

募集资金使用及专项账户运作情况

使用情况	扣除发行费用后,募集资金已全部用于偿还公司有息债务。
履行的程序	发行人严格按照募集说明书以及《募集资金及偿债保证金专项账户监管协议》的约定,设立专项账户用于接收、存储、划转与本息偿付,严格执行逐级审批程序。
年末余额	0亿元
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管,不仅保证了募集资金的安全,而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔募集资金,做到了专款专用。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人已按期足额支付“19紫竹01”当期的利息。不存在兑付兑息违约的情况。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标(合并口径)	2020年12月31日/2020年	2019年12月31日/2019年
资产负债率(%)	57.79	65.02
流动比率	2.22	1.89
速动比率	0.51	0.58
EBITDA利息倍数	3.51	1.55

从短期指标来看,最近两年发行人流动比率分别为1.89、2.22,速动比率分别为0.58、0.51。流动比率稍有增强,偿债能力保持稳健。

从长期指标来看,最近两年发行人资产负债率分别为65.02%和57.79%。资产负债率有所下降。

从EBITDA利息倍数来看,最近两年发行人EBITDA利息倍数分别为1.55和3.51,发行人的EBITDA利息保障倍数大幅增加。

报告期内,发行人根据募集说明书约定偿还利息,发行人偿债资金来源充足,偿债能力良好。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

“19紫竹01”无增信措施，偿债保障措施未发生重大变化。

第七章 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信措施的执行情况及有效性分析

“19紫竹01”无增信措施。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定并严格执行资金管理计划，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，进行严格的信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八章 债券本息偿付情况

发行人已于2020年5月13日支付了“19紫竹01”2019年5月13日至2020年5月12日期间的利息,不存在兑付兑息违约的情况。

第九章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据“19紫竹01”募集说明书约定,发行人承诺,本期公开发行2019年公司债券不涉及新增地方政府债务,不用于偿还地方政府债务,募集资金仅用于募集说明书中披露的用途,不用于不产生经营性收入的公益性项目,不用于地方政府融资平台,并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制,不直接或间接用于房地产业务,不用于非生产性支出。同时发行人承诺,公司作为非金融类企业,本期债券募集资金不转借他人。

截至本报告出具日,发行人按照募集说明书约定执行相关承诺。

第十章 债券持有人会议召开情况

报告期内,发行人未召开债券持有人会议。

第十一章 发行人发生重大事项情况

无。

第十二章 其他情况

无。

(本页无正文, 为《上海紫竹高新区(集团)有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告 (2020 年度)》之签章页)



兴业证券股份有限公司

2021年6月28日