

债券简称：17 崇川住房项目债

债券代码：1724011. IB

债券简称：17 崇川债

债券代码：127511. SH

2017 年南通市崇川区保障性住房建设项目收益 债券 2020 年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人

南通市崇川城市建设投资有限公司

(注册地址：南通市跃龙南路 36 号)

债券主承销商



东北证券股份有限公司
NORTHEAST SECURITIES CO.,LTD.

(注册地址：长春市生态大街 6666 号)

2021 年 6 月

声明

本报告依据《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》（以下简称：通知）、《2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券募集说明书》、《2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券债权代理协议》、《南通市崇川城市建设投资有限公司2020年年度报告》，参照《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称：行为准则）等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及南通市崇川城市建设投资有限公司（以下简称：“发行人”、“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由主承销商东北证券股份有限公司（以下简称：“东北证券”、“本公司”）编制。

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本公司所做的承诺或声明。

目 录

声明.....	1
第一节 公司债券事项.....	4
一、发行债券情况.....	4
二、含权条款的执行情况	4
三、主承销商履行职责情况	4
第二节 发行人的经营与财务状况.....	6
一、报告期内主要业务情况	6
二、报告期内主要经营情况	7
三、主要财务数据和会计指标	7
四、财务分析	8
第三节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况.....	10
一、本期公司债券募集资金情况.....	10
二、本期公司债券募集资金实际使用情况.....	10
第四节 内外部增信机制、偿债保障措施实施执行情况及有效性分析.....	11
一、内外部增信机制.....	11
二、偿债保障措施实施执行情况及有效性分析	11
第五节 发行人偿债意愿和能力分析.....	12
第六节 债券持有人会议召开情况.....	13
第七节 本期债券本息偿付情况.....	14
第八节 债券跟踪评级情况.....	15
一、主体评级情况.....	15
二、跟踪评级安排.....	15

三、主体评级差异.....	15
第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况.....	16
第十节 重大事项情况说明及处理结果.....	17
第十一节 债券事务负责人变动情况.....	18

第一节 公司债券事项

一、发行债券情况

1、债券名称：2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券

2、债券简称：17崇川住房项目债、17崇川债

3、债券代码：1724011.IB、127511.SH

4、起息日：2017年7月21日

5、到期日：2022年7月21日

6、债券余额：10.50亿元

7、债券利率：本期债券票面年利率为5.7%，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、还本付息方式：每年付息一次，并同时设置本金提前偿还条款，即本期债券存续期第三年起，即2020年起至2022年，逐年分别按照债券发行总额的30%，30%，40%的比例偿还债券的本金，最后3年利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

9、债券上市交易场所：全国银行间债券市场、上海证券交易所。

10、付息兑付情况：发行人按照还本付息方式约定及时支付了债券本息。

二、含权条款的执行情况

报告期内，发行人上述债券未触发含权条款，不存在执行含权条款的情况。

三、主承销商履行职责情况

东北证券股份有限公司作为“2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券”的主承销商，对发行人2020年度履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注发行人的资信状况、内部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

于2020年4月9日通过《关于2017南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券

项目实施进展情况及账户收支情况的说明（2020年第1期，总第6期）》对债券募投项目实施进展情况及账户收支情况进行公告说明；

于2020年6月29日通过《2017年年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券2019年度发行人债券履约情况及偿债能力分析报告》对发行人债券履约情况及偿债能力进行分析并公告；

于2020年10月9日通过《关于2017南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券项目实施进展情况及账户收支情况的说明（2020年第2期，总第7期）》对债券募投项目实施进展情况及账户收支情况进行公告说明。

第二节 发行人的经营与财务状况

一、报告期内主要业务情况

发行人作为南通市崇川区最主要的国有资产和公用事业运营主体，主要通过自身及其下属企业参与南通市崇川区的保障房和安置房建设、城市基础设施建设及厂房和基础配套设施服务等经济领域，在推动崇川区社会和经济发展的同时壮大了企业自身实力。

（一）保障性住房、安置房建设和销售

公司的保障房和安置房建设主要由公司子公司南通天一置业有限公司和南通天泰置业有限公司负责实施。此外，公司的下属二级子公司南通科苑投资发展有限公司也承担部分保障房项目的建设任务。天泰置业以完成市、区政府下达的安置房建设任务为目的，在完全市场化的环境中通过土地招拍挂拿地、项目立项、施工建设、产品销售等开发全过程进行业务操作。主要运用自有资金和债务融资的方式进行保障性住房和安置房项目的建设。在进入产品销售阶段安置房由区政府召开相关会议，经周边地块房屋情况，再结合安置房特点，制定出限定价和核定价进行销售。商业用房（包括经营性用房和商品住房）由公司根据市场定价对外销售。

（二）基础设施建设

公司基础设施建设业务包括旧城改造、征地拆迁、土地整理和开发业务以及城市基础设施建设业务两个部分。公司接受市、区两级政府委托从事主城区、崇川开发区、狼山风景区范围内的城建项目、管养维护项目和征地拆迁项目等。对于城建管养项目，崇川区政府每年对主城区，崇川开发区和狼山风景区呈报的年度城建投资计划或维护管养计划审批后，委托公司组织工程招投标和开工。公司于每年年底根据工程进度与区财政局结算工程款，并按工程进度向工程单位支付工程款。对于征地拆迁项目，根据南通市政府每年下达并分解到崇川区的城建拆迁任务，区政府在制定拆迁方案后，委托公司进行征地拆迁和土地平整，待土地达到出让条件后通过市场出让，区财政收到土地出让金分成收入后与公司结算成本和收益。公司下属公司南通市崇川科技创业服务中心有限公司和南通市崇川科技园投资发展有限公司主要面向符合园区产业导向的企业，提供房产租赁，包括向园区内企业职工提供自有房屋出租；向电子

企业、服务外包企业、电子商务企业，提供区国资委委托经营的配套职工用房和经营性租赁房产。

（三）其他业务

发行人下属公司南通市崇川科技创业服务中心有限公司和南通市崇川科技园投资发展有限公司主要面向符合园区产业导向的企业，提供房产租赁，包括向园区内企业职工提供自有房屋出租；向电子企业、服务外包企业、电子商务企业，提供区国资委委托经营的配套职工用房和经营性租赁房产。

二、报告期内主要经营情况

发行人 2019 年度及 2020 年度各业务板块收入成本情况如下：

单位：亿元

板块	2020 年度				2019 年度			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	6.42	6.37	0.74	41.77	3.82	3.73	2.23	30.92
土地整理	7.15	5.96	16.67	46.56	6.81	5.66	16.94	55.19
房屋租赁	1.49	0.51	65.61	9.69	1.35	0.62	54.04	10.94
物业管理	0.09	0.12	-37.67	0.57	0.09	0.12	-26.23	0.76
其他	0.22	0.17	21.52	1.41	0.27	0.17	37.36	2.18
合计	15.37	13.13	14.52	-	12.35	10.30	16.57	-

根据拆迁及安置进度，2020 年度安置房交房数量导致发行人房屋销售收入增加，由于土地成本上升，导致毛利率下降。2020 年度由于人工成本上升，导致物业管理毛利率下降。其他收入中的项目建设管理收入采用净额法确认收入，毛利率为 100%，2020 年度项目建设管理收入下降，导致毛利率下降。

三、主要财务数据和会计指标

发行人主要财务数据和会计指标如下表：

单位：亿元

序号	项目	2020年末	2019年末	变动比例 (%)
1	总资产	471.06	448.25	5.09
2	总负债	301.88	297.96	1.32

3	净资产	169.18	150.29	12.57
4	归属母公司股东的净资产	168.28	149.38	12.65
5	资产负债率 (%)	64.09	66.47	-3.58
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	64.60	67.05	-3.65
7	流动比率	2.82	3.10	-9.03
8	速动比率	1.06	1.55	-31.61
9	期末现金及现金等价物余额	31.56	56.17	-43.82
序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)
1	营业收入	15.37	12.35	24.46
2	营业成本	13.13	10.30	27.52
3	利润总额	3.23	2.91	11.30
4	净利润	2.69	2.47	9.04
5	扣除非经常性损益后净利润	2.19	1.12	95.06
6	归属母公司股东的净利润	2.73	2.51	8.81
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	5.07	4.32	17.22
8	经营活动产生的现金流净额	-11.36	-39.35	-71.12
9	投资活动产生的现金流净额	-5.45	-1.25	335.49
10	筹资活动产生的现金流净额	-7.80	55.84	-113.97
11	应收账款周转率	1.09	0.45	142.22
12	存货周转率	0.06	0.06	0.00
13	EBITDA全部债务比	0.02	0.02	0.00
14	利息保障倍数	0.23	0.29	-20.69
15	现金利息保障倍数	-0.61	-2.64	-76.89
16	EBITDA利息倍数	0.28	0.37	-24.32
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-0.00

四、财务分析

1、速动比率：根据资金计划于年末偿还了一部分有息负债，导致货币资金规模减少，流动负债减少。

2、期末现金及现金等价物余额：根据资金计划于年末偿还了一部分有息负债，导致货币资金规模减少。

3、扣除非经常性损益后净利润：2020 年度营业收入及其他收益增加，导致经营性利润增加。

4、经营活动产生的现金流净额：2020 年度发行人增加了往来款回款催收，控制往来款增加，导致支付其他与经营活动相关的现金减少。

5、投资活动产生的现金流净额：2020 年度发行人增加了对于南通威望实业有限公司等公司的投资，导致投资活动支付的现金增加。

6、筹资活动产生的现金流净额：2020 年度发行人根据资金计划于年末偿还了一部分有息负债，导致筹资活动现金流出增加。

7、应收账款周转率：2020 年度，发行人安置房销售收入增加，导致应收账款周转率增加。

8、现金利息保障倍数：2020 年度，发行人经营性现金流量净额增加，导致现金利息保障倍数提高。

第三节 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金情况

“17 崇川住房项目债/17 崇川债” 募集资金 15 亿元，将全部用于 R15007 地块建设项目和 R15008 地块建设项目建设。

拟使用募集资金情况具体如下表所示：

单位：万元

项目	项目总投资额	募集资金拟投资额	募集资金拟投资额占项目总投资额的比例 (%)
R15007	107,000	70,000	65.42
R15008	122,000	80,000	65.57
合计	229,000	150,000	-

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

截至 2020 年 12 月 31 日，募集资金已提取完毕。

报告期内，募集资金专项账户运作规范，发行人严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，实行专款专用，并由监管银行负责公司严格按照募集资金用途进行使用。

第四节 内外部增信机制、偿债保障措施实施执行情况及有效性分析

一、内外部增信机制

南通新家园农业投资发展有限公司作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

二、偿债保障措施实施执行情况及有效性分析

根据“17崇川住房项目债/17崇川债”募集说明书的约定，每年付息一次，在债券存续期的第3、4、5年年末分别按照债券发行总额30%、30%、40%的比例偿还债券本金，即在2020、2021、2022年的兑付日分别偿付债券发行总额的30%、30%、40%，最后3年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。每年付息时按债权登记日日终在债券登记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，本金自兑付日起不另计利息。本期债券依照募集说明书约定按时还本付息，债券余额为10.50亿元。

其他偿债保障措施：

一、该投资项目的收益是本期债券偿付的第一来源；

二、募投项目资金的封闭式运作。设立偿债保障金专项账户，专门用于归集和偿还本期债券的本金和利息，通过对该账户的专项管理，提前准备本期债券的到期应付本息，按约定偿付；

三、发行人的经营情况良好。2020年度公司净利润2.69亿元；

四、设置本息差额补足制度。南通新家园农业投资发展有限公司作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务，这将进一步提高公司的偿付能力。

报告期内，发行人公司债券增信机制、偿债保障措施较募集说明书没有重大变化，发行人能够按照相关约定执行偿债计划及偿债保障措施，切实保障债券持有人利益。

第五节 发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，“17 崇川住房项目债/17 崇川债”还本付息正常，发行人偿债意愿强烈。

发行人已形成了保障房和安置房建设、城市基础设施建设及厂房和基础配套设施服务等多种业务共同发展的格局，并在各领域均取得了良好的发展，形成了较强的竞争优势。2020 年度，发行人实现营业收入为 153,660.17 万元，净利润为 26,913.98 万元，发行人较为稳定的经营性收入、良好的利润水平为本次债券本息偿付提供了较强的自身偿付来源。

经过多年的规范运作，依靠雄厚的资产实力，发行人与多家金融机构保持着长期良好的合作关系。在偿付债券本息过程中，如因流动性问题而导致偿债资金不足时，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本次债券还本付息所需资金。截至 2020 年末，发行人获得银行授信总额 248.14 亿元，未使用额度为 86.33 亿元。

截至 2020 年末，发行人流动比率为 2.82，速动比率为 1.06。发行人存在一定短期偿债压力，但发行人资产流动性状况良好，短期偿债指标较为稳定。截至 2020 年末，发行人资产负债率为 64.09%，有一定的长期偿债能力。随着工程项目的陆续竣工，将形成可观的现金流入，有利于优化发行人的资产负债率。

综合来看，发行人各项财务指标均处于稳定水平，偿债能力有保障。随着发行人业务的发展和公司债务结构的改善，发行人的偿债能力将进一步加强。

第六节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开持有人会议。

第七节 本期债券本息偿付情况

根据南通市崇川城市建设投资有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书，本期债券的起息日为 2017 年 7 月 21 日。2017 年至 2022 年每年的 7 月 21 日为上一个计息年度的付息日；本期债券采用提前偿还本金方式，即自 2020 年至 2022 年每年的 7 月 21 日，逐年分别按照债券发行总额的 30%，30%，40%的比例偿还债券的本金，最后 3 年利息随本金的兑付一起支付。本期债券已于 2018 年和 2019 年每年的 7 月 21 日，按照约定的还本付息方式及时支付了债券利息，于 2020 年 7 月 21 日首次支付本金。

第八节 债券跟踪评级情况

一、主体评级情况

2020年6月19日，联合资信评估有限公司给予发行人长期主体信用评级为AA+，维持“17崇川住房项目债/17崇川债”信用等级为AA+，评级展望为稳定。

二、跟踪评级安排

最新一期的跟踪评级报告预计于2021年6月底出具，具体出具时间以实际出具日期为准。

三、主体评级差异

报告期内，发行人主体评级不存在评级差异。

第九节 募集说明书中约定的发行人其他义务履行情况

经查，根据《募集说明书》约定，发行人需要履行的义务均已在本文中说明，不存在其他应履行的义务。

第十节 重大事项情况说明及处理结果

发行人 2018 年未经审计净资产余额为 135.94 亿元，2018 年未经审计的有息负债余额为 154.74 亿元。截至 2019 年末，发行人有息负债余额为 221.02 亿元，累计新增有息负债余额为 66.28 亿元，发行人累计新增借款占上年未经审计的净资产的 48.76%，超过 40%。发行人已披露《南通市崇川城市建设投资有限公司关于 2019 年 1-12 月累计新增借款超过上年末净资产百分之四十的公告》。

根据南通市崇川区人民政府办公室印发的《崇川区属国有企业整合重组方案》，公司股东依据调整后的行政区划对公司董事、监事及高级管理人进行了变更。根据公司股东会决议，免去范越锋、姚宇、沈鹏公司原董事职务。选举蒋轶群、徐吴锋、吴宇涵为公司董事，另有一名董事由职工代表大会民主选举产生。免去吴宇涵、沈靓公司原监事职务。选举沈瑶光、钱海芹为公司监事，另有一名监事由职工代表大会民主选举产生。根据公司董事会决议，免去范越锋董事长兼总经理职务。选举蒋轶群为董事长兼总经理，为公司的法定代表人。根据公司监事会决议，免去吴宇涵监事会主席职务，重新选举葛帅为监事会主席。根据公司职工大会决议，免去季良刚职工代表董事职务，重新选举陆晓波为职工代表董事。免去袁源职工代表监事职务，重新选举葛帅为职工代表监事。发行人已于 2020 年 12 月 15 日在南通市行政审批局完成工商变更登记。发行人已披露《南通市崇川城市建设投资有限公司关于法定代表人、董事、监事及总经理发生变动的公告》。

第十一节 债券事务负责人变动情况

报告期内，发行人债券事务负责人未发生变动。

(本页无正文,为《2017年南通市崇川区保障性住房建设项目收益债券2020年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

