

债券简称：PRG 城南 1

债券代码：127764.SH

盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2020 年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人

盐城市城南新区开发建设投资有限公司

主承销商

中山证券有限责任公司

二〇二一年六月

重要声明

中山证券有限责任公司（简称“中山证券”）作为盐城市城南新区开发建设投资有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）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。

报告的内容及信息来自于盐城市城南新区开发建设投资有限公司披露的《盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 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及发行人向中山证券提供的其他资料。中山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格或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

一、债券基本情况

盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券（以下简称“本期债券”）基本要素如下：

1、债券名称：2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券

2、债券简称：18 盐城城南债 01（银行间）/PRG 城南 1（上交所）

3、债券代码：1880031.IB（银行间）/127764.SH（上交所）

4、发行总额：人民币 10 亿元

5、债券余额：人民币 8 亿元

6、债券期限：7 年期。本债券设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的 20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

7、债券利率：6.00%

8、起息日：2018 年 3 月 19 日

9、到期日：2025 年 3 月 19 日

10、发行价格：债券面值 100 元，平价发行。以人民币 1,000 元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

11、债券担保：本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

12、信用级别：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，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

二、受托管理人履职情况

2020 年度，中山证券有限责任公司作为本期债券的受托管理人，严格按照《募集说明书》、《2016 年盐城市城南新区开发建设投资有限公司债券受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。

截至本报告出具日，受托管理人协助发行人完成了本次债券前三期利息兑付工作。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

盐城市城南新区开发建设投资有限公司已按照本期债券募集说明书的约定，向有关证券交易所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券分别于 2018 年 3 月 22 日和 2018 年 4 月 3 日在银行间债券市场和上海证券交易所上市。

（二）债券本息偿付情况

本期债券付息日期为 2019 年至 2025 年每年的 3 月 19 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），本金兑付日为 2021 年至 2025 年每年 3 月 19 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）。

发行人已于 2019 年 3 月 19 日向全体债券持有人支付了本期债券的当期利息，按约定完成了 2019 年度兑息工作。

发行人已于 2020 年 3 月 19 日向全体债券持有人支付了本期债券的当期利息，按约定完成了 2020 年度兑息工作。

发行人已于 2021 年 3 月 19 日向全体债券持有人支付了本期债券的当期利息及 20% 的本金，按约定完成了 2021 年度兑息兑付工作。

（三）募集资金使用情况

根据《2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券募集说明书》，本期债券募集资金 10.00 亿元，截至本报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用，具体情况如下：7.50 亿元用于盐城市城南新区智慧城市建设项目，其余部分用于补充流动资金。

（1）绿色项目进展情况及效益

PRG 城南 1 已使用 7.5 亿元用于盐城市城南新区智慧城市建设项目，募集资金使用与对应《募集说明书》约定一致。盐城市城南新区智慧城市建设项目目前处于建设期，正在进行相关基础设施构建以及应用项目施工过程中。该项目的实

施可通过智慧交通缓解拥堵并减少能源消耗及温室气体排放,通过云计算中心提高资源负载来降低能耗,通过城市公共信息平台建设实现数据共享并提高城市运行效率,通过远程医疗提升居民看病的便捷性并减少出行及金融城“智能仪表”的应用实现能源节约。

受托管理人履行了针对本期债券募集资金使用必要的督导函告职责,截至本报告出具之日,根据募集资金最后用途情况,本期债券所募资金的使用未脱离原定的募投项目范畴,募集资金用途符合募集说明书约定,发行人募集资金专项账户未出现账户混用情形。

(四) 信息披露情况

发行人与本期债券的相关信息已在上海证券交易所(www.sse.com.cn)和中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)披露,2020年至今已披露的相关文件及日期如下:

文件名称	时间
2018年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券2020年付息公告	2020.3.6
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券2019年年度报告摘要	2020.4.29
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券2019年年度报告	2020.4.29
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券2019年度审计报告(含担保人2019年度审计报告)	2020.4.29
2019年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券2020年付息公告	2020.6.16
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券2019年度履约情况及偿债能力分析报告	2020.6.19
盐城市城南新区开发建设投资有限公司2019年度履约情况及偿债能力分析报告	2020.6.19
2018年第一期,2019年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券2020年跟踪信用评级报告(两期一起)	2020.6.24
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券2020年半年度报告摘要	2020.8.31
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券2020年半年度报告	2020.8.31
盐城市城南新区开发建设投资有限公司2020年半年度财务报告(含担保人2020年半年度财务报告)	2020.8.31
2018年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券2021年付息及分期偿还本金公告	2021.3.9
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券2020年年度报告摘要	2021.4.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券2020年年度报告	2021.4.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司2020年度审计报告(含担保人2020年度审计报告)	2021.4.30
2019年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券2021年付息公告	2021.6.17

(五) 债券持有人会议召开情况

2020年度,发行人未发生须召开本期债券持有人会议的事项,因此未召开

债券持有人会议。

四、发行人偿债能力分析

发行人2017-2020年度财务报告经江苏苏亚金诚会计事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自该经审计的财务报告。投资者在阅读以下信息时,应当参照发行人2017-2020年度经审计的财务报告及其附注。

(一) 发行人近两年经审计的主要财务数据及指标

单位:万元;币种:人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	总资产	5,596,955.25	4,135,366.43	35.34	主要系2020年发行人投资性房地产评估增值及存货的土地开发成本增加所致。
2	总负债	2,798,335.55	1,441,772.93	94.09	主要系其他应付款增加及对外融资增加导致总负债增加所致。
3	净资产	2,798,619.70	2,693,593.50	3.90	-
4	归属母公司股东的净资产	2,758,621.71	2,677,786.15	3.02	-
5	资产负债率 (%)	50.00	34.86	43.41	主要系其他应付款增加及对外融资增加导致总负债增加所致。
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	50.01	34.86	43.45	主要系其他应付款增加导致总负债增加所致。
7	流动比率	2.33	6.22	-62.56	主要系其他应付款增加导致流动负债增加所致。
8	速动比率	0.85	2.93	-70.98	主要系发行人2020年其他应付款增加导致流动负债增加所致。
9	期末现金及现金等价物余额	393,734.87	329,650.08	19.44	-

(续)

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的 ， 说明原因
1	营业收入	224,820.76	203,826.83	10.30	-
2	营业成本	191,753.15	169,568.75	13.08	-
3	利润总额	91,040.33	45,020.20	102.22	主要系发行人 2020 年新增非同一控制下企业合并所致
4	净利润	88,329.67	40,063.15	120.48	主要系发行人 2020 年新增非同一控制下企业合并所致
5	扣除非经常性损益后净利润	82,315.25	40,933.29	100.99	主要系发行人 2020 年度利润总额增幅较大所致。
6	归属母公司股东的净利润	88,835.56	40,201.02	120.98	主要系发行人 2020 年度利润总额增幅较大所致。
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	112,301.49	62,121.15	80.78	主要系发行人 2020 年度利润总额增幅较大所致。
8	经营活动产生的现金流净额	40,838.16	1,209.22	3,277.23	主要系发行人 2020 年收到来自财政局及其他平台公司的往来款增多所致。
9	投资活动产生的现金流净额	-285,074.46	-60,251.36	373.14	主要系发行人 2020 年支付往来借款增多且收回投资收到的现金减少所致
10	筹资活动产生的现金流净额	308,321.09	275,645.75	11.85	-
11	应收账款周转率	2.25	2.12	6.35	-
12	存货周转率	0.11	0.14	-24.22	-
13	EBITDA 全部债务比	0.07466	0.05794	28.85	-
14	利息保障倍数	1.76	1.19	47.77	主要系发行人短期借款和长期借款增加所致。
15	现金利息保障倍数	0.65043	0.02394	2,617.22	主要系发行人收到的往来款增加，导致发行人 2020 年度经营活动产生的现金流量净额增长所致。

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的 ，说明原因
16	EBITDA 利息 倍数	1.79	1.23	45.45	主要系发行人 2020 年 度利润总额增加，导 致 EBITDA 同步增加 所致。
17	贷款偿还率（ %）	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率（ %）	100.00	100.00	-	-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号--非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二） 主要资产和负债变动情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司主要资产和负债变动如下表所示：

单位：万元；币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的 报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的， 说明原因
流动资产：	-	-	-	-
货币资金	393,734.87	329,650.08	19.44	-
应收账款及 应收票据	-	-	-	-
预付款项	99,868.09	96,288.59	3.72	-
其他应收款	12,020.41	-	-	-
存货	766,474.85	699,027.87	9.65	-
一年内到期的非流动资产	2,288,395.48	1,292,224.20	77.09	主要系 2020 年发行人土地 开发成本增加所致。
其他流动资产	21,424.22	-	-	-
非流动资产：	26,226.09	29,187.78	-10.15	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	62,772.00	30,952.00	102.80	主要系发行人 2020 年新 增对盐城市盐南兴路产 业投资基金合伙企业 (有限合伙)、盐城市盐

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
				南人工智能产业智能产业投资基金合伙企业(有限合伙)等企业的投资。
长期股权投资	-	51,583.33	-100.00	主要系发行人将该部分调整至一年内到期的非流动资产。
投资性房地产	135,288.39	81,255.91	66.50	主要系发行人 2020 年对盐城市城南新区大数据产业发展引导基金(有限合伙)追加投资所致。
固定资产	1,108,556.60	934,962.78	18.57	-
在建工程	17,355.11	17,796.36	-2.48	-
无形资产	264,511.21	152,978.16	72.91	主要系发行人增加对大数据产业园三期和数字智能创新社区项目建设的投入所致。
长期待摊费用	1,703.97	52.36	3,154.46	主要系公司 2020 年新购置 1,920.60 万元软件所致。
递延所得税资产	1,262.37	1,717.34	-26.49	-
其他非流动资产	2,726.13	2,211.35	23.28	-

(续)

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
流动负债:	-	-	-	-
短期借款	159,800.00	40,000.00	299.50	主要系发行人 2020 年信用借款增加所致。
应付票据	-	-	-	-
应付账款	57,673.73	65,013.05	-11.29	-
预收账款	781.11	399.93	95.31	主要系发行人 2020 年预收货款增加所致。
应付职工薪酬	51.20	-	-	-
应交税费	81,205.98	67,078.74	21.06	-
其他应付款	955,025.28	102,196.06	873.64	主要系发行人 2020 年往来款增加所致。

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
一年内到期的非流动负债	276,365.18	118,828.00	132.58	主要系发行人一年内到期的应付债券增加所致。
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	435,899.90	156,268.00	178.94	主要系发行人抵押借款、保证和抵押借款增加所致。
应付债券	632,101.18	757,000.00	-16.50	-
递延所得税负债	159,432.00	134,989.15	18.11	-

(三) 经营情况分析

最近两年，发行人各业务板块收入和成本构成如下表：

单位：亿元币种：人民币

项目	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
土地开发整理收入	7.15	6.53	-	-
项目建设开发收入	12.88	11.21	13.33	12.17
BT 项目政府回购收入	-	-	2.97	2.60
房地产销售收入	0.05	0.05	2.00	1.57
租赁收入及其他收入	2.99	1.38	2.08	0.62
合计	22.48	19.18	20.38	16.96

2020 年，发行人房地产销售板块营业收入、营业成本和毛利率分别为 0.05 亿元、0.05 亿元和 12.60%。

发行人土地开发整理业务系 2020 年度新开展的业务板块。

发行人 2020 年房地产销售板块较 2019 年同期相比降幅较大主要系 2019 年度发行人将剩余未安置保障房通过公开拍卖方式进行销售，该部分销售单价较高，使得 2019 年度房地产销售板块显著提升，2019 年销售完成后，2020 年发行人剩余房地产较少，故收入下降。

2020 年度，发行人无 BT 项目发生，故 2020 年度无 BT 项目政府回购收入，同比下降较多。

2020 年度发行人租赁业务同比增长 44.04%，主要系发行人新纳入部分房产进行对外出租所致。

（四）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

截至本报告出具之日，尚未发现存在对发行人偿债能力有重大不利影响的重大事项。

五、增信措施的有效性分析及偿债保障措施变化情况

（一）本期债券增信措施有效性分析

本期债券由中证信用增进股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。联合资信评估有限公司 2021 年维持中证信用增进股份有限公司主体评级 AAA 评级，表明中证信用增进股份有限公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）本期债券偿债保障措施变更情况

无。

综上所述，截至本报告出具日，发行人资产规模较大，债务结构较为合理，经营情况良好，偿债能力较强。担保方中证信用增进股份有限公司为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。总体上，本期债券具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2020 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

中山证券有限责任公司

