

2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券 2021 年度履约情况及偿债能力分析报告

广发证券股份有限公司作为 2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（以下简称本次债券）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兴化市城市建设投资有限公司对外公布的《兴化市城市建设投资有限公司公司债券 2021 年年度报告》《兴化市城市建设投资有限公司 2021 年年度审计报告及附注》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广发证券提供的其他材料。

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广发证券所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

发行人名称：兴化市城市建设投资有限公司（以下简称发行人）

住所：兴化市文昌路 96 号

法定代表人：黄华新

注册资本：30,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：城市建设项目及城市基础设施项目投资、管理及建设；

土地整理开发；保障性住房项目投资及项目管理；房地产开发经营；经济适用房、安置房销售；二手房销售、租赁、管理；物业管理服务；工程项目管理；建筑材料销售。（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）

股权结构：截至 2021 年 12 月 31 日，泰州市兴化国有资产投资控股有限公司为发行人的唯一股东，持股比例为 100%，兴化市人民政府为发行人的实际控制人。

二、债券基本情况

2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券分为两个品种发行，其中品种一债券名称为 2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种一），品种二债券名称为 2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种二），上述债券具体情况如下：

（一）2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种一）

1、发行人：兴化市城市建设投资有限公司。

2、债券名称：2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种一）。

3、债券代码：152455，简称：20 兴城 01（上海证券交易所）；债券代码：2080098，简称：20 兴化债 01（银行间债券市场）。

4、上市时间及地点：2020 年 5 月 6 日、上海证券交易所；2020 年 4 月 29 日、银行间债券市场。

5、发行总额：9.5 亿元。

6、债券期限及利率：该期债券为 7 年固定利率债券，票面利率

为 3.99%，在债券存续期内固定不变。该期债券采用单利按年计息，不计复利。

7、还本付息方式：该期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 至 7 年末分别按照债券发行总额的 20%偿还债券本金，还本期内利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

8、起息日：2020 年 4 月 27 日。

9、付息日：2021 年至 2027 年每年的 4 月 27 日为上一个计息年度的付息日（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、兑付日：2023 年至 2027 年每年的 4 月 27 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）。

11、信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本次债券品种一信用等级为 AAA。

12、担保方式：江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

13、跟踪评级：2021 年 6 月 28 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具《兴化市城市建设投资有限公司 2021 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2021]跟踪 2068 号），维持发行人主体信用等级为 AA，维持该期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。根据中诚信国际信用评级有限责任公司的跟踪评级安排，预计将于 2022 年 6 月 30 日

前对发行人及本次债券作出最新跟踪评级报告，评级报告披露地点为中国债券信息网、上海证券交易所网站，敬请投资者关注。

14、发行人指定信息披露网站：中国债券信息网、上海证券交易所网站。

(二)2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券(品种二)

1、发行人：兴化市城市建设投资有限公司。

2、债券名称：2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券(品种二)。

3、债券代码：152456，简称：20 兴城 02（上海证券交易所）；
债券代码：2080099，简称：20 兴化债 02（银行间债券市场）。

4、上市时间及地点：2020 年 5 月 6 日、上海证券交易所；2020 年 4 月 29 日、银行间债券市场。

5、发行总额：2.0 亿元。

6、债券期限及利率：该期债券为 7 年固定利率债券，票面利率为 4.95%，在债券存续期内固定不变。该期债券采用单利按年计息，不计复利。

7、还本付息方式：该期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 至 7 年末分别按照债券发行总额的 20%偿还债券本金，还本期内利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

8、起息日：2020 年 4 月 27 日。

9、付息日：2021 年至 2027 年每年的 4 月 27 日为上一个计息年度的付息日（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、兑付日：2023 年至 2027 年每年的 4 月 27 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）。

11、信用评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本次债券品种二信用等级为 AA+。

12、担保方式：苏州市融资再担保有限公司（曾用名为苏州市信用再担保有限公司）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

13、跟踪评级：2021 年 6 月 28 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具《兴化市城市建设投资有限公司 2021 年度跟踪评级报告》（信评委函字[2021]跟踪 2068 号），维持发行人主体信用等级为 AA，维持该期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定。根据中诚信国际信用评级有限责任公司的跟踪评级安排，预计将于 2022 年 6 月 30 日前对发行人及本次债券作出最新跟踪评级报告，评级报告披露地点为中国债券信息网、上海证券交易所网站，敬请投资者关注。

14、发行人指定信息披露网站：中国债券信息网、上海证券交易所网站。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管

部门申请本次债券上市或交易流通。本次债券品种一债券名称为 2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种一），已于 2020 年 4 月 29 日在银行间市场上市流通，简称“20 兴化债 01”，债券代码为 2080098，并已于 2020 年 5 月 6 日在上海证券交易所上市流通，简称“20 兴城 01”，债券代码为 152455；本次债券品种二债券名称为 2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种二），已于 2020 年 4 月 29 日在银行间市场上市流通，简称“20 兴化债 02”，债券代码为 2080099，并已于 2020 年 5 月 6 日在上海证券交易所上市流通，简称“20 兴城 02”，债券代码为 152456。

（二）债券付息及兑付情况

1、2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种一）

该期债券在存续期限内每年支付利息一次，第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。该期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 4 月 27 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 2022 年 4 月 27 日通过相关机构支付第二个计息年度的利息。

目前发行人不存在应付未付利息的情况。

2、2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种二）

该期债券在存续期限内每年支付利息一次，第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年每年的应付利息随当年本金的兑付一起支付。该期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 4 月 27 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 2022 年 4 月 27 日通过相关机构支付第二个计息年度的利息。

目前发行人不存在应付未付利息的情况。

（三）募集资金使用情况

根据《2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券募集说明书》，2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种一）募集资金 9.5 亿元，其中 6.35 亿元用于建设临城镇陈口安置房工程，3.15 亿元用于补充营运资金；2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种二）募集资金 2.0 亿元，全部用于建设北樊安置房工程。

截至 2021 年末，本次债券募集资金已按募集说明书约定及相关法律法规进行使用；2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种一）募集资金余额为 1.12 亿元，2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种二）募集资金余额为 0.22 亿元。

（四）账户及资金监管情况

1、2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种一）

根据《募集资金使用专项账户监管协议》《偿债资金账户监管协议》的规定，中信银行股份有限公司泰州分行接受发行人委托负责监督募集资金专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。

2、2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种二）

根据《募集资金使用专项账户监管协议》《偿债资金账户监管协

议》的规定，兴业银行股份有限公司兴化支行接受发行人委托负责监督募集资金专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。

（五）发行人 2021 年度信息披露情况

发行人与本次债券存续期相关的信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。发行人 2021 年度存续期已披露的相关文件及时间如下：

1、2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种一）2021 年付息公告（2021 年 4 月 15 日，上海证券交易所网站、中国债券信息网）

2、2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种二）2021 年付息公告（2021 年 4 月 15 日，上海证券交易所网站、中国债券信息网）

3、兴化市城市建设投资有限公司当年累计新增对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的公告（2021 年 4 月 26 日，上海证券交易所网站、中国债券信息网）

4、兴化市城市建设投资有限公司董事、监事和法定代表人发生变动的公告（2021 年 4 月 26 日，上海证券交易所网站、中国债券信息网）

5、兴化市城市建设投资有限公司公司债券 2020 年年度报告（2021 年 4 月 30 日，上海证券交易所网站、中国债券信息网）

6、兴化市城市建设投资有限公司公司债券 2020 年年度报告摘要（2021 年 4 月 30 日，上海证券交易所网站、中国债券信息网）

7、兴化市城市建设投资有限公司 2020 年财务报告及附注（含担保人财务报告）（2021 年 4 月 30 日，上海证券交易所网站、中国债券信息网）

8、兴化市城市建设投资有限公司公司债券 2021 年半年度报告（2021 年 8 月 31 日，上海证券交易所网站、中国债券信息网）

9、兴化市城市建设投资有限公司 2021 年半年度财务报告及附注（2021 年 8 月 31 日，上海证券交易所网站、中国债券信息网）

10、兴化市城市建设投资有限公司关于控股股东发生变更的公告（2021 年 12 月 29 日，上海证券交易所网站、中国债券信息网）

四、发行人偿债能力

（一）发行人偿债能力财务指标分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度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（中兴华审字（2022）第 021146 号）。以下所引用的财务数据均引自上述经审计的财务报告。

项目	2021 年末	2020 年末
资产总计（万元）	4,285,493.84	3,554,772.45
流动资产（万元）	3,703,621.43	3,288,341.06
负债合计（万元）	2,779,376.23	2,188,584.80
流动负债（万元）	1,480,630.11	1,030,935.25
所有者权益合计（万元）	1,506,117.61	1,366,187.65
归属于母公司所有者权益合计（万元）	1,503,108.01	1,363,173.18
流动比率	2.50	3.19
速动比率	1.33	1.90
资产负债率	64.86%	61.57%

注：1、上表中 2020 年末数据为发行人 2021 年度经审计的财务报告中的“上年年末余额”，全文同

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、资产负债率=负债合计/资产总计×100%

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人总资产 4,285,493.84 万元，较上年末增长 20.56%。流动资产为 3,703,621.43 万元，占总资产的比重为 86.42%，主要包括货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产，上述四项合计占流动资产的比重为 99.17%。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人总负债为 2,779,376.23 万元，较上年末增长 26.99%。流动负债为 1,480,630.11 万元，占总负债的比重为 53.27%，主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债，上述三项合计占流动负债的比重为 81.69%。

2020 年末和 2021 年末，发行人流动比率分别为 3.19 和 2.50，2021 年末较上年末降幅为 21.58%；发行人速动比率分别为 1.90 和 1.33，2021 年末较上年末降幅为 30.24%，主要原因是存货增加较多；发行人资产负债率分别为 61.57%和 64.86%，2021 年末较上年末增长 3.29 个百分点。

2021 年度，发行人偿债能力指标未发生重大不利变化。

（二）发行人盈利能力及现金流情况情况分析

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入（万元）	253,550.62	246,396.01
营业成本（万元）	246,074.91	196,845.19
营业利润（万元）	31,478.39	28,828.46
利润总额（万元）	31,867.21	28,589.34
净利润（万元）	27,581.02	27,056.89
归属于母公司所有者的净利润（万元）	27,585.89	27,092.42
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-128,878.04	-111,817.87
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-195,190.92	-263,962.25
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	286,733.40	626,890.00
现金及现金等价物净增加额（万元）	-37,335.56	251,109.89

注：上表中 2020 年度数据为发行人 2021 年度经审计的财务报告中的“上期金额”，全文同

发行人营业收入包括粮食销售收入、房屋销售收入等。2021 年，发行人实现营业收入 253,550.62 万元，同比增长 2.90%；营业利润为 31,478.39 万元，同比增长 9.19%；利润总额为 31,867.21 万元，同比增长 11.47%；净利润为 27,581.02 万元，同比增长 1.82%。

2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-128,878.04 万元，同比减少 15.23%。

2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-195,190.92 万元，同比增加 26.05%。

2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 286,733.40 万元，同比减少 54.26%，主要是因为发行人偿还债务支付的现金同比增加所致。

五、发行人及其子公司已发行尚未兑付债券

截至本报告出具日，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券具体情况如下：

序号	发行主体	债券简称	债券品种	起息日期	发行期限 (年)	债券余额 (亿元)	票面利率 (%)
1	兴化市城市建设投资有限公司	22 兴化城投 SCP003	超短期融资券	2022/5/30	270 天	3.00	3.95
2	兴化市城市建设投资有限公司	22 兴化 01	非公开发行公司债券	2022/4/29	3	7.05	5.50
3	兴化市城市建设投资有限公司	22 兴化 D1	非公开发行公司债券	2022/4/25	365 天	5.30	4.50
4	兴化市城市建设投资有限公司	22 兴化城投 MTN002	中期票据	2022/4/22	2	4.50	5.00
5	兴化市城市建设投资有限公司	22 兴化城投 SCP002	超短期融资券	2022/3/25	270 天	4.80	4.40
6	兴化市城市建设投资有限公司	22 兴化城投 MTN001	中期票据	2022/2/25	2	4.90	5.50
7	兴化市城市建设投资有限公司	22 兴化城投 SCP001	超短期融资券	2022/1/11	270 天	3.60	5.20
8	兴化市城市建设投资有限公司	22 兴化城投 CP001	短期融资券	2022/1/10	365 天	4.00	5.99

序号	发行主体	债券简称	债券品种	起息日期	发行期限 (年)	债券余额 (亿元)	票面利率 (%)
9	兴化市城市建设投资有限公司	21 兴化 D3	非公开发行公司债券	2021/12/20	365 天	14.70	6.35
10	兴化市城市建设投资有限公司	21 兴化城投 CP002	短期融资券	2021/12/16	365 天	6.00	5.80
11	兴化市城市建设投资有限公司	21 兴化 03	非公开发行公司债券	2021/12/8	3	6.60	7.00
12	兴化市城市建设投资有限公司	21 兴化 02	非公开发行公司债券	2021/12/3	3	3.00	7.10
13	兴化市城市建设投资有限公司	21 兴化城投 PPN004 (乡村振兴)	定向工具	2021/11/12	365 天	3.90	5.90
14	兴化市城市建设投资有限公司	21 兴化城投 PPN003	定向工具	2021/10/15	365 天	3.00	6.20
15	兴化市城市建设投资有限公司	21 兴化城投 SCP006	超短期融资券	2021/9/16	270 天	3.40	5.55
16	兴化市城市建设投资有限公司	21 兴化债	非公开发行公司债券	2021/9/14	3+1+1	4.50	7.00
17	兴化市城市建设投资有限公司	20 兴化 02	非公开发行公司债券	2020/9/8	2+2+1	9.50	6.45
18	兴化市城市建设投资有限公司	20 兴化 01	非公开发行公司债券	2020/5/28	2+2+1	3.45	6.67
19	兴化市城市建设投资有限公司	20 兴化债 01/20 兴城 01	企业债	2020/4/27	7	9.50	3.99
20	兴化市城市建设投资有限公司	20 兴化债 02//20 兴城 02	企业债	2020/4/27	7	2.00	4.95
21	兴化市城市建设投资有限公司	20 兴化城投 MTN001	中期票据	2020/4/17	2+1	1.25	4.00

六、担保人情况

(一)2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券(品种一)

该期债券由江苏省信用再担保集团有限公司(以下简称江苏再担保)提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

1、担保人基本情况

公司名称：江苏省信用再担保集团有限公司

公司类型：有限责任公司

住所：南京市建邺区庐山路 246 号金融城 3 号楼

法定代表人：瞿为民

注册资本：989,754.8991 万元人民币

成立日期：2009 年 12 月 18 日

经营范围：再担保业务，担保业务，投资和资产管理，财务顾问，市场管理，商务服务，社会经济咨询，资产评估，设备及房屋租赁。
(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)

2、担保人财务情况

根据江苏再担保 2021 年经审计的财务报告，江苏再担保近两年主要财务数据如下：

项目	2021 年末/度	2020 年末/度
资产总计（万元）	2,648,329.49	2,234,039.94
所有者权益（万元）	1,585,921.84	1,363,570.97
营业总收入（万元）	226,244.88	215,733.20
净利润（万元）	72,253.27	55,297.44
资产负债率	40.12%	38.96%
净资产收益率	4.90%	4.59%

2021 年末，江苏再担保资产总计为 2,648,329.49 万元，较上年末增长 18.54%；所有者权益为 1,585,921.84 万元，较上年末增长 16.31%；资产负债率为 40.12%，较上年末增长 1.16 个百分点。

2021 年度，江苏再担保营业总收入为 226,244.88 万元，同比增长 4.87%；净利润为 72,253.27 万元，同比增长 30.66%，主要是由于其他收益及投资净收益增加使营业利润同比增长；净资产收益率为 4.90%，同比增长 0.31 个百分点。

3、担保人评级情况

2021 年度，江苏再担保资信情况良好，未出现债务逾期或无法兑付的情况。2022 年 5 月 25 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予江苏再担保 AAA 主体信用等级，评级展望为稳定。

4、担保人累计对外担保的情况

截至 2021 年 12 月 31 日，江苏再担保对外担保余额 1,230.98 亿元，占其净资产（合并报表口径）的比例为 776.19%。

（二）2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券（品种二）

该期债券由苏州市融资再担保有限公司（以下简称苏州再担保）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

1、担保人基本情况

公司名称：苏州市融资再担保有限公司

公司类型：有限责任公司

住所：苏州市人民路 3118 号

法定代表人：马晓

注册资本：150,000 万元人民币

成立日期：2011 年 8 月 1 日

经营范围：融资性再担保；融资性担保。非融资性担保；提供融资咨询与财务顾问；投资与资产管理。（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）

2、担保人财务情况

根据苏州再担保 2021 年经审计的财务报告，苏州再担保近两年主要财务数据如下：

项目	2021 年末/度	2020 年末/度
资产总计（万元）	257,382.30	236,118.06
所有者权益（万元）	165,772.94	158,155.81
营业总收入（万元）	18,536.68	15,977.34
净利润（万元）	7,935.31	3,695.25
资产负债率	35.59%	33.02%

项目	2021 年末/度	2020 年末/度
净资产收益率	4.90%	2.34%

2021 年末，苏州再担保资产总计为 257,382.30 万元，较上年末增长 9.01%；所有者权益为 165,772.94 万元，较上年末增长 4.82%；资产负债率为 35.59%，较上年末增长 2.57 个百分点。

2021 年度，苏州再担保营业总收入为 18,536.68 万元，同比增长 16.02%；净利润为 7,935.31 万元，同比增长 114.74%，主要是投资收益同比增加所致；净资产收益率为 4.90%，同比增长 2.56 个百分点。

3、担保人评级情况

2021 年度，苏州再担保资信情况良好，未出现债务逾期或无法兑付的情况。联合资信评估股份有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司均评定苏州再担保主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

4、担保人累计对外担保的情况

截至 2021 年 12 月 31 日，苏州再担保对外提供担保、再担保责任余额 108.56 亿元，占其净资产(合并报表口径)的比例为 654.87%。

以上情况，特此公告。

（本页无正文，为《2020 年兴化市城市建设投资有限公司公司债券
2021 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）



2022 年 6 月 7 日