



2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

一、债券基本情况

(一) 2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券

(1) 债券名称：2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券
(交易所简称“PR 海资债”/银行间简称“15 海陵债”)。

(2) 发行人名称：泰州海陵城市发展集团有限公司（发行人曾用名：泰州市海陵资产经营有限公司）

(3) 发行总额：人民币 12 亿元。

(4) 债券期限：本期债券期限为 7 年。

(5) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 4.60%。
本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(6) 还本付息方式：每年付息一次，分次还本，从第三个计息年度开始至第七个计息年度，每年分别偿还债券发行总额的 20%，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。

(7) 发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）和在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。



(8) 发行范围及对象：本期债券的发行对象为在中央国债登记结算有限公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)和在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。

(9) 债券担保：本期债券由泰州市城市建设投资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。

(10) 信用级别：经中证鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

(11) 主承销商、簿记管理人：中国银河证券股份有限公司。

(12) 监管银行/债权代理人：南京银行股份有限公司泰州分行。

二、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

1、2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券

发行人已按照《2015 年泰州市海陵资产经营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或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。目前，本期债券已在全国银行间债券市场上市，简称为“15 海陵债”，代码“1580295.IB”；同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称为“PR 海资债”，代码为“127323.SH”。

(二) 还本付息情况



2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券为 7 年期，每年付息一次，分次还本，从第三个计息年度开始至第七个计息年度，每年分别偿还债券发行总额的 20%，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。2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券的付息日为 2016 年至 2022 年每年的 12 月 14 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）。截至目前，发行人已按期支付当期利息及本金，不存在违约情形。

（三）募集资金使用情况

2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券募集资金总额为 12 亿元，全部用于泰州市韵梅苑工程项目、泰州市朝晖锦苑工程项目和泰州市智堡安置区三期工程项目三个棚户区改造项目。报告期内，不存在使用募集资金的情况。

2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券具体项目投资情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	募集资金使用金额	占项目总投资比例
1	泰州市韵梅苑工程项目	83,286.00	37,000.00	44.43%
2	泰州市朝晖锦苑工程项目	98,350.00	48,000.00	48.81%
3	泰州市智堡安置区三期工程项目	78,000.00	35,000.00	44.87%
合 计		259,636.00	120,000.00	46.22%

（四）发行人信息披露情况

发行人于 2022 年 4 月 29 日公告《泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》。发行人在报告期内，已按规定进行了相关信息披露，不存在应披露未披露事项。具体信息披露情况如下表所示：



序号	披露时间	文件名称
1	2021-01-15	泰州海陵城市发展集团有限公司关于经营范围发生变化、董事发生变动的公告
2	2021-04-26	近三年无违法和重大违规行为的说明
3	2021-04-29	泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券 2020 年年度报告
4	2021-04-29	泰州海陵城市发展集团有限公司公司债券 2020 年年度报告摘要
5	2021-05-10	泰州海陵城市发展集团有限公司关于公司债券 2020 年年度报告更正的公告
6	2021-06-29	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2021 年跟踪评级报告
7	2021-06-29	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
8	2021-08-31	泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2021 年半年度报告
9	2021-08-31	泰州市海陵资产经营有限公司 2021 年半年度财务报表
10	2021-09-03	泰州海陵城市发展集团有限公司关于 2021 年半年度财务报表名称变更的公告
11	2021-12-08	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2021 年付息公告
12	2021-12-08	2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券 2021 年分期偿还本金公告

（五）发行人已发行且尚未兑付债券情况

截至目前，发行人有以下债券已发行且尚未兑付：

序号	债券简称	起息日	期限 (年)	利率 (%)	规模 (亿元)
1	22 泰州海陵 PPN003	2022-03-09	2	5.00	8.50
2	22 海陵 G1	2022-01-26	5	5.40	10.00
3	22 泰州海陵 PPN002	2022-01-17	3	5.95	3.00
4	22 泰州海陵 PPN001	2022-01-13	3	5.95	5.00
5	21 泰州海陵 PPN001	2021-12-10	3	5.45	5.00
6	海发集团 2% N20221014	2021-10-15	0.9973	2.00	0.33 亿美元
7	21 海陵 03	2021-06-16	5	6.50	13.70
8	21 泰州海发债 02	2021-05-07	7	6.50	6.50
9	21 泰州海发债 01	2021-05-07	7	4.93	6.00
10	21 海陵 02	2021-05-06	3	6.00	3.70
11	21 海陵 01	2021-02-02	5	5.90	4.00
12	20 海陵 03	2020-11-16	5	5.89	11.00
13	20 海陵 02	2020-08-31	5	5.50	5.00
14	20 海陵 01	2020-03-26	5	6.97	8.50
15	15 海资债	2015-12-14	7	4.60	12.00



三、发行人偿债能力分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2021 年末合并及母公司资产负债表、2021 年度合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2022）第 021308 号）。（以下所引用的财务数据均引自上述审计报告）

发行人 2020-2021 年合并报表主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末
资产总额	5,297,711.00	4,468,438.13
流动资产合计	5,023,729.37	4,278,493.75
非流动资产合计	273,981.63	189,944.38
负债合计	3,416,771.50	2,872,677.65
流动负债合计	1,760,571.02	1,391,034.92
非流动负债合计	1,656,200.48	1,481,642.73
股东权益合计	1,880,939.50	1,595,760.48
营业收入	241,629.28	373,935.20
营业利润	32,456.08	32,527.12
利润总额	32,317.48	32,515.94
净利润	29,308.95	24,294.26
经营活动产生的现金流量净额	-249,470.26	-246,178.25
投资活动产生的现金流量净额	-95,305.79	-25,043.64
筹资活动产生的现金流量净额	539,370.36	-83,121.41

（一）偿债能力财务指标分析

发行人近两年主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
资产总额	5,297,711.00	4,468,438.13
流动资产	5,023,729.37	4,278,493.75



存货	3,604,883.33	3,157,116.38
负债合计	3,416,771.50	2,872,677.65
流动负债	1,760,571.02	1,391,034.92
流动比率（倍）	2.85	3.08
速动比率（倍）	0.81	0.81
资产负债率（%）	64.50	64.29

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=负债总额/资产总额

1、短期偿债能力指标分析

发行人 2020 年末、2021 年末流动比率分别为 3.08 和 2.85，速动比率分别为 0.81 和 0.81；发行人 2021 年末的流动比率较 2020 年末下降 7.23%，变化幅度较小；2020 年末和 2021 年末速动比率维持不变，均为 0.81。总体来看，发行人流动资产对流动负债具备一定的覆盖能力，短期偿债能力处于行业合理水平。

2、长期偿债能力指标分析

发行人 2020 年末、2021 年末的资产负债率分别为 64.29%和 64.50%，2021 年末的资产负债率较 2020 年末增加 0.32%。总体来看，发行人资产负债率较为平稳，长期偿债能力处于行业合理水平。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

1、盈利能力分析

发行人近两年的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2021 年度/末	2020 年度/末
资产总额	5,297,711.00	4,468,438.13
所有者权益合计	1,880,939.50	1,595,760.48
营业收入	241,629.28	373,935.20
财务费用	779.44	3.36



营业利润	32,456.08	32,527.12
利润总额	32,317.48	32,515.94
净利润	29,308.95	24,294.26
利润率（%）	13.43	8.70
总资产收益率（%）	0.60	0.55
净资产收益率（%）	1.69	1.53

注：1、利润率=营业利润/营业收入

2、总资产收益率=净利润/总资产平均额

3、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均额

近两年来发行人营业收入主要来自于土地整理业务收入、代建工程业务收入、安置房销售收入和商品销售收入。2020 年度和 2021 年度，发行人实现营业收入 373,935.20 万元和 241,629.28 万元，2021 年度较 2020 年度减少 35.38%，降幅较大，主要系土地整理业务和安置房销售业务营业收入减少所致。

最近两年发行人土地整理业务营业收入分别为 151,913.53 万元和 83,656.33 万元，2021 年度公司土地整理业务收入较去年同期减少 44.93%，主要系 2020 年度海陵区土地出让指标的增加导致发行人收到的土地出让返还收益增加，而 2021 年度土地出让指标严格限制，导致公司土地整理业务实现收入下降。最近两年发行人安置房销售业务营业收入分别为 128,296.18 万元和 37,472.36 万元，2021 年度公司安置房销售业务收入较去年同期减少 70.79%，主要系 2020 年发行人区域内安置房可售面积增加，安置人数增多，而 2021 年安置人数减少，安置房销售销量较去年同期有一定程度的下滑。

2021 年度营业收入的减少不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

2、现金流分析



发行人近两年的现金流量表摘要

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入合计	934,997.40	552,029.40
经营活动现金流出合计	1,184,467.66	798,207.65
经营活动产生的现金流量净额	-249,470.26	-246,178.25
投资活动现金流入合计	23,392.46	2,436.62
投资活动现金流出合计	118,698.25	27,480.26
投资活动产生的现金流量净额	-95,305.79	-25,043.64
筹资活动现金流入合计	3,293,480.36	917,459.91
筹资活动现金流出合计	2,754,110.00	1,000,581.33
筹资活动产生的现金流量净额	539,370.36	-83,121.41
现金及现金等价物净增加额	194,594.30	-354,343.30

发行人 2020 年度和 2021 年度经营活动产生的现金流量净额分别为-246,178.25 万元和-249,470.26 万元。发行人 2021 年度经营活动产生的现金流量净流出增加，变化幅度较小，较为平稳。

发行人 2020 年度和 2021 年度投资活动产生的现金流量净额分别为-25,043.64 万元和-95,305.79 万元。发行人 2021 年度投资活动产生的现金流量净流出增加，投资活动现金流出的增长幅度较大主要系本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金大幅增加所致。

发行人 2020 年度和 2021 年度筹资活动产生的现金流量净额分别为-83,121.41 万元和 539,370.36 万元。发行人 2021 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年度增加 748.89%，主要系本期吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金增加所致。



综合来看，报告期内发行人按时进行信息披露、付息工作。根据经审计的 2021 年财务报告及财务指标，发行人具有一定偿债能力。主承销商将持续督促发行人做好信息披露工作及偿还本息准备，保护债券持有人权益。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）



(本页无正文，为《2015 年泰州市海陵资产经营有限公司公司债券
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

