

# 赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券

## 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”）于 2018 年 9 月 27 日发行了 2018 年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（以下简称“PR 南康 01/18 南康债 01”）、于 2018 年 10 月 29 日发行了 2018 年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（以下简称“PR 南康 02/18 南康债 02”）、于 2019 年 1 月 23 日发行了 2019 年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（以下简称“PR 南康 03/19 南康债”）。现将债券发行人 2021 年履约情况及年度偿债能力分析公告如下。

### 一、债券基本情况

#### （一）18 南康债 01

- 1、债券名称：2018 年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券
- 2、债券简称：PR 南康 01（上交所）、18 南康债 01（银行间）
- 3、债券代码：127865.SH/1880197.IB
- 4、发行主体：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司
- 5、发行总额：发行总规模为 3 亿元
- 6、债券期限：为 7 年期固定利率债券
- 7、票面利率：8.00%
- 8、计息期限：2018 年 9 月 27 日至 2025 年 9 月 27 日
- 9、付息日：付息日为 2019 年至 2025 年每年的 9 月 27 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个交易日。

10、还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第3年、第4年、第5年、第6年和第7年末按照债券发行规模的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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

11、债券担保：本期债券无担保

12、债券评级：主体评级 AA；债项评级 AA

13、上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所

14、债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

## （二）18 南康债 02

1、债券名称：2018 年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券

2、债券简称：PR 南康 02（上交所）、18 南康债 02（银行间）

3、债券代码：127880.SH/1880219.IB

4、发行主体：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

5、发行总额：发行总规模为 2.3 亿元

6、债券期限：为 7 年期固定利率债券

7、票面利率：8.00%

8、计息期限：2018 年 10 月 29 日至 2025 年 10 月 29 日

9、付息日：付息日为 2019 年至 2025 年每年的 10 月 29 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个交易日。

10、还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第3年、第4年、第5年、第6年和第7年末按照债券发行规模的20%、20%、20%、

20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付；每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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

11、债券担保：本期债券无担保

12、债券评级：主体评级 AA；债项评级 AA

13、上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所

14、债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

### （三）19 南康债

1、债券名称：2019 年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券

2、债券简称：PR 南康 03（上交所）、19 南康债（银行间）

3、债券代码：152086.SH/1980027.IB

4、发行主体：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

5、发行总额：发行总规模为 2.4 亿元

6、债券期限：为 7 年期固定利率债券

7、票面利率：8.00%

8、计息期限：2019 年 1 月 23 日至 2026 年 1 月 23 日

9、付息日：付息日为 2020 年至 2026 年每年的 1 月 23 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个交易日。

10、还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年末按照债券发行规模 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付；每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各

债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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

11、债券担保：本期债券无担保

12、债券评级：主体评级 AA；债项评级 AA

13、上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所

14、债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

## 二、履约情况分析

### （一）募集资金使用情况

“PR 南康 01/18 南康债 01”募集资金规模为 3 亿元，其中，1.9 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，1.1 亿元用于补充营运资金。

“PR 南康 02/18 南康债 02”募集资金规模为 2.3 亿元，其中，1.4 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，0.9 亿元用于补充营运资金。

“PR 南康 03/19 南康债”募集资金规模为 2.4 亿元，其中，1.58 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，0.82 亿元用于补充营运资金。

发行人已按照国家法律法规及相关制度建立规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范，并根据国家发改委批准的本次债券募集资金使用的有关规定，集中管理债券募集资金，配合项目进展情况，合理安排资金使用，从而提高债券募集资金使用的有效性和安全性。截至 2021 年 12 月 31 日，募集资金已全部使用完毕。

### （二）信息披露情况

发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

序号	披露时间	披露内容
1	2021.12.20	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司关于控股股东变更及董事、总经理变更的公告
2	2021.12.20	关于赣州市南康区城市建设发展集团有限公司的重大事项主承销商临

	时报告
--	-----

### （三）还本付息情况

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年的应付本息。经核查，发行人不存在应付本息未付的情况。

## 三、偿债能力分析

发行人 2021 年的合并财务报表由福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（华兴所[2022]审字 21010910013 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2020 年度、2021 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

### （一）偿债能力财务指标分析

单位：元

项 目	2021年末	2020年末
资产总计	35,303,527,525.84	31,310,553,886.91
其中：流动资产	21,625,493,402.64	20,234,222,285.07
其中：存货	11,811,890,409.41	11,300,890,800.12
非流动资产	13,678,034,123.20	11,076,331,601.84
负债合计	21,373,977,152.75	18,328,207,898.35
其中：流动负债	7,196,862,429.25	5,717,694,818.58
非流动负债	14,177,114,723.50	12,610,513,079.77
股东权益合计	13,929,550,373.09	12,982,345,988.56
流动比率（倍）	3.00	3.54
速动比率（倍）	1.36	1.56
资产负债率（%）	60.54	58.54
EBITDA	322,435,178.57	206,876,328.74
EBITDA保障倍数	0.42	0.25

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

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

### 1、短期偿债能力指标分析

2021年，公司资产规模有所增长，同期末，资产结构仍以流动资产为主。公司自2021年1月1日起执行新收入准则，首次执行日，27.84亿元资产从存货科目调整至其他非流动资产科目，叠加部分存货转入投资性房地产，故2021年末公司存货账面价值同比减少。

发行人2020年、2021年的流动比率分别为3.54和3.00，速动比率分别为1.56和1.36，流动比率和速动比率同上年相比均有所下降。2021年度，公司债务规模进一步扩大，仍面临较大偿债压力，尽管债务结构以长期债务为主，但现金类资产对短期债务覆盖程度持续降低，且EBITDA对债务利息保障程度仍较弱，短期偿付压力仍较大。

### 2、长期偿债能力指标分析

发行人2020年、2021年的资产负债率分别为60.54%、58.54%，资产负债率略微上升。截至2021年末，总债务规模增长至21,373,977,152.75元，仍面临较大偿债压力。债务期限结构方面，仍以长期债务为主。截至2021年末，公司对外担保余额合计为56.13亿元，占同期末所有者权益的比重为40.29%。公司担保对象均为国有企业，无反担保措施，存在一定的或有负债风险。

截至2021年末，公司财务杠杆仍较高，面临较大偿债压力。

## （二）盈利能力及现金流分析

### 1、盈利能力分析

发行人近两年的主要盈利能力指标

单位：元

项 目	2021年度/末	2020年度/末
资产总额	35,303,527,525.84	31,310,553,886.91
所有者权益合计	13,929,550,373.09	12,982,345,988.56

营业总收入	1,748,823,038.03	842,541,413.85
营业总成本	1,684,548,028.56	747,695,202.54
利润总额	131,015,288.89	108,544,338.11
营业利润	136,535,181.34	108,119,842.08
净利润	96,079,702.38	64,212,899.11
综合毛利率(%)	15.64%	25.82%

注：1、综合毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2021年公司整体业务收现水平较高。受新增锡锭、粗锡矿、橡胶木销售收入以及房地产销售规模扩大影响，营业收入增幅较大。2021年公司获得南康区财政局和南康区国资办拨付财政补贴合计1.08亿元，其他收益对利润形成较大补充。受业务结构变化及代建业务、房地产销售业务、厂房租金业务盈利能力减弱影响，公司整体销售毛利率下滑明显。

## 2、现金流分析

### 发行人近两年的现金流量表摘要

单位：元

项 目	2021年度	2020年度
经营活动现金流入合计	5,743,371,808.03	6,062,104,014.38
经营活动现金流出合计	5,219,441,216.50	5,770,448,379.25
经营活动产生的现金流量净额	523,930,591.53	291,655,635.13
投资活动现金流入合计	233,880,833.67	181,808,648.06
投资活动现金流出合计	2,870,756,357.03	2,235,392,609.41
投资活动产生的现金流量净额	-2,636,875,523.36	-2,053,583,961.35
筹资活动现金流入合计	6,173,140,908.77	5,559,588,610.73
筹资活动现金流出合计	3,909,411,686.23	4,128,805,262.70
筹资活动产生的现金流量净额	2,263,729,222.54	1,430,783,348.03
期末现金及现金等价物余额	694,129,903.91	543,345,613.20

从经营性活动看，发行人 2020 年、2021 年的经营活动产生的现金流量净额分别为 291,655,635.13 元和 523,930,591.53 元。2021 年较上年增加 757,221,835.79 元，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

从投资活动来看，发行人 2020 年、2021 年投资活动产生的现金流量净额分别为-2,053,583,961.35 元和-2,636,875,523.36 元。由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大，近两年投资活动产生的现金流量净额持续为负。

从筹资活动来看，发行人 2020 年、2021 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,430,783,348.03 元和 2,263,729,222.54 元，2021 年较上年增加 832,945,874.51 元，主要系偿还债务支付的现金减少所致。

### （三）发行人已发行尚未兑付的债券对其偿债能力的影响

发行人存续期债券每年按时还本付息，未出现违约情况，对本期债券偿债能力未构成负面影响。

## 四、履约情况及偿债能力总结

发行人按照国家发改委出具的相关政策文件、债券募集说明书的相关约定履行职责，按照约定使用募集资金，及时履行信息披露义务。但公司面临较大资金压力以及较大偿债压力，并且存在一定的或有负债风险因素。综合来看，公司抗风险能力仍较为一般。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）



（此页无正文，为《赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券  
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

民生证券股份有限公司

2022 年 6 月 23 日