

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 2021 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

二〇二二年六月

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 2021 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

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（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 6 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

2021 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四期利息兑付及前两期本金兑付工作。

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。

发行人已于 2022 年 3 月 21 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 2022 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 7.50 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。

2021年11月4日，发行人和监管银行未经受托管理人审批，将0.6亿元募集资金划出募集资金使用专项账户。2021年11月22日，发行人将募集资金0.6亿元全额退回募集资金使用专项账户。2021年11月29日，发行人和监管银行未经受托管理人审批，将0.6亿元募集资金划出募集资金使用专项账户。2021年11月30日，发行人将募集资金0.6亿元全额退回募集资金使用专项账户。2021年12月1日，发行人和监管银行未经受托管理人审批，将0.6亿元募集资金划出募集资金使用专项账户。2021年12月7日，发行人将募集资金0.6亿元全额退回募集资金使用专项账户。

上述未经受托管理人审批使用的募集资金虽已全部退回“PRG城南1”募集资金使用专项账户，但发行人的上述用款行为不符合募集说明书及监管协议中关于募集资金使用的约定。

2021年8月27日，发行人涉诉案件法院判决结果造成发行人募集资金监管账户（32050173503800000291）被盐城市亭湖区人民法院强制划出6,834,041.92元，上述划款未经受托管理人及监管银行审批，且发行人未及时将上述款项的发生及时通知受托管理人及监管银行。截至本报告出具日，上述划款已全额退回募集资金使用专项账户。上述用款行为不符合募集说明书及监管协议中关于募集资金使用的约定。

截至本报告出具之日，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知职责，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。

（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，2021 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 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
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 2021 年跟踪评级报告	2021.6.29
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	2021.6.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2021 年半年度财务报告	2021.8.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2021 年半年度报告	2021.8.30
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 2022 年付息公告	2022.3.9
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 2022 年分期偿还本金公告	2022.3.9
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 2022 年付息及分期偿还本金公告	2022.3.10
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2021 年年度报告	2022.4.28
盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2021 年度审计报告	2022.4.28
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 2022 年付息公告	2022.6.16
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 2022 年分期偿还本金公告	2022.6.16
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 2022 年跟踪评级报告	2022.6.24

（五）债券持有人会议召开情况

2021 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 2018-2021 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 2018-2021 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	6,189,455.60	5,596,955.25	10.59	-
2	总负债	3,370,050.90	2,798,335.55	20.43	-
3	净资产	2,819,404.70	2,798,619.70	0.74	-
4	归属母公司 股东的净资产	2,785,564.50	2,758,621.71	0.98	-
5	资产负债率 (%)	54.45	50.00	8.90	-
6	扣除商誉及 无形资产后的 资产负债率 (%)	54.46	50.01	8.90	-
7	流动比率	1.81	2.30	-21.30	-
8	速动比率	0.36	0.84	-57.14	主要系发行人 2021 年存货增加导致速动资产减少所致。
9	期末现金及 现金等价物 余额	193,183.89	393,734.87	-50.94	主要系发行人主营业务德利迅达项目、中南海未来城项目、伍佑珠溪古镇项目、燕舞广场项目、大数据产业园三期项目、数字智能创新社区项目等资金投入增加，导致银行货币资金减少所致。

(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	234,938.09	224,820.76	4.50	-
2	营业成本	200,452.74	191,753.15	4.54	-

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
3	利润总额	46,101.68	91,040.33	-49.36	主要系公司 2021 年度公允价值变动收益下降所致。
4	净利润	34,651.46	88,329.67	-60.77	主要系公司 2021 年度公允价值变动收益下降所致。
5	扣除非经常性损益后净利润	35,047.77	82,315.25	-57.42	主要系公司 2021 年度公允价值变动收益下降所致。
6	归属母公司股东的净利润	35,224.00	88,835.56	-60.35	主要系公司 2021 年度公允价值变动收益下降所致。
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	73,886.45	112,301.49	-34.21	主要系公司 2021 年度公允价值变动收益下降所致。
8	经营活动产生的现金流净额	140,916.02	40,838.16	245.06	主要系 2021 年度公司结算交付后应收账款回款较多，导致销售商品、提供劳务收到的现金增长所致。
9	投资活动产生的现金流净额	-666,980.11	-285,074.46	133.97	主要系公司长期股权投资金额增大所致。
10	筹资活动产生的现金流净额	325,513.11	308,321.09	5.58	-
11	应收账款周转率	3.97	2.25	76.44	主要系公司应收账款回款较多所致。
12	存货周转率	0.08	0.11	-27.27	-
13	EBITDA 全部债务比	0.03	0.07	-57.14	主要系公司 2021 年度因公允价值变动收益下降，导致 EBITDA 数值下降所致。
14	利息保障倍数	0.72	1.76	-59.09	主要系公司 2021 年度因公允价值变动收益下降，导致 EBIT 数值下降所致。
15	现金利息保障倍数	1.51	0.65	132.31	主要系公司 2021 年度经营活动产生的现金流量净额增大所致。
16	EBITDA 利息倍数	0.73	1.79	-59.22	主要系公司 2021 年度因公允价值变动收益下降，导致 EBITDA 数值下降且 2021 年度资本化利息增大所致。
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 2021 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	232,696.66	393,734.87	-40.90	主要系发行人主营业务及投资投入增加，导致银行货币资金减少所致。
应收账款及应收票据	18,347.97	99,868.09	-81.63	主要系发行人收回较多项目开发款项所致。
预付款项	394.40	12,020.41	-96.72	主要系预付工程款项的减少所致。
其他应收款	397,136.46	766,474.85	-48.19	主要系发行人与其他企业往来款及资金拆借的减少所致。
存货	2,757,084.19	2,288,395.48	20.48	
一年内到期的非流动资产	-	21,424.22	-100.00	系盐城市城南房地产开发有限责任公司与中海宏洋（盐城）房地产开发有限责任公司（合资公司）签订的合作协议已到期，2021 年全部收回投资款及对应利息所致。
其他流动资产	45,654.74	26,226.09	74.08	主要系待抵扣增值税以及委托贷款增加所致。
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	62,772.00	-100.00	系根据新金融工具准则相关规定，本期末已将上述投资调整到其他权益工具投资和其他非流动金融资产列示所致。
持有至到期投资	-	-	-	
长期股权投资	306,878.00	135,288.39	126.83	主要系发行人对参股公司的追加投资较多所致。
投资性房地产	1,228,453.63	1,108,556.60	10.82	
固定资产	17,271.87	17,355.11	-0.48	
在建工程	776,567.97	264,511.21	193.59	主要系南海新城、数字智能创新社区等在建项目新增建设投入所致。
无形资产	1,589.03	1,703.97	-6.75	

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
长期待摊费用	865.40	1,262.37	-31.45	主要系园区道路硬化维护摊销额以及园区办公用房装修费用的减少所致。
递延所得税资产	3,330.42	2,726.13	22.17	
其他非流动资产	293,592.61	394,635.46	-25.60	

(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	181,669.63	159,800.00	13.69	-
应付票据	92,520.34	-	-	主要系 2021 年增加银行承兑汇票及商业承兑汇票所致。
应付账款	125,341.27	57,673.73	117.33	主要系工程款增加所致。
预收账款	225.96	781.11	-71.07	主要系新收入准则核算要求, 部分预收货款调整到合同负债核算所致。
合同负债	1,377.16	-	-	-
应付职工薪酬	23.19	51.20	-54.71	主要系工资、奖金、津贴和补贴的变化所致。
应交税费	96,967.55	81,205.98	19.41	-
其他应付款	888,791.51	995,025.28	-10.68	-
一年内到期的非流动负债	386,427.00	276,365.18	39.82	主要系一年内到期的长期借款增加所致。
其他流动负债	131,105.99	-	-	主要系新收入准则核算要求, 短期应付债券、债券利息及待转销项税额 2021 年重分类至本科目所致。
非流动负债:	-	-	-	-
长期借款	755,743.58	435,899.90	73.38	主要系抵押借款和保证借款增加所致。
应付债券	544,036.26	632,101.18	-13.93	-
递延所得税负债	165,821.46	159,432.00	4.01	-

(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	2021 年度		2020 年度	
	收入	成本	收入	成本
土地开发整理收入	6.93	6.57	7.15	6.53
项目建设开发收入	12.01	10.96	12.88	11.21
房地产销售收入	-	-	0.05	0.05
租赁收入及其他收入	4.56	2.52	2.99	1.38
合计	23.49	20.05	22.48	19.18

2021 年，发行人土地开发整理板块毛利率为 5.22%，较 2020 年 8.7%下降较多，主要系发行人土地开发整理业务不再适用增值税简易征收规定，增值税的增加导致营业收入降低，从而导致发行人土地开发整理业务的毛利率降低。

2021 年，发行人房地产销售板块无确认营业收入、营业成本，主要系发行人 2020 年将剩余未安置保障房通过公开拍卖方式进行销售，相关收入成本已结转。

2021 年，发行人租赁及其他业务板块营业收入、营业成本和毛利率分别为 4.56 亿元、2.52 亿元和 44.8%，其中营业收入、营业成本和毛利率比 2020 年同期增长 52.29%和 81.83%和 45.74%，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。联合资信评估股份有限公司及中诚信国际信用评级有限责任公司2022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 2021 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

