

债券简称：PRG 城南 1/18 盐城城南债 01      债券代码：127764.SH/1880031.IB

盐城市城南新区开发建设投资有限公司  
2024 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

二〇二五年六月

## 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年度报告（2024）》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 0 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%，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

2024 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全部利息兑付及本金兑付工作。

### 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。

发行人已于2023年3月20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2023年度兑息兑付工作。

发行人已于2024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2024年度兑息兑付工作。

发行人已于2025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2025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》，募集资金使用与对应《募集说明书》约定一致。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。受托管理人已根据规定进行了现场核查，本债券募投项目位于江苏省盐城市城南新区。项目建设内容主要包括：智慧城市网络基础设施建设工程、智慧城市三中心建设、智慧城市公共信息平台和基础数据库工程、智慧城市应用项目、智慧产业项目5个部分，截至报告期末已全部完工并投入运营。项目收入实际来源主要包括云计算中心销售收入、智慧健康工程收入、智慧社区收入、智慧教育收入和智慧产业收入。

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](http://www.sse.com.cn)）和中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）披露，2024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2024年付息公告	2024.3.7
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2024年分期偿还本金公告	2024.3.7
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2024年付息及分期偿还本金公告	2024.3.7
盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事、监事、董事长或总经理发生变动的公告	2024.4.8
中山证券有限责任公司关于盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事、监事、董事长和总经理发生变动的临时受托管理事务报告	2024.4.12
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券2023年年度报告	2024.4.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司2023年度审计报告	2024.4.30
中债信用增进投资股份有限公司2023年审计报告	2024.4.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司2023年度履约情况及偿债能力分析报告	2024.6.28
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2024年跟踪评级报告	2024.7.19
盐城市城南新区开发建设投资有限公司2024年半年度财务报告及附注	2024.8.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司2024年公司债券中期报告	2024.8.30
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2025年本息兑付及摘牌公告	2025.3.7

### (五) 债券持有人会议召开情况

2024 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 2024 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 2024 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	8,997,631.98	8,517,005.69	5.64%	-
2	总负债	5,709,436.77	5,492,388.17	3.95%	
3	净资产	3,288,195.21	3,024,617.52	8.71%	-
4	归属母公司股东的净资产	2,950,783.55	2,929,368.49	0.73%	-
5	资产负债率 (%)	63.45	64.49	-1.60%	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	63.47	64.53	-1.65%	-
7	流动比率	1.67	1.78	-6.01%	-
8	速动比率	0.29	0.41	-27.95%	-
9	期末现金及现金等价物余额	262,383.45	457,806.65	-42.69%	主要系投资支付的现金增多所致

（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	301,258.36	330,885.37	-8.95%	-
2	营业成本	254,221.24	269,361.21	-5.62%	-
3	利润总额	29,592.74	20,934.25	41.36%	主要系公司 2024 年营业成本、销售费用、管理费用减少所致。
4	净利润	26,387.32	16,116.50	63.73%	主要系公司 2024 年营业成本、销售费用、管理费用减少所致。
5	扣除非经常性损益后净利润	-12,709.01	-14,017.09	9.33%	-
6	归属母公司股东的净利润	26,229.33	23,777.46	10.31%	-
7	息税折旧摊销前利	65,189.02	55,599.98	17.25%	-

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
	润 (EBITDA)				
8	经营活动产生的现金流净额	48,142.04	5,429.50	786.68%	主要系 2024 年度公司购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。
9	投资活动产生的现金流净额	-459,131.11	-318,151.53	-44.31%	主要系 2024 年度公司投资支付的现金增加所致。
10	筹资活动产生的现金流净额	215,565.87	476,516.65	-54.76%	主要系 2024 年度公司发行债券收到的现金减少所致。
11	应收账款周转率	7.14	4.65	53.77%	主要系 2024 年度公司期末应收账款减少所致。
12	存货周转率	0.06	0.07	-21.85%	-
13	EBITDA 全部债务比	1.77%	1.55%	14.47%	-
14	利息保障倍数	0.26	0.24	44.64%	主要系公司 2024 年度净利润增加所致。
15	现金利息保障倍数	1.61	0.35	357.10%	主要系公司 2024 年度经营活动产生的现金流量净额增加所致。
16	EBITDA 利息倍数	0.28	0.27	3.58%	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00%	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00%	-

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，影响报表使用者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（2023）》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 2024 年 12 月 31 日，公司主要资产和负债变动如下表所示：

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款和其他货币资金	43.64	-30.28	2023 年末时点规模过大，系发行 23 盐南 01 用于偿付 24 年到期公司债券，截至 2023 年末尚未使用
应收票据	银行承兑汇票	0.8	3,437.66	银行承兑汇票尚未到期

应收账款	主要对手方为盐城通达置业有限公司和江苏省盐南高新技术产业开发区财政和金融监督管理局	0.48	-94.03	收回部分对江苏省盐南高新技术产业开发区财政和金融监督管理局的应收账款
预付款项	主要对手方为苏州朗瑞装饰设计有限公司、盐城市水务集团有限公司和上海混知文化传播有限公司	0.02	-93.98	预付款项结算
其他应收款	主要为与盐城市都市新智产业发展有限公司的往来款	48.48	4.3	不适用
存货	主要为开发成本、开发产品以及土地开发成本	443.12	9.67	不适用
一年内到期的非流动资产	-	-	-100	收回一年内到期的长期应收款
其他流动资产	主要为待抵扣增值税	1.43	-54.89	发行人对旗天科技失去控制权后，原先合并旗天科技的其他流动资产减少
长期应收款	-	-	-100	收回到期的长期应收款
长期股权投资	对合营、联营企业的投资	64.13	90.53	主要系发行人新增对联营企业江苏地维实业有限公司的投资
其他权益工具投资	发行人作为小股东的投资	2.41	-1.84	不适用
其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4.91	-62.25	主要系权益工具投资减少
投资性房地产	主要为发行人的出租物业	133.46	4.93	不适用
固定资产	主要为其他设备	0.14	-37.06	部分固定资产转入投资性房地产。
在建工程	主要工程包括大数据产业园、南海新城、伍佑珠溪古镇	121.27	2.91	不适用
使用权资产	-	-	-100	减少了租赁房屋和建筑物
无形资产	软件资产	0.1	-77.13	发行人对旗天科技失去控制权后，原先合并旗天科技的软件资产减少
商誉	为盐城世城房地产开发有限公司商誉	0.05	-70.9	发行人对旗天科技失去控制权后，原先合并旗天科技的商誉资产减少
长期待摊费用	-	-	-100	项目均已摊销完毕
递延所得税资产	主要为投资性房地产成本模式计量转为公允价值模式计量	0.53	-7.02	不适用
其他非流动资产	主要为土地使用权	34.79	11.92	不适用

(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
短期借款	43.28	40.5	6.87	不适用
应付票据	20.14	15.66	28.66	不适用
应付账款	11.66	7.01	66.31	主要系应付工程款增加所致
合同负债	0.02	1.24	-98.09	主要系预收货款减少所致
应付职工薪酬	0	0.21	-99.84	发行人补发了工资、奖金、津贴和补贴等短期薪酬所致
应交税费	13.19	12.68	4.07	不适用
其他应付款	140.74	135.59	3.8	不适用
一年内到期的非流动负债	92.49	60.84	52.03	主要系部分长期借款临近还款期所致
其他流动负债	0.18	21.22	-99.14	主要系发行人将短期债券转化为长期债券所致
长期借款	148.17	146.93	0.84	不适用
应付债券	83.57	89.73	-6.86	不适用
租赁负债	-	0.06	-100	发行人偿还了所有租赁付款
预计负债	-	0.12	-100	发行人丧失子公司旗天科技后，相应预计负债不再并表
递延所得税负债	17.48	17.46	0.14	不适用

### (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：万元，% 币种：人民币

业务板块	2024 年				2023 年			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
土地开发整理	87,149.02	82,216.06	5.66	28.93	72,390.14	68,292.59	5.66	21.88
项目建设开发	131,322.06	119,383.69	9.09	43.59	121,016.98	110,061.56	9.05	36.57
数字生活服务	37,019.92	25,597.94	30.85	12.29	97,489.38	71,730.07	26.42	29.46
其他业务	45,767.36	27,023.56	40.95	15.19	39,988.87	19,276.99	51.79	12.09
合计	301,258.36	254,221.24	15.61	100	330,885.37	269,361.21	18.59	100

2024 年度，发行人的数字生活服务业务板块营业收入和营业成本变动超过 30%。其中，营业收入较 2023 年减少 62.03%，营业成本较 2023 年减少 64.31%。主要系发行人原先通过兴路基金及其一致行动人所持的 19.95% 公司表决权实现对上市公司旗天科技集团股份有限公司的协议控制。2024 年 7 月 25 日，一致行动协议终止，发行人失去上市子公司控制权，相关情况详见旗天科技公司公告。

#### (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2024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较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。

### (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 2024 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)



2025年6月27日