

2012 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券、
2014 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券
2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

天津津南城市建设投资有限公司

主承销商



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

二零一九年六月

声 明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）作为 2012 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券、2014 年天津津南城市建设投资有限公司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。

本报告的内容及信息源于天津津南城市建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《天津津南城市建设投资有限公司 2018 年审计报告》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以及发行人向国泰君安证券提供的其他材料。国泰君安证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本次债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

一、本期债券基本情况

债券名称	2012年天津津南城市建设投资有限公司公司债券	
债券简称	上交所：12津南城	银行间：12津南债
债券代码	上交所：122581	银行间：1280182
债券存续期	2012年6月18日至2019年6月18日 ¹	
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面年利率为6.95%，在债券存续期内固定不变，本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。	
债券发行规模	人民币15亿元	
债券还本付息方式	本期债券每年付息一次，设置提前还本条款，在第3至第7个计息年度末分别偿还本金的20%。	
债券信用等级	AA	
债券上市地点	上海证券交易所，银行间交易市场	

债券名称	2014年天津津南城市建设投资有限公司公司债券	
债券简称	上交所：14津南债	银行间：14津南债
债券代码	上交所：124804	银行间：1480323
债券存续期	2014年6月3日至2021年6月3日	
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面年利率为6.50%，在债券存续期内固定不变，本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。	
债券发行规模	人民币10亿元	
债券还本付息方式	本期债券每年付息一次，设置提前还本条款，在第3至第7个计息年度末分别偿还本金的20%。	
债券信用等级	AAA	
债券上市地点	上海证券交易所，银行间交易市场	

二、发行人履约情况

¹ “12津南债”已于2019年6月18日全部兑付完毕。

（一）办理上市或交易流通情况

天津津南城市建设投资有限公司（以下简称“发行人”）已经按照债券募集说明书的约定，向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

2012年天津津南城市建设投资有限公司公司债券（以下简称“12津南债”）于2012年6月18日在银行间市场上市流通，简称“12津南债”，证券代码为“1280182.IB”；同时在上海证券交易所上市流通，简称“12津南城”，证券代码为“122581.SH”，目前，因已进入提前偿还期，该债券在上海证券交易所简称为“PR津南城”，证券代码仍为“122581.SH”。

2014年天津津南城市建设投资有限公司公司债券（以下简称“14津南债”）于2014年6月3日在银行间市场上市流通，简称“14津南债”，证券代码为“1480323.IB”；同时在上海证券交易所上市流通，简称“14津南债”，证券代码为“124804.SH”，目前，因已进入提前偿还期，该债券在上海证券交易所简称变更为“PR津南债”，证券代码仍为“124804.SH”。

（二）募集资金使用情况

根据12津南债募集说明书，该本期债券募集资金15亿元，已全部用于天津市津南区金华园保障性用房（定向安置经济适用房）北区建设工程项目。

根据14津南债募集说明书，该本期债券募集资金18亿元，已全部用于天津市津南区金华园保障性用房（定向安置经济适用房）北区建设工程项目和天津市津南区金华园保障性用房（定向安置经济适用房）南区建设工程项目。

目前，债券募集资金均全部用于指定用途。

（三）发行人信息披露情况

1、2018年1月5日，发行人在上海证券交易所网站、中国债券信息网、中国货币网上披露了《天津津南城市建设投资有限公司关于公司股东方、董事、监事及《公司章程》修改的公告》。

2、2018年4月27日，发行人在中国债券信息网、中国货币网上披露了《天津津南城市建设投资有限公司审计报告（附担保人审计报告）》，同时在上海证券交易所网站上披露了《天津津南城市建设投资有限公司公司债券2017年年度报告》、《天津津南城市建设投资有限公司公司债券2017年年度报告摘要》和《天

津津南城市建设投资有限公司 2017 年度审计报告（附担保人审计报告）》。

3、2018 年 5 月 23 日，发行人在上海证券交易所网站上披露了《2014 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2018 年付息公告》、《2014 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金公告》，并于同日在中国货币网、中国债券信息网披露了《2014 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2018 年付息兑付公告》。

4、2018 年 5 月 31 日，发行人在上海证券交易所网站上披露了《2014 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金公告的提示性公告》。

5、2018 年 6 月 6 日，发行人在中国债券信息网、中国货币网上披露了《2012 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2018 年付息兑付公告》，并于同日在上海证券交易所网站上披露了《2012 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2018 年付息公告》和《2012 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金公告》。

6、2018 年 6 月 26 日，发行人在上海证券交易所网站披露了《天津津南城市建设投资有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》。

7、2018 年 6 月 27 日，发行人在中国债券信息网、中国货币网上披露了《天津津南城市建设投资有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》和《天津津南城市建设投资有限公司主体及“14 津南债 PR 津南债”2018 年度跟踪评级报告》，并于同日在上海证券交易所网站披露了《天津津南城市建设投资有限公司主体及“14 津南债 PR 津南债”2018 年度跟踪评级报告》。

8、2018 年 8 月 30 日，发行人在上海证券交易所网站上披露了《天津津南城市建设投资有限公司 2018 年半年度报告摘要》、《天津津南城市建设投资有限公司 2018 年半年度报告》和《天津津南城市建设投资有限公司 2018 年半年度财务报表及附注（附担保人财务报表及附注）》，并于同日在中国债券信息网、中国货币网上披露了《天津津南城市建设投资有限公司 2018 年半年度财务报表及附注（附担保人财务报表及附注）》。

9、2019 年 4 月 30 日，发行人在中国债券信息网、中国货币网上披露了《天津津南城市建设投资有限公司 2018 年度审计报告》，并于同日在上海证券交易

所网站上披露了《天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2018 年年度报告摘要》、《天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2018 年年度报告》、《天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2018 年年度财务报表及附注（含担保人财务报告）》。

10、2019 年 5 月 22 日，发行人在上海证券交易所网站上披露了《2014 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2019 年分期偿还本金公告》、《2014 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2019 年付息公告》，并于同日在中国债券信息网、中国货币网上披露了《2014 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2018 年付息兑付公告》。

11、2019 年 6 月 6 日，发行人在上海证券交易所网站上披露了《2012 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2019 年本息兑付及摘牌公告（交易所）》，同时在中国债券信息网、中国货币网披露了《2012 年天津津南城市建设投资有限公司公司债券 2019 年本息兑付及摘牌公告》。

二、发行人偿债能力

发行人 2018 年度财务报告由立信中联会计师事务所有限公司（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（立信中联审字[2019]A-0048 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 2018 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

财务指标	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总额（亿元）	866.14	950.80
负债总额（亿元）	599.70	697.42
所有者权益（亿元）	266.44	253.38
流动资产/总资产	84.10%	85.16%
非流动资产/总资产	15.90%	14.84%
流动负债/总负债	43.20%	40.90%
非流动负债/总负债	56.80%	59.10%
流动比率（倍） ¹	2.81	2.84
速动比率（倍） ²	1.57	1.55
资产负债率 ³	69.24%	73.35%

注：1、流动比率=期末流动资产总额/期末流动负债总额

2、速动比率=（期末流动资产总额-存货净额）/期末流动负债总额

3、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 866.14 亿元，所有者权益总额为 266.44 亿元，流动比率为 2.81，资产负债率为 69.24%。

1、资产负债结构

截至 2018 年末，发行人资产总额为 8,661,415.03 万元，其中流动资产和非流动资产分别占资产总额的 84.10%和 15.90%。总体来看，发行人资产构成基本稳定，资产构成以流动资产为主，流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款和存货等，资产的整体流动性较高且相对保持稳定。主要有以下四个方面的原因：（1）2018 年末较 2017 年末，公司货币资金大幅减少，主要原因为偿付到期本息造成账面货币资金减少。（2）由于公司多个示范镇委托代建项目、安置房建设项目均已进入回购期/销售期，但回款资金存在一定滞后性，导致公司应收收购款项不断增加；（3）公司作为天津市津南区最大的基础设施建设主体，承担津南区示范小城镇建设等职能，与部分津南区下属城镇政府往来款较大，故目前其他应收账款处于上升的趋势，余额较大；（4）公司存在大量示范镇建设项目，导致存货余额较大。

2、短期偿债能力分析

从短期偿债能力看，2017 年末和 2018 年末发行人流动比率和速动比率指标均呈高位稳定的特征，流动比率分别为 2.84 和 2.81，速动比率分别为 1.55 和 1.57。

3、长期偿债能力分析

从长期支付能力来看，2017 年末和 2018 年末发行人的资产负债率分别为 73.35%和 69.24%，资产负债率下降明显。

2017、2018 年公司 EBITDA 利息倍数分别为 3.71、4.61，EBITDA 全部债务比分别为 0.75%、0.68%，由于发行人部分示范镇项目取得收入，递延收益结转至其他收益，以及发行人偿还部分短期借款等原因导致负债减少。

截至本报告出具日，发行人未曾发生过无法偿还银行借款本息的情况，各类债券兑付均按时完成。

（二）盈利能力及现金流分析

财务指标（亿元）	2018 年度	2017 年度
----------	---------	---------

营业总收入	62.08	61.70
营业总成本	57.04	65.26
利润总额	1.78	2.35
净利润	1.66	2.07
归属于母公司的净利润	1.65	2.07
经营活动产生的现金流量净额	60.77	0.68
投资活动产生的现金流量净额	-13.95	-2.75
筹资活动产生的现金流量净额	-87.68	4.40
现金及现金等价物净增加额	-40.86	2.33

2018年度，发行人营业收入较2017年度基本持平，盈利情况较2017年略有下降，主要为发行人收到的项目补助资金减少所致。

从经营活动产生的现金流来看，2018年经营活动产生的现金流量增长较大，主要系发行人收到财政局示范镇项目款项。

从投资活动产生的现金流来看，因发行人近年来对外投资支出较多，导致投资活动现金流量持续为净流出。

从筹资活动产生的现金流量来看，2018年筹资活动现金净流量由正转负，主要系发行人示范镇项目收尾，贷款的偿还金额要大于新增金额所致。

总体来说，公司盈利情况相对稳定，现金流量波动较大。

（三）发行人已发行尚未兑付债券及其他债务融资工具对偿债能力的影响

截至本报告出具日，发行人（包括子公司）已发行尚未兑付的债券及其他债务融资工具信息如下表所示：

工具类型	债券名称	发行日期	发行规模 (亿元)	存续规模 (亿元)	期限 (年)	票面利率 (%)
企业债券	14津南债	2014/6/3	18.00	10.80	7	6.50
定向工具	14津南城投 PPN001	2014/12/01	18.00	18.00	5	5.80
	15津南城投 PPN001	2015/6/18	21.00	21.00	5	6.00
	16津南城投 PPN001	2016/8/26	21.00	21.00	5	3.98

上述债券在企业债券存续期内的还本付息情况如下表所示：

工具类型	债券名称	偿还规模（亿元）			备注
		2019年	2020年	2021年	
企业债	14津南债	4.302	4.068	3.834	本年度到期本息已按时兑付
定向工具	14津南城投 PPN001	19.044	-	-	-

	15 津南城投 PPN001	1.26	22.26	-	本年度到期本息已按时兑付
	16 津南城投 PPN001	0.8358	0.8358	21.8358	-
	合计	25.4418	27.1638	25.6698	

截至目前，发行人已发行的债券及其他债务融资工具无处于违约或者延迟支付本息的状况。

国泰君安证券特别提请投资者关注 2019 年以来债券市场出现的波动情况，可能对发行人在资本市场的融资带来影响。

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

（以上无正文，为《2012年天津津南城市建设投资有限公司公司债券、2014年天津津南城市建设投资有限公司公司债券2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）



国泰君安证券股份有限公司

2019年6月27日