

2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2019 年度履约情况及偿债分析报告

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合”）作为 2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券（以下简称“PR 丰城 01”）和 2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券（以下简称“PR 丰城 02”）的主承销商，按照“发改办财金【2011】1765 号”文的规定，对盐城市大丰区城市建设集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。

本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明本公司对该些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

一、 发行人履约情况

（一） 办理上市或交易流通情况

盐城市大丰区城市建设集团有限公司已分别按照 2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券和 2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请上市或交易流通。具体上市流通信息如下：

债券简称	上市日期	债券代码	交易市场
2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券			

13 大丰债 01	2014-1-7	1380393	银行间市场
PR 丰城 01	2014-2-12	124468	上海证券交易所
2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券			
13 大丰债 02	2014-2-8	1480020	银行间市场
PR 丰城 02	2014-4-11	124496	上海证券交易所

(二) 资金募集使用情况

具体募集资金使用情况如下：

发行规模	募集资金用途
2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券	
5 亿元	全部用于大丰市人民小区安置房及综合配套工程项目
2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券	
8 亿元	全部用于大丰市人民小区安置房及综合配套工程项目

债券募集资金使用按原计划逐步落实，截至 2019 年末，募集资金已全部使用完毕。

(三) 信息披露情况

发行人相关信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露，截至本报告出具之日，已披露的相关文件及时间如下：

中国债券信息网：

1、付息兑付公告

《2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券 2019 年付息及部分兑付公告》（2019 年 12 月 18 日）

《2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2018 年付息及部分兑付公告》（2018 年 12 月 20 日）

《2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2017 年付息及部分兑付公告》（2017 年 12 月 22 日）

《2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2016 年付息及部分兑付公告》（2016 年 12 月 23 日）

《2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2015 年付息公告》（2015 年 12 月 22 日）

《2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2014 年付息公告》（2014 年 12 月 24 日）

《2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2020 年付息及部分兑付公告》（2020 年 1 月 15 日）

《2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2019 年付息及部分兑付公告》（2019 年 1 月 15 日）

《2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2018 年付息及部分兑付公告》（2018 年 1 月 15 日）

《2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2017 年付息及部分兑付公告》（2017 年 1 月 18 日）

《2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2015 年付息公告》（2015 年 1 月 19 日）

2、跟踪评级报告

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司跟踪评级报告》

(2019年6月19日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司跟踪评级报告》

(2018年6月27日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司跟踪评级报告》

(2017年6月28日)

《大丰市城建国有资产经营有限公司跟踪评级报告》(2014年9月15日)

3、财务报告

《盐城市大丰区城市建设集团有限公司公司债券2019年年度报告》(2020年4月30日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司公司债券2019年半年度报告》(2019年8月30日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司公司债券2018年年度报告》(2019年4月30日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司公司债券2018年半年度报告》(2018年8月31日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司公司债券2017年年度报告》(2018年4月30日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司公司债券2017年半年度报告(更正版)》(2017年9月1日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司公司债券2016年年度报告》(2017年4月29日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司 2016 年半年度报告》（2016 年 8 月 31 日）

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司 2015 年年度报告》（2016 年 6 月 30 日）

《大丰市城建国有资产经营有限公司 2015 年度中期报告》（2015 年 8 月 28 日）

《大丰市城建国有资产经营有限公司 2014 年年度报告》（2015 年 6 月 19 日）

《大丰市城建国有资产经营有限公司 2013 年年度报告》（2014 年 6 月 13 日）

4、临时公告

《盐城市大丰区城市建设集团有限公司关于公司名称,董事,监事,高级管理人员变更的公告》（2019 年 11 月 25 日）

上海证券交易所网站:

1、付息兑付公告

《2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券 2020 年付息及部分兑付公告》（2020 年 1 月 15 日）

《2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券 2019 年付息及部分兑付公告》（2019 年 12 月 18 日）

《2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券 2019 年付息及部分兑付公告》（2019 年 1 月 15 日）

《2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券

2018 年付息及部分兑付公告》(2018 年 12 月 21 日)

《2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2018 年付息及部分兑付公告》(2018 年 1 月 15 日)

《2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2017 年付息及部分兑付公告》(2017 年 12 月 21 日)

《2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2017 年付息及部分兑付公告》(2017 年 1 月 17 日)

《2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券
2016 年付息及部分兑付公告》(2016 年 12 月 23 日)

2、年度报告和中期报告

《盐城市大丰区城市建设集团有限公司公司债券 2019 年年度报
告》(2020 年 4 月 30 日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司公司债券 2019 年半
年度报告》(2019 年 8 月 30 日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司公司债券 2018 年年
度报告》(2019 年 4 月 30 日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司公司债券 2018 年半
年度报告》(2018 年 8 月 31 日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司公司债券 2017 年年
度报告》(2018 年 4 月 27 日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司公司债券 2017 年半
年度报告(以此为准)》(2017 年 9 月 4 日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司 2016 年年度报告》
(2017 年 4 月 28 日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司 2016 年半年度报
告》(2016 年 8 月 31 日)

《盐城市大丰区城建国有资产经营有限公司 2015 年年度报告》
(2016 年 6 月 30 日)

《大丰市城建国有资产经营有限公司 2015 年度中期报告》(2015
年 8 月 28 日)

4、临时公告

《盐城市大丰区城市建设集团有限公司关于公司名称,董事,监事,
高级管理人员变更的公告》(2019 年 11 月 25 日)

(四) 债券付息情况

债券简称	付息日期	付息情况
2013年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券		
13大丰债01	2014年至2020年每年的12月30日, 节假日顺延	截至本报告出具 日,发行人利息均 已如期兑付
2013年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券		
13大丰债02	2015年至2021年每年的1月24日, 节假日顺延	截至本报告出具 日,发行人利息均 已如期兑付

二、发行人的偿债能力

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2019 年度的财
务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见的审计报告(中兴华审
字【2020】第 021161 号)。以下所引用的财务数据均引自上述审计报
告。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	同比增减
资产总额	5,124,465.01	4,460,014.11	14.90%
负债总额	3,515,050.55	2,927,064.56	20.09%
所有者权益合计	1,609,414.46	1,532,949.55	4.99%
货币资金	679,490.29	414,013.95	64.12%
资产负债率 ¹	68.59%	65.63%	
流动比率 ²	2.09	2.27	
速动比率 ³	1.27	1.26	
EBITDA 利息保障倍数 ⁴	5.62	0.25	

1、资产负债率=总负债/总资产

2、速动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(财务性利息支出+资本化利息支出)

截止 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额、负债总额以及所有者权益总额分别较 2018 年同期增长 14.90%、20.09%、4.99%，其中总资产的增长主要由货币资金、预付款项、投资性房地产及无形资产的增长构成。2019 年底，因借款增加导致货币资金增多；因泽城贸易商品预付款增加，公司预付款项增长较高；因部分土地房产持有意图发生变更，转为投资性房地产，公司投资性房地产增长较高；因土地使用权的增加，公司无形资产增长较高。

负债方面，公司流动负债较上年增长了 15.40%、非流动负债较上年增长了 26.35%。截止 2019 年末，公司资产负债率为 68.59%，较 2018 年上升 2.96 个百分点，保持稳定。流动性方面，发行人 2019 年末流动比率以及速动比率分别为 2.09 和 1.27，同期 EBITDA 利息保障倍数为 5.62，公司盈利对利息覆盖比例大幅增加，主要系业务增

长营业收入增加导致利润总额增加所致。

其他偿债保障方面，公司所发行的“PR 丰城 01”和“PR 丰城 02”由中国投资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。作为盐城市大丰区城市基础设施建设投融资主体中的龙头企业，发行人从政府得到的资金支持较大，同时盐城市大丰区财力的强劲增长也为发行人发展提供了良好的外部环境。

从各项偿债指标来看，公司资产负债率、流动性以及偿债保障较好，长短期债务实际偿付能力正常。总体来看，公司偿债风险较小。

（二） 发行人盈利能力及现金流状况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	同比增减
营业收入	533,922.88	251,134.99	112.60%
营业成本	493,847.05	212,602.05	132.29%
利润总额	54,497.66	39,391.76	38.35%
净利润	44,408.09	33,158.74	33.93%
经营活动产生的现金流量净额	-140,547.20	11,447.87	-1327.71%
投资活动产生的现金流量净额	-52,578.30	-34,113.27	-54.13%
筹资活动产生的现金流量净额	229,036.40	-18,836.19	1315.94%
现金及现金等价物净增加额	35,910.90	-41,501.59	186.53%

2019 年度，发行人实现营业收入 53.39 亿元，较 2018 年增长 112.60%；利润总额为 5.45 亿元，较上年增长 38.35%。营业收入方面，2019 年度公司收入主要为基础设施建设和贸易收入，二者合计占总收入比例达到 91.33%，2019 年贸易收入板块收入同比增长 5630.69%，成为发行人最主要的收入来源。其他收入方面主要为保障房销售收入，2019 年为 23,300.88 万元。城市基础设施建设是发行人主营业务之一，发行人一直严格按照大丰区政府经营城市的总体部署，完成大

丰区及经济开发区的路网、公共设施等城市基础设施项目。近几年大丰区经济发展速度较快，城市化程度不断提高，公司工程施工和基础设施建设收入保持稳定。

现金流方面，发行人 2019 年度经营活动净现金流为-14.05 亿元，较上年由正转负，主要系本期购买商品、接受劳务支付的现金增多所致。2019 年度，公司投资活动现金流净额为-5.26 亿元，较上年减少 54.13%，主要系投资支付的现金较高。2019 年度，公司筹资活动现金净额为 22.90 亿元，较去年扭亏为正，增加 1315.94%，主要系本期融资增加所致。综合来看，公司经营活动呈现现金净流出状态，筹资规模有所增加。

整体来看，发行人盈利能力比较稳定，但同时对外部融资有一定需求。

综上所述，发行人资产负债率、流动性正常，偿债保障能力较好；盈利能力有望进一步增强；加之当地持续增长的财力对外部环境的影响，近期收入增长态势状况良好，预计不存在偿债能力的重大不利变化。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2013 年第一期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券、2013 年第二期大丰市城建国有资产经营有限公司公司债券 2019 年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

华泰联合证券有限责任公司



2020年6月24日