

2014 年赣州开发区建设投资（集团）有限公司

公司债券

2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人



**建投集团**  
JIAN | TOU | GROUP

赣州开发区建设投资（集团）有限公司

主承销商



**国信证券股份有限公司**  
GUOSEN SECURITIES CO.,LTD.

二〇二〇年六月

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”）作为 2014 年赣州开发区建设投资（集团）有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）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赣州开发区建设投资（集团）有限公司公司（以下简称“发行人”）对外公布的《赣州开发区建设投资（集团）有限公司公司 2019 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信证券提供的其他材料。国信证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期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信证券所作的承诺或声明。

## 一、本期债券基本要素

债券全称	2014年赣州开发区建设投资（集团）有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：14赣开债 上海证券交易所：PR赣开投
发行人名称	赣州开发区建设投资（集团）有限公司
债券期限	本期债券为7年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在存续期第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本金
发行规模	10亿元
债券存量	2亿元
担保情况	发行人以自有土地使用权进行抵押担保。2020年4月13日，因发行人已于2020年2月19日按募集说明书约定偿还了本期债券本金2亿元，截至目前本期债券余额2亿元。发行人释放了部分抵押土地，本次变更后本期债券共1宗国有土地使用权抵押，抵押土地使用权的评估价为5.06亿元，土地抵押倍数为2.53倍，符合土地抵押倍数约定要求
最新信用评级	评级机构：联合资信评估有限公司 最新评级时间：2019年6月21日 主体长期信用等级AA，债券信用等级为AA+，评级展望为稳定

## 二、2019年度发行人履约情况

### （一）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，拟全部用于赣州综合保税区路网及配套设施建设项目和赣州铜铝产业园路网及配套设施建设项目。截至报告出具日，募集资金余额为0.00亿元。

### （二）本息兑付情况

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。发行人不存在应付本息未付的情况。

(三) 选择权行使情况(如有)

不适用。

(四) 信息披露情况

截至2019年12月31日,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	2019/05/16	关于赣州开发区建设投资(集团)有限公司释放“14赣开债”部分土地抵押资产事宜的公告
2	2019/09/20	赣州开发区建设投资(集团)有限公司关于控股股东名称和实际控制人发生变更的公告

### 三、2019年度发行人偿债能力

发行人2019年的合并财务报表由中兴财光华会计师事务所(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(中兴财光华审会字[2020]第206035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2019年度完整的经审计的财务报告及其附注。

(一) 资产负债结构以及偿债指标分析

金额单位:万元

项目	2019年末	2018年末
资产总计	5,881,623.74	5,422,359.45
其中:流动资产	3,854,569.80	3,334,662.99
其中:存货	2,110,509.57	2,202,735.59
非流动资产	2,027,053.95	2,087,696.46
负债合计	3,425,796.64	3,039,555.37

项 目	2019年末	2018年末
其中：流动负债	996,682.54	1,057,459.07
非流动负债	2,429,114.10	1,982,096.30
股东权益合计	2,455,827.10	2,382,804.07
流动比率（倍）	3.87	3.15
速动比率（倍）	1.75	1.07
资产负债率	58.25%	56.06%

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

2019年末，发行人资产总计5,881,623.74万元，较2018年末增加459,264.29万元。2019年末，发行人非流动资产2,027,053.95万元，占资产的34.46%，较2018年末减少60,642.51万元。发行人流动资产3,854,569.80万元，占资产的65.54%，较2018年末增加519,906.81万元。

2019年末，发行人负债合计3,425,796.64万元，较2018年末增加386,241.27万元。发行人负债以非流动负债为主，2019年末，发行人非流动负债2,429,114.10万元，占负债的70.91%，较2018年末增长447,017.80万元。2019年末，发行人流动负债996,682.54万元，占负债的29.09%，较2018年末减少60,776.53万元。

2019年末，发行人流动、速动比率分别为3.87倍、1.75倍，与2018年末相比发行人短期偿债能力增强；2019年末，发行人资产负债率58.25%，较2018年末有所上升。

## （二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2019年度	2018年度
营业收入	256,556.65	316,672.94
营业成本	172,225.42	279,410.73

利润总额	115,051.88	48,013.20
净利润	92,417.08	39,384.99
其中：归属于母公司所有者的净利润	92,414.90	39,405.94
经营活动产生的现金流量净额	170,033.32	-217,321.01
投资活动产生的现金流量净额	-410,902.52	-267,473.82
筹资活动产生的现金流量净额	389,925.70	440,075.59

发行人营业收入主要是市政建设业务收入、土地经营业务收入、商品房销售收入、汽车租赁收入和设计费收入等。2019年，发行人实现营业收入256,556.65万元，较2018年有所下降，主要原因是发行人2019年市政建设业务收入和商品房销售业务收入较2018年下降，此外，发行人子公司赣州鑫泰汽车服务有限公司不再纳入发行人合并范围导致汽车租赁业务收入下降。2019年，发行人归属于母公司所有者的净利润92,414.90万元，较2018年增加53,008.96万元。

2019年，发行人经营活动产生的现金流净额由负转正，实现净流入170,033.32万元，主要系报告期购买商品接受劳务支付现金较上年减少较多所致。2019年发行人投资活动产生的现金流净额-410,902.52万元，较上年净流出增加53.62%，主要系收到其他与筹资活动有关的现金减少所致。2019年，发行人筹资活动产生的现金流量净额389,925.70万元，与2018年相比有所下降。

#### 四、抵/质押担保资产情况

##### (一) 抵押资产初始及变化情况

发行人以自有土地使用权进行抵押担保。发行人提供的抵押资产为7宗国有土地使用权，土地用途为商住用地，土地总面积967.67亩。经具有A级土地评估资质的江西同致房地产土地估价咨询有限公司评估，

抵押土地使用权的评估总地价为 28.39 亿元(评估基准日为 2013 年 7 月 9 日)。

2014 年 9 月 1 日,发行人披露了《赣州开发区建设投资(集团)有限公司关于对“13 赣开债 02”、“14 赣开债”部分土地抵押资产进行置换事宜的公告》对用于作为本期债券抵押的部分土地抵押资产进行置换。使用“赣市开国用(2014)第 77 号”土地置换了“赣市开国用(2013)第 48 号土地”。置换后抵押土地总面积 928.60 亩。

2015 年 9 月 21 日,发行人披露了《赣州开发区建设投资(集团)有限公司关于对“13 赣开债 01”“14 赣开债”部分土地抵押资产进行置换事宜的公告》对用于作为本期债券抵押的部分土地抵押资产进行置换。使用“赣市开国用(2015)第 70 号”和“赣市开国用(2015)第 71 号”土地置换了“赣市开国用(2013)第 49 号”和“赣市开国用(2013)第 50 号” 置换后抵押土地总面积 896.98 亩。

2017 年 6 月 27 日,发行人和本期债券抵押权代理人中国工商银行股份有限公司赣州分行公告了《关于赣州开发区建设投资(集团)有限公司释放“13 赣开债 01”“13 赣开债 02”“14 赣开债”部分抵押资产的公告》,部分解除抵押后本期债券剩余抵押土地共 3 宗,分别为赣市开国用(2013)第 43 号、赣市开国用(2012)第 158 号和赣市开国用(2015)第 71 号,剩余在押土地总面积 404.02 亩。

2018 年 6 月 27 日,发行人和本期债券抵押权代理人中国工商银行股份有限公司赣州分行公告了《关于赣州开发区建设投资(集团)有限公司释放“13 赣开债 01”、“14 赣开债”部分抵押资产的公告》,部分解除抵押后本期债券剩余抵押土地共 2 宗,分别为赣市开国用(2013)第 43 号和赣市开国用(2015)第 71 号,剩余在押土地总面积 343.61 亩。

2018年10月16日,发行人和本期债券抵押权代理人中国工商银行股份有限公司赣州分行公告了《关于赣州开发区建设投资(集团)有限公司对“14赣开债”部分抵押资产进行置换事宜的公告》,使用“赣市开国用(2014)第77号”、“赣(2018)赣州市不动产第0068037号”和“赣(2018)赣州市不动产第0068038号”土地置换了“赣市开国用(2013)第43号”,置换后抵押土地总面积429.69亩。

2019年5月9日,发行人和本期债券抵押权代理人中国工商银行股份有限公司赣州分行公告了《关于赣州开发区建设投资(集团)有限公司释放“14赣开债”部分土地抵押资产事宜的公告》,部分解除抵押后本期债券剩余抵押土地共3宗,分别为“赣市开国用(2014)第77号”、“赣(2018)赣州市不动产第0068037号”和“赣(2018)赣州市不动产第0068038号”,释放后抵押土地总面积266.28亩。

2020年4月13日,发行人和本期债券抵押权代理人中国工商银行股份有限公司赣州分行公告了《关于赣州开发区建设投资(集团)有限公司释放“14赣开债”部分土地抵押资产事宜的公告》,部分解除抵押后本期债券剩余抵押土地共1宗,即“赣市开国用(2014)第77号”,释放后抵押土地总面积106.93亩。

## (二) 抵/质押资产最新价值

2020年4月13日,因发行人已于2020年2月19日按募集说明书约定偿还了本期债券本金2亿元,截至目前发行人本期债券余额为2亿。发行人释放了原抵押土地:赣(2018)赣州市不动产第0068037号和赣(2018)赣州市不动产第0068038号。本次释放后本期债券抵押土地评估价值为5.06亿元,土地抵押倍数为2.53倍,符合土地抵押倍数约定要求。



以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2014年赣州开发区建设投资（集团）有限公司公司债券2019年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

