

2014 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券
及 2016 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券
2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

仪征市城市发展投资控股集团有限公司

主承销商

申万宏源证券有限公司

2020 年 7 月

声 明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）作为 2014 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券（以下简称“14 仪征债”）、2016 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券（以下简称“16 仪征债”）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仪征市城市发展投资控股集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的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申万宏源证券提供的其他材料。申万宏源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申万宏源证券所作的承诺或声明。

目 录

一、发行人基本情况	1
二、债券基本情况	2
三、发行人履约情况	5
四、发行人偿债能力分析	8

一、发行人基本情况

- 1、公司名称：仪征市城市发展投资控股集团有限公司
- 2、统一社会信用代码：91321081664933727K
- 3、法定代表人：郭庆明
- 4、住所：仪征市真州镇工农北路 123 号
- 5、注册资金：500000.00 万元
- 6、公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 7、成立日期：2007 年 7 月 25 日
- 8、公司电话：0514-83585805

9、经营范围：市政府授权范围内的国有资产经营（公用事业资产、酒店、交通客运、水生产与供应、污水处理及其再生利用、教育资产）；房地产开发、保障性住房建设、国内贸易；城市基础设施投资建设和运营、房屋租赁、物业服务（以上经营项目涉及专项审批的须批准后经营，涉及许可经营的凭许可证并经登记机关核准具体项目后经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

仪征市城市发展投资控股集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）是仪征市重要的市政基础设施投资建设主体，在市政府授权范围内从事国有土地经营、开发以及城市基础设施建设等业务。发行人自成立以来秉承“经营城市”的理念，不断创新、拓展业务空间，逐渐形成了城市基础设施建设、土地开发、安置房建设、城市水务基础设施建设、租赁以及酒店经营等多元化、共同发展的业务结构。目前发行人已发展成为仪征市最重要的综合性国有资产运营主体之一。2019 年 12 月 31 日，公司资产总额为 4033759.33 万元、负债总额 2525837.81 万元、所有者权益合计 1507921.52 万元，2019 年实现营业收入 271072.07 万元、净利润 24200.99 万元。

二、债券基本情况

(一) 2014 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券

- 1、债券名称：2014 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券。
- 2、债券简称：14 仪征债（银行间债券市场）、PR 仪城发（上交所）。
- 3、债券代码：1480003（银行间债券市场）、124478（上交所）。
- 4、发行首日：2014 年 1 月 9 日。
- 5、到期日：2021 年 1 月 9 日。
- 6、债券发行规模：人民币 10.00 亿元。
- 7、债券期限和利率：期限为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款；采用固定利率，票面年利率 8.60%。本期债券利率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。
- 8、发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行。
- 9、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采用通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。
- 10、发行范围及对象：（1）上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；（2）承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。
- 11、主承销商、上市推荐人：申万宏源证券有限公司。
- 12、还本付息方式：每年付息一次，同时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。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

13、增信方式：本期债券无担保。

14、信用等级：根据鹏元资信评估有限公司 2020 年 6 月 23 日出具的评级报告（中鹏信评 [2020] 跟踪第 [453] 号 01），发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

15、债权代理人：发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司扬州分行作为本期债券的资金监管人、债权代理人。发行人与上海浦东发展银行股份有限公司扬州分行签署了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》，上海浦东发展银行股份有限公司扬州分行将代理债券投资人监督发行人经营状况、募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，上海浦东发展银行股份有限公司扬州分行将协助或代理投资者向发行人追偿。

（二）2016 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券

1、债券名称：2016 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券

2、债券简称：16 仪征债（银行间债券市场）、PR 仪征发（上交所）。

3、债券代码：1680007（银行间债券市场）、127381（上交所）。

4、发行首日：2016 年 1 月 8 日。

5、到期日：2023 年 1 月 8 日。

6、债券发行规模：人民币 7.00 亿元。

7、债券期限和利率：期限为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款；采用固定利率，票面年利率 4.63%。本期债券利率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。

8、发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行。

9、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采用通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）协议发行。

10、发行范围及对象：（1）上海证券交易所发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；（2）承销团公开发行人：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

11、主承销商、上市推荐人：申万宏源证券有限公司。

12、还本付息方式：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

13、增信方式：本期债券由瀚华担保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。

14、信用等级：根据大公国际资信评估有限公司 2020 年 6 月 28 日出具的评级报告（大公报 SDP [2020] 107）号，发行人的主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

15、债权代理人：发行人聘请江苏银行股份有限公司仪征支行作为本期债券的资金监管人、债权代理人。发行人与江苏银行股份有限公司仪征支行签署了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》，作为资金监管人江苏银行股份有限公司仪征支行将代理债券投资人监督发行人经营状况和募集资金使用情况。同时，如发行人未按募集说明书的规

定履行其在本期债券项下的还本付息义务，江苏银行股份有限公司仪征文行将协助或代理投资者向发行人追偿。

三、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

1、2014 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券

本期债券分别于 2014 年 1 月 23 日、2014 年 3 月 24 日在全国银行间债券市场和上海证券交易所上市，债券代码分别为 1480003（银行间债券市场）、124478（上交所）。

2、2016 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券

本期债券分别于 2016 年 1 月 18 日在全国银行间债券市场，债券代码：1680007（银行间债券市场），2016 年 1 月 29 日在上海证券交易所上市，债券代码：127381（上交所）。

(二) 付息情况（遇法定节假日顺延至下一工作日）

1、2014 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券

本期债券已于 2015 年 1 月 9 日完成第一次利息款 8600 万元兑付，

于 2016 年 1 月 11 日完成第二次利息款 8600 万元兑付；

于 2017 年 1 月 9 日完成第三次利息款 8600 万元兑付和第一次偿还 20% 的本金；

于 2018 年 1 月 9 日完成第四次利息款 6880 万元兑付和第二次偿还 20% 的本金；

于 2019 年 1 月 9 日完成第五次利息款 5160 万元兑付和第三次偿还 20% 的本金；

于 2020 年 1 月 9 日完成第六次利息款 3440 万元兑付和第四次偿还 20% 的本金，不存在兑付兑息违约的情况。

2、2016 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券

本期债券已于 2017 年 1 月 9 日完成第一次利息款 3241 万元兑付；

于 2018 年 1 月 8 日完成第二次利息款 3241 万元兑付；

于 2019 年 1 月 8 日完成第三次利息款 3241 万元兑付和第一次偿还 20%的本金，不存在兑付兑息违约的情况。

于 2020 年 1 月 8 日完成第四次利息款 2592.8 万元兑付和第二次偿还 20%的本金，不存在兑付兑息违约的情况。

(三) 募集资金使用情况

1、2014 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券

2014 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券募集资金 10.00 亿元，其中 5.80 亿元用于仪征市居民安置及保障性住房项目——红旗花苑二期工程项目，4.20 亿元用于仪征市城东区水环境综合整治项目。募集资金已于 2019 年度使用完毕，2019 年度无募集资金使用情况。募集资金使用用途和计划与募集说明书一致。

2、2016 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券

2016 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券募集资金 7.00 亿元，扣除承销费用后用于仪征市新北花苑安置房建设项目。募集资金已于 2018 年前使用完毕，2018 年度无募集资金使用情况。募集资金使用用途和计划与募集说明书一致。

(四) 发行人信息披露情况

报告期内，发行人在中国债券信息网披露和上海证券交易所及时履行本期债券信息披露义务，具体情况如下：

1、定期报告披露情况

2019年1月2日，发行人披露《2014年仪征市城市建设发展有限公司公司债券2019年分期偿还本金兑付公告》、《2016年仪征市城市建设发展有限公司公司债券2019年分期偿还本金兑付公告》；

2019年1月7日，发行人披露《2014年仪征市城市建设发展有限公司公司债券2019年分期偿还本金提示性公告》、《2016年仪征市城市建设发展有限公司公司债券2019年分期偿还本金兑付公告》；

2019年4月30日，发行人披露《仪征市城市建设发展有限公司公司债券2018年年度报告》《仪征市城市建设发展有限公司公司债券2018年年度财务报表及附注(含担保人报表)》《仪征市城市建设发展有限公司公司债券2018年年度报告摘要》。

2019年8月30日，发行人披露《仪征市城市建设发展有限公司公司债券2019年半年度报告》、《仪征市城市建设发展有限公司公司债券2019年半年度财务报表及附注》、《仪征市城市建设发展有限公司公司债券2019年半年度报告摘要》；

2019年12月31日，发行人披露：《2016年仪征市城市建设发展有限公司公司债券2020年付息及分期偿还本金兑付公告》

2、临时报告披露情况

1、2019年5月20日，发行人披露《仪征市城市建设发展有限公司关于变更公司名称,股东等事宜的公告》

2、2019年10月17日，发行人披露《仪征市城市发展投资控股集团有限公司关于变更公司名称,注册地址,注册资本及经营范围发生重大变化等事宜的公告》

上述信息披露不存在信息披露违规情况。

四、发行人偿债能力分析

(一) 资产负债结构以及偿债指标分析

发行人资产负债结构 近两年主要资产情况如下：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	2019年12月31日	2018年12月31日	同比变动比例(%)
货币资金	418728.58	319009.41	31.26%
应收账款	310293.16	212710.05	45.88%
预付款项	233987.18	265876.12	-11.99%
其他应收款	1282959.68	976684.81	31.36%
存货	1447985.46	1359207.2	6.53%
其他流动资产	31958.13	39173.87	-18.42%
可供出售金融资产	22406.00	8750.00	156.07%
长期股权投资	151490.12	15889.71	853.39%
投资性房地产	8508.12	9136.77	-6.88%
固定资产	63371.17	51318.87	23.49%
在建工程	1393.78	3267.76	-57.35%
无形资产	44934.18	48466.03	-7.29%
长期待摊费用	5814.77	6887.63	-15.58%
递延所得税资产	2318.98	1889.88	22.71%
资产合计	4033759.33	323549.66	1146.72%

截至2019年末,发行人货币资金418728.58万元,同比增加31.26%,主要由于库存现金的增加及银行存款较去年增加了13.38亿,并被用于定期存款质押作为票据保证金。。

截至2019年末,发行人应收账款310293.16万元,同比增加45.88%,主要本年度项目结转收入规模增加所致,主要应收对象分别为仪征市恒耀建设投资有限公司、仪征市新城镇人民政府、仪征市财政局、仪征市水利局和仪征市交通运输局等,均为地方国企和政府单位,应收上述单位的款项合计占公司应收账款余额的比重为95.26%,集中度较高。

截至2019年末,发行人其他应收款1282959.68万元,同比增加31.36%,主要往来对象为仪征市恒耀建设投资有限公司、仪征市城市建设投资发展公司、仪征市滨江新城重点工程项目建设指挥部、仪征市水利局和仪征市交通运输局等,应收上述单位的款项合计占公司其他应

收款余额的比例为 75.02%。

截至 2019 年末，发行人存货 1447985.46 万元，同比略增 6.53%；主要由土地使用权、开发成本和市政基础设施项目构成，其中，土地使用权为 969046.04 万元，市政基础设施项目为 237488.91 万元。

截至 2019 年末，发行人可供出售金融资产 22406 万元，同比增加 156.07%；主要是新划入公司江苏实康水务环保发展有限公司、仪征港仪供水有限公司等股权投资增加。

截至 2019 年末，发行人长期股权投资 151490.12 万元，同比大幅增加 853.39%，主要是对子公司投资增加 132605.26 万元，获得仪征国资办无偿划入的仪征市教育发展投资有限公司、扬州市建和城市建设发展集团有限公司的股权资产。

截至 2019 年末，发行人在建工程 1393.78 万元，同比减少 57.35%，主要是因为饮用水安全保障工程和办公大楼完工后结转固定资产。

近两年发行人主要负债情况如下：

单位：万元币种：人民币

负债项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	同比变动比例 (%)
短期借款	116511.00	85613.20	36.09%
应付票据及应付账款	277174.22	194198.56	42.73%
预收款项	76313.26	115896.74	-34.15%
应付职工薪酬	1051.82	469.92	123.83%
应交税费	6282.80	3417.84	83.82%
其他应付款	586670.92	488595.75	20.07%
一年内到期的非流动	374647.38	306254.84	22.33%
负债			
长期借款	675006.42	517711.50	30.38%
应付债券	62000.00	96000.00	-35.42%
长期应付款	216111.21	95489.14	126.32%
其他非流动负债	130785.00	154723.00	-15.47%
非流动负债合计	1086194.65	863923.64	25.73%
负债合计	2525837.81	2059338.69	22.65%
实收资本（或股本）	35333.00	35333.00	0.00%

资本公积	1233837.10	1014651.17	21.60%
盈余公积	10175.63	10175.63	0.00%
未分配利润	209321.55	188642.49	10.96%
归母公司所有者权益合计	1488671.74	1248802.30	19.21%
所有者权益合计	1507921.52	1264210.97	19.28%

截至 2019 年末,发行人短期借款 116511.00 万元,同比增加 36.09%,主要是该年度新增了贷款所致。

截至 2019 年末,发行人应付票据和应付账款合计 277174.22 万元,同比增加 42.73%,主要为汇票与商业承兑汇票和 1 年及 3 年以上应付账款占比较高。

截至 2019 年末,发行人预收账款 76313.26 万元,同比减少 34.15%,主要是晟泰一品房产销售所导致。

截至 2019 年末,发行人应付职工薪酬 1051.82 万元,同比增加 123.83%,主要是因为无偿划入公司所导致的股权增加,并划入单位工资。

截至 2019 年末,发行人应交税费 6282.80 万元,同比增加 83.82%,主要是增值税、城市维护建设税、教育费附加增加所致。

截至 2019 年末,发行人长期借款 675006.42 万元,同比增加 30.38%,主要为抵押借款 1.50 亿元、保证借款 37.43 亿元、多种担保方式组合 28.57 亿元;

截至 2019 年末,发行人长期应付款 216111.21 万元,同比大幅增加 126.32%,包括长期应付款与专项应付款构成,其中应付融资租赁款占比 94.89%。

截至 2019 年末,发行人应付债券 62000 万元,同比减少 35.42%,主要为应付“14 仪征债/PR 仪城发”2.00 亿元、“16 仪征债/PR 仪征发”4.20 亿元偿还完毕。

发行人偿债能力分析

单位：万元币种：人民币

项目		2019年12月31日	2018年12月31日	同比变动比例 (%)
资产总额		4,033,759.33	3,323,549.66	21.37%
其中：流动资产		3,725,912.19	3,172,661.45	17.44%
负债总额		2,525,837.81	2,059,338.69	22.65%
其中：流动负债		1,439,643.25	1,195,415.04	20.43%
短期偿债指标	流动比率（倍）	2.59	2.65	-2.26%
	速动比率（倍）	1.58	1.52	3.95%
长期偿债指标	资产负债率（%）	62.62	61.96	1.07%
	EBITDA 利息保障倍数	0.96	1.07	-10.28%

短期偿债能力来看，2018年末及2019年末发行人流动比率分别为2.65和2.59，速动比率分别为1.52和1.58，发行人流动比率在2019年略有下滑，流动资产对流动负债覆盖程度较好。此外，2018年末及2019年末发行人的货币资金分别为319009.41万元和418728.58万元，货币资金存量较多，对债务的保障能力较强。

从长期偿债能力来看，2018年末及2019年末，发行人负债总额分别为2059338.69万元2525837.81万元，较2018年末增加22.65%，主要是其它应付款、非流动负债、应付票据及应付账款在2019年内有所增加；2018年末及2019年末，资产负债率分别为61.96%和62.62%，负债结构仍以流动负债为主；总有息债务规模为178.92亿元，存在一定债务压力。

截止2019年末，发行人EBITDA利息保障倍数为0.96，同比有所下降，整体偿付压力有所上升。

（二）发行人盈利能力分析

单位：万元币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	同比变动比例 (%)
营业总收入	271,072.07	249,574.36	8.61%
营业总成本	287,903.88	266,382.38	8.08%

营业利润	25,165.95	18,510.75	35.95%
利润总额	25,210.22	19,339.94	30.35%
净利润	24,200.99	18,494.90	30.85%
总资产收益率 (%)	1.69	2.03	-16.75%
净资产收益率 (%)	1.51	1.59	-5.03%

2018 年度及 2019 年度，发行人营业总收入分别为 249574.36 万元和 271072.07 万元，分别实现净利润 18494.90 万元和 24200.99 万元，较上年增长 30.85%，主要由代建工程业务收入增长以及当年度新增的工程施工、保安服务等业务收入所贡献，本年度发行人获得的政府补助为 42387.76 万元，是利润总额的 1.68 倍，公司利润总额对政府补助的依赖程度很高。

(三) 发行人现金流量分析

单位：万元 币种：人民币

项目	2019 年度	2018 年度	同比变动比例 (%)
经营活动现金流入小计	896,719.16	499,386.92	79.56%
经营活动现金流出小计	1,070,147.31	353,766.38	202.50%
经营活动产生的现金流量净额	-173,428.16	145,620.54	-219.10%
投资活动现金流入小计	23,791.00	96,390.37	-75.32%
投资活动现金流出小计	19,411.50	93,357.01	-79.21%
投资活动产生的现金流量净额	4,379.51	3,033.36	44.38%
筹资活动现金流入小计	943,028.89	411,277.99	129.29%
筹资活动现金流出小计	758,721.38	473,364.02	60.28%
筹资活动产生的现金流量净额	184,307.51	-62,086.03	396.86%
现金及现金等价物净增加额	15,258.86	86,567.87	-82.37%

2019 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-173428.16 万元，较 2018 年大幅下降 219.10%，主要原因是 2019 年度支付其他与经营活动有关的现金大幅上涨，具体为新增往来款项；

发行人经营性净现金流为净流出，经营性现金流对流动负债覆盖比例为-13.16%，无法对债务和利息形成保障；但债务融资渠道畅通、外

部支持能够提供一定补充，对流动性偿债来源形成了较好的支持。

2019 年度，发行人投资活动产生的现金流净额为 4379.51 万元，较 2018 年上升 44.38%，主要原因是主要为理财投资和对子公司的投资活动产生。

2019 年度，发行人筹资活动产生的现金流净额为 184307.51 万元，较 2018 年上升 396.86%，主要原因是融资增加。

2019 年度，发行人现金及现金等价物净增加额为 15258.86 万元，较 2018 年下降 82.37%，主要原因为本期偿还债务所产生的现金大幅流出。

（四）增信情况

发行人聘请瀚华融资担保股份有限公司为 2016 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

截至 2019 年 12 月 31 日，瀚华融资担保股份有限公司总资产 61.25 亿元，总负债 20.53 亿元，所有者权益 40.72 亿元，2019 年营业收入 7.50 亿元，净利润 2.47 亿元。

最新信用评级：2019 年主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

（五）对外担保情况

2019 年末，发行人对外担保余额 55.78 亿元，占同期所有者权益的 36.99%，主要为对扬州化工产业投资发展有限公司、仪征市众城建设开发有限公司、扬州园博投资发展有限公司、仪征市新吉实业投资发展有限公司等 28 家公司的保证担保与抵押担保。发行人对外担保规模较大，被担保企业均由扬州市或仪征市下属部门直接或间接持有，且多为仪征市内市政公共基础设施建设公司与工程项目建设施工单位，存在一定或有风险。

本页以下无正文

(本页无正文，为《2014 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券及 2016 年仪征市城市建设发展有限公司公司债券 2019 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

