
2012年淮安开发控股有限公司公司债券及
2014年淮安开发控股有限公司公司债券
2019年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人

淮安开发控股有限公司

主承销商

申万宏源证券有限公司

二零二零年七月

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年淮安开发控股有限公司公司债券（以下简称“14淮开控债”或“PR淮开发”）和2012年淮安开发控股有限公司公司债券（以下简称“12淮开控债”或“PR淮开控”）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淮安开发控股有限公司（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 | 3 |
| 二、债券基本情况 | 3 |
| 三、发行人履约情况 | 6 |
| (一) 办理上市或交易流通情况 | 6 |
| (二) 还本付息情况 | 6 |
| (三) 募集资金使用情况 | 7 |
| (四) 发行人信息披露情况 | 7 |
| 四、发行人偿债能力分析 | 9 |
| (一) 资产负债结构以及偿债指标分析 | 9 |
| (二) 盈利能力分析 | 12 |
| (三) 现金流量分析 | 13 |
| (四) 增信情况 | 14 |

一、发行人基本情况

公司名称：淮安开发控股有限公司

成立日期：2005 年 4 月 22 日

法定代表人：徐铁

注册地址：江苏省淮安市经济开发区富誉路 3 号

经营范围：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑 and 市政基础设施项目工程总承包(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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；房地产咨询；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；日用百货销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

公司简介：公司成立于 2005 年 4 月 22 日，是经江苏省淮安市人民政府(淮政复[2005]12 号文)、江苏省淮安经济开发区管理委员会(淮管发[2005]82 号文)批准设立的国有独资公司，依法享有企业经营自主权。

二、债券基本情况

1、2014 年淮安开发控股有限公司公司债券

(一) 债券代码：1480128.IB；124580.SH。

(二) 债券简称：14 淮开控债；PR 淮开发。

(三) 发行总额：人民币 1,300,000,000 元。

(四) 债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条

款。

(五)债券利率:本期债券为固定利率债券,票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差确定,基本利差上限为2.70%,即簿记建档的利率上限为7.70%。Shibor基准利率为《2014年淮安开发控股有限公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期上海银行间同业拆放利率(简称Shibor)的算术平均数5.00%(基准利率保留两位小数,第三位小数四舍五入),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。

(六)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,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。

(七)发行时债券信用等级:经中诚信国际信用评级有限责任公司评定,发行人长期主体信用级别为AA级,本期债券信用级别为AA+级。

(八)最新跟踪信用级别:中诚信国际信用评级有限责任公司已于2020年6月29日出具本期债券跟踪评级报告。经中诚信国际信用

评级有限责任公司综合评定，维持公司长期主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；维持本期债券的信用等级为 AAA。

(九) 担保方式：本期债券由中国投融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。

2、2012 年淮安开发控股有限公司公司债券

(一) 债券代码：1280272. IB；122574. SH。

(二) 债券简称：12 淮开控债；PR 淮开控。

(三) 发行总额：人民币 1,200,000,000 元。

(四) 债券存续期：7 年期。

(五) 债券期限和利率：本期债券为七年期固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，为 7.20%。Shibor 基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期 Shibor(1Y)利率的算术平均数(基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)。本期债券的最终发行票面年利率根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(六) 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。

(七) 发行时债券信用等级: 经鹏元资信评估有限公司评定, 发行人长期主体信用级别为 AA 级, 本期债券信用级别为 AA 级。

三、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

1、2014 年淮安开发控股有限公司公司债券

本期债券于 2014 年 3 月 25 日在银行间市场上市交易流通(债券代码为 1480128. IB); 本期债券于 2014 年 3 月 31 日在上海证券交易所上市交易流通(债券代码为 124580. SH)。

2、2012 年淮安开发控股有限公司公司债券

本期债券于 2012 年 9 月 14 日在银行间市场上市流通(债券代码为 1280272. IB); 本期债券于 2012 年 12 月 19 日在上海证券交易所上市流通(债券代码为 122574. SH)。

(二) 还本付息情况

1、2014 年淮安开发控股有限公司公司债券

发行人已于 2015 年 3 月 10 日、2016 年 3 月 10 日、2017 年 3 月 10 日、2018 年 3 月 12 日、2019 年 3 月 11 日和 2020 年 3 月 10 日按时完成债券付息与兑付本金工作, 截至目前不存在兑付兑息违约的情况。

2、2012 年淮安开发控股有限公司公司债券

本期债券已于 2019 年 9 月 6 日完成存续期内最后一个年度的利息和剩余本金兑付，并于 2019 年 9 月 6 日摘牌，不存在兑付兑息违约的情况。

（三）募集资金使用情况

1、2014 年淮安开发控股有限公司公司债券

截至本年度报告出具日，扣除承销费用后的本期债券募集资金已全部用于淮安经济技术开发区安置房建设项目。

2、2012 年淮安开发控股有限公司公司债券

本期债券募集资金 12 亿元，扣除承销费用后的募集资金全部用于“淮安盐化工基地渠南片区基础设施建设项目”，募集资金已经使用完毕，2019 年没有使用情况。

（四）发行人信息披露情况

1、定期报告披露情况

2019 年以来，发行人相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）和中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露，已披露的相关文件及时间如下：

（1）2014 年淮安开发控股有限公司公司债券 2019 年付息公告（2019 年 3 月 4 日）。

（2）2014 年淮安开发控股有限公司公司债券 2019 年分期偿还本金公告（2019 年 3 月 4 日）。

(3) 2014年淮安开发控股有限公司公司债券2019年付息及分期偿还本金提示性公告(2019年3月7日)。

(4) 淮安开发控股有限公司2018年财务报表及附注(2019年4月30日)。

(5) 淮安开发控股有限公司公司债券2018年年度报告(2019年4月30日)。

(6) 淮安开发控股有限公司公司债券2018年年度报告_摘要(2019年4月30日)。

(7) 2012年淮安开发控股有限公司公司债券2019年跟踪信用评级报告(2019年6月27日)。

(8) 淮安开发控股有限公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告(2019年6月28日)。

(9) 2012年淮安开发控股有限公司公司债券及2014年淮安开发控股有限公司公司债券2018年度发行人履约情况及偿债能力分析报告(2019年7月31日)。

(10) 2012年淮安开发控股有限公司公司债券本息兑付和摘牌公告(2019年8月28日)。

(11) 淮安开发控股有限公司公司债券2019年半年度报告(2019年8月30日)。

(12) 淮安开发控股有限公司2019年半年度财务报告和附注(2019年8月30日)。

(13) 淮安开发控股有限公司公司债券2019年半年度报告摘要

(2019年8月30日)。

2、临时报告披露情况

(1) 淮安开发控股有限公司关于董事、监事及公司章程发生变动的公告(2019年9月30日)。

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

1、资产负债结构分析

发行人近两年主要资产构成情况

单位：万元

| 资产项目 | 2019年12月31日 | 2018年12月31日 | 变动幅度 |
|---------|--------------|--------------|---------|
| 货币资金 | 476,730.13 | 299,313.56 | 59.27% |
| 应收账款 | 417,216.54 | 204,774.73 | 103.74% |
| 预付款项 | 146,729.17 | 154,862.36 | -5.25% |
| 其他应收款 | 4,438,384.80 | 2,938,219.52 | 51.06% |
| 存货 | 1,997,950.94 | 2,003,531.03 | -0.28% |
| 流动资产合计 | 7,504,842.79 | 5,606,989.13 | 33.85% |
| 固定资产 | 323,587.69 | 412,381.83 | -21.53% |
| 无形资产 | 262,184.20 | 116,903.42 | 124.27% |
| 非流动资产合计 | 685,472.17 | 601,264.37 | 14.01% |
| 资产总计 | 8,190,314.95 | 6,208,253.50 | 31.93% |

截至2019年末，公司货币资金为476,730.13万元，同比增加59.27%，主要系银行存款增加所致。

截至2019年末，公司应收账款为417,216.54万元，同比增加103.74%，主要系公司增加对淮安经济技术开发区的项目应收款项所致。

截至 2019 年末，公司其他应收款为 4,438,384.80 万元，同比增长 51.06%，主要系公司增加对淮安新城投资控股有限公司、淮安东城实业投资有限公司和淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局的其他应收款增加所致。

截至 2019 年末，公司无形资产为 262,184.20 万元，同比增长 124.27%，主要系公司土地使用权账面价值增加所致。

发行人近两年主要负债构成情况

单位：万元

| 负债项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 变动幅度 |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------|
| 短期借款 | 240,370.00 | 203,253.56 | 18.26% |
| 应付账款 | 87,633.57 | 88,506.50 | -0.99% |
| 其他应付款 | 592,298.15 | 352,062.75 | 68.24% |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,014,053.68 | 1,155,154.59 | -12.21% |
| 流动负债合计 | 2,146,442.68 | 1,964,067.17 | 9.29% |
| 长期借款 | 942,846.00 | 496,030.00 | 90.08% |
| 应付债券 | 1,240,593.47 | 1,065,778.48 | 16.40% |
| 长期应付款 | 205,139.60 | 146,427.69 | 40.10% |
| 非流动负债合计 | 2,350,165.64 | 1,663,755.66 | 41.26% |
| 负债合计 | 4,496,608.32 | 3,627,822.83 | 23.95% |

截至 2019 年末，公司负债规模继续增长达到 4,496,608.32 万元，同比增长 23.95%，主要系其他应付款、长期借款和长期应付款的增加所致；其中流动负债和非流动负债占比均衡。

截至 2019 年末，公司其他应付款金额为 592,298.15 万元，同比增长 68.24%，主要系对江苏淮安盐化学工业园有限公司的其他应付款增加所致。

截至 2019 年末，公司长期借款为 942,846.00 万元，同比增长 90.08%，主要系保证借款增加所致。

截至 2019 年末，公司长期应付款为 205,139.60 万元，同比增长 40.10%，主要系应付融资租赁费增加所致。

2、偿债指标分析

偿债能力财务指标

单位：万元

| 财务指标 | 2019 年/末 | 2018 年/末 | 变动幅度 (%) |
|---------------|--------------|--------------|----------|
| 资产总额 | 8,190,314.95 | 6,208,253.50 | 31.93 |
| 负债总额 | 4,496,608.32 | 3,627,822.83 | 23.95 |
| 所有者权益合计 | 3,693,706.63 | 2,580,430.66 | 43.14 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,606,909.61 | 2,533,135.84 | 42.39 |
| 流动比率 | 3.50 | 2.85 | 22.81 |
| 速动比率 | 2.57 | 1.83 | 40.44 |
| 资产负债率 (%) | 54.90 | 58.44 | -6.06 |
| 应收账款周转率 | 0.68 | 0.88 | -22.73 |
| 存货周转率 | 0.08 | 0.07 | 14.29 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 1.35 | 1.28 | 5.47 |
| 贷款偿还率 (%) | 100.00 | 100.00 | 0.00 |
| 利息偿还率 (%) | 100.00 | 100.00 | 0.00 |

注：上述财务指标计算公式如下：

(1) 流动比率=流动资产/流动负债×100%

(2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债×100%

(3) 资产负债率=(总负债/总资产)×100%

(4) EBITDA (息税折旧摊销前盈余)=利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出

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

(6) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%

(7) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%

截至 2019 年末，发行人总资产为 8,190,314.95 万元，同比增长 31.93%；总负债为 4,496,608.32 万元，同比增长 23.95%；所有者权

益 3,693,706.63 万元，同比增长 43.14%。

从短期偿债能力来看，截至 2019 年末，发行人流动比率为 3.50 倍，速动比率为 2.57，较去年有所上升，主要系发行人现金流情况改善、回款增加使得货币资金增加，叠加对淮安新城投资控股有限公司、淮安东城实业投资有限公司和淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局的其他应收款增加所致。发行人短期偿债能力有所提高，流动资产对流动负债的覆盖能力较强。

从长期偿债能力来看，截至 2019 年末，发行人资产负债率为 54.90%，同比下降 6.06%，主要系 2019 年度经开区管委会先后向公司无偿划拨 3 家公司股权，使得发行人资本公积增加，权益规模大幅增长所致；发行人长期偿债能力略有增强。

截至 2019 年末，发行人整体债务结构较为合理，短期及长期偿债能力均有所提升，发行人总体偿债能力未出现重大不利变化。

（二）盈利能力分析

单位：万元

| 项目 | 2019 年/末 | 2018 年/末 | 变动幅度 (%) |
|--------------|------------|------------|----------|
| 营业收入 | 210,527.00 | 183,435.85 | 14.77 |
| 营业成本 | 168,201.38 | 136,890.31 | 22.87 |
| 净利润 | 21,347.25 | 20,509.13 | 4.09 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 21,696.32 | 35,598.58 | -39.05 |
| 总资产收益率 (%) | 0.46 | 0.42 | 9.52 |

2019 年内，发行人实现营业收入 210,527.00 万元，较上年同期增加 14.77%；发行人营业成本 168,201.38 万元，较上年同期增加 22.87%。发行人营业收入和营业成本的增长主要系工程建设业务板块

增长所致。2019 年度发行人实现净利润 21,347.25 万元，较上年同期增加 4.09%，主要系发行人主营业务增长使得经营利润增加，叠加公司获得的其他收益高于上年所致。

2019 年度，公司总资产收益率为 0.46%，同比增长 9.52%，综合来看，公司盈利能力有所增强。

（三）现金流量分析

现金流量财务指标

单位：万元

| 资产项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 变动幅度 |
|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| 经营活动现金流入小计 | 642,351.94 | 573,965.61 | 11.91% |
| 经营活动现金流出小计 | 638,752.97 | 1,006,873.78 | -36.56% |
| 经营活动现金流量净额 | 3,598.96 | -432,908.18 | 100.83% |
| 投资活动现金流入小计 | 17,032.64 | - | - |
| 投资活动现金流出小计 | 228,128.63 | 21,768.01 | 948.00% |
| 投资活动现金流量净额 | -211,095.99 | -21,768.01 | -869.75% |
| 筹资活动现金流入小计 | 2,510,268.29 | 1,303,505.86 | 92.58% |
| 筹资活动现金流出小计 | 2,181,661.71 | 1,096,208.74 | 99.02% |
| 筹资活动现金流量净额 | 328,606.58 | 207,297.12 | 58.52% |

2019 年，发行人经营活动产生现金流量净额为 0.36 亿元，相较去年由负转正，主要系公司收到其他与经营活动有关的现金（往来款为主）大幅增加所致。

2019 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为 32.86 亿元，较 2018 年增长 59.51%，主要系公司新增借款和发行债券所致。公司主要依赖融资满足日常经营和投资需要，融资渠道以银行和发债为主，近些年来筹资活现金流一直保持净流入。

2019 年，公司投资活动产生的现金流量净额为-21.11 亿元，主

要系购买理财、购建固定资产和无形资产（土地使用权）等事项导致投资活动现金流呈大幅净流出。

（四）增信情况

1、2014 年淮安开发控股有限公司公司债券

（1）担保人基本信息

名称：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

法定代表人：段文务

评级情况：2020 年 6 月 19 日，中诚信国际信用评级有限责任公司对中国投融资担保股份有限公司存续期内进行相关跟踪评级，维持担保人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务；监管部门批准的其他业务：债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资；投资及投资相关的策划、咨询；资产受托管理；经济信息咨询；人员培训；新技术、新产品的开发、生产和产品销售；仓储服务；组织、主办会议及交流活动；上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

2、担保人实力及财务分析

中投保前身为 1993 年 12 月成立的中国经济技术投资担保公司，由财政部和原国家经贸委共同发起组建，初始注册资本 5.00 亿元，1999 年中投保与财政部脱钩，移交中央大型企业工委管理，同时脱离中国人民银行的监管。2003 年中投保划归国务院国资委管理，2006 年 9 月更名为“中国投资担保有限公司”，并整体并入国家开发投资集团有限公司（以下简称“国投集团”）。2006 年 12 月国投集团向中投保增资 23.355 亿元，中投保注册资本增为 30.00 亿元，国投集团为全资股东。2010 年 9 月，在大股东国家开发投资公司的支持下，中投保通过引进建银国际金鼎投资（天津）有限公司等六家新股东，从国有法人独资的一人有限公司变更为中外合资的有限责任公司，注册资本变更为 35.21 亿元。2012 年 9 月，中投保通过资本公积金转增股本的形式，实收资本增加到 45.00 亿元。2013 年 10 月 22 日，中投保全称由“中国投资担保有限公司”变更为“中国投融资担保有限公司”，经营范围不变。2015 年 8 月，中投保完成股份制改造并更名为“中国投融资担保股份有限公司”。2015 年 12 月，中投保采取发起设立方式在新三板挂牌。截至 2019 年末，中投保注册资本仍为 45.00 亿元，其中国投集团持 47.20%，为中投保控股股东。

截至 2019 年末，中投保担保业务余额 501.67 亿元，同比下降 26.11%。同时由于担保业务结构调整，2019 年中投保平均费率有所下降。受此影响，2019 年中投保实现担保业务收入 1.78 亿元，同比下降 42.95%。

下表为担保人最近三年合并口径的财务数据：

| 项目 | 2019 年/末 | 2018 年/末 | 2017 年/末 |
|------------|----------|----------|----------|
| 总资产 | 265.13 | 204.53 | 191.65 |
| 担保损失准备金 | 8.08 | 9.33 | 12.62 |
| 所有者权益（亿元） | 106.67 | 101.27 | 100.29 |
| 在保余额（亿元） | 501.67 | 678.98 | 1,263.98 |
| 净利润（亿元） | 8.31 | 18.61 | 6.85 |
| 平均资本回报率（%） | 7.99 | 18.46 | 8.20 |
| 累计代偿率 | 0.07 | 0.06 | 0.07 |

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《2012 年淮安开发控股有限公司公司债券及 2014 年淮安开发控股有限公司公司债券 2019 年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）



司)