

# 2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券

## 2020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2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券（以下简称“本期债券”、“PR海城改”）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）的规定，对海安城市动迁改造有限公司（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。

### 一、 发行人履约情况

#### （一） 办理上市或交易流通情况

发行人已按照2015年海安城市动迁改造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：

表1：债券上市流通信息

债券名称	2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券
简称	PR海城改/15海安城改债
代码	银行间市场代码：1580274 上海证券交易所市场代码：127310
发行首日	2015年11月27日
债券余额	6.9亿元
利率	5.08%
信用等级	经中证鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，企业主体长期信用等级为AA
还本付息方式	按年付息，本期债券设立提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金
交易场所	全国银行间债券市场，上海证券交易所
报告期内付息兑付情况	发行人已于2016年11月27日、2017年11月27日、2018年11月27日、2019年11月27日、2020年11月27日完成第一次、第二次、第三次、第四次和第五次债券利息兑付工作；2018年11月27日、2019年11月27日和2020年11月27日，随到期利息一起，发行人已偿还约定的发行总额60%的债券本金。

#### （二） 资金募集使用情况

本期债券募集资金共 11.50 亿元，其中 2.5 亿元用于瑞祥佳苑棚户区改造项目，3 亿元用于盛世佳苑棚户区改造项目，6 亿元用于曙光东路佳苑棚户区改造项目，与约定用途一致。

表2：募集资金使用情况

使用情况	11.50 亿元已全部投入使用
2020 年末余额	0
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用，做到了专款专用。
是否与约定用途一致	与约定用途一致

### （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](http://www.chinabond.com.cn)）和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://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：

文件名称	时间
海安城市动迁改造有限公司公司债券2020年年度报告	2021/4/30
海安城市动迁改造有限公司及担保人2020年年度财务报告及附注	2021/4/30
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2020年付息及部分兑付公告	2020/11/17
海安城市动迁改造有限公司公司债券2020年半年度报告	2020/8/31
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2019年度履约情况及偿债分析报告	2020/6/24
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2020年跟踪信用评级报告	2020/6/11
海安城市动迁改造有限公司关于前期会计差错更正及追溯调整的公告	2020/5/6
海安城市动迁改造有限公司2019年审计报告	2020/5/1
海安城市动迁改造有限公司公司债券2019年年度报告	2020/4/30
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2019年付息及部分兑付公告	2019/11/15

海安城市动迁改造有限公司公司债券2019年半年度报告	2019/8/30
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2018年度履约情况及偿债分析报告	2019/6/25
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2019年跟踪信用评级报告	2019/6/17
海安城市动迁改造有限公司2018年审计报告	2019/4/30
海安城市动迁改造有限公司公司债券2018年年度报告	2019/4/29
海安城市动迁改造有限公司公司债券2018年半年度报告	2018/8/31
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2017年度履约情况及偿债分析报告	2018/6/25
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2018年跟踪信用评级报告	2018/6/12
海安城市动迁改造有限公司公司债券2017年年度报告	2018/4/30
海安城市动迁改造有限公司公司债券半年度报告（2017年）	2017/8/29
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2017年跟踪信用评级报告	2017/6/30
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2016年度履约情况及偿债分析报告	2017/6/12
海安城市动迁改造有限公司公司债券2016年年度报告	2017/4/29
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2016年付息公告	2016/11/21
海安城市动迁改造有限公司公司债券2016年半年度报告	2016/8/30
2015年度海安城市动迁改造有限公司公司债券2015年度发行人履约情况及偿债分析报告	2016/7/6
海安城市动迁改造有限公司2015年公司债券2016年跟踪信用评级报告	2016/6/29
海安城市动迁改造有限公司公司债券2015年年度报告	2016/4/29
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券簿记建档发行结果公告	2015/11/26
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券申购文件	2015/11/25
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券	2015/11/19

上海证券交易所网站：

文件名称	时间
海安城市动迁改造有限公司公司债券2020年年度报告摘要	2021/4/30
海安城市动迁改造有限公司公司债券2020年年度报告	2021/4/30
海安城市动迁改造有限公司及担保人2020年年度财务报告及附注	2021/4/30
海安城市动迁改造有限公司关于收到中国银行间市场交易商协会非金融企业债务融资工具市场自律处分决定书的公告	2021/2/24
15年海安城市动迁改造有限公司公司债券2020年分期偿还本金的提示性公告	2020/11/17
15年海安城市动迁改造有限公司公司债券2020年付息公告	2020/11/17
海安城市动迁改造有限公司公司债券2020年半年度报告摘要	2020/8/31
海安城市动迁改造有限公司公司债券2020年半年度报告	2020/8/31
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2020年跟踪信用评级报告	2020/6/11
海安城市动迁改造有限公司关于前期会计差错更正及追溯调整的公告	2020/5/6
海安城市动迁改造有限公司公司债券2019年度财务报告及附注（含担保人财务报表）	2020/4/30
海安城市动迁改造有限公司公司债券2019年年度报告	2020/4/30
海安城市动迁改造有限公司2019年审计报告	2020/4/30
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2019年度分期偿还本金公告	2019/11/15
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2018年度履约情况及偿债分析报告	2019/6/25
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2019年跟踪信用评级报告	2019/6/14
海安城市动迁改造有限公司公司债券2018年年度报告	2019/4/29
海安城市动迁改造有限公司及担保方2018年财务报告及附注	2019/4/29
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2018年度分期偿还本金公告	2018/11/14
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2018年付息及部分兑付公告	2018/11/14
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2018年半年度报告	2018/9/1

2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2018年半年度财务报告	2018/9/1
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2017年度履约情况及偿债分析报告	2018/6/26
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2018年跟踪信用评级报告	2018/6/11
海安城市动迁改造有限公司公司债券2017年年度报告摘要	2018/4/27
海安城市动迁改造有限公司公司债券2017年年度报告	2018/4/27
海安城市动迁改造有限公司公司债券2017年年度财务报告及附注（含担保人财务报告）	2018/4/27
海安城市动迁改造有限公司15海城改债券2017年付息公告	2017/11/14
海安城市动迁改造有限公司公司债券半年度报告（2017年）	2017/8/29
海安城市动迁改造有限公司公司债券半年度报告摘要（2017年）	2017/8/29
海安城市动迁改造有限公司2017年半年度财务报表及附注和担保方财务报表	2017/8/29
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2017年跟踪信用评级报告	2017/6/29
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2016年度发行人履约情况及偿债分析报告	2017/6/12
海安城市动迁改造有限公司公司债券2016年年度报告	2017/4/29
海安城市动迁改造有限公司公司债券2016年年度报告摘要	2017/4/29
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2016年付息公告	2016/11/21
关于2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券参与质押式回购交易的公告	2016/9/21
海安城市动迁改造有限公司公司债券2016年半年度报告摘要	2016/8/30
海安城市动迁改造有限公司公司债券2016年半年度报告	2016/8/30
海安城市动迁改造有限公司2016年非公开发行公司债券在上海证券交易所挂牌的公告	2016/8/23
2015年度海安城市动迁改造有限公司公司债券2015年度发行人履约情况	2016/7/6

及偿债分析报告	
海安城市动迁改造有限公司2015年公司债券2016年跟踪信用评级报告	2016/6/29
海安城市动迁改造有限公司公司公司债券2015年年度报告	2016/4/29
关于2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券上市交易的公告	2016/1/13
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券募集说明书	2016/1/13
2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券评级报告	2016/1/13
海安城市动迁改造有限公司公开发行2015年公司债券上市公告书	2016/1/13
海安城市动迁改造有限公司非公开发行2015年公司债券挂牌公告书	2015/12/22

#### （四）债券付息情况

PR 海城改在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。付息日为2016年至2022年每年的11月27日，（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。发行人已于2016年11月27日完成第一次债券付息工作，于2017年11月27日完成第二次债券付息工作，于2018年11月27日完成第三次债券付息工作和20%本金偿付工作，于2019年11月27日完成第四次债券付息工作和20%本金偿付工作，于2020年11月27日完成第五次债券付息工作和20%本金偿付工作。

## 二、发行人的2020年度经营和财务状况

### （一）发行人基本情况

海安城市动迁改造有限公司成立于2010年1月19日，目前注册资本74,000万元人民币。

经营范围：房屋拆迁服务；城市基础设施、交通基础设施及市政公用项目的投资；房地产开发（凭资质证书承接业务）。（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）

### （二）发行人2020年度经营情况

公司是海安县重要的城市基础设施建设投融资主体，公司统一实施县本级区域的征收拆迁工作，肩负着海安县基础设施建设的任务，履行项目建设融资、资本运营、经营城市资源的职责。海安县东大街区域、西楹桥区域、万力集团区域等重点征收拆迁工程均由城改公司实施。良好的区位优势为公司创造了有利

的外部环境，有利于公司未来资产规模的不断扩大及主营业务的不断做大做强。随着海安县城镇化进度加快，公司业务规模也持续增长，因县本级区域的征收拆迁工作统一由公司实施，公司在海安县基础设施建设中的重要性也日益凸现，各级政府在政策上给予公司大力支持，海安县政府多次向公司注入优质资产，公司的资金实力和经营能力进一步增强。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 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（大华审字[2021]007409 号）。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

表 3：2019 年-2020 年主营业务情况

单位：万元、%

业务板块	2020 年度				2019 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
保障房销售	18,880.62	14,454.62	23.44	24.71	108,883.37	113,374.06	-4.12	97.87
租赁	2,272.78	510.29	77.55	2.98	2,372.73	328.77	86.14	2.13
土地回购	55,240.45	55,240.45	0.00	72.31	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>76,393.85</b>	<b>70,205.36</b>	<b>8.10</b>	<b>100.00</b>	<b>111,256.11</b>	<b>113,702.83</b>	<b>-2.20</b>	<b>100.00</b>

发行人目前的业务经营主要立足于南通市海安市。发行人 2019 年度和 2020 年度公司分别实现营业收入 111,256.11 万元和 76,393.85 万元，主营业务集中在服务于城市化进程的保障房和安置房建设和销售。

### （三）偿债能力财务指标分析

表 4：发行人 2019 年-2020 年主要偿债能力指标

单位：亿元

项 目	2020 年末	2019 年末
总资产	322.12	286.02
净资产	106.86	96.49
流动比率	3.67	2.94
速动比率	1.32	1.10
资产负债率	66.83	66.26
EBITDA 利息保障倍数	0.06	0.08

注：

1、流动比率=期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%；

2、速动比率=(期末流动资产合计-期末存货余额)/期末流动负债合计×100%;

3、资产负债率=期末负债合计/期末资产总计×100%;

4、EBITDA/利息支出(倍)=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

发行人近年来资产规模保持稳定,2019年末、2020年末总资产分别为286.02亿元和322.12亿元,净资产分别为96.49亿元和106.86亿元,公司资产负债率较为稳定,2019年、2020年分别为66.26%、66.83%。

从短期偿债能力来看,发行人近两年的流动比率分别为2.94、3.67,速动比率分别为1.10、1.32。无法偿还到期流动负债而产生的财务风险较小,短期偿债能力良好。

从长期偿债能力来看,2019年、2020年EBITDA利息保障倍数均为0.08、0.06。EBITDA利息保障倍数较低的主要是因为发行人总体负债规模较大导致利息支出较大。

截至目前,发行人经营正常,不存在贷款本息拖欠、债务违约等情况。

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。

#### (四) 发行人盈利能力及现金流状况

表5: 发行人2019-2020年主要盈利能力指标

单位: 亿元

项 目	2020 年度	2019 年度
营业收入	7.64	11.13
利润总额	0.46	0.61
净利润	0.32	0.53
经营活动产生的现金流量净额	-4.74	-20.05
投资活动产生的现金流量净额	-7.56	-5.08
筹资活动产生的现金流量净额	25.35	4.54
现金及现金等价物净增加额	13.06	-20.60

2020年度,发行人实现营业收入7.64亿元,利润总额0.46亿元,净利润0.32亿元,净利润较同期有所下滑主要系报告期内经营成本有所上升。

从现金流状况看,发行人2020年度经营活动产生的现金流量净额-4.74亿元,金额为负主要系公司大量保障房项目进入工程结算期,支付出去的金額同比增加



较多。公司销售商品、提供劳务收到的现金主要来源于保障房销售收入，公司经营其他现金流入主要是公司收到其他单位的往来款和政府补助等现金流入，经营活动现金流出主要为土地拆迁整理、保障房项目的工程成本支出以及公司向其他单位提供往来款等形成的现金流出。投资活动产生的现金流量净额为-7.56亿元，主要系本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产的金额大幅增加；筹资活动产生的现金流量净额 4.54 亿元，相比去年下降 74.72%，主要系本期资金需求相对平衡，公司主动控制筹资规模所致。

综上所述，发行人资产负债率、流动性等指标均正常。公司作为海安县主要的土地征拆迁和保障房建设主体，将继续得到外部大力支持，未来收入有望进一步增长，偿债能力良好。

### 三、增信措施的有效性分析

PR海城改由海安市城建开发投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

#### （一）担保人基本情况

海安市城建开发投资集团有限公司成立于2002年3月26日，注册资本180,098.35万元，第一大股东及实际控制人均为海安市政府国有资产监督管理委员会。经营范围为投资、建设、维护、运营市政公用基础设施、交通基础设施、房地产业；市政公用工程、公路工程专业承包；园林绿化工程设计、施工；项目管理（涉及许可经营及禁止类的除外）；绿化养护；代客泊车；停车场管理服务；房屋租赁；一类、二类、三类医疗器械销售、租赁。（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）限分支机构经营：成品油批发（限危险化学品）；成品油零售（限危险化学品）。

海安市城建开发投资集团有限公司是经海安县人民政府批准设立的国有独资公司，是海安县人民政府下属唯一的综合性投融资平台。公司主要从事海安县内的城市基础设施、交通运输（公路、铁路、水运航道）和水务等项目的投资、建设和运营业务公司作为海安县唯一集城市基础设施建设、交通运输及水务三大行业于一身的投资主体，具有天然的区域垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，需求刚性大，持续盈利能力较强，经营的资产具有长期稳定的现金流入。随着海安县及周边区域经济的快速发展，公用事业产品需求量将持续稳定地增长，

公司的业务量和效益将同步增加。

## （二）担保人财务状况

担保人2020年的合并财务报表由苏亚金诚会计师事务所（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（苏亚诚审[2021]58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，应当参照担保人 2020年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：亿元、%

项目	2020 年末/度	2019 年报
总资产	558.63	554.40
货币资产	88.16	57.28
净资产	204.47	193.02
总债务	354.16	361.38
资产负债率	63.40	65.18
净利润	2.95	2.79
主营业务收入	13.79	12.60
主营业务利润	3.26	2.97
总资产报酬率	0.59	0.53
净资产回报率	1.49	1.49
经营活动现金流	-19.66	0.04
投资活动现金流	0.13	-8.73
筹资活动现金流	47.02	15.54
存货周转率	0.05	0.05
流动比率	2.66	2.06
速动比率	1.28	1.15
EBITDA 利息保障倍数	0.26	0.23

担保人2020年末的总资产为558.63亿元，相对2019年末增长了0.76%。2020年末的货币资金为88.16亿元，货币资金较为充裕。2020年度的净利润为2.95亿元，相对2019年度增长5.91%；主营业务收入为13.79亿元，相对2019年度增长9.46%，担保人的公司的盈利能力进一步提升。

从短期偿债指标来看，担保人人2019年和2020年的流动比率分别为2.06和2.66，速动比率分别为1.15和1.28。担保人人流动比率与速动比率均维持较高水准，这主要得益于发行人充足的货币资金支持。

从长期偿债指标来看，担保人2019年末至2020年末的资产负债率分别为65.18%和63.40%，比较稳定。担保人2019年至2020年的EBITDA利息保障倍数分别为0.23和0.26，符合发行人的行业特征。

总体看来，担保人偿债能力较强。

#### 四、债券持有人会议召开的情况

2020年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

#### 五、其他重大事项

##### （一）担保情况

截至2020年末，公司对外担保的余额为366.24亿元。

##### （二）其他重大事项

报告期内，发行人未发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。

以上情况，特此公告。

(本页无正文，为《2015年海安城市动迁改造有限公司公司债券2020年度履约情况及偿债分析报告》盖章页)



华泰联合证券有限责任公司

2021年6月25日