

2015 年石家庄正定新区棚户区改造

常山社区一期项目收益债券

2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）作为 2015 年石家庄正定新区棚户区改造常山社区一期项目收益债券（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）等文件的要求，对石家庄滹沱新区投资开发有限公司（以下简称“发行人”）2021 年度履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

国泰君安编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《石家庄滹沱新区投资开发有限公司 2021 年年度报告》等相关公开披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

一、本期债券基本情况

债券名称	2015 年石家庄正定新区棚户区改造常山社区一期项目收益债券	
债券简称	银行间：15 正定棚改项目债	上交所：PR 正棚改
债券代码	银行间：1524006.IB	上交所：127341.SH
债券存续期	2015 年 12 月 24 日至 2025 年 12 月 23 日	
债券利率	本期债券为固定利率债券，票面年利率为 5.28%，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。	
债券规模	发行总额为 18 亿元，截至本报告出具日的余额为 8.10 亿元	
债券还本付息方式	每年付息一次，分次还本。在本期债券存续期的第 2 至第 10 个计息年度末分别偿还债券本金的 10%、15%、12.5%、7.5%、10%，10%、10%、10%、15%，到期利息随本金一起支付。年度付息款	

	项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
债券信用等级	AAA，由石家庄国控城市发展投资集团有限责任公司作为差额补偿人
债券上市地点	银行间交易市场、上海证券交易所

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

石家庄滹沱新区投资开发有限公司已按照本期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有关主管部门申请本期债券上市交易流通。本期债券于 2015 年 12 月 29 日在银行间市场上市交易，于 2016 年 2 月 1 日起在上海证券交易所上市。本期债券为 10 年期，发行总额为 18 亿元。本期债券在银行间市场的证券代码为“1524006.IB”，简称“15 正定棚改项目债”；在上海证券交易所的证券代码为“127341.SH”，简称“PR 正棚改”。

（二）募集资金使用情况

根据本期债券发行公告，本期债券募集资金 18 亿元人民币，全部投向石家庄正定新区棚户区改造常山社区一期（三里屯，丁家庄，吴家庄，郭家庄，大临济及东临济村回迁安置）项目，项目总投资估算为 26.48 亿元，项目建设工期预计为 36 个月，已于 2013 年 10 月开工。截至 2017 年末，募集资金已使用完毕。2021 年度不涉及募集资金使用。

（三）发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）等网站披露。2021 年至今已披露的主要文件情况如下：

公告时间	公告地点	公告文件
2021/4/29	中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司 2021 年一季度财务报表
2021/4/30	中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司 2020 年度报告

公告时间	公告地点	公告文件
2021/4/30	上海证券交易所、中国债券信息网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司公司债券2020年度报告
2021/4/30	上海证券交易所	石家庄滹沱新区投资开发有限公司公司债券2020年年度报告摘要
2021/4/30	上海证券交易所、中国债券信息网、中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司2020年度财务报告及附注（附担保人财务报告及附注）
2021/6/28	中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度
2021/6/28	中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司关于披露信息披露事务负责人的公告
2021/6/28	上海证券交易所	2015年石家庄正定新区棚户区改造常山社区一期项目收益债券2020年度发行人履约情况及偿债能力分析报告
2021/6/28	上海证券交易所、中国债券信息网、中国货币网	关于“15正定棚改项目债”项目实施进展情况及账户收支情况的说明
2021/6/30	上海证券交易所、中国债券信息网、中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司2021年跟踪评级报告
2021/7/19	上海证券交易所、中国债券信息网、中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司关于实际控制人发生变更的公告
2021/8/30	上海证券交易所、中国债券信息网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司2021年半年度财务报表及附注
2021/8/30	上海证券交易所、中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司公司债券2021年半年度报告
2021/10/26	中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司2021年三季度财务报表
2021/12/14	中国债券信息网、中国货币网	2015年石家庄正定新区棚户区改造常山社区一期项目收益债券2021年付息兑付公告
2021/12/14	上海证券交易所	2015年石家庄正定新区棚户区改造常山社区一期项目收益债券2021年付息公告
2021/12/14	上海证券交易所	2015年石家庄正定新区棚户区改造常山社区一期项目收益债券2021年分期偿还本金公告
2021/12/21	上海证券交易所	2015年石家庄正定新区棚户区改造常山社区一期项目收益债券2021年分期偿还本金的提示性公告
2022/4/28	中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司2021年年度报告
2022/4/29	上海证券交易所、中国债券信息网、中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司公司债券2021年年度报告
2022/4/29	上海证券交易所、中国债券信息网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司公司债券2021年年度财务报告及附注

公告时间	公告地点	公告文件
2022/4/29	上海证券交易所、中国债券信息网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司公司债券2021年年度担保人财务报告及附注
2022/4/29	中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司2022年第一季度财务报表
2022/6/21	上海证券交易所、中国债券信息网、中国货币网	石家庄滹沱新区投资开发有限公司2022年跟踪评级报告

(四) 本息兑付情况

本期债券自2015年12月24日发行，截至本报告出具日，发行人均按时足额付息/兑付，不存在延迟或未能偿付本金或利息的情况。

三、发行人偿债能力

以下所引用的财务数据均引自利安达会计师事务所(特殊普通合伙)出具的发行人经审计的2021年年度财务报表(利安达审字【2022】第2052号)及发行人公布的年度报告。

(一) 偿债能力财务指标分析

单位：亿元

项目	2021 年末/度	2020 年末/度
流动资产合计	110.96	312.05
其中:存货	54.73	257.29
资产总额	383.88	329.34
流动负债合计	44.85	43.42
负债总额	201.59	160.27
所有者权益合计	182.30	169.07
资产负债率 ¹	52.51%	48.66%
流动比率 ²	2.47	7.19
速动比率 ³	1.25	1.26

1、资产负债率=总负债/总资产

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

截至2021年末，发行人流动资产总额为110.96亿元，较2020年末减少201.09亿元，降幅64.44%，主要系会计政策变更，已完工未结算项目从存货转至其他非流动资产核算；截至2021年末，发行人资产总额为383.88亿元，较2020年末增加54.54亿元，增幅16.56%，主要系货币资金、其他非流动资产等科目增加较多；截至2021年末，

发行人负债总额为 201.59 亿元，较 2020 年末增加 41.32 亿元，增幅 25.78%，主要原因系发行人新增银行借款较多；截至 2021 年末，发行人所有者权益总额为 182.30 亿元，较 2020 年末增加 13.23 亿元，增幅 7.83%。

1、短期偿债能力分析

截至 2021 年末，发行人流动比率为 2.47，较 2020 年末降幅 65.58%，主要系系会计政策变更，已完工未结算项目从存货转至其他非流动资产核算，导致 2021 年公司存货规模减少较多，且流动负债有所增加；截至 2021 年末，发行人速动比率为 1.25，较 2020 年末有小幅下降。

2、长期偿债能力分析

截至 2021 年末，公司资产负债率为 52.51%，较 2020 年末的 48.66%略有增加，主要原因系发行人 2021 年新增银行借款规模较大。

(二) 发行人盈利能力及现金流情况

单位：亿元

项目	2021 年末/度	2020 年末/度
主营业务收入	75.54	53.73
主营业务成本	72.42	47.13
利润总额	4.50	6.38
净利润	4.01	5.38
归属于母公司净利润	3.94	5.37
经营活动产生的现金流量净额	-35.17	-48.50
投资活动产生的现金流量净额	-1.60	-0.75
筹资活动产生的现金流量净额	50.13	22.72
现金及现金等价物净增加额	13.37	-26.53

2021 年，发行人实现主营业务收入 75.54 亿元，较 2020 年增加 21.81 亿元，增幅 40.59%；2021 年，发行人实现归属于母公司所有者的净利润 3.94 亿元，较 2020 年减少 1.43 亿元，降幅 26.63%，主要系发行人 2021 年度业务扩张，石家庄正定新区起步区项目等营业成本增长较多所致。

2021 年度，发行人经营活动产生现金净额为-35.17 亿元，较 2020

年增加 13.33 亿元，主要系发行人 2021 年度支付其他与经营活动有关的现金减少所致；2021 年度，发行人投资活动产生现金净额为-1.60 亿元，较 2020 年度减少 0.85 亿元，主要系发行人 2021 年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较 2020 年度增加所致；2021 年度，发行人筹资活动产生现金净额为 50.13 亿元，较 2020 年度增加 27.41 亿元，主要系发行人 2021 年度取得借款收到的现金大幅增加，导致筹资活动现金流入增加所致。

（三）发行人已发行尚未兑付的债券

截至本报告出具日，发行人有以下已发行且尚未兑付的债券：

债券名称	发行日期	发行规模	债券余额	期限	利率
15 正定棚改项目债	2015.12.23	18 亿元	8.10 亿元	10 年期，在本期债券存续期的第 2 至第 10 个计息年度末分别偿还债券本金的 10%，15%，12.5%，7.5%，10%，10%，10%，10%，15%，到期利息随本金一起支付。	5.28%
20 溁沱投资 MTN001	2020.4.16	13 亿元	13 亿元	3 年	4.44%
22 溁沱投资 MTN001	2022.2.28	5 亿元	5 亿元	3 年	3.62%

由上表可见，发行人各年需要付息兑付的债券金额如下表所示：

单位：亿元

年份	15 正定棚改项目债	20 溁沱投资 MTN001	22 溁沱投资 MTN001	本息合计
2022	2.23	0.58	-	2.81
2023	2.13	13.58	0.18	15.89
2024	2.04	-	0.18	2.22
2025	2.84	-	5.18	8.02
合计	9.24	14.16	5.54	28.94

注：表格合计数的末位数差异系四舍五入所致。

四、本期债券差额补偿人情况

（一）差额补偿人基本情况

石家庄国控城市发展投资集团有限责任公司是本期债券的差额补偿人。石家庄国控城市发展投资集团有限责任公司系由石家庄市财

政局于 2010 年出资设立，为国有独资企业，实际控制人为石家庄市人民政府国有资产监督管理委员会。石家庄国控是石家庄市最重要的城市基础设施投资建设和运营主体，在石家庄城市与经济发展的过程中发挥着重要的作用。

（二）差额补偿人财务情况

单位：亿元

项目	2021 年末/度	2020 年末/度
总资产	1,904.65	2,321.25
总负债	1,117.17	1,496.22
所有者权益	787.48	825.03
营业收入	106.56	92.98
营业成本	99.78	93.41
利润总额	6.67	4.05
净利润	6.05	2.87
经营活动产生现金流净额	-79.43	-60.91
投资活动产生现金流净额	-73.87	-96.49
筹资活动产生现金流净额	100.36	127.68
期末现金及现金等价物余额	134.43	187.38

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2015年石家庄正定新区棚户区改造常山社区一期项目收益债券2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

国泰君安证券股份有限公司

2022年5月28日

