

**2017 年启东创新型经济园开发有限公司公司债券
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人
江苏锦汇集团有限公司

主承销商
 **中信建投证券股份有限公司**
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2022 年 6 月

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为 2017 年启东创新型经济园开发有限公司公司债券（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江苏锦汇集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投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中信建投所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

发行人名称	江苏锦汇集团有限公司
成立日期	2011年06月03日
住所	江苏省南通市启东市汇龙镇林洋路500号
法定代表人	龚海勇
注册资本	人民币20.00亿元
经营范围	许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营(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，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动(须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动)；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；仓储服务；会议及展览服务；企业管理；五金产品批发；五金产品零售；通讯设备销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；半导体分立器件制造；集成电路制造；显示器件制造；半导体照明器件制造(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)
控股股东	启东市人民政府国有资产监督管理委员会
实际控制人	启东市人民政府国有资产监督管理委员会

二、本期债券基本要素

债券全称	2017年启东创新型经济园开发有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：17启东创新债 上海证券交易所：PR启创债
债券代码	银行间债券市场：1780142.IB 上海证券交易所：127523.SH
债券期限	7年 设有本金提前偿还条款：分别于本期债券的第3，第4，第5，第6和第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。最后五年本金随利息的支付一起兑付

发行规模	12.00 亿元
债券存量	7.20 亿元
担保情况	本期债券由中债信用增进投资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
最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2022 年 6 月 29 日 债项 AAA，主体 AA，评级展望为稳定

三、2021 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

发行人已通过债券登记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。

（二）选择权行使情况

发行人 2021 年度无行使选择权情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

（四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金用途为用于启东创新型经济园北片区棚户区改造项目，项目总投资规模 22.27 亿元。

截至 2021 年末，该项目暂未完工，项目已投资 15.58 亿元，尚需投资 6.69 亿元。

（五）持有人会议召开情况

2021 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2021 年的合并财务报表由亚太（集团）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（亚会审字（2022）第 01310126 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 2021 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

单位：万元

项 目	2021年末	2020年末
资产总计	1,784,586.49	1,719,001.60
其中：流动资产	1,307,041.12	1,225,943.34
非流动资产	477,545.37	493,058.26
负债合计	950,900.62	905,912.18
其中：流动负债	458,309.42	318,558.73
非流动负债	492,591.20	587,353.45
股东权益合计	833,685.87	813,089.42
其中：归属于母公司所有者的权益	834,103.29	813,335.23
流动比率（倍）	2.85	3.85
速动比率（倍）	0.90	1.89
资产负债率	53.28%	52.70%
EBITDA利息保障倍数	0.51	0.60

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

4、EBITDA利息保障倍数= EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2021年度	2020年度
营业收入	63,833.17	53,442.69
营业成本	51,369.86	42,221.83
利润总额	17,056.28	19,505.70
净利润	14,678.00	17,196.38
其中：归属于母公司所有者的净利润	14,849.62	17,397.55
经营活动产生的现金流量净额	-18,657.87	-198,061.29
投资活动产生的现金流量净额	2,854.45	-11,692.23
筹资活动产生的现金流量净额	-40,326.57	242,769.86
现金及现金等价物净增加额	-56,130.00	33,016.34

（三）发行人偿债能力分析

发行人是启东市主要的城市基础设施建设主体，在行业内居于主导地位。目前主要从事基础设施建设、安置房建设等项目，同时从事租赁业务、物业管理业务。2021年，公司安置房建设业务实现营业收入48,820.20万元，占主营业务收入的85.94%，是发行人主要的收入来源。

2020年-2021年，发行人分别实现营业收入53,442.69万元和63,833.17万元，分别实现利润总额19,505.70万元和17,056.28万元，分别实现净利润17,196.38和14,678.00万元，盈利能力稳定，是本期债券按期偿付的坚实基础。

发行人最新主体评级为AA，资信良好。同时与多家银行保持长期良好合作关系，发行人较强的融资能力为本期债券还本付息提供了保障。

发行人的发展一直得到启东市政府的大力支持，自发行人成立以来，启东市人民政府通过无偿划转子公司/企业股权、给予政府补助和业务授权等多种方式增强发行人公司实力。

综上，发行人主营业务优势明显，盈利能力良好，多渠道融资能力较强，股东支持力度较大，发行人偿债能力较强。

(四) 发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截止本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模（亿元）	余额（亿元）	期限（年）	票面利率（%）
一般企业债	17启东创新债/PR启创债	2017-07-14	12.00	7.20	7	5.16
私募债	20启创01	2020-09-29	6.00	6.00	5（3+2）	4.90
私募债	20启创投	2020-01-16	6.00	0.44	5（2+2+1）	4.00
私募债	22锦汇01	2022-01-12	5.50	5.50	3	3.95
定向工具	22锦汇集团PPN001	2022-01-21	4.20	4.20	1	3.14

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2017年启东创新型经济园开发有限公司公司债券
2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

中信建投证券股份有限公司

2021年6月30日

