

2019 年南通天山置业有限公司公司债券 2022 年发行人履约情况及偿债能力分析 报告

主承销商



投资银行

东方证券承销保荐有限公司

二〇二三年六月

一、 本期债券概况

- (一) 债券名称：2019年南通天山置业有限公司公司债券。
- (二) 证券简称及代码：银行间简称“19天山置业债”，代码：1980364.IB；上交所简称“19天山债”，代码：152345.SH。
- (三) 发行人：南通天山置业有限公司。
- (四) 发行总额和期限：人民币2.70亿元，7年期。
- (五) 债券发行批准机关及文号：经国家发展和改革委员会（发改企业债券〔2019〕150号）文件批准公开发行。
- (六) 债券形式：实名制记账式。
- (七) 债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，采用提前偿还本金方式，自债券发行后第3年起，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。本期债券在存续期内票面年利率为4.66%，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。
- (八) 付息日：2020年至2026年每年的12月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）为上一个计息年度的付息日。
- (九) 兑付日：2022年至2026年每年的12月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）为本期债券的本金兑付日。
- (十) 信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA。
- (十一) 上市时间和地点：本期债券于2019年12月12日在银行间市场上市；2019年12月19日在上海证券交易所上市交易。

二、发行人的履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照2019年南通天山置业有限公司公司债券（以下简称“19天山置业债”）募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。目前，本期债券已在全国银行间债券市场上市，简称为“19天山置业债”，代码为1980364.IB；同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称为“19天山债”，代码：152345.SH。

（二）本期债券还本付息情况

本期债券为7年期固定利率债券，每年付息一次，自债券发行后第3年起，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。本期债券的付息日为2020年至2026年每年的12月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。本期债券的本金兑付日为2022年至2026年每年的12月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。本期债券已于2022年12月10日按期足额支付当期本金及利息，不存在违约情形。

（三）募集资金使用情况

本期债券扣除承销费用后的全部募集资金已划入发行人在兴业银行股份有限公司南通分行和江苏银行股份有限公司南通分行开立的债券募集资金专用账户。“19天山置业债”募集资金2.70亿元，其中1.35亿元用于R15030地块一期（东区）建设项目，1.35亿元用于R15030地块二期（西区）建设项目。截至2022年末，发行人已使用募集资金1.35亿元用于R15030地块一期（东区）建设项目，1.35亿元用于R15030地块二期（西区）建设项目。发行人在使用募集资金时，履行了相应申请和审批手续。发行人已按照募集说明书承诺的募集资金投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。

（四）信息披露情况

截止2022年末，发行人均按要求完成了年度报告、半年度报告、跟踪评级报告、付息公告及其他临时公告的披露工作。

三、发行人的偿债能力分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2022年末合并公司资产负债表、2022年度合并利润表、2022年度合并现金流量表出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2023）第020188号）。

表：发行人最近两年主要财务数据

单位：亿元

项目	2022年末	2021年末	变动比例（%）
总资产	175.24	169.74	3.24
总负债	115.42	110.54	4.42
净资产	59.81	59.20	1.02
归属母公司股东的净资产	59.80	59.20	1.02
资产负债率（%）	65.87	65.12	1.15
流动比率	3.45	2.47	39.68
速动比率	2.03	1.46	39.04
期末现金及现金等价物余额	1.43	11.15	-87.21
项目	2022年度	2021年度	变动比例（%）
营业总收入	14.30	19.57	-26.95
营业总成本	14.46	22.30	-35.15
利润总额	0.81	0.44	86.45
净利润	0.61	0.55	9.75
归属母公司股东的净利润	0.61	0.55	9.33
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	3.04	4.02	-24.23
经营活动产生的现金流净额	-21.43	-7.78	-175.41
投资活动产生的现金流净额	0.23	1.35	-83.33
筹资活动产生的现金流净额	11.48	7.70	49.12
应收账款周转率	0.17	0.27	-37.04
存货周转率	0.17	0.25	-32.00

（一）发行人偿债能力分析

截至2022年末，发行人总资产为175.24亿元，总负债为115.42亿元，净资产为59.81亿元，归属母公司股东的净资产为59.80亿元。与2021年末数据相比，均稳步提升。发行人2021年末及2022年末

的流动比率分别为 2.47 和 3.45，速动比率分别为 1.46 和 2.03，发行人流动比率与速动比率均稳步增长，短期偿债能力较强。发行人 2021 年末及 2022 年末的资产负债率分别为 65.12% 和 65.87%，整体保持稳定。发行人整体偿债能力较强。

（二）发行人盈利能力分析

2021 年度和 2022 年度，发行人营业总收入分别为 19.57 亿元和 14.30 亿元，利润总额分别为 0.44 亿元和 0.81 亿元，净利润分别为 0.55 亿元和 0.61 亿元，受安置房业务收入下滑等因素影响，发行人收入规模有所下滑，但盈利情况有所改善，仍具备一定的盈利能力。

（三）发行人现金流情况

2021 年度和 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流净额分别为 -7.78 亿元和 -21.43 亿元，经营活动产生的现金流净额大幅下降，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增加及销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。2021 年度和 2022 年度，发行人投资活动产生的现金流净额分别为 1.35 亿元和 0.23 亿元，投资活动产生的现金流净额大幅下降，主要系取得取得投资收益收到的现金大幅减少所致。投资活动产生的现金流整体规模较小。2021 年度和 2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流净额分别为 7.70 亿元和 11.48 亿元，筹资活动产生的现金流净额大幅增加，主要系取得借款收到的现金大幅增加所致。

综合来看，发行人目前业务发展状况良好，履约情况较好，能够按期还本付息，违约可能极低。

(本页无正文，为《2019 年南通天山置业有限公司公司债券 2022 年
发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

东方证券承销保荐有限公司

2023 年 6 月 26 日

