

# 2020年苏州市三角咀生态园开发有限公司公司债券 2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

2020年苏州市三角咀生态园开发有限公司公司债券全体持有人:

东吴证券股份有限公司（简称“东吴证券”或“本公司”）作为2020年苏州市三角咀生态园开发有限公司公司债券（简称“本期债券”）的主承销商及债权代理人，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）的相关要求出具本报告。为出具本报告，本公司与苏州市三角咀生态园开发有限公司（简称“发行人”、“公司”或“三角咀”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对本期债券存续期间所了解的信息进行披露。

本公司未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

## 一、发行人的基本情况

公司名称：苏州市三角咀生态园开发有限公司

法定代表人：张冬明

注册资本：人民币 137,400 万元

实缴资本：人民币 137,400 万元

成立日期：2007年7月19日

统一社会信用代码：91320507664918519A

住所：苏州市相城区黄桥街道张庄村村民委员会内

经营范围：项目投资及相关配套设施管理、基础设施建设、生态园物业管理、国内贸易（涉及审批的批准后经营）。（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）一般项目：机械设备租赁；充电控制设备租赁；计算机及通讯设备租赁；仓储设备租赁服务；办公设备租赁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理（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）股权结构：截至本报告出具日，苏州市相城建设发展有限责任公司持有发行人 68.70%的股权，为发行人的控股股东；苏州市相城区人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的实际控制人。

跟踪评级：中证鹏元资信评估股份有限公司 2022 年 6 月 9 日出具的《2020 年苏州市三角咀生态园开发有限公司公司债券 2022 年跟踪信用评级报告》（中鹏信评[2022]跟踪第[261]号 01），发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

## 二、发行人履约情况

### （一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在本期债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。本期债券已在银行间市场和上交所上市流通，证券代码：2080122.IB、152469.SH。

### （二）本息兑付情况

本期债券付息日为 2021 年至 2027 年每年的 5 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。2022 年 5 月 6 日，发行人已按时足额支付上一计息年度的利息。

### （三）募集资金使用情况

本期债券拟募集总额为 8 亿元，其中 5 亿元拟用于中央公园动迁安置小区及安元路南、苏埭路东安置点项目（一期），3 亿元拟用于补充公司流动资金。截至 2022 年末，募集资金已使用 7.8 亿元，发行人债券募集资金使用情况与募集说明书相关约定一致。

#### **（四）2022 年度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、中国货币网和上海证券交易所网站披露。其中 2022 年度发行人信息披露情况如下：

1、苏州市三角咀生态园开发有限公司关于对外提供重大担保的公告（2022-01-17）

2、2020 年苏州市三角咀生态园开发有限公司公司债券 2022 年付息公告（2022-04-22）

3、苏州市三角咀生态园开发有限公司 2021 年年度报告（2022-04-29）

4、苏州市三角咀生态园开发有限公司及担保方 2021 年年度报告及附注（2022-04-29）

5、2020 年苏州市三角咀生态园开发有限公司公司债券 2022 年跟踪评级报告（2022-06-09）

6、苏州市三角咀生态园开发有限公司 2022 年半年度报告（2022-08-30）

7、苏州市三角咀生态园开发有限公司 2022 半年度报告及附注（2022-08-30）

### **三、发行人偿债能力**

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2022 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》（中兴

华审字[2023]第 430325 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 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

## 1、偿债能力财务指标分析

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
总资产 (万元)	1,097,695.01	943,603.43
总负债 (万元)	672,787.15	521,275.08
净资产 (万元)	424,907.86	422,328.35
流动比率 (倍)	3.23	6.44
速动比率 (倍)	1.13	2.00
资产负债率 (%)	61.29	55.24
EBITDA 利息倍数 (倍)	0.04	0.24

截至 2021 年及 2022 年末, 公司流动比率分别为 6.44 和 3.23, 速动比率分别为 2.00 和 1.13, 发行人的流动比率和速动比率指标有所下滑。

从长期偿债能力指标来看, 截至 2021 年及 2022 年末, 公司的资产负债率分别为 55.24%和 61.29%, 整体维持在合理水平。

2021 年度及 2022 年度, 公司 EBITDA 利息倍数分别为 0.24 和 0.04, EBITDA 利息倍数相对较低。

## 2、营运能力分析

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
应收账款 (万元)	49,338.01	27,801.33
存货 (万元)	694,777.72	621,275.96
应收账款周转率 (次)	0.67	2.05
存货周转率 (次)	0.04	0.06

2021 年度及 2022 年度，发行人应收账款周转率分别为 2.05 和 0.67，由于应收账款平均余额上升幅度较快，2022 年度发行人应收账款周转率较 2021 年度有所下降。

2021 年度及 2022 年度，发行人存货周转率分别为 0.06 和 0.04，处于较低水平，主要是因为发行人正在建设的代建项目投入较多，导致存货金额较大。未来，随着各项建设工程和安置房业务完成结算，发行人存货周转率将有所回升。

### 3、盈利能力分析

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入（万元）	25,694.18	36,552.70
营业成本（万元）	24,774.94	33,854.69
利润总额（万元）	3,445.30	4,996.70
净利润（万元）	2,579.51	4,281.21

近两年，发行人营业收入分别为 36,552.70 万元和 25,694.18 万元，净利润分别为 4,281.21 万元和 2,579.51 万元。近两年，受经济下行影响，工程代建及安置房业务结算缓慢，营业收入较以前年度有所下滑。

### 4、现金流量分析

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	19,237.13	22,234.34
经营活动现金流出小计	96,735.08	160,079.28
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-77,497.95</b>	<b>-137,844.94</b>
投资活动现金流入小计	-	-
投资活动现金流出小计	321.76	1,504.54
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-321.76</b>	<b>-1,504.54</b>
筹资活动现金流入小计	195,632.53	209,598.13
筹资活动现金流出小计	187,864.91	31,936.05
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>7,767.62</b>	<b>177,662.07</b>

现金及现金等价物净增加额	-70,052.09	38,312.60
--------------	------------	-----------

2021-2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-137,844.94 万元和-77,497.95 万元。近两年，发行人经营活动现金流呈净流出状态，主要是由于 2021 年度及 2022 年度发行人项目建设投入大于完工结算收到的现金。

2021-2022 年度，公司投资活动现金流量净额分别为-1,504.54 万元和-321.76 万元。近两年，发行人投资活动现金流呈现净流出状态，主要是由于构建房屋建筑物资本性支出、投资支付的现金以及其他与投资活动有关的现金流出增加。

2021-2022年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为177,662.07万元和7,767.62万元。2022年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较2021年度下降幅度较大，主要是因为长期债务于2022年到期较多，偿还债务支付的现金流出较大。

#### 四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

单位：亿元、%

证券名称	起息日期	发行期限	发行规模	当前余额	证券类别	还本付息情况
22黄桥01	2022/11/29	3	5.00	5.00	私募公司债	正常
20三角咀债	2020/05/06	7	8.00	6.40	企业债	正常
合计	-	-	13.00	11.40	-	

#### 五、担保人相关情况

“20 三角咀债”由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件且不可撤销连带责任保证担保。上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 5 月 25 日出具了《江苏省信用再担保集团有限

公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（第一期）信用评级报告》，主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。近两年，担保人的财务情况如下：

单位：亿元

项目	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度
总资产	333.33	264.83
总负债	142.44	106.24
净资产	190.89	158.59
归属母公司股东的净资产	172.31	145.59
资产负债率（%）	42.73	40.12
期末现金及现金等价物余额	38.63	30.34

2022 年度，江苏省信用再担保集团有限公司信用良好，在日常经营过程中不存在违约情况。

本期债券的偿债保障措施包括，债券提前偿还条款：设置本金提前偿付条款，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别偿付本金的 20%、20%、20%、20%、20%。

2022 年度，偿债保障措施无发生变化。

综合来看，发行人资产规模较大，债务结构合理，盈利情况良好，偿债能力较强。

以上情况，特此报告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2020 年苏州市三角咀生态园开发有限公司  
公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

