

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券

2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）于 2018 年 9 月 27 日发行了 2018 年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（以下简称“PR 南康 01/18 南康债 01”）、于 2018 年 10 月 29 日发行了 2018 年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（以下简称“PR 南康 02/18 南康债 02”）、于 2019 年 1 月 23 日发行了 2019 年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券（以下简称“PR 南康 03/19 南康债”）。现将债券发行人 2022 年履约情况及年度偿债能力分析公告如下。

一、债券基本情况

（一）18 南康债 01

- 1、债券名称：2018 年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券
- 2、债券简称：PR 南康 01（上交所）、18 南康债 01（银行间）
- 3、债券代码：127865.SH/1880197.IB
- 4、发行主体：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司
- 5、发行总额：发行总规模为 3 亿元，当前余额 1.8 亿元
- 6、债券期限：为 7 年期固定利率债券
- 7、票面利率：8.00%
- 8、计息期限：2018 年 9 月 27 日至 2025 年 9 月 27 日
- 9、付息日：付息日为 2019 年至 2025 年每年的 9 月 27 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个交易日。

10、还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第3年、第4年、第5年、第6年和第7年末按照债券发行规模的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。

11、债券担保：本期债券无担保

12、债券评级：主体评级 AA；债项评级 AA

13、上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场

14、债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

（二）18 南康债 02

1、债券名称：2018 年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券

2、债券简称：PR 南康 02（上交所）、18 南康债 02（银行间）

3、债券代码：127880.SH/1880219.IB

4、发行主体：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

5、发行总额：发行总规模为 2.3 亿元，当前余额 1.38 亿元

6、债券期限：为 7 年期固定利率债券

7、票面利率：8.00%

8、计息期限：2018 年 10 月 29 日至 2025 年 10 月 29 日

9、付息日：付息日为 2019 年至 2025 年每年的 10 月 29 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个交易日。

10、还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第3年、第4年、第5年、第6年和第7年末按照债券发行规模的20%、20%、20%、

20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。

11、债券担保：本期债券无担保

12、债券评级：主体评级 AA；债项评级 AA

13、上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场

14、债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

（三）19 南康债

1、债券名称：2019 年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券

2、债券简称：PR 南康 03（上交所）、19 南康债（银行间）

3、债券代码：152086.SH/1980027.IB

4、发行主体：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

5、发行总额：发行总规模为 2.4 亿元，当前余额 1.44 亿元

6、债券期限：为 7 年期固定利率债券

7、票面利率：8.00%

8、计息期限：2019 年 1 月 23 日至 2026 年 1 月 23 日

9、付息日：付息日为 2020 年至 2026 年每年的 1 月 23 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个交易日。

10、还本付息方式：本期债券设置提前偿还本金条款，于本期债券存续期第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年和第 7 年末按照债券发行规模 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。本期债券每年付息一次，分期还本，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各

债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。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。

11、债券担保：本期债券无担保

12、债券评级：主体评级 AA；债项评级 AA

13、上市地点：上海证券交易所、银行间债券市场

14、债权代理人：江西银行股份有限公司赣州分行

二、履约情况分析

（一）募集资金使用情况

根据《2018 年第一期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书》的约定，“PR 南康 01/18 南康债 01”募集资金规模为 3 亿元，其中，1.9 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，1.1 亿元用于补充营运资金。

根据《2018 年第二期赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书》的约定，“PR 南康 02/18 南康债 02”募集资金规模为 2.3 亿元，其中，1.4 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，0.9 亿元用于补充营运资金。

根据《2019 年赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书》的约定，“PR 南康 03/19 南康债”募集资金规模为 2.4 亿元，其中，1.58 亿元用于赣州市南康区双创孵化园区项目建设，0.82 亿元用于补充营运资金。

经核查，发行人已按照国家法律法规及相关制度建立规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范，并根据 2017 年 11 月 2 日国家发改委印发的《国家发展改革委关于江西省赣州市南康区城市建设发展集团有限公司发行双创孵化专项债券核准的批复》（发改企业债券〔2017〕300 号）批准的本次债券募集资金使用的有关规定，集中管理债券募集资金，配合项目进展情况，合理安排资金使用，从而提高债券募集资金使用的有

效性和安全性。截至 2022 年 12 月 31 日，募集资金已全部使用完毕，募集资金实际用途符合募集说明书的约定。

（二）信息披露情况

发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

序号	披露时间	披露内容
1	2022.08.31	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司董事、监事人员发生变动的公告
2	2022.05.06	赣州市南康区城市建设发展集团有限公司股权结构发生变化的公告

（三）还本付息情况

发行人已通过债券托管机构按时足额支付了上一年的应付本息。经核查，发行人不存在应付本息未付的情况。

三、偿债能力分析

发行人 2022 年的合并财务报表由福建华兴会计师事务所（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（华兴所[2023]审字 22012640018 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、2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：万元

项 目	2022年末	2021年末
资产总计	4,102,321.78	3,530,352.75
其中：流动资产	2,421,240.78	2,162,549.34
其中：存货	1,311,920.76	1,181,189.04
非流动资产	1,681,081.00	1,367,803.41
负债合计	2,458,412.53	2,137,397.72
其中：流动负债	1,021,590.24	719,686.24

非流动负债	1,436,822.30	1,417,711.47
股东权益合计	1,643,909.25	1,392,955.04
流动比率（倍）	2.37	3.00
速动比率（倍）	1.09	1.36
资产负债率（%）	59.93	60.54
EBITDA	45,306.71	32,243.52
EBITDA保障倍数（倍）	0.14	0.42

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=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

1、短期偿债能力指标分析

2022年，公司资产规模有所增长，同期末，资产结构仍以流动资产为主。2022年公司总资产较上年增长，主要系系发行人增加对联营企业和合营企业投资因而长期股权投资增长所致。

发行人2021年、2022年的流动比率分别为3.00和2.37，速动比率分别为1.36和1.09，流动比率和速动比率同上年相比均有所下降。2022年度，公司债务规模进一步扩大，仍面临较大偿债压力，尽管债务结构以长期债务为主，但现金类资产对短期债务覆盖程度持续降低，且EBITDA对债务利息保障程度仍较弱，短期偿付压力仍较大。

2、长期偿债能力指标分析

发行人2021年、2022年的资产负债率分别为58.54%和59.93%，资产负债率略微下降。截至2022年末，总负债规模增长至24,584,125,341.49元，仍面临较大偿债压力。债务期限结构方面，仍以长期债务为主。截至2022年末，公司所有权或使用权受到限制的资产合计6,793,359,809.62元，占同期末总资产的比重为16.56%。资产所有权受限主要是因为向银行借款所致。如发行人经营出

现风险，无法正常偿还银行借款，发行人抵质押的资产可能面临损失，进而影响发行人的偿债能力。

截至 2022 年末，公司财务杠杆仍较高，面临较大偿债压力。

（二）盈利能力及现金流分析

1、盈利能力分析

发行人近两年的主要盈利能力指标

单位：万元

项 目	2022年度/末	2021年度/末
资产总额	4,102,321.78	3,530,352.75
所有者权益合计	1,643,909.25	1,392,955.04
营业总收入	376,710.20	174,882.30
营业总成本	333,376.90	168,454.80
利润总额	17,832.59	13,101.53
营业利润	18,318.65	13,653.52
净利润	10,299.65	9,607.97
综合毛利率（%）	11.50%	15.64%

注：1、综合毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2022 年公司整体业务收入增长较大，主要系发行人新增“电解铜销售业务”，该业务主要由下属子公司供应链公司负责经营。此外发行人代建、房地产销售、工业厂区运营、土地转让板块的业务收入均较 2021 年有所上涨，因而本年度发行人营业收入、利润总额、营业利润和净利润指标均较上年上涨，然而 2022 年公司整体销售毛利率下滑明显，需关注发行人持续盈利能力。

2、现金流分析

发行人近两年的现金流量表摘要

单位：万元

项 目	2022年度	2021年度
经营活动现金流入合计	1,054,279.79	574,337.18
经营活动现金流出合计	1,134,260.73	521,944.12

经营活动产生的现金流量净额	-79,980.94	52,393.06
投资活动现金流入合计	22,543.67	23,388.08
投资活动现金流出合计	248,102.63	287,075.64
投资活动产生的现金流量净额	-225,558.96	-263,687.55
筹资活动现金流入合计	741,537.44	617,314.09
筹资活动现金流出合计	467,042.87	390,941.17
筹资活动产生的现金流量净额	274,494.56	226,372.92
期末现金及现金等价物余额	38,367.66	69,412.99

从经营性活动看，发行人 2021 年、2022 年的经营活动产生的现金流量净额分别为 523,930,591.53 元和-799,809,357.69 元。2022 年较上年大幅下降，公司作为赣州市南康区重要的基础设施建设主体和国有资产运营主体，从发行人所处的行业特征来看，工程业务具有资金需求大、回款周期长的特点。公司大多数项目尚在建设期，数额较大的代建项目代建费、代垫款导致现金流出，工程业务不断开展导致存货大幅上升，存货大幅上升导致对现金流量的占用，因此经营活动产生的现金净流量大幅下降。

从投资活动来看，发行人 2021 年、2022 年投资活动产生的现金流量净额分别为-2,636,875,523.36 元和-2,255,589,617.85 元。由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大，近两年投资活动产生的现金流量净额持续为负。

从筹资活动来看，发行人 2021 年、2022 年筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,263,729,222.54 元和 2,744,945,637.91 元，保持相对稳定。

（三）发行人受限资产

截至 2022 年末，发行人受限资产合计 679,335.98 万元，占总资产的比重为 16.56%，具体明细如下：

截至 2022 年末所有权受到限制的资产

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	14,883.05	银行承兑汇票保证金、信用证保

		证金、受限银行存款
存货	458,390.74	借款担保
在建工程	30,734.58	借款担保
固定资产	27,262.04	借款担保
投资性房地产	136,125.64	借款担保
其他非流动资产	11,939.92	1 年期以上的定期存单质押、1 年期以上的贷款保证金、1 年期以上的按揭款保证金
合 计	679,335.98	

(四) 发行人对外担保

截至 2022 年末，公司对外担保余额合计为 61.41 亿元，占同期末所有者权益的比重为 37.36%。公司担保对象仍均为国有企业。具体明细如下：

截至2022年对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保余额	担保有效期
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	85,500.00	2032/4/27
	87,513.66	2037/4/25
	57,000.00	2035/2/24
	39,260.00	2026/12/30
	32,000.00	2034/12/17
	23,500.00	2025/5/21
赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	48,616.00	2032/12/21
	48,920.00	2033/12/31
	3,430.00	2024/12/5
赣州市南康区口岸发展有限责任公司	40,000.00	2031/9/15
	20,000.00	2025/5/26
	20,000.00	2025/11/28
	13,500.00	2023/3/14
	9,650.00	2024/10/28
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	4,583.33	2025/5/30
	4,900.00	2025/9/23
	1,000.00	2023/3/29
	1,000.00	2023/3/24
	1,000.00	2023/5/24
	1,000.00	2025/5/17
	1,000.00	2023/6/27
1,000.00	2023/8/29	

	1,000.00	2023/12/19
	416.67	2025/5/27
赣州市南康区城发集团旅游开发投资有 限公司	8,000.00	2032/11/14
	1,000.00	2027/8/7
赣州虔南置业有限公司	20,000.00	2027/3/18
	5,000.00	2027/1/28
赣州市南康区粮食收储公司	10,500.00	2032/2/13
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	10,000.00	2023/11/30
江西省城镇开发投资有限公司	6,340.00	2025/4/26
赣州市土地开发投资有限公司	7,428.80	2023/3/20
合计	614,058.46	

（五）发行人已发行尚未兑付的债券对其偿债能力的影响

发行人存续期债券每年按时还本付息，未出现违约情况，对本期债券偿债能力未构成负面影响。

四、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

（一）增信机制

“PR 南康 01/18 南康债 01”、“PR 南康 02/18 南康债 02”、“PR 南康 03/19 南康债”无增信机制。

（二）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

1、偿债保障措施的执行情况

发行人制定了专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，切实做到专款专用，保证了募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作。

发行人根据债务结构情况进一步加强了公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定了年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。公司在每年的财务预算中落实安排债券本息的兑付资金，保证了本息的如期偿付，保障了债券持有人的利益。

为保证本期债券募集资金的合理使用，确保到期按时足额还本付息，发行人与江西银行股份有限公司赣州分行签署了《账户及资金监管协议》，发行人在江西银行股份有限公司赣州分行南康支行开立资金监管账户，用于管理募集资金的使用，并委托江西银行股份有限公司赣州分行南康支行对资金监管账户进行监管和专户管理。

为保障债券持有人利益，发行人与江西银行股份有限公司赣州分行签订了《债权代理协议书》，委托江西银行股份有限公司赣州分行担任本期债券的债权代理人，并为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。该规则约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

发行人遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按国家发改委的有关规定和约定进行了重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债权代理人、主承销商和股东的监督，防范了偿债风险。

“PR 南康 01/18 南康债 01”、“PR 南康 02/18 南康债 02”、“PR 南康 03/19 南康债” 偿债保障措施得到有效执行。

2、偿债保障措施的有效性分析

通过严格执行上述偿债保障措施，发行人报告期内未发生会对偿债能力产生不利影响的重大事项。同时，主承销商与发行人积极沟通，及时披露公司重大事项，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人监督，防范偿债风险。

五、履约情况及偿债能力总结

发行人按照国家发改委出具的相关政策文件、债券募集说明书的相关约定履行职责，按照约定使用募集资金，及时履行信息披露义务。但公司面临较大资金压力以及较大偿债压力，并且存在一定的或有负债风险因素。本债券不含增信条款。综合来看，公司偿债能力未发生重大不良变化，应持续关注发行人未来生产经营、财务状况、偿债能力等情况。

以上情况，特此公告。

(本页以下无正文)

（本页无正文，为《赣州市南康区城市建设发展集团有限公司双创孵化专项债券
2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

民生证券股份有限公司

2023 年 6 月 29 日

