

债券简称：PRG 城南 1

债券代码：127764.SH

# 盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2022 年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人

盐城市城南新区开发建设投资有限公司

主承销商

中山证券有限责任公司

二〇二三年六月

## 重要声明

中山证券有限责任公司（简称“中山证券”）作为盐城市城南新区开发建设投资有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）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。

报告的内容及信息来自于盐城市城南新区开发建设投资有限公司披露的《盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向中山证券提供的其他资料。中山证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价格或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

## 一、债券基本情况

2018年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券（以下简称“本期债券”）基本要素如下：

1、债券名称：2018年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券

2、债券简称：18盐城城南债01（银行间）/PRG城南1（上交所）

3、债券代码：1880031.IB（银行间）/127764.SH（上交所）

4、发行总额：人民币10亿元

5、债券余额：人民币4亿元

6、债券期限：7年期。本债券设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年末起至第七年末止，分别偿还本期债券本金金额的20%、20%、20%、20%、20%，每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

7、债券利率：6.00%

8、起息日：2018年3月19日

9、到期日：2025年3月19日

10、发行价格：债券面值100元，平价发行。以人民币1,000元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

11、债券担保：本期债券由中证信用增进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。

12、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

## 二、受托管理人履职情况

2022年度，中山证券有限责任公司作为本期债券的受托管理人，严格按照《募集说明书》、《2016年盐城市城南新区开发建设投资有限公司债券受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。

截至本报告出具日，受托管理人协助发行人完成了本次债券前五期利息兑付及前三期本金兑付工作。

### 三、发行人履约情况

#### （一）办理上市或交易流通情况

盐城市城南新区开发建设投资有限公司已按照本期债券募集说明书的约定，向有关证券交易所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。2018年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券分别于2018年3月22日和2018年4月3日在银行间债券市场和上海证券交易所上市。

#### （二）债券本息偿付情况

本期债券付息日期为2019年至2025年每年的3月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日），本金兑付日为2021年至2025年每年3月19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）。

发行人已于2019年3月19日向全体债券持有人支付了本期债券的当期利息，按约定完成了2019年度兑息工作。

发行人已于2020年3月19日向全体债券持有人支付了本期债券的当期利息，按约定完成了2020年度兑息工作。

发行人已于2021年3月19日向全体债券持有人支付了本期债券的当期利息及20%的本金，按约定完成了2021年度兑息兑付工作。

发行人已于2022年3月21日向全体债券持有人支付了本期债券的当期利息及20%的本金，按约定完成了2022年度兑息兑付工作。

发行人已于2023年3月20日向全体债券持有人支付了本期债券的当期利息及20%的本金，按约定完成了2023年度兑息兑付工作。

#### （三）募集资金使用情况

根据《2018年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券募集说明书》，本期债券募集资金10.00亿元，截至本报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用，具体情况如下：7.50亿元用于盐城市城南新区智慧城市建设项目，其余部分用于补充流动资金。

#### (1) 绿色项目进展情况及效益

PRG 城南 1 已使用 7.50 亿元用于盐城市城南新区智慧城市建设项目，募集资金使用与对应《募集说明书》约定一致。盐城市城南新区智慧城市建设项目目前已完工。该项目的实施可通过智慧交通缓解拥堵并减少能源消耗及温室气体排放，通过云计算中心提高资源负载来降低能耗，通过城市公共信息平台建设实现数据共享并提高城市运行效率，通过远程医疗提升居民看病的便捷性并减少出行及金融城“智能仪表”的应用实现能源节约。

截至本报告出具之日，根据募集资金最后用途情况，本期债券所募资金的使用未脱离原定的募投项目范畴，募集资金用途符合募集说明书约定，发行人募集资金专项账户未出现账户混用情形。

#### (四) 信息披露情况

发行人与本期债券的相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）和中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露，2022 年至今已披露的相关文件及日期如下：

文件名称	时间
2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券 2022 年付息公告	2022.3.9
2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券 2022 年分期偿还本金公告	2022.3.9
2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券 2022 年付息及分期偿还本金公告	2022.3.10
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券年度报告（2021 年）	2022.4.28
中证信用增进股份有限公司 2021 年度审计报告	2022.4.28
盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2021 年度审计报告	2022.4.28
盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2022 年一季度财务报表信息披露公告	2022.4.29
2018 年第一期、2019 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券 2022 年跟踪评级报告	2022.6.24
盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2021 年度履约情况及偿债能力分析报告	2022.6.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司关于董事会成员发生变动的公告	2022.8.25
中山证券有限责任公司关于盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事变动的临时受托管理事务报告	2022.8.30
中山证券有限责任公司关于盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事变动的临时债权代理事务报告	2022.8.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2022 年中期报告	2022.8.31
盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2022 年中期财务报告	2022.8.31
盐城市城南新区开发建设投资有限公司关于董事长变更的公告	2022.10.14
中山证券有限责任公司关于盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事长变动的临时受托管理事务报告	2022.10.17
中山证券有限责任公司关于盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事长变动的临时债权代理事务报告	2022.10.18
盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2022 年三季度合并及母公司财务报表	2022.10.28
2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券 2023 年付息公告	2023.3.8
2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券 2023 年分期偿还本金公告	2023.3.8
2018 年第一期盐城市城南新区开发建设投资有限公司绿色债券 2023 年付息及分期偿还本金公告	2023.3.8
盐城市城南新区开发建设投资有限公司关于信息披露事务负责人变更的公告	2023.4.25
中山证券有限责任公司关于盐城市城南新区开发建设投资有限公司信息披露事务负责人变更的临时受托管理事务报告	2023.4.26

中山证券有限责任公司关于盐城市城南新区开发建设投资有限公司信息披露事务负责人变更的临时债权代理事务报告	2023.4.26
盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2022 年审计报告	2023.4.28
中证信用增进股份有限公司 2022 年度审计报告	2023.4.28
盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2023 年第一季度财务报表	2023.4.28
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）	2023.4.28

#### （五）债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生须召开本期债券持有人会议的事项，因此未召开债券持有人会议。

#### 四、发行人偿债能力分析

发行人 2020-2022 年度财务报告经江苏苏亚金诚会计事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该经审计的财务报告。投资者在阅读以下信息时，应当参照发行人 2020-2022 年度经审计的财务报告及其附注。

##### （一）发行人近两年经审计的主要财务数据及指标

单位：万元；币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	7,041,794.48	6,189,455.60	13.77	-
2	总负债	4,152,370.46	3,370,050.90	23.21	-
3	净资产	2,889,424.02	2,819,404.70	2.48	-
4	归属母公司股东的净资产	2,793,632.91	2,785,564.50	0.29	-
5	资产负债率 (%)	58.97	54.45	8.30	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	59.07	54.46	8.46	-
7	流动比率	1.87	1.81	3.31	-
8	速动比率	0.37	0.36	2.78	-
9	期末现金及现金等价物余额	294,012.03	193,183.89	52.19	主要系发行人筹资活动现金流入增加所致。

(续)

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	352,447.30	234,938.09	50.02%	主要系公司 2022 年度新增数字生活服务业务收入所致。
2	营业成本	282,675.05	200,452.74	41.02%	主要系公司 2022 年度新增数字生活服务业务成本所致。
3	利润总额	39,899.68	46,101.68	-13.45%	-
4	净利润	30,056.31	34,651.46	-13.26%	-
5	扣除非经常性损益后净利润	29,811.85	35,047.77	-14.94%	-
6	归属母公司股东的净利润	26,028.84	35,224.00	-26.10%	-
7	息税折旧摊销前利	66,361.93	73,886.45	-10.18%	-



序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
	润 (EBITDA)				
8	经营活动产生的现金流量净额	-167,371.43	140,916.02	-218.77%	主要系 2022 年度公司收到其他与经营活动有关的现金减少所致。
9	投资活动产生的现金流量净额	-368,926.47	-666,980.11	44.69%	主要系 2022 年度公司投资支付的现金减少所致。
10	筹资活动产生的现金流量净额	637,126.05	325,513.11	95.73%	主要系 2022 年度公司取得借款收到的现金增加所致。
11	应收账款周转率	8.68	3.97	118.64%	主要系 2022 年度公司主营业务收入增加所致。
12	存货周转率	0.09	0.08	12.50%	-
13	EBITDA 全部债务比	0.022	0.03	-26.67%	-
14	利息保障倍数	1.29	1.57	-17.83%	-
15	现金利息保障倍数	-6.47	1.51	-528.48%	主要系公司 2022 年度经营活动产生的现金流量净额减小所致。
16	EBITDA 利息倍数	1.33	1.60	-16.88%	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用者对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用 + 摊销费用

## (二) 主要资产和负债变动情况

截至 2022 年 12 月 31 日, 公司主要资产和负债变动如下表所示:

单位: 万元; 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
流动资产:				
货币资金	338,705.48	232,696.66	45.56	主要系发行人银行存款大幅增加、中期票据及定向融资工具的发行到账所致。
应收账款及应收票据	62,849.47	18,347.97	242.54	主要因开发建设项目结算所致。

资产项目	本期末余额	上年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
预付款项	5,943.32	394.40	1406.93	主要系发行人正常业务开展及合并旗天科技增加所致。
其他应收款	366,397.50	397,136.46	-7.74	-
存货	3,231,023.56	2,757,084.19	17.19	-
一年内到期的非流动资产	1,677.08	-	-	系 2022 年增加一年内到期的长期应收款所致。
其他流动资产	30,211.53	45,654.74	-33.83	系 2022 年度委托贷款降低所致。
非流动资产:				
长期应收款	729.18	-	-	系 2022 年度发行人增加分期收款销售商品所致。
长期股权投资	319,631.69	306,878.00	4.16	-
其他权益工具投资	24,502.00	24,922.00	-1.69	-
其他非流动金融资产	108,947.37	84,670.25	28.67	-
投资性房地产	1,232,187.53	1,228,453.63	0.30	-
固定资产	17,818.22	17,271.87	3.16	-
在建工程	955,672.55	776,567.97	23.06	-
使用权资产	826.34	-	-	系 2022 年度发行人增加房屋及建筑物使用权资产所致。
无形资产	6,904.50	1,589.03	334.51	均为软件使用权, 本次增加的原因系新增合并子公司-旗天科技导致。
商誉	4,767.89	-	-	系 2022 年度发行人所投资的旗天科技集团股份有限公司产生商誉价值所致。
长期待摊费用	867.46	865.40	0.24	-
递延所得税资产	3,481.62	3,330.42	4.54	-
其他非流动资产	328,650.18	293,592.61	11.94	-

(续)

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
流动负债:				
短期借款	344,108.22	181,669.63	89.41	主要系正常业务发展、借款增加所致。
应付票据	86,746.52	92,520.34	-6.24	-
应付账款	90,811.52	125,341.27	-27.55	-
预收账款	261.95	225.96	15.93	-
合同负债	12,433.92	1,377.16	802.87	主要系合并旗天科技所致。
应付职工薪酬	2,967.79	23.19	12,697.71	主要系合并旗天科技所致。
应交税费	121,125.02	96,967.55	24.91	-
其他应付款	884,585.35	888,791.51	-0.47	-

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
一年内到期的非流动负债	327,879.34	386,427.00	-15.15	-
其他流动负债	287,038.02	131,105.99	118.94	发行人其他流动负债主要为短期应付债券。2022 年末较 2021 年末其他流动负债增加 155,932.03 万元, 增幅 118.94%, 主要系发行 22 城南 D1 所致。
非流动负债:				-
长期借款	950,348.73	755,743.58	25.75	-
应付债券	872,103.14	544,036.26	60.30	系新增发行公司债、中期票据以及定向工具所致。
租赁负债	332.15	-	-	增加融资租赁所产生的负债。
预计负债	1,118.99	-	-	根据会计准则增加预计负债科目所致。
递延所得税负债	170,469.81	165,821.46	2.80	-
其他非流动负债	40.00	-	-	2022 年度发生电子商务市场专项资金并计入其他非流动负债科目所致。

### (三) 经营情况分析

最近两年, 发行人各业务板块收入和成本构成如下表:

单位: 亿元币种: 人民币

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
土地开发整理收入	7.02	6.66	6.93	6.57
项目建设开发收入	12.97	11.84	12.01	10.96
数字生活服务收入	11.08	7.64	-	-
租赁收入及其他收入	4.17	2.13	4.56	2.52
合计	35.24	28.27	23.49	20.05

2022 年, 发行人土地开发整理板块收入 7.02 亿元, 毛利率为 5.13%, 较 2021 年收入 6.93 亿元, 毛利率 5.22% 变化不大, 经营情况较为稳定。

2022 年, 发行人项目建设开发板块营业收入、营业成本和毛利率分别为 12.97 亿元、11.84 亿元和 8.71%, 2021 年营业收入、营业成本和毛利率分别为 12.01 亿元、10.96 亿元和 8.70%, 相比变化不大, 经营情况较为稳定。

2022 年度新增数字生活服务业务板块, 主要系并购旗天科技集团股份有限公司所致。2022 年度数字生活服务业务板块营业收入、营业成本和毛利率分别为 11.08 亿元、7.64 亿元和 31.05%, 此板块 2022 年度占发行人整体收入占比

31.44%，未来可能成为发行人重要的业务板块之一。

2022年，发行人租赁及其他业务板块营业收入、营业成本和毛利率分别为4.17亿元、2.13亿元和48.92%，2021年营业收入、营业成本和毛利率分别为4.56亿元、2.52亿元和44.80%，相比变化不大，经营情况较为稳定。

#### **（四）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施**

截至本报告出具之日，尚未发现存在对发行人偿债能力有重大不利影响的重大事项。

## 五、增信措施的有效性分析及偿债保障措施变化情况

### （一）本期债券增信措施有效性分析

本期债券由中证信用增进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。联合资信评估股份有限公司及中诚信国际信用评级有限责任公司2023年维持中证信用增进股份有限公司主体评级AAA评级，表明中证信用增进股份有限公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

### （二）本期债券偿债保障措施变更情况

无。

综上所述，截至本报告出具日，发行人资产规模较大，债务结构较为合理，经营情况良好，偿债能力较强。担保方中证信用增进股份有限公司为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保有效提升了本期债券的信用水平。总体上，本期债券具有良好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2022 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）



2023 年 6 月 30 日