

2019 年南通天山置业有限公司公司债券

2022 年年度债权代理事务报告

债权代理人

兴业银行股份有限公司南通分行

二〇二三年六月



声 明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“《执业行为准则》”）、《债权代理协议》及其它相关信息披露文件，由兴业银行股份有限公司南通分行（以下简称“兴业银行南通分行”）编制。编制本报告的内容及信息均来源于发行人所提供的2022年度审计报告、证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为兴业银行南通分行所作的承诺或声明。在任何情况下，未经编制方书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

声 明	II
第一章 本期债券概况.....	1
第二章 公司债券债权人履职情况.....	3
第三章 发行人的经营与财务状况.....	4
第四章 发行人募集资金使用和披露的情况.....	6
第五章 发行人信息披露义务履行的情况.....	7
第六章 发行人偿债能力及偿付意愿分析.....	9
第七章 本期债券本年度的本息偿付情况.....	10
第八章 债券持有人会议召开的情况.....	11
第九章 本期债券增信措施有效性分析及重大变化情况.....	12
第十章 本期债券跟踪评级情况.....	13
第十一章 可能影响发行人偿付能力的重大事项.....	14
第十二章 控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员变动情况.....	15
第十三章 募集说明书约定的其他事项.....	16

第一章

本期债券概况

一、发行人名称

南通天山置业有限公司

二、备案文件和备案规模

经国家改革委2019年10月18日，发改企业债券〔2019〕150号《国家发展改革委关于江苏省南通天山置业有限公司发行公司债券核准的批复》，同意南通天山置业有限公司发行公司债券不超过2.7亿元，期限7年。

三、本期债券的主要条款

1、债券名称：2019年南通天山置业有限公司公司债券

2、债券简称及代码：19天山债（152345.SH）/19天山置业债（1980364.IB）

3、起息日：2019年12月10日

4、到期日：2026年12月10日

5、债券余额：2.16亿元

6、票面利率：4.66%

7、还本付息的方式：每年付息一次，同时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个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。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。

8、担保情况及其他增信措施：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

9、信用级别及资信评级机构：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA级，本期债券信用等级为AAA级。

10、债券上市/转让场所：银行间债券市场、上海证券交易所

11、募集资金用途：本期债券募集资金 2.70 亿元，其中 1.35 亿元拟用于 R15030 地块一期（东区）建设项目 1.35 亿元拟用于 R15030 地块二期（西区）建设项目。

第二章

公司债券债权人履职情况

报告期内，债权人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《债权代理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、债权代理协议中所约定的义务，积极行使债券债权人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章

发行人的经营与财务状况

一、发行人业务及经营情况

发行人是南通市崇川区重要的保障性住房、棚户区改造和城中村改造项目建设主体，根据南通市崇川区棚户区公司改造及保障房建设规划安排，在崇川区开展相关业务。发行人主要负责崇川区观音新城片区的保障性住房、棚户区改造项目建设。2022年，发行人实现安置房业务收入142,773.76万元，是发行人最主要的收入来源。

二、发行人财务情况

截至2022年12月31日，公司资产总额1,752,353.72万元，负债总额1,154,248.82万元，所有者权益598,104.90万元，资产负债率65.87%。2022年实现营业收入142,983.55万元，净利润6,057.02万元，2022年归属于母公司净利润为6,057.30万元。主要财务数据见下表：

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年度/末	2021年度/末	增减幅度
流动资产合计	1,721,836.82	1,663,990.76	3.48%
非流动资产合计	30,516.90	33,446.38	-8.76%
资产总计	1,752,353.72	1,697,437.14	3.24%
流动负债合计	499,190.44	673,878.33	-25.92%
非流动负债合计	655,058.38	431,510.92	51.81%
负债合计	1,154,248.82	1,105,389.26	4.42%
股东权益合计	598,104.90	592,047.88	1.02%

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2022年度/末	2021年度/末	增减幅度
营业收入	142,983.55	195,731.29	-26.95%
营业成本	121,206.63	183,750.51	-34.04%
营业利润	8,087.86	-27,186.47	129.75%
营业外收入	31.97	35,088.63	-99.91%
利润总额	8,119.46	4,354.83	86.45%
净利润	6,057.02	5,518.87	9.75%

(三) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减幅度
经营活动产生的现金流量净额	-214,323.71	-77,820.16	-175.41%
投资活动产生的现金流量净额	2,250.00	13,500.00	-83.33%
筹资活动产生的现金流量净额	114,790.84	76,978.30	49.12%
现金及现金等价物净增加额	-97,282.86	12,658.15	-868.54%

第四章

发行人募集资金使用和披露的情况

一、本期债券募集资金情况

发行人经发改企业债券〔2019〕150号文件批准，于2019年12月10日公开发行人人民币万元的公司债券，扣除承销费用后的全部募集资金已于2019年12月10日划入发行人在兴业银行股份有限公司南通分行及江苏银行股份有限公司南通开发区支行开立的债券募集资金专用账户。

二、本期私募债券募集资金实际使用情况

根据“2019年南通天山置业有限公司公司债券”募集说明书，本期债券募集资金2.70亿元，其中1.35亿元拟用于R15030地块一期（东区）建设项目1.35亿元拟用于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。

截至本报告出具日，发行人严格按照募集说明书关于募集资金用途的约定使用，未出现变更募集资金用途的情况。

第五章

发行人信息披露义务履行的情况

一、信息披露事务的管理制度及执行情况

发行人制定了债券相关信息披露管理制度，对信息披露的内容、披露标准、定期报告以及临时报告的披露进行了详细规定，并对信息披露的程序以及信息披露事务管理部门及其负责人、职责等进行了明确。发行人按照法律法规、募集说明书约定及信息披露管理制度要求履行信息披露义务，信息披露管理制度执行情况良好。

二、信息披露具体情况

截止2022年12月31日，发行人已进行披露事项如下：

1、定期报告

发行人根据公司债券存续期信息披露的相关法律法规及募集说明书约定制作了《南通天山置业有限公司公司债券2022年中期报告》，并于2022年8月31日前对2022年半年度报告进行披露。此外，发行人还制作了《南通天山置业有限公司公司债券2022年年度报告》，并于2023年4月30日前对2022年年度报告进行披露。

发行人披露的定期报告中未出现董事、监事和高级管理人员对年报及半年报内容无法保证或存在异议的情况，会计师对年报均未出具非标意见。定期报告内容均按照规定包含公司业务情况、重大风险提示、公司基本信息、公司管理结构变化、相关中介机构信息、公司财务和资产状况、主要会计数据和财务指标、评级情况、增信机制、偿债计划、偿债保障措施以及其他重大事项等情况。披露内容完整，符合相关规定。

2、临时公告

2022年度发行人先后披露了下列临时公告：

发行人于2022年7月1日出具《南通天山置业有限公司股权结

构发生重大变化或控股股东,实际控制人发生变更的公告》,公告公司股权结构发生重大变化或控股股东,实际控制人发生变更的相关事项。针对上述事项,债权人已于2022年7月7日出具《2019年南通天山置业有限公司公司债券2022年第一次债权代理事务临时报告》。

发行人于2022年11月21日出具《南通天山置业有限公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告》,公告公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的相关事项。针对上述事项,债权人已于2022年11月21日出具《2019年南通天山置业有限公司公司债券2022年第二次债权代理事务临时报告》。

发行人按照《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》等法律法规,履行了债券存续期内信息披露义务。

第六章 发行人偿债能力及偿付意愿分析

最近三年，发行人的主要偿债能力指标请见下表：

单位：%

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	2022 年度/末
流动比率	3.45	2.47	2.15
速动比率	2.03	1.46	1.09
资产负债率（合并口径）	65.87	65.12	68.95
资产负债率（母公司口径）	65.43	64.00	68.02

最近三年，发行人流动比率分别为 2.15、2.47 和 3.45，速动比率分别为 1.09、1.46 和 2.03，最近三年发行人的流动比率和速动比率持续增长，发行人短期偿债能力良好。

最近三年，发行人的合并报表资产负债率分别为 68.95%、65.12% 和 65.87%，最近三年发行人资产负债率水平略有下降，整体在合理范围内，长期偿债压力尚可。

2022 年度，发行人已发行的债券均已足额按期完成本年度本息偿付。

截至本债券代理事务报告出具日，发行人生产经营和重要财务指标未发生重大不利变化，发行人偿债能力正常，偿付意愿较为积极。

第七章

本期债券本年度的本息偿付情况

19天山债（证券代码：152345.SH）/19天山置业债（证券代码：1980364.IB）已于2022年12月10日进行付息，发行人已将2022年度应付利息及手续费足额按期分别划付至中央国债登记结算有限公司及中国证券登记结算有限公司上海分公司要求的账户中。

19天山债（证券代码：152345.SH）/19天山置业债（证券代码：1980364.IB）的于2022年12月10日进行20%本金的偿还，发行人已将2022年度应付20%本金及手续费足额按期分别划付至中央国债登记结算有限公司及中国证券登记结算有限公司上海分公司要求的账户中。

第八章

债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，未召开债券持有人会议。

第九章

本期债券增信措施有效性分析及重大变化情况

一、本期债券增信措施

本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二、增信措施的有效性及其重大变化情况

截至2022年12月31日，“19天山债/19天山置业债”的增信措施有效，未发生重大不利变化。

第十章

本期债券跟踪评级情况

根据本期债券跟踪评级安排，中证鹏元资信评估股份有限公司将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，定期跟踪评级每年进行一次，不定期跟踪评级由中证鹏元资信评估股份有限公司认为发行人发生可能影响评级报告结论的重大事项，以及发行人的情况发生重大变化时启动。

截至本报告出具日，中证鹏元资信评估股份有限公司已于2023年6月20日出具跟踪评级报告，已通过中央国债登记结算有限公司及上海证券交易所业务专区向上海证券交易所报备并在相关网站公告。发行人主体评级AA，“19天山债/19天山置业债”债项评级AAA，评级展望均为稳定。

第十一章

可能影响发行人偿付能力的重大事项

报告期内，发行人未发生可能影响其偿付能力的重大事项。

第十二章

控股股东、实际控制人、董事、监事及 高级管理人员变动情况

报告期内，发行人股权结构发生了变动，但未导致公司控股股东、实际控制人发生变动。

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员发生了变动，发行人由原董事瞿鹏、邢锋、徐烨、吴静、樊长红，原监事王之伟、徐毅、殷玉林，原总经理瞿鹏变更为执行董事兼总经理徐烨，监事季杰。

针对上述事项发行人及债权代理人出具了如下公告：

发行人于2022年7月1日出具《南通天山置业有限公司股权结构发生重大变化或控股股东,实际控制人发生变更的公告》，公告公司股权结构发生重大变化或控股股东,实际控制人发生变更的相关事项。针对上述事项，债权代理人已于2022年7月7日出具《2019年南通天山置业有限公司公司债券2022年第一次债权代理事务临时报告》。

发行人于2022年11月21日出具《南通天山置业有限公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的公告》，公告公司董事、监事、董事长或者总经理发生变动的有关事项。针对上述事项，债权代理人已于2022年11月21日出具《2019年南通天山置业有限公司公司债券2022年第二次债权代理事务临时报告》。

第十三章

募集说明书约定的其他事项

截至本报告出具日，无募集说明书中约定的其他事项情况的存在。



(本页无正文,为《2019年南通天山置业有限公司公司债券2022年年度债权代理事务报告》之盖章页)

兴业银行股份有限公司南通分行

2023年06月29日

