

债券简称：PRG 城南 1/18 盐城城南债 01 债券代码：127764.SH/1880031.IB

# 盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2023 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

二〇二四年六月

## 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 2023 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 2 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

2023 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六期利息兑付及前四期本金兑付工作。

### 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。

发行人已于 2024 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 2024 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。

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。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。受托管理人已根据规定进行了现场核查，本债券募投项目位于江苏省盐城市城南新区。项目建设内容主要包括：智慧城市网络基础设施建设工程、智慧城市三中心建设、智慧城市公共信息平台和基础数据库工程、智慧城市应用项目、智慧产业项目 5 个部分，截至报告期末已全部完工并投入运营。项目收入实际来源主要包括云计算中心销售收入、智慧健康工程收入、智慧社区收入、智慧教育收入和智慧产业收入。

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，2023 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 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
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-PRG 城南 1	2023.6.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司关于控股股东发生变更的公告	2023.7.26

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控股股东发生变更的临时受托管理事务报告	2023.7.28
中证鹏元关于关注盐城市城南新区开发建设投资有限公司控股股东发生变更的公告	2023.7.31
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券中期报告（2023年）	2023.8.31
盐城市城南新区开发建设投资有限公司2023年半年度财务报表及附注	2023.8.31
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2024年付息公告	2024.3.7
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2024年分期偿还本金公告	2024.3.7
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2024年付息及分期偿还本金公告	2024.3.7
盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事、监事、董事长或总经理发生变动的公告	2024.4.8
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、监事、董事长和总经理发生变动的临时受托管理事务报告	2024.4.12
盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券2023年年度报告	2024.4.30
盐城市城南新区开发建设投资有限公司2023年度审计报告	2024.4.30
中债信用增进投资股份有限公司2023年审计报告	2024.4.30

### （五）债券持有人会议召开情况

2023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 2023 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 2023 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	8,517,005.69	7,041,926.38	20.95%	-
2	总负债	5,492,388.17	4,152,511.35	32.27%	主要系发行人 2023 年其他应付款及应付票据增加所致
3	净资产	3,024,617.52	2,889,415.02	4.68%	-
4	归属母公司股东的净资产	2,929,368.49	2,793,632.71	4.86%	-
5	资产负债率 (%)	64.49	58.97	9.36%	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	64.53	59.07	9.26%	-
7	流动比率	1.78	1.87	-4.89%	-
8	速动比率	0.41	0.37	9.59%	-
9	期末现金及现金等价物余额	457,806.65	294,012.03	55.71%	主要系发行人经营活动产生的现金流增加所致。

(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	330,885.37	352,447.30	-6.12%	-
2	营业成本	269,361.21	282,675.05	-4.71%	-
3	利润总额	20,934.25	39,899.68	-47.53%	主要系公司 2023 年度新增数字生活服务业业务收入减少所致。
4	净利润	16,116.50	30,047.31	-46.36%	主要系公司 2023 年度新增数字生活服务业业务收入减少所致。
5	扣除非经常性损益后净利润	-14,017.09	-7,397.90	-89.47%	主要系公司 2023 年度新增数字生活服务业业务收入减少所致。

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
6	归属母公司股东的净利润	23,777.46	26,028.63	-8.65%	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	55,599.98	69,366.11	-19.85%	-
8	经营活动产生的现金流净额	5,429.50	-167,371.43	103.34%	主要系 2023 年度公司收到其他与经营活动有关的现金增加所致。
9	投资活动产生的现金流净额	-318,151.53	-368,926.47	14.43%	-
10	筹资活动产生的现金流净额	476,516.65	637,126.05	-25.62%	-
11	应收账款周转率	4.65	8.68	-46.47%	主要系 2023 年度公司主营业务收入减少所致。
12	存货周转率	0.09	0.09	1.12%	-
13	EBITDA 全部债务比	1.55%	2.49%	-37.91%	主要系公司 2023 年度全部债务增加所致。
14	利息保障倍数	0.08	0.23	-65.38%	主要系公司 2023 年度净利润减少所致。
15	现金利息保障倍数	0.36	-6.47	105.53%	主要系公司 2023 年度经营活动产生的现金流量净额增加所致。
16	EBITDA 利息倍数	0.27	0.52	-48.26%	主要系公司 2023 年度资本化利息增加所致。
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00%	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00%	-

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, 影响报表使用人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: 亿元; 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
货币资金	62.60	33.87	84.81	年末发行 23 盐南 01 用于偿付 24 年到期公司债券, 截至年末尚未使用, 故时点规模较大。
应收票据	0.02	0.00	-	不适用

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
应收账款	7.96	6.28	26.63	不适用
预付款项	0.34	0.59	-43.10	预付款项结算。
其他应收款	46.48	36.64	26.86	不适用
存货	404.04	323.10	25.05	不适用
一年内到期的非流动资产	0.11	0.17	-31.75	一年内到期的长期应收款陆续收回。
其他流动资产	3.18	3.02	5.30	不适用
长期应收款	0.05	0.07	-27.93	不适用
长期股权投资	33.66	31.96	5.31	不适用
其他权益工具投资	2.45	2.45	-	不适用
其他非流动金融资产	13.01	10.89	19.41	不适用
投资性房地产	127.19	123.22	3.22	不适用
固定资产	0.23	1.78	-87.35	部分固定资产转入投资性房地产。
在建工程	117.84	95.57	23.30	不适用
使用权资产	0.14	0.08	71.02	新增租赁房屋及建筑物。
无形资产	0.42	0.69	-38.54	软件资产处置及摊销。
商誉	0.18	0.48	-62.35	旗天科技商誉计提减值准备。
长期待摊费用	0.14	0.09	60.99	办公楼装修项目、房屋装修项目长期待摊费用增加
递延所得税资产	0.57	0.36	58.74	信用减值准备、租赁负债等可抵扣暂时性差异增加, 导致递延所得税资产增加。
其他非流动资产	31.08	32.87	-5.42	不适用

(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
短期借款	40.50	34.41	17.70	不适用
应付票据	15.66	8.67	80.49	银行承兑汇票规模增加。
应付账款	7.01	9.08	-22.77	不适用
预收款项	0.00	0.03	-100.00	预收款项结算。
合同负债	1.24	1.24	-0.67	不适用
应付职工薪酬	0.21	0.30	-28.53	不适用
应交税费	12.68	12.11	4.65	不适用
其他应付款	135.59	88.46	53.28	应付往来款增加。
一年内到期的非流动负债	60.84	32.79	85.55	长期借款及应付债券临近到期, 重分类至该科目。
其他流动负债	21.22	28.70	-26.06	不适用
长期借款	146.93	95.03	54.61	业务规模扩大, 通过长期借款筹措经营资金。
应付债券	89.73	87.21	2.89	不适用
租赁负债	0.06	0.03	91.24	租赁规模增加。

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
预计负债	0.12	0.11	3.72	不适用
递延所得税负债	17.46	17.06	2.31	不适用
其他非流动负债	0.00	0.004	-100.00	电子商务市场专项资金支付。

### (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

业务板块	2023 年				2022 年			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
土地开发整理收入	7.24	6.83	5.66	21.88	7.02	6.66	5.13	19.92
项目建设开发收入	12.10	11.01	9.01	36.57	12.97	11.84	8.71	36.80
数字生活服务收入	9.75	7.17	26.46	29.47	11.08	7.64	31.05	31.44
租赁收入及其他收入	4.00	1.93	51.75	12.09	4.17	2.13	48.92	11.83
合计	33.09	26.94	18.59	100.00	35.24	28.27	19.78	100.00

2023 年度, 发行人各项主营业务收入及成本同比变动未超过 30%, 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 2023 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

