

2016 年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券
2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

建湖县城市建设投资集团有限公司

主承销商

申万宏源证券有限公司

二零二一年七月



声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）作为2016年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券（以下简称“16建湖棚改项目债”）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。

本报告的内容及信息来自建湖县城市建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的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申万宏源证券提供的其他材料。申万宏源证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本次债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为申万宏源证券所作的承诺或声明。

目录

一、发行人基本情况	1
二、债券基本情况	2
三、发行人履约情况	4
（一）办理上市或交易流通情况	4
（二）付息兑付情况	4
（三）募集资金使用情况	4
（四）发行人信息披露情况	5
1、定期报告披露情况	5
2、临时报告披露情况	6
四、发行人偿债能力分析	6
（一）合并资产负债表主要数据	6
1、主要资产情况	6
2、主要负债情况	7
（二）合并利润表主要数据	8
（三）合并现金流量表主要数据	9
（四）主要财务指标	9
（五）对外担保情况	10
（六）增信情况	12

1、担保人基本信息.....	12
2、担保人财务状况.....	13
3、担保人资信状况.....	13

一、发行人基本情况

1、公司名称：建湖县城市建设投资集团有限公司

2、成立日期：2008 年 6 月 25 日

3、法定代表人：刘大年

4、注册资本：25 亿元

5、经营范围：房地产开发经营（按资质证书经营），县城区域范围土地收储及经营开发。房屋建筑（按资质证书经营）；县内重点项目建设与投资管理；县内基础设施项目建设与投资管理（以上项目涉及专项审批的除外）。（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：建筑材料销售（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）。

6、主营业务情况：公司是经建湖县人民政府批准成立的国有企业，是建湖县重大基础设施建设主体及城市资源的核心运营商，目前公司形成了以保障房及安置房开发为核心，以水务运营、商品销售为支撑的业务模式，具有良好、稳定的收益来源。报告期内，公司主营业务主要包括房产销售、水务运营。商品销售、物业及保安服务以及其他业务，其中，房产销售主要为安置房开发业务；水务运营含自来水业务、污水处理、污水检测、自来水安装工程业务；商品销售业务主要包括含煤炭、钢材销售和医疗器械销售；物业及保安服务主要为县域内其他业务主要是包含酒店餐饮、材料销售、租赁、旅游以及其他等。

7、实际控制人：建湖县人民政府。

二、债券基本情况

（一）2016 年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券

1、核准文件及核准规模：经国家发展和改革委员会（发改企业债券[2016]143 号）确认，发行人获准发行不超过 10 亿元的城南新区棚户区改造安置房建设项目收益债券。

2、债券名称：2016 年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券。

3、债券简称及代码：16 建湖棚改项目债（1624028.IB）、16 建湖项（127460.SH）。

4、发行规模：人民币 10.00 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券。

7、债券利率：本期债券票面利率为 3.28%。

8、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

9、起息日：本期债券的起息日为 2016 年 10 月 13 日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为 2016 年 10 月 13 日至 2021 年 10 月 12 日。同时设置本金提前偿付条款，于本期债券存续期第三、

四、五年末分别按照债券发行总额的 30%、30%、40%偿还债券本金；采用固定利率，票面年利率 3.28%。本期债券利率在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

11、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

12、付息日：2017 年至 2021 年间每年的 10 月 13 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、兑付日：本期债券的兑付日为 2019 年至 2021 年间每年的 10 月 13 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

14、发行时信用级别及资信评级机构：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《2016 年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券信用评级报告》综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 6 月 29 日出具的《建湖县城市建设投资集团有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2021]100785）综合评定，发行人主体信用等级维持为 AA，本期债券信用等级维持为 AAA，评级展望维持为稳定。

15、债权代理人：发行人聘请申万宏源证券有限公司作为本期债券的债券代理人，并签署了《债券代理协议》。如发行人未按募集说

说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，申万宏源证券有限公司作为债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

16、担保情况：本期债券由中合中小企业融资担保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。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

建湖县城市建设投资有限公司已按照募集说明书中的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。

“2016 年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券”于 2016 年 12 月 30 日在上海证券交易所上市交易，债券代码：127460.SH。

“2016 年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券”于 2016 年 10 月 20 日在银行间债券市场上市交易，债券代码：1624028.IB。

（二）付息兑付情况

2016 年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券

2016 年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券已于 2020 年 10 月 13 日按时足额偿还上一计息期间利息 3,280.00 万元及本金 3.00 亿元。

本期债券不存在违约或延迟支付本息的情况。

（三）募集资金使用情况

本期债券募集资金总额为 10.00 亿元，扣除相关承销费用后，目

前已全部用于建湖县城南新区棚户区改造安置房建设项目。

截至 2020 年 12 月 31 日，本期募集资金专项账户余额为 45.57 万元。本期债券募集资金的使用与《2016 年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券募集说明书》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经核查募集资金专户对账单等材料，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，募集资金用于建湖县城南新区棚户区改造安置房建设项目。

公司严格遵循内部资金管理制度及相关法律法规，履行了募集资金使用的相关程序。

（四）发行人信息披露情况

1、定期报告披露情况

2020 年 4 月 21 日，发行人在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露《关于“16 建湖棚改项目债”募投项目实施进展情况及账户收支情况的说明》；

2020 年 4 月 30 日，发行人在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露《建湖县城市建设投资有限公司公司债券 2019 年年度报告》和《建湖县城市建设投资有限公司公司债券 2019 年审计报告》；

2020 年 8 月 31 日，发行人在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露《建湖县城市建设投资有限公司 2020 年公司债券半年度报告》和《建湖县城市建设投资有限公司 2020 年半年度财务报表及附注》；

2020年9月29日，发行人在中国债券信息网披露《2016年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券2020年付息及分期偿还本金兑付公告》；在上海证券交易所网站披露《2016年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券2020年付息公告》、《2016年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券2020年分期偿还本金公告》；

2020年10月9日，发行人在上海证券交易所网站披露《2016年建湖县城市建设投资有限公司项目收益债券2020年分期偿还本金提示性公告》。

2、临时报告披露情况

2020年3月20日，发行人在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露《建湖县城市建设投资有限公司董事、监事发生变动的公告》和《建湖县城市建设投资有限公司控股股东变更的公告》。

四、发行人偿债能力分析

经查阅发行人提供的文件资料以及中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《建湖县城市建设投资集团有限公司2020年度审计报告》中兴华审字（2021）第021088号，发行人基本情况如下：

（一）合并资产负债表主要数据

1、主要资产情况

单位：万元、%

项目	2020年末	2019年末	同比变动比例	变动比例超过正负30%的，说明原因
货币资金	359,358.72	256,116.81	40.31	主要系报告期内经营活动、筹资活动净流入资金较多
应收票据	0.00	50.00	-100.00	主要系银行承兑汇票款项的减

				少
应收账款	43,859.21	13,963.17	214.11	主要系报告期内应收房产销售款项增加
预付款项	13,920.63	18,590.60	-25.12	-
其他应收款	964,909.88	892,051.89	8.17	-
存货	1,594,214.93	1,481,150.08	7.63	-
其他流动资产	447.53	20,439.47	-97.81	理财产品到期，期末余额减少
流动资产合计	2,976,710.90	2,682,362.01	10.97	-
可供出售金融资产	9,325.00	-	100.00	主要系增加了江苏建兴高速公路有限公司的投资款
长期股权投资	2,814.27	2,854.12	-1.40	-
投资性房地产	206,148.78	126,229.89	63.31	主要系报告期内转入投资性房地产项目
固定资产	156,601.69	220,325.27	-28.92	-
在建工程	24,101.43	17,574.03	37.14	主要系九龙口景区和汉开书院项目的增加
无形资产	15,178.93	3,100.78	389.52	主要系报告期内土地使用权增加
长期待摊费用	249.97	48.01	420.66	主要系报告期内增加了停车场收费改造和办公楼、道路改造工程
递延所得税资产	1,834.12	1,431.92	28.09	-
其他非流动资产	387,048.00	271,312.83	42.66	主要系报告期内增加了交通建设合作项目
非流动资产合计	803,302.19	642,876.85	24.95	-
资产总计	3,780,013.08	3,325,238.86	13.68	-

截至 2019 年末和 2020 年末，发行人资产总额分别为 3,325,238.86 万元和 3,780,013.08 万元。从结构上看，货币资金、其他应收款、其他非流动资产为发行人资产总额的主要构成部分。其中，应收账款、其他流动资产、无形资产和长期待摊费用变动比例较大。

2、主要负债情况

单位：万元、%

项目	2020 年末	2019 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30% 的，说明原因
短期借款	197,560.00	177,992.50	10.99	-
应付票据	153,100.00	129,686.10	18.05	-
应付账款	29,246.23	37,592.51	-22.20	-
预收款项	6,376.81	19,004.94	-66.45	主要系发行人一年以内到

				期的预收款项减少所致
应付职工薪酬	700.51	677.76	3.36	-
应交税费	13,285.16	12,072.61	10.04	-
其他应付款	92,931.57	99,195.79	-6.32	-
一年内到期的非流动负债	275,757.92	310,961.08	-11.32	-
其他流动负债	26,334.12	46,700.00	-43.61	主要系发行人报告期内定向融资产品余额减少所致
流动负债合计	795,292.32	833,883.29	-4.63	-
长期借款	541,957.81	571,945.50	-5.24	-
应付债券	774,935.64	417,655.91	85.54	主要系发行人直接融资渠道通畅,报告期内发行的公司债券、企业债券、非金融企业债务融资工具较多
长期应付款	61,258.67	59,609.39	2.77	-
非流动负债合计	1,378,152.12	1,049,210.80	31.35	主要系发行人报告期内应付债券的增加所致
负债合计	2,173,444.44	1,883,094.09	15.42	-

截至 2019 和 2020 年末, 发行人负债总额分别为 1,883,094.09 万元和 2,173,444.44 万元。从结构上看, 短期借款、一年以内到期的非流动负债、应付债券为发行人负债总额的主要构成部分。其中, 预收款项、其他流动负债、应付债券变动比例较大。

(二) 合并利润表主要数据

单位: 万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30% 的, 说明原因
营业收入	207,172.73	128,107.21	61.72	主要系报告期内商品销售业务收入规模增加较多
营业成本	189,988.68	118,308.79	60.59	主要系报告期内商品销售业务成本增加较多
利润总额	18,735.80	13,434.65	39.46	主要系报告期内房产销售、商品销售业务毛利润有所增加
净利润	17,264.22	13,313.15	29.68	-
归属于母公司股东的净利润	17,360.10	13,589.27	27.75	-

2019 和 2020 年度, 发行人营业收入分别为 128,107.21 万元和 207,172.73 万元, 净利润分别为 13,313.15 万元和 18,735.80 万元。总

体来看，发行人营业收入和净利润大幅上升，主要系报告期内发现行人商品销售业务收入和利润的增加较多。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30% 的，说明原因
经营活动产生的现金流量净额	69,340.01	-30,661.91	326.14	主要系报告期内收到其他与经营活动相关的现金较多
投资活动产生的现金流量净额	-169,405.22	-341,939.49	50.46	主要系报告期内投资活动现金流出规模减少
筹资活动产生的现金流量净额	195,584.22	362,737.81	-46.08	主要系报告期内偿还债务支付的现金较多
期末现金及现金等价物余额	148,533.72	53,014.71	180.17	主要系投资活动产生的现金流量净额减少

2019 年度及 2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别-30,661.91 万元和 69,340.01 万元，增加了 326.14%，主要系报告期内收到其他与经营活动相关的现金较多。

2020 年度，投资活动产生的现金流净额为-169,405.22 万元，较 2019 年增加了 50.46%，主要原因是投资活动现金流出规模减少。

2020 年度，筹资活动产生的现金流净额为 195,584.22 万元，较 2019 年减少 46.08%，主要原因是 2020 年偿还债务支付的现金较多。

（四）主要财务指标

单位：%、倍

项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度/2019 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30% 的，说明原因
资产负债率	57.50	56.63	1.54	-

流动比率	3.74	3.22	16.15	-
速动比率	1.74	1.44	20.83	-
应收账款周转率	9.44	14.18	-33.43	主要系报告期内应收账款增加较多
存货周转率	0.12	0.08	50.00	主要系报告期内营业收入增加较多
利息保障倍数	2.79	2.32	20.26	-
现金利息保障倍数	0.51	-0.30	270.00	主要系报告期内经营活动现金净流入较多
贷款偿还率	100.00	100.00	0.00	-
利息偿付率	100.00	100.00	0.00	-

截至 2019-2020 年末,发行人资产负债率分别为 56.63%和 57.50%,呈稳定上升趋势;发行人流动比率分别为 3.22 和 3.74,速动比率分别为 1.44 和 1.74,呈稳定上升趋势,主要由于一年内到期的非流动负债减少。

2019-2020 年度,发行人利息保障倍数分别为 2.32 和 2.79,呈上升趋势,主要由于息税前利润的增加。发行人现金利息保障倍数分别为-0.30 和 0.51,主要由于经营活现金流量净额的增加。

(五) 对外担保情况

截至 2020 年末,发行人对外担保余额 106.11 亿元,占净资产比例 66.05%,主要为对建湖县开发区建设投资有限公司的担保。主要担保明细如下:

单位:亿元

被担保单位名称	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间
建湖城东现代园艺科技示范园有限公司	保证	2.13	2028 年 12 月 14 日
建湖高新农业科技发展有限公司	保证	3.7	2028 年 12 月 20 日
建湖县城东污水处理厂	保证	2.71	2025 年 5 月 15 日
建湖县城南建设投资有限公司	保证	1.01	2021 年 12 月 17 日
建湖县城乡公交有限公司	保证	0.89	2025 年 5 月 26 日
建湖县春林绿化工程建设有限公司	保证	1.2	2026 年 7 月 10 日
建湖县第二人民医院	保证	0.2	2021 年 10 月 21 日

被担保单位名称	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间
建湖县第三人民医院	保证	0.25	2021年8月27日
建湖县丰乔农业发展有限公司	保证	2.19	2025年12月18日
建湖县高级中学	保证	1.23	2021年12月28日
建湖县高新技术科技园有限公司	保证	0.68	2021年12月9日
建湖县高新投资发展有限公司	保证	5.97	2029年12月3日
建湖县国投东部建设投资有限公司	保证	0.48	2022年11月25日
建湖县国投高科实业有限公司	保证	1.25	2023年4月10日
建湖县惠民农业开发投资有限公司	保证	2.2	2024年4月11日
建湖县惠农新农村建设发展有限公司	保证	1.2	2021年12月22日
建湖县惠远水利工程有限公司	保证	0.29	2024年10月20日
建湖县交通建设发展有限公司	保证	1.1	2021年12月21日
建湖县交通投资有限公司	保证	2.5	2025年11月13日
建湖县金荡生态农业发展有限公司	保证	0.6	2023年2月27日
建湖县近湖建设投资有限公司	保证	6.25	2025年10月20日
建湖县九龙口旅游管理服务有限公司	保证	0.2	2021年10月16日
建湖县聚发灯具灯饰产业园有限公司	保证	1.3	2022年12月20日
建湖县开发区建设投资有限公司	保证	22.96	2028年12月20日
建湖县开汇贸易有限公司	保证	0.29	2021年1月10日
建湖县快捷铁路港口有限公司	保证	2.69	2023年7月10日
建湖县旅游发展有限公司	保证	1.2	2021年10月23日
建湖县美丽乡村开发建设有限公司	保证	9.3	2025年3月31日
建湖县人民医院	保证	2.29	2022年5月10日
建湖县上冈村镇建设有限公司	保证	0.85	2023年4月10日
建湖县上冈污水处理有限公司	保证	0.43	2023年8月20日
建湖县水利建设发展有限公司	保证	2	2021年12月23日
建湖县顺鑫水利工程有限公司	保证	0.29	2024年11月20日
建湖县塘丰农业科技发展有限公司	保证	4.06	2024年11月8日
建湖县塘源水利工程有限公司	保证	0.29	2024年11月9日
建湖县万泰水利工程工程有限公司	保证	0.8	2021年10月22日
建湖县新农村建设投资有限公司	保证	8.96	2032年10月22日
建湖县众禾农业开发投资有限公司	保证	1.7	2026年3月16日
江苏博旺农业发展有限公司	保证	0.4	2021年12月10日
江苏建湖通用机场有限公司	保证	1.24	2025年1月22日
江苏开海农业科技发展有限公司	保证	2.05	2034年7月2日
江苏里下河投资有限公司	保证	0.36	2021年3月5日
江苏省建湖高级中学	保证	0.4	2021年8月23日
江苏省上冈高级中学	保证	0.18	2021年4月10日

被担保单位名称	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间
江苏顺达公路工程有限公司	保证	2.17	2024 年 10 月 20 日
江苏盐海电镀中心有限公司	保证	0.4	2022 年 12 月 20 日
建湖县万泰水利工程有限公司	保证	0.3	2021 年 10 月 22 日
建湖县龙珠岛生态农业发展有限公司	保证	0.4	2021 年 3 月 12 日
建湖县上冈现代农业发展有限公司	保证	0.6	2021 年 1 月 7 日
合计	—	106.11	—

（六）增信情况

中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2020 年 12 月 31 日，中合中小企业融资担保股份有限公司担保各担保业务的担保余额为 62.66 亿元，占其净资产的比例为 53.84%。

1、担保人基本信息

名称：中合中小企业融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

法定代表人：曾杰

注册资本：717,640 万元

成立日期：2012 年 7 月 19 日

经营范围：贷款担保；债券发行担保（在法律法规允许的情况下）；票据承兑担保；贸易融资担保；项目融资担保；信用证担保；诉讼保全担保；投标担保，预付款担保，工程履约担保；尾付款如约偿付担保，及其他合同履约担保；与担保业务有关的融资咨询、财务顾问及其他中介服务；以自有资金进行投资；为其他融资性担保公司的担保责任提供再担保（在法律法规允许的情况下）；以及符合法律、法规并由有关监管机构批准的其他融资性担保和其他业务。（市场主体依

依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、担保人财务状况

担保人近两年财务情况

单位：万元、%

序号	财务数据	2020 年度/末	2019 年度/末
1	总资产	837,773.44	1,019,391.52
2	净资产	730,537.98	807,889.59
3	营业收入	59,069.81	102,200.04
4	净利润	65,200.54	2,871.03
5	归属母公司股东的净利润	65,200.54	2,871.03

3、担保人资信状况

2021 年 6 月 25 日，中诚信国际信用评级有限责任公司维持中合中小企业融资担保股份有限公司 AAA 主体评级，评级展望调整为负面。

2021 年 06 月 26 日，东方金诚国际信用评估有限公司将中合中小企业融资担保股份有限公司的长期债务评级展望列入负面。

2021 年 6 月 30 日，中证鹏元资信评估股份有限公司维持中合中小企业融资担保股份有限公司 AAA 主体评级，评级展望调整为负面。

（以下无正文）

（以上无正文，为《2016 年建湖县城市建设投资有限公司项目收益
债券 2020 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

