



# CREDIT RATING REPORT

## 报告名称

## 盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2021年度第一期短期融资券信用评级报告

## 目录

评定等级及主要观点

发债情况

发债主体信用

财富创造能力

偿债来源与负债平衡

偿债能力



## 信用等级公告

大公报 D【2020】456 号（债）

大公国际资信评估有限公司通过对盐城市城南新区开发建设投资有限公司拟发行的 2021 年度第一期短期融资券的信用状况进行分析和评估，确定盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2021 年度第一期短期融资券的信用等级为 A-1。

特此通告。

大公国际资信评估有限公司

评审委员会主任：席宁

二〇二一年八月二十七日



## 评定等级

发债主体：盐城市城南新区开发建设投资有限公司  
 短融债券信用等级：A-1

## 债项概况

注册总额：人民币 10 亿元  
 本期发债额度：基础发行金额人民币 0 亿元  
                   发行金额上限人民币 5 亿元  
 本期债券期限：365 天  
 偿还方式：到期一次还本付息  
 发行目的：偿还公司有息债务

### 主要财务数据和指标（单位：亿元、%）

项目	2021.3	2020	2019	2018
总资产	590.84	559.70	413.54	378.89
所有者权益	280.64	279.86	269.36	264.71
总有息债务	168.62	154.84	109.24	75.00
营业收入	7.49	22.48	20.38	19.98
净利润	1.35	8.83	4.01	11.43
经营性净现金流	-18.16	4.08	0.12	-1.54
毛利率	10.72	14.71	16.81	11.50
总资产报酬率	0.34	1.98	1.46	3.81
资产负债率	52.50	50.00	34.86	30.14
债务资本比率	37.53	35.62	28.85	22.08
EBITDA 利息保障 倍数（倍）	-	1.79	1.23	2.96
经营性净现金流 /总负债	-6.15	1.93	0.09	-1.25

注：公司提供了 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月财务报表，苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018~2020 年财务报表进行了连续审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；公司 2021 年 1~3 月财务报表未经审计。公司于 2020 年末对投资性房地产由成本模式计量变更为公允价值计量，并对有关财务科目进行追溯调整，本报告 2018~2019 年数据采用追溯调整后的财务数据。

评级小组负责人：戚 旺  
 评级小组成员：宋玉丽  
 电话：010-67413300  
 传真：010-67413555  
 客服：4008-84-4008  
 Email: dagongratings@dagongcredit.com

## 主要观点

盐城市城南新区开发建设投资有限公司（以下简称“城南开投”或“公司”）主要负责盐南高新区范围内的土地整理开发和基础设施建设业务。本次评级结果反映出近年来，盐城市及盐南高新区经济和财政实力持续增强，公司外部发展环境较好，公司作为盐城市重要的基础设施建设投融资主体，在区域内经济社会发展中具有重要地位，公司持续得到地方政府在财政补贴方面的支持；同时，公司在建及拟建项目投资规模较大，未来将面临一定资本支出压力，公司其他应收款和存货规模很大，资金占用压力较大，公司总有息债务规模较大，货币资金对短期债务的覆盖程度较低，公司面临一定短期偿债压力。

## 优势与风险关注

### 主要优势/机遇：

- 近年来，盐城市及盐南高新区地区经济及财政实力保持增长态势，为公司发展提供了良好的外部环境；
- 公司作为盐城市重要的基础设施建设投融资主体，主要负责盐南高新区范围内的土地整理开发和基础设施建设业务，在区域内经济社会发展中具有重要地位；
- 近年来，公司持续得到地方政府在财政补贴等方面的有力支持。

### 主要风险/挑战：

- 截至 2021 年 3 月末，公司在建及拟建项目投资规模较大，未来将面临一定资本支出压力；
- 公司其他应收款和存货规模很大且占总资产比重较高，资金占用压力较大；
- 公司短期有息债务规模较大，货币资金对短期债务的覆盖程度较低，公司面临一定短期偿债压力。



## 评级报告声明

为便于报告使用人正确理解和使用大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）出具的本信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

一、除因本次评级事项构成的委托关系外，评级对象或其发行人与大公、大公子公司、大公控股股东及其控制的其他机构不存在任何影响本次评级客观性、独立性、公正性、审慎性的官方或非官方交易、服务、利益冲突或其他形式的关联关系。

大公评级人员与评级委托方、评级对象或其发行人之间，除因本次评级事项构成的委托关系外，不存在其他影响评级客观性、独立性、公正性、审慎性的关联关系。

二、大公及评级项目组履行了尽职调查义务以及诚信义务，有充分理由保证所出具本报告遵循了客观、真实、公正、审慎的原则。

三、本报告的评级结论是大公依据合理的技术规范和评级程序做出的独立判断，评级意见未因评级对象或其发行人和其他任何组织机构或个人的不当影响而发生改变。

四、本报告引用的资料主要由评级对象或其发行人提供或为已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、准确性、完整性均由评级对象或其发行人/信息公布方负责。大公对该部分资料的合法性、真实性、准确性、完整性和有效性不作任何明示、暗示的陈述或担保。

由于评级对象或其发行人/信息公布方提供/公布的信息或资料存在瑕疵（如不合法、不真实、不准确、不完整及无效）而导致大公的评级结果或评级报告不准确或发生任何其他问题，大公对此不承担任何责任（无论是对评级对象或其发行人或任何第三方）。

五、本报告的分析及结论只能用于相关决策参考，不构成任何买入、持有或卖出等投资建议。大公对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

六、本报告信用等级在本报告出具之日至本期融资券到期兑付日有效，有效





期至被跟踪债券到期日，在有效期限内，大公将根据《跟踪评级安排》对评级对象或其发行人进行定期或不定期跟踪评级，且有权根据后续跟踪评级的结论，对评级对象或其发行人做出维持、变更或终止信用等级的决定并及时对外公布。

七、本报告版权属于大公所有，未经授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；如引用、刊发，须注明出处，且不得歪曲和篡改。

八、本次评级报告及评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。





## 发债情况

### （一）本期融资券情况

公司已在银行间市场交易商协会注册总额为人民币 10 亿元的短期融资券，分期发行，本期为第一期，采取发行金额动态调整机制，基础发行金额为 0 亿元，发行金额上限为 5 亿元，发行期限 365 天。融资券面值 100 元，采用簿记建档、集中配售的方式发行，到期一次性还本付息。

本期短期融资券无担保。

### （二）募集资金用途

本期短期融资券募集资金全部用于偿还公司有息债务。

## 发债主体信用

城南开投是根据盐城市委市政府盐政复【2007】30 号文件批准，于 2007 年 7 月 16 日由盐城市人民政府出资设立的国有独资公司，初始注册资本为 2.00 亿元。公司得到盐城市人民政府的有力支持，盐城市人民政府分别于 2008 年、2009 年、2010 年和 2012 年，以货币资金对公司增资 8.00 亿元、10.00 亿元、5.00 亿元和 10.00 亿元，2010 年公司以资本公积转增资本 25.00 亿元，2015 年盐城市人民政府再次以货币资金对公司增资 40.00 亿元。截至 2021 年 3 月末，公司注册资本与实收资本均为 100 亿元，盐城市政府为公司唯一股东和实际控制人。

截至 2021 年 3 月末，公司纳入合并报表范围子公司合计 26 家（见附件 1-2）。

公司严格按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制订了《盐城市城南新区开发建设投资有限公司章程》，建立了完善的公司治理结构，设有董事会、监事会和经理层。公司不设股东会，盐城市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“盐城市国资委”）可授权公司董事会行使股东会的部分职权，决定公司重大事项，但公司的合并、分立、解散、增减注册资本和发行公司债券，必须由国资委决定。公司设立董事会、监事会和经理层。董事会由 5 名董事组成，董事长、副董事长由盐城市国资委从董事会成员中指定；监事会设监事 5 人，其中监事会主席由盐城市国资委指定，职工代表 2 人，分别由盐城市国资委委派和公司职工代表大会选举产生，监事会对公司国有资产的保值增值实施监督；总经理行使董事会授予的职权，负责公司经营和管理工作。目前公司设有党群工作部、监察审计部、项目管理部、财务部、综合部和投融资部共 6 个职能部门，以保障公司日常经营的正常运转和管理层决议的执行（见附件 1-1）。

根据公司提供的中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，截至 2021 年 6 月 22 日，公司本部未曾发生信贷违约事件。截至本报告出具日，公司在公开债券市场发行的已到期各类债务融资工具均按期兑付本息，存续债务融资工具利



息均按期付息。

综合分析，大公对盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2021 年度企业信用等级评定为 AA+。盐城市及盐南高新区经济将保持稳定发展，公司作为盐南高新区最重要的基础设施投融资建设和国有资产运营主体地位不会改变，在区域发展中仍将具有重要地位。综合考虑，大公对未来 1~2 年城南开投的信用评级展望为稳定。

注：发债主体的信用状况是评价短期融资券发行信用风险的基础，本部分观点详见《盐城市城南新区开发建设投资有限公司 2021 年度企业信用评级报告》。

## 财富创造能力

公司作为盐城市重要的基础设施建设投融资主体，主要负责盐南高新区范围内的土地整理开发和基础设施建设业务，并涉及房地产开发、租赁等经营性业务，对营业收入形成一定补充；近年来，公司营业收入主要来源为土地开发整理和项目建设开发业务，业务收入规模持续增长。

公司作为盐城市重要的基础设施建设投融资主体，主要负责盐南高新区基础设施建设、土地整理开发，并涉及房地产开发和租赁等经营性业务，在盐南高新区经济社会发展中具有重要地位。

2018~2020 年，公司营业收入持续增长，其中 2020 年同比增长 10.30%，主要系确认土地开发整理收入大幅增加所致，土地开发整理和项目建设开发为公司收入的主要来源，2020 年分别实现收入 7.15 亿元和 12.28 亿元，占收入比重合计为 86.44%。2020 年末，政府已完成全部 BT 项目回购工作，当期无此项业务收入。此外，租赁及其他业务是营业收入的重要补充。

2018~2020 年，公司毛利润有所波动；其中 2020 年同比下降 3.50%，主要系未实现 BT 项目政府回购收入，以及房地产销售业务毛利润大幅下降所致；同期，租赁及其他业务是公司毛利贡献最大的板块。2018~2020 年，公司综合毛利率有所波动，其中 2020 年同比减少 2.10 个百分点，主要受毛利率较高的 BT 政府回购项目于当期未实现收入，且房地产销售毛利率同比有所下降所致。同期，项目建设开发毛利率稳定于 8.70%。



**表 1 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月公司营业收入及毛利润情况（单位：亿元、%）**

项目	2021 年 1~3 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	7.49	100.00	22.48	100.00	20.38	100.00	19.98	100.00
土地开发整理	-	-	7.15	31.82	-	-	-	-
项目建设开发	6.78	90.49	12.28	54.62	13.33	65.37	6.76	33.82
BT 项目政府回购	-	-	-	-	2.97	14.59	10.19	51.01
房地产销售	0.01	0.19	0.05	0.24	2.00	9.83	1.06	5.33
租赁及其他	0.70	9.33	2.99	13.32	2.08	10.20	1.97	9.84
毛利润	0.80	100.00	3.31	100.00	3.43	100.00	2.30	100.00
土地开发整理	-	-	0.62	18.81	-	-	-	-
项目建设开发	0.59	73.39	1.07	32.29	1.16	33.82	0.59	25.57
BT 项目政府回购	-	-	-	-	0.37	10.85	1.14	49.49
房地产销售	0.00 <sup>1</sup>	0.25	0.01	0.21	0.44	12.75	-0.49	-21.48
租赁及其他	0.21	26.36	1.61	48.69	1.46	42.57	1.07	46.41
毛利率	10.72		14.71		16.81		11.50	
土地开发整理	-		8.70		-		-	
项目建设开发	8.70		8.70		8.70		8.70	
BT 项目政府回购	-		-		12.50		11.16	
房地产销售	14.29		12.60		21.80		-46.37	
租赁及其他	30.30		53.76		70.15		54.23	

数据来源：根据公司提供资料整理

2021 年 1~3 月，公司营业收入 7.49 亿元，同比下降 7.90%，主要来自项目建设开发收入；同期，公司毛利润 0.80 亿元，同比有所增长，毛利率同比增长 3.67 个百分点。

## 偿债来源与负债平衡

### （一）偿债来源

近年来，公司营业收入持续增长，政府补助是公司利润的重要来源；经营性净现金流由净流出转为净流入，对债务的保障能力有所增强；公司融资渠道通畅，以发行债券和银行借款为主，债务偿还对外部融资依赖度较高；公司其他应收款和存货规模很大且占总资产比重较高，资金占用压力较大；公司短期有息债务规模较大，货币资金对短期债务的覆盖程度较低，公司面临一定短期偿债压力。

2018~2020 年，公司营业收入持续增长，收入来源主要为土地开发整理业务、基础设施建设业务；业务毛利率较为波动。同期，公司期间费用规模有所波

<sup>1</sup> 2021 年 1~3 月，公司房地产业务毛利润 20.00 万元。





动，构成以财务费用为主，其中 2020 年同比大幅增加 39.41%，主要受有息债务规模增大利息支出、折旧摊销费用和业务招待费增加影响。同期，公司期间费用率有所波动，分别为 12.21%、8.34%和 12.71%，比重较高，对盈利水平产生一定影响。2018~2020 年，公司投资收益逐年下降，其中 2020 年转为负值，主要受联营公司盐城世茂房地产开发有限公司等亏损影响；同期，其他收益有所波动，分别为 4.26 亿元、2.46 亿元和 2.83 亿元，主要为与日常经营活动相关的政府补助，是公司利润的重要来源；同期，公允价值变动收益波动较大，主要受公司投资性房产公允价值变动幅度较大影响。2021 年 1~3 月，公司营业收入同比下降 7.99%；期间费用同比增加 66.67%，期间费用率同比增加 5.67 个百分点；营业利润和净利润均同比有所增加。

2018~2020 年，公司经营性净现金流持续增长，其中 2019 年经营性净现金流由净流出转为净流入，主要系当期收到往来款大幅增加所致；2020 年经营性净现金流同比大幅增加，主要系项目回款、收到往来款项的现金增加所致，经营性净现金流对债务的保障能力有所增强。2018~2020 年，公司投资性净现金流持续下降，投资活动现金流缺口进一步扩大，主要系公司对外投资的所收到的现金逐年下降，且往来借款的现金支出逐年增加。2020 年 1~3 月，公司经营性净现金流转为净流出，主要系用于工程项目建设现金支出规模增加；投资性现金流仍为净流出状态。

公司融资渠道主要为银行借款和发行债券，债务融资能力较强，借款期限结构集中于长期。银行借款方面，截至 2021 年 3 月末，公司已经获得国家开发银行、中国建设银行股份有限公司和浙商银行股份有限公司盐城分行等多家商业银行授信，授信额度合计 175.91 亿元，未使用授信额度 74.05 亿元；银行借款以抵押借款为主。债券融资方面，自 2018 年以来，公司发行债券合计 71.00 亿元，发行债券种类主要为中票、企业债、定向融资工具和超短期融债券；截至 2020 年 3 月末，公司应付债券余额为 66.21 亿元。2018~2020 年，公司筹资性现金流入规模逐年增长，其中 2020 年同比增加 38.89%，主要系本期取得银行借款大幅增加所致；同期，发行债券收到的现金占筹资性现金流入比重分别为 82.10%、87.56%和 19.81%，其中 2020 年公司发行债券收到的现金 11.00 亿元，同比大幅下降，当期债务收入主要以银行借款为主，债务收入对公司债务偿付贡献较大。同期，筹资性现金流出有所波动，其中 2020 年同比大幅增长 98.87%，主要系偿还到期债务及利息增加所致。整体来看，公司债务偿还对融资能力依赖程度较高。2021 年 1~3 月，筹资性现金流入同比增加 15.74 亿元，主要为新增流动资金贷款和发行债券所收到的现金；筹资性现金流出同比增加 12.06 亿元，主要为偿还债务支付的现金增加。





作为盐南高新区最重要的基础设施投融资建设和国有资产运营主体，公司在区域经济社会发展中具有重要地位，持续得到地方政府在财政补贴等方面的有力支持。在盐城市市属主要的基础设施建设主体中，盐城市城市资产经营有限公司主要负责盐城市区的基础设施建设；盐城市国有资产投资集团有限公司主要负责盐城市国有资产经营和管理；盐城市交通控股集团有限公司主要负责盐城市交通基础设施建设。公司作为盐南高新区最重要的基础设施投融资建设和国有资产运营主体，在区域经济社会发展中具有重要地位，持续得到政府的大力支持。政府补贴方面，2018~2020 年，公司收到政府补助分别为 4.26 亿元、2.46 亿元和 2.83 亿元，主要构成为资金成本补助、保障性安居补贴和环境整治补助等。

2018~2020 年末，公司总资产规模持续增长，资产结构以流动资产为主，且占总资产比重有所提升。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货及其他流动资产构成。2018~2020 年末，公司货币资金规模持续增长，其中 2020 年末同比增长 19.44%，主要系新增银行借款和发行中期票据所致。同期，应收账款规模持续增长，其中 2020 年末同比增长 3.72%，主要构成为应收城南新区财政局工程款 9.49 亿元，占应收账款比重为 94.75%，集中度高。同期，公司其他应收款主要为往来款；截至 2020 年末，前五大其他应收款余额合计 67.33 亿元，占其他应收款比重为 87.43%，集中度高，其中应收盐城市城南建设发展有限公司 34.32 亿元、盐城金融城建设投资有限公司 12.80 亿元、盐城市大数据集团有限公司 12.30 亿元、盐城市盐南滨杰城市建设有限公司 4.94 亿元和盐城市盐南威新房地产开发有限公司 2.96 亿元；从账龄结构来看，账龄在 1 年以内的占比较高，整体账龄期限较短。同期，公司存货逐年增长，主要系土地开发成本大幅增加所致；存货占总资产比重较高，2020 年末其构成主要为开发成本 38.85 亿元、开发产品 67.09 亿元、土地开发成本 120.83 亿元。同期，公司其他流动资产逐年下降，其构成主要为委托贷款、待抵扣增值税和预缴税费。

公司非流动资产主要由投资性房地产、长期股权投资、在建工程和其他非流动资产构成。2018~2020 年末，公司投资性房地产<sup>2</sup>逐年增长，其中 2020 年末同比增长 18.57%，主要为外购用于出租的办公楼和厂房、企业合并、公允价值变动增加所致。同期，公司长期股权投资持续增长，其中 2020 年末同比增长 66.42%，主要系对合营企业盐城市城南新区大数据产业发展引导基金（有限合伙）追加投资 0.56 亿元及新增对联营企业盐城市盐南滨杰城市建设有限公司投资 4.90 亿元；在建工程主要为公司自营项目，呈逐年上升态势，其中 2020 年末同比增长 72.88%，构成主要为新增在建项目大数据产业园三期 1.36 亿元、数字智能创新社区 0.52 亿元，及南海新城 10.99 亿元。同期，其他非流动资产呈逐年下降态

<sup>2</sup> 2018~2019 年末，公司成本模式计量下的投资性房地产金额分别为 36.10 亿元和 39.50 亿元，变更为公允价值计量下的投资性房地产金额分别为 88.21 亿元和 93.50 亿元。



势，构成为土地使用权，其中 2020 年末用于抵押借款的土地资产账面价值为 29.29 亿元，占土地使用权总额的 74.23%。

**表 2 2018~2020 年末及 2021 年 3 月末公司资产构成（单位：亿元、%）**

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产合计</b>	<b>375.95</b>	<b>63.63</b>	<b>360.81</b>	<b>64.47</b>	<b>244.64</b>	<b>59.16</b>	<b>219.96</b>	<b>58.05</b>
货币资金	13.95	2.36	39.37	7.03	32.97	7.97	11.30	2.98
应收账款	10.07	1.70	9.99	1.78	9.63	2.33	0.80	0.21
其他应收款	87.83	14.86	76.65	13.69	69.90	16.90	84.71	22.36
存货	261.38	44.24	228.84	40.89	129.22	31.25	110.73	29.22
其他流动资产	2.65	0.45	2.62	0.47	2.92	0.71	12.42	3.28
<b>非流动资产合计</b>	<b>214.89</b>	<b>36.37</b>	<b>198.88</b>	<b>35.53</b>	<b>168.90</b>	<b>40.84</b>	<b>158.93</b>	<b>41.95</b>
投资性房地产	117.85	19.95	110.86	19.81	93.50	22.61	88.21	23.28
长期股权投资	13.93	2.36	13.53	2.42	8.13	1.96	7.07	1.87
在建工程	33.77	5.72	26.45	4.73	15.30	3.70	7.40	1.95
其他非流动资产	39.46	6.68	39.46	7.05	41.55	10.05	48.44	12.79
<b>资产总计</b>	<b>590.84</b>	<b>100.00</b>	<b>559.70</b>	<b>100.00</b>	<b>413.54</b>	<b>100.00</b>	<b>378.89</b>	<b>100.00</b>

数据来源：根据公司提供资料整理

截至 2021 年 3 月末，公司总资产较 2020 年末增长 5.56%，仍以流动资产为主，占比为 63.63%。同期，公司货币资金较 2020 年末减少 64.57%，主要系支付工程项目款增加；存货 261.38 亿元，较 2020 年末增长 14.22%，主要系工程项目投入增加所致；其他主要流动资产科目无显著变化；在建工程较 2020 年末增长 27.67%，主要系自营在建项目投入增加所致；其他主要非流动资产科目较 2020 年末无显著变化。

截至 2021 年 3 月末，公司受限资产账面价值 40.38 亿元，主要为用于抵押的投资性房地产和土地使用权，占总资产和净资产比重分别为 6.84%和 14.39%。

## （二）债务及资本结构

近年来，公司负债总额和资产负债率均呈逐年上升态势，负债结构转为以流动负债为主；总有息债务规模持续增长且占负债总额比重较高，短期有息债务规模较大，公司面临一定短期偿债压力；由于未分配利润及少数股东权益的增加，公司所有者权益有所增长。

2018~2020 年末，公司负债总额逐年上升，其中 2020 年末流动负债规模大幅增加，负债结构转为以流动负债为主；资产负债率亦呈逐年上升态势。



表 3 2018~2020 年末及 2021 年 3 月末公司负债情况 (单位: 亿元、%)

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	22.71	7.32	15.98	5.71	4.00	2.77	-	-
应付账款	7.62	2.46	5.77	2.06	6.50	4.51	6.78	5.94
其他应付款	112.58	36.29	99.50	35.56	10.22	7.09	14.61	12.80
一年内到期的非流动负债	29.77	9.60	27.64	9.88	11.88	8.24	8.19	7.17
<b>流动负债合计</b>	<b>181.54</b>	<b>58.52</b>	<b>157.09</b>	<b>56.14</b>	<b>39.35</b>	<b>27.29</b>	<b>34.34</b>	<b>30.07</b>
长期借款	46.50	14.99	43.59	15.58	15.63	10.84	15.41	13.50
应付债券	66.21	21.34	63.21	22.59	75.70	52.50	51.40	45.02
<b>非流动负债合计</b>	<b>128.66</b>	<b>41.48</b>	<b>122.74</b>	<b>43.86</b>	<b>104.83</b>	<b>72.71</b>	<b>79.84</b>	<b>69.93</b>
<b>负债总额</b>	<b>310.20</b>	<b>100.00</b>	<b>279.83</b>	<b>100.00</b>	<b>144.18</b>	<b>100.00</b>	<b>114.18</b>	<b>100.00</b>
短期有息债务	55.90	18.02	48.04	17.17	17.92	12.43	8.19	7.17
长期有息债务	112.71	36.34	106.80	38.17	91.33	63.34	66.81	58.52
<b>总有息债务</b>	<b>168.62</b>	<b>54.36</b>	<b>154.84</b>	<b>55.33</b>	<b>109.24</b>	<b>75.77</b>	<b>75.00</b>	<b>65.69</b>
<b>资产负债率</b>	<b>52.50</b>		<b>50.00</b>		<b>34.86</b>		<b>30.14</b>	

数据来源: 根据公司提供资料整理

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2018~2020 年末, 公司短期借款逐年增长, 主要为新增信用借款、保证借款和抵押借款; 2020 年末, 信用借款占比 62.58%、保证借款占比 18.65%、抵押借款占比 18.77%。同期, 公司应付账款逐年小幅下降, 构成主要为尚未决算的工程款; 其他应付款呈波动上升态势, 构成主要为往来款、保证金、应付股权购买款及资金拆借款等, 以往来款为主。同期, 一年内到期的非流动负债逐年增长, 其中 2020 年末同比增加 15.76 亿元, 构成为一年内到期的长期借款 4.94 亿元和一年内到期的应付债券 22.70 亿元。

公司非流动负债主要由长期借款和应付债券组成。2018~2020 年末, 公司长期借款持续增长, 截至 2020 年末, 构成为抵押借款 24.13 亿元、保证和抵押借款 15.51 亿元和信用借款 3.95 亿元; 应付债券有所波动, 其中 2020 年末同比下降 16.50%, 主要系“14 盐城城南债/PR 城南投”、“16 盐城城南 MTN001”、“16 盐城城南 PPN001”和“18 盐城城南债 01”合计 22.70 亿元转入一年内到期的非流动负债。

2021 年 3 月末, 公司总负债较 2020 年末增长 10.85%, 仍以流动负债为主, 资产负债率较 2020 年末增加 2.50 个百分点。其中, 短期借款增加 6.73 亿元, 其他应付款增加 13.08 亿元, 一年内到期的非流动负债增加 2.13 亿元; 长期借款增加 2.91 亿元, 应付债券增加 3.00 亿元, 主要系 2021 年新发行“21 盐城城南 SCP001”、“21 盐城城南 MTN001”和“21 盐城城南 SCP002”合计 13.00 亿



元。

2018~2020 年末，公司有息债务规模继续增长，构成以长期有息债务为主；其中，短期有息债务占总债务比重不断提高，占比分别为 10.92%、16.40% 和 31.03%，2020 年末货币资金 39.37 亿元，无法覆盖当期有息债务，面临一定短期偿债压力。截至 2021 年 3 月末，公司总有息债务较 2020 年末有所提高；从有息债务期限结构来看，近三年债务到期集中压力较大。截至本报告出具日，公司未提供一年内有息债务期限结构数据。

截至 2021 年 3 月末，公司对外担保余额 8.55 亿元，担保比率为 3.05%。

**表 4 截至 2021 年 3 月末公司对外担保情况（单位：亿元、%）**

被担保企业	担保余额	担保期限
盐城科教城投资发展有限公司 <sup>3</sup>	0.53	2014.12~2022.12
	0.72	2015.12~2024.12
	1.50	2020.12~2021.07 <sup>4</sup>
	3.00	2021.01~2021.07 <sup>5</sup>
盐城金融城建设投资有限公司	1.50	2020.04~2021.04 <sup>6</sup>
	0.30	2021.01~2022.01
盐城市大数据产业开发建设有限公司	1.00	2021.03~2022.03
<b>合计</b>	<b>8.55</b>	-

数据来源：根据公司提供资料整理

被担保对象为盐城科教城投资发展有限公司（以下简称“盐城科教城”）、盐城金融城建设发展有限公司（以下简称“盐城金融城”）和盐城市大数据产业开发建设有限公司（以下简称“盐城大数据”）。其中，盐城科教城实际控制人为盐城市政府，主要负责科教城区域内基础设施及配套工程建设工作；盐城金融城负责金融城区域内房地产开发工作，盐城金融城 2020 年呈亏损状态；盐城大数据的实际控制人为盐城市政府，主要负责大数据基础设施建设、政务数据资产创新应用等建设工作。上述被担保对象和公司的法定代表人均为同一人。

2018~2020 年末及 2021 年 3 月末，公司所有者权益分别为 264.71 亿元、269.36 亿元、279.86 亿元和 280.64 亿元，逐年增长。具体来看，实收资本和资本公积保持稳定，分别为 100.00 亿元和 83.00 亿元；盈余公积分别为 7.68 亿元、8.05 亿元、8.78 亿元和 8.78 亿元，主要系公司按净利润的 10.00% 计提盈余公积；未分配利润分别为 73.47 亿元、76.73 亿元、84.08 亿元和 85.45 亿元，均随盈利逐年累积；少数股东权益分别为 0.55 亿元、1.58 亿元、4.00 元和 3.44 亿元，规模很小。

<sup>3</sup> 盐城科教城投资发展有限公司现已更名为盐城市大数据集团有限公司。

<sup>4</sup> 截至本报告出具日，到期担保未解除，仍续保。

<sup>5</sup> 截至本报告出具日，到期担保正常解除，未续保。

<sup>6</sup> 截至本报告出具日，到期担保未解除，仍续保。





## 偿债能力

综合来看，公司能够对本期融资券的到期偿付提供很强的保障。





## 跟踪评级安排

盐城市城南新区开发建设投资有限公司（以下简称“发债主体”）拟发行 2021 年度第一期短期融资券，采用金额动态调整机制，基础发行金额为 0 亿元，发行金额上限为 5 亿元。在本期短期融资券的存续期内，大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公”）将对其进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公将持续关注受评主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及受评主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映受评主体本期融资券的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

### 1) 跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本期融资券发行后 6 个月内发布定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

### 2) 跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的跟踪评级报告和评级结果将对受评主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3) 如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至受评主体提供所需评级资料。

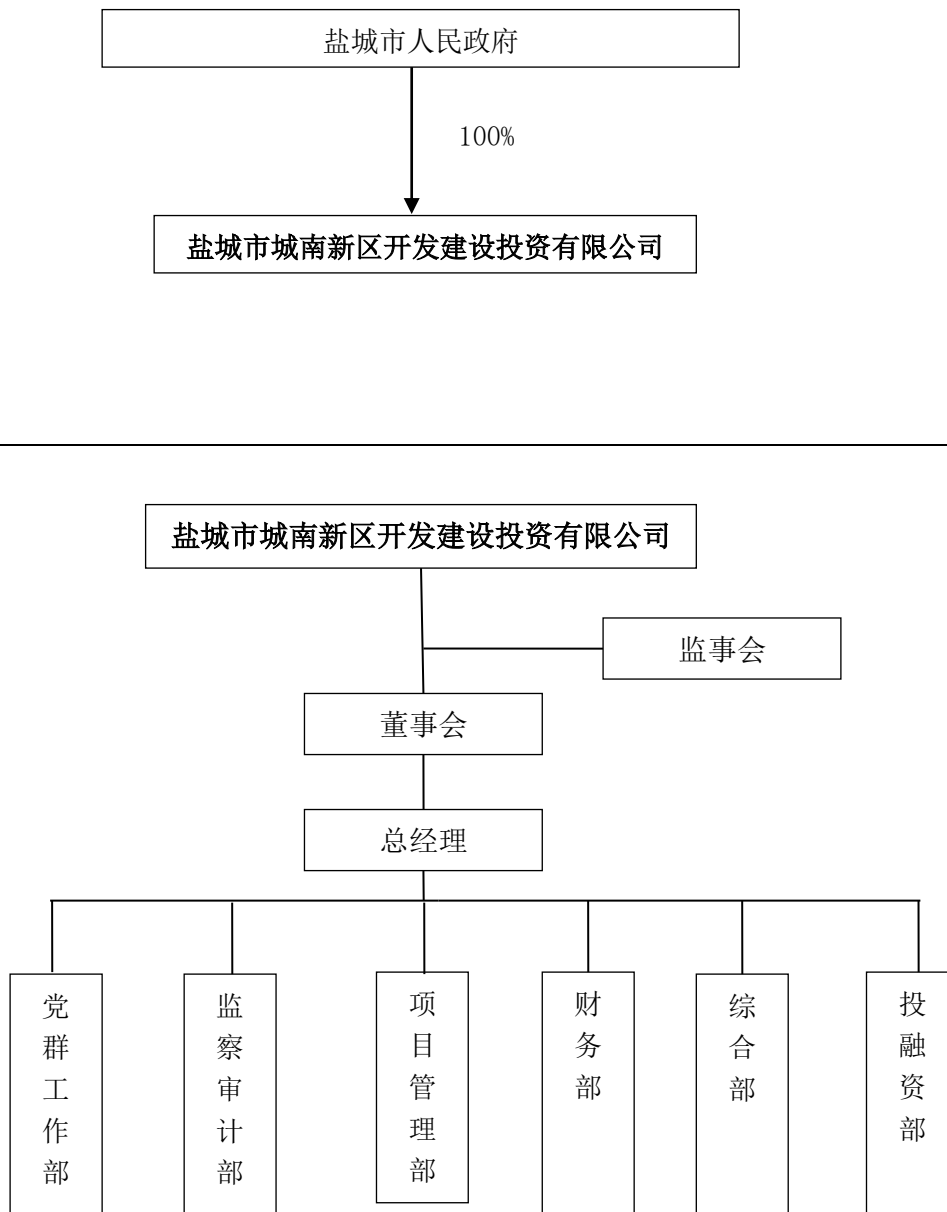




## 附件 1 公司治理

### 1-1 截至 2021 年 3 月末盐城市城南新区开发建设投资有限公司股权结构及组织结构图

盐城市城南新区开发建设投资有限公司股权结构及组织结构图



资料来源：根据公司提供资料整理





## 1-2 截至 2021 年 3 月末盐城市城南新区开发建设投资有限公司子公司情况

(单位: 万元、%)

序号	子公司名称	注册 资本	持股比例		取得方式
			直接	间接	
1	盐城西伏河产业投资有限公司	500,000	90.00	-	投资设立
2	盐城市盐南智能产业投资有限公司	300,000	-	90.00	投资设立
3	盐城市盐南科创人才产业投资有限公司	100,000	-	90.00	投资设立
4	盐城市盐南文旅产业投资有限公司	100,000	-	90.00	投资设立
5	盐城市伍佑生态高效农业示范园区开发建设有限公司	31,500	95.24	-	投资设立
6	盐城市城南房地产开发有限责任公司	20,000	100.00	-	投资设立
7	盐城市新城文化产业发展有限公司	20,000	100.00	-	投资设立
8	江苏国策人力资源服务有限公司	17,000	51.04	-	投资设立
9	盐城市盐南高新区中小企业融资担保有限公司	10,000	100.00	-	投资设立
10	盐城市盐南文旅发展有限公司	10,000	100.00	-	投资设立
11	江苏润汉旅游股份有限公司	10,000	-	70.00	购买设立
12	盐城市盐南高新区都市产业发展有限公司	5,000	100.00	-	投资设立
13	上海润浦企业发展有限公司	5,000	100.00	-	购买设立
14	盐城市大数据产业投资有限公司	5,000	100.00	-	投资设立
15	盐城市城南科技创业投资有限公司	3,000	66.67	-	投资设立
16	盐城市腾兴市政绿化工程有限公司	2,000	100.00	-	投资设立
17	盐城茂源置业有限公司	2,000	100.00	-	投资设立
18	江苏智城慧恒科技有限公司	1,960	-	58.83	投资设立
19	盐城心意文化传播有限公司	1,000	100.00	-	投资设立
20	盐城市聚龙湖商务集聚区发展有限公司	1,000	100.00	-	投资设立
21	盐城市盐南高新区数字智能产业园发展有限公司	1,000	100.00	-	投资设立
22	江苏睿达兴智能科技有限公司	1,000	60.00	-	投资设立
23	盐城市宝业园林工程有限公司	260	-	100.00	投资设立
24	盐城市城南新区人力资源服务中心有限公司	20	100.00	-	投资设立
25	盐城市城南资产经营管理有限公司	10	100.00	-	投资设立
26	盐城西伏河科技开发有限责任公司	2,000	100.00	-	投资设立

数据来源: 根据公司提供资料整理



## 附件 2 盐城市城南新区开发建设投资有限公司（合并）主要财务指标

(单位：万元)

项目	2021 年 1~3 月 (未经审计)	2020 年	2019 年 (追溯调整)	2018 年 (追溯调整)
货币资金	139,505	393,735	329,650	113,046
应收账款	100,732	99,868	96,289	7,957
其他应收款	878,257	766,475	699,028	847,128
存货	2,613,801	2,288,395	1,292,224	1,107,290
固定资产	17,239	17,355	17,796	302
<b>总资产</b>	<b>5,908,407</b>	<b>5,596,955</b>	<b>4,135,366</b>	<b>3,788,920</b>
短期借款	227,110	159,800	40,000	-
其他应付款	1,125,835	995,025	102,196	146,101
流动负债合计	1,815,444	1,570,902	393,516	343,393
长期借款	465,033	435,900	156,268	154,146
应付债券	662,101	632,101	757,000	514,000
非流动负债合计	1,286,566	1,227,433	1,048,257	798,440
<b>负债合计</b>	<b>3,102,010</b>	<b>2,798,336</b>	<b>1,441,773</b>	<b>1,141,833</b>
实收资本(股本)	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
资本公积	829,719	830,000	830,000	830,000
<b>所有者权益</b>	<b>2,806,396</b>	<b>2,798,620</b>	<b>2,693,594</b>	<b>2,647,087</b>
营业收入	74,923	224,821	203,827	199,781
利润总额	13,522	91,040	45,020	121,880
净利润	13,522	88,330	40,063	114,303
经营活动产生的现金流量净额	-181,566	40,838	1,209	-15,407
投资活动产生的现金流量净额	-193,952	-285,074	-60,251	276,761
筹资活动产生的现金流量净额	121,289	308,321	275,646	-327,331
EBIT	20,258	110,772	60,314	144,293
EBITDA	-	112,301	62,121	146,995
EBITDA 利息保障倍数(倍)	-	1.79	1.23	2.96
总有息债务	1,686,161	1,548,397	1,092,429	750,039
毛利率	10.72	14.71	16.81	11.50
总资产报酬率	0.34	1.98	1.46	3.81
净资产收益率	0.48	3.16	1.49	4.32
资产负债率(%)	52.50	50.00	34.86	30.14
应收账款周转天数(天)	120.48	157.05	92.06	10.43
经营现金流利息保障倍数(倍)	-7.97	0.65	0.02	-0.31
担保比率(%)	3.05	2.59	3.26	4.55



## 附件 3 各项指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率 (%)	$(1 - \text{营业成本} / \text{营业收入}) \times 100\%$
EBIT	利润总额 + 计入财务费用的利息支出
EBITDA	EBIT + 折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销)
EBITDA 利润率 (%)	EBITDA / 营业收入 $\times 100\%$
总资产报酬率 (%)	EBIT / 年末资产总额 $\times 100\%$
净资产收益率 (%)	净利润 / 年末净资产 $\times 100\%$
现金回笼率 (%)	销售商品及提供劳务收到的现金 / 营业收入 $\times 100\%$
资产负债率 (%)	负债总额 / 资产总额 $\times 100\%$
债务资本比率 (%)	总有息债务 / (总有息债务 + 所有者权益) $\times 100\%$
总有息债务	短期有息债务 + 长期有息债务
短期有息债务	短期借款 + 应付票据 + 其他流动负债 (应付短期债券) + 一年内到期的非流动负债 + 其他应付款 (付息项)
长期有息债务	长期借款 + 应付债券 + 长期应付款 (付息项)
担保比率 (%)	担保余额 / 所有者权益 $\times 100\%$
经营性净现金流 / 流动负债 (%)	经营性现金流量净额 / [(期初流动负债 + 期末流动负债) / 2] $\times 100\%$
经营性净现金流 / 总负债 (%)	经营性现金流量净额 / [(期初负债总额 + 期末负债总额) / 2] $\times 100\%$
存货周转天数 <sup>7</sup>	$360 / (\text{营业成本} / \text{年初末平均存货})$
应收账款周转天数 <sup>8</sup>	$360 / (\text{营业收入} / \text{年初末平均应收账款})$
流动比率	流动资产 / 流动负债
速动比率	(流动资产 - 存货) / 流动负债
现金比率 (%)	(货币资金 + 交易性金融资产) / 流动负债 $\times 100\%$
扣非净利润	净利润 - 公允价值变动收益 - 投资收益 - 汇兑收益 - 资产处置收益 - 其他收益 - (营业外收入 - 营业外支出)
可变现资产	总资产 - 在建工程 - 开发支出 - 商誉 - 长期待摊费用 - 递延所得税资产
EBIT 利息保障倍数 (倍)	EBIT / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	经营性现金流量净额 / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息)

<sup>7</sup> 一季度取 90 天。

<sup>8</sup> 一季度取 90 天。



## 附件 4 信用等级符号和定义

### 短期债项评级信用等级符号及定义

信用等级	定义
<b>A-1 级</b>	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高。
<b>A-2 级</b>	还本付息能力较强，安全性较高。
<b>A-3 级</b>	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响。
<b>B 级</b>	还本付息能力较低，有一定的违约风险。
<b>C 级</b>	还本付息能力很低，违约风险较高。
<b>D 级</b>	不能按期还本付息。

注：每一个信用等级均不进行微调。

