

2014 年盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券

2019 年发行人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：招商证券股份有限公司



二零二零年六月

重要声明

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）作为2014年盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券（以下简称“14盐城城南债”、“PR城南投”或“本期债券”）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。

本报告的内容及信息源于盐城市城南新区开发建设投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《盐城市城南新区开发建设投资有限公司2019年审计报告》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以及发行人向招商证券提供的其他材料。招商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招商证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，招商证券均不承担任何责任。

一、发行人概况

公司名称：盐城市城南新区开发建设投资有限公司

注册地址：江苏省盐城市人民南路38号新龙广场6号楼6楼

法定代表人：朱鸿根

注册资本：1,000,000万元

联系地址：江苏省盐城市人民南路38号新龙广场6号楼6楼

联系电话：0515-86660150

传真：0515-86660150

邮政编码：224005

经营范围：房地产开发经营；城市基础设施投资、经营、管理；政府授权的国有资产的经营与管理；城市规划区内的土地开发经营；实业投资；建材、通用设备销售；信息咨询服务（以上所有项目中，国家有专项审批规定的除外）；城市基础设施开发建设；物业管理；房屋拆除；建筑装饰装修工程、园林绿化工程设计、施工，城市及道路照明工程、水利水电工程施工；水电安装，空调安装；房屋租赁。（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）

二、本期债券基本要素

债券全称	2014年盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券
债券简称	银行间交易市场：14盐城城南债；上海证券交易所：PR城南投
债券存续期	2014年7月30日至2021年7月30日
债券期限和利率	本期债券为7年期固定利率债券，附设本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。本期债券票面利率6.70%，在存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。
发行规模	16亿元
还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本。在第3、4、5、6、7个计息年度分别偿还20%、20%、20%、20%和20%。
担保情况	无担保
信用级别	大公国际资信评估有限公司担任公司的跟踪评级机构，已在2019年6月27日出具了跟踪评级报告，发行人的主体信用级别为AA+，评级展望为稳定，本期债项信用级别为AA+，与上一次评级结果对比无变化。
债券上市地点及代码	124887.SH（上交所），1480434.IB（银行间市场）

三、2019 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金 16 亿元人民币，所募资金将全部用于盐城市伍佑生态高效农业园示范项目。根据发行人提供的相关数据，截至 2019 年末，已使用募集资金 16 亿元，均用于盐城市伍佑生态高效农业园示范项目，符合本期债券募集说明书的约定。

（二）本息兑付情况

本期债券的付息日为 2016 年至 2021 年每年的 7 月 30 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）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付 2018 年 7 月 30 日至 2019 年 7 月 30 日应付本金及利息。发行人不存在应付本息未付的情况。

（三）信息披露情况

发行人审计报告、付息兑付公告、跟踪评级报告等相关信息已在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站披露，发行人 2019 年的信息披露情况如下：

- 1、盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2018 年度审计报告（含担保人审计报告）
- 2、盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2018 年年度报告
- 3、盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2018 年年度报告摘要
- 4、2014 年盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2018 年发行人履约情况及偿债能力分析报告
- 5、盐城市城南新区开发建设投资有限公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告
- 6、2014 年盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年分期偿还本金的提示性公告
- 7、2014 年盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年付息公告
- 8、盐城市城南新区开发建设投资有限公司董事长、总经理发生变动的公告

9、盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年半年度财务报告及附注（含担保人财务报告）

10、盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年半年度报告

11、盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年半年度报告摘要

12、盐城市城南新区开发建设投资有限公司涉及重大诉讼、仲裁的公告

13、盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年年度报告

14、盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年年度报告摘要

15、盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券 2019 年度审计报告（含担保人审计报告）

四、2019 年度发行人偿债能力

本节的财务会计信息及有关分析反映了发行人最近两年财务和资产情况。江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2018、2019 年年度的财务报表进行了审计，并出具了苏亚盐审[2020]36 号标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2018、2019 年度财务数据均摘自上述经审计的审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2019 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）2019 年资产负债结构以及偿债能力指标分析

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
资产总额	3,595,409.83	3,267,742.74
其中：流动资产	2,446,378.52	2,199,574.71
非流动资产	1,149,031.31	1,068,168.02
负债总额	1,306,783.78	1,011,538.79
其中：流动负债	393,515.78	343,392.79
非流动负债	913,268.00	668,146.00
归属于母公司所有者的权益	2,272,818.70	2,250,702.28
流动比率（倍）	6.22	6.41
速动比率（倍）	2.93	3.18
资产负债率（%）	36.35	30.96

截至 2019 年底，公司资产总计为 3,595,409.83 万元，其中流动资产占 68.04%，非流动资产占 31.96%。截至 2019 年底，公司负债合计 1,306,783.78 万元，较 2018 年增加 29.19%，其中流动负债占 30.11%，非流动负债占 69.89%。截至 2019 年底，归属于母公司所有者的权益为 2,272,818.70 万元，较 2018 年增加 0.98%。

从短期偿债能力指标来看，2019 年底公司流动比率和速动比率分别为 6.22 和 2.93，较 2018 年有所降低，处于较高水平。从长期偿债能力指标看，2019 年末资产负债率为 36.35%，较 2018 年末有所增加，处在相对较低水平。总体看，公司整体偿债能力较强。

（二）2019 年盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度
营业总收入	203,826.83	199,781.15
营业成本	179,089.65	183,567.97
利润总额	28,555.37	35,592.58
净利润	25,978.54	29,706.73
归属于母公司所有者的净利润	26,116.41	29,820.76
经营活动产生的现金流量净额	1,209.22	-15,407.10
投资活动产生的现金流量净额	-60,251.36	276,761.37
筹资活动产生的现金流量净额	275,645.75	-327,330.72
期末现金及现金等价物余额	329,650.08	113,046.47

2019 年，公司实现营业收入 203,826.83 万元，较上年增加 2.03%。2019 年，公司利润总额、净利润分别为 28,555.37 万元和 25,978.54 万元，分别较 2018 年减少 19.77%和 12.55%。总体看来，发行人盈利能力较上一年度减弱。

现金流方面，2019 年公司经营活动产生的现金流量净额为 1,209.22 万元，较 2018 年大幅增加，由净流出变为净流入，主要系收到经营活动往来款大幅增加所致。从投资活动看，2019 年公司投资活动产生的现金流量净额为-60,251.36 万元，较 2018 年大幅降低，主要系收回投资收到的现金流入及处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额减少较多，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。从筹资活动看，2019 年公司筹资活动产生的现金流量净额为 275,645.75 万元，较 2018 年大幅度增加，主要原因为 2019 年度通过发行债券、银行贷款融资流入资金增加，同时，偿还债务本息支付现金有所减少。

（三）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

债券简称	发行规模(亿元)	债券余额(亿元)	发行日	期限(年)	主体评级	债项评级	票面利率(%)
19 盐城城南 MTN004	5	5	2019-11-27	5	AA+	AA+	4.87
19 盐城城南 MTN003	5	5	2019-11-15	5	AA+	AA+	4.70

19 盐城城南 MTN002	5	5	2019-09- 04	5	AA+	AA+	4.80
19 盐城城南债 01	10	10	2019-06- 26	7	AA+	AAA	4.54
19 盐城城南 MTN001	10	10	2019-03- 08	5	AA+	AA+	4.87
18 盐城城南债 01	10	10	2018-03- 19	7	AA+	AAA	6.00
17 盐城城南 PPN001	10	10	2017-06- 29	5	AA+	-	6.38
16 盐城城南 PPN001	10	10	2016-10- 28	5	AA+	-	4.20
16 盐城城南 MTN001	7.5	7.5	2016-03- 29	5	AA+	AA+	3.88
15 盐城城南 MTN001	7.5	7.5	2015-10- 16	5	AA+	AA+	4.60
PR 城南投	16	6.4	2014-07- 30	7	AA+	AA+	6.70

特此公告。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《2014年盐城市城南新区开发建设投资有限公司公司债券2019年发行人履约情况及偿债能力分析报告》)

招商证券
主承销商 招商证券股份有限公司
2020年6月

