

2014 年江苏句容福地生态科技有限公司公司债券
2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

江苏句容福地生态科技有限公司

主承销商

申万宏源证券有限公司

二零一九年七月

声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源”）作为2014年江苏句容福地生态科技有限公司公司债券（以下简称“14句容福地债”）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源于江苏句容福地生态科技有限公司（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以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申万宏源证券所作的承诺或声明。

目录

声明.....	1
目录.....	2
一、发行人基本情况.....	3
二、债券基本情况.....	4
三、发行人履约情况.....	6
（一）办理上市或交易流通情况.....	6
（二）付息情况.....	6
（三）募集资金使用情况.....	6
（四）发行人信息披露情况.....	6
1、定期报告披露情况.....	6
2、临时报告披露情况.....	7
四、发行人偿债能力分析.....	7
（一）资产负债结构以及偿债指标分析.....	7
1、公司资产负债结构.....	7
2、偿债指标分析.....	9
（二）发行人盈利能力分析.....	10
（三）发行人现金流量分析.....	11
（四）增信情况.....	12
五、其他重大事项.....	13

一、发行人基本情况

- 1、公司名称：江苏句容福地生态科技有限公司
- 2、统一社会信用代码：91321183799093948X
- 3、法定代表人：赵杰
- 4、信息披露事务负责人：裔胜青
- 5、住所：江苏省镇江市句容市华阳镇华阳东路 16 号
- 6、注册资本：102,000.00 万元整
- 7、企业性质：地方国有企业
- 8、成立日期：1998 年 1 月 16 日
- 9、经营范围：农业生态观光园区的开发、建设；农业产业化的投资建设；乡镇集镇建设；市政公用设施、道路基础设施的投资建设；经营管理市政府授权范围内的国有资产；土地收储、整理、开发；旅游资源开发；城乡建设；水利基础设施建设。（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）

江苏句容福地生态科技有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）是句容市高效生态农业、旅游和土地整理的开发运营主体。公司自成立以来，致力于句容市生态农业园区的建设及生态农产品的批发、购销与经营，同时管理和开发句容市旅游资源，并相应开展土地整理等业务，切实发挥地方国有资本的引导和带动作用，为促进句容市高效生态农业的发展和自然资源的开发利用与保护，推动句容市经济社会与城乡建设的全面、协调和可持续发展做出了积极贡献。随着句容市

政府对高效生态农业、旅游资源的不断投入和开发，公司的业务规模将进一步扩大，盈利能力将进一步增强，行业龙头地位将不断得到巩固，市场竞争能力也将进一步提升。

二、债券基本情况

1、债券名称：2014年江苏句容福地生态科技有限公司公司债券。

2、债券简称：14句容福地债（银行间债券市场）、PR 句容福（上交所）。

3、债券代码：1480154（银行间债券市场）、124608（上交所）。

4、发行首日：2014年3月21日。

5、到期日：2021年3月21日。

6、债券发行规模：人民币12.00亿元。

7、债券期限和利率：期限为7年期，计息期限自2014年3月21日至2021年3月20日。同时设置本金提前偿付条款；采用固定利率，票面年利率7.7%。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。

8、发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行。

9、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，采用通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

10、发行范围及对象：（1）上海证券交易所发行：持有中国证券

登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外); (2) 承销团公开发行: 境内机构投资者 (国家法律、法规另有规定者除外)。

11、主承销商、上市推荐人: 申万宏源证券有限公司。

12、还本付息方式: 每年付息一次, 同时设置本金提前偿付条款, 在本期债券存续期第五年末、第六年末、第七年末, 分别偿还本期债券本金金额的 30%、30%、40%, 到期利息随本金一起支付。

13、增信方式: 发行人以其自有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

14、信用等级: 根据中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定, 本期债券的信用级别为 AA+, 发行人的主体长期信用等级为 AA。

15、债权代理人: 发行人聘请中信银行股份有限公司镇江分行作为本期债券的资金监管人、债权代理人和抵押资产监管人。发行人与中信银行股份有限公司镇江分行签署了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》、《土地使用权抵押协议》和《土地使用权抵押监管协议》, 作为债权代理人中信银行股份有限公司镇江分行将代理债券持有人监督发行人经营状况、募集资金使用情况以及抵押资产变动情况。同时, 如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务, 中信银行股份有限公司镇江分行将协助或代理债券持有人向发行人追偿。

三、发行人履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

本期债券分别于 2014 年 4 月 14 日、2014 年 4 月 24 日在全国银行间债券市场和上海证券交易所上市,债券代码分别为 1480154(银行间债券市场)、124608(上交所)。

(二) 付息情况

2014 年江苏句容福地生态科技有限公司公司债券已于 2015 年 3 月 21 日完成第一次利息款兑付,已于 2016 年 3 月 21 日完成第二次利息款兑付,已于 2017 年 3 月 21 日完成第三次利息款兑付,已于 2018 年 3 月 21 日完成第四次利息款兑付,已于 2019 年 3 月 21 日完成第五次利息款兑付和第一次偿还 30%的本金。

发行人不存在付息违约的情况。

(三) 募集资金使用情况

本期债券募集资金 12 亿元,其中 2.80 亿元用于句容市农产品集散交易中心建设项目,9.20 亿元用于赤山湖片区观光农业及生态旅游项目。截至 2018 年 12 月 31 日,募集资金账户余额为 172,208.44 元,募集资金使用用途与募集说明书一致。

(四) 发行人信息披露情况

1、定期报告披露情况

2018 年 3 月 14 日,发行人在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露《14 句容福地债:2014 年江苏句容福地生态科技有限公司公

司债券 2018 年付息公告》;

2018 年 4 月 28 日,发行人在上海证券交易所网站披露《江苏句容福地生态科技有限公司公司债券 2017 年年度报告》、《江苏句容福地生态科技有限公司 2017 年年度报告摘要》;

2018 年 8 月 31 日,发行人在上海证券交易所网站披露《江苏句容福地生态科技有限公司 2018 年半年度报告》和《江苏句容福地生态科技有限公司 2018 年半年度报告摘要》。

2、临时报告披露情况

无。

四、发行人偿债能力分析

(一) 资产负债结构以及偿债指标分析

1、公司资产负债结构

近两年公司主要资产情况如下:

单位:万元币种:人民币

资产项目	2018 年末	2017 年末	变动比例 (%)
货币资金	127,955.53	298,027.75	-57.07
应收票据及应收账款	92,219.14	90,153.83	2.29
预付款项	34,565.82	34.56	99927.48
其他应收款	798,773.30	807,539.27	-1.09
存货	2,227,072.89	2,383,885.05	-6.58
其他流动资产	145,720.00	-	
流动资产合计	3,426,306.68	3,579,640.45	-4.28
可供出售金融资产	26.25	-	
长期应收款	139,944.37	248,693.77	-43.73
固定资产	1,539.79	1,385.98	11.10
在建工程	1,864.73	1,520.62	22.63
长期待摊费用	6,557.98	9,700.99	-32.40

递延所得税资产	0.23	42.67	-99.47
非流动资产合计	149,933.34	261,344.03	-42.63
资产总计	3,576,240.02	3,840,984.48	-6.89

截至 2018 年末，公司货币资金 127,955.53 万元，比 2017 年下降 57.07%，主要是 2018 年末银行存款大幅减少；

截至 2018 年末，公司预付账款为 34,565.82 万元，比 2017 年增加 99,927.48%，主要是新增句容市天王镇财政所和句容市白兔镇财政所的预付款项；

截至 2018 年末，公司长期应收款为 139,944.37 万元，比 2017 年下降 43.73%，主要是 2018 年度收回部分项目款，导致 2018 年末长期应收款账面价值减少；

截至 2018 年末，公司长期待摊费用为 6,557.98 万元比较 2017 年下降 32.4%，主要是减少待摊的债券承销费等所致。

近两年发行人主要负债情况如下：

单位：万元币种：人民币

负债项目	2018 年末	2017 年末	变动比例 (%)
短期借款	36,380.84	5,404.67	573.14
应付票据及应付账款	727.98	690.42	5.44
预收款项	342.09	450.06	-23.99
应付职工薪酬	394.81	373.92	5.59
应交税费	29,588.14	26,317.45	12.43
其他应付款	44,591.88	40,284.57	10.69
一年内到期的非流动负债	166,167.77	212,454.26	-21.79
其他流动负债	22.51	22.51	-
流动负债合计	278,216.00	285,997.85	-2.72
长期借款	194,157.00	320,575.00	-39.43
应付债券	521,000.00	593,000.00	-12.14
长期应付款	2,815.20	7,201.21	-60.91
递延收益	16,902.49	35,489.36	-52.37
非流动负债合计	734,874.68	956,265.57	-23.15
负债合计	1,013,090.69	1,242,263.43	-18.45

实收资本（或股本）	102,000.00	102,000.00	-
资本公积	2,252,969.84	2,308,735.34	-2.42
盈余公积	20,780.32	18,717.84	11.02
未分配利润	187,399.17	169,267.87	10.71
归属于母公司所有者权益合计	2,563,149.33	2,598,721.05	-1.37
所有者权益合计	2,563,149.33	2,598,721.05	-1.37
负债和所有者权益总计	3,576,240.02	3,840,984.48	-6.89

截至 2018 年末，公司短期借款 36,380.84 万元，较 2017 年增长 573.14%，主要 2018 年末新增质押借款 3 亿元；

截至 2018 年末，公司长期借款为 194,157.00 万元，较 2017 年大幅下降，主要是 2018 年质押借款和信用借款减少；

截至 2018 年末，公司长期应付款为 2,815.20 万元，较 2017 年大幅下降，主要是 2018 年偿还了部分融资租赁借款；

截至 2018 年末，公司递延收益为 16,902.49 万元，较 2017 年大幅下降，主要是 2018 年高效农业推广项目、句容市农产品集散中心项目、赤山湖水环境整治项目和赤山湖观光农业及生态旅游项目等 4 各项目确认的项目收益减少。

2、偿债指标分析

发行人偿债能力主要数据及指标

项目	2018 年末	2017 年末	
资产总额（万元）	3,576,240.02	3,840,984.48	
其中：流动资产（万元）	3,426,306.68	3,579,640.45	
负债总额（万元）	1,013,090.69	1,242,263.43	
其中：流动负债（万元）	278,216.00	285,997.85	
短期偿债指标	流动比率（倍）	12.32	12.52
	速动比率（倍）	4.31	4.18
长期偿债指标	资产负债率（%）	28.33	32.34
	EBITDA（亿元）	8.92	10.36

从短期偿债能力来看，2017 年末及 2018 年末发行人流动比率分别为 12.52 和 12.32，速动比率分别为 4.18 和 4.31，发行人流动比率与速动比率均处于较高水平，发行人流动资产对流动负债的覆盖倍数较高，拥有较好的短期债务覆盖能力。此外，2017 年末及 2018 年末发行人的货币资金分别为 298,027.75 万元和 127,955.53 万元，货币资金存量较多，对债务的保障能力较强。

从长期偿债能力来看，2017 年末及 2018 年末，发行人负债总额分别为 1,242,263.43 万元和 1,013,090.69 万元，下降的原因主要是 2018 年质押借款和信用借款减少；2017 年末及 2018 年末，资产负债率分别为 32.34%和 28.33%，较上年末小幅下降，EBITDA 利息保障倍数小幅上升。随着业务的拓展，发行人的资产负债率仍处于较低水平，未来仍有较大融资空间。

（二）发行人盈利能力分析

发行人盈利能力

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
营业总收入	123,351.60	115,301.02
营业总成本	103,924.14	99,221.34
营业利润	20,039.87	18,380.85
利润总额	20,236.62	18,407.61
- 净利润	20,193.78	18,444.85
总资产收益率 (%)	0.54	0.47
净资产收益率 (%)	0.78	0.71

2017 年度及 2018 年度，发行人营业总收入分别为 115,301.02 万元和 123,351.60 万元，分别实现净利润 18,444.85 万元和 20,193.78 万元，2018 年度发行人营业收入及净利润进一步上升。

2017 年度及 2018 年度，发行人总资产收益率分别为 0.54%和 0.47%，净资产收益率分别为 0.78%和 0.71%，整体水平偏低，但是随着发行人业务的不断扩张及资产规模效应的体现，发行人的盈利能力将进一步提升，对其按时偿还本次债券的本息起到了强而有力的保障作用。

（三）发行人现金流量分析

发行人现金流量一览

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	变动比例 (%)
经营活动现金流入小计	224,673.89	179,466.52	25.19
经营活动现金流出小计	83,846.02	241,753.88	-65.32
经营活动产生的现金流量净额	140,827.88	-62,287.36	-326.09
投资活动现金流入小计	109,124.14	148,352.29	-26.44
投资活动现金流出小计	167,206.10	405.18	41167.12
投资活动产生的现金流量净额	-58,018.97	147,947.11	-139.22
筹资活动现金流入小计	80,874.17	438,743.00	-81.57
筹资活动现金流出小计	385,127.29	430,351.83	-10.51
筹资活动产生的现金流量净额	-304,253.12	8,391.17	-3725.87
现金及现金等价物净增加额	-221,507.22	94,050.92	-335.52

2017 年度及 2018 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别-62,287.36 万元和 140,827.88 万元，增长 326.09%，主要原因是 2018 年项目陆续完工，回款增多，同时新开工项目较少，支出下降；

2018 年度，投资活动产生的现金流净额为-58,018.97 万元，较 2017 年下降 139.26%，主要原因是 2018 年新开工项目较多；

2018 年度，筹资活动产生的现金流净额为-304,253.12 万元，较 2017 年下降 3,725.87%，主要原因是 2018 年新增融资较少，同时偿还了较多债务。

（四）增信情况

江苏句容福地生态科技有限公司是本期债券的法定偿债人，本期债券偿付资金主要来源于公司良好的盈利能力和项目投资的收益。同时，公司以评估值为 1,056,471 平方米自有土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保。此外，公司还将采取各种有效措施以保障本期债券投资者到期兑付本息的合法权益。

序号	权证编号	坐落	用途	类型	期限	使用权面积 (m ²)
1	句土国用(2007)第003号	句容市边城镇镇句路南侧	综合	出让	2057/6/1	410,535.00
2	句土国用(2009)第016号	句容市宝华铜山A地块	综合	出让	2059/6/19	98,362.00
3	句土国用(2011)第052号	句容市赤山湖管委会赤山湖B地块	综合	出让	商业: 2051/11/10 住宅: 2018/11/10	109,869.00
4	句土国用(2012)	句容市赤山湖	综合(商住)	出让	商业: 20152/9/20	67,649.00
5	句土国用(2013)第030号	句容市宁杭南路西侧	商住	出让	商业: 2053/1/18 住宅: 2083/1/18	42,267.00
6	句土国用(2013)第055号	句容市下蜀镇东茅山西侧地块A	商住	出让	商业: 2053/1/18 住宅: 2083/1/18	143,795.00
7	句土国用(2013)第063号	句容市宝华镇原铜山钼铜矿地块A	商住	出让	商业: 2053/1/18 住宅: 2083/1/18	129,261.00
8	句土国用(2013)第064号	句容市宝华镇原铜山钼铜矿地块B	商住	出让	商业: 2053/1/18 住宅: 2083/1/18	54,733.00
合计						1,056,471.00

截至本报告出具日，公司债券偿债计划和其他偿债保障措施未发

生变化，能够按照《2014年江苏句容福地生态科技有限公司公司债券募集说明书》等相关文件的规定执行。

五、其他重大事项

发行人无其他未披露的重大事项。

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《2014 年江苏句容福地生态科技有限公司公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)



同)