

2014年九江富和建设投资有限公司公司债券
2016年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人

九江富和建设投资有限公司

主承销商

申万宏源证券有限公司

二〇一七年六月

重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）作为 2014 年九江富和建设投资有限公司公司债券（以下简称“14 浔富和”）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于中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对外公布的《九江富和建设投资有限公司 2016 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。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，申万宏源证券均不承担任何责任。

一、 本期债券基本要素

债券名称	简称	代码	发行首日	到期日	债券余额 (亿元)	票面利率 (%)	付息方式
2014年九江富和建设投资有限公司公司债券	14浔富和 /14浔富和 债	124958.SH/1480486.IB	2014-09-01	2020-09-01	12	7.04%	本期债券为6年期，每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6年末，分别按照债券发行总额25%、25%、25%、25%的比例偿还债券本金。

二、 发行人履约情况

2014年九江富和建设投资有限公司公司债券为6年期，每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6年末，分别按照债券发行总额25%、25%、25%、25%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。发行人于2015年按时偿还了债券利息、于2016年按时偿还了债券利息，不存在兑付兑息违约的情况。

本期债券募集资金12亿元，7.5亿元用于九江经济技术开发区城西港区二期基础设施建设项目、4.5亿元用于九江经济技术开发区城西港区二期安置小区建设项目。截至2016年末，九江经济技术开发区城西港区二期基础设施建设项目已使用募集资金7.5亿元，九江经济技术开发区城西港区二期安置小区建设项目已使用募集资金4.5亿元。

三、 发行人偿债能力

公司最近两年主要会计数据、财务指标、主要业务情况和经营情况列示如下：

（一）主要财务信息

单位：万元

财务指标	2016年12月31日	2015年12月31日	同比变动
总资产	3,510,395.18	3,058,258.26	14.78%
总负债	1,478,481.31	1,042,491.22	41.82%
所有者权益合计	2,031,913.88	2,015,767.04	0.80%
	2016年度	2015年度	同比变动
营业总收入	168,510.42	143,806.17	17.18%
营业总成本	175,706.21	139,599.57	25.86%
利润总额	11,215.74	22,689.68	-50.57%
净利润	9,641.83	20,543.69	-53.07%
归属母公司所有者净利润	9,641.83	20,543.69	-53.07%
息税折摊前利润 (EBITDA)	31,456.07	32,811.45	-4.13%
经营活动产生现金流量 净额	-100,721.27	-121,768.14	-17.28%
投资活动产生现金流量 净额	-52,277.75	-16,278.38	239.58%
筹资活动产生现金流量 净额	416,581.63	160,302.01	159.87%
现金及现金等价物净增 加额	260,582.61	22,255.48	1070.87%

1、2016年、2015年总负债分别为1,478,481.31万元和1,042,491.22万元，同比增加41.82%，主要是系发行人2016年其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款的增加。

2、2016年、2015年利润总额分别为11,215.74万元和22,689.68万元，同比下降50.57%，主要系发行人2016年财务费用利息支出变动较大，为子公司增加借款用于运营资金所致。

3、2016年、2015年，发行人净利润分别为9,641.83万元和20,453.69万元，同比下降53.07%，主要系发行人利润总额减少所致。

4、2016年、2015年，发行人投资活动产生现金流量净额分别为

-52,277.75 万元和-16,278.38 万元，同比上升 239.58%，主要是因为 2016 年发行人对九江经和城乡发展中心进行投资导致投资活动现金大幅增加。

5、2016 年、2015 年，发行人筹资活动产生现金流量净额分别为 416,581.63 万元和 160,302.01 万元，同比增加 159.87%，主要系发行人发行中期票据导致筹资活动现金大幅增加。

6、2016 年、2015 年，发行人期末现金及现金等价物净增加额分别为 260,582.61 万元和 22,255.48 万元，同比变动 1070.87%，主要是因为发行人投资活动产生的现金流量净额和筹资活动产生的现金流量净额增加所致。

（二）主要财务指标

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	同比变动
流动比率	6.63	8.03	-17.43%
速动比率	2.24	1.92	16.67%
资产负债率	42.12%	34.09%	23.56%
	2016 年度	2015 年度	同比变动
EBITDA 全部债务比	2.78%	3.04%	-8.55%
利息保障倍数	1.82	1.00	82.00%
现金利息保障倍数	-7.40	-4.53	63.36%
EBITDA 利息保障倍数	2.31	1.18	95.76%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

注：1、全部债务=（应付票据+短期借款+交易性金融负债+应付短期债券+一年内到期的非流动负债）+（长期借款+应付债券）

2、EBITDA = 利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

3、EBITDA 全部债务比 = EBITDA ÷ 全部债务

4、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）÷（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

5、现金利息保障倍数=经营活动产生的现金流量净额÷（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

6、EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA ÷（计入财务费用的利息支出+资本化利息）

7、贷款偿还率=实际贷款偿还额÷应偿还贷款额

8、利息偿付率=实际支付利息÷应付利息

1、2016 年、2015 年的利息保障倍数分别为 1.82 和 1.00，同比增加 82%，主要是系发行人 2016 年资本化利息大幅度减少导致。

2、2016 年、2015 年现金利息保障倍数分别为-7.40 和-4.53，同比变动 63.36%，主要是系计入财务费用的利息支出大幅增加，资本化利息支出大幅减少导致。

3、2016 年、2015 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.31 和 1.18，同比增加 95.76%，主要是系发行人 2016 年资本化利息大幅度减少导致。

（三）营业收入/成本变动情况

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同比变动	2016 年	2015 年	同比变动
	收入			成本		
土地收储	71,187.58	80,238.35	-11.28%	59,322.98	66,865.29	-11.28%
工程结算	94,514.17	60,814.85	55.41%	92,928.09	59,319.84	56.66%
租金物业费	2,094.07	2,251.39	-6.99%	799.10	524.88	52.24%
委贷利息、担保费	707.98	472.29	49.90%	-	-	-
停车费	-	20.36	-100%	-	-	-
租赁	6.63	8.93	-25.76%	-	-	-
合计	168,510.42	143,806.17	17.18%	153,050.17	126,710.01	20.79%

1、2016 年、2015 年，发行人工程结算业务收入分别为 94,514.17 万元和 60,814.85 万元，同比增长 55.41%，工程结算业务支出分别

为 92,928.09 万元和 59,319.84 万元，同比增长 56.66%，主要是系 2016 年发行人完成的工程项目投资增加导致。

2、2016 年、2015 年，发行人租金物业费收入分别为 2,094.07 万元和 2,251.39 万元，同比下降 6.99%，租金物业费支出分别为 799.10 万元和 524.88 万元，同比增长 52.24%，主要是发行人将物业管理成本较上年度增加，导致公司租金物业费支出较上年度增加较多。

3、2016 年、2015 年，发行人委贷利息、担保费收入分别为 707.98 万元和 472.29 万元，同比增长 49.90%，主要是发行人委贷和担保规模较上年度有所增长。

4、2016 年、2015 年，发行人停车费收入分别为 0 和 20.36 万元，同比下降 100%，主要系 2015 年的费用是临时摊位费，2016 年没有出租。

（四）费用项目变动情况

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
营业税金及附加	362.01	190.36	90.17%
销售费用	1,933.79	1,677.10	15.31%
管理费用	6,799.77	6,769.75	0.44%
财务费用	13,508.97	4,252.35	217.68%

1、2016 年、2015 年，发行人营业税金及附加分别为 362.01 万元和 190.36 万元，同比增长 90.17%，主要是系 2016 年发行人增缴房产税和印花税所致。

2、2016 年、2015 年，发行人财务费用分别为 13,508.97 万元和

4,252.35 万元，同比上升 217.68%，主要是系发行人为子公司增加借款用于运营资金，导致财务费用利息支出变动较大。

四、 发行人其他已发行且尚未兑付的公司债券和企业债券

发行人于 2013 年 3 月 19 日发行 2013 年九江富和建设投资有限公司公司债券，债券基本情况如下：

债券名称	简称	代码	发行首日	到期日	债券余额 (亿元)	票面利率(%)	付息方式
2013 年九江富和建设投资有限公司公司债券	13 浔富和 /13 浔富和债	124203.SH/1380126.IB	2013-03-19	2019-03-19	4.50	6.10%	本期债券为 6 年期，每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6 年末，分别按照债券发行总额 25%、25%、25%、25%的比例偿还债券本金。

五、 担保物/担保人最新情况

本期债券无担保。

六、 本期债券跟踪评级情况

根据鹏元资信评估有限公司出具的九江富和建设投资有限公司 2014 年公司债券的跟踪评级报告（鹏信评【2017】跟踪第【254】03），发行人主体等级为 AA，本期债券等级为 AA，评级展望为稳定。

七、 其他重大事项

1、 重大未决诉讼或未决仲裁

报告期内，公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

2、 其他事项

报告期内，公司对《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的各重大事项的适用情况如下：

序号	相关事项	是否发生前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
2	主体/债券信用评级发生变化；	是
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	否
10	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否
11	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否
12	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有）；	否
13	其他对债券持有人权益有重大影响的事项。	否

公司于2015年10月23日发行10亿元的九江富和建设投资有限公司2015年度第一期中期票据（简称“15 浔富和 MTN001”），于2016年3月24日发行10亿元的九江富和建设投资有限公司2016年度第一期中期票据（简称“16 浔富和 MTN001”）。根据大公国际资信评估

有限公司对“15 浔富和 MTN001”、“16 浔富和 MTN001”的初次评估结果，公司的主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，“15 浔富和 MTN001”、“16 浔富和 MTN001”的信用等级为 AA。考虑到公司对开发区内的企业提供了较大额度的委托贷款和对外担保，其中部分企业经营状况较差，逾期委托贷款金额较大，公司坏账风险和代偿风险加大等因素，根据大公国际资信评估有限公司于 2016 年 7 月 28 日出具的大公报 SD【2016】753 号跟踪评级报告，确定公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望调整为负面，“15 浔富和 MTN001”、“16 浔富和 MTN001”的信用等级维持 AA。公司信用等级的变化将影响公司已发行债券或债务融资工具等债务融资的投资价值，可能对投资者的投资收益产生不利影响。若公司不能及时有效地消除委托贷款逾期等不利影响，公司的主体长期信用或债务融资产品将面临一定的评级风险。

(本页无正文，为《2014 年九江富和建设投资有限公司公司债券 2016 年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)

