

2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券  
2019年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

九江市城市建设投资有限公司

主承销商

申万宏源证券有限公司

二零二零年七月

助  
骑

## 声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）作为2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券（以下简称“15九江城投债/PR九城投”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九江市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

一、发行人基本情况.....	1
二、债券基本情况.....	1
三、发行人履约情况.....	2
（一）办理上市或交易流通情况.....	2
（二）付息情况.....	2
（三）募集资金使用情况.....	3
（四）发行人信息披露情况.....	3
四、发行人偿债能力分析.....	4
（一）资产负债结构以及偿债指标分析.....	4
（二）发行人盈利能力分析.....	8
（三）发行人现金流量分析.....	9
（四）增信情况.....	10

## 一、发行人基本情况

- 1、公司全称：九江市城市建设投资有限公司
- 2、设立日期：1982年03月03日
- 3、注册地址：江西省九江市浔阳区浔阳东路39号
- 4、法定代表人：徐礼云
- 5、注册资本：300,000.00万元人民币
- 6、统一社会信用代码：91360400159303353F
- 7、第一大股东：九江市城市发展集团有限公司
- 8、实际控制人：九江市国有资产监督管理委员会
- 9、经营范围：接受市政府委托承担城市基础设施及市政公用项目的投资、运营和管理任务,从事授权范围内国有资产经营和资本运作,土地整理,房地产开发、经营,房屋租赁,广告业,市政工程,国内贸易(国家有专项规定除外、涉及行政许可的凭许可证经营)

## 二、债券基本情况

- 1、债券名称：2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券。
- 2、债券简称：15九江城投债(银行间市场)/PR九城投(上交所)。
- 3、债券代码：1580157.IB(银行间债券)/127219.SH(上海)。
- 4、债券起息日期：2015年05月22日。
- 5、债券到期日期：2022年05月22日。
- 6、发行规模：14亿元。
- 7、债券余额：8.40亿元(截至2019年12月31日)。
- 8、票面利率：5.50%。

9、还本付息方式：每年付息一次，分次还本。在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。

10、债券上市/转让场所：上海证券交易所、全国银行间债券市场。

11、跟踪评级：2020年06月16日，经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，评级展望稳定。

12、债券期限：7年期。

13、报告期内付息兑付情况：按时兑付。

14、其他特殊条款的触发及执行情况：在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。2019年度发行人兑付20%本金。

15、担保措施：本期债券无担保。

16、债权代理人：九江银行股份有限公司。

### 三、发行人履约情况

#### （一）办理上市或交易流通情况

本期债券于2015年6月1日在银行间市场交易流通，并于2015年07月03日在上交所办理上市。

#### （二）付息情况

本期债券期限为7年期，本期债券设置提前还款条款。每年付息

一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。本期债券的兑付日为2018年至2022年每年的5月22日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。本期债券在存续期内按期还本付息，2019年05月22日按期支付2018年5月22日至2019年5月21日期间的利息，并兑付本金28,000.00万元。2020年05月22日按期支付2019年5月22日至2020年5月21日期间的利息，并兑付本金28,000.00万元。

### （三）募集资金使用情况

本期债券募集资金14亿元，根据募集说明书约定的使用计划，发行人用于九江市浔阳中心城区棚户区改造项目。截至2019年末，发行人已使用募集资金14亿元，余额为0亿元。

### （四）发行人信息披露情况

#### 1、定期报告披露情况

发行人于2019年5月15日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露了《2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券2019年付息及分期偿还本金兑付公告》。

发行人于2019年6月25日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露了《九江市城市建设投资有限公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告》。

发行人于2019年7月31日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露了《2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券2018年

度履约情况及偿债能力分析报告》。

发行人于2019年8月30日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露了《九江市城市建设投资有限公司公司债券2019年半年度报告》。

发行人于2019年8月30日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露了《九江市城市建设投资有限公司2018年半年度财务报表及附注》。

发行人于2019年8月30日在上海证券交易所官网披露了《九江市城市建设投资有限公司公司债券2018年半年度报告摘要》。

发行人于2020年4月28日在中国债券信息网和上海证券交易所官网披露了《九江市城市建设投资有限公司2019年年度报告》。

## 2、临时报告披露情况

2019年度，发行人未披露临时报告。

## 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、主要资产项目

单位：亿元、%

科目	2019年末	2018年末	同比变动
货币资金	30.89	33.98	-9.09%
其他应收款	71.34	58.66	21.62%
应收票据及应收账款	72.23	54.40	32.78%
存货	153.98	172.98	-10.98%
<b>流动资产合计</b>	<b>331.75</b>	<b>320.53</b>	<b>3.50%</b>
在建工程	3.41	1.24	175.00%

长期股权投资	1.24	1.21	2.48%
其他非流动资产	2.00	3.40	-41.18%
<b>非流动资产合计</b>	<b>8.51</b>	<b>7.55</b>	12.72%
<b>资产总计</b>	<b>340.26</b>	<b>328.08</b>	3.71%

2019年末,发行人公司总资产规模有所扩大,总体增长了3.71%。从资产结构来看,流动资产占主导地位,流动资产中存货占比较高,剩余项目按占比分别是应收票据与应收账款、其他应收款、货币资金。存货占据主导,对公司资产的流动性有较大影响。非流动资产中在建工程占据主要地位,其次是其他非流动资产项目。流动资产和非流动资产在总资产中的结构占比分别为97.50%、2.50%,所以,流动资产对于总资产影响巨大,资产流动性还需进一步分析。

2019年末其他应收款较上年增加了21.62%,主要原因系与其他公司往来款增加所致。截至2019年末,发行人其他应收款项目为71.34亿元,按特殊信用组合计提坏账准备的其他应收款明细项目显示,虽然九江市基础设施建设投资有限公司往来款减少了3.3亿元左右,但是发行人与其他公司的往来款项有了较大幅度的增加。

2019年末应收票据及应收账款较上年增加32.78%,主要原因系对九江市土地储备中心的土地整理款有所增加。

2019年末存货较上年减少了10.98%,主要原因系存货中库存商品大幅减少,公司销售能力提高所致。2018年库存商品项目6.7亿元,2019年末库存商品项目账面余额为2.43亿元,说明公司销售能力增强。

2019年末在建工程较上年增加175.00%,主要原因系2019年度



龙开河黑臭水体治理项目和琵琶湖黑臭水体治理项目推进实施，在建工程体量进一步增大。

## 2、主要负债项目

单位：亿元、%

科目	2019年末	2018年末	同比变动
短期借款	3.50	13.86	-74.75%
其他应付款	44.85	20.48	118.99%
一年内到期的非流动负债	16.00	41.19	-61.16%
<b>流动负债合计</b>	<b>67.68</b>	<b>79.28</b>	<b>-14.63%</b>
长期借款	29.92	42.70	-29.93%
应付债券	46.18	8.36	452.39%
长期应付款	6.24	2.20	183.64%
<b>非流动负债合计</b>	<b>82.34</b>	<b>53.27</b>	<b>54.57%</b>
<b>负债合计</b>	<b>150.02</b>	<b>132.55</b>	<b>13.18%</b>

2019 年末短期借款较上年下降 74.75%，主要原因为公司在报告期内偿付了较大部分短期借款。

2019 年末其他应付款较上年增加 118.99%，主要原因为公司在报告期内与其他公司拆借往来款金额增加，归属于其他应付款科目。

2019 年末一年内到期的非流动负债较上年大幅下降，下降幅度为 61.16%，主要原因为发行人往期有应付债券部分转入一年内到期，且发行人提前偿付了部分债券本金。

2019 年长期借款较上年下降了 29.93%，主要原因为长期借款中质押借款偿还了一大部分，2018 年质押借款账面数为 32.39 亿元，2019 年末质押借款账面余额为 19.22 亿元，说明质押借款一大部分得以偿还。

2019年末应付债券较上年增加452.39%，主要原因为发行人2019年期间发行了PPN、短期融资债券、中期票据等债务融资工具融资，应付债券余额规模进一步增大。

2019年末长期应付款较上年增加183.64%，主要原因为发行人2019年度新增了融资租赁业务。

### 3、偿债能力指标

单位：万元、%

指标	2019年度	2018年度	同比变动
资产负债率	44.09	40.40	9.13%
流动比率	4.90	4.04	21.29%
速动比率	2.63	1.86	41.40%
利息保障倍数	1.41	1.67	-15.57%
现金利息保障倍数	1.88	5.51	-65.88%
EBITDA利息倍数	1.41	2.67	-47.19%
贷款偿还率	100.00	100.00	-
利息偿付率	100.00	100.00	-

注1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

注2、流动比率=流动资产/流动负债

注3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

注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)

注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)

注6、EBITDA利息倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

注7、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

注8、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

#### (1) 利息保障倍数

2019 年末现金利息保障倍数较上年下降 65.88%，主要原因为发行人 2019 年度息税前利润（EBIT）较上年下降。2019 年土地收储业务成本大幅增加，EBIT 较去年降幅巨大。

### （2）短期偿债能力指标

短期偿债能力指标方面，2018 年末、2019 年末，发行人的流动比率分别为 4.04 和 4.90，报告期内流动比率同比上升 21.29%；2018 年末、2019 年末，发行人速动比率分别为 1.86 和 2.63，报告期内速动比率同比上升 41.40%，主要是由于流动资产中其他应收款、应收账款项目账面数增加，且 2019 年存货销售状况良好，资产流动性提升，所以短期偿债能力指标表现良好，流动比率和速动比率都高于 2，发行人短期偿债压力较小。

### （3）长期偿债能力指标

长期偿债能力指标方面，2018 年末、2019 年末，发行人资产负债率分别为 40.40%和 44.09%，最近两年资产负债率处于合理水平，2019 年资产负债率同比上升 9.13%，主要系发行人长期借款应付债券、长期应付款大幅增加所致。

## （二）发行人盈利能力分析

单位：万元、%

科目	2019 年度	2018 年度	同比变动
营业收入	183,916.24	174,124.45	5.62
营业成本	176,932.61	130,680.74	35.39
利润总额	21,286.49	33,804.58	-37.03
净利润	21,265.45	33,814.70	-37.11
归属母公司股东的净利润	21,280.40	33,814.78	-37.07

公司 2019 年度、2018 年度营业收入分别为 183,916.24 万元和

174,124.45 万元,营业成本分别为 176,932.61 万元和 130,680.74 万元。

2019 年末营业成本上升 35.39%，主要原因为 2019 年末土地收储业务成本大幅增加所致。

2019 年末利润总额较上年下降 37.03%，主要原因为营业成本增加，土地收储业务成本增加。所以导致 2019 年末净利润较上年下降 37.11%，2019 年末归属母公司股东的净利润较上年下降 37.07%。

### （三）发行人现金流量分析

单位：万元、%

科目	2019 年度	2018 年度	同比变动
经营活动产生的现金流净额	98,192.27	226,336.74	-56.62
投资活动产生的现金流净额	-23,573.86	-463.91	-4,981.56
筹资活动产生的现金流净额	12,145.47	-325,013.59	103.74

#### 1、经营活动产生的现金流量净额

2019 年度、2018 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 98,192.27 万元和 226,336.74 万元，经营活动产生的现金流量净额降幅巨大。2019 年度经营活动产生的现金流净额较上年下降 56.62%，主要原因为发行人 2019 年用于支付其他与经营活动有关的现金增加。

#### 2、投资活动产生的现金流量净额

2019 年度、2018 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-23,573.86 万元和-463.91 万元，近两年投资活动产生的现金流量净额均为负值。2019 年度投资活动产生的现金流净额较上年下降 4981.56%，主要原因系：一方面发行人 2019 年用于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加，另一方面 2019 年收回投

资收到的现金较 2018 年减少。

### 3、筹资活动产生的现金流量净额

2019 年度、2018 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 12,145.47 万元和-325,013.59 万元。2019 年度筹资活动产生的现金流量净额较上年大幅增加，呈净流入状态，上升幅度为 103.74%，主要原因为发行人在报告期内进行了短期融资债券、中期票据及 PPN 等债务融资工具融资，融资金额较去年报告期大幅增加。

#### （四）增信情况

本期债券无担保。

(本页无正文，为《2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券  
2019年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)



)