

2015年九江市置地投资有限公司公司债券
2020年度债权代理事务报告并发行人履约情况
及偿债能力分析报告

发行人

九江市置地投资有限公司

主承销商、债权代理人
华林证券股份有限公司

二〇二一年六月



重要声明

华林证券股份有限公司（以下简称“华林证券”）作为2015年九江市置地投资有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商及债权代理人，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发行人对外公布的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华林证券提供的其他材料。华林证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，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华林证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

- (一) 债券名称：2015年九江市置地投资有限公司公司债券
- (二) 债券简称：15九江置地债（银行间市场）、PR九江置（上交所）
- (三) 债券代码：1580059.IB（银行间市场）、127148.SH（上交所）
- (四) 发行总额：12亿元
- (五) 债券余额：4.8亿元（截至2020年末）
- (六) 债券期限：7年期
- (七) 债券利率：6.20%
- (八) 发行价格：本期债券的债券面值100元，平价发行。
- (九) 计息期限：自2015年3月23日起至2022年3月22日止。

(十) 还本付息方式：每年期末付息一次，分次还本，在第3至第7个计息年度每年末分别偿还本期债券发行总额的20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。在第3至第7个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

(十一) 付息日：2016年至2022年每年的3月23日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

(十二) 兑付日：本期债券的兑付日为2018年至2022年每年的3月23日（如遇国家法定节假日或休息日，顺延至其后的第1个工作日）。

(十三) 主承销商及债权代理人：华林证券股份有限公司

(十四) 信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，首次评级时发行人主体信用级别为AA级，本期债券的信用级别为AA级，评级展望为稳定。2020年6月24日根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的跟踪评级报告，发行人的主体信用级别维持AA级，本期债券的信用级别维持AA级，评级展望为稳定。

(十五) 担保情况：本期债券无担保

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于2015年4月2日在银行间市场上市流通，债券简称“15九江置地债”，证券代码为1580059.IB。2015年5月21日在上海证券交易所交易市场竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市交易，债券简称“15九江置”，证券代码为127148.SH。

（二）募集资金使用情况

根据募集说明书，本期债券募集资金12亿元，全部用于九江市中心城区六个保障性住房建设项目，具体包括庐山文明新城东侧（怡芳苑）建设项目、庐山大道以东（怡居苑二期）建设项目、九园路（怡庐苑）建设项目、学院路东侧（怡和苑二期）建设项目、八里湖（怡景苑）公租房项目及十里大道延伸线东侧（怡溪苑二期）建设项目。上述项目除募集资金外，发行人还使用自有资金进行项目投资。截至2020年末，募集资金已使用11.90亿元。

截至2020年末，本期债券募集资金使用情况见下表：

单位：人民币万元

募集年份	募集资金净额（扣除承销费用）	2020年度使用募集资金总额	累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	募集资金专户运作情况	是否与募集说明书承诺用途一致
2015年	119,040.00	282.87	119,040.00	0.00	未使用募集资金专户，与其他资金混用。	是

（三）本息兑付情况

本期债券的付息日为2016年至2022年每年的3月23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）。本期债券的兑付日为2018年至2022年每年的3月23日（如遇国家法定节假日或休息日，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了2016年-2020年度应付的利息及2018年-2020年当期本金。2020年3月23日发行人兑付本金2.40亿元，利息0.4464亿元，

本息合计兑付2.8464亿元。发行人不存在延迟或尚未偿付的本金及利息的情况。

（四）信息披露情况

报告期内，发行人已按规定在中国债券信息网、外汇交易中心、上海证券交易所网站等媒体上披露了以下公告：

1、发行人于2020年3月12日披露了2015年九江市置地投资有限公司公司债券2020年付息公告、2015年九江市置地投资有限公司公司债券2020年分期偿还本金公告、2015年九江市置地投资有限公司公司债券2020年付息及分期兑付公告。

2、发行人于2020年4月30日披露了九江市置地投资有限公司2019年公司债券年度报告及摘要。

3、发行人于2020年4月30日披露了九江市置地投资有限公司2019年年度审计报告。

4、发行人于2020年6月24日披露了2015年九江市置地投资有限公司公司债券2020年度跟踪信用评级报告。

5、发行人于2020年8月26日披露了九江市置地投资有限公司2020年半年度财务报告。

6、发行人于2020年8月27日披露了九江市置地投资有限公司2020年公司债券半年度报告及摘要。

三、发行人偿债能力分析

发行人2020年的合并财务报表由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了编号为“中审亚太审字（2021）020220号”的标准无保留意见的审计报告。

以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2020年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）偿债能力财务指标分析

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
资产总计	2,098,125.04	2,043,328.95
其中：流动资产	1,916,208.29	1,860,616.77

非流动资产	181,916.75	182,712.18
负债合计	1,141,469.41	1,107,340.08
其中：流动负债	594,585.46	670,048.87
非流动负债	546,883.95	437,291.21
所有者权益合计	956,655.63	935,988.87
其中： 归属于母公司所有者权益	954,096.47	933,472.28
流动比率（倍）	3.22	2.78
速动比率（倍）	1.68	1.36
资产负债率（%）	54.40	54.19

公司2020年末资产总额209.81亿元，与2019年相比略有增加，主要是由于业务开展确认收入应收账款有所增加所致。2019年末、2020年末，公司流动资产占总资产的比例分别为91.06%和91.33%。

短期偿债能力指标方面，2019年末和2020年末，公司流动比率分别为2.78和3.22，略有上升。速动比率分别为1.36和1.68，略有上升。从上述短期偿债指标来看，公司近年的流动比率、速动比率处于正常区间。

长期偿债能力指标方面，公司2019年末和2020年末资产负债率分别为54.19%和54.40%。随着经营规模的不断扩大，公司资产规模和负债规模均稳步增长，资产负债率一直维持在正常水平。

发行人有息债务由短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款构成。截至2020年末，发行人有息债务余额72.57亿元，占总负债的63.42%，有息债务维持较大规模。预计未来几年发行人债务融资规模仍将保持较高水平，如果无法有效控制债务规模，将给发行人的偿债能力产生不利影响。

（二）盈利能力及现金流情况

单位：人民币万元

项目	2020年度	2019年度
营业总收入	150,299.69	191,897.20
营业总成本	149,643.93	188,393.64
利润总额	23,347.34	29,633.72
净利润	22,981.57	28,404.48
其中：归属于母公司所有者的净利润	22,939.00	28,428.72
经营活动产生的现金流量净额	18,363.90	-14,449.08
投资活动产生的现金流量净额	-4,587.88	-12,757.56
筹资活动产生的现金流量净额	-112,341.17	162,506.07

现金及现金等价物增加额	-98,565.14	135,299.43
利息保障倍数	2.75	4.38
EBITDA利息倍数	0.72	1.25

报告期内，公司2019年度和2020年度分别实现营业收入19.19亿元和15.03亿元，分别实现净利润2.84亿元和2.30亿元，2020年净利润较2019年有所减少，主要系公司2020年度代建保障房项目逐步完工导致营业收入减少所致。

公司2019年度和2020年度经营活动产生的现金流量净额分别为-1.44亿元和1.84亿元，主要系公司收到其他与经营活动有关的现金增加所致。公司2019年度和2020年度投资活动产生的现金流量净额分别为-1.28亿元和-0.46亿元，主要系公司支付其他与投资活动有关的现金减少所致。公司2020年度筹资活动产生的现金流量净额为-11.23亿元，较2019年16.25亿元同比减少27.48亿元，主要系公司偿还债务支付的现金增加导致现金流出增加所致。

公司2019年度和2020年度利息保障倍数分别为4.38和2.75，主要系公司利息支出增加、利润总额减少所致。公司2019年度和2020年度EBITDA利息倍数分别为1.25和0.72，主要系公司资本化利息金额增加所致。

四、对外担保情况

截至2020年底，公司对外担保情况如下：

单位：人民币万元

担保对象名称	担保金额（万元）	担保方式	是否执行完毕	是否为关联方担保
九江市城市发展集团有限公司	78,000.00	信用	否	是
九江市城市发展集团有限公司	39,000.00	信用	否	是
合计	117,000.00			

五、总结

综上所述，发行人偿债能力较为稳定，负债结构较为合理，具备一定的偿债能力。在保持良好的业务发展前景和盈利能力模式下，发行人未来的债务偿存在较好的保障。总体而言，发行人对“15九江置地债”具有较好的偿付能力。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2015年九江市置地投资有限公司公司债券2020年度债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

