

2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券
2020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

2021年7月



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“本次债券”）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来自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，均不表明其对本次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.....	2
三、发行人履约情况.....	4
四、发行人偿债能力分析.....	7

一、发行人基本情况

1、公司名称：九江市城市建设投资有限公司

2、成立日期：1982年3月3日

3、法定代表人：徐礼云

4、注册资本：30亿元

5、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）

6、主营业务：基础设施、保障性住房业务，土地经营业务等。

7、实际控制人：九江市国有资产监督管理委员会。

二、债券基本情况

(一) 2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券

1、核准文件及核准规模：经国家发展和改革委员会（发改财金【2015】988号）确认，发行人获准发行公司债券不超过14亿元，所筹资金全部用于九江市浔阳中心城区棚户区改造项目的建设。

2、债券名称：2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券。

3、债券简称及代码：PR九城投（127219.SH）、15九江城投债（1580157.IB）。

4、发行规模：人民币14亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券。

7、债券利率：本期债券票面利率为5.5%。

8、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

9、起息日：本期债券的起息日为2015年5月22日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为2015年5月22日至2022年5月21日。

11、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

12、付息日：2015年至2022年间每年的5月22日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、兑付日：本期债券的兑付日为2021年5月22日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

14、发行时信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。大公国际资信评估有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

15、跟踪评级：2021年6月25日，经大公国际综合评定，发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，评级展望为稳定。

16、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，分别按照按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，到期利息随本金一起支付。

15、债权代理人：九江银行股份有限公司。

16、担保情况：本次债券无担保。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

九江市城市建设投资有限公司已按照募集说明书中的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。

“PR 九城投”于 2015 年 7 月 3 日在上海证券交易所上市交易，债券代码：127219.SH。

“15 九江城投债”于 2015 年 6 月 1 日在银行间债券市场上市交易，债券代码：1580157.IB。

（二）付息兑付情况

2015 年九江市城市建设投资有限公司公司债券已于 2020 年 5 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。2021 年 5 月 22 日按期支付了 2020 年 5 月 22 日至 2021 年 5 月 21 日期间的利息，并兑付本金 28,000.00 万元。

本期债券不存在违约或延迟支付本息的情况。

（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，扣除发行费用后，发行人用于九江市浔阳中心城区棚户区改造项目。截至 2020 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

①发行人于2020年4月29日在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露《九江市城市建设投资有限公司公司债券2019年年度报告》、《九江市城市建设投资有限公司公司债券2019年年度报告摘要》、《九江市城市建设投资有限公司2019年财务报告及附注》。

②发行人于2020年5月15日在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露《2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券2020年付息公告》、《2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券2020年分期偿还本金公告》。

③发行人于2020年5月20日在上海证券交易所网站披露《2015年九江市城市建设投资有限公司公司债券2020年分期偿还本金提示性公告》。

④发行人于2020年6月16日在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露年报更正报告：《九江市城市建设投资有限公司公司债券2019年年度报告》、《九江市城市建设投资有限公司公司债券2019年年度报告摘要》、《九江市城市建设投资有限公司2019年财务报告及附注》

⑤申万宏源作为主承销商于2020年7月31日在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露《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》。

⑥发行人于2020年8月31日在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露《九江市城市建设投资有限公司公司债券2020年半年度报告》、《九江市城市建设投资有限公司公司债券2020年半年度报

告摘要》、《九江市城市建设投资有限公司 2020 年半年度财务报表及附注》。

2、临时报告披露情况

2020 年度，发行人未披露临时报告。

四、发行人偿债能力分析

经查阅发行人提供的文件资料以及中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《九江市城市建设投资有限公司 2020 年度审计报告》（中审亚太审字（2021）020197-1 号），发行人基本情况如下：

（一）合并资产负债表主要数据

1、主要资产情况

单位：亿元、%

项目	2020 年末	2019 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的，说明原因
货币资金	27.4	30.89	-11.30	-
应收账款及应收票据	83.36	72.23	15.41	-
预付款项	3.43	2.88	19.10	-
其他应收款	79.9	71.34	12.00	-
存货	139.6	153.98	-9.34	-
其他流动资产	0.49	0.42	16.67	-
流动资产合计	334.17	331.75	0.73	-
投资性房地产	0.38	0.38	0	-
固定资产	0.17	0.18	-5.56	-
在建工程	6.42	3.41	88.27	注 1
递延所得税资产	0.00017	0.00017	0	-
其他非流动资产	2	2	0	-
非流动资产合计	15.1	8.51	77.44	注 2
资产总计	349.27	340.26	2.65	-

注 1：本年度在建工程较上年增加 88.27%，主要原因系 2020 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持续推进实施，且本年新增加油站项目建设，在建工程体量进一步增大。

注 2：主要系在建工程 2020 年增加。

2019 年末和 2020 年末，发行人资产总额分别为 340.26 亿元、349.27 亿元。从结构上看，存货、应收账款、其他应收款为发行人资产总额的主要构成部分。

2、主要负债情况

单位：亿元、%

项目	2020 年末	2019 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30% 的，说明原因
短期借款	5.50	3.50	57.14	注 1
应付票据	0.18	-	-	-
应付账款	0.03	0.03	0.00	-
应交税费	2.28	2.28	0.00	-
其他应付款	42.09	44.85	-6.15	-
一年内到期的非流动负债	16.89	16.00	5.56	-
流动负债合计	67.36	67.68	-0.47	-
长期借款	32.36	29.92	8.16	-
应付债券	47.79	46.18	3.49	-
长期应付款	8.11	6.24	29.97	-
非流动负债合计	88.26	82.34	7.19	-
负债合计	155.62	150.02	3.73	-

注 1：短期借款 2020 年末比 2019 年末增加了 57.14%，主要是公司在报告期内新增了部分短期借款。

2019 年末和 2020 年末，发行人负债总额分别为 150.02 亿元和 155.62 亿元。从结构上看，其他应付款、长期借款、应付债券为发行人负债总额的主要构成部分。其中，短期借款、长期应付款变动比例较大。

(二) 合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30% 的，说明原因
营业收入	14.18	18.39	-22.89	
营业成本	10.72	17.69	-39.40	注 1
利润总额	4.10	2.13	92.49	注 2
净利润	4.10	2.13	92.49	注 3
归属于母公司股东的净利润	4.10	2.13	92.49	注 4

注 1：本年度营业成本下降 39.40%，主要原因为上年度土地整理业务成本较高，本年有所降低所致。

注 2：本年度利润总额较上年上升 92.49%，主要原因为本年处置了一块自有土地，有资产处置收益，且本年度土地整理业务成本较上年度降低。

注 3：本年度净利润较上年上升 92.49%，变化原因同注 2。

注 4：本年度归属母公司股东的净利润较上年上升 92.49%，变化原因同注 2。

2019 年度和 2020 年度，发行人营业收入分别为 18.39 亿元和 14.18 亿元，净利润分别为 2.13 亿元和 4.10 亿元。总体来看，发行人营业收入下降，净利润上升。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的，说明原因
经营活动产生的现金流量净额	-4.67	9.82	-147.56	注 1
投资活动产生的现金流量净额	0.40	-2.36	116.95	注 2
筹资活动产生的现金流量净额	-5.12	1.21	-523.14	注 3
期末现金及现金等价物余额	16.31	25.71	-36.56	注 4

注 1：本年度经营活动产生的现金流净额较上年下降 147.56%，主要原因为发行人 2020 年用于支付其他与经营活动有关的现金增加。

注 2：本年度投资活动产生的现金流净额较上年变动 116.95%，主要原因为 2020 年收回投资收到的现金较 2019 年大幅增加。

注 3：本年度筹资活动产生的现金流量净额较上年下降，呈净流出状态，下降幅度为 523.14%，主要原因为发行人在上年进行了短期融资债券、中期票据及 PPN 等债务融资工具融资，本年度融资金额较去年报告期大幅下降。

注 4：本年度期末现金及现金等价物较上年下降，下降幅度为 36.56%，主要原因为 2020 年公司新增融资规模较 2019 年减少，且 2020 年项目建设投入较 2019 年增加。

发行人合并现金流量中变化较大的是筹资活动产生的现金流量净额。

（四）主要财务指标

单位：%、倍

项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度/2019 年末	同比变动比 例	变动比例超 过正负 30% 的, 说明原 因
资产负债率	44.56	44.09	1.07	
流动比率	4.96	4.90	1.22	
速动比率	2.89	2.63	9.89	
应收账款周转率	18.24	29.05	-37.21	注 1
存货周转率	7.3	10.82	-32.53	注 2
利息保障倍数	1.87	1.41	32.62	注 3
现金利息保障倍数	-0.99	1.88	-152.66	注 4
贷款偿还率	100	100	0	
利息偿付率	100	100	0	

注 1: 本年度应收账款周转率较上年下降, 下降幅度为 37.21%, 主要原因为营业收入增加。

注 2: 本年度存货周转率较上年下降, 下降幅度为 32.53%, 主要原因为营业成本减少。

注 3: 本年度利息保障倍数较上年上升 32.62%, 主要原因为发行人 2020 年度息税前利润 (EBIT) 较上年上升, 因为本年处置了一块自有土地, 有资产处置收益, 且本年度土地整理业务成本较上年度降低。

注 4: 现金利息保障倍数较上年减少-152.66%, 主要原因为发行人 2020 年用于支付其他与经营活动有关的现金增加。

截至 2019-2020 年末, 发行人资产负债率分别为 44.09% 和 44.56%, 呈上升趋势; 发行人流动比率分别为 4.90 和 4.96, 速动比率分别为 2.63 和 2.89, 呈上升趋势。

2019-2020 年度, 发行人利息保障倍数分别为 1.41 和 1.87, 呈上升趋势, 主要由于发行人 2020 年度息税前利润 (EBIT) 较上年上升。

(五) 对外担保情况

截至 2020 年末, 发行人对外担保余额为 20.2 亿元, 较 2019 年末减少 25.2 亿元。担保明细如下:

单位：万元

序号	被担保单位	贷款银行	担保余额	担保期限	担保方式
1	九江市鼎通停车场建设管理有限公司	九江市交通银行	2,000.00	2017.9.6-2021.12.1	信用担保
2	九江富和资产管理有限公司	北京银行（险资）	200,000.00	2019.8.14-2027.08.09	信用担保
合计			202,000.00		

（六）增信情况

公司无增信情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2015年九江市建设投资有限公司公司债券
2020年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

