

债券代码: 2180187.IB

债券简称: 21 新余专项债 01

债券代码: 152868.SH

债券简称: 21 新专 01

债券代码: 2180329.IB

债券简称: 21 新余专项债 02

债券代码: 184008.SH

债券简称: 21 新专 02

新余市城市建设投资开发有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“本公司”）作为“2021 年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债”、“2021 年第二期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债”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）的相关要求出具本报告。

为出具本报告，本公司与新余市城市建设投资开发有限公司（以下简称“新余城建”、“发行人”或“公司”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、中介机构出具的相关报告进行判断，对上述债券存续期间所了解的信息进行披露。因本公司不具备对相关专业事项发表评论意见的资格和能力，在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对上述债券的投资价值做出任何评价，也未对上述债券的投资风险做出任何判断。上述债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人基本情况

公司名称：新余市城市建设投资开发有限公司

成立日期：2000年7月25日

注册地址：江西省新余市渝水区北湖中路360号

法定代表人：简剑光

注册资本：人民币45,000.00万元

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：许可项目：城市建设投资开发，房地产开发经营（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）一般项目：物业管理，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

股权结构：新余市投资控股集团有限公司持有公司100%的股权，为发行人的控股股东。新余市国有资产监督管理委员会持有新余市投资控股集团有限公司88.75%的股权，为发行人的实际控制人。

二、债券基本情况

（一）2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停

车场建设专项债券

1、债券简称：21 新余专项债 01（银行间债券市场）、21 新专 01（上海证券交易所）。

2、债券代码：2180187.IB（银行间债券市场）、152868.SH（上海证券交易所）。

3、发行人：新余市城市建设投资开发有限公司。

4、发行总额：本期债券发行额为人民币 5 亿元。

5、债券期限：本期债券期限为 7 年期，在存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、债券利率：在债券存续期内前 3 年的票面利率为 6.30%，在债券存续期内前 3 年固定不变。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 4 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

7、上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所。

8、债券形式及托管方式：本期债券采取实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

9、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。在本期债券存续期内第三个计息年度末，

如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付。

10、起息日：自 2021 年 5 月 6 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 5 月 6 日为该计息年度的起息日。

11、付息日：存续期内每年的 5 月 6 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）。

12、兑付日：为 2028 年 5 月 6 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，顺延期间兑付款项不另计利息）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 5 月 6 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）。

13、承销方式：承销团余额包销，本期债券承销团由中信证券股份有限公司担任独家主承销商。

14、信用等级：经中证鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

15、债券担保：本期债券无担保。

（二）2021 年第二期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券

1、债券简称：21 新余专项债 02（银行间）、21 新专 02（上海证券交易所）。

2、债券代码：2180329.IB（银行间债券市场）、184008.SH（上海证券交易所）。

3、发行人：新余市城市建设投资开发有限公司。

4、发行总额：本期债券发行额为人民币 4 亿元。

5、债券期限：本期债券期限为 7 年期，在存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、债券利率：在债券存续期内前 3 年的票面利率为 4.88%，在债券存续期内前 3 年固定不变。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 4 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

7、上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所。

8、债券形式及托管方式：本期债券采取实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

9、还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。在本期债券存续期内第三个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付。

10、起息日：自 2021 年 8 月 23 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 8 月 23 日为该计息年度的起息日。

11、付息日：存续期内每年的 8 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）。

12、兑付日：为 2028 年 8 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）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 8 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）。

13、承销方式：承销团余额包销，本期债券承销团由中信证券股份有限公司担任独家主承销商。

14、信用等级：经中证鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

15、债券担保：本期债券无担保。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2021 年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》、《2021 年第二期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》的约定，在“2021 年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”、“2021 年第二期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”发行结束后，向有关证券交易场所或国家有关主管部门提出上市或交易流通申请。“2021 年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”、“2021 年第二期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”均在银

行间债券市场和上海证券交易所上市流通，其中，“2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”在银行间债券市场简称为“21新余专项债01”，债券代码为2180187.IB，在上海证券交易所简称为“21新专01”，债券代码为152868.SH；“2021年第二期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”在银行间债券市场简称为“21新余专项债02”，债券代码为2180329.IB，在上海证券交易所简称为“21新专02”，债券代码为184008.SH。

（二）债券付息及兑付情况

“2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”、“2021年第二期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

“2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”的付息日为每年的5月6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），兑付日为2028年5月6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）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的5月6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）。发行人已于2022年5月6日支付“2021年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”2021年5月6日至2022年5月5日期间的利息。

“2021 年第二期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”的付息日为每年的 8 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），兑付日为 2028 年 8 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）；若在投资者回售选择权行权年度末，发行人选择将回售部分债券进行注销的，则该部分债券的兑付日即行权年度的 8 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）。因尚未到兑息日，发行人尚未支付“2021 年第二期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”2021 年 8 月 23 日至今的利息。

（三）募集资金使用情况

“2021 年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”发行规模 5 亿元，募集资金扣除发行费用后拟全部用于新余市中心城区智慧停车场建设项目。截至本报告出具日，本期债券募集资金已全部使用完毕。

“2021 年第二期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”发行规模 4 亿元，募集资金扣除发行费用后拟全部用于新余市中心城区智慧停车场建设项目。截至本报告出具日，本期债券募集资金已全部使用完毕。

（四）发行人信息披露情况

发行人与“2021 年第一期新余市城市建设投资开发有限公司城市停车场建设专项债券”、“2021 年第二期新余市城市建设投资开发

有限公司城市停车场建设专项债券”相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站披露。2021年至本报告出具日，发行人已按照相关规定披露了2021年年度报告等相关信息。

四、发行人偿债能力

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年末的合并及母公司资产负债表，2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了亚会审字（2022）第01630016号标准无保留意见审计报告。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

（一）发行人偿债能力财务指标分析

单位：亿元、%

项目	2021年末	2020年末
资产总计	418.44	385.33
流动资产	415.71	382.60
负债合计	240.25	208.82
流动负债	49.73	71.23
所有者权益合计	178.19	176.51
归属于母公司所有者权益合计	178.18	176.51
流动比率（倍）	8.36	5.37
速动比率（倍）	2.61	1.77
资产负债率	57.42	54.19

（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（3）资产负债率=负债合计/资产总计*100%

截至2021年末，发行人资产总额为418.44亿元，较2020年末增长8.59%，所有者权益总额为178.19亿元，较2020年末增长0.95%。

截至2021年末，发行人的流动比率和速动比率分别为8.36和

2.61。总体来看，发行人短期偿债能力有所改善。

近两年发行人资产负债率保持相对平稳，2021年末发行人资产负债率为57.42%。负债结构方面，发行人以非流动负债为主，负债结构相对良好。总体来说，发行人财务状况稳健，偿债能力较强。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	21.32	18.45
营业成本	18.74	15.34
利润总额	1.93	2.44
净利润	1.84	2.45
归属于母公司所有者的净利润	1.84	2.45
经营活动产生的现金流量净额	-28.92	-45.96
投资活动产生的现金流量净额	-3.85	-0.01
筹资活动产生的现金流量净额	30.35	41.58
现金及现金等价物净增加额	-2.13	-4.39

2021年度，发行人实现营业收入21.32亿元，较2020年增长15.56%；利润总额为1.93亿元，较2020年下降20.90%，主要系营业成本增加所致。

2021年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-28.92亿元，较2020年减少净流出37.08%，主要系支付其他与经营活动有关的现金减少所致；筹资活动产生的现金流量净额为30.35亿元，较2020年减少27.01%；最近两年，发行人投资活动产生的现金流量净额均为负，2021年投资活动产生的现金流量净支出较2020年增加较大，主要系发行人项目收回投资收到的现金小于投资支付的现金所致。

（三）发行人已发行尚未兑付债券情况

截至本报告出具日，发行人已发行尚未兑付债券情况如下表所示：

债券简称	债券品种	起息日期	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	期限 (年)	票面利率 (%)
22 新余 03	私募债	2022-06-23	4.98	4.98	5	4.42
21 新余专项债 02	一般企业债	2021-08-23	4.00	4.00	1	2.94
21 新余专项债 01	一般企业债	2021-05-06	5.00	5.00	5	4.30
22 新余 02	私募债	2022-04-14	5.99	5.99	5	4.95
22 新城 01	私募债	2022-01-12	6.88	6.88	5	5.00
21 新余 03	私募债	2021-10-22	7.00	7.00	7	4.88
21 新余 02	私募债	2021-07-12	8.00	8.00	5	5.23
21 新余城建 MTN001	一般中期票据	2021-03-10	5.00	5.00	7	6.3
20 新余城建 MTN001	一般中期票据	2020-08-07	5.00	5.00	2	5.21
20 新城 03	私募债	2020-04-24	10.00	4.47	5	5.50
20 新城 01	私募债	2020-01-16	10.00	3.65	3	5.74
19 新余城建 MTN001	一般中期票据	2019-09-19	10.00	10.00	3	5.59
21 新余 01	私募债	2021-01-26	8.00	8.00	5	4.49
20 新余 02	私募债	2020-10-27	7.00	7.00	5	4.70
22 新余城建 CP001	一般短期融资券	2022-05-31	10.00	10.00	5	4.90
21 新余城建 MTN002	一般中期票据	2021-03-22	6.00	6.00	5	4.50
合计			112.85	100.97		

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券/超短期融资券、非公开定向债务融资工具及资产证券化。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《新余市城市建设投资开发有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

