债券简称：2180187.IB	债券代码：21 新余专项债 01
债券简称：152868.SH	债券代码：21 新专 01
债券简称：2180329.IB	债券代码：21 新余专项债 02
债券简称：184008.SH	债券代码：21 新专 02

新余市城市建设投资开发有限公司

企业债券履约情况及偿债能力分析报告

（2024年度）

发行人

新余市城市建设投资开发有限公司

（江西省新余市渝水区沿江路 1388 号投控大厦）

牵头主承销商

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座）

2025 年 6 月

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）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的牵头主承销商，出具本报告。

本报告的内容及信息源于发行人相关信息披露文件以及发行人向中信证券提供的其他材料。在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明中信证券对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

中信证券未对相关债券的投资价值做出任何评价，也未对相关债券的投资风险做出任何判断。投资者应自行判断和承担投资风险。

目　录

第一部分 发行人基本情况.....1
第二部分 本期债券基本情况.....2
第三部分 发行人履约情况.....4
第四部分 发行人偿债能力分析.....7

第一部分 发行人基本情况

一、发行人基本情况

截至报告出具日，发行人基本情况如下：

中文名称	新余市城市建设投资开发有限公司
中文简称	新余城投
英文名称（如有）	Xinyu City Construction Investment Development Co.,Ltd
英文简称（如有）	无
注册资本（万元）	45,000
实缴资本（万元）	45,000
成立日期	2000-07-25
统一社会信用代码	91360500491014916U
住所	江西省新余市渝水区沿江路 1388 号投控大厦
办公地址	江西省新余市渝水区沿江路 1388 号投控大厦
法定代表人	简剑光
信息披露事务负责人	杜建平
电话号码	0790-6736362
所属行业	建筑业
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）

二、发行人控股股东、实际控制人及其变化情况

截至报告出具日，发行人实际控制人未发生变动。

2024 年 6 月 18 日，根据发行人股东会决议，发行人控股股东由新余市投资控股集团有限公司变更为江西新渝建设工程集团有限公司。本次发行人控股股东变更系新余市国有企业股权架构调整所致，未对发行人日常管理、生产经营及偿债能力构成重大不利影响。

第二部分 本期债券基本情况

截至报告期末，中信证券作为牵头主承销商的企业债券基本情况如下：

单位：亿元；币种：人民币

债券名称	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
债券简称	21 新余专项债 01（银行间债券市场）、21 新专 01（上交所）
债券代码	2180187.IB（银行间债券市场）、152868.SH（上交所）
发行规模	5.00 亿元
起息日	2021-05-06
债券期限	7 年（3+4）
债券利率	2021 年 5 月 6 日-2024 年 5 月 5 日，票面利率 6.30%； 2024 年 5 月 6 日-2028 年 5 月 5 日，票面利率 3.30%。
含权事项	**1、发行人调整票面利率选择权** 在本次债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择上调或下调本次债券的票面利率 0-300 基点（含本数），调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。 **2、投资者回售选择权** 在本次债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。
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。在存续第三年末附调整利率选择权和投资者回售选择权。
债券担保	无
发行时信用评级	AA/AA
最新跟踪评级	AA/AA
牵头主承销商	中信证券股份有限公司
联席主承销商	-
债权代理人	江西银行股份有限公司新余分行

债券名称	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
债券简称	21 新余专项债 02（银行间债券市场）、21 新专 02（上交所）
债券代码	2180329.IB（银行间债券市场）、184008.SH（上交所）
发行规模	4.00 亿元
起息日	2021-08-23
债券期限	7 年（3+4）
债券利率	2021 年 8 月 23 日-2024 年 8 月 22 日，票面利率 4.88%；

	2024 年 8 月 23 日-2028 年 8 月 22 日，票面利率 3.00%。
含权事项	**1、发行人调整票面利率选择权** 在本次债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择上调或下调本次债券的票面利率 0-300 基点（含本数），调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。 **2、投资者回售选择权** 在本次债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本次债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。
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。在存续第三年末附调整利率选择权和投资者回售选择权。
债券担保	无
发行时信用评级	AA/AA
最新跟踪评级	AA/AA
牵头主承销商	中信证券股份有限公司
联席主承销商	-
债权代理人	江西银行股份有限公司新余分行

第三部分 发行人履约情况

一、办理上市或交易流通的情况

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已按照募集说明书约定在上海证券交易所和银行间债券市场办理上市及交易流通。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 2024 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”2023 年 5 月 6 日至 2024 年 5 月 5 日期间的利息。发行人已于 2025 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”2024 年 5 月 6 日至 2025 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）。发行人已于 2024 年 8 月 23 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”2023 年 8 月 23 日至 2024 年 8 月 22 日期间的利息。

三、募集资金使用情况

报告期内，中信证券对 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的募集资金使用进行了核查，未发现上述债券募集资金使用存在与募集说明书约定不一致的情况，具体情况如下：

债券简称	募集资金总额（亿元）	募集说明书约定用途	报告期内募集资金实际使用情况	截至报告期末募集资金剩余金额（亿元）
21 新余专项债 01/21 新专 01	5.00	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	截至报告期初，本期债券募集资金已使用完毕。报告期内未发生募集资金实际使用。	0.00
21 新余专项债 02/21 新专 02	4.00	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	截至报告期初，本期债券募集资金已使用完毕。报告期内未发生募集资金实际使用。	0.00

四、发行人信息披露情况

报告期内，发行人已在上海证券交易所和银行间债券市场披露的公告情况如下：

序号	报告披露时间	报告名称	公告场所

1	2024.4.9	新余市城市建设投资开发有限公司关于中介机构发生变更的公告	上海证券交易所
2	2024.4.9	新余市城市建设投资开发有限公司关于变更会计师事务所的公告	银行间债券市场
3	2024.4.30	新余市城市建设投资开发有限公司公司债券中期报告（2024年）	上海证券交易所
4	2024.4.30	新余市城市建设投资开发有限公司公司债券中期报告（2024年）	银行间债券市场
5	2024.6.21	新余市城市建设投资开发有限公司关于控股股东变更及董事变更的公告	上海证券交易所
6	2024.6.21	新余市城市建设投资开发有限公司关于控股股东变更及董事变更的公告	银行间债券市场
7	2024.8.30	新余市城市建设投资开发有限公司公司债券年度报告（2023年）	上海证券交易所
8	2024.8.30	新余市城市建设投资开发有限公司公司债券年度报告（2023年）	银行间债券市场
9	2024.9.13	新余市城市建设投资开发有限公司关于2024年中期报告的更正公告	上海证券交易所
10	2024.9.13	新余市城市建设投资开发有限公司2024年半年度报告的更正说明	银行间债券市场

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披或者披露信息不及时、不准确的情形。

第四部分 发行人偿债能力分析

2025 年 4 月，发行人聘请的北京亚泰国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《新余市城市建设投资开发有限公司公司债券 2024 年审计报告》（亚泰国际会审字(2025)第 0163 号），发行人披露了《新余市城市建设投资开发有限公司公司债券年度报告（2024 年）》，根据上述报告披露的发行人财务数据对发行人偿债能力进行分析，具体情况如下：

一、发行人偿债能力财务指标分析

单位：亿元

项目	2024 年末	2023 年末
资产总计	524.92	516.12
流动资产	520.14	511.54
负债合计	341.56	334.33
流动负债	163.52	108.95
所有者权益合计	183.36	181.79
归属于母公司所有者权益合计	183.34	181.78
流动比率（倍）	3.18	4.70
速动比率（倍）	0.96	1.52
资产负债率（%）	65.07	64.78

发行人 2023 年末、2024 年末流动比率、速动比率均有所下降，主要系其他应付款大幅增加导致流动负债增加比例大于流动（速动）资产所致。

发行人 2023 年末、2024 年末资产负债率整体保持稳定。

二、发行人盈利能力及现金流情况

单位：亿元

项目	2024 年度	2023 年度
营业收入	29.76	16.71
营业成本	32.10	14.21
利润总额	1.95	2.01
净利润	1.70	1.96
归属于母公司所有者的净利润	1.69	1.96
经营活动产生的现金流量净额	6.05	-10.66
投资活动产生的现金流量净额	-0.18	-0.29
筹资活动产生的现金流量净额	-28.47	24.12

项目	2024 年度	2023 年度
现金及现金等价物净增加额	-22.60	13.17

2024 年度，发行人实现营业收入 29.76 亿元，较 2023 年大幅增加，主要系保障房业务收入增加；利润总额为 1.95 亿元，较 2023 年减少，主要系保障房业务前期投入较大，营业成本大幅增加。

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 6.05 亿元，相比 2023 年由净流出变为净流入，主要系收到其他与经营活动有关的现金增加同时购买商品、接受劳务支付的现金减少；2024 年度，投资活动产生的现金流量净额产生的现金流量净额为-0.18 亿元，相比 2023 年度无显著变动；2024 年度，筹资活动产生的现金流量净额为-28.47 亿元，相比 2023 年由净流入变为净流出，主要系偿还债务支付的现金增加所致。

三、发行人存续债券情况

截至本报告出具日，发行人境内存续债券余额为 122.65 亿元，境外存续债券余额为 0 亿美元。报告期内，发行人存续债券付息兑付情况正常，发行人偿债能力良好，具有偿还能力，不存在偿债违约相关事项。发行人存续债券具体情况如下：

债券简称	债券品种	起息日	到期日	期限	发行规模（亿元）	票面利率（%）	债券余额（亿元）
25 新余 09	私募债	2025-06-17	2028-06-17	3.00	4.98	2.38	4.98
25 新余 08	私募债	2025-05-28	2030-05-28	5.00	5.00	2.87	5.00
25 新余 07	私募债	2025-05-28	2028-05-28	3.00	2.00	2.38	2.00
25 新余 06	私募债	2025-04-10	2030-04-10	5.00	6.00	2.99	6.00
25 新余 05	私募债	2025-04-10	2028-04-10	3.00	2.00	2.50	2.00
25 新余 04	私募债	2025-03-04	2030-03-04	5.00	3.99	3.14	3.99
25 新余 03	私募债	2025-03-04	2028-03-04	3.00	3.00	2.75	3.00
24 新余城建 CP002	一般短期融资券	2024-12-26	2025-12-26	1.00	4.10	2.05	4.10
24 新余城建 CP001	一般短期融资券	2024-12-20	2025-12-20	1.00	1.00	2.09	1.00
24 新余城建 MTN002	一般中期票据	2024-11-28	2027-11-28	3.00	5.60	2.46	5.60
24 新余 05	私募债	2024-10-15	2027-10-15	3.00	12.53	3.26	12.53
24 新余城建 MTN001	一般中期票据	2024-07-15	2027-07-15	3.00	1.00	2.42	1.00
24 新余 04	私募债	2024-07-08	2029-07-08	5.00	13.00	2.94	13.00
24 新余 02	私募债	2024-04-16	2029-04-16	5.00	4.47	3.60	4.47
23 新余 05	私募债	2023-10-18	2025-10-18	2.00	7.00	4.00	7.00
23 新余城建 MTN002B	一般中期票据	2023-09-04	2026-09-04	3.00	3.00	4.70	3.00
23 新余城建 MTN002A	一般中期票据	2023-09-04	2025-09-04	2.00	6.00	3.83	6.00
23 新余 04	私募债	2023-07-12	2025-07-12	2.00	7.00	4.96	7.00
23 新余 02	私募债	2023-06-29	2025-06-29	2.00	8.00	5.06	8.00
22 新余城建 MTN001	一般中期票据	2022-08-26	2027-08-26	5.00	9.00	3.71	9.00
22 新余 03	私募债	2022-06-23	2027-06-23	5.00	4.98	4.42	4.98
21 新余专项债 02/21 新专 02	一般企业债	2021-08-23	2028-08-23	7.00	4.00	3.00	4.00
21 新余专项债 01/21 新专 01	一般企业债	2021-05-06	2028-05-06	7.00	5.00	3.30	5.00

（本页无正文，系《新余市城市建设投资开发有限公司企业债券履约情况及偿债能力分析报告（2024年度）》之盖章页）

牵头主承销商：中信证券股份有限公司

2025年6月27日