

2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

湘财证券股份有限公司（以下简称“湘财证券”或“本公司”）作为 2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“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）的规定，对仪征市建设发展有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。

本报告根据湘财证券截至本报告出具之日对有关情况的调查、发行人出具的文件进行判断以及所了解的信息进行披露。在本报告中对有关财务数据及信息的引述均来源于发行人经审计的财务报告。本公司未对本期债券的投资价值作出任何评价，也未对本期债券的投资风险作出任何判断，本期债券投资者应自行判断和承担风险。

一、发行人履约情况

（一）本期债券基本情况

1. 债券名称：2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券（简称：21 仪征停车场债/21 仪征债）
2. 债券代码：2180093.IB（银行间）；152797.SH（上交所）
3. 发行总额：8.00 亿元
4. 剩余规模：8.00 亿元

5. 债券存续期：2021 年 4 月 12 日-2028 年 4 月 12 日
6. 债券期限和利率：7 年期/5.13%
7. 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。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管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，到期兑付款项自兑付日起不另计利息
8. 主体及债项评级：AA/AAA
9. 银行间市场上市时间：2021 年 4 月 14 日
10. 交易所上市时间：2021 年 4 月 16 日
11. 债券担保：本期债券由江苏省信用再担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
12. 债权代理人：湘财证券股份有限公司

（二）2021 年度发行人信息披露情况

发行人相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露，已披露的相关文件及时间如下：

1. 2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券发行文件（2021 年 3 月 30 日）
2. 仪征市建设发展有限公司 2020 年审计报告及附注（2021 年 4 月 30 日）

3. 仪征市建设发展有限公司 2020 年年度报告（2021 年 4 月 30 日）
4. 仪征市建设发展有限公司公司债券 2020 年年度报告摘要（2021 年 4 月 30 日）
5. 2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年跟踪评级报告（2021 年 6 月 30 日）
6. 仪征市建设发展有限公司 2021 年半年度财务报表及附注（2021 年 8 月 30 日）
7. 仪征市建设发展有限公司 2021 年半年度报告（2021 年 8 月 30 日）
8. 仪征市建设发展有限公司关于董事长、总经理发生变动的公告（2021 年 12 月 28 日）

发行人相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露，已披露的相关文件及时间如下：

1. 关于 2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券上市的公告（2021 年 4 月 15 日）
2. 2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书（2021 年 4 月 19 日）
3. 2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券信用评级报告（2021 年 4 月 19 日）
4. 仪征市建设发展有限公司 2020 年审计报告及附注（2021 年 4 月 30 日）

5. 仪征市建设发展有限公司 2020 年年度报告（2021 年 4 月 30 日）
6. 仪征市建设发展有限公司公司债券 2020 年年度报告摘要（2021 年 4 月 30 日）
7. 2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年跟踪评级报告（2021 年 6 月 30 日）
8. 仪征市建设发展有限公司 2021 年半年度财务报表及附注（2021 年 8 月 30 日）
9. 仪征市建设发展有限公司 2021 年半年度报告（2021 年 8 月 30 日）
10. 仪征市建设发展有限公司关于董事长、总经理发生变动的公告（2021 年 12 月 28 日）

（三）2021 年度兑付兑息情况

本期债券 2021 年内暂未到付息日。公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录，过往债务履约情况良好。

（四）2021 年度募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券规模 8.00 亿，募集资金约定其中 5.00 亿元用于仪征市停车场建设项目，3.00 亿元用于补充营运资金。截至 2021 年末，本期债券募集资金账户余额为 21.95 万元，募集资金已按照募集说明书约定使用。

（五）其他融资工具情况

债券简称	发行日期	发行期限	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	票面利率 (%)	证券类别
------	------	------	--------------	--------------	-------------	------

20 仪征 01	2020-01-17	3+2	10.00	10.00	6.28	非公开公司债
20 仪征 02	2020-06-03	3+2	10.00	10.00	5.55	非公开公司债
21 仪征建设 PPN001	2021-07-14	2	1.60	1.60	5.40	PPN

（六）债券持有人会议召开情况

2021 年度内，本期债券未召开持有人会议。

（七）或有事项

1、受限资产情况：

截至 2021 年末，发行人受限资产账面价值为 43.84 亿元。

单位：亿元

受限资产类别	受限资产账面价值	受限原因
货币资金	15.43	质押、保证金
存货	23.46	抵押
其他权益工具投资	4.94	质押
合计	43.84	-

2、对外担保情况：

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 12.49 亿元。

二、发行人偿债能力

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度的财务报表进行了审计，并出具了“中审亚太审字（2022）002963”号标准无保留意见的审计报告。以下所引用 2020、2021 年度/末财务数据，非经特别说明，均摘自该经审计的审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2021 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：万元

财务指标	2021 年末 / 年度	2020 年末 / 年度
------	--------------	--------------

总资产	3,207,617.15	2,780,811.88
归属于母公司股东权益合计	946,698.97	914,017.50
流动比率（倍）	2.29	2.45
速动比率（倍）	1.07	1.39
资产负债率（%）	69.53	66.30
EBITDA 利息保障倍数	0.68	0.68

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算，上述财务指标的计算方法如下：

- 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=负债总额/资产总额；
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；
- 5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

从短期偿债能力来看，截至 2020 年末和 2021 年末，发行人流动比率分别为 2.45 和 2.29，速动比率分别为 1.39 和 1.07，公司 2021 年度流动比率、速动比率整体较 2020 年小幅下降，但在行业内仍处于合理水平，对短期偿债能力无重大不利影响。

从长期偿债能力来看，截至 2020 年末和 2021 年末，发行人资产负债率分别为 66.30%和 69.53%，截至 2021 年末，资产负债率有所上升。公司土地整理、代建工程、房屋销售等业务经营正常，资产负债率仍维持在行业合理水平。

经营性现金流对债务的覆盖程度方面，2020 年度和 2021 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.68 和 0.68，发行人 EBITDA 利息保障倍数小于 1，主要原因是发行人为满足日常经营和项目建设的需要，筹集项目建设资金，利息费用较高。

总体来看，公司现有负债水平合理，财务结构稳健，长短期偿债能力未出现重大不利变化。

（二）盈利能力及现金流分析

单位：万元

财务指标	2021 年度	2020 年度
营业收入	139,838.04	120,482.49
归属于母公司股东净利润	32,681.47	27,676.25
经营活动产生的现金流量净额	52,039.87	28,031.48
投资活动产生的现金流量净额	-47,857.86	-372,462.50
筹资活动产生的现金流量净额	70,637.02	296,226.40
期末现金及现金等价物余额	143,537.63	68,718.60

从现金流状况来看，2020 年度和 2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别是 28,031.48 万元与 52,039.87 万元，2021 年度经营活动现金净流入规模扩大，主要系经营性往来款回款情况良好。

2020 年度和 2021 年度发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-372,462.50 万元和-47,857.86 万元，2021 年度投资活动现金净流出规模减少，主要系项目资金往来款支出规模减少。

2020 年度和 2021 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 296,226.40 万元和 70,637.02 万元，2021 年度筹资活动现金净流入规模减少，主要系净融资规模减少。

综上所述，发行人资产负债率、流动性等指标正常，偿债保障程度较好；公司主营业务正常，财务结构合理，盈利能力较强；履约情况良好，偿债能力未出现不利变化。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2021 年仪征市建设发展有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析》盖章页）

