

**2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券
2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

芜湖市镜湖建设投资有限公司

主承销商



二〇二二年六月

上海证券有限责任公司（以下简称“上海证券”）作为 2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券（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》（发改办财经[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于芜湖市镜湖建设投资有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外公布的《芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券 2021 年年度报告》、《芜湖市镜湖建设投资有限公司 2021 年度财务报表及附注》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以及发行人向上海证券提供的其他材料。上海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，投资者应对相关事项作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为上海证券所做的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券基本要素如下：

1、债券简称：20 镜湖债。

2、发行总额：人民币 10 亿元。

3、债券余额：人民币 10 亿元。

4、债券利率：5.18%。

5、债券期限：本期债券为 7 年期，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

6、发行价格：本期债券的面值为 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

7、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式城市停车场建设专项债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的债券在中央国债登记公司登记托管；通过上海证券交易所发行的债券在中国证券登记结算公司上海分公司登记托管。

8、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 1 月 7 日为该计息年度的起息日。

9、计息期限：2020 年 1 月 7 日至 2027 年 1 月 6 日。

10、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，自本期债券存续期内的第三年末起于每年的 1 月 7 日分别按债券发行总额 20%的比例逐年偿还债券本金。后五年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。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

11、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 1 月 7 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：本期债券的兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 7 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、债券担保：由芜湖宜居投资（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。

14、债权代理人：上海证券有限责任公司。

15、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA，展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

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，在本期债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。本期债券于 2020 年 01 月 07 日在银行间市场上市流通，简称“20 镜湖债”，证券代码为 2080001；2020 年 01 月 16 日在上海证券交易所挂牌上市，简称“20 镜湖债”，证券代码为 152387。

（二）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金总额 10 亿元，其中 6 亿元拟用于芜湖市镜湖区荆山安置小区二期项目，4 亿元拟用于补充公司运营资金（含承销费支付）。截至 2020 年末，本期债券募集资金已使用完毕，募集资金实际用途与本期募集说明书约定的一致。

（三）本息兑付情况

本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 1 月 7 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），本金兑付日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 7 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）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付了 2021 年度及 2022 年度的应付利息，不存在应付本息未及时足额偿付的情况。

（四）信息披露情况

发行人相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露。2021 年至本报告出具日，发行人已按规定披露 2021 年度的年度报告、中期报告、跟踪评级报告、付息兑付公告，并披露了以下临时公告：

文件名称	时间	披露场所
芜湖市镜湖建设投资有限公司关于中介机构发生变更的公告	2021/4/19	中国债券信息网、 上海证券交易所

三、发行人偿债能力分析

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度的财务报告及附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字（2021）020842）。非经特别说明，以下所引用的财务数据，均引自发行人经审计的财务报告及其附注。

（一）发行人近两年经审计的主要财务数据及指标

单位：万元

序号	项目	本年末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	3,812,051.57	3,322,832.00	14.72	-
2	总负债	2,808,794.45	2,279,097.50	23.24	-
3	净资产	1,003,257.12	1,043,734.50	-3.88	-
4	归属母公司股东的净资产	997,117.67	1,037,923.27	-3.93	-
5	资产负债率（%）	73.68	68.59	7.43	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	73.68	68.59	7.43	-
7	流动比率	1.84	1.95	-5.82	-
8	速动比率	0.71	0.62	15.23	-
9	期末现金及现金等价物余额	247,056.08	321,798.58	-23.23	-

单位：万元

序号	项目	上年度	本年度	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	125,367.75	111,118.72	12.82	-
2	营业成本	108,644.93	96,425.76	12.67	-
3	利润总额	11,225.06	10,628.09	5.62	-
4	净利润	10,585.29	11,003.95	-3.80	-
5	扣除非经常性损益后净利润	10,593.44	11,014.57	-3.82	-
6	归属母公司股东的净利润	10,257.06	11,272.95	-9.01	-
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	56,701.56	48,270.20	17.47	-

序号	项目	上年度	本年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
8	经营活动产生的现金流量净额	-137,808.97	-367,709.9	62.52	本期收到的经营性往来回款同比增加, 同时购买商品、接受劳务支付的现金同比减少
9	投资活动产生的现金流量净额	-1,901.65	-1,393.27	-36.49	本期收到其他与投资活动有关的现金同比减少, 同时投资支付的现金同比增加
10	筹资活动产生的现金流量净额	64,968.11	120,159.72	-45.93	本期偿还债务支付的现金同比增加
11	应收账款周转率	0.5194	0.7558	-31.28	本期应收账款回款及时性同比下降
12	存货周转率	0.0481	0.0466	3.29	-
13	EBITDA 全部债务比	0.0635	0.0748	-15.09	-
14	利息保障倍数	1.26	1.36	-7.35	-
15	现金利息保障倍数	-1.87	-10.34	81.94	本期经营活动现金流量净额同比改善
16	EBITDA 利息倍数	1.31	1.36	-3.27	-
17	贷款偿还率 (%)	100	100	-	-
18	利息偿付率 (%)	100	100	-	-

(二) 主要资产和负债变动情况

截至 2021 年末, 发行人主要资产和负债变动情况如下:

单位: 万元

资产项目	本年末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
货币资金	305,370.79	335,941.73	-9.10	-
应收账款	296,303.08	186,460.01	58.91	本年度代建回款及时性同比下降
预付款项	37,066.00	-	-	本期预付工程款增加所致
其他应收款	803,793.81	503,669.13	59.59	本年度经营性往来款大幅增加所致
存货	2,291,562.04	2,223,255.26	3.07	-
可供出售金融资产	-	44,075.00	-100.00	会计政策变更所致, 该项目调整至“其他权益工具投资”核算

资产项目	本年末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
长期应收款	1,055.41	6,435.08	-83.60	企业债券投资收回所致
长期股权投资	8,894.32	8,845.28	0.55	-
其他权益工具投资	54,900.73	-	-	会计政策变更所致, 该科目本年末金额较本年初实际增长率为 24.56%
固定资产	11,164.42	13,381.94	-16.57	-
其他非流动资产	1,666.34	-	-	本期新增偿债资产

单位：万元

负债项目	本年末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	34,500.00	-	-	短期借款新增所致
应付票据	1,000.00	5,200.00	-80.77	银行承兑汇票到期所致
应付账款	10,428.99	10,518.08	-0.85	-
预收款项	-	1,123,047.55	-100.00	发行人预收款项全部为收到芜湖市建设投资有限公司的款项, 因业务性质发生变化, 调整至其他应收款核算
应交税费	2,671.98	2,689.08	-0.64	-
其他应付款	1,898,319.92	489,331.36	287.94	因业务性质发生变化, 原预收芜湖市建设投资有限公司的款项, 全部调整至其他应收款核算
一年内到期的非流动负债	78,350.87	29,000.00	170.18	部分长期借款将于一年内到期所致
其他流动负债	3,691.79	3,030.43	21.82	-
长期借款	298,221.90	227,681.00	30.98	项目建设资金需要, 发行人增加长期借款融资
应付债券	399,000.00	273,000.00	46.15	项目建设资金需要, 发行人增加债券融资
长期应付款	82,600.00	115,600.00	-28.55	企业间借款减少所致

(三) 营业收入构成情况

发行人作为镜湖区国有资产投资、运营和管理的最重要主体之一, 核心业务为代建业务。最近两年, 发行人收入和成本构成如下表:

单位：亿元

业务板块	2021 年		2020 年	
	收入	成本	收入	成本
代建业务	12.50	10.86	11.09	9.64
其他业务	0.03	0.00	0.02	-
合计	12.54	10.86	11.11	9.64

2021 年度，发行人业务收入规模、成本同比增加 12.82%、13.89%。发行人核心业务为代建业务，这类业务毛利率较为稳定。发行人稳定的经营状况，是发行人偿债能力的坚实保障。

（四）现金流变动情况

2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-137,808.97 万元，同比改善 62.52%，主要系本期收到的经营性往来回款同比增加，同时购买商品、接受劳务支付的现金同比减少。

2021 年度，发行人投资活动产生的现金流净额为-1,901.65 万元，同比改善 36.49%，主要系本期收到其他与投资活动有关的现金同比减少，同时投资支付的现金同比增加。

2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流净额 64,968.11 万元，同比下降 45.93%，主要系本期偿还债务支付的现金同比增加。

2021 年末，发行人期末现金及现金等价物余额为 247,056.08 万元，同比下降 23.23%。总体而言，发行人现金状况对本期债券的偿债保障较好。

（五）对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额 15.49 亿元，同比下降 55.31%。发行人 2021 年末对外担保余额，占同期末净资产的比重为 15.44%。发行人对外担保主要为对地方融资平台的担保，总体信用风险较低，上述担保对发行人偿债能力影响较小。

（六）受限资产

截至 2021 年末，发行人受限资产为 5.83 亿元，主要为票据保证金以及融资保证金。上述受限资产金额占发行人 2021 年末总资产的比重为 1.53%，占比较

低，对发行人偿债能力影响较小。

四、发行人最新债券发行情况

截至报告出具日，除本期债券外，发行人已发行未兑付的公司信用类债券如下表所示：

序号	证券简称	发行规模 (亿元)	债券余额 (亿元)	债券品种	起息日	到期日
1	16 镜湖停车场债	12.00	4.80	企业债	2016/7/20	2023/7/20
2	19 镜湖建设 PPN002	7.50	7.50	定向工具	2019/8/23	2024/8/23
3	21 镜湖建投 PPN001	8.50	8.50	定向工具	2021/7/7	2026/7/7
4	21 镜湖建投 PPN002	6.50	6.50	定向工具	2021/12/1	2026/12/1
5	22 镜湖建投 PPN001	5.00	5.00	定向工具	2022/5/18	2025/5/18

截至本报告出具日，上述债券均按时付息，不涉及违约。

五、担保人最新情况

本期债券由芜湖宜居投资（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。截至目前，增信机制、偿债保障措施无变化。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已对担保人 2021 年度财务报告及附注进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告（天职业字[2022]23405 号），该审计报告的查阅地址详见：

http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/corporate/c/new/2022-04-29/127802_20220429_2_wMpeZcVB.pdf

下列引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下信息时，应当参照担保人已披露的未到期债券情况及其评级情况和 2021 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：亿元

项目	2021 年末/2021 年度	2021 年初/2020 年度
资产总计	442.43	435.91
负债总计	198.46	198.13
所有者权益	243.98	237.77
资产负债率（%）	44.86	45.45
营业收入	11.05	9.13
利润总额	2.36	1.89
净利润	2.11	1.48
经营活动产生的现金流量净额	0.88	3.64

综上所述，发行人资产负债结构合理，偿债能力较强；发行人良好的业务发展前景和盈利能力为其债务偿还提供了良好保障；担保人经营状况较好，担保能力较强。总体而言，发行人及担保人对本期债券的偿债保障较好。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页为无正文，为《2020年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券2021年度
发行人履约情况及偿债能力分析报告》签章页）



上海证券有限责任公司

2022年6月27日