

2016年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债

2021年度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



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

二零二二年六月

重要声明

安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《芜湖市镜湖建设投资有限公司2021年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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安信证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

1、公司名称：芜湖市镜湖建设投资有限公司（以下简称“发行人”、“镜湖建投”或“公司”）。

2、本期债券名称：2016年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债（简称“16镜湖停车场债”或“本期债券”）。

3、发行规模：人民币12亿元。

4、债券代码：1680286.IB、139167.SH。

5、债券简称：16镜湖停车场债、PR镜停债。

6、发行首日：2016年7月19日。

7、债券余额：4.8亿元。

8、债券期限与利率：本期债券票面年利率为4.37%。采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

9、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在本期债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。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。

10、债券担保：本期债券无担保。

11、上市或转让的交易场所：银行间市场、上海证券交易所。

12、投资者适当性安排：面向合格投资者交易的债券。

13、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA级，发行人主体长期信用等级为AA级。

二、发行人基本情况

公司名称：芜湖市镜湖建设投资有限公司

统一社会信用代码：913402007529734469

法定代表人：刘萍

信息披露事务人：刘萍

注册地址：安徽省芜湖市长江中路 51 号

联系电话：0553-3850170

传真：0553-3850071

邮政编码：241000

控股股东：芜湖市镜湖区政府国有资产监督管理委员会

三、发行人 2021 年度经营情况

发行人 2021 年末资产总额 3,812,051.57 万元，负债总额 2,808,794.45 万元，所有者权益合计 1,003,257.12 万元，其中归属于母公司所有者权益合计 997,117.67 万元，资产负债率为 73.68%。营业收入 125,367.75 万元，营业成本 108,644.93 万元，全年利润总额 11,225.06 万元，净利润 10,585.29 万元。

四、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已经按照本期债券募集说明书的约定，向国家有关主管部门提出在经批准的场所上市或交易流通的申请。本期债券于 2016 年

7月26日在银行间市场上市流通，简称“16镜湖停车场债”，证券代码为1680286.IB；于2017年1月5日在上海证券交易所上市流通，简称“PR镜停债”，证券代码为139167.SH。

（二）募集资金使用情况

本期债券募集资金共12亿元，3.6亿元用于旭日天都安置小区、东方龙城安置小区等2个停车场购买项目，3.6亿元用于大小官山地块、安奇驾校地块等2个安置小区停车场及商业配套自建项目，剩余4.8亿元用于补充流动资金。截止2021年12月31日，本期债券所募集的12亿元中，2.2亿元用于旭日天都安置小区停车场购买项目，1.4亿元用于东方龙城安置小区停车场购买项目，2.3亿元用于大小官山地块安置小区停车场及商业配套自建项目，1.3亿元用于安奇驾校地块安置小区停车场及商业配套自建项目，剩余4.8亿元用于补充流动资金。募集资金使用用途和计划与募集说明书一致。

公司募集资金使用的相关信息披露及时、真实、准确、完整。公司募集资金存放、使用、管理及信息披露不存在违规情形。

（三）本息兑付情况

本期债券的付息日为2017年至2023年每年的7月20日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。发行人已通过债券托管机构按时足额支付2021年度应付的本金及利息。截至本报告出具日，发行人不存在延迟或尚未偿付利息。

（四）信息披露情况

2021年度发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网

(www.chinabond.com.cn)披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、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年4月19日）；

2、芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券 2020 年年度报告（2021年4月30日）；

3、2020 年芜湖市镜湖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（2021年6月24日）；

4、2016 年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债 2021 年跟踪信用评级报告（2021年6月28日）；

5、2016 年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债 2020 年度履约情况及偿债能力分析报告（2021年6月30日）；

6、芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券 2021 年半年度报告（2021年8月3日）。

7、2016 年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债 2021 年付息及部分兑付公告（2021年7月9日）；

2021 年发行人与本期债券相关的信息均在上海证券交易所 (www.sse.com.cn)披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、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年4月19日）；

2、芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券 2020 年年度报告（2021年4月30日）；

3、芜湖市镜湖建设投资有限公司 2020 年年度财务报告及附注（2021年4月30日）；

4、芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券 2020 年度报告摘要

(2021年4月30日)；

5、2016年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债券 2021年跟踪评级报告(2021年6月25日)；

6、2016年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债 2020年度履约情况及偿债能力分析报告(2021年6月29日)；

7、2016年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债 2021年分期偿还本金公告(2021年7月9日)；

8、2016年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债 2021年付息公告(2021年7月9日)；

9、2016年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债 2021年分期偿还本金的提示性公告(2021年7月14日)；

10、芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券 2021年半年度报告(2021年8月3日)；

11、芜湖市镜湖建设投资有限公司 2021年半年度财务报表及附注(2021年8月3日)；

12、芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券 2021年半年度报告(2021年8月26日)；

13、芜湖市镜湖建设投资有限公司 2021年半年度财务报表及附注(2021年8月26日)；

五、发行人 2021 年度财务状况

1、主要财务数据

本偿债能力分析报告中发行人的财务数据来源于发行人 2021 年

的财务报表。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）已对上述财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字【2022】003029号）。建议投资者在阅读以下财务信息时，参照发行人2019年度至2021年度完整的经审计的财务报告。发行人主要财务数据如下：

发行人2019-2021年资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
资产总计	3,812,051.57	3,322,832.00	3,116,781.53
流动资产	3,734,278.34	3,249,362.90	3,043,269.41
非流动资产	77,773.24	73,469.10	73,512.12
负债总计	2,808,794.45	2,279,097.50	2,084,050.99
流动负债	2,028,972.55	1,662,816.50	1,616,550.49
非流动负债	779,821.90	616,281.00	467,500.50
所有者权益	1,003,257.12	1,043,734.50	1,032,730.55

发行人2019-2021年利润表主要数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	125,367.75	111,118.72	108,062.42
营业总成本	154,451.86	129,519.21	123,387.07
管理费用	3,706.07	3,643.88	3,316.79
财务费用	41,967.95	29,327.54	26,327.21
利润总额	11,225.06	10,628.09	13,162.16
净利润	10,585.29	11,003.95	13,258.97

发行人2019-2021年现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	-137,808.97	-367,709.79	348,668.07
投资活动产生的现金流量净额	-1,901.65	-1,393.27	1,351.70
筹资活动产生的现金流量净额	64,968.11	120,159.72	70,744.44
现金及现金等价物净增加额	-74,742.50	-2,489,43.34	420,764.48

发行人2019-2021年主要财务指标

项目	2021年度	2020年度	2019年度
流动比率	1.84	1.97	1.88

速动比率	0.71	0.63	0.70
资产负债率 (%)	73.68	68.59	66.87
存货周转率 (次)	0.05	0.05	0.06
EBITDA 利息保障倍数	1.31	1.30	1.56
净资产收益率 (%)	1.03	1.06	1.29

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额×100%

存货周转率=营业成本/[(期初存货+期末存货) /2]

EBITDA 利息保障倍数=EBIT/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

净资产收益率=净利润/[(期初净资产+期末净资产) /2]×100%

2、资产负债结构分析

2019 年末至 2021 年末公司的资产总额分别为 3,116,781.53 万元、3,322,832.00 万元和 3,812,051.57 万元。

从发行人的资产构成上看，发行人的资产构成以流动资产为主，2019 年至 2021 年末流动资产在总资产中的比重分别为 97.64%、97.79% 和 97.96%。流动资产的主要构成为货币资金、应收账款、其他应收款和存货，其中存货主要由土地平整成本构成，待公司负责开发整理的土地出让完成后，可在未来为发行人带来良好的经营收入，公司存货的资产质量较高。2019 年至 2021 年末发行人其他应收款在总资产中的比重分别为 13.91%、15.16% 和 21.09%，主要为发行人与政府部门及国有独资公司的往来款项。总体来看，发行人的资产构成较为合理，资产质量较高。

负债方面，随着发行人土地平整和保障房建设业务规模的调整，负债规模也有所上升，2019 年至 2021 年末发行人的负债合计分别为 2,084,050.99 万元、2,279,097.50 万元和 2,808,794.45 万元，其中流动负债占比较高，分别为 77.57%、72.96% 和 72.24%。2019 年至 2021

年末，发行人应付票据及应付账款分别为 14,238.56 万元、15,718.08 万元和 11,428.99 万元。公司 2021 年末其他应付款 1,898,319.92 万元，主要是向外部公司借入款项。公司期末应付债券由“16 镜湖停车场债”、“20 镜湖债”及部分定向债务融资工具 PPN 产品构成；2021 年末，长期借款全部是保证借款和信用借款；长期应付款主要由融资租赁款和企业间借款构成。

3、现金流量分析

2019 年至 2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 348,668.07 万元、-367,709.79 万元和 -137,808.97 万元，其中公司本期经营活动产生的现金流量净额较上年同期变动 229,900.82 万元，主要影响系本年度公司购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期大幅减少所致。

2019 年至 2021 年，发行人投资活动现金流量净额分别为 1,351.70 万元、-1,393.27 万元和 -1,901.65 万元。公司本期投资活动产生的现金流净额较上年同期变动 -508.37 万元，主要为收到其他与投资活动有关的现金减少及投资支付的现金的增加所致。

2019 年至 2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 70,744.44 万元、120,159.72 万元和 64,968.11 万元。公司本期筹资活动产生的现金流量净额较上年同期变动 -55,191.61 万元，主要为取得借款收到的现金及收到其他与筹资活动有关的现金大幅减少所致。

综合来看，公司各项财务指标正常，偿债能力较强。公司目前处于稳步发展阶段，征地拆迁及安置资金需求量较大。

4、盈利能力分析

2019年至2021年，发行人营业收入主要来自于土地平整收入，分别为108,062.42万元、111,118.72万元和125,367.75万元，同时，2019年至2021年发行人归属于母公司的净利润分别为13,304.75万、11,272.95万元和10,257.06万元，发行人净利润的变动主要由于镜湖区土地出让规模及地块出让单价变化所致。2019年至2021年发行人毛利率分别为13.31%、13.22%和13.34%，整体较为平稳。总体来看，公司经营状况良好，公司拥有较强的持续盈利能力。

5、营运能力分析

2019年至2021年，发行人的应收账款周转率分别为0.86、0.76和0.52。2021年应收账款周转率相对较低，主要原因系发行人2021年末应收账款增幅较大。2019年至2021年，发行人的存货周转率处于较低水平，主要是发行人存货以土地平整成本为主，近年来发行人不断加大土地平整业务的投入力度。总体来看，发行人最近三年各项营运指标正常，营运能力较为稳定。

发行人所在地芜湖是安徽省第二大城市，因其毗邻长三角的优越地理位置，受长三角经济地带的强有力带动，芜湖市工商业经济发展迅速，在招商引资、吸引人才等方面拥有很强的优势，为发行人的长期发展提供了良好的外部环境。

发行人作为镜湖区大型国有独资公司，其主要职能是承担镜湖区城市基础设施的投资、融资、建设、运营和管理任务，在镜湖区城市基础设施建设领域具有重要的优势地位。此外，发行人凭借强大的股

东背景，享受了地方政府的相关政策支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。

6、偿债能力分析

从短期偿债指标来看，2019年至2021年末，公司的流动比率分别为1.88、1.97和1.84，呈波动趋势。公司流动资产对流动负债覆盖良好，保持在1.5以上，处于安全范围以内。2019年至2021年末，发行人速动比率分别为0.70、0.63和0.71。总体来看，公司短期债务保障能力较强。随着公司未来土地平整收益的逐步确认，短期偿债能力也将进一步提升。

从长期偿债指标来看，发行人2019年至2021年资产负债率分别为66.87%、68.59%和73.68%，资产负债率水平2021年度有所波动，主要原因系公司本期负债总额上升所致。

总体看来，发行人财务结构稳健，长期偿债能力较强，具备较高负债空间。通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。

2019年至2021年末，发行人利息保障倍数分别为1.56倍、1.30倍和1.31。发行人最近三年的利息保障倍数相对较为稳定，总的来说，发行人偿付借款利息的能力较强。

综合来看，发行人负债水平合理，财务结构稳健，债务偿付能力较强，能够支持各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

六、发行人法人治理结构变动情况

2021 年度发行人法人治理结构未发生变动。

七、担保人情况及抵押和质押资产价值情况

本期债券采用无担保形式发行。

综上所述，我们认为报告期内发行人各项财务指标运行良好，发行人净利润保持在平稳水平，发行人筹资能力较强，可较好地支持债务的偿还和正常经营活动的开展；同时，发行人资产质量较好，变现能力和偿债能力较强，可为本期债券本息偿还提供有力保障。

（此页无正文，为《2016年芜湖市镜湖建设投资有限公司停车场专项债 2021 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）



安信证券股份有限公司

2022年 6 月 27日