

萍乡市城市建设投资集团有限公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

万和证券股份有限公司（以下简称“万和证券”）作为 2020 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“20 萍投专项债”）、2021 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“21 萍投专项债”）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。

本报告的内容及信息源于萍乡市城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《萍乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年年度报告》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万和证券提供的其他材料。

万和证券未对 20 萍投专项债及 21 萍投专项债的投资价值做出任何评价，也未对 20 萍投专项债及 21 萍投专项债的投资风险做出任何判断。20 萍投专项债及 21 萍投专项债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：萍乡市城市建设投资集团有限公司

法定代表人：康辉

注册资本：人民币 300,000 万元

实缴资本：人民币 300,000 万元

成立日期：2002 年 9 月 9 日

住所：江西省萍乡市经济开发区新城区通久路清竹山庄

公司类型：其他有限责任公司

邮政编码：337000

电话：0799-6662376

传真：0799-6662376

经营范围：接受市政府委托承担市政公用项目的投资、融资、运营、管理任务；城市改造；城市基础设施建设；房地产开发；授权范围内可经营性土地开发；从事授权范围内国有资产经营和资本运作、盘活城建存量资产及有助于实现国有资产保值增值的目标的相关业务；融资；出资人授权的其他经营业务；保障性住房建设。（上述项目涉及前置许可的凭许可证经营，国家法律法规有专项规定的从其规定）

截至 2021 年末，发行人经审计合并口径资产总额为 522.06 亿元，负债总额为 303.73 亿元，净资产为 218.33 亿元；2021 年发行人实现营业收入 42.89 亿元，实现净利润 5.61 亿元。

二、债券基本情况

（一）20 萍投专项债

债券名称：2020 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车

场建设专项债券。

债券简称：20 萍城投（上交所）、20 萍投专项债（银行间）。

债券代码：152569.SH（上交所）、2080224.IB（银行间）。

发行总额：人民币 9 亿元。

债券期限：7 年期。

债券利率：固定利率，票面年利率为 6.50%。采用单利按年计息，不计复利。

还本付息方式：每年付息一次，分期还本，自债券发行后第 3 年起，分 5 年等额偿还债券本金，即在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。

起息日：2020 年 9 月 22 日。

到期日：2027 年 9 月 22 日。

债券余额：9 亿元人民币。

债券担保：本期债券无担保。

信用级别：根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2021 年 6 月 29 日出具的《萍乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA 级，本期债券的信用级别为 AA 级。

主承销商、簿记管理人：万和证券股份有限公司。

债权代理人：九江银行股份有限公司萍乡分行。

上市交易场所：上海证券交易所、银行间债券市场。

（二）21 萍投专项债

债券名称：2021 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券。

债券简称：21 萍城投（上交所）、21 萍投专项债（银行间）。

债券代码：152855.SH（上交所）、2180166.IB（银行间）。

发行总额：人民币 5 亿元。

债券期限：7 年期。

债券利率：固定利率，票面年利率为 6.50%。采用单利按年计息，不计复利。

还本付息方式：每年付息一次，分期还本，自债券发行后第 3 年起，分 5 年等额偿还债券本金，即在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。

起息日：2021 年 5 月 6 日。

到期日：2028 年 5 月 6 日。

债券余额：5 亿元人民币。

债券担保：本期债券无担保。

信用级别：根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2021 年 6 月 29 日出具的《萍乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA 级，本期债券的信用级别为

AA级。

主承销商、簿记管理人：万和证券股份有限公司。

债权代理人：九江银行股份有限公司萍乡分行。

上市交易场所：上海证券交易所、银行间债券市场。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流动情况

发行人已按照 2020 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书的约定，在债券发行完毕后向有关证券交易所或其他主管部门申请债券上市或交易流通。目前，2020 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券已在全国银行间债券市场上市，简称为“20 萍投专项债”，代码为 2080224.IB；同时，2020 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券已在上海证券交易所上市交易，简称为“20 萍城投”，代码为 152569.SH。

发行人已按照 2021 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书的约定，在债券发行完毕后向有关证券交易所或其他主管部门申请债券上市或交易流通。目前，2021 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券已在全国银行间债券市场上市，简称为“21 萍投专项债”，代码为 2180166.IB；同时，2021 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券已在上海证券交易所上市交易，简称为“21 萍城投”，代码为

152855.SH。

（二）还本付息情况

20 萍投专项债付息日为 2021 年至 2027 年每年 9 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延其至其后第一个工作日）。截至本报告出具之日，发行人已按时完成 2021 年度利息支付，尚未到 2022 年度利息支付日期，且尚未到本金兑付日期。

21 萍投专项债付息日为 2022 年至 2028 年每年 5 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延其至其后第一个工作日）。截至本报告出具之日，发行人已按时完成 2022 年度利息支付，尚未到本金兑付日期。

（三）募集资金使用情况

20 萍投专项债发行总额为 9 亿元，扣除承销费用后，7.71 亿元用于萍乡市城市综合停车场建设项目，剩余部分用于补充流动资金。
21 萍投专项债发行总额为 5 亿元，扣除承销费用后，4.29 亿元用于萍乡市城市综合停车场建设项目，剩余部分用于补充流动资金。截至本报告出具之日，募集资金均已使用完毕。

（四）发行人信息披露情况

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（<http://www.chinabond.com.cn>）披露。2021 年至本报告出具日，已披露的同 20 萍投专项债及 21 萍投专项债相关的

文件及时间如下：

（一）20 萍投专项债

1、萍乡市城市建设投资集团有限公司关于董事、监事发生变动的公告（2021-3-24）；

2、萍乡市城市建设投资集团有限公司 2020 年年度报告及财务报告（2021-4-30）；

3、萍乡市城市建设投资集团有限公司 2020 年度履约情况及偿债能力分析报告（2021-6-25）；

4、萍乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年度跟踪评级报告（2021-6-30）；

5、萍乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年半年度报告及财务报告（2021-8-31）；

6、2020 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 2021 年付息兑付公告（2021-9-13）；

7、萍乡市城市建设投资集团有限公司关于控股股东发生变更的公告（2021-12-2）；

8、中诚信国际关于关注萍乡市城市建设投资集团有限公司控股股东发生变更的公告（2021-12-10）；

9、萍乡市城市建设投资集团有限公司关于公司董事长、总经理发生变动的公告（2022-2-8）；

10、萍乡市城市建设投资集团有限公司对外提供重大担保的公告（2022-3-1）；

11、中诚信国际关于关注萍乡市城市建设投资集团有限公司对外提供重大担保的公告（2022-3-7）；

12、萍乡市城市建设投资集团有限公司关于公司监事发生变动的公告（2022-4-28）；

13、萍乡市城市建设投资集团有限公司关于变更信息披露事务负责人的公告（2022-4-29）；

14、萍乡市城市建设投资集团有限公司公司债券 2021 年年度报告（2022-4-29）。

（二）21 萍投专项债

1、2021 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券发行文件（2021-4-26）；

2、2021 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券申购文件（2021-4-28）；

3、2021 年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券簿记建档发行结果（2021-4-30）；

4、萍乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年度跟踪评级报告（2021-6-30）；

5、萍乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年半年度报告及财务报告（2021-8-31）；

6、萍乡市城市建设投资集团有限公司关于控股股东发生变更的公告（2021-12-2）；

7、中诚信国际关于关注萍乡市城市建设投资集团有限公司控股

股东发生变更的公告（2021-12-10）；

8、萍乡市城市建设投资集团有限公司关于公司董事长、总经理发生变动的公告（2022-2-8）；

9、萍乡市城市建设投资集团有限公司对外提供重大担保的公告（2022-3-1）；

10、中诚信国际关于关注萍乡市城市建设投资集团有限公司对外提供重大担保的公告（2022-3-7）；

11、2021年萍乡市城市建设投资集团有限公司城市停车场建设专项债券2022年付息兑付公告（2022-4-26）；

12、萍乡市城市建设投资集团有限公司关于公司监事发生变动的公告（2022-4-28）；

13、萍乡市城市建设投资集团有限公司关于变更信息披露事务负责人的公告（2022-4-29）；

14、萍乡市城市建设投资集团有限公司公司债券2021年年度报告（2022-4-29）。

四、发行人偿债能力分析

大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2021年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留审计意见的审计报告（大华审字[2022]004486号）。以下财务数据均引自上述审计报告。

（一）主要财务数据

单位：万元

项目	2021年12月31日/ 2021年度	2020年12月31日/ 2020年度	同比变动
----	------------------------	------------------------	------

资产总额	5,220,621.90	4,202,706.62	24.22%
负债总额	3,037,312.38	2,688,134.32	12.99%
所有者权益合计	2,183,309.53	1,514,572.30	44.15%
营业收入	428,879.83	226,778.56	89.12%
利润总额	64,191.98	55,675.19	15.30%
净利润	56,111.34	50,100.03	12.00%
归属于母公司股东净利润	55,416.15	48,929.21	13.26%
经营活动产生的现金流量净额	-203,109.16	-207,236.00	1.99%
投资活动产生的现金流量净额	-19,207.98	-6,727.00	-185.54%
筹资活动产生的现金流量净额	94,441.27	163,599.21	-42.27%
现金及现金等价物净增加额	-128,129.39	-51,600.44	-148.31%

(二) 主要财务指标

财务指标	2021年12月31日 /2021年度	2020年12月31日 /2020年度	同比变动
流动比率(次)	3.20	6.16	-48.05%
速动比率(次)	1.01	1.59	-36.48%
资产负债率(%)	58.18	63.96	-9.04%
应收账款周转率(次)	4.07	6.64	-38.70%
存货周转率(次)	0.14	0.08	75.00%
固定资产周转率(次)	10.49	4.54	131.06%
总资产周转率(次)	0.09	0.06	50.00%
EBITDA(亿元)	7.70	6.14	25.41%
EBITDA利息保障倍数(倍)	1.10	1.23	-10.57%
主营业务利润率(%)	10.06	10.56	-4.73%
净资产收益率(%)	2.57	3.31	-22.36%

1、偿债能力分析

从短期偿债能力来看,报告期内公司流动比率和速动比率平均值分别为4.68和1.30,表明可变现流动资产对流动负债的覆盖程度较高,因此无法偿还到期流动负债的财务风险较小。2021年发行人流动比率较2020年下降48.05%,主要系本期发行人持有准备增值对外转让的原计入存货的部分土地使用权转为投资性房地产核算所致。发行人流动比率和速动比率之间的差距较大,主要是由于公司存货规模较大造成。

从长期偿债能力看，报告期内发行人资产负债率分别为63.96%、和58.18%，报告期内呈降低趋势。

从EBITDA利息保障倍数来看，2020-2021年公司EBITDA利息保障倍数分别为1.23和1.10，EBITDA利息保障倍数较为稳定。

2、营运能力分析

2021年发行人应收账款周转率较2020年降低38.70%，主要系本期应收下游客户款项增加所致。2021年发行人固定资产周转率较2020年增加131.06%，主要系本期发行人将已出租的固定资产转为投资性房地产核算，固定资产减少同时营业收入增加所致。2021年发行人存货周转率较2020年增加75.00%，主要系本期发行人持有准备增值对外转让的原计入存货的部分土地使用权转为投资性房地产核算，存货减少且营业成本增加所致。同时，公司业务规模和性质决定了公司存货和资产总额金额较大，因此公司存货周转率和总资产周转率相对较低。综合来看，发行人报告期内的各项营运能力指标保持在较合理的水平，符合发行人的业务特点。随着发行人未来业务的持续增长，各项营运能力指标仍具有成长空间。

3、盈利能力分析

2020-2021年，发行人分别实现营业收入226,778.56万元和428,879.83万元，营业收入同比增加89.12%，主要系发行人商品销售业务板块新增子公司并扩大销售品类范围所致。2020-2021年，发行人分别实现净利润50,100.03万元和56,111.34万元，变动不大。2020-2021年，发行人净资产收益率分别为3.31%和2.57%，由于发行人所处行业

主营业务主要为土地开发以及基础设施建设，受工程建设的行业特点限制，且近两年国家宏观政策调控以及经济形势低迷，发行人的净资产收益率偏低。

4、现金流量分析

在经营活动方面，发行人2020-2021年经营活动产生的现金流量净额分别为-207,236.26万元和-203,109.16万元，发行人经营性现金流量呈净流出状态，主要系近年来发行人建设的项目规模逐渐扩大，多项工程尚处于建设期，投资金额较大，且部分项目回款周期较长，导致其购买商品、接受劳务支付的现金超出销售商品、提供劳务收到的现金较多，现金流呈净流出状态，符合行业特征。

在投资活动方面，2020-2021年公司投资活动产生的现金流量净额分别为-6,727.00万元和-19,207.98万元。公司投资活动产生的现金流量总体表现为现金净流出，主要是公司购买车辆房产等长期资产、股权类项目投资、理财支出等。

在筹资活动方面，发行人2020-2021年筹资活动产生的现金流量净额分别为163,599.21万元和94,441.27万元。现金流净额在报告期内均为正，主要系筹资活动现金流入以取得借款、发债收到的现金和股东增资为主；总体来看，发行人的筹资规模较大，融资渠道畅通，且发行人的股东给予公司较强的支持，发行人具有较强的融资能力。

（三）发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付的债券及债务融资工具信息如下：

证券名称	发行日期	到期日期	债券余额	票面利率(当期)	证券类别
22 萍乡 02	2022-03-16	2024-03-18	8.00	5.47	私募债
21 萍乡城投 MTN002(乡村振兴)	2021-10-26	2026-10-28	2.00	5.89	一般中期票 据
21 萍乡城投 SCP001	2021-10-12	2022-07-10	4.00	4.30	超短期融资 债券
21 萍投专项债	2021-04-29	2028-05-06	5.00	6.50	一般企业债
21 萍乡城投 MTN001	2021-01-22	2026-01-26	8.00	5.69	一般中期票 据
20 萍投专项债	2020-09-18	2027-09-22	9.00	6.50	一般企业债
20 萍乡 01	2020-04-23	2023-04-27	5.00	5.50	私募债
19 萍乡 02	2019-11-08	2022-11-11	4.30	5.95	私募债
19 萍乡 01	2019-11-08	2024-11-11	5.70	6.50	私募债
合计	-	-	51.00	-	-

除上述债券及债务融资工具外，发行人还存续 2.44 亿美元海外债券。

（四）担保人财务状况

无。

综上所述，截至本报告出具之日，发行人债务结构较为合理，经营情况良好，偿债风险较小。

以上情况，特此报告。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《萍乡市城市建设投资集团有限公司公司债券
2021 年度履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)



万和证券股份有限公司

2022年6月22日