

**2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券
2023 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



二〇二四年六月

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 2023 年年度报告》、《芜湖市镜湖建设投资有限公司 2023 年度审计报告》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 6 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公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、深圳分公司进行分托管。

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，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 1 月 10 日在银行间市场上市流通，简称“20 镜湖债”，证券代码为 2080001.IB；2020 年 1 月 20 日在上海证券交易所上市，简称“20 镜湖债”，证券代码为 152387.SH。

（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、2022 年度、2023 年度及 2024 年度的应付利息及应付本金，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。2023 年初至本报告出具日，发行人已按规定披露 2023 年度的年度报告、中期报告、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监事发生变动的公告	2023/4/26	中国债券信息网、 上海证券交易所
芜湖市镜湖建设投资有限公司关于公司债券 2022 年度报告的更正公告	2023/6/7	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 2023 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（2024）001071 号）。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	2023 年末	2022 年末	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	3,972,205.88	3,988,624.56	-0.41	-
2	总负债	2,950,440.24	2,974,396.91	-0.81	-
3	净资产	1,021,765.64	1,014,227.64	0.74	-
4	归属母公司股东的净资产	1,014,076.17	1,006,467.12	0.76	-
5	资产负债率（%）	74.28	74.57	-0.40	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	74.28	74.57	-0.40	-
7	流动比率	1.58	1.74	-9.23	-
8	速动比率	0.59	0.62	-4.63	-
9	期末现金及现金等价物余额	125,538.25	188,133.42	-33.27	主要系发行人 2023 年度偿付有息债务本金较多所致

单位：万元、%

序号	项目	2023 年度	2022 年度	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	117,944.07	116,638.70	1.12	-
2	营业成本	102,246.72	101,150.94	1.08	-
3	利润总额	7,491.84	10,614.73	-29.42	-
4	净利润	7,537.99	10,647.52	-29.20	-
5	扣除非经常性损益后净利润	7,782.73	11,573.69	-32.75	主要系发行人 2023 年度利润总额下降所致
6	归属母公司股东的净利润	7,609.05	10,642.10	-28.50	-

序号	项目	2023 年度	2022 年度	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	53,113.37	56,637.70	-6.22	-
8	经营活动产生的现金流量净额	75,657.79	36,059.49	109.81	发行人 2023 年度购买商品、接受劳务支付的现金大幅下降所致
9	投资活动产生的现金流量净额	-19,020.11	-67,839.27	71.96	发行人 2023 年度投资支付的现金显著下降所致
10	筹资活动产生的现金流量净额	-119,232.84	-27,142.88	-339.28	主要系发行人 2023 年度偿付有息债务本金较多所致
11	应收账款周转率	0.3348	0.3922	-14.63	-
12	存货周转率	0.0419	0.0424	-1.04	-
13	EBITDA 全部债务比	0.0685	0.0616	11.23	-
14	利息保障倍数	1.17	1.24	-5.95	-
15	现金利息保障倍数	2.69	1.85	45.46	发行人 2023 年度经营活动现金流量净额显著增加所致
16	EBITDA 利息倍数	1.17	1.30	-9.71	-

(二) 主要资产和负债变动情况

截至 2023 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	2023 年末	2022 年末	变动比例	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	154,599.29	220,210.77	-29.79	-
应收账款	406,060.33	298,476.24	36.04	发行人应收账款回款不及时所致
预付款项	1,994.77	1,949.51	2.32	-
其他应收款	857,867.61	843,295.37	1.73	-
存货	2,393,786.46	2,483,803.21	-3.62	-
长期股权投资	90,924.88	74,195.39	22.55	-
其他权益工具投资	57,968.52	56,023.73	3.47	-
固定资产	7,679.25	8,911.30	-13.83	-

单位：万元

负债项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的， 说明原因
短期借款	5,006.72	16,008.83	-68.73	发行人 2023 年度短期借款到期后减少了新增规模
应付账款	9,339.75	9,339.06	0.01	-
应交税费	2,299.95	2,672.78	-13.95	-
其他应付款	2,158,589.62	2,038,655.18	5.88	-
一年内到期的非流动负债	236,901.95	142,467.09	66.29	一年内到期的应付债券大幅增长所致
其他流动负债	4,876.79	4,083.32	19.43	-
长期借款	331,191.75	307,347.80	7.76	-
应付债券	185,000.00	355,000.00	-47.89	部分应付债券将于一年内到期，转入“一年内到期的非流动负债”
长期应付款	17,233.72	98,821.73	-82.56	企业间借款到期偿付所致

（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：万元

业务板块	2023 年		2022 年	
	收入	成本	收入	成本
代建业务	117,580.51	102,243.92	116,308.97	101,138.24
其他业务	363.56	2.80	329.73	12.70
合计	117,944.07	102,246.72	116,638.70	101,150.94

（四）现金流变动情况

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 75,657.79 万元，同比改善 109.81%，主要系本年度购买商品、接受劳务支付的现金大幅下降所致。

2023 年度，发行人投资活动产生的现金流净额为-19,020.11 万元，同比改善 71.96%，主要系本年度投资支付的现金同比大幅下降所致。

2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流净额-119,232.84 万元，同比不利

变动 339.28%，主要系本年度发行人偿付有息债务本金较多所致。

2023 年末，发行人期末现金及现金等价物余额为 125,538.25 万元，同比下降 33.27%，主要系发行人 2023 年度偿付有息债务本金较多所致。

（五）对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保余额 43.78 亿元，较上年末增加 18.90 亿元。发行人 2023 年末对外担保余额，占同期末净资产的比重为 42.85%。发行人担保对象为对地方国有企业，总体信用风险较低，但仍需关注区域环境发生不利变动时可能触发的担保风险。

（六）受限资产

截至 2023 年末，发行人受限资产为 2.91 亿元，主要为受限的货币资金。上述受限资产金额占发行人 2023 年末总资产的比重为 0.73%，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	21 镜湖建投 PPN001	8.50	8.50	定向工具	2021/7/7	2026/7/7
2	21 镜湖建投 PPN002	6.50	6.50	定向工具	2021/12/1	2026/12/1
3	22 镜湖建投 PPN001	5.00	5.00	定向工具	2022/5/18	2025/5/18
4	23 镜湖建投 PPN001	5.00	5.00	定向工具	2023/5/19	2026/5/19
5	23 镜湖建投 PPN002	2.50	2.50	定向工具	2023/7/21	2026/7/21

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 2023 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[2024]30640 号），该审计报告的查阅地址详见：

http://www.sse.com.cn/disclosure/bond/announcement/company/c/new/2024-04-30/138865_20240430_FKJO.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、担保人评级情况和担保人 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：亿元

项目	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
资产总计	503.38	479.31
负债总计	258.33	232.81
所有者权益	245.05	246.50
资产负债率（%）	51.32	48.57
营业收入	10.05	9.09
利润总额	2.79	2.56
净利润	2.26	2.26
经营活动产生的现金流量净额	2.75	-10.93

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 2023 年度
发行人履约情况及偿债能力分析报告》签章页）

