

债券代码：152387.SH/2080001.IB

债券简称：20 镜湖债/20 镜湖债

芜湖市镜湖建设投资有限公司
公司债券债权代理事务报告并
发行人履约情况及偿债能力分析报告
(2024 年度)

债权代理人



(住所：上海市黄浦区人民路 366 号)

2025 年 6 月

声 明

上海证券有限责任公司（以下简称“上海证券”）编制本报告的内容及信息均来源于芜湖市镜湖建设投资有限公司（以下简称“镜湖建投”、“发行人”或“公司”）披露的《芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券年度报告（2024 年）》等相关信息披露文件、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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为上海证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经上海证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

本报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

目 录

目 录	2
第一章 公司（企业）债券概况	3
第二章 债权人履行职责情况	4
第三章 发行人的经营和财务状况	6
第四章 发行人募集资金专项账户运作、资金使用及披露的核查情况	9
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	10
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况及有效性分析	12
第七章 公司债券本息偿付情况	13
第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	14
第九章 债券持有人会议召开情况	15
第十章 发行人偿债意愿和能力分析	16
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权人采取的应对措施	17

第一章 公司（企业）债券概况

一、20 镜湖债

债券名称	2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券
债券简称	上交所：20 镜湖债 银行间：20 镜湖债
债券代码	上交所：152387.SH 银行间：2080001.IB
债券存续期	2020 年 1 月 7 日至 2027 年 1 月 6 日
债券利率	5.18%
发行规模	10 亿元
债券余额	6 亿元（截至 2024 年 12 月 31 日）
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。
发行时信用评级	中诚信国际信用评级有限责任公司于 2019 年 12 月 23 日出具了《2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券信用评级报告》，该期债券发行时主体信用级别为 AA，展望为稳定，债券信用级别为 AA+。
最新一期信用评级	在该期债券存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司将对债券进行跟踪评级，定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。最新一期跟踪评级报告预计于 2025 年 6 月 30 日前披露在评级机构网站、上海证券交易所网站和中国债券信息网网站。
担保情况	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。
债券上市地点	银行间交易市场、上海证券交易所

第二章 债权代理人履行职责情况

上海证券在 2024 年度的履职情况如下：

一、持续跟踪

1、重大事项日常督导

自本期债券发行成功后，为规范募集资金使用和信息披露行为，保护投资者权益，上海证券每月提请发行人做好债券存续期信息披露工作，要求发行人对中国证监会、证券交易所等监管机构要求、债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查，对重大事项的触发情况进行及时、真实、准确、完整的信息披露。

2、募集资金使用督导

债券发行后，上海证券对债券专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付展开持续监督，定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作，直至募集资金使用完毕。截至本报告出具日，经主承销商核查，募集资金已使用完毕，募投项目建设进度与募集资金使用进度一致，与募集说明书、年度报告等披露信息不存在较大差异。

3、偿债资金落实情况督导

上海证券于每期债券付息、兑付前，提请发行人做好偿债资金落实工作。

4、存续期风险排查

上海证券根据交易场所关于公司债券存续期信用风险管理相关规定及公司内部风险管理要求，对作为债权代理人的发行人存续期债券进行风险排查，实时监测、动态调整，并按相关要求定期向交易场所及监管部门汇报债券风险分类情况。

二、履约情况及偿债能力分析报告

上海证券于 2024 年 6 月 28 日披露了《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》。

三、临时债权代理事务报告

上海证券于 2024 年 7 月 5 日披露了《上海证券有限责任公司关于芜湖市镜湖建设投资有限公司子公司涉及重大诉讼的临时债权代理事务报告》。

上海证券于 2024 年 7 月 18 日披露了《上海证券有限责任公司关于芜湖市镜湖建设投资有限公司董事长、总经理及信息披露事务负责人发生变更的临时债权代理事务报告》。

第三章 发行人的经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：	芜湖市镜湖建设投资有限公司
法定代表人：	许辉
注册资本：	251,500 万元
实收资本：	200,000 万元
成立日期：	2003 年 8 月 6 日
统一社会信用代码	913402007529734469
住所：	安徽省芜湖市长江中路 51 号
邮政编码：	241000
公司电话：	0553-3870071
公司传真：	0553-3870071
办公地址：	安徽省芜湖市长江中路 51 号
信息披露事务负责人：	许辉
信息披露事务负责人联系方式：	0553-3870071
所属行业：	商业服务业
经营范围：	经营区政府授权范围内的国有资产和国有股权（特定国有资产除外）；承担区政府授权范围的经营性项目；承担区政府委托的土地开发整理（上述经营范围中涉及前置许可的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人 2024 年度经营情况

发行人作为镜湖区最重要的土地整理及基础设施建设业务运营主体及重要的保障房建设主体，职能定位稳定，业务竞争力很强。最近两年，发行人经营状况较好，主营业务收入、毛利率总体较为稳定。

发行人经营情况如下：

主要产品类型	2024 年度				2023 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
主营业务：								
土地平整及代建收入	11.77	10.23	13.04	99.23	11.76	10.22	13.04	99.69
保障房销售收入	0.06	0.03	47.86	0.52	-	-	-	-

主要产品类型	2024 年度				2023 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
小计	11.83	10.27	13.23	99.75	11.76	10.22	13.04	99.69
其他业务：								
担保费收入	0.03	0.00	82.99	0.25	0.03	-	100.00	0.26
租赁收入	0.00	0.00	100.00	0.01	0.00	0.00	95.44	0.05
其他	0.00	-	100.00	0.00	-	-	-	-
小计	0.03	0.00	83.39	0.25	0.04	0.00	99.23	0.31
合计	11.86	10.27	13.40	100.00	11.79	10.22	13.31	100.00

注：上表数据源自发行人 2024 年审计报告。

三、发行人 2024 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元、%

项目	2024 年末	2023 年末	同比变动	变动比例超过 30% 的，说明原因
资产总计	405.65	397.22	2.12	-
负债合计	302.73	295.04	2.61	-
净资产	102.92	102.18	0.73	-
归属于母公司所有者权益合计	102.15	101.41	0.73	-

2、合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2024 年度	2023 年度	同比变动	变动比例超过 30% 的，说明原因
营业收入	11.86	11.79	0.57	-
营业成本	10.27	10.22	0.46	-
利润总额	0.75	0.75	0.62	-
净利润	0.74	0.75	-1.22	-
归属于母公司所有者的净利润	0.74	0.76	-2.45	-

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

项目	2024 年度	2023 年度	同比变动	变动比例超过 30% 的，说明原因
经营活动产生的现金流量净额	4.98	7.62	-34.64	主要系 2024 年度经营性往来款流出大幅增加所致
投资活动产生的现金流量净额	0.03	-1.90	101.62	主要系 2024 年收回投资收到现金增加，以及投资支付的现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-11.58	-11.95	3.04	-

2024 年度，发行人经营状况正常，资产负债结构、盈利能力情况较上年相比无重大变化，主要现金流数据较上年相比存在较大变动，系正常经营活动所致，不会对发行人整体偿债能力造成重大不利影响。

第四章 发行人募集资金专项账户运作、资金使用及披露的核查情况

一、公司债券募集资金情况

（一）20 镜湖债

发行人已在徽商银行股份有限公司芜湖分行开设募集资金专项账户。同时，发行人也已与徽商银行股份有限公司芜湖分行按照相关规定，签署了 20 镜湖债的募集资金监管协议。

2024 年度，20 镜湖债不涉及募集资金提取及使用。

二、公司债券募集资金实际使用情况

（一）20 镜湖债

根据 20 镜湖债的募集说明书，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。

截至 2020 年末，20 镜湖债的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；不涉及募投项目变更。

三、募集资金使用披露情况

（一）20 镜湖债

2024 年度，20 镜湖债不涉及募集资金使用，与发行人定期报告的披露无明显不一致的情况。

四、受托管理人核查情况

上海证券对发行人募集资金使用进行了核查，并收集了相应的募集资金使用底稿。经核查，2024 年度，20 镜湖债不涉及募集资金专项账户运作，募集资金已使用完毕，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

2024 年度，发行人披露的定期报告如下：

债券简称	报告名称	披露时间
20 镜湖债	芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券 2023 年年度报告	2024/4/25
20 镜湖债	芜湖市镜湖建设投资有限公司 2023 年度审计报告	2024/4/25
20 镜湖债	芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券中期报告（2024 年）	2024/8/21
20 镜湖债	芜湖市镜湖建设投资有限公司 2024 年半年度财务报告	2024/8/21

2024 年度，发行人披露的临时报告如下：

债券简称	报告名称	披露时间
20 镜湖债	芜湖市镜湖建设投资有限公司关于子公司涉及重大诉讼的公告	2024/7/5
20 镜湖债	芜湖市镜湖建设投资有限公司董事长、总经理及信息披露事务负责人发生变更的公告	2024/7/17

2024 年度，发行人披露的兑付兑息公告（含回转售公告）如下：

债券简称	报告名称	披露时间
20 镜湖债	2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券 2025 年付息公告	2024/12/27
20 镜湖债	2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券 2025 年分期偿还本金的公告	2024/12/27
20 镜湖债	2020 年芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券 2025 年付息及分期偿还本金兑付公告	2024/12/27

二、发行人信息披露义务履行的核查情况

2024 年度，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，但是存在信息披露不及时的情况，具体如下：

1、发行人 2024 年 12 月 19 日董事长发生变动，但未及时披露临时公告。我司在月度跟踪时，发现了上述情况并督促发行人及时披露相关公告。发行人已于 2025 年 1 月 2 日披露了上述事项的临时公告。

截至本报告出具日，发行人存在的其他信息披露不及时的情况如下：

1、发行人 2025 年 2 月 26 日取消了监事会、改设审计委员会，但因发行人各部门沟通不及时，信息披露事务部门未及时获知相关事项。发行人于 2025 年 3 月 27 日才披露了临时公告。

针对上述信息披露的不及时，我司于 2025 年 4 月 21 日，对发行人信息披露事项进行了现场法规培训。上述事项已得到整改，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。敬请投资者知悉。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况及有效性分析

一、内外部增信机制的变动情况

（一）20 镜湖债

20 镜湖债由芜湖宜居投资（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。2024 年度，该增信机制无变化。

二、偿债保障措施的执行情况及变动情况分析

（一）20 镜湖债

根据 20 镜湖债募集说明书，其偿债保障措施包括：

- 1、发行人经营状况稳定、盈利能力较强，是本期债券本息兑付的根本保障；
- 2、募投项目具有良好的经济效益，是本期债券本息兑付的重要来源；
- 3、第三方担保是本期债券的偿付提供坚实保障；

4、其他偿债保障措施：①签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》保障债权人利益；②发行人严格履行信息披露义务；③发行人在芜湖市镜湖区的重要地位及其受到的政府支持。

2024 年度，20 镜湖债的偿债保障措施发生变化，具体为：

- 1、20 镜湖债的募投项目的实际收益，较债券注册的预测收益出现了下降，未能充分覆盖本次债券的本金和利息。

发行人已通过制定及执行偿债计划及偿债保障措施，切实保障了 20 镜湖债的足额按期本息兑付。上述偿债保障措施的变化，不会对发行人及 20 镜湖债的偿债有重大不利影响。

第七章 公司债券本息偿付情况

一、20 镜湖债

20 镜湖债的付息日为 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。截至本报告出具日，发行人已按时足额支付了 2025 年度的应付利息及应付本金。

第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、20 镜湖债募集说明书中约定的其他义务及执行情况

（一）调整票面利率选择权与回售选择权条款

不适用。

（二）不增加非经营性其他应收款金额

不适用。

（三）投资者保护条款

不适用。

（四）其他相关承诺

1、条款主要内容

发行人承诺，20 镜湖债募投项目未来所产生的收入将优先用于本期债券还本付息。

2、执行情况

经主承销商核查，20 镜湖债的募投项目的实际收益，较注册时的预测收益显著下降，募投项目产生的收入未能充分覆盖本次债券的本金和利息。发行人已为此已制定了 20 镜湖债的偿债计划，切实保障该只债券的本息兑付正常。

第九章 债券持有人会议召开情况

2024 年度内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，20 镜湖债未召开债券持有人会议。

第十章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债能力分析

近三年度，发行人主要偿债能力指标如下：

项目	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
流动比率	1.49	1.58	1.74
速动比率	0.58	0.59	0.62
资产负债率（%）	74.63	74.28	74.57
EBITDA（亿元）	4.67	5.31	5.66
EBITDA 利息倍数	1.19	1.17	1.30

近三年末，发行人资产负债率分别为 74.57%、74.28%和 74.63%，资产负债率较为稳定。发行人资产负债率偏高，系发行人土地整理业务资金来源主要为芜湖市建设投资有限公司拨付的征地拆迁款，同时土地整理业务须完工后结算，因此发行人其他应付款金额较高，导致其资产负债率较高。

从短期偿债能力指标看，近三年末发行人流动比率分别为 1.74 倍、1.58 倍和 1.49 倍，速动比率分别为 0.62 倍、0.59 倍和 0.58 倍，发行人短期偿债能力指标出现持续缓慢下降的趋势。主要系发行人其他应付款逐年增加，其次是因为发行人一年内到期的非流动负债有所增加。

从长期偿债能力看，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.30 倍、1.17 倍和 1.19 倍，长期偿债能力指标先减后增，总体处于合理水平。

总体来看，发行人资产负债水平偏高，与发行人主营业务经营模式有关，由于发行人其他应付款为经营性负债，无刚性偿付日期，因此不会对发行人偿债能力有重大不利影响。发行人短期偿债能力指标出现持续下降，但长期偿债能力指标则先减后增，与发行人近年来持续落实债务化解工作有关；通过持续压降自身金融债务的规模，发行人整体债务负担不断减轻。

二、发行人偿债意愿情况

2024 年度，发行人已按期足额支付了 20 镜湖债的应付利息及本金。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权人采取的应对措施

一、发行人信息披露事务负责人发生变动

发行人于 2024 年 7 月 17 日披露了《芜湖市镜湖建设投资有限公司董事长、总经理及信息披露事务负责人发生变更的公告》，原人员离任，发行人信息披露事务负责人变更为许辉，信息如下：

姓名：许辉

职位：董事、总经理、信息披露事务负责人

联系地址：安徽省芜湖市长江中路 51 号

联系电话：0553-3870071

传真：0553-3870071

二、发行人中介机构变动情况

2024 年度，发行人中介机构不涉及变更。

截至本报告出具日，发行人于 2025 年 3 月 3 日披露了《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》，对发行人 2024 年度财务报告的审计机构进行了变更。根据该公告，发行人审计机构变更为北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）；中介机构变更预计不会对发行人日常管理、生产经营和偿债能力产生不利影响。该公告已披露于上海证券交易所、中国债券信息网，敬请投资者关注。

（本页无正文，为《芜湖市镜湖建设投资有限公司公司债券债权代理事务报告
并发行人履约情况及偿债能力分析报告（2024 年度）》签章页）

主承销商/债权人：上海证券有限责任公司

