

债券代码：2280328.IB
/184496.SH

债券简称：22 蚌埠淮上债
/22 蚌淮上

蚌埠河北新区发展有限责任公司

公司债券

债权代理事务报告

（2023 年度）

债权代理人

中国农业银行股份有限公司蚌埠新城支行

二〇二四年六月

重要声明

本报告根据蚌埠河北新区发展有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”或“淮上发展”）对外公布的《蚌埠河北新区发展有限责任公司公司债券年度报告（2023 年）》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提供的相关说明和资料文件等，由债权代理人中国农业银行股份有限公司蚌埠新城支行（以下简称“农业银行蚌埠新城支行”或“债权代理人”）编制。

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农业银行蚌埠新城支行所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

第一章本次债券概要

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人已发行尚未兑付的公司债券如下：

一、22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上

- 1、核准文件和核准规模：本次债券经国家发展和改革委员会“发改企业债券〔2022〕70 号”文核准，核准规模为不超过人民币 6 亿元。
- 2、债券名称：2022 年蚌埠河北新区发展有限责任公司公司债券
- 3、债券简称及代码：22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上；2280328.IB/184496.SH
- 4、发行主体：蚌埠河北新区发展有限责任公司
- 5、债券期限：7 年期，在存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
- 6、发行规模：发行总额人民币 6.00 亿元
- 7、票面金额：100 元/张
- 8、发行价格：按面值平价发行
- 9、票面利率：5.00%
- 10、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 7 月 26 日。本期债券存续期内每年的 7 月 26 日为该计息年度的起息日。
- 11、本期债券每年付息一次，同时设置债券本金提前偿还条款，分别于 2025 年至 2029 年每年的 7 月 26 日，偿还本期债券发行总额的 20%，提前偿还的本金随当年应付利息一起兑付。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。
- 12、担保情况：本期债券由重庆兴农融资担保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。
- 13、发行时信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA-，本期债券的信用等级为 AAA。
- 14、债权代理人：中国农业银行股份有限公司蚌埠新城支行
- 15、募集资金用途：全部用于蚌埠市淮上区裔湾新村安置房项目。

第二章发行人 2023 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司的中文名称	蚌埠河北新区发展有限责任公司
公司的法定代表人	唐鹏凯
公司注册地址的	安徽省蚌埠市淮上大道 4555 号办公楼 601 室
公司注册地址的邮编	233000
公司办公地址	安徽省蚌埠市淮上大道 4555 号办公楼 601 室
注册资本	15,863.00 万元人民币
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程监理（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）一般项目：物业管理；企业管理；公共事业管理服务；商业综合体管理服务；供应链管理服务；工程管理服务；规划设计管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程造价咨询业务；工业工程设计服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；房地产评估；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；农业专业及辅助性活动；土地使用权租赁；农副产品销售；建筑材料销售；集贸市场管理服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

二、发行人 2023 年度经营情况

1、主营业务收入情况

单位：万元

业务种类	2023 年度		2022 年度		同比增减 (%)
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	
主营业务小计	148,684.06	99.90	140,322.39	99.80	5.96
代建业务	92,251.58	61.98	129,706.85	92.25	-28.88
租赁业务	6,266.31	4.21	6,223.31	4.43	0.69
安置房销售	50,166.17	33.71	4,392.23	3.12	1042.16
其他业务小计	148.54	0.10	278.42	0.20	-46.65

餐饮服务	148.28	0.10	278.25	0.20	-46.71
其他	0.26	0.00	0.18	0.00	45.78
合计	148,832.59	100.00	140,600.82	100.00	5.85

2、主营业务成本情况

单位：万元

业务种类	2023 年度		2022 年度		同比增减 (%)
	成本	占比 (%)	成本	占比 (%)	
主营业务小计	135,840.40	99.89	129,168.81	99.80	5.17
代建业务	86,381.03	63.52	121,452.78	93.84	-28.88
租赁业务	3,723.09	2.74	3,723.09	2.88	0.00
安置房销售	45,736.29	33.63	3,992.94	3.09	1045.43
其他业务小计	151.99	0.11	255.84	0.20	-40.59
餐饮服务	151.99	0.11	255.84	0.20	-40.59
其他	-	-	-	-	-
合计	135,992.39	100.00	129,424.65	100.00	5.07

发行人作为淮上区城市基础设施建设的主要实体，2023 年公司主营业务收入主要来源于代建业务、租赁业务以及安置房销售收入。公司的工程代建业务主要集中于淮上区基础设施建设和安置房建设板块。

公司本年度实现主营业务收入 148,684.06 万元，较 2022 年度增长 5.96%，公司本年度发生主营业务成本 135,840.40 万元，较 2022 年度增长 5.17%，主要系安置房销售业务增加所致。

2023 年度，公司安置房销售业务收入及成本增长幅度较大，主要系发行人将蚌埠市淮上区裔湾新村安置房项目进行销售，并确认收入及成本所致。

公司其他业务收入主要包括餐饮服务等其他业务，2023 年度实现其他业务收入 148.54 万元，占营业收入的 0.10%。

2023 年度，公司餐饮服务业务收入、成本及毛利率下降幅度均较大。公司餐饮收入来源于子公司安徽百川生物医药产业园有限公司。2023 年 9 月，蚌埠

市淮上区人民政府将蚌埠市汇智建设投资有限公司持有的安徽百川生物医药产业园有限公司、安徽百川产业园管理有限公司等 2 家公司的全部股权划入蚌埠工投科技发展集团有限公司，因此导致 2023 年度餐饮收入、成本及毛利率有所下降。

3、期间费用情况

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	同比增减（%）
管理费用	1,584.29	1,655.28	-4.29
财务费用	1,319.49	1,199.49	10.00
合计	2,903.78	2,854.77	1.72

2023 年度，发行人发生管理费用 1,584.29 万元，较上一年度减少 4.29%，发生财务费用 1,319.49 万元，较上一年度增加 10.00%，变化幅度较小。

4、现金流量情况

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	242,039.34	325,816.25	-25.71
经营活动现金流出小计	227,687.89	311,206.93	-26.84
经营活动产生的现金流量净额	14,351.45	14,609.32	-1.77
投资活动现金流入小计	-	2,000.00	-100.00
投资活动现金流出小计	64,499.84	23,129.44	178.86
投资活动产生的现金流量净额	-64,499.84	-21,129.44	-205.26
筹资活动现金流入小计	297,478.59	193,272.98	53.92
筹资活动现金流出小计	237,853.09	210,396.09	13.05
筹资活动产生的现金流量净额	59,625.50	-17,123.10	448.22
现金及现金等价物净增加额	9,477.11	-23,643.22	140.08

其中，公司 2023 年度经营活动产生的现金流净额较上年度减少 1.77%，变

化幅度较小。公司 2023 年度投资活动产生的现金流量净额较上年度减少 205.26%，主要是发行人追加对联营企业投资导致支付的现金显著增加所致。公司 2023 年度筹资活动产生的现金流净额较上年度增加 448.22%，主要是本年度发行人收到其他与筹资活动有关的现金流入增加所致。

三、发行人 2023 年度财务情况

1、主要会计数据

单位：万元

主要会计数据	2023 年	2022 年	同比增减（%）
总资产	1,648,975.67	1,475,674.39	11.74
归属于母公司股东的净资产	858,711.52	848,403.69	1.21
营业收入	148,832.59	140,600.82	5.85
归属于母公司股东的净利润	28,899.35	28,911.09	-0.04
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	42,710.17	31,969.83	33.60
经营活动产生的现金流量净额	14,351.45	14,609.32	-1.77
投资活动产生的现金流量净额	-64,499.84	-21,129.44	-205.26
筹资活动产生的现金流量净额	59,625.50	-17,123.10	448.22
期末现金及现金等价物余额	18,602.43	9,125.33	103.85

2、主要财务指标

主要财务指标	2023 年	2022 年	同比增减（%）
流动比率	4.37	3.72	17.57
速动比率	2.18	1.85	17.70
资产负债率（%）	47.92	42.51	12.74
EBITDA 全部债务比	11.39	8.19	39.02
利息保障倍数	1.42	0.78	82.04
EBITDA 利息保障倍数	1.58	0.90	75.09
贷款偿还率（%）	100	100	-

利息偿付率（%）	100	100	-
----------	-----	-----	---

注：①EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

②利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

③EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

④贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑤利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三章发行人募集资金使用及专项账户运作情况与 核查情况

一、本次债券募集资金情况

公司经国家发展和改革委员会“发改企业债券（2022）70 号”文件批准，拟公开发行公司债券总金额不超过 6 亿元，所筹资金全部用于蚌埠市淮上区裔湾新村安置房项目。

二、本次债券募集资金实际使用情况

1、22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上

通过收集债券募集资金专户银行对账单、相关银行划款回单和最终支付凭证等资料，对募集资金使用情况进行了详细核查。本期债券募集资金 6.00 亿元，截至 2023 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已全部使用完毕，全部用于蚌埠市淮上区裔湾新村安置房项目。募集资金实际使用情况及履行的程序与 22 蚌埠淮上债《募集说明书》及《募集资金专户监管协议》约定一致。

经核查，截至 2023 年末，本期债券募投项目蚌埠市淮上区裔湾新村安置房项目已完成投资 13.29 亿元，其中募投项目一期、二期已完工销售，三期、四期主体建设中，预计 2024 年完工。2023 年度，蚌埠市淮上区裔湾新村安置房项目实现销售收入 5.02 亿元，毛利润 0.44 亿元。项目建设及运营情况不存在重大不利变化。

三、专项账户运作情况与核查情况

1、22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上

公司在监管银行中国农业银行股份有限公司蚌埠新城支行、合肥科技农村商业银行蚌埠分行和徽商银行股份有限公司蚌埠分行开立募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于本期债券募集资金的存放和使用，不得用于其他用途。

经核查银行流水，自公司发行“22 蚌埠淮上债”，并在监管行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向使用

募集资金，实现了专款专用，资金监管银行于募集资金专项账户开设后定期向公司出具真实、准确、完整的募集资金专项账户对账单。

2023 年度，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致，募集资金专项账户运作规范。

第四章发行人偿债保障措施和偿债能力情况

一、本次债券内外部增信机制、偿债保障措施情况

（一）本次债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

同时，“22蚌埠淮上债/22蚌淮上”由重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至报告期末，兴农担保经营情况稳定，资信情况良好，本次债券的增信机制、偿债保障措施可行有效。

（二）是否发生重大变化

截至2023年末，本次债券偿债保障措施未发生重大变化。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

2023年度，发行人按照“22蚌埠淮上债/22蚌淮上”募集说明书的约定有效执行了上述债券的相关偿债保障措施。

三、发行人偿债能力和意愿分析

2023 年度，发行人息税折旧摊销前利润较上一年增长 33.60%，主要原因系发行人 2023 年度实现利润总额 37,132.59 万元，较上一年度增长 41.66%，利润增加较大所致。

2023 年度，公司投资活动产生的现金流量净额较上一年度减少 205.26%，主要是发行人新增对青岛千景福迪私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）长期股权投资，导致投资支付的现金支出增加所致。2023 年度，公司筹资活动产生的现金流净额由负转正，较上一年度增加 448.22%，主要是本年度发行人因银行借款及非银金融机构借款等借款收到的现金大幅增加所致。2023 年度，公司期末

现金及现金等价物余额较上一年度增加 103.85%，主要是发行人因筹资活动现金流入增加，从而导致银行存款较去年同期增加所致。

2023 年度，发行人 EBITDA 全部债务比较上一年度增加 39.02%，主要系本年度发行人利润总额大幅增加，导致发行人息税折旧摊销前利润（EBITDA）大幅增加，同时因一年内到期的非流动负债减少，导致发行人全部债务有所下降，因此发行人 EBITDA 全部债务比有所增加。2023 年度，发行人利息保障倍数及 EBITDA 利息保障倍数均较上一年度大幅增加，增幅比例分别为 82.04% 和 75.09%，主要系发行人本年度利润大幅增加且利息支出有所下降所致。

综上所述，根据发行人 2023 年末/度财务情况以及与发行人沟通情况综合分析，截至本报告出具日，发行人偿债能力和偿债意愿良好。

四、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

截至报告期末，不存在可能影响发行人偿债能力和增信措施的其他情况。

第五章债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，“22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上”未召开债券持有人会议。

第六章本次债券本息偿付情况

一、22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上

本期债券每年付息一次，分次还本，2023 年至 2029 年每年的 7 月 26 日为上一个计息年度的付息日（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 2025 年至 2029 年每年的 7 月 26 日，即在本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 年内每年的 7 月 26 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），分别按照本期债券发行总额 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例偿还债券本金。当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计息。

本期债券已于 2023 年 7 月 26 日支付当期利息，发行人不存在应付未付利息或本金的情况。

第七章本次债券跟踪评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司 2023 年 5 月 12 日出具了《蚌埠河北新区发展有限责任公司主体及“22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上”2023 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2023】0018 号），发行人主体长期信用等级为 AA-，评级展望为稳定，同时维持“22 蚌埠淮上债/22 蚌淮上”信用等级为 AAA。

第八章负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与本期债券相关事务的专人未发生变动。

报告期末至本报告出具日，发行人存在债券信息披露事务人变动情况，具体情况如下：

2024 年 3 月 21 日，根据蚌埠河北新区发展有限责任公司董事会决议，经全体董事商议，由公司职工董事苏欣担任公司信息披露事务负责人。

第九章 债权代理人职责履行情况

中国农业银行股份有限公司蚌埠新城支行作为“22蚌埠淮上债/22蚌淮上”债权代理人，根据《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《债券持有人会议规则》等相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则的规定，以及债券债权代理协议的约定，公正履行了债权代理职责与义务。

报告期内，农业银行蚌埠新城支行通过查阅调取资料、电话问询等方式，持续关注发行人的资信状况，监测发行人整体经营情况，掌握发行人债券还本付息、分期偿还等的资金安排，对发行人募集资金的接收、存储、划转、使用情况进行监督，提示发行人按相关规定及约定履行债券存续期间的各项义务，包括但不限于督促发行人按时履行偿付约定，履行信息披露义务等。

综上，农业银行蚌埠新城支行严格按要求履行了债权代理人职责，切实维护债券持有人的权益，落实投资者权益保护机制。

第十章其他情况

一、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

不适用。

二、其他

截至本报告出具日，有关发行人重大事项发生情况汇总如下：

（一）控股股东变更

根据《蚌埠河北新区发展有限责任公司股东决定》，蚌埠市淮上区人民政府将其所持有的蚌埠河北新区发展有限责任公司的股权15,863.00万元，转让给新股东蚌埠市淮城建设投资有限公司，控股股东发生变更。上述股东变更已完成工商登记手续。

（二）董事发生变动

经全体职工代表研究，一致同意免去杨怀菊职工董事职务，重新选举苏欣为公司职工董事，发生董事变动。上述人员变动已完成工商登记手续。

（三）信息披露事务人变更

根据蚌埠河北新区发展有限责任公司董事会决议，经全体董事商议，由公司职工董事苏欣担任公司信息披露事务负责人。

截至本报告出具日，上述事项已在中国债券信息网、上海证券交易所等媒体进行了披露。

（本页无正文，为《蚌埠河北新区发展有限责任公司公司债券债权代理事务报告（2023年度）》之签章页）

中国农业银行股份有限公司蚌埠新城支行



2024年6月26 日