

2023 年桐城经开区建设投资集团有限公司公司债券

2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

桐城经开区建设投资集团有限公司

主承销商



五矿证券有限公司
MINMETALS SECURITIES CO.,LTD.



(地址：深圳市南山区滨海大道 3165 号五矿金融大厦)

二〇二四年六月

五矿证券有限公司（以下简称“五矿证券”）作为 2023 年桐城经开区建设投资集团有限公司公司债券（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》（发改办财金[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桐城经开区建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的《桐城经开区建设投资集团有限公司 2023 年审计报告》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五矿证券提供的其他材料。五矿证券对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，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，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为五矿证券所作的承诺或声明。

一、本期债券基本要素

债券全称	2023 年桐城经开区建设投资集团有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场：23 桐经开债 上海证券交易所：23 桐经开
发行人名称	桐城经开区建设投资集团有限公司
债券期限	7 年期。本次债券设置提前偿还条款，自债券存续期第 3 年至第 7 年，每年按照债券发行总额的 20% 偿还债券本金
发行规模	8.00 亿元
债券存量	8.00 亿元
担保情况	由安徽省信用融资担保集团有限公司提供不可撤销连带责任担保
最新信用评级	评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司 最新评级时间：2023 年 6 月 16 日 债项 AAA，主体 AA，评级展望为稳定

二、2023 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本次债券拟募集资金总额不超过人民币 8.00 亿元（含 8.00 亿元），其中 5.00 亿元用于桐城经开区双创产业园项目建设，3.00 亿元用于补充营运资金。截至报告出具日，募集资金已使用 5.63 亿元，募集资金余额 2.37 亿元，募集资金用途与募集说明书一致，相关程序合规。

（二）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的

应付本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

（三）信息披露情况

发行人针对本次债券重大事项、2023 年度及半年度财务报告、本次债券担保人 2023 年度财务报告、本次债券 2023 年度跟踪评级报告、本次债券 2023 年度履约情况及偿债能力分析报告、本次债券 2023 年度及 2024 年度债权代理事务临时报告等事项在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）、上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体进行了披露。

三、2023 年度发行人偿债能力

发行人 2023 年的合并财务报表由中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（桐城经开区建设投资集团有限公司审计报告勤信审字[2024]第 1960 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构

1.主要资产变动情况

单位：万元、%

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	同比变 动比例	原因（同比变动 超过 30%）
流动资产：				

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	同比变 动比例	原因（同比变动 超过 30%）
货币资金	50,620.78	33,024.65	53.28	主要系发行债券，银行存款增加所致
应收账款	42,344.35	32,754.26	29.28	
其他应收款	296,735.89	253,233.00	17.18	
其中：应收利息				
应收股利				
存货	457,033.59	433,833.79	5.35	
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	9,434.07	4,805.22	96.33	主要系房地产公司进项税增加，待抵扣税金增加所致
流动资产合计	856,168.69	757,650.91	13.00	
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资	81,412.03	77,891.03	4.52	
其他非流动金融资产				
投资性房地产	76,030.43	51,335.19	48.11	主要系新增桐城经开区产城一体化建设投资有限公司固定资产转投资性房地产，及桐城经开区国有

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	同比变 动比例	原因(同比变动 超过 30%)
				资产投资运营 有限公司双创 园部分项目完 工转投资性房 地产
固定资产	22,820.03	23,757.55	-3.95	
在建工程	100,224.97	59,768.55	67.69	主要系新增在 建光伏基地项 目、低效土地再 利用项目所致
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	37,665.17	40,071.54	-6.01	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	302.97	305.50	-0.83	
其他非流动资产				
非流动资产合计	318,455.60	253,129.36	25.81	
资产总计	1,174,624.29	1,010,780.28	16.21	

2.主要负债情况

单位：万元、%

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	同比变动 比例	原因(同比变动超 过 30%)
流动负债:				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据		1,370.83	-100.00	应付银行承兑汇

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	同比变动 比例	原因(同比变动超 过 30%)
				票减少所致
应付账款	7,460.83	2,387.69	212.47	主要系应付工程款增加所致
预收款项	116.48	3,363.29	-96.54	主要系部分预收工程款确认收入所致
合同负债	21,920.19	10,522.65	108.31	主要系预收购房款增加,尚未开票确认收入所致
应付职工薪酬	440.74	475.32	-7.27	
应交税费	8,407.19	7,760.97	8.33	
其他应付款	163,921.70	137,138.77	19.53	
其中:应付利息				
应付股利				
一年内到期的非 流动负债	76,287.31	47,012.10	62.27	年末一年内到期的长期借款、长期应付款增加幅度较大所致
其他流动负债	2,167.93			
流动负债合计	280,722.38	210,031.61	33.66	
非流动负债:				
长期借款	280,131.79	276,608.00	1.27	
长期应付款	12,443.29	20,930.27	-40.55	主要系多笔长期应付款分期还款计划内偿还部分到期本金所致
其他非流动负债	9,000.00			
非流动负债合计	379,640.61	297,538.27	27.59	
负债总计	660,362.99	507,569.88	30.10	

(二) 盈利能力及现金流情况

单位: 万元

项 目	2023年度	2022年度
营业收入	43,575.03	43,484.96
营业成本	36,236.10	37,623.21
利润总额	11,881.08	13,133.30
净利润	11,547.47	12,527.39
其中：归属于母公司所有者的净利润	11,288.04	12,549.63
经营活动产生的现金流量净额	-14,729.51	-12,316.34
投资活动产生的现金流量净额	-54,549.50	-63,629.66
筹资活动产生的现金流量净额	88,245.98	85,883.89

发行人营业收入主要是工程代建、租赁相关、房地产销售等。2023 年，发行人实现营业收入 43,575.03 万元，较 2022 年有所上升，主要原因是发行人 2023 年竣工验收的预售房产较多，预售账款的资金结转到经营收入及成本较多，使得房地产销售收入较 2022 年有大幅上升。2023 年，发行人获得的各项补贴 13,000.00 万元，主要是棚改项目建设收益性补贴及其他基础建设补贴等，较 2022 年减少 2.67%，基本保持稳定。2023 年，发行人归属于母公司所有者的净利润 11,288.04 万元，较 2022 年下降 10.05%。

2023 年，经营活动产生的现金流量净额为-14,729.51 万元，经营活动产生的现金流量净额较 2022 年有所下降，主要系收到其他与经营活动有关的现金下降所致。2023 年，投资活动产生的现金流量净额为-54,549.50 万元，较 2022 年有所上升，主要系取得投资收益收到的现金上升所致。2023 年，发行人筹资

活动产生的现金流量净额 88,245.98 万元，与 2022 年相比有所上升，主要系发行债券，收到的现金增加所致。

（三）债券担保措施相关情况

1.担保人基本情况

担保人名称：安徽省信用融资担保集团有限公司

最新评级：AAA（2024 年 6 月 17 日最新评级）

评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

2.担保人财务情况

担保人 2023 年的合并财务报表由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（安徽省信用融资担保集团有限公司 2023 年度财务报表审计报告[2024]京会兴审字第 00950022 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人安徽省信用融资担保集团有限公司 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

担保人主要财务数据

单位：万元

项目	2023年末/度	2022年末/度
资产总计	3,602,988.62	3,364,184.87
股东权益合计	2,783,131.18	2,469,741.51
资产负债率	22.75%	26.59%
营业收入	125,085.35	102,433.99
营业利润	23,050.48	17,068.79

项目	2023年末/度	2022年末/度
利润总额	22,742.66	16,870.98
净利润	11,582.57	10,781.92
经营活动产生的现金流量净额	89,411.25	35,774.35

（四）债券偿债保障措施重大变动、有效性分析和执行情况分析

2023 年度，债券偿债保障措施运行有效，报告期内未发生重大变化，未触发偿债保障措施相关情形。

（五）发行人有息债务及其变动情况

报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：34.46 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 45.44 亿元，有息债务同比变动 31.86%。2023 年内到期或回售的有息债务总额：4.70 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 8.00 亿元，占有息债务余额的 17.61%；银行贷款余额 31.54 亿元，占有息债务余额的 69.42%；非银行金融机构贷款 4.89 亿元，占有息债务余额的 10.77%；其他有息债务余额 1.00 亿元，占有息债务余额的 2.20%。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2023 年桐城经开区建设投资集团有限公司
公司债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签
章页）



五矿证券有限公司
2024 年 6 月 26 日

