

2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券、2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2023 年度发行人 履约情况及偿债能力分析报告

国元证券股份有限公司（以下简称“国元证券”）作为 2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券（以下简称“17 桐建投专项债 01”、“PR 桐建 01”）、2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券（以下简称“18 桐建投专项债 01”、“PR 桐建 02”）的主承销商，按照有关规定，对桐城市建设投资发展有限责任公司（以下简称“公司”或“发行人”）的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，出具本报告。

本报告的内容及信息来源于发行人公开信息披露的相关文件及发行人向国元证券提供的其他材料。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国元证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国元证券均不承担任何责任。

一、本期债券基本要素

（一）2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券

1、债券名称：2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券（以下简称“17 桐建投专项债 01”、“PR

桐建 01”)

2、发行总额：人民币 4 亿元。

3、债券品种的期限：本期债券为 7 年期固定利率债券。

4、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面利率 6.60%。

5、发行人是否上调票面利率选择权及投资者回售选择权：否

6、计息期限：本期债券的计息期限为 2017 年 12 月 18 日至 2024 年 12 月 17 日止。

7、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年“17 桐建投专项债 01”募集说明书度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、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利息。

8、担保方式：重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(二) 2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券

1、债券名称：2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券（以下简称“18 桐建投专项债 01”、“PR 桐建 02”）

2、发行总额：人民币 8 亿元。

3、债券品种的期限：本期债券为 7 年期固定利率债券。

4、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面利率 7.50%。

5、发行人是否上调票面利率选择权及投资者回售选择权：否

6、计息期限：本期债券的计息期限为 2018 年 7 月 23 日至 2025 年 7 月 22 日止。

7、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、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利息。

8、担保方式：重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

桐城市建设投资发展有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）已按照债券募集说明书的约定，向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券于 2017 年 12 月 28 日在全国银行间债券市场上市流通，简称“17 桐建投专项债 01”，证券代码为 1780402；于 2018 年 1 月 26 日在上交所上市流通，简称“17 桐建 01”（2020 年分期偿还本金后更改为“PR 桐建 01”），证券代码为 127736。

2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券于 2018 年 7 月 27 日在全国银行间债券市场上市流通，简称“18 桐建投专项债 01”，证券代码为 1880140；于 2018 年 8 月 13

日在上交所上市流通，简称“18 桐建 01”（2021 年分期偿还本金后更改为“PR 桐建 02”），证券代码为 127832。

（二）募集资金使用情况

2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券和 2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券募集资金主要用于桐城市城市停车场项目，该项目目前基本完工。

1、2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券

本期债券募集资金总额为 4 亿元，其中，2.67 亿元用于桐城市城市停车场建设项目的建设，1.33 亿元用于补充营运资金，募投项目具体情况如下：

项目	总投资额（亿元）	本期募集资金投入金额（亿元）	本期募投资投入占项目投资比例（%）	占全部募集资金的比例（%）
桐城市城市停车场建设项目	12.03	2.67	22.19%	66.75%
补充公司营运资金	-	1.33	-	33.25%
合计	12.03	4	-	100.00%

2、2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券

本期债券募集资金总额为 8 亿元，其中，5.33 亿元用于桐城市城市停车场建设项目的建设，2.67 亿元用于补充营运资金，募投项目具体情况如下：

项目	总投资额（亿元）	本期募集资金投入金额（亿元）	本期募投资投入占项目投资比例（%）	占全部募集资金的比例（%）
----	----------	----------------	-------------------	---------------

桐城市城市停车场建设项目	12.03	5.33	44.31%	66.625%
补充公司营运资金	-	2.67	-	33.375%
合计	12.03	8	-	100.00%

（三）付息兑付情况

2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券、2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券为 7 年期固定利率债券，本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、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利息。报告期内发行人按约定足额兑付本期债券本息。

（四）发行人信息披露情况

发行人相关信息已在中国债券信息网和上海证券交易所披露，已披露的相关文件及时间如下：

1、中国债券信息网

（1）发行人于 2023 年 1 月 5 日在中国债券信息网披露《桐城市建设投资发展有限责任公司关于公司及相关人员被采取监管措施的公告》

（2）发行人于 2023 年 1 月 12 日在中国债券信息网披露《中证鹏元关于关注桐城市建设投资发展有限责任公司及相关人员被采取

监管措施的公告》

(3) 发行人于 2023 年 4 月 29 日在中国债券信息网披露《桐城市建设投资发展有限责任公司会计师事务所发生变动的公告》

(4) 发行人于 2023 年 4 月 29 日在中国债券信息网披露《桐城市建设投资发展有限责任公司关于财务负责人变更的公告》

(5) 发行人于 2023 年 4 月 29 日在中国债券信息网披露《桐城市建设投资发展有限责任公司公司债券 2022 年年度报告》

(6) 发行人于 2023 年 5 月 11 日在上交所披露《桐城市建设投资发展有限责任公司涉及重大诉讼的公告》

(7) 发行人于 2023 年 6 月 8 日在中国债券信息网披露《2017 年第一期、2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2023 年跟踪评级报告》

(8) 发行人于 2023 年 6 月 20 日在中国债券信息网披露《2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》

(9) 发行人于 2023 年 6 月 20 日在中国债券信息网披露《2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》

(10) 发行人于 2023 年 7 月 12 日在中国债券信息网披露《2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2023 年付息公告》

(11) 发行人于 2023 年 8 月 31 日在中国债券信息网披露《桐城

市建设投资发展有限责任公司公司债券中期报告（2023年）》

（12）发行人于2023年12月9日在中国债券信息网披露《2017年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券2023年付息公告》

2、上海证券交易所

（1）发行人于2023年1月4日在上交所披露《关于公司及相关人员被采取监管措施的公告》

（2）发行人于2023年1月12日在上交所披露《中证鹏元关于关注桐城市建设投资发展有限责任公司及相关人员被采取监管措施的公告》

（3）发行人于2023年4月28日在上交所披露《桐城市建设投资发展有限责任公司关于财务负责人变更的公告》

（4）发行人于2023年4月28日在上交所披露《桐城市建设投资发展有限责任公司2022年审计报告》

（5）发行人于2023年4月28日在上交所披露《桐城市建设投资发展有限责任公司会计师事务所发生变动的公告》

（6）发行人于2023年4月28日在上交所披露《桐城市建设投资发展有限责任公司公司债券2022年年度报告》

（7）发行人于2023年4月28日在上交所披露《桐城市建设投资发展有限责任公司公司债券担保人2022年审计报告》

（8）发行人于2023年4月28日在上交所披露《桐城市建设投资发展有限责任公司关于2022年公司债券年度报告的更正公告》

(9) 发行人于 2023 年 5 月 11 日在上交所披露《桐城市建设投资发展有限责任公司涉及重大诉讼的公告》

(10) 发行人于 2023 年 6 月 8 日在上交所披露《2017 年第一期、2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2023 年跟踪评级报告》

(11) 发行人于 2023 年 6 月 20 日在上交所披露《2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》

(12) 发行人于 2023 年 6 月 20 日在上交所披露《2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》

(13) 发行人于 2023 年 7 月 12 日在上交所披露《2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2023 年付息公告》

(14) 发行人于 2023 年 7 月 14 日在上交所披露《2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2023 年分期偿还本金的公告》

(15) 发行人于 2023 年 8 月 31 日在上交所披露《桐城市建设投资发展有限责任公司公司债券 2023 年中期报告》

(16) 发行人于 2023 年 8 月 31 日在上交所披露《桐城市建设投资发展有限责任公司 2023 年半年度财务报表及附注（含担保人财务报表）》

(17) 发行人于 2023 年 12 月 8 日在上交所披露《2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2023 年付息公告》

(18) 发行人于 2023 年 12 月 8 日在上交所披露《2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2023 年分期偿还本金的公告》

三、发行人偿债能力

发行人2023年度财务报告由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中喜财审2024S01591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）偿债能力财务指标分析

财务指标	2023. 12. 31 /2023 年度	2022. 12. 31 /2022 年度
资产总额（亿元）	148.31	143.77
负债总额（亿元）	81.85	74.49
所有者权益（亿元）	66.46	69.27
流动资产/总资产	59.26%	64.29%
非流动资产/总资产	40.74%	35.71%
流动负债/总负债	44.75%	30.94%
非流动负债/总负债	55.25%	69.06%
流动比率（倍）	2.40	4.01
速动比率（倍）	0.96	1.62
资产负债率	55.19%	51.82%

1、资产负债结构

从资产结构来看，公司的资产以流动资产为主，主要为货币资金、存货、其他应收款和应收账款。2023年末公司货币资金较2022年末减

少39.43%，系银行存款减少所致；存货较上年末减少4.46%，系市政基础设施、开发成本减少所致；应收账款较上年末减少5.20%，系应收账款项目减少所致；其他应收款较上年末增加4.55%，系应收往来款增加所致。

从负债结构来看，公司的负债以非流动负债为主，主要由长期借款、长期应付款和应付债券组成。2023年末公司长期借款较2022年末增加13.39%，系信保证借款、保证+抵押借款增加所致；应付债券较上期末减少77.78%，系17桐建投专项债01、18桐建投专项债01、21桐城建设PPN001期末应付余额减少所致。

2、短期偿债能力分析

从短期偿债指标来看，公司2023年末和2022年末流动比率分别为2.40和4.01，速动比率分别为0.96和1.62。流动比率和速动比率出现下降，公司短期偿债能力减弱。

3、长期偿债能力分析

从财务杠杆来看，公司2023年末和2022年末资产负债率分别为55.19%和51.82%，资产负债率处于中等水平。

此外，公司直接和间接融资渠道畅通，综合融资能力良好，且未曾发生过逾期不能偿还银行借款本金和利息的情况，能够支撑各项债务的按时足额偿还，亦能够满足公司未来持续经营的需要。

（二）盈利能力及现金流分析

财务指标（亿元）	2023 年度	2022 年度
营业总收入	8.16	8.71

营业总成本	8.35	8.28
利润总额	0.89	1.36
净利润	0.75	1.35
经营活动产生的现金流量净额	7.66	2.40
投资活动产生的现金流量净额	-8.97	-12.28
筹资活动产生的现金流量净额	0.42	5.45
现金及现金等价物净增加额	-0.88	-4.42

公司 2023 年营业总收入 8.16 亿元，较 2022 年下降 6.31%，利润总额较上年下降 34.22%。公司营业收入的主要来源为代建市政基础设施收入、房地产销售收入、砂石开采收入、智慧农业种植收入和代理服务费收入。

从现金流来看，经营活动产生的现金流量净额较上年增加，主要系收到其他与经营活动有关的现金较多所致。投资活动产生的现金流净额较上年增加，主要系支付其他与投资活动有关的现金减少所致。筹资活动产生的现金流净额较上年减少，系收到其他与筹资活动有关的现金减少，分配股利、利润或偿付利息支付的现金增加所致。

（三）发行人已发行尚未兑付公司债券对其偿债能力的影响

截至目前，公司本级无其他已发行尚未兑付的企业债券。公司通过建立和完善财务规划，加强对负债结构的监控管理以及企业资金调度的管理。公司为主要负债都制定了偿债计划，有计划地安排长、短期债务偿付时间序列，以避免集中偿债。

四、担保人情况

2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券由重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额

无条件不可撤销的连带责任保证担保，2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券由重庆进出口融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保”）成立于 2011 年 8 月 31 日，注册资本为人民币 579981.61 万元。截至 2023 年末，股东分别为重庆渝富资产管理集团有限公司、重庆市城市建设投资(集团)有限公司和重庆市水务资产经营有限公司，公司实收资本为 85.90 亿元。

重庆进出口融资担保有限公司成立于 2009 年 1 月，是由重庆渝富资产管理集团有限公司和中国进出口银行按 6:4 比例出资设立的国有担保公司，主要从事法律法规允许的各类担保业务。公司股东均为实力强大的国有独资企业，渝富资产是重庆市国有资产管理委员会直属的融资平台公司，中国进出口银行是国务院直属的政策性银行，成立时注册资本 10.00 亿元，后经多次增资，截至 2023 年末，公司实收资本为 30.00 亿元。

综上所述，发行人资产规模较大，财务结构合理，总体财务状况稳健。以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（以上无正文，为《2017 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券、2018 年第一期桐城市建设投资发展有限责任公司城市停车场建设专项债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页）

