

**2018年巢湖市城镇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

巢湖市城镇建设投资有限公司

主承销商



二〇二四年六月

声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）作为“2018年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券”的主承销商及债权代理人，遵照《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）等文件的要求，对巢湖市城镇建设投资有限公司（以下简称“发行人”）2023年度履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

国泰君安编制本报告的内容及信息均来源于巢湖市城镇建设投资有限公司（简称“巢湖城镇”、公司、发行人）对外发布的《巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券2023年年度报告》等相关公开信息披露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国泰君安证券所作的承诺或声明。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。

一、债券基本要素

债券名称：2018年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券

债券简称：18巢城投债（银行间）、PR巢城建（上交所）

债券代码：1880053.IB（银行间）、127779.SH（上交所）

发行规模：18.00亿元

债券余额：3.60亿元

债券期限：7年

还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期的第3至第7年末每年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，到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，本金自兑付日起不另计利息

起息日：2018年5月3日

到期日：2025年5月3日

票面利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率5.67%

信用等级：2024年6月11日，根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《巢湖市城镇建设投资有限公司2024年度跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA

增信情况：本期债券由合肥市建设投资控股（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。

上市交易所：上海证券交易所、银行间债券市场

主承销商：国泰君安证券股份有限公司

二、发行人2023年度履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

本期债券于2018年5月8日在银行间市场上市流通，简称“18巢城投债”，证券代码为1880053.IB；于2018年5月17日在上海证券交易所上市，简称“PR巢城建”，证券代码为127779.SH。

(二) 债券募集资金使用情况

本期债券募集资金 18 亿元人民币，已使用完毕，其中旗山枫景三期 2.7 亿元、焦姥花园二期 0.7 亿元、巢湖市产业园区建设项目 8.2 亿元、补充公司运营资金 6.4 亿元。

截至本报告出具之日，发行人已严格按照《2018 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券募集说明书》承诺的用途、使用计划及其他约定使用募集资金，未发现违规使用债券募集资金情形。

1、债券发行时约定的募集资金用途

PR 巢城建/18 巢城投债募集说明书约定的募集资金用途为：本期债券募集资金 18 亿元，其中 2.70 亿元拟用于“旗山枫景三期项目”、0.70 亿元拟用于“焦姥花园二期项目”、8.20 亿元拟用于“巢湖市产业园区建设项目”，6.40 亿元拟用于补充营运资金。

2、债券募集资金专项账户的开立、运作及《资金监管协议》签署情况

发行人按照相关要求，设立了债券募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。发行人与监管银行中国民生银行股份有限公司合肥分行签订了资金监管协议。

本期债券合计发行人民币 18.00 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

截至本报告出具之日，发行人 PR 巢城建/18 巢城投债募集资金专户运作情况与发行人募集说明书、定期报告披露内容一致。

3、募集资金管理制度情况

发行人制定了严格的募集资金使用计划和管理制度，严密监控募集资金的使用情况，保证项目收益优先用于本期债券的本息偿付，及时、足额偿还应付债券利息和本金。

使用本期债券募集资金的投资项目将根据实际情况统一纳入发行人年度投资计划中进行管理。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。财务部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时发行人内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常监查。

报告期内，发行人募集资金管理制度运行良好。

4、报告期内募集资金用途变更情况

报告期内，发行人的募集资金用途未发生变更。

5、当前募集资金使用情况

PR 巢城建/18 巢城投债募集说明书约定的募集资金用途为：本期债券募集资金 18 亿元，其中 2.70 亿元拟用于“旗山枫景三期项目”、0.70 亿元拟用于“焦姥花园二期项目”、8.20 亿元拟用于“巢湖市产业园区建设项目”，6.40 亿元拟用于补充营运资金。

PR 巢城建/18 巢城投债募集资金实际使用情况：本期债券募集资金扣除承销费用后已全部用于募集说明书约定的用途，未发现违规使用的情况。

6、债券募集资金使用披露情况

截至本报告出具之日，发行人 PR 巢城建/18 巢城投债募集资金使用情况、专户运作情况与发行人募集说明书、定期报告披露内容一致，报告期内无临时补流情形。

7、募集资金使用合规性的结论性意见

经国泰君安核查，截至本报告出具之日，未发现发行人 PR 巢城建/18 巢城投债募集资金的使用存在不合规的情形。

（三）发行人信息披露义务履行情况

1、发行人 2023 年 4 月 21 日披露了《2018 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券 2023 年付息公告》、《2018 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券 2023 年分期偿还本金提示性公告》、《2018 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券 2023 年分期偿还本金公告》和《2018 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券 2023 年付息及分期偿还本金兑付公告》；

2、发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了《巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券 2022 年年度报告》、《巢湖市城镇建设投资有限公司 2022 年年度财务报告及附注》及《合肥市建设投资控股（集团）有限公司 2022 年年度财务报告及附注》。

3、发行人于 2023 年 6 月 28 日披露了《巢湖市城镇建设投资有限公司 2023 年度跟踪评级报告 2023 年度跟踪评级报告》。

4、发行人于 2023 年 8 月 30 日披露了《巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券中期报告(2023 年)》、巢湖市城镇建设投资有限公司 2023 年半年度财务报表及附注及《合肥市建设投资控股（集团）有限公司 2023 年半年度财务报告及附注》。

5、发行人 2024 年 4 月 23 日披露了《2018 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券 2024 年付息公告》、《2018 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券 2024 年分期偿还本金提示性公告》、《2018 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券 2024 年分期偿还本金公告》和《2018 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券 2024 年付息及分期偿还本金兑付公告》；

6、发行人于 2024 年 4 月 30 日披露了《巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券 2023 年年度报告》、《巢湖市城镇建设投资有限公司 2023 年年度财务报告及附注》及《合肥市建设投资控股（集团）有限公司 2023 年年度财务报告及附注》。

7、发行人于 2024 年 6 月 11 日披露了《巢湖市城镇建设投资有限公司 2024 年度跟踪评级报告》。

（四）付息情况

本期债券付息日为 2019 年至 2025 年每年的 5 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），截至本报告出具之日，发行人已经按时足额支付 6 个年度的利息，分期还本合计 14.40 亿元，不存在延迟或尚未偿付本金或利息的情况。

（五）发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况

2023 年至本报告出具之日，PR 巢城建投资者权益保护措施有效，报告期内经营正常，付息正常，未发生触发偿债保障措施或投资者权益保护措施的情形。

（六）发行人在债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2023 年至本报告出具之日，PR 巢城建不存在执行债券募集说明书中约定的其他义务的情形。

三、发行人偿债能力

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2024]020504 号）。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

（一）偿债能力财务指标分析

表：发行人 2022-2023 年偿债能力财务指标

单位：万元、%

项目	2023 年末	2022 年末	变化率
流动资产合计	3,846,780.80	3,736,916.96	2.94
其中：存货	2,790,304.77	2,779,902.50	0.37
资产总计	4,583,000.39	4,333,867.64	5.75
流动负债合计	705,965.71	819,811.85	-13.89
负债合计	2,440,119.32	2,248,674.30	8.51
归属于母公司所有者权益合计	2,139,794.93	2,082,186.81	2.77
所有者权益合计	2,142,881.07	2,085,193.35	2.77
流动比率（倍）	5.45	4.56	19.52
速动比率（倍）	1.50	1.17	28.21
资产负债率（%）	53.24	51.89	2.60
EBITDA 利息倍数	0.97	1.30	-25.38

2023 年末发行人总资产为 4,583,000.39 万元，较 2022 年末增长 5.75%；发行人总负债 2,440,119.32 万元，较 2022 年末增长 8.51%；发行人所有者权益合计 2,142,881.07 万元，较 2022 年末增长 2.77%。

整体来看，发行人 2023 年末资产、负债水平较上年末均有小幅增长。

1、短期偿债能力分析

截至 2023 年末，发行人流动比率为 5.45，较上年末上升 19.52%；速动比率为 1.50，较上年末增长 28.21%。短期偿债能力总体保持稳定。

2、长期偿债能力分析

截至 2023 年末，发行人资产负债率为 53.24%，较上年末小幅上升。发行人 2023 年 EBITDA 利息倍数为 0.97，较上年度有所下降，但仍维持在合理区间。总体上，发行人长期偿债能力基本保持稳定。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

表：发行人 2022-2023 年盈利能力及现金流情况

单位：万元、%

项目	2023 年度	2022 年度	变化率
营业收入	243,007.40	295,922.91	-17.88
营业成本	195,562.63	232,095.40	-15.74
利润总额	58,287.18	76,414.59	-23.72
净利润	57,311.18	73,216.27	-21.72
归属于母公司所有者的净利润	57,231.58	73,089.02	-21.70
经营活动产生的现金流量净额	-195,504.36	78,525.95	-348.97
投资活动产生的现金流量净额	210,386.80	-169,069.20	224.44
筹资活动产生的现金流量净额	45,855.28	21,776.96	110.57
现金及现金等价物净增加额	60,737.73	-68,766.28	188.32

2023 年，发行人实现营业收入 243,007.40 万元，较上年下降 17.88%，营业成本为 195,562.63 万元，较上年下降 15.74%，净利润为 57,311.18 万元，较上年下降 21.72%，主要系房屋销售收入有所下降所致。

2023 年，发行人经营活动产生的现金流量净流量为-195,504.36 万元，较 2022 年净流量下降 348.97%，主要系 2023 年度支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致；发行人投资活动产生的现金流量净流量为 210,386.80 万元，较 2022 年净流量增加 224.44%，主要系 2023 年度内收回投资收到的现金大幅增加的同时，构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金有所下降所致；发行人筹资活动产生的现金流量净流量为 45,855.28 万元，较 2022 年净流量增加 110.57%，主要系 2023 年度增加了借款融资所致。

总体来看，2023 年发行人盈利能力有所下降，但总体仍维持在正常水平。投资活动净现金流量及融资活动净现金流量均有增加，对偿债能力形成了一定的保障。

（三）发行人已发行尚未兑付债券对其偿债能力的影响

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下表所示：

表：发行人已发行尚未兑付的债券情况

债券简称	发行日期	债券余额（亿元）	期限（年）	票面利率
24 巢湖城镇 CP001	2024-06-12	1.82	1	2.18%
24 巢湖城镇 MTN001	2024-04-08	8.73	3	2.80%
23 巢湖城镇 MTN001	2023-02-22	6.27	2+1	4.57%
22 巢湖城镇 PPN001	2022-03-03	10.00	3+2	4.20%
21 巢湖城镇 MTN002	2021-11-16	3.50	3	4.13%
21 巢湖城镇 MTN001（绿色）	2021-11-02	1.50	3	4.13%
21 巢湖城投 PPN001	2021-06-28	10.00	3+2	5.50%
18 巢城投债	2018-04-27	3.60	7	5.67%

截至本报告出具日，发行人未来各年需要付息兑付的债券金额如下表所示：

表：发行人已发行尚在存续期债券各年需偿还的债券本息（行权）

单位：亿元

时间	24 巢湖城镇 CP001	24 巢湖城镇 MTN001	23 巢湖城镇 MTN001	22 巢湖城镇 PPN001	21 巢湖城镇 MTN002	21 巢湖城镇 MTN001（绿色）	21 巢湖城投 PPN001	18 巢城投债	当年兑付本息总计
2024 年	-	-	0.29	0.42	3.64	1.56	10.55	4.01	20.47
2025 年	1.86	0.24	6.56	10.42	-	-	-	3.80	22.88
2026 年	-	0.24	-	-	-	-	-	-	0.24
2027 年	-	8.97	-	-	-	-	-	-	8.97
合计	1.86	9.45	6.85	10.84	3.64	1.56	10.55	7.81	52.56

注：假设含权的债券均在首个行权日全部兑付。

表：发行人已发行尚在存续期债券各年需偿还的债券本息（到期）

单位：亿元

时间	24 巢湖城镇 CP001	24 巢湖城镇 MTN001	23 巢湖城镇 MTN001	22 巢湖城镇 PPN001	21 巢湖城镇 MTN002	21 巢湖城镇 MTN001（绿色）	21 巢湖城投 PPN001	18 巢城投债	当年兑付本息总计
2024 年	-	-	0.29	0.42	3.64	1.56	0.55	4.01	10.47
2025 年	1.86	0.24	0.29	0.42	-	-	0.55	3.80	7.16
2026 年	-	0.24	6.56	0.42	-	-	10.55	-	17.77
2027 年	-	8.97	-	10.42	-	-	-	-	19.39
合计	1.86	9.45	7.14	11.68	3.64	1.56	11.65	7.81	54.79

注：假设含权的债券均在首个行权日全部按原票面利率存续。

截至目前，发行人已发行的债券及其他债务融资工具不存在处于违约或者延迟支付本息的状况。

四、总结

综上所述，发行人 2023 年度履约情况、偿债意愿及偿债能力与 2022 年相比未出现重大不利变化，发行人具备偿债能力和偿债意愿，2023 年度内正常履约。

以上情况，特此公告。

（此页无正文，为《2018 年巢湖市城镇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》之盖章页）

