

2018 年巢湖市城镇建设投资公司公司债券

2023 年度债权代理事务报告

债权代理人

国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2024 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于巢湖市城镇建设投资公司（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。

目录

第一章	企业债券概况-----	4
第二章	债权代理人履行职责情况 -----	6
第三章	发行人 2023 年度经营与财务状况-----	7
第四章	发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况-----	10
第五章	发行人信息披露义务履行的核查情况-----	12
第六章	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析-----	14
第七章	发行人偿债保障措施、投资者权益保护措施的执行及债券本息偿付情况-----	15
第八章	发行人在债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况-----	16
第九章	债券持有人会议召开情况 -----	17
第十章	发行人偿债意愿和能力分析-----	18
第十一章	可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权代理人采取的应对措施及相应成效 --	19

第一章 企业债券概况

一、 发行人名称

公司名称：巢湖市城镇建设投资公司

二、 核准文件和发行规模

发行人于 2016 年 12 月 13 日召开董事会，会议经审议决定公司发行 18 亿元人民币企业债券，期限 7 年；巢湖市人民政府于 2016 年 12 月 15 日作出股东决定，同意发行人申请发行 18 亿元人民币企业债券，期限 7 年。

本期债券于 2017 年 12 月 29 日经国家发展和改革委员会发改企业债券(2017)383 号文件核准，规模不超过 18 亿元（含 18 亿元）。

发行人于 2018 年 5 月 2 日发行了 2018 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券（债券简称“PR 巢城建/18 巢城投债”），发行规模 18 亿元，期限 7 年期。

三、 债券主要条款

- 1、发行主体：巢湖市城镇建设投资有限公司
- 2、债券简称：18 巢城投债（银行间）、PR 巢城建（上交所）
- 3、债券代码：1880053.IB（银行间）、127779.SH（上交所）
- 4、发行规模：18.00 亿元
- 5、债券余额：3.60 亿元
- 6、债券期限：7 年。

7、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。

- 8、起息日：2018 年 5 月 3 日。

9、到期日：2025 年 5 月 3 日。

10、票面利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率 5.67%。

11、信用等级：根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2023 年 6 月 11 日出具的《巢湖市城镇建设投资有限公司 2023 年度跟踪评级报告》，公司主体信用评级 AA，本期债券债项评级 AAA。

12、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。

13、上市交易所：上海证券交易所、银行间债券市场。

14、主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

第二章 债权代理人履行职责情况

国泰君安证券作为 PR 巢城建/18 巢城投债的债权代理人，2023 年内按照债权代理协议及募集说明书的约定履行了债券的债权代理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况。

PR 巢城建/18 巢城投债发行以来，债权代理人积极通过现场及非现场方式履行债权代理职责。除不定期现场沟通、实地走访发行人办公场所外，债权代理人以书面形式询问是否发生重大事项，并要求发行人每月填写存续期重大事项排查表，了解发行人生产经营及财务方面的重大事项，同时提示发行人做好存续期募集资金使用和信息披露工作。报告期内，债权代理人通过电话、邮件等形式，协助发行人开展付息兑付工作。

截至本报告出具日，2023 年以来，债权代理人履行债权代理职责，披露了以下债权代理事务临时报告或发行人履约情况及偿债能力分析报告：

报告名称	相关事项	披露时间
2018 年巢湖市城镇建设投资有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告	履约情况及偿债能力分析	2023 年 6 月 29 日

第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况

一、 发行人基本情况

公司名称：巢湖市城镇建设投资有限公司

法定代表人：朱立平

成立日期：2008 年 6 月 13 日

注册资本：人民币 10 亿元

注册地址：巢湖市青年路 5 号

邮政编码：238000

联系电话：0551-82682001

传 真：0551-82682006

统一社会信用代码：913401816758822244

经营范围：城市投资建设；政府项目代建、运营及管理；房地产开发、销售；对政府授权范围内的国有资产进行经营管理和资本运作；健康、养老、医疗产业投资；旅游产业开发、经营；风景园林基地的建设、经营；股权投资；土地复垦、一级开发及基础配套建设；林业生产服务及林地使用权经营；互联网金融信息服务。（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 2023 年度经营状况

（一）发行人业务情况概述

公司作为巢湖市重点基础设施的投资建设单位，主要职能是负责巢湖市区内的市政基础设施建设、安居性住房及其配套设施建设与运营、污水处理和农田水利等。公司目前的主要业务板块包括工程建设收入（包括市政基础设施建设、安置房等）、房屋租赁、污水处理、房屋销售和其他板块。

（二）发行人报告期内经营概况

2023 年发行人营业总收入相比上年同期减少 17.88%，主要系房屋销售业务收入增加所致。2023 年度房地产行业受宏观经济环境影响整体下行，且公司部分房地产楼盘已进入尾盘，新开发项目还未进入销售期。

2023 年发行人营业总成本相比上年同期减少 18.24%，与收入变动情况基本保持一致。

发行人 2023 年度主营业务情况如下：

单位：亿元

项目	2023 年度		2022 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
项目代建	22.26	17.39	24.97	19.60
房屋销售	0.49	0.61	3.43	2.75
污水处理	0.58	0.64	0.58	0.60
房屋出租	0.61	0.10	0.25	0.08
其他	0.37	0.82	0.36	0.18
合计	24.30	19.56	29.59	23.21

三、发行人 2023 年度财务状况

2023 年发行人主要财务数据和指标变动情况如下表所示：

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元、%

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	变动比例
资产合计	458.30	433.39	5.75
负债合计	244.01	224.87	8.51
净资产	214.29	208.52	2.77
归属于母公司所有者 权益	213.98	208.22	2.77

2023 年末，发行人总资产和总负债均有所上升，净资产和归属于母公司所有者权益显著增长。

2、合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例
营业收入	24.30	29.59	-17.88
营业利润	5.84	6.57	-11.11

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例
利润总额	5.83	7.64	-23.69
净利润	5.73	7.32	-21.72
归属于母公司所有者的净利润	5.72	7.31	-21.75

2023 年度，发行人营业收入、营业利润、利润总额、净利润及归属于母公司的净利润较上年均有所下降，主要系发行人房屋销售业务营业收入下降较多。2023 年度房地产行业受宏观经济环境影响整体下行，且公司部分房地产楼盘已进入尾盘，新开发项目还未进入销售期。

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	-19.55	7.85	-348.97
投资活动产生的现金流量净额	21.04	-16.91	224.44
筹资活动产生的现金流量净额	4.59	2.18	110.57

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。

第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

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

2023 年 1 月 1 日至本报告出具日，发行人披露的定期报告如下：

报告名称	披露时间
《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》、《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》	2023 年 4 月 28 日
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	2023 年 6 月 28 日
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、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	2023 年 8 月 30 日
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、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	2024 年 4 月 30 日
巢湖市城镇建设投资有限公司 2024 年度跟踪评级报告	2024 年 6 月 11 日

2023 年 1 月 1 日至本报告出具日，发行人无披露的临时报告。

2023 年 1 月 1 日至本报告出具日，发行人企业债券披露的付息兑付相关公告如下：

报告名称	披露时间
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	2023 年 4 月 21 日
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	2023 年 4 月 21 日
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	2023 年 4 月 21 日
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	2023 年 4 月 21 日
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	2023 年 4 月 23 日
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	2023 年 4 月 23 日
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	2023 年 4 月 23 日

二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，2023 年 1 月 1 日至本报告出具日，未发现发行人在信息披露义务履行方面存在问题。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、债券内外部增信机制

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。截至本报告出具日，合肥市建设投资控股（集团）有限公司经营情况正常，增信机制有效，未发现增信措施发生重大不利变化。

二、债券偿债保障措施的有效性分析

截至本报告出具日，PR 巢城建/18 巢城投债偿债保障措施有效，未发现偿债保障措施发生重大不利变化。

第七章 发行人偿债保障措施、投资者权益保护措施的执行及债券本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

截至本报告出具日，PR 巢城建/18 巢城投债偿债保障措施有效，报告期内正常付息，未发生触发偿债保障措施的情形。

二、发行人投资者权益保护措施的执行情况

截至本报告出具日，PR 巢城建/18 巢城投债投资者权益保护措施有效，报告期内经营正常，各期债券均正常付息，未发生触发投资者权益保护措施的情形。

三、债券本息偿付情况

PR 巢城建/18 巢城投债的起息日为 2018 年 5 月 3 日。本期债券的付息日为 2019 年至 2025 年每年的 5 月 3 日。

PR 巢城建/18 巢城投债在债券存续期的第 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。

报告期内，本期公司债券已于 2023 年 5 月 3 日按时支付第 5 年利息及发行总额 20%的债券本金，于 2024 年 5 月 3 日按时支付第 6 年利息及发行总额 20%的债券本金。

第八章 发行人在债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

PR 巢城建/18 巢城投债 2023 年度内不存在执行债券募集说明书中约定的其他义务的情形。

第九章 债券持有人会议召开情况

PR 巢城建/18 巢城投债 2023 年度未发生须召开债券持有人会议的事项。

第十章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

2023 年度，发行人已发行的债券均按时还本付息，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年/末发行人主要偿债指标

项目	2023 年/末	2022 年/末	变动比例
流动比率	5.45	4.56	19.52%
速动比率	1.50	1.17	28.21%
资产负债率	53.24	51.89	2.60%
EBITDA 利息保障倍数	0.97	1.30	-25.38%

2023 年，发行人各项偿债能力指标基本保持稳定且控制在合理水平内。

总体来看，发行人的偿债能力依然较强，能够为债券的偿还提供较强的保障。

第十一章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权人采取的 应对措施及相应成效

一、对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保余额合计 68.13 亿元，占净资产比例为 31.79%，被担保对象主要为省内国有企业。目前发行人对外担保涉及的债务均按时还本付息，代偿风险可控。

二、涉及的未决重大诉讼或仲裁事项

报告期内，未发现发行人正在进行的或未决的会对发行人财务状况及运营情况产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，无破产重组以及控股股东、实际控制人涉嫌犯罪等应披露重大事项发生。

三、跟踪评级事项

PR 巢城建/18 巢城投债的资信评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司于 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》，发行人主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，PR 巢城建/18 巢城投债的信用等级维持 AAA；于 2024 年 6 月 18 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》，发行人主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，PR 巢城建/18 巢城投债的信用等级维持 AAA。

（本页无正文，为《2018 年巢湖市城镇建设投资公司公司债券 2023 年度债权代理事务报告》之盖章页）

债权代理人：国泰君安证券股份有限公司



2024 年 6 月 28 日