

债券代码：1280411.IB；124023.SH

债券简称：12 滁州城投债

2012 年滁州市城市建设投资有限公司 公司债券债权代理事务报告 (2018 年度)

发行人：滁州市城市建设投资有限公司

住所：安徽省滁州市龙蟠大道 99 号政务中心东五楼



债权代理人：国家开发银行安徽省分行

住所：安徽省合肥市蜀山区潜山路 699 号

2019 年 6 月

声明

国家开发银行安徽省分行（以下简称“国开行安徽分行”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的2018年度的审计报告等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国开行安徽分行提供的其他材料。

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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国开行安徽分行所作的承诺或声明。在任何情况下，本期债券投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，投资者应自行判断和承担投资风险。

目录

目录

第一章 本期公司债券概况	3
一、债券名称.....	3
二、债券简称及代码.....	3
三、核准文件及核准规模.....	3
四、本期公司债券的主要条款.....	3
第二章 发行人 2018 年度经营及财务状况	5
一、发行人基本情况.....	5
二、发行人 2018 年度经营情况.....	5
三、发行人 2018 年度财务情况.....	6
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	10
第四章 债券持有人会议召开情况	11
第五章 偿债保障措施	12
一、偿债资金专户.....	12
二、偿债资金来源及保障措施.....	12
第六章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	14
第七章 本期公司债券本息偿付情况	15
第八章 本期公司债券跟踪评级情况	16
第九章 债权人履行职责情况	17
第十章 其他事项	18
一、发行人的对外担保情况.....	18
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	18
三、相关当事人.....	18
四、其他重大事项.....	18

第一章 本期公司债券概况

一、债券名称

2012年滁州市城市建设投资有限公司公司债券

二、债券简称及代码

债券简称	代码
12 滁州城投债	1280411.IB; 124023.SH

三、核准文件及核准规模

核准文件：发改财金[2012]3475号《国家发展改革委关于安徽滁州市城市建设投资有限公司发行2012年公司债券核准的批复》。

核准规模：15亿元。

四、本期公司债券的主要条款

- 1、发行规模：人民币15亿元
- 2、票面金额：债券面值100元人民币
- 3、发行价格：100元人民币
- 4、债券期限：7年
- 5、上市场所：银行间债券市场；上海证券交易所
- 6、债券形式：实名制记账式债券
- 7、票面利率：6.81%
- 8、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的11月23日为该计息年度的起息日
- 9、付息日：每年11月23日
- 10、兑付日：本期债券的兑付日为2015年至2019年每年的11月23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）

11、计息期间：本期债券的计息期限为自2012年11月23日至2019年11月22日止

12、还本付息方式：本期债券每年付息一次，自债券发行后第3年起，分5年等额偿还债券本金，即后5年每年偿还债券本金的20%，后5年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在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。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

13、担保情况：本期债券无担保

14、信用级别：经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券的最新信用等级为AA+，发行人的长期主体信用等级为AA+

15、募集资金用途：本期债券募集资金共15亿元，全部用于滁州市棚户区改造保障性住房建设项目工程

16、债权代理人：国家开发银行安徽省分行

第二章 发行人 2018 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

企业名称：滁州市城市建设投资有限公司

住所：滁州市龙蟠大道 99 号政务中心东五楼

法定代表人：贡植平

注册资本：20 亿元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：筹措城市建设资金；承担城市基础设施、基础产业、能源、交通、房产开发及市政公用事业项目投资、建设、运营、管理任务；从事授权范围内国有资产经营管理和资本运作，实施项目投资管理、资产收益管理、产权监督管理、资产重组和运营；参与土地整理。（涉及审批的凭许可证经营）。

股权结构：滁州市土地储备中心持股 100.00%，为公司控股股东。

二、发行人 2018 年度经营情况

（一）公司业务情况概述

公司承担了滁州市的国有资产运营、城市基础设施建设项目投资、融资及管理，主营业务目前以城市基础设施建设、保障房开发建设、土地开发、金融板块投资运营和矿产资源销售为核心。发行人将土地开发获得的资金投入城市基础设施建设，城市基础设施的完善又带动城市经济和土地价值的增长，两项业务相辅相成。此外，发行人的全资子公司滁州市自来水公司和滁州市公共汽车公司、安徽琅琊山矿业总公司还分别负责滁州市水务、客运交通资产和矿产资源销售的经营和管理，均实行自主经营、自负盈亏，随着城市的不断发展，主营业务收入均稳步提升。发行人已经成为多元化的城市建设投融资主体。

（二）未来发展展望

滁州市委、市政府明确提出，发行人不仅要成为城市建设领域投融资主体，更要成为引导社会资本进入新兴产业发展的平台。今后，发行人将全面贯彻落实工业化和城镇

化两大发展战略和产城融合的战略思路，以“做大、做强、做优、做实”为目标，不断扩充资产规模、不断优化资产结构，不断拓展投资领域，进一步加大对重大项目、有收益实体产业的投资力度，积极参与外来企业在滁州市的投资，分享滁州的发展收益，全力打造成为以资产、资本运作为主体，以投资融资为两翼，以获取稳定投资收益为目标的投融资并重复合型投融资集团公司，走出一条“在融资中实现投资，以投资保障融资”的投融资一体化运作的新路子。

（三）公司业务经营情况

2017-2018年，发行人主营业务收入分别为567095.08万元和594439.98万元，发行人2018年主营业务收入较2017年上升27344.90万元，增幅4.82%。各业务板块的收入成本情况如下表所示：

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
土地出让	331,474.96	184,568.72	55.76	298,265.78	153,997.08	52.60
资产回购	201,838.05	157,564.68	33.95	208,351.49	152,060.86	36.74
矿产资源销售	48,454.31	28,759.14	8.15	33,377.38	18,562.45	5.89
房产销售	656.80	1700.60	0.11	1,675.75	3,115.80	0.30
供水	1,466.89	2,377.31	0.25	9,149.08	8,998.81	1.61
运输	3,684.57	9,538.45	0.62	3,830.72	9,842.46	0.68
爆破施工	2,202.58	1,861.89	0.37	2,354.07	1,922.09	0.42
培训	185.73	146.21	0.03	187.68	157.34	0.03
租车	1,017.15	1,036.56	0.17	808.38	737.74	0.14
其他	850.62	693.45	0.17	522.05	396.16	0.09
安水工程	1,103.71	432.01	0.19	6,338.91	5,046.50	1.12
管网租赁	720.44	373.45	0.12	1,080.86	763.19	0.19
广告	156.91	30.61	0.03	572.89	16.03	0.1
利息	-	-	-	27.54	-	0
其他	627.25	392.07	0.13	552.51	486.18	0.1
合计	594,439.98	389,475.13	-	567,095.08	356,102.68	-

三、发行人 2018 年度财务情况

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了标准无保留意见的审计报告

告（会审字[2019]2795号），以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2018年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）发行人主要财务数据和财务指标情况及变动原因

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	总资产	7,907,457.16	7,575,953.51	4.38	-
2	总负债	2,499,754.46	2,447,317.01	2.14	-
3	净资产	5,407,702.71	5,128,636.51	5.44	-
4	归属母公司股东的净资产	5,297,218.02	5,029,275.66	5.33	-
5	资产负债率 (%)	32.30	32.86	-1.70	-
6	流动比率	4.75	5.91	-19.63	-
7	速动比率	1.32	1.74	-24.14	-
8	期末现金及现金等价物余额	739,693.58	672,413.14	10.01	-

(续)

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	营业总收入	594,439.98	567,095.08	4.82	
2	营业总成本	389,475.13	356,102.68	9.37	
3	利润总额	285,149.76	247,952.27	13.74	
4	净利润	281,630.49	245,270.84	14.82	
5	扣除非经常性损益后净利润	215,269.46	202,351.41	6.38	
6	归属母公司股东的净利润	278,649.92	245,760.54	13.38	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	375,745.84	311,142.42	20.76	
8	EBITDA利息倍数	4.75	4.25	11.76	
9	经营活动产生的现金流量净额	291,362.52	210,467.40	104.07	注1
10	投资活动产生的现金流量净额	-316,221.79	-365,522.45	-13.49	
11	筹资活动产生的现金流量净额	92,139.71	361,670.43	-74.52	注2
12	应收账款周转率	162.09	221.77	-26.91	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
13	存货周转率	0.13	0.11	18.18	
14	贷款偿还率 (%)	100	100	0	
15	利息偿付率 (%)	100	100	0	

注 1: 2018 年末, 公司经营活动产生的现金流净额较上年末增长 38.44%, 主要由于收到其他与经营活动有关的现金同比增加所致

注 2: 2018 年末, 公司筹资活动产生的现金流净额较上年末减少 74.52%, 主要由于筹资活动现金流入同比减少所致

(二) 发行人主要资产变动情况及变动原因

单位: 万元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
货币资金	755,001.19	673,657.64	12.07	-
存货	3,052,081.28	3,169,455.88	-3.70	-
其他流动资产	368,087.09	479,464.46	-23.23	-
流动资产合计	4,231,441.31	4,498,210.94	-5.93	-
长期应收款	422,131.66	437,168.40	-3.44	-
长期股权投资	1,292,968.57	876,316.63	47.55	注 1
固定资产	566,270.43	574,453.53	-1.42	-
在建工程	746,549.01	667,804.56	11.79	-
资产总计	7,907,457.16	7,575,953.51	4.38	-

注 1: 2018 年末, 公司长期股权投资期末余额较期初增长 47.55%, 主要系公司本期对滁州惠科光电科技有限公司增资金额较大。

(三) 发行人主要负债变动情况及变动原因

单位: 万元 币种: 人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
预收款项	4,398.06	121,993.74	-96.39%	注 1
其他应付款	392,551.65	312,987.39	25.42	-
一年内到期的非流动负债	439,841.89	226,632.37	94.08	注 2

长期借款	488,574.58	675,545.78	-27.68	-
应付债券	1,028,036.17	914,134.41	12.46	-

注 1：2018 年末，公司预收款项期末较期初减少 96.39%%，主要是上年度预收款项较大所致

注 2：2018 年末，公司一年内到期的非流动负债期末较期初增长 94.08%，主要系将于一年内到期的银行借款和应付债券同比增加所致

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

本期债券募集资金共 15 亿元，全部用于滁州市棚户区改造保障性住房建设项目工程。具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	募集资金用途	项目总投资	募集资金投入金额	占项目总投资的比例
1	滁城棚户区改造名儒园项目	121,000	52,000	42.98%
2	滁城棚户区改造紫儒园项目	25,400	10,000	39.37%
3	滁城棚户区改造清流西苑北区项目	57,700	24,000	41.59%
4	滁城棚户区改造清流南苑项目	83,000	34,000	40.96%
5	滁州市城东大王片区棚户区改造振兴花园项目	73,250	30,000	40.96%

“12 滁州城投债”发行后，滁州市城市建设投资有限公司严格按照相关规定和要求，根据项目的建设进度和资金支付进度合规使用募集资金，专款专用。

为了保证本次债券本息按期兑付，保障投资者利益，公司为本次债券开设在国家开发银行安徽省分行开立了募集资金专户及专项偿债账户，募集资金专户用于发行人募集资金款项的接收、存储和划转活动，严格按照募集说明书披露的资金投向；专项偿债用于发行人本次公司债券还本付息资金的接收和划付。除以上两种用途外，未用作其他用途。

第四章 债券持有人会议召开情况

截至 2018 年 12 月 31 日，本期债券尚无触发需召开债券持有人会议的情形，未召开债券持有人会议。

第五章 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的还本付息创造基础条件，同时采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。根据公司的财务状况、融资能力等方面的情况，本期债券本息兑付资金来源安排如下：

一、偿债资金专户

发行人开立了专门偿债账户，专门用于偿付本期债券本息。发行人聘请国家开发银行安徽省分行为偿债资金专项账户的账户监管人，并签订了《账户和资金监管协议》。发行人于国家发展和改革委员会核准本期债券发行之后的一个月之内在该行开设唯一的偿债专户，用于管理本期债券偿债资金。在本期债券还本付息日前第5个工作日，如果偿债专户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，账户监管人将于当日通知发行人和债权人代理人。偿债专户内的资金专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用。偿债资金的具体安排是：除每年付息资金外，债券存续期的第三年至第七年，每年付息前10个工作日，分别提取发行总额的20%作为偿债资金存放于该账户，进行专户管理，确保债券到期本息的及时偿付。

二、偿债资金来源及保障措施

（一）发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础

发行人近三年盈利状况良好，2016年、2017年和2018年分别实现净利润216,179.54万元人民币、245,270.84万元人民币和281,630.49万元人民币。发行人的净利润和可支配现金流量足以支付本期债券的本息。

（二）发行人拥有大量优质资产，将有效保障本期债券偿付

发行人自成立以来一直得到市政府的大力支持。出于项目建设及公司日常经营的需要，最近几年，滁州市政府向公司注入了大量的土地等优质资产。随着滁州市政府财力的逐步增强，政府资金用于城市基础设施建设的规模也将逐步加大，作为政府城市建设的投资主体，发行人将在承接政府基础设施投资建设任务中得到更多的资金支持。政府的大力支持为本期债券本息偿还提供充裕的现金保障。

（三）良好的银企关系为偿付本期债券本息提供重要保障

发行人具有良好的资信和极强的融资能力，始终保持与国内各大银行的合作关系，在本期债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，发行人可通过银行的资金拆借予以解决。发行人的信用记录优良，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为100%。

（四）募投项目回购协议的签订对偿付本期债券本息提供重要的保证

发行人与滁州市财政局已就本期债券募投项目签订了《投资建设与收购（BT）协议书》，采取了“企业投资建设、政府还款期内逐年回购、资金分期支付”的投资模式，对发行人偿付本期债券本息起到重要保障作用。

（五）发行人将加强管理力度，从制度上为按时偿还本息提供保障

发行人将定期组织内部审计人员对发债资金使用情况进行了核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。发行人若出现未能按约定或者未能按期偿付资金本息，将采取暂缓重大投资、出让土地、处置优良资产等措施，来保证本期债券本息的兑付，保证投资者的利益。

第六章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

截至本报告出具之日，发行人及其他相关当事人均已按募集说明书的约定履行了义务。

第七章 本期公司债券本息偿付情况

本期债券在存续期限内每年付息1次，第3年至第7年每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券付息日为2013年至2019年每年的11月23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），年度付息款项自付息日起不另计利息。截至本报告出具日，根据发行人提供的相关本息支付凭证复印件，公司分别在2013年11月23日、2014年11月23日、2015年11月23日、2016年11月23日、2017年11月23日和2018年11月23日向投资者支付利息，并于2015年11月23日、2016年11月23日、2017年11月23日和2018年11月23日每次按照20%比例偿还部分债券本金。发行人不存在应付未付本息的情况。

第八章 本期公司债券跟踪评级情况

根据大公国际资信评估有限公司 2018 年 6 月 26 日通过对滁州市城市建设投资有限公司及“12 滁州城投债”的信用状况进行跟踪评级，确定滁州市城市建设投资有限公司的主体长期信用等级维持 AA+，评级展望维持稳定，“12 滁州城投债”信用等级维持 AA+。

第九章 债权代理人履行职责情况

本期债券存续期内，国家开发银行安徽省分行作为本期债券的债权代理人持续监督并采用现场访谈、电话回访和募集资金专项账户信息核查等方式对发行人的经营状况、财务情况、征信情况和募集资金使用情况等进行检查。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2018 年末，公司对外担保较上年末无变化，无尚未履行及未履行完毕的对外担保。尚未履行及未履行完毕的对外担保总额未超过报告期末净资产的 30%。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

截至本报告出具日，公司无重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

三、相关当事人

报告期内，公司控股股东不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

报告期内，公司不存在董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

四、其他重大事项

截至本报告出具日，发行人不存在对偿债能力构成不利影响的其他重大事项。

（此页无正文，为《2012年滁州市城市建设投资有限公司公司债券债权代理事务报告（2018年度）》之盖章页）

