

债券代码：2080344.IB,152643.SH

债券简称：20 黄山债；20 黄山债

2020 年黄山城投集团有限公司公司债券 债权代理事务报告 (2022 年度)

发行人：黄山城投集团有限公司

住所：黄山市屯溪区社屋前路 1 号昱东大厦 10-12 楼

债权代理人：交通银行股份有限公司黄山分行

住所：安徽省黄山市屯溪区天都大道 8 号

2023 年 6 月

声明

交通银行股份有限公司黄山分行（以下简称“交行黄山分行”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《2022年度审计报告》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

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交行黄山分行所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期债券概况	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、本期债券的主要条款.....	3
第二章 债权人履职情况	5
一、发行人资信情况.....	5
二、担保物资信情况.....	5
三、募集资金使用情况.....	6
第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况	7
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2022 年度经营情况.....	7
三、发行人 2022 年度财务情况.....	9
四、发行人偿债意愿和能力分析.....	11
第四章 发行人募集资金使用情况	12
一、本期债券募集资金情况.....	12
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	12
三、专项账户开立及运作情况.....	12
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	13
第六章 债券持有人会议召开情况	14
第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）	15
第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况	16
第九章 本期债券跟踪评级情况	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 本期债券概况

一、债券名称

2020年黄山城投集团有限公司公司债券

二、债券简称及代码

债券简称	代码
20 黄山债；20 黄山债	2080344.IB,152643.SH

三、核准文件及核准规模

核准文件：发改企业债券[2020]253号《国家发展改革委关于黄山城投集团有限公司发行公司债券注册的通知》。

核准规模：2.6亿元。

四、本期债券的主要条款

- 1、发行规模：人民币 2.6 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：5 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：实名制记账式企业债券
- 7、票面利率：4.80%
- 8、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年 11 月 12 日为该计息年度的起息日
- 9、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2025 年每年的 11 月 12 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）

10、兑付日：本期债券兑付日为2023年至2025年每年的11月12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2020年11月12日至2025年11月12日止

12、还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，即于2023年、2024年和2025年分别按照发行总额30%、30%和40%的比例偿还债券本金，最后3年每年到期利息随本金一起支付。采用单利按年计息，不计复利，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：发行人以其拥有的17宗国有土地使用权为本期债券还本付息提供抵押担保，用于抵押的该17宗土地总面积为184,107.76平方米，土地用途为商服用地，土地使用权类型为出让，经安徽建工房地产土地资产评估有限公司评估，评估价值共计8.19亿元

14、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体信用级别为AA

15、募集资金用途：本期债券募集资金2.6亿元，用于偿还“15黄山城投债”于2020年5月6日到期本息及“18黄山债”于2020年4月27日到期利息

16、债权代理人：交通银行股份有限公司黄山分行

第二章 债权人履职情况

一、发行人资信情况

本期债券存续期内，国开证券股份有限公司作为本期债券的主承销商，交通银行股份有限公司黄山分行作为债权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。

本期债券存续期内，国开证券股份有限公司作为本期债券的主承销商，交通银行股份有限公司黄山分行作为债权人持续监督并采用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。

2020-2021年末发行人主要偿债指标

项目	2022年	2021年	报告期末与上年度末增减
流动比率（倍）	2.58	1.90	35.79%
速动比率（倍）	1.40	1.06	32.08%
资产负债率（%）	56.89	57.62	-1.27%
利息保障倍数	1.37	0.88	56.15%
EBITDA利息保障倍数	1.59	1.07	48.15%

（1）流动比率

最近两年发行人流动比率分别为 1.90 和 2.58，2022 年末发行人流动比率较上一年有所上升，主要是由于公司其他应付款减少所致，目前发行人流动比率处于较高水平。

（2）速动比率

最近两年发行人速度比率分别为 1.06 和 1.40。2022 年末发行人速动比率上升，主要是由于公司其他应付款减少所致，目前发行人速动比率处于较高水平。

（3）资产负债率

最近两年发行人资产负债率分别为 57.62% 和 56.89%，资产负债率略有下降，仍处于正常水平。

（4）利息保障倍数以及 EBITDA 利息保障倍数

最近两年发行人利息保障倍数分别为 0.88 和 1.37，2022 年利息保障倍数有所上升，现处于较高水平；最近两年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.07 和 1.59，本报告期相比上年度略有提升。

总体来说，发行人的整体财务结构较为合理，整体偿债能力良好。

二、担保物资信情况

债权人持续关注用于增信的 17 宗国有土地使用权所有权及价值变化，切实保护投资人利益。

三、募集资金使用情况

“20 黄山债”发行后，黄山城投集团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，2.6 亿元全部用于偿还“15 黄山城投债”于 2020 年 5 月 6 日到期本息及“18 黄山债”于 2020 年 4 月 27 日到期利息。

第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

企业名称：黄山城投集团有限公司

住所：黄山市屯溪区社屋前路 1 号昱东大厦 10-12 楼

法定代表人：陈杰

注册资本：132,398.76 万元

公司类型：有限责任公司（地方国有企业）

经营范围：城市基础设施及其配套项目投资、开发、建设、经营；土地开发、水务开发、旅游开发、房地产开发经营；国有资产管理；以及其他城市公共资源开发经营；建设投资咨询服务。（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）

股权结构：黄山市国有资产监督管理委员会持股 100%，为公司控股股东

二、发行人 2022 年度经营情况

（一）公司业务情况概述

发行人是直属市政府领导的城建投融资和国有资产运营企业，是黄山市最大的投融资、城市建设和国有资产运营主体。发行人逐步形成了基础设施建设、土地开发整理、房地产、供水业务和市政工程施工等业务综合发展体系。发行人主营业务主要有城市基础设施建设和土地开发整理业务、商品房销售业务、供水业务和市政工程施工等业务。

（二）未来发展展望

随着黄山市经济财政实力稳步增强，公司将享有政府在资金保障和资产注入等多方面的有力支持。同时，随着公司实施城投转型升级战略，公司业务板块将会扩大，经营性现金流也会持续增多，但黄山市城市化的逐渐进入平稳期，公司传统的营收板块——市政工程施工和土地综合开发业务可能会缩减，使得公司营业收入存在较大的不确定性，未来仍面临一定的转型升级压力。但公司作为黄山市政府最重要的城市建设投融资主体，在黄山市城市建设及国有资产经营管理中仍将扮演关键角色，公司整体抗风险能力较强。

（三）公司业务经营情况

2021-2022年，发行人主营业务收入分别为12.45亿元和16.85亿元，发行人2022年主营业务收入较2021年上升4.40亿元，增幅35.34%，主要系主营业务中的商品房销售收入增加所致。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	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程收入	95,269.92	87,545.52	8.11	56.55	81,275.06	75,867.80	6.65	65.29
商品房销售收入	34,814.96	28,504.87	18.12	20.67	705.75	458.74	35	0.57
供水业务收入	7,036.32	8,194.17	-16.46	4.18	7,660.22	7,553.41	1.39	6.15
人力资源服务收入	6,713.91	6,496.20	3.24	3.99	4,931.01	4,865.55	1.33	3.96
混凝土销售收入	5,733.72	3,713.27	35.24	3.4	13,983.55	12,085.44	13.57	11.23
房租物业收入	4,434.11	3,360.90	24.2	2.63	4,229.31	2,373.17	43.89	3.4
保安服务费收入	3,821.21	2,389.41	37.47	2.27	3,385.42	2,147.54	36.57	2.72
代建项目收入	3,300.58	3,164.20	4.13	1.96	1,830.88	1,792.19	2.11	1.47
加油站收入	3,211.71	2,942.65	8.38	1.91	1,650.23	1,537.45	6.83	1.33
检测费收入	1,437.84	678.28	52.83	0.85	1,254.44	549.75	56.18	1.01
医疗垃圾处理收入	733.68	567.65	22.63	0.44	629.89	382.24	39.32	0.51
供电收入	519.7	655.47	-26.12	0.31	540.68	594.62	-9.98	0.43
旅游收入及其他	1,433.34	767.22	46.47	0.85	2,415.30	1,135.04	53.01	1.94
合计	168,460.99	148,979.80	11.56	100	124,491.74	111,342.94	10.56	100

2021-2022年，发行人期间费用合计分别为1.89亿元和2.18亿元，同比增长15.25%，其中销售费用同比增长889.45%，管理费用同比增长16.17%，财务费用同比减少30.20%，其中销售费用2022年度较2021年度增长较大，主要系本期因销售商品房导致业务宣传费增加较大所致。具体构成情况如下：

单位：万元 币种：人民币

项目	本期	上年同期	变动幅度 (%)
销售费用	2,190.48	221.38	889.45

管理费用	16,453.01	14,162.43	16.17
财务费用	3,173.36	4,546.25	-30.20
合计	21,816.85	18,930.06	15.25

三、发行人 2022 年度财务情况

容诚会计师事务所(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（容诚审字[2023]230Z0751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 2022 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	3,274,115.79	3,342,231.83	-2.04	-
2	总负债	1,862,695.19	1,925,843.02	-3.28	-
3	净资产	1,411,420.60	1,416,388.82	-0.35	-
4	归属母公司股东的净资产	1,385,427.36	1,391,099.21	-0.41	-
5	资产负债率 (%)	56.89	57.62	-1.27	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	57.16	57.80	-1.11	-
7	流动比率	2.58	1.90	36.20	注 1
8	速动比率	1.40	1.06	32.92	注 2
9	期末现金及现金等价物余额	147,691.55	197,117.41	-25.07	-

(续)

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	172,446.39	128,097.67	34.62	注 3
2	营业成本	150,856.07	113,471.14	32.95	注 4
3	利润总额	32,621.13	27,530.11	18.49	-
4	净利润	30,359.11	25,832.95	17.52	-
5	扣除非经常性损益后净利润	-	-	-	-
6	归属母公司股东的净利润	28,674.77	25,145.24	14.04	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	78,974.08	50,900.24	55.15	注 5
8	经营活动产生的现金流净额	179,000.34	177,217.20	1.01	-
9	投资活动产生的现金流净额	-156,357.43	-120,598.91	29.65	-
10	筹资活动产生的现金流净额	-72,068.77	-166,409.24	-56.69	注 6
11	存货周转率	0.27	0.22	22.73	-
12	EBITDA 全部债务比	0.08	0.05	60.40	注 7
13	利息保障倍数	1.37	0.88	56.15	注 8

14	EBITDA 利息倍数	1.59	1.07	48.15	注 9
15	贷款偿还率（%）	100	100	-	-
16	利息偿付率（%）	100	100	-	-

注 1：主要系其他应付款减少所致

注 2：主要系其他应付款减少所致

注 3：主要由于主营业务中的商品房销售收入增加所致

注 4：主要由于主营业务中的商品房销售成本增加所致

注 5：主要系当年利润增长所致

注 6：主要系当年取得借款收到的现金增加所致

注 7：主要系当年营业收入增加导致利润总额增长所致

注 8：主要系当年营业收入增加导致利润总额增长所致

注 9：主要系当年营业收入增加导致利润总额增长所致

（一）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	150,120.94	198,610.16	-24.41	-
应收账款	18,864.67	18,958.62	-0.50	-
预付款项	7,611.64	52,547.64	-85.51	注 1
存货	529,324.24	509,925.01	3.80	-
其他应收款	317,302.42	293,846.16	7.98	-
一年内到期的非流动资产	78,752.94	36,167.09	117.75	注 2
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	-
长期应收款	194,378.13	0.00	100.00	注 3
长期股权投资	24,632.55	24,128.25	2.09	-
投资性房地产	45,650.42	73,450.90	-37.85	注 4
固定资产	298,159.06	288,336.48	3.41	-
在建工程	1,281,398.70	1,580,733.49	-18.94	-
无形资产	15,319.41	13,245.48	15.66	-
其他非流动资产	40,195.15	19,066.33	110.82	注 5

注 1：主要系主要系预付黄山市土地储备中心土地开发款本期转为其他应收款所致

注 2：主要系 1 年内到期的应付债券金额减少所致

注 3：主要系本期移交完工工程，分期确认的回购结算款所致

注 4：主要系本期政府收回湖边古村落资产所致

注 5：主要系本期预付工程及设备款增加所致

（二）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
应付账款	48,005.88	34,923.97	37.46	注1
应付职工薪酬	2,356.95	2,667.73	-11.65	-
预收账款	2,000.13	1,616.85	23.70	-
其他应付款	125,697.91	243,461.18	-48.37	注2
一年内到期非流动负债	138,252.33	193,619.62	-28.60	-
长期借款	677,444.12	719,380.72	-5.83	-
应付债券	149,538.31	81,494.62	83.49	注3
长期应付款	555,025.02	506,716.36	9.53	-

注1：主要系本期应付材料款增加所致

注2：主要系本期应付黄山市财政局往来款减少所致

注3：主要系一年内到期的应付债券较上期大幅减少所致

四、发行人偿债意愿和能力分析

截至2022年12月31日，发行人偿债意愿良好，对本期债券及公司存续债券均按时还本付息，不存在延期支付及违约情形。截至2022年12月31日，发行人流动比率为2.58，速动比率1.40，EBITDA利息倍数为1.59，偿债能力良好。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

2020年11月12日经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]253号文件批准，公开发行了2.6亿元“20黄山债”，用于偿还“15黄山城投债”于2020年5月6日到期本息及“18黄山债”于2020年4月27日到期利息，具体情况如下表所示：

单位：万元

债券名称	债券类型	主体/债项 评级	到期日	2020年应偿还 的本金	2020年应偿还 的利息
15黄山城投债	一般企业债	AA/AA	2022-5-6	18000.00	3213.00
18黄山债	绿色专项企业债	AA/AA	2025-4-27		5729.00

二、本期债券募集资金实际使用情况

“20黄山债”发行后，黄山城投集团有限公司严格按照相关规定和要求，专款专用，全部用于偿还“15黄山城投债”于2020年5月6日到期本息及“18黄山债”于2020年4月27日到期利息。

三、专项账户开立及运作情况

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交通银行股份有限公司黄山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。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

本期债券信用级别为 AA+，发行人主体信用级别为 AA。根据 2020 年 5 月 29 日黄山城投集团有限公司董事会 2020 年第 2 次会议决议，本期债券采用土地使用权抵押担保方式增信，发行人以其拥有的 17 宗土地使用权作为本期债券发行的抵押资产，为本期债券全体持有人提供资产抵押担保，保障本期债券的本息按照约定如期偿付，一旦发行人出现偿债困难，则可通过处置抵押资产清偿债务。

根据安徽建工房地产土地资产评估有限公司出具的皖建工（2020）土估字第 341000-003 号土地估价报告和皖建工（2020）土估字第 341000-004 号土地估价报告，用于抵押的该 17 宗土地总面积为 184,107.76 平方米，土地用途为商服用地，土地使用权类型为出让，评估价值共计 8.19 亿元，评估价值约为本期债券本金 3.15 倍。

抵押人黄山城投集团有限公司出具了《抵押资产承诺函》：发行人对抵押土地拥有合法、完整、有效的使用权，在本承诺函出具日之前抵押土地不存在抵押或任何其他权利限制，已处于可抵押状态；在本承诺函出具之后至本期债券的本息偿付完毕之日止，发行人除正常运用外，不经过抵押权人同意，不得赠与、转让、再抵押或以其他方式处置本承诺函项下的抵押物；抵押期间，发行人将保障妥善使用、维护抵押物，保证抵押物价值稳定增值，并随时接受本期债券主承销商、抵押资产监管人的合理核查。

第六章 债券持有人会议召开情况

截至 2022 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。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

无。

第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

发行人偿债保障措施的执行情况良好，发行人不存在应付未付本息的情况。

本期债券在存续期限内每年付息1次，第3年至第5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2021年至2025年每年的11月12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，发行人已于2021年11月12日、2022年11月12日向投资者支付了利息。

第九章 本期债券跟踪评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2022 年 6 月 27 日通过对黄山城投集团有限公司及“20 黄山债”的信用状况进行跟踪评级，确定黄山城投集团有限公司的主体长期信用等级维持 AA，评级展望维持稳定，“20 黄山债”信用等级维持 AA+。

第十章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至2022年末，尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为0.26亿元。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。

报告期内，本期债券债权代理人、资金监管行、评级机构、审计机构、律师事务所均无变化。

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《2020年黄山城投集团有限公司公司债券债权代理事务报告（2022年度）》之盖章页）

交通银行股份有限公司黄山分行

2023年6月21日

