

债券代码：127736.SH、1780402.IB  
债券代码：127832.SH、1880140.IB

债券简称：17 桐建投专项债 01/PR 桐建 01  
债券简称：18 桐建投专项债 01/PR 桐建 02

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

### 债权代理事务报告

(2023 年度)

债权代理人

徽商银行股份有限公司安庆桐城支行

2024 年 6 月



## 重要声明

徽商银行股份有限公司安庆桐城支行编制本报告的内容及信息均来源于发行人发布的《桐城市建设投资发展有限责任公司公司债券年度报告(2023年)》等相关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徽商银行股份有限公司安庆桐城支行所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见,在任何情况下,投资者不应将本报告作为投资行为依据。

## 目录

第一章	本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况 .....	4
第二章	发行人 2023 年度经营情况及财务状况 .....	9
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	12
第四章	本次债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况 .....	13
第五章	债券持有人会议召开情况 .....	14
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况 .....	15
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	17
第八章	本次债券的信用评级情况 .....	18
第九章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....	19
第十章	其他事项 .....	21

## 第一章 本次公司债券概况

### 一、 发行人名称

中文名称：桐城市建设投资发展有限责任公司

### 二、 核准文件和核准规模

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2017]312号文件批准公开发行。

### 三、 本次债券的主要条款

#### (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、 发行人：桐城市建设投资发展有限责任公司。

2、 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（简称“17桐建投专项债01”）。

3、 发行总额：人民币4亿元。

4、 债券期限及利率：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第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。

本期债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，簿记建档利率的区间上限为6.60%。Shibor基准利率为《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申购和配售办法说明》公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

5、 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项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。

6、发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

7、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分在中央国债登记结算有限责任公司登记托管；通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的部分在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

8、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行。

9、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2017 年 12 月 15 日。

10、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2017 年 12 月 18 日。

11、发行期限：发行期限为 2 个工作日，自发行首日至 2017 年 12 月 19 日。

12、起息日：本期债券自发行首日开始计息，本期债券存续期限内每年的 12 月 18 日为该计息年度的起息日。

13、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。

14、付息日：本期债券的付息日为 2018 年至 2024 年每年的 12 月 18 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）。

15、兑付日：本期债券的兑付日为 2020 年至 2024 年每年的 12 月 18 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）。

16、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

17、承销方式：承销团余额包销。

18、承销团成员：主承销商为国元证券股份有限公司，分销商为华英证券有限责任公司。

19、监管银行：徽商银行股份有限公司安庆桐城支行。

20、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、发行人：桐城市建设投资发展有限责任公司。

2、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（简称“18 桐建投专项债 01”）。

3、发行总额：人民币 8 亿元。

4、债券期限及利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，即在债券存续期的第 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。

本期债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为《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申购和配售办法说明》公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入保留两位小数。本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

5、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项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。

6、发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于人民币 1,000 元。

7、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发售。本期债券在中央国债登记结算有限

责任公司进行总登记托管,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管

8、发行方式:本期债券以簿记建档、集中配售的方式,通过承销团成员设置的发行网点向中华人民共和国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行。

9、簿记建档日:本期债券的簿记建档日为2018年7月20日。

10、发行首日:本期债券发行期限的第1日,即2018年7月23日。

11、发行期限:发行期限为3个工作日,自发行首日至2018年7月25日。

12、起息日:本期债券自发行首日开始计息,本期债券存续期限内每年的7月23日为该计息年度的起息日。

13、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。

14、付息日:本期债券的付息日为2019年至2025年每年的7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)。

15、兑付日:本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的7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)。

16、本息兑付方式:通过本期债券托管机构办理。

17、承销方式:承销团余额包销。

18、承销团成员:主承销商为国元证券股份有限公司,分销商为华英证券有限责任公司。

19、监管银行:徽商银行股份有限公司安庆桐城支行。

20、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。

#### 四、 债权代理人履行职责情况

徽商银行股份有限公司安庆桐城支行作为17桐建投专项债01、18桐建投专项债01的债权代理人,在公司债券存续期内,严格按照《债权代理协议》的约定,对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪,督促公司履行公司债券募集说明书中约定的义务,积极行使了债权

代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

HS0013392

HS0013392

HS0013392

HS0013392

HS0013392

HS0013392



## 第二章 发行人 2023 年度经营情况及财务状况

### 一、 发行人基本情况

公司名称：桐城市建设投资发展有限责任公司

法定代表人：张津军

成立日期：2003-05-19

注册资本：153,100 万元

住所：安徽省桐城市文昌街道文二路

办公地址：安徽省安庆市桐城市桐城经济技术开发区双创产业园（经开区北三路）

经营范围：发行人的经营范围包括：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；森林经营和管护；土地整治服务；生态恢复及生态保护服务；非金属矿及制品销售；对外承包工程；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；专业设计服务；城市绿化管理；商业综合体管理服务；市政设施管理；城乡市容管理；自然生态系统保护管理；环境卫生公共设施安装服务；人工造林（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：各类工程建设活动；矿产资源（非煤矿山）开采；建筑智能化工程施工；公路管理与养护（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 年度经营情况

公司主营业务情况如下表所示：

发行人 2023 年度主营业务情况表

单位：万元

分产品或分服务	营业收入	营业成本
代建市政基础设施	40175.00	34046.61
房地产销售	26283.58	19141.63
砂石开采	7370.09	9875.17
智慧农业种植	1305.69	1845.78
代理服务	468.63	81.05
平台结算	248.86	57.41
劳务代理	141.51	140.40

商品贸易业务	24.69	24.64
合计	76018.05	65212.68

### 1、代建市政基础设施

发行人作为桐城市基础设施的主要投资和建设主体之一，就基础设施项目建设与桐城市人民政府签订《城市基础设施项目委托代建协议》（以下简称“代建协议”）。根据代建协议，发行人每年根据建设工程项目建设进度的需要向桐城市人民政府申请支付建设工程款，并于每年的12月份确认当年已验收合格的建设工程总价款，结算总价款为市政府审核确认的工程价款另加12%-15%的代建管理费。

### 2、房地产业务

发行人的棚改保障性安居工程业务分为政府委托代建和市场化运作两类。代建保障性安居工程的模式：公司作为桐城市人民政府的代建主体，参照《委托代建协议》，由桐城市人民政府根据回迁户购买的安置房及商铺数量确定代建数量，并将确认的结算价款作为公司房地产业务的部分销售收入。近年来发行人按照市场化模式进行运作的项目主要是文昌社区棚户区改造工程项目的保障房、限价商品房及配套部分、文都·名郡小区项目、盛唐翰林府项目，其中文昌社区棚户区改造工程项的限价商品房与文都·名郡小区项目已全部完工且实现销售。业务模式为发行人通过出让获得建设用地，建成项目后按政府指导价格对外销售，构成公司另一部分的销售收入，公司市场化运作的房地产毛利率明显高于政府代建部分。

### 三、发行人2023年度财务状况

根据发行人2023年年报，截至2023年12月31日，发行人总资产达1,483,138.65万元，较上年末增长3.16%；股东权益合计为664,591.11万元，较上年末减少4.06%。发行人2023年度实现营业收入81,627.29万元，较上年度下降6.31%。发行人2023年度实现净利润7,536.32万元，较上年度下降44.37%。

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2023年末	2022年末	增减率(%)
流动资产合计	878,959.72	924,322.39	-4.91

非流动资产合计	604,178.93	513,356.65	17.69
资产总计	1,483,138.65	1,437,679.04	3.16
流动负债合计	366,295.40	230,493.47	58.92
非流动负债合计	452,252.14	514,448.51	-12.09
负债合计	818,547.54	744,941.98	9.88
归属于母公司股东权益合计	664,533.80	692,737.06	-4.07
股东权益合计	664,591.11	692,737.06	-4.06

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	增减率 (%)
一、营业总收入	81,627.29	87,128.76	-6.31
二、营业总成本	83,454.53	82,779.96	0.81
三、营业利润	8,946.21	13,577.78	-34.11
四、利润总额	8,927.96	13,573.13	-34.22
五、净利润	7,536.32	13,546.98	-44.37

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	76,615.07	24,048.62	218.58
投资活动产生的现金流量净额	-89,670.72	-122,750.67	26.95
筹资活动产生的现金流量净额	4,218.19	54,532.57	-92.26
现金及现金等价物净增加额	-8,837.45	-44,169.48	79.99
期末现金及现金等价物余额	16,235.95	25,073.40	-35.25

### 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

#### 一、本次公司债券募集资金情况

发行人设立了募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转以及债券本息兑付。截至 2023 年末，发行人募集资金按照募集说明书披露的用途使用。

#### 二、专项账户运作情况

发行人按照本期债券《监管协议》要求，在监管银行开立募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于本期债券募集资金的存放和使用，不得用于其他用途。本期债券发行后，发行人制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅操作。同时，债权代理人按照债权代理协议要求，及时监督发行人募集资金规范使用，防止出现违规行为。

#### 第四章 本次债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

2023 年度，发行人本次债券内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

## 第五章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议。

## 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况

### 一、本次公司债券本息偿付情况

#### (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

本次债券的起息日为 2017 年 12 月 18 日。本期债券的付息日期为 2018 年至 2024 年间每年的 12 月 18 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；7 年期债券，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，每年除按时付息外，逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。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。截止报告期末的利率为 6.60%。

本期债券的兑付日期为 2020 年至 2024 年每年的 12 月 18 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

目前发行人已按时足额付息。

#### (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

本次债券的起息日为 2018 年 7 月 23 日。本期债券的付息日期为 2019 年至 2025 年间每年的 7 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；7 年期债券，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，每年除按时付息外，逐年分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。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。截止报告期末的利率为 7.50%。

本期债券的兑付日期为 2021 年至 2025 年每年的 7 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

目前发行人已按时足额付息。

## 二、本次债券偿债保障措施执行情况

2023 年度，发行人按照本次债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。



## 第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

本次债券募集说明书中无关于发行人其他义务的相关约定。

## 第八章 本次债券的信用评级情况

### 一、 定期跟踪评级情况

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于 2017 年 12 月 15 日成功发行，2023 年已出具跟踪评级报告。

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 20 日成功发行，2023 年已出具跟踪评级报告。

### 二、 不定期跟踪评级情况

2023 年 1 月 12 日中证鹏元公告《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》。

### 三、 报告期内评级差异情况说明

报告期内，发行人不存在评级差异。

## 第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

### 一、对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保明细如下：

被担保方	贷款金融机构	担保借款 金额(万元)	借款 到期日
桐城市乡村振兴实业发展有限公司	中国农业农展银行桐城县支行	91,900.00	2031/6/20
桐城双新经济开发区建设发展有限公司	中国农业农展银行桐城县支行	4,707.80	2032/11/19
桐城经开区产城一体化建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司安庆分行	30,000.00	2039/6/22
桐城经开区产城一体化建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司安庆分行	29,700.00	2029/12/29
桐城经开区产城一体化建设投资有限公司	中国农业农展银行桐城市支行	23,790.00	2035/1/26
桐城经开区国有资产投资运营有限公司	中建投融资租赁（上海有限公司）	1,761.43	2025/1/20
桐城经开区国有资产投资运营有限公司	中国农业银行股份有限公司安庆分行	35,000.00	2039/6/22
桐城市土地复垦有限公司	徽商银行股份有限公司安庆桐城支行	25,000.00	2026/1/13
桐城市东部新城建设发展有限公司	中国农业农展银行桐城县支行	53,078.90	2034/4/4
桐城市交通投资有限公司	中国农业农展银行桐城县支行	3,900.00	2028/1/10
桐城市交通投资有限公司	中国农业农展银行桐城县支行	6,825.10	2034/3/24
桐城市交通投资有限公司	国家开发银行安徽省分行	260.00	2052/2/27
安徽文都控股集团有限公司	国家开发银行安徽省分行	8,700.00	2042/8/14
桐城市文化旅游投资发展有限责任公司	国家开发银行安徽省分行	20,000.00	2036/10/28
桐城市文化旅游投资发展有限责任公司	徽商银行股份有限公司安庆桐城支行	5,000.00	2038/4/28
桐城市文化旅游投资发展有限责任公司	徽商银行股份有限公司安庆桐城支行	7,000.00	2038/4/12
安徽安桐城市更新建设发展有限公司	中国银行股份有限公司安庆分行	3,000.00	2040/9/21
桐城市文都建工有限公司	兴业银行股份有限公司合肥分行	4,750.00	2026/5/4
安徽文辰园林绿化工程有限公司	中国农业银行桐城支行	6,000.00	2039/6/20
桐城市乡村振兴实业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司安庆分行	31,500.00	2030/5/29

被担保方	贷款金融机构	担保借款 金额(万元)	借款 到期日
安徽桐云科技发展有限公司	交通银行股份有限公司安庆分行	33,650.00	2042/12/28
安徽桐云科技发展有限公司	中信银行股份有限公司安庆桐城支行	600.00	2033/6/28
桐城市乡村振兴实业发展有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司安庆分行	15,000.00	2033/7/23
安徽文辰园林绿化工程有限公司	中国农业银行桐城支行	2,000.00	2047/12/25
桐城市天正控股集团有限公司	中国农业银行股份有限公司桐城市支行	8,000.00	2025/3/6
桐城市天正荣恒商贸有限公司	中国农业银行股份有限公司桐城市支行	1,000.00	2025/1/24
合计	—	452,123.23	—

## 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

发行人（作为被告）与安庆一建公司之间的建设工程施工合同纠纷一案经桐城市人民法院一审判决发行人胜诉，目前尚在二审阶段。上述诉讼主要由于双方对该工程款付款时点和结算依据有异议。

## 三、相关当事人

报告期内，本次公司债券的债权代理人和资信评级机构均未发生变动。

## 第十章 其他事项

报告期内，发行人未发生其他重大事项。

(以下无正文)



(本页无正文，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  
车场建设专项债券债权代理事务报告(2023 年度)》之签章页)

债权代理人：徽商银行股份有限公司安庆桐城支行



2024年6月27日

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the representative of the creditor agent.