

2019 年定南城建投资集团有限公司公司债
券
2022 年度债权代理事务报告

债权代理人



国融证券股份有限公司
GUORONG SECURITIES CO., LTD.

2023 年 6 月

重要声明

国融证券股份有限公司（以下简称“国融证券”）编制本报告的内容及信息主要来源于定南城建投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“国融公司”）对外发布的《定南城建投资集团有限公司公司债券年度报告 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的材料以及第三方中介机构出具的专业意见。

国融证券编制本报告谨对本期债券债权代理人事务进行专项说明，不表明对其价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。投资者不应将本报告中的任何内容据以作为国融证券所作的承诺或声明，而应对相关事宜做出独立判断。在任何情况下，未经国融证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

第一章 本期债券概况

一、核准文件及核准规模

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕205 号文件核准公开发行业。

江西省发展和改革委员会于 2018 年 5 月 18 日出具了赣发改财金【2018】468 号文件，向国家发改委转报本次债券申请材料。由于本期债券评级机构发生变更，江西省发展和改革委员会于 2018 年 9 月 27 日出具了赣发改财金【2018】879 号文件，向国家发改委再次报送本期债券申请材料。

核准发行规模 5.5 亿元。

二、债券名称

2019 年定南城建投资集团有限公司公司债券(简称“19 定南债”)。

三、发行规模

人民币 5.5 亿元。

四、票面金额

人民币 100 元。

五、发行价格

按面值发行。

六、债券期限

7 年期固定利率债券。

七、还本付息的期限和方式

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，逐年按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年付息一次，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。第 3 年至第 7 年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

八、债券利息

债券票面利率 7.80%，在债券存续期内固定不变。

九、担保方式

本次债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

十、信用级别

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AAA。

十一、债权代理人

国融证券股份有限公司。

十二、债权代理人履行职责情况

本期债券的债权代理人国融证券股份有限公司严格按照相关法律法规及协议的要求履行债权代理人职责，包括持续关注公司和担保人的状况，对公司指定专项账户用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督等。

第二章 发行人 2022 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

(一) 名称：定南城建投资集团有限公司

(二) 法定代表人：黄海鹏

(三) 注册资本：2.5 亿元

(四) 住所：定南县历市镇广州大道北 C 栋

(五) 发行人经营范围：土地一级储备和整理（县政府授权范围内）；城区内土地规划经营；公用和商业用地开发经营；投资与资产管理；工程建设服务；矿产品经营（以上国家有专项按规定办）（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）。

(六) 股权结构：截至本报告出具之日，发行人的实际控制人为定南县财政局。

二、发行人 2022 年度经营情况

发行人是经定南县国有资产管理办公室批准成立的有限责任公司，主要业务包括城市基础设施代建、工程施工、房产销售等。

2022 年度，发行人实现营业收入为 825,778,580.44 元，同比增加 183.40%；发行人实现净利润为 60,142,826.56 元，同比增加 82.50%。

2021 年度公司营业收入和营业成本情况如下：

单位：元

项目	营业收入		营业成本	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
基础设施代建	772,932,075.15	93.60	672,114,847.96	93.53%
工程施工	8,511,912.01	1.03	8,194,494.02	1.14%
租金收入	1,747,796.05	0.21	1,193,838.35	0.17%
房产销售	14,122,180.74	1.71	13,589,013.59	1.89%

其他	28,464,616.49	3.45	23,526,869.46	3.27%
合计	825,778,580.44	100.00	718,619,063.38	100.00

三、发行人 2022 年度财务情况

截至 2022 年末，发行人经审计的总资产为 9,648,117,561.52 元、所有者权益为 3,994,640,162.88 元。2022 年度，发行人实现营业收入 825,778,580.44 元，净利润 60,142,826.56 元。

发行人 2022 年度主要财务数据如下：

简要合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产	9,266,344,531.01	10,951,782,514.87
非流动资产	381,773,030.51	424,879,249.44
资产合计	9,648,117,561.52	11,376,661,764.31
流动负债	1,589,900,365.26	1,992,205,090.92
非流动负债	4,063,577,033.38	4,975,277,499.46
负债合计	5,653,477,398.64	6,967,482,590.38
归属于母公司所有者权益	3,994,640,162.88	4,409,179,173.93
少数股东权益	0	0
所有者权益合计	3,994,640,162.88	4,409,179,173.93
负债和所有者权益合计	9,648,117,561.52	11,376,661,764.31

简要合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	825,778,580.44	291,383,937.55
营业利润	158,466,356.63	72,502,030.98
利润总额	152,130,327.25	71,867,568.67
净利润	133,043,961.38	72,901,134.82

归属于母公司所有者的净利润	133,043,961.38	72,901,134.82
---------------	----------------	---------------

简要合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-535,852,920.47	-580,280,999.67
投资活动产生的现金流量净额	12,076,241.68	-141,645,172.09
筹资活动产生的现金流量净额	46,827,172.13	666,799,712.05
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
现金及现金等价物净增加额	-476,949,506.66	-55,126,459.71

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕205 号文件核准，定南城建投资集团有限公司于 2019 年 4 月 4 日完成 2019 年定南城建投资集团有限公司公司债券簿记建档发行，最终发行规模 5.5 亿元，票面利率为 7.8%。

发行人已在中国邮政储蓄银行股份有限公司定南县支行、中国工商银行股份有限公司定南支行开设本期债券的募集资金专项账户，并已按照相关规定签署了《2019 年定南城建投资集团有限公司公司债券之募集资金账户及偿债资金账户监管及合作协议》。

二、本期债券募集资金实际使用情况

根据募集说明书的约定，本期债券募集资金 5.50 亿元，其中 3.34 亿元用于中国（定南）智能助残科技城标准厂房建设项目、定南县富田工业园富工路标准厂房工程和定南县工业园富田工业小区产业路标准厂房（一期）建设项目，剩余 2.16 亿元用于补充营运资金。截止 2022 年末，发行人已使用募集资金 5.50 亿元。未发现与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定不一致的情况。

第四章 本期债券担保人情况

本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

第五章 发行人偿债意愿和偿债能力分析

一、偿债意愿分析

本期债券发行后，发行人持续重视资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划调度，按时、足额地准备资金用于债券的本息偿付，以充分保障投资者的利益。自本期债券发行以来，发行人均按照约定按时、足额支付了债券应付本息，偿债意愿明确。

二、偿债能力分析

发行人主要偿债指标如下：

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
资产负债率	58.60%	61.24%
流动比率	5.83	5.50
速动比率	2.03	1.47
EBIDTA	161,687,666.18	101,565,564.75
EBIDTA 利息保障倍数	0.81	0.47

2022 年末，发行人流动比率、速动比率分别为 5.83、2.03，资产负债率为 58.60%。流动比率、速动比率相较于 2021 年末均有所增加，资产负债率与 2021 年末相比略有下降。总体来看，发行人资产规模较大，且逐年稳步增长，资产负债率虽然略有下降，但仍处于合理范围之内，发行人偿债能力指标处于较好水平，具备较强的偿债能力。

第六章 本期债券跟踪评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AAA。报告期内，2023 年 6 月 7 日，东方金诚国际信用评估有限公司出具公告《定南城建投资集团有限公司主体及“19 定南债，19 定南债”2022 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字[2023]0089 号），本期债券信用等级维持 AAA 评级，发行人主体信用等级维持 AA-评级，评级展望为稳定。

第七章 本期债券本息偿付情况

2023 年 4 月，发行人已按《2019 年定南城建投资集团有限公司公司债券募集说明书》约定的金额和方式提取了兑付付息资金，及时完成了分期本金及到期利息的兑付。截至本报告出具之日，发行人不存在应付未付债券本息的情况。

第八章 债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券无债券持有人会议召开事项，未召开债券持有人会议。

第九章 发行人指定的负责处理与本期债券相关事务专人的 变动情况

报告期内，发行人指定的负责处理与本期债券相关事务的专人未发生变动。

(本页无正文,为《2019 年定南城建投资集团有限公司公司债券
2022 年度债权代理事务报告》盖章页)

债权代理人: 国融证券股份有限公司



2023 年 6 月 28 日