

2019年湖南梅山资源开发有限责任公司公司债券

年度债权代理事务报告

(2022年度)

债权代理人

湖南银行股份有限公司安化县支行

2023年6月

重要声明

华融湘江银行股份有限公司安化县支行(以下简称“华融湘江银行安化县支行”) (现已更名为“湖南银行股份有限公司安化县支行”) 编制本报告的内容及信息均来源于安化县梅山城投集团有限公司(以下简称“公司”或“发行人”) 对外披露的《安化县梅山城投集团有限公司2022年公司债券年报》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方正承销保荐出具的说明文件。

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作出独立判断, 而不应将本报告中的任何内容据以作为方正承销保荐所作的承诺或声明。

目录

第一节 债券基本情况	3
第二节 债权代理人履行职责情况	5
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	6
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况	12
第五节 增信措施、偿债保障措施有效性分析及执行情况	13
第六节 债券本息偿付情况	16
第七节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况	17
第八节 债券持有人会议召开情况	19
第九节 债券信用评级情况	20
第十节 债券报告期内重大事项	21

第一节 债券基本情况

一、债券名称

2019年湖南梅山资源开发有限责任公司公司债券（以下简称“本期债券”）。

二、上市场所

上海证券交易所及银行间债券市场。

三、债券简称及代码

交易所市场简称及代码：PR梅发债（152138.SH）

银行间债券市场简称及代码：19梅山开发债（1980087.IB）

四、发行规模

19梅山债/19梅山开发债的发行规模为人民币7亿元。

五、债券期限

债券期限为7年。本期债券设置本金提前偿还条款，即于2022年至2026年每年的3月21日分别偿付债券本金的20%、20%、20%、20%和20%。最后五年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，本金自兑付首日起不另计利息。

六、债券余额

本期债券余额为人民币4.20亿元。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

（一）票面利率

本期债券票面利率为8.00%。

（二）起息日、付息日

本期债券起息日为2019年3月21日，付息日为2020年至2026年每年的3月21日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（三）还本付息方式及支付金额

本期债券每年付息1次，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年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，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。

八、债券增信情况

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连带责任保证担保。

九、债券评级情况

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

十、募集资金用途

本期债券募集资金总金额为7亿元，全部用于安化县（梅城、东坪）标准化厂房建设项目。

十一、特殊条款

本期债券设置本金提前偿还条款。

第二节 债权代理人履行职责情况

报告期内，债权代理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》、沪深证券交易所《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》等法律法规和自律规则，以及本期债券《募集说明书》《债权代理协议》以及《账户与资金监管协议》的约定，建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对本期债券《募集说明书》所约定义务的执行情况，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，督促发行人履行公司债券《募集说明书》《债权代理协议》中的约定，督促发行人履行信息披露义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

发行人主要从事安化县区域内的基础设施建设、国有土地开发整理、房屋租赁等业务，主营业务收入主要由工程代建收入、土地一级开发收入、房屋租赁收入等构成。公司是安化县政府下属的城市基础设施和土地整理业务的建设主体，是确保安化县基础设施建设和经济发展的关键载体，对全县经济的发展起着至关重要的作用。公司采用市场化的方式筹措、运用和管理，为全县城市基础设施建设行业发展带来更多的机遇。作为安化县重要的基础设施和土地整理主体，公司自成立以来，得到了安化县政府的大力支持，有着举足轻重的地位和作用。

最近两年，公司各业务板块收入成本情况如下：

单位：万元，%

业务板块	2022 年度				2021 年度			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
土地一级开发	-	-	-	-	2,006.64	1,755.81	12.50	5.82
工程代建	21,133.23	19,150.36	9.38	67.12	15,268.31	13,466.58	11.80	44.28
房地产销售	989.96	1,394.88	-40.90	3.14	8,120.11	6,992.80	13.88	23.55
租赁	6,989.24	572.13	91.81	22.20	6,037.73	321.03	94.68	17.51
电费收入	1,680.00	1,617.02	3.75	5.34	1,680.00	1,617.02	3.75	4.87
其他	693.95	418.67	42.86	2.20	1,371.59	230.59	83.19	3.98
合计	31,486.37	23,153.06	26.47	100.00	34,484.38	24,383.82	29.29	100.00

二、发行人财务状况

根据发行人2022年年度审计报告，截至2022年12月31日，发行人主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	变动比例 (%)
资产总计	1,151,288.76	1,053,461.13	9.29
其中：流动资产	562,860.27	495,467.55	13.60
非流动资产	588,428.49	557,993.58	5.45
负债合计	560,385.24	470,451.67	19.12
其中：流动负债	171,730.15	213,250.58	-19.47
非流动负债	388,655.09	257,201.09	51.11
所有者权益合计	590,903.52	583,009.46	1.35
归属于母公司所有者权益合计	587,501.16	583,009.46	0.77

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	变动比例 (%)
营业收入	31,486.37	34,484.38	-8.69
营业成本	23,153.06	24,383.82	-5.05
利润总额	5,065.21	7,968.81	-36.44
净利润	5,205.47	6,129.95	-15.08
归属于母公司所有者的净利润	5,303.11	6,129.95	-13.49
综合收益总额	5,205.47	6,129.95	-15.08

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-57,064.68	10,011.57	-669.99
投资活动产生的现金流量净额	-14,540.75	-16,290.04	10.74
筹资活动产生的现金流量净额	84,715.40	1,825.62	4,540.36
现金及现金等价物净增加额	13,109.97	-4,452.85	394.42

(四) 发行人主要财务指标

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	变动比例 (%)
流动比率 (倍) (注 1)	3.28	2.32	41.38
速动比率 (倍) (注 2)	2.28	1.53	49.02
资产负债率 (%) (注 3)	48.67	44.66	8.98
EBITDA 利息保障倍数 (注 4)	0.55	0.61	-9.84
净资产收益率 (%) (注 5)	0.89	1.19	-25.21
存货周转率 (次) (注 6)	0.14	0.14	-
总资产周转率 (次) (注 7)	0.03	0.04	-25.00

- 注：1、流动比率=流动资产/流动负债
 2、速动比率=速动资产/流动负债
 3、资产负债率=负债总额/资产总额*100%
 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出），其中 EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
 5、净资产收益率=净利润/平均净资产*100%
 6、存货周转率=营业成本/存货平均余额
 7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

三、发行人资产、负债存在的特殊情况

截至2022年末，发行人受限资产金额为390,337.31万元，占总资产的比重为33.90%。发行人受限资产主要包括投资性房地产、存货，具体情况如下表所示：

项目	金额（万元）	占总资产的比重（%）	受限原因
投资性房地产	257,601.72	22.38	抵押
存货	132,735.58	11.53	抵押
合计	390,337.30	33.90	-

除上述受限资产外，发行人将持有的安化雪峰湖现代农业发展有限责任公司100%股权用于向国家开发银行湖南省分行融资质押，将持有的安化县玉带河建设开发有限公司100%股权用于向中国农业发展银行安化县支行融资质押。

四、对外担保情况

截至2022年末，发行人对外担保余额为30.54亿元，占总资产的比重为26.53%，具体情况如下：

单位：亿元

被担保单位名称	与发行人关系	注册资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
安化经建投城乡建设开发有限公司	非关联方	2.00	城镇建设	良好	保证担保	3.00	2036年12月24日	期限较长,影响有限
益阳市龙岭建设投资有限公司	非关联方	1.00	基础设施建设	良好	保证担保	0.90	2032年7月24日	金额较小,影响较小
桃江县城市建设投资运营集团有限公司	非关联方	1.50	城镇建设	良好	保证担保	1.07	2027年9月23日	金额较小,影响较小
益阳市龙岭建设投资有限公司	非关联方	1.00	基础设施建设	良好	保证担保	1.30	2026年1月12日	金额较小,影响较小
安化县水务建设投资有限公司	关联自然人担任董事	1.00	水利工程	良好	保证担保	1.80	2031年12月31日	金额较小,影响较小
安化县羽城建设投资有限公司	关联自然人担任董事	1.00	城镇建设、旅游开发	良好	保证担保	0.48	2024年5月25日	金额较小,影响较小
安化县羽城建设投资有限公司	关联自然人担任董事	1.00	城镇建设、旅游开发	良好	保证担保	4.85	2031年9月12日	期限较长,影响有限
安化县羽城建设投资有限公司	关联自然人担任董事	1.00	城镇建设、旅游开发	良好	保证担保	5.33	2041年9月14日	期限较长,影响有限
安化县羽城建设投资有限公司	关联自然人担任董事	1.00	城镇建设、旅游开发	良好	保证担保	2.28	2032年4月5日	期限较长,影响有限
安化县羽城建设投资有限公司	关联自然人担任董事	1.00	城镇建设、旅游开发	良好	保证担保	2.02	2027年9月9日	金额较小,影响较小

被担保单位名称	与发行人关系	注册资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
安化县羽城建设投资有限公司	关联自然人担任董事	1.00	城镇建设、旅游开发	良好	保证担保	0.40	2031年9月1日	金额较小,影响较小
安化县羽城建设投资有限公司	关联自然人担任董事	1.00	城镇建设、旅游开发	良好	保证担保	2.20	2027年12月30日	期限较长,影响有限
安化县羽城建设投资有限公司	关联自然人担任董事	1.00	城镇建设、旅游开发	良好	保证担保	1.59	2027年12月24日	金额较小,影响较小
安化县羽城建设投资有限公司	关联自然人担任董事	1.00	城镇建设、旅游开发	良好	保证担保	2.75	2042年12月28日	期限较长,影响有限
安化县水务建设投资有限公司	关联自然人担任董事	1.00	水利工程	良好	保证担保	0.58	2033年12月27日	金额较小,影响较小
合计	—	—	—	—	—	30.54	—	—

五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人作为安化县重要的基础设施建设和土地整理主体，自成立以来，得到了安化县政府的大力支持。公司经营业务较为多元化，其承担的安化县内旧城改造、道路工程等基础设施建设及土地开发整理业务仍具有较强的区域专营性。截至2022年末，发行人总资产1,151,288.76万元，净资产590,903.52万元，资产负债率48.67%，贷款偿还率100.00%，利息偿付率100.00%。2022年度，发行人实现营业收入31,486.37万元，净利润5,205.47万元。加之在财政补贴方面继续得到股东及相关各方的有利支持，发行人整体偿债能力较强

此外，重庆兴农融资担保集团有限公司对本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，这对本期债券提供了一定的增信作用。总体上发行人对本期债券本息兑付具有良好的偿付能力。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况

本期债券募集资金金额为 7 亿元。根据《募集说明书》约定，募集资金扣除发行费用后全部用于安化县（梅城、东坪）标准化厂房建设项目。截至 2023 年 5 月末，募集资金已使用 6.992 亿元，用于安化县（梅城、东坪）标准化厂房建设项目。

本期债券扣除承销费用外募集资金净额已存入公司在华融湘江银行安化县支行、长沙银行股份有限公司安化支行开设的募集资金专户（以下简称“专项账户”）。2017 年-2018 年期间，发行人先后同华融湘江银行安化县支行、长沙银行股份有限公司安化支行签订了《募集资金使用专项账户监管协议》及相关补充协议，严格监管本期债券募集资金的使用。本期债券募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序。

截至 2023 年 5 月 31 日，本期债券募集资金专项账户余额为 0.00 亿元。

第五节 增信措施、偿债保障措施有效性分析及执行情况

一、增信机制及有效性分析

（一）担保情况

本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司（简称“担保人”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二）担保人主要财务指标

截至2022年末，担保人主要财务数据如下所示：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
资产总计	1,833,448.37	1,830,355.46
负债合计	869,736.88	884,933.63
所有者权益	963,711.48	945,421.82
项目	2022年度	2021年度
营业收入	125,122.12	131,304.23
营业支出	89,759.78	106,648.22
营业利润	35,362.35	24,656.01
利润总额	35,211.39	24,870.06
净利润	31,910.63	20,692.52
经营活动产生的现金流量净额	67,903.56	125,347.71
投资活动产生的现金流量净额	-71,857.61	-21,996.77
筹资活动产生的现金流量净额	-13,618.71	-30,391.21

担保人财务数据具体情况详见《担保人重庆兴农融资担保集团有限公司2022年年度财务报告及附注》。

（三）担保人资信状况

担保人资信状况良好，2022年度在业务往来等方面，均未发生过违约现象。经东方金诚国际信用评估有限公司评定，重庆兴农融资担保集团有限公司主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。因此，担保人为本期债券提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

（四）有效性分析

本期债券的担保人重庆兴农融资担保集团有限公司资本实力雄厚，抗风险能力强，资信状况良好，具有较强的代偿能力，本期债券的增信机制具有一定的有效性。

二、偿债保障措施及有效性分析

（一）发行人收入及利润是本期债券还本付息资金的主要来源

发行人2020-2022年分别实现营业收入分别为23,520.59万元、34,484.38万元和31,486.37万元，净利润分别为8,346.99万元、6,129.95万元和5,205.47万元。发行人近年收入较为稳定，业务持续性较好且政府对其支持力度较大，预计未来将继续保持较好的收入水平，能为本期债券的按时还本付息提供较强的保障。发行人在所从事业务地区处于相对垄断的地位，保证了公司经营业务可持续发展，为公司偿债能力提供了坚实保障。

（二）募投项目的资金回流将是本期债券还本付息资金的重要保障

本期债券募集资金7亿元全部用于安化县（梅城、东坪）标准化厂房建设项目，募投项目在债券存续期内将为发行人带来经营现金流入，为本期债券按时还本付息提供了有力支持。

（三）安化县政府的支持是本期债券还本付息资金的重要补充

为加快安化县基础设施的建设发展，安化县政府对于发行人的支持力度不断加大，发行人的经营实力和可持续发展能力不断提升。近年来，公司在项目资源获得、补贴收入等方面获得了政府的大力支持，安化县政府还将不断向公司注入优质经营性资产。安化县政府的支持是本期债券还本付息的重要补充。

（四）发行人良好的外部融资能力是本期债券还本付息的有利条

件

发行人是安化县基础设施投资建设和运营管理的主要载体，拥有良好的商业信誉，目前无任何贷款逾期。公司自成立以来，在融资渠道上逐步拓展，与银行等金融机构之间有着密切而广泛的合作关系。畅通的融资渠道保障了开拓市场和生产经营的需要，为公司未来的发展提供了有力的流动性资金支持。在本期债券付息还本遇到困难时，发行人可利用外部融资的有利条件及时应对。

（五）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人聘请了华融湘江银行股份有限公司安化县支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理人协议》及《债券持有人会议规则》。华融湘江银行股份有限公司安化县支行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项。上述协议为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排，有效地保护了全体债券持有人的权利。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施并对债权代理人及债券持有人会议规则进行了设置，可以充分保证本期债券本息的按时足额偿还。

三、增信机制、偿债保障措施执行情况及重大变化情况

报告期内，本期债券的增信机制、偿债保障措施执行情况良好，未发生重大变化。

第六节 债券本息偿付情况

本期债券起息日为2019年3月21日，付息日为2020年至2026年每年的3月21日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。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年末逐年分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，当期利息随本金一起支付。

截至本报告出具之日，本次债券已于2023年3月21日按时足额偿付前一年度应付的债券利息及应偿还的本金。发行人不存在应付未付利息及本金的情况。

第七节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况

报告期内，债权人督促发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。报告期内，发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。

一、信息披露情况

发行人与本期债券相关信息均在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体披露。2022年初至本报告出具日已披露的相关文件及时间如下：

文件名称	披露日期	披露场所
2019年湖南梅山资源开发有限责任公司公司债券2022年付息公告	2022/03/14	中国债券信息网、 上海证券交易所
2019年湖南梅山资源开发有限责任公司公司债券2022年付息及分期偿还本金兑付公告	2022/03/14	中国债券信息网
2019年湖南梅山资源开发有限责任公司公司债券2022年分期偿还本金兑付公告	2022/03/14	上海证券交易所
安化县梅山城投集团有限公司公司债券2021年年度报告	2022/04/29	中国债券信息网、 上海证券交易所
安化县梅山城投集团有限公司2021年年度财务报告及附注	2022/04/29	中国债券信息网、 上海证券交易所
担保人益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司2021年年度财务报告及附注	2022/04/29	中国债券信息网、 上海证券交易所
担保人重庆兴农融资担保集团有限公司2021年年度财务报告及附注	2022/04/29	中国债券信息网、 上海证券交易所
2019年湖南梅山资源开发有限责任公司公司债券2021年度履约情况及偿债能力分析报告	2022/05/11	中国债券信息网、 上海证券交易所
安化县梅山城投集团有限公司主体及“19梅山开发债PR梅发债”2022年度跟踪评级报告	2022/06/28	中国债券信息网、 上海证券交易所
2019年湖南梅山资源开发有限责任公司公司债券年度债权代理事务报告（2021年度）	2022/06/29	中国债券信息网、 上海证券交易所

文件名称	披露日期	披露场所
安化县梅山城投集团有限公司公司债券中期报告（2022年）	2022/08/31	中国债券信息网、上海证券交易所
安化县梅山城投集团有限公司 2022 年半年度财务报告及附注	2022/08/31	中国债券信息网、上海证券交易所
担保人重庆兴农融资担保集团有限公司 2022 年半年度财务报告	2022/08/31	中国债券信息网、上海证券交易所
担保人益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司 2022 年半年度财务报告及附注	2022/08/31	中国债券信息网、上海证券交易所
2019 年湖南梅山资源开发有限责任公司公司债券 2023 年付息公告	2023/03/14	中国债券信息网、上海证券交易所
2019 年湖南梅山资源开发有限责任公司公司债券 2023 年分期偿还本金兑付公告	2023/03/14	中国债券信息网、上海证券交易所
安化县梅山城投集团有限公司 2022 年公司债券年报	2023/04/28	中国债券信息网、上海证券交易所
安化县梅山城投集团有限公司 2022 年年度财务报告及附注	2023/04/28	中国债券信息网、上海证券交易所
担保人重庆兴农融资担保集团有限公司 2022 年年度财务报告及附注	2023/04/28	中国债券信息网、上海证券交易所
担保人益阳市城市建设投资运营集团有限责任公司 2022 年年度财务报告及附注	2023/04/28	中国债券信息网、上海证券交易所
2019 年湖南梅山资源开发有限责任公司公司债券 2021 年度履约情况及偿债能力分析报告	2023/05/15	中国债券信息网、上海证券交易所

二、其他约定事项

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。

第八节 债券持有人会议召开情况

发行人报告期内未召开债券持有人会议。

第九节 债券信用评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA-，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

第十节 债券报告期内重大事项

报告期内，发行人未出现《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》第五十四条所列示的重大事项。

（以下无正文，为《2019年湖南梅山资源开发有限责任公司公司债券年度
度债权代理事务报告（2022年度）》之盖章页）

债权代理人：湖南银行股份有限公司安化县支行

