2022 年金华市多湖中央商务区建设投资有限公司

公司债券

2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

金华市多湖中央商务区建设投资有限公司

主承销商

2023 年 6 月

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为2022年金华市多湖中央商务区建设投资有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于金华市多湖中央商务区建设投资有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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中信建投所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

发行人名称	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司
成立日期	2014-08-01
住所	浙江省金华市金东区东华家园小区 49-1-2 号营业房
法定代表人	倪航胜
注册资本	20,000 万元
经营范围	一般项目:市政基础设施建设投资;政府指定范围内的土地开发经营;安置房（保障房）建设;国有资产经营管理;国家法律法规允许的项目投资（未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目:房地产开发经营（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,具体经营项目以审批结果为准）。
控股股东	金华市城市建设投资集团有限公司
实际控制人	金华市人民政府国有资产监督管理委员会

二、本期债券基本要素

债券全称	金华市多湖中央商务区建设投资有限公司
债券简称	银行间债券市场：22 多湖债 上海证券交易所：22 多湖债
债券代码	银行间债券市场：2280337.IB 上海证券交易所：184506.SH
债券期限	5+2 年
发行规模	5.30 亿元
债券存量	5.30 亿元
担保情况	由金华市城市建设投资集团有限公司提供不可撤销连带责任担保

最新信用评级	评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司 最新评级时间：2022 年 7 月 14 日 债项 AA+，主体 AA，评级展望为稳定

三、2022 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

报告期内发行人未发生付息兑付事项。发行人不存在应付本息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人 2022 年度无行使选择权情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。

（四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金用途为：本期债券拟募集资金总额 5.3 亿元（含 5.3 亿元），其中 3.18 亿元用于多湖中央商务区城中村改造安置项目（四期）D 地块项目建设，2.12 亿元用于补充营运资金。

截止 2022 年末，多湖中央商务区城中村改造安置项目（四期）D 地块项目已竣工。

（五）持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2022 年的合并财务报表由容诚会计师事务所（特殊普通合

伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（容诚审字【2023】310Z0287 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。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）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项　　目	2022年末	2021年末
资产总计	1,463,144.75	1,538,003.87
其中：流动资产	1,262,782.15	1,441,883.19
非流动资产	200,362.59	96,120.68
负债合计	857,832.76	996,486.45
其中：流动负债	441,515.23	514,529.23
非流动负债	416,317.53	481,957.21
股东权益合计	605,311.99	541,517.42
其中：归属于母公司所有者的权益	605,311.99	541,517.42
流动比率（倍）	2.86	2.80
速动比率（倍）	0.45	0.56
资产负债率	58.63%	64.79%
EBITDA利息保障倍数	2.11	0.72

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/利息支出 = EBITDA/（计入财务费用的利息支出 + 资本化利息）；

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项　　目	2022年度	2021年度
营业收入	275,534.72	103,354.66

项　　目	2022年度	2021年度
营业成本	207,101.55	77,128.47
利润总额	63,789.19	17,512.55
净利润	63,794.56	16,488.24
其中：归属于母公司所有者的净利润	63,794.56	16,488.24
经营活动产生的现金流量净额	179,926.86	-51,676.69
投资活动产生的现金流量净额	-24,073.01	-4,586.67
筹资活动产生的现金流量净额	-199,552.31	81,138.06
现金及现金等价物净增加额	-43,698.46	24,874.70

（三）发行人偿债能力分析

2022 年度，发行人营业收入为 275,534.72 万元，主营业务涵盖土地开发业务、房地产销售业务和委托代建业务。2022 年度，发行人净利润为 63,794.56 万元。报告期内，发行人保持较好的盈利能力。

发行人的股东为金华市城市建设投资集团有限公司，实际控制人为金华市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人是金华市多湖中央商务区土地开发和基础设施建设的主要实施主体，统一负责多湖中央商务区的土地开发、项目投融资、建设和营运，在地方国资体系中地位显著，获得了政府在资本金注入、项目资金拨付以及财政贴息等方面的支持。

综上，发行人盈利能力强健，偿债能力较强，进一步融资空间较大，未来发行人的偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截止本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模	期限（年）	票面利率（%）
一般企业债	22多湖债	2022-07-28	5.30亿元	5+2	3.36

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模	期限（年）	票面利率（%）
定向债务融资工具	20金华多湖PPN001	2020-06-29	6.00亿元	3+2	4.25

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2022年金华市多湖中央商务区建设投资有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

中信建投证券股份有限公司

2023年6月30日