

债券代码: 152869.SH
债券代码: 2180177.IB
债券代码: 152870.SH
债券代码: 2180178.IB

债券简称: 21 金东 01
债券简称: 21 金东城建 01
债券简称: 21 金东 02
债券简称: 21 金东城建 02

金华市金东城市建设投资集团有限公司

(浙江省金华市金东区多湖街道光南路 1299 号 576 办公室)

企业债券债权代理事务报告

(2022 年度)

债权代理人:



(住所: 杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦西楼)

2023 年 6 月

声明

财通证券股份有限公司（以下简称“财通证券”）编制本报告的内容及信息均来源于金华市金东城市建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2022 年）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见及发行人向财通证券提供的其他材料。

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财通证券所作的承诺或声明。

目录

第一章	债券概要	3
第二章	债权代理人履行职责情况	5
第三章	发行人 2022 年度经营及财务状况	6
第四章	发行人募集资金专项账户运作及募集资金使用情况	9
第五章	债券内外部增信机制、偿债保障措施的变化情况	10
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况	11
第七章	债券持有人会议召开情况	12
第八章	其他对债券持有人权益有重大影响的事项	13

第一章 债券概要

1、债券名称：2021 年金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券，分为两个品种，其中品种一债券名称为 2021 年金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券（品种一），品种二名称为 2021 年金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券（品种二）；

2、债券简称：21 金东城建 01、21 金东 01；21 金东城建 01、21 金东 02；

3、债券代码：2180177.IB、152869.SH；2180178.IB、152870.SH

4、发行日：2021 年 4 月 28 日；

5、到期日：2028 年 4 月 30 日；

6、债券上市或转让的交易场所：银行间市场、上海证券交易所；

7、主承销商、债权代理人：财通证券股份有限公司；

8、债券发行规模：本期债券发行总额人民币 15 亿元，分两个品种。其中品种一发行规模 8 亿元；品种二发行规模 7 亿元；

9、债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。品种一利率为 4.77%，品种二利息为 4.28%；

10、债券余额：品种一债券余额 8 亿元；品种二债券余额 7 亿元；

11、还本付息方式：本期债券设本金提前偿付条款，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。本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记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，到期本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

在本期债券品种二存续期内第 5 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则在投资者行使回售选择权后，自本期债券品种二存续期第 5 年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金。

12、担保事项：本期债券品种一由浙江省融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

13、信用级别：经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人长期主体信用级别为 AA，本期债券品种一信用等级为 AAA，品种二信用等级为 AAA。

第二章 债权代理人履行职责情况

2022 年度，债权代理人严格按照相关法律法规的规定及《债权代理协议》的约定履行了债权代理人监督募集资金使用情况、募集资金专户运作情况、发行人资信状况及相关信息披露工作等职责。

第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况

一、发行人基本信息

中文名称：金华市金东城市建设投资集团有限公司

注册资本：60,000 万元人民币

法定代表人：吕俊平

成立日期：2001 年 9 月 7 日

注册住所：浙江省金华市金东区多湖街道光南路 1299 号 576 办公室

经营范围：城市基础设施建设、维护，城镇土地开发、建设，城中村改造，保障房项目建设，城镇基础配套设施建设，房地产投资与开发、销售，土地整理项目投资开发以及国家法律法规政策允许的其他项目投资。（凡涉及后置审批项目的，凭相关许可证经营，浙江省后置审批目录详见浙江省人民政府官网）。（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）

金华市金东城市建设投资集团有限公司成立于 2001 年 9 月 7 日，是由金华市金东区人民政府出资组建，注册资本人民币 1,000 万元。金华天鉴会计师事务所有限公司对公司实收资本的情况进行了审验，并出具了金华天鉴验（2001）第 045 号《验资报告》。

经过历次变更，截至报告期末，发行人持有金华市金东区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91330703731999428Y 的营业执照，注册资本为人民币 60,000 万元，金华市金东区国资运营发展中心为发行人控股股东和实际控制人。

二、发行人 2022 年度经营情况

金华市金东城市建设投资集团有限公司是金华市金东区国资运营发展中心下属的国有独资公司，公司主要业务包括土地开发整理及配套设施建设、工程建设管理及维护和保障性住房建设等业务板块。

2021 年和 2022 年，发行人分别实现营业收入 60,709.83 万元和 63,460.52 万元。报告期内，发行人按业务板块分类的营业收入结构如下表所示：

单位: 万元, %

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务	62,015.12	97.72	59,964.93	98.77
土地开发整理	37,079.01	58.43	43,112.70	71.01
工程建设管理及维护	4,638.98	7.31	6,239.39	10.28
保安服务	11,949.16	18.83	9,132.45	15.04
商品销售	6,894.68	10.86	1,407.39	2.32
其他	1,453.29	2.29	73.00	0.12
其他业务	1,445.40	2.28	744.90	1.23
合计	63,460.52	100.00	60,709.83	100.00

三、发行人 2022 年度财务情况

根据发行人的年度报告, 截至 2022 年 12 月 31 日, 发行人总资产 2,289,193.99 万元, 较 2021 年末增加 22.98%; 净资产 797,379.68 万元, 较 2021 年末增加 18.52%。2022 年度, 发行人营业收入为 63,460.52 万元, 较 2021 年度增加 4.53%; 归属母公司所有者净利润为 19,200.19 万元, 较 2021 年度增加 2.44%。

发行人主要财务数据如下:

(一) 发行人资产负债状况

单位: 万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额	2,289,193.99	1,861,458.65
负债总额	1,491,814.31	1,188,688.89
所有者权益	797,379.68	672,769.76
归属母公司的所有者权益	797,379.68	672,769.76

(二) 发行人盈利能力

单位: 万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	63,460.52	60,709.83
营业利润	19,277.58	18,717.71
利润总额	19,229.74	18,752.99
净利润	19,200.19	18,743.23

(三) 发行人现金流量状况

单位: 万元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-377,739.74	-140,001.18
投资活动产生的现金流量净额	-15,722.14	-54,728.24
筹资活动产生的现金流量净额	312,531.45	273,255.05
现金及现金等价物净增加额	-80,930.42	78,525.64

公司 2022 年度财务报告已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了立信中联审字[2023]D-1036 号标准无保留意见的审计报告。

四、本次公司债券跟踪评级情况

中诚信国际于 2022 年 6 月 28 日出具了编号为信评委函字[2022]跟踪 1847 号《金华市金东城市建设投资集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告》，维持发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；维持“21 金东城建 01/21 金东 01”和“21 金东城建 02/21 金东 02”的信用等级为 AAA。

中诚信国际于 2023 年 6 月 27 日出具了编号为信评委函字[2023]跟踪 1462 号《金华市金东城市建设投资集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》，维持发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；维持“21 金东城建 01/21 金东 01”和“21 金东城建 02/21 金东 02”的信用等级为 AAA。

在本次公司债券的存续期内，中诚信国际将对本期债券每年定期或不定期进行跟踪评级。

第四章 发行人募集资金专项账户运作及 募集资金使用情况

一、发行人募集资金专项账户运作情况

经国家发展和改革委员会发改企业债券[2021]66号文件批准，2021年金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券于2021年4月28日公开发行15亿元企业债券，分为品种一和品种二。债券简称分别为：21金东城建01/21金东01和21金东城建01/21金东02；债券代码分别为：2180177.IB/152869.SH和2180178.IB/152870.SH。

本次企业债券合计发行人民币15亿元，扣除发行费用之后的募集资金净额已汇入本次债券的募集资金专项账户，专项账户运作正常。

二、本次公司债券募集资金使用情况

根据本次公司债券《募集说明书》中募集资金运用计划，本次公司债券募集资金9亿元用于潭头滩等社区城中村改造安置房项目，6亿元用于补充公司营运资金。

截至2022年末，本次债券募集资金已使用完毕，募集资金使用规范。

第五章 债券内外部增信机制、偿债保障 措施的变化情况

本次公司债券共发行总额人民币 15 亿元，分为两个品种。其中品种一发行规模 8 亿元，由浙江省融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；品种二发行规模 7 亿元，由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。两家担保公司运营情况较为稳定。担保人不存在重大诉讼、仲裁及行政处罚事项，可为本次公司债券的到期偿付提供较为有力的外部支持。

2022 年度，发行人本次公司债券的内外部增信机制、偿债保障措施未发生变化。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况 及公司债券的本息偿付情况

本次企业债券的起息日为 2021 年 4 月 30 日。

本次债券存续期内每年付息一次，债券存续期的第 3 至 7 年末，分别按照债券发行总额的 20% 偿还债券本金。本次公司债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 4 月 30 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）。

发行人已于 2022 年 4 月 30 日完成了 21 金东城建 01/21 金东 01 和 21 金东城建 01/21 金东 02 本年度付息工作。报告期内，发行人不涉及本次债券本金偿还。

第七章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第八章 其他对债券持有人权益有重大影响的事项

发行人债券相关的信息均在上海证券交易所（www.sse.com.cn）和中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）进行披露。发行人于 2022 年发生的相关事项及信息披露情况如下：

重大事项明细	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
金华市金东城市建设投资集团有限公司关于董事、总经理发生变动的公告	2022年11月9日	无	无
金华市金东城市建设投资集团有限公司 2022 年中期报告	2022年8月30日	无	无
金华市金东城市建设投资集团有限公司 2022 年度跟踪评级报告	2022年6月28日	无	无
金华市金东城市建设投资集团有限公司公司债券 2021 年年度报告	2022年4月29日	无	无

报告期内，发行人未出现其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（本页无正文，为《金华市金东城市建设投资集团有限公司企业债券债权代理
事务报告（2022年度）》的签署页）

债权代理人：财通证券股份有限公司

