

**2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券  
2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人

赣州市章贡区建设投资集团有限公司

主承销商

申万宏源证券有限公司

2023年7月

## 声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）作为2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）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来自赣州市章贡区建设投资集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向申万宏源证券提供的其他材料。申万宏源证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本次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申万宏源证券所作的承诺或声明。

## 一、发行人基本情况

发行人名称	赣州市章贡区建设投资集团有限公司
成立日期	2013年6月6日
住所	江西省赣州市章贡区知荣路2号软件产业园7楼709室
法定代表人	张琼
注册资本	20.00亿元人民币
经营范围	项目投资、土地收储、土地一级开发与运营、国有资产经营和资本运作、基础设施建设开发;国内一般贸易(法律、行政法规禁止的项目除外,法律、行政法规限制的项目需取得行政许可后方可经营);实业投资、旅游开发、房屋租赁、物业管理和其他工程项目代建。(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)
控股股东	赣州市建兴控股投资集团有限公司
实际控制人	赣州市章贡区国有资产监督管理办公室

## 二、本期债券基本要素

债券全称	2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券
债券简称	18章贡债、PR章贡债
债券代码	1880205.IB、127873.SH
债券期限	7年期债券,计息期限为2018年10月16日至2025年10月15日。 本期债券设立提前偿还条款,于本期债券存续期第3,4,5,6,7年末分别按照债券发行总额的20%,20%,20%,20%,20%的比例偿还债券本金。本期债券的兑付日为2021年至2025年每年的10月16日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后第一个工作日)。
发行规模	14.00亿元

债券余额	截至2022年末，本期债券余额8.4亿元
担保情况	本期债券无担保
信用评级	<p>根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2018年6月18日出具的《2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券信用评级报告》，本期债券发行时发行人的主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。</p> <p>中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。</p> <p>根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2023年6月9日出具的《赣州市章贡区建设投资集团有限公司2023年度跟踪评级报告》，赣州市章贡区建设投资集团有限公司主体信用等级为AA、本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定。</p>

### 三、2022年度发行人履约情况

#### 1、本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一计息年度的应付本息。发行人不存在应付本息未付的情况。

#### 2、选择权行使情况

18章贡债不含选择权条款。

#### 3、发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露。2022年度披露情况如下：

发行人于2022年1月6日披露了《赣州市章贡区建设投资集团有限公司关于控股股东发生变动的公告》；

发行人于2022年4月22日披露了《赣州市章贡区建设投资集团有限公司关于更换会计师事务所的公告》；

发行人于2022年4月29日披露了《赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券年度报告(2021年)》、《赣州市章贡区建设投资集团有限公司2022年一季度合并及母公司财务报表》、《赣州市章贡区建设投资集团有限公司2021年审计报告》；

发行人于2022年5月11日披露了《赣州市章贡区建设投资集团有限公司法定代表人,董事长,董事发生变动的公告》；

申万宏源证券有限公司于2022年7月29日披露了《2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券2021年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》；

发行人于2022年8月30日披露了《赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券中期报告(2022年)》、《赣州市章贡区建设投资集团有限公司2022年半年度报告》；

发行人于2022年9月29日披露了《2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券2022年付息及兑付公告》；

发行人于2022年10月26日披露了《赣州市章贡区建设投资集团有限公司关于受到银行间债券市场自律处分的公告》。

#### 4、募集资金使用情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金12亿元用于赣州市水东棚户区安置房建设项目，2亿元用于补充营运资金。

截至2022年末，发行人募集资金专项账户余额为31,838.45元。

#### 5、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中兴华会计师事务所(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（中兴华审字(2023)第021348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情况

单位：万元

项 目	2022年末	2021年末
资产总计	3,423,572.64	3,124,766.43
其中：流动资产	3,188,925.46	2,965,451.54
非流动资产	234,647.18	159,314.89
负债合计	2,110,849.94	2,043,682.64
其中：流动负债	1,039,170.81	801,186.06
非流动负债	1,071,679.13	1,242,496.58
股东权益合计	1,312,722.70	1,081,083.79
其中：归属于母公司所有者的权益	1,312,673.62	1,081,036.12
流动比率（倍）	3.07	3.70
速动比率（倍）	1.15	1.36
资产负债率（%）	61.66%	65.40%

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

发行人子公司购入土地，无形资产增加较多

## （二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项 目	2022年末	2021年末
营业收入	175,997.90	139,909.49
营业成本	149,298.03	119,849.17
利润总额	51,077.05	32,644.62
净利润	44,625.47	29,991.86
其中：归属于母公司所有者的净利润	44,624.06	29,991.94
经营活动产生的现金流量净额	-123,477.48	-233,954.21
投资活动产生的现金流量净额	-90,928.03	-34,907.47
筹资活动产生的现金流量净额	144,407.71	146,611.34
期末现金及现金等价物余额	102,421.20	172,419.00

## （三）发行人偿债能力分析

1、从短期偿债能力来看，2021年末和2022年末发行人流动比率分别为 3.70和3.07，速动比率分别为1.36和1.15，由于发行人的存货规模较大，扣除存货后的速动比率有一定程度下降。

从长期偿债能力来看，2021年末以及2022年末发行人资产负债率分别为 65.40%和61.66%，发行人资产负债率处于较高水平主要是由于发行人行业特性决定的。发行人承担市政基础设施建设、安置房建设等投资规模较大，并且回收期较长的项目，部分项目通过融资筹集建设资金。

从资产负债结构来看，2021年末和2022年末发行人流动资产分别为 2,965,451.54 万元和3,188,925.46万元。2022年相较上一年流动资产增加 223,473.92万元，同比增长7.54%，流动资产的增加较为稳定。

2021年末和2022年末发行人流动负债分别为 801,186.06万元和

1,039,170.81万元。2022年相较上一年流动负债增加237,984.75万元，同比增长29.70%。主要为业务开展过程中短期借款、应付账款有所增加所致。

2、2021-2022年度，发行人分别实现营业收入139,909.49万元和175,997.90万元，2022年度营业收入较上年度增加36,088.41万元，同比增长25.79%，2022年度营业收入增加主要原因为房地产业务收入大幅增加，因新楼盘交付，收入较高。

2021-2022年，发行人利润总额分别为32,644.62万元、51,077.05万元，净利润分别为29,991.86万元、44,625.47万元，归属于母公司所有者的净利润29,991.94万元、44,624.06万元。2022年利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润较2021年有较大增加，系向外处置部分资产所致。

2022年，发行人经营活动现金流维持净流出态势但流出规模减少47.22%，发行人经营活动净现金流受基础项目建设、房地产开发以及建筑材料销售以及其他与经营活动有关的现金收支影响较大。

2022年，发行人投资活动现金流维持流出态势，流出幅度增加160.48%。发行人收回投资收益规模仍较小，同时发行人新增购地支出，因此发行人投资活动现金净流出规模有所增加。

发行人经营活动及投资活动现金流持续净流出，因此现金及现金等价物亦逐步呈现净减少的态势，2022年期末现金及现金等价物余额有所减少。

对外担保方面，2022年末发行人对外担保的余额为10.70亿元，发

行人面临着一定的代偿风险。

2022年10月26日，根据发行人披露《赣州市章贡区建设投资集团有限公司关于受到银行间债券市场自律处分的公告》显示，发行人于2022年10月20日受到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）自律处分。

发行人作为债务融资工具发行人，存在以下违反银行间债券市场相关自律管理规则的行为：1、“21 贡区建设 MTN001”部分募集资金未按约定使用，未提前披露募集资金用途变更公告；2、2021 年年度报告中关于募集资金使用信息披露不真实。

根据《赣州市章贡区建设投资集团有限公司关于受到银行间债券市场自律处分的公告》，发行人认为：“该自律处分不会对我公司的生产经营、财务状况及偿债能力造成重大不利影响。”、“对于交易商协会自律处分决定，公司高度重视，全面接受并完成募集资金使用相关整改，组织专题学习相关文件，坚决避免类似情况再次发生。我公司将严格按照决定书内容落实整改方案，加强募集资金管理，切实履行信息披露义务，合规开展相关工作。”、“本公司及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺公告内容的真实、准确、完整、及时，并将按照银行间债券市场和交易所市场的相关规定，履行相关后续信息披露义务。”

#### （四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截至2023年6月末，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：

单位：亿元

债券品种	债券代码	债券简称	起息日期	发行规模	期限（年）	票面利率（%）
中期票据	102101281.IB	21贡区建设MTN001	2021年7月15日	5.00	5 (2+2+1)	5.80
公司债	114814.SH	23章贡01	2023年1月18日	2.00	2 (1+1)	7.80
公司债	177921.SH	21章贡01	2021年3月25日	6.00	3	6.50
企业债	1880205.IB、 127873.SH	18章贡债、PR 章贡债	2018年10月16日	14.00	7	7.80

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，不含境外债。

#### （五）增信情况（如有）

本期债券无担保。

（以下无正文）

(本页以下无正文，为《2018年赣州市章贡区建设投资集团有限公司公司债券2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

