

2019 年第一期金乡县城建投资有限公司 公司债券 2023 年度发行人履约情况及 偿债能力分析报告

华源证券股份有限公司（原“九州证券股份有限公司”，以下简称“华源证券”）作为 2019 年第一期金乡县城建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。

为出具本报告，主承销商与金乡城建投资运营集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）进行接洽，对与出具本报告有关的事项进行了必要的调查。主承销商未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人基本情况

公司名称：金乡城建投资运营集团有限公司

住所：金乡县城金司路北段东侧

法定代表人：陈红梅

注册资本：人民币 123,791 万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：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，具体经营项目以相关部门批准

文件或许可证件为准)一般项目:以自有资金从事投资活动;工程造价咨询业务;土地整治服务;土地调查评估服务;工程管理服务;租赁服务(不含许可类租赁服务);物业管理;物业服务评估;国内贸易代理;贸易经纪;集贸市场管理服务;规划设计管理;房地产咨询;水利相关咨询服务;市政设施管理;园林绿化工程施工;商业综合体管理服务;建筑材料销售;五金产品零售;卫生洁具销售;树木种植经营;城市绿化管理;农副产品销售。(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)

二、本期债券基本情况

发行人:金乡城建投资运营集团有限公司

债券名称:2019年第一期金乡县城建投资有限公司公司债券

债券简称:19金乡城投债01(银行间债券市场)、PR金乡01
(旧名:19金乡01)(上海证券交易所)

上市地点:银行间债券市场、上海证券交易所

债券代码:1980078.IB(银行间债券市场)、152128.SH(上海证券交易所)

发行总额:人民币7.00亿元

债券期限及利率:本期债券期限为7年,存续期内票面利率为7.50%。本期债券采取单利按年计算,不计复利,逾期不另计息。

还本付息方式:本期债券每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,分别于本期债券存续期的第3至第7个计息年度末偿还本期债

券发行总额的 20%。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。

年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

债券起息日期：2019 年 3 月 20 日

债券到期日期：2026 年 3 月 10 日

主承销商：华源证券股份有限公司。

信用级别：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2019 年 1 月 3 日出具的《2019 年第一期金乡县城建投资有限公司公司债券信用评级报告》【新世纪债评（2019）010212】，本期债券信用等级为 AA-，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2019 年 6 月 28 日出具的《2019 年第一期金乡县城建投资有限公司公司债券跟踪评级报告》【新世纪跟踪[2019]100774】，本期债券信用等级为 AA-，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2020 年 6 月 28 日出具的《2019 年第一期金乡县城建投资有限公司公司债券跟踪评级报告》【新世纪跟踪[2020]100609】，本期债券信用等级为 AA-，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 6 月 28 日出具的《金乡城建投资运营集团有限公司 PR 金乡 01 跟踪评级报告》【新世纪跟踪[2021]101003】，本期债券信用等级为 AA-，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 6 月 29 日出具的《金乡城建投资运营集团有限公司 PR 金乡 01 跟踪评级报告》【新世纪跟踪[2022]100839】，本期债券信用等级为 AA-，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 6 月 29 日出具的《金乡城建投资运营集团有限公司 PR 金乡 01 跟踪评级报告》【新世纪跟踪（2023）100477】，本期债券信用等级为 AA-，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。

在本期债券的存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。《金乡城建投资运营集团有限公司 PR 金乡 01 跟踪评级报告》将在 2024 年 6 月底前披露，敬请投资者关注。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2019 年第一期金乡县城建投资有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2019 年 3 月 28 日在银行间债券市场上市流通，简称“19 金乡城投债 01”，债券代码为 1980078.IB；2019 年 3 月 29 日在上海证券交易所上市流通，简称“PR 金乡 01”，债券代码为 152128.SH。

（二）付息兑付情况

本期债券已完成三次部分本金的兑付。

发行人已于 2023 年 3 月 15 日（即付息日前三个工作日），已将应付本息及手续费分别足额划付至中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司指定的账户中，并于 2023 年 3 月 20 日支付 2022 年 3 月 20 日至 2023 年 3 月 19 日期间的利息。

发行人已于 2024 年 3 月 15 日（即付息日前三个工作日），已将应付本息及手续费分别足额划付至中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司指定的账户中，并于 2024 年 3 月 20 日支付 2023 年 3 月 20 日至 2024 年 3 月 19 日期间的利息。

截至本报告出具之日，发行人不存在延迟或尚未偿付的本金及利息情况。

（三）募集资金使用情况

2019 年第一期金乡县城建投资有限公司公司债券募集资金 7.00 亿元，其中 3.64 亿元用于偿还金乡县金北新城公共管廊项目贷款，0.50 亿元用于偿还金乡县金北新城污水处理工程项目贷款，剩余 2.80 亿元用于补充流动资金。报告期内募集资金已使用完毕。

（四）账户及资金监管情况

根据《募集资金专户监管协议》的规定，中国建设银行股份有限公司金乡支行接受发行人委托负责监督发行人严格按照本期债券募集资金的约定进行使用；根据《偿债资金专户监管协议》，发行人在 中国建设银行股份有限公司金乡支行为本期债券开设偿债专户。本期

债券募集资金的使用和管理与募集说明书的相关承诺一致，不涉及新增地方政府债务。

（五）发行人信息披露情况

2023 年度，发行人与本期债券相关的信息在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、定期报告

债券简称	报告名称	披露时间	是否按时披露
19 金乡城投债 01/PR 金乡 01	《金乡城建投资运营集团有限公司 2022 年年度报告》	2023/4/28	是
19 金乡城投债 01/PR 金乡 01	《金乡城建投资运营集团有限公司 2023 年公司债券中期报告》	2023/8/30	是

2、临时公告

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	对公司经营情况和偿债能力的影响
金乡城建投资运营集团有限公司涉及重大诉讼(仲裁)的公告	www.sse.com.cn	2023 年 4 月 27 日	无重大不利影响
金乡城建投资运营集团有限公司关于董事发生变动的公告	www.sse.com.cn	2023 年 5 月 10 日	无重大不利影响
金乡城建投资运营集团有限公司涉及重大诉讼(仲裁)的公告	www.sse.com.cn	2023 年 9 月 28 日	无重大不利影响
金乡城建投资运营集团有限公司关于经营范围发生变更的公告	www.sse.com.cn	2023 年 10 月 27 日	无重大不利影响

金乡城建投资运营集团有限公司关于董事长、总经理及法定代表人发生变动的公告	www.sse.com.cn	2023年12月20日	无重大不利影响
--------------------------------------	----------------	-------------	---------

四、发行人偿债能力分析

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度合并财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（（2024）京会兴审字第 00230110 号）。除特殊说明外，本节引用的报告期财务数据均源于上述经审计的财务报告。

发行人 2022-2023 年合并报表主要财务数据和财务指标如下：

主要财务数据和财务指标

单位：万元

序号	项目	2023 年度/末	2022 年度/末
1	总资产	1,511,235.23	1,488,070.05
2	总负债	1,002,440.90	992,305.52
3	净资产	508,794.34	495,764.53
4	归属母公司股东的净资产	481,053.48	468,197.22
5	资产负债率（%）	66.33	66.68
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	66.33	66.68
7	流动比率	2.54	2.97
8	速动比率	1.06	1.43
9	期末现金及现金等价物余额	13,672.40	26,321.19
10	营业收入	152,068.22	111,291.04
11	营业成本	132,367.09	101,823.47
13	利润总额	9,805.08	8,836.27
14	净利润	8,822.86	8,721.16
15	扣除非经常性损益后净利润	-33,166.54	-18,851.18
16	归属母公司股东的净利润	8,453.53	8,538.84
17	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	58,722.63	35,729.70

18	经营活动产生的现金流净额	-19,837.74	58,333.41
19	投资活动产生的现金流净额	-5,564.98	348.71
20	筹资活动产生的现金流净额	12,753.92	-48,353.91
21	应收账款周转率	0.84	0.63
22	存货周转率	0.19	0.15
23	EBITDA 全部债务比	0.06	0.04
24	EBITDA 利息保障倍数	1.20	1.33
25	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00
26	利息偿付率 (%)	100.00	100.00

简要合并资产负债表

单位：万元

序号	项目	2023 年末	2022 年末
1	流动资产	1,308,046.46	1,296,913.18
2	非流动资产	203,188.78	191,156.88
3	资产总计	1,511,235.23	1,488,070.05
4	流动负债	515,950.67	436,413.83
5	非流动负债	486,490.22	555,891.69
6	负债合计	1,002,440.90	992,305.52
7	归属于母公司所有者权益	481,053.48	468,197.22
8	少数股东权益	27,740.86	27,567.31
9	所有者权益合计	508,794.34	495,764.53
10	负债和所有者权益合计	1,511,235.23	1,488,070.05

简要合并利润表

单位：万元

序号	项目	2023 年度	2022 年度
1	营业收入	152,068.22	111,291.04
2	营业成本	132,367.09	101,823.47
3	利润总额	9,805.08	8,836.27
4	净利润	8,822.86	8,721.16
5	归属于母公司所有者的净利润	8,453.53	8,538.84
6	少数股东损益	369.33	182.32

简要合并现金流量表

单位：万元

序号	项目	2023 年度	2022 年度
1	经营活动产生的现金流净额	-19,837.74	58,333.41
2	投资活动产生的现金流净额	-5,564.98	348.71
3	筹资活动产生的现金流净额	12,753.92	-48,353.91
4	现金及现金等价物净增加额	-12,648.79	10,328.21

发行人近两年主要偿债能力指标

单位：万元

序号	项目	2023 年度/末	2022 年度/末
1	流动比率	2.54	2.97
2	速动比率	1.06	1.43
3	资产负债率（%）	66.33	66.68
4	EBITDA（万元）	58,722.63	35,729.70
5	EBITDA 利息保障倍数	1.20	1.33
6	贷款偿还率	100.00%	100.00%
7	利息偿付率	100.00%	100.00%

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=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、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）

6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

从短期偿债能力看，发行人 2022 年末、2023 年末流动比率分别为 2.97 和 2.54，速动比率分别为 1.43 和 1.06。总体来看，发行人流动资产对流动负债的覆盖程度良好，短期偿债能力良好。

从长期偿债能力来看，2022 年末、2023 年末发行人资产负债率

分别为 66.68% 和 66.33%，保持稳定。

发行人 2022 年、2023 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.33 和 1.20，处于正常水平。

（四）发行人有息借款情况

截至 2023 年末，发行人有息借款总额 74.72 亿元，较上年末减少 2.85%，有息借款总额占 2023 年末发行人总资产规模的 49.44%。

发行人有息借款主要来为银行借款、非银机构借款和债券融资。发行人积极拓宽融资渠道，与各金融机构均保持良好的合作关系。发行人作为金乡县重要的基础设施建设和土地整理开发主体，将继续获得实际控制人和相关各方的支持。

（五）发行人对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保余额 5.31 亿元，较上年末减少 1.52 亿元，担保余额占 2023 年末发行人总资产规模的 4.85%。发行人对外担保主要是发行人为被担保企业提供的借款担保。发行人提供担保的对象主要为金乡县国资企业，经营状况稳定。

（六）发行人资产受限情况

截至报告期末，发行人受限资产账面价值总额为 43.86 亿元，受限资产主要为货币资金、存货-土地、固定资产和投资性房地产-房屋建筑物，受限原因主要是冻结、保证金、定期存单和借款抵押/担保。

（七）发行人重大事项情况

报告期内，发行人不存在对其产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项；控股股东、实际控制人及其董监高不

存在被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项；不存在负面舆情。

五、发行人存续债券情况

截至 2024 年 4 月 30 日，发行人存续期债券规模为 2.80 亿元，即本期债券，具体情况如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行 规模	票面 利率	余额
1	19 金乡城投债 01	2019-03-20	-	2026-03-20	7 年	7.00	7.50%	2.80
合计						7.00		2.80

截至 2024 年 4 月 30 日，发行人不存在已获批尚未发行的公司信用类债券额度。

特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文, 《2019 年第一期金乡县城建投资有限公司公司
债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

