

债券代码：152149.SH

债券简称：PR井冈债

债券代码：1980097.IB

债券简称：19井冈国资债

2019年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券
2024年度债权代理事务报告

发行人

井冈山市国有资产经营管理有限公司



债权代理人

九江银行股份有限公司井冈山支行

二零二五年六月



重要声明

九江银行股份有限公司井冈山支行（以下简称“九江银行”）作为2019年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券（以下简称“本次债券”）的债权代理人，按照《公司信用类债券信息披露管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定及《债权代理协议》约定出具本报告。

本报告的内容及信息均来自发行人对外公布的《井冈山市国有资产经营管理有限公司2024年度审计报告》（中审亚太审字（2025）004448号）、《井冈山市国有资产经营管理有限公司2024年年度报告》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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为九江银行所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。



目录

第一章 本次债券概况.....	4
第二章 债权代理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人的经营与财务状况.....	6
第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况.....	10
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	12
第六章 债券偿债保障措施执行及债券本息偿付情况.....	14
第七章 发行人偿债意愿和能力分析.....	15
第八章 债券持有人会议召开情况.....	16
第九章 其他事项.....	17



第一章 本次债券概况

一、本次债券的基本情况

1、债券名称：2019年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券

2、债券简称：PR井冈债、19井冈国资债

3、债券代码：152149.SH、1980097.IB

4、发行总额和期限：人民币7亿元，7年期固定利率债券。截至本报告披露日，本次债券余额1.40亿元。

5、债券发行批准机关及文号：国家发展和改革委员会“发改企业债券（2018）180号”文件

6、债券形式：实名制记账式

7、债券利率：7.00%

8、计息期限及付息日：本次债券计息期限自2019年4月1日至2026年3月31日，本次债券付息日为计息期限的每年4月1日（上述付息日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）

9、兑付日：本次债券的兑付日为2022年至2026年每年4月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）

10、增信措施：本次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

11、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA-，本次债券的信用等级为AAA

12、上市时间和地点：本次债券于2019年5月24日在上海证券交易所上市交易，2019年4月3日起本次债券在银行间市场上市流通



第二章 债权代理人履行职责情况

报告期内，本次债券债权代理人未发生变更，为九江银行股份有限公司井冈山支行。九江银行与发行人不存在利益冲突，严格按照《募集说明书》《债权代理协议》以及《账户监管协议》、九江银行关于公司债券受托管理相关制度的规定和约定履行了债权代理人各项职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，对发行人信息披露情况、募集资金管理使用情况、兑付兑息等情况进行了持续跟踪，督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

自本次债券发行成功后，九江银行持续督导发行人及时披露重大事项，并及时披露定期报告以及临时报告。

2024年度，发行人已按规定在指定网站披露了以下公告：

年度	公告名称	公告类型	披露主体
2024 年	2019 年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券 2024 年付息及兑付公告	付息兑付公告	发行人
	井冈山市国有资产经营管理有限公司 2023 年年度报告	年度报告	发行人
	井冈山市国有资产经营管理有限公司 2024 年公司债券中期报告	半年度报告	发行人



第三章 发行人的经营与财务状况

一、发行人基本情况

- 1、公司名称：井冈山市国有资产经营管理有限公司
- 2、设立日期：2010年8月11日
- 3、注册地址：江西省井冈山市财政局办公大楼内
- 4、法定代表人：王星
- 5、注册资本：6,800.00万元
- 6、统一社会信用代码：91360881558490280C
- 7、控股股东：井冈山市城投控股集团有限公司
- 8、实际控制人：井冈山市财政局
- 9、经营范围：对市政府授权的国有资产进行经营、管理城市建设、资本运营和投资（国家法律法规有专项规定的除外）

二、发行人经营情况

发行人是井冈山市城市基础设施建设和国有资产运营最重要的经营主体，主要职责包括：多渠道筹措、融通城市基础设施和重点项目建设资金；管理和组织、实施政府性投资项目建设；通过对政府授权范围内的国有资产进行投资运作和资本经营活动，提高资产的营运效益。经营范围涉及：对市政府授权的国有资产进行经营、管理，城市建设、资本运营和投资。

工程施工收入是发行人主营业务收入最重要的来源，目前，发行人工程施工主要采取代建业务模式，在代建业务模式下，井冈山市政府授权发行人作为项目投资主体，按照政府部门等的要求全面负责项目管理和建设，在项目建成后移交给相关部门，并按照投资总额的一定比例提取项目



收益。

发行人最近两年的业务收入、成本和毛利率的情况如下：

发行人业务板块情况

单位：万元、%

业务板块	2024年				2023年			
	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
工程建设	24,081.31	22,480.54	6.65	63.07	45,679.38	43,206.92	5.41	80.15
租赁业务	2,062.20	4,066.05	-97.17	5.40	1,553.37	3,390.54	-118.27	2.73
物业服务	353.77	375.71	-6.20	0.93	244.63	179.69	26.54	0.43
劳务服务	10,079.29	9,836.17	2.41	26.40	8,162.43	8,267.24	-1.28	14.32
商品贸易销售	180.44	132.60	26.51	0.47	-	-	-	-
培训业务	-	-	-	-	61.04	44.48	27.12	0.11
销售砂石	1,086.05	939.57	13.49	2.84	808.09	622.68	22.94	1.42
酒店经营	86.67	12.56	85.51	0.23	176.19	24.57	86.06	0.31
档案管理	108.50	14.00	87.10	0.28	90.95	14.00	84.61	0.16
其他业务	141.12	119.30	15.46	0.37	219.13	357.70	-63.24	0.38
合计	38,179.36	37,976.50	0.53	100.00	56,995.21	56,107.83	1.56	100.00

三、发行人财务状况

发行人2024年的合并财务报表由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字（2025）004448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2024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	2024年末	2023年末	变动比例
总资产	1,531,840.31	1,455,717.56	5.23



其中：流动资产	1,101,354.18	1,100,335.58	0.09
总负债	776,322.60	726,540.36	6.85
其中：流动负债	193,079.50	124,962.29	54.51
净资产	755,517.71	729,177.20	3.61
资产负债率	50.68	49.91	1.54
流动比率	5.70	8.81	-35.30
速动比率	2.83	4.55	-37.80

截至2024年末，发行人总资产1,531,840.31万元，较2023年末增长5.23%，其中流动资产1,101,354.18万元，占总资产的比例为71.90%；发行人总负债776,322.60万元，较2023年增长了6.85%，其中流动负债193,079.50万元，占总负债的比例为24.87%；发行人净资产为755,517.71万元，较2023年末增长了3.61%。

1、短期偿债能力指标分析：发行人2023年末和2024年末的流动比率分别为8.81和5.70，速动比率分别为4.55和2.83，总体而言，发行人流动比率与速动比率均处于较高水平，发行人流动性较为充裕，可有效抵御短期的还款压力，短期偿债能力较强。

2、长期偿债能力指标分析：发行人2023年末和2024年末的资产负债率分别为49.91%和50.68%，总体来看发行人资产负债水平正常。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元、%

项目	2024 年度	2023 年度	变动比例
营业收入	38,179.36	56,995.21	-33.01
利润总额	6,022.86	5,990.00	0.55
净利润	6,012.41	5,949.45	1.06
经营活动产生的现金流净额	116,644.68	82,055.60	42.15
投资活动产生的现金流净额	-96,612.21	-96,739.28	-0.13
筹资活动产生的现金流净额	-18,586.37	-36,364.93	48.89



2024年度，发行人实现营业收入38,179.36万元，较2023年度减少33.01%；发行人实现利润总额6,022.86万元，较2023年度增加0.55%；发行人实现净利润6,012.41万元，较2023年度增加1.06%。2024年度，发行人经营活动产生的现金流净额为116,644.68万元，较2023年度增加42.15%，主要系本期往来款有所增加使得收到其他与经营活动有关的现金增加所致；发行人投资活动产生的现金流净额为-96,612.21万元，较2023年度减少0.13%；发行人筹资活动产生的现金流净额为-18,586.37万元，较2023年度增加48.89%，主要系2024年吸收投资收到的现金和银行借款规模较上年有所增加所致。



第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

一、本次债券募集资金情况

根据本次债券募集说明书的约定，本次债券募集资金7.00亿元，其中5.40亿元用于井冈山市工业园区标准化厂房项目建设，1.60亿元用于发行人补充营运资金。

二、本次债券募集资金实际使用情况

经核查，在本次债券存续期内，发行人存在将本次债券募集资金由监管专户转借至井冈山市工业园区管委会等非项目实施单位，工业园区管委会存在使用上述资金用于支付古城产业园等非募投项目建设的情况。上述资金使用情形违反了本次债券募集说明书的约定。经本次债券项目组核查，截至2022年2月7日，本次债券违规使用募集资金合计为61,401,522.66元，经主承销商督促，针对上述募集资金违规使用事宜，发行人已履行了整改程序，井冈山市工业园区管理委员会已于2022年3月7日将上述违规使用的募集资金全额归还至本次债券募集资金监管专户。上述事项未对本次债券募投项目建设进度产生不利影响，截至目前，发行人不存在违规使用募集资金且未经整改的情形。

截至2024年末，本次债券募集资金已使用69,141.06万元，其中，53,141.06万元用于井冈山市工业园区标准化厂房项目建设，16,000.00万元用于补充营运资金，剩余445.24万元募集资金（含监管户累积的利息金额）尚未使用。

三、专项账户运作情况

发行人严格按照债券募集说明书中的约定对专项账户进行募集资金



管理，将该专项账户用于募集资金的接收、存储、划转和本息偿付。截至本报告出具日，发行人募集资金专项账户运作不存在异常。

四、募投项目建设情况

截至本报告披露日，募投项目已完成主体工程建设，尚未竣工，后续
债权人将积极跟进募投项目建设进度，完成收尾工作尽快实现收益。



第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制及有效性分析

本次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。报告期内，增信机制无变动。

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2025）1800011号重庆兴农融资担保集团有限公司2024年度合并财务报表审计报告，截至2024年末，重庆兴农融资担保集团有限公司资产总额为2,119,122.16万元，净资产为1,254,761.64万元，2024年度，重庆兴农融资担保集团有限公司（合并）实现营业收入151,470.85万元，净利润66,354.99万元，具体财务情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
资产总计	2,119,122.16	2,071,898.39
负债总计	864,360.52	837,271.20
净资产	1,254,761.64	1,234,627.19
资产负债率（%）	40.79	40.41
营业总收入	151,470.85	136,105.31
营业利润	53,126.72	46,902.99
利润总额	51,556.55	46,697.36
净利润	66,354.99	37,519.06
经营活动产生的现金流量净额	-156,459.55	47,127.85

总体来看，担保人的资本实力较强，营业收入持续增长，资信情况良好且拥有强大的股东背景、明确的市场定位与发展战略，形成了内控与风险管理架构和专业素质较强的经营管理层，根据东方金诚国际信用评估有限公司于2024年6月21日出具的《重庆兴农融资担保集团有限公司2024年



主体信用评级报告》综合评定，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，担保人为本次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较强的增信作用。

二、偿债保障措施及有效性分析

本次债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人经营收益和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的连带责任保证担保等构成。2024年度，本次债券增信机制、偿债计划及偿债保障措施未发生变更。发行人制定《债券持有人会议规则》，聘请债权代理人，设立专门的偿付工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。



第六章 债券偿债保障措施执行及债券本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

2024年度，发行人偿债保障措施执行正常，未发生重大变化。有关发行人偿债保障措施的具体内容，详见本报告“五、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析”。

二、债券本息偿付情况

本次债券于2019年3月29日发行，起息日为2019年4月1日，2024年度付息日为2024年4月1日，发行人已于2024年3月26日按时足额支付了上一年度的本次债券应付本息，其中已兑付本金金额14,000.00万元，利息金额2,940.00万元。报告期内，发行人不存在本次债券应付本息未付的情况。



第七章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿分析

近年来，发行人经营情况良好、资产规模较大，发行人债务结构良好，本次债券均及时付息，具有较高的偿债意愿，偿债意愿未发生重大不利变化。

二、发行人偿债能力分析

重庆兴农融资担保集团有限公司为本次债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在发行人不能全部兑付债券本息时，重庆兴农担保将承担担保责任，将本次债券当期兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户，以确保本次债券当期应付本息能够完全偿付。

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。



第八章 债券持有人会议召开情况

2024年度，发行人未发生按照募集说明书、债券持有人会议规则约定需召开债券持有人会议的情形，发行人未召开债券持有人会议。



第九章 其他事项

一、可能影响发行人偿债能力的重大事项

无。

二、债权代理人采取的应对措施及相应成效

无。

(以下无正文)



2024.11.14



(本页无正文，为《2019年井冈山市国有资产经营管理有限公司公司债券2024年度债权代理事务报告》之盖章页)

九江银行股份有限公司井冈山支行
2025年6月30日

