

关于 2019 年衢州市柯城区国有资产经营 有限责任公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

财通证券股份有限公司作为 2019 年衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券（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》（发改财金[2012]1600 号）和《浙江省企业债券存续期监督工作指引》（浙发改财金【2012】1238 号）文件的有关规定，对衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司（以下简称“公司”或“发行人”）在 2022 年度履约情况及偿债能力进行了跟踪分析，具体情况公告如下：

一、本期债券基本情况

- （一）发行人：衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司
- （二）债券名称：2019 年衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券
- （三）债券简称：19 柯城国资债（银行间债券市场）、19 柯城债（上海证券交易所）
- （四）债券代码：1980357.IB（银行间债券市场）、152343.SH（上海证券交易所）
- （五）上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所
- （六）发行总额：12 亿元人民币
- （七）债券期限及利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，票面年利率为 5.9%。
- （八）本息支付方式：每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。
- （九）债券上市时间：
发行首日：2019 年 12 月 2 日
上市交易日：2019 年 12 月 9 日（银行间债券市场）、2019 年 12 月 10 日（上海证券交易所）

(十) 承销团成员：主承销商为财通证券有限责任公司，分销商为光大证券股份有限公司。

(十一) 担保方式：本期债券无担保。

(十二) 信用级别：2021年6月4日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AA级。

2022年6月16日，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，维持发行人AA主体信用等级，评级展望稳定，并维持本期债券AA信用等级。

(十三) 公司信息披露事务人：曾晓璐

联系地址：衢州市柯城区双港中路18号303室

电话：0570-3086751

(十四) 公司指定信息披露网站：中国债券信息网、上海证券交易所网站。

(十五) 债券余额：9.60亿元

二、发行人的履约情况

(一) 办理上市或交易流通情况

发行人已按照2019年衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券（简称“19柯城国资债”或“19柯城债”）募集说明书的约定，在发行完毕6个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券已于2019年12月9日，2019年12月10日分别在银行间债券市场、上海证券交易所上市流通，简称“19柯城国资债”（银行间债券市场）、“19柯城债”（上海证券交易所），证券代码为1980357.IB（银行间债券市场）、152343.SH（上海证券交易所）。

(二) 本期债券本息兑付情况

本期债券的付息日为2020年至2026年每年的12月3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）。2022年11月29日，发行人已按期支付第三年利息，并偿还20%本金。

(三) 本期债券募集资金运用及监管情况

1、募集资金的运用情况

根据《2019年衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券募集说明书》；本期债券募集资金12亿元，其中10.50亿元用于衢化棚户区改造安置房一期项目（东、西区块）的投资、建设，1.50亿元用于补充公司营运资金。

根据发行人提供的募集资金银行对账单、审批表、支付单据等，公司募集资金已于以前年度使用完毕，其中10.50亿元用于衢化棚户区改造安置房一期项目（东、西区块）的投资建设，1.50亿元用于补充公司营运资金。

2、账户及资金监管情况

温州银行股份有限公司衢州柯城支行和华夏银行股份有限公司衢州分行已对募集资金使用专户及偿债账户进行监管，募集资金已经按照募集说明书的约定投入有关用途，发行人不存在应付未付利息的情况。

（四）其他债券融资情况

除本期债券外，发行人于2022年5月发行一期10亿元私募债券，具体如下：

债券简称	证券类别	起息日	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	发行利率 (%)
22柯城01	私募债	2022-05-09	10.00	5(3+2)	3.63

（五）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（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所披露。2022年至今已披露的相关文件及时间如下：

1、发行人于2022年1月12日披露《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司关于法定代表人、董事长、总经理及三分之一以上董事发生变更的公告》。

2、发行人于2022年4月29日披露《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券2021年年度报告》及相关公告。

3、发行人于2022年6月17日披露《2019年衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券跟踪评级报告》。

4、发行人于2022年6月23日《关于2019年衢州市柯城区国有资产经营有限责任公

司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

5、发行人于 2022 年 8 月 31 日披露《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券 2022 年中期报告》及相关公告。

6、发行人于 2022 年 10 月 12 日披露《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司关于变更债券信息披露事务负责人的公告》。

7、发行人于 2022 年 11 月 24 日披露《2019 年衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券 2022 年付息及部分兑付公告》及《2019 年衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券 2022 年分期偿还本金公告》。

8、发行人于 2022 年 11 月 28 日披露《2019 年衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券 2022 年分期偿还本金的提示性公告》。

9、发行人于 2022 年 12 月 9 日披露《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司三分之一以上董事发生变动的公告》。

10、发行人于 2023 年 1 月 4 日披露《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司关于变更债券信息披露事务负责人的公告》。

11、发行人于 2023 年 2 月 9 日披露《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司关于会计师事务所发生变更的公告》。

12、发行人于 2023 年 4 月 29 日披露《衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券 2022 年年度报告》及相关公告。

三、发行人偿债能力

（一）发行人基本情况

企业名称：衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司

住所：衢州市柯城区双港中路 18 号 303 室

注册资金：1 亿元

法人代表：何雪华

经营范围：一般项目：柯城区国有集体资产经营和管理；以自有资金从事投资活动；

电动汽车充电基础设施运营；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理(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)。（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）

发行人经衢州市柯城区人民政府批准设立。截至本报告出具日，发行人控股股东为衢州市国有资本运营有限公司，实际控制人为衢州市人民政府国有资产监督管理委员会。公司作为衢州市主要的土地一级开发、基础设施和保障房建设主体之一，承担衢州市内重大项目的投资、建设及开发工作。公司经营业务以土地一级开发、城市基础设施建设和保障房建设及销售为核心，同时还覆盖了租赁业务、旅游景区开发、物业管理等领域。

（二）发行人财务状况

1、发行人主要财务指标

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表、2022 年度的合并利润表、合并现金流量表进行了审计，并出具了审计报告。本部分所引用的财务数据均出自上述审计报告。

发行人合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
流动资产合计	1,865,349.35	1,507,015.62
非流动资产合计	700,055.92	422,181.26
资产总计	2,565,405.27	1,929,196.88
流动负债合计	199,328.33	407,452.74
非流动负债合计	1,223,124.36	696,072.54
负债合计	1,422,452.69	1,103,525.28
所有者权益	1,142,952.58	825,671.60
负债及所有者权益合计	2,565,405.27	1,929,196.88

发行人合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
----	---------	---------

营业收入	118,502.87	55,920.12
营业成本	105,823.74	50,338.42
管理费用	6,940.07	6,062.30
营业利润	21,262.59	13,441.43
利润总额	21,158.63	13,351.04
净利润	18,075.30	12,019.96

发行人合并现金流量表主要数据

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	-339,208.40	-240,878.24
投资活动产生的现金流量净额	15,710.87	-41,232.80
筹资活动产生的现金流量净额	372,757.23	279,538.31
现金及现金等价物的期末余额	65,249.46	15,989.77
现金及现金等价物净增加额	49,259.69	-2,572.73

发行人主要财务指标

项目	2022 年末/2022 年度	2021 年末/2021 年度
流动比率	9.36	3.70
速动比率	2.08	0.67
资产负债率（%）	55.45	57.20
EBITDA 利息倍数	1.41	0.92

注：流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债总额/资产总额*100%；

EBITDA 利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）。

2、资产负债结构分析

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人资产总计 2,565,405.27 万元，所有者权益 1,142,952.58 万元，较 2021 年末增长较快。2022 年末发行人资产负债率为 55.45%，较 2021 年末下降，

发行人整体资产质量较好，偿付风险较低。

3、盈利能力分析

2022 年度，发行人的营业收入为 118,502.87 万元，较 2021 年增幅较大，主要系本期花港二期安置后剩余部分以市场化销售，销售单价较高，同时车位销售数量较多，导致安置房整体收入规模提升；同时，本期完工结算的代建项目较多，使得受托待建业务收入提高。此外，2022 年，发行人新增砂石销售收入、物业管理收入以及贸易收入，故 2022 年营业收入大幅增加；2022 年营业成本为 105,823.74 万元，较 2021 年上升 110.22%，与营业收入变动趋势一致。

2022 年度，发行人实现净利润 18,075.30 万元，较 2021 年提升，主要系一方面本期安置房销售收入及代建收入毛利较高，另一方面收到的政府补助金额较大，发行人盈利能力进一步增强。

4、现金流量分析

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流净额为-339,208.40 万元，持续为负，主要系本期公司业务规模扩大，购买商品、接受劳务支付的现金金额较大所致；2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为 15,710.87 万元，较 2021 年度有所好转，主要系发行人本期收到其他与投资活动有关的现金增加；2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 372,757.23 万元，较 2021 年度增加，主要系因业务发展需要，发行人本期取得借款收到的现金及收到其他与筹资活动有关的现金增加所致。

5、偿债能力分析

发行人 2022 年末流动比率、速动比率较 2021 年末均有所上升，主要系本期偿还部分往来款，期末其他应付款余额下降明显。2022 年末，发行人资产负债率为 55.45%，较 2021 年末有所下降，发行人整体资产质量较优，偿付风险较低。

总体来看，发行人保持了良好的持续盈利能力、经营管理水平和财务费用控制能力。

四、衢州市基本情况和财政收入状况

衢州为浙江省地级市，位于浙江省西部，钱塘江上游，金（华）衢（州）盆地西端，地理坐标为位于东经 118 度 01 分至 119 度 20 分，北纬 28 度 14 分—29 度 30 分。总面积

8,844.79 平方千米。衢州南接福建南平，西连江西上饶、景德镇，北邻安徽黄山，东与省内金华、丽水、杭州三市相交。下辖柯城区、衢江区、江山市、龙游县、常山县和开化县。截至 2022 年末，衢州户籍总人口 255.03 万人。

根据《2022 年衢州市国民经济和社会发展统计公报》，衢州市 2022 年实现地区生产总值 2003.44 亿元，按可比价格计算，与上年同期增长 4.8%。全市财政总收入 277.88 亿元，比上年增长 2.1%，其中一般公共预算收入 173.10 亿元，增长 5.6%。

2022 年衢州市地区生产总值、财政收入增长稳健，为发行人发展创造了良好的外部环境。

综上所述，我们认为报告期内发行人各项财务指标运行良好，净利润保持在较高水平；发行人筹资能力较强，可较好地支持债务的偿还和正常经营活动的开展；发行人资产质量较好，变现能力和偿债能力较强，可为本期债券本息偿还提供有力保障。同时，发行人所在衢州市财政收入增长平稳，城市建设力度大，发行人面临良好的发展环境与稳定的资金支持亦可为本期债券本息偿还提供有力保障。

以上情况，特此公告。

（此页无正文，为《关于 2019 年衢州市柯城区国有资产经营有限责任公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签署页）

