

**2023 年湖北松滋金松投资控股集团有限公司
公司公司债券
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析
报告暨年度债权代理事务报告**

债权代理人

太平洋证券股份有限公司

2024 年 6 月

目 录

重要提示.....	1
第一章 本期债券概况.....	2
第二章 债权代理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况.....	6
第四章 募集资金使用和披露的核查情况.....	8
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	14
第六章 发行人偿债能力和意愿分析.....	15
第七章 本期债券增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施.....	17
第八章 债券本息偿付情况.....	18
第九章 债券持有人会议召开情况.....	19
第十章 发行人在债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 (如有).....	20
第十一章 担保人情况.....	21
第十二章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权代理人采取的 应对措施.....	23

重要提示

太平洋证券股份有限公司（以下简称“太平洋证券”）作为 2023 年第一期湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券、2023 年第二期湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的债权代理人，按照相关法律法规及监管规则的规定出具本报告。

太平洋证券编制本报告的内容及信息均来源于湖北松滋金松投资控股集团有限公司（以下简称“金松集团”、“发行人”或“公司”）对外公布的《湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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。

第一章 本期债券概况

一、核准文件及核准规模

经国家发展和改革委员会《国家发展改革委关于湖北松滋金松投资控股集团有限公司发行公司债券注册的通知》(发改企业债券【2023】40号)的批准,湖北松滋金松投资控股集团有限公司获准在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者发行总额不超过6.3亿元的公司债券。本次债券发行规模为6.3亿元。

二、债券基本条款

(一) 2023年第一期湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券

1、债券全称:2023年第一期湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券

2、债券代码:270042.SH/2380195.IB

3、债券简称:23金松01/23松滋金投债

4、发行规模:3.30亿元

5、票面利率:7.50%

6、起息日期:2023-06-21

7、债券期限:7(4+3)

8、还本付息的期限和方式:本期债券期限为7年期。在债券存续期的第4年末,附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择

权;同时设置提前偿还条款,在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照未回售部分债券每百元本金值20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

9、担保人及担保方式:常德财鑫融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

10、信用等级:主体评级AA,债项评级AAA

11、债权代理人:太平洋证券股份有限公司

(二) 2023年第二期湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券

1、债券全称:2023年第二期湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券

2、债券代码:270120.SH/2380278.IB

3、债券简称:23金投02/23松滋金投债02

4、发行规模:3.00亿元

5、票面利率:6.97%

6、起息日期:2023-09-28

7、债券期限:7(4+3)

8、还本付息的期限和方式:本期债券期限为7年期。在债券存续期的第4年末,附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权;同时设置提前偿还条款,在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照未回售部分债券每百元本金值20%、20%、20%、20%、20%

的比例偿还债券本金。

9、担保人及担保方式：常德财鑫融资担保有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

10、信用等级：主体评级 AA，债项评级 AAA

11、债权代理人：太平洋证券股份有限公司

第二章 债权代理人履行职责情况

作为本期债券的债权代理人，太平洋证券对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行了持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信措施及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

截至 2023 年 12 月 31 日，太平洋证券已按照本期债券《债权代理协议》的要求履行了债权代理人职责。

募集资金使用核查方面，截至 2023 年末，发行人募集资金最终用途与募集说明书约定用途一致。

重大事项监测方面，太平洋证券每月向发行人发送问询函，提示发行人对上月重大事项进行自查，自查后将问询函回复给太平洋证券。若存在触发的重大事项，太平洋证券应及时对相关事项和底稿进行收集和核查确认，督导发行人发布临时公告以告知投资者，并出具临时债权代理事务报告。临时债权代理事务报告披露情况如下：

序号	临时报告名称	事项	公告时间
1	2023 年第一期湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券关于董事、高级管理人员被调查、采取强制措施的临时债权代理事务报告	发行人总经理李少钧被调查、采取强制措施	2023 年 8 月 7 日
2	2023 年第一期湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券关于信息披露事务负责人变更的临时债权代理事务报告	发行人变更信息披露事务负责人	2023 年 8 月 28 日

第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

- 1、公司法定中文名称：湖北松滋金松投资控股集团有限公司
- 2、公司法定中文简称：金松集团
- 3、法定代表人：黄伟
- 4、注册地址：湖北省荆州市松滋市新江口镇贺炳炎大道 266 号
- 5、办公地址：湖北省荆州市松滋市新江口镇贺炳炎大道 266 号
- 6、邮政编码：434200
- 7、主要业务：基础设施建设；保障房、安置房业务；商品房销售业务；贸易业务等

二、发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元

财务指标	2023 年末	2022 年末	变动比例(%)	变动比例超过 30%的原因
总资产	2,739,896.65	2,023,641.61	35.39	主要系应收账款、长期股权投资、在建工程等资产增加所致
总负债	1,559,558.54	1,277,490.45	22.08	-
净资产	1,180,338.11	746,151.16	58.19	主要系总资产增加所致
归属母公司股东的净资产	1,179,004.64	744,658.46	58.33	主要系总资产增加所致
期末现金及现金等价物余额	44,776.98	33,025.25	35.58	主要系筹资活动导致现金流入所致
财务指标	2023 年度	2022 年度	变动比例(%)	变动比例超过 30%的原因
营业收入	189,145.00	187,379.06	0.94	-
利润总额	8,198.71	8,763.71	-6.45	-
净利润	6,722.66	9,630.63	-30.20	主要系所得税费用上升所致
归属母公司股东的净利	7,536.25	9,956.37	-24.31	-

润				
财务指标	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
流动比率 (倍)	4.71	4.13	14.04	-
速动比率 (倍)	1.05	0.63	66.67	主要系流动资产中的应收账款大幅增加所致
资产负债率	56.92	63.13	-9.84	-
贷款偿还率	100.00	100.00	-	-
利息偿付率	100.00	100.00	-	-

三、发行人 2023 年度经营状况

作为松滋市最重要的城市建设投资主体,经过多年的发展,公司已经逐步形成了保障房建设与城市基础设施建设为主,担保业务、其他业务为辅的经营模式。

发行人 2022 以及 2023 年度经营情况如下所示:

单位:万元 币种:人民币

业务板块	本期				上年同期			
	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 (%)
基础设施建设业务	58,079.59	48,860.61	15.87	30.71	31,989.04	26,911.41	15.87	17.74
商品房销售业务	56,298.59	54,422.55	3.33	29.76	63,418.05	57,939.95	8.64	35.17
安置房销售业务	28,440.49	26,670.98	6.22	15.04	71,579.67	71,495.34	0.12	39.70
贸易业务	16,968.81	17,673.08	-4.15	8.97	-	-	-	-
其他业务	23,040.07	23,383.17	-1.49	12.18	13,323.75	13,228.42	0.72	7.11
租赁经营	2,767.72	1,509.57	45.46	1.46	5,902.33	1,095.60	81.44	3.15
资金占用费	3,549.73	-	100.00	1.88	1,166.23	-	100.00	0.62
合计	189,145.00	172,519.95	8.79	100.00	187,379.07	170,670.72	8.92	100.00

按合并报表口径统计,发行人 2022 年及 2023 年营业收入分别为 187,379.07 万元和 189,145.00 万元,2023 年营业收入较前一年度变化不大,总体来讲,发行人业务收入组成较为稳定。截至本报告日,

发行人主营业务收入结构未发生重大不利变化。

第四章 募集资金使用和披露的核查情况

截至 2023 年末，公司已按募集说明书中承诺的用途和计划使用募集资金。目前，发行人对募集资金的管理严格按照公司相关规定执行，募集资金用途与《募集说明书》和《募集资金专项账户与偿债资金专项账户监管协议》约定一致。关于募集资金使用情况已在发行人 2023 年年度报告予以披露。

具体募集资金使用情况如下表：

债券代码：270042.SH

债券简称：23 金松 01/23 松滋金投债

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	2023 年第一期湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	-
募集资金总额	3.3
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次债券募集资金 3.3 亿元，用于松滋市健康养老综合示范(一期)建设和补充公司营运资金
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	扣除发行费用后，1.98 亿用于松滋市健康养老综合示范(一期)建设，1.30 亿用于补充营运资金
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	专项账户运作合规

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
-------------	--

途	
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	-
变更调整募集资金用途的信息披露情况	-
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	-

(三) 募集资金实际使用情况 (不含临时补流)

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	3.28
3.1.1 偿还有息债务(不含公司债券)金额	-
3.1.2 偿还有息债务(不含公司债券)情况	-
3.2.1 偿还公司债券金额	-
3.2.2 偿还公司债券情况	-
3.3.1 补充流动资金(不含临时补充流动资金)金额	1.30
3.3.2 补充流动资金(不含临时补充流动资金)情况	用于支付公司日常经营的项目工程款
3.4.1 固定资产项目投资金额	1.98
3.4.2 固定资产项目投资情况	1.98 亿用于松滋市健康养老综合示范(一期)建设
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	-
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	-
3.6.1 其他用途金额	-
3.6.2 其他用途具体情况	-

(四) 募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	项目建设中
4.1.2 项目运营效益	项目尚未运营
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况(如有)	-

4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	-
4.2.2 项目变化的程序履行情况	-
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	-
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	-
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	-
4.4 其他项目建设需要披露的事项	-

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	-
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	-

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及	-

整改情况（如有）	
----------	--

债券代码：270120.SH

债券简称：23 金投 02/23 松滋金投债 02

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	2023 年第二期湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	-
募集资金总额	3.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本次债券募集资金 3.00 亿元，用于松滋市健康养老综合示范（一期）建设项目以及补充营运资金
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	扣除发行费用后，1.80 亿用于松滋市健康养老综合示范（一期）建设，1.18 亿用于补充营运资金
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	专项账户运作合规

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	-
变更调整募集资金用途的信息披露情况	-
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	-

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	2.98
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	-
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	-

3.2.1 偿还公司债券金额	-
3.2.2 偿还公司债券情况	-
3.3.1 补充流动资金(不含临时补充流动资金)金额	1.18
3.3.2 补充流动资金(不含临时补充流动资金)情况	用于支付公司日常经营的项目工程款及采购款
3.4.1 固定资产项目投资金额	1.80
3.4.2 固定资产项目投资情况	1.80 亿用于松滋市健康养老综合示范(一期)建设
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	-
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	-
3.6.1 其他用途金额	-
3.6.2 其他用途具体情况	-

(四) 募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	项目建设中
4.1.2 项目运营效益	项目尚未运营
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况(如有)	-
4.2 报告期内项目是否发生重大变化,或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	-
4.2.2 项目变化的程序履行情况	-
4.2.3 项目变化后,募集资金用途的变更情况(如有)	-
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上,或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	-
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	-

4.4 其他项目建设需要披露的事项	-
-------------------	---

(五) 临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	-
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	-

(六) 募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

太平洋证券通过每周通过公开渠道舆情监测、每月向发行人发送《月度问询函》等形式，持续跟踪发行人生产经营及偿付能力变化情况，若发现发行人发生应当披露的重大事项，能够及时提示发行人积极履行信息披露义务。

2023年，发行人信息披露情况如下：

序号	公告名称	披露时间
1	湖北松滋金松投资控股集团有限公司董事、高级管理人员被调查、采取强制措施的公告	2023年7月31日
2	湖北松滋金松投资控股集团有限公司关于信息披露事务负责人变更的公告	2023年8月25日
3	湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券2023年中期报告	2023年8月31日

第六章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿

“23 金松 01/23 松滋金投债”于 2023 年 6 月 20 日发行，“23 金投 02/23 松滋金投债 02”于 2023 年 9 月 27 日发行，发行人 2023 年暂不涉及“23 金松 01/23 松滋金投债”、“23 金投 02/23 松滋金投债 02”的还本付息，发行人存续的其他债券均按时偿付，发行人偿债意愿良好。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表		
项目	2023 年度/末	2022 年度/末
资产负债率 (%)	56.92	63.13
流动比率	4.71	4.13
速动比率	1.05	0.63
EBITDA 利息保障倍数	0.95	0.98

2022 年末及 2023 年末，公司的资产负债率分别为 63.13%、56.92%，资产负债率有所下降，符合发行人业务特征，公司财务结构相对稳健。

2022 年末及 2023 年末，公司流动比率分别为 4.13、4.71，速动比率分别为 0.63、1.05。发行人流动比率呈现小幅度波动，发行人 2022 年速动比率处于低水平，主要系存货金额较大，与发行人从事的基础设施建设、保障房建设、商品房建设业务相关。

2022 年末及 2023 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.98 倍及 0.95 倍，EBITDA 对利息偿付有一定保障能力，发行人长期偿债

能力较强。

总体看来，公司债务水平合理，抗风险能力以及偿债能力较强。

第七章 本期债券增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，本期债券增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施无重大变化。现将具体情况披露如下：

一、增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施的变更情况

报告期内，公司在增信措施、偿债计划及其他偿债保障措施方面未发生变更。

二、增信措施情况

本期债券由常德财鑫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。担保人保证的范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。担保人承担保证责任的期间为本期债券存续期及本期债券到期之日起二年。于保证期间内，若债券发行人未能按照《募集说明书》承诺的时间和数额按期兑付本次债券的本金和利息，担保人将在上述保证范围内对债券发行人本次债券项下的债务承担全额无条件不可撤销的连带保证责任。

三、发行人偿债计划及其他偿债保障措施

发行人偿债计划及其他偿债保障措施均未发生变化，按照募集说明书约定执行。

第八章 债券本息偿付情况

“23 金松 01/23 松滋金投债”期限为 7 年期。在债券存续期的第 4 年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照未回售部分债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

“23 金投 02/23 松滋金投债 02”期限为 7 年期。在债券存续期的第 4 年末，附设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照未回售部分债券每百元本金值 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金

“23 金松 01/23 松滋金投债”于 2023 年 6 月 20 日发行，“23 金投 02/23 松滋金投债 02”于 2023 年 9 月 27 日发行，发行人 2023 年暂不涉及“23 金松 01/23 松滋金投债”、“23 金投 02/23 松滋金投债 02”的还本付息。

第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 发行人在债券募集说明书中约定的其他义务的执行 情况（如有）

报告期内，发行人未发生在公司债券募集说明书中约定的其他义务事项。

第十一章 担保人情况

本期债券由常德财鑫融资担保有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人基本情况简介

担保人名称：常德财鑫融资担保有限公司

法定代表人：余俞

设立日期：2008-04-03

注册资本：800,000 万元

主营业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、债券发行担保、经监管部门批准的其他融资性担保业务；诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金对外投资。（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）

二、担保人主要财务指标

单位：万元

项目	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
资产总计	1,012,834.40	900,071.32
负债合计	161,856.02	153,101.78
所有者权益合计	850,978.38	746,969.53
营业收入	56,183.51	61,702.62
利润总额	29,457.79	16,447.99

净利润	22,008.84	10,818.45
资产负债率 (%)	15.98	17.01
流动比率	5.31	4.93
速动比率	5.31	4.93

第十二章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及债权人采取的应对措施

报告期内，未发现发行人发生影响偿债能力的重大事项。

（本页无正文，为《2023 年湖北松滋金松投资控股集团有限公司公司债券 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告暨年度债权代理事务报告》之盖章页）



太平洋证券股份有限公司

2024年6月28日