

2022 年第一期、第二期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券

2022 年度债权代理事务报告

上饶市国有资产经营（集团）有限公司



（住所：江西省上饶市信州区凤凰中大道 667 号）

债券债权人



（住所：广东省深圳市福田区福田街道金田路2026号能源大厦南塔楼10-19层）

二〇二三年六月

重要声明

本报告依据《2022 年第一期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》及《2022 年第二期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》、（以下简称“《募集说明书》”）、《2021 年上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）等相关规定以及上饶市国有资产经营集团有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由债权代理人长城证券股份有限公司（以下简称“长城证券”）编制。

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，而不应将本报告中的任何内容据以作为长城证券所作的承诺或声明。

下一步，长城证券将按照相关规定密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《募集说明书》及《债权代理协议》的规定和约定履行债权代理人职责。

目 录

一、债权代理的公司债券概况.....	3
二、公司债券债权人履职情况.....	4
三、发行人 2022 年度经营和财务状况.....	5
四、发行人募集资金使用和披露的核查情况、专项账户运作情况.....	7
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	8
六、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及变动情况.....	9
七、增信措施及偿债保障措施的执行情况.....	12
八、债券的本息偿付情况.....	12
九、募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	13
十、债券持有人会议召开的情况.....	13
十一、可能影响发行人偿债能力的重大事项以及债权人采取的应对措施.....	13

一、债权代理的公司债券概况

截至 2022 年（以下简称“报告期”）末，上饶市国有资产经营（集团）有限公司发行且存续的由长城证券担任债券代理人的债券包括：2022 年第一期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“22 上饶国资专项债 01/22 饶资 01”）、2022 年第二期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券（简称“22 上饶国资专项债 02/22 上饶 02”）（以上两期债券合并简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：债权代理的债券概况

债券代码	2280043.IB/184236.SH	2280330.IB/184504.SH
债券简称	22上饶国资专项债01/22饶资01	22上饶国资专项债02/22上饶02
债券名称	2022年第一期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券	2022年第二期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券
注册或备案文件	发改企业债券〔2021〕246号	
注册或备案规模（亿元）	5.00	11.00
债券期限（年）	本期债券为7年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。	本期债券为7年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。
发行规模（亿元）	5.00	11.00
债券余额（亿元）	5.00	11.00
发行时初始票面利率	4.78%	4.40%
起息日	2022-01-27	2022-07-27
还本付息方式	本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年年末分别偿还债券发行总额的20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名	本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年年末分别偿还债券发行总额的20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名

	册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。	册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。
付息日	本期债券的付息日：2023年至2029年每年的1月27日为上1个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。	本期债券的付息日：2023年至2029年每年的7月27日为上1个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。
担保方式	无	本期债券由上饶投资控股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。
主体/债项评级	AA+/AA+	AA+/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AA+/AA+	AA+/AAA

二、公司债券债权人履职情况

报告期内，债权人依据相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《债权代理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、债权代理协议中所约定的义务，积极行使债券债权人职责，维护债券持有人的合法权益。具体履行职责情况如下：

（一）定期跟踪和监督

发行人聘请长城证券股份有限公司作为各期债券债权人代理人。2022年度内，长城证券按照本次债券债权代理协议及募集说明书的约定，履行了各期债券的债权代理职责，对公司资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况进行持续跟踪，并定期督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使债券债权人职责，维护债券持有人的合法权益。

（二）临时债权代理事务报告披露

报告期内，长城证券作为“22 上饶国资专项债 01/22 饶资 01”、“22 上饶国资专项债 02/22 上饶 02”的债权人代理人，根据《债权代理协议》，在获悉发行人相关重大事项后，分别出具了下述债权代理事务临时报告：

2022年12月9日，长城证券就发行人董事长及信息披露事务负责人发生变更的事项按照相关规定披露了《长城证券股份有限公司关于2022年第一期、第

二期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理临时事务报告》，提醒投资者关注相关风险。

三、发行人 2022 年度经营和财务状况

（一）发行人 2022 年年度经营情况

（一）发行人营业总体情况

公司是从事上饶市城镇化基础设施建设和国有资产经营的主要实体，主要承担上饶市内基础设施建设、土地开发与经营以及国有资产经营管理、资本运营等工作。发行人主营业务主要包括土地开发、工程代建、房地产销售、房屋租赁、航空运营、安置房项目和钢材销售。2022 年度发行人主营业务收入为 22.46 亿元，较上年同期增长 66.97%，从收入构成来看，土地开发及房地产销售业务的收入占比较大。主营业务毛利润和主营业务毛利率方面，2022 年度发行人主营业务毛利润为 3.71 亿元，主营业务毛利率为 16.52%。从主营业务毛利润构成来看，土地开发、工程代建、房地产销售及租赁业务是主要组成部分。

针对土地开发整理业务，发行人子公司通过与上饶市土储签订的《土地一级开发委托框架协议》开展土地整理业务，业务范围包括上饶市内城乡规划范围内的开发用地；工程代建业务板块，发行人及子公司通过与政府部门及当地国有企业签署委托代建协议进行合作；发行人房地产销售业务主要由子公司上饶市保障性住房投资建设有限公司和上饶市安厦房地产有限公司承担，该板块主要为保障房的开发业务，并涉及部分商品房及商业物业开发；发行人是上饶市国有资产经营的主要实体，上饶市政府将上饶市内国有的商铺、酒店、办公楼等经营性物业注入公司，发行人通过不定期在网站对外公示物业招租信息，进行市场公开拍租或竞租，提高资产经营收益，签订租赁合同并收取租金，形成租金收入；发行人担保费收入主要系子公司上饶市富饶融资担保有限责任公司开展担保业务形成的收入；发行人航空运营板块业务由子公司三清山机场负责运营，目前尚处于开拓航线，带动当地旅游业发展阶段，客流量尚未稳定，因此暂时依靠政府航线开拓部分的补贴进行资金运转；安置房业务为 2022 年新增确认收入板块，主要系公司此前建设的桐子坞、茶圣及奥体棚户区改造项目等安置房项目陆续建成进行销售交付后确认收入；发行人钢材销售业务由子公司奥德建设工程有限责任公

司负责经营管理，该业务的经营模式为根据客户需求以市场价向供应商采购钢材，与供应商和客户分别签署合同，按照合同约定完成货款交接。

（二）发行人 2022 年度财务状况

表：发行人 2022 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	2,265,823.40	2,065,864.45	9.68
非流动资产合计	1,903,987.71	1,783,628.04	6.75
资产总计	4,169,811.11	3,849,492.49	8.32
流动负债合计	1,451,007.97	1,070,617.15	35.53
非流动负债合计	1,043,380.49	1,137,201.20	8.25
负债合计	2,494,388.46	2,207,818.35	12.98
所有者权益合计	1,675,422.65	1,641,674.14	2.06
营业收入	233,695.10	150,702.90	55.07
营业利润	33,412.68	50,067.80	-33.26
利润总额	33,446.47	49,777.03	-32.81
净利润	28,534.04	43,900.29	-35.00
经营活动产生的现金流量净额	-52,644.54	80,101.77	-165.72
投资活动产生的现金流量净额	-93,708.62	-54,462.97	72.06
筹资活动产生的现金流量净额	59,447.29	-116,383.80	-151.08
现金及现金等价物净增加额	-86,905.87	-90,745.00	-4.23
资产负债率 (%)	59.82%	57.35%	4.31
流动比率	1.56	1.93	-19.17
速动比率	0.67	0.88	-23.86

1、流动负债：2022 年末发行人流动负债较 2021 年末增长 35.53%，流动负债的大幅增长主要系一年到内到期的非流动负债增加、往来增加致使其他应付款增加及房屋销售致使合同负债增加所致。

2、营业收入：2022 年发行人营业收入同比增长 55.07%，主要系房地产销售、工程代建、土地开发等业务收入增长所致。

3、营业利润：2022 年发行人营业利润同比下降 33.26%，主要系当年政府补贴规模减少所致。

4、利润总额：2022 年发行人利润总额同比下降 32.81%，主要系当年政府补贴规模减少所致。

5、净利润：2022年发行人净利润同比下降35.00%，主要系当年政府补贴规模减少所致。

6、经营活动产生的现金流量净额：2022年公司经营活动产生的现金流量为净流出状态，主要系当年购买原材料支出增加、同时往来净流入减少所致。

7、投资活动产生的现金流量净额：2022年，公司投资性现金流为净流出同比增加165.72%，主要系构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金支出规模增加所致。

8、筹资活动产生的现金流量净额：2022年，公司筹资性现金流转为净流入，主要系当年融资增加所致。

四、发行人募集资金使用和披露的核查情况、专项账户运作情况

（一）发行人募集资金使用情况

截至报告期末，发行人各期债券募集资金约定用途与最终用途情况如下表所示：

表：22 上饶国资专项债 01/22 饶资 01 募集资金使用情况

债券代码：2280043.IB/184236.SH	
债券简称：22 上饶国资专项债 01/22 饶资 01	
发行金额：5.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目和补充公司营运资金。	本期债券募集资金扣除债券承销费后 49,642.00 万元，24,821.00 万元用于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目建设，24,821.00 万元用于补充营运资金，截至 2022 年 12 月 31 日，本期债券募集资金已全部使用完毕。

截至报告期末，发行人 22 上饶国资专项债 01/22 饶资 01 公司债券募集资金最终用途与募集约定用途一致。

表：22 上饶国资专项债 02/22 上饶 02 募集资金使用情况

债券代码：2280330.IB/184504.SH

债券简称：22 上饶国资专项债 02/22 上饶 02	
发行金额：11.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目和补充公司营运资金。	本期债券扣除债券承销费后 109,168.40 万元，94,169.40 万元用于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目建设，14,999.00 万元用于补充营运资金。截至 2022 年 12 月 31 日，本期债券募集资金中 86,492.31 万元用于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目建设 14,999.00 万元用于补充营运资金。

截至报告期末，发行人 22 上饶国资专项债 02/22 上饶 02 公司债券募集资金余额 7677.09 万元，已使用部分的募集资金用途与募集约定用途一致。

（二）发行人募集资金使用的披露情况

发行人募集资金使用情况已在定期报告中披露。

（三）募集资金专项账户情况

发行人、债权代理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

各期债券募集资金专户情况

单位：亿元

开户行名称	账户名称	银行账号	截至2022年末 账户余额
中信银行上饶分行营业部	上饶市国有资产经营集团有限公司	8115701012400269605	0.31
交通银行股份有限公司上饶分行	上饶市国有资产经营集团有限公司	363899991011000072603	0.46

截至报告期末，发行人 22 上饶国资专项债 01/22 饶资 01 募集资金均已按照约定使用完毕，22 上饶国资专项债 02/22 上饶 02 募集资金有 0.77 亿元尚未使用完毕，债券募集资金专户中余额为剩余募集资金和资金利息。

五、发行人偿债意愿和能力分析

2022 年度 22 上饶国资专项债 01/22 饶资 01、22 上饶国资专项债 02/22 上饶 02 不涉及本金偿付事项。发行人偿债意愿强。

2021-2022 年发行人合并报表口径主要财务指标

项目	2022 年度	2021 年度
流动比率（倍）	1.56	1.93
速动比率（倍）	0.67	0.88
资产负债率（%）	59.82	57.35
净资产收益率	1.72	2.90
总资产收益率	0.71	1.24
EBITDA（万元）	53,368.57	71,845.78
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.60	0.55

注：上述指标均依据合并报表口径计算，最近一期财务指标已经年化处理，各指标的具体计算公式如下：

- （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=负债合计/资产合计；
- （4）净资产收益率=净利润/（（本年所有者权益+上年所有者权益）/2）×100%
- （5）总资产收益率=净利润/总资产平均余额
- （6）净资产收益率=净利润/（（本年所有者权益+上年所有者权益）/2）×100%
- （7）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- （8）EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出。

从短期偿债能力指标分析，2022 年末发行人流动比率为 1.56，较 2021 年末降低 19.17%，主要系 2022 年末流动资产增长幅度低于流动负债增长幅度所致，流动负债的大幅增长主要系一年到内到期的非流动负债增加、往来增加致使其他应付款增加及房屋销售致使合同负债增加所致。2022 年末发行人速动比率为 0.67，较 2021 年末减少 23.86%，主要系 2022 年末速动资产增长幅度低于流动负债增长幅度所致。尽管 2022 年末较上一年末各项短期偿债能力指标有所下降，但总体来说，发行人资产流动性仍然较好，具备较好的短期偿债能力。

从长期偿债能力指标分析，2022 年发行人利息保障倍数为 0.60，较 2021 年有所提升，发行人偿债能力有所提升。2022 年末发行人资产负债率为 59.82%，较 2021 年末提升 2.47 个百分点，负债率水平较为合理，具备较好的长期偿债能力。

综上所述，公司偿债能力指标基本保持稳定。

六、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及变动情况

（一）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

22 上饶国资专项债 01/22 饶资 01 无担保。22 上饶国资专项债 02/22 上饶 02 由上饶投资控股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。

上投集团是由上饶市人民政府出资，受市政府直接领导，为上饶市最重要、最大的国有企业，公司结合上饶市长期发展规划，以市场化的运作，通过对上饶市优势资产进行整合，主要从事上饶市旅游、水业、国有资产、城建、城市公交运营等的投资、建设和运营。

2021-2022 年，上投集团主要财务指标及偿债能力相关指标如下：

单位：亿元

项目	2022 年	2021 年
资产总额	3,013.22	2,809.74
负债总额	1,757.43	1,555.44
所有者权益	1,255.79	1,254.30
营业收入	160.28	158.76
净利润	12.19	10.15
流动比率	2.06	2.40
速动比率	1.17	1.43
资产负债率（%）	58.32	55.36
利息保障倍数	0.63	0.76

上投集团资产实力雄厚，2022 年资产规模及盈利能力进一步有所提升，偿债能力受债务规模的扩大有所下降，但偿债能力仍较好。上投集团作为上饶市城市基础设施建设项目实施主体的地位稳固，其未来收入具有稳定保障。由上投集团为 22 上饶国资专项债 02/22 上饶 02 提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，发行人偿债有保障。

（二）偿债保障措施及变动情况

2022 年度，发行人各期债券偿债保障措施未发生变动。

发行人为更切实的保障债券持有人的合法权益，聘请了债权代理人、设立债券持有人会议、设立偿债资金专户，成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排和信息披露等工作。公司制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了切实有效的偿债保障措施，为各期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

1、设立偿债资金专户

为了保证按时偿还各期债券到期本金和利息，发行人聘请中信银行股份有限公司南昌分行作为各期偿债资金专项账户监管人，发行人在偿债资金专项账户监管人处开立偿债资金专项账户，与偿债资金专项账户监管人签署了《募集资金及偿债资金账户监管协议》，委托偿债资金专项账户监管人对上述账户进行监管。

发行人在银行开立偿债资金专户，用于存储提前准备的债券利息和本金，进行专户管理。偿债资金一旦划入偿债资金专户，仅可用于按期支付各期债券的利息和到期支付本金，以保证各期债券在存续期间按时还本付息。发行人将于债券存续期每年度付息日、本金兑付日前安排必要的偿债资金存入偿债资金专户，并保证于还本付息日前，偿债资金专户有足额的资金支付当期债券本息。

2、偿债计划的人员安排

公司将成立专门工作小组负责管理各期债券还本付息工作。该工作小组成员由各职能部门专业人员组成，并在各期债券存续期内保持人员相对稳定。该工作小组自各期债券发行起至付息期或兑付期结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

针对公司未来财务状况、各期债券自身特征、募集资金使用项目特点，公司将进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。偿债资金来源于各期债券募集资金投向项目的自身收入，以及公司业务产生的利润和未来可支配现金流。公司将以募投项目的良好运营和自身的经营业绩为各期债券的还本付息创造基础性条件。如因经济环境变化或其他不可预见因素导致无法依靠募投项目自身收益和公司日常经营

产生的现金流偿付各期债券时，公司还将通过变现各类资产等渠道筹集还本付息资金。

综上所述，公司制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了切实有效的偿债保障措施，为各期债券本息的及时足额偿付提供了足够的保障，能够最大限度保护投资者的利益。

七、增信措施及偿债保障措施的执行情况

2022年内，发行人按照各期债券《募集说明书》的约定有效执行了各期债券的相关偿债保障措施。

八、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
2280043.IB /184236.S H	22 上饶国 资专项债 01/22 饶 资 01	本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各项债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年年末分别偿还债券发行总额的20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各项债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。	本期债券的付息日为2023年至2029年每年的1月27日为上1个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。	本期债券为7年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。	本期债券的到期日为2029年1月27日。

2280330.IB /184504.S H	22 上饶国 资专项债 02/22 上 饶 02	本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年年末分别偿还债券发行总额的20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。	本期债券的付息日为2023年至2029年每年的7月27日为上1个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。	本期债券为7年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。	本期债券的到期日为2029年7月27日。
------------------------------	-----------------------------------	---	--	---	----------------------

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，各期债券未到本息兑付期。发行人偿债意愿强。

九、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

募集说明书中约定的相关义务发行人均按约定执行。

十、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

十一、可能影响发行人偿债能力的重大事项以及债权人采取的应对措施

报告期内，未发生可能影响发行人偿债能力和增信措施的重大事项。

（此页无正文，为《2022 年第一期、第二期上饶市国有资产经营集团有限公司城市停车场建设专项债券 2022 年度债权代理事务报告》之盖章页）

