

债券代码: 152898.SH

债券简称: 21 广宁 01

债券代码: 2180209.IB

债券简称: 21 广宁债 01

华福证券有限责任公司关于 2022 年第一期广宁县汇业资产运营 有限公司公司债券（品种一）募投项目进展情况的临时债权代 理事务报告

华福证券有限责任公司作为 2021 年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种一)（以下简称“本期债券”）的债权代理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《2021 年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种一)募集说明书》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、华福证券有限责任公司与发行人签订的《债权代理协议》，及其他相关规定，现就本期债券募投项目进展情况出具临时债权代理事务报告，请全体债券持有人关注。

根据发行人于 2024 年 5 月 29 日公告的《广宁县汇业资产运营有限公司关于本期债券募投项目进展情况的公告》，受三年“疫情”的持续影响，本期债券的募投项目于 2023 年三季度未完工，相较预估的完工时间推迟了 2 年；另外，受“后疫情”所带来的国内经济疲软，在 2023 年四季度，募投项目产生的净收益约 101 万元，不及预期。

公告具体情况如下：

一、本期债券募投项目的基本情况

本期债券募集资金不超过 2 亿元，其中 60%部分用于广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目，剩余部分用于补充发行人流动资金。本期债券募投项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

序号	项目名称	项目 总投资	拟使用债券 资金	占项目总 投资比例	占总募集资 金规模比例
1	广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目	100,089.92	12,000.00	11.99%	60.00%
2	补充营运资金	-	8,000.00	-	40.00%

合计	-	20,000.00	-	100.00%
----	---	-----------	---	---------

（一）募投项目的实施主体

募投项目的实施主体为广宁县产业集聚区投资开发有限公司（以下简称“产业集聚公司”）。产业集聚公司成立于2015年11月17日，注册资本为66,355.0468万元，法定代表人为潘光耀，住所为广宁县横山镇高新工业园二期综合办公大楼二楼，经营范围为以自有资金从事投资活动；园区管理服务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；工程管理服务；建设工程施工；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；发电业务、输电业务、供（配）电业务。发行人通过广宁县宏宁国有资本投资有限公司间接控股产业集聚公司，持股比例为100%。

（二）募投项目的预计完工时间

根据《广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目可行性研究报告》，广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目总建设期24个月，已于2019年8月开工，计划2021年8月竣工验收。

（三）募投项目的收益情况

根据《广宁县产业集聚区标准厂房及配套综合开发建设项目可行性研究报告》，募投项目的主要收入为：

（1）厂房租金收入，参考周边通用厂房出租标准，并结合广宁实际，月租金暂按15元/平方米收取，租金前三年不变，后三年上浮20%（三年一样），再后三年上浮20%（三年一样）。

（2）通用厂房销售收入，参考周边通用厂房出售行情及市场价格，通用厂房售价暂按3,000元/平方米，售价前三年不变，后三年上浮20%（三年一样），再后三年上浮20%（三年一样）。

（3）研发楼、管理区副楼（带装修、智能监控管理、智慧办公室等）及宿舍租金收入，参考广宁县办公楼、商品房等出租行情及市场价格，研发楼、管理区副楼月租金暂按85元/平方米，宿舍月租金暂按65元/平方米，租金前三年不变，后三年上浮20%（三年一样），再后三年上浮20%（三年一样），最后几年上浮30%。

（4）厂区广告及厂房外物业出租收入（如饭堂、商铺、管网等出租收入），根据市场行情，室外物业月租金暂按65元/平方米，广告月租金暂按80元/平方米。租金前三年不变，后三年上浮20%（三年一样），再后三年上浮20%（三

年一样)。

(5) 车位出租收入, 参考广宁县车位出租行情及市场价格, 月租金暂按 500 元/个, 租金前三年不变, 后三年上浮 5% (三年一样), 再后三年上浮 5% (三年一样)。

(6) 污水处理服务收入, 参考地方污水处理费的收取及市场价格, 暂按 1.5 元/立方米。

募投资项目收入及相关成本的具体明细如下:

35

项目收入明细表

单位：万元

序号	项目名称	单位	合计	建设期		运营期						
				1	2	3	4	5	6	7		
	出租率					80%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	收入		106,211.67			13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19	26,928.19	26,928.19
1.1	办公楼、管理区副楼租金收入	万元	15,112.58			2,325.01	2,906.27	2,906.27	3,487.52	3,487.52	3,487.52	3,487.52
1.1.1	可供出租面积	m ²	-			22,794.24	28,492.80	28,492.80	28,492.80	28,492.80	28,492.80	28,492.80
1.1.2	租金	元/m ² (每月)	-			85.00	85.00	85.00	102.00	102.00	102.00	102.00
1.2	宿舍楼租金	万元	4,410.00			678.46	848.08	848.08	1,017.69	1,017.69	1,017.69	1,017.69
1.2.1	可供出租面积	m ²	-			8,698.23	10872.79	10872.79	10872.79	10872.79	10872.79	10872.79
1.2.2	租金	元/m ² (每月)	-			65.00	65.00	65.00	78.00	78.00	78.00	78.00
1.3	广告收入	万元	5,178.04			796.62	995.78	995.78	1,194.93	1,194.93	1,194.93	1,194.93
1.3.1	可供出租面积	m ²	-			8,298.14	10,372.67	10,372.67	10,372.67	10,372.67	10,372.67	10,372.67
1.3.2	租金	元/m ² (每月)	-			80.00	80.00	80.00	96.00	96.00	96.00	96.00
1.4	通用厂房租金收入	万元	8,514.17			1,309.87	1,637.34	1,637.34	1,964.81	1,964.81	1,964.81	1,964.81
1.4.1	通用厂房可供出租面积	m ²	-			72,770.67	90,963.34	90,963.34	90,963.34	90,963.34	90,963.34	90,963.34
1.4.2	租金	元/m ² (每月)	-			15	15	15	18	18	18	18

1.5	通用厂房销售收入	万元	30,563.68				1,364.45	4,093.35	5,457.80	9,824.04	9,824.04
1.5.1	通用厂房可供销售面积	m ²	-				4,548.17	13,644.50	18,192.67	27,289.00	27,289.00
1.5.2	销售单价	元/m ²	-				3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,600.00	3,600.00
1.6	室外物业出租收入	万元	29,203.20				4,492.80	5,616.00	5,616.00	6,739.20	6,739.20
1.6.1	可供出租面积	m ²	-				57,600.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00
1.6.2	租金	元/m ² (每月)	-				65.00	65.00	65.00	78.00	78.00
1.7	车位出租收入	万元	9,180.00				1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,890.00	1,890.00
1.7.1	可供出租个数	个	-				3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
1.7.2	单价	元/个 (每月)	-				500.00	500.00	500.00	525.00	525.00
1.8	污水处理服务收入	万元	4,050.00				810.00	810.00	810.00	810.00	810.00
1.8.1	用水量	吨	-				450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00	450,000.00
1.8.2	单价	元/m ³	-				1.5	1.5	1.5	1.5	1.5

单位：万元

营业收入、营业税金及附加和增值税

序号	项目名称	单位	合计	建设期		运营期					
				1	2	3	4	5	6	7	
1	出租率					80%	100%	100%	100%	100%	100%
1.1	收入	万元	106,211.67			13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19	26,928.19
1.1	经营收入	万元	106,211.67			13,577.22	18,706.81	20,071.26	26,928.19	26,928.19	26,928.19

2	税金及附加	万元	10,621.17	1,357.72	1,870.68	2,007.13	2,692.82	2,692.82
	税费	万元	10,621.17	1,357.72	1,870.68	2,007.13	2,692.82	2,692.82
2.1	增值税		9,559.05	1,221.95	1,683.61	1,806.41	2,423.54	2,423.54
2.1.1	销项税	10%	10,621.17	1,357.72	1,870.68	2,007.13	2,692.82	2,692.82
2.1.2	进项税		1,062.12	135.77	187.07	200.71	269.28	269.28
2.1.3	投资进项税							
2.2	印花税	0.10%	106.21	13.58	18.71	20.07	26.93	26.93
2.3	城市建设维护税	7%	669.13	85.54	117.85	126.45	169.65	169.65
2.4	教育费附加费(含地方教育附加)	3%	286.77	36.66	50.51	54.19	72.71	72.71

二、本期债券募投项目的进展情况

受三年“疫情”的持续影响，募投项目于2023年三季度未完工，相较预估的完工时间推迟了2年；另外，受“后疫情”所带来的国内经济疲软，在2023年四季度，募投项目产生的净收益约101万元，不及预期。具体明细如下：

项目收入明细表

序号	项目名称	单位	合计 (万元)	2023年度		
				10月	11月	12月
1	收入		172.66	27.85	0.00	144.81
1.1	办公楼、管理区副楼 租金收入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.1	出租面积	m ²	-			
1.1.2	租金	元/m ² (每月)	-			
1.2	宿舍楼租金	万元	0.28	0.00	0.00	0.28
1.2.1	出租面积	m ²	-			
1.2.2	租金	元/m ² (每月)	-			
1.3	广告收入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3.1	出租面积	m ²	-			
1.3.2	租金	元/m ² (每月)	-			
1.4	通用厂房租金收入	万元	172.38	27.85	0.00	144.53
1.4.1	通用厂房出租面积	m ²	-			
1.4.2	租金	元/m ² (每月)	-			
1.5	通用厂房销售收入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5.1	通用厂房销售面积	m ²	-			
1.5.2	销售单价	元/m ²	-			
1.6	室外物业出租收入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00
1.6.1	出租面积	m ²	-			
1.6.2	租金	元/m ² (每月)	-			
1.7	车位出租收入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00
1.7.1	出租个数	个	-			
1.7.2	单价	元/个(每月)	-			
1.8	污水处理服务收入	万元	0.00	0.00	0.00	0.00
1.8.1	用水量	吨	-			
1.8.2	单价	元/m ³	-			

营业收入、营业税金及附加、增值税、所得税、运营成本明细表

序号	项目名称	单位	合计	2023 年度		
				10	11	12
1	收入	万元	172.66	27.85	0.00	144.81
2	税金及附加	万元	12.47	1.70	-	10.77
2.1	增值税		11.22	1.54	-	9.68
2.1.1	销项税	10%	16.27	2.26		14.01
2.1.2	进项税		5.05	0.72		4.33
2.2	印花税	0.10%	0.13	0	0	0.13
2.3	城市建设维护税	7%	0.56	0.08		0.48
2.4	教育费附加费（含地方教育附加）	3%	0.56	0.08		0.48
3	运营成本		40.75	16.56	10.10	14.09
4	营业税金及附加		17.73	5.90	5.90	5.93
5	所得税		0.00	0	0	0
6	净收益		101.707	3.690	-16.000	114.017

三、影响分析

本期债券募投项目的进展情况不及预期，主要受国内疫情的影响所致，但随着国内经济企稳向好，募投项目的收益情况也将会得到改善。另外，鉴于发行人是广宁县规模最大的国有企业，综合实力较强，可有效抵消募投项目的进展情况不及预期所带来的不利影响，同时也不会对本期债券的按时偿付产生不利影响。

（一）经营情况分析

2023 年度，发行人的主营业务包括城市基础设施建设业务、工业园区标准厂房建设业务和贸易业务，年度的盈利能力及现金流情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	111,834.15	79,671.97
营业成本	105,481.81	70,420.62
利润总额	7,994.15	10,114.67
净利润	7,244.63	8,126.30
其中：归属于母公司所有者的净利润	7,244.63	8,126.30

经营活动产生的现金流量净额	39,410.93	13,683.16
---------------	-----------	-----------

2022-2023 年度，发行人的营业收入分别为 79,671.97 万元和 111,834.15 万元，营业成本分别为 70,420.62 万元和 105,481.81 万元。2023 年度发行人营业收入和营业成本均增幅较大，主要系发行人 2023 年度工程建设和贸易板块的经营规模进一步扩大所致。2022-2023 年度，发行人的净利润分别为 8,126.30 万元和 7,244.63 万元，略有下降，主要受成本增加所致，但波动幅度不大，做为广宁县规模最大的国有企业，其业务发展得到了当地政府的大力支持，其净利润的下滑只是短期现象，后期随着地方经济的企稳好转，净利润还会保持增长的趋势，从而有力增强本期债券的偿付能力。

2023 年度，经营活动产生的现金流量净额变动较大，主要系“销售商品、提供劳务收到的现金”的增加。

总体而言，发行人的经营情况较好，未出现重大不利变化。

（二）偿债能力分析

2023 年末，发行人主要资产负债及偿债能力财务指标情况：

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总计	646,315.19	589,552.66
其中：流动资产	417,964.90	353,965.91
非流动资产	228,350.29	235,586.76
负债合计	202,460.70	146,733.42
其中：流动负债	123,117.99	70,367.35
非流动负债	79,342.71	77,045.68
所有者权益合计	443,854.49	442,139.63
其中：归属于母公司所有者权益	443,748.26	442,139.63
流动比率（倍）	3.39	5.03
速动比率（倍）	2.28	2.70
资产负债率（%）	31.33	25.00

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。

2023年末，发行人总资产和总负债分别为646,315.19万元和202,460.70万元。发行人在发展的同时，一直注重优化资本结构，合理调整资产负债比例与债务结构，保持一定的财务弹性，执行稳健的财务政策。

从长期偿债指标来看，2022-2023年末，发行人资产负债率分别为25.00%和31.33%，发行人资产负债率呈现上升趋势，但保持在很低的水平。

从短期偿债能力看，2022-2023年末，发行人的流动比率分别为5.03和3.39，速动比率分别为2.7和2.28，均呈现下降趋势，但总体处于合理范围，短期偿债能力仍较强。

总体而言，发行人长期偿债指标和短期偿债指标都较好，且发行人是广宁县重要的基础设施建设和运营主体，负责广宁县重大工程项目建设、物业租赁及管理等业务，另外木材检测、土地回购及回迁商铺转让等业务对收入提供了一定补充，故发行人综合偿债能力较强。

综上，本期债券募投项目的进展情况不及预期不会对公司的日常管理、生产经营及偿债能力造成不利影响。

华福证券有限责任公司作为2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种一)的债权代理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《2021年第一期广宁县汇业资产运营有限公司公司债券(品种一)募集说明书》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、华福证券有限责任公司与发行人签订的《债权代理协议》，及其他相关规定，出具本临时债权代理事务报告，就发行人上述重大事项提醒投资者关注相关风险。

