

债券代码：184244.SH  
债券代码：2280054.IB  
债券代码：184493.SH  
债券代码：2280323.IB

债券简称：22 乌发 01  
债券简称：22 乌建发债 01  
债券简称：22 乌发 02  
债券简称：22 乌建发债 02

## 2022 年第一期、第二期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有 资本投资运营（集团）有限公司公司债券

### 债权代理事务报告

### 并履约情况及偿债能力年度分析报告

（2023 年度）

发行人

乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司

主承销商/债权人代理人

宏信证券有限责任公司



（住所：成都市锦江区人民南路二段十八号川信大厦 4 楼）

2024 年 6 月

## 重要声明

宏信证券有限责任公司（以下简称“宏信证券”）作为 2022 年第一期、第二期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司公司债券(以下简称“本期债券”)的主承销商及/债权人代理人,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》(发改办财金[2011]1765号)、《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》等有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息均来源于乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司(以下简称“发行人”)对外公布的《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司 2023 年度合并及母公司财务报表审计报告》(众会字(2024)第 02600 号)、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司公司债券年度报告(2023 年)<sup>1</sup>》等相关公开信息披露文件、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。宏信证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析,均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证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宏信证券所作的承诺或声明。

本报告期内所述“报告期”均指 2023 年度。

---

<sup>1</sup>本报告中涉及比例及增幅的数据采用原始数据以“元”为单位计算,发行人年报中采用以“亿”为单位计算,故因尾差差异导致本报告与发行人 2022 年年报中相关数据略有差异。

# 目 录

一、本期债券的基本情况.....	4
二、发行人信息披露履职情况 .....	8
三、债权人代理人履职情况.....	10
四、发行人的经营与财务情况 .....	11
五、发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....	17
六、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析 .....	19
七、债券偿债保障措施执行及债券本息偿付情况.....	21
八、发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	21
九、债券持有人会议召开情况 .....	22
十、发行人偿债意愿和能力分析.....	23
十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况.....	25

## 一、本期债券的基本情况

### (一) 债券基本要素

1、2022 年第一期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券基本情况

(1) 债券名称：2022 年第一期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券

(2) 债券简称：22 乌发 01（上交所）、22 乌建发债 01（银行间）

(3) 债券代码：184244.SH（上交所）、2280054.IB（银行间）

(4) 发行规模：8 亿元

(5) 债券余额：8 亿元

(6) 票面利率：5.50%

(7) 发行首日：2022 年 2 月 16 日

(8) 债券期限：本期债券期限为 7 年期，在债券存续期的第 5 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(9) 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(10) 发行人调整票面利率选择权：在债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0-300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 35 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

(11) 投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

(12) 付息日：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 2 月 17 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 17 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）。

(13) 兑付日：本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2029 年 2 月 17 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）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2027 年 2 月 17 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）。

(14) 募集资金用途：本期债券募集资金全部用于向新疆国基经开建发股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“国基经开建发基金”）出资。

(15) 债券担保：本期债券无担保。

(16) 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA+，发行人的主体长期信用等级为 AA+。

2、2022 年第二期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券基本情况

(1) 债券名称：2022 年第二期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券

(2) 债券简称：22 乌发 02（上交所）、22 乌建发债 02（银行间）

(3) 债券代码：184493.SH（上交所）、2280323.IB（银行间）

(4) 发行规模：8 亿元

(5) 债券余额：8 亿元

(6) 票面利率：4.73%

(7) 发行首日：2022 年 7 月 22 日

(8) 债券期限：本期债券期限为 7 年期，在债券存续期的第 5 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

(9) 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(10) 发行人调整票面利率选择权：在债券存续期的第 5 个计息年度末，发

行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或者下调 0-300 个基点（含本数）。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

（11）投资者回售选择权：在本期债券存续期的第 5 个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将所持债券的全部或部分按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的本期债券进行转售或予以注销。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日期起 5 个工作日内按照本期债券回售实施办法的规定进行登记；若投资者未做登记，则视为投资者放弃回售，继续持有债券并接受发行人对利率的调整。

（12）付息日：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 7 月 25 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 7 月 25 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）。

（13）兑付日：本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2029 年 7 月 25 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）；如投资者行使回售权，则其回售部分债券的兑付日为 2027 年 7 月 25 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）。

（14）募集资金用途：本期债券募集资金全部用于向新疆国基经开建发股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“国基经开建发基金”）出资。

（15）债券担保：本期债券无担保。

（16）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA+，发行人的主体长期信用等级为 AA+。

## （二）本期债券评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 1 月 17 日出具了《2022 年第一期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券

信用评级报告》(信评委函字[2021]0135D号),评定发行人主体信用评级为 AA+, 评定“22 乌建发债 01/22 乌发 01”债项评级为 AA+, 评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 7 日出具了《2022 年第二期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司公司债券信用评级报告》(信评委函字[2022]1538D号),评定发行人主体信用评级为 AA+, 评定“22 乌建发债 02/22 乌发 02”债项评级 AA+, 评级展望为稳定。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 15 日出具了《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营(集团)有限公司 2023 年度跟踪评级报告》(信评委函字[2023]跟踪 0493 号),维持发行人 AA+评级,维持“22 乌建发债 01/22 乌发 01”和“22 乌建发债 02/22 乌发 02”的信用等级为 AA+

中诚信国际将定期或不定期对发行人进行跟踪评级,根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果或暂停、终止评级等。

## 二、发行人信息披露履职情况

2023 年度，发行人履行了信息披露义务，及时开展了信息披露工作，具体如下：

### （一）中国债券信息网([www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn))

- 1、《2022 年第一期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券 2023 年付息公告》（2023/2/2）
- 2、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告》（2023/4/29）
- 3、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券 2022 年年度财务报表及附注》（2023/4/29）
- 4、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2022 年基金运作情况年度报告》（2023/4/29）
- 5、《2022 年第二期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券 2023 年付息公告》（2023/7/6）
- 6、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2023 年公司债券中期报告》（2023/8/31）
- 7、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2023 年半年度财务报表及附注》（2023/8/31）
- 8、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2023 年基金运作情况半年度报告》（2023/10/25）

### （二）上海证券交易所网站([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))

- 1、《2022 年第一期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券 2023 年付息公告》（2023/2/1）
- 2、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告》（2023/4/28）
- 3、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2022 年年度财务报表及附注》（2023/4/28）
- 4、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2022 年基金运作情况年度报告》（2023/4/28）



5、《2022年第二期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券2023年付息公告》（2023/7/6）

6、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司2023年公司债券中期报告》（2023/8/31）

7、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司2023年半年度财务报表及附注》（2023/8/31）

8、《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司2023基金运作情况半年度报告》（2023/10/25）

### 三、债权代理人履职情况

2023 年度，宏信证券作为本两期债券的债权代理人，根据《募集说明书》《债权代理协议》等有关文件的约定对于发行人的相关情况进行了跟进和督导，履行了债权代理工作职责，具体如下：

督导发行人于 2023 年 2 月 1 日披露了《2022 年第一期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券 2023 年付息公告》；

督导发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告》及《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券 2022 年年度财务报表及附注》；

督导发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2022 年基金运作情况年度报告》；

督导发行人于 2023 年 7 月 6 日披露了《2022 年第二期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券 2023 年付息公告》；

督导发行人于 2022 年 8 月 31 日披露了《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2023 年公司债券中期报告》及《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2023 年半年度财务报表及附注》；

督导发行人于 2023 年 10 月 25 日披露了《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2023 年基金运作情况半年度报告》。

报告期内，债权代理人在履行职责时与发行人不存在利益冲突的情形。

## 四、发行人的经营与财务情况

### （一）发行人基本情况

截至本报告出具之日，发行人控股股东及实际控制人为乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会，经营范围为：投融资管理，基金管理，股权投资，产权交易代理中介服务；城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资与经营管理；销售：电子产品、电子设备、通讯产品、通讯设备、建筑材料；工业、农业、建筑业等非国家限制类商品的采购与销售；货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，开展边境小额贸易业务。（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）。

2023 年度，发行人主要收入来源为货物销售、棚户区改造业务、资产租赁业务和房地产销售业务等。

### （二）发行人经营情况

2023 年发行人营业总收入为 271,073.96 万元，其中主营业务收入为 232,917.47 万元，分别较去年同期上涨 75.54%和 56.34%。净利润为 32,862.77 万元，较去年同期下降 0.22%。发行人各业务板块经营情况如下：

单位：万元、%

业务名称	2023 年				2022 年			
	收入	成本	毛利率	收入占比	收入	成本	毛利率	收入占比
货物销售业务	123,768.72	119,344.28	3.57	45.66	64,174.66	61,845.33	3.63	41.56
棚户区改造业务	44,653.52	34,849.62	21.96	16.47	36,025.65	19,742.11	45.20	23.33
资产租赁业务	28,972.62	2,253.20	92.22	10.69	31,139.19	3,580.89	88.50	20.16
房地产销售业务	24,034.20	23,193.90	3.50	8.87	7,106.89	5,428.78	23.61	4.60
物业、餐饮服务	4,500.09	4,408.53	2.03	1.66	4,201.19	3,802.44	9.49	2.72
文化体育业务	2,813.70	3,325.67	-18.20	1.04	1,980.90	2,241.24	-13.14	1.28
道路园林维护业务	2,197.31	2,841.28	-29.31	0.81	3,094.57	2,943.96	4.87	2.00
其他主营业务	1,166.05	479.05	58.92	0.43	720.95	135.28	81.24	0.47
停车位收入	811.27	31.93	96.06	0.30	539.16	0	100.00	0.35
<b>主营业务收入小计</b>	<b>232,917.47</b>	<b>190,727.44</b>	<b>18.11</b>	<b>85.92</b>	<b>148,983.17</b>	<b>99,720.04</b>	<b>33.07</b>	<b>96.47</b>
非主营业务	38,156.49	35,303.33	7.48	14.08	5,443.79	108.64	98.00	3.53
<b>合计</b>	<b>271,073.96</b>	<b>226,030.78</b>	<b>16.62</b>	<b>100.00</b>	<b>154,426.96</b>	<b>99,828.68</b>	<b>35.36</b>	<b>100.00</b>

发行人业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的情况分析如下：

### 1、货物销售业务

货物销售业务收入和成本分别较上年增加 92.86%和 92.97%，主要系报告期内子公司贸易业务开展处于上升期，棉系产品、食品等产品购销增加所致。

### 2、棚户区改造业务

棚户区改造业务收入、成本分别较上年增加 23.95%和 76.52%，主要系报告期内该业务成本确认区间较上年发生变化所致。

### 3、资产租赁业务

资产租赁业务成本较上年下降 37.08%，主要系报告期内公司资产维修维护减少所致。

### 4、房地产销售业务

房地产销售收入、成本分别较上年增加 238.18%和 327.24%，主要系报告期内子公司预售房款结转导致收入、成本增加。

### 5、文化体育业务

文化体育业务收入、成本分别较上年增加 42.04%和 48.39%，主要系随着场馆、会议场所的多元化运营，报告期内举办的培训业务、运营收入增加所致。

### 6、道路园林维护业务

道路园林维护业务收入、成本、毛利率分别较上年下降 28.99%、3.49%和 34.17%，主要系报告期内公司道路园林维护业务暂缓所致。

### 7、停车位业务

停车位收入较上年增加 50.47%，主要系报告期内公司运营的停车场车位收入增加所致。

## （三）发行人财务状况

本报告发行人财务数据经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司 2023 年度合并及母公司财务报表审计报告》（众会字（2024）第 02600 号）。

### 1、发行人 2023 年末资产项科目变动超 30%的情况

资产项目	2023 年末余额 (万元)	占年末资产总额的 比例 (%)	2022 年末余额 (万元)	变动比例 (%)
货币资金	139,991.08	3.97	234,479.71	-40.30
应收票据	6,064.61	0.17	-	100.00

应收款项融资	-	0.00	43.53	-100.00
预付款项	21,884.78	0.62	95,078.28	-76.98
其他应收款	194,994.82	5.53	148,872.56	30.98
持有待售资产	-	-	24,282.55	-100.00
其他流动资产	22,444.52	0.64	16,976.19	32.21
其他权益工具投资	124,673.09	3.53	94,673.09	31.69
其他非流动金融资产	6,890.00	0.20	182,450.00	-96.22
无形资产	776.27	0.02	233.68	232.20
长期待摊费用	3,460.77	0.10	38.44	8,902.37

变动超 30%原因分析如下：

(1) 货币资金

2023 年末,发行人货币资金余额为 139,991.08 万元,较 2022 年末减少 40.30%,主要系公司提升货币资金使用效率,银行存款减少所致。

(2) 应收票据

2023 年末,发行人应收票据余额为 6,064.61 万元,较 2022 年末增加 100%,主要系公司开展经营活动时,收到上游支付的票据增加所致。

(3) 应收款项融资

2023 年末,发行人应收款项融资余额为 0 万元,较 2022 年末减少 100%,主要系应收票据到期贴现所致。

(4) 预付款项

2023 年末,发行人预付款项余额为 21,884.78 万元,较 2022 年末减少 76.98%,主要系报告期内预付新疆宏源时代投资集团有限公司项目股权款转为长期股权投资所致。

(5) 其他应收款

2023 年末,发行人其他应收款余额为 194,994.82 万元,较 2022 年末增加 30.98%,主要系报告期内应收经开区财政局股权、项目资本金变动所致。

(6) 持有待售资产

2023 年末,发行人持有待售资产余额为 0 万元,较 2022 年末减少 100%,主要系报告期内持有待售固定资产完成出售所致。

(7) 其他流动资产

2023 年末,发行人其他流动资产余额为 22,444.52 万元,较 2022 年末增加 32.21%,主要系报告期内预缴税款、待抵扣进项税额增加所致。

(8) 其他权益工具投资

2023 年末，发行人其他权益工具投资余额为 124,673.09 万元，较 2022 年末增加 31.69%，主要系报告期内公司新增对参股公司乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司出资款所致。

(9) 其他非流动金融资产

2023 年末，发行人其他非流动金融资产余额为 6,890.00 万元，较 2022 年末减少 96.22%，主要系公司将新疆国基经开建发股权投资基金合伙企业（有限合伙）纳入合并报表范围所致。

(10) 无形资产

2023 年末，发行人无形资产余额为 776.27 万元，较 2022 年末增加 232.20%，主要系报告期内新增土地使用权所致。

(11) 长期待摊费用

2023 年末，发行人长期待摊费用余额为 3,460.77 万元，较 2022 年末增加 89.02 倍，主要系报告期内新增基金管理费所致。

2、发行人 2022 年末负债项科目变动超 30%的情况

负债项目	2023 年末余额 (万元)	占年末负债总额 的比例 (%)	2022 年末余额 (万元)	变动比例 (%)
应付票据	6,275.82	0.27	3,174.24	97.71
应付账款	89,850.62	3.81	66,719.01	34.67
一年内到期的非流动负债	474,688.19	20.14	254,050.63	86.85
其他流动负债	25,704.79	1.09	77,536.34	-66.85
长期应付款	25,820.72	1.10	15,821.66	63.20

(1) 应付票据

2023 年末，发行人应付票据余额为 6,275.82 万元，较 2022 年末增加 97.71%，主要系报告期内新增银行承兑汇票及商业承兑汇票所致。

(2) 应付账款

2023 年末，发行人应付账款余额为 89,850.62 万元，较 2022 年末增加 34.67%，主要系报告期内新增应付房产项目工程款所致。

(3) 一年内到期的非流动负债

2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额为 474,688.19 万元，较 2022 年末增加 86.85%，主要系一年内到期的长期借款及应付债券较上年末增加所致。

(4) 其他流动负债

2023 年末，发行人其他流动负债余额为 25,704.79 万元，较 2022 年末减少 66.85%，主要系短期融资券到期兑付所致。

(5) 长期应付款

2023 年末，发行人长期应付款余额为 25,820.72 万元，较 2022 年末增加 63.20%，主要系报告期新增融资租赁款所致

3、发行人主要财务指标变动情况

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减率
营业总收入（万元）	271,073.96	154,426.96	75.54%
营业总成本（万元）	254,025.19	126,005.51	101.60%
利润总额（万元）	27,857.47	29,072.47	-4.18%
净利润（万元）	32,862.77	32,935.27	-0.22%
归属母公司所有者净利润（万元）	31,620.84	33,528.18	-5.69%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	43,179.64	11,646.76	270.74%
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-221,700.96	-400,453.81	-44.64%
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	78,507.68	281,467.00	-72.11%
资产负债率（%）	66.80	62.46	4.35%
流动比率	1.03	1.40	-26.43%
速动比率	0.73	1.00	-27.00%
EBITDA（万元）	49,087.31	46,827.26	4.83%
EBITDA 利息保障倍数	0.53	0.57	-7.65%
应收账款周转率	0.88	0.58	51.72%
存货周转率	0.74	0.34	117.65%
主营业务毛利率（%）	18.11	33.07	-14.96 %
净资产收益率（%）	2.64	2.82	-0.18%

变动超过 30%的项目分析如下：

(1) 营业总收入

2023 年度，发行人营业总收入为 271,073.96 万元，较 2022 年度上涨 75.54%，主要系房地产销售、货物销售、停车位运营和文化体育业务收入快速增长所致。

(2) 营业总成本

2023 年度，发行人营业总成本为 226,030.78 万元，较 2022 年度上涨 126.42%，主要系伴随着房地产销售、货物销售、停车位运营和文化体育业务成长较快，致使相关成本同步增长。

(3) 经营活动产生的现金流量净额

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 43,179.64 万元，较 2022 年度上涨 270.74%，主要系收到其他与经营活动有关的现金增加，且支付其他与经营活动有关的现金减少所致。

（4）投资活动产生的现金流量净额

2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为-221,700.96 万元，较 2022 年度净流出的绝对值减少 44.64%，主要系 2023 年股权投资规模缩减，投资活动资金缺口有所收窄。

（5）筹资活动产生的现金流量净额

2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 78,507.68 万元，较 2022 年度减少 72.11%，主要系吸收投资收到的现金减少且偿还债务支付的现金增加所致。

（6）应收账款周转率

2023 年度，发行人应收账款周转率为 0.88，较 2022 年度增长 51.72%，主要系 2023 年度营业收入增幅较高所致。

（7）存货周转率

2023 年度，发行人存货周转率为 0.74，较 2022 年度增长 117.65%，主要系 2023 年度营业成本增幅较高所致。



## 五、发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### （一）募集资金使用情况

本两期债券扣除承销费用后，均已全部用于向新疆国基经开建发股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资。募集资金专项账户运作正常，专门用于存放债券募集的资金，专款专用。

### （二）新疆国基经开建发股权投资基金合伙企业（有限合伙）运行情况

根据基金管理人国信融基投资管理（北京）公司于 2024 年 4 月 23 日披露的《新疆国基经开建发股权投资基金合伙企业（有限合伙）2023 年度运行报告》，基金运营情况如下：

#### 1、基金规模最新情况

截至 2024 年 4 月 23 日，新疆国基经开建发股权投资基金合伙企业（有限合伙）基金发起人认缴出资总额为 50 亿元人民币，基金实缴出资额为 177,150.00 万元人民币。

#### 2、基金发起人出资变动情况

截至 2024 年 4 月 23 日，新疆国基经开建发股权投资基金合伙企业（有限合伙）基金发起人认缴出资总额未发生变化。乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司本次债券募集资金 16 亿元扣除发行费用后已全部用于对新疆国基经开建发股权投资基金合伙企业（有限合伙）的实缴出资。

#### 3、基金管理人变动及履职情况

截至 2024 年 4 月 23 日，基金管理人未发生变动。基金管理人为国信融基投资管理（北京）有限公司，成立于 2019 年 1 月 30 日，注册资本为 5,000 万元人民币，法定代表人为魏三虎，经营范围：投资管理；资产管理；项目投资。

（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

基金管理人严格按照《新疆国基经开建发股权投资基金合伙企业（有限合伙）

合伙协议》履行职责，基金运作情况良好。

#### 4、基金托管人变动情况

截至 2024 年 4 月 23 日，基金托管人未发生变动，为中国民生银行股份有限公司乌鲁木齐分行。基金的全部资金使用均遵守与中国民生银行股份有限公司乌鲁木齐分行签署的托管协议所约定的程序。

#### 5、其他重大事项

截至 2024 年 4 月 23 日，新疆国基经开建发股权投资基金合伙企业（有限合伙）投资情况如下表所示：

单位：万元

被投资单位	注册资本	持股比例	认缴出资 (计入注册 资本)	实缴出资 (计入注 册资本)	实缴出资 (计入资 本公积)	实际投资
新疆西风古道旅游投资运营 管理有限责任公司	100,000.00	49.00%	49,000.00	49,000.00	-	49,000.00
塔城古镇商业投资管理有 限公司	5,960.00	49.66%	2,960.00	2,960.00	38,716.80	41,676.80
特克斯宏源时代商业运营 管理有限公司	3,950.00	49.36%	1,950.00	1,950.00	17,862.00	19,812.00
新疆维泰园区投资开发有 限公司	18,676.00	49.00%	9,151.00	9,151.00	52,618.25	61,769.25
合计						<b>172,258.05</b>

## 六、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

### （一）外部增信机制

本两期债券均无担保，无外部增信机制。

### （二）偿债保障措施

#### 1、发行人良好的盈利水平是本期债券按期偿付的坚实基础

截至 2023 年末，发行人资产总额为 3,527,548.84 万元，负债总额为 2,356,567.67 万元，所有者权益为 1,170,981.17 万元。2023 年度，发行人营业收入为 271,073.96 万元，公司净利润为 32,862.77 万元。发行人作为乌鲁木齐经济技术开发区最为重要的基础设施建设及国有资产运营主体之一，资产实力雄厚，盈利能力稳定，财务状况良好。未来，随着发行人业务多元化的发展和经营管理水平的不断提高，发行人资产及业务规模不断扩大，发行人盈利能力和偿债能力将进一步得到提升。发行人良好的财务情况是本期债券按期偿付的坚实基础。

#### 2、本期债券良好的募集资金投向为本期债券偿还提供了保障

发行人持有国基经开建发基金份额享有的基金收益优先用于偿还本期债券本息。本两期债券发行总规模共 16 亿元，全部用于向国基经开建发基金出资。发行人将严格按照公司内部总经理办公会决议，运用募集资金对股权投资基金进行投资。国基经开建发基金作为经新疆乌鲁木齐经济技术开发区国资委批准设立的投资基金，将在区委区政府大力支持的前提下，积极参与经开区内乃至全新疆的高质量投资项目，为本期债券偿还提供了保障。

3、发行人具有较强的资产实力和较好的可变现资产，为本期债券还本付息提供重要的补充

发行人资产规模较大，截至 2023 年末，发行人资产总额为 3,527,548.84 万元，负债总额为 2,356,567.67 万元，资产负债率 66.80%。截至 2023 年末，发行人货币资金为 139,991.08 万元，应收账款为 344,157.03 万元，其他应收款为 194,994.82 万元，存货为 292,974.39 万元。发行人充足且权利未受限制的可变现流动资产，为本期债券还本付息提供重要的补充。

#### 4、优良的资信和较强的融资能力为偿还本期债券本息提供支持

发行人拥有良好的资信条件，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展将得到有力的信贷支持，业

务拓展能力具备了可靠的保障，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

5、债权代理人制度、债券持有人会议规则、偿债资金专户等一系列制度是本期债券到期偿还的制度保障

为切实维护债券持有人的合法权益，公司聘请了宏信证券有限责任公司担任本次债券的债权代理人，代理债券持有人的日常事项。此外，本次债券制定了债券持有人会议规则，债券持有人可通过债券持有人会议行使重大事项决定权、知情权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。公司在中国民生银行股份有限公司乌鲁木齐分行开设偿债资金专户，在债券存续期间，公司将提前提取偿债资金用于本期债券的兑付工作，在本期债券的付息日或兑付日 5 个工作日之前，提取偿债资金并划入偿债资金专户，以确保本期债券本息按期兑付。上述周密的制度安排成为本期债券到期偿还的重要制度保障。

## 七、债券偿债保障措施执行及债券本息偿付情况

2023 年度，本两期债券不涉及债券偿债保障措施执行。2023 年 2 月 17 日，发行人偿付了 2022 年第一期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券 2022 年 2 月 17 日至 2023 年 2 月 16 日期间的利息。2023 年 7 月 25 日，发行人偿付了 2022 年第二期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券 2022 年 7 月 25 日至 2023 年 7 月 24 日期间的利息。上述两期债券的利息均按时支付。

## 八、发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人在两期债券的募集说明书中均承诺如下：

1、不承担政府融资职能，本两期企业债券不涉及新增地方政府债务，债券募集资金不用于代政府出资。承诺持有国基经开建发基金份额享有的基金收益优先用于偿还本次债券本息。发行人承诺基金出资人实缴投资额将与债券募集资金同比例到位。

2、发行人承诺将募集资金全部用于向新疆国基经开建发股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“国基经开建发基金”或“基金”）出资，并督促基金管理人按照基金合伙协议的约定合法、合规运作基金；

3、发行人承诺按期向债券持有人支付本次债券本息及其他应付相关款项。

4、在本期债券存续期内，发行人承诺原则上每个计息年度至少两次对基金运作等情况进行信息披露。发行人承诺发行人自身或基金运作过程中发生对本期债券偿还有重大影响的事项，应按规定及时公告并向债权代理人通报。

2023 年度，发行人较好的履行了募集说明书中披露的应履行的承诺和义务。

## 九、债券持有人会议召开情况

2023 年度，未召开债券持有人会议

## 十、发行人偿债意愿和能力分析

### （一）发行人偿债意愿分析

最近三年发行人连续盈利，经营情况良好，资产负债率保持稳定，债务结构良好，既往债券均及时按期兑付，具有较高的偿债意愿，将严格按照兑付兑息安排履行债券偿付义务。

### （二）发行人偿债能力分析

#### 1、实际控制人和股东情况

发行人控股股东及实际控制人为乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产监督管理委员会

#### 2、经营及财务状况

详见“四、发行人的经营与财务情况”。

#### 3、有息债务情况

截至 2023 年末，发行人合并报表范围内有息债务余额分别为 196.34 亿元，报告期内有息债务余额同比增加 9.14%。截至 2023 年末，发行人有息债务结构如下：

单位：亿元

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月 (不含) 至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	-	6.00	20.00	74.75	100.75	51.31
银行贷款	-	27.53	9.63	50.53	87.69	44.66
非银行金融机构贷款	-	0.19	4.21	3.50	7.90	4.02
合计		33.72	33.84	128.78	196.34	-

#### 4、受限资产情况

截至 2023 末，发行人受限资产为 55.76 亿元，占年末总资产的 15.81%，净资产的 47.62%，受限资产具体情况如下：

单位：亿元

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	14.00	6.30	45.00
应收账款	34.42	1.61	4.68
存货	29.30	0.71	2.42

投资性房地产	89.64	37.66	42.01
固定资产	1.49	0.45	30.20
在建工程	118.58	9.03	7.62
货币资金	14.00	6.30	45.00
<b>合计</b>	<b>287.43</b>	<b>55.76</b>	<b>-</b>

#### 5、对外担保

截至 2023 年末，发行人对外担保的余额为 6.18 亿元，较年初上涨 5.10%，对外担保余额占期末净资产的比例为 5.28%，占比较低。

综上，发行人 2023 年经营情况良好，过往有息债务均按时偿付，有息负债结构合理，受限资产占总资产的比例不高，对外担保余额较低，未见发行人偿债能力发生重大不利变化。



## 十一、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况

### （一）涉及的重大未决诉讼、仲裁或媒体普遍质疑的事项

2023 年度，公司及其重要子公司不存在涉及重大未决诉讼、仲裁或媒体普遍质疑的相关事项。

### （二）相关当事人及债权代理人变动情况

2023 年度不涉及本期债券的债权代理人、资信评级机构、审计机构等中介机构变更的情况。

### （三）发行人已发行尚未兑付的债券情况

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券（含境外债）情况如下：

单位：亿元

序号	债券简称	债券类型	债项评级	债券余额	发行日期	到期日	票面利率
1	24 乌建发 PPN001	定向工具		5.00	2024 年 5 月 29 日	2029 年 5 月 31 日	2.56%
2	23 建发 03	私募公司债		6.00	2023 年 10 月 17 日	2025 年 10 月 18 日	3.40%
3	23 乌经建 MTN001	中期票据		5.00	2023 年 8 月 29 日	2026 年 8 月 31 日	3.77%
4	23 建发 02	私募公司债		5.00	2023 年 7 月 27 日	2025 年 7 月 28 日	3.89%
5	23 乌建发 PPN001	定向工具		5.00	2023 年 4 月 23 日	2026 年 4 月 25 日	4.88%
6	23 建发 01	私募公司债		9.80	2023 年 3 月 27 日	2025 年 3 月 28 日	4.68%
7	22 建发 G2	公司债		1.50	2022 年 11 月 3 日	2024 年 11 月 4 日	3.44%
8	22 乌建发债 02	普通企业债	AA+	8.00	2022 年 7 月 22 日	2029 年 7 月 25 日	4.73%
9	22 乌经建 MTN001	中期票据		5.00	2022 年 6 月 28 日	2025 年 6 月 30 日	3.90%
10	22 建发 G1	公司债		4.50	2022 年 4 月 22 日	2027 年 4 月 25 日	4.28%
11	22 乌建发 PPN001	定向工具		5.00	2022 年 4 月 6 日	2025 年 4 月 8 日	4.58%
12	22 乌建发债 01	普通企业债	AA+	8.00	2022 年 2 月 16 日	2029 年 2 月 17 日	5.50%
13	21 建发 G2	公司债	AA+	5.00	2021 年 9 月 9 日	2026 年 9 月 10 日	4.88%
14	21 乌经建 MTN001	中期票据		5.00	2021 年 8 月 24 日	2024 年 8 月 26 日	4.60%
15	21 建发 G1	公司债	AA+	6.00	2021 年 6 月 28 日	2026 年 6 月 26 日	5.50%
16	21 乌建发债	普通企业债	AA+	4.00	2021 年 3 月 16 日	2028 年 3 月 18 日	3.70%
17	20 乌建发债	普通企业债	AA+	4.00	2020 年 11 月 30 日	2027 年 12 月 2 日	4.20%
18	20 建发 G1	公司债	AA+	0.20	2020 年 4 月 9 日	2025 年 4 月 10 日	4.50%
19	19 乌经建	私募债		8.50	2019 年 9 月 25 日	2024 年 9 月 26 日	4.00%
20	乌经开建发国投集团 7.5 2026-03-17	中资美元债		0.60（美元）	2023 年 3 月 17 日	2026 年 3 月 17 日	7.50%
21	乌经开建发国投集团 7.5 2027-01-09	中资美元债		0.745（美元）	2024 年 1 月 9 日	2027 年 1 月 9 日	7.50%

发行人上述已发行未兑付的债券，未发生违约的情形。

（本页无正文，为《2022年第一期、第二期乌鲁木齐经济技术开发区建发国有资本投资运营（集团）有限公司公司债券债权代理事务报告并履约情况及偿债能力年度分析报告（2023年度）》）

宏信证券有限责任公司

2024年6月21日

