

## 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 年度履约情况及偿债能力分析报告

长城证券股份有限公司（简称“主承销商”）作为 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（简称“各期债券”）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》（发改办财金[2011]1765 号）的相关要求出具本报告。

自本期债券发行完毕之日起，主承销商与上饶市国有资产经营集团有限公司（简称“发行人”或“公司”）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。

### 一、发行人的基本情况

注册名称：上饶市国有资产经营集团有限公司

法定代表人：周国军

设立（工商注册）日期：2008 年 1 月 31 日

统一社会信用代码：91361100669789461B

住所：江西省上饶市信州区凤凰中大道 667 号

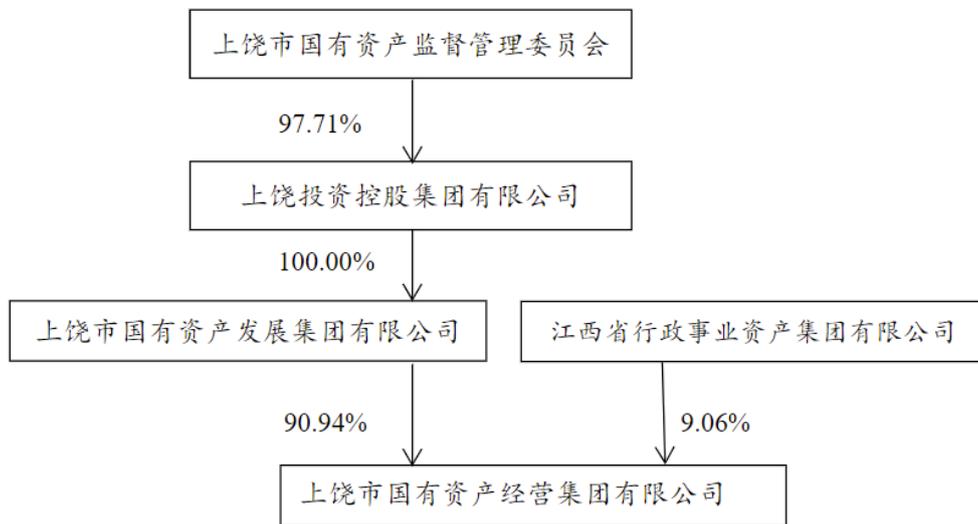
邮政编码：334000

注册资本：22.87 亿元

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：资产管理、经营、租赁；房地产开发；投融资服务；城市基础设施建设、酒店管理、旅游景点开发与经营管理；信息系统集成、运行、维护。（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）

截至本报告出具日，发行人注册资本为 22.87 亿元，股权结构如下图所示：



发行人是依法成立的有限责任公司，上饶市国有资产发展集团有限公司（简称“国发集团”）是发行人的控股股东，拥有 90.94% 的股权。

上投集团成立于 2017 年 9 月 4 日，注册资本为人民币 50,000.00 万元，经营范围为：轨道交通及相关产业的投融资、建设、运营、管理；轻轨客运服务；普通道路货物运输；房屋租赁；仓储服务；会展服务；房地产开发；医疗、养老、旅游、文化、体育健身、生

态农业、交通建设项目相关产业的投资开发及经营；设施建设及资产运营管理；对下属企业进行资金投放；通过多种途径盘活存量资金实现国有资产保值增值；设计、制作、发布、代理国内外各类广告；实业投资；酒店管理；餐饮管理；国内贸易；从事货物及技术的进出口业务。（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）

国发集团前身为上饶市市域旅游轨道投资有限公司，2022年12月30日变更为上饶市国有资产发展集团有限公司，国发集团是经上饶市政府批准新组建的国有企业，主要定位于产业平台建设和运营服务商，后续划入涉及产业园区、交通运输、新型基础设施等领域的上饶市国有资产经营集团有限公司和上饶市交通建设投资集团有限公司。

## 二、各期债券基本情况

### （一）22上饶国资专项债 01 基本情况

- 1、发行人：上饶市国有资产经营集团有限公司。
- 2、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（简称“22上饶国资专项债 01”）。
- 3、发行规模：本期债券发行规模为人民币 5.00 亿元。
- 4、债券期限：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。

5、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，债券存续期内利率固定不变。其中，Shibor 基准利率为发行公告前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的 Shibor 利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入）。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

6、发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

7、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

8、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

9、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

10、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）。

11、承销方式：余额包销。

12、主承销商、债权代理人：长城证券股份有限公司。

13、债券担保：本期债券无担保。

14、信用级别：经中诚信国际信用评估有限公司综合评定，公司的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

## （二）22 上饶国资专项债 02 基本情况

1、发行人：上饶市国有资产经营集团有限公司。

2、债券名称：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”）。

3、发行规模：本期债券计划发行规模为人民币 11.00 亿元。

4、债券期限：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。

5、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，债券存续期内利率固定不变。其中，Shibor 基准利率为发行公告前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的 Shibor 利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入）。

本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

6、发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

7、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

8、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

9、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑

付日起不另计息。

10、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）。

11、承销方式：余额包销。

12、主承销商、债权代理人：长城证券股份有限公司。

13、债券担保：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。

14、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，公司的主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA。

### 三、发行人履约情况

#### （一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照各期债券募集说明书的约定，在发行完毕后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。

22 上饶国资专项债 01 于 2022 年 1 月 28 日在银行间债券市场上流通，债券简称“22 上饶国资专项债 01”，证券代码 2280043.IB；于 2022 年 2 月 10 日在上海证券交易所上市流通，债券简称“22 饶资 01”，证券代码 184236.SH。

22 上饶国资专项债 02 于 2022 年 7 月 29 日在银行间债券市场上流通，债券简称“22 上饶国资专项债 02”，证券代码 2280330.IB；于 2022 年 8 月 4 日在上海证券交易所上市流通，债券简称“22 上饶 02”，证券代码 184504.SH。

## （二）付息情况

22 上饶国债专项债 01 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）。22 上饶国债专项债 01 付息情况正常。

22 上饶国债专项债 02 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）。22 上饶国债专项债 02 的首个付息日为 2023 年 7 月 27 日，目前尚未至本期债券的首个付息日。

## （三）募集资金使用情况

根据 22 上饶国债专项债 01 募集说明书约定，本期债券发行规模为 5.00 亿元，其中 2.50 亿元用于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目，2.50 亿元用于补充公司营运资金。本期债券于 2022 年 1 月 25 日发行，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，22 上饶国债专项债 01 募集资金已全部使用完毕。经发行人确认，募集资金使用与募集说明书中约定的募集资金用途一致。

根据 22 上饶国债专项债 02 募集说明书约定，本期债券发行规模为 11.00 亿元，其中 9.50 亿元用于上饶中心城区地下智能化停车场建设项目，1.50 亿元用于补充公司营运资金。本期债券于 2022 年 7 月 25 日发行，扣除债券承销费后 109,168.40 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，22 上饶国债专项债 02 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，募集资金余额 7677.09 万元。经发行人确认，募集资金使用与募集说明书中约定的募集资金用途一致。

#### （四）募集资金使用专户及偿债资金专户情况

为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人与中信银行股份有限公司南昌分行签订了《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之募集资金及偿债资金账户监管协议》，与交通银行股份有限公司上饶分行《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之募集资金专项账户监管协议》。发行人使用募集资金使用专项账户内的资金时，监管方有权核对发行人款项用途，确保与本期债券募集说明书中披露的募集资金用途一致，对于不符合本期债券募集

说明书中披露的募集资金用途申请，监管方有权否决。截至 2022 年 12 月 31 日，募集资金专户余额 7,766.85 万元，系剩余募集资金和资金利息。发行人在中信银行股份有限公司南昌分行设立偿债资金专户，专门用于偿付本期债券本息。截至本报告出具日，上述账户运转基本正常。

1) 募集资金专户情况：

账户一：

账户名称：上饶市国有资产经营集团有限公司

开户行：中信银行上饶分行营业部

账号：8115701012400269605

账户二：

账户名称：上饶市国有资产经营集团有限公司

开户行：交通银行股份有限公司上饶分行

账号：363899991011000072603

2) 偿债专户情况：

账户名称：上饶市国有资产经营集团有限公司

开户行：中信银行上饶分行营业部

账号：8115701012400269605

(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（网址为：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）、上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）披露。报告期内已披露的相关文件及时间如下：

1、上饶市国有资产经营集团有限公司公司债券 2021 年年度报告（2022 年 4 月 29 日）。

2、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履约情况及偿债能力 2021 年度分析报告（2022 年 6 月 1 日）。

3、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 年度跟踪评级报告（2022 年 6 月 30 日）。

4、上饶市国有资产经营集团有限公司公司债券 2021 年年度报告（以此为准）（2022 年 7 月 15 日）。

5、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 年度跟踪评级报告（更正版）（2022 年 7 月 23 日）。

6、上饶市国有资产经营集团有限公司公司债券 2022 年度半年度报告（2022 年 8 月 30 日）。

7、上饶市国有资产经营集团有限公司关于董事长及信息披露负责人变更的临时报告（2022 年 12 月 8 日）。

#### 四、发行人偿债能力分析

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年年度财务报表进行了审计，并出具了（中兴华审计（2023）第 020405 号）标准无保留意见审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

##### （一）偿债能力财务指标分析

2021-2022 年末，发行人偿债能力相关指标如下表所示：

| 指标     | 2022 年/末 | 2021 年/末 |
|--------|----------|----------|
| 流动比率   | 1.56     | 1.93     |
| 速动比率   | 0.67     | 0.88     |
| 资产负债率  | 59.82%   | 57.35%   |
| 利息保障倍数 | 0.60     | 0.51     |

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\*100%；
- 4、利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)。

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 2021 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来自其他应付款、合同负债等的大幅增长。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，有较好的短期偿债能力和长期偿债能力。

## （二）发行人盈利能力

2021-2022年，发行人利润表主要数据及盈利指标如下表所示：

单位：万元、%

| 项目     | 2022年      | 2021年      |
|--------|------------|------------|
| 营业收入   | 233,596.10 | 150,702.90 |
| 营业利润   | 33,412.68  | 50,067.80  |
| 利润总额   | 33,466.47  | 49,777.03  |
| 净利润    | 28,534.04  | 43,900.29  |
| 净资产收益率 | 1.72       | 2.90       |
| 总资产收益率 | 0.71       | 1.24       |

注：1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入\*100%；

2、净资产收益率=净利润/平均净资产\*100%；

3、总资产收益率=净利润/平均资产总额\*100%。

2022年，发行人营业收入同比增长55.00%，主要系房地产销售、工程代建、土地开发等业务收入规模增长所致。随着发行人业务规模的扩大，发行人营业收入稳定增长。2022年，发行人营业利润同比下降33.27%，主要系当年政府补贴规模减少所致。2022年，公司净利润为28,534.04万元，同比下降35.00%。2022年，公司净资产收益率和总资产收益率较上年进一步下降，主要系受公司收到的政

府补贴规模减少所致。总体而言，公司盈利能力基本保持稳定。

### （三）发行人现金流情况

2021-2022年，发行人现金流量情况如下表所示：

单位：万元

| 项目                   | 2022年             | 2021年              |
|----------------------|-------------------|--------------------|
| 经营活动现金流入             | 1,122,758.69      | 963,140.77         |
| 经营活动现金流出             | 1,175,403.22      | 883,039.01         |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>-52,644.54</b> | <b>80,101.77</b>   |
| 投资活动现金流入             | 669.33            | 840.59             |
| 投资活动现金流出             | 94,377.95         | 55,303.56          |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-93,708.62</b> | <b>-54,462.97</b>  |
| 筹资活动现金流入             | 633,110.40        | 643,950.00         |
| 筹资活动现金流出             | 573,663.11        | 760,333.80         |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>59,447.29</b>  | <b>-116,383.80</b> |

2022年，发行人经营活动产生的现金流净额为-52,644.54万元，较上年由净流入转为净流出，主要系当年往来呈现净流出状态所致。

发行人近几年投资活动产生的现金流量净额持续为负，2022年净流出规模有所扩大，2022年投资活动产生的现金流净额为-93,708.62万元，同比上升72.06%，主要系购买固定资产、无形资产和其它长期资产支付的现金规模增加所致。

发行人2022年筹资活动产生的现金流量呈现净流入状态，净流入规模为59,447.29万元，主要系当年对外融资较多所致。

### 五、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具日，发行人及控股子公司已发行尚未兑付的债券或债务融资工具如下：

单位：亿元、年

| 债券简称            | 品种      | 发行日期       | 存续金额         | 发行期限  | 票面利率  |
|-----------------|---------|------------|--------------|-------|-------|
| 19 国资 01        | 私募债     | 2019-08-16 | 4.00         | 2+2+1 | 4.50% |
| 20 上饶国资 PPN001  | 定向工具    | 2020-02-19 | 1.30         | 3+2   | 4.10% |
| 20 上饶国资 MTN001  | 中期票据    | 2020-04-01 | 10.00        | 5     | 4.29% |
| 20 饶资 01        | 私募债     | 2020-10-23 | 14.50        | 3+2+2 | 4.95% |
| 21 饶资 01        | 私募债     | 2021-02-26 | 8.00         | 3+2   | 4.99% |
| 21 饶资 02        | 私募债     | 2021-07-02 | 7.00         | 3+2   | 4.68% |
| 21 上饶国资 SCP001  | 超短期融资债券 | 2021-10-22 | 10.00        | 0.74  | 3.40% |
| 22 上饶国资专项债 01   | 企业债     | 2022-01-25 | 5.00         | 7     | 4.78% |
| 22 上饶国资专项债 02   | 企业债     | 2022-07-25 | 11.00        | 7     | 4.40% |
| 23 上饶国资 SCP001  | 超短融     | 2023-01-16 | 10.00        | 0.74  | 4.54% |
| 23 上饶国资 PPN001B | 定向工具    | 2023-03-08 | 3.00         | 2+2+1 | 6.00% |
| 23 上饶国资 PPN001A | 定向工具    | 2023-02-08 | 9.00         | 1+1   | 4.90% |
| 23 上饶国资 SCP002  | 超短融     | 2023-04-16 | 10.00        | 0.74  | 3.37% |
| 合计              | -       | -          | <b>92.90</b> | -     | -     |

截至本报告出具日，发行人及控股子公司已发行尚未兑付的债券或债务融资工具还本付息正常，未出现逾期情况。

## 六、持有人会议召开情况

2022 年度，各期债券未发生须召开债券持有人会议的事项，各期债券未召开持有人会议。

## 七、担保人最新情况

22 上饶国资专项债 02 由上饶投资控股集团有限公司（简称“上投集团”）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。

综上所述，发行人偿债能力指标基本保持稳定，公司具备较好的长期和短期偿债能力，报告期内，上饶投资控股集团有限公司偿债能力正常。

（以下无正文）

（本页无正文，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 年度履约情况及偿债能力分析报告》的盖章页）

长城证券股份有限公司



2023年6月27日