

**2020年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目
收益债券**

**年度债权代理事务报告
(2022年度)**

债权代理人

方正证券承销保荐有限责任公司

2023年6月

重要声明

方正证券承销保荐有限责任公司（以下简称“方正承销保荐”）编制本报告的内容及信息均来源于重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外披露的《重庆市南川区城市建设投资(集团)有限公司公司债券年度报告（2022年）》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向方正承销保荐出具的说明文件。

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方正承销保荐所作的承诺或声明。

目录

第一节 债券基本情况	3
第二节 债权代理人履行职责情况	7
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	8
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况	12
第五节 增信措施、偿债保障措施有效性分析及执行情况	13
第六节 债券本息偿付情况	17
第七节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况	18
第八节 债券持有人会议召开情况	20
第九节 债券信用评级情况	21
第十节 债券报告期内重大事项	22

第一节 债券基本情况

一、债券名称

2020年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券（以下简称“本期债券”或“20南川城投项目债”/“20南川债”）。

二、上市场所

银行间市场、上海证券交易所。

三、债券简称及代码

银行间债券简称：20南川城投项目债，银行间代码：2024006.IB。

交易所债券简称：20南川债，交易所代码：152565.SH。

四、发行规模

人民币10亿元。

五、债券期限

本期债券期限为6年期。

六、债券余额

人民币10亿元。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

（一）票面利率

本期债券票面利率为6.90%。

（二）起息日、付息日

本期债券存续期内每年的9月3日为该计息年度的起息日，计息期限自2020年9月3日至2026年9月2日止。

本期债券付息日为2021年至2026年每年的9月3日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。兑付日为2023

年至2026年每年的9月3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）。

（三）还本付息方式及支付金额

本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度开始偿还本金，第3、4、5、6个计息年度末分别按本期债券发行总额的25%、25%、25%、25%的比例偿还本金。本期债券存续期后四个计息年度利息随本金一起支付。

八、债券增信情况

本期债券设置差额补偿机制。由发行人重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司自身作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

九、债券评级情况

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

十、募集资金用途

本期债券募集资金10亿元，全部用于重庆市南川区东街花园安居工程项目建设。

十一、特殊条款

1、交叉违约条款

本期债券存续期间，发行人或合并范围内子公司在公司债、企业债、资产支持证券、银行间债务融资工具或境外债券、定向债务融资产品等项下出现任何违约或被宣布提前到期的情形亦构成本期债券违约。上述违约事件发生时，单独和/或合计代表百分之五十（50%）以上有表决权的未偿还的本期债券张数的债券持有人可通过债券持有人会议形成决

议，并以书面方式通知发行人，宣布本期债券本金和相应利息，立即到期兑付。

2、加速到期机制

当出现启动加速到期条款的情形时，债权代理人应立即召开债券持有人会议，经债券持有人会议讨论通过后，发行人应认真遵守债券持有人会议决议，提前清偿部分或全部债券本金。启动加速到期条款的情形包括但不限于：

- （1）本期债券发行三个月后，项目仍未开工；
- （2）项目建设运营过程中出现重大不利事项，导致项目收益不能达到可行性研究报告和第三方专项意见的预测水平；
- （3）项目实施主体破产，需对项目有关的财产和权益进行清算。
- （4）未按照本《募集说明书》的规定按时、足额支付本期债券的利息及/或本金或所延期限已到仍未能按时足额支付本期债券的利息及/或本金；
- （5）发行人明确表示或债券持有人有充足的理由相信发行人无法履行到期债务；
- （6）发行人被宣告解散、破产或被撤销，且本期债券项下之权利义务无人承继；
- （7）发行人的主体评级或本期债券评级发生严重不利变化；
- （8）本期债券的担保人（如有担保人）或抵/质押资产（如有抵/质押资产）发生足以影响债券持有人利益的重大事项情形，发行人拒绝变更担保方式；
- （9）根据本期债券《债权代理协议》或其他相关约定发行人需加速到期的其他情形。

3、项目收益权的排他性

项目实施主体合法享有项目及其收益的所有权，相关项目的所有直接和可确认的间接收益将根据《项目收益债券账户及资金监管协议》要求，在项目收益债券本息范围内全部用于债券偿债。在债券存续期内，不得对项目及其收益设定抵押、质押等他项权利。

第二节 债权代理人履行职责情况

报告期内，债权代理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》、沪深证券交易所《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》等法律法规和自律规则，以及本期债券《募集说明书》《债权代理协议》以及《账户与资金监管协议》的约定，建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对本期债券《募集说明书》所约定义务的执行情况，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，督促发行人履行公司债券《募集说明书》《债权代理协议》中的约定，督促发行人履行信息披露义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

最近两年，发行人收入和成本构成如下表：

单位：万元 币种：人民币

业务板块	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
建造合同收入	30,109.93	26,234.20	27,632.37	24,028.15
征地包干收入	35,026.62	31,826.41	54,757.86	50,077.63
销售商品收入	74,589.09	68,946.33	57,151.97	52,176.67
服务业务收入	23,642.35	16,143.86	23,791.60	17,422.92
其他业务小计	4,883.46	1,888.16	6,751.93	3,437.31
合计	168,251.45	145,038.96	170,085.74	147,142.68

发行人为城投类企业，主营业务为基础设施建设和土地征地包干业务，最近两年主营业务相对稳定。

二、发行人财务状况

根据发行人2022年年度审计报告，截至2022年12月31日，发行人主要财务数据如下：

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	5,422,322.67	5,012,188.24	8.18	-
2	总负债	3,286,800.66	2,937,678.76	11.88	-
3	净资产	2,135,522.01	2,074,509.48	2.94	-
4	归属母公司股东的净资产	2,097,884.12	2,029,461.06	3.37	-
5	资产负债率 (%)	60.62	58.61	3.43	-
6	流动比率	3.45	4.44	-22.30	-
7	速动比率	0.50	0.67	-25.37	-
8	期末现金及现	136,128.14	128,204.40	6.18	-

	金等价物余额				
序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
1	营业收入	168,251.45	170,085.74	-1.08	-
2	营业成本	145,038.96	147,142.68	-1.43	-
3	利润总额	31,284.47	35,116.04	-10.91	-
4	净利润	27,059.79	28,539.06	-5.18	-
5	归属母公司股东的净利润	26,989.07	28,474.10	-5.22	-
6	经营活动产生的现金流净额	27,142.01	67,818.52	-59.98	主要系发行人支付各项税费、购买商品、接受劳务支付的现金等增加所致。
7	投资活动产生的现金流净额	-293,305.93	-615,053.98	52.31	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。
8	筹资活动产生的现金流净额	274,087.65	217,404.13	26.07	-
9	应收账款周转率	9.78	11.54	-15.25	-
10	存货周转率	0.04	0.05	-20.00	-
11	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
12	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

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=总负债/总资产

4、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

7、净资产收益率=净利润/平均股东权益

8、总资产收益率=净利润/平均总资产余额

三、发行人资产、负债存在的特殊情况

截至2022年末，发行人受限资产金额合计39.51亿元，较2021年末受限资产金额增加3.80亿元，主要为固定资产和无形资产，预计不会对本

期债券的偿债能力造成不利影响。除上述情况外，发行人资产、负债中不存在其他特殊情况。

四、对外担保情况

截至2022年末，发行人对外担保余额合计43.13亿元，较2021年末对外担保余额增加0.21亿元。发行人对外担保的对手方主要为地方国有企业，目前经营状况良好，发行人代偿风险较小。

五、发行人偿债意愿和能力分析

2021-2022年，发行人偿债能力指标如下：

2021-2022年发行人偿债能力指标

项 目	2022 年末	2021 年末
流动比率（倍）	3.45	4.44
速动比率（倍）	0.50	0.67
资产负债率（%）	60.62	58.61

注：流动比率=流动资产/流动负债；速动比率=（流动资产-存货-预付账款-待摊费用）/流动负债；资产负债率=负债总额/资产总额。

从短期偿债指标来看，公司2021年和2022年末流动比率分别为4.44倍和3.45倍，速动比率分别为0.67倍和0.50倍，短期偿债能力较强。公司速动比率和流动比率相差较大，主要是由于公司存货在资产总额中的占比较高所致。

从长期偿债指标来看，2021年和2022年末，公司资产负债率分别为58.61%和60.62%，波动幅度较小，负债水平相对较高。作为南川区重要的城市建设投融资和建设主体，近年来为了满足城市基础设施建设的资金需求，加快区内经济建设，公司根据自身资金需求积极拓宽融资渠道，通过银行贷款和发行债券等方式加大了对外融资力度，同时区政府在政

策上给予大力支持。公司的资产负债率仍保持相对稳定，总体保持在合理水平。

发行人偿债意愿强烈，积极配合主承销商和债权代理人筹备本期债券后续的兑付兑息工作。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作及核查情况

本期债券募集资金 10 亿元。根据《募集说明书》约定，募集资金扣除发行费用后全部用于重庆市南川区东街花园安居工程项目建设。截至 2022 年 12 月末，募集资金已全部使用完毕，全部用于重庆市南川区东街花园安居工程项目建设。

发行人与监管银行、债权代理人签订了《账户及资金三方监管协议》，严格监管本期债券募集资金的使用。本期债券扣除承销费用外募集资金净额已存入公司在华夏银行股份有限公司重庆分行（以下简称“监管银行”）开设的募集资金专户（以下简称“专项账户”）。

截至 2022 年 12 月 31 日，本期债券募集资金专项账户余额为 0 亿元。

第五节 增信措施、偿债保障措施有效性分析及执行情况

一、增信机制及有效性分析

本期债券设置差额补偿机制。由发行人重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司自身作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

二、偿债保障措施及有效性分析

（一）募投项目良好的经营收入是本期债券按期偿付的基础

本期债券募集资金拟投资于重庆市南川区东街花园安居工程项目，募投项目的良好收益是本期债券能够按时还本付息的基础，是本期债券偿付的最直接收入来源。该项目收入主要由安置房、商业配套用房及停车位的销售收入构成。

根据第三方评估专项意见，该项目预计可取得销售收入合计194,694.88万元。项目在债券存续期内的现金流和本息保障情况良好，扣除项目各项税费、运营成本及本期债券本息后，剩余净现金流量为46,879.13万元，项目税后内部报酬率为8.70%，税后投资回收期为4.86年，项目的投资资金回收较快，盈利能力良好。整体上，项目具有稳定的现金流，债券存续期内收入对债券本息支付覆盖情况良好，盈利能力稳定，投资资金回收有保障，是本期债券本息偿付的基础。

（二）发行人良好的盈利能力是本期债券本息偿付的有力支撑

发行人作为重庆市南川区重要的基础设施建设主体，拥有基础设施建设收入、代建收入等稳定的经营性收入。2020年-2022年，发行人分别实现营业总收入169,092.08万元、170,085.74万元和168,251.45万元；分别实现净利润27,890.03万元、28,539.06万元和27,059.79万元。发行人最

近三年平均净利润为27,829.63万元，足以覆盖本期债券每年应付利息。未来，随着重庆市及南川区经济不断发展，预计发行人收入结构将保持稳步增长，盈利能力和长期偿债能力将进一步得到提升。

（三）发行人良好的偿付能力是偿还本期债券本息的保障

作为南川区重要的城市建设投融资和建设主体，报告期内发行人资产、业务规模稳步发展，始终保持着较强的抗风险能力。

从短期偿债指标来看，公司2020年、2021年及2022年流动比率分别为4.02倍、4.44倍和3.45倍，速动比率分别为0.97倍、0.67倍和0.50倍，短期偿债能力较强。公司速动比率和流动比率相差较大，主要是由于公司存货在资产总额中的占比较高所致。

从长期偿债指标来看，2020年、2021年和2022年，公司资产负债率分别为58.63%、58.61%和60.62%，波动幅度较小，负债水平相对较高。作为南川区重要的城市建设投融资和建设主体，近年来为了满足城市基础设施建设的资金需求，加快区内经济建设，公司根据自身资金需求积极拓宽融资渠道，通过银行贷款和发行债券等方式加大了对外融资力度，同时区政府在政策上给予大力支持。公司的资产负债率仍保持相对稳定，总体保持在合理水平。

综合来看，发行人综合财务结构较为合理，变现能力和偿债能力较强。未来发行人将不断优化债务结构，强化经营管理，保持良好的偿债能力。未来几年，随着南川区城市规划的进一步实施，发行人将承担大量城市基础设施和保障房等投资建设工作，盈利能力有望稳步增强，为各项债务的按时偿还提供重要保障。

（四）差额补偿机制是本期债券按期偿付的坚实保障

本期债券采用本息差额补偿机制保障债券本息按时足额兑付。本期

债券由重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司作为差额补偿人。当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，承担差额补偿的义务。。

（五）募投项目资金的封闭运作

为确保本期债券募集资金的封闭运作，发行人、债权代理人 and 监管银行三方签署了《账户及资金监管协议》，分别设立了募集资金专项账户、项目收入归集资金专项账户和偿债资金专项账户，明确了本期债券募集资金使用和后续还款方式。

（六）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，公司聘请了方正证券承销保荐有限责任公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人的日常事项。此外，本期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。公司在恒丰银行股份有限公司重庆分行开设偿债资金专户，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。

综上所述，发行人制定了具体的、切实可行的偿债计划，采取了切实有效的偿债保障措施，为本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。

本期债券为项目收益专项公司债券，募投项目良好的收益是本期债券的首要偿债来源；若本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由发行人通过自身营业收入或自有资金等进行差额补足，该差额补偿的增信措施具有有效性。

三、增信机制、偿债保障措施执行情况及重大变化情况

本期债券增信机制、偿债保障措施无重大不利变化。近年受疫情因素影响，目前募投项目尚未完工，尚未产生收入，投入运营时间有所滞后。未来随着项目的完工及运营，相关收入及现金将提供良好的偿债来源。后续受托管理人将持续关注募投项目建设进度及运营情况对公司偿债压力的影响。

第六节 债券本息偿付情况

发行人已完成2020年9月3日至2021年9月2日期间的付息工作，付息金额为69,000,000.00元。已完成2021年9月3日至2022年9月2日期间的付息工作，付息金额为69,000,000.00元。截至本报告出具日，本期债券尚未到偿还本金时间。

第七节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况

报告期内，债权人督促发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。报告期内，发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。

一、信息披露情况

截至本报告出具日，发行人与本期债券相关信息均在中国债券信息网和上海证券交易所披露，已披露的相关文件及时间如下：

文件名称	披露日期	披露场所
2020年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券2023年度跟踪评级报告	2023.6.26	上海证券交易所、中国债券信息网
2020年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券2022年度履约情况及偿债能力分析报告	2023.5.29	上海证券交易所、中国债券信息网
重庆市南川区城市建设投资(集团)有限公司公司债券年度报告(2022年)	2023.4.28	上海证券交易所、中国债券信息网
重庆市南川区城市建设投资(集团)有限公司2022年审计报告	2023.4.28	上海证券交易所、中国债券信息网
重庆市南川区城市建设投资(集团)有限公司公司债券2022年半年度财务报表及附注	2022.8.31	上海证券交易所、中国债券信息网
重庆市南川区城市建设投资(集团)有限公司公司债券中期报告(2022年)	2022.8.31	上海证券交易所、中国债券信息网
2020年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券2022年付息公告	2022.8.29	上海证券交易所、中国债券信息网
2020年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券年度债权代理事务报告(2021年度)	2022.6.30	上海证券交易所、中国债券信息网
2020年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券2021年度履约情况及偿债能力分析报告	2022.5.27	上海证券交易所、中国债券信息网
重庆市南川区城市建设投资(集团)有限公司公司债券年度报告(2021年)	2022.4.29	上海证券交易所、中国债券信息网
重庆市南川区城市建设投资(集团)有限公司公司债券2021年年度财务报表及附注	2022.4.29	上海证券交易所、中国债券信息网

二、其他约定事项

根据募集说明书约定，发行人承诺：将严格按照公司内部决策机制

进行审批，并逐步清理、压缩其他应收款规模，加快前期账款的催收工作，预计不会产生较大额度的新增非经营性往来占款或资金拆借事项。

2022 年度发行人承诺履行情况：发行人 2022 年末的非经营性往来占款和资金拆借规模为 16.74 亿元，较 2021 年末新增 2.1 亿元，未产生较大额度的新增非经营性往来占款或资金拆借事项。

根据募集说明书约定，发行人进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司总经理办公会及董事会根据不同的关联交易决策权限批准关联交易的实施。公司与关联人之间的重大交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。报告期内，发行人关联交易事项严格按照募集说明书约定的情形执行。

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形，未受到监管处罚。

第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未召开债券持有人会议。

第九节 债券信用评级情况

2020年5月25日，经中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信评委函字【2019】1409D号评级报告综合评定，本期债券的信用级别为AA。

2021年6月25日，经中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信评委函字【2021】跟踪1420号评级报告综合评定，本期债券的信用级别为AA。

2022年6月27日，经中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信评委函字【2022】跟踪1401号评级报告综合评定，本期债券的信用级别为AA。

2023年6月27日，经中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信评委函字【2023】跟踪0940号评级报告综合评定，本期债券的信用级别为AA。

第十节 债券报告期内重大事项

报告期内，发行人出现《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》第五十四条所列示的各重大事项情况具体如下：

报告期内，发行人未有重大事项披露的情况。

（以下无正文，为《2020年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券年度债权代理事务报告（2022年度）》之盖章页）

债权代理人：方正证券承销保荐有限责任公司

