

债券简称：22 进贤 01、22 进贤 02
22 进贤发展债 01、22 进贤发展债 02

债券代码：2224001.IB、2224002.IB
184235.SH、184237.SH

2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目 收益债券 2022 年度债权代理事务报告 并偿债能力分析 & 履约情况报告

国盛证券有限责任公司（以下简称“国盛证券”）作为 2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券（以下简称“本期债券”）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）文件的有关规定出具本报告。

国盛证券编制本报告的内容及信息均来源于进贤城市建设投资发展集团有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)对外公布的《进贤城市建设投资发展集团有限公司债券年度报告（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国盛证券提供的其他材料。国盛证券对发行人年度履约情况及偿债能力的分析，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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国盛证券所作的承诺或声明。



一、发行人基本情况

公司名称：进贤城市建设投资发展集团有限公司

公司注册地址：江西省南昌市进贤县新区政府院内

公司法定代表人：龚文康

注册资本：60000 万人民币

成立日期：2005 年 6 月 16 日

经营范围：许可项目：各类工程建设活动，房地产开发经营，住宅室内装饰装修（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）一般项目：房地产经纪，柜台、摊位出租，土地整治服务，非居住房地产租赁，市政设施管理，第二类医疗器械销售，广告制作，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），广告设计、代理，以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动），以自有资金从事投资活动，建筑材料销售，物业管理，农村集体经济组织管理，园林绿化工程施工，城市绿化管理，环境应急治理服务，大气环境污染防治服务，水环境污染防治服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

二、本期债券基本情况

（一）债券名称：2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券（品种一）、2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券（品种二）。

（二）证券简称及代码：22 进贤 01、22 进贤 02，22 进贤发展债 01、22 进贤发展债 02；184235.SH、184237.SH，2224001.IB、2224002.IB

（三）发行人：进贤城市建设投资发展集团有限公司。

（四）发行总额：人民币 8 亿元，其中品种一 4 亿元，品种二 4 亿元。

（五）债券期限：本期债券期限为 7 年期，自本期债券存续期第三年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例等额偿还债券本金。

（六）债券发行批准机关及文号：发改企业债券[2021]192 号。

（七）债券形式：实名制记账式。

（八）债券利率：本期债券为固定利率债券，品种一票面年利率为 6.4%，品种二票面年利率为 6.5%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(九) 计息期限：本期债券的计息期限为 2022 年 1 月 26 日至 2029 年 1 月 25 日止；若投资者于本期债券存续期第四年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为 2022 年 1 月 26 日起至 2026 年 1 月 25 日止。

(十) 付息日：2023 年至 2029 年每年的 1 月 26 日；若投资者于本期债券存续期第四年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2023 年至 2026 年每年的 1 月 26 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）。

(十一) 兑付日：2025 年至 2029 年每年的 1 月 26 日；若投资者于本期债券存续期第四年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2025 年至 2026 年每年的 1 月 26 日，兑付款项自兑付日起不另计利息。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

(十二) 信用级别：根据中证鹏元资信评估股份有限公司对本期债券发行主体及债券进行的综合评估，本期债券品种一信用等级为 AAA 级，本期债券品种二信用等级为 AA+级，发行人长期信用等级为 AA 级。

(十三) 上市时间和地点：本期债券于 2022 年 1 月 25 日在上海证券交易所和全国银行间债券市场交易流通。

(十四) 债券担保：江西省信用融资担保集团股份有限公司作为是本期债券品种一的担保人，为品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；公司以其拥有的 3 宗国有土地使用权为本期债券品种二提供抵押担保。

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《2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券募集说明书》(以下简称“募集说明书”)的约定，于发行结束后向有关主管部门提出上市交易流通申请，并于 2022 年 1 月 25 日在上海证券交易所和全国银行间债券市场交易流通，债券简称“22 进贤 01、22 进贤 02，22 进贤发展债 01、22 进贤发展债 02”；债券代码 184235.SH、184237.SH，2224001.IB、2224002.IB。

(二) 本息兑付情况

发行人已于 2023 年 1 月 26 日按期支付了本期债券 2022 年 1 月 26 日至 2023 年 1 月 25 日的利息。

(三)发行人信息披露情况

报告期内，发行人与本期债券相关的信息均已在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)和交易所披露，已披露的相关文件及时间如下：

- 1、《进贤城市建设投资发展集团有限公司公司债券年度报告（2021 年）》（2022 年 4 月 27 日）
- 2、《进贤城市建设投资发展集团有限公司 2021 年审计报告》（2022 年 4 月 27 日）
- 3、《江西省信用融资担保集团股份有限公司 2021 年度审计报告》（2022 年 4 月 27 日）
- 4、《2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券（品种一）、（品种二）2022 年跟踪评级报告》（2022 年 6 月 23 日）
- 5、《进贤城市建设投资发展集团有限公司关于变更法定代表人,董事长,董事,监事,高级管理人员及办公地址的公告》（2022 年 6 月 28 日）
- 6、《2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券年度债权代理事务报告并偿债能力分析 & 履约情况报告》（2022 年 6 月 28 日）
- 7、《进贤城市建设投资发展集团有限公司关于 变更注册资本、股东、经营期限等事宜的公告》（2022 年 8 月 18 日）
- 8、《进贤城市建设投资发展集团有限公司公司债券中期报告》（2022 年）（2022 年 8 月 31 日）
- 9、《进贤城市建设投资发展集团有限公司公司债券 2022 年半年度财务报表及附注》（2022 年 8 月 31 日）
- 10、《进贤城市建设投资发展集团有限公司公司变更注册资本事宜的公告》（2022 年 11 月 1 日）
- 11、《中证鹏元关于关注进贤城市建设投资发展集团有限公司无偿划转子公司股权事项的公告》（2022 年 12 月 16 日）

四、募集资金使用及专项账户运作情况

(一)募集资金使用专户收支情况

发行人已在上饶银行股份有限公司进贤支行、赣州银行股份有限公司进贤支行和九江银行股份有限公司进贤县支行开立专门用于本期债券募集资金接收、存储及划转的募集资金使用专户，并由监管银行上饶银行股份有限公司进贤支行、赣州银

行股份有限公司进贤支行和九江银行股份有限公司进贤县支行监管。

根据 2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券募集说明书，该期债券募集资金 8 亿元人民币，全部用于进贤县棚改安置房小区建设（一期）项目。截止 2022 年末，募集资金已使用 7.55 亿元，未使用 0.45 亿元。

(二)项目收入归集专户收支情况

发行人已在上饶银行股份有限公司进贤支行开立专门用于本期债券募投项目全部收入的接收、存储及划转的项目收入归集专户，并由监管银行上饶银行股份有限公司进贤支行监管。报告期内，项目运营期间收支情况未出现异常。

(三)偿债资金专户收支情况

发行人已在上饶银行股份有限公司进贤支行开立专门用于本期债券全部偿债资金的接收、存储及划转的偿债资金专户，并由监管银行上饶银行股份有限公司进贤支行监管。

五、发行人偿债能力分析

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年财务报告进行了审计，并出具了亚会审字（2023）第 01320120 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告，且均为合并口径。

(一)偿债能力财务指标分析

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
资产总额	1,392,439.61	1,505,459.03
负债总额	800,095.77	934,092.87
所有者权益合计	592,343.84	571,366.16
资产负债率	57.46%	62.05%
流动比率	3.55	4.04
速动比率	1.18	1.89

从短期偿债能力指标来看，发行人 2022 年末流动比率和速动比率分别为 3.55 和 1.18 较 2021 年有所下降，主要系发行人流动负债上涨所致。

从长期偿债能力指标来看，发行人 2021 年末和 2022 年末资产负债率分别为 62.05%和 57.46%，略有下降。

(二)盈利能力分析

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
营业收入	72,512.45	89,671.85
营业总成本	68,932.83	85,441.29
利润总额	16,959.41	14,119.77
归属于母公司所有者的净利润	16,053.27	12,565.64

发行人 2022 年度营业收入为 72,512.45 万元，较 2021 年度有所下降，主要系发行人房产销售收入下降所致，2022 年度利润总额为 16,959.41 万元，较 2021 年度略有上升，发行人盈利能力相对稳定。

(三)现金流量分析

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
经营活动产生的现金流量净额	-38,385.50	5,604.84
投资活动产生的现金流量净额	-5,009.38	-952.16
筹资活动产生的现金流量净额	-23,838.69	-26,619.57

2022 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年下降较大，主要系发行人收到其他与经营活动有关现金所致。2022、2021 年发行人投资活动产生的现金流量净额均呈现现金净流出状态，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支出。2022 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年变动不大。

六、担保情况

(一) 本期债券品种一由江西省信用融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

1、担保人基本情况

公司名称：江西省信用融资担保集团股份有限公司

注册资本：500000 万元人民币

设立日期：2008 年 11 月 27 日

住所：江西省南昌市红谷滩区雅苑路 196 号

法定代表人：刘桑林

经营范围：许可项目：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务,再担保业务。（凭《融资担保业务经营许可证》开展经营）一般项目:非融资担保服务,融资咨询服务,财务咨询,科技中介服务,以自有资金从事投资活动。（除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2、担保人 2022 年度主要财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江西分所对江西省信用融资担保集团股份有限公司 2022 年财务报告进行了审计，并出具了中兴华审字[2023]第 520022 号标准无保留意见的审计报告，以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
资产总额	679,851.08	486,592.49
负债总额	149,636.18	121,850.69
所有者权益合计	530,214.90	364,741.80
营业收入	57,953.46	34,045.08
利润总额	17,789.18	15,112.06
净利润	14,290.93	11,274.91
归属于母公司所有者净利润	14,290.93	11,274.91

整体来看，担保人江西省信用融资担保集团股份有限公司资产规模较大，资产质量较好，其提供的全额无条件不可撤销的连带保证担保为本期债券的偿还形成较强的保障作用。

（二）本期债券品种二由公司以其拥有的 3 宗国有土地使用权提供抵押担保。

江西嘉和地产评估咨询有限责任公司以 2020 年 12 月 25 日为评估基准日，对用于抵押的 3 宗土地进行了评估，2020 年 12 月 27 日出具了《土地估价报告》（赣嘉和评[2020](估)字第 080 号），评估认为抵押资产合计总价值为 6.77 亿元。拟抵押的土地使用权基本情况如下表：

公司用于本次债券品种二抵押的土地评估价值表

序号	土地使用者	证载用途	地理位置	获取方式	使用权类型	使用年限	权证到期时间	建设情况	未来开发计划	不动产权证书编号	用地面积 (m²)	评估价值 (万元)	评估单价 (万元/m²)	是否抵押	是否缴纳出让金	
1	进贤城市建设投资发展集团有限公司	城镇住宅用地	进贤县凤岭路以西、青阳大道以北	招拍挂	出让	70年	2090.8.30	宗地红线外六通、宗地红线内场地平整	配建不超过总计容建筑面积20%商业服务设施建筑,用途为零售商业用地、城镇住宅用地	赣(2020)进贤县不动产权第0003773号	23,481.49	15,913.41	0.68	否	是	
2		城镇住宅用地	进贤县凤岭路以西、青阳大道以北	招拍挂	出让	70年	2090.9.01	同上	同上	赣(2020)进贤县不动产权第0005004号	51,221.83	34,549.12	0.67	否	是	
3		城镇住宅用地	进贤县民和镇中山大道以西	招拍挂	出让	70年	2090.8.30	同上	同上	赣(2020)进贤县不动产权第0003776号	25,412.05	17,216.66	0.68	否	是	
合计												100,115.37	67,679.19			

七、发行人债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未发生按照募集说明书、债券持有人会议规则等约定需召开债券持有人会议的情形，发行人未召开债券持有人会议。

八、债权代理人履职情况

本期债券债权代理人国盛证券有限责任公司严格按照《2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券债权代理协议》中的约定，对公司偿债能力及资信情况、募集资金使用及专项账户运作情况、债券本息兑付情况进行持续跟踪，并督促发行人履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

九、其他重要事项

(一)对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保余额为 32.76 亿元。具体情况如下表所示：

单位：万元

对外担保单位	担保类型	借款起始日	担保余额
进贤创新发展控股集团有限公司	保证	2022/4/14-2030/3/30	43,000.00
进贤创新发展控股集团有限公司	保证	2022/12/7-2024/12/1	7,000.00
进贤经开区工业投资发展有限公司	保证	2022/5/30-2029/5/13	40,000.00
进贤创新发展控股集团有限公司	保证	2022/5/30-2029/5/13	20,000.00
进贤县金沙湾实业发展有限公司	保证	2022/4/29-2023/5/13	10,000.00
进贤县金沙湾实业发展有限公司	保证	2021/2/3-2026/2/3	6,859.67
进贤县金沙湾实业发展有限公司	保证	2020/8/4-2024/6/10	1,430.77
进贤县金沙湾实业发展有限公司	保证	2021/6/10-2024/6/10	4,212.10
进贤县金沙湾实业发展有限公司	保证	2021/12/8-2024/10/26	3,436.07
进贤县金沙湾实业发展有限公司	保证	2016/12/30-2032/12/27	61,700.00

进贤县金沙湾实业发展有限公司	保证	2021/2/8-2026/2/8	14,673.57
进贤县金沙湾实业发展有限公司	保证	2020/9/25-2025/9/25	41,000.00
进贤县高新工业园实业发展有限公司	保证	2021/12/5-2024/6/5	8,400.00
进贤经开区工业投资发展有限公司	保证	2021/11/3-2024/10/30	6,882.68
进贤经开区工业投资发展有限公司	保证	2021/9/2-2035/8/23	15,000.00
进贤经开区工业投资发展有限公司	保证	2022/1/29-2025/1/28	3,000.00
进贤经开区工业投资发展有限公司	保证	2022/7/29-2023/7/18	11,000.00
进贤县千医良邦企业管理有限公司	保证	2022/3/30-2032/3/29	30,000.00
合计	—	—	327,594.86

(二)已发行尚未兑付债券情况

截至 2022 年末，发行人已发行尚未兑付的债券共 3 只，具体情况如下：

证券名称	证券类别	发行日期	当前余额(亿元)
17 进贤城投债	一般企业债	2017-07-21	4.8
22 进贤发展债 01	一般企业债	2022-01-26	4
22 进贤发展债 02	一般企业债	2022-01-26	4

(三)本期债券信用评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2022 年 6 月 23 日出具的《2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券(品种一)、(品种二)2022 年跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为 AA，本期债券品种一信用等级为 AAA，本期债券品种二信用等级为 AA+。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2022 年进贤城市建设投资发展集团有限公司棚改安置房项目收益债券 2022 年度债权代理事务报告并偿债能力及履约情况报告》之盖章页)

