

2022 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券

2023 年度债权代理事务报告

2022 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券全体持有人：

鉴于：

1、绵阳经开投资控股集团有限公司（“发行人”）与中天国富证券有限公司（以下简称“我司”或“中天国富”）签署本期债券《2021 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券债权代理协议》（简称“《债权代理协议》”）；发行人、绵阳市商业银行股份有限公司经济技术开发区支行、我司已经签署《2021 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券账户及资金监管协议》（简称“《账户及资金监管协议》”）上述协议均已生效。

2、据《2022 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券募集说明书》（简称“《募集说明书》”）的规定，2022 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券（简称“本期债券”）已于 2022 年 3 月 30 日发行完毕，本期债券全体持有人已同意委托我司作为债券债权代理人，代理有关本期债券的相关债权债务。

我司依据《募集说明书》、《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》的约定履行债权代理人的职责。

为出具本报告，我司与发行人进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《绵阳经开投资控股集团有限公司 2023 年审计报告》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。

我司未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

现将 2023 年度的债权代理事项报告如下：

一、发行人的基本情况

发行人名称：绵阳经开投资控股集团有限公司

住所：绵阳市经开区文跃东路 81 号

法定代表人：童彪

成立日期：2011 年 8 月 18 日

注册资本：228,847.11 万元

企业性质：国有控股

统一社会信用代码：915107005821613489

经营范围：国有资产经营、投资、市政基础设施建设与管理，对辖区开发建设项目投资、基础设施建设投资，对公用设施建设、供电、供水、宾馆旅游投资，工程监理项目投资、管理、服务，土地开发整理，房地产开发（凭资质证书经营）及其他综合开发，为园区企业提供物业管理服务，建筑材料及工业材料销售。（不含金融、证券、保险及融资性担保等需前置审批的业务；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）。

截至 2023 年底，公司经审计合并会计报表口径的资产总额 224.62 亿元，负债总额 139.43 亿元，所有者权益 85.19 亿元；2023 年公司实现营业收入 26.08 亿元，净利润 1.43 亿元。

二、本期债券的基本情况

2021年9月1日，国家发展改革委出具《关于绵阳经开投资控股集团有限公司发行项目收益债券注册的通知》（发改企业债券〔2021〕【183】号），注册规模为7.3亿元。发行人于2022年3月30日发行了规模为7.3亿元的5年2022年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券。本期债券的基本信息如下：

债券名称	2022年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券
债券简称	22绵经项目债
债券代码	2224003.IB
发行总额	7.30亿元
期限和利率	本期债券期限为5年，6.9%
债券形式	实名制记账式债券
计息期限	2022年3月30日至2027年3月29日
还本付息方式	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，自债券存续期第3年至第5年，发行人分别按照债券每百元本金值的50%，30%，20%的比例偿还债券本金。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。
债券担保	发行人自身提供差额补足增信
跟踪评级情况	AA（主体）/AA（债项）

三、债权人履行职责情况

（一）办理上市或交易流通情况

本期债券已于 2022 年 3 月 31 日，在银行间市场上市流通，简称“22 绵经项目债”，债券代码为 2224003.IB。于 2022 年 4 月 7 日，在上海证券交易所市场上市流通，简称“22 绵经 01”，债券代码为 184310.SH。

截至报告出具日交易流通正常。

（二）本期债券报告期初至本报告出具之日的信息披露情况

发行人在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所信息披露平台披露了以下信息：

1.2022 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券项目进展情况及账户收支情况说明（2023-1-04）

2.2022 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券 2023 年付息公告（2023-3-20）

3.绵阳经开投资控股集团有限公司公司债券 2022 年审计报告（2023-4-26）

4.绵阳经开投资控股集团有限公司公司债券 2022 年年度报告（2023-4-27）

5.绵阳经开投资控股集团有限公司债券 2022 年审计报告的更正公告（2023-4-28）

6.2022 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券 2022 年度债券债权代理事务报告（2023-6-14）

7.2022 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告（2023-6-14）

8.绵阳经开投资控股集团有限公司主体及相关债项 2023 年度跟踪评级报告（2023-6-26）

9.2022 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券项目进展情况及账户收支情况说明（2023-8-3）

10.绵阳经开投资控股集团有限公司公司债券中期报告（2023 年）（2023-8-29）

11.绵阳经开投资控股集团有限公司公司债券 2023 年半年度财务报告（2023-8-29）

12.绵阳经开投资控股集团有限公司控股股东发生变更的公告（2023-9-28）

13.2022 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券 2024 年付息公告（2024-3-19）

14.绵阳经开投资控股集团有限公司监事发生变动的公告（2024-4-26）

15.绵阳经开投资控股集团有限公司公司债券年度报告(2023)（2024-4-30）

16.绵阳经开投资控股集团有限公司 2023 年审计报告（2024-4-30）

17.2022 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券项目进展情况及账户收支情况说明（2024-5-31）

（三）临时债权代理事务报告

2023 年度内未发生须发布临时债权代理事务报告事项。

四、发行人的经营与财务情况

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年财务报表出具了标准无保留意见的审计报告（CAC 津审字[2024]1305 号），以下引用的财务数据均出自上述审计报告。

（一）营业收入成本情况

单位：万元、%

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例	变动比例超 30%的原因
营业收入	260,795.60	198,420.66	31.44	主要原因如下： 商品销售收入同比增长 71.46%，营业成本同比增长 73.96%，该业务为发行人子公司三江商贸经营建材材料的销售业务，行业利润率低。报告期该类收入规模有所增加。 统建房销售收入为 4.80 亿，营业成本为 4.47 亿，毛利率为 6.92%，主要系报告期发行人统建房完成销售规模增加。
营业成本	205,372.41	151,079.06	35.94	
营业利润	18,025.25	14,793.20	21.85	-
净利润	14,293.33	12,335.85	15.87	-

发行人营业收入主要来源于商品销售、统建房销售、土地整理等板块。2023 年，商品销售、统建房销售、土地整理收入分别为 5.97 亿元、4.80 亿元、3.38 亿元，占营业收入比重分别为 22.88%、18.40%、12.97%。

（二）发行人现金流情况

单位：万元、%

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	同比变动比例	变动比例超 30%的原因
经营活动产生的现金流量净额	16,467.66	-6,952.31	336.87	主要系当年收到较多收入回款所致。
投资活动产生的现金流量净额	-56,954.42	-84,000.16	32.20	主要系发行人控制长期资产购置节奏，当年购置固定资产资金支出较少。
筹资活动产生的现金流量净额	19,182.12	13,154.12	45.83	主要系当期需偿还债务支付的现金减少所致
现金及现金等价物净增加额	-21,364.64	-77,798.34	72.54	-

2022 年度和 2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-6,952.31 万元和 16,467.66 万元。2023 年，经营活动产生的现金流量净额同比上升了 336.87%。主要系当年回款较多所致。

2022 年度和 2023 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-84,000.16 万元和-56,954.42 万元。2023 年，公司投资活动产生的现金流量净额同比上升

32.20%。主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金减少所致。

2022 年度和 2023 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 13,154.12 万元和 19,182.12 万元。2023 年，筹资活动产生的现金流量净额同比上升 45.83%。2023 年，期末现金及现金等价物净增加额同比上升 72.54%。主要系当年偿还债务金额减少所致。

（三）信用评级

2023 年 6 月 23 日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《绵阳经开投资控股集团有限公司主体及相关债项 2023 年度跟踪评级报告》。东方金诚国际信用评估有限公司对公司的信用状况进行了综合分析，评定公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“19 绵阳经开债 01/PR 绵经 01”、“19 绵阳经开债 02/19 绵经 02”和“22 绵经项目债/22 绵经 01”信用等级均为 AA。

（四）融资渠道

根据《绵阳经开投资控股集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》、《绵阳经开投资控股集团有限公司 2023 年审计报告》及发行人提供的《绵阳经开金融机构授信金额 2024.4》，发行人经营情况良好，具有畅通的融资渠道，与绵阳市多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，有效保障了流动资金正常周转，有助于提高本期债券到期还本付息能力。发行人融资方式主要为银行借款、发行公司债券、融资租赁等，截至 2024 年 4 月 30 日，公司银行授信总额 829,060.00 万元，已使用 789,875.00 万元，授信余额 39,185.00 万元，具体情况详见下表：

单位：万元

序号	借贷银行	贷款主体	授信金额	用信金额
1	农发行绵阳分行	经开投控	186,800.00	159,015.00
2	绵阳农商行经开支行	经开投控	53,330.00	53,330.00
3	长城华西银行	经开投控	65,900.00	65,900.00
4	绵商行经开支行	经开投控	272,480.00	272,480.00
5	华夏银行	经开投控	5,900.00	5,900.00
6	农业银行	经开投控	55,600.00	53,600.00
7	四川银行	经开投控	30,000.00	30,000.00
8	天津银行	经开投控	30,000.00	30,000.00
9	乐山银行	经开投控	57,850.00	48,450.00

10	遂宁银行绵阳分行	经开投控	3,000.00	3,000.00
11	广发银行	经开投控	11,050.00	11,050.00
12	重庆银行成都滨江支行	经开投控	8,000.00	8,000.00
13	光大银行	经开投控	23,900.00	23,900.00
14	江油华夏村镇银行	经开投控	490.00	490.00
15	北川富民村镇银行	经开投控	960.00	960.00
16	交通银行	经开投控	800.00	800.00
17	成都银行绵阳分行	经开投控	13,000.00	13,000.00
18	工行经开支行	经开投控	10,000.00	10,000.00
合计			829,060.00	789,875.00

（五）行业环境

发行人作为绵阳经开区最主要的资产运营管，基础设施、统建房建设和土地开发整理主体，主要从事绵阳经开区范围内的资产运营管，基础设施及统建房建设和土地开发整理业务，此外，公司还从事物业经营及管理、租赁和停车管理等其他业务。

土地整理开发作为一项政府领导，群众参与，多部门合作的综合规划项目，截至目前，全国已有 2,000 多个市、县相继建立了土地储备制度。土地储备制度的建立，是城市土地整理开发工作有序进行的前提，有利于盘活城市存量土地，优化城市用地结构，提高土地利用率，改善生态环境，实现城市建设的可持续发展。

大力推进保障性安居工程建设，是党中央、国务院为保持房地产市场平稳健康发展，保障和改善民生采取的重大举措。加强保障性住房管理，制定公平合理、公开透明的保障性住房配租政策和监管程序，严格规范准入、退出管理和租费标准。目前我国保障性住房仅能覆盖 6% 的城镇家庭，供应量不到住宅市场的十分之一，无法满足低收入家庭对住房的庞大需求，预计未来 10 年我国需要保障性住宅 6,000 万套，每年需要 600 万套。若按整个收入阶层 30% 以下的家庭作为住房保障的对象，我国应有 6,000 万户享受保障性住房，而目前保障性住房约 1,300 万套，需求缺口近 5,000 万套，占到整个被保障人群八成。如果保障性住房按每年新增完工 300 万套的速度发展，到 2023 年，将保障到 20% 的城镇家庭；30 年后，到 2042 年，受保障家庭户数上升到 30%。由此可见，保障性住房建设将是

一个长期而持续的过程。

（六）其他债务

截至 2023 年末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额 91.78 亿元，较上年末增加 11.49%，其中，公司信用类债券 23.92 亿元，银行贷款 67.18 亿元，非银行金融机构贷款 0.68 亿元，其他有息债务 0 亿元。2024 年度，公司信用类债券预计偿还 3.08 亿元，银行贷款预计偿还 29.22 亿元，非银行金融机构贷款 0.28 亿元，其他有息债务 0 亿元。

（七）诉讼纠纷

根据《绵阳经开投资控股集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》，截至 2023 年 12 月 31 日，绵阳经开投资控股集团有限公司除下述事项外，不存在重大未决诉讼情况。

原告姓名 (名称)	被告 姓名 (名称)	案由	一审 受理 时间	一审 受理 法院	标的金 额（如 有）	目前所 处的诉 讼程序
新疆生产 建设兵团 建设工程 (集团) 有限责任 公司	绵阳 经开 投资 控股 集团 有限 公司	2023 年 3 月 12 日，新疆生产建设兵团建设工程(集团)有限责任公司作为原告向绵阳市中级人民法院诉请绵阳经开投资控股集团有限公司向其支付积家工业园二期（经开电子制造产业园）建设项目工程款及利息共计 215,179,962.43 元。截至 2023 年 12 月 31 日，绵阳经开投资控股集团有限公司根据双方签订的《积家工业园二期（电子制造产业园）设计、施工总承包+融资合同》及补充协议和中科经纬工程技术有限公司出具的《关于积家工业园二期(电子制造产业园)工程形象进度金额说明》，截至 2023 年 12 月 31 日，绵阳经开投资控股集团有限公司账面暂估应付新疆生产建设兵团建设工程(集团)有限责任公司工程款及利息共计 155,300,915.09 元。最终应付金额以法院生效判决为准。	2023 年 3 月 12 日	绵 阳 市 中 级 人 民 法 院	2.15 亿	一审中

五、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金使用情况

本期债券的募集资金 7.3 亿元扣除承销费后已全额划入指定的募集资金专户。截至 2023 年 12 月 31 日，募集资金已全部使用完毕，其中 5.00 亿元用于经开区桃园地块统建安置房建设项目建设及运营，2.30 亿元用于南城·公园世家幸福里（统建安置房）项目建设及运营。发行人募集资金使用实际情况与募集说明书规定用途保持一致。

经开区桃园地块统建安置房建设项目主要的建设内容包括居住建筑、临街商铺、社区用房、物管用房、业委会用房、其他公共服务配套设施以及配套道路、绿化等。项目规划净用地面积为 46,449.87 平方米，规划总建筑面积 153,524.67 平方米，其中地上计容建筑面积为 116,124.67 平方米，包含住宅建筑 108,990.67 平方米、非住宅建筑面积 7,134.00 平方米；地上不计容建筑面积为 2,400.00 平方米，地下建筑面积为 35,000.00 平方米，包含机动车库和非机动车库。项目总容积率为 2.50，建筑密度 22.00%，绿地率 35.00%，机动车位 916 个，非机动车位 940 个。项目总的住宅户数为 1,226 户。

南城·公园世家幸福里（统建安置房）在经开区红星片区 F1 地块进行统建房的建设，主要包括统建房的主体建设、配套给排水、电力、通信、燃气及室外工程等。地块规划用地面积 59.59 亩、规划净用地 37.88 亩，规划总建筑面积 99,002.06 平方米；其中居住建筑面积 67,107.78 平方米；商业建筑面积 8,111.75 平方米；物管用房 203.10 平方米；架空层车位 141.81 平方米（面积按 50%计算容积率）；社区服务用房 149.20 平方米；地下建筑面积（不计容积率）23,288.42 平方米。建设机动车停车位 588 个（其中地下停车位 511 个），非机动车停车位 668.72 平方米。绿地面积 7,575.91 平方米、全民健身场所 255.63 平方米。项目总的住宅户数为 748 户。

截至目前，经开区桃园地块统建安置房建设项目完工进度为 85.00%，南城·公园世家幸福里（统建安置房）项目已完工，完工进度为 100.00%。项目建设过程中未发生重大不利事项。

二、是否存在变更用途或者大股东挪用

经核查，报告期内，本期债券募集资金使用合法合规，未发现变更用途或者大股东挪用等情况。

三、募集资金和偿债资金专户运作情况

经核查，报告期内，2023 年 8 月 30 日，募集资金使用专户余额为 0 元，发行人向开户行进行了专户销户处理。收入归集和偿债资金专户运作良好、使用规范，未发现违法违规的情况。

六、发行人偿债保障措施的执行情况、有效性及公司债券的本息偿付情况

一、增信措施及变动情况

本期债券由绵阳经开投资控股集团有限公司(发行人自身)担任差额补偿人。报告期内无变化。

二、偿债保障措施的有效性

截至 2023 年末, 发行人资产总额为 2,246,188.37 万元, 负债总额为 1,394,331.36 万元, 所有者权益为 851,857.01 万元。2021 年度、2022 度和 2023 年度, 发行人实现营业收入分别为 166,329.13 万元、198,420.66 万元和 260,795.60 万元, 净利润分别为 10,265.80 万元、12,335.85 万元和 14,293.33 万元, 最近三年平均净利润为 12,298.33 万元。截至 2021 年末、2022 年末和 2023 年末, 发行人资产负债率分别为 63.16%、64.63%和 62.08%。

发行人财务结构合理稳健, 具有较强的长期偿债能力。且随着发行人经营资产的扩大和资产结构的调整, 其经营水平和盈利能力有望得到进一步提升, 为本次债券本息的按时偿付提供了良好的基础, 因此, 发行人偿债保障措施是有效的。

三、偿债保障措施及是否发生重大变化

报告期内, 发行人本期债券偿债保障措施没有发生重大变化。

四、公司债券的本息偿付情况

本期债券于 2022 年 3 月 30 日起息, 发行金额 7.3 亿, 发行利率为 6.9%, 每年需支付利息 5,037 万元。发行人已于 2023 年 3 月 30 日、2024 年 3 月 30 日支付债券存续期第一和二年度利息。截至本报告出具之日, 发行人不存在应付未付利息的情况。

七、发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人募集说明书中约定：发行人（作为甲方）与债权代理人（作为乙方）签署的《2021 年绵阳经开投资控股集团有限公司统建房项目收益债券债权代理协议》

1.甲方应按期向债券持有人支付本期债券本息及其他应付相关款项。

2.甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持。在本期债券存续期限内，根据《管理条例》等相关法律法规、部门规章和其他规范性文件以及《公司章程》的规定，按时履行持续信息披露的义务。在所适用的法律允许且不违反债券交易监管机构规定及甲方信息披露制度的前提下，根据乙方合理需要，向其提供相关信息或其他证明文件。

3.在甲方出现下列情形之一时，应在 15 日内以本协议第 8.4 条规定的方式通知乙方：

- 1) 预计到期无法偿付本期债券利息或本金；
- 2) 发生重大亏损或者重大损失可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- 3) 减资、合并、分立、解散、资产重组及申请破产并对发行人还本付息能力产生重大影响；
- 4) 发生重大仲裁、诉讼可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- 5) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大影响；
- 6) 未能履行募集说明书的其他约定对发行人还本付息能力产生重大影响；
- 7) 订立可能对发行人还本付息产生重大影响的担保及其他重要合同，及/或资产负债率超过 80%的情形；
- 8) 本期债券被暂停或终止转让交易；
- 9) 质押资产被查封、扣押、冻结或者被再质押、质押资产发生灭失以及对质押资产价值发生重大不利影响的其他情形；
- 10) 国家发改委相关规定以及相关法律法规规定的其他情形。

4.本期债券本息不能正常兑付所产生的各项费用由甲方承担。

5.甲方享有自主经营管理权，不受债券持有人和/或乙方的干预。甲方应指

定专人负责处理与本期债券相关的事务。

6.履行《募集说明书》中约定的其他义务。

报告期内，发行人严格按照募集说明书约定的情况履行各项职责和义务。

八、债券持有人会议召开的情况

2023 年度内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

九、偿债能力和意愿分析

（一）偿债能力分析

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例（%）	变动比例超 30%的原因
流动比率	2.51	3.26	-22.83	-
速动比率	1.32	1.54	-14.23	-
资产负债率（%）	62.08	64.63	-3.96	-
EBITDA 全部债务占比	0.0771	0.0796	-3.15	-
利息保障倍数	1.09	1.07	2.30	-
现金利息保障倍数	-1.04	-1.58	34.13	主要原因系经营活动产生的现金流量净额增加所致。
EBITDA 利息倍数	1.29	1.23	4.90	-

短期偿债指标方面，报告期末，公司流动比率为 2.51 倍，同比下降了 22.83%。
速动比率为 1.32 倍，同比下降了 14.23%。

长期偿债指标方面，报告期末，公司资产负债率为 62.08%，同比下降了 3.96%。
发行人资产负债率正常，负债经营程度维持在较为合理水平，属可控负债经营。

整体偿债指标方面，报告期末，公司 EBITDA 全部债务占比同比下降了 3.15%，利息保障倍数同比上升了 2.30%，现金利息保障倍数同比上升了 34.13%，主要原因系经营活动产生的现金流量净额增加所致。EBITDA 利息保障倍数同比上升了 4.90%。

（二）偿债意愿

发行人经营情况和偿债能力稳定，良好的业务发展前景也为发行人未来的债务偿还提供了良好的保障，未发生对债券还本付息重大不利影响的情况，发行人确保“22 绵经项目债/22 绵经 01”可按时还本付息。

十、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债权人
采取的应对措施。

报告期内，发行人偿债能力、本期债券偿债保障措施没有发生重大变化。

以上情况，特此报告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2022 年绵阳经开区投资控股集团有限公司统建安置房项目收益债券 2023 年度债券债权代理事务报告》的签章页）

