

2021 年第一期重庆市铜梁区龙廷城市开发
建设有限公司公司债券
发行人履约情况及偿债能力分析报告
暨债券债权代理事务报告
(2021 年度)

债权代理人



二〇二二年六月

重要声明

财信证券股份有限公司（以下简称“财信证券”，原名“财信证券有限责任公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2022年四月对外披露的《重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司公司债券2021年年度报告》及其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向财信证券出具的说明文件。

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，投资者应对相关事项作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为财信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经财信证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目 录

重要声明	2
第一章 本次债券概况	5
第二章 债权代理人履行职责情况	9
第三章 发行人 2021 年度经营与财务状况	10
第四章 债券募集资金使用的核查情况	14
第五章 发行人偿债意愿和能力分析	16
第六章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	18
第七章 本次债券本息偿付情况	19
第八章 债券持有人会议召开的情况	20
第九章 本次公司债券跟踪评级	21
第十章 负责处理与本次债券相关事务的专人	22
第十一章 其他情况	23

释 义

本报告中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

公司、本公司、发行人	指	重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司
主承销商、债权代理人、财信证券	指	财信证券股份有限公司，原财信证券有限责任公司
区国资中心	指	重庆市铜梁区国有资产经营管理中心，公司实际控制人
三峡担保	指	重庆三峡融资担保集团股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
募集说明书	指	《2021年第一期重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司公司债券募集说明书》
本次债券	指	注册总金额 12 亿元的“2021 年重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司公司债券”（简称“21 龙廷债”）
本期债券	指	2021 年第一期重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司公司债券
报告期	指	2021 年 1-12 月份
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一章 本次债券概况

一、核准文件和核准规模

经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕169号文件注册，发行人发行总额为不超过12亿元的公司债券。

二、公司债券的主要条款

1、发行人：重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司。

2、债券名称：2021年第一期重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司公司债券（简称“21龙廷债01”）。

3、注册或备案文件：本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕169号文件批准。

4、发行总额：本期债券计划发行规模为人民币6亿元，其中基础发行额为人民币3亿元，弹性配售额为人民币3亿元。根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中，自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数将在《申购和配售办法说明》中约定，当期计划发行规模为6亿元，其中，基础发行额为3亿元，弹性配售额为3亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模6亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销或代销条款履行责任，按照基础发行额3亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额3亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行

人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 6 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 3 亿元进行配售。

5、债券期限和利率：本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿还条款。本期债券采用固定利率形式，采用单利按年计息，不计复利。

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。簿记建档区间将根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

6、发行价格：本期债券的债券面值 100 元，平价发行。

7、发行方式及对象：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。通过主承销商在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

8、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式企业债券，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。

9、簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2021 年 11 月 19 日。

10、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 11 月 22 日。

11、发行期限：本期债券发行期限为 2 个工作日，自 2021 年 11 月 22 日起至 2021 年 11 月 23 日止。

12、起息日：自 2021 年 11 月 23 日开始计息。

13、计息期限：自 2021 年 11 月 23 日起至 2028 年 11 月 22 日止。

14、还本付息方式：每年付息一次，分次还本。自本期债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

15、付息日：2022年至2028年每年的11月23日为本期债券上一个计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延其后的第1个工作日）。

16、兑付日：2024年至2028年每年的11月23日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日）。

17、本息兑付方式：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

18、承销方式：承销商余额包销。

19、信用安排：本期债券由重庆三峡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。

20、信用等级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA级，本期债券的信用等级为AAA级。

21、债权代理人：财信证券股份有限公司（原财信证券有限责任公司）。

22、监管银行：重庆银行股份有限公司铜梁支行、重庆三峡银行股份有限公司铜梁支行、汉口银行股份有限公司重庆分行。

23、流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

24、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

25、兑付价格：在债券存续期的第3年至第7年末，每年按每百元本金值的20%兑付。

26、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

27、认购与托管：

（1）本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2021年第一期重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

（2）本期债券通过主承销商在银行间市场发行的债券认购与托管。

本期债券通过主承销商在银行间市场发行的债券由中央国债登记公司登记

托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或向本期债券主承销商索取。

境内法人凭营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证认购本期债券；境内非法人机构凭有效证明复印件、经办人身份证认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（3）本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的部分的认购与托管。

本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的部分由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或向本期债券主承销商索取。

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券主承销商联系，机构投资者凭营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证、证券账户卡复印件认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（4）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均须遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（5）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和交易。

第二章 债权代理人履行职责情况

报告期内，本期债券债权代理人未发生变更，为财信证券股份有限公司。财信证券与发行人不存在利益冲突，严格按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》等相关规定，本期债券之《募集说明书》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等文件约定，财信证券关于债券债权代理相关制度的规定和约定履行了债券债权代理人各项职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，对发行人资信状况、募集资金管理使用情况、债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，督促发行人履行债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

同时财信证券督导发行人及时披露相关重大事项和 2021 年年度报告等，并针对发行人重大事项出具了临时债权代理事务报告，报告内容详见指定的信息披露网站。

第三章 发行人 2021 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司

住所：重庆市铜梁区东城街道金龙大道505号

注册资本：30,000.00万元人民币

法定代表人：陈刚

经营范围：许可项目：各类工程建设活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产开发经营；普通货运及客运。从事核心区项目开发建设；土地开发整治；公共设施和基础设施建设开发；水利建设；户外广告设计、制作、发布及代理；物业管理；农贸市场管理；承办经批准的文化艺术交流活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

成立日期：2015年7月20日

统一社会信用代码：91500224346038655F

二、发行人 2021 年度经营情况

发行人 2021 年度财务报告由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（亚会审字（2022）第 01320044 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均出自该审计报告。

报告期内，发行人及其子公司主要从事基础设施建设业务。

2021 年，发行人实现营业收入 136,273.29 万元，其中委托代建收入 34,377.98 万元，占营业收入比重为 25.23%；房产收入 2,061.92 万元，占营业收入比重为 1.51%；设计服务收入 201.96 万元，占营业收入比重为 0.15%；其他业务收入

99,631.43 万元，占营业收入比重为 73.11%。

(一) 营业收入变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	变动幅度(%)	变动原因
委托代建收入	34,377.98	76,496.28	-55.06	主要系当年结算的代建收入较上年有所下降所致
房产收入	2,061.92	3,488.50	-40.89	主要系 2020 年的房地产收入有部分的金融大厦楼层出售收入，2021 年的房产收入主要为租赁收入
设计服务收入	201.96	—	—	设计服务为发行人新增业务，为公司通过划转取得的重庆市铜梁区建筑设计院有限公司，主要为建筑施工企业提供设计服务
其他业务收入	99,631.43	—	—	其他业务为土地销售，为公司转让所持有土地
合计	136,273.29	79,984.78	70.37	—

(二) 成本、费用变动情况

项目	2021 年度	2020 年度	变动幅度(%)	变动原因
委托代建成本	28,824.61	64,139.19	-55.06	主要系当年结算的代建成本较上年有所下降所致
房产成本	1,020.86	1,671.94	-38.94	主要系 2020 年的房地产成本有部分的金融大厦楼层出售结算成本，2021 年的房产成本主要为租赁结算成本
设计服务成本	107.10	—	—	设计服务为发行人新增业务，为公司通过划转取得的重庆市铜梁区建筑设计院有限公司，主要为

				建筑施工企业提供设计服务
其他业务成本	99,188.57	—	—	其他业务为土地销售, 为公司转让所持有土地
合计	129,141.14	65,811.12	96.23	—

三、发行人 2021 年度财务情况

发行人2021年度主要会计数据和财务指标如下所示:

(一) 合并资产负债表主要数据

金额单位: 人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	变动幅度(%)
流动资产	1,129,066.23	1,155,450.43	-2.28
非流动资产	121,378.94	89,478.06	35.65
资产总计	1,250,445.16	1,244,928.49	0.44
流动负债	163,661.45	242,357.39	-32.47
非流动负债	547,679.49	509,741.23	7.44
负债总计	711,340.94	752,098.62	-5.42
归属于母公司所有者 权益合计	529,929.61	484,743.99	9.32
少数股东权益	9,174.61	8,085.88	13.46
所有者权益总计	539,104.23	492,829.87	9.39

(二) 合并利润表主要数据

金额单位: 人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	变动幅度 (%)
营业收入	136,273.29	79,984.78	70.37
营业利润	16,264.18	17,936.96	-9.33
利润总额	16,249.55	17,795.73	-8.69
净利润	15,759.87	17,526.06	-10.08
归属于母公司股东的 净利润	14,671.14	18,770.26	-21.84

(三) 合并现金流量表主要数据

金额单位: 人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净	41,521.30	12,493.21	232.35

额			
投资活动产生的现金流量净额	-124,722.63	-99,102.98	-25.85
筹资活动产生的现金流量净额	62,751.04	63,124.68	-0.59
期末现金及现金等价物余额	67,514.97	87,965.26	-23.25

第四章 债券募集资金使用的核查情况

一、本期债券募集资金情况

经国家发展改革委注册，发行人发行总额为不超过12亿元的公司债券。本期债券发行规模为6亿元，本期债券发行规模扣除发行费用之后的净募集资金已于2021年11月24日汇入发行人指定的银行账户。

二、本期债券募集资金实际使用核查情况

根据发行人公告的募集说明书的相关内容，2021年第一期重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限责任公司公司债券发行规模6亿元，其中3.6亿元用于铜梁区淮远河白龙大桥至富家桥段水生态环境治理工程（重庆市铜梁区淮远河旅游观光区基础设施建设项目，以下简称“募投项目”），剩余2.4亿元用于补充公司营运资金。

财信证券通过查询专项银行对账单、企业征信记录等方法，对发行人2021年度募集资金使用情况进行了核查，发行人已按照本期债券募集说明书中的约定使用募集资金。截至2021年12月31日，本期债券扣除承销费后实际到账的募集资金已按照募集说明书的约定使用，其中1.61亿元用于募投项目，1.81亿元用于补充营运资金，账户余额2.52亿元。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

三、专项账户运作情况

本期债券的监管银行为重庆银行股份有限公司铜梁支行、重庆三峡银行股份有限公司铜梁支行和汉口银行股份有限公司重庆分行。因汉口银行股份有限公司重庆分行开户流程较长，无法按时完成专户开户工作，本期募集资金划付至其他两家监管银行。公司在监管银行重庆银行股份有限公司铜梁支行、重庆三峡银行

股份有限公司铜梁支行开立募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于本期债券募集资金的存放和使用，专项账户运作正常。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债能力分析

项目	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
流动资产	1,129,066.23	1,155,450.43	1,060,336.24
流动负债	163,661.45	242,357.39	199,519.09
资产总额	1,250,445.16	1,244,928.49	1,096,862.77
负债合计	711,340.94	752,098.62	643,308.96
所有者权益合计	539,104.23	492,829.87	453,553.82
流动比率（倍）	6.90	4.77	5.31
速动比率（倍）	1.92	2.37	2.64
资产负债率（%）	56.89	60.41	58.65
EBITDA	22,930.25	31,180.65	27,410.19
利息保障倍数	0.81	1.65	1.77

最近三年末，发行人资产负债率分别为 58.65%、60.41%和 56.89%。发行人报告期内资产负债率较为稳定，2021 年末呈现下降趋势，发行人长期偿债能力具有保障。

最近三年末，发行人流动比率分别为 5.31、4.77 和 6.90，速动比率分别为 2.64、2.37 和 1.92，发行人目前流动比率及速动比率均处于较为合理的水平，反映出发行人具有较为良好的短期偿债能力。

二、偿债资金来源

本期债券偿债资金来源于募投项目所获得的经营收入和发行人日常经营收入。三峡担保为本期债券的到期兑付提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。担保人已为本期债券出具担保函。目前，发行人经营状况良好，财务状况稳健，运行状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，具有较强的自身偿付能力。为保障债券持有人权益，发行人已制定本期债券募集资金使用管理制度，确保募集资金严格按照本募集说明书的约定使用。同时，发行人为本期债券偿付做出了包括人员、财务、制度、专项账户等一系列安排，构成本

期债券按期偿付的制度性保障。

第六章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、本期债券增信机制执行情况及有效性分析

本期债券由重庆三峡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。

报告期内，公司相关增信措施未发生变化。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，本期债券的偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中没有重大变化。

2021年度，发行人偿债计划及偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大变化，偿债安排及偿债保障措施运行良好。

第七章 本次债券本息偿付情况

本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 11 月 23 日（遇法定节假日或休息日顺延其后的第 1 个工作日），本期债券的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 11 月 23 日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日）。

报告期内，本期债券未届付息或兑付日。

第八章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

第九章 本次公司债券跟踪评级

公司委托东方金诚国际信用评估有限公司对本期债券的信用状况进行了评级，根据东方金诚债跟踪评字【2022】0258号评级报告，公司主体长期信用级别为AA，评级展望为“稳定”，本期债券信用等级为AAA。

第十章 负责处理与本次债券相关事务的专人

2022年6月，发行人指定的负责处理与本期债券相关事务专人变更为马振新。

第十一章 其他情况

一、募集说明书约定其他义务执行情况

报告期内，发行人没有发生债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

二、其他重大事项

报告期内发行人发生以下重大事项：

重大事项类型	临时公告披露日期
公司对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	2022-01-10

三、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内发行人未出现对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2021年第一期重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司公司债券发行人履约情况及偿债能力分析报告暨债券债权代理事务报告（2021年度）之盖章页）

