

2020 年重庆双福建设开发有限公司公司债券

年度债权代理事务报告

（2022 年度）

债权代理人

安信证券股份有限公司

2023 年 6 月

重要声明

安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”）按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》和《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》等法律法规的规定及行业惯例等相关要求出具本报告。本报告的内容及信息源于重庆市双福建设开发有限公司（以下简称“发行人”）相关信息披露文件以及发行人向安信证券提供的其他材料。

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安信证券所作的承诺或声明。

目 录

第一节 债券基本情况	1
第二节 债权代理人履行职责情况	3
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况.....	4
第四节 发行人募集资金使用和披露的核查及专项账户运作情况	8
第五节 增信措施、偿债保障措施及有效性分析	9
第六节 债券本息偿付情况	13
第七节 发行人信息披露义务履行的核查情况	14
第八节 债券持有人会议召开情况	15
第九节 本期债券信用评级情况	16
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	17
第十一节 本期债券报告期内重大事项	18

第一节 债券基本情况

一、债券名称

2020 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券（简称“20 渝双福债”/“20 双福债”）

二、上市场所

银行间市场和上海证券交易所。

三、债券简称及代码

银行间债券简称：20 渝双福债，银行间代码：2080354.IB。

交易所债券简称：20 双福债，交易所代码：152646.SH。

四、发行规模

本期债券发行规模为人民币 7 亿元。

五、债券期限

本期债券期限为 7 年期，在本期债券存续期的第 5 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

六、债券余额

截至 2022 年末，本期债券余额为人民币 7 亿元。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

（一）票面利率

本期债券采用固定利率形式，票面利率为 5.79%。

（二）起息日、付息日

本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 11 月 11 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 11 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

本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次性还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。报告期内，发行人已于 2022 年 11 月 11 日进行第二次付息。本期债券尚未到还本时间。

八、 债券增信情况

本期债券由重庆市江津区华信资产经营（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。

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，发行人的主体长期信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA+。

十、 募集资金用途

本期债券募集资金人民币 7 亿元，用于向重庆祎福股权投资基金合伙企业（有限合伙）进行部分出资。

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》、上海证券交易所《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：亿元

业务板块	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
项目建设	3.41	3.10	4.41	4.01
土地整理	4.98	4.66	4.73	4.43
房屋销售	-	-	0.05	0.03
污水处理	0.16	0.30	0.11	0.26
物业管理	0.07	0.33	0.09	0.12
租赁服务	0.59	0.32	0.37	0.09
其他	0.01	0.01	0.01	0.00
合计	9.21	8.73	9.77	8.94

重庆市双福建设开发有限公司是重庆市江津区双福新区唯一的城市基础设施投资建设和运营主体，承担了区内重大基础设施的投资建设，包括园区平场、道路、管网、绿化、还房及保障性住房等项目，下属子公司还涵盖物业管理服务、污水处理、房地产开发以及不动产租赁业务。目前，基础设施建设收入和土地整治收入是发行人最主要的收入及利润来源，发行人独立行使代建和开发职能，承担的基础设施建设和国有土地整治开发业务完成后，由双福新区管委会每年按照结算成本加成一定比例的方式支付项目资金作为公司代建收入。2021-2022 年基础设施建设和土地整理收入合计分别为 9.14 亿元、8.39 亿元，成本合计分别为 8.44 亿元、7.76 亿元，近两年保持稳定。

发行人房屋销售业务 2021 年和 2022 年收入分别为 0.05 亿元和 0 亿元，原因是之前出售的商业用房，部分在 2021 年进行了回款并确认了收入，2022 年未产生收入。发行人污水处理

业务收入基本保持稳定，2021 年和 2022 年毛利率分别为-136.36%和-87.50%，变动幅度为-35.83%，主要系污水处理三期投用后，运营成本增加。发行人租赁服务板块和物业管理板块 2021 年和 2022 年收入基本保持稳定。其中公司物业管理板块 2021 年和 2022 年毛利率分别为-33.33%和-385.29%，变动主要系 2022 年购买停车位经营权，涉及无形资产摊销。以上变动对发行人的盈利能力无重大不利影响。

二、发行人财务状况

根据发行人 2022 年年度审计报告，发行人主要财务数据如下：

单位：万元、%

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例
1	总资产	2,571,511.07	2,253,214.24	14.13
2	总负债	1,568,170.44	1,316,491.97	19.12
3	净资产	1,003,340.63	936,722.27	7.11
4	归属母公司股东的净资产	1,003,148.53	936,523.70	7.11
5	资产负债率	60.98	58.43	4.37
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率	64.97	58.43	-98.89
7	流动比率	2.15	3.68	-41.63
8	速动比率	1.19	2.13	-44.08
9	期末现金及现金等价物余额	26,514.75	84,618.65	-68.67

单位：万元、%

序号	项目	2022 年度	2021 年度	变动比例
1	营业收入	92,140.40	97,666.05	-5.66

2	营业成本	87,271.93	89,385.18	-2.36
3	利润总额	14,500.35	15,777.99	-8.10
4	净利润	12,021.05	13,032.93	-7.76
5	扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.18	1.27	-7.15
6	归属母公司股东的净利润	12,027.52	13,036.21	-7.74
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	24,680.23	22,590.24	9.25
8	经营活动产生的现金流净额	2,546.20	19,134.31	-86.69
9	投资活动产生的现金流净额	-140,514.81	-31,950.95	339.78
10	筹资活动产生的现金流净额	79,864.70	-146.60	-54,577.97
11	应收账款周转率	0.21	0.22	-4.49
12	存货周转率	0.11	0.12	-4.53
13	EBITDA 全部债务比	0.02	0.02	18.30
14	EBITDA 利息倍数	1.29	1.30	-0.77
15	贷款偿还率	100.00	100	0.00
6	利息偿付率	100.00	100	0.00

- 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、对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保余额合计 41.94 亿元，较 2021 年末对外担保余额减少 2.25 亿元。总体来看，发行人对外担保对象均为国有企业，被担保主体资产规模较大，盈利能力较强，违约风险较低，发行人代偿风险总体可控。

四、发行人偿债能力分析

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）	2.15	3.68
速动比率（倍）	1.19	2.13
资产负债率（%）	60.98	58.43

注：流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/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 3.68 和 2.15，速动比率分别为 2.13 和 1.19，短期偿债能力较强。总体来看，报告期内发行人流动比率及速动比率均保持在较高的水平，与此同时，发行人与多家银行建立了良好的合作关系，并保持着良好的信用记录，将进一步提升发行人的短期偿债能力。

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 58.43%和 60.98%，波动幅度较小，发行人资产负债率水平适中，保持在合理范围之内，发行人具有较强的长期偿债能力。

总体来看，发行人流动比率、速动比率及资产负债率保持在行业合理水平，具有较强的偿债能力。

第四节 发行人募集资金使用和披露的核查及专项账户运作情况

本期债券募集资金金额为 7 亿元。根据《募集说明书》约定，募集资金用于向重庆祿福股权投资基金合伙企业（有限合伙）进行出资。本期债券扣除承销费外募集资金净额 6.8775 亿元已存入公司在重庆三峡银行股份有限公司双福经开支行和重庆农村商业银行股份有限公司江津分行（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”）。根据发行人与重庆三峡银行股份有限公司双福经开支行签订的《2019 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》和《监管协议之补充协议》，以及发行人与重庆农村商业银行股份有限公司江津分行签订的《2020 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》，监管银行严格监管本期债券募集资金的使用。

截至 2022 年末，本期债券募集资金已使用完毕，已用于向重庆祿福股权投资基金合伙企业（有限合伙）进行出资。截至 2022 年末，本期债券募集资金专项账户余额合计为 0 亿元。

债权代理人核查了监管银行的对账单中募集资金使用情况。截至 2022 年末，募集资金专项账户余额合计为 0 亿元，本报告期内无募集资金使用，无相关信息披露。本期债券自发行完成后募集资金的使用与募集说明书的相关约定一致，募集资金专项账户运作规范。

第五节 增信措施、偿债保障措施及有效性分析

一、增信措施

本期债券由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司（以下简称“华信经营公司”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

注册名称：重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司

法定代表人：吴秀卫

注册资本：103,400.00 万元人民币

成立日期：2003 年 06 月 29 日

统一社会信用代码：91500116762658132P

注册地址：重庆市江津区几江紫荆花园商务大厦 1 幢 3-2 号

经营范围：城市基础设施及社会事业投资与管理，土地开发整治和经营管理，园区基础设施建设投资，在授权范围内开展国有资产多种形式经营，开展对外投资融资业务；防洪堤工程建设管理；水资源和农村水网开发；水资源项目投资与管理；农村污水及垃圾处理。（以上范围法律法规禁止经营的不得经营；法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营）

（二）担保函的主要内容

1.被担保的债券种类、数额及期限：为发行人拟公开发行的公司债券，债券发行面额总计不超过人民币 7 亿元，期限不超过 7 年期（具体期限、金额、债券名称以国家发展与改革委员会最后批准为准）。

2.保证的方式：全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

3.保证范围：本期债券的本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其它应支付的费用。

4.保证的期间：本期债券存续期及债券到期之日起二年。

（三）担保人财务情况

担保人 2021 年-2022 年主要财务指标

项目	2022 年末/度	2021 年末/度
资产总额（万元）	5,920,129.31	5,595,961.25
负债总额（万元）	3,475,865.78	3,325,381.53
所有者权益总额（万元）	2,444,263.53	2,270,579.72
营业收入（万元）	245,784.92	236,582.45
净利润（万元）	40,970.17	41,622.05
偿债能力		
流动比率（倍）	5.63	4.62
速动比率（倍）	1.51	1.40
资产负债率（%）	58.71%	59.42
盈利能力		
总资产收益率（%）	0.71	0.77
净资产收益率（%）	1.74	1.91
营运效率		
应收账款周转率（次）	0.39	0.45
存货周转率（次）	0.05	0.05
总资产周转率（次）	0.04	0.04

（四）担保人资信状况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 27 日评定重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司长期主体信用等级 AA+，评级展望为稳定。该评级结果反映了担保人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

二、偿债保障措施及执行情况

（一）发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的良好基础

截至 2022 年末，发行人经审计的资产总计 2,571,511.07 万元，负债总计 1,568,170.44 万元，资产负债率 60.98 %。2022 年度，公司实现营业收入 92,140.40 万元，净利润 12,021.05 万元。2020 年至 2022 年，发行人主要偿债能力指标如下：

发行人偿债能力指标明细表

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
流动资产（万元）	1,731,056.52	1,781,121.72	1,700,789.90
流动负债（万元）	805,873.79	483,463.22	372,241.13
净利润（万元）	12,021.05	13,032.93	16,337.52
资产负债率（%）	60.98	58.43	57.38
流动比率（倍）	2.15	3.68	4.57
速动比率（倍）	1.19	2.13	2.55

发行人近年来资产的流动性保持较好，符合行业特点，具有较强的偿债保障能力。整体来看，发行人的经营效益一直保持在较高的水平，盈利能力良好，具有较强的偿债能力。

（二）发行人强大的综合实力和优良的资信为债券还本付息提供进一步保障

发行人经营业绩良好，通过各项主营业务发展，发行人得以实现稳定的收益。2022 年实现营业收入 92,140.40 万元，净利润 12,021.05 万元。发行人还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，为本期债券的偿还奠定坚实的基础。

（三）良好的募集资金投向为本期债券偿还提供了保障

本期债券拟募集资金 7 亿元，用于投向“重庆祎福股权投资基金合伙企业（有限合伙）”进行出资。发行人严格按照公司内部权力机构决议，运用募集资金对股权投资基金进行投资，与优秀的投资团队合作，不断提升项目投资收益，从而保障本期债券的还本付息。

（四）畅通的融资渠道为本期债券按期偿付提供流动性支持

发行人自成立以来，经营业绩良好，负债水平合理，注重维护良好的信用形象，已与多家金融机构建立了长期的合作关系，并积极拓展资本市场直接融资渠道，多次成功发行企业债、中期票据、短期融资券及定向工具，受到资本市场投资者的认可，具有较强的融资能力。

（五）担保为本期债券的到期偿付提供有力保障

本期债券由重庆市江津区华信资产经营（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，是本期债券到期偿付的有力保障。

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

可保证本期债券本息的按时足额偿还。

三、增信措施、偿债保障措施重大变化情况

截至 2022 年末，发行人增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

四、增信措施的有效性分析

本期债券由重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司担保，担保人控股股东系重庆市江津区国有资产监督管理委员会，截至 2022 年末，重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司资产总额为 592.01 亿元，所有者权益合计 244.43 亿元，2022 年实现营业收入 24.58 亿元，实现净利润 4.10 亿元。担保人资产规模及经营状况良好。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 27 日评定重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司长期主体信用等级 AA+，评级展望为稳定。该评级结果反映了担保人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

第六节 债券本息偿付情况

本期债券于 2020 年 11 月 11 日发行，报告期内本期债券于 2022 年 11 月 11 日支付自 2021 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 10 日期间的利息。本期债券尚未到还本时间。

第七节 发行人信息披露义务履行的核查情况

本期债券于 2020 年 11 月 11 日发行，报告期内，债权代理人督促发行人按照《募集说明书》的约定履行相关信息披露义务。

发行人于 2022 年 4 月 22 日，披露了《重庆市双福建设开发有限公司董事、总经理发生变动的公告》。

发行人于 2022 年 4 月 30 日，披露了《重庆市双福建设开发有限公司公司债券年度报告(2021 年)》。

发行人于 2022 年 6 月 28 日，披露了《重庆市双福建设开发有限公司 2022 年度跟踪评级报告》。

发行人于 2022 年 8 月 19 日，披露了《重庆市双福建设开发有限公司 2022 年半年度报告》。

发行人于 2022 年 11 月 4 日，披露了《2020 年重庆市双福建设开发有限公司公司债券 2022 年付息公告》。

发行人于 2023 年 4 月 28 日，披露了《重庆市双福建设开发有限公司公司债券年度报告(2022 年)》。

债权代理人查询了中国债券信息网和上海证券交易所等网站，核查发行人上述信息披露的情况。报告期内，发行人按照《募集说明书》的约定履行了相关信息披露义务。

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 本期债券信用评级情况

本期债券于 2020 年 11 月 11 日发行，本期债券 2022 年度有跟踪评级情况。根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 28 日出具的《重庆市双福建设开发有限公司 2022 年度跟踪评级报告》综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内发行人无公司债券相关事务专人变动情况。

第十一节 本期债券报告期内重大事项

本期债券于 2020 年 11 月 11 日发行，报告期内发行人无按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的重大事项。

（以下无正文，为《2020年重庆双福建设开发有限公司公司债券年度债权代理事务报告
（2022年度）》之盖章页）

债权代理人：安信证券股份有限公司



2023年6月30日