

重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司
公司债券债权代理事务报告
(2022 年度)

债权代理人



二〇二三年六月

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2023年4月对外披露的重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司2022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，投资者应对相关事宜作出独立判断，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.....	1
目 录.....	2
第一章 本次债券概况.....	4
第二章 债权代理人履行职责情况.....	7
第三章 发行人 2022 年度经营与财务状况.....	8
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况.....	12
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	14
第六章 发行人偿债意愿和能力分析.....	15
第七章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	17
第八章 本次债券本息偿付情况.....	18
第九章 债券持有人会议召开的情况.....	19
第十章 本次公司债券跟踪评级.....	20
第十一章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人.....	21
第十二章 其他情况.....	22

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
兴农担保	指	重庆兴农融资担保集团有限公司
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》 《2022 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	经股东、董事会同意，及上海证券交易所审核无异议，发行人拟非公开发行的规模不超过人民币 12 亿元的公司债券
21 龙廷 01、21 龙廷债 01	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
22 龙廷 01、22 龙廷债 01	指	2022 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	2022 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

（一）21 龙廷债 01

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、起息日：自2021年11月23日开始计息。

6、计息期限：自2021年11月23日起至2028年11月22日止。

7、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。

8、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）。

9、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）。

10、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。

11、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。

12、债权代理人：财信证券股份有限公司

13、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。

14、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。

（二）22 龙廷债 01

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：2022 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“22 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 号文件注册。

4、发行总额：本期债券计划发行规模为人民币 6 亿元。

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。

6、起息日：自 2022 年 6 月 1 日开始计息。

7、计息期限：自 2022 年 6 月 1 日起至 2029 年 5 月 31 日止。

- 8、**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。
- 9、**付息日：**2023 年至 2029 年每年的 6 月 1 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）。
- 10、**兑付日：**2025 年至 2029 年每年的 6 月 1 日（遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日）。
- 11、**信用安排：**本期债券由重庆兴农融资担保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。
- 12、**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。
- 13、**债权代理人：**财信证券股份有限公司。
- 14、**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。
- 15、**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。

第二章 债权代理人履行职责情况

报告期内，本次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《公司债券发行与交易管理办法》、《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，财信证券关于公司债券相关制度的规定和约定履行了债券债权代理人各项职责，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 2022 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 2022 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：33,500.00万元

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 2022 年度经营情况

发行人 2022 年度财务报告由中审亚太会计师事务所(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（中审亚太审字(2023)001922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。

2022年，发行人实现营业收入61,923.05万元，其中委托代建收入56,288.53万元，占营业收入比重为90.90%；房产收入5,336.99万元，占营业收入比重为8.62%；设计服务收入189.67万元，占营业收入比重为0.31%；广告制作收入

107.87万元，占营业收入比重为0.17%。

(一) 主营业务收入变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)	变动原因
委托代建收入	56,288.53	34,377.98	63.73	部分项目达到收入确认条件，使委托代建收入增加
房产收入	5,336.99	2,061.92	158.84	发行人新增与农发行互换房产所取得的收入
设计服务收入	189.67	201.96	-6.09	-
广告制作收入	107.87	0.00	-	2022 年新增广告业务
合计	61,923.05	36,641.86	-	-

(二) 成本、费用变动情况

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)	变动原因
委托代建成本	47,195.77	28,824.61	63.73	部分项目达到收入确认条件，使委托代建的确认成本增加
房产收入成本	4,756.06	1,020.86	365.89	发行人新增与农发行互换房产所确认的成本
设计服务成本	122.54	107.10	14.42	-
广告制作成本	65.16	0.00	-	2022 年新增广告业务确认的成本
合计	52,139.52	29,952.57	-	-

2、费用变动情况

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)	变动原因
管理费用	6,571.96	3,991.96	63.63	主要系母公司龙廷城建本期管理费用大幅度增加所致
财务费用	639.57	434.22	47.29	主要系子公司重庆诚迅城市建设开发有限公司本期财务费用大幅增加所致

三、发行人 2022 年度财务情况

发行人2022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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	变动幅度 (%)
流动资产	1,457,934.18	1,129,066.23	29.13
非流动资产	222,257.36	121,378.94	83.11
资产总计	1,680,191.54	1,250,445.16	34.37
流动负债	250,540.14	163,661.45	53.08
非流动负债	683,367.97	547,679.49	24.78
负债总计	933,908.11	711,340.94	31.29
归属于母公司所有者权益合计	737,791.04	529,929.61	39.22
少数股东权益	8,492.39	9,174.61	-7.44
所有者权益总计	746,283.43	539,104.23	38.43

（二）合并利润表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)	变动原因
-----	---------	---------	-------------	------

营业收入	61,923.05	136,273.29	-54.56	系 2021 年度发生土地转让 业务收入 99,631.43 万元， 2022 年度无此类收入所致
营业利润	15,789.75	16,264.18	-2.92	
利润总额	15,773.36	16,249.55	-2.93	
净利润	15,829.36	15,759.87	0.44	
归属于母公司 股东的净利润	16,511.59	14,671.14	12.54	

(三) 合并现金流量表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	1,664.98	41,521.30	-95.99
投资活动产生的现金流量净额	-131,178.07	-124,722.63	-
筹资活动产生的现金流量净额	133,947.57	62,751.04	113.46
期末现金及现金等价物余额	71,949.45	67,514.97	6.57

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、本次债券募集资金情况

经上海证券交易所核准，发行人发行总额为不超过12亿元的公司债券。“21 龙廷01”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；“22 龙廷01”发行规模为6亿元，本期债券募集资金总额扣除发行费用之后的净募集资金已于2022年6月2日汇入发行人指定的银行账户。

二、本次债券募集资金实际使用和披露的核查情况

根据发行人公告的募集说明书的相关内容，“21 龙廷 01”发行规模 6 亿元，其中 3.6 亿元用于募投项目，2.4 亿元用于补充运营资金，“22 龙廷 01”公司债券募集资金 6 亿元，其中 3.6 亿元用于募投项目，2.4 亿元用于补充运营资金。

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 2022 年度募集资金使用和披露情况进行了核查。

（一）“21 龙廷 01”募集资金实际使用核查情况

发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情况。“21 龙廷 01”扣除承销费后实际到账的募集资金总计 5.94 亿元，截至 2022 年 12 月 31 日，用于募投项目 2.12 亿元，用于补充营运资金 2.31 亿元，募集资金余额 1.52 亿元。本次债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

（二）“22 龙廷 01”募集资金实际使用核查情况

发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情况。“22 龙廷 01”扣除承销费后实际到账的募集资金总计 5.94 亿元，截至 2022 年 12 月 31 日，用于募投项目 2.94 亿元，用于补充营运资金 1.95 亿元，募集资金余额 1.06 亿元。本次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

（一）“21 龙廷 01”

针对“21 龙廷 01”债券，公司在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开立募集资金专项账户，募集资金专项账户仅用于本次债券募集资金的存放和使用，募集资金专项账户运作正常。

（二）“22 龙廷 01”

针对“22 龙廷 01”债券，公司在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次债券募集资金的存放和使用，募集资金专项账户运作正常。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告披露情况

发行人已按法律法规的要求编制了 2021 年年度报告、2022 年半年度报告及 2022 年年度报告，并将相关定期报告按时披露。

二、临时报告披露情况

报告期内发行人发生 4 项重大事项，具体情况参加下表。

重大事项类型	临时公告披露日期
对外提供重大担保	2022 年 1 月 10 日
控股股东变更	2022 年 4 月 22 日
变更总经理、新增副总经理、变更信息披露负责人的公告	2022 年 6 月 14 日
变更董事、监事会主席	2022 年 11 月 9 日

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债能力分析

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例（%）
1	资产负债率（%）	55.58	56.89	-1.31
2	流动比率	5.82	6.90	-15.65
3	速动比率	1.56	1.92	-18.75

2021年末和2022年末发行人资产负债率分别为56.89%和55.58%，下降1.31%，发行人报告期内资产负债率呈下降趋势，发行人长期偿债能力具有保障。

2021 年末和 2022 年末发行人流动比率分别为 6.90 和 5.82，速动比率分别 1.92 和 1.56，发行人目前流动比率及速动比率虽然略有下降，但整体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

发行人报告期内收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	61,923.05	136,273.29
营业利润	15,789.75	16,264.18
利润总额	15,773.36	16,249.55
净利润	15,829.36	15,759.87
归属于母公司所有者 权益的净利润	16,511.58	14,671.14
经营活动产生的现金 流量净额	1,664.98	41,521.30

根据发行人 2021 年-2022 年的收益状况，发行人拥有较稳定的营业收入、良好的盈利能力，为偿还债券本息提供了保障，发行人偿债资金来源符合国家发展改革委办公厅《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金[2010] 2881 号）等文件相关规定。

第七章 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

“21 龙廷 01”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，相关增信措施未发生重大变化。

“22 龙廷 01”由重庆兴农融资担保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。报告期内，相关增信措施未发生重大变化。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，“21 龙廷 01”和“22 龙廷 01”的偿债计划、其他偿债保障措施以及募集说明书中“增信机制、偿债计划及其他保障措施”未发生重大变化。

2022 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。

第八章 本次债券本息偿付情况

一、“21 龙廷 01”本息偿付情况

“21 龙廷 01”的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 11 月 23 日，发行人于 2022 年 11 月 23 日进行了第 1 次利息支付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。

“21 龙廷 01”的兑付日为 2024 年至 2028 年每年的 11 月 23 日，发行人按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付兑付的情况。

二、“22 龙廷 01”本息偿付情况

“22 龙廷 01”的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 6 月 1 日，发行人于 2023 年 6 月 1 日进行了第 1 次利息支付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。

“22 龙廷 01”的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 6 月 1 日，发行人按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付兑付的情况。

第九章 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。

第十章 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“21 龙廷 01”、“22 龙廷 01”的信用状况进行了评级，根据东方金诚债跟踪评字【2023】0062 号评级报告，发行人主体长期信用级别为 AA，评级展望为“稳定”，债券信用等级为 AAA。

第十一章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人

发行人指定的负责处理与本次公司债券相关事务专人于2022年度发生了变动，根据2022年6月14日出具的《重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司关于变更总经理、新增副总经理、变更信息披露事务负责人的公告》，由“21龙廷债01”负责人雷田、“22龙廷债01”负责人刘诗光统一变更为马振新。

第十二章 其他情况

一、募集说明书约定其他义务执行情况

报告期内，发行人没有发生公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

二、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。

（本页无正文，为《重庆市铜梁区龙廷城市开发建设有限公司公司债券债权代理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

