

债券代码：2180253.IB/152943.SH

债券简称：21 渝德感债 01/21 德感 01

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司 公司债券（第一期）

债权代理事务报告 (2023 年度)



華源証券股份有限公司

HUAYUAN SECURITIES CO., LTD

债券债权代理人：华源证券股份有限公司

（西宁市南川工业园区创业路 108 号）

2024 年 6 月

声明

华源证券股份有限公司¹（以下简称“华源证券”）编制本报告的内容及信息均来源于重庆市德感工业园区建设有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券 2023 年年度报告》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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作为华源证券所作的承诺或声明。

本报告部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

¹ 曾用名：九州证券股份有限公司

目录

第一部分 受托管理的债券的基本情况 3

第二部分 债权人履职情况 5

第三部分 发行人 2023 年度经营与财务状况 7

第四部分 发行人募集资金使用和披露及专项账户运作情况与核查情况 18

第五部分 增信机制、偿债保障措施有效性分析及执行情况 20

第六部分 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况 23

第七部分 募集说明书约定的其他义务执行情况 24

第八部分 债券持有人会议召开情况 25

第九部分 偿债能力和意愿分析 26

第十部分 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况受托管理人采取的应对措施 28

第一部分 受托管理的债券的基本情况

一、发行人概况

法定名称：重庆市德感工业园区建设有限公司

住所：重庆市江津区德感工业园

法定代表人：凌宁

成立日期：2002 年 12 月 16 日

注册资本：94,000.00 万元人民币

实缴资本：94,000.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91500116745323568F

发行人控股股东、实际控制人情况

截至报告期末，发行人控股股东为重庆津工工贸集团有限公司²，持有发行人 95.74%的股权，发行人另一股东为重庆市津创股权投资基金合伙企业（有限合伙），持有发行人 4.26%的股权。发行人实际控制人为重庆市江津区国有资产监督管理委员会。

二、受托管理债券的基本情况

债券名称	2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）
债券简称	21 渝德感债 01/21 德感 01
债券代码	2180253.IB/152943.SH
起息日	2021 年 6 月 30 日
行权日	2026 年 6 月 30 日
到期日	2028 年 6 月 30 日
发行规模（亿）	6
债券余额（亿）	6

² 曾用名：重庆德感城市建设发展集团有限公司

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）债权代理事务报告
(2023 年度)

债券利率	6.3%
还本付息方式	本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一年利息随本金一起支付。若投资者在第 5 年末行使回售选择权，则回售部分第 5 年末偿还本金；若投资者在第 5 年末未行使回售选择权，则第 7 年末偿还本金，利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上交所+银行间
主承销商	华源证券股份有限公司、财达证券股份有限公司
债权代理人	华源证券股份有限公司
担保	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。
主体评级	AA
债项评级	AA+

第二部分 债权人履职情况

作为本期债券的债权人代理人，本次债券存续期内，华源证券严格按照《债权代理协议》的约定，对发行人资信状况、募集资金管理运用情况、本次债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，监督发行人及时披露定期报告和重大事项临时报告。

一、信息披露

报告期内，债权人代理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，定期核查发行人重大事项发生情况。针对发行人发生的重大事项，债权人代理人已及时公告临时债权代理事务报告。债权人代理人还持续督导发行人履行信息披露义务，督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、募集资金使用及专户专用督导

发行人设立了募集资金专户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，华源证券持续跟踪该专户的管理情况，确保专户专用。

对于发行人募集资金的使用情况，华源证券持续监督发行人严格按照募集说明书约定用途使用募集资金，对发行人的募集资金使用进行月度跟踪，每月前 10 个工作日取得募集资金使用专户的银行对账单、发行人募集资金使用台账、资金划付单据和审批用款材料，逐笔核查资金使用情况。

三、付息督导

本期债券已按时完成 2023 年度付息工作，不存在延迟或尚未偿付的本金及利息情况。

债券存续期间，华源证券在债券付息日前 1 个月，向发行人发送付息告知函，告知其付息事项，并做好资金安排。付息前 5 个工作日，通知发行人将付息款划入专项偿债账户，获取发行人加盖公章的《委托代理债券兑付、兑息确认表》，并督导发行人披露《付息公告》。付息前 3 个工作日，通知发行人将付息款划入登记托管机构指定账户，并取得银行划付回单，确认付息款按期足额兑付。

四、协助召开持有人会议

报告期内，发行人未发生需要召开债券持有人会议的情形。

五、风险排查

2023 年 3 月、2023 年 5 月和 2023 年 11 月，华源证券在发行人配合下开展债券信用风险管理工作，及时报告债券信用风险管理中的重要情况。查阅调取财务报表、征信报告等相关资料，对发行人高管、发行人财务相关人员等进行访谈，了解发行人基本情况，结合发行人的经营及财务情况，采取现场与非现场相结合的方式，根据指引对债券风险分类的标准，对发行人债券进行信用风险分类。

华源证券根据存续期债券信用分类结果，参照《上海证券交易所公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》和《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的要求开展风险排查工作，了解发行人风险情况以及付息资金安排。华源证券在受托期限内，督促公司履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了受托管理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

第三部分 发行人2023年度经营与财务状况

一、发行人2023年经营情况

（一）发行人主营业务情况

发行人的主营业务为重庆市德感工业园内的土地整治和基础设施建设业务。

1、土地整治业务

发行人受重庆市德感工业园发展中心的委托进行工业园拟开发区域内的征地补偿、拆迁安置、土地平整和社会公共配套设施建设等工作。发行人在完成拆迁整理业务的相关政府审批后，首先会与区域内居民协调征地拆迁的相关事宜，同时根据所在地政府制定的征地拆迁补偿标准对拆迁户进行补偿。在完成拆迁工作之后，发行人开始对于拆迁征用区域土地进行清理丈量、管网搬迁，然后对土地进行土地平整及管网铺设工程，即对施工场地实施“七通一平”整治，使入园企业进场后可以迅速投入生产建设。其中“一平”指对项目施工场地进行土地平整，包括土方开挖和土方回填；“七通”包括道路、供水、供电、天然气、排水（污）管网、通讯（电信、宽带）和有线电视等。在此过程中产生的征地拆迁补偿费用、拆迁费用、七通一平费用均由发行人先行支付。施工完成后，发行人将土地交付德感工业园发展中心，发展中心在土地出让后将相关收入支付给发行人。

发行人每年承接的工程量直接受到新入驻园区的企业数量和规模的影响，两者呈现正比例关系。近十年来，得益于园区的快速、高品质发展，发行人始终保持良好的发展态势，承接工程的数量和规模

均保持稳定，营业收入和利润水平得到充分保障。

2、基础设施建设业务

发行人的基础设施建设业务主要是承接政府以及相关企业的委托，进行的基础设施的代建业务，委托人根据委托代建协议的约定向发行人支付代建款项。

3、安置房销售

作为德感工业园区最大的投融资建设主体，根据当地政府的规划，为有效保障转移人群居住条件，进一步解决城镇低收入和中等偏下收入住房困难家庭的居住条件，促进当地社会的和谐稳定以及城乡建设的发展，发行人主要承担园区内的保障房建设。目前，公司在售安置房为江津区德感工业园安置房建设工程，该项目占地面积 288 亩，计划投资 13.47 亿元。

（二）发行人业务开展情况

公司近两年的营业收入情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023 年度			2022 年度		
	收入	成本	收入占比	收入	成本	收入占比
土地整治	13,256.26	9,231.18	17.39	23,335.91	16,250.28	27.02
项目代建	44,943.22	37,033.21	58.96	61,820.42	50,940.03	71.57
安置房销售	14,898.53	13,036.22	19.55			
租金及其他	3,126.01	1,845.72	4.10	1,217.19	397.98	1.41
合计	76,224.02	61,146.33	100.00	86,373.52	67,190.31	100.00

发行人 2022 年度、2023 年度土地整治业务分别实现营业收入 23,335.91 万元、13,256.26 万元，2023 年度较 2022 年度下降 10,079.65 万元，主要系当年完工的土地整治项目减少所致。2022 年度、2023

年度，土地整治业务对同期营业收入的贡献分别为 27.02%、17.39%，是公司的核心业务板块之一。

发行人 2022 年度、2023 年度代建项目业务分别实现营业收入 61,820.42 万元、44,943.22 万元，对同期营业收入的贡献分别为 71.57%、58.96%，为发行人核心业务板块及公司最重要收入来源。

发行人 2022 年度、2023 年度土地整治业务分别结算营业成本 16,250.28 万元、9,231.18 万元，占同期营业成本的比例分别为 24.19%、15.10%。土地整治业务其结算成本受当年出让地块具体区位、前期拆迁成本、配套基础设施建设规模与标准等多种因素综合影响，因此表现出一定的波动性。

发行人 2022 年度、2023 年度项目代建业务分别结算营业成本 50,940.03 万元、37,033.21 万元，占同期营业成本的比例分别为 75.81%、60.56%。项目代建业务其结算成本受项目建设周期、结算周期等因素影响，因此表现出一定的波动性。

二、发行人 2023 年财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2024）1800038 号）。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。

截至 2023 年 12 月 31 日的合并资产负债表，以及 2023 年度的合并利润表、合并现金流量表如下：

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）债权代理事务报告
(2023 年度)

合并资产负债表

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	59,406,290.88	239,850,142.43
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	5,393,734,057.06	4,678,812,261.53
应收款项融资		
预付款项	139,371.13	2,488,546.91
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	869,207,633.63	883,094,289.78
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,068,106,964.04	9,325,229,052.32
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,184,311.21	13,198,757.95
流动资产合计	15,392,778,627.95	15,142,673,050.92
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）债权代理事务报告
(2023 年度)

长期股权投资		103,622,369.18
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	15,343,544.22	12,163,165.76
投资性房地产	670,805,900.00	391,758,200.00
固定资产	103,777,835.29	114,308,235.56
在建工程		105,936,007.49
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	463,039,246.66	440,623,195.19
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,994,315.60	4,677,424.91
其他非流动资产	264,248,757.95	
非流动资产合计	1,521,209,599.72	1,173,088,598.09
资产总计	16,913,988,227.67	16,315,761,649.01
流动负债：		
短期借款	89,799,999.99	675,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	12,731,607.09	12,431,607.09
应付账款	124,928,556.54	125,387,198.69
预收款项		
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,307.00	
应交税费	693,235,255.13	643,023,419.77

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）债权代理事务报告
(2023 年度)

其他应付款	776,043,067.86	490,889,779.31
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,585,299,852.58	872,484,954.18
其他流动负债	68,680,730.84	56,378,196.34
流动负债合计	3,350,721,377.03	2,875,595,155.38
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,837,167,500.00	2,426,357,500.00
应付债券	1,763,884,702.70	1,734,155,920.95
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,294,674,746.77	2,411,703,624.59
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	19,083,969.17	8,870,334.36
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,914,810,918.64	6,581,087,379.90
负债合计	10,265,532,295.67	9,456,682,535.28
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	940,000,000.00	940,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,120,566,712.35	3,504,568,816.64
减：库存股		
其他综合收益	79,321,372.36	35,394,798.93
专项储备		
盈余公积	208,006,214.87	195,375,014.28
一般风险准备		

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）债权代理事务报告
(2023 年度)

未分配利润	2,300,561,632.42	2,183,740,483.88
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,648,455,932.00	6,859,079,113.73
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	6,648,455,932.00	6,859,079,113.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,913,988,227.67	16,315,761,649.01

合并利润表

单位：元

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	762,240,153.48	863,735,187.09
其中：营业收入	762,240,153.48	863,735,187.09
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	663,949,069.87	730,780,654.09
其中：营业成本	611,463,257.69	675,882,892.69
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	8,062,403.73	7,875,220.70
销售费用	20,464.20	29,972.28
管理费用	46,614,048.88	49,226,639.72
研发费用		
财务费用	-2,211,104.63	-2,234,071.30
其中：利息费用	587,944.44	155,041.84
利息收入	2,888,482.46	2,408,570.11
加：其他收益	49,239,590.35	40,035,043.00
投资收益（损失以“－”号填列）	3,991,650.43	6,979,317.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,991,650.43	6,979,317.26
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）债权代理事务报告
(2023 年度)

汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,683,578.46	-2,249,018.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,340,504.81	22,346,790.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		39,557.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	152,865,398.04	200,106,223.05
加：营业外收入	137,827.46	814,173.73
减：营业外支出	236,840.50	79,428.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	152,766,385.00	200,840,968.71
减：所得税费用	23,314,035.87	33,978,397.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	129,452,349.13	166,862,571.54
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	129,452,349.13	166,862,571.54
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	129,452,349.13	166,862,571.54
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额	43,926,573.43	35,128,075.46
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	43,926,573.43	35,128,075.46
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	43,926,573.43	35,128,075.46
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）债权代理事务报告
(2023 年度)

(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	43,926,573.43	35,128,075.46
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	173,378,922.56	201,990,647.00
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	173,378,922.56	201,990,647.00
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益（元/股）		
(二) 稀释每股收益（元/股）		

合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	48,093,898.02	292,217,094.63
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	233,244.35	
收到其他与经营活动有关的现金	1,323,950,636.65	681,098,628.52
经营活动现金流入小计	1,372,277,779.02	973,315,723.15
购买商品、接受劳务支付的现金	340,408,901.57	202,992,953.68
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）债权代理事务报告
(2023 年度)

支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	12,371,196.32	10,113,050.03
支付的各项税费	1,866,296.87	5,481,498.44
支付其他与经营活动有关的现金	917,633,582.64	710,984,530.72
经营活动现金流出小计	1,272,279,977.40	929,572,032.87
经营活动产生的现金流量净额	99,997,801.62	43,743,690.28
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	26,844.50	39,557.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	26,844.50	39,557.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	324,896,511.86	6,862,408.26
投资支付的现金	3,250,000.00	5,096,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,000,000.00	
投资活动现金流出小计	330,146,511.86	11,958,408.26
投资活动产生的现金流量净额	-330,119,667.36	-11,918,851.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,103,700,000.00	3,085,664,800.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,512,708,868.80	3,003,471,412.50
筹资活动现金流入小计	3,616,408,868.80	6,089,136,212.50
偿还债务支付的现金	2,316,230,000.00	4,788,040,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	389,148,886.42	544,041,355.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	877,151,968.19	779,128,535.26

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）债权代理事务报告
(2023 年度)

筹资活动现金流出小计	3,582,530,854.61	6,111,209,890.83
筹资活动产生的现金流量净额	33,878,014.19	-22,073,678.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-196,243,851.55	9,751,160.69
加：期初现金及现金等价物余额	227,418,535.34	217,667,374.65
六、期末现金及现金等价物余额	31,174,683.79	227,418,535.34

第四部分 发行人募集资金使用和披露及专项账户运作情况 与核查情况

一、募集资金使用及信息披露情况

截至 2023 年 12 月 31 日，本期债券募集资金余额为 0.17 亿元。本期债券已使用募集资金 5.83 亿元，其中支付募投项目工程款项 3.93 亿元，支付发行人运营资金 1.90 亿元。支取资金主要用于江津区德感工业园区安置房建设项目和补充公司营运资金，该募集资金使用用途与募集说明书约定一致。发行人募集资金使用情况定期报告披露内容一致。

二、专项账户运作情况

发行人、债权代理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

三、募集资金变更及信息披露情况

报告期内，本期债券不涉及变更募集资金用途的情况。

四、固定资产投资项目

根据《2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）募集说明书》约定，本期债券募集资金为 6.00 亿元，用于江津区德感工业园区安置房建设项目和补充公司营运资金。2023 年，债权代理人对本次募投项目进行了现场核查，募投项目情况如下：

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）债权代理事务报告
(2023 年度)

募投项目名称	江津区德感工业园区安置房建设项目
项目进展情况	项目主体建设已完工。
项目运营效益	项目于 2023 年实现销售收入 1.49 亿元
项目抵押或质押事项办理情况（如有）	无。
报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	否
项目变化情况	不适用
项目变化的程序履行情况	不适用
项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	否
项目净收益变化情况	不适用
项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
其他项目建设需要披露的事项	无

第五部分 增信机制、偿债保障措施有效性分析及执行情况

一、增信机制及有效性分析

（一）增信机制

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“担保人”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。其担保范围包括本期债券的本金及票面利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的合理费用和其他应支付的费用。

（二）有效性分析

1、担保人简介

注册名称：重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司

注册资本：103,400 万元人民币

法定代表人：覃泽福

设立日期：2003 年 06 月 29 日

统一社会信用代码：91500116762658132P

地址：重庆市江津区几江紫荆花园商务大厦 1 幢 3-2 号

住所：重庆市江津区滨江大道东段

2、担保人主要财务数据和财务指标

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司审计报告（众环审字（2024）1800052 号），担保人的主要财务数据和财务指标如下：

单位：万元

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）债权代理事务报告
(2023 年度)

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
总资产	6,327,689.87	5,920,287.36
总负债	3,959,515.81	3,476,031.49
净资产	2,368,174.06	2,444,255.88
资产负债率 (%)	62.57	58.71
流动比率	4.13	5.63
速动比率	1.22	1.50
营业收入	209,341.75	245,784.92
营业成本	157,753.73	186,363.38
利润总额	52,616.94	50,774.75
净利润	43,045.09	40,977.55
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	53,561.54	57,755.89
经营活动产生的现金流净额	4,125.34	-99,435.22
投资活动产生的现金流净额	-127,321.06	-217,701.81
筹资活动产生的现金流净额	276,325.72	20,356.11
EBITDA 全部债务比	0.02	0.02
EBITDA 利息倍数	0.31	0.33
净资产收益率 (%)	6,327,689.87	5,920,287.36
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00

3、担保人对外提供担保情况

截至 2023 年末，担保人累计对外担保 94.64 亿元，被担保对象均为地方国有企业，被担保企业目前经营及财务状况正常。

4、担保人重大诉讼情况

截至 2023 年末，担保人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁案件。

5、担保人资信情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司最新综合评定，重庆市江津区华信资产经营（集团）有限公司主体信用评级等级为 AA+，评级展望为稳定。

6、担保人偿债能力分析

短期偿债能力方面，2022 年末和 2023 年末，担保人的流动比率分别是 5.63 和 4.13，速动比率分别是 1.50 和 1.22，整体看来，担保人在最近两年的短期负债略有下降。

长期偿债能力方面，2022 年末、2023 年末，发行人的资产负债率分别为 58.71%和 62.57%，资产负债率略有上升。

2022 年度和 2023 年度，发行人的利息保障倍数分别为 0.33 和 0.31，发行人利息保障倍数较低，主要系受行业特点影响，债务产生的利息支出较高，息税前利润不能完全覆盖利息支出所致。

总体来看，担保人经营情况稳定，偿债能力未发生重大不利变化。虽 EBITDA 对全部债务的覆盖程度偏弱，但担保人已与多家商业银行建立了良好的长期合作关系，其间接融资渠道畅通，整体偿债能力较稳定。

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，本期债券偿债保障措施未发生变化，能按原方案执行，包括设立募集资金专户和专项偿债账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券债权人代理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保债券本息按约定偿付的保障体系，债券的偿债计划和措施的执行情况，与募集说明书的相关约定一致。

第六部分 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，本期债券偿债保障措施执行情况正常，与募集说明书的相关约定一致。

二、公司债券的本息偿付情况

本期债券于2021年6月30日发行，本期债券尚未到本金兑付时间。发行人在2023年6月27日（即付息日前三个工作日），已将应付利息及手续费分别足额划付至中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司指定的账户中，并于2023年6月30日支付2022年6月30日至2023年6月29日期间的利息。发行人不存在延迟或尚未偿付本金及利息的情况。

截至本报告出具日，发行人不存在未偿付或延期偿付债券本息的情况。

第七部分 募集说明书约定的其他义务执行情况

报告期内，债权人代理人督促发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。报告期内，发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务。

第八部分 债券持有人会议召开情况

2023 年度，本期债券未出现需召开债券持有人会议之事项，发行人未召开债券持有人会议。

第九部分 偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人偿债意愿积极，珍视自身信誉，历次还本付息工作均按时完成，未出现兑息兑付违约的情况。

二、发行人偿债能力分析

发行人近两年的主要偿债能力指标

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
流动比率	4.59	5.27
速动比率	1.89	2.02
资产负债率（%）	60.69	57.96
息税折旧摊销前利润（EBITDA）（万元）	17,832.81	22,444.63
EBITDA 利息保障倍数	0.65	0.41
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

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=负债总额/资产总额

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

从短期偿债能力看，发行人 2022 年、2023 年流动比率分别为 5.27、4.59，速动比率分别为 2.02、1.89，流动比率和速动比例均有所下降，主要系存货减少、流动负债增加所致；流动比率和速动比率均大于 1，表明发行人资产流动性较高。

从长期偿债能力来看 2022 年末、2023 年末发行人资产负债率分别为 57.96%、60.69%，资产负债率略有上升，主要原因为发行人的

负债增加，导致资产负债率上升。

发行人 2022 年、2023 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.41 和 0.65，发行人利息保障倍数较低，主要系受行业特点影响，债务产生的利息支出较高，息税前利润不能完全覆盖利息支出所致。

总体来看，发行人经营情况稳定，偿债能力未发生重大不利变化。

第十部分 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况受 托管理人采取的应对措施

一、债券信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 6 月 27 日出具的《重庆市德感工业园区建设有限公司 2023 年度跟踪评级报告》（信评委函字【2023】跟踪 1337 号），发行人主体信用等级为 AA，评级展望稳定；维持本期债券信用等级为 AA+。

在本期债券的存续期内，中诚信国际信用评级有限责任公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。《重庆市德感工业园区建设有限公司主体及“21 渝德感债 01/21 德感 01”2024 年度跟踪评级报告》将在 2024 年 6 月底前披露，敬请投资者关注。

二、对外担保情况

截至报告期末，发行人对外担保余额 20.72 亿元，较上年末增加 3.94 亿元，担保余额占 2023 年末发行人净资产的 31.17%。发行人对外担保主要是发行人为被担保企业提供的借款担保。发行人提供担保的企业均为江津区国资企业。

三、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁案件。

四、相关当事人变动情况

报告期内，本次债券债权代理人、资信评级机构等中介机构未发生变更。

五、资产受限情况

截至报告期末，发行人受限资产金额为 12.40 亿元，受限资产主要为货币资金、存货、投资性房地产和无形资产。受限类型主要是借款抵押、质押或担保。

单位：亿元

受限资产科目	受限金额	占比	受限原因
货币资金	0.28	6.55%	承兑汇票保证金
存货	5.66	45.79%	借款抵押
投资性房地产	2.44	14.32%	借款抵押
无形资产	4.02	33.33%	借款抵押
合计	12.40	100.00 %	

（以下无正文）

（本页无正文，为《2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）债权代理事务报告（2023 年度）》之盖章页）

