

债券代码: 2180204.IB/152894.SH

债券简称: 21 渝长寿停车场债/21 渝长寿

2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司 城市停车场建设专项债券

债权代理事务报告 (2023 年度)



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（原“九州证券股份有限公司”，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长寿开发投资（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《重庆长寿开发投资（集团）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。

目录

第一部分 受托管理债券的基本情况	1
第二部分 债权代理人履职情况	3
第三部分 发行人 2023 年度经营与财务状况	6
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	16
第五部分 增信机制、偿债保障措施有效性分析及执行情况	18
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	19
第七部分 募集说明书约定的其他义务执行情况	20
第八部分 债券持有人会议召开情况	21
第九部分 偿债能力和意愿分析	22
第十部分 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况债权代理人采取的应对措施	24

第一部分 受托管理债券的基本情况

一、发行人概况

公司名称：重庆长寿开发投资（集团）有限公司

统一社会信用代码：91500115742895827R

法定代表人：陈碧容

注册资本：100,000 万元人民币

成立日期：2002 年 10 月 30 日

公司住所：重庆市长寿区桃源大道 3 号

公司类型：有限责任公司（国有独资）

发行人控股股东、实际控制人情况

截至报告期末，发行人股东和实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会，持有发行人 100.00% 的股权。

二、受托管理债券的基本情况

债券名称	2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券
债券简称	21 渝长寿/21 渝长寿停车场债
债券代码	152894.SH/2180204.IB
起息日	2021 年 6 月 4 日
行权日	不适用
到期日	2028 年 6 月 4 日
发行规模（亿）	6
债券余额（亿）	6
债券利率	6.8%
还本付息方式	每年付息一次，最后一期利息随本金一起支付。同时设有债券提前偿还条款，在 2024 年至 2028 年每年的 6 月 4 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），按照债券发行总额 20% 的金额偿还债券本金。
交易场所	上交所+银行间
主承销商	华源证券股份有限公司、华龙证券股份有限公司

2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理事务报告
(2023 年度)

债权代理人	华源证券股份有限公司
担保	无
主体评级	AA+
债项评级	AA+

第二部分 债权代理人履职情况

作为本期债券债权代理人，在债券存续期内，华源证券严格按照《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、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辅导，监督发行人及时披露了定期报告和重大事项临时报告。

一、信息披露

2023 年，发行人与本期债券相关的信息在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、发行人于 2023 年 2 月 14 日在中国债券信息网、上海证券交易所网站披露《重庆长寿开发投资（集团）有限公司董事长、董事、总经理、信息披露事务负责人和财务负责人发生变动的公告》。

2、发行人于 2023 年 4 月 10 日在中国债券信息网、上海证券交易所网站披露《重庆长寿开发投资（集团）有限公司董事、监事、高级管理人员发生变动的公告》。

3、发行人于 2023 年 4 月 28 日在中国债券信息网、上海证券交易所网站披露《重庆长寿开发投资（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告》《重庆长寿开发投资（集团）有限公司 2022 年审计报告》。

4、发行人于 2023 年 8 月 28 日在中国债券信息网、上海证券交易所网站披露《重庆长寿开发投资（集团）有限公司公司债券 2023 年半年度报告》《重庆长寿开发投资（集团）有限公司公司债券 2023

年半年度财务报告及附注》。

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使用，确保专户专用。

对于发行人募集资金的使用，华源证券持续监督发行人严格按照募集说明书指定用途使用，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、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，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。华源证券在存续期内，督促公司履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，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

发行人作为长寿区城市基础设施建设的经营主体，主要从事土地整治业务、工程建设业务、保障房开发业务、贸易销售等业务。

1、土地整治业务

发行人土地整治业务主要由发行人本部负责，业务范围已覆盖到桃花新城片区、凤城街道片区、古镇小学旁地块、渡舟片区和渡舟专业市场群片区。业务模式为：发行人根据长寿区政府下达任务，针对长寿区相应地块进行土地整治开发，自行承担征地成本、城市化配套建设费用等，土地整治完成后，根据区政府规划，由重庆市长寿区土地储备中心收储，发行人收到土储中心支付的款项后确认土地整治收入。

2、工程建设业务

发行人工程建设业务由公司本部和子公司重庆盈地实业集团有限公司（以下简称“盈地实业公司”）、重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司（以下简称“商贸物流公司”）和重庆乐至置业发展有限公司（以下简称“乐至公司”）等负责。公司本部与重庆市长寿区城市开发管理服务中心签订《长寿区城市建设委托代建协议》。业务模式为：发行人接受重庆市长寿区城市开发管理服务中心的委托，负责长寿区范围内的基础设施建设。发行人自行筹集项目资金，组织实施项目前期准备工作，并自主选择工程建设施工方。2017

年 3 月 25 日，重庆市长寿区城市开发管理服务中心下发《关于明确重庆长寿开发投资（集团）有限公司以委托代建收益作为营业收入有关事宜的通知》（城市开发中心文〔2017〕4 号），明确 2017 年以后公司本部将工程建设资金、工程建设资金融资支出两部分成本直接交付城市开发管理中心，不作为公司营业成本，要求公司按代建收益部分对应金额确认营业收入，即采用净额法确认收入。

盈地实业公司、商贸物流公司和乐至公司等接受相关方委托进行工程建设，按实际投入成本加成确认营业收入。

3、保障房开发业务

发行人保障房开发业务由全资子公司乐至公司和恒居公司负责，乐至公司和恒居公司由区政府组建成立，承擔长寿区内保障房开发建设任务，具有房地产开发二级资质。公司保障房项目位于长寿区凤城、晏家、江南、渡舟、新市、长寿湖等街镇及北部新城区域内。发行人前期先行对保障房项目进行开发，待项目开发完成后，进行出售及出租。根据长寿区政府统筹安排，定销房项目主要向指定拆迁安置户销售；公租房及廉租房项目针对特定人群进行出租。发行人保障房项目均已完工，无在建和拟建保障房项目。

4、贸易销售业务

发行人的贸易销售业务由子公司商贸物流和盈地公司负责，目前主要进行建材、成品油、粮食贸易。业务模式为发行人与需求方及供货方分别签订贸易合同，根据需方订单确定采购量组织货源，并赚取价差收益。根据需求方订单组织货源，待需求方支付完货款后，货物

权转移给需求方。近些年，为确保采购质量，发行人与重庆钢铁股份有限公司达成战略合作伙伴关系，所属工程业务所用钢材在重庆钢铁股份有限公司集中采购，再根据项目需要销售至重庆千信国际贸易有限公司（以下简称“千信贸易公司”），千信贸易公司根据市场化需求对外进行销售。在整个交易过程中，发行人按照市场规定分别与重庆钢铁股份有限公司和重庆千信集团有限公司签订采购和销售协议，定期进行结算，开具增值税专用发票并如实向税务部门申报纳税，销售价格随行就市，按照合同签订时市场价格确定。

（二）发行人业务开展情况

1、营业收入情况

公司近两年的营业收入情况如下表所示：

单位：万元、%

业务类型	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
土地整治业务	51,801.30	18.21	43,241.58	13.77
工程建设业务	153,859.54	54.07	193,375.24	61.58
保障房开发业务	2,464.38	0.87	308.57	0.10
贸易销售业务	49,320.57	17.33	58,813.44	18.73
其他业务	27,089.22	9.52	18,258.74	5.81
合计	284,535.02	100.00	313,997.57	100.00

发行人营业收入主要来源于土地整治、工程建设、保障房开发及贸易销售业务。2022 年度和 2023 年度，发行人实现营业收入分别为 313,997.57 万元和 284,535.02 万元，2023 年营业收入较 2022 年度减少 29,462.55 万元，降幅为 9.38%，主要是工程建设业务收入下降所致。

2022 年度和 2023 年度，发行人土地整治收入分别为 43,241.58

万元和 51,801.30 万元，占营业收入比重分别为 13.77% 和 18.21%，该业务板块基本稳定。

2022 年度和 2023 年度，发行人工程建设业务收入分别为 193,375.24 万元和 153,859.54 万元，占营业收入比重分别为 61.58% 和 54.07%，属于公司最重要的收入来源。2023 年度该业务收入较 2022 年度减少 39,515.70 万元，降幅为 20.43%，主要由于工程项目结算规模下降所致。

发行人的保障房开发业务由全资子公司恒居公司和乐至公司负责运营。2022 年度和 2023 年度，发行人保障房开发收入分别为 308.57 万元和 2,464.38 万元，占营业收入比重分别为 0.10% 和 0.87%。

发行人贸易销售业务由子公司商贸物流和盈地公司负责运营。2022 年度和 2023 年度，发行人贸易销售业务收入分别为 58,813.44 万元和 49,320.57 万元，占营业收入比重分别为 18.73% 和 17.33%。2023 年度该业务收入较 2022 年下滑 9,492.87 万元，降幅为 16.14%，主要是盈地公司开展的粮油贸易业务收入下降所致。

发行人其他业务主要是房屋租赁收入、代建管理费等零星收入，2022 年度和 2023 年度，发行人其他收入分别为 18,258.74 万元和 27,089.22 万元，占营业收入比重分别为 5.81% 和 9.52%，2023 年该业务较 2022 年度增长 8,830.48 万元，增幅为 48.36%，主要系新增苗木销售收入 0.80 亿元所致。

2、营业成本分析

2022 年度和 2023 年度，发行人营业成本构成情况如下：

单位：万元、%

营业成本	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
土地整治业务	36,034.71	16.57	31,745.37	12.93
工程建设业务	112,502.87	51.72	148,711.13	60.57
保障房开发业务	2,410.75	1.11	293.14	0.12
贸易销售业务	48,788.78	22.43	57,974.74	23.61
其他业务	17,766.45	8.17	6,812.26	2.77
合计	217,503.55	100.00	245,536.64	100.00

2022 年度和 2023 年度，发行人营业成本分别为 245,536.64 万元和 217,503.55 万元。2023 年度营业成本较 2022 年度减少 28,033.09 万元，降幅为 11.42%，主要系工程建设业务成本减少所致。

从业务构成来看，发行人营业成本主要由土地整治、基础设施建设以及贸易销售等业务构成。报告期内，土地整治业务成本分别占营业成本的 12.93% 和 16.57%，工程建设业务成本分别占营业成本的 60.57% 和 51.72%，贸易销售业务成本分别占营业成本的 23.61% 和 22.43%。

3、毛利润及毛利率分析

2022 年度和 2023 年度，发行人毛利润及毛利率构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
土地整治业务	15,766.59	30.44	11,496.21	26.59
工程建设业务	41,356.68	26.88	44,664.11	23.10
保障房开发业务	53.64	2.18	15.43	5.00
贸易销售业务	531.79	1.08	838.70	1.43
其他业务	9,322.77	34.42	11,446.48	62.69
合计	67,031.46	23.56	68,460.93	21.80

2022 年度和 2023 年度，发行人土地整治业务毛利润分别为

11,496.21 万元和 15,766.59 万元，土地整治业务毛利率分别为 26.59% 和 30.44%。2023 年度土地整治业务毛利润较 2022 年度增加 4,270.38 万元，增幅为 37.15%，毛利率有所上升，主要系 2023 年度发行人土地整治业务其结算单价较高所致，土地整治业务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。

2022 年度和 2023 年度，发行人工程建设业务毛利润分别为 44,664.11 万元和 41,356.68 万元。2023 年度营业毛利润较 2022 年度减少 3,307.43 万元，降幅为 7.41%。发行人工程建设业务毛利率分别为 23.10% 和 26.88%。

2022 年度和 2023 年度，发行人营业毛利润分别为 68,460.93 万元和 67,031.46 万元，总体较为稳定。2022 年度和 2023 年度，发行人营业毛利率分别为 21.80% 和 23.56%，2023 年度营业毛利率有所上升，主要系收入占比最高的工程建设业务毛利率上升所致。

总体而言，发行人 2023 年经营情况较为稳定。

二、发行人 2023 年财务情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度的合并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（[2024]京会兴审字第 00280085 号）。除特殊说明外，本节引用的报告期财务数据均源于上述经审计的财务报告。

发行人 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：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末
流动资产：		
货币资金	260,601.56	190,726.54
应收票据	13.00	-
应收账款	125,538.17	138,844.53
预付款项	1,086.37	3,098.30
其他应收款	866,493.89	691,609.42
存货	6,030,426.69	5,770,176.33
持有待售资产	58.10	58.10
其他流动资产	1,152.36	1,954.91
流动资产合计	7,285,370.12	6,796,468.12
非流动资产：		
债权投资	3,222.92	2,984.39
长期应收款	3,500.00	-
长期股权投资	71,841.47	49,712.13
其他非流动金融资产	65,043.24	65,981.51
投资性房地产	615,874.85	559,984.63
固定资产	140,642.67	140,574.63
在建工程	323,026.15	285,915.46
无形资产	145,184.10	123,305.00
长期待摊费用	909.34	1,369.32
递延所得税资产	1,634.15	1,320.15
其他非流动资产	231,985.51	222,613.18
非流动资产合计	1,602,864.41	1,453,760.39
资产总计	8,888,234.53	8,250,228.51
流动负债：		
短期借款	180,030.00	265,801.85
应付票据	17,576.71	28,255.80
应付账款	49,256.76	34,187.64
预收款项	138.96	35.19
合同负债	101,331.75	218,518.34
应付职工薪酬	333.50	238.43
应交税费	83,403.52	87,363.53

2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理事务报告
(2023 年度)

其他应付款	246,517.39	259,381.76
一年内到期的非流动负债	1,305,696.26	811,655.56
其他流动负债	523,123.59	314,099.59
流动负债合计	2,507,408.44	2,019,537.69
非流动负债：		
长期借款	779,514.81	878,555.31
应付债券	1,725,843.98	1,118,237.30
长期应付款	207,912.33	626,986.46
递延所得税负债	82,802.99	78,441.40
其它非流动负债	1,000.00	1,000.00
非流动负债合计	2,797,074.11	2,703,220.48
负债合计	5,304,482.55	4,722,758.17
实收资本（或股本）	100,000.00	100,000.00
其他权益工具	-	49,960.00
资本公积	2,737,784.74	2,698,548.64
其他综合收益	208,796.90	208,796.90
盈余公积	44,699.65	41,146.95
未分配利润	482,222.07	421,562.48
归属于母公司所有者权益合计	3,583,751.98	3,520,014.97
少数股东权益	10,248.63	7,455.37
所有者权益合计	3,583,751.98	3,527,470.34
负债和所有者权益总计	8,888,234.53	8,250,228.51

合并利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	284,535.02	313,997.57
二、营业总成本	268,697.84	302,100.71
营业成本	217,503.55	245,536.64
税金及附加	8,215.08	8,309.83
销售费用	539.77	22.2
管理费用	21,465.77	18,492.28
研发费用	5.92	-
财务费用	20,967.74	29,739.75
其中：利息费用	18,319.30	24,909.54
利息收入	2,053.07	918.99

2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理事务报告
(2023 年度)

汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	1,895.49	1,430.78
其他收益	44,784.84	50,303.74
投资收益（损失以“-”号填列）	-162.90	-524.03
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	17,347.61	7,644.67
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,201.99	375.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1.30	-2.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	76,603.44	69,694.56
加：营业外收入	97.72	65.3
减：营业外支出	927.93	129.91
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	75,773.23	69,629.95
减：所得税费用	10,880.32	8,905.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	64,892.91	60,724.75
归属于母公司所有者的净利润	64,212.29	60,158.59
少数股东损益	680.62	566.15
六、综合收益总额	64,892.91	60,724.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	64,212.29	60,158.59
归属于少数股东的综合收益总额	680.62	566.15

合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2022 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	285,993.24	424,132.52
收到的税费返还	3.62	96.47
收到其他与经营活动有关的现金	149,730.74	185,455.37
经营活动现金流入小计	435,727.60	609,684.36
购买商品、接受劳务支付的现金	189,010.43	292,599.90
支付给职工以及为职工支付的现金	9,231.79	9,360.43
支付的各项税费	21,862.91	15,671.19
支付其他与经营活动有关的现金	73,611.14	112,920.46
经营活动现金流出小计	293,716.28	430,551.99
经营活动产生的现金流量净额	142,011.32	179,132.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	255.29	1,137.31

2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理事务报告
(2023 年度)

取得投资收益收到的现金	1,517.15	208.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	4.16
收到其他与投资活动有关的现金	12,231.64	21,032.03
投资活动现金流入小计	14,004.08	22,382.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	191,238.99	159,465.13
投资支付的现金	25,773.86	12,758.39
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	-	14,864.84
投资活动现金流出小计	217,012.86	187,088.35
投资活动产生的现金流量净额	-203,008.78	-164,705.87
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	103,741.71
取得借款收到的现金	2,185,862.00	1,607,881.41
收到其他与筹资活动有关的现金	150,748.56	386,806.24
筹资活动现金流入小计	2,336,610.56	2,098,429.36
偿还债务支付的现金	1,217,858.74	1,505,818.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	249,974.93	236,740.22
支付其他与筹资活动有关的现金	715,879.05	443,133.44
筹资活动现金流出小计	2,183,712.72	2,185,692.15
筹资活动产生的现金流量净额	152,897.84	-87,262.79
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	91,900.39	-72,836.30
加：期初现金及现金等价物余额	83,430.74	156,267.04
六、期末现金及现金等价物余额	175,331.13	83,430.74

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 年末，本期债券募集资金已使用完毕，其中 3.60 亿元用于长寿区城市公共停车场建设项目，2.40 亿元用于补充公司营运资金。发行人募集资金使用情况与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 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》约定，本期债券募集资金 6.00 亿元，其中 3.60 亿元用于长寿区城市公共停车场建设项目，2.40 亿元用于补充公司营运资金。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：

募投项目名称	长寿区城市公共停车场建设项目
项目进展情况	格林广场停车场、人民医院停车场、老体育馆停车场、二号商务楼停车场等 7 个停车场已完工，其他停车场项目尚在建设过程中，整体形象进度为 74%。

2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理事务报告
(2023 年度)

项目运营效益	报告期内实现停车场租赁收入约 600 万元。
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

本期债券无担保及其他增信机制。

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 4 日发行，发行人在 2023 年 5 月 31 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 4 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）支付 2022 年 6 月 4 日至 2023 年 6 月 3 日期间的利息。

截至报告期末，本期债券尚未到偿付本金的时间节点。发行人不存在延迟或尚未偿付的本金或利息的情况。

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	2.91	3.37
速动比率	0.50	0.51
资产负债率（%）	59.68	57.24
营业毛利率（%）	23.56	21.80
EBITDA（亿元）	10.96	10.64
EBITDA 全部债务比（%）	2.43	3.13
EBITDA 利息保障倍数	0.44	0.45
贷款偿还率	100%	100%
利息偿付率	100%	100%

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-预付账款）/流动负债；
- (3) 资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；
- (4) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；
- (5) EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务；
- (6) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）。

从短期偿债指标来看，2022 年末、2023 年末，发行人流动比率分别为 3.37 和 2.91，速动比率分别为 0.51 和 0.50，发行人流动比率

较高,但是速动比率较低,主要由于土地整治业务形成了大量的存货,包括土地资产的评估价值、土地整治实际发生的整治成本等。

从长期偿债指标来看,2022 年末、2023 年末,发行人资产负债率分别为 57.24% 和 59.68%,2023 年末资产负债率较 2022 年末有所上升,主要是有息债务增加所致。

2022 年和 2023 年,发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.45 和 0.44,报告期内公司因业务开展需要导致负债规模增长较快,从而利息支出持续增长,导致 EBITDA 利息保障倍数持续处于较低水平。随着公司土地资产逐步出让、建设项目的不断完工结转,公司的偿债能力将进一步得到提高。

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 债权代理人采取的应对措施

一、债券信用评级情况

《重庆长寿开发投资（集团）有限公司主体及相关债项 2023 年定期跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字〔2023〕0092 号）已于 2023 年 6 月 21 日披露，经东方金诚国际信用评估有限公司综合会评定，此次跟踪评级维持发行人主体信用等级 AA+，评级展望为稳定，同时维持本期债券的信用等级为 AA+。

在本期债券的存续期内，东方金诚国际信用评估有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。《重庆长寿开发投资（集团）有限公司主体及相关债项 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 2023 年末，发行人合并口径对外担保余额为 1,113,105.76 万元，占 2023 年末净资产的比重为 31.06%，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。具体对外担保情况如下：

单位：万元

被担保公司	担保余额	担保方式	担保起始日	担保到期日
重庆市长寿区丰碑建设有限公司	4,989.96	保证担保	2022-06-24	2027-06-24
重庆兴寿供应链管理有限公司	8,333.33	保证担保	2023-03-21	2026-03-05
重庆长寿投资发展集团有限公司	29,700.00	保证担保	2022-08-30	2042-08-30
重庆长寿投资发展集团有限公司	12,800.00	保证担保	2023-04-28	2024-04-28
重庆长寿投资发展集团有限公司	2,680.00	保证担保	2023-04-28	2024-04-28
重庆长寿投资发展集团有限公司	450.00	保证担保	2023-05-06	2024-05-06
重庆长寿投资发展集团有限公司	8,610.00	保证担保	2023-04-07	2025-04-07
重庆长寿投资发展集团有限公司	4,730.00	保证担保	2023-03-29	2024-01-05

2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理事务报告
(2023 年度)

重庆长寿投资发展集团有限公司	4,220.00	保证担保	2023-04-24	2025-04-24
重庆长寿投资发展集团有限公司	3,890.00	保证担保	2023-04-14	2025-04-14
重庆长寿投资发展集团有限公司	2,550.00	保证担保	2023-04-21	2025-04-21
重庆长寿投资发展集团有限公司	10,000.00	保证担保	2023-06-30	2024-06-30
重庆长寿投资发展集团有限公司	27,500.00	保证担保	2023-03-03	2026-03-03
重庆长寿投资发展集团有限公司	14,000.00	保证担保	2023-11-24	2033-11-24
重庆长寿投资发展集团有限公司	28,500.00	保证担保	2023-02-23	2025-02-20
重庆长寿投资发展集团有限公司	5,800.00	保证担保	2023-12-26	2033-12-20
重庆长寿投资发展集团有限公司	10,000.00	保证担保	2023-06-27	2024-06-26
重庆长寿投资发展集团有限公司	12,210.00	保证担保	2022-03-24	2025-03-20
重庆长寿投资发展集团有限公司	34,430.00	保证担保	2023-01-03	2037-08-18
重庆长寿投资发展集团有限公司	47,500.00	保证担保	2023-01-20	2035-01-18
重庆长寿投资发展集团有限公司	5,800.00	保证担保	2023-12-26	2033-12-20
重庆长寿乡村建设集团有限公司	8,468.89	保证担保	2023-04-27	2026-04-26
重庆长寿乡村建设集团有限公司	7,500.00	保证担保	2023-05-24	2025-05-21
重庆长寿乡村建设集团有限公司	4,000.00	保证担保	2023-12-19	2024-12-17
重庆长寿乡村建设集团有限公司	3,563.52	保证担保	2022-04-01	2025-04-01
重庆长寿乡村建设集团有限公司	13,900.00	保证担保	2022-04-27	2029-04-27
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	64,351.00	保证担保	2016-08-30	2026-12-31
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	10,750.00	保证担保	2020-03-01	2028-12-31
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	24,691.00	保证担保	2020-02-29	2028-12-31
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	12,890.00	保证担保	2019-02-20	2028-12-31
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	71,650.00	保证担保	2017-05-17	2026-05-15
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	21,000.00	保证担保	2017-02-24	2033-06-30
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	5,000.00	保证担保	2017-01-09	2033-06-30
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	1,000.00	保证担保	2016-12-26	2033-06-30
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	30,000.00	保证担保	2019-08-09	2024-08-09
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	13,895.06	保证担保	2019-12-20	2033-12-10
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	14,800.00	保证担保	2019-11-11	2026-05-11
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	12,000.00	保证担保	2020-03-23	2027-11-05
重庆长寿经济技术开发区开发投资	28,640.00	保证担保	2020-03-02	2028-03-02

2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理事务报告
(2023 年度)

集团有限公司				
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	2,829.21	保证担保	2021-11-12	2024-11-12
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	20,000.00	保证担保	2021-06-18	2024-06-18
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	16,650.00	保证担保	2022-03-24	2025-03-20
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	12,500.00	保证担保	2020-05-28	2026-02-28
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	24,000.00	保证担保	2021-01-29	2024-11-22
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	18,000.00	保证担保	2020-12-01	2024-11-22
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	500.00	保证担保	2020-11-23	2024-11-22
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	10,500.00	保证担保	2020-06-11	2028-10-02
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	29,000.00	保证担保	2016-06-29	2028-04-01
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	21,200.00	保证担保	2016-09-26	2026-10-02
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	4,800.00	保证担保	2016-10-31	2025-04-01
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	1,000.00	保证担保	2016-05-20	2028-04-01
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	14,000.00	保证担保	2021-03-30	2024-03-30
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	16,000.00	保证担保	2021-03-30	2024-03-30
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	24,354.00	保证担保	2021-02-10	2027-11-18
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	16,132.00	保证担保	2021-01-29	2027-11-18
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	12,294.00	保证担保	2020-11-30	2027-11-18
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	7,832.00	保证担保	2020-12-28	2027-11-18
重庆市长寿区生态旅业有限公司	2,360.00	保证担保	2022-08-19	2024-02-19
重庆市长寿区生态旅业有限公司	1,880.00	保证担保	2022-10-14	2024-04-14
重庆市长寿区生态旅业有限公司	1,810.00	保证担保	2023-02-10	2024-08-10
重庆市长寿区生态旅业有限公司	1,340.00	保证担保	2023-02-23	2024-08-23
重庆市长寿区生态旅业有限公司	1,300.00	保证担保	2022-11-04	2024-05-04
重庆市长寿区生态旅业有限公司	1,200.00	保证担保	2022-09-02	2024-03-02

2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理事务报告
(2023 年度)

重庆市长寿区生态旅业有限公司	800.00	保证担保	2022-11-25	2024-05-25
重庆市长寿区生态旅业有限公司	800.00	保证担保	2022-12-30	2024-06-30
重庆市长寿区生态旅业有限公司	750.00	保证担保	2023-02-16	2024-08-16
重庆市长寿区生态旅业有限公司	650.00	保证担保	2022-09-16	2024-03-16
重庆市长寿区生态旅业有限公司	560.00	保证担保	2022-10-21	2024-04-21
重庆市长寿区生态旅业有限公司	330.00	保证担保	2022-12-02	2024-06-02
重庆市长寿区生态旅业有限公司	300.00	保证担保	2022-08-26	2024-02-26
重庆市长寿区生态旅业有限公司	260.00	保证担保	2022-09-09	2024-03-09
重庆市长寿区生态旅业有限公司	150.00	保证担保	2022-11-11	2024-05-11
重庆市长寿区生态旅业有限公司	110.00	保证担保	2022-12-09	2024-06-09
重庆市长寿区生态旅业有限公司	100.00	保证担保	2022-10-28	2024-04-28
重庆市长寿区生态旅业有限公司	100.00	保证担保	2022-12-16	2024-06-16
重庆市长寿区生态旅业有限公司	100.00	保证担保	2022-11-18	2024-05-18
重庆市长寿区生态旅业有限公司	100.00	保证担保	2022-09-30	2024-03-30
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	2,325.00	保证担保	2023-02-28	2025-02-27
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	3,675.00	保证担保	2023-03-09	2025-03-08
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	6,750.00	保证担保	2022-04-15	2024-04-15
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	4,210.00	保证担保	2022-04-08	2024-04-08
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	3,480.00	保证担保	2022-04-22	2024-04-22
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	2,450.00	保证担保	2022-04-29	2024-04-29
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	1,750.00	保证担保	2022-04-01	2024-04-01
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	1,310.00	保证担保	2022-05-07	2024-05-07
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	10,000.00	保证担保	2021-06-11	2024-04-30
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	7,500.00	保证担保	2021-04-30	2024-04-30
重庆市长寿区生态旅业有限公司	6,858.27	保证担保	2022-09-21	2025-10-19
重庆市长寿区生态旅业有限公司	1,000.00	保证担保	2022-09-29	2025-09-29
重庆渝巴物流有限责任公司	8,000.00	保证担保	2021-09-23	2024-09-23
重庆璞珞实业有限公司	3,000.00	保证担保	2023-06-21	2024-06-20
重庆璞珞实业有限公司	2,700.00	保证担保	2023-09-28	2024-09-27
重庆长寿建筑安装有限公司	650.00	保证担保	2023-01-31	2024-01-31
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	12,110.00	保证担保	2021-01-01	2033-12-01
重庆长寿经济技术开发区开发投资	9,600.00	保证担保	2019-10-25	2033-12-01

2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理事务报告
(2023 年度)

集团有限公司				
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	9,500.00	保证担保	2020-01-03	2033-12-01
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	9,050.00	保证担保	2019-08-08	2033-12-01
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	8,750.00	保证担保	2019-06-24	2033-12-01
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	1,615.00	保证担保	2019-07-09	2033-12-01
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	4,500.00	保证担保	2020-06-11	2025-06-11
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	2,697.04	保证担保	2021-08-30	2024-08-30
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	11,280.00	保证担保	2021-08-05	2024-01-20
重庆长寿经济技术开发区投资集团有限公司	58,000.00	保证担保	2023-01-05	2031-01-05
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	11,300.00	保证担保	2023-05-30	2026-05-28
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	8,700.00	保证担保	2023-05-30	2026-05-29
重庆长寿投资发展集团有限公司	4,491.00	保证担保	2021-04-27	2029-12-24
重庆市长寿区慢城文化旅游股份有限公司	650.00	保证担保	2021-01-04	2024-01-04
重庆长寿乡村旅游发展有限公司	1,820.48	保证担保	2021-04-09	2026-04-09
合计	1,113,105.76			

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 2023 年末，发行人受限资产金额为 795,263.81 万元，明细

如下：

单位：万元

受限资产	受限金额	受限原因
货币资金	85,270.43	用于承兑汇票保证金、银行贷款质押
投资性房地产	273,965.85	用于银行贷款抵押等
固定资产	9,751.93	用于银行贷款抵押
存货	403,598.01	用于银行贷款抵押
无形资产	22,089.91	用于银行贷款抵押
在建工程	587.67	用于银行贷款抵押
合计	795,263.81	

(以下无正文)

(本页无正文，为《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司
城市停车场建设专项债券债权代理事务报告（2023 年度）》之盖章
页)

