

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
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

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”）作为 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（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

为出具本报告，主承销商与重庆长寿开发投资（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）进行接洽，对与出具本报告有关的事项进行了必要的调查。主承销商未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人基本情况

公司名称：重庆长寿开发投资（集团）有限公司

住所：重庆市长寿区桃源大道 3 号

法定代表人：陈碧容

注册资本：100,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：许可项目：道路货物运输；餐饮服务（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：受区政府委托，承担城市基础设施、市政公益、综合交通等项目的投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算、个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）、建设任务；在长寿区政府批准的范围内进行土地整治；城市占道收费运营、灯桩体运营、公交运营；自有房屋租赁；停车场服务；物业管理；户外广告；酒店管理；会议展览服务；承办经批准的文化艺术体育交流活动；货物仓储服务（不含危化品仓储）；医院管理；船舶废弃物接收处置；销售：普通机械设备、建筑装饰材料、五金、交电、冶金材料、有色金属、金属材料、金属制品、矿产品、钢材、苗木；污水处理，煤炭及制品销售，化工产品销售（不含许可类化工产品），水泥制品销售，国内货物运输代理，大数据服务，互联网数据服务，园区管理服务，商业综合体管理服务（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）

二、本期债券基本情况

发行人：重庆长寿开发投资（集团）有限公司

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 渝长寿停车场债（银行间债券市场）、21 渝长寿（上海证券交易所）

上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所

债券代码：2180204.IB（银行间债券市场）、152894.SH（上海证券交易所）

发行总额：人民币 6.00 亿元

债券期限及利率：本期债券期限为 7 年，同时设置本金提前偿付条款。存续期内票面利率为 6.80%。本期债券采取单利按年计算，不计复利，逾期不另计息。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。分别于本期债券存续的第 3 至第 7 年，每年末按照发行总额的 20%的比例偿还债券本金。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

债券发行日期：2021 年 6 月 4 日

债券到期日期：2028 年 6 月 4 日

承销团成员：主承销商为华源证券股份有限公司；副主承销商为天风证券股份有限公司和东亚前海证券有限责任公司；分销商为国投证券股份有限公司、西部证券股份有限公司和华西证券股份有限公司。

信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA+，发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

根据《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。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照《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》的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所及其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2021 年 6 月 10 日在银行间债券市场上市流通，简称“21 渝长寿停车场债”，债券代码为 2180204.IB；于 2021 年 6 月 17 日在上海证券交易所上市流通，简称“21 渝长寿”，债券代码为 152894.SH。

（二）付息兑付情况

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公司和中国证券登记结算有限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。

发行人不存在延迟或尚未偿付本金及利息的情况。

（三）募集资金使用情况

根据募集说明书约定，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。截至 2023 年末，募集资金余额为 0 亿元。

（四）账户及资金监管情况

根据《募集资金专户监管协议》的规定，重庆银行股份有限公司长寿支行、哈尔滨银行股份有限公司重庆分行和天津银行股份有限公司成都分行接受发行人委托负责监督发行人严格按照本期债券募集资金的约定进行使用；根据《偿债资金专户监管协议》的规定，重庆银行股份有限公司长寿支行为本期债券开设偿债专户。本期债券募集资金的使用和管理与募集说明书的相关承诺一致，未用于弥补亏损、非生产性支出、房地产买卖、股票买卖等高风险投资和公司其他项目投资。

（五）发行人信息披露情况

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》。

四、发行人偿债能力分析

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 2022-2023 年合并报表主要财务数据和财务指标如下：

主要财务数据和财务指标

单位：万元

项目	2023 年末/度	2022 年末/度
总资产	8,888,234.53	8,250,228.51
总负债	5,304,482.55	4,722,758.17
所有者权益	3,583,751.98	3,527,470.34
营业总收入	284,535.02	313,997.57
利润总额	75,773.23	69,629.95
净利润	64,892.91	60,724.75
流动比率（倍）	2.91	3.37

速动比率（倍）	0.50	0.51
资产负债率（%）	59.68	57.24
总资产周转率（次）	0.03	0.04
应收账款周转率（次）	2.15	3.84
存货周转率（次）	0.04	0.05
毛利率（%）	23.56	21.80
净资产收益率	1.83	1.97
总资产收益率	0.76	0.85
EBITDA	109,583.73	106,377.23
EBITDA 全部债务比（%）	2.43%	3.13%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.44	0.45
贷款偿还率（%）	100	100
利息偿付率（%）	100	100

简要合并资产负债表

单位：万元

序号	项目	2023 年末	2022 年末
1	流动资产	7,285,370.12	6,796,468.12
2	非流动资产	1,602,864.41	1,453,760.39
3	资产总计	8,888,234.53	8,250,228.51
4	流动负债	2,507,408.44	2,019,537.69
5	非流动负债	2,797,074.11	2,703,220.48
6	负债合计	5,304,482.55	4,722,758.17
7	归属于母公司所有者权益	3,583,751.98	3,520,014.97
8	少数股东权益	10,248.63	7,455.37
9	所有者权益合计	3,583,751.98	3,527,470.34
10	负债和所有者权益合计	8,888,234.53	8,250,228.51

简要合并利润表

单位：万元

序号	项目	2023 年度	2022 年度
1	营业收入	284,535.02	313,997.57

2	营业成本	217,503.55	245,536.64
3	利润总额	75,773.23	69,629.95
4	净利润	64,892.91	60,724.75
5	归属于母公司所有者的净利润	64,212.29	60,158.59
6	少数股东损益	680.62	566.15

简要合并现金流量表

单位：万元

序号	项目	2023 年度	2022 年度
1	经营活动产生的现金流净额	142,011.32	179,132.37
2	投资活动产生的现金流净额	-203,008.78	-164,705.87
3	筹资活动产生的现金流净额	152,897.84	-87,262.79
4	现金及现金等价物净增加额	91,900.39	-72,836.30

（一）偿债能力指标分析

发行人近两年主要偿债能力指标

序号	项目	2023 年末	2022 年末
1	流动比率	2.91	3.37
2	速动比率	0.50	0.51
3	资产负债率（%）	59.68	57.24
4	EBITDA 全部债务比（%）	2.43	3.13
5	EBITDA 利息倍数（倍）	0.44	0.45
6	贷款偿还率	100%	100%
7	利息偿付率	100%	100%

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。

（二）发行人对外担保情况

截至 2023 年末，发行人合并口径对外担保余额为 111.31 亿元，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。发行人提供担保的企业均为长寿区国资企业，经营状况稳定。

（三）发行人资产受限情况

截至 2023 年末，发行人受限资产金额合计为 79.53 亿元，受限资产主要为货币资金、存货、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产。受限类型主要是借款抵押、质押或担保。

（四）发行人重大事项情况

报告期内，发行人不存在对其产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项；控股股东、实际控制人及其董监高不存在被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项。

五、发行人存续债券情况

截至本报告出具日，发行人存续期公司债券、企业债券及债务融资工具情况如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23 长开 04	长寿开投	2023/8/8	2026/8/10	2028/8/9	5	2	7.5	2
2	23 长开 03	长寿开投	2023/8/8	2025/8/11	2028/8/9	5	6.94	7.1	6.94
3	23 长开 01	长寿开投	2023/6/14	2025/6/16	2028/6/16	5	6	7.4	6
4	22 长开 04	长寿开投	2022/3/28	2025/3/31	2027/3/30	5	5.06	6.5	5.06
5	20 长寿 G2	长寿开投	2020/9/18	2024/9/23	2025/9/22	5	20	5.77	20
公募公司债券小计							40.00		40.00
6	24 长开 02	长寿开投	2024/4/15	-	2029/4/15	5	10.00	3.99	10.00
7	23 长开 09	长寿开投	2024/1/2	2027/1/2	2029/1/2	5	7.55	4.59	7.55
8	23 长开 07	长寿开投	2023/12/21	2026/12/21	2028/12/21	5	3.3	4.7	3.3
9	23 长开 06	长寿开投	2023/11/27	2026/11/28	2028/11/28	5	7.4	4.57	7.4
10	23 长开 05	长寿开投	2023/11/14	2024/11/15	2028/11/15	5	9	3.5	9
11	22 长开 08	长寿开投	2022/7/28	2024/7/29	2027/7/29	5	2	5.5	2
12	22 长开 07	长寿开投	2022/6/22	2024/6/24	2027/6/24	5	4.1	6.5	4.1
13	22 长开 05	长寿开投	2022/4/15	2025/4/18	2027/4/18	5	8.76	6.8	8.76
14	22 长开 03	长寿开投	2022/1/27	--	2025/1/28	3	5	6.5	5
私募公司债券小计							57.11		57.11
公司债券小计		-	-	-	-	-	97.11		97.11
15	24 长寿开投 SCP001	长寿开投	2024/4/26	-	2025/1/21	0.74	4.5	2.35	4.5
16	24 长寿开投 SCP002	长寿开投	2024/5/15	-	2025/2/9	0.74	5.59	2.30	5.59
17	24 长寿开投 PPN004B	长寿开投	2024/4/1	2027/4/1	2029/4/1	5	5	3.50	5
18	24 长寿开投 PPN004A	长寿开投	2024/4/1	-	2029/4/1	5	8	4.50	8
19	24 长寿开投 MTN001	长寿开投	2024/4/18	2027/4/18	2029/4/18	5	6.50	3.08	6.50
20	24 长寿开投 PPN002	长寿开投	2024/2/22		2029/2/22	5	10	4.22	10
21	24 长寿开投 PPN001	长寿开投	2024/1/24		2029/1/24	5	7.5	4.4	7.5
22	24 长寿开投 PPN003	长寿开投	2024/3/5	2025/3/5	2029/3/5	5	7	2.7	7
23	23 长寿开投 CP004	长寿开投	2023/10/19	--	2024/10/20	1	5	3.4	5

24	23 长寿开投 CP003	长寿开投	2023/10/12	--	2024/10/13	1	5	3.5	5
25	23 长寿开投 CP002	长寿开投	2023/9/22	--	2024/9/25	1	5	3.78	5
26	23 长寿开投 CP001	长寿开投	2023/9/14	--	2024/9/18	1	5	4	5
27	23 长寿开投 MTN001	长寿开投	2023/8/31	2025/8/31	2026/8/31	3	9.5	6.7	9.5
28	23 长寿开投 PPN007	长寿开投	2023/12/20	2026/12/20	2028/12/20	5	10	4.74	10
29	23 长寿开投 PPN006B	长寿开投	2023/7/27	2025/7/28	2028/7/28	5	3	7.8	3
30	23 长寿开投 PPN006A	长寿开投	2023/7/27	2024/7/29	2028/7/28	5	7	6.3	7
31	23 长寿开投 PPN005	长寿开投	2023/7/13	2024/7/15	2028/7/14	5	5	6.5	5
32	23 长寿开投 PPN004	长寿开投	2023/7/6	--	2025/7/7	2	10	7.8	10
33	23 长寿开投 PPN003	长寿开投	2023/5/26	--	2025/5/29	2	5	7.42	5
34	23 长寿开投 PPN002	长寿开投	2023/2/20	--	2025/2/21	2	10	7	10
35	22 长寿开投 PPN002	长寿开投	2022/10/28	2024/10/31	2027/10/31	5	5	6.2	5
36	22 长寿开投 PPN001	长寿开投	2022/9/8	2024/9/9	2027/9/9	5	9.5	6.1	9.5
37	22 长寿开投 MTN001	长寿开投	2022/2/7	2024/2/9	2025/2/9	3	10	6.5	10
38	21 长寿开投 PPN002	长寿开投	2021/12/27	2024/12/30	2026/12/28	5	5	6.9	5
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	163.09		163.09
39	21 渝长寿 停车场债	长寿开投	2021.06.02	-	2028.06.04	7	6	6.8	4.8
企业债小计							6	-	6
合计		-	-	-	-	-	266.20		265.00

此外，发行人无其他已发行尚未兑付的公司债券、企业债券、中期票据、短期融资券及特定品种债券。

特此公告。

（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 2023 年度发行人履约情况及偿债能力分报告》之盖章页）

华源证券股份有限公司

2024 年 6 月 17 日

