

2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司
公司债券（第一期）
2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

九州证券股份有限公司（以下简称“九州证券”）作为 2021 年重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券（第一期）（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，主承销商与重庆市德感工业园区建设有限公司（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：覃泽福

注册资本：94,000.00 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：基础设施建设；土地整治开发；园林绿化设计（凭资质证书执业）及养护；建筑工程施工、建筑装饰装修工程施工、水电

安装工程施工、机电设备安装工程施工、安防工程施工、钢结构工程施工(以上范围均需取得相关行政许可或审批后方可开展经营活动);土石方工程施工;园林绿化工程施工;销售:日用百货、五金交电、电动工具、制冷设备、压缩机及零部件、工量刀具、通用机械设备及零部件、建筑材料、装饰材料(以上两项均不含危险化学品)、农产品(国家有专项规定的商品除外)、食品(需取得相关行政许可或审批后方可开展经营活动);货物及技术进出口业务(国家禁止和限制的除外);停车服务;建筑工程机械与设备租赁。(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)

二、本期债券基本情况

发行人:重庆市德感工业园区建设有限公司

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(银行间债券市场)、21德感01(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:2180253.IB(银行间债券市场)、152943.SH(上海证券交易所)

发行总额:人民币6亿元

债券期限及利率:本期债券期限为7年,附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权,本期债券票面利率为6.30%。

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。

债券发行日期：2021年6月30日

债券到期日期：2028年6月30日

承销团成员：牵头主承销商为九州证券股份有限公司，联席主承销商为财达证券股份有限公司，副主承销商为天风证券股份有限公司，分销商为华西证券股份有限公司和安信证券股份有限公司。

担保方式：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。

信用级别：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，本期债券信用级别为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。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《重庆市德感工业园区建设有限公司2022年度跟踪评级报告》（信评委函字【2022】跟踪1868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+。

《重庆市德感工业园区建设有限公司2023年度跟踪评级报告》将在2023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》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7月5日在银行间债券市场上市流通，简称“21渝德感债01”，债券代码为2180253.IB。于2021年7月12日在上海证券交易所上市流通，简称“21德感01”，债券代码为152943.SH。

（二）付息兑付情况

本期债券尚未到本金兑付时间。发行人在2022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2022年6月30日支付2021年6月30日至2022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。

（三）募集资金使用情况

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，拟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，具体安排如下：

单位：万元

募投项目	拟使用募集资金	占项目总投资比例	占募集资金比例
江津区德感工业园区安置房建设项目	41,000.00	30.43%	68.33%
补充流动资金	19,000.00	-	31.67%

募投项目	拟使用募集资金	占项目总投资比例	占募集资金比例
合计	60,000.00	-	100.00%

截至 2023 年 4 月 30 日，本期债券募集资金余额为 0.17 亿元。

（四）账户及资金监管情况

根据《募集资金专户监管协议》、《偿债资金专户监管协议》的规定，重庆银行股份有限公司江津支行、天津银行股份有限公司泸州分行、哈尔滨银行股份有限公司重庆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，发行人为本期债券在重庆银行股份有限公司江津支行开设偿债专户。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，未将募集资金用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，未用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

（五）发行人信息披露情况

2022 年至今，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 2022 年 2 月 14 日在中国债券信息网、上海证券交易所网站披露《重庆市德感工业园区建设有限公司董事长、总经理及董事发生变动的公告》；

2、发行人于 2022 年 4 月 26 日在中国债券信息网、上海证券交易所网站披露《重庆市德感工业园区建设有限公司信息披露事务负责人发生变动的公告》；

3、发行人于 2022 年 4 月 29 日在中国债券信息网、上海证券交易所网站披露《重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券年度报告（2021 年）》、《重庆市德感工业园区建设有限公司 2021 年年度财务报告》；

4、发行人于 2022 年 8 月 30 日在中国债券信息网、上海证券交易所网站披露《重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券半年度报告（2022 年）》、《重庆市德感工业园区建设有限公司 2022 年半年度财务报告》；

5、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《重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券年度报告（2022 年）》、《重庆市德感工业园区建设有限公司 2022 年年度财务报告》。

四、发行人偿债能力分析

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 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（2023）第 1800050 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。

发行人 2021-2022 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

序号	项目	2022 年度/末	2021 年度/末
1	总资产	1,631,576.16	1,502,526.62
2	总负债	945,668.25	836,758.76
3	净资产	685,907.91	665,767.86
4	归属母公司股东的净资产	685,907.91	665,767.86
5	资产负债率 (%)	57.96	55.69
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	59.57	57.52
7	流动比率	5.27	3.08
8	速动比率	2.02	1.03
9	期末现金及现金等价物余额	22,741.85	21,766.74
10	营业收入	86,373.52	87,211.67
11	营业成本	67,588.29	67,479.96
12	利润总额	20,084.10	22,162.55
13	净利润	16,686.26	18,837.70
14	归属母公司股东的净利润	16,686.26	18,837.70
15	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	22,444.63	24,685.78
16	经营活动产生的现金流净额	4,374.37	15,022.37
17	投资活动产生的现金流净额	-1,191.89	-9,484.79
18	筹资活动产生的现金流净额	-2,207.37	1,659.93
19	应收账款周转率	0.20	0.22
20	存货周转率	0.07	0.07
21	EBITDA 全部债务比	0.04	0.03
22	EBITDA 利息倍数	0.41	0.45
23	贷款偿还率 (%)	100	100
24	利息偿付率 (%)	100	100

(一) 偿债能力财务指标情况

发行人近两年主要偿债能力指标

单位：万元

序号	项目	2022 年末	2021 年末
1	流动比率	5.27	3.08
2	速动比率	2.02	1.03
3	资产负债率 (%)	57.96	55.69
4	EBITDA (万元)	22,444.63	24,685.78
5	EBITDA 利息保障倍数	0.41	0.45
6	贷款偿还率	100%	100%
7	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)/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 2021 年、2022 年流动比率分别为 3.08 和 5.27,速动比率分别为 1.03 和 2.02,流动比率和速动比例均由较大幅度的增长,且流动比率较高,速动比率大于 1,表明发行人资产流动性较高。发行人 2021 年、2022 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.45 和 0.41,基本保持稳定。

从长期偿债能力来看 2021 年末、2022 年末发行人资产负债率分别为 55.69%、57.96%,有所上升。发行人流动资产占比较高,资产负债结构基本保持稳定,发行人将持续优化债务结构,提升抗风险能力。

发行人作为江津区重要的基础设施建设主体,主要从事土地整理与开发、城市基础设施建设方面的业务,而基础设施建设业务存在前

期投入大、建设周期长、回款速度慢的特点，后期发行人将积极协调相关各方，加大回款力度。随着发行人基础设施建设业务规模逐步扩大，以及发行人多元化业务模式的日趋完善，发行人将继续得到实际控制人及相关各方的大力支持，结合较好的资产质量，发行人抗风险能力、资产变现能力、持续融资能力及偿债能力未发生重大不利变化。

（二）发行人盈利能力情况

发行人近两年的主要盈利能力指标

单位：万元

序号	项目	2022 年度/末	2021 年度/末
1	资产总额	1,631,576.16	1,502,526.62
2	所有者权益	685,907.91	665,767.86
3	营业收入	86,373.52	87,211.67
4	营业成本	67,588.29	67,479.96
5	财务费用	-223.41	-965.83
6	营业利润	20,010.62	22,111.29
7	利润总额	20,084.10	22,162.55
8	净利润	16,686.26	18,837.70
9	利润率	23.17%	25.35%
10	净资产收益率	2.47%	2.87%
11	总资产收益率	1.06%	1.23%

注：1、利润率=营业利润/营业收入

2、总资产收益率=净利润/总资产平均额

3、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均额

2021 年度、2022 年度发行人营业收入分别为 87,211.67 万元、86,373.52 万元，2021 年、2022 年发行人营业成本分别为 67,479.96 万元、67,588.29 万元，营业收入和营业成本较为稳定。

2021 年度、2022 年度发行人财务费用分别为-965.83 万元、-223.41

万元，变动主要是利息收入减少所致，利息支出全部资本化。2021年度、2022年度发行人营业利润分别为22,162.55万元、20,010.62万元，降幅为9.71%，主要是其他收益降低和信用减值损失计提增加所致。2021年度、2022年度，发行人营业利润率分别为25.35%、23.17%，净资产收益率分别为2.87%和2.47%，总资产收益率分别为1.23%和1.06%，均有小幅下降，主要系营业利润减少所致。。

发行人作为江津区重要的基础设施建设主体，营业收入主要来源于德感工业园区的基础设施建设、土地开发整理等，业务具有较强的区域专营性。发行人在建及拟建基础设施项目投资规模较大，前期投入大，回款速度较慢。但江津区主要经济指标保持增长，经济运行稳中有进，多元化的产业格局更加稳固。德感工业园区招商工作进展顺利，入驻企业逐步增多，这将直接促进发行人基础设施建设业务规模和代建业务规模逐步增长，进一步促进发行人稳步发展。

（三）发行人现金流量情况

单位：万元

序号	项目	2022年度	2021年度
1	经营活动现金流入合计	97,331.57	111,194.53
2	经营活动现金流出合计	92,957.20	96,172.16
3	经营活动产生的现金流量净额	4,374.37	15,022.37
4	投资活动现金流入合计	3.96	0.45
5	投资活动现金流出合计	1,195.84	9,485.24
6	投资活动产生的现金流量净额	-1,191.89	-9,484.79
7	筹资活动现金流入合计	608,913.62	278,643.00
8	筹资活动现金流出合计	611,120.99	276,983.07
9	筹资活动产生的现金流量净额	-2,207.37	1,659.93
10	期末现金及现金等价物余额	975.12	21,766.74

发行人 2021 年度、2022 年度的经营活动产生的现金流量净额分别为 15,022.37 万元和 4,374.37 万元，经营活动净现金流波动较大，一方面系发行人的基础设施建设项目投入及土地平整开发规模波动较大所致；另一方面系发行人经营活动中其他与经营活动有关的净现金流波动较大所致。发行人 2021 年度、2022 年度投资活动产生的现金流量净额分别为-9,484.79 万元和-1,191.89 万元，由于发行人通过委托代建的方式承担了大量的德感园区城市基础设施建设任务，投资强度保持在较高水平，发行人投资活动产生的现金流量持续呈现出净流出态势。发行人 2021 年度、2022 年度的筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,659.93 万元和-2,207.37 万元，发行人筹资活动现金流出的主要方式为偿还借款、偿付利息等，发行人 2022 年度偿还“17 德感 01”、“17 德感 02”本金，由于发行人本身处于扩张阶段，根据业务发展情况安排筹资活动，筹资规模较大。

（四）发行人有息借款情况

截至 2022 年末，发行人有息借款总额 63.71 亿元，有息借款总额占 2022 年末发行人总资产规模的 39.05%。发行人有息借款主要为银行借款、非银机构借款和债券融资，随着发行人经营规模的扩大，业务发展逐渐多元化，发行人增加有息借款主要是为其正常经营活动提供必要的运营资金。发行人积极拓宽融资渠道，与各金融机构均保持良好的合作关系。发行人作为江津区重要的基础设施建设主体，将继续获得实际控制人和相关各方的支持。

（五）发行人对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保余额 16.78 亿元，较上年末减少 2.64 亿元，担保余额占 2022 年末发行人总资产规模的 10.29%。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，经营状况稳定。

（六）发行人资产受限情况

截至 2022 年末，发行人受限资产账面价值总额为 12.84 亿元，占总资产的 7.87%，占净资产的 18.71%，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。

（七）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，发行人所有存续的信用类债券基本情况如下：

单位：亿元

债券名称	债券余额	利率	发行日期	到期日期
20 德感工业 PPN001	6.00	6.30%	2020-5-27	2025-5-28
21 渝德感债 01	6.00	6.30%	2021-6-30	2028-6-30
22 德感工业 PPN001	5.40	4.30%	2022-9-19	2027-9-21
23 德感工业 PPN001	6.30	5.76%	2023-4-14	2028-4-17
合计	23.70			

此外，发行人无其他已发行尚未兑付的信用类债券。截至本报告出具日，发行人无已获批尚未发行的公司信用类债券。

特此公告。

(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）2022年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》
之盖章页)

九州证券股份有限公司

2023年5月23日

