

**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
（2022 年度）**

发行人：重庆市德感工业园区建设有限公司
（重庆市江津区德感工业园）

债权代理人：九州证券股份有限公司
（西宁市南川工业园区创业路 108 号）

2023 年 6 月

声明

九州证券股份有限公司（以下简称“九州证券”）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2022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九州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

声明	1
目录	2
第一部分 发行人发行债券的基本情况	1
一、核准文件和核准规模	1
二、本次债券的主要条款	1
第二部分 发行人 2022 年度经营及财务状况	4
一、发行人基本情况	4
二、发行人 2022 年经营情况	5
（一）发行人主营业务情况	5
（二）发行人重大业务发展情况	6
三、发行人 2022 年财务情况	7
（一）发行人近两年财务报表	7
（二）发行人近两年的主要财务数据和财务指标	15
第三部分 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	19
一、募集资金使用情况及履行的程序	19
（一）募集资金使用情况	19
（二）履行的程序	19
二、募集资金专户运作情况	19
三、债券募集资金与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 ..	21
第四部分 债券持有人会议召开情况	22
第五部分 本期债券本金利息偿付情况	23
第六部分 本次公司债券行权情况	24
第七部分 本次公司债券跟踪评级情况	25
第八部分 发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况	26
第九部分 内外部增信机制、偿债保障措施情况	27
第十部分 债权代理人履职情况	30
第十一部分 其他事项	33
一、对外担保情况	33
二、涉及的未决诉讼或仲裁事项	33
三、相关当事人	33
四、资产受限情况	33
五、其他偿债保障措施情况	34

第一部分 发行人发行债券的基本情况

一、核准文件和核准规模

根据国家发展和改革委员会《关于重庆市德感工业园区建设有限公司公司债券核准的批复》（发改企业债券【2020】115号），同意发行人发行公司债券不超过13.3亿元，其中9亿元用于江津区德感工业园区安置房建设项目，4.3亿元用于补充运营资金。

二、本次债券的主要条款

（一）发行主体

重庆市德感工业园区建设有限公司

（二）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）

（三）债券简称及代码

银行间市场债券简称：21渝德感债01、债券代码：2180253.IB

交易所市场债券简称：21德感01、债券代码：152943.SH

（四）发行规模与发行价格

发行规模人民币6亿元，发行利率为6.30%。

（五）票面金额

本次债券每张票面金额为100元，按面值平价发行。

（六）债券期限

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。

（七）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。

（八）起息日：2021年6月30日

（九）付息日

2022年至2028年每年的6月30日为上一个计息年度的付息日，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券付息日为2022年至2026年每年的6月30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）

（十）到期兑付日

到日兑付日为2028年6月30日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2026年6月30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）。

（十一）付息、兑付方式

本次债券的本息支付将按照本期债券登记托管机构的有关规定统计债券持有人名单；本息支付方式及其他具体安排按照本期债券登记托管机构的有关规定办理。

（十二）发行人调整票面利率选择权

发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后续期限的票面利率。发行人将于上述两期债券的第5个计息年度付息日前的第20个工作日，在上交所网站专区发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则

本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（十三）投资者回售选择权

在本期债券存续期的第5个计息年度末，发行人刊登关于是否调整本期债券票面年利率以及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

（十四）担保情况

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。

（十五）信用级别及资信评级机构

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+。

（十六）承销方式

本期债券由九州证券股份有限公司采取余额包销的方式承销。

（十七）债权人

九州证券股份有限公司

（十八）税务提示

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券应缴纳的税款由投资者自行承担。

第二部分 发行人2022年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

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：覃泽福

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

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、工量刃具、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）

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市江津区华信资产经营（集团）有限公司，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、发行人2022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于拆迁户进行补偿。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。

(二) 发行人重大业务发展情况

公司近两年的营业收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022年度			2021年度		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
土地整治	23,335.91	16,250.28	27.02	28,100.83	19,071.60	32.22
项目代建	61,820.42	50,940.03	71.57	56,845.41	46,840.62	65.18
租金及其他	1,217.19	397.98	1.41	2,265.42	1,567.73	2.60
合计	86,373.52	67,190.31	100.00	87,211.67	67,479.96	100.00

发行人2021年度、2022年度土地整治业务分别实现营业收入19,071.60万元、23,335.91万元，对同期营业收入的贡献分别为32.22%、27.02%，是公司的核心业务板块之一。

发行人 2021 年度、2022 年度代建项目业务分别实现营业收入 56,845.41 万元、61,820.42 万元，对同期营业收入的贡献分别为 65.18%、71.57%，为发行人核心业务板块及公司最重要收入来源。

发行人 2021 年度、2022 年度土地整治业务分别结算营业成本 19,071.60 万元、16,250.28 万元，占同期营业成本的比例分别为 28.26%，24.19%。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。

三、发行人 2022 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 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）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。

（一）发行人近两年财务报表

截至 2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表，以及 2022 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：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	239,850,142.43	227,667,374.65
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-

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
（2022年度）

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	4,678,812,261.53	3,963,255,436.06
应收款项融资	-	-
预付款项	2,488,546.91	806,626.56
应收保费	883,094,289.78	457,066,476.93
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	-	-
其中：应收利息	-	-
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	9,325,229,052.32	9,219,059,408.24
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	13,198,757.95	14,030,829.54
流动资产合计	15,142,673,050.92	13,881,886,151.98
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	-	-
长期股权投资	103,622,369.18	97,233,155.29
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	12,163,165.76	7,226,183.83
投资性房地产	391,758,200.00	198,180,000.00
固定资产	114,308,235.56	251,311,091.70
在建工程	105,936,007.49	103,959,580.54
生产性生物资产	-	-

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
（2022年度）

油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	440,623,195.19	477,986,444.36
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	4,677,424.91	7,483,599.36
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	1,173,088,598.09	1,143,380,055.08
资产总计	16,315,761,649.01	15,025,266,207.06
流动负债：		
短期借款	675,000,000.00	380,000,000.00
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	12,431,607.09	10,000,000.00
应付账款	125,387,198.69	127,202,243.85
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	-	-
应交税费	643,023,419.77	583,180,296.10
其他应付款	490,889,779.31	163,111,427.76
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	872,484,954.18	3,102,736,033.86

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
（2022年度）

其他流动负债	56,378,196.34	145,944,645.37
流动负债合计	2,875,595,155.38	4,512,174,646.94
非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	2,426,357,500	1,613,347,500.00
应付债券	1,734,155,920.95	2,188,716,993.82
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	2,411,703,624.59	48,447,526.97
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	4,900,969.23
递延收益	-	-
递延所得税负债	8,870,334.36	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	6,581,087,379.90	3,855,412,990.02
负债合计	9,456,682,535.28	8,367,587,636.96
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	3,504,568,816.64	3,505,158,920.01
减：库存股	-	-
其他综合收益	35,394,798.93	266,723.47
专项储备	-	-
盈余公积	195,375,014.28	178,884,997.88
一般风险准备	-	-
未分配利润	2,183,740,483.88	2,033,367,928.74
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,859,079,113.73	6,657,678,570.10
少数股东权益	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	6,859,079,113.73	6,657,678,570.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,315,761,649.01	15,025,266,207.06

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
（2022年度）

合并利润表

单位：元

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	863,735,187.09	872,116,682.53
其中：营业收入	863,735,187.09	872,116,682.53
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	730,780,654.09	717,354,701.90
其中：营业成本	675,882,892.69	674,799,552.45
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	7,875,220.70	4,595,431.11
销售费用	29,972.28	-
管理费用	49,226,639.72	47,618,017.46
研发费用	-	-
财务费用	-2,234,071.30	-9,658,299.12
其中：利息费用	155,041.84	-
利息收入	2,408,570.11	9,741,636.53
加：其他收益	40,035,043.00	50,008,400.00
投资收益（损失以“-”号填列）	6,979,317.26	4,219,547.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,979,317.26	4,215,024.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
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）	-2,249,018.07	-69,516.17
信用减值损失（损失以“-”号填列）	22,346,790.86	12,192,451.02
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	-

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
（2022年度）

三、营业利润（亏损以“-”号填列）	200,106,223.05	221,112,863.08
加：营业外收入	814,173.73	641,753.66
减：营业外支出	79,428.07	129,141.98
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	200,840,968.71	221,625,474.76
减：所得税费用	33,978,397.17	33,248,477.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	166,862,571.54	188,376,996.89
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	166,862,571.54	188,376,996.89
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）	166,862,571.54	188,376,996.89
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	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	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	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	-	-
（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	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	201,990,647.00	188,376,996.89

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
（2022年度）

（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	201,990,647.00	188,376,996.89
（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	2022年年度	2021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	292,217,094.63	549,618,912.94
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	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	681,098,628.52	562,326,381.09
经营活动现金流入小计	973,315,723.15	1,111,945,294.03
购买商品、接受劳务支付的现金	202,992,953.68	637,698,030.99
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	-	-
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	10,113,050.03	10,173,240.54
支付的各项税费	5,481,498.44	2,454,736.23
支付其他与经营活动有关的现金	710,984,530.72	311,395,605.73

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
（2022年度）

经营活动现金流出小计	929,572,032.87	961,721,613.49
经营活动产生的现金流量净额	43,743,690.28	150,223,680.54
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	39,557.00	4,523.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
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	39,557.00	4,523.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,862,408.26	94,852,433.33
投资支付的现金	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	-	-
投资活动现金流出小计	11,958,408.26	94,852,433.33
投资活动产生的现金流量净额	-11,918,851.26	-94,847,909.77
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	3,085,664,800.00	1,438,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,003,471,412.50	1,347,930,000.00
筹资活动现金流入小计	6,089,136,212.50	2,786,430,000.00
偿还债务支付的现金	4,788,040,000.00	2,155,939,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	544,041,355.57	543,891,465.25
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	779,128,535.26	70,000,000.00
筹资活动现金流出小计	6,111,209,890.83	2,769,830,665.25
筹资活动产生的现金流量净额	-22,073,678.33	16,599,334.75
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	9,751,160.69	71,975,105.52
加：期初现金及现金等价物余额	217,667,374.65	145,692,269.13
六、期末现金及现金等价物余额	227,418,535.34	217,667,374.65

（二）发行人近两年的主要财务数据和财务指标

1、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	2022年度/末	2021年度/末
流动比率	5.27	3.08
速动比率	2.02	1.03
资产负债率（%）	57.96	55.69
息税折旧摊销前利润（EBITDA）（万元）	22,444.63	24,687.43
EBITDA 利息保障倍数	0.41	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）/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。

2、发行人盈利能力分析

发行人近两年的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
总资产	1,631,576.16	1,502,526.62
净资产	685,907.91	665,767.86
营业收入	86,373.52	87,211.67
财务费用	-223.41	-965.83
营业利润	20,010.62	22,111.29
利润总额	20,084.10	22,162.55
净利润	16,686.26	18,837.70
利润率（%）	23.17	25.35
总资产收益率（%）	1.06	1.23
净资产收益率（%）	2.47	2.87

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 万元和 86,373.52 万元，2021 年度、2022 年度发行人营业成本分别为 67,479.96 万元和 67,588.29 万元，营业收入和营业成本保持稳定。

2021 年度、2022 年度发行人财务费用分别为 -965.83 万元和 -223.41 万元，变动主要是利息收入减少所致，利息支出绝大部分资本化。2021 年度、2022 年度发行人营业利润分别为 22,162.55 万元和 20,010.62 万元，2022 年营业利润较 2021 年减少 9.71%，主要是由于其他收益减少所致。

2021年度、2022年度发行人利润率分别为25.35%和23.17%，2022年利润率较2021年减少2.18%，主要是2022年度发行人土地整治收入减少所致。2021年、2022年发行人总资产收益率分别为1.23%和1.06%，净资产收益率分别为2.87%和2.47%，有所下降。

3、发行人现金流量情况分析

发行人近两年的现金流量情况

单位：万元

项目	2022年度	2021年度
经营活动现金流入小计	97,331.57	111,194.53
经营活动现金流出小计	92,957.20	96,172.16
经营活动产生的现金流量净额	4,374.37	15,022.37
投资活动现金流入小计	3.96	0.45
投资活动现金流出小计	1,195.84	9,485.24
投资活动产生的现金流量净额	-1,191.89	-9,484.79
筹资活动现金流入小计	608,913.62	278,643.00
筹资活动现金流出小计	611,120.99	276,983.07
筹资活动产生的现金流量净额	-2,207.37	1,659.93
现金及现金等价物余额	22,741.85	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，2022年度经营活动产生的现金流量净额较2021年度减少10,648.00万元，主要是因为本期销售商品收到的现金减少和本期支付其他与经营活动有关的现金增加所致。

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，连续两年净流出，主要是发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。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，2022年筹资活动产生的现金流量净额为负，主要是因为发行人2022年到期债务增加所致。

发行人2021年度、2022年度期末现金及现金等价物余额分别为21,766.74万元和22,741.85万元，2022年度期末现金及现金等价物余额较2021年末增加975.11万元，增加较少。

第三部分 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、募集资金使用情况及履行的程序

（一）募集资金使用情况

截至2022年12月31日，本期债券募集资金专户账户余额为3,155.23万元。本期债券已使用募集资金57,018.84万元，其中支付募投项目工程款项38,018.84万元，支付发行人运营资金19,000.00万元。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。

（二）履行的程序

发行人严格执行了资金管理计划，当发行人需要支取募集资金时，由用款部门提出申请，经公司管理层逐级审批通过后，交由资金监管行按照《募集说明书》和《资金监管协议》的约定程序进行资金划付，发行人募集资金的使用及划转符合募集说明书的约定。

二、募集资金专户运作情况

发行人已在重庆银行股份有限公司江津支行、哈尔滨银行股份有限公司重庆分行、天津银行股份有限公司泸州分行设立了募集资金专项账户，已在重庆银行股份有限公司江津支行设立了专项偿债账户。

募集资金专项账户一：

户名：重庆市德感工业园区建设有限公司

账号：1212013643720220

开户行：哈尔滨银行重庆分行营业部

大额系统支付号：313653040027

募集资金专项账户二：

户名：重庆市德感工业园区建设有限公司

账号：243101201030001361

开户行：天津银行泸州分行

大额系统支付号：313657085568

募集资金专项账户三：

户名：重庆市德感工业园区建设有限公司

账号：560101040007526

开户行：重庆银行江津支行

大额系统支付号：313653000714

专项偿债账户信息如下：

户名：重庆市德感工业园区建设有限公司

账号：560101040007526

开户行：重庆银行江津支行

大额系统支付号：313653000714

发行人开立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，并严格按照募集说明书披露的资金投向使用募集资金，实现了专户专用；发行人开立专项偿债账户专项用于应付债券利息和到

期债券本金的接收、存储及划转。本期债券的利息偿付资金，通过自有资金划入专项偿债账户，通过专项偿债账户转付到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司和中央国债登记结算有限责任公司指定的银行账户。

三、债券募集资金与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致

本期债券按照募集说明书约定，债券募集资金在扣除承销费用后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，符合募集说明书约定的用途。

第四部分 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需要召开债券持有人会议的情形。

第五部分 本期债券本金利息偿付情况

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。

第六部分 本次公司债券行权情况

报告期内，本期债券未发生行权情况。

第七部分 本次公司债券跟踪评级情况

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+。

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”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。

第八部分 发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况

一、人员变动的基本情况

（一）原信息披露事务负责人情况

负责人姓名：王俐

公司任职情况：副总经理

联系地址：重庆市江津区德感工业园区

电话：023-47856506

电子邮箱：391032909@qq.com

（二）人员变动的原因和依据

由于公司内部领导分工调整，信息披露事务负责人作相应调整，现由公司副总经理陶学彬作为信息披露事务负责人。

（三）新信息披露事务负责人情况

负责人姓名：陶学彬

公司任职情况：副总经理

联系地址：重庆市江津区德感工业园区

电话：023-47856606

电子邮箱：cq.txb@qq.com

（四）人员变动所需程序及其履行情况

本次人员变动需经公司董事会审议批准。目前，上述程序已经履行完毕。

第九部分 内外部增信机制、偿债保障措施情况

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。

一、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：吴秀卫

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

经营范围：城市基础设施及社会事业投资与管理；土地开发整治和经营管理；园区基础设施投资建设；在授权范围内开展国有资产多种形式经营；开展对外投资融资业务；防洪堤工程建设管理；水资源和农村水网开发；水资源项目投资与管理；农村污水及垃圾处理。（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、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（2023）1800061号），担保人的主要财务数据和财务指标如下：

单位：万元

项目	2022年度/末	2021年度/末
总资产	5,920,129.31	5,595,961.25
总负债	3,475,865.78	3,325,381.53
净资产	2,444,263.53	2,270,579.72
资产负债率（%）	58.71	59.42
流动比率	5.63	4.62
速动比率	1.50	1.40
营业收入	245,784.92	236,582.45
营业成本	186,363.38	185,726.65
利润总额	50,774.75	51,542.33
净利润	40,970.17	41,622.05
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	57,755.89	58,049.42
经营活动产生的现金流净额	-99,435.22	14,646.70
投资活动产生的现金流净额	-217,701.81	-108,877.68
筹资活动产生的现金流净额	20,356.11	258,908.25
EBITDA全部债务比	0.02	0.02
EBITDA利息倍数	0.33	0.34
净资产收益率（%）	1.74	1.88
贷款偿还率（%）	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00

三、担保人对外提供担保情况

截至2022年末，担保人累计对外担保84.30亿元，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。

四、担保人重大诉讼情况

截至2022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。

六、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。

七、担保人偿债能力分析

短期偿债能力方面，2021年末、2022年末，担保人的流动比率分别是4.62和5.63，速动比率分别是1.40和1.50，整体看来，担保人在报告期内的短期负债指标均保持稳定向好趋势。

长期偿债能力方面，2021年末、2022年末，担保人的资产负债率分别为59.42%、58.71%，资产负债率相对稳定。

2021年度和2022年度，担保人的利息保障倍数分别为0.34和0.33，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，担保人资产负债结构合理，流动资产占比较高，资产流动性较好。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。

第十部分 债权代理人履职情况

作为本期债券的债权代理人，本次债券存续期内，九州证券严格按照《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

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》。

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，九州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，九州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2022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，九州证券在债券付息日前20个工作日，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

2022年5月和11月，九州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。对发行人高管、发行人财务等相关人员进行访谈，了解发行人基本情况，结合发行人的资信情况、经营及财务情况，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。

九州证券根据发行人存续期债券信用风险分类结果，开展付息前信用风险排查，了解发行人资信情况、付息风险情况以及付息资金安排，并持续跟踪发行人经营情况，直至付息工作完成。九州证券在债权代理期限内，督促公司履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了债权代理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

第十一部分 其他事项

一、对外担保情况

截至报告期末，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 年末发行人总资产的 10.28%。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。

二、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。

三、相关当事人

报告期内，本期公司债券的债权代理人未发生变动。

四、资产受限情况

截至报告期末，发行人受限资产账面价值总额为 128,355.21 万元，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。

项目	受限金额	受限原因
货币资金	1,243.16	应付票据保证金
存货	64,666.47	长期借款抵押、为其他方提供抵押担保
投资性房地产	19,314.18	长期借款抵押
无形资产	43,131.40	长期借款抵押
合计	128,355.21	-

五、其他偿债保障措施情况

截至报告期末，本期债券偿债计划和其他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承诺保持一致。

（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（2022年度）》之签章页）

