

债券简称：23渝物02

债券简称：23渝物05

债券简称：23渝物07

债券代码：115054.SH

债券代码：115153.SH

债券代码：115912.SH

重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司  
公司债券受托管理事务年度报告  
(2023 年度)

(住所：重庆市沙坪坝区土主中路199号)

债券受托管理人



德邦证券  
Topsperity Securities

(上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼)

2024年6月



## 重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》、《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行“一带一路”公司债券(第三期)募集说明书》、《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)募集说明书》和《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)募集说明书》(以下简称“《募集说明书》”)、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年公开发行公司债券之受托管理协议》(以下简称“《受托管理协议》”)、重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司(以下简称“发行人”、“公司”、“物流园”)于2024年4月30日出具的《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司公司债券2023年年度报告》、第三方中介机构出具的专业意见、发行人提供的相关资料、说明文件等相关公开信息披露文件,由本次公司债券受托管理人德邦证券股份有限公司(以下简称“德邦证券”)编制。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作出独立判断,而不应将本报告中的任何内容据以作为德邦证券所作的承诺或声明。



## 目 录

第一节	公司债券的基本情况.....	3
第二节	发行人2023年度经营及财务情况.....	6
第三节	发行人募集资金使用核查情况.....	11
第四节	发行人偿债能力分析和本息偿付情况.....	13
第五节	内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	15
第六节	受托管理人履行职责情况.....	15
第七节	债券持有人会议召开情况.....	15
第八节	偿债能力和意愿分析.....	错误!未定义书签。
第九节	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	15
第十节	其他重要事项.....	15



## 第一节 公司债券的基本情况

### 一、公司债券核准文件及核准规模

发行人于2023年2月23日取得中国证券监督管理委员会《公司债券注册的批复》（证监许可[2023]381号），获准面向专业投资者公开发行总额不超过20.00亿元的公司债券。

#### （一）23渝物02

发行人于2023年3月14日公开发行了重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（简称“23渝物02”、代码“115054.SH”）。

#### （二）23渝物05

发行人于2023年4月13日公开发行了重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）（简称“23渝物05”、代码“115153.SH”）。

#### （三）23渝物07

发行人于2023年9月7日公开发行了重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行“一带一路”公司债券（第三期）（简称“23渝物07”、代码“115912.SH”）。

### 二、债券的基本情况和主要条款

#### （一）23渝物02

- 1、发行主体：重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司
- 2、债券名称：重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
- 3、债券简称：23渝物02
- 4、债券代码：115054.SH
- 5、发行规模：5.00亿元
- 6、票面金额：人民币100元



- 7、发行价格：按面值平价发行
- 8、债券期限：本期债券为3年期固定利率债券，第2年末附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权
- 9、债券利率：本期债券票面利率为5.80%
- 10、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
- 11、起息日：2023年3月15日
- 12、到期日：本期债券的到期日为2026年3月15日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2025年5月24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
- 13、信用级别及资信评级机构：本次债券无评级。
- 14、担保人：无
- 15、增信情况：无
- 16、主承销商：德邦证券股份有限公司, 国融证券股份有限公司
- 17、受托管理人：德邦证券股份有限公司
- 18、公司债券挂牌转让的交易场所：上海证券交易所
- 19、报告期内公司债券的付息兑付情况：当年无需付息。

## **(二) 23渝物05**

- 1、发行主体：重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司
- 2、债券名称：重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行人公司债券(第二期)(品种二)
- 3、债券简称：23渝物05
- 4、债券代码：115153.SH
- 5、发行规模：4.85亿元
- 6、票面金额：人民币100元
- 7、发行价格：按面值平价发行
- 8、债券期限：本期债券为3年期固定利率债券
- 9、债券利率：本期债券票面利率为5.50%
- 10、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到



期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

11、起息日：2023年4月14日

12、到期日：本期债券的到期日为2026年4月14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

13、信用级别及资信评级机构：本次债券无评级。

14、担保人：无

15、增信情况：无

16、主承销商：德邦证券股份有限公司, 国融证券股份有限公司

17、受托管理人：德邦证券股份有限公司

18、公司债券挂牌转让的交易场所：上海证券交易所

19、报告期内公司债券的付息兑付情况：当年无需付息。

### **(三) 23渝物07**

1、发行主体：重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司

2、债券名称：重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行“一带一路”公司债券(第三期)

3、债券简称：23渝物07

4、债券代码：115912.SH

5、发行规模：2.57亿元

6、票面金额：人民币100元

7、发行价格：按面值平价发行

8、债券期限：本期债券为3年期固定利率债券，第2年末附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权

9、债券利率：本期债券票面利率为4.16%

10、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

11、起息日：2023年9月8日

12、到期日：本期债券的到期日为2026年9月8日。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2025年9月8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



- 13、信用级别及资信评级机构：本次债券无评级。
- 14、担保人：无
- 15、增信情况：无
- 16、主承销商：德邦证券股份有限公司, 国融证券股份有限公司
- 17、受托管理人：德邦证券股份有限公司
- 18、公司债券挂牌转让的交易场所：上海证券交易所
- 19、报告期内公司债券的付息兑付情况：当年无需付息。

## 第二节 发行人2023年度经营及财务情况

### 一、发行人基本信息

- 1、中文名称：重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司
- 2、中文简称：渝国际物流园公司
- 3、法定代表人：刘金平
- 4、公司注册地址：重庆市沙坪坝区土主中路199号
- 5、公司办公地址：重庆市沙坪坝区土主中路199号
- 6、信息披露事务负责人：刘金平
- 7、联系电话：13228686953
- 8、传真：023-65472355
- 9、公司邮政编码：401332
- 10、信息披露网址：上海证券交易所网站www.sse.com.cn
- 11、经营范围：物流园开发及基础设施建设、物流园土地整治、筹备物流园建设资金、物流园国有资产的经营管理及招商；房地产开发(凭资质证执业)。(以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营)

### 二、发行人经营情况



### 1、主要业务情况

发行人是重庆市主要的市政基建类投资开发公司，主营业务为物流园开发及基础设施建设业务。自发行人成立以来，与政府有关部门展开密切合作，立足本土，迎合当地经济社会发展需要，受区政府委托，对园区土地进行一级开发整治。发行人作为国际物流枢纽园区的唯一授权建设主体，承担沙坪坝区国际物流枢纽园的基础设施建设任务。

### 2、公司主要经营情况

2022年和2023年，发行人营业收入分别为186,165.56万元和181,112.47万元。

2022年和2023年，发行人各业务板块的收入成本情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	2023年度				2022年度			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
土地整治收入	0.92	0.64	30.43	5.08	9.08	8.73	3.87	48.78
管理费收入	7.25	-	100.00	40.03	8.58	-	100.00	46.07
物业相关收入	1.27	0.96	24.41	7.01	0.85	0.76	10.28	4.57
其他	8.67	8.04	6.51	47.87	0.11	0.02	80.42	0.59
合计	18.11	9.65	46.73	100.00	18.62	9.51	48.90	100.00

## 三、发行人主要财务情况

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年度财务报表进行审计出具了标准无保留意见的《审计报告》。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。

### 1、发行人主要财务数据和财务指标

表：发行人主要财务数据及财务指标

单位：万元币种：人民币

项目	2023年末	2022年末	变动比例（%）
总资产	6,918,705.21	6,675,308.48	3.65
总负债	4,541,573.65	4,259,118.62	6.63



项目	2023年末	2022年末	变动比例 (%)
净资产	2,377,131.56	2,416,189.85	-1.62
归属母公司股东的净资产	2,367,277.00	2,403,577.35	-1.51
资产负债率 (%)	65.64	63.80	2.88
扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	65.68	63.84	2.88
流动比率	0.72	0.83	-13.25
速动比率	0.44	0.54	-18.52
期末现金及现金等价物余额	51,228.86	63,008.32	-18.70
营业收入	181,112.47	186,165.56	-2.71
营业成本	96,471.87	95,132.83	1.41
利润总额	63,292.48	81,680.88	-22.51
净利润	52,888.89	67,333.65	-21.45
扣除非经常性损益后净利润	52,888.89	67,333.65	-21.45
归属母公司股东的净利润	52,923.11	66,550.54	-20.48
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	-	-	-
经营活动产生的现金流净额	591,259.67	287,913.30	105.36
投资活动产生的现金流净额	-56,125.87	-327,971.33	-82.89
筹资活动产生的现金流净额	-547,006.06	49,308.80	-1209.35
应收账款周转率	1.80	1.85	-2.70
存货周转率	0.35	0.36	-2.78
EBITDA全部债务比	-	-	-
利息保障倍数	-	-	-
现金利息保障倍数	-	-	-
EBITDA利息倍数	-	-	-
贷款偿还率 (%)	100	100	0.00
利息偿付率 (%)	100	100	0.00

注：1、资产负债率=总负债/总资产

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4、EBITDA=净利润+所得税费用+费用化利息支出+折旧与摊销

5、EBITDA利息倍数=EBITDA/(费用化利息支出+资本化利息支出)

6、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

7、存货周转率=营业成本/平均存货

2023年度，发行人经营活动产生的现金流净额较2022年增加105.36%，主要系2023年度收到的其他与经营活动有关的现金增加所致。

2023年度，发行人投资活动产生的现金流净额较2022年减少82.89%，主要系2023年度处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额增加所致。

2023年度，发行人筹资活动产生的现金流净额较2022年减少1209.35%，主要系偿还债务支付的现金增加所致。



## 2、发行人主要资产变动情况及原因

单位：万元、%

资产项目	2023年末	2022年末	变动比例（%）
货币资金	103,172.36	93,908.61	9.86
应收账款	89,051.44	111,797.74	-20.35
预付款项	36,128.54	25,801.68	40.02
其他应收款	607,727.70	695,804.28	-12.66
存货	530,209.79	507,441.76	4.49
其他流动资产	5,546.19	12,370.89	-55.17
投资性房地产	456,969.38	471,401.74	-3.06
固定资产	2,007.33	1,909.36	5.13
在建工程	4,061.55	37,603.64	-89.20
无形资产	183.72	111.79	64.34
长期待摊费用	2,434.38	12,261.70	-80.15
递延所得税资产	39.90	40.25	-0.87

2023年末，公司预付账款较2022年末增加40.02%，主要系新增对重庆市沙坪坝区土地整治储备中心的预付工程款项所致。

2023年末，公司其他流动资产较2022年末减少55.17%，主要系发行人同比进项税额减少所致。

2023年末，公司在建工程较2022年末减少89.20%，主要系发行人在建工程企业服务中心转换为投资性房地产。

2023年末，公司无形资产较2022年末增加64.34%，主要系发行人新增财务、办公软件等所致。

2023年末，公司长期待摊费用较2022年末减少80.15%，主要系发行人上年自贸大厦及房屋装修导致长期待摊费用较多，本年该房屋装修已摊到管理费用。

## 3、发行人主要负债变动情况及原因

单位：万元、%

负债项目	2023年末	2022年末	变动比例（%）
短期借款	64,450.00	129,700.00	-50.31
应付票据	0.00	24,650.29	-100.00
应付账款	43,025.70	41,117.17	4.64
预收款项	1,165.52	1,185.12	-1.65
应交税费	8,226.63	15,576.10	-47.19
其他应付款	565,231.65	327,427.18	72.63



负债项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)
一年内到期的非流动 负债	1,209,714.45	1,181,365.20	2.40
其他流动负债	201.85	132.64	52.18
长期借款	874,312.31	828,074.13	5.58
应付债券	1,097,913.65	1,436,953.17	-23.59
长期应付款	640,920.33	236,291.10	171.24
递延收益	417.44	0.00	100.00

2023年末，公司短期借款较2022年末减少50.31%，主要系发行人短期借款融资上账减少所致。

2023年末，公司应付票据较2022年末减少100.00%，主要系本年应付票据已结清。

2023年末，公司应交税费较2022年末减少47.19%，主要系所得税汇算清缴所致。

2023年末，公司其他应付款较2022年末增加72.63%，主要系往来款增加所致。

2023年末，公司其他流动负债较2022年末增加52.18%，主要系担保赔偿准备金增加所致。

2023年末，公司长期应付款较2022年末增加171.24%，主要系收到土地成本返还增加所致。

2023年末，公司递延收益较2022年末增加100.00%，主要系收到政府保障性租赁住房资金补助。



## 第三节 发行人募集资金使用核查情况

### 一、23渝物02

#### (一) 本期公司债券募集资金情况及专项账户情况

根据公司《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)募集说明书》披露的募集资金运用计划,本次公司债募集资金扣除发行费用后,拟全部用于置换发行人兑付“20渝枢02”回售本金而使用的自有资金。公司已于监管银行处开设本次债券专项资金账户,用于存放本次债券的募集资金。本次债券募集资金专项账户的户名为重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司,开户行为哈尔滨银行重庆沙坪坝支行,账号为18010000001748831。

#### (二) 本期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

本次债券的募集资金总额为5.00亿元,截至目前,募集资金使用用途和募集说明书约定的用途一致,募集资金专项账户运作规范。

### 二、23渝物05

#### (一) 本期公司债券募集资金情况及专项账户情况

根据公司《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)募集说明书》披露的募集资金运用计划,本次公司债募集资金扣除发行费用后,拟全部用于置换发行人兑付“20渝枢02”回售本金而使用的自有资金。公司已于监管银行处开设本次债券专项资金账户,用于存放本次债券的募集资金。本次债券募集资金专项账户的户名为重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司,开户行为中哈尔滨银行重庆沙坪坝支行,账号为18010000001754152。

#### (二) 本期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

本次债券的募集资金总额为4.85亿元。截至目前,募集资金使用用途和募集说明书约定的用途一致,募集资金专项账户运作规范。

### 三、23渝物07

#### (一) 本期公司债券募集资金情况及专项账户情况



根据公司《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2023年面向专业投资者公开发行“一带一路”公司债券(第三期)募集说明书》披露的募集资金运用计划,本次公司债募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司2020年公开发行公司债券[“一带一路”建设][第二期]债券简称“20渝枢06”公司债券回售部分本金。公司已于监管银行处开设本次债券专项资金账户,用于存放本次债券的募集资金。本次债券募集资金专项账户的户名为重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司,开户行为中国民生银行重庆沙坪坝支行,账号为641171753。

## (二) 本期债券募集资金实际使用及专项账户运作情况

本次债券的募集资金总额为2.57亿元,截至目前,募集资金使用用途和募集说明书约定的用途一致,募集资金专项账户运作规范。



## 第四节 发行人偿债能力分析和本息偿付情况

### 一、偿债保障措施的执行情况

从短期偿债指标来看，发行人2022-2023年流动比率分别为0.83和0.72，速动比率分别为0.54和0.44，近两年发行人流动比率和速动比率有所下降，但整体覆盖水平较好；从长期偿债指标来看，发行人2023年资产负债率为65.64%。总体来看，发行人资产负债率一直保持较低的水平，公司偿债能力稳定。

根据发行人公司债券年度报告，在本期债券存续期内，公司偿债计划及其偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大不利变化。

### 二、本期公司债券的本息偿付情况

#### （一）23渝物02

本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日期为2024年至2026年每年的3月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分公司债券的付息日为2024至2025年每年的3月15日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计息）。报告期内，已按时支付利息。

#### （二）23渝物05

本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日期为2024年至2026年每年的4月14日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。报告期内，已按时支付利息。

#### （三）23渝物07

本期债券在存续期内每年付息1次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日期为2024年至2026年每年的9月8日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者行使回售选择权，则其回售部分公司债券的付息日为2024至2025年每年的9月8日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间付息款项不另计息）。报告期内，已按时支付利息。



### 三、偿债能力和意愿分析

2023年度，无影响发行人偿债能力的事项发生，发行人已按时付息，偿债意愿良好，未发生改变。



## 第五节 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

23渝物02、23渝物05、23渝物07均无担保人，不适用增信机制及偿债保障措施。

## 第六节 受托管理人履行职责情况

2023年，德邦证券作为受托管理人持续监督并定期采用现场访谈、电话回访和募集资金专项账户信息核查等方式对发行人的经营状况、财务情况、征信情况和募集资金使用情况等进行检查，履行受托管理人相应职责。

2023年度，德邦证券作为“23渝物02”、“23渝物05”和“23渝物07”公司债券受托管理人，严格按照募集说明书与《债券受托管理协议》的相关约定，对发行人的资信状况、偿债保障措施实施情况、募集资金管理使用情况、本息兑付情况等进行了持续跟踪，并对公司债券募集资金专项账户的运行情况进行密切监督。

2023年度债券存续期内，未出现需要披露临时受托报告的事项。

## 第七节 债券持有人会议召开情况

截至2023年12月31日，未召开过债券持有人会议。

## 第八节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

截至2023年12月31日，发行人及其他相关当事人均已按募集说明书的约定履行了义务，不存在其他可能影响发行人偿债能力的重大事项等。

## 第九节 其他重要事项



2023年度，发行人不存在其他对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生影响的其他重要事项。



（本页无正文，为《重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司公司债券受托管理事务  
年度报告（2023年度）》之盖章页）

债券受托管理人：德邦证券股份有限公司



2024年6月26日

