

# 2012年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券 2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

上海证券有限责任公司（以下称“上海证券”）作为2012年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券（以下称“12渝兴债”或“本次债券”）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。

本报告的内容及信息源于重庆市渝兴建设投资有限公司（以下称“发行人”或“公司”）对外公布的《重庆市渝兴建设投资有限公司2017年年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向上海证券提供的其他材料。上海证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明对本次债券的投资价值或投资者收益作出实质性判断或者保证。

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，而不应将本报告的任何内容作为上海证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，上海证券均不承担任何责任。

## 一、 发行人概况

- (一) 公司法定中文名称：重庆市渝兴建设投资有限公司
- (二) 公司注册地址：重庆市巴南区渝南大道 200 号 14-1、15-1 号
- (三) 公司法定代表人：刘智
- (四) 经营范围：为城市建设融资、城市基础设施建设投资、公益设施建设投资、资产经营管理、房屋拆迁（城中村拆迁与危旧改拆迁）、物业管理等工作。

## 二、 本期债券基本情况

- (一) 发行人：重庆市渝兴建设投资有限公司。
- (二) 债券名称：2012 年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券
- (三) 发行规模：人民币 12 亿元整。
- (四) 债券期限：7 年期。本期债券设计提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金。
- (五) 债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 7.3%。
- (六) 计息期限：本期债券的计息期限为 2012 年 12 月 10 日至 2019 年 12 月 9 日。
- (七) 担保方式：本期债券无担保。
- (八) 信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA，发行人的主体长期信用等级为 AA。

(九) 上市或转让交易场所：上海证券交易所、中国银行间债券市场。

### 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 2012 年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2012 年 12 月 19 日在银行间市场上市流通，简称“12 渝兴债”，证券代码为 1280449；并于 2013 年 1 月 24 日在上海证券交易所上市流通，简称“PR 渝兴债”，证券代码为 124091。

#### (二) 付息情况

本期债券的付息日为 2013 年至 2019 年每年的 12 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日）。发行人于 2017 年 12 月 10 日支付第 5 个计息年度的利息 5256 万元和按照债券发行总额 20% 的比例偿还本金，一共到期 29,256 万元。发行人已于 2017 年 11 月 27 日在中国债券信息网和 11 月 29 日上海证券交易所网站披露《2012 年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券 2017 年付息及分期偿还本金兑付公告》。2017 年 12 月 11 日发行人已通过相关机构按时足额支付了利息和 20% 的本金。发行人不存在应付未付利息的情况。

#### (三) 募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书，本期债券募集资金 12 亿元人民币，其中 6,000 万元用于巴南区 2010 年廉租房新建项目工程建设，22,000 万

元用于经济适用房巴南区道角片区项目（农转非安置房），45,000 万元用于经济适用房巴南区鱼洞片区项目（农转非安置房），47,000 万元用于经济适用房巴南区龙洲湾片区项目（农转非安置房）。目前，本期债券募集资金均用于指定用途，并已用完。

#### **(四) 发行人信息披露情况**

2017 年 4 月 28 日，发行人在上海证券交易所网站披露了《重庆市渝兴建设投资有限公司 2016 年年度报告》及《重庆市渝兴建设投资有限公司 2016 年年度报告摘要》。

2017 年 4 月 28 日，发行人在中国债券信息网披露了《重庆市渝兴建设投资有限公司 2016 年度报告》。

2017 年 6 月 28 日，发行人在中国债券信息网披露了《2012 年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券 2016 年跟踪信用评级报告》。

2017 年 6 月 27 日，发行人在上海证券交易所网站披露了《2012 年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券 2016 年跟踪信用评级报告》。

2017 年 6 月 27 日，发行人在中国债券信息网网站披露了《2012 年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券 2016 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

2017 年 6 月 28 日，发行人在上海证券交易所网站披露了《2012 年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券 2016 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

2017 年 8 月 31 日，发行人在上海证券交易所网站披露了《重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券 2017 年度中期报告》及《重庆市渝兴建设投资有限公司 2017 年中期报告摘要》。

2017年8月28日，发行人在中国债券信息网披露了《重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券2017年度中期报告》。

2017年11月27日，发行人在中国债券信息网网站披露了《2012年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券2017年付息及分期偿还本金兑付公告》。

2017年11月29日，发行人在上海证券交易所上披露了《2012年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券2017年付息公告》、《2012年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券2017年付息及分期偿还本金兑付公告》。

2018年4月20日，发行人在上海证券交易所网站披露了《重庆市渝兴建设投资有限公司涉及重大诉讼仲裁公告》。

2018年4月20日，发行人在中国债券信息网披露了《重庆市渝兴建设投资有限公司涉及重大诉讼仲裁公告》。

2018年4月28日，发行人在上海证券交易所网站披露了《重庆市渝兴建设投资有限公司2017年年度报告》及《重庆市渝兴建设投资有限公司2017年年度报告摘要》。

2016年4月27日，发行人在中国债券信息网披露了《2012年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券2017年度报告》。

#### **四、 发行人的偿债能力**

信永中和会计师事务所对发行人2017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（XYZH/2018CQA20166），以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。

##### **（一）偿债能力财务指标分析**

单位：万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总计	2,260,096.29	2,350,800.41	2,089,503.59
其中：流动资产	773,020.82	908,288.17	786,119.41
非流动资产	1,487,075.47	1,442,512.24	1,303,384.18
负债合计	1,439,380.18	1,526,674.57	1,300,973.62
其中：流动负债	423,688.36	577,648.14	762,179.11
非流动负债	1,015,691.81	949,026.43	538,794.51
所有者权益合计	820,716.12	824,125.84	788,529.97
其中： 归属于母公司所有者权益	820,716.12	824,125.84	788,529.97
流动比率（倍）	1.82	1.57	1.03
速动比率（倍）	1.22	1.06	0.70
资产负债率（%）	63.69%	64.94%	62.26%

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

截至 2017 年末，发行人资产总额为 226.01 亿元，较 2015 年末增加 17.15 亿元，增长率为 7.59%。从公司的资产构成来看，流动资产以存货、其他应收款和货币资金为主。公司存货为 25.60 亿元，占总资产之比为 11.32%，是公司资产的重要组成部分。公司存货主要为市政设施改造及建设、市政房屋建筑物工程、保障房及安置房、危改及综合整治成本、代土地整治成本、储备土地和房地产开发成本。与上年相比，2017 年末货币资金下降 46.79%，主要是因为公司上年收到的棚改资金对外支付，以及归还借款本金所致。

2017 年末，发行人非流动资产占总资产比重为 44.92%，与 2016 年末相比，2017 年非流动资产金额上升 3.09%，变化不大。其中可供出售金融资产大幅减少系公司 2017 年陆续出让包括重庆汉海海洋生物科普有限公司、重庆振翔股权投资基金合伙企业（有限合伙）、重庆鑫晟隽达股权投资基金管理有限公司三家公司的股权所致。其中，重庆振翔股权投资基金合伙企业（有限合伙）的剩余投资重分类至持有待售资产。

2017年，发行人负债总额为143.94亿元，较2016年减少了8.73亿元，主要是2017年末一年内到期的非流动负债及长期借款的合计余额大幅减少，是因为公司对债务结构进行调整，偿还了部分到期长期借款所致。

截至 2017 末，发行人流动比率、速动比率、资产负债率分别为 1.82、1.22、63.69%。公司短期偿债能力尚可，但资金利用效率过低，公司偿债压力增大，债务利息覆盖能力减弱。

从以上各项指标分析可以看出，发行人资产规模较大，各项业务发展良好，财务结构稳健，具有较好的抵抗风险能力，资产负债结构比较合理；公司正在整治的土地、在建和拟建项目均需要大量投资，面临的资金压力大；公司资金使用效率偏低，主要资产存货的价格易受土地一级市场的变化产生较大波动。

## （二）发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	213,478.24	179,871.89	56,611.48

营业成本	181,373.68	158,882.46	45,346.71
利润总额	22,906.29	8,251.47	4,937.65
净利润	19,892.25	6,640.90	5,117.94
经营活动产生的现金流量净额	228,172.04	60,139.08	102,621.46
投资活动产生的现金流量净额	-30,337.73	-34,113.97	-204,406.79
筹资活动产生的现金流量净额	-270,742.31	115,949.75	22,055.65
现金及现金等价物净增加额	-100,870.21	173,779.19	-79,729.68

2017年度,公司实现主营业务收入**21.34**亿元,同比增加**3.36**亿元,主要因为土地整治收入、成本较上期增加**3.44**亿、**2.22**亿;公司收入主要来源与土地整治收入,受益于土地整治收入的大幅增加,公司营业利润稳步上升。其他主营业务收入包括代建管理费、土石方、固定资产出租、安置房销售、汽车租赁、劳务费、物管费、除渣收入和停车费等。2017年公司获得补贴收入**1.45**亿元,是利润总额的重要来源。

现金流方面,经营活动现金净额较上一年大幅上升**279.41%**,主要是本期收到了土地整治收入所致。2017年,公司控制债务规模,对外新增融资减少,使得筹资活动净现金流下降,投资活动产生的净现金流量变化不大。2017年,由于本期新增借款只有**6.5**亿元,并偿还了到期负债,使得期末现金及现金等价物大幅减少。

作为巴南区城市基础设施建设平台,公司未来在基础设施建设及土地运作开发等方面还需投入较多的资金,存在一定的资金压力,公司仍需通过各种融资渠道筹集资金以缓解资金压力。公司资金使用效率偏低,主要资产存货的价格易受土地一级市场的变化产生较大波动,公司盈利



能力减弱，公司负债增加，资产负债率上升，面临的偿债压力加大。

## 五、 发行人已发行公司债券对其偿债能力的影响

目前，发行人有以下债券已发行且尚未兑付：

债券名称	起息日	期限	规模
12 渝兴债	2012 年 12 月 10 日	7 年	12 亿元
15 渝兴中期票据	2015 年 10 月 22 日	7 年	5 亿元
16 渝兴建设 PPN001	2016 年 1 月 11 日	5 年	10 亿元
16 渝兴建设 PPN002	2016 年 3 月 10 日	5 年	8 亿元
16 渝兴建设 PPN003	2016 年 9 月 12 日	5 年	15 亿元
16 渝兴建设 PPN004	2016 年 11 月 2 日	5 年	5 亿元
渝兴公司债	2016 年 7 月 29 日	5 年	5 亿元
2017 巴南渝兴债	2017 年 3 月 14 日	5 年	6.5 亿元

截至本报告出具之日，发行人已发行尚未兑付债券余额为 56.16 亿元，相当于企业 2017 年底总资产的 25.53%，其净资产的 68.49%，公司资产负债结构合理，总体财务状况稳健，短期内偿债压力不大。

## 六、 或有事项

1、2005 年 6 月 8 日，银海公司、兴隆建司与渝兴公司龙洲湾新区项目部签订鱼洞污水处理厂拆迁安置房项目《建设工程施工合同补充条款》，约定由银海公司垫资修建该项目，并约定采用以地作价抵扣工程款或现金支付两种方式支付工程。2008 年 6 月 18 日，银海公司、兴隆建司、龙洲湾项目部签订《鱼洞污水处理厂安置房工程补充合同》，变更了以地作价的土地及该地块招牌挂“底价”。2008 年 12 月 4 日，银

海公司、兴隆建司、龙洲湾公司签订了《鱼洞污水处理厂安置房工程补充协议（二）》，约定工程款以现金方式支付，土地溢价部分分成事项双方另行商定解决。后银海公司未按约定参与土地竞拍，几方就土地出让溢价分成等问题多次协商均未能达成一致。

重庆市第五中级人民法院就重庆银海房地产开发（集团）有限公司与本公司合同纠纷案于 2017 年 8 月 7 日下达民事判决书（（2016）渝 05 民初 840 号），判决如下：渝兴公司立即支付重庆银海房地产开发（集团）有限公司：1、鱼洞污水处理厂拆迁安置房项目尾款 2624710 元及该款项的资金占用损失；2、鱼洞污水处理厂拆迁安置房项目质保金 531749 元及该款项的资金占用损失；3、鱼洞污水处理厂拆迁安置房工程款 15,599,089.00 元及资金占用损失；4、土地溢价分成款 64,250,150.00 元及资金占用损失。

渝兴公司于 2017 年 9 月日向重庆市高级人民法院提请上诉，截至目前，重庆市高级人民法院已经受理。

2、2017 年，公司共有对外担保总计 36.60 亿元，占净资产的比例为 43.90%。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2012年重庆市渝兴建设投资有限公司公司债券2017年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》盖章页)



上海证券有限责任公司

二〇一八年六月三十一日