
2012 年重庆市渝南资产经营有限公司
公司债券
2017 年发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

重庆市渝南资产经营有限公司

(住所：重庆市綦江县古南街道中山路 10 号)

债券受托人



(住所：上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼)

签署日期：2018 年 6 月

目录

重要声明.....	3
第一章 本期公司债券概要.....	4
第二章 发行人 2017 年度经营和财务状况.....	6
第三章 发行人募集资金使用情况.....	10
第四章 本期公司债券担保情况.....	11
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	12
第六章 本期公司债券本息偿付情况.....	13
第七章 本期公司债券跟踪评级情况.....	14
第八章 债权代理人履行职责情况.....	15
第九章 其他事项.....	16

重要声明

德邦证券股份有限公司（简称“德邦证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中审华会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具的《审计报告》（CAC 审字[2018]第 0334 号）等其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人出具的公司债券 2017 年年度报告。

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据以作为德邦证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经德邦证券书面许可，不得用作其他任何用途，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，德邦证券不承担任何责任。

第一章 本期公司债券概要

- 一、 发行人：重庆市渝南资产经营有限公司
- 二、 债券名称：2012 年重庆市渝南资产经营有限公司公司债券
- 三、 债券简称：12 渝南债（银行间、上交所）
- 四、 债券代码：1280067(银行间)、122718(上交所)
- 五、 上市地点：银行间债券市场、上海证券交易所
- 六、 发行总额：人民币 8 亿元
- 七、 债券期限及利息：本期债券为 7 年期固定利率债券，附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券在存续期内前 5 年票面年利率为 8.40%，在债券存续期内前 5 年固定不变；在本期债券存续期内第 5 年末，发行人可选择上调票面利率 0 至 100 个基点（含本数），上调后债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上上调基点，在债券存续期后 2 年固定不变。
- 八、 本息支付方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。
- 九、 债券上市时间：2012 年 4 月 16 日（上交所），2012 年 4 月 10 日（银行间）。
- 十、 债券受托人：德邦证券股份有限公司。
- 十一、 承销团成员：主承销商为德邦证券股份有限公司，副主承销商为华林证券有限责任公司，分销商为兴业证券股份有限公司、西部证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司。

十二、担保方式：本期债券采用土地使用权抵押的担保方式。发行人以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。用于抵押的9宗土地共计958,993.40 m²，经具有证券期货相关评估业务资质的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的“重康评报【估】字（2011）第364号”《土地评估报告》，评估值为165,749.24万元。

十三、发行时信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为AA级，发行人主体的信用等级为AA-级。

第二章 发行人 2017 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：重庆市渝南资产经营有限公司

法定代表人：王刚

注册资本：人民币肆亿捌仟贰佰肆拾柒万元整（¥482,470,000.00 元）

住所：重庆市綦江区古南街道中山路 10 号

联系地址：重庆市綦江区古南街道中山路 10 号

电话：023-48656932

企业法人营业执照注册号：915002227842139512

经营范围：在区政府授权范围内从事国有资产的经营管理；城镇路桥管网基础设施建设开发；农村公路、水利、电力、通讯基础设施建设开发；农产品开发、销售(国家有专项管理规定的除外)；生态农业开发(国家有专项管理规定的除外)；水利水电开发；土地整治、开发；从事建筑相关业务(取得相关行政许可后方可执业)；旅游开发；场地出租；销售；建材(不含危险化学品)；从事廉租房建设项目投资。

二、发行人 2017 年度经营情况

发行人的主要经营活动：在政府授权范围内从事土地整治；从事建筑相关业务（取得相关行政许可证后方可执行）。

发行人主要从事工程施工以及重庆綦江工业园区范围内土地整治开发业务，具有稳定持续的业务基础。随着重庆綦江工业园区的发

展，发行人将不断的做大工程施工和土地整治开发业务，同时逐步提高资产运营等经营性业务收入。

发行人2017年度财务情况

1. 发行人主要财务数据与财务指标

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2017 年度的合并利润表、合并现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（CAC 审字[2018]第 0334 号）。本部分所引用的财务数据均出自上述审计报告。

发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末
资产总计	3,364,263.11	3,341,017.11
其中：流动资产	1,671,604.55	1,637,414.16
负债总计	1,509,909.04	1,479,980.62
其中：流动负债	590,576.62	631,219.33
所有者权益总计	1,854,354.07	1,861,036.49
归属于母公司所有者权益	1,854,354.07	1,861,036.49
营业总收入	111,181.30	143,952.36
营业利润	36,223.25	29,098.47
投资收益	972.38	452.15
补贴收入	4,798.50	10,390.24
利润总额	36,170.68	38,860.37
净利润	27,592.69	31,453.96
经营活动产生的现金流量净额	47,644.41	(28,023.91)
投资活动产生的现金流量净额	66,131.41	(86,129.38)
筹资活动产生的现金流量净额	(25,464.34)	1,539.43
现金及现金等价物净增加额	88,311.47	(112,613.86)

主要财务指标

项目	2017 年末	2016 年末
资产负债率	44.88%	44.30%
流动比率	2.83	2.59
速动比率	2.24	2.07
总资产周转率	0.03	0.04
应收账款周转率	0.29	0.41
净资产收益率	1.49	1.69
EBITDA (万元)	75,721.88	73,190.24
EBITDA 利息保障倍数	1.94	1.75

- 注：1、资产负债率=负债总额/资产总额
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、总资产周转率=营业收入净额/平均总资产
5、应收帐款周转率=营业收入/平均应收帐款余额
6、净资产收益率=税后利润/所有者权益
7、EBITDA=息税前利润(EBIT)+折旧费用+摊销费用
8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

2. 资产负债结构分析

截至 2017 年末，发行人总资产和所有者权益较 2016 年度基本持平。资产总计 3,364,263.11 万元，较 2016 年增长 0.70%；所有者权益 1,854,354.07 万元，较 2016 年末降低 0.36%。2017 年末，流动比率和速动比率波动不大，其中流动比率为 2.83，增加 0.24；速动比率为 2.24，较 2016 年度上涨 0.17，表明发行人短期偿债能力稳定；资产负债率为 44.88%，较 2016 年度增加 1.31 个百分点，且低于行业平均值，表明发行人长期偿债能力较强。

3. 盈利能力分析

2017 年度，发行人营业总收入为 111,181.30 万元，较 2016 年减少 22.77%；实现净利润 27,592.69 万元，较 2016 年降低 12.28%，

发行人的盈利能力有所降低，主要是由于代建设施收入确认降低导致。

4. 现金流量分析

2017年，发行人经营活动产生的现金流量净额为47,644.41万元，较2016年的净流出变为净流入，主要原因是销售商品、提供劳务收到的现金加快回款所致；投资活动产生的现金流量净额为66,131.41万元，较2016年增加了152,260.79万元，由净流出变为净流入，系因发行人投资效果较为理想，回收的现金大幅增加所致；而发行人筹资活动产生的现金流量净额较2016年减少了27,003.77万元，为-25,464.34万元，从净流入变为净流出。主要原因是2016年吸收投资及新发行债券分别产生现金流入162,710.32万元和206,743.75万元，而本年无该两类现金流入。2017年末，发行人现金及现金等价物余额为193,895.86万元，较2016年末增加了88,311.47万元，风险抵御能力提升。

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

本期债券募集资金 8 亿元，扣除承销费后的募集资金净额，已按募集说明书约定用途，全部用于綦江县新城区基础设施建设项目和綦江县城旧城改造建设项目。

募集资金用途

序号	项目名称	总投资 (万元)	拟使用募集资金金额 (万元)	使用募集资金占项目 总投资的比例 (%)
1	綦江县新城区基础设施建设项目	145,571.89	55,000	38
2	綦江县城旧城改造建设项目	103,080.52	25,000	24

根据《重庆市渝南资产经营有限公司 2016 年年度报告》相关内容，截至 2017 年 12 月 31 日，本期债券扣除承销费用后的募集资金净额已全部使用完毕。

第四章 本期公司债券担保情况

本期债券采用土地使用权抵押的担保方式。公司以其拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。用于抵押的 9 宗土地共计 958,993.40 m²，本期债券发行时担保物的评估值为 16.57 亿元，截止 2017 年末评估价值为 16.92 亿元，担保物价值增加 2.11%。

第五章 债券持有人会议召开的情况

截至 2017 年末，尚无触发需召开持有人会议的情形，未召开债券持有人会议。

第六章 本期公司债券利率偿付情况

2013年至2019年每年的3月23日为本期债券上一个计息年度的付息日(如遇法定及政府指定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日;顺延期间付息款项不另计利息)

本期债券每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。采用单利按年计息,不计复利,逾期不另计息。附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券在存续期内前5年票面年利率为8.40%,在债券存续期内前5年固定不变;在本期债券存续期内第5年末,发行人可选择上调票面利率0至100个基点(含本数),上调后债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点,在债券存续期后2年固定不变。

发行人已于2017年3月23日按时足额支付了第四次付息,不存在应付未付利息的情况。

第七章 本期公司债券跟踪评级情况

根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行试点办法》和上海证券交易所《公司债券上市规则》的要求，发行人委托鹏元资信评估有限公司对 2012 年 3 月发行的 8.00 亿元 2012 重庆市渝南资产经营有限公司公司债券进行了跟踪评估。

根据鹏元资信评估有限公司于 2018 年 6 月 25 日出具的《2012 年重庆市渝南资产经营有限公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告》（鹏信评[2018]跟踪第[1106]号 01），公司的主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+，评级展望为稳定，较上期无变动。

第八章 债权代理人履行职责情况

债权代理人为德邦证券股份有限公司。发行人与德邦证券股份有限公司签订了《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》。在债券存续期内，债权代理人保持与发行人的良好沟通，询问企业经营状况，了解年报和半年报情况，配合发行人及时偿还本息，为保护债券持有人的利益发挥了积极作用。

德邦证券股份有限公司已于 2017 年 6 月 29 日在上海证券交易所网站、中国债券信息网披露了《2012 年重庆市渝南资产经营有限公司公司债券 2016 年发行人履约情况及偿债能力分析报告》。

第九章 其他事项

一、 对外担保情况

2010年2月9日,本公司以自有土地使用权为北部林场向中国农业发展银行重庆分行贷款400,000,000.00元提供抵押担保,抵押担保期限自2010年2月9日至2017年12月30日止。截至2017年12月31日止,发行人为北部林场向中国农业发展银行重庆分行贷款提供的抵押担保尚未解除,其原因为银行解除抵押担保手续正在办理中。

2016年7月11日,本公司以自有土地使用权为重庆綦嵘实业有限公司向中国农业发展银行重庆分行的2,100,000,000.00元借款提供抵押担保,抵押担保期限从2016年7月11日至2034年7月10日止。截至2017年12月31日止,本公司为重庆綦嵘实业有限公司向中国农业发展银行重庆分行贷款提供的抵押担保尚未解除。

2016年2月25日,本公司以自有土地使用权为重庆綦嵘实业有限公司向中国农业发展银行重庆分行的2,800,000,000.00元借款提供抵押担保,抵押担保期限从2016年2月25日至2036年2月24日止,截至2017年12月31日止,本公司为重庆綦嵘实业有限公司向中国农业发展银行重庆分行贷款提供的抵押担保尚未解除。

二、 发行人信息披露情况

报告期,发行人已按规定披露了2016年年度报告、2017年中期报告、付息公告,并披露了以下临时公告:

序号	披露时间	披露内容
1	2017/03/16	重庆市渝南资产经营有限公司回售实施结果公告

2	2017/09/29	重庆市渝南资产经营有限公司关于董事, 监事, 董事长或者总经理发生变动的公告
---	------------	--

三、 发行人已发行尚未兑付债券及债务融资工具情况

截至2017年末, 除本期债券外, 发行人已发行尚未兑付的公司债券、债务融资工具及其他债券信息如下表所示:

债券种类	债券名称	发行规模 (亿元)	发行日	期限 (年)	利率
一般企业债	14 渝南债	15	2014 年 6 月 16 日	7	7.05%
定向工具	16 渝南资产 PPN001	5	2016 年 3 月 18 日	5	5.50%
定向工具	16 渝南资产 PPN002	5	2016 年 5 月 6 日	5	5.50%
私募债	16 渝南 01	8	2016 年 8 月 25 日	5	5.00%
其他债券	重庆市渝南资产经营有限公司 2016 年私募债券	3	2016 年 12 月 27 日	5	5.45%
私募债	17 渝南债	7	2017 年 3 月 16 日	3	5.50%
中期票据	17 渝南 MTN001	5	2017 年 4 月 21 日	5	5.89%
定向工具	17 渝南资产 PPN002	10	2017 年 5 月 24 日	5	6.80%
定向工具	17 渝南资产 PPN001	5	2017 年 6 月 16 日	5	6.50%

四、 相关当事人

报告期内, 本期债券会计师事务所、债券受托管理人、资信评级机构等中介机构未发生变更。

德邦证券作为本期债券受托管理人, 将本着诚信、谨慎、有效的原则, 以维护全体债券持有人的最大利益为行事原则; 持续关注发行

人的经营情况、财务状况及资信状况，积极行使受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

(本页无正文，为《2012年重庆市渝南资产经营有限公司公司债券
2017年发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页)



德邦证券股份有限公司

2018年6月27日