

**2012 年重庆市江北区国有资产
经营管理有限责任公司
企业履约情况及偿债能力分析报告
(2017 年度)**



主承销商：首创证券有限责任公司

(住所：北京市西城区德胜门外大街 115 号德胜尚城 E 座)

2018 年 6 月

重要声明

首创证券有限责任公司（以下简称“首创证券”）编制本报告的内容及信息均来源于重庆宏融资本运营管理集团有限公司（以下简称“宏融资本”、“发行人”或“公司”）对外公告的《重庆宏融资本运营管理集团有限公司公司债券年度报告（2017年）》等相关公开信息披露文件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者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首创证券所作的承诺或声明。

第一章 本期债券基本要素

一、核准文件：本期债券业经国家发展和改革委员会发改财金[2012]2996号文件批准公开发行。

二、债券名称：2012年重庆市江北区国有资产经营管理有限责任公司公司债券。

三、发行规模：本期债券发行规模为人民币18亿元。

四、债券代码及简称：债券代码“124037”（上海）、“1280319”（银行间）；债券简称“PR渝江北”（上海）、“12渝江北债”（银行间）。

五、发行主体：重庆宏融资本运营管理集团有限公司

六、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。

七、债券利率：本期债券票面利率为7.20%，在该品种债券存续期内固定不变。

八、计息期限：本期债券的计息期限为2012年10月16日至2019年10月16日。

九、付息日：本期债券的付息日为2013年至2019年每年的10月16日（上述付息日如遇法定节假日，则顺延至下一个工作日）。

十、发行方式：本期债券采取通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者协议发行相结合的发行方式。

十一、还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期内的第3、4、5、6、7

年末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%和 20% 的比例偿还债券本金，即在 2015 年、2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年分别偿付债券本金 3.6 亿元、3.6 亿元、3.6 亿元、3.6 亿元和 3.6 亿元。最后 5 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

十二、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用级别为 AA，发行人主体信用级别为 AA。

十三、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

十四、债权代理人：首创证券有限责任公司。

第二章 2017 年度发行人履约情况

（一）募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

| | |
|-------------------------|--|
| 债券简称 | PR 渝江北 |
| 募集资金专项账户运作情况 | 本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于 2012 年 10 月 23 日汇入重庆农村商业银行股份有限公司开立的募集资金专项账户，募集资金专项账户运行良好。 |
| 募集资金总额 | 18 亿元 |
| 募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序 | 根据区政府第 101 次常务会议纪要和唐家沱片区组团危旧房改造项目委托代办合同，重庆宏融收到募集资金 18 亿元后，把该笔资金全部划入项目建设单位。 |
| 募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有） | 无 |

（二）本息兑付情况

根据发行人 2013 年 10 月 11 日发布的《12 渝江北付息公告》及发行人的支付凭证等资料，“12 渝江北”已于债券付息日 2013 年 10 月 16 日完成利息支付。

根据发行人 2014 年 10 月 10 日发布的《2012 年重庆市江北区国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2014 年付息公告》及发行人的支付凭证等资料，“12 渝江北”已于债券付息日 2014 年 10 月 16 日完成利息支付。

根据发行人 2015 年 10 月 9 日发布的《2012 年重庆市江北区国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2015 年付息及提前还本部分兑付公告》及发行人的支付凭证等资料，“PR 渝江北”已于债券付息日 2015 年 10 月 16 日完成本息支付。

根据发行人 2016 年 9 月 30 日发布的《2012 年重庆市江北区国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2016 年付息及提前还本部分兑付公告》及发行人的支付凭证等资料，“PR 渝江北”已于债券付息日 2016 年 10 月 16 日完成本息支付。

根据发行人 2017 年 9 月 28 日发布的《2012 年重庆市江北区国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2017 年付息及分期偿还本金兑付公告》及发行人的支付凭证等资料，“PR 渝江北”已于债券付息日 2017 年 10 月 16 日完成本息支付。

（三）信息披露情况

发行人已按规定披露上一年度的年度报告、中期报告、跟踪评级报告、付息兑付公告：

（1）重庆宏融资本运营管理集团有限公司 2016 企业债券年度报告（2017 年 5 月 4 日）

（2）重庆宏融资本运营管理集团有限公司主体与 2012 年度企业债券 2017 年度跟踪评级报告（2017 年 6 月 28 日）

（3）2012 年重庆市江北区国有资产经营管理有限责任公司公司债券债权代理事务报告(2016 年度)（2017 年 6 月 30 日）

（4）重庆宏融资本运营管理集团有限公司公司债券半年度报告(2017 年)（2017 年 8 月 31 日）

（5）2012 年重庆市江北区国有资产管理经营有限责任公司公司债 2017 年付息公告（2017 年 9 月 28 日）

（6）2012 年重庆市江北区国有资产经营管理有限责任公司公司债券 2017 年分期偿还本金公告（2017 年 9 月 28 日）

第三章 2017 年度发行人偿债能力

发行人 2017 年审计报告是由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 4 月 2 日出具的标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2018）第 011009 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2017 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）公司经营业务情况

1. 营业收入分析

公司近两年主营业务收入按业务划分，具体如下：

单位：万元

| 构成 | 2017 年度 | | 2016 年度 | | 变动比率 |
|--------|-----------|---------|-----------|---------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | |
| 主营业务收入 | 32,519.69 | 100.00% | 34,463.87 | 100.00% | -5.64% |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | |
| 营业收入合计 | 32,519.69 | 100.00% | 34,463.87 | 100.00% | -5.64% |

公司 2016 年和 2017 年实现营业收入分别为 34,463.87 万元和 32,519.69 万元，降低了 5.64%，变化不大。公司 2016 年和 2017 年并不存在其他业务收入，主营业务收入占营业收入的比例为 100%。

2. 营业成本分析

单位：万元

| 构成 | 2017 年度 | | 2016 年度 | | 变动比率 |
|--------|-----------|---------|-----------|---------|---------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | |
| 主营业务成本 | 23,304.16 | 100.00% | 27,537.31 | 100.00% | -15.37% |
| 其他业务成本 | - | - | - | - | |
| 营业成本合计 | 23,304.16 | 100.00% | 27,537.31 | 100.00% | -15.37% |

公司 2016 年和 2017 年营业成本分别为 27,537.31 万元和 23,304.16 万元，主营业务成本分别为 27,537.31 万元和 23,304.16 万元，主营业务成本占营业成本的比例为 100%，主营业务成本降低 15.37%，主要原因是资产处置 2017 年较 2016 年数量减少，因此结转成本金额减小。

3. 费用分析

单位：万元

| 构成 | 2017 年度 | | 2016 年度 | | 变动比率 |
|---------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|---------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | |
| 销售费用 | 359.07 | 22.27% | - | - | - |
| 管理费用 | 1,670.57 | 103.61% | 2,063.64 | 122.82% | -19.05% |
| 财务费用 | -417.21 | -25.87% | -383.40 | -22.82% | -8.82% |
| 期间费用合计 | 1,612.43 | 100.00% | 1,680.24 | 100.00% | -4.04% |
| 费用占营收比例 | 4.96% | | 5.97% | | |

公司 2016 年和 2017 年销售费用、管理费用和财务费用三项费用合计占营业收入比重分别 4.96%和 5.97%，其中 2017 年度较 2016 年度管理费用减少 19.05%，主要原因是 2016 年末计提 2016 年绩效和 2016.12 月工资 200 多万元进入 2016 年度管理费用，2017 年发放时占用的 2016 年末计提数，2017 年末计提数为 100 多万元，因此 2017 年度管理费用减少。公司最近两年发生的销售费用和财务费用变动不大。

4. 现金流分析

单位：万元

| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 | 变动比例 |
|---------------|------------|------------|----------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -18,564.64 | 48,730.26 | -138.10% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 10,951.92 | 6,065.94 | 80.55% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -70,969.38 | -66,079.74 | -7.40% |
| 期末现金及现金等价物余额 | 46,707.72 | 125,289.81 | -62.72% |

报告期内公司经营活动产生的现金流变动较大，2016 年和 2017 年，经营活动产生的现金流量净额分别是 48,730.26 万元与-18,564.64 万元，减少了 138.10%，主要原因是资产处置收入收到现金的金额减少。

2016 年和 2017 年投资活动产生的现金流量净额分别为 6,065.94 万元和 10,951.92 万元，增加了 80.55%，主要原因是购买大庆村 284 套房产支付 2 亿元。

2016 年和 2017 年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-66,079.74 万元和 -70,969.38 万元。减少了-7.40%。报告期内，公司的筹资活动现金流量净额为负数。主要原因是支付债券利息，2017 年支付 7,776 万元比 2016 年 10,368 万元减少。

5. 营业外收入分析

2016 年和 2017 年，公司营业外收入的发生额分别为 1,268.00 万元和 8.74 万元，减少了 99.31%，主要原因是 2016 年 1,268 万元为财政补贴收入，2017 无补贴收入。

(二) 公司利润情况

单位：万元

| 项目 | 2017 年度 | 2016 年度 | 同比增减 |
|------|----------|----------|--------|
| 营业利润 | 7,023.89 | 5,195.84 | 35.18% |
| 利润总额 | 7,032.30 | 6,448.25 | 9.06% |
| 净利润 | 5,955.34 | 5,517.56 | 7.93% |

2016 年和 2017 年，公司实现营业利润 5,195.84 万元和 7,023.89 万元，增加 35.18%；利润总额 6,448.25 万元和 7,032.30 万元，增加 9.06%；净利润 5,517.56 万元和 5,955.34 万元，增加 7.93%。

（三）公司新增投资情况

2017 年度，公司未发生超过上年末净资产 20%的重大股权投资事项。

（四）公司资产负债结构以及偿债指标分析

1、主要资产变动情况及其原因

单位：元 币种：人民币

| 资产项目 | 本期末余额 | 上年末或募集说明书的报告期末余额 | 变动比例 (%) | 变动原因 |
|------|----------------|------------------|----------|--|
| 货币资金 | 467,077,183.32 | 1,252,898,148.58 | -62.72 | 2017.12 购买大庆村 284 套房产支付 2 亿元，2017.10 偿还债券本金及利息 4.3776 亿元 |
| 应收账款 | 120,989,027.83 | 478,670,047.23 | -74.72 | 2017 年宏融商业收回爱心庄园项目转让款 3.66 亿元 |
| 预付款项 | 238,051,620 | 68,929,840 | 245.35 | 2017.12 购买大庆村 284 套房产支付 2 亿元，未取到购房发票暂挂预付账款 |
| 交易性金 | 131,000,000 | 0 | 100 | 购买银行大额存单 |

| 资产项目 | 本期末余额 | 上年末或募集说明书的报告期末余额 | 变动比例 (%) | 变动原因 |
|----------|------------|------------------|----------|-----------------------|
| 融资产 | | | | |
| 可供出售金融资产 | 67,500,000 | 0 | 100 | 宏融鑫牛公司入股石油天然气公司，占股 9% |
| 无形资产 | 641,583.32 | 0 | 100 | 金蝶软件 OA 办公软件费用 |

2、主要负债变动情况及其原因

单位：元 币种：人民币

| 负债项目 | 本期末余额 | 上年末或募集说明书的报告期末余额 | 变动比例 (%) | 变动原因 |
|------|--------------|------------------|----------|---|
| 预收款项 | 2,790,881.82 | 204,996,883.94 | -98.64 | 2016 转让 3 宗房产预收房款 2.778 亿元，2017 年转收入 |
| 应交税费 | 8,913,706.71 | 38,774,331.88 | -77.01 | 2016.12 月转让 59 宗房产，12 月缴纳地税征收税费，2017 年 1 月缴纳增值税。2017 年转让房产减少，税费减少 |
| 长期借款 | 0 | 40,000,000 | -100 | 爱心庄园偿还银行贷款 4000 万元 |
| 应付债券 | 360,000,000 | 720,000,000 | -50 | 2017.10 兑付债券本金 3.6 亿元 |

3、财务指标变动情况及其原因

单位：亿元 币种：人民币

| 序号 | 项目 | 本期末 | 上年末 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30%的, 说明原因 |
|----|--------------|-------|--------|----------|---|
| 1 | 总资产 | 96.69 | 105.30 | -8.18 | |
| 2 | 总负债 | 26.33 | 35.79 | -26.43 | |
| 3 | 净资产 | 70.36 | 69.51 | 1.15 | |
| 4 | 归属母公司股东的净资产 | 70.03 | 69.48 | 0.72 | |
| 5 | 资产负债率 (%) | 27.23 | 33.99 | -19.89 | |
| 6 | 流动比率 | 2.78 | 2.83 | -1.77 | |
| 7 | 速动比率 | 1.74 | 2.01 | -13.43 | |
| 8 | 期末现金及现金等价物余额 | 4.67 | 12.53 | -62.73 | 2017.12 购买大庆村 284 套房产支付 2 亿元, 2017.10 偿还债券本金及利息 4.3776 亿元 |
| | | 本期 | 同期 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30%的, 说明原因 |
| 1 | 营业总收入 | 3.25 | 3.46 | -5.80 | |
| 2 | 营业总成本 | 2.55 | 2.95 | -13.56 | |
| 3 | 利润总额 | 0.70 | 0.64 | 9.38 | |
| 4 | 净利润 | 0.60 | 0.55 | 9.09 | |
| 5 | 归属母公司股东的净利润 | 0.60 | 0.55 | 9.1 | |
| 6 | EBITDA 利息倍数 | 15.86 | 15.82 | 0.002 | |
| 7 | 经营活动产生的现金流净额 | -1.86 | 4.87 | -138.1 | 2017.12 购买大庆村 284 套房产支付 2 亿元, 2017.10 |

| 序号 | 项目 | 本期末 | 上年末 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30%的, 说明原因 |
|----|--------------|-------|-------|----------|---------------------|
| | | | | | 偿还债券本金及利息 4.3776 亿元 |
| 8 | 投资活动产生的现金流净额 | 1.10 | 0.61 | 80.3 | 代建项目增加 |
| 9 | 筹资活动产生的现金流净额 | -7.10 | -6.61 | 7.40 | |
| 10 | 应收账款周转率 | 1.08 | 1.21 | -10.74 | |
| 11 | 存货周转率 | 0.19 | 0.21 | -9.50 | |
| 12 | 贷款偿还率 (%) | 100 | 100 | 0 | |
| 13 | 利息偿付率 (%) | 100 | 100 | 0 | |

以上情况, 特此公告。

(以下无正文)

（本页无正文，为《2012 年重庆市江北区国有资产经营管理有限责任公司企业
履约情况及偿债能力分析报告（2017 年度）》盖章页）

