

**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
(2018 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)

2019 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（2018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 2018 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。

根据发行人 2018 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 2018 年分期偿还本金公告》及发行人的支付凭证等资料，“PR 渝江北”已于债券付息日 2018 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 2018 企业债券年度报告（2019 年 4 月 26 日）

（2）重庆宏融资本运营管理集团有限公司 2019 年度跟踪评级报告（2019 年 6 月 20 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(2017 年度)（2018 年 6 月 29 日）

（4）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 2018 年付息公告（2018 年 9 月 28 日）

（5）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 2018 年分期偿还本金公告（2018 年 9 月 28 日）

第三章 2018 年度发行人偿债能力

发行人 2018 年审计报告是由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 4 月 1 日出具的标准无保留意见的审计报告（中兴华审字（2019）第 010705 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 2018 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	2018 年度		2017 年度		变动比率
	金额	占比	金额	占比	
主营业务收入	13,086.21	100.00%	32,056.89	100.00%	-59.18%
其他业务收入	-	-	-	-	
营业收入合计	13,086.21	100.00%	32,056.89	100.00%	-59.18%

公司 2017 年和 2018 年实现营业收入分别为 32,056.89 万元和 13,086.21 元，降低了 59.18%，主要系 2017 年处置江北区公安分局及园林绿化所 2 处资产，收入 2.89 亿元，成本 2.32 亿元，2018 年无资产处置收入。公司 2017 年和 2018 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	2018 年度		2017 年度		变动比率
	金额	占比	金额	占比	
主营业务成本	2,195.57	100.00%	23,304.16	100.00%	-90.58%
其他业务成本	-	-	-	-	
营业成本合计	2,195.57	100.00%	23,304.16	100.00%	-90.58%

公司 2017 年和 2018 年营业成本分别为 23,304.16 万元和 2,195.57 万元，主营业务成本分别为 23,304.16 万元和 2,195.57 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 90.58%，主要系 2017 年处置江北区公安分局及园林绿化所 2 处资产，

收入 2.89 亿元，成本 2.32 亿元，2018 年无资产处置收入。

3. 费用分析

单位：万元

构成	2018 年度		2017 年度		变动比率
	金额	占比	金额	占比	
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	1,830.62	142.81%	1,487.55	137.54%	23.06%
财务费用	-548.78	-42.81%	-406.03	-37.54%	-35.16%
期间费用合计	1281.84	100.00%	1081.52	100.00%	
费用占营收比例	9.80%		3.37%		

公司 2017 年和 2018 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 3.37% 和 9.80%，其中 2018 年度较 2017 年度管理费用增加 23.06%，主要原因是 2017 年度绩效未足额计提，且 2017 年度只有 11 个月工资，2016.12 月工资用的 2016 年度计提绩效。因此 2018 年应付职工薪酬较 2017 年度增加。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	2018 年度	2017 年度	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	18,468.63	-18,564.64	199.48%
投资活动产生的现金流量净额	9,526.67	10,951.92	-13.01%
筹资活动产生的现金流量净额	-35,867.85	-70,969.38	49.46%
期末现金及现金等价物余额	38,835.16	46,707.72	-16.85%

报告期内公司经营活动产生的现金流变动较大，2017 年和 2018 年，经营活动产生的现金流量净额分别是 -18,564.64 万元与 18,468.63 万元，增加 199.48%，主要原因是 2018 年由于处置国有资产及支付往来款支出下降，使得公司经营活动净现金流转为正。

2017 年和 2018 年投资活动产生的现金流量净额分别为 10,951.92 万元和 9,526.67 万元，减少了 13.01%。

2017 年和 2018 年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -70,969.38 万元和 -35,867.85 万元，增加了 49.46%。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 2018 年筹资活动现金流入主要为建设项目财政拨款 0.21 亿元和往来借款 0.53 亿元，筹资活动现金流出下降较多，仅为偿还债券本金 3.6 亿元。

5. 营业外收入分析

2017年和2018年，公司营业外收入的发生额分别为8.74万元和32.8万元。

(二) 公司利润情况

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	同比增减
营业利润	7,713.69	7,023.89	9.82%
利润总额	7,745.95	7,032.30	10.15%
净利润	6,557.55	5,955.34	10.11%

2017年和2018年，公司实现营业利润7,023.89万元和7,713.69万元，增加9.82%；利润总额7,032.30万元和7,745.95万元，增加10.15%；净利润5,955.34万元和6,557.55万元，增加10.11%。

(三) 公司新增投资情况

2018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(%)	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	388,351,608.78	467,077,183.32	-16.9	无
应收账款	87,085,680.28	120,989,027.83	-28	无
存货	1,289,876,864.44	1,254,596,584.4	2.81	无

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 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
投资性房地产	566,883,122.04	581,998,349.53	2.6	无
长期股权投资	104,776,441.18	109,122,474.08	4	无
在建工程	3,548,553,328.53	3,390,328,515.59	4.67	无
固定资产	2,134,681,952.27	2,133,357,416.69	0.06	无

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 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
长期应付款	1,152,965,289.83	1,021,297,882.77	12.89	无
应付票据及应付账款	10,502,921.42	12,157,547.95	-13.61	无
预收款项	2,810,616.07	2,790,881.82	0.71	无
应付职工薪酬	3,322,251	1,765,800	88.14	原因 1
应交税费	6,817,196.82	8,913,706.71	-23.52	无
应付债券	0	360,000,000	-100	原因 2
其他应付款	965,561,624	830,543,663.6	16.26	无

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 (%)	变动比例超过30%的,说明原因
	.31			
一年内到期的非流动负债	364,320,000	360,000,000	1.20	无
其他非流动负债	35,805,515.02	35,810,497.02	-0.01	无

原因 1: 2017 年度绩效未足额计提, 且 2017 年度只有 11 个月工资, 2016.12 月工资用的 2016 年度计提绩效。因此 2018 年应付职工薪酬较 2017 年度增加

原因 2: PR 渝江北债最后一期 3.6 亿元调整入一年内到期非流动负债科目。债券将于 2019 年 10 月 16 日完成兑付

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	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的,说明原因
1	营业收入	13,086.21	32,519.69	-59.76	原因 1
2	营业成本	4,859.52	25,478.32	-80.93	原因 2
3	利润总额	7,745.95	7,032.30	10.15	
4	净利润	6,557.55	5,955.34	10.11	
5	扣除非经常性损益后净利润	6,557.55	5,955.34	10.11	
6	归属母公司股东的净利	6,557.73	5,951.77	10.18	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
	润				
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	8,292.56	7,449.51	11.32	
8	经营活动产生的现金流量净额	18,468.63	-18,564.64	199.48	原因 3
9	投资活动产生的现金流量净额	9,526.67	10,951.92	-13.01	
10	筹资活动产生的现金流量净额	-35,867.85	-70,969.38	-49.46	原因 4
11	应收账款周转率	1.51	1.08	39.81	原因 5
12	存货周转率	0.10	0.19	-47.37	原因 6
13	EBITDA 全部债务比	0.04	0.03	33.33	原因 7
14	利息保障倍数	20.61	15.82	30.28	原因 8
15	现金利息保障倍数	0.14	-0.15	193.33	原因 9
16	EBITDA 利息倍数	20.61	15.82	30.28	原因 10
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	

原因 1: 2017 年有资产处置收入 2.8 亿元, 2018 年无;

原因 2: 2017 年有资产处置收入, 成本相应较大, 2018 年无;

原因 3: 2017 年收入为预收账款转入, 2018 年收到 8700 万元征收补偿款;

原因 4: 2018 年借款 2 亿元, 偿还本金 3.6 亿元。2017 年偿还债券本金 7.2 亿元;

原因 5：加强应收账款催收力度，2018 较 2017 应收账款减少；

原因 6：嘉陵四村 66 号地块挂牌转让，成本下账；

原因 7：2018 年 EBITDA 较上年有增长，全部债务较上年有减少，故该指标增长超过 30%；

原因 8：2018 年利润总额增长，故该指标增长；

原因 9：2018 年借款 2 亿元，经营活动现金流量净额为正，2017 年为负；

原因 10：2018 年利润总额增长，故该指标增长；

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（2018 年度）》盖章页）

