

2014 年

重庆巴南经济园区建设实业有限公司

(住所：重庆市巴南区界石镇富城路 88 号)

公司债券债权代理事务报告

并发行人履约情况及偿债能力分析报告

(2019 年度)

债权代理人

渤海证券股份有限公司

(住所：天津经济技术开发区第二大街 42 号写字楼 101 室)

二〇二〇年五月

重要声明

渤海证券股份有限公司（以下简称“渤海证券”）编制本报告的内容及信息均来源于重庆巴南经济园区建设实业有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）对外公布的《重庆巴南经济园区建设实业有限公司公司债券 2019 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以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渤海证券所作的承诺或声明。

第一章 本期债券概况

一、审批情况及发行规模

经国家发展和改革委员会发改财金【2014】1609号文件批准，重庆巴南经济园区建设实业有限公司于2014年8月20日公开发行人5亿元“PR巴南01”，于2015年3月13日公开发行人6亿元“PR巴南债”，所筹资金全部用于重庆市花溪工业园区界石组团标准厂房一期工程项目和巴南区天明汽摩产业园基础设施建设工程。

二、发行主体名称

中文名称：重庆巴南经济园区建设实业有限公司

三、本期债券的基本情况

- 1.债券名称：2014年重庆巴南经济园区建设实业有限公司公司债券
- 2.债券简称：上交所：PR巴南01/PR巴南债；银行间：14巴南经济债01/14巴南经济债02
- 3.债券代码：上交所：124929.SH/127120.SH；银行间：1480454.IB/1580053.IB
- 4.发行首日：2014年8月20日/2015年3月13日
- 5.到期日：2021年8月20日/2022年3月13日
- 6.债权代理人：渤海证券股份有限公司
- 7.债券发行规模：人民币11亿元
- 8.债券期限和利率：“PR巴南01”的期限为7年，2014年8月20日至2021年8月20日，票面利率为7.00%；“PR巴南债”的期限为7年，2015年3月13日至2022年3月13日，票面利率为6.17%

9.债券余额：截至本报告出具日，“PR巴南01”余额为2亿元；“PR巴南债”余额为2.4亿元。

10. 还本付息方式：本次债券每年付息一次，在债券存续期的第三年起至第七年，逐年分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。年度付息款自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

11.信用等级：本次债券信用等级由联合资信评估有限公司评估，根据最新一期《重庆巴南经济园区建设实业有限公司跟踪评级报告》（联合【2019】1401号），发行人的主体长期信用级别为AA，本期债券的信用等级为AA。

12.本息兑付情况：发行人已于2019年3月13日和2019年8月20日按时足额支付2019年应付本金和利息。截至本报告出具日，发行人已于2020年3月13日按时足额支付2020年“PR巴南债”应付本金和利息，偿付情况正常。

第二章 发行人 2019 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

- 1、发行人名称：重庆巴南经济园区建设实业有限公司
- 2、注册资本：53,755.21 万人民币
- 3、注册地址：重庆市巴南区界石镇富城路 88 号
- 4、法定代表人：潘亿兵
- 5、成立日期：2007 年 9 月 4 日
- 6、联系人：孙晓静
- 7、联系电话：023-66219752
- 8、传真：023-66218802
- 9、电子邮箱：1056009743@qq.com
- 10、经营范围：房地产开发（凭相关资质证书从事经营）；利用自有资金从事园区建设项目投资（以上经营范围均不得从事银行、证券、保险等需取得许可或审批的金融业务）；投资信息咨询；土地整治储备；厂房租赁；物业管理（凭资质证书从事经营）；市政道路基础设施开发建设；销售：建筑材料（不含危险化学品）、五金。
（依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、发行人 2019 年度经营情况

2019 年，公司营业收入 73,459.03 万元，营业成本 43,429.50 万元，均与上年有了大幅度的增加，说明发行人 2019 年业务数量增加较多。

表：2019 年主营业务收入及成本构成

单位：万元

项 目	2019 年		2018 年	
	收入	成本	收入	成本
土地整治	46,927.79	18,221.38	3,631.03	429.80
代建项目	23,840.81	22,737.07	12,265.77	11,697.91

项目	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
物业管理收入	332.72	896.71	492.25	799.81
合计	71,101.33	41,855.16	16,389.05	12,927.51

三、发行人 2019 年度财务状况

(一) 公司主要财务数据和财务指标

公司最近二年主要财务数据以及财务指标列示如下：

表：最近二年主要会计数据

单位：万元

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	同比变动
总资产	2,380,264.94	2,164,847.30	9.95%
净资产	915,940.29	895,692.90	2.26%
营业收入	73,459.03	17,692.87	315.19%
净利润	13,247.39	40,972.69	-67.67%
经营活动产生的现金流量净额	9,412.37	47,410.97	-80.15%
投资活动产生的现金流量净额	-22,404.35	60,168.75	-137.24%
筹资活动产生的现金流量净额	77,903.83	-109,415.96	171.20%
期末现金及现金等价物余额	106,122.59	41,210.85	157.51%

表：最近二年主要财务指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度
流动比率	6.57	7.14
速动比率	3.51	3.69
资产负债率 (%)	61.52	58.63
息税折旧摊销前利润 (EBITDA) (万元)	114,285.55	135,263.56
EBITDA 利息保障倍数	1.66	1.92

(二) 主要资产及负债变动情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司主要资产及负债情况如下表所示：

表：主要资产情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	同比变动
货币资金	108,152.59	41,210.85	162.44%
应收账款	401,116.74	379,336.19	5.74%
预付款项	9,961.64	8,107.63	22.87%
其他应收款	542,924.54	488,471.89	11.15%
存货	929,305.45	858,469.69	8.25%
长期股权投资	1,728.96	1,051.93	64.36%
固定资产	645.65	706.61	-8.63%
投资性房地产	99,598.74	101,629.68	-2.00%
其他非流动资产	179,551.97	179,551.97	0.00%

表：主要负债情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	同比变动
应付账款	2,209.56	3,044.05	-27.41%
预收款项	62,806.69	18,797.45	234.12%
应交税费	28,721.94	25,809.96	11.28%
其他应付款	57,040.49	60,174.79	-5.21%
一年内到期非流动负债	137,564.81	138,743.21	-0.85%
其他流动负债	3,056.14	2,340.92	30.55%
短期借款	12,000.00	0	100%
长期借款	652,339.95	738,384.76	-11.65%
应付债券	470,188.26	265,498.40	77.10%
其他非流动负债	37,500.00	15,400.00	143.51%

(三) 偿债能力分析

1、短期偿债能力分析

2019年末，发行人流动比率和速动比率分别为6.57和3.51，较2018年末分别下降了7.98%和4.88%，表明发行人短期偿债能力略有降低。

2、长期偿债能力分析

2019年末，发行人资产负债率为61.52%，较2018年末的58.63%略有上升，表明发行人长期偿债能力变化不大。

（四）盈利能力及现金流分析

2019年，发行人营业收入73,459.03万元，净利润13,247.39万元，但由于2019年土地整治业务毛利率降低，投资收益减少，导致净利润大幅下降。2019年，发行人经营活动现金流净额较2018年降低80.15%，因为2019年购买商品、接受劳务支付的现金增加；投资活动现金流净额较2018年降低137.24%，因为2018年度处置重庆星界置业有限公司，收到处置子公司及其他营业单位收到的现金净额较高；筹资活动现金流净额较2018年增长171.20%，因为2019年取得借款收到的现金增加金额较大；期末现金及现金等价物余额较2018年增长157.51%，因为2019年新增融资，现金的结余增加。

（五）逾期未偿还债项

截至2019年12月31日，发行人不存在逾期未偿还债项。

（六）受限资产

截至2019年12月31日，发行人受限资产情况如下表所示：

所有权受到限制的资产	2019年末余额（万元）
应收账款	184,692.10
存货	71,758.88
固定资产	570.73
投资性房地产	91,435.40
货币资金	2,030.00
合计	350,487.11

（五）担保情况

截至2019年12月31日，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为11亿元。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况

本期债券募集资金 11 亿元，所筹资金全部用于重庆市花溪工业园区界石组团标准厂房一期工程项目和巴南区天明汽摩产业园基础设施建设工程。

二、本期债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

截至 2015 年末发行人已按约定用途使用完毕。2019 年内无募集资金使用情况。

第四章 发行人偿债保障措施的执行情况

报告期内，本期债券增信机制、偿债计划、其他偿债保障措施未发生变更。

第五章 本期债券的本息偿付情况

发行人已于 2019 年 3 月 13 日和 2019 年 8 月 20 日按时足额支付 2019 年应付本金和利息。截至本报告出具日，发行人已于 2020 年 3 月 13 日按时足额支付 2020 年“PR 巴南债”应付本金和利息，偿付情况正常。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券持有人会议无召开情况。

第七章 本期债券跟踪评级情况

根据最新一期《重庆巴南经济园区建设实业有限公司跟踪评级报告》（联合【2019】1401号），发行人的主体长期信用级别为AA，本期债券的信用等级为AA，评级展望为稳定。

第八章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人由王登科变更为孙晓静。

第九章 发行人信息披露及债权人履职情况

发行人及债权人就本期债券于 2019 年度披露的相关文件如下：

- 1、《渤海证券股份有限公司关于 2014 年重庆巴南经济园区建设实业有限公司公司债券的债权代理事务临时报告》
- 2、《2014 年重庆巴南经济园区建设实业有限公司公司债券债权代理事务报告(2018 年度)》
- 3、《2014 年重庆巴南经济园区建设实业有限公司债券 2018 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》
- 4、《重庆巴南经济园区建设实业有限公司控股股东发生变动的公告》
- 5、《重庆巴南经济园区建设实业有限公司跟踪评级报告》
- 6、《重庆巴南经济园区建设实业有限公司公司债券 2018 年年度报告》
- 7、《重庆巴南经济园区建设实业有限公司公司债券 2019 年半年度报告》
- 8、《重庆巴南经济园区建设实业有限公司关于 2019 年 8 月末累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》
- 9、《重庆巴南经济园区建设实业有限公司关于董事长,总经理,副总经理发生变更的公告》

(本页无正文，为《2014 年重庆巴南经济园区建设实业有限公司公司债券债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告（2019 年度）》之盖章页)

