

信用等级通知书

东方金诚债跟踪评字【2020】050号

重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司根据跟踪评级安排对贵公司及“15潼南债/PR 潼南债”的信用状况进行了跟踪评级，经信用评级委员会评定，此次跟踪评级维持贵公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定，同时维持“15潼南债/PR 潼南债”信用等级为AA。

东方金诚国际信用评估有限公司

二〇二〇年六月四日



信用评级报告声明

除因本次评级事项东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）与重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“该公司”）构成委托评级关系外，东方金诚、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

东方金诚与评级人员具备本次评级所需的专业胜任能力，履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本信用评级报告的评级结论是东方金诚依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未受到委托方、受评对象和其他组织或个人的不当影响。

本次信用评级结果在受评债项的存续期内有效；同时东方金诚将在信用评级结果有效期内对受评对象进行定期和不定期跟踪评级，并有可能根据风险变化情况调整信用评级结果。

请务必阅读报告末页权利及免责声明。

东方金诚国际信用评估有限公司

2020年6月4日



重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司主体及“15潼南债/PR潼南债”2020年度跟踪评级报告

主体信用跟踪评级结果	跟踪评级日期	上次评级结果	评级组长	小组成员
AA/稳定	2020/6/4	AA/稳定	刘贵鹏	李泽田

债项信用			评级模型							
债项简称	跟踪评级结果	上次评级结果	1.基础评分模型							
15 潼南债 /PR 潼南债	AA	AA	一级	二级指标	权重	得分	一级	二级指标	权重	得分
			地区综合实力	区域层级	20.00%	15.80	企业经营与财务实力	资产总额	36.00%	28.80
				GDP 总量	32.00%	23.04		净资产总额	36.00%	28.80
				GDP 增速	4.00%	2.96		资产负债率	9.00%	7.20
				人均 GDP	4.00%	2.64		全部债务资本化比率	9.00%	5.40
				一般公共预算收入	32.00%	23.04		补助收入/利润总额	5.00%	2.00
一般公共预算收入增速	4.00%	0.56		(实收资本+资本公积)/资产总额	5.00%	2.00				
上级补助收入	4.00%	2.88								
2.二维矩阵映射										
维度	地区综合实力									
	1 档	2 档	3 档	4 档	5 档	6 档	7 档	8 档	9 档	
企业经营与财务实力	1 档	AAA	AAA	AAA	AAA	AA+	AA+	AA	AA	AA-
	2 档	AAA	AAA	AAA	AAA	AA+	AA	AA	AA	AA-
	3 档	AAA	AAA	AA+	AA+	AA	AA	AA	AA-	AA-
	4 档	AAA	AA+	AA+	AA+	AA	AA	AA-	AA-	A+
	5 档	AA+	AA+	AA	AA	AA	AA	AA-	AA-	A+
	6 档	AA+	AA	AA	AA	AA	AA	AA-	AA-	A+
	7 档	AA	AA	AA	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	A+
	8 档	AA	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	AA-	A+
	9 档	AA-	AA-	AA-	A+	A+	A+	A+	A+	A+
基础模型参考等级					AA+					
3.评级调整因素										
基础模型参考等级									AA+	
评级调整因素										
资产质量									-1	
4.主体信用等级									AA	

注：相关债项详细信息及其历史评级信息请见后文“本次跟踪相关债项情况”。

主体概况

公司是重庆市潼南区重要的基础设施建设主体，主要从事潼南区内基础设施与安置房建设、土地整理出让等业务。重庆市潼南区国有资产监督管理委员会是公司控股股东和实际控制人。

注：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异。

评级观点

东方金诚认为，跟踪期内，重庆市经济实力依然很强，潼南区经济实力依然较强；公司主营业务仍具有较强的区域专营性，得到了股东及各方持续支持。同时，东方金诚关注到，公司土地整理出让业务存在不确定性，资产流动性较弱，债务规模快速攀升，资金来源对筹资活动的依赖很大。综合考虑，东方金诚维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定；维持“15 潼南债/PR 潼南债”的信用等级为 AA。

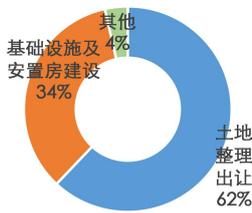
同业对比

项目	重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司	桂阳县城市建设投资有限公司	三门县国有资产投资控股有限公司	浙江武义城市建设投资集团有限公司	永州市零陵城投资集团有限公司
地区	重庆市潼南区	郴州市桂阳县	台州市三门县	金华市武义县	永州市零陵区
GDP (亿元)	451.08	365.58	265.74	261.53	222.5
GDP 增速 (%)	7.8	8.0	8.3	5.8	6.7
人均 GDP (元)	62368	50599	84718	72163	38641
一般公共预算收入 (亿元)	20.23	16.77	18.17	27.03	18.38
一般公共预算支出 (亿元)	76.45	55.69	53.64	48.99	47.95
资产总额 (亿元)	299.06	183.92	201.91	105.95	261.53
所有者权益 (亿元)	130.96	115.29	128.48	55.69	134.44
营业收入 (亿元)	8.43	10.08	10.18	2.62	13.15
利润总额 (亿元)	2.34	1.59	0.85	0.58	3.39
资产负债率 (%)	56.21	37.31	36.36	51.51	48.59
全部债务资本化比率 (%)	52.44	27.74	22.27	39.40	40.82

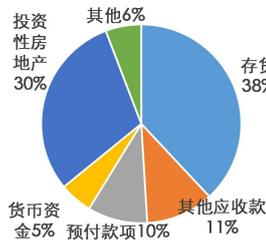
注：对比组选取了信用债市场上存续主体级别为 AA 的同行业公司，表中数据年份均 2019 年。
数据来源：东方金诚整理

主要指标及依据

2019年公司营业收入构成



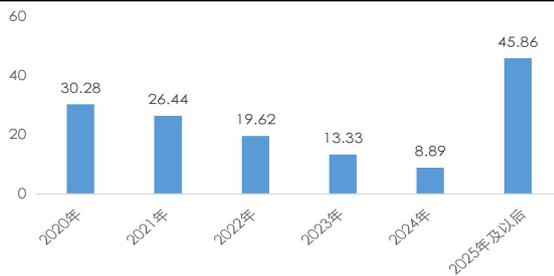
2019年末公司资产构成



公司财务指标 (单位: 亿元、%)

	2017年	2018年	2019年	2020Q1
资产总额	246.44	273.88	299.06	322.46
所有者权益	123.38	128.53	130.96	130.85
营业收入	10.04	7.83	8.43	0.00
利润总额	2.79	3.17	2.34	-0.11
全部债务	97.83	122.75	144.42	154.45
资产负债率	49.93	53.07	56.21	59.42
全部债务资本化比率	44.23	48.85	52.44	54.14

2019年末公司全部债务到期结构 (单位: 亿元)



地区经济及财政 (单位: 亿元、%)

	2017年	2018年	2019年
地区	潼南区		
GDP 总量	334.0	381.0	451.1
GDP 增速	9.1	9.5	7.8
人均 GDP (元)	47017	53046	62368
一般公共预算收入	21.42	20.23	20.23
一般公共预算收入增速	6.70	0.20	6.70
上级补助收入	34.33	34.03	33.75

优势

- 跟踪期内, 重庆市工业经济增速回升明显, 新动能产业发展较快, 经济实力依然很强;
- 潼南区区位优势明显, 2019年以来地区经济仍保持快速发展, 经济实力较强;
- 公司继续从事潼南区范围内的基础设施及安置房建设和土地整理出让, 业务仍具有较强的区域专营性;
- 作为潼南区重要的基础设施建设主体, 公司在资产划拨、财政补贴等方面继续获得股东及各方的大力支持。

关注

- 公司土地整理出让业务易受房地产市场波动及相关政策等因素影响, 未来收入的实现存在一定的不确定性;
- 公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比仍很大, 且受限资产占比较高, 资产流动性较差;
- 公司债务规模及债务率增长较快, 且在建及拟建项目投资规模较大, 预计债务规模及债务率或将维持较高水平;
- 公司经营性现金流持续净流出, 资金来源仍主要依靠筹资活动。

评级展望

预计重庆市和潼南区经济将保持增长, 公司主营业务将保持较强的区域专营性, 能够得到实际控制人的持续有力支持, 评级展望为稳定。

评级方法及模型

《城市基础设施建设企业信用评级方法及模型 (RTFU002201907)》

历史评级信息

主体信用等级	债项信用等级	评级时间	项目组	评级方法及模型	评级报告
AA/稳定	AAA (20 潼南城投 MTN001)	2019/7/29	刘贵鹏 赵艺萌 高明	《城市基础设施建设企业信用评级方法 (2015)》	阅读原文
AA/稳定	AA (15 潼南债/PR 潼南债)	2015/9/1	张猛 卢筱	《城市基础设施建设企业信用评级方法 (2015)》	阅读原文

注: 以上为不完全列示。

本次跟踪相关债项情况

债项简称	上次评级日期	发行金额（亿元）	存续期	增信措施	增信方/主体信用等级/评级展望
15 潼南债/PR 潼南债	2019/6/24	20.00	2015/12/31~2022/12/31	无	-

跟踪评级说明

根据相关监管要求及 2015 年重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司公司债券（以下简称“本期债券”或“15 潼南债/PR 潼南债”）的跟踪评级安排，东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）基于重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“潼南城投”或“公司”）提供的相关经营与财务数据及公开资料，进行本次定期跟踪评级。

主体概况

潼南城投前身为潼南县城建设投资有限公司，是经原重庆市潼南县人民政府批准，由原潼南县国有资产管理局于 2006 年 3 月发起组建的国有独资公司，初始注册资本为人民币 20000.00 万元。截至 2019 年末，公司注册资本和实收资本均为 11.69 亿元，潼南区国资委持有公司 64.67% 的股权，农发基金持有公司 35.33% 的股权；潼南区国资委仍为公司控股股东和实际控制人。公司注册资本和股权结构较 2018 年末保持不变。

跟踪期内，公司作为潼南区重要的基础设施建设主体，继续从事潼南区范围内的基础设施建设和土地开发整理等业务。

截至 2019 年末，潼南城投共有 5 家纳入合并范围的二级子公司，较 2018 年末增加 2 家二级子公司。

图表 1 截至 2019 年末公司纳入合并报表范围的二级子公司情况（单位：万元、%）

子公司名称	简称	注册资本	持股比例	取得方式	并表年份
重庆市潼南区富潼林业开发有限公司	富潼林业	20425.00	100.00	股权划转	2017 年
重庆市潼南区涪源商业管理有限公司	涪源商业	72921.24	100.00	投资设立	2017 年
重庆市潼南区涪韵实业有限公司	涪韵实业	10000.00	100.00	投资设立	2018 年
广茂融资租赁（重庆）有限公司	广茂融资租赁	22700.00	75.00	股权划转	2019 年
重庆金涪房地产开发有限公司	金涪房产	2000.00	100.00	股权划转	2019 年

资料来源：公司提供，东方金诚整理

债券本息兑付及募集资金使用情况

潼南城投发行的“15 潼南债/PR 潼南债”为 20.00 亿元 7 年期的附息式固定利率公司债券，票面利率为 4.99%。本期债券起息日为 2015 年 12 月 31 日，到期日为 2022 年 12 月 31 日，每年付息一次，分期偿还本金。截至本报告出具日，公司已于 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日兑付到期本金合计 8.00 亿元，到期利息已按期支付。

本期债券募集资金分别用于潼南县江北新城第四安置房建设项目和潼南县凉风垭片区拆迁安置房建设项目。上述项目总投资 36.23 亿元，本期债券募集资金占项目总投资额的 55.20%。截至 2019 年末，本期债券募集资金已全部使用。

宏观经济和政策环境

一季度 GDP 同比首次出现负增长，海外疫情蔓延会制约二季度经济反弹

一季度必要的疫情防控措施对消费、投资及对外贸易活动造成严重冲击。3 月以来国内疫

情进入稳定控制阶段，复工复产加速，但在海外疫情急剧升温、国际金融市场剧烈动荡背景下，国内经济回升势头受到较大影响，一季度 GDP 同比出现有历史记录以来的首次负增长，降至 -6.8%。二季度国内消费回补、投资加速态势会进一步明显，但欧美疫情仍处高发期，5 月之后我国出口会出现更大幅度下滑，我们估计当季 GDP 同比增速仅将回升至 3.0%左右。若全球疫情在上半年早些时候得到基本控制，下半年国内宏观经济有望出现接近两位数的反弹，全年 GDP 增速将在 3.5%左右。

财政政策担纲、宽信用发力，一揽子宏观政策力度明显加大

为应对疫情冲击，5 月两会推出一揽子宏观政策，主要包括上调财政赤字率目标、扩大新增地方政府专项债规模及发行特别国债，以及继续实施降息降准和再贷款等，合计财政支持力度达到名义 GDP 的 8.6%，已接近 2008~2009 年全球金融危机时期水平。下一步大幅减税降费、扩大基建支出、大规模发放招工及稳岗补贴，以及适度放松汽车及商品房限购等措施有望陆续落地。未来货币政策实施力度也会加大，降息降准将持续推进，M2 和社融增速将显著高于上年水平（分别为 8.7%和 10.7%），我们估计年末两项指标有可能分别达到 14.0%和 15.0%左右。同时，在“房住不炒”原则下，央行将继续坚守不搞大水漫灌底线。

行业及区域经济环境

行业分析

在“稳增长、防风险”主基调下，城投行业政策及再融资环境仍将保持相对宽松

2020 年，在稳增长刚性显著增强背景下，宏观政策逆周期调节力度会明显加大，货币政策边际宽松方向不变，财政政策重点向提振基建投资方向倾斜。预计在“稳增长、防风险”主基调下，城投行业政策及再融资环境仍将保持相对宽松。

近年来，城投公司有息债务增速放缓，但规模仍然较大，且部分地区再融资环境有所恶化，预计 2020 年非标违约仍然频发，私募及公募债偶发违约的可能性继续增大，城投“信仰”迎来更大挑战。

城投公司的业务转型不断推进，市场化程度持续提高

2020 年，对地方政府隐性债务的监管将继续保持高压态势，通过地方债扩容带动地方政府融资“由暗转明”，将是控制债务增量的主要方式；而在化解存量债务方面，预计城投公司将在“以时间换空间”、平滑债务周期基础上，继续探索化债新模式。

在执行国家法律及符合政策需要的同时，城投公司还存在委托代建种类单一、公益性项目多、应收款项规模大、资产流动性弱等诸多问题，自身现状已不满足发展需要，预计 2020 年业务转型的必要性将继续上升。城投公司将继续加快业务转型速度，经营性资产和收入随之不断增加，城投公司逐步由地方政府投融资平台转型为市场化的城市综合运营商或其他国有投资开发主体。

地区经济

1.重庆市

跟踪期内，重庆市工业经济增速回升明显，新动能产业发展较快，经济实力依然很强

2019年，重庆市实现地区生产总值23605.77亿元，同比增长6.3%，增速同比上升0.3个百分点；人均地区生产总值为75828元，同比增长5.4%；三次产业结构由2018年的6.8:40.9:52.3调整为2019年的6.6:40.2:53.2。同期，重庆市固定资产投资同比增长5.7%，其中高技术产业投资同比增长18.0%，工业技术改造投资同比增长6.9%；社会消费品零售总额同比增长8.7%；进出口总额为5792.78亿元，同比增长11.0%。

跟踪期内，随着转型升级初见成效，重庆市工业经济增速回升明显。2019年，重庆市规模以上工业增加值同比增长6.2%，增速较上年上升5.7个百分点。同期，重庆市新动能产业发展较快，规模以上工业战略性新兴产业增加值和高技术制造业增加值同比分别增长11.6%和12.6%，占规模以上工业增加值的比重分别为25.0%和19.2%，新一代信息技术产业、生物产业、新材料产业、高端装备制造产业均实现了较快增长。2019年，重庆市聚力发展数据智能化产业，壮大“芯屏器核网”全产业链，实施智能化改造项目1280个，建成数字化车间和智能工厂140个，数字经济增加值增长15%左右，智能产业销售收入增长14%。

跟踪期内，重庆市第三产业平稳增长，新兴服务业发展较快。2019年，重庆市实现第三产业增加值12557.51亿元，同比增长6.4%。其中，金融业增加值为2087.95亿元，同比增长8.0%；房地产业增加值为1473.04亿元，同比增长2.7%；住宿和餐饮业增加值为501.98亿元，同比增长7.5%。2019年，重庆市启动国际消费中心城市创建，并通过推广文旅营销、经济美学的创新范例带动旅游总收入增长32.1%、文化产业增加值增长10%左右。

2. 潼南区

潼南区区位优势明显，2019年以来地区经济保持快速发展，经济实力仍较强

潼南区地处重庆、成都两座中心城市1小时经济圈的交汇点，区位优势明显，在重庆、成都两座特大城市的辐射和带动下，潼南区地区经济发展速度仍较快。2019年，潼南区实现地区生产总值451.08亿元，处于重庆市中游水平；同比增速7.8%，比重庆市和全国平均增速分别高出1.5个百分点和1.7个百分点。潼南区三次产业结构由2018年的15.4:52.7:31.9调整为2019年的14.6:45.1:40.3，产业结构持续优化升级。

跟踪期内，潼南区工业经济快速发展。2019年潼南区工业增加值同比增长9.8%，增速高于重庆市3.2个百分点，水平居重庆市各区县前列。潼南区已形成智能手机及智能终端产业、智能装备及智能制造产业、天然气综合利用及精细化工产业、农产品精深加工与绿色健康品产业、大众消费品及特色轻工产业、环保科技及新材料能源产业等六大产业集群。2019年，潼南区规模以上工业总产值365.67亿元，同比增长11.6%，增加值同比增长10.1%。

跟踪期内，潼南区持续推进产业结构优化升级，战略性新兴产业和高技术产业发展较快。2019年，潼南区战略性新兴产业实现工业总产值85.23亿元，同比增长53.1%，对潼南区规模以上工业总产值增长贡献率为66.8%，拉动潼南区规模以上工业经济增长10.3个百分点。同年，潼南区规模以上工业企业中有高技术企业29家，实现工业产值173.33亿元，占全区规上工业的比重为52.2%，对全区规模工业总值增长贡献率达到178.4%，拉动潼南区工业增长27.4个百分点。

跟踪期内，潼南区围绕六大主导产业及科研等现代服务业开展招商工作，2019年，潼南区招商引资项目合计309个，实际到位资金265.56亿元；新签约项目120个（战略新兴产业项目46个），拟投资金额438.17亿元。预计未来随着潼南区招商项目的完工投产及生产要素的集聚扩张，潼南区工业产值仍将保持较快的增长速度。

财政状况

1.重庆市

2019年，受减税降费政策等影响，重庆市一般公共预算收入有所下降

2019年，重庆市实现一般公共预算收入2135亿元，受减税降费政策等影响同比下降5.8%。其中，税收收入为1514亿元，同比下降3.9%，扣除减税因素后同比增长6.6%左右；税收收入占比为72.19%，同比提高1.39个百分点。同期，重庆市持续获得上级财政的有力支持，上级补助收入为1883亿元；政府性基金收入为2248亿元，同比下降2.9%。

2019年，重庆市实现一般公共预算支出4848亿元，同比增长6.8%；政府性基金支出2419亿元，同比下降9.7%；地方财政自给率¹为44.04%，地方财政自给程度一般。

截至2019年末，重庆市地方政府债务余额为5603.7亿元，其中一般债务余额为2524.3亿元，专项债务余额为3079.4亿元。

2.潼南区

潼南区财政收入规模有所波动，结构较为稳定，财政实力较强

根据《关于重庆市潼南区2019年预算执行情况和2020年预算草案的报告》，2019年，潼南区实现一般公共预算收入20.23亿元，同口径增长6.7%；上级补助收入33.75亿；政府性基金收入30.31亿元，同口径增长5.3%。支出方面，同年，潼南区一般公共预算支出为76.45亿元；政府性基金支出为25.19亿元。

截至2019年末，潼南区政府债务余额为69.40亿元。其中，一般债务余额34.00亿元，专项债务余额35.40亿元。

业务运营

经营概况

跟踪期内，公司营业收入和毛利润均全部来自于基础设施建设业务和房屋销售业务，收入和毛利润均有所增加

跟踪期内，作为潼南区重要的基础设施建设主体，公司继续从事潼南区基础设施及安置房建设和土地整理出让等业务。2019年，公司实现营业收入8.43亿元，同比增长7.66%，收入主要来自于基础设施及安置房建设和土地整理出让业务。2019年，公司土地整理出让收入规模及占比同比提升；基础设施建设及安置房建设业务为公司第二收入来源。

2019年，公司毛利润为1.04亿元，同比增加137.23%；综合毛利率为12.28%，公司综合

¹ 地方财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出×100%。

毛利率水平同比上涨。受益于毛利率较高的租赁业务规模同比增长影响，2019年公司其他业务毛利润大幅增长。

图表2 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：万元、%）

项目	2017年		2018年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施及安置房建设	20863.29	20.78	30440.30	38.87	29023.75	34.42
土地整理出让	79521.66	79.20	47837.12	61.08	52302.08	62.03
其他	22.86	0.02	38.46	0.05	2987.96	3.54
合计	100407.81	100.00	78315.88	100.00	84313.79	100.00
项目	2017年		2018年		2019年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施及安置房建设	1896.66	9.09	2767.30	9.09	2638.52	9.09
土地整理出让	2316.16	2.91	1557.34	3.26	4748.41	9.08
其他	22.86	100.00	38.46	100.00	2963.74	99.19
合计	4235.69	4.20	4363.10	5.57	10350.67	12.28

资料来源：公司审计报告，东方金诚整理

基础设施建设及棚户区改造

跟踪期内，公司继续从事潼南区内的基础设施及安置房建设，业务具有较强的区域专营性；但公司在建及拟建项目尚需投资规模较大，面临一定的资金筹措压力

作为潼南区重要的基础设施建设主体，公司继续承担潼南区基础设施和安置房建设任务，业务具有较强的区域专营性。

跟踪期内，该项业务仍主要由公司本部负责，业务模式未发生变化，主要采用委托代建模式。此外，公司“15 潼南债/PR 潼南债”募投项目采用自建模式，目前已完工。

2019年，公司结算重庆市潼南区棚户区改造基础设施建设项目确认收入 2.90 亿元，相应结转成本 2.64 亿元。

截至 2019 年末，公司在建的重点基础设施及安置房项目主要包括潼南江北片区两区同建市政道路工程、金福新区潼南大道道路及景观工程等，上述项目计划总投资 25.75 亿元，已完成投资 12.45 亿元，尚需投资规模 13.30 亿元。

图表3 截至 2019 年末公司主要重点在建基础设施及安置房项目情况（单位：万元）

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额
潼南江北片区两区同建市政道路工程	2018-2021	84800.00	33655.56
金福新区潼南大道道路及景观工程	2017-2020	76400.00	57630.00
江北片区两区同建金福坝基础设施（两桥一环路）建设工程	2018-2020	52000.00	12937.86
涪江沿岸（金福岛段）岸线整治修复工程（一期）	2019-2020	30300.00	15310.37
凉风垭洗菜溪片区佳华路及佳华一路市政道路工程	2019-2020	14000.00	4956.70
合计	-	257500.00	124490.49

资料来源：公司提供，东方金诚整理

截至 2019 年末，公司拟建项目主要包括江北片区两区同建市政道路工程（二期）、梓潼片区棚户区（二期）改造项目、城区加油（气）站建设项目等，计划总投资 10.50 亿元，其中 2020 年计划投资 4.45 亿元。总体来看，公司在建及拟建基础设施及安置房项目投资规模较大，资金

来源主要依靠银行借款及发行债券等外部融资，面临一定的资金筹措压力。

土地整理出让

跟踪期内，公司土地整理出让业务区域专营性仍较强，仍是公司收入及利润的重要来源；但该业务易受房地产市场波动及相关政策等因素影响，未来收入的实现存在一定的不确定性

跟踪期内，公司本部继续承担潼南区江北新城片区、凉风垭片区及老城片区等区域的土地整理出让工作，区域专营性依然较强。

跟踪期内，公司土地整理出让业务模式未发生变化，以土地出让收益平衡建设成本。2019年，公司针对潼南县江北新城奋进大道 D1-3 号地块、潼南县江北新城奋进大道 D1-1 号地块、柏梓镇金盆路 BZA13 号地块和梓潼街道办事处凉风垭 8-1 号地块等项目，确认收入共计 5.23 亿元，同期结算成本合计 4.76 亿元。

图表 4 截至 2019 年公司土地整理出让项目收入确认明细（单位：万元）

项目	确认收入	累计投资
潼南县江北新城奋进大道 D1-3 号地块	8410.60	重庆恒南房地产开发有限公司
潼南县江北新城奋进大道 D1-1 号地块	19120.87	重庆恒南房地产开发有限公司
柏梓镇金盆路 BZA13 号地块	4332.30	重庆恒南房地产开发有限公司
梓潼街道办事处凉风垭 8-1 号地块	20438.31	重庆俊豪潼晖置业有限责任公司
2019 年合计	52302.08	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

随着土地整理完成土地的陆续出让，公司将陆续结算土地整理出让业务收入，但土地出让易受房地产市场波动及相关政策等因素影响，未来收入的实现存在一定的不确定性。

外部支持

作为潼南区重要的基础设施建设主体，公司在资产划拨、财政补贴等方面继续得到股东及相关部门的有力支持

资产划拨方面，2019 年，公司收到潼南区财政局划拨的子公司金涪房产 100% 股权，增加公司资本公积 2000.00 万元。

财政补贴方面，2019 年，公司收到财政补贴 0.84 亿元。

考虑到公司未来将在潼南区基础设施建设领域中发挥重要作用，预计公司将继续得到股东及相关部门的有力支持。

企业管理

截至 2019 年末，公司注册资本和实收资本均为 11.69 亿元，潼南区国资委持有公司 64.67% 的股权，农发基金持有公司 35.33% 的股权；潼南区国资委为公司实际控制人。公司注册资本和股权结构较 2018 年末保持不变。

跟踪期内，公司治理结构及内部组织架构均无重大变化。

财务分析

财务质量

公司提供了2019年和2020年1~3月合并财务报表。中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对2019年财务数据进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。2019年，公司审计机构由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）更换为中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）。公司2020年1~3月合并财务报表未经审计。

2019年，公司合并范围新增2家子公司广茂融资租赁和金涪房产，具体见图表1；2020年1~3月，公司合并范围无变化。

资产构成与资产质量

跟踪期内，随着基础设施及安置房项目建设的推进，公司资产规模保持增长，但其中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很大，且受限资产占比较高，资产流动性依然较弱

跟踪期内，随着基础设施及安置房项目建设的推进，公司资产规模保持增长，仍以流动资产为主，2019年末流动资产占资产总额的比重为68.21%。2019年末，公司资产总额为299.06亿元，同比增长9.19%。2020年3月末，公司资产总额较年初进一步增长。

公司流动资产主要由货币资金、存货、其他应收款和预付款项构成。跟踪期内，随着基础设施及安置房项目建设的推进，公司流动资产规模保持增长。2019年末，公司存货开发成本为108.83亿元，占存货的比重为95.57%，同比增长9.51%，主要为尚未结算的基础设施建设成本及土地整理成本，变现能力较弱；此外公司存货中消耗性生物资产为4.81亿元²，占存货的比重为4.23%。

2019年末，公司其他应收款主要为公司与潼南区财政局以及相关单位的资金往来款，同期末同比大幅增加50.25%，其中应收潼南区财政局14.12亿元的资金往来款，占公司其他应收款的比重为42.09%。同期末，公司货币资金主要构成为银行存款和银行定期存单、贷款保证金等其他货币资金。受基础设施建设和土地整理出让等项目推进导致现金支出较大以及公司偿还借款影响，公司货币资金2019年末同比大幅下降41.00%。截至2019年末，公司受限制货币资金金额为7.34亿元，构成均为票据保证金。

2019年末，公司预付款项主要是预付的拆迁补偿款及工程施工单位的工程款，预付款项金额同比增加23.15%，主要为预付重庆市潼南区桂林街道办事处财政所12.45亿元的拆迁补偿款、预付重庆市潼南区国有土地房屋征收管理中心7.14亿元的拆迁补偿款、预付重庆市潼南区梓潼街道办事处财政所4.32亿元的拆迁补偿款、预付重庆佰兵建筑工程有限公司3.40亿元和预付重庆市潼南区水务局0.29亿元项目工程款，合计27.61亿元，占预付账款的比重为95.37%。

² 公司消耗性生物资产包括木材、竹林、经济林、珍稀保护植物。

图表 5 公司资产构成情况 (单位: 亿元)

科目	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 3 月末
存货	86.55	103.99	113.88	117.93
其他应收款 ³	23.80	21.83	32.80	43.86
预付款项	17.43	23.50	28.94	31.30
货币资金	27.49	27.07	15.97	21.97
流动资产合计	165.92	183.38	203.99	227.31
投资性房地产	74.98	85.64	90.21	90.25
非流动资产合计	80.52	90.50	95.07	95.15
资产总额	246.44	273.88	299.06	322.46

资料来源: 公司审计报告及合并财务报表, 东方金诚整理

跟踪期内, 公司非流动资产规模持续上升, 主要由投资性房地产构成。公司投资性房地产主要为政府划拨和公司通过招拍挂获得的土地使用权⁴, 均已取得土地使用权证并已缴纳土地出让金, 土地性质均为出让用地。2019 年末, 公司投资性房地产同比增长 5.34%, 其中土地使用权账面价值 85.18 亿元, 面积合计 27.93 万平方米; 房屋建筑物账面价值 5.03 亿元, 建筑面积合计 3.52 万平方米。

截至 2019 年末, 公司受限资产账面价值为 53.66 亿元, 占同期末净资产的比例为 40.97%, 受限资产中投资性房地产中用于抵押的土地使用权和房屋建筑物金额分别为 44.58 亿元和 1.74 亿元, 货币资金中用于贷款的保证金 7.34 亿元。

资本结构

跟踪期内, 公司所有者权益同比增长, 净资产实力持续增强

得益于潼南区财政局向公司划拨的资金与经营利润积累, 公司所有者权益保持增长。2019 年末, 公司所有者权益同比增长 1.89%。同期末, 公司实收资本规模仍维持 11.69 亿元; 资本公积主要由历年来潼南区财政局向公司划拨的资金与潼南区政府向公司划入股权、房屋、土地与资金等形成, 跟踪期内变动较小; 未分配利润为公司历年的经营利润积累, 2019 年末同比增长 8.81%。

图表 6 公司所有者权益情况 (单位: 亿元)

科目	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 3 月末
所有者权益	123.38	128.53	130.96	130.85
实收资本	11.69	11.69	11.69	11.69
资本公积	91.95	93.67	93.87	93.87
未分配利润	17.77	20.20	21.98	21.83

资料来源: 公司审计报告及合并财务报表, 东方金诚整理

跟踪期内, 公司负债总额快速增长; 其中非流动负债规模增长较快, 占比相对稳定

伴随基础设施建设项目的推进, 公司资本支出较大, 跟踪期内负债总额快速增长。2019 年

³ 其他应收款不含应收利息及应收股利, 全文同。

⁴ 潼南区政府划拨公司的土地使用权主要用来未来土地增值后转让及公司房地产开发。

末，公司负债总额 168.10 亿元，同比增长 15.65%，负债结构以非流动负债为主。同期末，公司流动负债较 2018 年末增长 36.3%，主要由短期借款、一年内到期的非流动负债、预收款项、应付账款和其他应付款构成。

图表 7 公司负债构成情况（单位：亿元）

科目	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 3 月末
应付账款	11.18	8.20	8.19	8.79
其他应付款 ⁵	13.25	10.60	11.27	17.38
一年内到期的非流动负债	6.53	16.16	19.64	15.20
预收款项	4.94	4.08	4.26	4.70
短期借款	1.00	1.50	4.53	5.76
流动负债总计	37.03	40.66	55.42	58.88
长期借款	56.32	67.12	65.44	70.99
应付债券	25.80	32.78	39.37	46.35
非流动负债总计	86.02	104.69	112.68	132.73
负债总额	123.06	145.35	168.10	191.61

资料来源：公司审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

跟踪期内，公司短期借款保持增长，主要构成为公司本部及子公司的保证借款和抵押借款，贷款机构包括渤海银行和浙商银行等，融资成本维持在 8% 左右；一年内到期的非流动负债规模同比增加 21.53%，主要为“15 潼南债/PR 潼南债”一年内到期本金 4.00 亿元、一年内到期的借款 14.17 亿元以及一年内到期的长期应付款 1.47 亿元；预收款项主要为预收安置房款，规模较为稳定。

2019 年末，受工程款项支付影响公司其他应付款规模同比增加 6.32%，前五名构成分别为重庆市潼南市政建设工程公司（以下简称“潼南市政”）2.60 亿元的资金往来款、重庆市潼南区万鑫建材有限公司（以下简称“万鑫建材”）2.00 亿元的资金往来款、重庆市潼南区土地储备中心 1.31 亿元的资金往来款、桂林街道办 0.61 亿元的拆迁借款和重庆市潼南区锦阳道桥工程有限公司 0.60 亿元的资金往来款，合计 7.12 亿元，占其他应付款的 63.15%。其中，应付潼南市政、万鑫建材以及桂林街道办的款项为转贷款，金额合计 5.20 亿元。从账龄来看，2019 年末，公司其他应付款账龄 1 年以内的占比为 20.97%、1~2 年的占比为 26.16%、2~3 年的占比为 50.65%、3 年以上占比为 2.22%。

公司应付账款主要为应付其他单位的工程款。2019 年末，公司应付账款同比保持稳定，主要为应付重庆市碧海建材有限公司 4.50 亿元的工程款、应付潼南区社区 2.00 亿元的拆迁费、应付潼南县公路开发有限公司 0.25 亿元的工程款、应付重庆市潼南区人民政府梓潼街道办事处 0.18 亿元和应付核工业金华建设工程公司 0.16 亿元的工程款，合计金额为 7.09 亿元，占应付账款的比例为 86.57%。从账龄结构来看，2019 年末，公司应付账款账龄 1 年以内的占比为 4.94%、1~2 年的占比为 2.31%、2~3 年的占比为 79.84%、3 年以上占比为 12.90%。

跟踪期内，公司非流动负债规模保持增长，2019 年末同比增长 7.63%，主要由长期借款和应付债券构成。2019 年末，公司长期借款包含信用借款 3.83 亿元、抵押借款 10.74 亿元、保证借款 31.03 亿元、质押借款 19.84 亿元。2020 年 3 月末，公司长期借款较年初提升 5.55 亿

⁵ 其他应付款不含应付利息及应付股利。

元。受基础设施建设及安置房建设项目资金投入增加导致资金需求增长影响，2019年以来公司应付债券规模同比增加。截至2020年3月末，公司应付债券主要构成详见下表。

图表8 截至2020年3月末公司存续债券情况（单位：亿元、年）

债券简称	债券规模	债券类型	起息日期	期限
15 潼南债/PR 潼南债	12.00	企业债	2015-12-31	7
2017 年私募债	6.00	非公开定向债权投资工具	2017-12-29	5
18 潼南债 01	10.00	私募债	2018-12-6	3+2
18 潼南 MTN001	5.00	中期票据	2018-8-24	3+2
2019 年私募债	3.00	非公开定向债权投资工具	2019-9-29	3
19 潼南债 01	7.60	私募债	2019-12-18	3+2
20 潼南城投 MTN001	5.00	中期票据	2020-3-3	3+2
合计	48.60	-	-	-

资料来源：公开资料及公司提供，东方金诚整理

跟踪期内，公司全部债务规模持续攀升，主要债务率指标逐年提高；随着基础设施及安置房项目建设的推进，公司债务规模及债务率或将维持较高水平

公司融资渠道以银行借款和发行债券为主，债务资金主要用于基础设施建设及安置房项目建设和补充公司运营资金等。2019年末，公司全部债务规模同比增长17.65%，占负债总额的比重为85.91%。跟踪期内，公司全部债务仍以长期有息债务为主，2019年以及2020年3月末长期有息债务规模占全部债务比重分别为74.62%和78.39%。截至2020年3月末，公司债务结构中短期有息债务构成主要为短期借款；长期有息债务构成主要为长期借款和应付债券。受公司2019年融资规模继续扩张影响，其主要债务率指标较2018年末均有所提高。预计随着基础设施和安置房项目建设的推进，公司债务规模及债务率或将维持较高水平。

图表9 公司全部债务及主要债务率指标（单位：亿元、%）

科目	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 3 月末
全部债务	97.83	122.75	144.42	154.45
其中：短期有息债务	15.66	22.86	36.66	33.37
长期有息债务	82.17	99.89	107.76	121.08
全部债务/负债总额	79.50	84.45	85.91	80.61
资产负债率	49.93	53.07	56.21	59.42
全部债务资本化比率	44.23	48.85	52.44	54.14

资料来源：公司审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

跟踪期内，公司对外担保比例仍较高，且担保对象关联度较高，存在一定的代偿风险

截至2019年末，公司对外担保余额29.33亿元，占同期末净资产的比重为22.40%。担保对象主要为重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司（7.50亿元）、重庆市潼南区大潼建设投资有限公司（4.01亿元）等当地国有企业及事业单位，关联度较高。跟踪期内公司对外担保比例较高，且担保对象较为集中，存在一定的代偿风险。

图表 10 截至 2019 年末公司对外担保情况（单位：万元）

被担保单位	担保余额	担保起止日期
重庆市潼南区大潼建设投资有限公司	40053.00	2016.8.16~2031.8.15
重庆市锦阳建设工程有限公司	26000.00	2015.12.1~2020.11.30
重庆市潼南区坤爵建设投资有限公司	26000.00	2015.12.04~2020.12.04
重庆市潼南区市政建设工程有限公司	26000.00	2015.12.1~2020.11.30
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	18000.00	2017.5.18~2030.9.1
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	15700.00	2019.12.4~2035.12.4
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	15000.00	2019.1.11~2034.12.1
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	13500.00	2018.3.07~2034.2.1
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	12650.00	2016.12.26~2030.9.1
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	11000.00	2018.1.31~2030.12.31
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	10000.00	2019.9.20~2034.12.1
重庆市潼南区人民医院	9556.00	2016.5.10~2026.5.9
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	9500.00	2018.12.14~2034.12.1
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	9000.00	2018.4.18~2034.12.1
重庆市潼南区人民医院	7470.00	2017.9.29~2036.9.28
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	7000.00	2017.6.26~2030.9.1
重庆新化科创建设工程有限公司	7000.00	2019.11.12~2022.11.11
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	5300.00	2019.12.1~2035.12.1
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	5000.00	2019.3.21~2034.12.1
重庆市潼南区人民医院	4000.00	2017.7.11~2036.8.28
重庆市潼南区大潼建设投资有限公司	4000.00	2017.12.20~2020.12.20
重庆市潼南区涪润农业开发有限公司	2350.00	2016.12.21~2030.9.1
重庆市潼南区人民医院	2000.00	2017.1.24~2020.1.23
重庆市潼南区人民医院	1400.00	2016.8.29~2036.8.28
重庆市潼南区人民医院	298.91	2019.1.11~2037.1.11
重庆市潼南区工业投资开发（集团）有限公司	5539.40	2019.12.23~2035.11.26
合计	293317.31	-

资料来源：公司提供，东方金诚整理

盈利能力

2019 年，公司营业收入同比有所增加，但盈利指标仍处于较低水平，盈利能力较弱

公司主要来自基础设施及安置房建设和土地整理出让业务，2019 年公司营业收入为 8.43 亿元，同比增长 7.66%。2019 年，公司期间费用占营业收入比重相对较低，为 2.42%，较上年增长 1.06 个百分点。

公司利润总额对政府补助仍存在一定依赖。2019 年，公司利润总额为 2.34 亿元，其中政府补助为 0.84 亿元，占利润总额的比例为 35.86%。跟踪期内，公司总资本收益率和净资产收益率仍较低，盈利能力较弱。

图表 11 公司盈利情况 (单位: 亿元、%)

科目	2017年	2018年	2019年	2020Q1
营业收入	10.04	7.83	8.43	0.00 ⁶
营业利润率	-6.53	0.08	7.72	-
期间费用	0.19	0.11	0.20	0.11
利润总额	2.79	3.17	2.34	-0.11
其中: 财政补贴	2.00	1.20	0.84	-
总资本收益率	1.14	1.08	0.72	-
净资产收益率	2.05	2.11	1.50	-

资料来源: 公司审计报告及合并财务报表, 东方金诚整理

现金流

公司经营性现金流易受往来款及项目结算款波动影响, 投资性现金流净流出规模有所扩大, 资金来源对筹资活动现金流依赖很大

2019年, 公司经营活动现金流入主要为收到相关单位的往来款、主营业务回款等所形成的现金流入, 较2018年增加7.57亿元; 现金收入比率为50.10%, 较2018年下降24.69个百分点, 主营业务现金获取能力有所下降; 经营活动现金流出主要是公司支付与相关单位往来款、基础设施及土地整理出让工程款所形成的现金流出, 较2018年增加3.58亿元。同期, 公司经营净现金仍呈现大幅净流出, 且对关联方往来款依赖较大, 未来存在一定的不确定性。

2019年, 受公司货币资金规模同比下降导致购买及赎回理财产品同比减少影响, 公司投资活动现金流入及现金流出同比大幅下降11.98亿元和10.86亿元。同期, 公司新增融资规模较2018年有所下降。整体来看, 跟踪期内, 公司经营性和投资性现金流均为净流出, 现金来源仍主要依赖于筹资性现金流。

图表 12 公司现金流情况 (单位: 亿元)

指标	2017年	2018年	2019年	2020Q1
经营活动现金流入	37.81	40.94	48.51	9.11
现金收入比率 (%)	36.67	74.79	50.10	-
经营活动现金流出	48.24	67.55	71.13	13.46
投资活动现金流入	36.02	12.01	0.03	-
投资活动现金流出	23.26	10.98	0.12	0.16
筹资活动现金流入	34.76	47.33	31.43	16.56
筹资活动现金流出	26.62	23.17	26.14	6.05

资料来源: 公司审计报告及合并财务报表, 东方金诚整理

偿债能力

跟踪期内, 作为重庆市潼南区重要的基础设施建设主体, 公司业务具有较强的区域专营性, 继续得到股东和相关各方的持续支持, 偿债能力依然很强

从短期偿债能力指标看, 2019年公司流动比率和速动比率均有所下降, 但仍处较高水平,

⁶ 2020年1~3月, 公司实现营业收入14.99万元。

2020年3月末较年初有所提升。公司现金比率有所下降，货币资金对流动负债的覆盖程度明显减弱。公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收款占比很高，资产流动性较差，对流动负债的实际保障能力较弱。

从长期偿债能力来看，跟踪期内，公司长期债务资本化比率持续提高，EBITDA对全部债务的保障程度仍较弱。同时，公司经营性现金持续净流出，对债务的保障程度较低。

图表 13 公司偿债能力指标（单位：%）

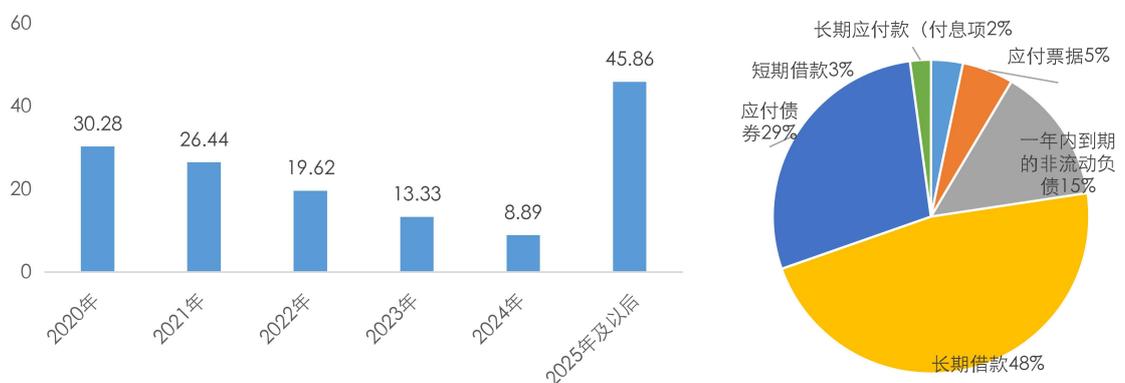
项目	2017年末	2018年末	2019年末	2020年3月末
流动比率	448.04	451.00	368.06	386.05
速动比率	214.32	195.25	162.59	185.77
现金比率	74.23	66.59	28.81	37.31
长期债务资本化比率	39.97	43.73	45.14	48.06
全部债务/EBITDA（倍）	26.37	31.51	60.74	-

资料来源：公司审计报告及合并财务报表，东方金诚整理

截至2019年末，公司全部债务期限结构见下表。公司在2020年和2021年需偿还金额分别为30.28亿元和26.44亿元，合计占2019年末全部债务比重为39.27%，具备一定的集中偿债压力。公司将主要以经营性现金流入、借新还旧等作为主要偿债资金来源。

公司与中国农业发展银行等多家金融机构具有较好的合作关系，具有较高的授信额度。2019年末，公司共获得银行的授信额度为112.62亿元，已使用授信额度79.86亿元，尚未使用授信额度32.76亿元，一定程度上缓解了公司的集中偿债压力。

图表 14 截至2019年末公司全部债务期限结构及构成（单位：亿元）



资料来源：公司提供，东方金诚整理

总体来看，考虑到公司作为重庆市潼南区重要的基础设施建设主体，主营业务区域专营性较强，在资产划转、财政补贴等方面将继续得到股东和相关各方的大力支持，东方金诚认为公司的偿债能力很强。

同业对比

同业对比选取了信用债市场上存续主体信用级别为AA的区县级开发建设主体，对2019年度地区经济财政主要指标以及企业财务数据进行对比。

图表 15 同业对比情况 (单位: 亿元、%)

项目	潼南城投	桂阳县城市建设投资有限公司	三门县国有资产投资控股有限公司	浙江武义城市建设投资集团有限公司	永州市零陵城建投资有限公司
地区	重庆市潼南区	郴州市桂阳县	台州市三门县	金华市武义县	永州市零陵区
GDP	451.08	365.58	265.74	261.53	222.5
GDP 增速	7.8	8.0	8.3	5.8	6.7
人均 GDP (元)	62368	50599	84718	72163	38641
一般公共预算收入	20.23	16.77	18.17	27.03	18.38
一般公共预算支出	76.45	55.69	53.64	48.99	47.95
资产总额	299.06	183.92	201.91	105.95	261.53
所有者权益	130.96	115.29	128.48	55.69	134.44
营业收入	8.43	10.08	10.18	2.62	13.15
利润总额	2.34	1.59	0.85	0.58	3.39
资产负债率	56.21	37.31	36.36	51.51	48.59
全部债务资本化比率	52.44	27.74	22.27	39.40	40.82

注: 资料来源自各企业公开披露的 2019 年数据及公开资料, 东方金诚整理

与行业对比组企业所在地区相比, 公司所在的潼南区经济总量处于较高水平, 经济增速中等; 一般公共预算收入规模处于中上游水平, 一般公共预算支出规模相对较高。总体来看, 潼南区经济财政实力在对比组中处于较强水平。

与行业对比组企业相比, 公司总资产和净资产规模在对比企业中处于较高水平; 营业收入规模居中, 利润总额相对较高; 资产负债率和全部债务资本化比率在对比企业中较高。

过往债务履约情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告 (自主查询版), 截至 2020 年 4 月 9 日, 公司本部已结清和未结清贷款中均无不良贷款记录。截至本报告出具日, 公司所发行的债券均按期还本付息。

抗风险能力

基于对重庆市及潼南区的地区经济及财政实力、股东及相关各方对公司的各项支持, 以及公司自身经营和财务风险的综合判断, 公司抗风险能力很强。

结论

跟踪期内, 重庆市工业经济增速回升明显, 新动能产业发展较快, 经济实力依然很强; 潼南区区位优势明显, 2019 年以来地区经济仍保持快速发展, 经济实力较强; 公司继续从事潼南区范围内的基础设施及安置房建设和土地整理出让, 业务仍具有较强的区域专营性; 作为潼南区重要的基础设施建设主体, 公司在资产划拨、财政补贴等方面继续获得股东及相关各方的大力支持。

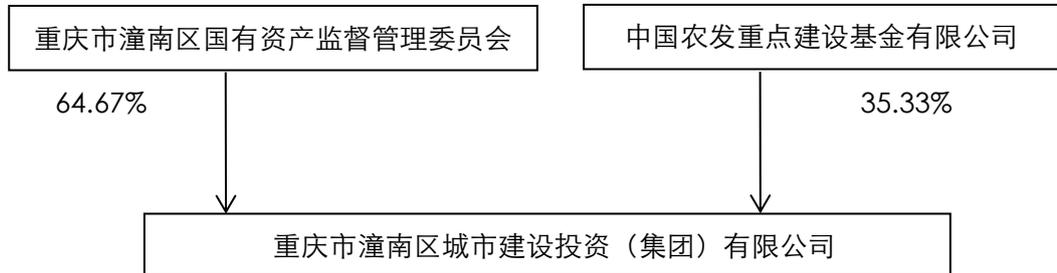
同时, 东方金诚也关注到, 公司土地整理出让业务易受房地产市场波动及相关政策等因素影响, 未来收入的实现存在一定的不确定性; 公司流动资产中变现能力较弱的存货和其他应收

款占比仍很大，且受限资产占比较高，资产流动性较差；公司债务规模及债务率增长较快，且在建及拟建项目投资规模较大，预计债务规模及债务率或将维持较高水平；公司经营性现金流持续净流出，资金来源仍主要依靠筹资活动。

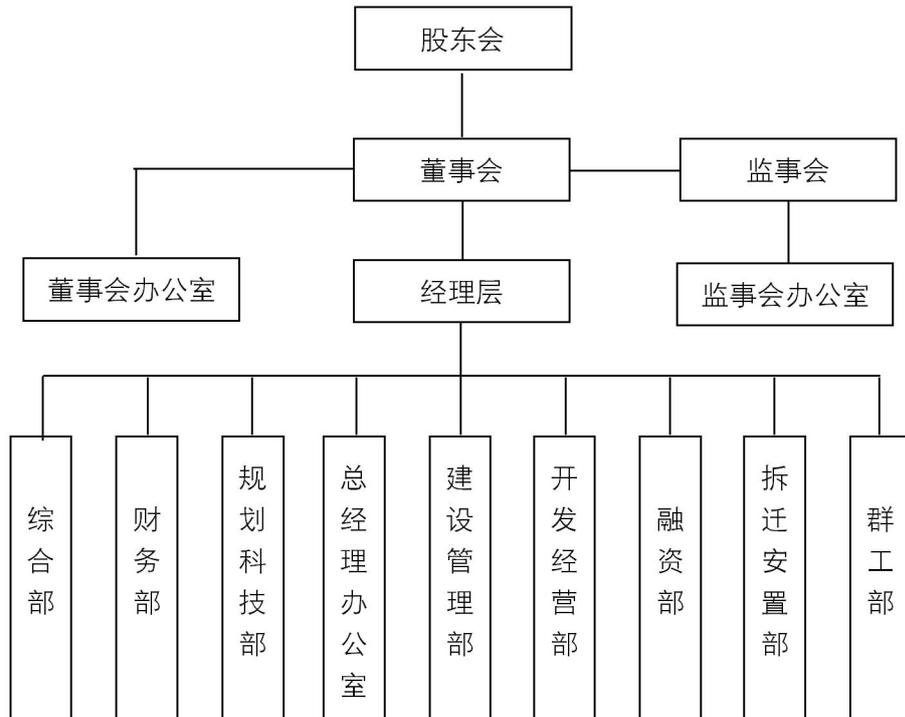
综上所述，公司主体信用风险很低，偿债能力很强，“15 潼南债/PR 潼南债”到期不能偿还的风险依然很低。

附件一：截至 2019 年末公司股权结构和组织架构图

股权结构图



组织架构图



附件二：公司主要财务数据及指标

项目名称	2017年(末)	2018年(末)	2019年(末)	2020年3月(末)
主要财务数据(单位:亿元)				
资产总额	246.44	273.88	299.06	322.46
其中: 存货	86.55	103.99	113.88	117.93
投资性房地产	74.98	85.64	90.21	90.25
货币资金	27.49	27.07	15.97	21.97
预付款项	17.43	23.50	28.94	31.30
其他应收款	23.80	21.83	32.80	43.86
负债总额	123.06	145.35	168.10	191.61
其中: 短期借款	1.00	1.50	4.53	5.76
其他应付款	13.25	10.60	11.27	17.38
长期借款	56.32	67.12	65.44	70.99
应付债券	25.80	32.78	39.37	46.35
全部债务	97.83	122.75	144.42	154.45
其中: 短期有息债务	15.66	22.86	36.66	33.37
所有者权益	123.38	128.53	130.96	130.85
营业收入	10.04	7.83	8.43	-
利润总额	2.79	3.17	2.34	-0.11
经营活动产生的现金流量净额	-10.43	-26.61	-22.62	-4.35
投资活动产生的现金流量净额	-12.76	1.03	-0.09	-0.16
筹资活动产生的现金流量净额	8.14	24.16	5.29	10.51
主要财务指标				
营业利润率(%)	-6.53	0.08	7.72	-
总资本收益率(%)	1.14	1.08	0.72	-
净资产收益率(%)	2.05	2.11	1.50	-
现金收入比率(%)	36.67	74.79	50.10	-
资产负债率(%)	49.93	53.07	56.21	59.42
长期债务资本化比率(%)	39.97	43.73	45.14	48.06
全部债务资本化比率(%)	44.23	48.85	52.44	54.14
流动比率(%)	448.04	451.00	368.06	386.05
速动比率(%)	214.32	195.25	162.59	185.77
现金比率(%)	74.23	66.59	28.81	37.31
经营现金流流动负债比率(%)	-28.17	-65.45	-40.82	-
EBITDA 利息倍数(倍)	5.14	0.73	102.00	-
全部债务/EBITDA(倍)	26.37	31.51	60.74	-

附件三：主要财务指标计算公式

指标	计算公式
毛利率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
总资本收益率 (%)	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{全部债务}) \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
现金收入比率 (%)	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
长期债务资本化比率 (%)	$\text{长期有息债务} / (\text{长期有息债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率 (%)	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
流动比率 (%)	$\text{流动资产合计} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
速动比率 (%)	$(\text{流动资产合计} - \text{存货}) / \text{流动负债合计} \times 100\%$
现金比率 (%)	$\text{货币资金} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
经营现金流流动负债比率 (%)	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债合计} \times 100\%$
EBITDA 利息倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
全部债务/EBITDA (倍)	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$

注：EBITDA=利润总额+利息费用+固定资产折旧+摊销

长期有息债务=长期借款+应付债券+其他长期有息债务

短期有息债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期有息债务

全部债务=长期有息债务+短期有息债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件四：企业主体及长期债券信用等级符号及定义

等级	定义
AAA	偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

注：除 AAA 级和 CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“2015年重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司公司债券”的存续期内密切关注重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或中期票据信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如重庆市潼南区城市建设投资（集团）有限公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。

东方金诚国际信用评估有限公司

2020年6月4日



权利及免责声明

本信用评级报告及相关的信用分析数据、模型、软件、评级结果等所有内容的著作权和其他相关知识产权均归东方金诚所有，东方金诚保留一切与此相关的权利，任何机构及个人未经东方金诚书面授权不得修改、复制、逆向工程、销售、分发、储存、引用或以其他方式传播。

本信用评级报告中引用的由委托方、受评对象提供的资料和/或标明出处的公开资料，其合法性、真实性、准确性、完整性均由资料提供方/发布方负责，东方金诚对该等资料进行了合理审慎的核查，但不应视为东方金诚对其合法性、真实性、准确性及完整性提供了任何形式的保证。

由于评级预测具有主观性和局限性，东方金诚对于评级预测以及基于评级预测的结论并不保证与实际情况一致，并保留随时予以修正或更新的权利。

本信用评级报告仅用于为投资人、委托人、发行人等授权使用方提供第三方参考意见，并非是对某种决策的结论或建议；投资者应审慎使用评级报告，自行对投资行为和投资结果负责，东方金诚不对其承担任何责任。

本信用评级报告仅授权委托评级协议约定的使用者或东方金诚在权限范围内书面指定的使用者使用，且该等使用者必须按照授权确定的方式使用，相关引用必须注明来自东方金诚且不得篡改、歪曲或有任何类似性质的修改行为。

未获授权的机构及人士不应获取或以其他方式使用本信用评级报告，东方金诚对本信用评级报告的未授权使用、超授权使用和非法使用等不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。