

2022年重庆新梁投资开发(集团)有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)、(品种二)2023年度履约情况及偿债能力分析报告

长城证券股份有限公司(简称“主承销商”)作为2022年重庆新梁投资开发(集团)有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)、(品种二)(简称“本次债券”)的主承销商,按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》(发改办财金[2011]1765号)的相关要求出具本报告。

自本次债券发行完毕之日起,主承销商与重庆新梁投资开发(集团)有限公司进行接洽,对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。

一、发行人的基本情况

名称:重庆新梁投资开发(集团)有限公司

办公地址:重庆市梁平区双桂街道高新大道368号梁平高新区科创中心二期3号楼1-6

法定代表人:赵月明

注册资本:人民币240856.338万元

企业类型:有限责任公司

经营范围:许可项目:建设工程施工;房地产开发经营;非煤矿山矿产资源开采。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一

般项目：体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；企业总部管理；机动车驾驶人考试场地服务；住房租赁；非居住房地产租赁；农业专业及辅助性活动；工程管理服务；土地整治服务；集贸市场管理服务；城市绿化管理；市政设施管理；城乡市容管理；建筑材料销售；水泥制品制造；水泥制品销售；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股权结构：重庆新梁产城实业集团有限公司持有发行人 76.06% 股权，中国农发重点建设基金有限公司持有发行人 11.53% 股权，重庆市梁平区财政局持有发行人 11.42% 股权，国开发展基金有限公司持有发行人 1.00% 股权。

主体评级：根据大公国际资信评估有限公司出具的《重庆新梁投资开发（集团）有限公司主体与相关债项 2023 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA。

二、本次债券基本情况

（一）“22 新梁 01/22 渝新梁债 01”基本情况

1、债券名称：2022 年重庆新梁投资开发（集团）有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种一）。

2、债券简称及代码：22 新梁 01/22 渝新梁债 01、184324.SH/2280099.IB。

3、发行主体：重庆新梁投资开发（集团）有限公司。

4、发行规模：5 亿元人民币。

5、债券期限：本次债券为 7 年期，设置提前偿还本金条款，于

本次债券存续期第3、4、5、6、7年末按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。

6、债券利率：6.80%，采取单利按年计息，不计复利。

7、起息日：2022年3月17日。

8、付息日：2023年至2029年每年的3月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

9、担保情况：由四川省金玉融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

10、债权代理人：长城证券股份有限公司。

11、募集资金用途：本次债券募集资金10亿元，所筹资金8.5亿元用于梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目，1.5亿元用于补充营运资金。品种一发行金额为人民币5亿元，其中3.5亿元用于梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目，1.5亿元用于补充营运资金。

（二）“22新梁02/22渝新梁债02”基本情况

1、债券名称：2022年重庆新梁投资开发（集团）有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种二）。

2、债券简称及代码：22新梁02/22渝新梁债02、184297.SH/2280100.IB。

3、发行主体：重庆新梁投资开发（集团）有限公司。

4、发行规模：5亿元人民币。

5、债券期限：本次债券为7年期，设置提前偿还本金条款，于

本次债券存续期第3、4、5、6、7年末按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%、20%比例偿还债券本金。

6、债券利率：6.50%，采取单利按年计息，不计复利。

7、起息日：2022年3月17日。

8、付息日：2023年至2029年每年的3月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。

9、担保情况：由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

10、债权代理人：长城证券股份有限公司。

11、募集资金用途：本次债券募集资金10亿元，所筹资金8.5亿元用于梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目，1.5亿元用于补充营运资金。品种二发行金额为人民币5亿元，5亿元用于梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本次债券募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。

（二）付息情况

“22新梁01/22渝新梁债01”、“22新梁02/22渝新梁债02”的付息日为2023年至2029年每年的3月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。发行人于2023年3月17日完成支付本期债券自2023年3月17日至2023年3月16日期间的利息。

截至本报告出具之日，发行人付息正常，未出现逾期情况。

（三）募集资金使用情况

本次债券募集说明书约定：本次债券募集资金 10 亿元，所筹资金 8.5 亿元用于梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目，1.5 亿元用于补充营运资金。品种一发行金额为人民币 5 亿元，其中 3.5 亿元用于梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目，1.5 亿元用于补充营运资金，募集资金已于 2022 年 3 月使用完毕；品种二发行金额为人民币 5 亿元，5 亿元用于梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目，募集资金已于 2022 年 11 月使用完毕。2023 年度不涉及募集资金使用。

经发行人确认，募集资金使用与募集说明书中约定的募集资金用途一致。募集资金的接收、存储、划转与本息偿付均在专项账户内进行。

（四）发行人信息披露情况

2023 年度，发行人与本次债券相关的信息均在中国债券信息网和上海证券交易所网站披露，已披露的相关文件及时间如下：

本次债券 2023 年信息披露情况一览表

序号	时间	披露内容
1	2023-03-09	《2022 年重庆新梁投资开发(集团)有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)2023 年付息公告》 《2022 年重庆新梁投资开发(集团)有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种二)2023 年付息公告》
2	2023-03-21	《重庆新梁投资开发（集团）有限公司关于中介机构发生变更的公告》
3	2023-04-28	《重庆新梁投资开发(集团)有限公司公司债券 2022 年年度报告》、 《重庆新梁投资开发（集团）有限公司公司债券 2022 年年度财务报告》（含担保人财务报告）

4	2023-06-28	《重庆新梁投资开发(集团)有限公司主体与相关债项 2023 年度跟踪评级报告》
5	2023-08-31	《重庆新梁投资开发(集团)有限公司公司债券中期报告(2023 年)》 《重庆新梁投资开发(集团)有限公司 2023 年中期财务报告及附注》(含担保人财务报告)

三、发行人偿债能力

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2023 年 12 月 31 日的资产负债表、2023 年度的利润表及现金流量表进行了审计,并出具了(2024)京会兴审字第 00230103 号标准无保留意见的审计报告。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 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

(一) 偿债能力财务指标分析

表: 发行人偿债能力指标

单位: 万元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
资产负债率	40.93%	45.16%
流动比率	4.82	3.80
速动比率	1.56	1.31
EBITDA	59,970.62	52,335.36
EBITDA 利息保障倍数	0.96	0.93

从短期偿债能力指标看,2022 年和 2023 年末,发行人流动比率分别为 3.80 和 4.82,速动比率分别为 1.31 和 1.56。总体来看,发行人具有良好的短期偿债能力,符合行业特点。

从长期偿债能力指标看,2022 年和 2023 年末,发行人资产负债率分别为 45.16%和 40.93%,呈逐年下降趋势,长期偿债能力较强。

2022 年和 2023 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.93 和 0.96，总体保持稳定。

综合来看，发行人财务结构比较稳健，具有良好的短期和长期债务偿还能力，为本次债券本息及时足额偿付提供了一定的保障。

（二）发行人盈利能力

表：发行人盈利能力指标

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	145,949.16	124,492.44
营业利润	15,023.13	14,762.59
利润总额	14,901.72	14,679.43
净利润	11,539.15	12,406.23
营业利润率	10.29%	11.86%
总资产收益率	0.47%	0.53%
净资产收益率	0.82%	0.99%

2022 年和 2023 年，发行人分别实现营业收入 124,492.44 万元和 145,949.16 万元，总体保持稳定。

发行人主营业务收入包括基础设施建设业务、物业管理和房地产开发业务等，其中基础设施建设业务占主导地位。2022 年和 2023 年，基础设施建设业务收入占营业收入的比例分别为 62.19%和 55.29%，主营业务突出。

2022 年和 2023 年，发行人实现的利润总额分别为 14,679.43 万元和 14,901.72 万元，净利润分别 12,406.23 万元和 11,539.15 万元，出现小幅下降。

2022 年和 2023 年，发行人营业利润率分别为 11.86%和 10.29%，

整体保持较高水平。2022年和2023年，发行人总资产收益率分别为0.53%和0.47%，净资产收益率分别为0.99%和0.82%，发行人总资产收益率和净资产收益率都呈现出下降的趋势，主要系发行人总资产和净资产增幅较净利润增幅更大所致。

（三）发行人现金流情况

表：发行人现金流情况

单位：万元，%

项目	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量净额	-27,141.21	-44,818.53
其中：经营活动现金流入小计	519,655.19	498,468.26
经营活动现金流出小计	546,796.39	543,286.79
投资活动产生的现金流量净额	-1,464.52	-127,571.52
其中：投资活动现金流入小计	0.00	73.16
投资活动现金流出小计	1,464.52	127,644.68
筹资活动产生的现金流量净额	-20,440.29	181,383.39
其中：筹资活动现金流入小计	258,890.00	400,554.86
筹资活动现金流出小计	279,330.29	219,171.47
现金及现金等价物净增加额	-49,046.01	8,993.34

2022年和2023年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-44,818.53万元和-27,141.21万元。2022年和2023年，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要是发行人持续推进在建项目，前期垫付资金量较大所致。未来，随着发行人在建项目陆续完成并进入回收期，发行人通过经营活动获取现金流入的能力不断增强，发行人经营活动产生的现金流量状况将得到改善。

2022年和2023年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为

-127,571.52 万元和-1,464.52 万元,投资活动产生的现金流量表现为持续的现金流出,系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的金额较高。2023 年,发行人投资活动产生的现金流量净额较上年大幅增加,主要系 2023 年发行人购买停车场特许经营权所致。

2022 年和 2023 年,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 181,383.39 万元和-20,440.29 万元。发行人筹资活动产生的现金流入主要为通过银行借款和发行债券等收到的现金,筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金和分配股利、利润或偿付利息所支付的现金。2023 年,发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年大幅增加,主要系 2023 年发行 10 亿元企业债、取得银行借款导致收到的现金大幅增加所致。

四、发行人已发行未兑付债券

截至 2024 年 5 月 31 日,发行人已发行尚未兑付的债券或债务融资工具如下:

单位:亿元,年

证券代码	证券名称	证券类别	发行日期	剩余期限	当前余额
032400603.IB	24 重庆新梁 PPN001	PPN	2024-01-29	2.70+2	5.00
032280702.IB	22 重庆新梁 PPN001	PPN	2022-08-08	1.22+2	1.70
184324.SH/2280099.IB	22 新梁 01/22 渝新梁债 01	企业债	2022-03-15	4.82	5.00
184297.SH/2280100.IB	22 新梁 02//22 渝新梁债 02	企业债	2022-03-15	4.82	5.00
177329.SH	20 新梁 01	公司债券	2020-12-03	1.55	8.00

截至本报告出具之日,发行人已发行尚未兑付的债券或债务融资工具还本付息正常,未出现逾期情况。

五、持有人会议召开情况

2023 年度，本次债券未发生须召开债券持有人会议的事项，本次债券未召开持有人会议。

六、担保人最新情况

本次债券品种一由四川省金玉融资担保有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，品种二由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

截至 2023 年末，四川省金玉融资担保有限公司总资产 72.18 亿元，净资产 56.01 亿元，2023 年，营业收入 5.02 亿元，净利润 2.45 亿元，根据担保公司提供的最新评级报告显示，主体评级结果为 AAA。报告期内，四川省金玉融资担保有限公司偿债能力正常。

截至 2023 年末，重庆兴农融资担保集团有限公司总资产 207.19 亿元，净资产 123.46 亿元，2023 年，营业收入 13.61 亿元，净利润 3.75 亿元，根据担保公司提供的最新评级报告显示，主体评级结果为 AAA。报告期内，重庆兴农融资担保集团有限公司偿债能力正常。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2022年重庆新梁投资开发（集团）有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（品种一）、（品种二）2023年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

长城证券股份有限公司

2024年6月17日

