

2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司 公司债券

2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

华西证券股份有限公司（简称“华西证券”或“本公司”）作为 2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券（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。

为出具本报告，自本期债券发行完毕之日起，本公司与重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司（简称“梁平园区”或“发行人”）进行接洽，对于出具本报告的有关事项进行了必要的调查。

本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对本次债券存续期间所了解的信息进行披露。因本公司不具备对相关专业事项发表评论意见的资格和能力，在本报告中对有关审计报告、评估报告等专业数据及事项的引述，不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对本次债券的投资价值做出任何评价，也未对本次债券的投资风险做出任何判断。本次债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、 发行人的基本情况

1、公司名称：重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司

2、法定代表人：高翔

3、注册资本：人民币 30,088 万元整

4、成立日期：2003 年 2 月 25 日

5、公司类型：有限责任公司（法人独资）

6、住所：重庆市梁平工业园区 A 区

7、经核准的经营围：许可项目：房地产开发。（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：土地整治、开发经营；城市基础设施建设、水利设施建设、农村基础设施建设（凭资质证书执业）。（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）

二、 本次债券基本情况

1、债券名称：2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券（简称“19 梁平园区债”或“19 梁平债”）。

2、债券代码：1980301.IB/152312.SH

3、债券存续期间：2019 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 31 日

4、债券发行额：人民币 8 亿元

5、债券期限和利率：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿

付条款。本期债券为固定利率债券，债券票面年利率为 7.2%，本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

6、还本付息方式：每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本，自本期债券存续期第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

7、债券信用评级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本次债券的信用级别为 AAA，发行人主体信用等级为 AA。

8、债券上市或交易流通时间：本次债券发行期限的第一日，即 2019 年 10 月 30 日。发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2019 年 10 月 31 日止。

9、债券上市或交易流通地点：银行间债券市场，上海证券交易所。

10、债券担保：本次债券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。

11、债券主承销商：华西证券股份有限公司

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《2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集说明书》的约定，向国家有关主管部门提出在经批准

的交易场所上市的申请，2019年11月4日于中央国债登记结算有限责任公司完成交易流通注册，2019年11月11日起于上海证券交易所集中竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市，并面向合格投资者交易。

（二）募集资金使用情况

本次债券募集资金8亿元，按《2019年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集说明书》的约定，其中1.71亿元用于梁平工业园区生态塑料孵化园建设项目，1.03亿元用于梁平工业园区集成电路孵化园建设项目，2.1亿元用于梁平工业园区食品孵化园建设项目，3.16亿元用于补充营运资金，募集资金使用已履行公司内部相关审批程序。

发行人于2020年4月27日发布《关于拟变更2019年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集资金用途的公告》，因园区规划调整，集成电路孵化园建设项目不再建设，拟将用于该项目的募集资金调整为0.01亿元，用于支付方案设计等前期费用；因人工成本、材料费用增加，拟将生态塑料孵化园建设项目募集资金上调至1.86亿元；因建设规模增加，拟将食品孵化园建设项目募集资金上调至2.97亿元，剩余3.16亿元仍用于补充营运资金。

发行人于2020年5月21日发布《关于债券持有人对〈关于拟变更2019年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集资金用途的公告〉无异议的公告》，称《关于拟变更2019年重庆梁平工业

园区建设开发有限责任公司公司债券募集资金用途的公告》自公告之日起已满15个工作日，发行人以及债权代理人未收到单独或合计持有未偿还债券本金10%及以上的持有人提出的书面异议，发行人将根据相关法规，实施债券募集资金用途。

截至2021年末，发行人已按公告用途将本次债券募集资金使用完毕。

（三）本次债券付息情况

1、利息的支付

本次债券每年付息一次，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%的比例偿还债券本金。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。本次债券的付息日为2020年至2026年每年的10月31日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

2、本金的支付

自本次债券存续期的第3个计息年度末分别按照发行总额20%的比例偿还债券本金，2022年至2026年每年的10月31日为本次债券本金的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），本金自兑付日起不另计利息。

公司已于2020年11月2日、2021年11月1日分别按时支付当

期利息。截至本报告出具之日，无欠息情形。

（四）发行人信息披露情况

发行人与本次债券相关的信息均可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn>）查询。已披露的相关文件如下：

- 1、2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集说明书
- 2、2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集说明书摘要
- 3、2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券信用评级报告
- 4、2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券簿记建档发行结果
- 5、关于 2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券上市的公告
- 6、2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券在上海证券交易所上市的公告
- 7、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司 2015-2017 年审计报告
- 8、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司 2018 年审计报告

9、国家发改委关于重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司发行公司债券核准的批复

10、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司关于近三年无违法和重大违规行为的说明

11、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司关于近三年无重大诉讼事项的说明

12、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司关于出资人变更的公告

13、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司关于董事和高级管理人员发生变动的公告

14、关于拟变更 2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集资金用途的公告

15、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券 2019 年年度报告

16、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司 2019 年审计报告

17、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司主体及“19 梁平园区债 19 梁平债” 2020 年度跟踪评级报告

18、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司 2020 年 1-6 月合并财报及附注

19、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券半年度报

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人总资产为 9,359,313,121.97 元，较 2020 年增加 2.50%；总负债为 4,044,780,921.12 元，较 2020 年减少 17.22%；所有者权益为 5,314,532,200.85 元，较 2020 年增长 25.21%。

从短期偿债指标来看，发行人 2021 年末的流动比率和速动比率分别为 7.48 和 3.28，较 2020 年末分别增长 0.86 和 0.58，发行人短期偿债能力良好。

从长期偿债指标来看，发行人 2021 年末的资产负债率为 43.22%，较 2020 年减少 9.47 个百分点，长期偿债能力略有上升。

（二）发行人盈利能力及现金流状况

单位：元

项目	2021 年	2020 年
营业总收入	884,488,836.84	563,508,857.54
营业成本	736,179,514.16	483,670,930.04
利润总额	139,452,629.49	138,708,842.09
净利润	118,558,903.65	117,959,895.36
经营活动产生的现金流量净额	169,761,533.44	-791,121,997.18
投资活动产生的现金流量净额	-399,402,258.88	-291,882,345.21
筹资活动产生的现金流量净额	42,092,978.14	911,505,171.84
现金及现金等价物净增加额	-187,547,747.30	-171,499,170.55

发行人 2021 年实现营业总收入 884,488,836.84 元，较 2020 年增长 56.96%；净利润为 118,558,903.65 元，较 2020 年增长 0.51%。

现金流方面，2021 年度发行人经营活动净现金流量净额、投资活动现金流量净额、筹资活动现金流量净额分别为 169,761,533.44 元、-399,402,258.88 元、42,092,978.14 元。

经营活动现金流量净额较 2020 年增长 121.46%，主要因为营业

收入上升，因此销售商品、提供劳务收到的现金上涨 117.59%。

投资活动现金流量净额较 2020 年减少 36.84%，主要因为投资活动产生的现金流出上升 56.05%，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加 0.54 亿元，上涨 19.15%，投资支付的现金增加 0.89 亿元，上涨 945.16%。

筹资活动现金流量净额较 2020 年减少 95.38%，由于上一期发行人收到了股东划拨专项资金，本期减少了该项目；流出方面，本期偿还了融资租赁本金及利息 183,875,491.91 元，支付了融资租赁保证金 7,810,000.00 元。

现金及现金等价物净增加额较 2020 年减少 9.36%，主要系筹资活动现金流量净额减少，投资活动产生的现金流量净流出增加，抵消了经营活动现金流量的净增长。

五、 发行人经营情况

1、 业务收入构成

单位：元

营业性质	2021 年度		2020 年度	
	业务收入	业务成本	业务收入	业务成本
主营业务	869,514,092.93	727,302,781.27	508,787,258.75	426,707,915.15
其中：土地征收整理	868,338,799.34	723,615,666.12	507,603,794.27	423,425,086.06
其他	1,175,293.59	3,687,115.15	1,183,464.48	3,282,829.09
其他业务	14,974,743.91	8,876,732.89	54,721,598.79	56,963,014.89
其中：租金收入	14,974,743.91	8,876,732.89	8,580,816.26	4,077,544.05
投资性房地产 转让			3,938,947.67	6,378,914.88
其他			42,201,834.86	46,506,555.96
合计	884,488,836.84	736,179,514.16	563,508,857.54	483,670,930.04

2、营业收入、成本、费用情况

单位：元

项目	2021 年	2020 年
一、营业总收入	884,488,836.84	563,508,857.54
其中：营业收入	884,488,836.84	563,508,857.54
二、营业总成本	956,125,595.83	762,264,485.86
其中：营业成本	736,179,514.16	483,670,930.04
营业税金及附加	72,847,618.45	61,818,236.48
销售费用	1,007,009.43	1,836,404.01
管理费用	25,024,727.68	26,279,899.41
财务费用	121,066,726.11	188,659,015.92
资产减值损失		406,361.88
加：公允价值变动损益	52,638,790.00	27,151,197.39
投资收益	2,139,012.86	871,560.80
三、营业利润	139,107,660.77	181,323,491.75
加：营业外收入	6,050,272.69	853,598.15
减：营业外支出	5,705,303.97	43,468,247.81
四、利润总额	139,452,629.49	138,708,842.09
减：所得税费用	20,893,725.84	20,748,946.73
五、净利润	118,558,903.65	117,959,895.36

发行人 2021 年营业收入为 884,488,836.84 元，较 2020 年增长 56.96%，营业成本为 736,179,514.16 元，同比增长 52.21%。公司营业收入大幅增长，主要因为：

1、主营业务中，土地征收整理板块营业收入上升 70.87%，营业成本上升 71.16%。随着梁平区“1359”工程的实施及“打造两翼地区工业强县”目标的逐步实现，大型企业不断入驻，以“一园四区”为发展极核的产业集群逐步形成，梁平区工业用地需求将不断增加。作为梁平工业园区内主要土地整理主体，公司土地征收整理业务发展迅猛，使得本期该项业务收入较去年同期呈现大幅增长，该业务成本也呈现同比例增长；

2、其他收入中，租金收入业务板块营业收入上升 66.67%，营业成本上升 125%。因 21 年部分房屋完工并达到可租赁状态，出租的物业面积有所增加，使得租赁收入增加，同样租赁成本也增加，但因为可租赁物业并未完全出租，而仍应支付相应物业管理费、人工成本等，因此租赁成本增幅大于租赁收入；2020 年发行人按照区规划向区土储中心出售一块土地形成了 2020 年的其他收入项目，当期该项目减少。

发行人 2021 年获得利润总额为 139,452,629.49 元，较上年增长 0.54%；2021 年净利润为 118,558,903.65 元，较 2020 年增长 0.51%。利润总额和净利润变动幅度不大。

六、 发行人已发行尚未兑付的债券

此次为发行人首次发行债券，截至 2021 年末，除本次债券以外，发行人尚未发行其他债券，发行人已发行尚未兑付的债券余额共 8 亿元。

七、 存续期内跟踪评级情况

2021 年 6 月，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《重庆市梁平工业园区建设开发有限责任公司主体及“19 梁平园区债/19 梁平债”2021 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2021】189 号），通过跟踪评级，东方金诚国际信用评估有限公司确定维持发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，同时维持“19 梁平园区债/19 梁平债”的信用等级为 AAA。

八、 增信机制情况

（一）担保人情况

重庆兴农融资担保集团有限公司为本次债券的到期兑付提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保，报告期内，担保人实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会，未发生变更。累计对外担保余额 668.89 亿元，占其净资产 707.52%。

（二）其他增信

无其他担保增信。

九、 重大事项

截至 2021 年末，公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项；不存在破产重整相关事项；不存在暂停或终止上市风险；公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的事项。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

