

2021年重庆市北碚区新城建设有限责任公司城市停车场建设专项债券2022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”）作为重庆市北碚区新城建设有限责任公司2021年重庆市北碚区新城建设有限责任公司城市停车场建设专项债券（简称“本期债券”）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。

自本期债券发行完毕之日起，主承销商与重庆市北碚区新城建设有限责任公司进行接洽，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：重庆市北碚区新城建设有限责任公司

办公地址：重庆市北碚区冯时行路286号

法定代表人：洪毅

注册资本：70,180.00万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发、经营（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：土地受让，依法转让，土地综合整治开发，房屋建筑工程，市政公用工程，土石方工程，建筑装修工程，园林绿化工程，土地整治服务（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自主开

展经营活动)。

股权结构：重庆缙云资产经营（集团）有限公司持有发行人 78.6264% 股权，国开发展基金有限公司持有发行人 21.3736% 股权。

主体评级：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的长期主体信用等级为 AA。

二、本期债券基本情况

1、债券名称：2021 年重庆市北碚区新城建设有限责任公司城市停车场建设专项债券

2、债券简称：银行间市场简称“21 渝新城停车场债”；交易所简称“21 北碚债”。

3、债券代码：银行间市场代码“2180071.IB”；交易所代码“152776.SH”。

4、发行人：重庆市北碚区新城建设有限责任公司

5、发行总额：4.30 亿元人民币

6、债券期限：7 年期，附设提前还本条款，从第三个计息年度末开始，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

7、票面利率：6.3%

8、计息期限及付息日：本期债券计息期限自 2021 年 3 月 16 日至 2028 年 3 月 15 日，本期债券付息日为计息期限的每年 3 月 16 日（上述付息日如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日）。

三、发行人履约情况

1、办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期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期债券上市或交易流通。本期债券于2021年3月18日在银行间市场上市流通，简称“21渝新城停车场债”，证券代码为“2180071.IB”；于2021年3月22日在上海证券交易所上市流通，简称“21北碚债”，证券代码为“152776.SH”。

2、付息情况

本期债券的付息日为2022年至2028年每年的3月16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）。

报告期内，发行人已于2022年3月16日完成了付息。

3、募集资金使用情况

本期债券募集说明书约定：本期债券募集资金4.3亿元人民币，其中2.6亿元用于北碚区公共停车场工程项目，1.7亿元用于补充公司营运资金。经发行人确认，截至2022年12月末，已使用募集资金3.95亿元。募集资金使用与募集说明书中约定的募集资金用途一致。

4、发行人信息披露情况

2022年度，发行人与本期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：

本期债券2022年信息披露情况一览表

序号	时间	披露内容
1	2022.3.3	《2021年重庆市北碚区新城建设有限责任公司城市停车场建设专项债券2022年付息公告》
2	2022.4.29	《重庆市北碚区新城建设有限责任公司公司债券2021年年度财务报告及附注》； 《重庆市北碚区新城建设有限责任公司公司债券2021年年度

		报告》
3	2022. 5. 23	《重庆市北碚区新城建设有限责任公司关于2021年公司债券年度报告的更正公告》； 《重庆市北碚区新城建设有限责任公司公司债券2021年年度财务报告及附注》； 《重庆市北碚区新城建设有限责任公司公司债券2021年年度报告（以此为准）》
4	2022. 6. 7	《重庆市北碚区新城建设有限责任公司关于2021年公司债券年报的更正公告（第二次更正）》； 《重庆市北碚区新城建设有限责任公司公司债券2021年年度财务报告及附注》； 《重庆市北碚区新城建设有限责任公司公司债券2021年年度报告（第二次更正）》
5	2022. 6. 20	《重庆市北碚区新城建设有限责任公司关于2021年公司债券年度报告的更正公告（第三次更正）》； 《重庆市北碚区新城建设有限责任公司公司债券2021年年度财务报告及附注》； 《重庆市北碚区新城建设有限责任公司公司债券2021年年度报告（第三次更正）》
6	2022. 6. 21	《重庆市北碚区新城建设有限责任公司法定代表人、总经理发生变动的公告》
7	2022. 6. 24	《重庆市北碚区新城建设有限责任公司2022年度跟踪评级报告》
8	2022. 6. 30	《2021年重庆市北碚区新城建设有限责任公司城市停车场建设专项债券2021年度履约情况及偿债能力分析报告》
9	2022. 8. 31	《重庆市北碚区新城建设有限责任公司公司债券2022年半年度财务报告及附注》； 《重庆市北碚区新城建设有限责任公司公司债券2022年半年度报告》

三、发行人偿债能力

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2022 年末资产负债表，2022 年度利润表和现金流量表及财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（文号：亚会审字（2023）第 01110787 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 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

1、偿债能力财务指标分析

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
资产负债率	64.84%	64.87%
流动比率	3.03	3.91
速动比率	0.66	0.93

从短期偿债指标来看，发行人 2022 年、2021 年流动比率分别为 3.03 和 3.91，速动比率分别为 0.66 和 0.93，流动比率及速动比率处于较为稳定的状态，短期偿债能力较好。

从长期偿债指标来看，发行人 2022 年、2021 年资产负债率分别为 64.84%、64.87%，资产负债率处于较为合理水平，主要系发行人长期保持稳健的融资策略，同时对业务增长规模把控较好。

整体来看，发行人有较好的短期偿债能力和长期偿债能力。

2、发行人盈利能力

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	7.60	7.46
利润总额	2.41	2.29
净利润	2.10	2.05

从上表可见，发行人 2022 年营业收入、利润总额及净利润均较 2021 年度有轻微涨幅，发行人收入结构、盈利能力较为稳定，未发生重大变化。

3、发行人现金流情况

单位：亿元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3.34	-7.32
投资活动产生的现金流量净额	-6.75	-0.28
筹资活动产生的现金流量净额	4.98	7.59
现金及现金等价物净增加额	-5.11	-0.02

在经营活动方面，2022年、2021年发行人经营活动产生的净现金流量分别为-3.34亿元及-7.32亿元。发行人经营活动产生的净现金流量连续两年为负，主要原因为发行人项目投入资金较大，部分项目未进入收回投资的年度。

在投资活动方面，2022年、2021年发行人实现投资活动产生的净现金流量分别为-6.75亿元及-0.28亿元，呈现持续净流出状态。2022年度较2021年度净流出增幅较大，主要是因为公司扩大工程建设，购建固定资产、无形资产等长期资产支付的现金较多。

在筹资活动方面，2022年、2021年发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为4.98亿元及7.59亿元，其中筹资活动现金流入主要为发行人取得借款收到的现金，现金流出主要为偿付债务本息支付的现金。近年来，发行人根据承建项目资金需求，款项回收情况，融资环境等因素，加大了外部筹资力度，带动其筹资活动产生的净现金流入规模呈波动性增长。此外，发行人与各金融机构保持了长期良好的合作关系，发行人可以根据业务经营的需要调整银行借款规模，达到现金流入和现金流出的总量平衡。

四、发行人已发行未兑付债券

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如下：

单位：亿元，%，年

债券简称	发行方式	发行金额	余额	利率	发行日期	债券期限
23北碚01	非公开发行	5.00	5.00	5.80	2023-03-29	2.00
22北碚01	非公开发行	5.00	5.00	5.15	2022-10-13	3.00

21 北碚 01	非公开发行	5.40	5.40	6.30	2021-10-25	3.00
21 北碚新城 PPN001	非公开发行	8.00	8.00	6.20	2021-05-06	3.00
21 渝新城停车场债	公开发行	4.30	4.30	6.30	2021-03-12	7.00
19 北碚 01	非公开发行	15.00	10.00	5.20	2019-10-23	5.00

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

2022 年度，本期债券未召开持有人会议。

六、担保人最新情况

本期债券无担保

(以下无正文)

(本页无正文，为《2021年重庆市北碚区新城建设有限责任公司城市停车场建设专项债券2022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

2023年6月26日