

债券代码：1980301.IB/152312.SH

债券简称：19 梁平园区债/19 梁平债

**2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告**

发行人：

重庆新梁产城置业发展有限公司

（住所：重庆市梁平工业园区 A 区）

主承销商：华西证券股份有限公司



（住所：成都市高新区天府二街 198 号）

2024 年 6 月

重要声明

华西证券股份有限公司（以下简称“华西证券”）编制本报告的内容及信息均来源于重庆新梁产城置业发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外发布的《重庆新梁产城置业发展有限公司公司债券年度报告(2023年)》（以下简称“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华西证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

一、发行人的基本情况

- 1、公司名称：重庆新梁产城置业发展有限公司（曾用名：重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司）
- 2、法定代表人：谭明洪
- 3、注册资本：人民币 30,088.00 万元
- 4、成立日期：2003 年 2 月 25 日
- 5、公司类型：有限责任公司
- 6、住所：重庆市梁平区双桂街道高新大道 350 号 4 楼
- 7、经核准的经营围：许可项目：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、企业债券概况

（一）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（以下简称“19 梁平园区债 / 19 梁平债”）。

（二）债券代码：1980301.IB/152312.SH。

（三）发行总额：人民币 8 亿元。

（四）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 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。

（五）债券利率：7.20%。

（六）起息日：本期债券的起息日为 2019 年 10 月 31 日。

（七）计息期限：本期债券的计息期限为 2019 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 30 日。

（八）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。

(九)付息日：本期债券在存续期内每年付息一次，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)。

(十)兑付日：本金兑付日为2022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)。每年兑付债券发行总额的20%。

(十一)本息兑付方式：本期债券本息支付将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

(十二)承销方式：本次债券由主承销商华西证券以余额包销的方式承销。

(十三)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。

(十四)信用评级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AA，评级展望为稳定；本次债券债项信用等级为AAA。

三、发行人2023年度经营情况和财务状况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（[2024]京会兴审字第00230096号）。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2023年度经审计的财务报告及其附注。

（一）发行人主营业务情况

发行人的主营业务收入主要由土地整理和代建项目构成。最近两年，发行人主营业务收入和主营业务成本构成如下表：

单位：亿元、%

行业名称	2023年度		2022年度		同比增减	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
土地整理	8.17	6.80	9.98	8.32	-18.14	-18.27
代建项目	1.49	1.24	0.00	0.00	-	-
合计	9.66	8.04	9.98	8.32	-3.21	-3.37

2023年度发行人土地整理收入为8.17亿元，较去年同期降低1.81亿元，降幅18.14%；土地整理成本为6.8亿元，较去年同期降低1.52亿元，降幅18.27%。

2023 年度发行人代建项目收入为 1.49 亿元，较去年同期增加 1.49 亿元；代建项目成本为 1.24 亿元，较去年同期增加 1.24 亿元。2022 年度代建项目收入为 0，原因为该年度政府未结算。

（二）发行人 2023 年度财务状况

发行人 2023 年度主要财务情况如下，发行人对其他财务信息及变动情况的披露及分析请投资者认真阅读发行人 2023 年年报。

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末
资产总计	947,349.86	1,010,264.57
负债合计	467,383.48	461,697.87
少数股东权益	-	1,050.37
归属于母公司所有者权益合计	479,966.37	547,516.33

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	101,758.79	104,159.88
利润总额	12,118.30	13,149.57
净利润	11,021.97	12,681.21
归属于母公司所有者的净利润	10,899.88	12,587.80

3、合并现金流量表主要数据

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	62,557.93	106,490.93
投资活动产生的现金流量净额	-2,014.93	-60,796.44
筹资活动产生的现金流量净额	-79,186.35	-35,484.73

4、主要财务数据变动的原因

根据发行人 2023 年年度报告，主要财务数据变动原因分析如下：

（1）总资产

2023 年末，发行人总资产较 2022 年末同期下降 6.23%，主要由于发行人货币资金和无形资产大幅减少，其中无形资产减少为高新实业划出导致土地减少所致。

(2) 归属于母公司所有者权益

2023 年末，发行人归属于母公司所有者权益较 2022 年末同期下降 12.34%，主要由于高新实业划出导致未分配利润有所减少所致。

(3) 净利润

2023 年度，发行人净利润较 2022 年度同期下降 13.08%，主要为营业收入减少而营业成本增加所致。

(4) 经营活动产生的现金流量净额

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额比 2022 年度同期减少 41.26%，主要是销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。

(5) 投资活动产生的现金流量净额

2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额比 2022 年度同期增加 96.69%，主要是处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额增加所致。

(6) 筹资活动产生的现金流量净额

2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额比 2022 年同期减少 123.16%，主要是融资租赁借款减少导致收到其他与筹资活动有关的现金减少所致。

四、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，本次债券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 6 日起本次债券于银行间市场上市，2019 年 11 月 11 日起本次债券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）报告期内企业债券的本息偿付情况

1、利息的支付

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。

公司已于 2023 年 10 月 31 日按时支付当期利息。截至本报告出具之日，无欠息情形。

2、本金的支付

在本次债券存续期内的第 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，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 2023 年 10 月 31 日按时偿还 2023 年度分期偿还本金，该次偿还比例为 20%，目前债券余额为 4.80 亿元。截至本报告出具之日，无欠付情形。

（三）报告期内企业债券的募集资金使用情况

本次债券募集资金 8 亿元，按照《2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限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。

根据发行人于 2020 年 4 月 27 日发布的《关于拟变更 2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限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。

根据发行人于 2020 年 5 月 21 日发布的《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公司公司债券募集资金用途的公告>无异议的公告》，《关于拟变更 2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限公司

司公司债券募集资金用途的公告》自公告之日已满 15 个工作日，发行人以及债权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变更。

截至 2023 年末，发行人已按公告用途将本次债券募集资金使用完毕。

（四）发行人信息披露情况及重大资产重组情况

1、报告期内信息披露情况

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）、上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn/>）和中国货币网（<https://www.chinamoney.com.cn/>）查询。经查，发行人于报告期内按时披露了定期报告，另于 2023 年 4 月 21 日披露了《重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司关于变更会计师事务所的公告》。

2、重大资产重组情况

报告期内，发行人不涉及重大资产重组情形。

五、 发行人偿债能力和意愿分析

（一）发行人偿债意愿情况

报告期内，发行人已于 2023 年 10 月 31 日支付债券 2022 年 10 月 31 日-2023 年 10 月 30 日的利息以及债券发行总额的 20%本金。

发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

（二）发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度
资产负债率（%）	49.34	45.70
流动比率（倍）	1.68	2.83
速动比率（倍）	1.00	1.43
EBITDA 利息保障倍数	2.07	2.09

从资产负债率来看，发行人 2023 年末、2022 年末资产负债率分别为 49.34% 和 45.70%，2023 年末资产负债率较上年末增加 3.64 个百分点；从流动比率来看，发行人 2023 年末、2022 年末流动比率分别为 1.68 和 2.83，2023 年末流动比率

较上年末减少 1.15；从速动比率来看，发行人 2023 年末、2022 年末速动比率分别为 1.00 和 1.43，2023 年末速动比率较上年末减少 0.43；从 EBITDA 利息保障倍数来看，发行人 2023 年度、2022 年度 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.07 和 2.09，2023 年度 EBITDA 利息保障倍数较上年度下降 0.02。

截至本报告期末，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

六、 发行人存续期信用类债券情况

截至本报告出具之日，发行人存续期信用类债券信息如下：

债券种类	债券名称	债券余额 (亿元)	起息日	期限(年)	利率(%)
一般企业债	19 梁平园区债 /19 梁平债	4.80	2019-10-31	7	7.20

七、 存续期内跟踪评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2019 年 7 月 31 日出具的《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》（东方金诚债评字【2019】590 号），发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定；本次债券债项信用等级为 AAA。

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“2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券”的存续期内密切关注重庆新梁产城置业发展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。

报告期内，2023 年 6 月 20 日，东方金诚国际信用评估有限公司出具了《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”2023 年度跟踪评级报告》（东方金诚债跟踪评字【2023】0322 号），对发行人进行了跟踪评级，发行人主体信用等级维持为 AA 评级，评级展望为稳定；“19 梁平园区债/19 梁平债”信用等级维持 AAA 评级。

报告期内无关于“19 梁平园区债/19 梁平债”的不定期跟踪评级报告。

报告期内，资信评级机构未出现因发行人在中国境内发行其他债券、债务融

资工具对发行人进行的主体评级与公司债券出现差异的情况。

八、 增信机制情况

“19 梁平园区债/19 梁平债”由重庆兴农融资担保集团有限公司为本次债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。2023年11月22日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《2023 年度重庆兴农融资担保集团有限公司信用评级报告》（评级报告编号：CCXI-20234188M-01），对重庆兴农融资担保集团有限公司进行了主体信用评级，主体信用等级为 AAA 评级，评级展望为稳定。

（本页无正文，为《2019年重庆梁平工业园区建设开发有限公司公司债券2023年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

