

2020 年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收
益债券 2024 年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人

重庆市南川区城市建设投资(集团)有限公司

主承销商

方正证券承销保荐有限责任公司

二〇二五年五月



重要声明

方正证券承销保荐有限责任公司（以下简称“方正承销保荐”）作为 2020 年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券（以下简称“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）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息来自于重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司公司债券年度报告（2024 年）》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向方正承销保荐提供的其他材料。方正承销保荐对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为方正承销保荐所作的承诺或声明。

一、债券基本情况

2020 年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券基本要素如下：

- 1、发行人：重庆市南川区城市建设投资(集团)有限公司。
- 2、债券名称：2020 年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券。
- 3、债券简称：20 南川城投项目债/20 南川债。
- 4、债券代码：2024006.IB/152565.SH。
- 5、发行规模：人民币 10 亿元。
- 6、债券余额：人民币 5 亿元。
- 7、计息期限：2020 年 9 月 3 日至 2026 年 9 月 2 日。
- 8、债券期限：6 年期，本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 25%、25%、25%、25%的比例偿还本金。
- 9、债券利率：6.90%。
- 10、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用级别为 AA，发行人主体长期信用级别为 AA。
- 11、增信措施：本期债券无担保，由发行人自身作为本期债券的差额补偿人，当本期债券募投项目收入无法覆盖债券本息时，将由其承担差额补足义务。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人根据国家发展和改革委员会 2020 年 3 月 12 日出具的《关于重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司公开发行重庆市南川区东街花园安居工程项目收益债券核准的批复》（发改企业债券〔2020〕50 号），公开发行了“2020 年重庆市南川区东街花园安居工程项目收益债券”（以下简称“本期债券”）。

（二）本息兑付情况

本期债券期限为 6 年期，每年付息一次，分次还本。本期债券从第 3 个计息年度开始偿还本金，第 3、4、5、6 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 25%、25%、25%、25%的比例偿还本金。本期债券存续期后四个计息年度利息随本金一起支付。付息日为 2021 年至 2026 年每年的 9 月 3 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。兑付日为 2023 年至 2026 年每年的 9 月 3 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）。

本期债券于 2020 年 9 月 3 日起息，发行人将于 2025 年 9 月 3 日完成 2024 年 9 月 3 日至 2025 年 9 月 2 日期间的利息和偿还本期债券发行总额 25%的本金。

（三）募集资金使用情况

1、专项账户的设立和募集资金的存放

根据《2020 年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券募集说明书》约定，发行人应在本期债券发行前 5 个工作日于监管

银行开立唯一的募集资金使用专户，专门用于项目收益债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途，募集资金必须全部进入募集资金专户，不得进入其他账户。发行人不在募集资金使用专户上设定任何权利限制。临时闲置的募集资金，只能用于银行存款、国债、地方政府债、金融债、政府支持债券等流动性较好、低风险保本投资，并按约定定期将投资情况告知债权代理人，并在付息日或兑付日前5个工作日全部转化为活期存款。本账户资金专项用于重庆市南川区东街花园安居工程项目，不得改变资金用途。

2、募集资金的使用情况

本期债券募集资金10亿元，全部用于重庆市南川区东街花园安居工程项目建设。上述募投项目按照计划使用募集资金，未脱离原定的募投项目范畴。募投项目资产或收益权未出现被设置权利限制的情形，募投项目未发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

本期债券募集资金已于2020年12月使用完毕，当前账户余额主要为结息入账款项。本期债券募集资金专项账户运行规范，各次资金提取前履行了公司财务制度规定的审批程序。

（四）信息披露情况

“20南川城投项目债/20南川债”相关信息已在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）及上海证券交易所（www.sse.com.cn）等媒体披露。自2024年6月1日至本核查意见出具之日，发行人已披露的相关文件及时间如下：

文件名称	公告日期	披露单位
重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司公司债券年度报告（2024 年）	2025-04-30	中国债券信息网、上海证券交易所
重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司 2024 年年度财务报告及附注	2025-04-30	中国债券信息网、上海证券交易所
关于重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司取消监事的临时债权代理事务报告	2025-03-21	中国债券信息网、上海证券交易所
重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司关于取消监事的公告	2025-03-17	中国债券信息网、上海证券交易所
关于重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司控股股东名称变更、董事长、财务负责人发生变动的临时债权代理事务报告	2025-03-21	中国债券信息网、上海证券交易所
重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司关于控股股东名称变更、董事长、财务负责人发生变动的公告	2025-03-17	中国债券信息网、上海证券交易所
关于重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司 2022 年度财务报表会计差错更正暨追溯调整情况的临时债权代理事务报告	2024-11-14	中国债券信息网、上海证券交易所
重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司关于 2022 年度财务报表会计差错更正暨追溯调整情况的公告	2024-11-08	中国债券信息网、上海证券交易所
重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司 2022-2023 年度合并及母公司财务报表审计报告	2024-11-08	中国债券信息网、上海证券交易所
重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司公司债券中期报告（2024 年）	2024-08-30	中国债券信息网、上海证券交易所
重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司公司债券 2024 年中期财务报表及附注	2024-08-30	中国债券信息网、上海证券交易所
2020 年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券 2024 年付息公告	2024-08-27	上海证券交易所
2020 年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券 2024 年分期偿还本金兑付公告	2024-08-27	上海证券交易所
2020 年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券 2024 年付息及分期偿还本金兑付公告	2024-08-27	中国债券信息网

关于重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司控股股东变更及董事、监事发生变动的临时债权代理事务报告	2024-07-05	中国债券信息网、上海证券交易所
重庆市南川区城市建设投资（集团）有限公司关于控股股东变更及董事、监事发生变动的公告	2024-07-02	中国债券信息网、上海证券交易所
2020 年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券年度债权代理事务报告（2023 年度）	2024-06-28	中国债券信息网、上海证券交易所

三、发行人偿债能力分析

（一）发行人基本情况

公司名称：重庆市南川区城市建设投资(集团)有限公司

住所：重庆市南川区西城街道办事处渝南大道 10 号传媒中心

注册资本：100000 万元人民币

法定代表人：罗健

经营范围：许可项目：房地产开发（凭资质证书执业）；（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：组织实施城市基础设施建设（不含土木工程建设和其它法律、法规规定的需前置许可的经营范围），商业综合体管理服务，机构养老服务，养老服务，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，休闲观光活动，露营地服务，游览景区管理（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依法自主开展经营活动）

（二）发行人财务状况

1、发行人主要财务数据及指标

发行人 2024 年度财务报告经中兴华会计师事务所（特殊普通合

伙) 审计, 并出具了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, 均引自该经审计的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时, 应当参照发行人 2024 年度经审计的财务报告及其附注。

(1) 发行人近两年经审计的主要财务数据及指标

单位: 亿元

财务指标	2024 年末	2023 年末
资产总计	576.81	562.86
总负债	401.63	387.42
所有者权益	175.18	175.44
营业收入	18.93	39.46
净利润	2.21	0.86
归属于母公司股东的净利润	2.21	0.85
资产负债率 (%)	69.63	68.83
流动比率	2.65	2.53
速动比率	0.36	0.33

(2) 主要资产负债变动情况

截至 2024 年 12 月 31 日, 公司主要资产变动情况如下表所示:

单位: 万元, %

资产项目	本期末余额	上年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的原因
货币资金	64,472.41	134,795.51	-52.17	主要系银行存款减少所致
交易性金融资产	2734.44	2,931.60	-6.73	—
应收票据	0.00	2,400.00	-100.00	主要系商业承兑汇票减少所致
应收账款	172,532.22	12,224.89	1311.32	主要系合并子公司重庆市南川区兴南建设开发有限公司所致
预付款项	19,661.18	58,391.33	-66.33	主要系预付重庆长实房地产开发有限

资产项目	本期末余额	上年末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的原因
				公司和重庆渝富兴南城市建设发展有限公司等施工款项减少所致
其他应收款	234,025.57	254,976.53	-8.22	-
存货	3,245,854.43	3,211,868.23	1.06	-
长期股权投资	595,489.82	623,024.08	-4.42	-
其他权益工具投资	6,539.00	3,607.00	81.29	主要系增加重庆市金佛山水利水电开发有限公司投资所致
投资性房地产	430,337.51	436,470.21	-1.41	-
固定资产	427,553.01	416,050.91	2.76	-
在建工程	233,689.98	269,706.38	-13.35	-
无形资产	195,486.89	159,801.60	22.33	-
商誉	872.85	900.86	-3.11	-
长期待摊费用	514.60	589.07	-12.64	-
递延所得税资产	7,734.12	7,732.30	0.02	-
其他非流动资产	105,370.04	10,000.00	953.70	主要系一年以上或超过一个正常营业周期的合同资产大幅增加所致

截至 2024 年 12 月 31 日，公司主要负债变动情况如下表所示：

单位：万元，%

负债项目	本期末余额	上年末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的原因
短期借款	77,597.58	147,426.44	-47.37	主要系偿还保证借款所致
应付票据	14,645.26	33,158.84	-55.83	主要系商业承兑汇票减少所致
应付账款	303,231.76	260,827.22	16.26	-
合同负债	93,834.46	130,893.14	-28.31	-
应付职工薪酬	1,145.11	1,250.26	-8.41	-
应交税费	86,454.02	78,207.46	10.54	-
其他应付款	415,357.01	382,480.34	8.60	-
一年内到期的非流动负债	392,002.06	385,591.92	1.66	-
长期应付款	32,034.23	132,181.04	-75.76	主要系政府专项资金和融资

				租赁公司借款减少所致
长期借款	2,213,807.71	1,907,418.40	16.06	-
应付债券	325,877.68	316,947.29	2.82	-
递延所得税负债	23,801.91	25,001.36	-4.80	-
其他非流动负债	-	28,097.00	-100.00	主要系债权融资减少所致

（三）经营情况分析

最近两年，发行人收入和成本构成如下表：

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期		上年同期	
	收入	成本	收入	成本
建造合同收入	28,704.16	23,662.52	15,361.02	13,157.37
征地包干收入	26,995.26	18,342.18	239,578.12	168,477.52
销售商品收入	93,765.47	85,121.97	108,179.52	96,610.23
服务业务收入	35,686.01	28,187.35	26,718.70	20,160.00
其他业务	4,138.14	1,657.63	4,630.81	3,936.61
合计	189,289.04	157,061.66	394,557.59	302,341.73

1、建造合同业务：2023 年度和 2024 年度，发行人建造合同业务收入分别为 15,361.02 万元和 28,704.16 万元，同比上升 86.86%，主要原因系委托代建项目结算收入较 2023 年增加所致；营业成本分别为 13,157.37 万元和 23,662.52 万元，同比上升 79.87%，主要原因系营业收入变化所致。发行人建造合同业务毛利率受到上述营业收入和营业成本的影响，2023 年度和 2024 年度毛利率分别为 14.35%和 17.56%。

2、征地包干业务：2023 年度和 2024 年度，发行人征地包干业务的收入分别为 239,578.12 万元和 26,995.26 万元，同比下降 88.73%，主要原因系房地产市场低迷导致地方政府拟出让土地减少所致；发行人征地包干业务成本分别为 168,477.52 万元和 18,432.18 万元，同

比下降 89.06%，主要原因系营业收入变化所致；发行人征地包干业务毛利率受到上述营业收入和营业成本的影响，2023 年度和 2024 年度毛利率分别为 29.68%和 31.72%。

3、销售商品业务：2023 年度和 2024 年度，发行人销售商品业务的收入分别为 108,221.93 万元和 93,765.47 万元，同比下降 13.36%，主要原因系保障房和商品房销售规模下降所致；销售商品业务成本分别为 96,610.23 万元和 85,121.97 万元，同比下降 11.88%，主要原因系营业收入变化所致；发行人销售商品业务毛利率受到上述营业收入和营业成本的影响，2023 年度和 2024 年度毛利率分别为 10.73%和 9.22%。

4、其他业务：2023 年度和 2024 年度，发行人其他业务收入分别为 4,630.81 万元和 4,138.14 万元，同比下降 10.64%；发行人其他业务成本分别为 3,936.61 万元和 1,657.63 万元，同比下降 57.89%，主要原因系租赁业务人力成本下降所致。发行人其他业务毛利率受到上述营业收入和营业成本的影响，2023 年度和 2024 年度毛利率分别为 14.99%和 59.94%。

（四）发行人对外担保和资产受限情况分析

截至 2024 年末，发行人对外担保余额合计 57.99 亿元，较 2023 年末对外担保余额增加 15.16 亿元。发行人对外担保的对手方主要为地方国企，目前经营状况良好，发行人代偿的风险较小。

截至 2024 年末，发行人资产受限部分的账面价值合计 68.37 亿元，主要包括货币资金、投资性房地产、固定资产及存货等，预计不

会对本期债券的偿债能力造成不利影响。

四、发行人最新债券发行情况

截至 2024 年 4 月末，发行人已发行尚未兑付的债券（含其他债务融资工具）如下表所示：

债券名称	起息日期	发行期限 (年)	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	发行利率 (%)
20 南川 01	2020-08-31	5	15.00	11.40	6.70
23 南川 01	2023-08-25	3	8.60	8.60	7.00
公司债券小计	-	-	23.60	20.00	-
21 南川城投 PPN001	2021-01-28	5	6.00	6.00	5.50
24 南川城投 MTN001	2024-02-06	3	5.00	5.00	3.60
24 南川城投 MTN002	2024-02-29	3	3.10	3.10	3.00
债务融资工具小计	-	-	14.10	14.10	-
19 南川城投绿色 NPB	2019-08-06	7	10.80	4.32	7.80
20 南川城投项目债	2020-09-03	6	10.00	5.00	6.90
企业债券小计	-	-	20.80	9.32	-

综上所述，作为重庆市南川区主要的城市基础设施投资建设主体，发行人在业务来源、财政补贴等方面均得到市政府的有力支持。公司经营业务多元化，长期偿债能力较强。总体上发行人对本期债券本息具有良好的偿付能力。

以上情况，特此报告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2020 年重庆市南川区东街花园安居工程项目项目收益债券 2024 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

方正证券承销保荐有限责任公司

