

# 重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

（住所：重庆市九龙坡区华龙大道4号8栋25号）

## 2022年面向专业投资者公开发行永续期公司 债券 年度受托管理事务报告

（2022年度）

债券受托管理人



2023年6月



申万宏源证券有限公司作为重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债（品种一）（以下简称“22 渝隆 Y1”）、重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债（品种二）（以下简称“22 渝隆 Y2”）的受托管理人，代表“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”进展情况及对“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券募集说明书》及《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券受托管理协议》，现就“22 渝隆 Y1”、“22 渝隆 Y2” 2022 年度受托管理事务报告公告如下：

## 重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）根据重庆渝隆资产经营（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“渝隆集团”）对外公布的《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告》等相关信息披露文件、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等编制本报告。

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申万宏源证券所作的承诺或声明。

## 目录

第一章	受托债券的基本情况 .....	1
第二章	受托管理人履行职责情况 .....	4
第三章	发行人 2022 年度经营与财务状况 .....	5
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况 .....	11
第五章	发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析 .....	12
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况 ..	14
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	15
第八章	发行人债券持有人会议召开情况 .....	16
第九章	偿债能力和意愿分析 .....	17
第十章	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取 的应对措施 .....	18

## 第一章 受托债券的基本情况

### 一、重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行 永续期公司债券（品种一）

1、核准文件及核准规模：经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可【2021】973号），发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 10 亿元永续期公司债券。

2、债券名称：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券（品种一）。

3、债券简称：22 渝隆 Y1；债券代码：137766.SH。

4、发行规模：人民币 7 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期（“重新定价周期”），在每个周期末，发行人有权选择将债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本债券，每次续期的期限不超过基础期限，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

7、债券利率：本期债券发行时票面利率 3.21%。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人选择延长本期债券期限，则从第 2 个重新定价周期开始，后续每个重新定价周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点（1 个基点为 0.01%）。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

8、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 19 日。

9、付息日：2023 年至 2025 年间每年的 9 月 19 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

10、兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

11、发行时信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司

综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。

12、担保情况：由中证信用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。

## 二、重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（品种二）

1、核准文件及核准规模：经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册（证监许可【2021】973 号），发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过 10 亿元可续期公司债券。

2、债券名称：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（品种二）。

3、债券简称：22 渝隆 Y2；债券代码：137767.SH。

4、发行规模：人民币 3 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券基础期限为 3 年，以每 3 个计息年度为 1 个周期（“重新定价周期”），在每个周期末，发行人有权选择将债券期限延长 1 个周期（即延长 3 年），或选择在该周期末到期全额兑付本债券，每次续期的期限不超过基础期限，在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

7、债券利率：本期债券发行时票面利率 3.70%。首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，如果发行人选择延长本期债券期限，则从第 2 个重新定价周期开始，后续每个重新定价周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加 300 个基点（1 个基点为 0.01%）。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

8、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 19 日。

9、付息日：2023 年至 2025 年间每年的 9 月 19 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

10、兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（如遇法定节假日或

休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

11、发行时信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

12、担保情况：品种二债券无担保。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

作为“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”的受托管理人，申万宏源证券按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《受托管理协议》等规定和约定，对发行人的资信状况、募集资金使用情况、债券偿付情况以及可能影响债券持有人利益的重大事项保持持续关注，并督促发行人履行信息披露义务。

### 一、年度受托管理事务报告

无。

### 二、临时受托管理事务报告

无。

### 第三章 发行人 2022 年度经营与财务状况

经查阅发行人提供的文件资料以及天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年度审计报告》（天健审〔2023〕8-213 号），发行人经营和财务状况如下：

#### 一、发行人基本情况

- 1、公司名称：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司
- 2、成立日期：2002 年 1 月 23 日
- 3、法定代表人：王源源
- 4、注册资本：53.11 亿元
- 5、经营范围：在区政府授权范围内运用国有资产进行投资、控股、参股、合资、租赁、承包、转让、兼并等资产运营活动；区政府授权的国有资产投资、资产管理（应经审批的未获审批前不得经营；）城市基础设施建设及社会事业投资与管理；在政府授权范围内从事土地整治与经营管理；园区基础设施建设和投资、经营管理；商务信息咨询（法律法规规定需许可或审批的项目除外）。（以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。
- 6、主营业务情况：公司作为重庆市九龙坡区基础设施建设及国有资产运营的主体，全面负责区内基础设施以及重大项目的开发建设，并在政府授权范围内从事土地整治及出让、工程建设业务、混凝土业务、办公楼租赁、房屋销售（安置房及厂房）等业务。
- 7、实际控制人：重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会。

#### 二、发行人 2022 年度经营情况

##### （一）总体经营情况简介

发行人 2022 年度实现营业总收入 33.67 亿元，同比增长 1.75%，其中主营业务收入 31.58 亿元，同比下降 0.38%；实现净利润 2.18 亿元，同比增长 10.66%。

##### （二）主要业务板块经营情况

发行人主营业务主要分为工程建设、混凝土收入、土地整治、安防服务收入、智慧停车收入、房屋销售、酒店业务、基金管理业务、城市运营收入、检测收入

和文化收入。

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程建设	1.02	0.58	43.14	3.23	0.89	0.70	21.35	2.81
混凝土收入	4.43	4.23	4.51	14.03	8.61	7.61	11.61	27.17
土地整治	12.60	10.89	13.57	39.90	8.46	7.26	14.18	26.70
安防服务收入	2.56	2.38	7.03	8.11	1.80	1.71	5.00	5.68
智慧停车收入	0.17	0.26	-52.94	0.54	-	-	-	-
房屋销售	6.11	4.18	31.59	19.35	9.97	8.56	14.14	31.46
酒店业务	0.90	0.53	41.11	2.85	0.77	0.58	24.68	2.43
基金管理业务	0.21	0.03	85.71	0.66	0.16	0.02	87.50	0.50
城市运营收入	0.21	0.20	4.76	0.66	0.21	0.18	14.29	0.66
检测收入	0.28	0.07	75.00	0.89	0.25	0.05	80.00	0.79
文化收入	0.13	0.17	-30.77	0.41	0.17	0.23	-35.29	0.54
其他	2.96	2.90	2.03	9.37	0.40	0.23	42.50	1.26
合计	31.58	26.42	16.62	100.00	31.69	27.13	14.39	100.00

### 三、发行人财务情况

#### (一) 合并资产负债表

截至 2022 年末，发行人合并报表资产总额 807.75 亿元，负债总额 524.74 亿元，所有者权益 283.01 亿元。

#### 1、期末余额变动比例超过 30%的资产项目

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	287,381.56	3.56	411,460.71	-30.16
应收票据	1,902.40	0.02	21,495.60	-91.15
应收款项融资	2,546.36	0.03	180.42	1,311.35
合同资产	1,081.07	0.01	1,577.50	-31.47
其他流动资产	20,449.18	0.25	10,912.20	87.40
债权投资	57,569.07	0.71	100,917.35	-42.95

长期应收款	23,281.00	0.29	17,191.00	35.43
长期股权投资	79,351.47	0.98	38,346.24	106.93
投资性房地产	384,751.07	4.76	235,944.27	63.07
在建工程	96,462.10	1.19	152,485.50	-36.74
使用权资产	9,381.79	0.12	3,406.68	175.39
无形资产	102,220.47	1.27	72,461.49	41.07
其他非流动资产	869,109.58	10.76	550,581.21	57.85

发生变动的原因：

(1) 截至 2022 年末，发行人货币资金较上年末减少 30.16%，主要系发行人土地整治业务和工程建设业务项目投入成本增加导致银行存款减少所致；

(2) 截至 2022 年末，发行人应收票据较上年末减少 91.15%，主要系发行人商业承兑汇票余额减少所致；

(3) 截至 2022 年末，发行人应收款项融资较上年末增加 1,311.35%，主要系发行人银行承兑汇票大量增加所致；

(4) 截至 2022 年末，发行人合同资产较上年末减少 31.47%，主要系发行人应收款减少所致；

(5) 截至 2022 年末，发行人其他流动资产较上年末增加 87.40%，主要系发行人预交税金和待抵扣增值税增加所致；

(6) 截至 2022 年末，发行人债权投资较上年末减少 42.95%，主要系发行人减少对隆鑫可转债的投资所致；

(7) 截至 2022 年末，发行人长期应收款较上年末增加 35.43%，主要系发行人融资租赁保证金增加所致；

(8) 截至 2022 年末，发行人长期股权投资较上年末增加 106.93%，主要系发行人对联营企业重庆九龙坡城市更新建设有限公司持有的其他权益增加，叠加对重庆金马桃缘旅游开发有限公司追加投资所致；

(9) 截至 2022 年末，发行人投资性房地产较上年末增加 63.07%，主要系固定资产、在建工程转入所致；

(10) 截至 2022 年末，发行人在建工程较上年末减少 36.74%，主要系西南塑料城、森迪时代广场等项目转入固定资产、投资性房地产科目所致；

(11) 截至 2022 年末，发行人使用权资产较上年末增加 175.39%，主要系发行人租入房屋与建筑物所致；

(12) 截至 2022 年末，发行人无形资产较上年末增加 41.07%，主要系发行

人软件和路内车位经营权的账面价值增加所致；

(13) 截至 2022 年末，发行人其他非流动资产较上年末增加 57.85%，主要系发行人预付土地款、资产收购款、购房款和设备款增加所致。

## 2、期末余额变动比例超过 30%的负债项目

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	357,491.61	6.81	131,135.04	172.61
应付票据	3,372.26	0.06	15,093.95	-77.66
应付账款	113,708.20	2.17	78,107.04	45.58
预收款项	14,392.27	0.27	287.15	4,912.11
合同负债	7,522.41	0.14	3,123.74	140.81
应交税费	26,939.60	0.51	17,916.80	50.36
租赁负债	8,322.81	0.16	2,214.35	275.86
长期应付款	346,987.03	6.61	167,241.09	107.48
其他非流动负债	1,460.00	0.03	600.00	143.33

发生变动的原因：

(1) 截至 2022 年末，发行人短期借款较上年末增加 172.61%，主要系发行人新增银行借款所致；

(2) 截至 2022 年末，发行人应付票据较上年末减少 77.66%，主要系发行人银行承兑汇票减少所致；

(3) 截至 2022 年末，发行人应付账款较上年末增加 45.58%，主要系发行人应付工程款、应付材料款和资产购置款增加所致；

(4) 截至 2022 年末，发行人预收款项较上年末增加 4,912.11%，主要系发行人预收租金大量增加且上期基数过小所致；

(5) 截至 2022 年末，发行人合同负债较上年末增加 140.81%，主要系预收款项增加所致；

(6) 截至 2022 年末，发行人应交税费较上年末增加 50.36%，主要系发行人增值税、代扣代缴个人所得税、房产税、印花税和土地增值税增加所致；

(7) 截至 2022 年末，发行人租赁负债较上年末增加 275.86%，主要系发行人租赁付款额增加所致；

(8) 截至 2022 年末，发行人长期应付款较上年末增加 107.48%，主要是发

行人市政建设项目应付款增加所致；

(9) 截至 2022 年末，发行人其他非流动负债较上年末增加 143.33%，主要系发行人对九龙坡区创业种子基金负债余额增加所致。

## (二) 合并利润表

2021 和 2022 年度，发行人营业收入分别为 32.95 亿元和 33.50 亿元，净利润分别为 1.97 亿元和 2.18 亿元。总体来看，发行人营业收入和净利润保持稳定增长。

单位：亿元 币种：人民币

项目	2022 年度	2021 年度	同比变动比例 (%)
营业收入	33.50	32.95	1.67
营业成本	27.84	28.55	-2.49
利润总额	3.03	2.58	17.44
净利润	2.18	1.97	10.66
归属于母公司股东的净利润	2.74	2.04	34.31

发生变动的原因：

(1) 2022 年度，发行人归属于母公司股东的净利润较上年末增加 34.31%，主要系发行人营业收入增加带来净利润上升所致。

## (三) 合并现金流量表

单位：亿元 币种：人民币

项目	2022 年度	2021 年度	同比变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	16.52	18.60	-11.18
投资活动产生的现金流量净额	-63.55	-49.20	-29.17
筹资活动产生的现金流量净额	35.39	16.31	116.98
期末现金及现金等价物余额	28.20	39.84	-29.22

发生变动的原因：

(1) 2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年末减少 29.17%，主要系发行人对其他单位带息借款增加导致支付其他与投资活动有关的现金增加所致；

(2) 2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年末增加 116.98%，主要系发行人吸收投资收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金增加，偿还债务支付的现金减少所致。

#### （四）对外担保情况

2022年初对外担保的余额65.28亿元；2022年末对外担保的余额92.15亿元；报告期对外担保的增加26.87亿元；对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额92.15亿元。

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况

### 一、“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”募集资金情况

“22 渝隆 Y1”募集资金 7 亿元，扣除发行费用后用于偿还到期公司债券本金。

“22 渝隆 Y2”募集资金 3 亿元，扣除发行费用后用于偿还到期公司债券本金。

### 二、募集资金专项账户运作与核查情况

发行人根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户用于“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”募集资金的接收、存储、划转。

发行人与中信银行股份有限公司重庆分行、华夏银行股份有限公司重庆分行、中国工商银行股份有限公司重庆九龙坡支行、债券受托管理人申万宏源证券有限公司签订了《募集资金监管协议》。“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”扣除相应的发行费用后，已按资金监管协议的约定进行使用，募集资金的接收、存储、划转均在募集资金使用专户内进行。该资金专户内不存在其他非募集资金划转、存储等情况。

### 三、“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”募集资金实际使用情况

截至 2022 年 12 月 31 日，“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”募集资金专项账户余额为 0 元。“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”募集资金的使用与《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券募集说明书》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经过多种方式核查，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，扣除承销费用后，募集资金全部用于偿还到期公司债券本金。

发行人严格遵循内部资金管理制度及相关法律法规，履行了募集资金使用的相关程序。

## 第五章 发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析

### 一、增信措施

中证信用融资担保有限公司（以下简称“中证融担”）为“22 渝隆 Y1”提供不可撤销的连带责任担保。截至 2022 年末，中证融担各担保业务的担保余额为 365.67 亿元，占其净资产的比例为 584.23%。

#### 1、担保人基本信息

名称：中证信用融资担保有限公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇对冲基金中心 513

法定代表人：郎巍

注册资本：人民币 400,000 万元

成立日期：2019 年 12 月 9 日

经营范围：一般经营项目是：开展诉讼保全担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保，投标担保；与担保业务有关的咨询业务；以自有资金进行投资。（以上项目法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：借款类担保业务、发行债券担保业务和其他融资担保业务。

#### 2、担保人财务状况

##### 担保人近两年财务情况

单位：亿元、%

序号	财务数据	2022 年度/末	2021 年度/末
1	总资产	71.22	65.65
2	净资产	62.59	58.97
3	营业收入	7.32	6.17
4	净利润	4.36	2.65
5	归属母公司股东的净利润	4.36	2.65

#### 3、担保人资信状况

经联合资信评估股份有限公司评定，中证融担最新主体长期信用等级为 AAA。

截至本报告出具之日，“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”内外部增信措施及偿债保障措施未发生重大变化。

### 二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析



2022年度,发行人按照募集说明书的约定执行了偿债保障措施。“22渝隆Y1”和“22渝隆Y2”偿债保障措施未发生重大变化。

## 第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

### 一、发行人偿债保障措施的执行情况

发行人已根据相关法律法规要求，制定了《债券持有人会议规则》，并聘请申万宏源证券有限公司担任债券受托管理人。

报告期内，受托管理人持续关注公司内外部增信机制及偿债保障措施情况。报告期内，未发现增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施发生重大不利变化的情况。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

### 二、发行人公司债券本息偿付情况

发行人已发行的公司债券暂未还本付息。

## 第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的履行情况

发行人不涉及在公司债券募集说明书中约定的其他义务的履行情况。

## 第八章 发行人债券持有人会议召开情况

2022 年度，“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”未出现需召开债券持有人会议之事项，故发行人未召开债券持有人会议。

## 第九章 偿债能力和意愿分析

截至报告出具日，“22 渝隆 Y1”和“22 渝隆 Y2”尚未到第一个付息日，申万宏源证券作为受托管理人将监督发行人按时偿付利息，按照募集说明书约定内容履行相关义务。2022 年度，发行人经营情况良好，财务指标正常，偿债能力较强，偿债意愿良好。

## 第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理

### 人采取的应对措施

受托管理人均已督促了发行人针对 2022 年度涉及的重大事项进行信息披露，同时受托管理人进行了临时受托管理事务报告的披露。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页)

