

债券代码：112931.SZ

债券简称：19 渝债 01

重庆渝开发股份有限公司
2019 年公开发行公司债券
受托管理事务报告
(2022 年度)

发行人：重庆渝开发股份有限公司



住所：重庆市渝中区中山三路 128 号投资大厦 25 层



债券受托管理人：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

2023 年 6 月

声明

国开证券股份有限公司（以下简称“国开证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《重庆渝开发股份有限公司 2022 年年度报告》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人提供的相关材料。

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国开证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 本期债券概况	3
一、债券名称.....	3
二、债券简称及代码.....	3
三、核准文件及核准规模.....	3
四、本期债券的主要条款.....	3
第二章 受托管理人履职情况	6
一、发行人资信情况.....	6
二、担保人资信情况.....	6
三、募集资金使用情况.....	6
第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况	8
一、发行人基本情况.....	8
二、发行人 2022 年度经营情况.....	8
三、发行人 2022 年度财务情况.....	10
四、发行人偿债意愿和能力分析.....	11
第四章 发行人募集资金使用情况	13
一、本期债券募集资金情况.....	13
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	13
三、专项账户开立及运作情况.....	13
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	14
一、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况.....	14
二、增信机制情况.....	14
三、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	14
第六章 债券持有人会议召开情况	15
第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况	16
第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券本息偿付情况	17
第九章 本期债券跟踪评级情况	18
第十章 其他事项	19
一、发行人的对外担保情况.....	19
二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项.....	19
三、相关当事人.....	19
四、其他重大事项.....	19

第一章 本期债券概况

一、债券名称

本期债券名称为“重庆渝开发股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”。

二、债券简称及代码

债券简称	代码
19 渝债 01	112931.SZ

三、核准文件及核准规模

2019 年 4 月 22 日，经中国证监会“证监许可[2019]794 号”文核准，重庆渝开发股份有限公司（以下简称“发行人”）获准发行不超过 3.79 亿元公司债券。

四、本期债券的主要条款

- 1、发行规模：**本期债券发行规模为人民币 3.79 亿元。
- 2、票面金额：**本期债券面值为 100 元。
- 3、发行价格：**本期债券按面值平价发行。
- 4、债券期限：**本期债券期限为 5 年期，附第 3 个计息年度末发行人赎回选择权、发行人调整利率选择权及投资人回售选择权。
- 5、上市场所：**深圳证券交易所。
- 6、债券形式：**本期债券为实名制记账式公司债券。
- 7、票面利率：**本期债券票面利率为 3.95%。
- 8、起息日：**本期债券起息日为 2019 年 7 月 16 日。
- 9、付息日：**本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 7 月 16 日，若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 7 月 16 日。（如遇法定节假日或休息日，则延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

10、兑付日：本期债券的兑付日期为2024年7月16日，若投资者第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年7月16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；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

11、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

12、发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第30个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券将被视为第3年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券将继续在第4、5年存续。

13、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第30个交易日，刊登关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

14、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第3个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

15、担保情况：本期债券由重庆市城市建设投资（集团）有限公司以全额不可撤销连带责任保证担保方式进行担保。

16、发行时信用级别：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2019 年 3 月 25 日出具的《重庆渝开发股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券信用等级为 AAA，公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

17、跟踪信用评级结果：根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 5 月

19 日出具的《重庆渝开发股份有限公司及其发行的 19 渝债 01 与 21 重庆渝开 MTN001 跟踪评级报告》，本期债券信用等级为 AAA，公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

18、募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后用于偿还债务。

19、受托管理人：国开证券股份有限公司。

第二章 受托管理人履职情况

一、发行人资信情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2019 年 3 月 25 日出具的《重庆渝开发股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券信用等级为 AAA，公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 5 月 19 日出具的《重庆渝开发股份有限公司及其发行的 19 渝债 01 与 21 重庆渝开 MTN001 跟踪评级报告》，本期债券信用等级为 AAA，公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

二、担保人资信情况

本期债券由重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“重庆城投”）以全额不可撤销连带责任保证担保方式进行担保。

本期债券发行时，根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2018 年 6 月 27 日出具的《重庆市城市建设投资（集团）有限公司及其发行的 11 渝城投债与 13 渝城投债跟踪评级报告》（新世纪跟踪（2018）100515），重庆城投主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2022 年 11 月 1 日出具的《2023 年重庆市城市建设投资（集团）有限公司公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评[2022]010772），重庆城投主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

三、募集资金使用情况

本期债券的募集资金扣除发行费用后全部用于偿还发行人于 2014 年发行的 2014 年重庆渝开发股份有限公司公司债券（简称“14 渝发债”），募集资金已于 2019 年全部使用完毕，募集资金使用与募集说明书的相关承诺一致，2022 年度发行人不涉及募集资金使用情况。

国开证券作为本期债券受托管理人，于报告期内按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《重庆渝开发股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书（第一期）》（以下简称“《募集说明书》”）及《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。

四、发行人信息披露义务履行的核查情况

（一）定期披露

报告期内，发行人已按时披露 2022 年中期报告、2022 年年度报告、付息兑付等相关公告。

（二）临时披露

2022 年度，发行人不存在需要披露临时公告的情形。

第三章 发行人 2022 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：重庆渝开发股份有限公司

英文名称：Chongqing Yukaifa Co.,Ltd.

股票简称：渝开发

股票代码：000514

法定代表人：艾云

设立日期：1992 年 9 月 8 日

统一社会信用代码：91500000202809457F

注册资本：843,770,965.00 元

住所：重庆市渝中区中山三路 128 号投资大厦 25 层

邮政编码：400015

电话：023-63855506

传真：023-63856995

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：房屋销售及租赁，房地产信息咨询，从事建筑相关业务（取得行政许可后，在行政许可核定范围内承接业务），场地租赁，受重庆市城市建设投资公司委托实施土地整治，代办拆迁，展览场馆经营管理，承办展览会（不含对外经济技术交流会），场地租赁，停车服务，酒店管理及相关咨询服务，销售酒店设备及酒店用品。（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、发行人 2022 年度经营情况

（一）总体经营情况

发行人作为深耕重庆的地方国有上市房企，围绕成渝地区双城“一核两圈”，以房地产开发主营业务线，会展、物业等城市经营为支撑业务线，租赁、产业投资等为培育业务线。形成主营业务为房地产开发，支撑业务为会展经营、物业管理、资产经营，培育业务为城市更新、租赁住房、非房地产业投资 1+3+3 业务体系；发行人房地产开发主要以住宅、社区商业为主，在建在售项目有西永项目（渝开发格莱美四期）、茶园项目（渝开发南樾天宸项目一期、二期）、山与城项目、星河 one 二期项目、华岩项目（渝

开发贯金和府）一期，共五个项目。发行人目前仍以商品房销售和存量商业运营为主，在重庆具有一定的品牌效应和市场认知度。

2022 年末，发行人合并资产总额 73.70 亿元，负债合计 32.13 亿元，所有者权益合计 41.57 亿元，其中归属于母公司的所有者权益合计 36.59 亿元。公司实现合并营业总收入 8.96 亿元，净利润 1.57 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 1.63 亿元；经营活动产生的现金流量净额 13.32 亿元，现金及现金等价物净减少额 3.51 亿元，主要系归还股东借款。

（二）营业收入、成本和费用构成情况

2022 年度，发行人营业收入构成情况如下：

单位：元

项目	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
分行业					
房地产业	819,356,326.54	91.49%	1,042,670,683.86	87.85%	-21.43%
会议展览	23,268,516.16	2.60%	53,679,674.67	4.52%	-56.49%
土地收储补偿		0.00%	37,738,200.00	3.18%	-100.00%
石黄隧道经营及其他	52,932,967.24	5.91%	52,766,173.79	4.45%	0.32%
分产品					
住宅销售	761,543,066.37	85.04%	940,487,328.82	79.24%	-19.03%
商业销售	498,285.71	0.06%	31,772,346.83	2.68%	-98.43%
物业管理	25,614,531.17	2.86%	25,607,892.49	2.16%	0.03%
房屋租赁	31,700,443.29	3.54%	44,803,115.72	3.77%	-29.25%
土地收储补偿		0.00%	37,738,200.00	3.18%	-100.00%
会议展览	23,268,516.16	2.60%	53,679,674.67	4.52%	-56.65%
石黄隧道经营及其他	52,932,967.24	5.91%	52,766,173.79	4.45%	0.32%
营业收入合计	895,557,809.94	100.00%	1,186,854,732.32	100.00%	-24.54%

2022 年度，发行人营业成本构成情况如下：

单位：元

项目	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
分行业					
房地产业	499,946,487.10	85.69%	596,573,826.75	82.96%	-16.20%

租赁和商务服务业	57,355,249.65	9.83%	65,042,299.53	9.05%	-11.82%
土地收储补偿			31,826,165.45	4.43%	-100.00%
其他	26,152,015.00	4.48%	25,600,000.00	3.56%	2.16%
分产品					
住宅销售	446,015,536.99	76.44%	537,142,592.20	74.70%	-16.97%
商业销售	951,404.71	0.16%	11,249,849.79	1.56%	-91.54%
物业管理	23,051,227.74	3.95%	23,439,437.66	3.26%	-1.66%
房屋租赁	29,928,317.66	5.13%	24,741,947.10	3.44%	20.96%
会议展览	57,355,249.65	9.83%	65,042,299.53	9.05%	-11.82%
土地收储补偿			31,826,165.45	4.43%	-100.00%
石黄隧道经营权收入及其他	26,152,015.00	4.48%	25,600,000.00	3.56%	2.16%
营业成本合计	557,300,736.75	100.00%	719,042,291.73	100.00%	-22.49%

2022年度，发行人费用构成情况如下：

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减
销售费用	42,218,826.27	38,931,669.28	8.44%
管理费用	48,925,177.51	48,856,965.43	0.14%
财务费用	46,782,128.50	46,908,196.90	-0.27%

三、发行人 2022 年度财务情况

（一）主要会计数据和财务指标

合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2022 年末	2021 年末
资产总计	7,370,089,022.46	8,387,673,158.84
流动资产合计	5,418,841,417.07	7,189,937,030.24
负债合计	3,212,625,089.34	4,370,379,645.06
流动负债合计	2,414,804,801.34	3,413,107,524.23
所有者权益合计	4,157,463,933.12	4,017,293,513.78

合并利润表主要数据

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	895,557,809.94	1,186,854,732.32
利润总额	201,879,622.77	242,657,147.88
净利润	156,702,338.64	202,309,508.30

合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,331,825,484.56	460,955,171.65
投资活动产生的现金流量净额	-846,322,607.21	3,325,484.79
筹资活动产生的现金流量净额	-836,865,198.96	-213,520,536.37
现金及现金等价物净增加额	-351,362,321.61	250,760,120.07

发行人近两年财务主要数据和指标

项目	2022 年末	2021 年末
流动比率	2.2440	2.1066
速动比率	0.4346	0.4385
资产负债率	43.59%	52.10%

（二）主要会计数据变动原因

发行人2022年度变动幅度较大的主要会计数据如下所示：

单位：元

项目	2021年	2020年	变动幅度	变动原因说明
税金及附加	15,470,446.73	55,300,577.22	-72.02%	主要系上期星河 one 项目结转收入计提土地增值税所致。
其他收益	3,499,049.92	6,664,343.67	-47.50%	主要系本期确认会展专项资金收益减少所致。
投资收益	60,432,856.27	6,660,000.00	807.40%	主要系子公司丧失控制权转为联营企业不再纳入合并范围确认投资收益及顺流交易按减少的持股比例实现内部交易损益。
公允价值变动收益	-9,600,000.00	-19,500,000.00	50.77%	主要系交易性金融资产公允价值下降幅度减少所致。
信用减值损失	-2,856,649.30	-10,142,875.94	71.84%	主要系本期收回南樾天宸一期团购款所致。
营业外收入	11,987,225.64	1,037,733.62	1055.14%	主要系本期确认拆迁补偿款收入所致。
少数股东损益	-6,087,036.76	40,188,967.19	-115.15%	主要系上期控股公司捷兴公司结转项目利润所致。
经营活动产生的现金流量净额	1,311,825,484.56	460,955,171.65	188.93%	主要系收回联营企业骏励公司往来款所致。
投资活动产生的现金流量净额	-846,322,607.21	3,325,484.79	-25549.60%	主要系对联营企业骏励公司增资所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-836,865,198.96	-213,520,536.37	-291.94%	主要系本期归还重庆城投借款净额 6.35 亿元所致。
现金及现金等价物净增加额	-351,362,321.61	250,760,120.07	-240.12%	主要系本期归还重庆城投借款净额 6.35 亿元所致。

四、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿情况

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

近三年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2022年末/2022年度	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度
资产负债率	43.59%	52.10%	49.81%
流动比率	2.24	2.11	1.99
速动比率	0.43	0.44	0.36
EBITDA利息倍数	3.73	3.61	2.89
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%

从长期偿债能力指标看，发行人资产负债率相较于同行业可比公司总体处于较低水平，长期偿债能力较强。

从短期偿债能力指标看，公司短期偿债能力正常。

发行人最近三年EBITDA利息倍数均不低于2，对长期债务的保障程度较高。

发行人最近三年贷款偿还率和利息偿付率均为100%。

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。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本期债券募集资金情况

经中国证监会“证监许可[2019]794号”文核准，发行人本期债券发行总额为不超过 3.79 亿元，实际募集资金 3.79 亿元。

二、本期债券募集资金实际使用情况

根据发行人公告的《募集说明书》相关内容，本期债券募集资金 3.79 亿元，扣除承销费用后全部用于偿还发行人于 2014 年发行的“14 渝发债”。截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，公司债券募集资金的使用严格按照《募集资金使用管理制度》及《募集说明书》约定的用途使用资金，并履行相应的审批程序。

三、专项账户开立及运作情况

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接受、存储、划转与本息偿付。

第五章 内外部增信机制及偿债保障措施

一、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生过变更。

二、增信机制情况

本期债券由重庆市城市建设投资（集团）有限公司（以下简称“重庆城投”）以全额不可撤销连带责任保证担保方式进行担保。

截至 2022 年 12 月 31 日，重庆城投经审计资产总额 1,753.83 亿元，负债总额 544.21 亿元，净资产总额 1,209.62 亿元，资产负债率 31.03%。2022 年度，重庆城投营业收入 30.76 亿元，净利润 16.36 亿元。

截至 2022 年 12 月 31 日，重庆城投不存在未履行法院生效判决、所负数额较大债务到期未清偿情况，资信及诚信状况良好。

三、偿债计划及其他偿债保障措施情况

本期债券存续期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿良好，按计划还本付息。

发行人已设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿付工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第六章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第七章 募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据发行人于 2018 年 10 月 23 日召开的第八届董事会第十七次会议、于 2018 年 11 月 28 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过的关于本次债券发行的有关决议，发行人股东授权董事会在本次公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

2022 年，发行人未发生需履行上述承诺的情形。

第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿付工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

二、本期债券本息偿付情况

本期债券起息日为2019年7月16日，本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

发行人已于2020年7月16日支付本期债券的第一次利息，已于2021年7月16日支付本期债券的第二次利息，已于2022年7月18日支付本期债券的第三次利息，将于2023年7月18日支付本期债券的第四次利息。

第九章 本期债券跟踪评级情况

发行人聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司对“19 渝债 01”发行的资信情况进行评级。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2019 年 3 月 25 日出具的《重庆渝开发股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本期债券信用等级为 AAA，公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 5 月 19 日出具的《重庆渝开发股份有限公司及其发行的 19 渝债 01 与 21 重庆渝开 MTN001 跟踪评级报告》，本期债券信用等级为 AAA，公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

第十章 其他事项

一、发行人的担保情况

截至 2022 年末，发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保合计 13,816.40 万元。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

截至 2022 年末，发行人重大未决诉讼或仲裁事项如下：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
2022 年（含往年结转）5 件未结案被诉案件	9,093.43	否	案件 1 重庆仲裁委已于 2023 年 1 月 19 日裁决；案件 2 工程鉴定中；案件 3 和 4 工程正在核对结算中；案件 5 正在诉讼中。	经过律师及相关部门分析，案件 1-4 涉案金额主要系涉案对方提请支付工程款、退还履约保证金。其中工程款发行人已按结算暂定金额或估算成本对尚未支付部分进行预估记入相关成本中及应付账款中。诉讼（仲裁）对公司影响不大。	案件 1 发行人已于 2023 年 1 月 18 日收到仲裁委裁决，违约金、资金占用费等计算至 2023 年 2 月 3 日，发行人已向原告支付 1698.79 万元，已履行完毕。

三、相关当事人

2022 年度，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变化。

四、其他重大事项

报告期内，发行人不存在其他重大事项。

（此页无正文，为《重庆渝开发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

