

2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司 专项债券 2022 年度 发行人履约情况及偿债能力分析报告

广发证券股份有限公司（以下简称“广发证券”）作为 2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券的主承销商，按照《中国证监会 国家发展改革委关于企业债券发行审核职责划转过渡期工作安排的公告》（证监会公告[2023]45 号）、《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源于重庆渝中国有资产经营管理有限公司对外公布的《重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券年度报告（2022 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以及发行人向广发证券提供的其他材料。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为广发证券所作的承诺或声明。

一、 发行人基本情况

公司名称：重庆渝中国有资产经营管理有限公司

住所：重庆市渝中区和平路 9 号星河商务大厦 4 楼

法定代表人：张荣强

注册资本：人民币 109,098.14 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：一般项目：运用国有资产进行投资、转让、租赁、参股、控股；房地产经纪；代理国有资产各种收益业务；李子坝市场经营管理，摊位出租(仅限有资质的分支机构经营)，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)

股权结构：重庆市渝中区国有资产监督管理委员会持有发行人100%股权，是其实际控制人。

二、 债券基本情况

1、债券名称：2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券

2、债券代码：1980121.IB/152165.SH，简称 19 渝中专项债 01/PR 渝中 02

3、发行规模：人民币 7 亿元

4、债券期限：7 年

5、债券利率：5.43%

6、还本付息方式：本期债券期限为 7 年，每年付息一次，付息日为 2020 年至 2026 年每年的 4 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还债券发行总额的 20%。

7、起息日：2019 年 4 月 17 日

8、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2026 年每年的 4 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）

9、兑付日：2026 年 4 月 17 日

10、信用评级：主体评级 AA+；债项评级 AA+

11、债券上市时间：2019 年 4 月 19 日（银行间）/2019 年 4 月 24 日（上交所）

12、债券上市地点：银行间债券市场/上海证券交易所

13、债券担保：无

14、跟踪评级：中诚信国际信用评级有限责任公司于 2022 年 6 月 7 日披露《重庆渝中国有资产经营管理有限公司 2022 年度跟踪评级报告》（信评委函字【2022】跟踪 0462 号），报告认定：重庆渝中国有资产经营管理有限公司主体评级为 AA+，本期债券债项评级 AA+，评级展望稳定。

三、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 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券募集说明书的约定，在发行结束后一个月内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 2019 年 4 月 19 日在银行间市场上市流通，简称“19 渝中专项债 01”，证券代码为 1980121.IB；2019 年 4 月 24 日上海证券交易所上市流通，简称“PR 渝中 02”，证券代码为 152165.SH。

（二）债券付息及兑付情况

2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券的

付息日为 2020 年至 2026 年每年的 4 月 17 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。本期债券期限为 7 年，每年付息一次，本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还债券发行总额的 20%。

截至本报告出具之日，本期债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

（三）募集资金使用情况

2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司原募集资金用途为 42,000.00 万元用于棉花街公共停车场项目建设，28,000.00 万元用于补充营运资金。2020 年 1 月 10 日，发行人公告拟变更本期募集资金用途，拟将棉花街公共停车场项目（原募投项目）募集资金使用额度调整为 5,500.00 万元，将 36,500.00 万元资金变更至马鞍山公共停车场及传统风貌区建设项目使用，剩余 28,000.00 万元仍用于补充营运资金。2020 年 2 月 7 日，“19 渝中专项债 01/PR 渝中 02”之债权代理人未收到单独或合计持有未偿还本金总额 10%及其以上的债券持有人提出的书面异议。根据《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改财金办[2015]3127 号）文件规定，发行人向重庆市发展和改革委员会备案后实施本次募集资金变更。

截至 2022 年末，本期债券已使用募集资金 70,000.00 万元，其中投入募投项目 48,000.00 万元。

（四）账户及资金监管情况

报告期内募集资金专项账户运作良好，未存在资金违规使用情况。

（五）发行人 2022 年度信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息均在中国债券信息网、中国货币网和上海证券交易所网站披露。已披露情况如下：

1、2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券 2022 年付息及分期偿还本金的公告（2022 年 4 月 11 日）

2、重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券年度报告（2021 年）（2022 年 4 月 26 日）

3、重庆渝中国有资产经营管理有限公司 2022 年度跟踪评级报告（2022 年 6 月 10 日）

4、2018 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券 2021 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告（2022 年 6 月 13 日）

5、重庆渝中国有资产经营管理有限公司 2022 年半年度报告（2022 年 8 月 30 日）

四、发行人偿债能力

（一）偿债能力财务指标分析

项目	2022 年末	2021 年末
资产总计（万元）	2,258,290.90	2,054,123.95
负债总计（万元）	1,362,520.58	1,191,901.38

所有者权益合计（万元）	895,770.32	862,222.57
资产负债率	60.33%	58.02%
流动比率（倍）	3.80	3.28
速动比率（倍）	0.55	0.41

发行人 2021 及 2022 年末资产负债率分别为 58.02%和 60.33%，呈上升趋势，主要系发行人借入长期借款及发行公司债券导致负债总额上升所致。

2021 及 2022 年，发行人流动比率和速动比率有所提升，主要系发行人短期借款及一年内到期非流动负债偿付导致流动负债减少，同时公司货币资金增加所致。但发行人速动比率处于较低水平，主要系发行人在土地整治开发过程中投入的成本余额进一步增加，导致存货较大。

综上，发行人的资产流动性较低，存在一定的短期偿债压力。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

项目	2022 年	2021 年
营业总收入（万元）	51,386.93	44,915.77
营业总成本（万元）	52,279.46	42,337.66
利润总额（万元）	7,296.07	8,018.28

净利润（万元）	7,066.73	7,078.17
归属于母公司所有者的净利润（万元）	7,173.53	7,354.22
经营活动产生的现金流量净额（万元）	32,591.81	1,747.70
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-115,861.22	-194,541.88
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	117,086.67	126,212.65
现金及现金等价物净增加额（万元）	33,817.25	-66,581.53

2022 年，发行人的营业总收入同比增加 14.41%，营业总成本同比增加 23.48%，利润总额同比减少 9.01%，净利润同比减少 0.16%。

现金流方面，2022 年，发行人经营活动产生的现金流量净额同比增加 1764.84%，主要系 2022 年征拆费用支出较少所致；投资活动产生的现金流量净额持续大幅为负，主要系购发行人通过接收政府机关搬迁遗留房产和收购银行不良资产等取得多栋楼盘，导致投资性房地产快速增长，同时，发行人在建工程中马鞍山停车场及新华路周边环境综合整治-水巷子片区城市更新项目投入较大；筹资活动产生的现金流量净额同比下降 7.23%，主要系银行借款与债券筹资增加所致；本期现金及现金等价物净增加额同比增加 150.79%，发行人可动用的现金大幅上升。

综上，发行人经营性现金流波动较大，对债务的保障能力较弱，发行人投资支出较大，现金流主要依赖筹资性现金流，若发行人融资能力较弱或相关融资政策变动，将导致其偿债能力下降。

五、发行人已发行尚未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限	发行总额 (亿元)	发行余额 (亿元)	票面利率	兑付日
企业债	2018 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限责任公司专项债券	2018-02-08	7	7.00	2.80	6.90%	2025-02-08
中期票据	重庆渝中国有资产经营管理有限责任公司 2021 年度第一期中期票据	2021-01-27	5	5.00	5.00	4.70%	2026-01-27
中期票据	重庆渝中国有资产经营管理有限责任公司 2020 年度第一期中期票据	2020-08-24	5	5.00	5.00	4.46%	2025-08-24
企业债	2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限责任公司专项债券	2019-04-17	7	7.00	4.20	5.43%	2026-04-17
私募债	重庆渝中国有资产经营管理有限责任公司 2022 年面向专业投资者非公开发	2022-07-06	5 (3+2)	4.00	4.00	3.40	2027-07-06

	行公司债券(品种二)						
私募债	重庆渝中国有资产经营 管理有限公司 2022 年面 向专业投资者非公开发 行公司债券(品种一)	2022-07-06	5	10.00	10.00	4.00	2027-07-06
合计	-	-	-	38.00	31.00	-	-

以上情况，特此公告。

（本页无正文，为《2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

