

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

(重庆市沙坪坝区月台路 12 号附 1 号)

面向专业投资者公开发行人公司债券

受托管理事务报告

(2022 年度)



九州证券股份有限公司
JZ SECURITIES CO., LTD.

债券受托管理人：九州证券股份有限公司

(西宁市南川工业园区创业路 108 号)

2023 年 6 月

声明

九州证券股份有限公司（以下简称“九州证券”）编制本报告的内容及信息均来源于重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司公司债券年度报告（2022 年）》等相关信息披露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作为九州证券所作的承诺或声明。

本报告部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

目录

第一部分 发行人发行债券的基本情况	1
一、发行人概况	1
二、核准文件和核准规模	1
三、本次债券的主要条款	2
第二部分 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 年经营情况	9
（一）发行人主营业务情况	9
（二）发行人重大业务发展情况	12
（三）发行人经营期内重大变动情况	12
三、发行人 2022 年财务情况	12
（一）发行人近两年财务报表	13
（二）发行人近两年的主要财务数据和财务指标	16
第三部分 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	20
一、募集资金使用情况及履行的程序	20
（一）募集资金使用情况	20
（二）履行的程序	20
二、募集资金专户运作情况	20
三、债券募集资金与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 ..	21
第四部分 债券持有人会议召开情况	22
第五部分 本次公司债券本金利息偿付情况	23
第六部分 本次公司债券行权情况	24
第七部分 本次公司债券跟踪评级情况	25
第八部分 发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况	26
第九部分 受托管理人履职情况	27
第十部分 其他事项	29
一、对外担保情况	29
二、涉及的未决诉讼或仲裁事项	29
三、相关当事人	30
四、担保人情况	30
五、抵押资产情况	30
六、其他偿债保障措施情况	31

第一部分 发行人发行债券的基本情况

一、发行人概况

发行人名称：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

统一社会信用代码：91500106762673180J

公司设立日期：2004 年 6 月 10 日

住所：重庆市沙坪坝区月台路 12 号附 1 号

法定代表人：池福兵

注册资本：人民币 617,122.22 万元

实收资本：人民币 617,122.22 万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

所属行业：建筑行业中的土木工程建筑业

二、核准文件和核准规模

发行人于 2021 年 9 月 13 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2021】2990 号），注册规模为不超过 30 亿元。

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模为人民币 10.00 亿元，为本期债券项下发行的第一期公司债券。

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模为人民币 11.70 亿元，为本期债

券项下发行的第一期公司债券。

三、本次债券的主要条款

1、发行主体：

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

2、债券名称：

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“22 迈瑞 G1”，债券代码：137898）；

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“23 迈瑞 G1”，债券代码：138817）。

3、发行规模：

“22 迈瑞 G1”发行规模：10 亿元；

“23 迈瑞 G1”发行规模：11.7 亿元

4、票面金额及发行价格：

“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券面值均为人民币 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：

“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”期债券期限均为 5 年（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。

6、债券利率：

“22 迈瑞 G1”债券票面利率为 4.20%；

“23 迈瑞 G1”债券票面利率为 6.30%。

7、债券形式：

“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”两期债券均为实名制记账式公司债券。投资者认购的各期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

8、还本付息方式：

“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”两期债券均采用单利按年计息，不计复利。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。

9、发行方式、发行对象：

“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”共计两期债券以公开方式向专业机构投资者发行。

10、起息日：

“22 迈瑞 G1”起息日为 2022 年 10 月 14 日；

“23 迈瑞 G1”起息日为 2023 年 1 月 13 日。

11、利息登记日：

“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”两期债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日，在该登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人均有权获得上一计息年度的债券利息（最后一期含本金）。

12、付息日：

“22 迈瑞 G1”付息日为：**【2023】**年至**【2027】**年每年的**【10】**月**【14】**日为上一个计息年度的付息日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为**【2023】**年至**【2025】**年每年的**【10】**月**【14】**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）；

“23 迈瑞 G1”付息日为：【2024】年至【2028】年每年的【1】月【13】日为上一个计息年度的付息日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2024】年至【2026】年每年的【1】月【13】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）。

13、本金兑付日：

“22 迈瑞 G1”兑付日为：【2027】年【10】月【14】日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2025】年【10】月【14】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）；

“23 迈瑞 G1”兑付日为：【2028】年【1】月【13】日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2026】年【1】月【13】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）。

14、到期日：

“22 迈瑞 G1”到期日为：【2027】年【10】月【14】日；

“23 迈瑞 G1”到期日为：【2028】年【1】月【13】日。

15、发行人调整票面利率选择权：

“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”两期债券的发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本次债券后续计息期间的票面利率。

发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发

行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

16、投资者回售选择权：

“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”两期债券的债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本次债券回售给发行人。

17、回售申报：

发行人承诺“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”回售登记期原则上不少于 3 个交易日。为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

18、付息、兑付方式：

“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”两期债券本息支付将按照债券

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债券登记机构的相关规定办理。

19、担保方式：

“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”两期债券均无担保。

20、信用级别及资信评级机构：

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2022 年 6 月 23 日出具的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年度跟踪评级报告》，发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。发行人未聘请评级机构对“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”两期债券进行债项评级。

21、债券受托管理人：

“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”两期债券的受托管理人为九州证券股份有限公司。

22、承销方式：

“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”两期债券由牵头主承销商九州证券股份有限公司和联席主承销商中信建投证券股份有限公司以余额包销的方式承销。

23、债券上市场所：

“22 迈瑞 G1”于 2022 年 10 月 19 日在上海证券交易所上市；

“23 迈瑞 G1”于 2023 年 1 月 20 日在上海证券交易所上市。

24、募集资金用途：

“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券募集资金扣除发行费

用后，用于偿还发行人回售的公司债券本金。

25、税务提示：

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资“22 迈瑞 G1”、“22 迈瑞 G1”两期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二部分 发行人 2022 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

（一）发行人概况

发行人名称：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

统一社会信用代码：91500106762673180J

公司设立日期：2004 年 6 月 10 日

住所：重庆市沙坪坝区月台路 12 号附 1 号

法定代表人：池福兵

注册资本：人民币 617,112.22 万元

实收资本：人民币 617,112.22 万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

所属行业：建筑行业中的土木工程建筑业

经营范围：负责城市基础设施投融资建设，实施城市基础设施建设及运行管理，实施城区开发、旧城改造、次级河流治理、地质灾害治理、房地产开发（凭相关的资质证书执业），实施股权投资，参与西部八镇小城镇建设，实施农村土地资源、水资源及森林资源开发利用，管理运作授权的国有资产经营及处置。（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）。

发行人控股股东、实际控制人情况

截至报告期末，发行人股东为西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司、中国农发重点建设基金有限公司和国开发展基金有限公司，分别持有发行人 94.41%、1.54%和 4.05%的股权。发行人控股

股东为西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司，实际控制人为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。

二、发行人 2022 年经营情况

（一）发行人主营业务情况

发行人作为沙坪坝区基础设施建设的主要主体，承担着沙坪坝区重要项目的建设任务，市政建设主体地位突出。发行人主导沙坪坝区城市建设、投融资、管理和服务。在地方政府的大力支持下，发行人形成了土地整治业务、工程管理业务、培训服务、租赁及其他业务的业务架构。

1、土地整治业务

土地整治业务系发行人营业收入的主要来源，主要由本部运营，负责沙坪坝区的土地开发业务，具体承担城中村改造、危旧房改造过程中的征地拆迁、土地款及征地拆迁款支付、土地手续办理及费用支付，以及土地开发过程中涉及的勘察、设计合同的签订与管理等工作。

发行人与区土储中心与签订《一级土地整治开发协议》，将已实施征迁整治的部分土地移交至区土地储备中心，发行人根据经区土地储备中心盖章确认的委托土地整理结算单确认收入，结算价格由发行人土地整治发生的实际成本和一定比例的土地整治管理费构成，土地整治成本具体以审计金额为准，不设定固定的毛利率区间。区土地储备中心一般自结算确认后一定时期内向发行人支付款项。但是针对发行人名下的城中村、危旧房改造所获得的土地，发行人对土地进行整治开发，达到净地上市条件后，由重庆市规划和自然资源局（以下简

称“市规自局”）组织相关单位进行验收，验收合格后，通过“招拍挂”程序进行土地出让，市规自局和买方签定土地出让合同，买方在规定时间内，将土地综合价款缴入财政金库。不同来源的土地整治后，相关成本、费用和收益的返还比例有所不同：（1）城中村改造获得的土地成交后，土地成本、土地出让金和城市建设配套费将全额返还给发行人；溢价部分由重庆市和沙坪坝区按照一定比例进行分成，其中划归沙坪坝区的收益部分将全额返还给发行人。（2）危旧房改造所获得的土地成交后，土地成本由市财政返还给区财政，区财政再全额返还给发行人；土地出让金和城市建设配套费将按照市人民政府公布的标准与拆迁“主体”（指主城区内 2007 年底前经危房鉴定机构确认的危房和 1969 年 12 月 31 日前建成投入使用的旧房）量乘积数的 2.5 倍和拆迁“捎带”（指违章建筑、内环范围的“城中村”和按规划红线需要与“主体”部分一并拆迁的 1969 年底后建成的房屋）量乘积数的 2 倍进行计算后返还给发行人；溢价部分由重庆市和沙坪坝区按照一定比例分成，其中划归沙坪坝区的收益部分将全额返还给发行人。

2、工程管理业务

作为沙坪坝区主要的市政工程建设主体，发行人承担了大量市政工程管理任务。发行人工程管理项目主要包括基础设施建设项目和安置房建设项目。

重庆市沙坪坝区财政局已与发行人签署城市基础设施建设项目的投资建设协议，约定发行人接受沙坪坝区人民政府的委托，承担沙坪坝区范围内基础设施建设项目的投资建设。项目竣工并经相关部门

验收合格后，沙坪坝区政府授权沙坪坝区财政局根据协议按照项目建设期中所发生的项目建设和工程建设服务费进行支付，工程建设服务费一般为 18%。其中，垫付的项目建设成本包括征地补偿、安置费用、工程资金等全部投入；委托建设管理费则按照项目投资的约定比例收取。代建结算安排方面，项目竣工验收后，沙坪坝区财政与发行人进行项目决算，并聘请双方认可的审计机构对代建项目金额进行审计。

3、培训服务业务

培训服务业务收入来源于重庆沙坪坝教育投资有限责任公司经营的教育行业业务。

培训服务板块涉及范围有教育项目投资，教育资产管理，教育配套设施、配套产业的投资与经营（以上范围均不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务），教育基础设施建设，土地开发，房地产开发（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营），后勤管理服务，物业管理（凭相关资质证书执业）。

2015 年 12 月末，重庆沙坪坝教育投资有限责任公司收购五云山寨教育培训基地，该基地主要为中小學生提供素质教育培训和野外素质拓展培训，涉及到培训、住宿、餐饮等一系列收入。

4、租赁业务

发行人租赁业务主要由发行人本部开展，主要是公司名下位于沙坪坝区天马路、汉渝路、都市花园、凤天大道等的商业门面、住宅、停车位等资产的租金收入，发行人租赁业务板块资产取得方式包括自建、外购和划拨方式，可供出租面积合计 129,343.40 平方米。

（二）发行人重大业务发展情况

公司近两年的经营情况如下表所示：

单位：万元、%

业务板块	2022 年度				2021 年度			
	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
土地整治	85,593.54	77,367.70	9.61	80.24	121,872.38	106,638.33	12.50	86.55
工程管理	9,441.78	352.62	96.27	8.85	3,692.05	434.56	88.23	2.62
提供培训服务	85.19	263.04	-208.77	0.08	6,701.68	6,715.91	-0.21	4.76
房屋销售	1,253.04	379.81	69.69	1.17	-	-	-	-
租赁	9,863.97	964.18	90.23	9.25	7,120.64	985.48	86.16	5.06
其他	436.83	812.79	-86.06	0.41	1,432.81	2,042.09	-42.52	1.02
合计	106,674.34	80,140.13	24.87	100.00	140,819.56	116,816.38	17.05	100.00

2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 140,819.56 万元和 106,674.34 万元，2022 年度较 2021 年度下降 24.25%，主要是当年土地整治收入下降所致。发行人土地整治收入与土地市场、结算进度等因素有关，存在一定的波动性。

工程管理和土地整治是发行人最主要的收入来源，2021 年度和 2022 年度，工程管理和土地整治收入小计在发行人营业收入中的占比分别为 89.17%和 89.09%，是发行人营业收入最重要组成部分。

（三）发行人经营期内重大变动情况

报告期内，发行人未发生重大股权变更或经营变更事项。

三、发行人 2022 年财务情况

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度合并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》（众

环审字（2023）1800063 号）。除特殊说明外，本节引用的报告期财务数据均源于上述经审计的财务报告。

（一）发行人近两年财务报表

发行人 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表，2022 年度的合并利润表和合并现金流量表如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	82,904.11	89,484.47
交易性金融资产	248.59	326.32
应收票据	-	-
应收账款	216,959.57	151,444.09
预付款项	1,700.69	24,347.65
其他应收款	1,932,591.34	2,014,059.16
存货	1,667,250.85	1,500,655.44
其他流动资产	9,839.61	14,964.77
流动资产合计	3,911,494.77	3,795,281.89
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
长期股权投资	-	-
其他权益工具投资	318,204.22	317,601.27
其他非流动金融资产	36,878.34	37,053.30
投资性房地产	10,007.34	10,590.58
固定资产	115,240.64	114,535.50
在建工程	37.41	140,204.43
无形资产	3,522.05	3,404.19
商誉	-	-
长期待摊费用	308.19	83.41
递延所得税资产	8,771.59	14,105.22
其他非流动资产	2,845,903.04	2,759,801.11
非流动资产合计	3,338,872.82	3,397,379.02
资产总计	7,250,367.58	7,192,660.91

流动负债：		
短期借款	71,618.40	-
应付票据	0.20	3,424.85
应付账款	14,866.40	19,203.59
预收款项	1,943.49	3,069.38
合同负债	11.23	4.88
应付职工薪酬	2,176.82	2,447.06
应交税费	6,998.99	14,960.32
其他应付款	849,649.66	765,337.03
一年内到期的非流动负债	629,312.45	486,086.24
其他流动负债	177,349.77	155,727.68
流动负债合计	1,753,927.40	1,450,261.02
非流动负债：	-	-
长期借款	1,512,447.79	1,725,877.79
应付债券	1,395,799.24	1,440,448.97
长期应付款	111,915.18	41,060.55
预计负债	26,537.70	24,873.09
递延所得税负债	1,576.34	1,582.06
其他非流动负债	70,718.45	70,718.45
非流动负债合计	3,118,994.70	3,304,560.91
负债合计	4,872,922.10	4,754,821.93
所有者权益：		
实收资本	617,112.22	617,112.22
其他权益投资工具	95,180.00	
资本公积	1,209,241.82	1,375,703.01
其他综合收益	1,321.91	1,237.21
盈余公积	31,695.12	30,275.66
未分配利润	122,894.40	113,510.88
归属于母公司所有者权益合计	2,077,445.48	2,137,838.98
少数股东权益	300,000.00	300,000.00
所有者权益合计	2,377,445.48	2,437,838.98
负债和所有者权益总计	7,250,367.58	7,192,660.91

合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	106,674.34	140,819.56
其中：营业收入	106,674.34	140,819.56
二、营业总成本	113,806.75	150,921.14

其中：营业成本	80,140.13	116,816.38
税金及附加	2,644.72	3,892.67
销售费用	-	108.79
管理费用	13,132.58	15,066.62
财务费用	17,889.32	15,036.69
其中：利息费用	14,169.86	14,514.92
利息收入	682.76	1,298.07
加：其他收益	25,712.49	33,127.30
投资收益（损失以“－”号填列）	665.75	889.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
公允价值变动（损失以“－”号填列）	-116.81	2,222.79
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-2,750.75	-5,951.81
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	844.33	-209.14
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	17,222.61	19,977.48
加：营业外收入	17.59	233.55
减：营业外支出	1,440.35	912.74
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	15,799.85	19,298.28
减：所得税费用	5,091.36	7,057.37
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	10,708.50	12,240.91
归属于母公司股东的净利润	10,708.50	12,240.91
少数股东损益	-	-

合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	15,893.58	83,616.66
收到的税费返还	5,748.09	7,229.07
收到其他与经营活动有关的现金	296,479.81	377,999.22
经营活动现金流入小计	318,121.48	468,844.95
购买商品、接受劳务支付的现金	19,730.15	24,743.22
支付给职工以及为职工支付的现金	5,120.49	10,735.15
支付的各项税费	17,778.78	28,627.21
支付其他与经营活动有关的现金	213,861.75	98,457.22
经营活动现金流出小计	256,491.18	162,562.81
经营活动产生的现金流量净额	61,630.30	306,282.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,740.38	283,647.55

取得投资收益收到的现金	665.75	704.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	326.39	91.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	49,540.03	86,317.89
投资活动现金流入小计	52,272.56	370,761.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	94,961.71	123,677.05
投资支付的现金	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.07	595.84
投资活动现金流出小计	94,961.78	124,272.89
投资活动产生的现金流量净额	-42,689.22	246,488.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	95,180.00	-
取得借款收到的现金	669,215.75	828,913.51
收到其他与筹资活动有关的现金	196,675.10	-
筹资活动现金流入小计	961,070.85	828,913.51
偿还债务支付的现金	726,285.00	1,310,486.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	222,502.72	219,934.52
支付其他与筹资活动有关的现金	33,053.84	8,906.15
筹资活动现金流出小计	981,841.55	1,539,326.66
筹资活动产生的现金流量净额	-20,770.70	-710,413.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-1,829.62	-157,642.02
加：期初现金及现金等价物余额	43,906.09	201,548.11
六、期末现金及现金等价物余额	42,076.46	43,906.09

（二）发行人近两年的主要财务数据和财务指标

1、发行人偿债能力分析

发行人近两年的主要偿债能力指标

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
流动比率	2.23	2.62
速动比率	1.28	1.58
资产负债率（%）	67.21	66.11
息税折旧摊销前利润（EBITDA）（万元）	38,181.01	42,196.44

EBITDA 利息保障倍数	0.18	0.19
贷款偿还率（%）	100	100
利息偿付率（%）	100	100

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

5、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

6、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

从短期偿债能力看，发行人 2021 年末、2022 年末流动比率分别为 2.62 和 2.23，速动比率分别为 1.58 和 1.28，2022 年末发行人流动比率和速动比率较 2021 年末有所下降，主要是其他应付款和一年内到期的非流动负债增长所致；流动比率大于 2，速动比率大于 1，流动资产对流动负债的覆盖程度较好，整体可控。

从长期偿债能力来看，2021 年末、2022 年末发行人资产负债率分别为 66.11%和 67.21%，略有上升，发行人资产负债率较高。

发行人 2021 年、2022 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.19 和 0.18，由于代建项目每年的利息资本化支出较大，EBITDA 利息保障倍数处于较低水平。

总体来看，发行人整体负债水平符合所从事的行业特性，偿债能力未发生重大不利变化。

2、发行人盈利能力分析

发行人近两年的主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
总资产	7,250,367.58	7,192,660.91
净资产	2,377,445.48	2,437,838.98
营业收入	106,674.34	140,819.56
财务费用	17,889.32	15,036.69
营业利润	17,222.61	19,977.48
利润总额	15,799.85	19,298.28
净利润	10,708.50	12,240.91
利润率	16.15%	14.19%
总资产收益率	0.41%	0.48%
净资产收益率	0.15%	0.17%

注：1、利润率=营业利润/营业收入

2、总资产收益率=净利润/总资产平均额

3、净资产收益率=净利润/所有者权益合计平均额

2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 140,819.56 万元和 106,674.34 万元，净利润分别为 12,240.91 万元和 10,708.50 万元。发行人营业收入较上期减少 24.52%，主要是当年土地整治收入减少所致；发行人净利润较上期下降 12.52%，主要是当期毛利润和政府补贴收入下降所致。

2021 年、2022 年发行人利润率分别为 14.19%和 16.15%，净资产收益率分别为 0.48%和 0.41%，总资产收益率分别为 0.17%和 0.15%，2022 年较 2021 年总资产收益率、净资产收益率均有所下降，主要是发行人净利润规模下降所致。

3、发行人现金流量情况分析

发行人近两年的现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	318,121.48	468,844.95

经营活动现金流出小计	256,491.18	162,562.81
经营活动产生的现金流量净额	61,630.30	306,282.14
投资活动现金流入小计	52,272.56	370,761.88
投资活动现金流出小计	94,961.78	124,272.89
投资活动产生的现金流量净额	-42,689.22	246,488.99
筹资活动现金流入小计	961,070.85	828,913.51
筹资活动现金流出小计	981,841.55	1,539,326.66
筹资活动产生的现金流量净额	-20,770.70	-710,413.16
现金及现金等价物净增加额	-1,829.62	-157,642.02

2021 年度、2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 306,282.14 万元和 61,630.30 万元，降幅为 79.88%，系经营活动现金流入减少，且经营活动现金流出增加所致。

2021 年度、2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 246,488.99 万元和 -42,689.22 万元。2021 年度、2022 年度，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 123,677.05 万元和 94,961.71 万元，主要是工程管理业务项下的项目投资支出。2021 年度、2022 年度，发行人收到其他与投资活动有关的现金分别为 86,317.89 万元和 49,540.03 万元，系发行人收到的建设项目专项拨款。

2021 年度、2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -710,413.16 万元和 -20,770.70 万元，持续为负，主要报告期内取得借款收到的现金低于偿还债务收到的现金所致。

第三部分 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、募集资金使用情况及履行的程序

（一）募集资金使用情况

截至本报告出具日，“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券募集资金已使用完毕。发行人支取“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券募集资金用于偿还发行人回售的公司债券本金。

（二）履行的程序

发行人制定专门的债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况逐级严格审批，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保各期债券募集资金根据股东会决议并按照募集说明书披露的用途使用。

二、募集资金专户运作情况

发行人已在浙商银行重庆分行、华夏银行重庆沙坪坝支行、重庆农商行沙坪坝支行分别为“22 迈瑞 G1”开立了募集资金监管账户，并在重庆农商行沙坪坝支行开立了偿债资金专项账户，并委托上述银行作为监管银行对上述账户进行管理。

发行人已在渤海银行重庆分行、华夏银行重庆沙坪坝支行、重庆农商行沙坪坝支行分别为“23 迈瑞 G1”开立了募集资金监管账户，并在重庆农商行沙坪坝支行开立了偿债资金专项账户，并委托上述银行作为监管银行对上述账户进行管理。

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并按照募集说明书披露的资金投向使用募集资金。发行人开立专项偿债账户专项用于应付债券利息和到期债券本金的接收、存储及划转。“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券的本息偿付资金，发行人通过自有资金划入专项偿债账户，由专项偿债账户转付到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司指定的银行账户。

三、债券募集资金与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致

“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券按照募集说明书约定，债券募集资金在扣除承销费用后用于偿还发行人回售的公司债券本金。截至本报告出具日，“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券募集资金已使用完毕。

第四部分 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生召开债券持有人会议的情形。

第五部分 本次公司债券本金利息偿付情况

截至本报告出具之日，“22 迈瑞 G1”和“23 迈瑞 G1”尚未到债券本息偿付时间节点，发行人不存在延迟或尚未偿付的本金及利息情况。

第六部分 本次公司债券行权情况

截至本报告出具之日，“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券均未到行权的时间节点。

第七部分 本次公司债券跟踪评级情况

2022 年 6 月 23 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年度跟踪评级报告》，对发行人主体信用等级评级结果为 AA+级，评级展望为稳定。发行人未聘请评级机构对“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券进行债项评级。

第八部分 发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况

截至本报告出具之日，发行人负责处理 “22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1” 两期债券相关事务的专人未发生变动。

第九部分 受托管理人履职情况

作为“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券受托管理人，在债券存续期内，九州证券严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、本次债券本息偿付情况等进行了持续跟踪辅导，监督发行人及时披露了定期报告和重大事项临时报告。

一、定期报告

存续期内，发行人和受托管理人披露的定期报告统计如下：

债券简称	报告名称	披露时间	是否按时披露
22 迈瑞 G1 23 迈瑞 G1	《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司公司债券年度报告（2022 年度）》	2023/4/28	是

二、临时报告

存续期内，发行人和受托管理人披露的临时报告统计如下：

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	对公司经营情况和偿债能力的影响
关于子公司瑞欣公司被列为失信被执行人的公告	www.sse.com.cn	2022/11/18	无重大不利影响
董事长、董事发生变动的公告	www.sse.com.cn	2023/4/28	无重大不利影响
法定代表人发生变动的公告	www.sse.com.cn	2023/6/26	无重大不利影响

三、募集资金使用及专户专用督导

发行人设立了募集资金专户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，九州证券持续跟踪该专户的使用，确保专户专用。

对于发行人募集资金的使用，九州证券持续监督发行人严格按照募集说明书指定用途使用，对发行人的募集资金使用进行月度跟踪，

每月前 10 个工作日取得募集资金使用专户的银行对账单、发行人募集资金使用台账、资金划付单据和审批用款材料，逐笔核查资金使用情况。

四、付息督导

截至本报告出具之日，“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”尚未到达约定的付息兑付时点。

五、风险排查

“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”存续期内，九州证券分别于 2022 年 11 月和 2023 年 2 月、5 月，在发行人配合下开展债券信用风险管理工作，及时报告债券信用风险管理中的重要情况。对发行人高管、发行人财务相关人员等进行访谈，了解发行人基本情况，结合发行人的经营及财务情况，根据指引对债券风险分类的标准，对发行人债券进行信用风险分类。

九州证券根据存续期债券信用风险分类结果，参照《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的要求开展风险排查，了解发行人风险情况以及付息资金安排。九州证券在债券存续期期限内，督促发行人履行募集说明书中所约定的义务，积极行使了受托管理人的职责，维护债券持有人的合法权益。

第十部分 其他事项

一、对外担保情况

截至 2022 年末,发行人对外提供担保金额为 120.47 亿元,占 2022 年经审计总资产的比例为 16.62%。发行人对外担保主要是发行人为被担保企业提供的借款担保。发行人提供担保的企业均为重庆市沙坪坝区国资企业,经营状况稳定。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本报告出具日,发行人及其子公司存在的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件如下:

发行人与重庆鼎弘体育文化产业有限公司的未决诉讼:

2011 年 4 月 7 日,发行人与重庆市中体投资有限公司(已更名为重庆鼎弘体育文化产业有限公司,以下简称“鼎弘体育”)签订《合作协议》,双方共同设立重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司(以下简称沙体投公司),其中本公司持股 22%,鼎弘体育持股 78%。

2014 年 1 月 18 日,沙体投公司被沙坪坝区人民法院裁定破产清算,鼎弘体育于 2019 年提起民事诉讼,请求判决本公司赔偿因违约造成的鼎弘体育的经济损失约 5.22 亿元(本息合计)。

2020 年 4 月 8 日,重庆市高级人民法院作出民事判决书((2019)渝民初 15 号),判决本公司赔偿鼎弘体育经济损失本金 2.09 亿元,以及按实际天数计算的利息费用;鼎弘体育不服,向中华人民共和国最高人民法院提出上诉。

2020 年 12 月 29 日，中华人民共和国最高人民法院民事裁定书（（2020）最高法民终 741 号）裁定：一、撤销重庆市高级人民法院一审民事判决；二、本案发回重庆市高级人民法院重审。

案件发回重审后，鼎弘体育公司于 2021 年 2 月 23 日，向重庆市高级人民法院提出变更、增加诉讼请求，请求判决①本公司赔偿因违约造成的鼎弘体育的直接经济损失约 4.56 亿元，并以该金额为基数，以年息 15%为标准，自 2018 年 2 月 13 日起至实际清偿之日止的资金占用费；②本公司向其赔偿可得利益损失 100 万元（暂定 100 万元，实际金额以鉴定为准）。

截至本报告出具日，本案尚未判决。发行人预计本案存在维持（2019）渝民初 15 号民事判决的可能性，发行人参考（2019）渝民初 15 号《民事判决书》已计提预计负债 264,672,597.60 元。

除上述案件外，截至本报告出具日，发行人不存在其他未决且对本次债券发行及偿还可能产生重大影响的诉讼或仲裁案件。

三、相关当事人

报告期内，“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券的受托管理人未发生变动。

四、担保人情况

“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券均未设置担保。

五、抵押资产情况

截至 2022 年末，发行人受限资产合计为 94,926.12 万元，占 2022

年末发行人净资产的 3.99%，具体情况如下：

发行人资产受限情况

单位：万元

项目	受限金额	受限原因
货币资金	40,827.65	司法冻结资金、银行承兑汇票保证金
固定资产	53,849.88	限售期股票
交易性金融资产	248.59	银行借款抵押担保
合计	94,926.12	

除上述受限资产对应的债务外，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人不存在其他优先偿付负债。

六、其他偿债保障措施情况

截至报告期末，“22 迈瑞 G1”、“23 迈瑞 G1”两期债券偿债计划和其他偿债保障措施未发生变化，能按原方案执行，包括设立募集资金专户和专项偿债账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保债券本息按约定偿付的保障体系，债券的偿债计划和措施的执行情况，与募集说明书的相关承诺保持一致。

（以下无正文）

（本页无正文，为《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》之签章页）

