

关于
重庆渝隆资产经营(集团)有限公司
深化改革暨股权变动的
临时受托管理事务报告

债券代码：188424.SH	债券简称：21 渝隆 02
债券代码：182678.SH	债券简称：22 渝隆 01
债券代码：255570.SH	债券简称：24 渝隆 02

受托管理人：



二零二四年九月二十七日

重要声明

本报告依据《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》、《重庆渝隆资产经营(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券受托管理协议》、《重庆渝隆资产经营(集团)有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》、《重庆渝隆资产经营(集团)有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二次)之债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及重庆渝隆资产经营(集团)有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)出具的相关说明文件和提供的相关资料等,由受托管理人中信建投证券股份有限公司(以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”)编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下,未经中信建投证券书面许可,不得将本报告用作其他任何用途。

一、 公司债券基本情况

(一) 重庆渝隆资产经营(集团)有限公司2021年公开发行公司债券(第二期)(面向专业投资者)

- 1、债券总额：10亿元。
- 2、债券期限：3+2年期。
- 3、起息日：2021年8月10日。

4、付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的8月10日为上一个计息年度的付息日。若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的8月10日，前述日期如非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

5、兑付日：2026年8月10日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2024年8月10日，前述日期如遇非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

- 6、担保方式：本期债券无担保。

7、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还发行人有息负债。

(二) 重庆渝隆资产经营(集团)有限公司2022年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)

- 1、债券总额：15亿元。
- 2、债券期限：3+2年期。
- 3、起息日：2022年9月28日。

4、付息日：本期债券的付息日为2023年至2027年间每年的9月28日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为2023年至2025年每年的9月28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，顺延期间不另计息)。

5、兑付日：本期债券的兑付日期为2027年9月28日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的本金兑付日期为2025年的9月28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，顺延期间不另计利息）。

6、担保方式：本期债券不设定增信措施。

7、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债券。

（三）重庆渝隆资产经营(集团)有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）

1、债券总额：9.60亿元。

2、债券期限：5年期。

3、起息日：2024年8月8日。

4、付息日：本期债券的付息日为2025年至2029年间每年的8月8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，顺延期间不另计息）。

5、兑付日：本期债券的兑付日期为2029年8月8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，顺延期间不另计利息）。

6、担保方式：本期债券不设定增信措施。

7、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券本金。

二、 重大事项：深化改革暨股权变动

（一）股权有偿划转

渝隆集团拟以其持有的重庆九龙城市开发集团有限公司（原重庆幸福城绿色发展有限公司，以下简称“九龙开发集团”）27.50%股权（价值 32.54 亿元）置换重庆九龙城乡运营集团有限公司（以下简称“九龙城乡集团”）持有的重庆九龙半岛开发建设有限公司（以下简称“九龙半岛”）32.00%股权（价值 32.47 亿

元），上述股权置换完成后，渝隆集团将持有九龙半岛 100.00%股权、九龙城乡集团将持有九龙开发集团 27.50%股权。

渝隆集团子公司九龙半岛拟以其持有的九龙开发集团 30.00%股权（价值 35.50 亿元）置换九龙坡区国资委持有的重庆九龙坡城市更新建设有限公司（以下简称“更新公司”）50.00%股权（价值 28.40 亿元）、九龙坡区财政局等职能部门持有的区属国企 5.23 亿元债权及其他国有资产 6.45 亿元，上述股权置换完成后，渝隆集团将间接持有更新公司 100.00%股权。

渝隆集团子公司九龙半岛拟以其持有的重庆常青藤观江置业有限公司（以下简称“常青藤公司”）100.00%股权（价值 7.50 亿元）置换九龙坡区财政局等职能部门持有的区属国企 7.50 亿元债权，九龙坡区国资委拟将其通过置换方式取得的常青藤公司 100.00%股权无偿划转至九龙开发集团，上述股权置换及划转完成后，九龙开发集团持有常青藤公司 100.00%股权。

（二）股权无偿划转

1、股权无偿划出

渝隆集团拟无偿划出持有的九龙开发集团 23.50%股权、重庆贝迪农业发展有限公司 70.00%股权、重庆锦颐酒店管理有限公司 100.00%股权、重庆愉秒充数字能源科技有限公司 100.00%股权、重庆九文印务有限公司 73.15%股权、重庆市龙商融资担保有限责任公司 100.00%股权及重庆御隆股权投资基金管理有限公司 90.00%股权。

2、股权无偿划入

重庆九龙城乡运营集团有限公司、重庆铝产业开发投资集团有限公司拟无偿将分别持有的重庆九龙新城建设发展有限公司 51.00%、49.00%股权划入至渝隆集团。

（三）换股投资

将九龙半岛公司（10%）、渝隆集团（7%）两家公司持有的重庆铝产业开发投资集团有限公司（以下简称“铝开投集团”）股权对价，对重庆九龙现代产业发展集团有限公司（以下简称“现代产业发展集团”）进行投资，同步由现代产业发展集团完成对重庆铝开投集团持股。

（四）股权定向注入

九龙坡区国资委以其持有的渝隆集团 100%股权（价值 368.30 亿元）对九龙开发集团进行出资，出资完成后，九龙坡区国资委将持有九龙开发集团 81.20% 股权。

（注：上述股权有偿划转事项涉及的股权价值根据未经审计的 2024 年半年度财务报表计算）

（五）标的公司基本情况及主要财务指标

1、标的公司基本情况

（1）拟有偿划转标的公司基本情况

重庆九龙城市开发集团有限公司（原重庆幸福城绿色发展有限公司）成立于 2003 年 3 月 13 日，注册资本为 100,000.00 万元人民币，经营范围为：许可项目：房地产开发经营。一般项目：城市绿化管理；园林绿化工程施工；游览景区管理；土地整治服务；酒店管理；商业综合体管理服务；住房租赁等。

重庆九龙半岛开发建设建设有限公司成立于 2005 年 7 月 29 日，注册资本为 39,050.00 万元人民币，经营范围为：一般项目：工程管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；九龙半岛开发建设投资与运营；物业管理（凭资质证在许可范围及有效期内执业）；建设项目、城市基础设施、市政工程的投资、咨询、管理；在政府授权范围内从事土地整治、征收、拆迁、安置等。

重庆九龙坡城市更新建设有限公司成立于 2021 年 10 月 22 日，注册资本为 50,000.00 万元人民币，经营范围为：许可项目：建设工程施工，建设工程设计，城市生活垃圾经营性服务；一般项目：项目策划与公关服务，土地整治服务，土地使用权租赁，住房租赁，非居住房地产租赁，物业管理，停车场服务，园林绿化工程施工，城市绿化管理，市政设施管理等。

重庆常青藤观江置业有限公司成立于 2010 年 8 月 30 日，注册资本为 27,200.00 万元人民币，经营范围为：房地产开发（凭资质证书执业）；房屋销售及租赁（不含住宿）；物业管理（凭相关资质证在许可范围内执业）；销售：建筑材料（不含化危品）、装饰材料（不含化危品）、金属材料（不含稀贵金属）、五金、交电、日用杂品（不含烟花爆竹）、日用百货（不含农膜）；花卉、苗木的种植、养护及租赁；家政服务；建筑周转材料租赁等。

（2）拟无偿划出标的公司基本情况

重庆九龙城市开发集团有限公司（原重庆幸福城绿色发展有限公司）成立于 2003 年 3 月 13 日，注册资本为 100,000.00 万元人民币，经营范围为：许可项目：房地产开发经营。一般项目：城市绿化管理；园林绿化工程施工；游览景区管理；土地整治服务；酒店管理；商业综合体管理服务；住房租赁等。

重庆贝迪农业发展有限公司成立于 2005 年 3 月 17 日，注册资本为 38,563.3867 万元人民币，经营范围为：许可项目：住宿服务，高危险性体育运动（游泳），餐饮服务，体育场地设施经营（不含高危险性体育运动），食品经营。一般项目：会议及展览服务，劳务服务（不含劳务派遣），商务代理代办服务，咨询策划服务，花卉种植，食用农产品零售，日用品销售，物业管理，土地使用权租赁等。

重庆锦颐酒店管理有限公司成立于 2017 年 5 月 24 日，注册资本为 100.00 万元人民币，经营范围为：许可项目：住宿服务；餐饮服务；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；酒类经营。一般项目：酒店管理；物业管理；住房租赁；会议及展览服务；办公用品销售；办公设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；针纺织品及原料销售；家用电器销售；厨具卫具及日用杂品批发等。

重庆愉秒充数字能源科技有限公司成立于 2023 年 9 月 27 日，注册资本为 3,000.00 万元人民币，经营范围为：许可项目：输电、供电、受电电力设施的安 装、维修和试验。一般项目：电力行业高效节能技术研发；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；新能源汽车换电设施销售；信息系统集成服务；充电桩销售；人工智能硬件销售；先进电力电子装置销售；智能输配电及控制设备销售等。

重庆九文印务有限公司成立于 1986 年 3 月 23 日，注册资本为 100.00 万元 人民币，经营范围为：许可项目：文件、资料等其他印刷品印刷。一般项目：承接档案服务外包；信息技术咨询服务；摩托车及零配件零售；金属结构制造；体育用品及器材零售；教学用模型及教具销售；纸制品销售；文具用品批发；体育用品及器材制造；广告设计、代理；会议及展览服务；办公用品销售；企业管理；安全咨询服务；广告发布等。

重庆市龙商融资担保有限责任公司成立于 2007 年 3 月 7 日，注册资本为 37,362.647787 万元人民币，经营范围为：许可项目：融资担保业务。一般项目：

企业管理咨询，非融资担保服务（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）。

重庆御隆股权投资基金管理有限公司成立于 2016 年 1 月 19 日，注册资本为 1,111.111112 万元人民币，经营范围为：一般项目：股权投资管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）（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）（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）。

（3）拟无偿划入标的公司基本情况

重庆九龙新城建设发展有限公司成立于 2023 年 12 月 19 日，注册资本为 100,000.00 万元人民币，经营范围为：许可项目：建设工程施工；互联网信息服务；建设工程设计；建筑劳务分包；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；房地产开发经营。一般项目：人工智能应用软件开发；人工智能硬件销售；软件销售；软件开发；数据处理服务；会议及展览服务；园区管理服务；工程管理服务；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；汽车零部件及配件制造；汽车零部件研发；汽车零部件再制造；电子产品销售；轻质建筑材料销售等。

2、标的公司主要财务指标

（1）拟有偿划转标的公司主要财务指标

截至 2024 年 6 月末，拟有偿划转标的公司主要财务指标情况如下：

单位：万元

拟有偿划转标的公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
重庆九龙城市开发集团有限公司	1,471,903.82	1,183,205.90	50,358.21	3,940.70
重庆九龙半岛开发建设有限公司	2,581,340.26	1,015,558.37	53,950.89	2,559.98
重庆九龙坡城市更新建设有限公司	770,348.51	567,915.75	999.60	-1,410.22
重庆常青藤观江置业有限公司	202,763.58	75,041.87	4,824.36	-265.30

注：上述半年报财务数据未经审计。

（2）拟无偿划出标的公司主要财务指标

截至 2024 年 6 月末，拟无偿划出标的公司主要财务指标情况如下：

单位：万元

拟无偿划出标的公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
-------------	-----	-----	------	-----

重庆九龙城市开发集团有限公司	1,471,903.82	1,183,205.90	50,358.21	3,940.70
重庆贝迪农业发展有限公司	22,984.70	-1,915.23	1,555.42	-1,397.83
重庆锦颐酒店管理有限公司	3,767.45	-62.75	319.59	68.14
重庆愉秒充数字能源科技有限公司	70,908.65	13,989.66	557.31	-5.47
重庆九文印务有限公司	1,762.18	537.01	201.85	69.57
重庆市龙商融资担保有限责任公司	49,998.00	39,894.89	348.09	61.67
重庆御隆股权投资基金管理有限公司	10,828.56	9,366.31	1,356.72	1,316.42

注：上述半年报财务数据未经审计。

(3) 拟无偿划入标的公司主要财务指标

截至 2024 年 6 月末，拟无偿划入标的公司主要财务指标情况如下：

单位：万元

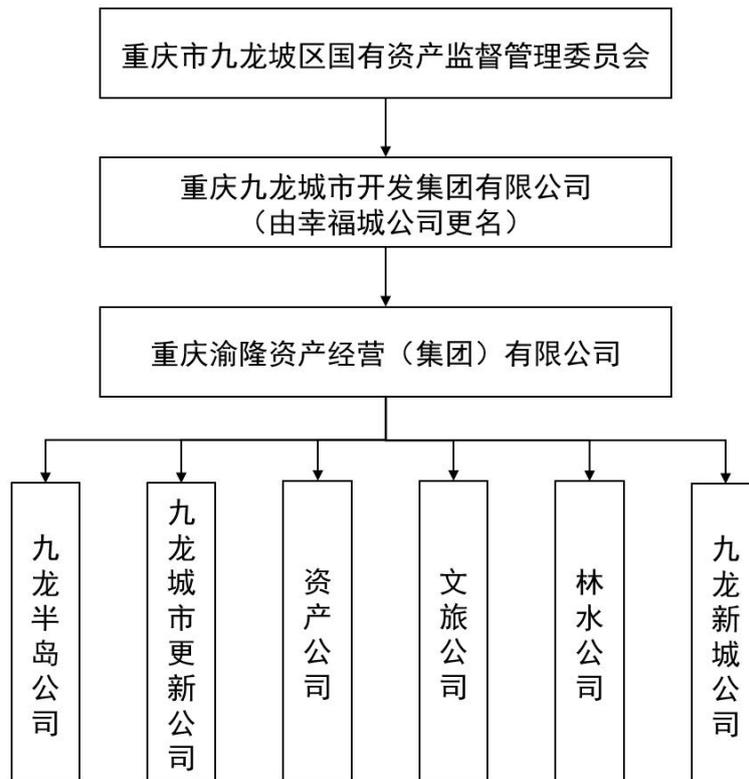
拟无偿划入标的公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
重庆九龙新城建设发展有限公司	28,945.20	99.99	-	-79.96

注：上述半年报财务数据未经审计。

(六) 股权变动事项完成后结果

本次股权变动事项完成后，预计渝隆集团主要股权结构情况如下：

渝隆集团主要股权结构图



本次股权变动事项产生的影响具体如下：

1、股权有偿划转事项产生的影响

本次股权有偿划转事项预计将导致渝隆集团合并口径净资产净增加 4.51 亿元，占最近一期末渝隆集团合并口径净资产的 1.22%。

2、股权无偿划转事项产生的影响

本次股权无偿划出事项预计将导致渝隆集团合并口径净资产减少 33.94 亿元，占最近一期末渝隆集团合并口径净资产的 9.21%。

本次股权无偿划入事项预计将导致渝隆集团合并口径净资产增加 0.01 亿元，占最近一期末渝隆集团合并口径净资产的 0.00%。

3、换股投资事项产生的影响

本次换股投资事项对渝隆集团合并口径净资产不会产生重大不利影响。

4、股权定向注入事项产生的影响

九龙坡区国资委实施的股权定向注入对渝隆集团合并口径净资产不产生影响。

综上，本次股权变动事项预计将导致渝隆集团合并口径净资产净减少 29.42 亿元，占最近一期末渝隆集团合并口径净资产的 7.99%。

（七）股权变动事项的进展情况

目前本次股权变动事项交易方案已初步确定，尚未进行交易及工商变更。

后续在交易执行取得重大进展或交易终止后，发行人将及时披露后续进展和变化情况；本次股权变动完成后，发行人将披露相关资产产权过户登记或工商变更登记完成情况。

（八）影响分析

本次股权变动事项完成后，渝隆集团实际控制人仍为九龙坡区国资委，该事项预计对本公司生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响；对于上述股权变动事项，后续企业将按照法律规定和公司章程规定进行变更。

中信建投证券作为本期债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于本期债券本息偿付及其他对债券持有人有重大影响的事项，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

如持有人对公告事项有异议，可以书面形式告知受托管理人，提出符合持有人会议规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。若单独或合计持有本期债券未偿还份额10%以上的持有人提议召集债券持有人会议，受托管理人将按照本期债券持有人会议规则履行持有人会议召集相关程序。

特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

(此页无正文,为《关于重庆渝隆资产经营(集团)有限公司深化改革暨股权变动的临时受托管理事务报告》之盖章页)

中信建投证券股份有限公司

