

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 2024 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 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的主承销商，按照《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（2024 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：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

2、债券代码：1880020.IB/127754.SH，简称18渝中专项债01/PR渝中01

3、发行规模：人民币7亿元

4、债券期限：7年

5、债券利率：6.90%

6、还本付息方式：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%。

7、起息日：2018年2月8日

8、付息日：本期债券的付息日为2019年至2025年每年的2月8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、到期日：2025年2月8日

10、信用评级：主体评级AA+；债项评级AA+

11、债券上市时间：2018 年 2 月 11 日（银行间）/2018 年 2 月 26 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 2024 年 6 月 14 日披露《重庆渝中国有资产经营管理有限公司 2024 年度跟踪评级报告》（信评委函字【2024】跟踪 0634 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 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 2018 年 2 月 11 日在银行间市场上市流通，简称“18 渝中专项债 01”，证券代码为 1880020.IB；2018 年 2 月 26 日上海证券交易所上市流通，简称“PR 渝中 01”，证券代码为 127754.SH。

（二）债券付息及兑付情况

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的付息日为 2019 年至 2025 年每年的 2 月 8 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，本期债券已于2025年2月10日到期兑付并摘牌。

（三）募集资金使用情况

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。截至2024年末，已使用募集资金70,000.00万元，其中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，暂未发现募集资金使用与约定不符的情形。

（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，暂未发现存在资金违规使用情况。

（五）发行人2024年度信息披露情况

1、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2024年付息及分期偿还本金的公告（2024年1月31日）

2、重庆渝中国有资产经营管理有限公司关于变更会计师事务所的公告（2024年3月20日）

3、重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券年度报告（2023年）、重庆渝中国有资产经营管理有限公司2023年度审计报告（2024

年 4 月 30 日)

4、重庆渝中国有资产经营管理有限公司 2024 年度跟踪评级报告
(2024 年 6 月 14 日)

5、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
2023 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告 (2024 年 5 月 29 日)

6、重庆渝中国有资产经营管理有限公司 2024 年半年度报告、重
庆渝中国有资产经营管理有限公司 2024 年度半年度报表及附注
(2024 年 8 月 29 日)

四、发行人偿债能力

(一) 偿债能力财务指标分析

项目	2024 年末	2023 年末
资产总计 (万元)	2,349,589.45	2,383,676.48
负债总计 (万元)	1,445,643.94	1,491,215.53
所有者权益合计 (万元)	903,945.51	892,460.95
资产负债率	61.53%	62.56%
流动比率 (倍)	2.16	2.91
速动比率 (倍)	1.89	0.31

发行人 2023 及 2024 年末资产负债率分别为 62.56%、61.53%，
略有下降。

2024 年，发行人将存货中已完工的土地整治及棚户区改造项目
成本转至其他应收款项，受此影响发行人存货科目较期初大幅下降，

其他应收款科目大幅上升。另外，发行人持有的存货中的世贸大厦、合景聚融以及安置房配套商业及车位等资产持有目的发生变化，原计划开发后进行出售，后在项目建设完成后进行出租，因此，将其转入投资性房地产。发行人持有的存货中打铜街公共停车场和交通大学城市更新工程两个项目由于用途变更，转入在建工程科目。基于以上原因，发行人 2024 年流动比率相较 2023 年略有下降，而速动比率相较 2023 年大幅增加。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

项目	2024 年	2023 年
营业总收入（万元）	78,376.09	55,251.20
营业总成本（万元）	55,331.53	56,041.70
利润总额（万元）	6,666.62	5,624.60
净利润（万元）	6,895.18	5,332.36
归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,781.59	5,421.14
经营活动产生的现金流量净额（万元）	117,815.26	107,834.00
投资活动产生的现金流量净额（万元）	-83,937.99	-163,163.24
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	-31,459.04	1,455.28
现金及现金等价物净增加额（万元）	2,418.23	-53,873.96

2024 年，发行人的营业总收入同比增加 41.85%，主要系卡福厂地块分期确认收入导致本期土地一级开发收入大幅增加所致，2024 年，发行人营业总成本同比减少 1.27%，利润总额同比增加 18.53%，

净利润同比增加 29.31%。

现金流方面，受当期土地一级开发业务收到的现金较多影响，经营活动现金流呈持续净流入态势，公司经营获现能力尚可。公司投资活动主要集中于经营性物业资产的购建等，2024 年，投资活动净现金流持续呈净流出态势，受投资进度放缓影响，净流出规模有所缩减。随着公司筹资力度放缓及债务到期偿付，2024 年，公司筹资活动净现金流为净流出态势，需关注融资监管政策变化对公司的影响。

结合发行人以上财务指标，同时考虑到发行人 2024 年 EBITDA 利息保障倍数为 0.46，难以覆盖利息支出，2024 年末非受限货币资金/短期债务仅为 0.23，公司面临一定的短期偿债压力。

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	到期日
中期票据	重庆渝中国有资产经营管理有限公司 2025 年度第一期中期票据	2025-04-27	5	5.00	5.00	2.40%	2030-04-27
中期票据	重庆渝中国有资产经营管理有限公司 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公司 2020 年	2020-08-24	5	5.00	5.00	4.46%	2025-08-24

	度第一期中期票据						
企业债	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	2019-04-17	7	7.00	1.40	5.43%	2026-04-17
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(品种二)	2022-07-06	5 (3+ 2)	4.00	4.00	3.40%	2027-07-06
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	-	-	-	36.00	30.40	-	-

以上情况，特此公告。

(本页无正文，为《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2024年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

