

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
公开发行 2019 年公司债券
受托管理事务报告
(2019 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

2020 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 2019 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/债权人履职情况	6
一、发行人资信情况	6
二、担保物资信情况	6
三、募集资金使用情况	6
第三章 发行人 2019 年度经营及财务状况	8
一、发行人基本情况	8
二、发行人 2019 年度经营情况	8
三、发行人 2019 年度财务情况	10
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 债券持有人会议召开情况	14
第六章 内外部增信机制及偿债保障措施	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 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 2020 年 4 月 22 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）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 2020 年 4 月 22 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）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 2020 年 6 月 1 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（2020）100085），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”）。截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，募集资金使用与募集说明书的相关承诺一致。

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。

第三章 发行人 2019 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 Yukai Co., Ltd.

股票简称：渝开发

股票代码：000514

法定代表人：徐平¹

成立日期：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（壹级），房屋销售及租赁，房地产信息咨询，从事建筑相关业务（取得行政许可证后，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（现为重庆市城市建设投资（集团）有限公司）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，酒店管理及咨询服务，销售酒店设备及酒店用品。

二、发行人 2019 年度经营情况

发行人主要从事房地产开发与销售业务，拥有建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。目前，所开发项目主要集中在重庆市区域内。发行人房地产开发主要以住宅、社区商业为主，在建在售项目有格莱美城一、二组团（三期、四期）、南樾天宸（一期）、山与城、星河one（二期）、贯金和府（一期），共五个项目。

¹注：2020 年 4 月 24 日，发行人第九届董事会第一次会议选举王安金先生担任公司第九届董事会董事长，发行人已办理工商变更手续并于 2020 年 6 月 1 日取得新的《营业执照》，变更后法定代表人为王安金。

2019年度，发行人营业收入构成情况如下：

单位：元

项目	2019年		2018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	723,700,686.10	83.60%	393,183,963.45	72.81%	84.06%
租赁和商务服务业	85,766,339.07	9.91%	92,700,373.98	17.17%	-7.48%
其他	56,209,609.96	6.49%	54,155,121.91	10.03%	3.79%
分产品					
住宅销售	633,454,088.49	73.17%	316,419,203.12	58.59%	100.19%
商业销售	26,767,570.99	3.09%	16,493,342.00	3.05%	62.29%
物业管理	22,701,344.26	2.62%	23,571,455.13	4.36%	-3.69%
房屋租赁	40,777,682.36	4.71%	36,699,963.20	6.80%	11.11%
会议展览	85,766,339.07	9.91%	92,700,373.98	17.17%	-7.48%
石黄隧道经营权收入及其他	56,209,609.96	6.49%	54,155,121.91	10.03%	3.79%
营业收入合计	865,676,635.13	100%	540,039,459.34	100%	60.30%

2019年度，发行人因部分房地产项目结转收入和部分商业配套销售增加导致住宅销售业务及商业销售业务较上年同期大幅增加，同时导致房地产业收入大幅增加。

2019年度，发行人营业成本构成情况如下：

单位：元

项目	2019年		2018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	388,962,136.51	78.30%	301,735,164.11	73.29%	28.91%
租赁和商务服务业	81,211,727.18	16.35%	82,556,083.65	20.05%	-1.63%
其他	26,609,894.45	5.36%	27,433,170.94	6.66%	-3.00%
分产品					
住宅销售	335,948,567.66	67.62%	252,067,098.86	61.11%	33.28%
商业销售	10,149,616.99	2.04%	10,305,250.48	2.60%	-1.51%
物业管理	29,212,021.14	5.88%	25,202,558.46	6.12%	15.91%
房屋租赁	13,651,930.72	2.75%	14,160,256.31	3.46%	-3.59%
会议展览	81,211,727.18	16.35%	82,556,083.65	20.05%	-1.63%
石黄隧道经营权收入及其他	26,609,894.45	5.36%	27,433,170.94	6.66%	-3.00%
营业成本合计	496,783,758.14	100.00%	411,724,418.70	100.00%	20.66%

2019年度，发行人住宅销售业务成本较上年同期大幅增加主要系结转房地产项目成本增加所致。

2019年度，发行人费用构成情况如下：

单位：元

	2019年	2018年	同比增减	重大变动说明
销售费用	27,112,458.78	23,761,006.52	14.10%	主要系代理销售佣金增加
管理费用	48,206,330.43	35,373,325.32	36.28%	主要系职工薪酬增加
财务费用	38,324,250.16	47,851,534.57	-19.91%	主要系本期利息支出较上期减少

三、发行人 2019 年度财务情况

1、主要会计数据和财务指标

报告期，发行人2019年度主要会计数据和财务指标如下所示：

单位：元

项目	2019年	2018年	变动幅度	变动原因说明
营业收入	865,676,635.13	540,039,459.34	60.30%	主要系本期结转房地产项目收入较上年同期增加所致。
营业成本	496,783,758.14	411,724,418.70	20.66%	主要系本期结转房地产项目成本较上年同期增加所致。
税金及附加	-7,805,525.55	9,152,880.35	-185.28%	主要系上城时代项目土地增值税清算退回。
其他收益	10,280,063.40	15,096,370.00	-31.90%	主要系本期确认南会展资金收益较上年同期减少所致。
营业利润	343,475,962.93	43,297,394.80	693.29%	主要系本期结转房地产项目利润较上年同期增加所致。
利润总额	349,224,123.69	42,949,603.85	713.10%	主要系本期结转房地产项目利润较上年同期增加所致。
所得税费用	77,480,121.78	-551,589.33	14146.70%	本期较上年同期利润增加所致。
净利润	271,744,001.91	43,501,193.18	524.68%	主要系本期结转房地产项目利润较上年同期增加所致。
归属于母公司所有者的净利润	263,628,624.22	25,180,726.51	946.95%	主要系本期结转房地产项目利润较上年同期增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	162,298,095.18	529,428,958.84	-69.34%	主要系本期销售回款同比减少、工程款支付同比增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	1,067,248,847.83	-192,643,191.77	654.00%	主要系本期定期存款到期所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-208,495,599.08	-172,713,933.73	-20.72%	主要系偿还公司债所致
现金及现金等价物净增加额	1,021,051,343.93	164,071,833.34	522.32%	主要系本期定期存款到期所致。
期末现金及现金等价物余额	1,533,619,932.88	512,568,588.95	199.20%	主要系本期定期存款到期所致。

2、资产负债情况

截至2019年末，发行人主要资产负债情况如下：

单位：元

项目	2019 年末		2019 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资 产比例	金额	占总资 产比例		
货币资金	1,554,532,020.73	23.91%	1,590,092,906.49	24.20%	-0.29%	
应收账款	12,218,230.54	0.19%	11,408,232.49	0.17%	0.02%	
存货	3,374,802,178.84	51.91%	3,397,339,155.83	51.70%	0.21%	
投资性房地产	311,027,465.68	4.78%	321,600,269.03	4.89%	-0.11%	
固定资产	672,015,117.95	10.34%	697,788,784.45	10.62%	-0.28%	
长期借款	67,000,000.00	1.03%	61,000,000.00	0.93%	0.10%	
交易性金融资产	167,252,134.89	2.57%	-	-	2.57%	本年度执行新金融工具准则，重分类调整。
可供出售金融资产	-	-	110,401,200.00	1.68%	-1.68%	本年度执行新金融工具准则，重分类调整。
预付款项	1,779,179.48	0.03%	1,287,006.10	0.02%	0.01%	
其他应收款	33,248,693.63	0.51%	18,172,658.15	0.28%	0.23%	
其他流动资产	76,426,259.96	1.18%	80,444,225.73	1.22%	-0.04%	
无形资产	268,941,878.52	4.14%	297,642,563.64	4.53%	-0.39%	
递延所得税资产	29,360,117.16	0.45%	44,206,866.18	0.67%	-0.22%	
其他非流动资产	35,000.00	0.00%	410,889.93	0.01%	-0.01%	
应付票据	6,740,000.00	0.10%	7,710,000.00	0.12%	-0.02%	
应付账款	196,230,734.31	3.02%	228,780,765.90	3.48%	-0.46%	
预收款项	366,566,025.05	5.64%	576,028,231.46	8.77%	-3.13%	主要系本期末预收款结转收入所致。
应付职工薪酬	32,495,608.99	0.50%	24,499,107.58	0.37%	0.13%	
应交税费	58,058,686.90	0.89%	25,649,766.86	0.39%	0.50%	
其他应付款	1,228,709,915.38	18.90%	763,623,619.88	11.62%	7.28%	主要系向控股股东借款 5 亿元
一年内到期的非流动负债	69,325,684.72	1.07%	1,064,069,030.57	16.19%	-15.12%	主要系上期一年内到期的 10 亿元应付债券重分类所致
应付债券	709,000,000.00	10.90%	330,000,000.00	5.02%	5.88%	本期发行 3.79 亿元公司债券所致
预计负债	0.00	0.00%	989,065.00	0.02%	-0.02%	
递延收益	591,957.59	0.01%	0.00	0.00%	0.01%	
递延所得税负债	29,813,033.72	0.46%	15,600,300.00	0.24%	0.22%	
其他非流动负债	2,089,306.75	0.03%	8,586,428.71	0.13%	-0.10%	

截至 2019 年末，发行人资产权利受限情况如下：

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	20,912,087.85	银行承兑汇票保证金、维修基金、会展专项补贴资金； 捷兴冻结资金
固定资产	658,521,893.70	借款抵押
存货	649,209,323.79	南樾天宸项目、格莱美城项目借款抵押
合计	1,328,643,305.34	-

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，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 债券持有人会议召开情况

2019 年度，发行人未召开债券持有人会议。

第六章 内外部增信机制及偿债保障措施

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。

截至 2019 年 12 月 31 日，重庆城投经审计资产总额 1,560.24 亿元，负债总额 574.71 亿元，净资产总额 985.53 亿元，资产负债率 36.83%，流动比率 1.40，速动比率 1.02。2019 年度，重庆城投营业收入 27.36 亿元，净利润 6.59 亿元。

截至 2019 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。截至 2019 年 12 月 31 日，重庆城投不存在对外担保情况。

发行人的增信机构、偿债计划及其他偿债保障措施在 2019 年未发生变更。

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。

2019 年，发行人未发生需履行上述承诺的情形。

第八章 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。

发行人将于2020年7月16日支付本期债券的第一次利息。

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 2020 年 4 月 22 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）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、发行人的对外担保情况

截至 2019 年末，发行人对控股子公司实际担保金额为 0 万元。发行人没有为控股股东、其他关联方以及除控股子公司以外的任何法人、非法人单位或个人提供担保。

二、发行人涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

截至 2019 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
2019 年（含往年结转）未 结案被诉案件	5,965.9	否	不适用	不适用	不适用

三、相关当事人

截至本报告出具日，发行人指定的信息披露负责人为谢勇彬。

联系方式：023-63855506

传真：023-63856995

电子邮箱：542139572@qq.com

地址：重庆市渝中区中山三路128号投资大厦25层

四、其他重大事项

不适用。

（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（2019 年度）》之盖章页）

