



内部编号: 2024060037

## 重庆渝开发股份有限公司

及其发行的 19 渝债 01 与 21 重庆渝开 MTN001

# 定期跟踪评级报告

分析师: 周文哲      周文哲      zwz@shxsj.com  
                 吴晓丽      吴晓丽      wxl@shxsj.com

评级总监: 张明海      张明海

联系电话: (021) 63501349

联系地址: 上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层

公司网站: www.shxsj.com



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

Shanghai Brilliance Credit Rating & Investors Service Co., Ltd.

## 声明

除因本次评级事项使本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级人员履行了调查和诚信义务，出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本报告的评级结论是本评级机构依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本次评级依据评级对象及其相关方提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的真实性、准确性和完整性由资料提供方或发布方负责。本评级机构合理采信其他专业机构出具的专业意见，但不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

本报告并非是某种决策的结论、建议。本评级机构不对发行人使用或引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。

本次跟踪评级的信用等级自本跟踪评级报告出具之日起至被评债券本息的约定偿付日有效。在被评债券存续期内，本评级机构将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象（或债券）实施跟踪评级并形成结论，决定维持、变更或终止评级对象（或债券）信用等级。

本报告版权归本评级机构所有，未经授权不得修改、复制、转载、散发、出售或以任何方式外传。

未经本评级机构书面同意，本评级报告、评级观点和评级结论不得用于授权范围以外的债券发行等证券业务活动。本评级机构对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

## 跟踪评级概要

编号：【新世纪跟踪(2024)100036】

评级对象：重庆渝开发股份有限公司及其发行的 19 渝债 01 与 21 重庆渝开 MTN001

19 渝债 01 21 重庆渝开 MTN001

主体/展望/债项/评级时间 主体/展望/债项/评级时间

本次跟踪：AA/稳定/AAA/2024 年 6 月 6 日 AA/稳定/AAA/2024 年 6 月 6 日

前次跟踪：AA/稳定/AAA/2023 年 5 月 19 日 AA/稳定/AAA/2023 年 5 月 19 日

首次评级：AA/稳定/AAA/2019 年 3 月 25 日 AA/稳定/AAA/2021 年 7 月 28 日

### 跟踪评级观点

#### 主要优势：

- 能够得到控股股东的持续支持。控股股东重庆城投对渝开发的资金支持力度较大，近年来持续向公司提供股东借款及融资担保。
- 财务结构保持稳健。近年来渝开发财务杠杆维持在合理水平，财务结构保持相对稳健。
- 担保增信。担保方重庆城投综合实力强，其为 19 渝债 01 与 21 重庆渝开 MTN001 本息偿付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，能够有效增强上述债券本息偿付的安全性。

#### 主要风险：

- 业务规模不大且区域集中度高。渝开发业务集中于重庆市，经营状况易受区域内房地产政策及市场环境变化影响；且开发业务规模不大，现金流状况及经营业绩易受项目开发、销售等因素影响而呈现波动。
- 项目去化压力大。渝开发山与城 1.2 期项目与贯金和府一期项目于 2021 年 9 月开盘，南樾天宸一期（低层）项目于 2022 年 3 月开盘销售，星河 one 项目三期于 2023 年 11 月开盘销售，去化较为缓慢。
- 项目投融资压力。渝开发在建项目后续仍有一定资金支出需求，拟建项目建设投入规模较大，面临较大的资金压力。

#### 跟踪评级关注：

- 2023 年 10 月，经渝开发 2023 年第四次临时股东大会审议，同意该公司向包括重庆城投在内的不超过 35 名（含）的特定对象发行不超过 7.00 亿元（含）股票，募集资金在扣除发行费用后拟用于公司商品房项目建设及补充流动资金。根据公司发布的《重庆渝开发股份有限公司向特定对象发行股票预案》显示，本次股票发行的数量拟不超过 16,500 万股（含），未超过发行前公司总股本的 30%；重庆城投拟以现金方式认购股票数量不低于本次实际发行数量的 5%（含）且不超过实际发行数量的 30%（含）；本次发行完成后，重庆城投将仍为公司控股股东，重庆市国资委仍为公司实际控制人，本次发行不会导致公司控制权发生变化。新世纪评级将持续关注本次定向增发对公司股权结构、公司治理稳定性和财务状况的影响。

### 跟踪评级结论

通过对渝开发主要信用风险要素及影响 19 渝债 01 与 21 重庆渝开 MTN001 偿付安全性相关因素的跟踪分析与评估，本评级机构认为其跟踪期内信用质量无实质性变化，决定维持公司 AA 主体信用等级；认为由重庆城投提供全额无条件不可撤销连带责任担保的上述债券还本付息安全性极强，并维持上述债券 AAA 信用等级。

### 未来展望

本评级机构预计渝开发信用质量在未来 12 个月持稳，维持其主体信用评级展望为稳定。

### 主要财务数据及指标

项目	2021年/末	2022年/末	2023年/末	2024年 第一季度/末
<b>母公司口径数据:</b>				
货币资金[亿元]	6.93	5.86	3.14	5.32
刚性债务[亿元]	21.65	13.79	15.09	15.35
所有者权益[亿元]	32.80	33.94	34.73	34.42
经营性现金净流入量[亿元]	4.69	15.94	0.57	2.18
<b>合并口径数据及指标:</b>				
总资产[亿元]	83.88	73.70	80.55	80.06
总负债[亿元]	43.70	32.13	37.21	36.98
刚性债务[亿元]	22.02	14.75	17.22	17.74
所有者权益[亿元]	40.17	41.57	43.34	43.07
营业收入[亿元]	11.87	8.96	13.30	0.78
净利润[亿元]	2.02	1.57	0.94	-0.27
经营性现金净流入量[亿元]	4.61	13.32	-1.90	2.01
EBITDA[亿元]	3.75	3.32	2.57	—
经调整的资产负债率[%]	52.10	43.59	45.87	45.79
权益资本与刚性债务比率[%]	182.44	282.15	251.62	242.78
流动比率[%]	210.66	224.40	210.09	187.40
现金比率[%]	39.61	41.04	23.35	32.31
利息保障倍数[倍]	3.73	3.42	0.68	—
净资产收益率[%]	5.15	3.83	2.22	—
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	13.92	45.71	-7.13	—
非筹资性现金净流入量与负债总额比率[%]	11.36	12.81	-28.30	—
EBITDA/利息支出[倍]	4.61	4.34	3.83	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.17	0.18	0.16	—
<b>担保方财务数据:</b>				
	2020年/末	2021年/末	2022年/末	2023年 第一季度/末
总资产	1,604.88	1,718.98	1,753.83	1,776.43
营业收入	18.75	23.87	30.76	16.05
资产负债率[%]	33.47	35.27	31.03	32.00
经营性现金净流入量	-33.00	35.45	-21.08	-12.90

注：根据渝开发经审计的 2021-2023 年及未经审计的 2024 年第一季度财务数据整理、计算；担保方数据根据重庆城投经审计的 2020-2022 年及未经审计的 2023 年第一季度财务数据整理、计算。

### 发行人本次评级模型分析表

适用评级方法与模型：工商企业评级方法与模型（房地产开发）FM-GS020（2022.12）

评级要素		结果	
个体信用	业务风险	4	
	财务风险	2	
	初始信用等级		a+
	调整因素	合计调整	/
		其中：①流动性因素	/
		②ESG 因素	/
		③表外因素	/
④其他因素	/		
个体信用等级		a+	
外部支持	支持因素	↑ 2	
主体信用等级		AA	

## 发行人本次评级模型分析表

调整因素：

无

支持因素：（↑2）

控股股东重庆城投对渝开发持续提供融资及资金支持，近年来持续向公司提供股东借款及融资担保。

## 相关评级技术文件及研究资料

相关技术文件与研究资料名称	链接
《新世纪评级方法总论（2022版）》	<a href="http://www.shxsj.com/page?template=8&amp;pageid=26739&amp;mid=4&amp;listype=1">http://www.shxsj.com/page?template=8&amp;pageid=26739&amp;mid=4&amp;listype=1</a>
《工商企业评级方法与模型（房地产开发）FM-GS020（2022.12）》	<a href="http://www.shxsj.com/page?template=8&amp;pageid=26742&amp;mid=4&amp;listype=1">http://www.shxsj.com/page?template=8&amp;pageid=26742&amp;mid=4&amp;listype=1</a>
《经济以进促稳 风险统筹化解——2023年宏观经济分析与2024年展望（国内篇）》	<a href="http://www.shxsj.com/page?template=8&amp;pageid=29959&amp;mid=5&amp;listype=1">http://www.shxsj.com/page?template=8&amp;pageid=29959&amp;mid=5&amp;listype=1</a>
《全球经济增长动能减弱 美欧降息周期即将开启——2023年宏观经济分析与2024年展望（国际环境篇）》	<a href="http://www.shxsj.com/page?template=8&amp;pageid=29960&amp;mid=5&amp;listype=1">http://www.shxsj.com/page?template=8&amp;pageid=29960&amp;mid=5&amp;listype=1</a>
《2023年房地产行业信用回顾与2024年展望》	<a href="http://www.shxsj.com/page?template=8&amp;pageid=29782&amp;mid=5&amp;listype=1">http://www.shxsj.com/page?template=8&amp;pageid=29782&amp;mid=5&amp;listype=1</a>

# 跟踪评级报告

## 跟踪评级原因

按照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）（简称“19 渝债 01”）及重庆渝开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据（简称“21 重庆渝开 MTN001”）信用评级的跟踪评级安排，本评级机构根据渝开发提供的经审计的 2023 年及未经审计的 2024 年第一季度财务报表及相关经营数据，对渝开发的财务状况、经营状况、现金流量及相关风险进行了动态信息收集和分析，并结合行业发展趋势等方面因素，进行了定期跟踪评级。

该公司于 2019 年 4 月取得证监会关于注册发行公司债券的批复（证监许可[2019]794 号），于 2019 年 7 月成功发行 19 渝债 01，发行规模为 3.79 亿元人民币，债券期限为 3+2 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，重庆市城市建设投资（集团）有限公司（系公司控股股东，简称“重庆城投”）为该债券本息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，发行利率为 3.95%，募集资金用于偿还债务。2022 年 7 月 16 日 19 渝债 01 进入行权期，公司决定不行使赎回选择权、票面利率不调整。

该公司于 2020 年 10 月获得中国银行间市场交易商协会审核 3.30 亿元中期票据发行额度，于 2021 年 9 月成功发行 21 重庆渝开 MTN001，发行规模 3.30 亿元，债券期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，重庆城投为该债券本息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，发行利率为 3.60%，募集资金用于偿还即期债务。

截至 2024 年 4 月末，该公司待偿还债券本金余额共计 7.09 亿元，付息情况正常。

图表 1. 公司注册发行债务融资工具概况

债项名称	发行金额 (亿元)	期限 (天/年)	发行利率 (%)	发行时间	注册额度/注册时间	本息兑付情况
19 渝债 01	3.79	3+2 年	3.95	2019.07.16	3.79 亿元/2019 年 4 月	付息正常
21 重庆渝开 MTN001	3.30	3+2 年	3.60	2021.09.03	3.30 亿元/2020 年 10 月	付息正常

资料来源：Wind（截至 2024 年 4 月末）

## 发行人信用质量跟踪分析

### 1. 数据基础

本评级报告的数据来自于该公司提供的 2021-2023 年及 2024 年第一季度财务报表，以及相关经营数据。重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021-2023 年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。

2021 年该公司出资 4,500 万元设立全资子公司重庆骏励房地产开发有限公司（简称“骏励公司”），2022 年 8 月骏励公司完成增资扩股，不再纳入公司合并范围。2023 年 11 月公司投资设立重庆渝加颐置地有限公司（简称“渝加颐公司”，公司持股 51%），2024 年第一季度公司合并范围无增减子公司，截至 2024 年 3 月末公司合并范围内子公司合计 8 家，其中全资子公司 3 家。公司 2021-2023 年财务数据可比性受上述合并范围变化影响不大。

### 2. 业务

该公司主营商品房开发及销售，同时涉及物业租赁、会议展览、隧道经营和物业管理等业务，其地产相关业务的发展与宏观因素联系较为紧密。公司展业区域集中在重庆，受区域楼市低迷影响，在售项目整体去化缓慢。目前公司在建项目仍有一定资金投入需求，需关注后续销售去化及配套融资情况。公司土储较充足，主业持续发展较有保障，但也面临一定的资产盘活压力。

## (1) 外部环境

### 宏观因素

2023 年，高利率对经济增长的抑制逐渐明显，全球经济景气度偏弱，投资与贸易增长乏力。美欧通胀水平的回落，以及经济增长放缓预期正逐步累积降息动能；持续攀升的债务规模推升风险，特别是发展中国家的债务脆弱性加剧；人工智能等新技术对全球生产率的提升值得期待，而供应链体系的区域化转变及保护主义盛行将带来负面影响。

我国经济实现预定增长目标，但面临有效需求不足、市场主体预期偏弱、重点领域风险突出等问题。2023 年制造业、基础设施建设投资增速均明显回落，房地产投资仍负增长；基建投资稳增长的功能持续，增发国债各批次项目的落地有望促进基础设施建设投资平稳较快增长；“三大工程”建设的推进有利于房地产投资降幅收窄，但房地产行业正处发展模式转变过程中，房地产投资仍疲弱。宏观政策将维持积极，风险统筹化解能够确保不发生系统性风险。经济增速下降是转向高质量发展过程中的客观规律，预计 2024 年我国经济增速有所放缓；在强大的国家治理能力、庞大的国内市场潜力以及门类齐全的产业体系基础上，我国经济长期向好的趋势保持不变。

详见：《经济以进促稳 风险统筹化解——2023 年宏观经济分析与 2024 年展望（国内篇）》及《全球经济增长动能减弱 美欧降息周期即将开启——2023 年宏观经济分析与 2024 年展望（国际环境篇）》。

### 行业因素

近年我国房地产行业供求关系发生重大变化。2022 年我国商品房销售面积和销售金额分别为 13.58 亿平方米和 13.33 万亿元，同比下降 24.3%和 26.7%。2023 年 1-5 月我国商品房销售面积同比增速收窄，销售额方面累计同比增速一度由负转正，但回升趋势自下半年起再次调转向下，至年末累计销售面积和销售金额分别为 11.17 亿平方米和 11.66 万亿元，同比下降 8.5%和 6.5%。市场景气度持续弱化，行业投资收缩。2022-2023 年我国房地产开发投资完成额分别为 13.29 万亿元和 11.09 万亿元，同比下降 10.0%和 9.6%。其中，住宅开发投资完成额分别为 10.06 万亿元和 8.38 万亿元，同比下降 9.5%和 9.3%。实物工作量方面，2022-2023 年我国房屋新开工面积分别为 12.06 亿平方米和 9.54 亿平方米，同比下降 39.4%和 20.4%；竣工面积分别为 8.62 亿平方米和 9.98 亿平方米，同比下降 15.0%和增长 17.0%；施工面积分别为 90.50 亿平方米和 83.84 亿平方米，同比下降 7.2%和 7.2%。在“保交楼”压力以及融资政策宽松利好下，行业优先推动存量项目建设完工，对增量项目则持谨慎态度。

展望 2024 年，我们预计在销售端复苏总体仍承压且库存处于高位、行业整体运行效率明显弱化的情形下，房地产开发投资规模或将进一步下滑，但降幅将在保障房建设力度显著加大前提下进一步收窄。短期而言，在积极稳妥化解房地产风险的政策导向下，融资端支持举措有望加大力度，有助于房企融资环境的边际改善；但受益范围或相对有限，行业整体流动性得到实质性改善尚待持续观察。这对房企安全边际提出更高的要求，自身财务健康程度和项目布局的重要性凸显。在行业风险有序出清和“保障房+商品房”、“租售并举”的新发展模式积极推进下，房地产开发行业仍具长期高质量发展空间。

详见：《2023 年房地产行业信用回顾与 2024 年展望》。

### 区域市场因素

该公司房地产开发业务集中于重庆市。根据国家统计局、华经产业研究院数据显示，2022-2023 年重庆市房地产开发投资完成额分别为 3,467.60 亿元和 2,792.42 亿元，同比分别下降 20.4%和 13.2%，其中住宅开发投资完成额分别为 2,608.98 亿元和 2,105.89 亿元，同比分别下降 20.7%和 12.7%。开发施工方面，2022-2023 年全市商品房施工面积分别为 2.27 亿平方米和 2.05 亿平方米，同比分别下降 15.6%和 9.3%，其中住宅施工面积分别为 1.50 亿平方米和 1.36 亿平方米，同比分别下降 15.1%和 9.2%；商品房新开工面积分别为 0.22 亿平方米和 0.20 亿平方米，同比分别下降 54.4%和 11.3%。

2022 年重庆市商品房成交量同比明显下滑，2023 年成交量继续下行但降幅有所收窄。2023 年重庆市商品房销售

面积为 3,572.35 万平方米，同比下降 13.8%，其中住宅销售面积为 2,268.89 万平方米，同比下降 16.7%；实现商品房销售额 2,475.02 亿元，同比下降 16.2%，其中住宅销售额 1,953.26 亿元，同比下降 15.9%。2021-2023 年，重庆市商品房成交均价分别为 8,698.79 元/平方米、6,987.17 元/平方米和 6,928.27 元/平方米，2022 年同比下降明显。

主要受楼市销售低迷影响，房企购地意愿较弱，2022 年以来重庆市土地成交量持续收缩。根据中指研究院统计，2022 年重庆市土地成交面积为 4,246.70 万平方米，同比下降 21.24%；当年全市土地成交金额为 827.39 亿元，同比下降 55.11%；土地成交均价亦有较大回落，2022 年同比下降 43.01%至 1,948 元/平方米，其中住宅用地成交均价为 5,214.53 元/平方米。2023 年重庆市成交土地面积为 4,155.10 万平方米，同比下降 8.37%，其中住宅用地成交面积为 998.98 万平方米，同比下降 23.04%；土地成交金额为 730.01 亿元，同比下降 22.37%，其中住宅用地成交金额为 466.63 亿元，同比下降 28.11%；土地成交均价为 1,757.00 元/平方米，同比下降 15.28%。总体看重庆市土地市场景气度仍较低。

2024 年 1 月重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室出台了《关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》，涉及实施购房补贴、支持买新卖旧改善购房、优化多子女家庭住房套数认定标准、进一步加大住房公积金支持力度、促进非住宅销售利用、进一步加大金融支持力度、支持提升商品住宅品质、优化地块容积率计算标准等 8 条举措，旨在促进当地楼市平稳健康发展。

## (2) 业务运营

图表 2. 公司业务收入及变化情况（单位：亿元）

主导产品或服务	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	11.87	8.96	13.30
其中：(1) 商品房销售	9.72	7.62	11.45
在收入中所占比重 (%)	81.92	85.09	86.15
(2) 会议展览	0.54	0.23	0.57
在收入中所占比重 (%)	4.52	2.60	4.27
(3) 房屋租赁	0.45	0.32	0.44
在收入中所占比重 (%)	3.77	3.54	3.31
(4) 物业管理	0.26	0.26	0.30
在收入中所占比重 (%)	2.16	2.86	2.26
(5) 石黄隧道经营权等	0.53	0.53	0.53
在收入中所占比重 (%)	4.45	5.91	3.94
毛利率 (%)	39.42	34.85	36.61
其中：(1) 商品房销售 (%)	43.60	41.35	39.29
(2) 会议展览 (%)	-21.17	-146.49	-20.51
(3) 房屋租赁 (%)	44.78	5.59	47.77
(4) 物业管理 (%)	8.47	10.01	3.01
(5) 石黄隧道经营权等 (%)	51.48	50.59	51.13

注：根据渝开发提供的数据整理、计算。

该公司营业收入主要来源于商品房销售，2021-2023 年商品房销售收入占其营业收入的比重在八成以上。公司房地产开发业务规模相对较小，故其经营业绩易受项目的开发、销售与收入结转周期影响而显著波动。围绕房地产业除项目开发销售外，公司还经营房屋租赁、会议展览和物业管理业务，近三年三者对公司营业收入的贡献比例合计在 10%上下。此外，公司隧道经营业务主要系下属控股子公司重庆道金投资有限公司（简称“道金公司”）于 2006 年 1 月与重庆城投签署《石黄隧道付费协议》，以 5.00 亿元向重庆城投收购石黄隧道 20 年期收费经营权，约定自道金公司于当年取得石黄隧道经营权后，重庆城投每年按季向道金公司支付费用，公司隧道经营业务运营稳定。2024 年第一季度，该公司营业收入为 0.78 亿元，除商品房销售结转收入同比有所增长，其他业务变化不大。



## ① 经营状况

### 房地产开发业务

图表 3. 公司房地产开发业务基本情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-3 月
房地产项目开发投资（亿元）	9.37	5.82	11.60	0.45
新开工面积（万平方米）	9.18	--	21.72	--
竣工面积（万平方米）	11.22	20.01	35.20	--
合同销售面积（万平方米）	10.22	2.24	3.80	0.44
合同销售金额（亿元）	10.14	2.66	4.03	0.45
合同销售均价（万元/平方米）	1.00	1.18	1.06	1.03

注：①根据渝开发提供的数据整理、计算；②以上为并表口径。

2023 年该公司房地产项目开发投资额为 11.60 亿元，除支付环球欢乐世界项目竞拍款外，还包括对当年新开工的星河 one 三期的投入，以及存量在建的山与城 1.2 期、南樾天宸二期和贯金和府一期的持续投入。2023 年公司签约销售了贯金和府一期 166 套、南樾天宸一期（低层）56 套、山与城 1.2 期 70 套和星河 one 三期 2 套，合同销售金额合计 4.03 亿元；销售情况较上年略有好转但库存压力仍然较大，根据公司统计，截至 2023 年末公司住宅项目待售面积约 12.89 万平方米。

图表 4. 截至 2023 年末公司主要在售房产项目情况（单位：年/月，亿元，万平方米，万元/平方米，%）

项目	业态	（预计）完工时间	（预计）总投资额	累计合同销售面积	累计合同销售金额	销售均价	累计回款金额	去化率
山与城 1.2 期	低层住宅	2024.12	8.80	1.75	2.13	1.22	1.99	22.84
星河 one 三期	低层住宅	2025.10	8.43	0.02	0.03	1.17	0.02	0.41
贯金和府一期	住宅	2023.10	10.42	2.97	2.60	0.88	2.55	28.51
南樾天宸一期（低层）	低层住宅	2023.03	3.92	1.60	2.22	1.38	2.19	62.50
合计	--	--	31.57	6.34	6.98	-	6.75	--

注：①根据渝开发提供的数据整理、计算，其中去化率按套数计算；②山与城项目又称南山黄桷垭项目，星河 one 又称回兴项目，贯金和府又称华岩项目。

具体项目方面，山与城项目系该公司与上海复地投资管理有限公司（简称“上海复地”）合作开发，由项目子公司重庆朗福置业有限公司（简称“朗福置业”，公司持股 50%<sup>1</sup>）实施。该项目坐落于重庆南山，一期及二期业态为低层，三期为洋房，一至三期项目合计投资 23.50 亿元，于 2011-2013 年陆续开售，目前基本售罄。按剩余可售面积及当前销售均价估算，上述三期项目亏损较大。山与城 1.2 期项目在建中，计划于 2024 年完工，预计总投资额 8.80 亿元；1.2 期项目于 2021 年 9 月开盘，截至 2023 年末累计销售额为 2.13 亿元，去化缓慢。山与城 3.2 期项目计划于 2024 年内开工建设。截至 2023 年末山与城项目累计计提存货减值损失 7,137 万元，后续或视市场价格变化调整跌价准备。

星河 one 项目系该公司与上海复昭投资有限公司（简称“上海复昭”）合作开发，由项目公司重庆捷兴置业有限公司（简称“捷兴置业”，公司持股 60%）实施，项目涵盖叠拼、联排、商业等业态。其中，一期及二期投资合计 6.44 亿元，均已售罄，盈利尚可。星河 one 三期为低层住宅，预计投资额为 8.43 亿元。项目已于 2023 年 4 月开工并于当年 11 月开售，截至 2023 年末累计投入 1.06 亿元，后续待投资规模较大。

贯金和府项目开发主体为该公司本部，项目业态为住宅，位于重庆九龙区华岩镇，占地面积 18.7 万平方米。项目计划分两期开发，首期项目业态为洋房，已于 2019 年 12 月开工，预计总投资额为 10.42 亿元，截至 2023 年末累计投入 9.31 亿元。首期项目于 2021 年 9 月开售，截至 2023 年末累计销售额为 2.60 亿元，去化率约 29%，去化速度较缓慢，截至 2023 年末该项目累计计提存货减值损失 6,085 万元。二期项目规划业态为低层住宅，拟投资总额为 7.08 亿元，计划于 2024 年开工建设。

南樾天宸项目系该公司独立开发的住宅项目，分期建设。一期业态包括高层住宅、低层住宅，于 2019 年开工，投资总额为 9.22 亿元（其中高层住宅部分为 5.30 亿元）；二期项目业态为高层住宅，于 2021 年 5 月开工建设，投资总额为 4.41 亿元。销售方面，公司于 2020 年 12 月与重庆经济技术开发区征地服务中心（后更名为重庆经

<sup>1</sup> 该公司因对其拥有实际控制权而纳入合并范围。

济技术开发区土地利用事务中心，简称“经开区土地中心”）签订框架协议，将南樾天宸项目部分物业以团购物业形式打包销售给经开区征地中心，合同总价款为 12.58 亿元，其中：一期（高层）项目团购房屋价款为 5.54 亿元，已于 2021 年 12 月交付；二期项目团购房屋价款为 7.04 亿元，已于 2023 年 11 月交付。回款方面，截至 2024 年 3 月末一二期项目累计收到团购款 10.15 亿元，其中：一期团购款已全部收回；二期收到团购款 4.61 亿元。此外，南樾天宸一期（低层）项目于 2022 年 3 月开盘销售，可售面积 2.60 万平方米，截至 2023 年末累计销售面积 1.60 万平方米，累计销售金额 2.22 亿元，项目去化率为 62.50%。

图表 5. 截至 2023 年末公司主要在建及拟建房产项目情况（单位：万平方米，亿元）

项目名称	业态	计容建筑面积	预计总投资额	累计已投资额	开/竣工时间	预售时间（计划）	未来计划投资额		
							2024 年	2025 年	2026 年
南樾天宸一期	低层住宅	3.69	3.92	2.73	2019.08-2023.03	2022.03	-	-	-
贯金和府一期	高层住宅	13.93	10.42	9.31	2019.12-2023.10	2021.09	-	-	-
山与城 1.2 期	低层住宅	9.64	8.80	6.23	2020.12-2024.12	2021.09	1.00	1.83	-
南樾天宸二期	高层住宅	6.86	4.41	3.47	2021.05-2023.08	-	-	-	-
星河 one 三期	低层住宅	9.58	8.43	1.06	2023.04-2025.10	2023.11	1.75	3.20	1.60
南樾天宸三期	低层住宅	5.77	6.87	2.03	2023.12-2026.06	2024.12	1.52	2.00	1.32
<b>在建小计:</b>	-	<b>49.47</b>	<b>42.85</b>	<b>24.83</b>	-	-	<b>4.27</b>	<b>7.03</b>	<b>2.92</b>
山与城 3.2 期	低层住宅	9.51	9.34	-	2024.12-2026.12	2025.08	2.00	4.34	2.00
贯金和府二期	低层住宅	7.81	7.08	-	2024.09-2026.09	2025.03	0.17	0.50	1.00
<b>拟建小计:</b>	-	<b>17.32</b>	<b>16.42</b>	-	-	-	<b>2.17</b>	<b>4.84</b>	<b>3.00</b>
<b>合计</b>	-	<b>66.79</b>	<b>59.27</b>	<b>24.83</b>	-	-	<b>6.44</b>	<b>11.87</b>	<b>5.92</b>

注：①根据渝开发提供的数据整理、计算；②贯金和府一期、南樾天宸一期（低层）、南樾天宸二期（高层）系于 2023 年内完工，按照公司惯例暂列为在建项目，若剔除三者，截至 2023 年末公司在建房产项目预计总投资 24.10 亿元。

土储方面，2020 年 1 月该公司竞得重庆市北碚区蔡家组团地块，宗地面积为 19.24 万平方米，计容建筑面积 22.99 万平方米，成交总价为 14.73 亿元，规划分期建设低层住宅。公司于当年出资 4,500 万元成立全资子公司骏励公司对上述地块进行开发。2022 年 4 月公司发布公告，拟将骏励公司 51% 的股权作价不低于 5,399.85 万元通过公开挂牌方式征集合作方并增资；2022 年 8 月骏励公司工商变更办理完成，重庆越嘉房地产开发有限公司<sup>2</sup>持有骏励公司 51% 股份，公司不再将后者纳入合并范围。2021-2022 年公司无新增土地储备。2023 年 11 月公司以 7.97 亿元竞拍获得环球欢乐世界项目<sup>3</sup>，该项目位于重庆市江北区江北嘴、重庆大剧院西侧，共计 5 宗商业用地地块，土地面积约 4.68 万平方米，计容建筑面积为 10.4 万平方米，项目公司为渝加颐公司<sup>4</sup>。

### 物业租赁及会议展览业务

该公司主要通过子公司重庆渝开发资产经营管理有限公司和重庆国际会议展览中心经营管理有限公司（简称“会展公司”）分别负责自持社区商业物业的租赁和会展中心的运营。

该公司自持物业主要包括所开发住宅项目的配套社区商业、车库和写字楼，截至 2023 年末总可租面积约 26 万平方米。受租金减免政策以及部分物业出租率下降影响，2022 年公司物业租赁业务收入为 3,170.04 万元，同比下降 29.25%。2023 年公司新增格莱美城社区商业，至年末出租率约 59%；同期其他主要租赁物业的出租率变化不大，当年公司物业租赁业务实现收入 4,397.41 万元。

图表 6. 公司主要物业租赁情况（单位：万平方米，%，元/平方米/日，万元）

项目	业态	截至 2023 年末总建筑面积	截至 2023 年末已出租面积	2022 年			2023 年		
				出租率	单位租金	租金收入	出租率	单位租金	租金收入
橄榄郡	社区商业	0.42	0.36	86.31	4.56	603.62	85.53	4.55	596.28
祈年悦城	社区商业	2.92	2.92	100.00	2.78	1,092.17	100	2.57	1,095.88
上城时代	社区商业	2.34	1.07	46.34	0.88	346.87	45.71	0.90	351.17
国汇中心	写字楼	0.86	0.63	70.13	1.68	567.89	73.42	1.77	410.19
新干线大厦	社区商业	0.80	0.49	60.72	4.06	716.70	61.15	3.87	688.15
凤天锦园	社区商业	0.39	0.08	21.51	1.32	40.40	21.51	1.22	37.3

<sup>2</sup> 越嘉公司主要股东为广州城建开发南沙房地产有限公司，其控股股东为越秀地产股份有限公司。2022 年 12 月 5 日，该公司与越嘉公司按持股比例向骏励公司现金增资，合计增资 16.63 亿元，骏励公司注册资本增至 17.55 亿元。

<sup>3</sup> 又称江北嘴字水霄灯项目。

<sup>4</sup> 重庆城投全资子公司重庆颐天康养产业发展有限公司（简称“颐天康养”）持股 49%。

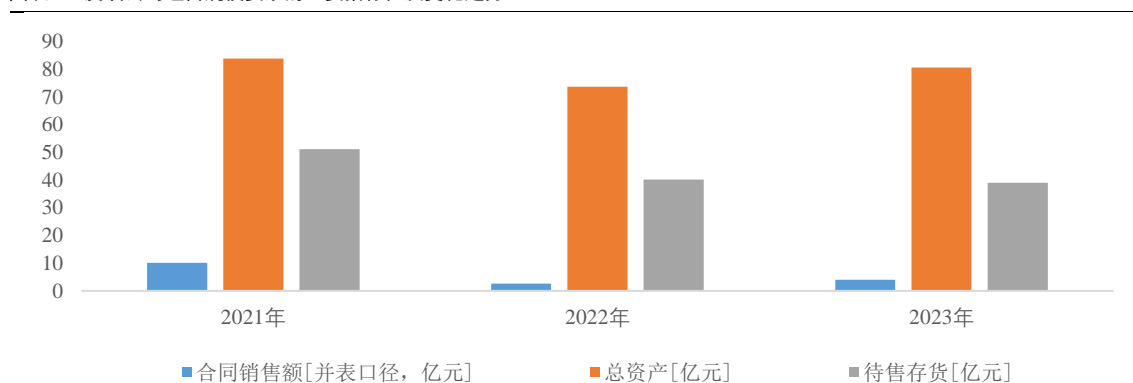
项目	业态	截至 2023 年末总建筑面积	截至 2023 年末已出租面积	2022 年			2023 年		
				出租率	单位租金	租金收入	出租率	单位租金	租金收入
格莱美城商业	社区商业	1.61	0.44	-	-	-	58.63	0.29	45.89

注：根据渝开发提供的数据整理。

该公司所持有的重庆国际会议展览中心位于重庆市南岸区商业核心位置，总建筑面积 17.33 万平方米，拥有 1.50 万平方米的无柱式展厅及 33 间各种规格的会议室，于 2005 年 10 月投入使用，主要用于举办各种政策性展览和会议。在自身设施较为陈旧、重庆国际博览中心等区域内竞品竞争加剧以及客观因素综合影响下，公司会展中心业务运营日趋困难，长期合作单位较少，租赁期多为一年以内。为支持公司会展业务的发展及促进区域会展名城的建设，2017 年以来公司累计实收专项资金补贴 5,243.75 万元。2023 年在非可控因素影响基本消除、社会经济活力提升恢复以及自身努力下公司会展业务运行向好，当年会展中心场地利用率为 49.12%；但由于成本相对较高，会展业务仍呈亏损状态（2023 年会展公司净利润为-691 万元），2024 年计划举办展览项目 73 个、会议项目 12 个。

## ② 竞争地位

图表 7. 反映公司经营规模要素的主要指标值及变化趋势

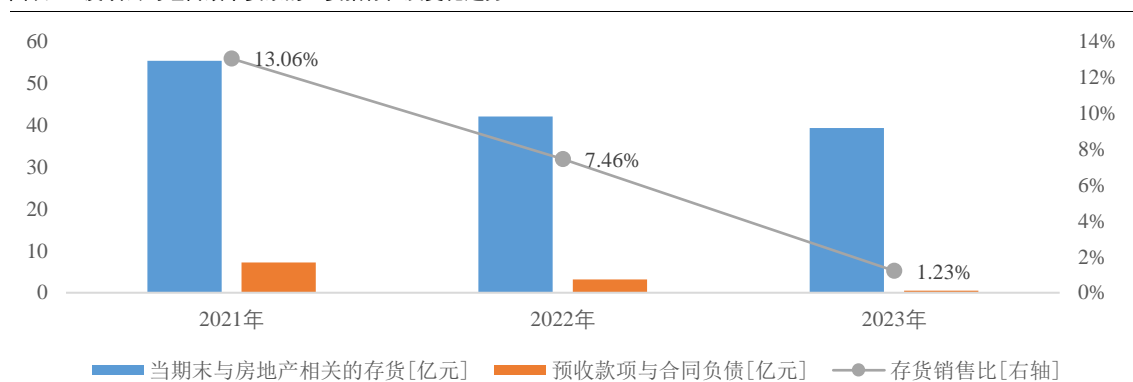


注：①根据渝开发所提供的数据整理、绘制；②待售存货=期末与房地产相关的存货-期末预收款项及合同负债×（1-三年加权平均毛利率），期末与房地产相关的存货=期末开发成本+期末开发产品+期末拟开发土地。

该公司经营业务集中在重庆市内。作为重庆本土上市房企，公司经过多年区域深耕，在当地市场具有一定的品牌知名度。2023 年公司获得中国房地产协会颁发的“2023 年中国房地产品牌影响力企业”、重庆房地产协会颁发的年度“优秀会员单位”等多项荣誉。作为一家中小型区域房企，公司秉持稳健经营的策略，其资产体量不大；公司资产以待售存货为主，2021-2023 年末待售存货占总资产比重在 5 至 6 成左右。近年来受宏观经济和楼市低迷等因素影响，公司实现合同销售额的规模较小，部分项目存在一定的去化压力和资产减值风险。

## ③ 营运效率

图表 8. 反映公司经营效率要素的主要指标值及变化趋势



注：①根据渝开发所提供数据整理、绘制；②存货销售比=期末预收账款及合同负债之和/期末与房地产相关的存货。

2022-2023 年受市场行情影响该公司在手项目去化缓慢，签约金额不高，同时公司持续推进存量项目的交付和结

转，导致其存货销售比呈现下降态势。根据公司提供的年度销售额匡算去化效率<sup>5</sup>，公司整体项目去化率低，资金回笼周期长，公司营运效率亟待提升。

#### ④ 盈利能力

图表 9. 反映公司盈利能力要素的主要指标值及变化趋势（单位：亿元，%）

公司利润结构	2021 年	2022 年	2023 年
营业毛利	4.68	3.12	4.87
综合毛利率	39.42	34.85	36.61
期间费用	1.35	1.38	1.40
期间费用率	11.35	15.40	10.52
其中：财务费用率	3.95	5.22	2.93
资产减值及信用减值损失	0.27	0.20	2.22
投资净收益及资产处置收益	0.07	0.60	0.03
公允价值变动收益	-0.20	-0.10	0.17
营业外净收入及其他收益	0.05	0.13	0.04
净利润	2.02	1.57	0.94

注：根据渝开发所提供数据整理、计算。

2021-2023 年该公司毛利率呈一定波动状态。按业务划分，公司商品房销售业务毛利率虽有下滑但仍维持相对较高水平；石黄隧道经营权具有区域专营性，毛利率稳定在 51%左右；2022 年房屋租赁业务受租金减免影响毛利率有所下滑，2023 年恢复至 40%以上水平；2023 年公司物业管理业务因社保基数调整导致人力成本增加以及老旧小区维修改造支出增加使得该业务毛利率大幅下滑，会展业务仍呈收不抵支状态。

该公司期间费用主要由销售费用和管理费用构成，在利息收入覆盖部分成本后公司财务费用相对不高。公司资产减值损失以存货跌价损失为主，信用减值损失主要为应收类款项坏账准备，2021 年二者合计同比增加 0.25 亿元主要系对山与城及星河 one 项目车库计提的存货跌价准备所致，2022 年主要系针对贯金和府项目一期车库和星河 one 项目 B 地块车库计提的存货跌价准备，2023 年则主要系对应收经开区土地中心 5.13 亿元中的 2.70 亿元部分计提坏账 0.14 亿元<sup>6</sup>及对山与城商业、车库以及贯金和府、南樾天宸、上城时代等项目车库计提的跌价准备。

2022 年该公司投资收益主要来自转让骏励公司 51%股权收益，2021 年及 2023 年该项收益金额不大。公司持有重庆农村商业银行股份有限公司（简称“重庆农商行”，股票代码：601077.SH）3,000 万股股票，计入交易性金融资产科目，每年可获一定数额的分红派息。因重庆农商行股票价格下跌，2022 年公司确认公允价值变动损失 0.10 亿元。公司营业外收入则主要系赔偿收入及征收补偿款等，金额较小。总体来看，公司盈利主要来自房地产主业，2023 年存货的跌价计提对利润形成一定侵蚀。

2024 年第一季度，该公司商品房结转收入规模较小，营业毛利为 0.18 亿元，计提车库存货跌价准备 0.49 亿元，净利润为-0.27 亿元。

### 3. 财务

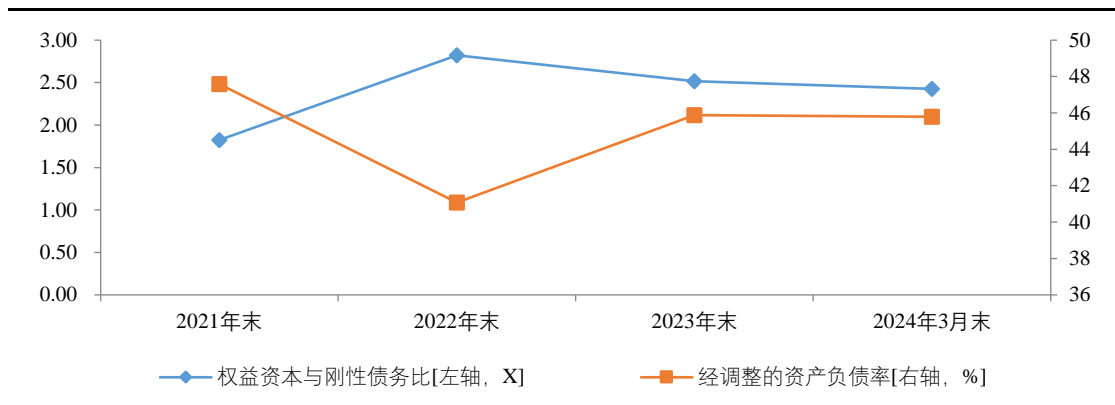
2023 年以来该公司财务杠杆有所上升，但目前尚处于合理水平；随着在手项目开发的持续推进，未来公司仍有一定融资需求。公司资产以存货为主，其变现能力受开发进度、预售证获取及市场环境等多重因素影响；公司刚性债务趋向短期，偿付资金或依赖于自有货币资金和债务滚续，此外持有的上市公司股票变现能力强，亦可为债务本息偿付提供一定支持。

<sup>5</sup> 存货去化率=当期合同销售额\*(1-当期商品房销售业务毛利率)/当期末与房地产相关的存货\*100%。

<sup>6</sup> 按约定，该笔款项（2.70 亿元）应于 2023 年 11 月 30 日前收到，实际该公司于 2024 年 1 月 25 日收到。根据公司与经开区土地中心于 2024 年 4 月 3 日签订的《补充协议三》，剩余款项最晚于 2024 年 12 月 31 日前付清。

## (1) 财务杠杆

图表 10. 反映公司财务杠杆的主要指标值及变化趋势



注：根据渝开发所提供数据整理、绘制。

2023 年该公司负债增长较快，财务杠杆有所上升；随着刚性债务更快的增长，公司权益资本对刚性债务的覆盖程度呈快速下滑态势。2024 年 3 月末，公司财务杠杆较上年末变化不大，公司财务杠杆尚处于较低水平。

### ① 资产

图表 11. 公司主要资产的分布情况

主要数据及指标	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 3 月末
流动资产（在总资产中占比）	71.90	54.19	61.28	53.12
	85.72%	73.52%	76.08%	66.36%
其中：货币资金（亿元）	12.36	8.85	5.59	7.76
交易性金融资产（亿元）	1.16	1.06	1.22	1.40
应收账款（亿元）	1.18	0.31	4.98	2.41
预付款项（亿元）	0.008	0.01	7.99	0.01
存货（亿元）	55.42	42.14	39.35	38.95
非流动资产（在总资产中占比）	11.98	19.51	19.27	26.93
	14.28%	26.48%	23.92%	33.64%
其中：长期股权投资（亿元）	--	8.16	8.12	8.11
投资性房地产（亿元）	3.06	2.97	2.39	10.05
固定资产（亿元）	6.18	5.91	5.63	5.56
<b>期末全部受限资产账面价值（亿元）</b>	<b>7.19</b>	<b>5.10</b>	<b>9.55</b>	<b>10.33</b>
<b>受限资产账面价值/总资产</b>	<b>8.57%</b>	<b>6.93%</b>	<b>11.86%</b>	<b>12.90</b>

注：根据渝开发所提供数据整理、计算。

该公司资产以流动资产为主，与房地产开发主业较为匹配。2023 年末公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项及存货。其中，货币资金以银行存款为主；应收账款主要为应收经开区土地中心团购款 5.13 亿元，公司对该笔款项累计计提坏账准备 0.26 亿元；预付款项主要为预付重庆凯拉姆特实业有限公司管理人环球欢乐世界项目竞拍款 7.97 亿元；存货主要包括 17.43 亿元开发成本和 21.91 亿元开发产品，期末累计计提存货跌价准备 2.29 亿元。

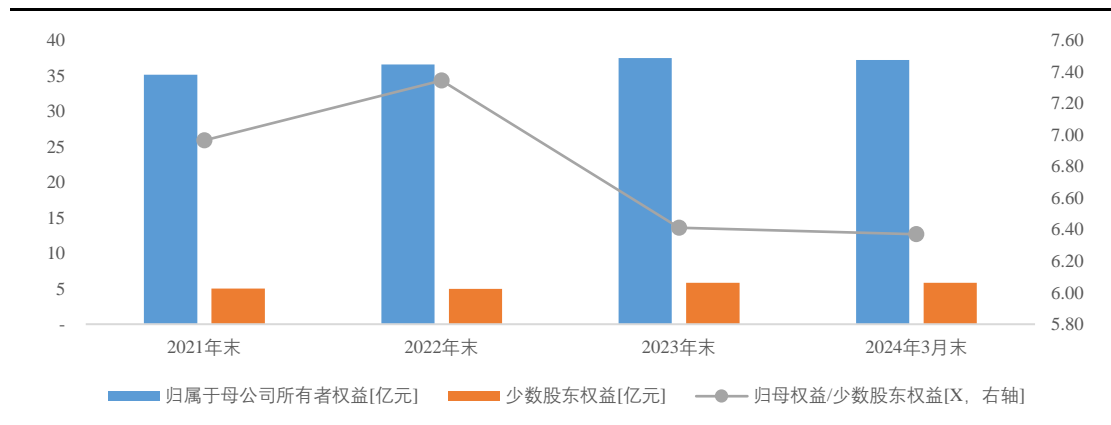
2023 年末该公司非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产和投资性房地产。其中，长期股权投资主要为对骏励公司的投资；固定资产主要为公司会展中心物业等；投资性房地产主要为公司自持租赁物业，采用成本法计量。此外，公司无形资产为 1.52 亿元，主要系隧道经营权及会展中心土地使用权。2023 年末公司新增在建工程 0.53 亿元，主要系对国汇中心装修和会展中心体育产业项目的建设。

2024 年 3 月末，该公司主要资产科目中货币资金、应收账款、预付款项和投资性房地产科目较上年末变动较大，其中收到南樾天宸二期团购购房款 2.70 亿元由应收账款转入货币资金；取得环球欢乐世界项目土地所有权，

预付款项 7.97 亿元转入投资性房地产。同期末公司受限资产账面价值合计 10.33 亿元，受限比率为 12.90%。其中受限货币资金 0.91 亿元，主要系诉讼冻结；受限存货为 9.42 亿元，系用于贵金和府、山与城、星河 one 项目借款抵押。

## ② 所有者权益

图表 12. 公司所有者权益构成及变化



注：根据渝开发所提供数据整理、绘制。

2021-2023 年末该公司所有者权益分别为 40.17 亿元、41.57 亿元和 43.34 亿元，持续增长主要得益于经营积累。公司所有者权益以实收资本、资本公积和未分配利润为主，权益稳定性尚可，同期末未分配利润分别为 12.96 亿元、14.29 亿元和 15.08 亿元。2021-2023 年末公司少数股东权益规模分别为 5.04 亿元、4.98 亿元和 5.85 亿元，主要为上海复地、上海复昭和颐天康养对项目公司的合作开发投资。现金分红方面，公司 2021-2023 年分别支付现金分红金额 0.21 亿元、0.17 亿元和 0.17 亿元。2024 年 3 月末，公司权益构成较上年末变化不大。

## ③ 负债

图表 13. 公司债务结构及核心债务（单位：亿元）

主要数据及指标	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 3 月末
刚性债务	22.02	14.74	17.22	17.74
其中：短期刚性债务	13.09	7.50	10.07	10.05
中长期刚性债务	8.93	7.24	7.15	7.69
应付账款	5.10	6.12	7.99	7.30
预收款项与合同负债	7.24	3.14	0.48	0.60
其他应付款*	6.87	6.34	9.35	9.32
综合融资成本	4.34	4.17	3.87	-

注：①根据渝开发所提供数据整理、计算；②其他应付款\*为剔除应付重庆城投借款及利息后的口径；③综合融资成本为该公司提供。

2021-2023 年末该公司负债总额分别为 43.70 亿元、32.13 亿元和 37.21 亿元，2022 年末同比减少 11.58 亿元主要系合同负债同比减少 4.12 亿元、控股股东借款及利息减少 6.53 亿元以及长期借款同比减少 1.69 亿元所致，2023 年同比增加 5.09 亿元则主要系往来款及控股股东借款增加所致。负债构成方面，公司负债以刚性债务为主，2022 年末占负债总额的比重约 46%；除刚性债务外，公司负债主要由应付账款及其他应付款（不含股东借款本金，下同）构成，其中：应付账款以尚未结算的工程款为主；其他应付款主要为项目合作方上海复地、上海复昭和颐天康养提供的往来资金，均无利息。

该公司房地产开发业务规模不大，且多采用滚动开发模式，债务融资依赖度相对较低。公司刚性债务以银行借款、应付债券和控股股东借款为主，其中：银行借款主要为抵押借款和保证借款，应付债券由控股股东重庆城投提供担保，控股股东借款为短期有息借款（年利率为一年期 LPR）。2023 年末公司债务期限结构趋向短期，主要系 19 渝债 01 将于 2024 年 7 月到期所致。2024 年 3 月末，公司长期借款较上年末增加 0.54 亿元，其他债务科目变化不大。

融资成本方面，根据该公司测算，2021 年以来其综合融资成本呈下降趋势。

图表 14. 截至 2023 年末公司存续债务期限结构

到期年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后	合计
合并口径	9.77	2.97	4.18	-	16.92
母公司口径	9.66	1.34	3.79	-	14.79

资料来源：根据渝开发提供数据整理。

该公司建立了较为规范的投资管理制度和资金管理制度。投资管理方面，公司内部实行统一的投资管理制度，各子公司的重要房地产业项目投资、股权投资、委托理财、证券投资、风险投资等除按规定的内部审批程序进行批准以外，涉及到公司股东会及董事会审批权限的，需报公司按规定程序批准。公司对项目的比选、可行性研究和决策过程作出了较详细的规定，对投资行为的事前审批、事中管理和事后评估进行全过程监控，以降低公司的投资管理风险。资金管理方面，公司建立了资金支付审批制度，明确了资金筹措、资金预算、资金审批等内部流程，确立了现金定额管理制度，以防止不规范现金支出现象的发生。

## (2) 偿债能力

### ① 现金流量

图表 15. 公司现金流量状况（单位：亿元）

主要数据及指标	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 第一季度
<b>经营环节产生的现金流量净额</b>	<b>4.61</b>	<b>13.32</b>	<b>-1.90</b>	<b>2.01</b>
其中：业务现金收支净额	4.97	-3.08	-0.86	2.13
其他因素现金收支净额	-0.36	16.40	-1.04	-0.12
<b>投资环节产生的现金流量净额</b>	<b>0.03</b>	<b>-8.46</b>	<b>-7.91</b>	<b>-0.09</b>
其中：回收投资与投资支付净流入额	-	-8.15	-0.01	-
取得投资收益收到的现金	0.07	0.08	0.08	-
购建与处置固定资产、无形资产及其他长期资产形成的净流入额	-0.03	-0.01	-7.98	-0.09
其他因素对投资环节现金流量影响净额	-	-0.38	-	-
<b>筹资环节产生的现金流量净额</b>	<b>-2.14</b>	<b>-8.37</b>	<b>5.54</b>	<b>0.39</b>
其中：权益类净融资额	-0.21	-0.17	0.81	-
债务类净融资额	-1.91	-8.17	4.76	0.39
其中：现金利息支出	1.02	1.07	0.59	0.24
其他因素对筹资环节现金流量影响净额	-0.01	-0.03	-0.03	-

注：①根据渝开发所提供数据整理、计算；②业务收支现金净额指的是剔除“其他”因素对经营环节现金流量影响后的净额，其他因素现金收支净额指的是经营环节现金流量中“其他”因素所形成的收支净额。

主要受房地产项目购入和开发投入、销售等因素影响，近年来该公司经营环节现金流波动较为明显。2022 年公司经营性现金流量净额同比增加 8.71 亿元，主要系收回骏励公司往来款 16.63 亿元（原代骏励公司垫付土地价款、税费、前期费用等）。2023 年主要受楼市低迷、销售去化放缓影响，公司经营环节产生的现金流呈净流出状态。

投资环节方面，2021 年该公司对外投资活动较少，投资环节现金净流入主要来自重庆农商行股票分红派息；2022 年投资支付现金 8.15 亿元，系对骏励公司的增资；2023 年构建固定资产、无形资产及其他长期资产支付的现金 7.98 亿元，主要系支付环球欢乐世界项目竞拍款。筹资环节方面，公司权益类融资活动为现金分红，此外 2023 年还包括吸收的少数股东（颐天康养）出资款 0.98 亿元；债务类融资活动包括银行借款及控股股东资金拆借，2021-2022 年因净偿付而呈负值，2023 年因新增长期借款和股东借款净融资额转正。

2024 年第一季度，公司经营环节产生的现金流净额为 2.01 亿元，投资环节现金收支金额较小，筹资环节产生

的现金流量净额为 0.39 亿元。

## ② 偿债能力

图表 16. 公司偿债能力指标情况

主要数据及指标	2021 年（末）	2022 年（末）	2023 年（末）
EBITDA（亿元）	3.75	3.32	2.57
EBITDA/刚性债务（倍）	0.17	0.18	0.16
EBITDA/利息支出（倍）	3.80	3.73	3.83
现金短债比（倍）	1.03	1.32	0.68

注：①根据渝开发所提供数据整理、计算；②现金短债比=（期末货币资金+期末交易性金融资产+期末应收银行承兑汇票）/期末短期刚性债务。

2021-2023 年末，该公司现金短债比先升后降，2023 年末因 19 渝债 01 调至流动负债科目和货币资金同比减少该比值同比快速下降。

该公司 EBITDA 主要由利润总额、相关资产折旧摊销和费用化利息支出构成，2021-2023 年后两者相对变动不大，公司 EBITDA 的波动主要受项目收入结转周期影响。近三年公司 EBITDA 对利息支出的覆盖程度较高。

## 4. 调整因素

作为国有上市企业，该公司融资渠道较多元，同时还可获得控股股东在融资和资金拆借方面的支持，具有较强财务弹性。在公司治理与管理、环保、社会责任履职等方面，跟踪期内公司无重大负面或不良记录。

### （1）流动性/短期因素

该公司与多家银行建立了良好的合作关系。截至 2023 年末公司共获得银行授信 15.22 亿元，其中交通银行、工商银行和中国银行向公司提供授信额度合计 11.50 亿元；已使用授信额度为 4.91 亿元。

除经营性开支外，该公司资金主要流向房地产项目开发建设，其中在建项目后续仍有一定量的资金投入。在销售去化带来的现金回笼较为有限的情形下，公司对外有一定配套融资需求，若能完成定向增发股票，预期其流动性将有所改善。目前公司未使用授信额度较充裕，仍具有较强弹性。

图表 17. 公司资产流动性指标（单位：%）

主要数据及指标	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 3 月末
流动比率	210.66	224.40	210.09	187.40
现金比率	39.61	41.04	23.35	32.31

注：根据渝开发所提供数据整理、计算。

### （2）ESG 因素

该公司设股东大会、董事会、监事会及经理层。董事会对股东大会负责，董事会由 7 名董事组成（其中 3 名非独立董事，4 名独立董事），设董事长 1 人，由全体董事过半数选举产生。监事会由 3 名监事组成（其中 2 名为股东代表，1 名为职工代表），设主席 1 人，由全体监事过半数选举产生。公司设总经理 1 名，由董事长提名并经董事会审议批准后聘任或解聘；公司设副总经理若干名，由总经理提名并经董事会审议批准后聘任或解聘。2023 年 6 月公司完成董事会和监事会换届选举，艾云先生任第十届董事会董事长，罗异先生任董事与总经理、罗升平先生任董事，曾德珩先生、崔恒忠先生、宋宗宇先生、陈定文先生任独立董事；朱江先生任公司第十届监事会主席，米沙先生任公司监事，衣振威女士任职工监事。

2021 年以来，该公司在信息透明度方面不存在重大缺陷，未出现延期披露财务报表，已披露财务报表未出现重大会计差错；未受到监管处罚。2023 年公司投入安全费用超 1,028 万元，未发生安全生产死亡责任事故、未发生重大生态环保污染责任事件。



### (3) 表外事项

对外担保方面，除为商品房承购人提供按揭贷款担保<sup>7</sup>外，截至 2024 年 3 月末该公司无对合并口径外提供担保。

未决诉讼方面，截至 2023 年末该公司重大诉讼涉案金额合计 1.33 亿元，系与项目合作方上海复地和上海复昭的借款纠纷。2024 年 4 月，上述两项案件已撤诉。

### (4) 其他因素

2023 年该公司向关联方采购商品或接受劳务金额为 413.54 万元，主要系向关联方购买隧道维护服务、接受保险、车库租赁、物业服务、会议住宿及餐费等产生的交易所致；同期向关联方提供隧道经营、车库管理、物业服务、土地管护服务等产生的交易金额合计 5,981.01 万元；公司因托管重庆城投相关资产而向后者缴纳经营收益 102.40 万元；公司向重庆城投出租办公用房形成租赁收入 177.10 万元。截至 2023 年末公司应收关联方款项 3,036.39 万元，应付关联方款项 2.97 亿元。此外，重庆城投还对公司存续期内的债券本息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。按照金额大小看，公司关联购销交易规模较小，以重庆城投对公司提供的资金拆借及融资支持为主。

图表 18. 公司关联交易情况（单位：万元）

项目	2021 年（末）	2022 年（末）	2023 年（末）
采购商品/接受劳务	267.62	301.20	413.54
出售商品/提供劳务	5,628.49	5,756.98	5,981.01
资金拆入	95,000.00	31,500.00	84,400.00
关联应收款项	228.36	464.45	3,036.39
其中：应收账款	98.76	179.93	199.27
其他应收款	129.60	284.72	2,837.12
关联应付款项	99,459.95	32,900.10	29,706.95
其中：应付账款	242.98	194.34	177.97
其他应付款	99,216.97	32,705.76	29,528.98
其他关联交易			
其中：会展专项补助	78.76	34.35	96.05
控股股东借款利息	5,065.83	3,295.27	1,932.23
管理费收入	-	55.20	-

注：根据渝开发所提供数据整理、计算。

根据该公司提供的 2024 年 4 月 17 日的《企业信用报告》，公司本部无信贷违约记录。根据公开信息查询（查询日为 2024 年 4 月 21 日），公司本部未受到重大行政处罚，亦未被列入经营异常名录及严重违法失信名单。

## 5. 外部支持

该公司控股股东重庆城投资本实力强，能够通过提供担保和拆借资金等形式给予公司支持。2023 年重庆城投向公司提供拆借资金 5.50 亿元。此外，公司 2014 年以来发行的债券均由重庆城投担保，截至 2023 年末存续债券担保余额合计 7.09 亿元。

## 6. 同业比较分析

本评级报告选取了上海新长宁（集团）有限公司、上海建工房产有限公司作为该公司的同业比较对象。上述主体均以房地产开发为主业，并涉足物业租赁业务，业务结构具有一定相似性，同时为展业区域相对集中，具有一定的可比性。

该公司房地产开发业务体量较小，项目去化相对缓慢。公司物业资产可带来较稳定现金流，但可租面积有限，收入和利润贡献相对较小。公司财务结构相对稳健，财务杠杆保持较低水平，权益资本对债务的保障程度高。与此同时，作为上市企业，公司融资渠道较多。

<sup>7</sup> 截至 2024 年 3 月末担保余额为 1.24 亿元。

## 债项信用跟踪分析

### 1. 核心业务盈利保障

该公司存货变现能力受开发进度、预售证获取及市场环境等多重因素影响。由于其房产开发项目数量不多，受项目建设投入、销售与结转的跨周期影响，公司年度间业绩波动较大。公司房屋租赁和物业管理可带来较稳定现金流、平滑业绩波动，但因业务体量有限，对业绩贡献相对不大。未来公司业务现金流对利息支出的覆盖主要依赖于区域市场的景气度及自身项目的去化能力。

### 2. 增信措施及效果

该公司发行的 19 渝债 01 与 21 重庆渝开 MTN001 均由重庆城投提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

重庆城投为重庆市基础设施的主要投资建设主体，主要从事基础设施建设、路桥通行服务、土地整治、公租房建设和房地产开发等业务。2022 年因路桥通行服务采购合同解除，重庆城投不再确认相关收入，但受益于新增工程建设管理业务收入规模较大，加之房地产项目去化进度加快，带动整体营业收入实现增长。重庆市政府对重庆城投公益性业务板块支持力度大，近年来重庆城投城市基础设施建设等公益性业务投融资状况良好；但房地产业务在建及拟建项目较多，未来仍面临较大的投融资压力，需持续关注房地产项目去化情况。此外需关注重庆城投继续实施路桥通行服务相关情况进展。

2020-2022 年，重庆城投营业收入分别为 18.75 亿元、23.87 亿元和 30.76 亿元，综合毛利率分别为 41.16%、37.60% 和 19.08%，毛利率逐年下降主要系受路桥通行服务业务毛利率下降及 2022 年重庆城投不再确认通行服务收入影响。2020-2021 年重庆城投期间费用及坏账损失对利润侵蚀较大，2022 年因收回部分借款利息当年无坏账损失计提，经营收益回升但其盈利仍主要来源于投资收益等非经营性收益。2020-2022 年，投资收益分别为 7.54 亿元、13.46 亿元和 15.28 亿元，主要来源于权益法核算的长期股权投资收益和其他权益工具投资持有期间的投资收益，2022 年同比增长 13.46%，主要包括对重庆农商行、重庆兴农融资担保集团有限公司和重药控股股份有限公司等长期股权投资确认的投资收益合计 13.10 亿元。2020-2022 年，重庆城投分别实现净利润 7.77 亿元、14.22 亿元和 16.36 亿元。整体来看，由于重庆城投基础设施建设、公租房等主业收入及财政拨付相关项目建设资金等不计入营业收入，而是计入资本公积，资产获利能力相关指标均处于较低水平，2020-2022 年总资产报酬率分别为 0.77%、1.04% 和 1.13%，净资产收益率分别为 0.76%、1.30% 和 1.41%。

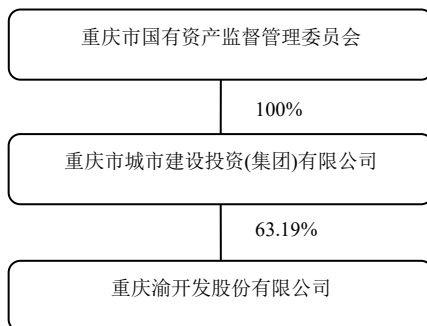
重庆市国资委为重庆城投唯一出资人和实际控制人。2022 年受益于重庆市政府专项资金的持续拨入，加之集中性偿付到期债务，重庆城投财务杠杆维持较低水平，财务结构稳健。重庆城投资产以城市基础设施等非流动资产为主，且流动资产中房地产开发相关存货占比较高，整体资产流动性较弱。（经本评级机构 2023 年 6 月 26 日信用评审委员会评定，重庆市城市建设投资（集团）有限公司主体信用等级为 AAA 级，评级展望稳定）

## 跟踪评级结论

综上，本评级机构评定渝开发主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，认为由重庆城投提供全额无条件不可撤销连带责任担保的 19 渝债 01 与 21 重庆渝开 MTN001 还本付息安全性极强，并维持上述债券 AAA 信用等级。

附录一：

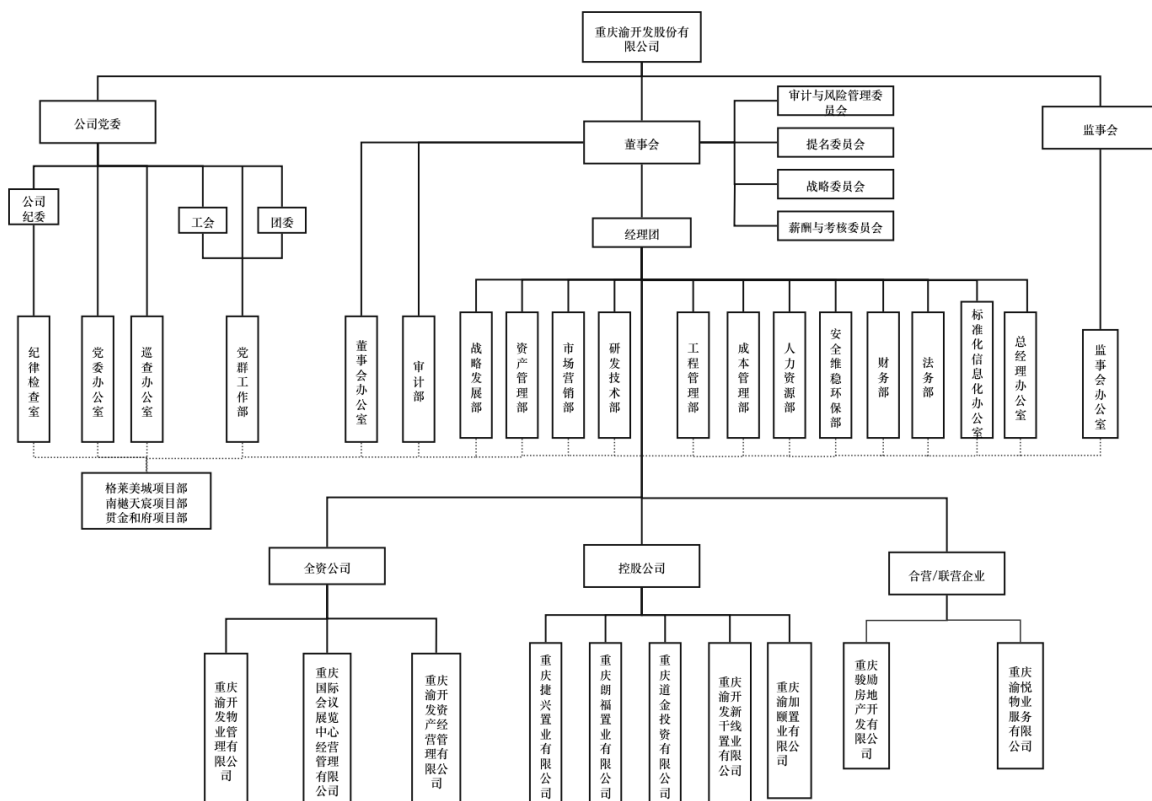
### 公司与实际控制人关系图



注：根据渝开发提供的资料整理绘制（截至 2024 年 3 月末）。

附录二：

### 公司组织结构图



注：根据渝开发提供的资料整理绘制（截至 2024 年 3 月末）。

附录三：

### 相关实体主要数据概览

基本情况					2023年（末）主要财务数据（亿元）						备注
全称	简称	与公司关系	母公司持股比例（%）	主营业务	刚性债务余额	所有者权益	营业收入	净利润	经营环节现金净流入量	EBITDA	
重庆市城市建设投资(集团)有限公司	重庆城投	公司之控股股东	-	城市建设投资	382.44	1,209.62	30.76	16.36	-21.08	21.30	2022年（末）合并口径财务数据
<b>重庆渝开发股份有限公司</b>	<b>渝开发</b>	<b>本级</b>	-	房地产	15.09	34.73	10.03	0.96	0.57	2.21	<b>母公司口径</b>
重庆朗福置业有限公司	朗福置业	子公司	50	房地产	1.47	5.51	1.79	-0.19	-0.49	-0.24	合并口径
重庆捷兴置业有限公司	捷兴置业	子公司	60	房地产	0.38	4.87	0.0002	-0.07	-1.77	-0.09	合并口径

注：根据渝开发 2023 年度审计报告附注及所提供的其他资料整理，重庆城投采用 2022 年（末）财务数据。

附录四：

## 同类企业比较表

核心业务：房地产开发 归属行业：房地产开发

企业名称（全称）	最新主体 信用等级/展望	年度经营数据				年末财务数据				
		合同销售额（亿元）	总资产（亿元）	待售存货（亿元）	存货销售比（倍）	毛利率（%）	经调整的资产负债率（%）	权益资本/刚性债务（倍）	现金短债比（倍）	EBITDA/利息支出（倍）
上海新长宁（集团）有限公司	AAA/稳定	<b>30.52</b>	394.79	<b>146.53</b>	<b>0.51</b>	<b>35.14</b>	<b>69.44</b>	0.53	<b>5.73</b>	<b>2.48</b>
上海建工房产有限公司	AA+/稳定	143.74	615.26	435.59	0.08	5.77	77.22	0.42	0.45	0.34
发行人	AA/稳定	4.03	80.55	39.03	0.01	36.61	45.87	2.52	0.68	3.83

注：①数据来源于企业提供及公开资料，经新世纪评级整理；②该公司与上海新长宁（集团）有限公司采用 2023 年（末）数、上海建工房产有限公司采用 2022 年（末）数。

附录五：

## 发行人主要财务数据及指标

主要财务数据与指标[合并口径]	2021年/末	2022年/末	2023年/末	2024年第一季度/末
资产总额 [亿元]	83.88	73.70	80.55	80.06
货币资金 [亿元]	12.36	8.85	5.59	7.76
刚性债务[亿元]	22.02	14.75	17.22	17.74
所有者权益 [亿元]	40.17	41.57	43.34	43.07
营业收入[亿元]	11.87	8.96	13.30	0.78
净利润 [亿元]	2.02	1.57	0.94	-0.27
EBITDA[亿元]	3.75	3.32	2.57	—
经营性现金净流入量[亿元]	4.61	13.32	-1.90	2.01
投资性现金净流入量[亿元]	0.03	-8.46	-7.91	-0.09
经调整的资产负债率[%]	47.58	41.08	45.87	45.79
权益资本与刚性债务比率[%]	182.44	282.15	251.62	242.78
流动比率[%]	210.66	224.40	210.09	187.40
现金比率[%]	39.61	41.04	23.35	32.31
现金短债比[倍]	1.03	1.32	0.68	0.91
担保比率[%]	8.57	3.32	2.61	2.89
存货销售比[倍]	0.13	0.07	0.01	0.02
毛利率[%]	39.42	34.85	36.61	23.45
营业利润率[%]	20.58	21.52	9.89	-44.63
总资产报酬率[%]	3.79	3.32	2.42	—
净资产收益率[%]	5.15	3.83	2.22	—
净资产收益率*[%]	4.71	4.54	2.85	—
营业收入现金率[%]	133.68	66.81	47.09	484.15
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	13.92	45.71	-7.13	—
非筹资性现金净流入量与负债总额比率[%]	11.36	12.81	-28.30	—
EBITDA/利息支出[倍]	3.80	3.73	3.83	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.17	0.18	0.16	—

注：根据渝开发经审计的 2021-2023 年及未经审计的 2024 年第一季度财务数据整理、计算。

### 指标计算公式

经调整的资产负债率(%)=(期末负债总额-期末预收账款或合同负债)/(期末资产总额-期末预收账款或合同负债)×100%
权益资本与刚性债务比率(%)=期末所有者权益合计/期末刚性债务余额×100%
流动比率(%)=期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%
现金比率(%)=[期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额]/期末流动负债合计×100%
利息保障倍数(倍)=(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息支出)
现金短债比=(期末货币资金+期末交易性金融资产+期末应收银行承兑汇票)/期末短期刚性债务
担保比率(%)=期末未清担保余额/期末所有者权益合计×100%
存货销售比(倍)=期末预收款项或合同负债/期末与房地产相关的存货
毛利率(%)=(1-报告期营业成本/报告期营业收入)×100%
营业利润率(%)=报告期营业利润/报告期营业收入×100%
总资产报酬率(%)=(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]×100%
净资产收益率(%)=报告期净利润/[(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计)/2]×100%
净资产收益率*(%)=报告期归属于母公司所有者的净利润/[(期初归属母公司所有者权益合计+期末归属母公司所有者权益合计)/2]×100%
营业收入现金率(%)=报告期销售商品、提供劳务收到的现金/报告期营业收入×100%
经营性现金净流入量与流动负债比率(%)=报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2]×100%
非筹资性现金净流入量与负债总额比率(%)=(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初负债合计+期末负债合计)/2]×100%
EBITDA/利息支出[倍]=报告期 EBITDA/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息)
EBITDA/刚性债务[倍]=EBITDA/[(期初刚性债务余额+期末刚性债务余额)/2]
上述指标计算以公司合并财务报表数据为准。
刚性债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+应付利息+长期借款+应付债券+其他具期债务
EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销

附录六：

## 担保人主要数据及指标

主要财务数据与指标[合并口径]	2020年/末	2021年/末	2022年/末	2023年第一季度/末
资产总额[亿元]	1604.88	1718.98	1753.83	1776.43
货币资金[亿元]	132.05	143.06	82.88	73.89
刚性债务[亿元]	406.11	422.03	382.44	393.07
所有者权益[亿元]	1067.73	1112.71	1209.62	1208.00
营业收入[亿元]	18.75	23.87	30.76	16.05
净利润[亿元]	7.77	14.22	16.36	3.19
EBITDA[亿元]	19.41	24.81	21.30	—
经营性现金净流入量[亿元]	-33.00	35.45	-21.08	-12.90
投资性现金净流入量[亿元]	-58.59	-72.63	-77.22	-15.51
资产负债率[%]	33.47	35.27	31.03	32.00
长短期债务比[%]	104.18	92.96	154.06	124.79
权益资本与刚性债务比率[%]	262.92	263.65	316.29	307.32
流动比率[%]	113.57	110.20	134.25	110.41
速动比率[%]	81.00	76.78	78.64	62.50
现金比率[%]	51.00	47.27	40.92	31.14
短期刚性债务现金覆盖率[%]	92.42	104.79	73.18	48.42
利息保障倍数[倍]	0.63	0.99	1.20	—
有形净值债务率[%]	50.42	54.64	45.11	47.18
担保比率[%]	2.44	0.04	0.14	—
毛利率[%]	41.16	37.60	19.08	0.31
营业利润率[%]	46.92	62.57	56.98	19.49
总资产报酬率[%]	0.77	1.04	1.13	—
净资产收益率[%]	0.76	1.30	1.41	—
净资产收益率*[%]	0.69	1.22	1.37	—
营业收入现金率[%]	72.28	101.37	30.69	15.14
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	-13.20	12.28	-7.98	—
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-8.08	8.56	-5.24	—
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	-36.63	-12.88	-37.21	—
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-22.41	-8.98	-24.44	—
EBITDA/利息支出[倍]	1.02	1.41	1.30	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.05	0.06	0.05	—

注：表中数据依据重庆城投经审计的2020-2022年及未经审计的2023年第一季度财务数据整理、计算。

### 指标计算公式

资产负债率(%)=期末负债合计/期末资产总计×100%

权益资本与刚性债务比率(%)=期末所有者权益合计/期末刚性债务余额×100%

流动比率(%)=期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%

现金比率(%)=[期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额]/期末流动负债合计×100%

利息保障倍数(倍)=(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息支出)

担保比率(%)=期末未清担保余额/期末所有者权益合计×100%

营业周期(天)=365/{报告期营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]}+365/{报告期营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]}

毛利率(%)=1-报告期营业成本/报告期营业收入×100%

营业利润率(%)=报告期营业利润/报告期营业收入×100%

总资产报酬率(%)=(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]×100%

净资产收益率(%)=报告期净利润/[(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计)/2]×100%

净资产收益率\*(%)=报告期归属于母公司所有者的净利润/[(期初归属母公司所有者权益合计+期末归属母公司所有者权益合计)/2]×100%

营业收入现金率(%)=报告期销售商品、提供劳务收到的现金/报告期营业收入×100%

经营性现金净流入量与流动负债比率(%)=报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2]×100%

非筹资性现金净流入量与负债总额比率(%)=(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初负债合计+期末负债合计)/2]×100%

EBITDA/利息支出[倍]=报告期 EBITDA/ (报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息)

EBITDA/刚性债务[倍]=EBITDA/[(期初刚性债务余额+期末刚性债务余额)/2]

上述指标计算以公司合并财务报表数据为准。

刚性债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+应付利息+长期借款+应付债券+其他具期债务

EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销

## 评级结果释义

本评级机构主体信用等级划分及释义如下：

等级	含义	
投资级	AAA 级	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
	AA 级	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
	A 级	发行人偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
	BBB 级	发行人偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
投机级	BB 级	发行人偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
	B 级	发行人偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
	CCC 级	发行人偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
	CC 级	发行人在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
	C 级	发行人不能偿还债务

注：除 AAA 级、CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

本评级机构中长期债券信用等级划分及释义如下：

等级	含义	
投资级	AAA 级	债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
	AA 级	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
	A 级	债券的偿付安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
	BBB 级	债券的偿付安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
投机级	BB 级	债券的偿付安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
	B 级	债券的偿付安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
	CCC 级	债券的偿付安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
	CC 级	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债券本息。
	C 级	不能偿还债券本息。

注：除 AAA 级、CCC 级及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。



附录七：

## 发行人历史评级

评级类型	评级情况分类	评级时间	评级结果	评级分析师	所使用评级方法和模型的名称及版本	报告（公告）链接
主体评级	历史首次评级	2014年3月14日	AA/稳定	赵霖、刘兴堂	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012）</a> <a href="#">工商企业评级方法概论（2014）</a> <a href="#">通用版评级模型（参见注册文件）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2024年1月26日	AA/稳定	周文哲、吴晓丽	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">工商企业评级方法与模型（房地产开发）FM-GS020（2022.12）</a>	-
	本次评级	2024年6月6日	AA/稳定	周文哲、吴晓丽	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">工商企业评级方法与模型（房地产开发）FM-GS020（2022.12）</a>	-
19渝债01	历史首次评级	2019年3月25日	AAA	周文哲、杨亿	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012）</a> <a href="#">房地产开发行业信用评级方法（2015版）</a> <a href="#">房地产开发行业评级模型（参见注册文件）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2023年5月19日	AAA	周文哲、吴晓丽	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">工商企业评级方法与模型（房地产开发）FM-GS020（2022.12）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月6日	AAA	周文哲、吴晓丽	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">工商企业评级方法与模型（房地产开发）FM-GS020（2022.12）</a>	-
21重庆渝开MTN001	历史首次评级	2021年7月28日	AAA	周文哲、杨亿	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012）</a> <a href="#">房地产开发行业信用评级方法（2015版）</a> <a href="#">工商企业评级模型（房地产开发）MX-GS020（2019.8）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2023年5月19日	AAA	周文哲、吴晓丽	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">工商企业评级方法与模型（房地产开发）FM-GS020（2022.12）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2023年6月6日	AAA	周文哲、吴晓丽	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">工商企业评级方法与模型（房地产开发）FM-GS020（2022.12）</a>	-

注：上述评级方法及相关文件可于新世纪评级官方网站查阅，历史评级信息仅限于本评级机构对发行人进行的评级。