

重庆渝开发股份有限公司  
2025 年度报告

2026 年 4 月 18 日

重庆渝开发股份有限公司 (公章)



## 声明与承诺

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

## 目录

第一章 重要提示及释义 .....	4
一、重要提示 .....	4
二、释义 .....	4
第二章 企业及中介机构主要情况 .....	6
一、企业基本情况 .....	6
二、企业报告期内情况 .....	7
第三章 债务融资工具存续情况 .....	13
一、存续债券情况 .....	13
二、报告期内信用评级调整情况 .....	14
三、报告期内债务融资工具募集资金使用情况 .....	14
四、含权条款、投保条款的触发及执行情况 .....	14
五、报告期内增信机制等情况分析 .....	15
第四章 报告期内重要事项 .....	16
一、报告期内会计政策变更等情况 .....	16
二、报告期内合并报表范围发生重大变化 .....	16
三、报告期内合并报表亏损情况 .....	16
四、受限资产情况 .....	16
五、对外担保情况 .....	16
六、报告期内信息披露事务管理制度变更情况 .....	19
第五章 企业环境信息披露情况 .....	20
第六章 财务报告 .....	21

第七章 备查文件 .....	22
一、备查文件 .....	22
二、查询地址 .....	22
三、查询网站 .....	22
附表 .....	23

# 第一章 重要提示及释义

## 一、重要提示

(1) 政策风险：房地产受政府宏观政策影响较大，若调控政策出现较大变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

应对措施：紧密跟踪政策变化，及时调整公司经营策略。

(2) 市场风险：房地产市场的供求关系、消费者的购房意愿和能力、竞争对手的策略等因素，都可能影响公司的销售业绩和市场份额，给公司经营造成压力。

应对措施：及时调整开发节奏和营销策略，加快开发周转速度。

(3) 财务风险：房地产开发行业属于资金密集型行业，项目开发周期长，资金投入大，受经济周期不确定性、宏观政策调整、市场供需关系等影响，可能面临筹资、投资和资金回笼风险。

应对措施：加强财务预算管理，做好资金流动性管理，持续关注财务状况的稳健性。

(4) 公司自 2006 年 7 月取得的石黄隧道 20 年收费经营权将于 2026 年 7 月到期，该业务年均贡献收入约 5,200 万元，2026 年度预计贡献收入约 2,700 万元。经营权到期后，公司将不再享有该隧道收费权益，相应减少的相关收益将对公司年度营业收入及利润构成直接影响，敬请投资者注意投资风险。

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者注意投资风险。

## 二、释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	重庆渝开发股份有限公司
重庆城投	指	重庆市城市建设投资（集团）有限公司
报告期	指	2025年1月1日-2025年12月31日

## 第二章 企业及中介机构主要情况

### 一、企业基本情况

#### (一) 企业基本信息

中文名称	重庆渝开发股份有限公司
中文简称	渝开发
外文名称(如有)	CHONGQING YUKAIFA CO., LTD
外文简称(如有)	ukf
法定代表人	陈业
注册资本	843,770,965.00 元
实缴资本	843,770,965.00 元
注册地址	重庆市南岸区江南大道2号1栋2单元52-1
办公地址	重庆市南岸区江南大道2号国汇中心52楼
邮编	400060
企业网址(如有)	<a href="http://www.cqukf.com">http://www.cqukf.com</a>
电子信箱	ukf514@188.com

#### (二) 债务融资工具信息披露事务负责人信息

姓名	李星一
职位	董事会秘书、财务总监
联系地址	重庆市南岸区江南大道2号国汇中心52楼
电话	023-63855506
传真	023-63856995

电子信箱	9856878@qq.com
------	----------------

## 二、企业报告期内情况

### (一) 控股股东、实际控制人及高管变化情况

控股股东变更情况	无变更	
实际控制人变更情况	无变更	
董事、高级管理人员或履行同等职责人员	有变更	<p><b>一、董事变更情况</b></p> <p>1、2025年3月28日，原公司董事罗升平先生辞任公司董事职务，辞任即日生效。</p> <p>2、2025年4月15日，公司2025年第二次临时股东大会选举向双林先生为公司董事。</p> <p>3、2025年9月28日，原公司独立董事宋宗宇先生辞任独立董事职务，辞任自2025年10月17日起生效。</p> <p><b>二、原监事会变更情况</b></p> <p>1、2025年6月30日，公司监事会改革后，原公司第十届监事会朱江先生监事会主席职务、米沙先生监事职务自然免除。</p> <p>2、2025年6月30日，公司监事会改革后，原公司第十届监事会衣振威女士职工监事职务经公司职工代表大会免除。</p> <p><b>三、高管变更情况</b></p> <p>1、2025年3月28日，原公司董事会秘书、副总经理、总法律顾问谢勇彬先生辞任公司高管职务，辞任即日生效。</p> <p>2、2025年3月28日，原公司财务总监官燕女士辞任公司高管职务，辞任即日生效。</p> <p>3、2025年3月28日，公司第十届董事会第三十</p>

	<p>六次会议聘任李星一女士为公司财务总监、苏琦先生为公司副总经理（并履行公司总法律顾问职责），在公司董事会秘书空缺期间，公司董事会指定财务总监李星一女士代行董事会秘书职责。</p> <p>4、2025年6月20日，公司第十届董事会第四十二次会议聘任李星一女士为公司董事会秘书。</p> <p>5、2025年11月21日，原公司副总经理胡志敏先生辞任公司高管职务，辞任即日生效。</p>
--	---

## （二）报告期内独立性情况

截至本报告期末，公司控股股东重庆城投持有本公司股份533,149,099股，占总股本的63.19%。本公司法人治理结构健全完善，在业务、人员、资产、机构、财务等关键方面均独立于控股股东，具备完整的业务运营体系与独立自主的经营管理能力。

1、业务独立：公司构建了完备的开发与经营体系，各项业务决策均由公司自主制定，不依赖控股股东，拥有独立的业务规划与执行能力。

2、人员独立：公司高级管理人员及财务人员均未在控股股东及其关联方兼任职务或领取薪酬。公司已建立独立的人事管理与薪酬考核体系，与控股股东实现人员管理的严格分离。

3、资产独立：公司与控股股东的资产权属清晰，产权界定明确。报告期内，未发生控股股东违规占用公司资金、资产或其他资源的情形。

4、机构独立：公司已搭建权责分明的组织架构，各职能部门的设置与日常运作均独立于控股股东。股东（大）会、董事会等治理机构严格依照法律法规独立行使职权，与控股股东的职能部门无任何隶属关系。

5、财务独立：公司设立独立的财务部门，建立并执行独立的会计核

算体系与财务管理制度，拥有独立的银行账户。公司财务决策自主可控，依法独立申报纳税，控股股东未以任何形式干预公司的资金使用与财务管理工作。

2、控股股东对企业非经营性资金占用情况：不涉及

### **（三）报告期内合法合规情况**

报告期内不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

### **（四）报告期内主营业务变化情况**

1、主营业务范围变化情况：无重大变化

2、主营业务情况变化情况：无重大变化

3、业务发展目标变化情况：无重大变化

4、行业状况变化情况：

2025年，全国房地产政策体系以“稳市场、惠民生、防风险、促转型”为四大核心目标，构建了“需求端激活、供给端优化、风险端防控、长效机制完善”的四维发力框架。全年政策既回应了市场短期止跌的迫切需求，又着眼于行业长期健康发展的底层逻辑，形成了多点突破、协同发力的政策格局。党的二十届四中全会将“推动房地产高质量发展”纳入“加大保障和改善民生力度”框架，标志着房地产定位从单一民生保障或经济刺激工具，升级为与促进消费、扩大投资、推进新型城镇化等国家战略协同联动的关键环节。

2025年，重庆市政府紧扣党的二十届四中全会“推动房地产高质量发展”核心精神，锚定“止跌回稳”目标与房地产发展新模式构建方向，

围绕“促进房地产市场平稳健康发展”推出系列重磅举措：优化房地产交易管理机制，破除流通壁垒；深化“好房子”建设实践，以品质升级满足民生需求；强化金融支持力度，通过融资协调机制“白名单”扩围等举措保障项目合理资金需求；完善住房保障体系，推进保障性住房建设与公租房配租，筑牢民生底线；践行“租购并举”理念，加大住房租赁市场培育力度，丰富多元供给；同时加力盘活存量闲置土地，提升土地利用效率，全方位推动重庆房地产市场向稳向好、实现高质量发展。

根据铭腾机构数据显示：2025年重庆中心城区商品房供应492万方，同比下跌17%，成交882万方，同比下跌21%，成交均价9190元/m<sup>2</sup>，同比下跌1%，但仍处于万元以下低位水平。

公司将持续存量去化，通过加速去化、拓宽渠道、完善配套形成协同发力格局，全面激活存量资产价值。在治理层面，持续完善现代企业制度，提升治理能力现代化水平，以主责聚焦、服务赋能、创新引领、治理完善筑牢发展根基，致力成为市场竞争力突出的一流现代企业，持续提升“渝字号”品牌的市场影响力。

#### 5、行业地位及面临的主要竞争状况变化情况：

报告期内，公司主营业务仍为房地产开发与销售，核心竞争力未发生重要变化。公司目前拥有总储备土地计容面积23.93万m<sup>2</sup>，年度在建计容面积15.34万m<sup>2</sup>，可保证未来几年的平稳经营和发展需要；公司建立起项目全周期运营计划，合理规划当期和远期的开发节奏，预测项目全周期利润和现金流，保证公司项目决策的客观性；在工程建设方面，通过内控制度的建设和管控体系的严格执行，保证了公司所开发项目的建设成本控制

在预期目标内；在财务成本上，通过严格执行资金计划，多种融资方式相结合，使公司财务成本处于较优秀的水平。公司除房地产开发业务外，还在物业管理、会议展览、市政设施、商业租赁等方面开展经营，在一定程度上能够有效对冲房地产市场周期波动的风险。公司通过合理运营和严格成本控制，有效提升了公司的整体抗风险能力。

6、上述变化对发行人经营情况及偿债能力的影响：无影响。

#### **（五）报告期内除债券外的其他有息债务的逾期情况**

本报告期内，公司未发生除债券外的其他有息负债的逾期。

#### **（六）债务融资工具（含公司债/企业债）中介机构情况**

1、截止本报告签署日，发行人存续债务融资工具中介机构情况

##### **（1）本报告期会计师事务所**

会计师事务所名称	重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	重庆市两江新区财富大道1号FFC大厦39楼
签字会计师姓名	冯剑、梁勇

(2) 债务融资工具中介机构情况列表

债券简称	主承销商				存续期管理机构				受托管理人（如有）				债务融资工具进行跟踪评级的评级机构	
	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址
21重庆渝开MTN001	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街20号15层	刘媛/ 黄晶	010-89926522/023-88500893	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街20号15层	刘媛/ 黄晶	010-89926522/023-88500893					上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市汉口路398号华盛大厦14楼

2、报告期内，存续债务融资工具中介机构变化情况

本报告期内，上述中介机构未发生变化。

### 第三章 债务融资工具存续情况

#### 一、存续债券情况

##### (一) 存续债券详细信息

###### (1) 发行人存续债务融资工具列表

债券全称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构(如有)	受托管理人(如有)
重庆渝开发股份有限公司2021年度第一期中期票据	21重庆渝开MTN001	102101786	2021-09-01	2021-09-03	2026-09-03	3.30 亿元	3.00%	按年付息，到期还本。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。	银行间债券市场	兴业银行股份有限公司	兴业银行股份有限公司	

##### (二) 是否存在逾期未偿还债券

截至本定期报告披露日，发行人不存在逾期未偿还债券。

## 二、报告期内信用评级调整情况

本报告期内公司信用评级无调整。

## 三、报告期内债务融资工具募集资金使用情况

### (一) 报告期内存续（含报告期内到期）债务融资工具募集资金使用情况

单位：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
21 重庆渝开 MTN001	3.30	偿还债务	房地产	3.30	3.30	是	0.00

### (二) 报告期内存续（含报告期内到期）债务融资工具募集资金用途变更情况

本报告期内公司不涉及债务融资工具募集资金用途变更。

### (三) 特定用途的债务融资工具募集资金使用情况

本报告期内公司不涉及特定用途的债务融资工具募集资金。

### (四) 用于项目建设的募集资金使用情况

公司不存在报告期内存续或到期的用于项目建设的债务融资工具。

### (五) 募集资金专项账户运作情况

公司“21 重庆渝开 MTN001”，2021 年 9 月 1 日发行，为确保募集资金的使用与《重庆渝开发股份有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，公司与监管银行（兴业银行重庆分行）签订募集资金专项账户监管协议，公司在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，公司“21 重庆渝开 MTN001”募集资金专项账户运作正常。

## 四、含权条款、投保条款的触发及执行情况

### (一) 截至报告期末存续债务融资工具附发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款情况

债券简称	含权类型	报告期内是否行权	具体行权情况（如有）
------	------	----------	------------

21 重庆渝开 MTN001	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	否	
-------------------	------------------------------	---	--

## (二) 截至报告期末存续债务融资工具投资人保护条款触发情况

截至本报告期末不涉及存续债务融资工具投资人保护条款触发情况

## 五、报告期内增信机制等情况分析

### (一) 截至报告期末存续债务融资工具增信机制现状、执行情况及变化情况

债券简称	是否含增信机制	增信机制现状 (如有)	执行情况 (如有)	变化情况 (如有)
21 重庆渝开 MTN001	是, 由重庆城投提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。	担保人经营情况正常, 担保能力正常		

### (二) 偿债计划及其他偿债保障措施 (如有) 的现状、执行情况及变化情况分析

本报告期内, 公司合理安排融资计划, 不断拓展多种融资方式确保本公司债券按期还本付息。

## 第四章 报告期内重要事项

### 一、报告期内会计政策变更等情况

#### (一) 会计政策变更情况

本报告期内未发生会计政策变更事项。

#### (二) 会计估计变更情况

本报告期内未发生会计估计变更事项。

#### (三) 会计差错更正情况

本报告期内未发生前期会计差错更正。

#### (四) 是否被出具非标准意见的审计报告

本报告期未被出具非标准意见的审计报告。

### 二、报告期内合并报表范围发生重大变化

#### 1、重庆朗福置业有限公司由控股公司变更为参股公司

2025年1月24日，公司第十届董事会第三十三次会议审议通过《关于公司挂牌转让重庆朗福置业有限公司1%股权及932万元独享利润优先分配权的议案》，董事会同意公司在重庆联合产权交易所集团股份有限公司公开挂牌转让持有的朗福公司1%（对应出资额1,010万元）股权及932万元独享利润优先分配权，挂牌底价1,943.50万元。2025年3月，重庆朗福置业有限公司完成股权转让工商变更登记手续，成为公司参股公司，不再纳入合并范围。

### 三、报告期内合并报表亏损情况

本报告期内合并报表未涉及发生亏损超过上年末净资产规模10%的情况。

### 四、受限资产情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	21,882,332.64	预售监管资金、物业维修基金、会展专项资金，冻结存款
存货	552,144,607.01	南樾天宸、贯金和府、缘香醍项目抵押贷款
固定资产	497,779,699.62	会展中心抵押贷款
无形资产	78,441,088.65	会展中心抵押贷款
合计	1,150,247,727.92	

## 五、对外担保情况

### (一) 截至报告期末的对外担保情况列示

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无										
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			无	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		无				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			无	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		无				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆骏励房地产开发有限公司	2021-03-13	-	-	0.00	连带责任保证	-	-	-	否	否
重庆渝开发物业管理有限公司	2023-03-25	1,000.00	2023-03-31	0.00	连带责任保证	-	-	三年	是	否
重庆渝开发物业管理有限公司	2023-03-25	1,000.00	2023-05-23	0.00	连带责任保证	-	-	三年	是	否
重庆渝开发物业管理有限公司	2024-08-21	700.00	2024-09-29	580.00	连带责任保证	-	-	三年	否	否
重庆渝开发物业管理有限公司	2024-12-11	1,000.00		0.00	连带责任保证	-	-	三年	否	否
重庆渝开发物业管理有限公司	2025-10-18	1,000.00	2025-12-03	1,000.00	连带责任保证	-	-	三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			1,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		1,000.00				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			2,700.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		1,580.00				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无										
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			无	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		无				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			无	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		无				
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合			1,000.00	报告期内担保实际发生额		1,000.00				

计 (A1+B1+C1)		合计 (A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	2,700.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,580.00
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			0.43%
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			无
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			无
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			无
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			无
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)			无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)			无

公司第九届董事会第八次会议及公司 2021 年第二次临时股东大会审议通过了《关于签订变更协议暨向全资子公司提供连带责任担保的议案》，同意公司和骏励公司与重庆市规划和自然资源局就《国有建设用地使用权出让合同》[合同编号：渝地（2020）合字（北碚）第 25 号、渝地（2020）合字（北碚）第 59 号]分别签订《国有建设用地使用权出让变更协议》暨向全资子公司骏励公司履行合同提供连带责任担保。

公司第九届董事会第二十三次会议及公司 2022 年第三次临时股东大会审议通过了《关于继续推进全资子公司以公开挂牌方式进行增资扩股的议案》，董事会同意骏励公司以增资金额不低于 5,399.8517 万元公开挂牌方式引进新股东，增资后新股东持股比例为 51%，公司持股比例为 49%，变更为参股股东，公司原对全资子公司的担保变更为对参股公司的担保。同时审议通过了《关于对参股公司履行〈国有建设用地使用权出让合同〉继续承担连带担保责任并与新进投资人分担连带担保责任的议案》，董事会同意公司对骏励公司履行《国有建设用地使用权出让合同》继续承担连带担保责任并与新进投资人按股权比例分担该连带担保责任。

2022 年 7 月 19 日，确定了重庆越嘉房地产开发有限公司（以下简称“越嘉公司”）为本次骏励公司增资项目的最终投资方。2022 年 8 月 18 日，骏励公司工商变更办理完成，越嘉公司和公司按股权比例分担对骏励公司履行《国有建设用地使用权出让合同》的连带担保责任。

## （二）对单笔或同一担保对象累计超过报告期末净资产的 10% 的情况分析

公司不涉及对单笔或同一担保对象累计超过报告期末净资产的 10% 的担保。

## 六、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

报告期内不涉及非金融企业债务融资信息披露信息事务管理制度变更。

## 第五章 企业环境信息披露情况

公司不属于应该履行环境信息披露义务的主体。

## 第六章 财务报告

公司已于 2026 年 4 月 18 日于巨潮资讯网站披露 2025 年年度报告，具体披露文件请参见：

<http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000514&stockCode=000514&announcementId=1225122182&announcementTime=2026-04-18>

本公司及全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺所披露内容的真实、准确、完整、及时，并将按照银行间债券市场相关自律规则的规定，履行存续期信息披露义务。

# 第七章 备查文件

## 一、备查文件

1. 重庆渝开发股份有限公司 2025 年年度报告全文；
2. 重庆渝开发股份有限公司 2025 年度财务报表审计报告；
3. 重庆渝开发股份有限公司非金融企业债务融资信息披露信息事务管理制度。

## 二、查询地址

发行人：重庆渝开发股份有限公司

联系地址：重庆市渝中区中山三路 128 号 25 层

联系人：熊成英、谌畅

联系电话：023-63856455 63856995

传真号码：023-63856995

电子邮件地址：ukf514@188.com

邮政编码：400015

## 三、查询网站

投资者可通过中国货币网（[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)）或上海清算所网（[www.shclearing.com](http://www.shclearing.com)）查询公司已公开披露的相关文件。

附表

会计师事务所			主承销商				存续期管理机构				受托管理人（如有）				债务融资工具进行跟踪评级的评级机构		中介机构是否涉及变更	
债项	名称	办公地址	签字会计师姓名	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址	联系人	联系电话	名称	办公地址	是/否
21 重庆渝开 MTN001	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市西湖区溪路128号新湖商务大厦9层	弋守川、祝芹敏	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街20号15层	刘媛/黄晶	010-89926522/023-88500893	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街20号15层	刘媛/黄晶	010-89926522/023-88500893					上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市汉口路398号华盛大厦14楼	否