



(住所：重庆市九龙坡区华龙大道4号8栋25号)

2023年第一期重庆渝隆资产经营(集团)有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

发行人	重庆渝隆资产经营(集团)有限公司
注册金额	人民币13亿元,其中品种一7亿元,品种二6亿元
本期发行金额	本期债券计划发行规模13亿元,分设两个品种: 品种一:计划发行规模7亿元,其中基础发行额4亿元,弹性配售额3亿元 品种二:计划发行规模6亿元,其中基础发行额3亿元,弹性配售额3亿元
本期发行期限	7年期(设置本金提前偿还条款)
增信情况	品种一:由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保 品种二:由陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
债权代理人	中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆九龙坡区支行
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级结果	主体评级AA+;品种一评级AAA;品种二评级AAA

牵头主承销商/簿记管理人



(住所:陕西省西安市唐延路5号(陕西邮政信息大厦9-11层))

联席主承销商



(住所:北京市丰台区金丽南路3号院2号楼1至16层01内六层1-203室)

签署日期:二〇二三年五月

重要声明及提示

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，以及国家发展和改革委员会同意对本期债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

一、 发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能。本期债券发行不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、 发行人董事、监事和高级管理人员声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要。发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。发行人及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

三、 发行人相关负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

四、 主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《企业债券管理条例》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、

诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、律师事务所及律师声明

北京大成律师事务所及经办律师保证发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

六、信用承诺声明

发行人及本期债券主承销商、审计机构、律师事务所、信用评级机构等中介机构为本期债券发行出具了信用承诺书，承诺将依据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委办公厅关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规定承担相应法律责任，并自愿接受惩戒。

七、投资提示

国家发展和改革委员会对本期债券发行的注册，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明

书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。投资者在评价本期债券时，应认真考虑在本募集说明书及其摘要中列明的各种风险。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

八、本期债券基本要素

（一）债券名称：2023年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券。本期债券分设两个品种，其中品种一名称为：2023年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券（品种一）（简称：23渝隆停车场债01）；品种二名称为：2023年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券（品种二）（简称：23渝隆停车场债02）。

（二）发行总额：本期债券计划发行规模为人民币13亿元，分设两个品种。品种一计划发行规模为7亿元，其中基础发行额4亿元，弹性配售额3亿元；品种二计划发行规模为6亿元，其中基础发行额3亿元，弹性配售额3亿元。

（三）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记

建档参与者充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券品种一的配售安排如下：

品种一弹性配售选择权强制触发倍数为基础发行额的 2 倍（即申购总量达到基础发行额的 2 倍）。品种一计划发行规模为 7 亿元，其中，基础发行额为 4 亿元，弹性配售价为 3 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 7 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

- 1、当申购总量未达到基础发行额，应按照承销协议约定的余额包销条款履行责任，按照基础发行额 4 亿元进行配售。
- 2、当申购总量已达到基础发行额，且未达到计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 4 亿元进行配售。
- 3、当申购总量已达到计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照计划发行规模 7 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 4 亿元进行配售。

本期债券品种二的配售安排如下：

品种二弹性配售选择权强制触发倍数为基础发行额的 2 倍（即申购总量达到基础发行额的 2 倍）。品种二计划发行规模为 6 亿元，其中，基础发行额为 3 亿元，弹性配售价为 3 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 6 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

- 1、当申购总量未达到基础发行额，应按照承销协议约定的余额

包销条款履行责任，按照基础发行额 3 亿元进行配售。

2、当申购总量已达到基础发行额，且未达到计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 3 亿元进行配售。

3、当申购总量已达到计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照计划发行规模 6 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 3 亿元进行配售。

（四）债券期限：本期债券品种一和品种二期限均为 7 年，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）债券利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息。本期债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照“公开、公平、公正”的原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券的最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

（六）债券面值和发行价格：债券面值 100 元，平价发行。

（七）债券形式及发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（八）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登

记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（九）还本付息方式：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、4、5、6、7 年末，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后 5 个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（十）增信安排：本期债券品种一由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；品种二由陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（十一）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本期债券品种一的信用级别为 AAA，品种二的信用级别为 AAA。

（十二）募集资金用途：

品种一计划发行规模为人民币 7 亿元，其中基础发行额 4 亿元，弹性配售额 3 亿元。如未行使弹性配售选择权，则品种一发行规模为 4 亿元，其中拟使用 2.4 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目，使用 1.6 亿元补充发行人营运资金。如行使弹性配售选择权，则品种一发行规模为 7 亿元，其中拟使用 4.2 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目，使用 2.8 亿元补充发行人营运资金。

品种二计划发行规模为人民币 6 亿元，其中基础发行额 3 亿元，弹性配售额 3 亿元。如未行使弹性配售选择权，则品种二发行规模为 3 亿元，其中拟使用 1.8 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基

基础设施建设项目，使用 1.2 亿元补充发行人营运资金。如行使弹性配售选择权，则品种二发行规模为 6 亿元，其中拟使用 3.6 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目，使用 2.4 亿元补充发行人营运资金。

（十三）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（十四）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十五）税务事项：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

目录

重要声明及提示	I
释义.....	1
第一条 风险提示及说明	6
第二条 发行概要	16
第三条 募集资金运用	25
第四条 发行人基本情况	59
第五条 发行人财务情况	133
第六条 企业信用状况	220
第七条 增信情况	226
第八条 税项	240
第九条 信息披露安排	242
第十条 投资者保护机制	248
第十一条 债权代理协议	265
第十二条 法律意见	271
第十三条 本期债券发行的有关机构	273
第十四条 发行人、中介机构及相关人员声明	278
第十五条 备查文件	297

释义

在本募集说明书中，除上下文另有规定外，下列词汇或简称具有以下含义：

发行人/公司/渝隆集团：指重庆渝隆资产经营（集团）有限公司。

九龙半岛：指重庆九龙半岛开发建设有限公司，发行人子公司。

桃花溪公司：指重庆桃花溪建设项目管理有限公司，发行人子公司。

渝隆资管：指重庆渝隆资产管理有限公司，发行人子公司。

观江置业：指重庆常青藤观江置业有限公司，发行人子公司。

龙九建设：指重庆龙九建设有限责任公司，发行人子公司。

维冠公司：指重庆维冠建筑科技（集团）有限公司（曾用名：重庆维冠混凝土有限公司），发行人子公司。

御隆基金：指重庆御隆股权投资基金管理有限公司，发行人子公司。

静苑教育：指重庆静苑教育科技有限公司，发行人子公司。

渝隆环保：指重庆渝隆环保有限公司，发行人子公司。

西证渝富：指重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司，发行人子公司。

贝迪农业：指重庆贝迪农业发展有限公司，发行人子公司。

观江美郡：指重庆观江美郡置业有限公司，发行人参股公司。

湘渝九龙：指湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司，发行人参股公司。

千洲生态：指重庆千洲生态环境工程有限公司，发行人参股公司。

本项目/募集资金投资项目/募投项目：重庆市九龙坡区智慧交通

工程基础设施建设项目。

本次债券：指注册总额为人民币 13 亿元的“2022 年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券”。

本期债券：指计划发行总额为人民币 13 亿元的“2023 年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券”。

本期债券品种一/品种一：指计划发行规模为人民币 7 亿元的“2023 年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券（品种一）”。

本期债券品种二/品种二：指计划发行规模为人民币 6 亿元的“2023 年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券（品种二）”。

本期发行：指经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行。

《募集说明书》：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023 年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

《募集说明书摘要》：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2023 年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》。

主承销商：指中邮证券有限责任公司和方正证券承销保荐有限责任公司。

承销团成员：指中邮证券有限责任公司和方正证券承销保荐有限责任公司。

牵头主承销商/簿记管理人/中邮证券：指中邮证券有限责任公司。

联席主承销商/方正承销保荐：指方正证券承销保荐有限责任公

司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

承销协议：指发行人与主承销商为本次债券签订的《2022年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券承销协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

上交所：指上海证券交易所。

市政府：指重庆市人民政府。

区政府：指重庆市九龙坡区人民政府。

区财政局：指重庆市九龙坡财政局。

区国资办/区国资委：指重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会，曾用名“重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会”。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《公司章程》：指《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司章

程》。

《债券持有人会议规则》：指《2022 年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》。

债券持有人：指持有 2023 年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券的投资者。

《债权代理协议》：指《2022 年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。

债权代理人/偿债资金监管银行/邮储银行九龙坡支行：指中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆九龙坡区支行

《募集资金监管协议》：指发行人与邮储银行重庆九龙坡支行签订的《2022 年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集资金使用专项账户监管协议》、与三峡银行九龙坡支行银行签订的《2023 年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集资金使用专项账户监管协议》及与中国银行九龙坡支行签订的《2023 年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集资金使用专项账户监管协议》。

《偿债资金监管协议》：指发行人与邮储银行九龙坡支行签订的《2022 年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专户监管协议》。

募集资金监管银行：指中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆九龙坡区支行、重庆三峡银行股份有限公司九龙坡支行和中国银行股份有限公司重庆九龙坡支行。

三峡银行九龙坡支行：指重庆三峡银行股份有限公司九龙坡支行。

中国银行九龙坡支行：指中国银行股份有限公司重庆九龙坡支行。

审计机构：指天健会计师事务所（特殊普通合伙）。

评级机构：指中诚信国际信用评级有限责任公司。

律师事务所：指北京大成律师事务所。

品种一担保人/中投保：指中国投融资担保股份有限公司。

品种二担保人/陕增信/陕增进：指陕西信用增进投资股份有限公司（曾用名“陕西信用增进有限责任公司”）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。

计息年度：本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

报告期/近三年/最近三年：2020年、2021年、2022年。

报告期末：2022年末。

元、万元、亿元：如无特别说明，指人民币元、万元、亿元。

本期债券募集说明书中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第一条 风险提示及说明

发行人及中介机构承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并依照相关规定进行发行公告和持续信息披露。投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息。

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限采用固定利率结构且期限较长，在存续期内可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者投资本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）偿付风险

在本期债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人如不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券到期时的按期兑付造成一定的影响。

（三）流动性风险

由于具体交易流通审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本期债券的流动性，可能导致投资者在债券转让和变现时无法及时完成交易。

（四）信用评级变化风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券品种一和品种二信用级别均为 AAA。在本

期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期间内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

（五）募投项目投资风险

本期债券募集资金拟投资项目投资规模较大，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，导致工期延长，影响项目按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、应收款项回收风险

2020年末，2021年末及2022年末，发行人应收账款期末账面价值分别为135,696.29万元、257,198.11万元和322,531.58万元，分别占总资产的2.10%、3.64%和3.99%；其他应收款期末账面价值分别为903,602.86万元、569,214.93万元和668,326.99万元，分别占总资产的13.96%、8.05%和8.27%。未来，若应收款项无法顺利回收导致坏账损失发生，发行人的资产质量和偿债能力均将受到负面影响。

2、政府性应收款项占总资产比例较大风险

截至2022年末，发行人应收政府部门的款项余额为576,506.47万元，占2022年末净资产的比例为20.37%。其中，计入应收账款的部分为202,939.21万元，占应收账款账面价值的比例为62.92%，计入其他应收款的部分为373,567.27万元，占其他应收款账面价值的

55.90%。发行人政府性应收账款偿还保障性较高，但未来偿还情况仍存在一定不确定性，若回款情况出现波动，发行人资产质量和偿债能力均将受到负面影响。

3、存货规模较大且增长较快的风险

2020年末、2021年末及2022年末，发行人存货账面价值分别为2,959,366.15万元、3,560,219.04万元和3,972,573.71万元，占总资产比例分别为45.72%、50.36%和49.18%。发行人存货主要由土地资产和工程代建投入构成，短期变现较为不易，过高的存货占比对发行人资产的流动性产生一定的影响。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关工程施工项目不能按期结算，发行人的存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生不利影响。

4、有息债务规模较大的风险

近年来，随着土地整治和基础设施建设投资持续推进，发行人融资方式也不断多元化，有息债务规模保持增长。截至2022年末，发行人有息债务总额分别为4,467,183.56万元，占负债总额的比重分别为85.13%。有息债务金额占负债总额比例较大，主要系随着公司主营业务规模的增长，对融资的需求逐年上升；新建、在建工程及逐年扩大的生产运营等都需要大量的资金投入。因此，金额较大的有息债务和未来较大规模的资本支出使发行人的偿债能力降低，面临着有息负债规模较大的风险。

5、土地整治业务盈利波动的风险

土地整治开发业务是公司主要业务之一。发行人前期是根据已出让土地核定确认的整治成本确认营业成本，整治土地实现出让后确认营业收入；财综〔2016〕4号文下发且对存量土地完成过渡后，目前发行人土地整治业务按照土地开发成本加上开发管理费进行结

算，土地整理收入不与土地使用权出让金挂钩。未来若受成本确认等因素影响，发行人土地出让业务可能出现一定波动，进而对其利润规模和盈利能力均会带来一定负面影响。

6、期间费用占比较高的风险

2020年、2021年度及2022年，发行人销售费用、管理费用、研发费用和财务费用四项期间费用合计分别为43,800.00万元、39,116.21万元和35,910.91万元，占同期营业总收入的比重分别为14.83%、11.87%和10.66%。未来，随着发行人业务规模扩大，人员工资和折旧费等刚性管理费用将不断增长；同时，对外融资规模的扩大可能使得发行人财务费用继续上升。若发行人不能有效控制期间费用增速，则其盈利能力将受到一定负面影响。

7、政府补助可持续性的风险

2020-2022年，发行人获得的政府补助分别为6,814.92万元，1,904.02万元和1,107.87万元，占利润总额的比例分别为23.09%、7.38%和3.66%。政府补助是发行人利润重要的贡献源之一，未来若政府补助政策发生变化，同时发行人自身主营业务盈利能力也无法有效提高，则发行人的偿债能力可能会受到负面影响。

8、未来投资支出较大风险

发行人是重庆市九龙坡区城市基础设施建设、土地一级开发投融资及国有资本运营主体，在九龙坡区具有重要地位。近几年发行人承建项目以及土地开发规模持续扩大，且承担了九龙坡区内多个重要项目的投融资及建设任务，资本性支出较大；此外，发行人在业务转型过程中，对新增项目的投资支出也将进一步增加，未来三年，发行人预计投资规模较大。这将在一定程度上给发行人现金流状况带来负面影响。

9、对外担保较大的风险

发行人为九龙坡区其他地方国企对外融资进行担保。截至 2022 年末，发行人对外担保余额分别为 921,492.65 万元，占净资产的比例为 32.56%。较大规模的对外担保余额将增加发行人未来可能面临的代偿风险，加大发行人的偿债压力。

10、受限资产较大的风险

发行人所有权或使用权受限的资产主要包括房产和土地资产等，主要是为降低债务融资成本而对外抵质押而产生。截至 2022 年末，发行人主要受限资产合计 459,693.05 万元，占净资产的比例为 16.24%。较大规模的受限资产将影响发行人未来以抵质押方式进行债务融资的能力，加大发行人面临的流动性风险。

11、公允价值收益变动的风险

报告期内，发行人公允价值变动收益分别为 31,616.57 万元、9,506.04 万元和 26,344.73 万元，公允价值变动收益占净利润的比例分别为 166.88%、48.21%和 120.69%，占比较高，主要系持有权益工具投资产生的收益，未来的收益实现存在一定的不确定性，可能会给发行人的偿债能力及盈利能力产生一定影响。

12、混凝土业务板块应收账款回收的风险

报告期内，发行人混凝土业务板块分别实现营业收入 96,789.86 万元、86,132.06 万元和 44,279.62 万元，占营业收入的比例分别为 32.78%、26.14%和 13.22%，占比较大。混凝土板块主要客户中存在较多民营企业，虽然该业务板块主要采用预付和月结的形式结算，回款具有一定保障，但如果上述民营企业出现经营不善或资金周转困难的情况，可能对发行人应收账款的回收产生一定风险。

13、非经营性应收款项的回款风险

截至 2022 年末，发行人其他应收款账面价值为 668,326.99 万元，其中非经营性其他应收款账面余额为 124,830.00 万元，占总资产的比例为 1.55%。上述非经营性应收款项主要为发行人对区内国有企业的资金拆借款，虽然发行人已履行相关决策程序且债务人信誉良好，但如果未来相关债务方经营情况及财务状况出现恶化，上述应收款项回收难度可能加大，可能在一定程度上对发行人资金调度和运营造成不利影响。

14、长期偿债能力较弱的风险

2020-2022 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.85、0.35 和 0.45，发行人的 EBITDA 利息保障倍数小于 1。发行人有息负债金额较大，利息负担较重，息税前利润对当期利息支出的覆盖倍数较低，发行人面可能临一定的长期偿债能力较弱的风险。

15、关于纾困基金无法全额收回资金的风险

发行人子公司重庆御隆振业股权投资基金合伙企业（有限合伙）系九龙坡区首单纾困基金，以可转债投资方式定向纾困隆鑫控股公司，约定满足条件下享有转股权利，同时，作为可转债的风控措施，隆鑫控股公司将持有的 1 亿股重庆农商行股票质押给发行人，目前隆鑫控股经营状况仍未好转，被申请破产重整，2023 年该基金已进入退出期，发行人将以优先债权人身份收回 4.2-4.5 亿元现金，剩余部分债权将通过隆鑫控股公司持有的部分上市公司股票抵债加信托受益权份额抵债的方式进行清偿。但如果未来出现不利影响的情况，仍存在无法足额收回基金投入的风险。

（二）经营风险

1、市场竞争风险

发行人在重庆市九龙坡区基础设施建设业务方面占有优势地位，

但随着政府鼓励在城市基础设施建设方面引入有序竞争机制，城市基础设施建设业务的市场化进程必然进一步加快。一部分有实力的区域外公司将逐步进入基础设施建设项目领域，这些公司和发行人在资源、市场、人才方面的竞争将更加激烈，发行人目前的垄断优势地位可能面临挑战，这将对发行人未来的经营发展和盈利能力带来一定的影响。

2、原材料价格波动风险

发行人从事的混凝土业务，原材料主要是水泥、黄沙、石子等。近年来，随着市场供求的变化，混凝土业务上游原材料价格均存在一定的波动。虽然原材料价格上涨会导致产品价格上涨，但是原材料价格与混凝土销售价格涨幅不匹配仍然会造成企业生产成本升高，混凝土业务毛利率下降。考虑到原材料在混凝土业务中占较大比重，并且企业定价能力受限等因素，公司可能无法将成本的上升完全转移至产品的价格。如发生上述情况，混凝土业务毛利率将会出现下降，并进而影响发行人的利润水平及偿债能力。

3、合同履行风险

发行人接受九龙坡区建设委员会等政府部门委托，投资建设区域内的城市基础设施及重点工程项目，并约定由九龙坡区财政局后续根据项目完工情况和整体财政规划实施结算。由于基础设施项目投资建设周期长、金额大、政府支付期限长等特点，政府信誉及当地财政收入的变化均可能影响政府的实际履约能力，从而对发行人的经营发展产生影响。

4、房屋销售业务的持续经营风险

发行人房屋销售业务主要为安置房配套商铺的销售以及厂房的出售，其中房屋销售业务主要为来自于厂房销售。发行人目前安置

房商铺的去化率不高，未来厂房销售存在不确定性，将会导致该部分业务不稳定，存在一定的持续经营风险。

5、其他业务收入不确定风险

虽然发行人租赁、物业管理、基金管理等其他业务逐步壮大，但实质上仍是围绕其主营业务开展的，商业化水平不高，市场竞争力不强，自主经营能力存在不确定性等原因，可能会对发行人盈利能力产生影响。

（三）管理风险

1、内部控制风险

虽然发行人目前建立了相对规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模和管理链条的进一步扩大延伸，发行人在经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将增加。因此，如果发行人不能相应提高管理能力，将对公司的持续发展产生一定的负面影响。

2、投融资管理风险

发行人主营业务具有投资规模大、建设周期长、成本回收慢的特点。随着区域内土地整治开发和城市基础设施建设等项目的快速推进，预计发行人在未来几年的投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步增加，若发行人没有合理的管控制度和能力来根据投资需求和外部融资环境不断调整、完善和实施融资计划，则将会对其未来经营产生不利影响。

3、人力资源管理风险

随着发行人业务规模的不断扩大，企业的管理模式和经营理念需要根据环境的变化而不断调整，因而对发行人的管理人员素质及人才引进提出了更高的要求。发行人如不能通过保持和引进专业人

才，进一步有效改善和优化公司管理结构，可能对未来的经营造成一定风险。

4、安全生产风险

安全生产是发行人正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然条件等外部环境因素，一旦发生安全生产突发事件，发行人的正常经营将会受到不利影响。

5、子公司管理风险

发行人旗下投资的子公司较多，主要业务涵盖了土地整理、资产运营、混凝土业务等。发行人子公司所属行业跨度较大，对发行人的日常经营管理、投资决策、人力资源、内部控制以及各种资源整合等方面带来了一定的挑战。此外，部分主营业务开展的子公司非发行人 100.00%控制，公司对于各种资源的整合及内部控制的把控能力均需要不断完善及提高，可能面临因管理不到位等因素给公司经营带来不利影响的风险。

三、行业与政策风险

（一）宏观经济、行业周期的风险

公司所处的建筑施工行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司

的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

（二）区域经济风险

发行人的主要业务在重庆市九龙坡区，业务的区域范围相对集中，因此重庆市以及九龙坡区的经济发展水平和未来发展趋势都会对发行人的经营效益产生较大影响。如果重庆市或者九龙坡区的经济发展受到重大不利影响或者出现明显下滑甚至是衰退，则发行人的盈利能力和偿债能力均有可能受到影响。

（三）建筑行业政策变化风险

建筑施工业作为国民经济发展的支柱产业，国家一方面在政策上给予一定支持，但一方面在宏观调控上也加以限制。随着经济形势的不断变化，国家的政策导向也将随之调整，由此可能会对发行人发展产生一定影响。

第二条 发行概要

一、本期债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2023〕59号注册通知批准发行，注册金额为13亿元，其中，品种一7亿元，品种二6亿元。

发行人于2022年3月16日召开董事会会议，审议通过了关于本次债券发行的决议。

发行人股东于2022年3月22日作出同意本次债券发行的股东批复。

二、本期债券发行条款

（一）**发行人：**重庆渝隆资产经营（集团）有限公司。

（二）**债券名称：**2023年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券。本期债券分设两个品种，其中品种一名称为：2023年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券（品种一）（简称：23渝隆停车场债01）；品种二名称为：2023年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券（品种二）（简称：23渝隆停车场债02）。

（三）**注册文件：**发改企业债券〔2023〕59号。

（四）**发行总额：**本期债券计划发行规模为人民币13亿元，分设两个品种。品种一计划发行规模为7亿元，其中基础发行额4亿元，弹性配售额3亿元；品种二计划发行规模为6亿元，其中基础发行额3亿元，弹性配售额3亿元。

（五）**弹性配售选择权：**根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档参与者充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程

中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券品种一的配售安排如下：

品种一弹性配售选择权强制触发倍数为基础发行额的 2 倍（即申购总量达到基础发行额的 2 倍）。品种一计划发行规模为 7 亿元，其中，基础发行额为 4 亿元，弹性配售价为 3 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 7 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、当申购总量未达到基础发行额，应按照承销协议约定的余额包销条款履行责任，按照基础发行额 4 亿元进行配售。

2、当申购总量已达到基础发行额，且未达到计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 4 亿元进行配售。

3、当申购总量已达到计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照计划发行规模 7 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 4 亿元进行配售。

本期债券品种二的配售安排如下：

品种二弹性配售选择权强制触发倍数为基础发行额的 2 倍（即申购总量达到基础发行额的 2 倍）。品种二计划发行规模为 6 亿元，其中，基础发行额为 3 亿元，弹性配售价为 3 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 6 亿元全额进行配售。当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、当申购总量未达到基础发行额，应按照承销协议约定的余额包销条款履行责任，按照基础发行额 3 亿元进行配售。

2、当申购总量已达到基础发行额，且未达到计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 3 亿元进行配售。

3、当申购总量已达到计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照计划发行规模 6 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 3 亿元进行配售。

（六）债券期限：本期债券品种一和品种二期限均为 7 年，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末，逐年分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（七）债券利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息。本期债券将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照“公开、公平、公正”的原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券的最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

（八）债券面值和发行价格：债券面值 100 元，按面值平价发行。

（九）债券形式及发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（十）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记

公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十一）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十二）簿记建档日：2023年6月1日。

（十三）发行期限：2个工作日，自发行首日起至2023年6月5日止。

（十四）发行首日：本期债券发行期限的第一日，即2023年6月2日。

（十五）起息日：本期债券存续期内每年的6月5日为该计息年度的起息日。

（十六）计息期限：自2023年6月5日起至2030年6月4日止。

（十七）还本付息方式：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、4、5、6、7年末，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，最后5个计息年度每年的应付利息随当年兑付的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

（十八）付息日：本期债券的付息日为2024年至2030年每年的6月5日（如遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第1个工作日）。

（十九）兑付日：本期债券本金兑付日为2026年至2030年每年的6月5日（如遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第1个工作日）。

（二十）承销方式：本期债券承销团由牵头主承销商中邮证券

有限责任公司和联席主承销商方正证券承销保荐有限责任公司组成，以承销团余额包销的方式承销。

（二十一）主承销商、承销团成员：牵头主承销商为中邮证券有限责任公司，联席主承销商为方正证券承销保荐有限责任公司。

（二十二）增信安排：本期债券品种一由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；品种二由陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二十三）信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA+，本期债券品种一的信用级别为 AAA，品种二的信用级别为 AAA。

（二十四）募集资金用途：

品种一计划发行规模为人民币 7 亿元，其中基础发行额 4 亿元，弹性配售额 3 亿元。如未行使弹性配售选择权，则品种一发行规模为 4 亿元，其中拟使用 2.4 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目，使用 1.6 亿元补充发行人营运资金。如行使弹性配售选择权，则品种一发行规模为 7 亿元，其中拟使用 4.2 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目，使用 2.8 亿元补充发行人营运资金。

品种二计划发行规模为人民币 6 亿元，其中基础发行额 3 亿元，弹性配售额 3 亿元。如未行使弹性配售选择权，则品种二发行规模为 3 亿元，其中拟使用 1.8 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目，使用 1.2 亿元补充发行人营运资金。如行使弹性配售选择权，则品种二发行规模为 6 亿元，其中拟使用 3.6 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目，使用 2.4 亿元补充发

行人营运资金。

（二十五）募集资金账户监管人：中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆九龙坡区支行、重庆三峡银行股份有限公司九龙坡支行、中国银行股份有限公司重庆九龙坡支行。

（二十五）债权代理人、偿债资金账户监管人：中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆九龙坡区支行。

（二十六）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

（二十七）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

三、认购与托管

（一）本期债券采用实名制记账方式，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《2023年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券（品种一/品种二）申购和配售办法说明》中规定。

（二）通过承销团成员在银行间市场公开发行的债券由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购方法如下：

境内法人凭企业法人营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证认购本期债券；境内非法人机构凭有效证明复

印件、经办人身份证认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（三）通过上海证券交易所公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管。认购方法如下：

认购本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的投资者须持有在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

（四）参与本期债券发行、登记和托管的各方，均需遵循《企业债券簿记建档发行业务指引》及中央国债登记结算有限责任公司的有关规定。

（五）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

四、债券发行网点

（一）本期债券承销团成员在银行间市场公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

（二）本期债券通过上海证券交易所公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

（一）认购人接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的所
有规定并受其约束。

（二）本期债券的发行人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（四）在本期债券的存续期限内，发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（五）投资者同意邮储银行九龙坡支行作为本期债券债权代理人、募集资金及偿债资金监管银行，同意三峡银行九龙坡支行、中国银行九龙坡支行作为本期债券募集资金监管银行；同意发行人、债权代理人、募集资金监管银行、偿债资金监管银行及相关方分别签订《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《募集资金监管协议》和《偿债资金监管协议》等文件，接受该等文件对本期债

券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（六）本期债券的债权人、募集资金账户监管银行、偿债资金账户监管银行依有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第三条 募集资金运用

一、募集资金用途概况

本次债券注册金额为人民币 13.00 亿元，品种一为 7 亿元，品种二为 6 亿元。品种一和品种二合计使用 7.80 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目（以下简称“本项目”或“募投项目”），使用 5.20 亿元用于补充发行人营运资金。

本期债券计划发行规模为人民币 13 亿元，分设两个品种。品种一计划发行规模为 7 亿元，其中基础发行额 4 亿元，弹性配售额 3 亿元；品种二计划发行规模为 6 亿元，其中基础发行额 3 亿元，弹性配售额 3 亿元。

（一）本期债券品种一募集资金用途

本期债券品种一计划发行规模为人民币 7 亿元，其中基础发行额 4 亿元，弹性配售额 3 亿元。如未行使弹性配售选择权，则品种一发行规模为 4 亿元，其中拟使用 2.4 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目，使用 1.6 亿元补充发行人营运资金。如行使弹性配售选择权，则品种一发行规模为 7 亿元，其中拟使用 4.2 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目，使用 2.8 亿元补充发行人营运资金。

品种一募集资金使用具体情况如下：

表 3-1 本期债券品种一募集资金使用情况

单位：万元，%

未行使弹性配售选择权					
项目名称	项目实施主体	项目总投资额	拟使用募集资金	拟使用募集资金占项目总投资比例	拟使用募集资金占品种一发行总额比例

重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目	发行人本部	112,632.00	24,000.00	21.31	60.00
补充营运资金	-	-	16,000.00	-	40.00
合计		112,632.00	40,000.00	-	100.00
行使弹性配售选择权					
项目名称	项目实施主体	项目总投资额	拟使用募集资金	拟使用募集资金占项目总投资比例	拟使用募集资金占品种一发行总额比例
重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目	发行人本部	112,632.00	42,000.00	37.29	60.00
补充营运资金	-	-	28,000.00	-	40.00
合计		112,632.00	70,000.00	-	100.00

（二）本期债券品种二募集资金用途

本期债券品种二计划发行规模为人民币 6 亿元，其中基础发行额 3 亿元，弹性配售额 3 亿元。如未行使弹性配售选择权，则品种二发行规模为 3 亿元，其中拟使用 1.8 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目，使用 1.2 亿元补充发行人营运资金。如行使弹性配售选择权，则品种二发行规模为 6 亿元，其中拟使用 3.6 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目，使用 2.4 亿元补充发行人营运资金。

品种二募集资金使用具体情况如下：

表 3-2 本期债券品种二募集资金使用情况

单位：万元，%

未行使弹性配售选择权					
项目名称	项目实施主体	项目总投资额	拟使用募集资金	拟使用募集资金占项目总投资比例	拟使用募集资金占品种二发行总额比例
重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目	发行人本部	112,632.00	18,000.00	15.98	60.00
补充营运资金	-	-	12,000.00	-	40.00

合计		112,632.00	30,000.00	-	100.00
行使弹性配售选择权					
项目名称	项目实施主体	项目总投资额	拟使用募集资金	拟使用募集资金占项目总投资比例	拟使用募集资金占品种二发行总额比例
重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目	发行人本部	112,632.00	36,000.00	31.96	60.00
补充营运资金	-	-	24,000.00	-	40.00
合计		112,632.00	60,000.00	-	100.00

本期债券最终发行规模及用于项目和补充营运资金占比符合企业债券管理的相关要求。

二、募集资金投资项目情况

（一）项目概况

为完善重庆市九龙坡区公共停车系统设施建设，切实规范九龙坡区停车收费，加强区内违法停车监管力度，重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目拟通过新建、收购、改造提升停车位、构建智慧交通系统等途径增加重庆九龙坡区停车位的供给，提升九龙坡区停车位的利用率。

本项目新增用地面积 47,839 平方米，新建总建筑面积 84,920 平方米（地下建筑面积 80,000 平方米，地上建筑面积 4,920 平方米），共设置停车位共计 12,998 个，其中新建 2,544 个停车位，收购及改造停车位 2,110 个，提升路内车位 8,344 个。配建充电桩 1,324 个（含收购充电桩 62 个），广告牌 1,834 平方米，并构建包括停车信息化管理系统、交通诱导系统在内的九龙坡区智慧交通系统。

项目总投资为 112,632 万元，包括建设投资 103,272 万元，建设期利息 9,360 万元。

（二）项目批复情况

该项目符合国家产业政策方向，已获得必要的合法性文件。具体情况如下：

表 3-3 募投项目审批情况

合法性文件名称	文号	核准/备案部门	印发/备案时间	主要内容
关于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目立项的批复	九龙坡发改委投〔2022〕109号	重庆市九龙坡区发展和改革委员会	2022年3月11日	同意重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目立项。
中华人民共和国不动产权证（森迪时代广场）	渝（2016）九龙坡区不动产权第000790984号	重庆市国土资源局和房屋管理局	2016年9月29日	权利人：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司； 坐落：九龙坡区西彭镇白彭路15号（森迪时代广场）； 权利类型：国有建设用地使用权； 用途：商务金融用地； 面积：43,363.3平方米。
关于九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目不纳入环评管理的意见	-	重庆市九龙坡区生态环境局	2022年3月28日	森迪时代广场地下停车场、中梁山人和场停车楼、大杨石组团停车场、二郎小区地下停车场、彩云湖智能立体停车楼不涉及敏感区域，不纳入环境影响评价管理。
重庆市九龙坡区社会稳定风险评估报告	备案号：2022-03	重庆市九龙坡区信访办公室	2022年3月31日	评估结论为：本项目社会稳定风险评估总分为94分，属D级风险，根据《九龙坡区社会稳定风险评估实施办法》相关规定，可以实施。重庆市九龙坡区信访办公室同意备案
建设项目用地预审与选址意见书	用字第市政500107202200016号	重庆市九龙坡区规划和自然资源局	2022年5月10日	本建设项目符合国土空间用途管制要求。
关于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目可行性研究报告的批复	九龙坡发改委投〔2022〕276号	重庆市九龙坡区发展和改革委员会	2022年5月19日	对重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目可行性研究报告作出批复。

（三）项目建设内容

1、项目实施主体

重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目实施主体为重庆渝隆资产经营（集团）有限公司，即发行人本部。

2、项目建设内容

根据宁波国际投资咨询有限公司编制的《重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目可行性研究报告》（以下简称“《可研报告》”），本项目新增用地面积 47,839 平方米，新建地下建筑面积 80,000 平方米，新建地上建筑面积 4,920 平方米，设置停车位共计 12,998 个，充电桩 1,324 个，广告牌 1,834 平方米。其中新建 2,544 个停车位，收购及改造停车位 2,110 个，提升路内车位 8,344 个，配建充电桩 1,324 个（含收购充电桩 62 个），广告牌 1,834 平方米，并构建九龙坡区智慧交通系统。

项目具体建设内容包括新建森迪时代广场地下停车场、中梁山人和场地上立体停车楼和大杨石组团停车场，收购并改扩建二郎小区（隆鑫·盛世普天）地下停车场、收购彩云湖智能停车楼、路内停车位改造和九龙坡区智慧交通系统升级改造。

本项目具体建设内容列表如下：

表 3-4 募投项目具体建设内容

序号	项目名称	建设形式	工程费用 (万元)	新增用地面积 (m ²)	新增建筑面积 (m ²)	停车位 数 (个)	配建充电桩		广告牌 (m ²)
							个数	配建比例 (%)	
1	森迪时代广场 地下停车场	地下新建	35,445.00	43,363	80,000	2,300	230	10.00	600
2	中梁山人和场 停车楼	地上新建	1,586.00	2,734	4,920	170	17	10.00	184
3	大杨石组团停 车场	地面新建	151.00	1,742	-	74	30	40.54	30

4	二郎小区地下停车场	收购及改建	16,304.00	-	-	1,495	150	10.03	480
5	彩云湖智能停车楼	收购	9,378.00	-	-	615	62	10.08	540
6	特许经营路内车位	升级改造	8,133.00	-	-	8,344	835	10.01	-
7	智慧交通系统改造	改造	19,002.00	-	-	-	-	-	-
	合计		89,998.00	47,839	84,920	12,998	1,324	10.19	1,834

注：1、重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目总投资为 112,632 万元，其中建设投资 103,272 万元。建设投资中，工程费用为 89,998.00 万元，工程建设其他费用 5,624.00 万元，预备费 7,650 万元。

2、对于涉及收购的项目，上表中的“工程费用”包括收购价款。

本项目共设置停车位 12,998 个，其中新建停车位 2,544 个，收购及改造停车位 2,110 个，提升路内车位 8,344 个，配建充电桩 1,324 个（含收购充电桩 62 个），配建比例为 10.19%，符合《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》（国办发[2015]73）。

各分项目基本情况如下：

（1）森迪时代广场地下停车场

本项目为新建项目。项目位于九龙坡区西彭镇白彭路 15 号，总用地面积 43,363 平方米，其中地下总建筑面积约 80,000 平方米，地下室共 3 层，共设置停车位 2,300 个，30kw 充电桩 230 个，充电桩配建比例 10%，广告牌 600 平方米。

本项目为原有建筑下新建地下停车场，不新增建设用地。发行人已取得项目所在地块不动产证（渝（2016）九龙坡区不动产权第 000790984 号），权利性质为出让，用途为商务金融用地。

（2）中梁山人和场停车楼

本项目为新建项目。项目位于华龙大道西侧，占地面积 2,734 平

平方米。停车楼共三层，出入口设置2个。项目总建筑面积4,920平方米，设置停车位170个，充电桩17个，充电桩配建比例10%，广告牌184平方米。

（3）大杨石组团停车场

本项目为新建项目。项目位于大杨石组团D标准分区D2-5/02地块，用地面积1,742平方米，设置停车泊位74个，充电桩30个，充电桩配建比例40.54%，广告位30平方米，并建设收费道闸、停车标识等停车设施。

（4）二郎小区（隆鑫·盛世普天）地下停车场收购并改造提升

项目位于九龙坡区科城路65号负1层、负2层、负3层；67号负1层，总建筑面积60,934平方米，共计停车位1,495个。收购完成后，将对二郎小区（隆鑫·盛世普天）进行智能收费系统改造、广告位安装，整体改造提升。项目共配置充电桩150个，充电桩配建比例10.03%，安装广告位60块，面积480平方米。

（5）彩云湖智能立体停车楼收购项目

项目位于九龙坡区彩云湖国家湿地公园北门东侧，由项目建设单位整体收购。项目总用地面积5,255平方米，总建筑面积23,575.78平方米，智能停车位615个，充电桩62个，充电桩配建比例10.08%，广告位540平方米。该停车楼采用当今世界上最先进AI搬运机器人停车技术，进出口安装车辆自动检测和生命智能感知系统、自动旋转调头和车辆自动对准装置，支持网上、手机APP预约存取车和线上缴费，各项停车设施齐备，收购完成后即可投入运营，无需改造。

（6）路内停车位改造

本项目改造路内停车位涉及九龙、杨家坪、二郎、西彭镇等街道，车位8,344个，特许经营权收购完成后，将通过安装地磁、统一

泊位编码标线、安装充电桩、设置智慧灯杆等措施进行改造。改造后，共设置充电桩 835 个，充电桩配建比例 10.01%。

表 3-5 智慧化改造的路内停车位

序号	停车位	停车位数量	充电桩数量	备注
1	南北大道	64	6	重点管理区域
2	九龙湾、天兴路	137	14	重点管理区域
3	西郊停车场	107	11	重点管理区域
4	黄杨路停车场	77	8	重点管理区域
5	直港大道、珠江花园后门	216	22	重点管理区域
6	建设大厦停车场	17	2	重点管理区域
7	冶金路	68	7	重点管理区域
8	石坪桥后街	18	2	重点管理区域
9	杨石支路	78	8	重点管理区域
10	石坪桥立交桥停车场	102	10	重点管理区域
11	俊逸新世界停车场	132	13	重点管理区域
12	龙吟路	37	4	重点管理区域
13	邮电支路	20	2	重点管理区域
14	前冶路停车场	34	3	重点管理区域
15	西子路停车场	20	2	重点管理区域
16	前进路停车场	22	2	重点管理区域
17	杨九路	40	4	重点管理区域
18	兰花停车场	200	20	重点管理区域
19	石新路立交桥停车场	99	10	重点管理区域
20	万千停车场	200	20	重点管理区域
21	交警五支队停车场	43	4	重点管理区域
22	巴国城停车场	798	80	重点管理区域
23	科园一路停车场	100	10	重点管理区域
24	科园二路停车场	150	15	重点管理区域
25	科园三路停车场	71	7	重点管理区域
26	科园四路停车场	93	9	重点管理区域
27	科园一街停车场	34	3	重点管理区域
28	科园三街停车场	90	9	重点管理区域
29	科园四街停车场	116	12	重点管理区域
30	渝洲支路停车场	149	15	重点管理区域
31	科园二街停车场	77	8	重点管理区域
32	烟登山公园停车场	90	9	重点管理区域
33	白马函停车场	33	3	重点管理区域
34	奥体创业停车场	107	11	重点管理区域
35	奥体五支路停车场	40	4	重点管理区域

序号	停车位	停车位数量	充电桩数量	备注
36	奥林路停车场	36	4	重点管理区域
37	杨家坪商圈	88	9	重点管理区域
38	万象一支路停车场	83	8	重点管理区域
39	巴园路	90	9	一般管理区域
40	盘兴路（1）	77	8	一般管理区域
41	兴堰路	64	6	一般管理区域
42	兴堰支路	15	2	一般管理区域
43	格力路	105	11	一般管理区域
44	红山路	41	4	一般管理区域
45	银杏路	40	4	一般管理区域
46	华园路（二郎街道）	210	21	一般管理区域
47	火炬支路	45	5	一般管理区域
48	科凯路	65	7	一般管理区域
49	星火路	50	5	一般管理区域
50	红狮西路	27	3	一般管理区域
51	盛云路	41	4	一般管理区域
52	新区大道	70	7	一般管理区域
53	兴胜支路	124	12	一般管理区域
54	天宝广场	24	2	一般管理区域
55	万象大道	10	1	一般管理区域
56	万象三路	24	2	一般管理区域
57	鹤皋路	53	5	一般管理区域
58	鹤皋一支路	19	2	一般管理区域
59	万金路	79	8	一般管理区域
60	福九路	26	3	一般管理区域
61	泓苑路	58	6	一般管理区域
62	锦雅路	57	6	一般管理区域
63	锦苑路	94	9	一般管理区域
64	民德路	34	3	一般管理区域
65	华美路	80	8	一般管理区域
66	锦翠路	114	11	一般管理区域
67	锦虹路	80	8	一般管理区域
68	锦虹二路	38	4	一般管理区域
69	锦恒路	61	6	一般管理区域
70	民盛路	96	10	一般管理区域
71	星苑路	33	3	一般管理区域
72	中梁山街	56	6	一般管理区域
73	华园路（中梁山街道）	49	5	一般管理区域
74	智华路	19	2	一般管理区域
75	康庄路	29	3	一般管理区域

序号	停车位	停车位数量	充电桩数量	备注
76	中林路	41	4	一般管理区域
77	半山中路	47	5	一般管理区域
78	华岩寺路	29	3	一般管理区域
79	中金路	36	4	一般管理区域
80	星耀路	11	1	一般管理区域
81	星庆路	33	3	一般管理区域
82	巴山路	51	5	一般管理区域
83	巴山二支路	20	2	一般管理区域
84	石美路	64	6	一般管理区域
85	铝城一路	82	8	一般管理区域
86	石塔西路	39	4	一般管理区域
87	铝城西路	54	5	一般管理区域
88	西华路	43	4	一般管理区域
89	西庆路	50	5	一般管理区域
90	白云路	22	2	一般管理区域
91	铝城二路	92	9	一般管理区域
92	西园路	15	2	一般管理区域
93	铝城四路	145	15	一般管理区域
94	高逸路	37	4	一般管理区域
95	熙盛一支路	19	2	一般管理区域
96	熙盛二支路	20	2	一般管理区域
97	怡心路	66	7	一般管理区域
98	铝城南路4号附128	15	2	一般管理区域
99	铝城南路4号附129	15	2	一般管理区域
100	西庆支路	19	2	一般管理区域
101	冬笋街	41	4	一般管理区域
102	冬码路	20	2	一般管理区域
103	青果路	80	8	一般管理区域
104	帽合路	29	3	一般管理区域
105	新龙路	29	3	一般管理区域
106	石坪桥消防中队支路	18	2	一般管理区域
107	长宏路	52	5	一般管理区域
108	高进路	22	2	一般管理区域
109	龙广路	57	6	一般管理区域
110	龙江路	124	12	一般管理区域
111	龙江支路	83	8	一般管理区域
112	锦昌路	14	1	一般管理区域
113	盘金路	31	3	一般管理区域
114	盘玉路	71	7	一般管理区域
115	盘兴路（2）	86	9	一般管理区域

序号	停车位	停车位数量	充电桩数量	备注
116	云龙大道	197	20	一般管理区域
117	蟠龙大道	164	16	一般管理区域
118	西子路	78	8	一般管理区域
	合计	8,344	835	

注：上述停车位以实际接收为准。

（7）九龙坡区智慧交通系统改造

本项目在原有智能交通系统建设基础之上进行，旨在实现辖区内交通信息检测全覆盖，实现交通智能预测和诱导，为交通参与者提供最优服务。项目主要分为场外硬件和信息化系统两部分。

3、项目工期及建设进度

本项目建设周期为 24 个月，原计划于 2022 年 1 月开工建设，2024 年 1 月项目整体建设完毕并实现整体全面运营。受新冠疫情影响，涉及建设或改造的项目开工时间有所延迟。

二郎小区（隆鑫·盛世普天）地下停车场收购并改造提升项目进展情况：根据发行人与重庆晋愉峰岚房地产有限公司（以下简称“晋愉峰岚房地产”）签订的《商品房（车位）收购协议》，发行人拟收购晋愉峰岚房地产拥有的位于重庆市九龙坡区科城路 65 号负 1 层、负 2 层、负 3 层，67 号负一层 1,495 个车位（简称“二郎小区停车位”），其中第一批共计 559 个，收购价格为 5,775.87 万元；第二批共计 936 个，收购价格为 9,449.13 万元，合计 15,225 万元。截至 2022 年末，发行人已支付二郎小区停车位收购资金 12,515.23 万元，占项目总投资的比例为 11.11%。

4、项目用地情况

本项目涉及新建的子项目为森迪时代广场地下停车场、中梁山人和场停车楼和大杨石组团停车场，其他子项目为在已有停车场（位）上的改造或收购。其中，涉及新建部分的停车场用地情况如

下：

（1）森迪时代广场地下停车场：该项目所在地块面积为 43,363 平方米，已取得不动产证（渝（2016）九龙坡区不动产权第 000790984 号），权利性质为出让，用途为商务金融用地。

（2）中梁山人和场停车楼：该项目占地面积 2,734 平方米，发行人已通过出让方式取得土地使用权，用途为社会停车场用地，土地权证正在办理中。

（3）大杨石组团停车场：该项目用地面积 1,742 平方米，用途为社会停车场用地，发行人拟通过划拨方式取得土地使用权。目前划拨手续仍在办理中。

重庆市九龙坡区规划和自然资源局于 2022 年 5 月 10 日对重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目核发了《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第市政 500107202200016 号），指出：本建设项目符合国土空间用途管制要求。

（四）项目资金来源

本项目总投资为 112,632 万元，拟使用本期债券募集资金 78,000 万元，占项目总投资的比例为 69.25%，未超过 70%。发行人自筹部分为 34,632 万元，占项目总投资的比例为 30.75%。发行人将根据项目实施安排和进展情况确保资本金按时、足额到位。

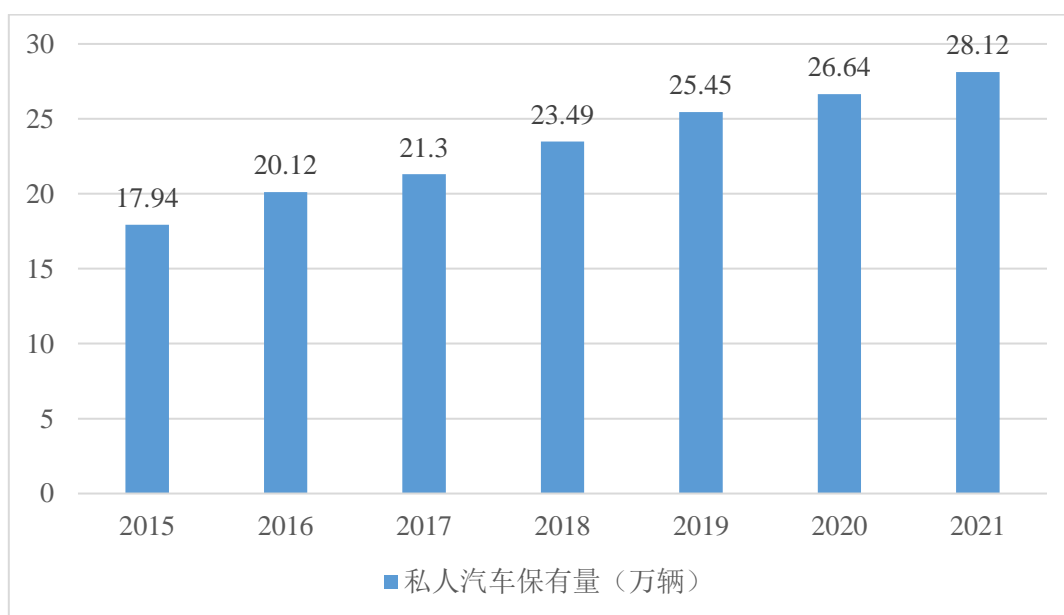
（五）募投项目建设符合政策支持方向

近年来，重庆市及九龙坡区先后出台一系列有关城市停车场建设的政策和方针，包括《重庆市九龙坡区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《重庆市人民政府办公厅关于进一步加强和改进中心城区停车管理工作的实施意见》（渝府办〔2021〕10 号）、《重庆市推动交通强国建设试点实施方案

（2021~2025年）的通知》（渝府发〔2021〕4号）、《重庆市主城区停车专项规划》、《重庆市人民政府办公厅关于加强主城区公共停车场建设管理的通知》（渝府办〔2017〕14号）、《九龙坡城市基础设施建设“十四五”规划》等，本期债券募投项目建设内容符合上述政策或法规倡导的方向，该项目的实施也是贯彻落实国家相关政策的重要步骤。

（六）九龙坡区停车位缺口分析

根据《重庆市九龙坡区国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2015~2021年，九龙坡私人汽车保有量从17.94万辆增长至28.12万辆，年均复合增长率为7.78%，整体呈现稳定增长的态势。



数据来源：《重庆市九龙坡区国民经济和社会发展统计公报》

图 3-1 2015-2021 年九龙坡私人汽车保有量（万辆）

但增长的私家车拥有量与城区停车位供应不足的矛盾日益加剧。根据国际通行标准，国际城市建设中城市停车位数量与机动车辆数量合理的比例是 1.2:1¹，以目前九龙坡区私人汽车保有量初步估算，

¹ 摘自《今日早报》.（2014）.杭州：市场机制助推社会力量兴建停车场.上海城市管理（3），94-94 袁留雷.（2017）.郑州市机动车停车场建设管理问题分析.中州建设（9），32-33

停车位需求为 33.7 万个左右。截至 2021 年，九龙坡区共有停车场（库）1,167 个，停车位约为 27.99 万个。根据上述估算，目前九龙坡区至少还需要 6.3 万个停车位。同时，城区大部分临时停车场不符合城市整体规划需求，在远期极有可能被批量拆除，导致停车位数量继续减少，停车难问题进一步突出。

选取与预测量（汽车保有量）关系最为紧密的两个影响因素（常住人口和 GDP）作为自变量，建立回归方程，拟合回归曲线，对未来汽车保有量进行预测。2015~2021 年重庆市九龙坡私人汽车保有量、常住人口和 GDP 统计如下：

表 3-6 九龙坡区汽车保有量、人口、GDP

年份	汽车保有量 (万辆)	常住人口 (万人)	GDP (百亿元)
2015	17.94	118.69	10.04
2016	20.12	120.18	10.9
2017	21.30	121.51	11.4
2018	22.46	122.5	13.76
2019	24.95	123.3	14.63
2020	26.64	152.68	15.33
2021	28.12	152.9	17.36

$$Y=a+bx_1+cx_2$$

Y: 汽车保有量

a,b,c: 系数

x1: 人口（万人）

x2: GDP（百亿元）

按照二元回归的公式代入 2015~2021 年的统计数据得到如下方程组：Y=2.603234+0.038457x₁+1.158679x₂

根据《重庆市九龙坡区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》的目标，到 2025 年，九龙坡区地区生产总值（GDP）突破 2,000 亿元，人均地区生产总值为 14 万元。由此推

算，2025年九龙坡区常住人口约为142.86万人。

将规划年的经济、人口代入上式得到2025年的汽车保有量，得出： $Y_{2025}=31.3$ 万辆。

据上述预测分析，到2025年，九龙坡区私人汽车保有量为31.3万辆。根据国际通行标准，城市停车位数量与机动车辆数量合理的比例是1.2:1，意味着到2025年，九龙坡区的停车位应达到37.56万个。目前九龙坡区现存停车位约为27.41万个，则至2025年全区停车位缺口约为10.15万个。

（七）项目建设必要性

1、响应国家城市更新政策，推动城市交通数字化治理

城市更新是重大的民生工程和发展工程，国家层面对此高度重视。2021年11月，我国将重庆市九龙坡区列为21个城市更新试点城市（区）之一，并提出未来将实施智能化市政基础设施建设和改造。针对市政基础设施建设，我国将积极扩建新建停车场、充电桩，加快完善智能交通、智能公共服务等。针对城市停车建设发展，2021年《关于推动城市停车设施发展的意见》中明确指出要统筹地上地下空间利用，创新停车设施共建共管共享模式，加快应用大数据、物联网、5G、“互联网+”等新技术新模式。

本项目包括新建森迪时代广场地下停车场、人和场停车楼等项目，项目建设符合国家政策中“积极扩建新建停车场、充电桩”、“统筹地上地下空间利用”等要求。同时，本项目通过建设智慧收费停车系统、安装高清抓拍摄像头，实现实时数据采集与分析，为市民提供更多信息交互手段、为政府在停车场规划建设等决策提供决策依据、为智慧城市静态交通系统的建设起到助推作用，从而有利于推动城市交通数字化治理，加快城市更新的步伐。

2、落实城市总体规划，加快九龙坡城市发展

九龙坡隶属于重庆市，地处重庆市主城区西部。2021 年，九龙坡常住人口 152.90 万人。近年来，九龙坡区持续推进交通强区战略布局和交通运输工作高质量发展，加快构建便捷高效的现代化综合交通运输体系。

随着九龙坡新型城镇化的不断推进，人口规模不断扩大，人流、车流密度日益加大，势必对城区的基础设施提出更高的要求。本项目新建的停车场分别位于森迪时代广场、中梁山人和场、大杨石组团；收购并进行智慧化改造的停车场分别位于二郎小区（隆鑫·盛世普天）以及彩云湖。项目建设高标准停车场、智慧化改造停车场是按《重庆市推动交通强国建设试点实施方案（2021~2025 年）的通知》（渝府发〔2021〕4 号）的要求，推进公共停车场智能化设施设备改造，以及《重庆市主城区停车专项规划》的要求，通过规划建设公共停车场来满足需求、扩大公共交通的供给能力、调控停车需求。另一方面，本项目所包括的地块不会涉及重复建设而导致资源浪费的问题，有助于为其他建设、开发主体进一步加快对九龙坡的基础设施建设提供发展空间，从而共同助推九龙坡的高质量快速发展。

3、增加区内停车位供给，改善停车难问题

停车场是城市重要的市政基础设施，近年来，随着城市经济的快速增长，汽车保有量不断增加。根据数据显示，截至 2021 年，九龙坡私人汽车保有量达到了 28.12 万辆，根据国际通行标准，国际城市建设中城市停车位数量与机动车辆数量合理的比例是 1.2:1，则停车位需求为 33.7 万个左右。然而，目前全区建成机动车泊位总数约为 27.41 万个，车位供需比例差距较大。九龙坡区属于旅游地区，

周边交通线路密集，车辆众多，这些车辆停车难的问题，限制着九龙坡区的交通发展。其次，《关于进一步加快推进城市公共交通智能化应用示范工程建设有关工作的通知》中要求大力推进移动互联网、物联网、大数据、云计算等新一代信息技术在城市公共交通运营、服务、管理方面的深度应用，加快智能化停车场建设。

本项目将通过新建地下停车库、充电设施，有助于从供应端疏解九龙坡区停车及充电供求矛盾，偿还部分停车及充电设施建设历史“欠账”，调节车位、充电桩与机动车保有量之比的失衡，缓解道路通行压力，改善城市通行情况，逐步化解全区停车位及充电桩供给不足的情况。另一方面，本项目将通过安装智能收费系统及高清抓拍摄像头，从而规范道路停车，更进一步改善停车难等问题。

4、改善城市交通现状，推动城市可持续发展

交通是城市的基础性设施，是城市快速发展的基础性条件。虽然我国城市交通、停车系统取得了很大的发展，交通、停车网络也在不断完善，但是交通、停车系统容量不足的问题一直没有得到解决，特别在各大中城市，交通拥挤的问题一直存在，交通、停车场系统的压力较大。九龙坡区同全国其他城市存在相似的问题，其影响了九龙坡区乃至重庆市的形象、制约了社会经济的发展。

本项目将建设智能收费停车系统和智慧交通摄像系统，充分挖掘数据资源，提高交通管理的科学化水平和智能化程度，建立扁平化、集成化的交通指挥调度模式，整治车辆乱停违停问题、规范停车行为，解决车位空置信息与车主获取信息不对称、不一致问题，数字化管理停车系统，提升车位利用率。通过引导分流交通流量，实现缓解道路交通堵塞、减少交通事故、保证道路安全畅通的目标，使九龙坡区智能交通系统的建设达到主城区一流水平，从而为区域

发展提供源源不断的活力，实现九龙坡区平稳、科学、健康、快速、和谐发展。

5、综合利用地上、地下空间，提高城区土地利用率

本项目建设充分利用地上及地下空间，符合集约利用土地原则，能更好地发挥土地价值。相较于国内诸多大城市的地面空间及上空被高层建筑和高架路挤占，重庆市在利用地面空间和上层空间的方面还大有可为。

本项目的建设在提高停车场供应量的同时，开发利用城市地下空间，能够有效提升空间利用效率。本项目建设体量大，但对城市地上土地造成的负担较少，提高了城市土地集约化水平，保护了中心城区高价值土地，符合重庆市长远的发展要求。

（八）项目社会效益分析

项目建设能够为九龙坡区提供 12,998 个停车位（含升级改造）和 1,324 个新能源汽车充电桩，完善九龙坡区公共停车设施，有效解决九龙坡区相关路段停车难、出行难问题，减少私家汽车占用公共道路的现象发生，降低事故发生几率，提高该部分路段道路通行效率。

项目实施后，可以改善九龙坡区的基础配套设施，间接促进项目地的文化、教育、卫生事业的发展。项目的实施能够通过完善九龙坡区公共停车场基础设施，缓解交通压力。项目的建设能够极大改善九龙坡区城市公共交通面貌，提高城市城市形象和综合竞争力。项目的建设为当地城镇居民创造多个就业岗位，促进城镇居民就业，改善村民生活水平；项目的建设能够为当地政府创造大量税收，有助于政府进行收入再分配以及基础设施投资建设；项目的建设能够为企业创造较大的利润收入，有助于提升企业品牌形象，赢取市场

口碑，为周边地区带来良好的社会效益。

（九）项目经济效益分析及盈利性分析

1、项目收入来源

根据《重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目可行性研究报告》，本项目经营收入包括路内停车位收费、室内停车位收费（含地面停车位收费）、充电桩服务费收入和广告位出租收入 4 类。

（1）路内停车位收费

路内停车位收费分为日间收费和夜间收费，路内车位日间收费=含税日间最高收费水平×停车位数量×停车位占用率×365天-销项税，夜间收费的计算方式与此相同。本项目智慧化改造后的路内停车泊位共计 8,344 个，主要用于临时停车运营，其中重点管理区域内泊位 3,886 个，一般管理区域泊位 4,458 个。

1) 重点管理区域路内泊位

根据重庆市主城区临时占道停车收费标准（市发改委于 2021 年 9 月 29 日正式公布），对于重点管理区域内泊位，白天（7:30-20:30）收费标准为首小时 3.00 元/半小时·泊位，次小时起收费为 4.00 元/半小时·泊位；夜间（20:30-次日 7:30）收费为 2.00 元/半小时·泊位，最高不超过 10.00 元/次·泊位。

根据重庆市主城区停车位相关论文数据，结合西安、武汉、杭州等地停车位智能化改造前后的停车周转率变化情况，本项目实施后，路内泊位白天周转率暂按 5.0 次/天·泊位计算。经计算，重点管理区域路内泊位白天最高含税收费为 110.0 元/个/日；夜间按照周转率下降，按 10 元/个/夜计算。停车位占用率方面，根据实地调研及相关数据分，重点管理区域内路内泊位白天占用率在 60%-70%左右，夜间在 30%-40%左右。

2) 一般管理区域路内泊位

根据重庆市主城区临时占道停车收费标准（市发改委于2021年9月29日正式公布），对于一般管理区域外泊位，白天（7:30含-20:30含）首小时收费为2.00元/半小时·泊位，次小时起收费为2.50元/半小时·泊位；夜间（20:30-次日7:30）收费为1.00元/半小时·泊位，最高不超过5.00元/次·泊位。

根据重庆市主城区停车位相关论文数据，结合西安、武汉、杭州等地停车位智能化改造前后的停车周转率变化情况，本项目实施后，路内泊位白天周转率暂按5.0次/天·泊位计算。经计算，一般管理区域路内泊位白天最高含税收费为70.0元/个/日；夜间按照周转率下降，按5元/个/夜计算。停车位占用率方面，根据实地调研及相关数据，一般管理区域路内泊位白天占用率在50%-60%左右，夜间在20%-30%左右。

经计算，融资存续期内，项目路内停车位收费（不含税）合计82,489万元；计算期内，项目路内停车位收费（不含税）合计167,760万元。

(2) 室内停车位收费

室内停车位收费分为日间收费和夜间收费，计算方式与路内车位基本相同（含税日间最高收费计算方式有细微差异）。本项目室内车位共计4,580个，包括中梁山人和场停车楼、二郎小区地下停车场、彩云湖智能停车楼及森迪时代广场地下停车场车位，主要用于停车运营。

根据相关政府文件及项目室内停车场所在位置，本项目室内停车位均属于《重庆市主城区公共停车服务收费政府指导价标准》中“其他公共停车场”——室内普通级小型车车位，适用收费标准如下：

每辆车每小时收费 3 元，但 12 小时内不超过 10 元。

白天 12 小时按照 3 元/小时/个车位计算，最高收费 36 元/个/日，夜间按照周转率下降，按 10 元/个/夜计算。停车位占用率方面，需要对森迪时代广场地下车位和其余室内车位（人和场停车楼车位、彩云湖停车楼、二郎小区地下车位）分开计算。

彩云湖停车楼、人和场停车楼和二郎小区附近居住小区较多或本身即为居住小区配建停车位，根据停车习惯，白天占用率较低（外出工作，占用率 30%-40%左右），夜间占用率较高（60%-70%左右）；森迪时代广场附近居住小区稍远且周边工业企业较多，根据停车习惯，白天占用率较高（50%-60%左右），夜间占用率较低（20%-30%左右）。

经计算，融资存续期内，项目室内停车位收费（不含税）合计 16,937 万元；计算期内，项目室内停车位收费（不含税）合计 34,580 万元。

（3）地面停车位收费

地面停车位收费分为日间收费和夜间收费，计算方式与室内车位完全相同。本项目路面车位共计 74 个，为大杨石组团停车场车位，主要用于停车运营。

根据相关政府文件及项目路面停车场所在位置，本项目室内停车位均属于《重庆市主城区公共停车服务收费政府指导价标准》中“其他公共停车场”——室外普通级小型车车位，适用收费标准如下：每辆车每小时收费 2 元，但 12 小时内不超过 8 元。停车位占用率方面，根据实地调研及相关数据，大杨石组团路面停车位白天占用率在 50%-60%左右，夜间在 20%-30%左右。白天 12 小时按照 2 元/小时/个车位计算，最高收费 24 元/个/日，夜间按照周转率下降，按 8

元/个/夜计算。

经计算，融资存续期内，项目地面停车位收费（不含税）合计200万元；计算期内，项目地面停车位收费（不含税）合计408万元。

（4）充电桩服务费收入

充电桩服务费收入=含税日最高收费×充电桩个数×利用率×365天-销项税。本项目设置充电桩1,324个，均为直流充电桩，其中功率为30kW的充电桩个数为489个，功率为60kW的充电桩个数为835个。

所有充电桩利用时长为12小时/天，每辆车按照30度/小时或60度/小时充电，充电桩服务费按0.4元/度，初始充电桩利用率为20%，运营期内利用率逐渐增长到40.00%。

经计算，融资存续期内，项目充电桩服务费收入（不含税）合计12,051万元；计算期内，项目充电桩服务费收入（不含税）合计31,131万元。

（5）广告位出租收入

广告位出租收入=出租量×含税年租金×出租比率×365天-销项税。本项目将于停车场出入闸口设置道闸广告位，于路内泊位设置路灯广告位，合计约1,834m²。参照重庆市同类型广告收费价格，项目运营期内广告收入按照6元/m²/天计算。

表 3-7 九龙坡区广告位出租价格情况

序号	地点	出租价格（元/m ² ·年）
1	九龙坡李家沱北桥头	2,727
2	九龙坡石桥铺国际商业大厦	4,141
3	九龙坡石桥铺国际商业城	6,718

经计算，融资存续期内，项目广告位出租收入（不含税）合计1,290万元；计算期内，项目广告位出租收入（不含税）合计2,948

万元。

2、运营期内项目收益测算

根据项目相关资产折旧、摊销年限，本项目计算期暂定为 12 年，其中项目建设期 2 年，项目运营期 10 年。融资存续期 7 年，为计算期第 1 至 7 年。运营期内，项目收入计算如下：

表 3-8 计算期内项目收益测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期											
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
1	营业收入合计(含税)	259,277.01	-	-	21,228.90	24,969.13	25,576.68	25,616.85	26,224.40	26,224.40	27,359.17	27,359.17	27,359.17	27,359.17
1.1	森迪时代广场	25,064.26	-	-	1,986.48	2,385.79	2,459.37	2,472.51	2,546.09	2,546.09	2,666.98	2,666.98	2,666.98	2,666.98
1.1.1	室内车位日间收费	17,830.98	-	-	1,511.10	1,813.32	1,813.32	1,813.32	1,813.32	1,813.32	1,813.32	1,813.32	1,813.32	1,813.32
1.1.1.1	含税日间最高收费(含税,元/个.日)				36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
1.1.1.2	数量(个)				2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
1.1.1.3	停车位占用率				0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
1.1.1.4	销项税(万元)		-	-	124.77	149.72	149.72	149.72	149.72	149.72	149.72	149.72	149.72	149.72
1.1.2	室内车位夜间收费	2,434.55	-	-	167.90	251.85	251.85	251.85	251.85	251.85	251.85	251.85	251.85	251.85
1.1.2.1	含税夜间最高收费(含税,元/个.夜)				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.1.2.2	数量(个)				2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00	2,300.00
1.1.2.3	停车位占用率				0.20	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
1.1.2.4	销项税(万元)		-	-	13.86	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79	20.79
1.1.3	充电桩服务费(直流,功率 30kW,含税)	3,747.53			241.78	241.78	302.22	302.22	362.66	362.66	483.55	483.55	483.55	483.55
1.1.3.1	含税日最高收费(含税,元/个.天)	1,440.00			144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
1.1.3.2	数量(个)				230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
1.1.3.3	利用率				0.20	0.20	0.25	0.25	0.30	0.30	0.40	0.40	0.40	0.40
1.1.3.4	销项税(万元)		-	-	27.81	27.81	34.77	34.77	41.72	41.72	55.63	55.63	55.63	55.63
1.1.4	广告位出租收入(含税)	1,051.20			65.70	78.84	91.98	105.12	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26	118.26
1.1.4.1	含税年租金(含税,元/m ² .天)				6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.1.4.2	出租量(m ²)				600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00

1.1.4.3	出租比率				0.50	0.60	0.70	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
1.1.4.4	销项税（万元）		-	-	5.42	6.51	7.59	8.68	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76	9.76
1.2	中梁山人和场停车楼	1,898.69			142.26	174.84	183.33	187.36	195.86	195.86	204.79	204.79	204.79	204.79
1.2.1	室内车位日间收费	871.18	-	-	67.01	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35	89.35
1.2.1.1	含税日间最高收费（含税，元/个.日）				36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
1.2.1.2	数量（个）				170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
1.2.1.3	停车位占用率				30%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
1.2.1.4	销项税（万元）		-	-	5.53	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38
1.2.2	室内车位夜间收费	428.15	-	-	37.23	43.44	43.44	43.44	43.44	43.44	43.44	43.44	43.44	43.44
1.2.2.1	含税夜间最高收费（含税，元/个.夜）				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2.2.2	数量（个）				170	170	170	170	170	170	170	170	170	170
1.2.2.3	停车位占用率				60.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
1.2.2.4	销项税（万元）		-	-	3.07	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59	3.59
1.2.3	充电桩服务费（直流，功率 30kW，含税）	276.99			17.87	17.87	22.34	22.34	26.81	26.81	35.74	35.74	35.74	35.74
1.2.3.1	含税日最高收费（含税，元/个.天）				144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
1.2.3.2	数量（个）				17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
1.2.3.3	利用率				20%	20%	25%	25%	30%	30%	40%	40%	40%	40%
1.2.3.4	销项税（万元）		-	-	2.06	2.06	2.57	2.57	3.08	3.08	4.11	4.11	4.11	4.11
1.2.4	广告位出租收入（含税）	322.37			20.15	24.18	28.21	32.24	36.27	36.27	36.27	36.27	36.27	36.27
1.2.4.1	含税年租金（含税，元/m ² .天）				6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.2.4.2	出租量（m ² ）				184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00	184.00
1.2.4.3	出租比率				50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2.4.4	销项税（万元）		-	-	1.66	2.00	2.33	2.66	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99	2.99
1.3	大杨石组团停车场	986.49	-	-	71.55	80.85	89.40	90.05	98.59	98.59	114.36	114.36	114.36	114.36
1.3.1	地面车位日间收费（大杨石组团地面车位，含税）	382.46	-	-	32.41	38.89	38.89	38.89	38.89	38.89	38.89	38.89	38.89	38.89

1.3.1.1	含税日间最高收费 (含税, 元/个.日)				24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
1.3.1.2	数量(个)				74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
1.3.1.3	停车位占用率				50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.3.1.4	销项税(万元)		-	-	2.68	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21	3.21
1.3.2	地面车位夜间收费 (大杨石组团地面车 位, 含税)	62.66	-	-	4.32	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48	6.48
1.3.2.1	含税夜间最高收费 (含税, 元/个.夜)				8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
1.3.2.2	数量(个)				74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00	74.00
1.3.2.3	停车位占用率				20%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
1.3.2.4	销项税(万元)	5.17	-	-	0.36	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54	0.54
1.3.3	充电桩服务费(直 流, 功率 30kW, 含 税)	488.81			31.54	31.54	39.42	39.42	47.30	47.30	63.07	63.07	63.07	63.07
1.3.3.1	含税日最高收费(含 税, 元/个.天)				144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
1.3.3.2	数量(个)				30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
1.3.3.3	利用率				20%	20%	25%	25%	30%	30%	40%	40%	40%	40%
1.3.3.4	销项税(万元)	56.23	-	-	3.63	3.63	4.54	4.54	5.44	5.44	7.26	7.26	7.26	7.26
1.3.4	广告位出租收入(含 税)	52.56	-	-	3.29	3.94	4.60	5.26	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91	5.91
1.3.4.1	含税年租金(含税, 元/m ² .天)				6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.3.4.2	出租量(m ²)				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.3.4.3	出租比率				50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3.4.4	销项税(万元)		-	-	0.27	0.33	0.38	0.43	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49
1.4	二郎小区地下停车场	14,711.43	-	-	1,126.97	1,388.50	1,438.43	1,448.94	1,498.87	1,498.87	1,577.71	1,577.71	1,577.71	1,577.71
1.4.1	室内车位日间收费	7,661.28	-	-	589.33	785.77	785.77	785.77	785.77	785.77	785.77	785.77	785.77	785.77
1.4.1.1	含税日间最高收费 (含税, 元/个.日)				36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
1.4.1.2	数量(个)				1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495
1.4.1.3	停车位占用率				30%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%

2023年第一期重庆渝隆资产经营(集团)有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

1.4.1.4	销项税(万元)		-	-	48.66	64.88	64.88	64.88	64.88	64.88	64.88	64.88	64.88	64.88
1.4.2	室内车位夜间收费	3,765.16	-	-	327.41	381.97	381.97	381.97	381.97	381.97	381.97	381.97	381.97	381.97
1.4.2.1	含税夜间最高收费 (含税,元/个.夜)				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.4.2.2	数量(个)				1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495	1,495
1.4.2.3	停车位占用率				60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1.4.2.4	销项税(万元)		-	-	27.03	31.54	31.54	31.54	31.54	31.54	31.54	31.54	31.54	31.54
1.4.3	充电桩服务费(直 流,功率30kW,含 税)	2,444.04	-	-	157.68	157.68	197.10	197.10	236.52	236.52	315.36	315.36	315.36	315.36
1.4.3.1	含税日最高收费(含 税,元/个.天)				144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
1.4.3.2	数量(个)				150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
1.4.3.3	利用率				20%	20%	25%	25%	30%	30%	40%	40%	40%	40%
1.4.3.4	销项税(万元)		-	-	18.14	18.14	22.68	22.68	27.21	27.21	36.28	36.28	36.28	36.28
1.4.4	广告位出租收入(含 税)	840.96			52.56	63.07	73.58	84.10	94.61	94.61	94.61	94.61	94.61	94.61
1.4.4.1	含税年租金(含税, 元/m ² .天)				6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.4.4.2	出租量(m ²)				480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00	480.00
1.4.4.3	出租比率				50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.4.4.4	销项税(万元)		-	-	4.34	5.21	6.08	6.94	7.81	7.81	7.81	7.81	7.81	7.81
1.5	彩云湖智能停车楼	6,656.79	-	-	501.42	616.51	644.63	656.45	684.57	684.57	717.16	717.16	717.16	717.16
1.5.1	室内车位日间收费	3,151.63	-	-	242.43	323.24	323.24	323.24	323.24	323.24	323.24	323.24	323.24	323.24
1.5.1.1	含税日间最高收费 (含税,元/个.日)				36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
1.5.1.2	数量(个)				615	615	615	615	615	615	615	615	615	615
1.5.1.3	停车位占用率				30%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
1.5.1.4	销项税(万元)		-	-	20.02	26.69	26.69	26.69	26.69	26.69	26.69	26.69	26.69	26.69
1.5.2	室内车位夜间收费	1,548.88	-	-	134.69	157.13	157.13	157.13	157.13	157.13	157.13	157.13	157.13	157.13
1.5.2.1	含税夜间最高收费 (含税,元/个.夜)				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.5.2.2	数量(个)				615	615	615	615	615	615	615	615	615	615
1.5.2.3	停车位占用率				60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

1.5.2.4	销项税（万元）		-	-	11.12	12.97	12.97	12.97	12.97	12.97	12.97	12.97	12.97	12.97
1.5.3	充电桩服务费（（直流，功率 30kW，含税）	1,010.20			65.17	65.17	81.47	81.47	97.76	97.76	130.35	130.35	130.35	130.35
1.5.3.1	含税日最高收费（含税，元/个.天）				144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
1.5.3.2	数量（个）				62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
1.5.3.3	利用率				20%	20%	25%	25%	30%	30%	40%	40%	40%	40%
1.5.3.4	销项税（万元）		-	-	7.50	7.50	9.37	9.37	11.25	11.25	15.00	15.00	15.00	15.00
1.5.4	广告位出租收入（含税）	946.08			59.13	70.96	82.78	94.61	106.43	106.43	106.43	106.43	106.43	106.43
1.5.4.1	含税年租金（含税，元/m ² .天）				6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
1.5.4.2	出租量（m ² ）				540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00
1.5.4.3	出租比率				50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.5.4.4	销项税（万元）		-	-	4.88	5.86	6.84	7.81	8.79	8.79	8.79	8.79	8.79	8.79
1.6	特许经营停车位及智慧交通系统	209,959.35	-	-	17,400.21	20,322.65	20,761.53	20,761.53	21,200.40	21,200.40	22,078.16	22,078.16	22,078.16	22,078.16
1.6.1	路内停车位日间收费（重要商圈内，含税）	107,655.80	-	-	9,361.37	10,921.60	10,921.60	10,921.60	10,921.60	10,921.60	10,921.60	10,921.60	10,921.60	10,921.60
1.6.1.1	含税日间最高收费（含税，元/个.日）				110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00	110.00
1.6.1.2	数量（个）				3,886	3,886	3,886	3,886	3,886	3,886	3,886	3,886	3,886	3,886
1.6.1.3	停车位占用率				60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
1.6.1.4	销项税（万元）		-	-	772.96	901.78	901.78	901.78	901.78	901.78	901.78	901.78	901.78	901.78
1.6.2	路内停车位夜间收费（重要商圈内，含税）	5,531.72	-	-	425.52	567.36	567.36	567.36	567.36	567.36	567.36	567.36	567.36	567.36
1.6.2.1	含税夜间最高收费（含税，元/个.夜）				10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.6.2.2	数量（个）				3,886	3,886	3,886	3,886	3,886	3,886	3,886	3,886	3,886	3,886
1.6.2.3	同一时段出租率				30%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
1.6.2.4	销项税（万元）	456.75	-	-	35.13	46.85	46.85	46.85	46.85	46.85	46.85	46.85	46.85	46.85

2023年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书

1.6.3	路内停车位日间收费 (重要商圈外, 含税)	67,202.12	-	-	5,695.10	6,834.11	6,834.11	6,834.11	6,834.11	6,834.11	6,834.11	6,834.11	6,834.11	6,834.11
1.6.3.1	含税日间最高收费 (含税, 元/个.日)				70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
1.6.3.2	数量(个)				4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458
1.6.3.3	停车位占用率				50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.6.3.4	销项税(万元)	5,548.80	-	-	470.24	564.28	564.28	564.28	564.28	564.28	564.28	564.28	564.28	564.28
1.6.4	路内停车位夜间收费 (重要商圈外, 含税)	2,359.40	-	-	162.72	244.08	244.08	244.08	244.08	244.08	244.08	244.08	244.08	244.08
1.6.4.1	含税夜间最高收费 (含税, 元/个.夜)				5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.6.4.2	数量(个)				4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458	4,458
1.6.4.3	同一时段出租率				20%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
1.6.4.4	销项税(万元)	194.81	-	-	13.44	20.15	20.15	20.15	20.15	20.15	20.15	20.15	20.15	20.15
1.6.5	充电桩服务费收入 (直流, 功率 60kW, 含税)	27,210.31			1,755.50	1,755.50	2,194.38	2,194.38	2,633.26	2,633.26	3,511.01	3,511.01	3,511.01	3,511.01
1.6.5.1	含税日最高收费(含税, 元/个.天)				288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00	288.00
1.6.5.2	数量(个)				835	835	835	835	835	835	835	835	835	835
1.6.5.3	利用率				20%	20%	25%	25%	30%	30%	40%	40%	40%	40%
1.6.5.4	销项税(万元)	3,130.39	-	-	201.96	201.96	252.45	252.45	302.94	302.94	403.92	403.92	403.92	403.92
2	运营成本及费用	13,823.88	-	-	1,339.68	1,374.00	1,379.39	1,379.76	1,385.15	1,385.15	1,395.19	1,395.19	1,395.19	1,395.19
3	税金及附加	14,984.82	-	-	102.14	102.14	102.14	102.14	1,307.81	2,536.72	2,682.94	2,682.94	2,682.94	2,682.94
4	净收益(=1-2-3)	230,468.31	-	-	19,787.08	23,493.00	24,095.16	24,134.95	23,531.44	22,302.53	23,281.04	23,281.04	23,281.04	23,281.04
5	累计净收益	-			19,787.08	43,280.07	67,375.23	91,510.18	115,041.62	137,344.15	160,625.19	183,906.23	207,187.27	230,468.31
6	付息	23,400.00	4,680.00	4,680.00	4,680.00	3,744.00	2,808.00	1,872.00	936.00	-	-	-	-	-
7	还本	78,000.00			15,600.00	15,600.00	15,600.00	15,600.00	15,600.00	-	-	-	-	-
8	年末累计还本付息	101,400.00	4,680.00	9,360.00	29,640.00	48,984.00	67,392.00	84,864.00	101,400.00	101,400.00	101,400.00	101,400.00	101,400.00	101,400.00
9	净收益对利息覆盖倍数(=4/6)	9.85	-	-	4.23	6.27	8.58	12.89	25.14					

10	累积净收益对本息覆盖倍数 (=5/8)	2.27	-	-	0.67	0.88	1.00	1.08	1.13	1.35	1.58	1.81	2.04	2.27
----	---------------------	------	---	---	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

注：序号 10 “累积净收益对本息覆盖倍数”表示在计算期的每年末，项目累积净收益对截止该年末还本付息总额的覆盖倍数，计算公式为：截至计算期每年末项目累积净收益/截至该年末累积需偿还的债券本息。

经测算，本项目计算期内实现经营性净收益 230,468.31 万元，能够覆盖项目总投资。本项目税后财务内部收益率 14.09%，投资回收期（静态，税后，含建设期）7.50 年，项目具有一定的盈利能力。

3、项目收益对债券本息覆盖情况

本项目使用债券募集资金 78,000 万元，年利率按 6.0% 测算。本期债券为按年付息，并设置本金提前偿还条款，即在存续期的第 3~7 年末每年偿还债券本金的 20%，则运营期内用于募投项目部分的债券（下同）利息 14,040 万元，融资存续期利息合计 23,400 万元（建设期利息 9,360 万元，运营期利息 14,040 万元）。

债券存续期内，项目实现经营性净收益 115,041.62 万元，经营性净收益对用于项目部分的债券的利息的覆盖倍数为 4.92。

表 3-9 项目净收益对债券利息覆盖测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期						
			建设期		运营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	营业收入合计(含税)	123,615.95	-	-	21,228.90	24,969.13	25,576.68	25,616.85	26,224.40
2	运营成本及费用	6,857.98	-	-	1,339.68	1,374.00	1,379.39	1,379.76	1,385.15
3	税金及附加	1,716.35	-	-	102.14	102.14	102.14	102.14	1,307.81
4	净收益 (=1-2-3)	115,041.62	-	-	19,787.08	23,493.00	24,095.16	24,134.95	23,531.44
5	累计净收益	-			19,787.08	43,280.07	67,375.23	91,510.18	115,041.62
6	付息	23,400.00	4,680.00	4,680.00	4,680.00	3,744.00	2,808.00	1,872.00	936.00
7	还本	78,000.00		-	15,600.00	15,600.00	15,600.00	15,600.00	15,600.00
8	本息和	101,400.00	4,680.00	4,680.00	20,280.00	19,344.00	18,408.00	17,472.00	16,536.00
9	净收益对利息覆盖倍数 (=4/6)	4.92	-	-	4.23	6.27	8.58	12.89	25.14
10	净收益对本息覆盖倍数 (=4/8)	1.13	-	-	0.98	1.21	1.31	1.38	1.42
11	项目净收益对本息偿债缺口 (=4-8)	13,641.62	-4,680.00	-4,680.00	-492.92	4,149.00	5,687.16	6,662.95	6,995.44

因此，债券存续期内项目经营性净收益可有效覆盖用于募投项目建设的债券利息，偿债能力良好。

债券存续期内，第 1、2、3 年项目净收入对用于项目建设部分的债券本息偿付存在缺口，缺口分别为 4,680.00 万元、4,680.00 万元和 492.92 万元。2020-2022 年，发行人营业收入分别为 295,294.75 万元、329,483.33 万元和 335,040.44 万元，净利润分别 18,945.94 万元、19,718.12 万元和 21,828.40 万元，发行人稳定的经营情况和良好的盈利情况足够对上述缺口形成有效补充。

三、补充营运资金

发行人拟将本期债券募集资金中的 52,000.00 万元用于补充公司营运资金，以满足公司在日常经营中的营运资金需求。随着发行人经营规模的不断扩大，发行人对营运资金的总体需求逐步增加，因此通过使用本期债券部分募集资金补充公司营运资金，有助于发行人经营活动的平稳进行，为公司未来发展提供有力保障，同时进一步优化资本结构，提高抗风险能力。

四、债券募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益，严格控制成本。本期债券募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，不用于具有完全公益性的社会事业项目，不用于弥补亏损和非生产性支出、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险投资，保证发债所筹资金实行专款专用。

（二）募集资金管理制度

1、募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在邮储银行九龙坡支行、三峡银行九龙坡支行和中国银行九龙坡支行银行设立本期债券募集资

金使用专项账户，用于存放本期债券募集资金。

2、募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，财务部门执行下列程序：部门或子公司使用本期债券募集资金时由财务部审核，财务总监签批。发行人董事会将定期召开会议，听取和检查募集资金使用情况。

3、募集资金使用情况的监督

发行人将按照国家发展改革委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用。发行人在进行项目投资时，资金支出履行资金使用审批手续。凡涉及募集资金的支出均须由有关部门按照资金使用计划，根据投资项目实施进度，提出用款额度，再根据用款额度大小，视情况报公司财务部门批准后办理付款手续。

发行人已按照国家相关法律法规的要求制定了募集资金管理办法，将在经营过程中严格执行上述规定。同时，发行人聘请邮储银行九龙坡支行、三峡银行九龙坡支行和中国银行九龙坡支行作为本期债券的募集资金监管人，聘请邮储银行九龙坡支行为本期债券债权代理人，并签署了《募集资金账户监管协议》和《债权代理协议》，邮储银行九龙坡支行将代理债券投资人监督发行人经营状况，并与募集资金监管银行共同监督募集资金使用情况。

发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募

集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时发行人的其他相关职能部门将对募集资金使用情况进行日常检查。

五、发行人承诺事项

为进一步加强本期债券偿债保障措施，充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人承诺在本期债券存续期内，募集资金投资项目产生的收益将优先用于本期债券的还本付息，保障本期债券的及时、足额偿付。

在本期债券的存续期，发行人将严格按照《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）履行相关义务，规范运作程序，及时诚信披露信息，合规使用债券资金。

发行人将按照本募集说明书的约定使用募集资金，如因客观原因确需改变募集资金用途的，将按照规定履行募集资金用途变更程序，在取得相关方批准后再进行变更，同时发行人承诺若在存续期内存在募集资金用途变更情形，将严格按照要求对变更信息及时披露。

第四条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

法定代表人：刘祖金

注册资本：531,093.4 万元人民币

成立日期：2002 年 1 月 23 日

统一社会信用代码：915001077339757027

住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

信息披露事务负责人：曹力予

联系地址：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

联系电话：023-68689619

传真号码：023-68689620

邮政编码：400050

经营范围：在区政府授权范围内运用国有资产进行投资、控股、参股、合资、租赁、承包、转让、兼并等资产运营活动；区政府授权的国有资产投资、资产管理（应经审批的未获审批前不得经营；）城市基础设施建设及社会事业投资与管理；在政府授权范围内从事土地整治与经营管理；园区基础设施建设和投资、经营管理；商务信息咨询（法律法规规定需许可或审批的项目除外）。（以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

发行人作为重庆市九龙坡区人民政府批准组建的国有独资公司，成立以来承担着九龙坡区城市基础设施建设及市政工程建设等重要职责，在完善九龙坡区基础设施建设和促进九龙坡区社会经济发展方面做出了重要贡献。

发行人截至 2022 年 12 月 31 日经审计的合并报表资产总额为 8,077,465.19 万元，负债总额为 5,247,374.04 万元，资产负债率为 64.96%，所有者权益为 2,830,091.14 万元；2022 年度实现营业总收入 336,725.16 万元，利润总额 30,289.92 万元，归属于母公司所有者的净利润 27,350.15 万元。

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立情况

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司是重庆市九龙坡区人民政府成立的国有大型企业集团。根据重庆市九龙坡区人民政府《关于财政局组建重庆渝隆资产经营（集团）有限公司的批复》（九龙坡府〔2002〕32号）于 2002 年 1 月 23 日在重庆市工商行政管理局正式注册成立，注册资本人民币 5,000 万元，由重庆市九龙坡区人民政府财政局出资，其中以货币出资 2,931 万元，以房地产出资 2,069 万元，非货币资产出资金额占注册资本的比例为 41%。该出资于 2002 年 1 月 16 日经重庆华西会计师事务所出具的（重华会所〔2002〕内验字第 4 号）《验资报告》核验。

（二）发行人历次变更情况

1、2002 年 9 月，第一次增资

2002 年 9 月 26 日，经重庆市九龙坡区人民政府财政局申请，九龙坡区工商行政管理部门批准，公司增加注册资本 8,470 万元，其中由重庆市九龙坡区人民政府财政局以货币出资 7,500 万元、房屋出资 970 万元。本次增资后公司注册资本为 13,470 万元。该次增资由重庆华西会计师事务所于 2002 年 9 月 26 日出具的（重华西会字〔2002〕第 296 号）《验资报告》核验。

2、2003 年 1 月，第二次增资

2003年1月17日，根据经营需要和股东要求，并经九龙坡区工商行政管理部门批准，公司新增注册资本8,593万元，其中由重庆市九龙坡区人民政府财政局以货币出资8,281万元、以房屋出资312万元。增资后公司注册资本为22,063万元。该次增资由重庆华西会计师事务所出具的重华西会〔2003〕验字第105号《验资报告》核验。

3、2003年4月，第三次增资

2003年4月15日，经重庆市九龙坡区人民政府财政局申请，九龙坡区工商行政管理部门批准，公司增加注册资本3,000万元，全部由重庆市九龙坡区人民政府财政局以货币出资。增资后公司注册资本为25,063万元。该次增资由重庆华西会计师事务所出具的重华西会〔2003〕验字第122号《验资报告》核验。

4、2006年5月，第四次增资

2006年5月15日，根据重庆市九龙坡区人民政府《关于划拨华岩镇中梁村土地用于渝隆集团增加国家资本金的批复》（九龙坡府〔2006〕47号），公司新增注册资本200,816万元，全部由重庆市九龙坡区人民政府财政局以土地使用权出资，增资后公司注册资本为225,879万元。此次增资由重庆华西会计师事务所审验，并出具重华西会验字〔2007〕第075号《验资报告》。

5、2013年11月，第五次增资

2013年11月，根据重庆市九龙坡国资办〔2013〕17号文，公司新增注册资本74,121.00万元，全部为货币出资。增资后公司注册资本变为300,000.00万元。该次增资由重庆华西会计师事务所于2013年11月8日出具的重华西会验字〔2013〕第098号《验资报告》核验。

6、2014年12月，第六次增资，第一次股权变更

2014年12月，根据重庆市九龙坡区财政局《关于同意渝隆资产经营（集团）有限公司与建行杨家坪支行开展股权融资合作入股方式的批复》（九龙坡财政发〔2014〕292号）和《关于重庆渝隆资产经营（集团）有限公司增资扩股相关事项的决议》，中国建设银行以名下全资子公司建信资本管理有限责任公司（以下简称“建信资本”）对公司增资90,000万元，其中47,493.40万元进入实收资本，占注册资本的13.67%，42,506.60万元进入资本公积，公司注册资本增至347,493.40万元。

7、2016年12月，第七次增资

2016年12月，九龙坡财政局对公司的部分债权转为股权，金额为103,600.00万元。该项债权业经重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司评估并出具《评估报告》（华西〔2016〕（评）字第69号）。债转股后公司注册资本变为451,093.40万元。

8、2017年2月，第二次股权变更

2017年2月，发行人召开股东会决议：同意九龙坡区财政局将持有发行人注册资本89.47%、金额为403,600.00万元的出资转让给九龙坡区国有资产监督管理办公室，转股后股权的构成情况是：九龙坡区国有资产监督管理办公室403,600.00万元，占比89.47%，建信资本47,493.40万元，占比10.53%，并完成工商变更登记手续。

9、2017年9月，第八次增资，第三次股权变更

2017年9月15日，发行人召开股东会决议：同意建信资本将占发行人注册资本10.53%、金额为47,493.40万元的出资转让给重庆市九龙坡区国有资产监督管理办公室，转股后股权结构为：重庆市九龙坡区国有资产监督管理办公室451,093.40万元，占比100.00%。同时重庆市九龙坡区国有资产监督管理办公室以现金方式向发行人增

资 80,000.00 万元，增资后发行人股权构成情况是：重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会出资 531,093.40 万元，占比 100.00%。

10、股东名称变更

根据中共重庆市委重庆市九龙坡区人民政府关于印发《重庆市九龙坡区机构改革方案》的通知（九龙坡委发〔2019〕1号）文件，组建区国有资产监督管理委员会，发行人股东名称由“重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会”变更为“重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会”。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为 53.11 亿元人民币。重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会是发行人唯一股东。

截至本募集说明书签署之日，发行人的股本结构如下：

表 4-1 发行人最新股本结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	股权比例
重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会	531,093.40	100.00
合计	531,093.40	100.00

三、发行人控股股东和实际控制人情况

（一）发行人的股权结构

发行人股权结构图如下：

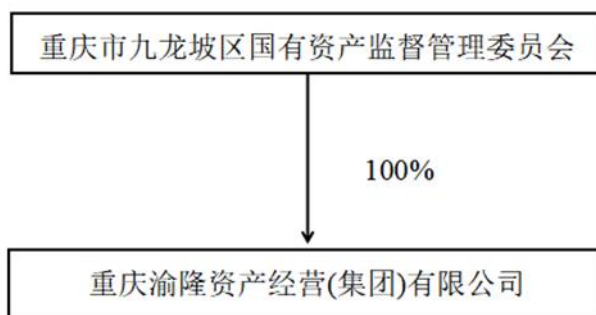


图 4-1 发行人股权结构图

截至本募集说明书签署日，发行人系由重庆市九龙坡区国有资

产监督管理委员会控股的国有独资公司，出资比例占公司注册资本的100.00%。

（二）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会持有发行人100%股份，为发行人控股股东和实际控制人。

（三）控股股东及实际控制人持有公司股份质押情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人持有的公司股份无被质押情况，也不存在任何股权争议情况。

（四）报告期内控股股东及实际控制人变更情况

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化。

四、发行人与子公司、参股公司的投资关系

（一）发行人子公司情况

截至2022年末，发行人纳入合并报表范围的主要子公司共37家。发行人对子公司具有绝对控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营具有管控力。发行人纳入合并报表范围主要子公司基本情况如下：

表 4-2 截至 2022 年末发行人纳入合并范围内的主要子公司

单位：万元，%

序号	子公司名称	主营业务	注册资本	持股比例
1	重庆桃花溪建设项目管理有限公司	市政工程建设	6,100.00	100.00
2	重庆九龙半岛开发建设有限公司	市政工程建设	39,050.00	100.00
3	重庆龙九建设有限责任公司	市政工程建设	61,360.00	75.95
4	重庆渝隆资产管理有限公司	资产管理	100,000.00	100.00
5	重庆鼎富置业发展有限公司	市政工程建设	12,000.00	16.67
6	重庆基鼎机械设备有限公司	工程机械销售	2,050.00	100.00
7	重庆维冠建筑科技（集团）有限公司	混凝土生产销售	5,000.00	51.00
8	渝隆（香港）有限公司	投资和对外贸易	10,000/港币	100.00

9	重庆御隆股权投资基金管理有限公司	投资管理	1,111.11	90.00
10	重庆静苑教育科技有限公司	教育服务	500.00	100.00
11	重庆渝隆环保有限公司	环境保护与治理	5,000.00	53.00
12	重庆渝隆林水投资有限公司	水利项目投资	20,376.47	100.00
13	重庆渝观江物业服务服务有限公司	物业管理	300.00	100.00
14	重庆市九龙坡区路桥建设开发有限公司	路桥建设	36,102.74	100.00
15	重庆常青藤观江置业有限公司	市政工程建设	27,200.00	100.00
16	重庆云隆文化产业发展有限公司	文化产业	1,000.00	51.00
17	重庆御隆创客股权投资基金合伙企业（有限合伙）	金融	10,000.00	99.90
18	重庆御隆振业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	租赁和商业服务	120,000.00	95.83
19	重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	金融	10,000.00	46.00
20	重庆御隆重塑股权投资基金合伙企业（有限合伙）	金融	10,000.00	80.17
21	重庆御隆创域股权投资基金合伙企业（有限合伙）	金融	10,000.00	80.17
22	重庆市九龙坡区保安服务有限公司	安全检查	1,000.00	100.00
23	重庆鸿骏物业管理有限公司	物业管理	200.00	100.00
24	重庆市龙商融资担保有限责任公司	融资担保	34,302.17	100.00
25	重庆贝迪农业发展有限公司	农产品生产销售	38,563.39	70.00
26	重庆市韵龙文化创意有限责任公司	文化、体育和娱乐服务	100.00	100.00
27	重庆市九龙建设工程质量检测中心有限公司	建筑工程质检	2,000.00	100.00
28	重庆渝隆文化旅游开发有限公司	旅游开发	46,000.00	100.00
29	重庆渝隆远大住宅工业有限公司	装配式建筑	24,150.00	60.78
30	重庆渝桑环保科技有限公司	专业技术服务	5,000.00	51.00
31	重庆隆富远大建筑科技有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑	5,000.00	55.00
32	重庆维冠新材料科技有限公司	科技推广和应服务	3,000.00	100.00
33	重庆九文印务有限公司	印刷服务	46.00	100.00
34	重庆梦橙酒店管理有限公司	商务服务	100.00	100.00

35	重庆维冠新绿建材有限公司	专用设备制造业	5,000.00	51.00
36	重庆渝隆建筑设计研究院有限公司	专业技术服务业	300.00	51.00
37	重庆市长寿区维冠新型建材有限公司	零售业	2,000.00	100.00

注：1、发行人持有重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司（以下简称“西证渝富公司”）46.00%股权，为第一大股东。发行人与重庆台复智能科技有限公司于2020年1月22日签订一致行动协议书，约定有关西证渝富公司经营发展的一切事项向股东会、董事会提案和表决时均与发行人保持一致。通过一致行动协议的签署，发行人实际取得西证渝富公司表决权比例为51%，因此将西证渝富公司纳入报表合并范围。

2、发行人持有重庆鼎富置业发展有限公司（以下简称“鼎富置业”）16.67%股权，国开发展基金有限公司持有剩下的83.33%股权。根据双方签署的《投资合同》及《投资合同变更协议》，国开发展基金有限公司不向鼎富置业委派董事、监事和高级管理人员，不对鼎富置业产生实质控制，因此纳入发行人合并报表范围。

截至2022年末，发行人重要子公司基本情况如下：

1、重庆九龙半岛开发建设有限公司

公司名称：重庆九龙半岛开发建设有限公司（简称“九龙半岛”）

统一社会信用代码：9150010777845656XP

法定代表人：黄定刚

注册资本：39,050.00万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2005年7月29日

住所：重庆市九龙坡区华龙大道4号7栋16号

经营范围：一般项目：九龙半岛开发建设投资与运营；园区管理服务；文化场馆管理服务；生态恢复及生态保护服务；工程管理服务；旅游开发项目策划咨询；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；从事建筑相关业务（凭资质证书执业）；从事投资兴办实业；房屋销售及租赁（不含住宿）；房地产信息咨询服务；展览场馆经营管理；场地租赁；酒店管理；室内停车场服务；花卉、绿化植物的种植、养护及租赁；销售、租赁：建筑设备、建筑材料（不含危化品）、金属材料；设计、制作、代理、发布国内外广告。（以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。（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）

截至 2022 年末，九龙半岛资产总额（合并口径，下同）为 2,299,460.15 万元，负债总额 1,300,217.39 万元，所有者权益 999,242.76 万元。2022 年度，九龙半岛实现营业收入 76,058.79 万元，净利润 6,573.81 万元。

2、重庆渝隆资产管理有限公司

公司名称：重庆渝隆资产管理有限公司（简称“渝隆资管”）

统一社会信用代码：915001077453329232

法定代表人：王德菊

注册资本：129,600.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2003 年 1 月 6 日

住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 22 号

经营范围：许可项目：各类工程建设活动（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：资产管理；资产收购和处

置；房屋销售及租赁（不含住宿）；图文设计、制作；设计、制作、代理、发布国内外广告；物业管理（凭资质证书执业）；投资管理（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）；企业营销策划；礼仪服务；会展服务；房地产开发（凭资质证书执业），商业综合体管理服务，园区管理服务，专业设计服务，工业设计服务（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）

截至 2022 年末，渝隆资管资产总额（合并口径，下同）为 1,709,229.88 万元，负债总额 1,039,776.54 万元，所有者权益 669,453.33 万元。2022 年度，渝隆资管实现营业收入 42,035.75 万元，净利润 6,172.74 万元。

3、重庆维冠建筑科技（集团）有限公司

公司名称：重庆维冠建筑科技（集团）有限公司（曾用名：重庆维冠混凝土有限公司，简称“维冠公司”）

统一社会信用代码：91500107053230168D

法定代表人：赵鹏

注册资本：5,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2012 年 9 月 6 日

住所：重庆市九龙坡区九龙园区 C 区陶家拓展区

经营范围：混凝土、建材（不含化危品）生产、销售；汽车租赁（取得相关行政许可后方可经营）；生产、加工摩托车配件（不含发动机生产加工）；水泥制品制造；不动产租赁（不含住宿服务）；工业机械设备销售及管理；普通货运（取得相关行政许可后方可经营）。（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）。

截至 2022 年末，维冠公司资产总额（合并口径，下同）为 165,335.34 万元，负债总额 158,849.83 万元，所有者权益 6,485.52 万元。2022 年度，维冠公司实现营业收入 45,475.95 万元，净利润-10,707.35 万元。

4、重庆龙九建设有限责任公司

公司名称：重庆龙九建设有限责任公司（简称“龙九建设”）

统一社会信用代码：915001077094169862

法定代表人：赵祖懿

注册资本：61,360.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2001 年 8 月 8 日

经营范围：一般项目：城市基础设施建设及社会事业投资及管理；土地整治与经营管理（以上项目国家规定需经许可和审批的项目除外）；政府授权的国有资产投资与管理；政府投资项目建设代理；企业投资项目建设代理；工程造价咨询（需经国家专项审批的除外）；房屋开发（凭相关资质证在许可范围和有效期内执业）；房屋销售、租赁（不含住宿）；花卉、绿化植物（不含林木种子生产、经营）种植、销售；结构性金属制品制造（不含钢铁冶炼、生产、加工）；金属表面处理及热处理加工。（以上经营范围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）

截至 2022 年末，龙九建设资产总额（合并口径，下同）为 796,861.33 万元，负债总额 514,919.11 万元，所有者权益 281,942.21 万元。2022 年度，龙九建设实现营业收入 5,345.96 万元，净利润

2,969.92 万元。

5、重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司

公司名称：重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司（简称“西证渝富”）

统一社会信用代码：91500000595193816E

法定代表人：冯胜

注册资本：10,000 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2012 年 5 月 10 日

住所：重庆市九龙坡区杨家坪前进支路 15 号 9 层

经营范围：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）。（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）。

截至 2022 年末，西证渝富资产总额为 13,617.83 万元，负债总额 1,637.16 万元，所有者权益 11,980.67 万元。2022 年度，西证渝富实现营业收入 1,465.62 万元，净利润 555.57 万元。

6、重庆贝迪农业发展有限公司

公司名称：重庆贝迪农业发展有限公司（简称“贝迪农业”）

统一社会信用代码：91500107771769299M

法定代表人：张春梅

注册资本：38,563.3867 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2005 年 3 月 17 日

住所：重庆市九龙坡区白市驿镇农科大道 288 号

经营范围：许可项目：住宿服务，高危险性体育运动（游泳），

餐饮服务，洗浴服务，歌舞娱乐活动，体育场地设施经营（不含高危险性体育运动），食品经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：会议及展览服务，组织文化艺术交流活动，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），中医养生保健服务（非医疗），体育健康服务，教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），劳务服务（不含劳务派遣），商务代理代办服务，停车场服务，职工疗休养策划服务，咨询策划服务，礼仪服务，广告制作，广告设计、代理，花卉种植，草种植，蔬菜种植，水果种植，水生植物种植，茶叶种植，新鲜水果零售，食用农产品零售，新鲜蔬菜零售，服装服饰零售，礼品花卉销售，日用品销售，物业管理，非居住房地产租赁，土地使用权租赁（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）。

截至2022年末，贝迪农业资产总额为26,003.27万元，负债总额23,674.46万元，所有者权益2,328.82万元。2022年度，贝迪农业实现营业收入5,533.97万元，净利润-1,042.56万元。

（二）发行人主要参股公司情况

截至2022年末，发行人主要合营或联营企业情况如下：

表 4-3 截至 2022 年末发行人主要合营或联营企业

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	重庆观江美郡置业有限公司	7,200.00	30.56
2	湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	5,000.00	49.00
3	重庆千洲生态环境工程有限公司	3,500.00	31.43

1、重庆观江美郡置业有限公司

公司名称：重庆观江美郡置业有限公司（简称“观江美郡”）

统一社会信用代码：91500107699291648Y

法定代表人：郭向英

注册资本：7,200万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2010年2月1日

住所：重庆市九龙坡区白市驿镇农科大道288号

经营范围：一般项目：房地产开发（凭相关许可执业）；房屋销售与租赁；物业管理（取得相关行政许可后方可执业）；销售：建筑材料（不含化危品）、装饰材料（不含化危品）、金属材料（不含金属材料）、五金、交电、日杂用品（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；建筑材料租赁。（以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）（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）。

截至2022年末，观江美郡资产总额30,716.66万元，负债总额17,230.30万元，所有者权益13,486.36万元。2022年度，公司实现营业收入29,050.75万元，净利润11,539.67万元。

2、湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司

公司名称：湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司（简称“湘渝九龙”）

统一社会信用代码：91500107MA602QF727

法定代表人：唐乐人

注册资本：5,000万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2018年9月6日

住所：重庆市九龙坡区杨家坪正街26号附4号33-1号3305室

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；施工专业作业。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑材料销售；建筑装饰材料销售；机械设备销售；机械设备租赁；工程管理服务；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）。

截至2022年末，湘渝九龙资产总额28,773.53万元，负债总额22,561.43万元，所有者权益6,212.10万元。2022年度，该公司实现营业收入31,331.63万元，净利润845.26万元。

3、重庆千洲生态环境工程有限公司

公司名称：重庆千洲生态环境工程有限公司（简称“千洲生态”）

统一社会信用代码：91500107MA5YWXNN6F

法定代表人：周斌

注册资本：3,500.00万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2018年5月15日

住所：重庆市九龙坡区杨家坪正街26号附4号29-1号

经营范围：许可项目：建设工程设计；各类工程建设活动；施工专业作业；建筑劳务分包；住宅室内装饰装修；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土壤污染治理与修复服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；土石方工程施工；会议及展览服务；广告制作；软件开发；电影摄制服务；专业设计服务；建筑材料销售；建筑装饰

材料销售；信息技术咨询服务；环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理；城市公园管理；森林公园管理；市政设施管理；花卉种植；园艺产品种植；林业产品销售；机械设备租赁；水污染治理；生态恢复及生态保护服务；海洋环境服务；生态环境材料销售；工程管理服务。（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）。

截至 2022 年末，千洲生态资产总额 10,569.89 万元，负债总额 6,273.54 万元，所有者权益 4,296.34 万元。2022 年度，该公司实现营业收入 13,272.73 万元，净利润 893.46 万元。

五、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人按照相关法律法规的要求，建立了符合现代企业制度要求的较为规范的治理框架，依据《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司章程》，发行人设立了出资人、董事会和监事会，并就其权利与义务、人员组成、职责权限和议事规则，以及经理的职责权限等做出了明确的规定。

1、出资人

根据公司章程，发行人的出资人是重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会，由重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会代表重庆市九龙坡区人民政府履行出资人职责，出资人享有如下权利：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定董事长、副董事长，决定董事的报酬事项；

（3）委派或更换由非由职工代表担任的监事，并在监事会成员中指定监事会主席，决定监事的报酬事项；

- (4) 审议和批准董事会和监事会的报告；
- (5) 查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；
- (6) 批准公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；
- (7) 决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算增加或者减少注册资本、发行公司债券；
- (8) 公司终止，依法取得公司的剩余财产；
- (9) 法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

出资人对上述事项作出决定，按照有关规定应当报本级人民政府批准的，应当报经审批。

前款第 1、6 项可以根据情况由出资人授权董事会行使相关职权。

2、董事会

发行人设董事会，由 9 人组成，其中职工代表 1 人。董事由出资人委派或更换，但是董事会成员中的职工代表由职工代表大会民主选举或更换。董事每届任期三年。董事会设董事长一名，由出资人从董事会成员中指定。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决议；
- (2) 审定区内重大基础设施建设和社会事业投资项目计划；
- (3) 审定统筹区重点建设项目资金运作调度计划；
- (4) 在出资人授权下对国有资产进行经营和管理；
- (5) 审定公司的重大投融资方案，战略发展规划、年度工作计划及年度财务预决算方案、年度预算编制方案；
- (6) 审定公司的利润分配方案或弥补亏损方案；
- (7) 制订公司增加或减少注册资本的方案和融资方案；
- (8) 在出资人授权下制订收购、兼并其他企业、资产和产权转

让的方案；

（9）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案，依法提出公司的破产申请；

（10）审定公司对内、对外担保事项；

（11）决定公司内部管理机构的设置；

（12）根据集团公司总经理的提名，聘任或者解聘子公司副总经理以上及集团公司各部门负责人，并拟定其报酬事项；

（13）制定公司的基本管理制度；

（14）制订及修改公司章程并报出资人批准；

（15）对各子公司经营状况进行指导、考核和质询；

（16）审定子公司的设立、合并、分立、更名、解散、增减资本、产权转移、改组改制等事项的方案；

（17）审定公司（含各子公司）其他重大事项。

3、监事会

发行人设监事会，由 5 人组成。监事由出资人委派或更换，但是监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举或更换。每届监事会的职工代表比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使以下职权：

（1）对董事会的重大决策和公司的日常经营活动进行监督。

（2）检查财务账目和有关资料，核查财务账目的真实性，必要时可对董事长和有关人员提出质询。对公司和子公司经营运行中涉及到数额较大的投资、抵押、转让等经济行为和资产质量进行重点监控。必要时，可委托内审机构或有资格的会计师事务所对公司财务进行审计。

(3) 对董事会成员、高级管理人员和财务管理人员的经营业绩和综合素质进行监督和记录，并有权向政府、董事会提出对上述人员的任免和奖惩的建议。

(4) 董事会成员和高级管理人员及子公司高级管理人员在担任公司职务期间，违反法律、法规或者公司章程以及损害公司利益时，可建议董事会停止该项行为，并要求董事会复议，同时报告政府，必要时有权对公司重大经济事项提出审核建议。

(5) 对重点项目实行重点监控，定期或不定期进行抽查，并提出整改意见。

(6) 监事会主席列席集团董事会会议、领导班子会议和总经理办公会议。

(7) 公司章程规定的其他职权。

4、总经理

总经理负责公司的日常经营管理工作。设总经理 1 名，副总经理若干名，经出资人批准任命，由董事会聘任，任期三年，可连聘连任。总经理对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投融资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章制度；
- (6) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；
- (7) 本章程和董事会授予的其他职权。

总经理因故不能行使职权时，由总经理指定的副总经理协助总经理行使上述职权。

5、相关机构运行情况

发行人自设立以来，董事会、监事会、经理层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、公司章程及相关规则的规定，独立有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务，报告期内，没有违法、违规的情形发生。

（二）公司组织结构及部门职责

公司组织结构如下所示：

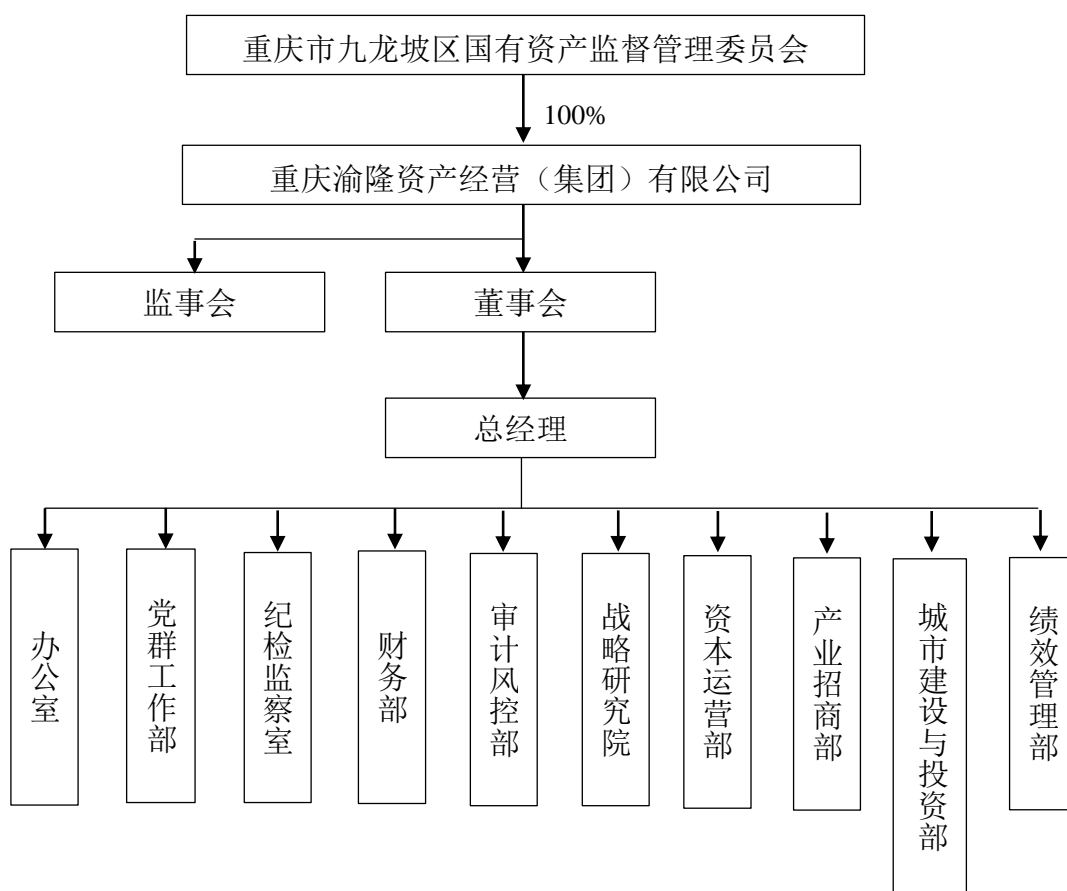


图 4-2 发行人组织结构图

公司各部门职责如下：

1、办公室

公司办公室主要负责制订集团公文、会议、档案、印章、固定资产管理、保密及行政管理等规章制度。综合管理集团重要事项的

督查督办，传达集团领导决策事项，掌握各子公司、集团各部门的工作动态，及时汇总全面范围的集团事务信息并向集团领导报告。负责公司和股东、董事之间的沟通和联络。筹备董事会，负责会议文件的准备、通知、记录、决议及资料保管；拟定董事会相关制度，负责保管董事名册、董事会文件等；负责公司章程的修改与完善；负责督促检查董事会各项决议的落实情况，拟草董事会相关综合材料；承办董事长办公室的日常服务工作。

2、党群工作部

党群工作部负责人力资源计划与制度、人员招聘、培训培养、绩效管理、薪酬管理、干部管理、员工关系、企业文化等；负责组织建设、党风廉政、对口帮扶、廉政宣传等；负责党风廉政建设和反腐败工作、纪检监察检查、作风建设、接待和受理信访办理等。

3、纪检监察室

纪检监察室负责对照集团“两个责任”清单中的监督责任，按照年度工作计划逐项推进落实，确保年度工作全部落实到位；根据年度工作计划，加强党的章程和党内法规与中央“八项规定”精神执行、“两个责任”履行等事项监督，及时发现和整治各类苗头性、倾向性问题；根据年度工作计划，结合工作实际，定期或不定期组织开展多种形式的廉洁纪律学习宣传活动，提升干部员工廉洁自律意识；按要求完成上级交办、转办事项，严格按程序办理群众信访举报等。

4、财务部

财务部负责对集团财务体系实施统筹管理，全面统筹各部门和下属子公司的财务预算执行与控制、财务收支核算控制与监督、账户资金的归集和管理；负责编制公司各类财务报表，提供财务分析、

管理咨询、投资建议，为重大决策提供研判依据；负责对公司融资管理及资本运作实施统筹，根据公司的总体目标编制筹融资计划，办理各种直接融资及间接融资工作；策划实施资本市场的整体运作，包括但不限于债券发行、股票发行、定向增发、并购重组等事项；负责承担金融机构的渠道开发与维护，确保多元化多层次融资渠道的稳定性；负责公司财务收支日常结算业务，确保帐实相符；负责集团财务管理、会计核算、财务决算和财务分析工作，并指导监督各子公司财务管理和财务核算；负责组织公司税收筹划、税收结算、纳税申报及缴纳；负责对集团参股子公司（非银类）做好财务监督工作，根据投后管理部门提供的定期财务报表及分析报告，实施财务诊断，做好财务方面的风险预警和管控工作。

5、审计风控部

审计风控部主要根据集团发展战略制定审计规划；在授权范围内组织实施年度审计计划，负责对集团及其所属企业的财务活动、业务经营活动和内控制度建设及执行等情况进行独立的监督和审计，并督促责任单位按审计意见进行整改；牵头组织集团各部门开展经营风险评估和排查工作，逐步建立并完善风险防控体系；负责开展工程建设领域项目招投标过程监督、工程实施情况的合法合规性专项审计工作，促进集团工程项目实施的公正性、合法合规性。

6、战略研究院

战略发展部负责投资、招商引资产管理、项目管理、投资计划和公司战略规划。主要包括：牵头和组织对集团公司拟投资的行业及项目（包括 PPP 项目、股权投资项目、收购、经营性项目等）进行可行性研究分析、论证和评估，发现机会与主要风险。其中项目管理主要包括：定期进行各项目运营情况的检查（财务、风控、人力

资源等方面），提出风险和问题，并跟踪整改情况；结合该行业市场情况，制定科学合理的年度经营目标。投资计划，主要负责编制集团中长期投资计划、发展规划。战略规划，主要负责集团发展战略研究，牵头研究和制定集团公司总体发展战略；指导子公司制定和完成其发展战略目标、年度或中长期目标。

7、资本运营部

资本运营部负责牵头开展对集团已投资股权企业的统筹运营、过程服务、分类监管，定期收集企业经营情况，做好企业经营效益分析、风险预警工作，向企业提出合理建议，改善企业经营情况，降低投资风险，提高投资回报；牵头集团资本运营相关工作，根据集团战略规划对集团存量资本，通过流动、裂变、组合、优化配置等方式进行有效运营，以实现资本增值；依照投后管理办法的考核、奖惩制度，对企业开展有效管控，完成资本运作闭环；以及集团领导安排的其他企业服务及资本运营工作。

8、产业招商部

产业招商部主要负责集团产业招商相关工作，包括项目分析评估、合作谈判、项目报审等工作；协调、配合区政府各个部门，推动新兴产业项目尽快落地建设、投产达效；根据合作协议，做好企业招商政策兑现服务。同时根据集团授权与国内外知名机构等中介资源建立长期合作机制，依托其专业渠道开展招商工作；收集国际国内重大商业活动信息，调动集团资源积极参与同时配合政府主管部门参与招商活动。开展招商服务工作并根据投后管理考核结果，配合招商引进的企业开展政策兑现工作。

9、城市建设与投资部

城市建设与投资部主要负责牵头组织对集团公司及各子公司工

程管理、安全管理相关人员的培训；按区委区政府和集团公司对集团建设项目的年度计划，落实督促集团建设项目的年度计划。以及负责项目建设管理统筹工作，根据国家及市区法律法规，集团公司《工程技术经济评审制度》及《集团工程管理办法》等相关的要求，督促各子公司对工程前期报建手续办理、工程招投标、工程建设、变更、工程验收、工程结算审计等进行规范化管理；负责收集和审核工程进度款、工程中介费用等款项的申请支付工作，建立计量支付台账；负责定期或不定期地对工程质量、安全、进度、造价、合同等进行检查，及时提出整改意见，并对整改情况进行复查。

10、绩效管理

绩效管理部主要负责统筹对接区委对集团领导班子和领导人员年度综合考核工作。建立集团内部工资总额预算管理机制，指导所属企业科学编制工资总额预算方案，牵头开展工资发放情况动态跟踪。同时负责集团员工与所属企业绩效考核的体系建立、指标设定、实施与结果运用，建立绩效考核的后续跟踪、评估、分析与优化，为领导决策提供数据支持。牵头集团内部员工差异化薪酬分配方案的制订与实施，负责集团本部员工薪酬的核算、档级调整与发放、社会保险的办理与转接、劳动纪律管理。

（三）发行人的独立性

公司成立以来，产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面均遵循了《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与股东其在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立运营管理。

1、业务独立性

公司具有独立法人资格，实行独立运作，自主经营、自负盈亏，

是独立承担民事责任的企业法人。

2、人员独立性

公司在劳动、人事及薪酬管理等方面独立于控股股东，发行人的董事、监事、高级管理人员的任命符合《公司章程》的有关规定，该等人员符合《公司法》规定的任职资格。

3、财务独立性

公司设立了独立的财务会计部门，按照《企业会计准则》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

公司最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供违规担保的情形。

4、资产独立性

公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前其实际控制人重庆市九龙坡区人民政府未占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的资产权属，并具有相应的处置权。

5、机构独立性

公司设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

六、发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

（一）现任董事、监事及高级管理人员情况

发行人根据《公司法》等相关法律法规，设立董事会、监事会和经理层。发行人现有董事成员9人，监事会成员5人和非董事高级管理人员2人。发行人董事、监事及高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求，

截至本募集说明书签署日，发行人董事会、监事会和高级管理人员情况如下：

表 4-4 发行人董事、监事及高级管理人员

类型	姓名	职务	性别	出生年月	任期起始日期	是否有公务员兼职情况
董事或高级管理人员	王源源	董事长	男	1977年10月	2023年4月	无
	赵勇	董事、总经理	男	1968年8月	2019年7月	无
	张春梅	党委副书记、职工董事	女	1974年2月	2023年1月	无
	曹力予	董事、财务总监	男	1987年3月	董事自2022年12月； 财务总监自2022年2月	无
	吴仕磊	外部董事	男	1980年2月	2022年12月	无
	曾伽	外部董事	女	1978年8月	2022年12月	无
	蒋欣	外部董事	男	1983年2月	2022年12月	无
	朱鹏	外部董事	男	1979年8月	2022年12月	无
	高艳杰	外部董事	男	1982年10月	2022年12月	无
监事	邓烽	监事会主席	男	1968年3月	2021年12月	无
	董慧赟	监事	女	1978年11月	2018年10月	无
	张玉薇	监事	女	1973年3月	2018年10月	无
	刘沛	职工监事	男	1972年6月	2018年10月	无
	李琴	职工监事	女	1982年3月	2018年10月	无
非董事高级管	高畅	副总经理	男	1975年12月	2018年10月	无

理人员	龙海中	副总经理	男	1974年02月	2018年10月	无
-----	-----	------	---	----------	----------	---

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

王源源，男，汉族，1977年10月生，中共党员，硕士学历。2000年7月参加工作，曾任重庆市九龙坡区华岩镇中梁山街道干部、科员，九龙坡区委办公室督查信息科科长、秘书科副科长、秘书一科科长、督查室副主任，九龙坡区华岩镇中梁山街道党委组织委员，重庆高新技术产业开发区管理委员会经济发展局副局长，九龙坡区渝州路街道党委副书记、办事处主任，重庆高新技术产业开发区管理委员会经济发展局局长，九龙坡区发展和改革委员会党组副书记、主任、党组书记，重庆九龙园高新产业集团有限公司党委书记、董事长。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司党委书记、董事长。

赵勇，男，汉族，重庆南川人，1968年8月生，农工党成员，研究生学历。曾任四川省重庆市九龙坡区乡镇企业管理局科员，重庆市九龙坡区环境保护局办公室副主任，重庆市九龙坡区科委副主任，农工党重庆市九龙坡区委委员、九龙坡区科委副主任兼科协副主席，重庆市九龙坡区地震局副局长，重庆市九龙坡区国有资产监督管理办公室主任。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司董事、总经理。

张春梅，女，汉族，重庆合川人，1974年2月出生，中共党员，本科学历。曾任九龙报社副总编，九龙坡区花卉园区综合科长、市政所长，九龙坡区文联秘书长，九龙坡区新闻信息中心通联科负责人，九龙报社编辑、记者，重庆渝隆资产经营（集团）有限公司党委委员、党委副书记、董事、副总经理。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司党委副书记、职工董事。

曹力予，男，汉族，1987年3月生，中共党员，研究生学历。2012年7月参加工作，曾任哈尔滨银行重庆分行公司一部信贷经理，重庆渝隆资产经营（集团）有限公司投资发展部投资经理、财务融资部部长、财务总监，兼任重庆御隆股权投资基金管理有限公司副总经理、执行董事、总经理。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司董事、财务总监，兼任重庆御隆股权投资基金管理有限公司执行董事、总经理。

吴仕磊，男，汉族，1980年2月生，中共党员，研究生学历。2004年6月参加工作，曾任重庆市西彭工业园区管委会技术合同部部长、规划建管科科长，重庆铝产业开发投资集团有限公司副总经理。现任西彭园区管委会（西部（重庆）科学城九龙坡片区管委会）副主任、重庆铝产业开发投资集团有限公司副总经理、重庆渝隆资产经营（集团）有限公司外部董事。

曾伽，女，汉族，1978年8月生，中共党员，本科学历。1999年7月参加工作，曾任重庆九龙园高新产业集团有限公司财务部副部长、财务部部长、财务总监兼投融资部部长、副总经理、总经理助理。现任重庆九龙园高新产业集团有限公司副总经理兼财务总监、重庆渝隆资产经营（集团）有限公司外部董事。

蒋欣，男，苗族，1983年2月生，中共党员。2007年3月参加工作，曾任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司办公室文秘、资产部业务主办、土地储备开发部业务主办、部长助理、副部长，重庆九龙半岛开发建设有限公司副总经理、审计法务部部长，兼任重庆渝隆林水投资有限公司总经理。现任重庆九龙半岛开发建设有限公司财务总监、重庆渝隆资产经营（集团）有限公司外部董事。

朱鹏，男，汉族，1979年8月生，中共党员，本科学历。2002

年7月参加工作，曾任高新区土地房屋管理所干部，高新区国土资源和房屋管理局办公室副主任、主任，重庆市九龙坡区国土资源管理局高新工作点综合组组长、办公室主任，重庆市九龙坡区中梁山街道党工委组织委员，重庆征创住房服务有限公司党委委员、董事、副总经理。现任重庆征创住房服务有限公司党委副书记、董事，重庆渝隆资产经营（集团）有限公司外部董事。

高艳杰，男，汉族，1982年10月生，中共党员，本科学历。2008年9月参加工作，曾任九龙坡区西彭镇党政办公室科员，经济发展办公室负责人、副主任、主任，环境保护办公室主任，九龙坡区财政局预算科副科长、行政事业单位国有资产管理科科长。现任重庆九龙坡城市更新建设有限公司党委委员、董事、财务总监，重庆渝隆资产经营（集团）有限公司外部董事。

2、监事会成员

邓烽，男，汉族，四川成都人，1968年3月出生，中共党员，大学学历。曾任重庆市九龙坡区工商分局办事员、科员、副主任科员；重庆市九龙坡区政府办公室秘书科副科长，重庆市九龙坡区黄桷坪街道党工委副书记、纪工委书记，重庆市九龙坡区黄桷坪街道办事处副主任，重庆市九龙坡区政府办公室副主任、纪检组长、督查室主任，重庆市九龙坡区环境保护局局长、党组书记，重庆高新技术产业开发区九龙园区管理委员会党工委书记、主任，重庆九龙园高新产业集团有限公司党委书记、董事长，现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司党委委员、监事会主席。

董慧赞，女，汉族，河南平顶山人，1978年11月出生，中共党员，本科学历，工程师、二级建造师。曾任重庆荣安实业集团总经理秘书办公室主任，重庆跨越集团顺风汽车公司技术员等职务。现

任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司党群部经理和监事。

张玉薇，女，汉族，重庆人，1973年3月出生，本科学历，中级会计师。曾任融侨集团所属物业公司任会计主管，四川中天华正会计师事务所从事审计工作，成都万通公司任财务主管，四川省科技情报研究所兼任成都商旅公司主办会计等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司审计风控部部门经理和监事。

刘沛，男，汉族，重庆大足人，1972年6月出生，大专学历，高级工程师。曾任重庆泰德置业发展有限公司建设项目安装工程现场工程师，重庆第七建筑工程有限责任公司建设项目安装工程现场工程师，重庆第九建筑工程有限责任公司技术负责人等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司工程事业部副经理和职工监事。

李琴，女，汉族，重庆人，1982年3月出生，群众，毕业于重庆工商大学会计专业，2006年10月参加工作，曾任重庆恒胜集团有限公司财务部会计、重庆鼎富置业发展有限公司财务部副部长、重庆渝隆资产经营（集团）有限公司财务部副经理等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司财务部副经理和职工监事。

3、非董事高级管理人员

高畅，男，汉族，湖北武汉人，1975年12月出生，中共党员，本科学历。曾任九龙坡区财政局办公室主任，九龙坡区财政国库支付中心主任科员，九龙坡区预算内外资金管理结算中心副主任科员，九龙坡区科技咨询中心科员等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司副总经理。

龙海中，男，汉族，重庆合川人，1974年2月出，中共党员，重庆广播电视大学土木工程专业本科，工程师；1994年8月参加工作，2002年8月加入中国共产党。曾任重庆市九龙坡区市政设施维

护管理处主任。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司副总经理兼任重庆桃花溪建设项目管理有限公司执行董事、总经理。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、股东单位任职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员无在股东单位具体兼职情况。

2、在其他单位任职情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员在其他单位具体兼职情况如下表：

表 4-5 发行人董事、监事及高级管理人员兼职情况

姓名	本公司职位	兼职单位名称	担任职务
赵 勇	董事、总经理	重庆维冠建筑科技（集团）有限公司	董事
		重庆市龙商融资担保有限责任公司	董事
		启迪数据云有限公司	董事
张春梅	党委副书记、职工董事	重庆大数据人工智能创新中心有限公司	董事
		湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	监事会主席
曹力予	董事、财务总监	国改科技基金管理有限公司	董事
		重庆御隆股权投资基金管理有限公司	执行董事兼经理
		重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	董事
邓 烽	监事会主席	重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	监事会主席
		重庆渝隆环保有限公司	监事会主席
张玉薇	监事	重庆金马桃缘旅游开发有限公司	监事会主席
		重庆渝福智慧城市科技有限公司	监事会主席
		重庆贝迪农业发展有限公司	监事会主席
		重庆九龙外滩项目管理有限公司	监事会主席
		重庆市九龙建设工程质量检测中心有限公司	监事
		启迪数据云有限公司	职工代表监事兼监事会主席
重庆重百九龙百货有限公司	监事		

高 畅	副总经理	重庆千洲生态环境工程有限公司	董事
		重庆维冠建筑科技（集团）有限公司	董事长
		湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	董事
		重庆清研理工汽车智能技术研究院有限公司	董事
		重庆豫隆网慧数据科技有限公司	董事
		启迪数据云有限公司	董事
龙海中	副总经理	重庆渝福智慧城市科技有限公司	董事
		重庆渝隆环保有限公司	董事
		重庆市润龙水资源开发有限公司	监事

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员均不存在政府公务员兼职情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人经营范围及主营业务

发行人的经营范围为：在区政府授权范围内运用国有资产进行投资、控股、参股、合资、租赁、承包、转让、兼并等资产运营活动；区政府授权的国有资产投资、资产管理（应经审批的未获审批前不得经营；）城市基础设施建设及社会事业投资与管理；在政府授权范围内从事土地整治与经营管理；园区基础设施建设和投资、经营管理；商务信息咨询（法律法规规定需许可或审批的项目除外）。

（以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

发行人主要业务包括土地整治及出让、工程建设业务、保障房建设、混凝土业务、保安业务、办公楼租赁和房屋销售等。

1、发行人报告期内主营业务收入构成

报告期内，发行人按业务类型划分的营业收入情况如下：

表 4-6 发行人主营业务收入结构

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	10,194.08	3.04	8,917.03	2.71	7,971.49	2.70
混凝土业务	44,279.62	13.22	86,132.06	26.14	96,789.86	32.78
土地整治及出让	126,041.68	37.62	84,608.29	25.68	63,289.03	21.43
保安业务	25,576.43	7.63	17,956.68	5.45	17,609.66	5.96
办公楼租赁	19,280.92	5.75	12,472.46	3.79	10,303.35	3.49
房屋销售	61,135.68	18.25	99,695.10	30.26	87,716.89	29.70
其他	48,532.03	14.49	19,701.71	5.98	11,614.46	3.93
合计	335,040.44	100.00	329,483.33	100.00	295,294.75	100.00

2020-2022 年，发行人营业收入金额分别为 295,294.75 万元、329,483.33 万元和 335,040.44 万元。发行人营业收入的主要来源为土地整治及出让、房屋销售、混凝土业务、保安业务、办公楼租赁和工程建设。报告期内，发行人土地整治及出让业务和工程建设业务收入持续增长，主要系受九龙坡区土地出让计划调整，报告期内出让土地增加所致。未来，随着整治土地的陆续出让和代建项目的逐步回款，发行人土地整治及工程建设业务营业收入规模将逐渐平稳。报告期内发行人混凝土业务收入持续下降，主要系近年来房地产行业低迷，发行人混凝土销售规模下降所致。发行人房屋销售收入波动较大，主要系受经济环境影响，厂房销售面积波动所致。

2、发行人报告期内营业成本构成

报告期内，发行人主营业务成本情况如下：

表 4-7 发行人主营业务成本结构

单位：万元，%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	5,753.01	2.07	6,995.99	2.45	5,306.66	2.09
混凝土业务	42,277.85	15.19	76,062.28	26.65	84,825.16	33.33
土地整治及出让	108,888.64	39.12	72,589.32	25.43	54,966.47	21.60
保安业务	23,847.46	8.57	17,055.94	5.97	13,574.19	5.33
办公楼租赁	14,245.82	5.12	14,145.98	4.96	10,045.22	3.95
房屋销售	41,773.90	15.01	85,627.67	30.00	73,240.52	28.78
其他	41,563.74	14.93	12,987.29	4.55	12,508.22	4.92
合计	278,350.41	100.00	285,464.47	100.00	254,466.45	100.00

2020-2022年，发行人营业成本金额分别为254,466.45万元、285,464.47万元和278,350.41万元。发行人营业成本主要构成为土地整治及出让、房屋销售、混凝土业务、保安业务、办公楼租赁和工程建设。报告期内，土地整治及出让业务成本持续增加，主要系出让土地面积增加，成本相应增加所致。报告期内发行人混凝土业务成本持续下降，主要系混凝土销售规模下降所致。发行人房屋销售成本波动较大，主要系厂房销售面积波动所致。报告期内，发行人主要业务板块营业收入与成本变动方向基本一致。

3、发行人报告期内营业毛利润及毛利率情况

报告期内，公司的营业毛利润构成如下：

表 4-8 发行人主营业务毛利润结构

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	4,441.08	7.83	1,921.04	4.36	2,664.83	6.53
混凝土业务	2,001.77	3.53	10,069.78	22.88	11,964.70	29.30
土地整治及出让	17,153.03	30.26	12,018.97	27.30	8,322.56	20.38
保安业务	1,728.98	3.05	900.74	2.05	4,035.47	9.88
办公楼租赁	5,035.10	8.88	-1,673.52	-3.80	258.13	0.63

单位：万元，%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	19,361.78	34.15	14,067.43	31.96	14,476.37	35.46
其他	6,968.28	12.29	6,714.42	15.25	-893.76	-2.19
合计	56,690.03	100.00	44,018.86	100.00	40,828.30	100.00

2020-2022年，发行人分别实现毛利润40,828.30万元、44,018.86万元和56,690.03万元。2022年度毛利润较上年增幅较大，主要系土地整治和工程建设板块规模扩大且房屋销售板块成本降幅较快所致。发行人毛利润主要来源于土地整治及出让、房屋销售、工程建设、混凝土业务。

报告期内，发行人业务的营业毛利率如下：

表 4-9 发行人主营业务毛利率情况

项目	单位：%		
	2022年度	2021年度	2020年度
工程建设	43.57	21.54	33.43
混凝土业务	4.52	11.69	12.36
土地整治及出让	13.61	14.21	13.15
保安业务	6.76	5.02	22.92
办公楼租赁	26.11	-13.42	2.51
房屋销售	31.67	14.11	16.50
其他	14.36	34.08	-7.70
综合毛利率	16.92	13.36	13.83

2020-2022年，发行人综合毛利率分别为13.83%、13.36%和16.92%。2022年混凝土板块毛利率大幅下降，主要系受房地产行业低迷影响，发行人混凝土销售规模下降所致。报告期内，发行人综合毛利率波动不大。

（二）发行人主营业务经营模式

1、土地整治及出让业务

发行人作为九龙坡区内最主要的土地整治及出让开发主体，负

责区域内绝大部分规划用地的整治开发工作。根据土地整治及出让业务中土地权属及开发方式的不同，发行人土地整治及出让业务具体划分为土地整治转让业务、自有土地出让业务。

（1）土地整治转让业务

1) 业务模式

发行人作为九龙坡区内最主要的土地整治开发主体，负责九龙坡区的土地一级开发，包括前期拆迁、土地平整等工作，根据《重庆市九龙坡区人民政府关于财政局组建重庆渝隆资产经营（集团）有限公司的批复》（九龙坡府〔2002〕32号）以及《重庆市九龙坡区人民政府关于对重庆九龙园高新产业有限公司等国有股权变更的批复》（九龙坡府〔2002〕34号），发行人在政府授权范围内开展国有资产的经营和土地项目的开发。土地整治业务由子公司重庆龙九建设有限责任公司（以下简称“龙九建设”）和重庆九龙半岛开发建设有限公司（以下简称“九龙半岛公司”）主要负责，其中，九龙半岛公司负责九龙半岛范围内的土地整治工作。公司受九龙坡区政府有关部门委托对区内大部分规划用地实施整治开发，主要负责整治范围内土地的征拆和平整工作。

具体操作环节中，发行人先行支付征地款和拆迁款等相关款项，并交由当地拆迁办等部门进行区块内的现有房屋拆迁工作。待拆迁工作完成后，发行人对所在区块的土地进行平整。相关地块的平整工作完成后，统一交由重庆市土地和矿业资源交易中心进行“招拍挂”。整个项目进程中，具有相关资质的专业审计机构会对发行人土地征用、拆迁安置、土地整理等各个阶段中发生的相关费用进行审计，并由区政府进行最终核定确认发行人的土地整治成本。

对于土地整理业务，发行人与九龙坡区土地整治储备中心签订

委托整治协议，在九龙坡区土地整治储备中心授权范围内实施一级土地整治开发，包括但不限于征地拆迁、安置补偿、土地整治及基础设施配套，使土地达到使用的基本条件。发行人投入资金对相关土地进行整理开发，结算价格主要包括土地开发成本和开发管理费，管理费按照土地开发成本加成 20%的比例予以执行结算。结算方式包括过程结算和完工结算，发行人每年末组织确认当年项目完成工作量并整体提交九龙坡区土地整治储备中心予以确认后，按完工百分比法对土地开发成本及开发管理费进行结算；待土地开发完成后，根据九龙坡区土地整治储备中心认可的第三方审计单位出具的审计报告作为最终的项目土地开发成本，予以结算尾款。

2) 会计处理

目前，发行人土地整治与经营管理的会计处理模式为：

A.相关的征地、拆迁和整治等支出发生时，在资产负债表上体现为借记“存货—开发成本”，贷记“货币资金”。

B.每年末发行人与委托方确认相关项目整治进度后，以及土地开发完成第三方审计单位出具审计报告后，发行人根据土地开发成本加上开发管理费确认相应收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时进行成本核算，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

C.收到政府支付的土地整治款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

D.发行人发生土地整治支出时，在现金流量表上计入“经营活动现金流出”项目下的“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在收到政府支付的土地整治款时，计入“经营活动现金流入”项目下的“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

3) 经营情况

2020-2022年，发行人土地整治转让业务实现收入分别为63,289.03万元、84,608.29万元和126,041.68万元。2020-2022年发行人已完工的土地整治转让业务项目情况具体如下：

表 4-10 2020-2022 年发行人已完工土地整治项目情况

单位：亩，万元

完工时间	地块名称	整理期间	回款期间	地理位置	土地用途	面积	是否签订合同或协议	总投资金额	已投资金额	确认收入金额	已回款金额
2020 年度	滩子口一号地块（二期）	2014-2018	2019-2021	九龙坡区滩子口	二类居住用地、商业用地	21.42	是	19,966.47	19,966.47	22,512.34	10,864.62
	新华书店片区（一期）	2015-2019	2020-2021	九龙坡区新华书店片区	二类居住用地	100	是	35,000.00	35,000.00	40,776.69	35,000.00
	小计					121.42		54,966.47	54,966.47	63,289.03	45,864.62
2021 年度	新华书店片区（二期）	2015-2019	2020-2021	九龙坡区新华书店片区	二类居住用地	100	是	62,055.77	62,022.97	72,297.98	13,135.38
	石堰八社北侧一期地块	2020-2021	2021-2024	华岩镇石堰村 8 社	二类居住用地	13.55	是	10,258.60	10,258.60	12,310.31	12,310.31
	小计					113.55		72,314.37	72,281.57	84,608.29	25,445.69
2022 年度	石堰八社北侧二期地块	2020-2021	2021-2022	华岩镇石堰村 8 社	二类居住用地	42.76	是	29,000.00	46,988.61	53,925.14	-
	海员村、小水池	2016-2021	2021-2024	九龙坡区黄桷坪	二类居住用地、商业用地	84.59	是	101,972.24	54,422.89	63,405.30	54,422.88
	玻璃市场	2016-2019	2022-2023	九龙坡区	二类居住	20.00	是	10,554.29	7,477.15	8,711.24	5,277.15

完工时间	地块名称	整理期间	回款期间	地理位置	土地用途	面积	是否签订合同或协议	总投资金额	已投资金额	确认收入金额	已回款金额
				黄桷坪	用地						
	小计					147.35		141,526.53	108,888.65	126,041.68	59,700.03
	合计					382.32		268,807.37	236,136.69	273,939.00	131,010.34

截至 2022 年末，发行人在建土地整治项目 4 个，项目基本情况如下：

表 4-11 截至 2022 年末发行人在建土地整治项目情况

单位：亩，亿元

地块名称	预计整理周期	回款周期	总投资额	面积	是否签订协议	已投资额	计划投入		
							2023 年	2024 年	2025 年
铜罐驿 670 亩土地	2015-2021	2021-2024	2.00	670.00	否	2.18	-	-	-
西山一社	2018-2022	2022-2024	1.10	167.00	否	1.10	-	-	-
陶家 282 亩土地	2014-2024	2021-2024	1.50	282.00	否	3.36	-	-	-
跳蹬河二期-环松木材地块	2020-2024	2024-2025	22.35	1,000.00	否	14.00	0.18	0.3	0.3
合计			26.95	2,119.00	-	20.64	0.18	0.3	0.3

注：“总投资”金额为项目立项金额；“计划投入”金额为公司工程部根据当前建设情况预估的金额。随着建设材料市场价格的波动以及项目建设过程中的规划调整，实际已投资金额与未来拟投入金额之和可能不等于总投资额。

（2）自有土地出让业务

1) 业务模式

发行人通过参与“招拍挂”方式摘取对应地块，并办理对应土地出让权证，自主进行部分土地的二级开发。待发行人完成基础开发后通过联合产权交易所，将对应土地及在建工程在二级市场予以转让。

相关地块开发过程中的土地获取成本及开发支出由发行人承担，相关成本计入开发成本。获得土地后，发行人先以自有资金对相关土地进行二级基础开发，开发成本计入发行人“存货”。待发行人完成开发后，将土地在二级市场转让，最终确认土地出让收入。

2) 会计处理

发行人缴纳土地出让金，获得的拟开发土地国有建设用地使用权证，发行人按照支出的土地出让价款在资产负债表中借记“存货——开发产品”科目，同时贷记“银行存款”。

相关的土地获取成本及开发支出发生时，在资产负债表上体现为借记“存货——开发产品”，贷记“银行存款”。土地完成出让，发行人收到受让方支付的款项时。借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，同时进行成本核算，借记“主营业务成本”，贷记“存货——开发产品”。

发行人发生土地获取成本及整治支出时，在现金流量表上计入“经营活动现金流出”项目下的“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在收到土地出让款时，计入“经营活动现金流入”项目下的“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

3) 经营情况

2020-2022年，发行人未实现自有土地出让收入。

2、工程建设业务

发行人作为九龙坡区内最重要的基础设施项目建设主体，承担区内河道整治和市政建设项目以及其他市场化工程项目的建设。报告期内，发行人实现工程建设业务营业收入 7,971.49 万元、8,917.03 万元和 10,194.08 万元。

(1) 业务模式

发行人工程建设业务主要包括政府代建类及市场化代建两种模式。

政府代建类项目主要由发行人全资子公司重庆桃花溪建设项目管理有限公司（以下简称“桃花溪公司”）和重庆龙九建设有限责任公司（以下简称“龙九建设”）作为总承包方承担。其中桃花溪

公司负责区内三条长江支流相关河道的清淤，防洪设施建造、修复，以及污水处理等水务相关基础设施工程；龙九建设负责相关地区道路、房屋等路上项目施工建设。桃花溪公司和龙九公司作为承包方开展基础设施项目建设具体投资和资金支付工作，组织与外部工程施工单位签订建设施工合同，按照合同约定及施工进度向施工单位支付资金。发行人政府代建类项目采用净额法核算，发行人不实施垫资处理，仅收取代建管理费，具体由九龙坡区政府提前预付款项给公司进行工程建设，待项目完工后，专业中介机构会对已完工项目出具结算报告，并由区政府审核确认相关费用。发行人根据区政府确认的费用并按照4%左右确认代建管理费收入。

市场化代建项目主要为发行人子公司重庆渝隆环保有限公司以及原子公司重庆千洲生态环境工程有限公司开展的面向市场进行的工程建设，采用全额法核算。该类市场化工程施工项目毛利率一般比较高，具有一定的波动性，不同项目的毛利率也有所不同，毛利率约在10%-30%之间，但整体营业收入规模较小。

（2）会计处理方式

对于政府代建类项目，采用净额法核算，会计处理如下：

A. 政府或其他单位提前预付款项给公司进行工程建设时，发行人借记“货币资金”，贷记“专项应付款”。发行人向施工单位支付建设资金时，在资产负债表上体现为借记“专项应付款”，贷记“货币资金”。

B. 在项目建设完成后，发行人按照结算金额加成4%左右的金额获取报酬，借记“应收账款”，贷记“营业收入——主营业务收入”；收到政府项目代建管理费用时，借记“货币资金”科目；贷记“应收账款”。

C. 发行人进行项目投资时，在现金流量表上计入“经营活动现金流出”项目下的“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在收到政府拨付资金时，计入“经营活动现金流入”项目下的“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

对于市场化代建项目，为全额法核算，会计处理如下：

A. 发行人子公司接受委托并签订合同进行工程建设时，发行人购买原材料并开始施工，借记“存货”，贷记“货币资金”。

B. 在项目建设完成后，发行人按照合同约定金额获取报酬，并结转收入和成本。借记“营业成本——主营业务成本”，贷记“存货”，结转相关成本；同时按照合同约定的报酬，借记“应收账款”，贷记“营业收入——主营业务收入”；收到委托方支付的工程款时，借记“货币资金”科目；贷记“应收账款”。

C. 发行人进行项目投资时，在现金流量表上计入“经营活动现金流出”项目下的“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在收到支付资金时，计入“经营活动现金流入”项目下的“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

(3) 经营情况

1) 主要已完工项目情况

截至 2022 年末，发行人主要负责的已完工河道整治和市政建设项目情况如下：

表 4-12 截至 2022 年末已完工的工程建设项目

单位：万元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额
杨家坪步行商业街环道工程	2001.01-2003.05	2016	3.62	3.62	否	3.76	3.76
建设大厦装饰	2003.09-2005.01	2016	0.12	0.12	否	0.12	0.12
杨家坪街道办公楼装饰	2004.09-2004.12	2016	0.01	0.01	否	0.01	0.01
劳动保障大厅装饰	2004.12-2005.03	2016	0.07	0.07	否	0.07	0.07
杨家坪西郊路人行天桥	2005.07-2005.12	2016	0.07	0.07	否	0.07	0.07
长江大桥北引道改造	2005.11-2006.06	2016	0.38	0.38	否	0.4	0.4
区政府 1,2,3 号楼内、外装饰	2006.03-2006.11	2016	0.07	0.07	否	0.08	0.08
陈度路垃圾中转站	2007.04-2008.01	2016	0.08	0.08	否	0.08	0.08
黄桷坪涂鸦艺术一条街工程	2006.12-2007.06	2016	0.12	0.12	否	0.13	0.13
黄桷坪消防站	2007.11-2008.10	2016	0.05	0.05	否	0.06	0.06
杨九路改造	2006.10-2007.05	2016	0.19	0.19	否	0.2	0.2
石坪桥农民工公寓装修	2009.06-2009.08	2016	0.01	0.01	否	0.01	0.01
区民兵高炮训练中心及战训合一基地	2006.05-2009.03	2016	0.23	0.23	否	0.24	0.24
区府地下停车库及服务综合楼	2006.09-2008.02	2016	0.17	0.17	否	0.18	0.18

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额
杨家坪步行街玻璃塔维修	2010.07-2010.09	2016	0.02	0.02	否	0.02	0.02
杨家坪木质步道改造	2011.05-2011.08	2016	0.02	0.02	否	0.02	0.02
民兵训练中心射击场改造	2009.11-2009.12	2016	0.01	0.01	否	0.01	0.01
谢家湾地下人行通道	2011.10-2012.12	2016	0.15	0.15	否	0.15	0.15
动物园地下人行通道	2011.09-2012.10	2016	0.17	0.17	否	0.18	0.18
区五院配套工程	2011.11-2012.07	2016	0.05	0.05	否	0.06	0.06
区信访中心扩建	2011.08-2012.01	2016	0.02	0.02	否	0.02	0.02
区五院迁建	2008.10-2011-01	2016	1.02	1.02	否	1.06	1.06
陶家镇风貌街整治	2012.03-2013.12	2016	0.72	0.72	否	0.75	0.75
金建路九龙坡区段	2013.07-2014.12	2016	1.98	1.98	否	2.06	2.06
金曾路	2013.10-2016.12	2017-2024	4.13	4.13	是	4.29	4.29
华润二十四城地块东西景观市政道路	2016.12-2018.02	2019	0.76	0.76	是	0.79	-
陶家小学	2016.2-2018.2	2019-2023	2	2	是	2.08	-
华岩隧道	2015.1-2017.12	2017	2.43	2.43	是	2.53	2.53
华岩旅游风景区北大门	2016.1-2018.1	2019-2023	2.5	2.5	是	2.6	-
中石油 D711、D720 管道搬迁项目	2016.1-2018.1	2019-2023	2.42	2.42	是	2.52	-

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额
谢家湾立交	2016.4-2018.4	2020-2023	3.1	3.1	是	3.22	-
公安局技改房项目	2015.12-2016.07	2017	1.95	1.95	是	2.03	2.03
铜罐驿污水处理厂	2021.2-2021.12	2021-2023	1.1	1.1	是	1.14	0.45
合计	-	-	29.74	29.74	-	30.94	19.04

注：表中 2016 年回款项目为发行人较早期的历史遗留项目，当时未签订协议，九龙坡区财政局于 2016 年统一对上述项目进行了回款。

2) 主要在建项目情况

截至 2022 年末，发行人主要负责在建的河道整治和市政建设项目情况如下：

表 4-13 截至 2022 年末在建的工程项目

单位：亿元

项目名称	建设期间	预计回款期间	预计总投资额	已完成投资	是否签订合同或协议
跳蹬河综合整治（二期）项目-河道整治	2018-2020	2022-2023	12.90	12.90	是
桃花溪流域水环境综合整治	2010-2020	-	6.50	6.20	是
含谷立交改造工程项目	2014-2020	2022-2023	10.00	6.16	是

严家桥节制闸项目	2014-2020	-	2.75	2.75	是
梁滩河流域水环境综合整治	2014-2020	2022-2023	2.50	2.22	是
嘉华大桥南延伸段三期北段	2016-2020	-	2.01	2.01	是
大溪河流域水环境综合整治	2010-2012	2022-2023	2.00	1.72	是
快速路一纵线（狮子口立交至农马立交段）项目（部分）	2010-2012	2022-2023	1.80	1.70	是
内环快速路西北半环拓宽工程（凤中立交）	2009-2011	2022-2023	1.60	1.59	是
四横线二郎立交至陈家坪立交改造工程	2009-2011	2022-2023	1.26	3.77	是
桃花溪后续整治项目	2013-2015	2022-2023	1.13	1.13	是
九中路改造（龙九公司）	2016-2018	2022-2023	1.10	1.15	是
共和2、3社道路规划及绿化改造	2017-2020	2021-2023	1.49	1.49	是
跳蹬河综合整治（一期）项目	2017-2022	2021-2023	4.26	1.76	是
桃花溪流域三条支流雨污分流整治	2020-2021	-	5.24	3.00	是
幸福五社安置房项目	2022~2024	-	4.30	2.40	是
彩云湖污水处理厂提档升级	2022~2024	-	2.40	1.90	否
合计			63.24	53.85	

注：上述项目竣工日期为合同中约定的竣工日期，后续因部分项目规划调整原因，持续施工至报告期末；且部分项目调整概算，后续总投资金额会发生调整。

3) 主要拟建项目情况

截至 2022 年末，发行人主要拟建工程建设类项目情况如下：

表 4-14 发行人主要拟建工程建设类项目

单位：万元

项目名称	预计总投资	计划建设期
扬声桥污水处理厂提标改造工程	11,000.00	2023.9-2024.10
石桥铺街道蓝天小区、石新路 47、49 号改造工程	1,800.00	2023.7-2023.12
石桥铺街道中建厂家属区改造工程	1,500.00	2023.7-2023.12
石桥铺小学家属楼、跃华花园、石杨路 2-4 号改造工程	2,680.00	2023.7-2023.12
合计	16,980.00	

3、保障房建设项目

发行人作为重庆市九龙坡区重要的基础设施建设及运营主体，承接了全区主要范围内的棚户区改造项目及重大整体开发项目。目前，发行人正在承接九龙坡区 2018-2020 年城市棚户区改造项目，同时承接了中梁云峰整体开发和九龙半岛整体开发两个集征地拆迁、土地整治、租赁等为一体的综合性开发项目。以上项目均与政府相关部门签订了政府购买服务协议。具体情况如下：

(1) 业务模式

发行人根据市、区政府的整体规划，负责九龙坡区的棚改征地拆迁、货币化安置、安置住房建设等工作。公司就承担的相关项目与九龙坡区建设委员会等部门签订政府购买服务协议，发行人进行棚改项目建设，九龙坡区相关政府部门待项目完工并完成竣工结算后核定购买服务费用，并按协议约定于项目交付日开始分年支付。回款安排上，九龙坡区建设委员会按照前述的购买服务协议向公司支付款项。

（2）会计处理

发行人支出的棚改项目款项时，在资产负债表上体现为借记“存货”，贷记“银行存款”。待棚改项目完工后，进行竣工结算并确保达成协议项下各项义务的履行，发行人根据棚改项目支出收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转项目成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。后续收到政府应支付的土地整治款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

发行人发生项目支出时，在现金流量表上计入“经营活动现金流出”项目下的“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在收到代建工程款时，计入“经营活动现金流入”项目下的“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

（3）经营情况

报告期内，公司实施的保障房项目仍处于建设期间，还未达到服务费用支付条件，尚未确认相关业务收入。待项目竣工结算后，九龙坡区建设委员会将根据签署的《政府购买服务协议》约定，逐年支付购买服务费用。

截至2022年末，发行人主要在建保障房项目情况如下：

表 4-15 2022 年末发行人主要在建保障房项目

单位：亿元

项目名称	预计总投资	已完成投资	项目预计建设期	协议金额	购买服务费支付期间	是否签署政府购买服务协议	是否完工
中梁云峰村旧城改造项目	25.02	39.50	2016.6-2023.12	29.87	2020-2025	是	否
2018-2020 棚户区改造项目黄桷坪长江大桥片区	42.61	16.45	2018.12-2022.12	65.77	2021-2045	是	否
九龙坡区棚户区改造项目	54.68	62.84	2014.1-2023.12	90.59	2021-2045	是	否
九龙半岛棚户区改造项目	64.58	65.00	2018.3-2025.12	137.89	2021-2045	是	否
九龙坡区共和村地块棚户区改造项目	14.88	12.51	2018.6-2022.6			是	否
文化二村项目	1.54	3.51	2015.1-2019.1			是	否
王家大山棚户区项目	6.07	5.93	2018.6-2023.6			是	否
合计	209.38	205.74	-	324.12	-	-	-

备注：截至 2022 年末，上述项目均尚未竣工。发行人保障房项目于项目完工办理决算后，确认项目收入，因此上述在建项目尚未确认收入，不涉及回款金额。

4、物业租赁及物业管理

发行人在九龙坡区拥有较大规模的商用物业，发行人不仅对于名下物业进行综合管理，进行租赁运营，并且对于部分物业进行配套的物业管理服务。随着出租物业面积的不断增长，报告期内，发行人实现的办公楼租赁收入分别为 10,303.35 万元、12,472.46 万元和 19,280.92 万元。2021 年物业租赁毛利润为负，主要系因疫情原因加大房屋管理成本且对部分租户实行免租政策导致毛利率下降所致。

发行人物业经营主体为子公司重庆渝隆资产管理有限公司，公司通过股东划拨、自筹资金建设和对外收购等方式取得各类可供租赁的物业资产，并通过对外出租或出售物业资产取得收益。

发行人在九龙坡区拥有较大规模的商用物业，发行人不仅对于名下物业进行综合管理，进行租赁运营，并且对于部分物业进行配套的物业管理服务。发行人所拥有的商用物业平均租期为 2-3 年，整体出租情况良好。

表 4-16 报告期内发行人租赁业务运营情况

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
可供租赁面积（万平方米）	69.50	51.54	43.00
实际出租面积（万平方米）	59.80	49.09	40.55
出租率（%）	86.04	95.25	94.30

2020-2022 年末，公司物业的可供租赁面积分别为 43.00 万平方米、51.54 万平方米和 69.50 万平方米；出租率分别为 94.30%、95.25% 和 86.04%。

截至 2022 年末，发行人主要出租物业情况如下：

表 4-17 2022 年末主要出租物业情况

单位：平方米、万元

项目名称	地址	租赁面积	租期	年租金	出租率	是否签订合同	租金收取模式	租金收取情况
渝隆大厦	杨家坪正街26号附4号	30,104.52	渝隆大厦1-4、6、9-16、19层：2016.4.1-2031.4.30	479.74	96%	是	季交	正常缴纳
			渝隆大厦29层：2021.3.24-2024.3.23	81.87		是	季交	正常缴纳
			渝隆大厦21层：2015.12.1-2026.6.10	82.45		是	季交	正常缴纳
			渝隆大厦第20层部分：2020.6.11-2023.6.10	16.41		是	季交	正常缴纳
			渝隆大厦7楼部分：2022.6.22-2024.9.20	22.68		是	季交	正常缴纳
			渝隆大厦7楼部分：2021.9.21-2024.9.20	33.78		是	半年交	正常缴纳
电力大厦	杨家坪前进支路15号	18,963.92	1楼：2022.4.28-2025.4.27	35.99	91%	是	月交	正常缴纳
			2楼：2022.4.10-2025.4.9	23.52		是	月交	正常缴纳
			4楼及5楼：2022.3.13-2027.3.12	64.06		是	季交	正常缴纳
			7楼：2021.2.15-2023.2.14	45.34		是	月交	正常缴纳
			10楼：2022.7.1-2025.6.30	45.34		是	月交	正常缴纳
			11楼：2021.10.16-2026.10.15	-		是	月交	正常缴纳
			电力大厦1层部分和12至15层房屋：2018.7.1-2023.6.30	150.38		是	年交	正常缴纳
九龙坡区西郊路27号2号楼裙楼	九龙坡区西郊路27号2号楼裙楼	3,000.00	2019.1.1-2038.12.31	650	100%	是	年交	正常缴纳
九龙坡区西郊路27号信访办加层部分	九龙坡区西郊路27号信访办加层部分	2,156.00	2019.1.1-2038.12.31	43.55		是	年交	正常缴纳
依云美舍	九龙坡区锦龙路盘龙新城依云美舍2、3层	2,115.84	2017.12.11-2032.10.31	138.93	100%	是	年交	正常缴纳
谢家湾正街55号	谢家湾正街55号19幢2-1号房屋	2,956.44	2022.3.30-2025.3.29	120.62	100%	是	年交	正常缴纳

锦怡国际	西郊路 24 号 2 幢 7-1 至 7-17、8-1 至 8-17、9-1 至 9-17	2,658.06	2022.2.1-2022.12.31	190.3	100%	是	年交	正常缴纳
奥园金域	九龙坡区矿机村 99 号 1 幢奥园金域小区 2-3 层附 34-40 号、附 66 号-72 号	1,242.23	2021.12.1-2022.12.31	65.33	100%	是	年交	正常缴纳
停车楼	九龙坡区西郊路 27 号立体停车楼	387 个车位	2020.4.1-2023.3.31	174.54	100%	是	年交	正常缴纳
保利时代广场	保利花半里-三期-C6C7 部分商业、C65 楼层全部、C75、6、7 层全部	6,172.42	2018.11.1-2025.10.31	229.73	62%	是	季交	正常缴纳
杨家坪正坪口广场负一层闲置区域	杨家坪正坪口广场负一层闲置区域	2,100.00	2022.4.1-2027.3.31	60.16	100%	是	年交	正常缴纳

注：渝隆大厦部分楼层为发行人自用，所以出租率未达到 100%。

5、混凝土业务

2020-2022 年末，发行人混凝土业务收入分别为 96,789.86 万元、86,132.06 万元和 44,279.62 万元，实现毛利润分别为 11,964.70 万元、10,069.78 万元和 2,001.77 万元。2022 年，混凝土业务收入大幅下降，主要系受房地产行业低迷影响，发行人混凝土销售规模下降所致。

（1）业务模式

目前发行人的混凝土业务主要依托发行人子公司重庆维冠建筑科技（集团）有限公司（曾用名：重庆维冠混凝土有限公司，以下简称“维冠公司”）开展。维冠公司成立于 2012 年 9 月 6 日，注册资本为 1,000.00 万元，是九龙坡区产销规模最大的混凝土生产销售商，主要的业务内容是生产和销售商品混凝土，供应区域主要为九

龙坡区、大渡口区、巴南区和江津区等。

经营模式有赊销和预收款销售两种模式，其中：赊销模式根据合同垫资到约定金额或方量时开始收款，预收款销售模式主要针对供货量不超过 1,000 立方米的中小型客户。维冠公司在签订合同确认订单后，按客户需求将原材料投放搅拌站进行加工生产，然后由运输车辆进行配送。

（2）经营情况

维冠公司现有 6 条生产线，年产能约为 240 万立方米，产品主要为 C30、C20 和 C25 等型号的混凝土，自 2015 年实现混凝土业务收入以来，混凝土的产销量逐年快速增加，2020-2022 年，分别生产混凝土 162.92 万立方米、162.83 万立方米和 91.95 万立方米。

2020-2022 年，发行人混凝土产销率均为 100%，受近年来建筑市场活跃影响逐年增长，混凝土产品属于即产即用商品，故产销量基本一致，差异主要系不同公司的搅拌站间存在相互代供应的现象。

表 4-18 报告期内发行人混凝土产销情况

项目	2022 年	2021 年度	2020 年度
产量（万立方米）	91.95	162.83	162.92
销量（万立方米）	91.95	162.83	162.92
产销率	100.00%	100.00%	100.00%
平均单位成本（元/立方米）	347.61	346.76	393.74
平均单位售价（元/立方米）	378.54	393.81	457.32

最近三年，发行人混凝土业务的毛利率分别为 12.36%、11.69% 和 4.52%。2022 年毛利率大幅下降，主要系房地产行业低迷，发行人混凝土销售规模下降所致。维冠公司销售的混凝土产品主要是 C30、C45，所采用的原材料主要为砂石。

发行人混凝土业务主要供应商为：重庆瑞新建材加工有限公司、重庆建工第三建设有限责任公司、重庆珀豪实业有限责任公司、重庆市南川区新裕捷物流股份有限公司和重庆泉伍商贸有限公司等；公司产品主要面向的建筑施工单位有：重庆华硕建设有限公司、广州天力建筑工程有限公司、重庆中科建设（集团）有限公司、重庆建工第三建设有限责任公司、重庆祥瑞建筑安装工程有限公司、重庆顺凯建筑工程有限公司等。公司一般采用直接向下游客户销售的模式，结算方式主要为月结和预付。

表 4-19 2021 年发行人混凝土板块业务前五名供应商情况

单位：万元，%

序号	供应商	采购原材料	采购金额	占当期混凝土板块成本比例	关联关系
1	重庆瑞新建材加工有限公司	砂石	6,816.85	8.96	无关联关系
2	重庆建工第三建设有限责任公司	水泥	4,386.81	5.77	无关联关系
3	重庆珀豪实业有限责任公司	水泥	3,523.29	4.63	无关联关系
4	重庆南川区岩城矿业有限公司	砂石	3,514.39	4.62	无关联关系
5	重庆泉伍商贸有限公司	砂石	1,804.96	2.37	无关联关系
合计			20,046.30	26.36	

表 4-20 2022 年发行人混凝土板块业务前五名供应商情况

单位：万元，%

序号	供应商	原材料名称	采购金额	占当期混凝土板块成本比例	关联关系
1	重庆市南川区新裕捷物流股份有限公司	砂石	3,830.82	9.06	无关联关系
2	重庆珀豪实业有限责任公司	水泥	2,892.17	6.84	无关联关系
3	重庆建工第三建设有限责任公司	水泥	2,832.92	6.70	无关联关系
4	重庆业炫建材销售有限公司	砂石	2,083.23	4.93	无关联关系
5	重庆翔犇商贸有限公司	粉煤灰	1,020.31	2.41	无关联关系

序号	供应商	原材料名称	采购金额	占当期混凝土板块成本比例	关联关系
	合计		12,659.45	29.94	-

表 4-21 2021 年发行人混凝土板块业务前五名销售客户情况

单位：万元，%

序号	客户	销售收入	占当期混凝土板块收入比例	关联关系
1	重庆华硕建设有限公司	7,321.40	8.50	无关联无系
2	重庆建工第三建设有限责任公司	5,586.63	6.49	无关联无系
3	广州天力建筑工程有限公司	4,257.62	4.94	无关联无系
4	重庆顺凯建筑工程有限公司	4,100.48	4.76	无关联无系
5	重庆祥瑞建筑安装工程有限公司	3,280.81	3.81	无关联无系
	合计	24,546.94	28.50	

表 4-22 2022 年发行人混凝土板块业务前五名销售客户情况

单位：万元，%

序号	客户	销售收入	占当期混凝土板块收入比例	关联关系
1	重庆建工第三建设有限责任公司	6,190.61	13.98	无关联无系
2	广州天力建筑工程有限公司	2,006.27	4.53	无关联无系
3	重庆华硕建设有限公司	1,537.66	3.47	无关联无系
4	中机中联工程有限公司	1,330.74	3.01	无关联无系
5	华润建筑有限公司重庆分公司	1,318.80	2.98	无关联无系
	合计	12,384.08	27.97	

6、房屋销售业务

报告期内发行人房屋销售业务收入分别为 87,716.89 万元、99,695.10 万元和 61,135.68 万元，实现毛利润分别为 14,476.37 万元、14,067.43 万元和 19,361.78 万元。房屋销售业务包含两部分，分别为厂房出售和安置房配套商铺的销售，其中厂房出售收入占比较大。

截至 2022 年末，发行人厂房出售情况如下：

表 4-23 截至 2022 年末发行人厂房出售情况

单位：万平方米、万元

厂房名称	地址	可销售面积	已销售面积	可销售金额	已销售金额	回款金额
西彭标准厂房 1	重庆市九龙坡区西彭镇森迪大道 6 号、森迪大道 8 号、森迪大道 10 号、白彭路 7 号、铝城大道 74 号附 1 号、永平路 5 号、铝城大道 82 号	35.97	35.97	155,081.45	155,081.45	155,081.45
西彭标准厂房 2	九龙坡区西彭镇森迪大道 38 号	1.64	1.64	7,364.98	7,364.98	7,364.98
西彭 D63、D64 地块项目厂房	九龙坡区西彭 D63、D64 地块	6.01	6.01	23,102.72	23,102.72	23,102.72
二郎厂房	九龙坡区兰美路 701 号	4.12	4.12	65,184.56	65,184.56	7,500.00
合计		47.74	47.74	250,733.71	250,733.71	193,049.15

注：二郎厂房已销售金额与该项业务收入有差异，主要系已销售金额为税前收入。

发行人建设或收购的存量安置房住宅部分严格实施按需安置的原则，对应商铺部分则采取市场化的销售方式通过重庆联合产权交易所进行统一挂牌竞拍，竞拍完成后发行人将权证办理至竞拍人名下。但由于近年来货币化安置的权重加大，同时在去库存的宏观环境下，发行人房屋销售业务还主要是对原有存量安置房配套商铺的销售，该部分业务不稳定且占公司整体业务板块的比例较小。

表 4-24 截至 2022 年末主要安置房配套商铺销售情况

单位：平方米、万元

安置房名称	地址	可销售面积	已销售面积	可销售金额	已销售金额	回款金额
-------	----	-------	-------	-------	-------	------

华福雅苑小区	九龙坡区华龙大道211号	12,017.69	7,550.31	13,487.00	8,636.48	8,636.48
西大门1、2、3、4栋小区	九龙坡区龙门大道201号	10,615.59	-	13,800.00	-	-
北大门小区	九龙坡区华岩寺6号	1,337.82	-	1,337.82	-	-
石板新苑	九龙坡区石板镇长青路9号4幢附1号至附5号	490.86	-	294.00	-	-
天桥湾	九龙坡区陶家镇天盐路4号	894.91	405.19	730.00	321.59	321.59
合计		25,356.87	7,955.50	29,648.82	8,958.07	8,958.07

7、保安业务

发行人保安业务是由子公司重庆市九龙坡区保安服务有限公司（以下简称“保安公司”）负责，注册资金1,000万元，是经重庆市公安局审批和工商行政部门注册的一家专业化保安服务公司，公司拥有重庆市公安局颁发的《保安服务许可证》（编号：20140040）。报告期内，发行人保安业务收入分别为17,609.66万元、17,956.68万元和25,576.43万元，占营业收入的比例分别为5.96%、5.45%和7.63%，实现毛利润分别为4,035.47万元、900.74万元和1,728.98万元，占公司毛利润比例分别为9.88%、2.05%和3.05%。

8、其他业务

其他业务中主要包含基金管理业务、酒店业务、广告业务、检测业务、物业管理等业务，各业务的占比均较小。最近三年，发行人其他业务收入分别为11,614.46万元、19,701.71万元和48,532.03万元，占营业收入的比例分别为3.93%、5.98%和14.49%。实现毛利润分别为-893.76万元、6,714.42万元和6,968.28万元，占营业毛利润的比例分别为-2.19%、15.25%和12.29%。

基金管理业务是发行人转型发展的潜力板块，发行人通过并购和新设成立方式控股两家基金管理公司，分别为重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司（中基协编号：P1000793）和重庆御隆股权投资基金管理有限公司（中基协编号 P1065272），其中西证渝富主要针对资管新规出台前的存量基金管理；御隆基金以股权投资为主，盈利模式主要包含基金管理费收入和投资收益分成。

八、发行人所处行业状况及竞争情况

（一）行业概况

1、发行人所在区域的发展现状

（1）重庆市概况

重庆市位于我国内陆西南部，是长江上游地区的经济中心、金融中心和创新中心，是我国实施西部大开发的重要战略支点及“一带一路”和长江经济带的联结点，也是西部地区集水陆空运输方式为一体的交通枢纽。重庆市人口众多，交通体系完善，能源保障程度较高，自然资源丰富。截至 2022 年末，重庆市全市常住人口 3,213.34 万人，较上年末增加 0.91 万人。

近年来，重庆市抓住中央直辖、三峡工程建设和西部大开发三大历史性机遇，经济持续增长，综合实力不断增强，主要经济指标在西部 12 个省区中均位居前列。2020 年 1 月中央财经委员会第六次会议提出，要推动成渝地区双城经济圈建设，在西部形成高质量发展的重要增长极。2021 年中共中央、国务院印发《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》（简称“纲要”），提出要把成渝地区双城经济圈建设成为具有全国影响力的重要经济中心、科技创新中心、改革开放新高地、高品质生活宜居地。纲要指出，到 2025 年成渝地区双城经济圈经济实力、发展活力、国际影响力将大幅提升，一体化

发展水平明显提高，区域特色进一步彰显，支撑全国高质量发展的作用显著增强。到 2035 年，要建成实力雄厚、特色鲜明的双城经济圈，重庆、成都将进入现代化国际都市行列，大中小城市协同发展的城镇体系更加完善，基础设施互联互通基本实现，具有全国影响力的科技创新中心基本建成，世界级先进制造业集群优势全面形成，现代产业体系趋于成熟，融入全球的开放型经济体系基本建成，人民生活品质大幅提升，对全国高质量发展的支撑带动能力显著增强，成为具有国际影响力的活跃增长极和强劲动力源。两江新区、天府新区在成渝地区双城经济圈建设中被赋予了共同打造内陆开放门户的重任。

2022 年重庆市统筹疫情防控和经济社会发展，加快推动成渝地区双城经济圈建设，做好“六稳”，落实“六保”，经济发展保持良好态势。同期重庆市实现地区生产总值 29,129.03 亿元，同比增长 2.6%，其中第一产业增加值 2,012.05 亿元，同比增长 4.0%；第二产业增加值 11,693.86 亿元，同比增长 3.3%；第三产业增加值 15,423.12 亿元，同比增长 1.9%。三次产业结构比由上年的 6.8:40.0:53.2 调整为 6.9:40.1:53.0。2023 年第一季度，重庆市实现地区生产总值 6,932.89 亿元，同比增长 4.7%，其中第一产业实现增加值 318.78 亿元，同比增长 3.8%；第二产业实现增加值 2,590.15 亿元，同比增长 5.8%；第三产业实现增加值 4,023.96 亿元，同比增长 4.1%。

2022 年重庆市固定资产投资总额同比增长 0.7%，其中基础设施建设投资同比增长 9.0%，工业投资同比增长 10.4%。同期社会消费品零售总额同比下降 0.3%。同期货物进出口总额 8,158.35 亿元，同比增长 2.0%。2022 年第一季度重庆市固定资产投资同比增长 7.6%，其中基础设施投资同比增长 16.0%；工业投资同比增长 12.8%；房地

产开发投资同比下降 13.6%。

土地市场方面，近年来重庆市土地成交面积和土地成交价格有所波动。2022年重庆市成交土地 929 宗，成交土地占地面积 4,268.45 万平方米，同比下降 20.99%，其中主要是住宅用地和工业用地；土地成交总价共 835.22 亿元，其中，住宅用地的成交价款为 582.85 亿元；商服办公用地的成交价款为 123.91 亿元；工业仓储用地的成交价款为 93.56 亿元。2022 年重庆市土地出让的成交地面均价为 1,957 元/平方米。

（2）九龙坡区概况

九龙坡区是重庆九个主城区之一，位于重庆市主城区的西南部，东邻渝中区，南接大渡口区，西连璧山区、江津区，北毗沙坪坝区，与南岸区、巴南区隔江相望。九龙坡区幅员面积 431.86 平方公里，辖 8 个街道、11 个镇。九龙坡区有良好的工业基础，辖区范围内有重庆高新技术产业开发区、重庆市西彭工业园区、重庆西部国际涉农物流园区、重庆金凤电子信息产业园等多个园区，产业范围涉及汽车及摩托车制造、有色金属冶炼加工、电气机械及器材制造、电子信息及计算机通信设备等，并构建起汽车相关产业为主导的产业集群，市场主体超过 16 万户。同时，九龙坡区创建全国小微企业创新创业基地城市示范，有 4.75 平方公里区域纳入重庆自贸试验区范围。

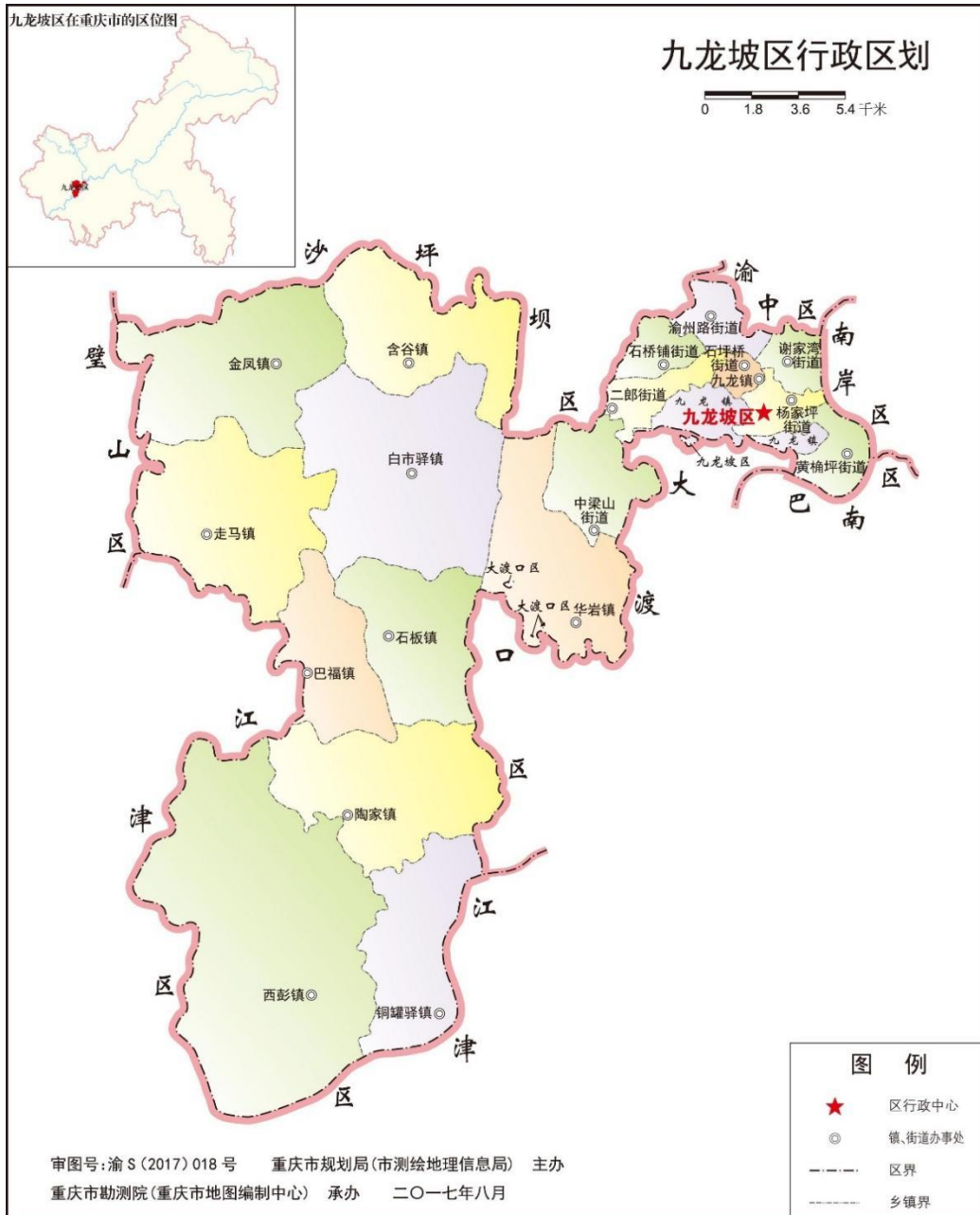


图 4-3 重庆市九龙坡区行政区位图

近年来，九龙坡区经济实力不断增强，2020~2022年，九龙坡区分别实现地区生产总值 1,533.16 亿元、1,736.38 亿元和 1763.94 亿元，近三年地区生产总值在重庆主城九区中均位列前列。同期，九龙坡区 GDP 增速分别为 3.9%、9.2%和 2.7%，其中 2020 年受新冠疫情影响，GDP 增速下降较大，但仍不低于全市 GDP 增速。按常住人口计算，2022 年，全年人均地区生产总值约为 115,117 元。分产业看，第

一产业增加值 7.79 亿元，同比增长 1.6%；第二产业增加值 617.15 亿元，同比增长 4.5%；第三产业增加值 1,139.00 亿元，同比增长 1.8%。从三次产业对经济增长的贡献看，一、二、三产业对全区经济的贡献率分别为 0.3%、55.2%和 44.5%。九龙坡区的三次产业结构比由 2021 年的 0.4：35.9：63.7 调整为 2022 年的 0.4：35.0：64.6，第三产业处于主导地位。全年固定资产投资总额比上年增长 1.1%。其中，基础设施建设投资增长 49.4%。分产业看，第一产业下降 100.0%，第二产业投资下降 2.4%，第三产业投资增长 2.4%。

2020~2022 年，九龙坡区一般公共预算收入分别为 52.24 亿元、54.60 亿元和 56.10 亿元，同比增速分别为-8.84%、4.51%和 4.60%，其中 2021 年实现逆增，主要由于税收收入同比增长 14.92%至 37.66 亿元；近三年财政平衡率分别为 58.58%、66.13%和 58.86%，财政平衡能力保持稳定。

围绕推动共建“一带一路”、长江经济带发展、新时代西部大开发国家战略及成渝地区双城经济圈建设战略机遇，九龙坡区从全局谋划一域，加强交通基础设施建设，加快现代产业体系建设，增强协同创新发展能力，推进体制创新，未来面临较为广阔的发展前景。

2、城市基础设施建筑行业现状及前景

（1）我国城市基础设施建设行业现状和发展前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续发展，我国城镇化进程已

经进入加速发展阶段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。2021 年末，我国常住人口城镇化率超过 60%。

我国城市基础设施行业增长与城镇化水平的提高相辅相成，从整体上看，现有城市基础设施仍然滞后于经济社会发展需要。城镇化发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时城市基础设施的改善也促进了城市作为周边经济中心的辐射带动作用。城市基础设施仍然滞后突出表现为城市道路设施落后、管网建设不足、污水和垃圾处理设施不完善、居住条件差和区域差距大等。2021 年 4 月 8 日，国家发展改革委印发《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，强调要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，统筹发展和安全，深入实施以人为核心的新型城镇化战略，促进农业转移人口有序有效融入城市，增强城市群和都市圈承载能力，转变超大特大城市发展方式，提升城市建设与治理现代化水平，推进以县城为重要载体的城镇化建设，加快推进城乡融合发展，为“十四五”开好局起好步提供有力支撑。

近年来，全国各地区城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。然而，伴随国际国内经济环境的变化，我国基础设施行业的发展速度也受到了一定的制约。但考虑到 2022 年经济压力仍大，还需“基建稳增长”继续发力。此外，我国城镇化率与国外发达国家的 70%-80% 相比仍有较大发展空间。按照目前城镇建设和区域经济发展的需求以及国家对于城市基础设施建设的政策导向，预计在未来一段时间内城市基础设施建设行业在城市经济发展中将扮演更加重

要的角色，综合实力和经济效益将不断提高，该领域的建设及融资模式将逐步规范及合理创新。

（2）重庆市九龙坡区基础设施建设行业的现状与前景

重庆市自 1997 年成为直辖市以来，地区经济和城市基础设施建设均得到了良好快速的发展。尤其是最近几年，重庆市经济运行稳中有进、经济结构逐步优化。2011 年，国务院批复，国家发展改革委印发《成渝经济区区域规划》。《2019 年新型城镇化建设重点任务》明确将成渝城市群与京津冀城市群、长三角城市群和粤港澳城市群并列。重庆市为成渝地区双城经济圈的重要组成部分。

九龙坡区是重庆乃至中国西部工业重镇，拥有全国第 17 个国家自主创新示范区——重庆高新技术产业开发区，九龙园区、西彭园区等 2 个国家新型工业化产业示范基地，成功获批国家小微企业创新创业基地城市示范、“宽带中国”示范城市，被重庆市委市政府赋予建设西部创新中心窗口重任，产业底蕴深厚、优势突出，高新技术企业、高新技术产品增量均居全市首位。因此，区内园区基础设施建设将进一步扩张，将带动发行人在基础设施建设行业的持续发展。总体来看，近年来重庆市九龙坡区经济运行态势总体良好，主要经济指标平稳向好，供给侧结构性改革成效显现，经济增长新动能不断累积。随着供给侧结构性改革和各项改革任务的深入推进，重庆市的经济状况将继续保持稳定发展的良好态势。

（二）发行人行业地位及竞争优势

发行人是重庆市九龙坡区政府批准成立的国有独资公司，是重庆市九龙坡区城市基础设施投资建设以及国有资本运营主体。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在重庆市九龙坡区城市基础设施建设和土地整治领域处于主导地位，在区域内具有行业垄断

优势，因而具有较强的竞争优势和良好的发展前景。

1、良好的区位优势

九龙坡区是重庆市主城九区之一，位于主城区西南部，东接渝中区，南靠大渡口区，西邻江津区、璧山县，北与沙坪坝区接壤，区位优势十分明显，拥有国家级重庆高新技术开发区和 3 个市级特色园区，是重庆统筹城乡综合配套改革先行示范区和科学发展开放型经济示范区。

九龙坡区是重庆市乃至中国西部的工业重镇，2022 年地区生产总值实现 1,763.94 亿元，增长 2.7%，规模以上工业增加值增长 4.2%；固定资产投资增长 1.1%，社会消费品零售总额下降 3.0%，货物进出口总额下降 6.0%，一般公共预算增长 2.8%。九龙坡区依托高新区、九龙园区、西彭铝产业区等平台主攻集群发展，大力推进产业和布局的战略性调整，着力提升交通运输设备、电器机械及器材和有色金属冶炼机加工等现代制造业，加快发展电子信息、装备制造、生物医药等战略性新兴产业，推动实现传统产业和新兴产业比翼双飞、工业和信息化融合发展。全区共有规模以上工业企业 473 家，大中型工业企业 59 家。年产值过 1 亿元的企业 100 余家，全市工业五十强企业 8 家，百亿元级工业企业 4 家，高新技术产业产值、中国名牌产品、重庆名牌产品数量稳居全市前列。

交通方面，九龙坡路网发达，畅达四方，嘉华大桥、鹅公岩大桥、李家沱大桥连接两江四岸，渝黔铁路、成渝铁路、襄渝铁路出境通关，2 号轻轨线穿境而过，九滨路连通渝中、内环、绕城高速串线成网，华福大道贯穿南北、九龙货运港与黄磛码头遥相呼应，构建了便捷高效的综合交通网络。

2、业务收入来源稳定

发行人作为重庆市九龙坡区重要的城市基础设施投资建设主体，担负着九龙坡区范围内城市基础建设项目筹措资金与建设运营的重要任务，处于行业垄断地位，市场相对稳定。除此之外，发行人在混凝土业务、商业租赁和物业管理、基金业务等方面逐步开拓新的业务来源，随着九龙坡区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，公司将进一步寻找相关投资机会，并寻求多元化收入来源模式。

3、政策支持优势

发行人作为重庆市九龙坡区最重要的城市基础设施建设主体，在九龙坡区城市基础设施建设、土地整治与开发、资产运营等领域具有垄断地位，承担了大量的城市基础设施建设和运营任务，在业务经营、项目用地、资金筹集、资产经营、财政补贴、税收政策等方面均得到了区政府的大力支持，资产规模和经营实力得以不断提高，这是公司能够稳定有序开展其职能工作的前提和保障。并且，重庆市及九龙坡区近年来经济增长较快，地方财力显著增强，基础设施建设步伐明显加快，为充分发挥发行人的龙头作用，进一步提升其大型城市项目建设的主体地位，区政府对发行人的支持力度逐步加大，政策支持表现出较强的连续性和稳定性。

4、较强的融资能力

发行人财务状况和资信情况良好，与国内大型银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度充足，间接债务融资能力较强。截至2022年末，发行人共获得银行授信额度为5,936,465.00万元，已使用银行授信额度3,423,827.86万元，剩余未使用授信额度2,512,637.14万元。发行人主体信用良好，直接融资能力较强，已通过资本市场成功发行企业债、中期票据、短期融资券、PPN、公司债等多期债券，在资本市场具有良好的信誉。较好的持续融资能力将为发行人

的业务开展和债务偿还提供充足的资金来源保障。

九、发展战略目标

发行人将根据国家产业发展政策导向，坚持以市场为主体，积极稳妥推进国有资产经营管理体制改革和公司转型发展；坚持“量入为出、总量控制、风险可控、偿债有信”的原则，切实推进公司融资工作；坚持“科学论证、突出主业、效益兼顾、统筹发展”的思路，推进公司投资工作；采取“规范运作、增强实力、有效调控”的措施，加大公司资本运作力度，提升资本保值增值能力；以经营市场化转型为立足点，在抓好承接的重点项目建设，完善城市功能和区基础设施的基础上，形成集基础设施建设、混凝土生产、物业租赁及物业管理、金融、股权投资的综合性国有独资公司，保持良好现金流，资金实现良性循环，实现立体式、全方位的发展。

十、发行人内部管理制度

发行人结合自身特点和管理需要，在财务管理、投资管理、资金管理、担保管理、子公司管理和关联交易管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强内部控制，确保公司的正常运营。

（一）财务管理制度

发行人为了加强财务管理和经济核算，规范公司财务活动，提高财务会计工作水平，控制财务风险、提升公司价值，制定了较完善的《财务管理制度》，对公司财务管理职责分工、基础财务管理工作做出了明确规定。发行人明确财务融资部作为经集团授权的标准化财务管理部门，依照财务管理制度和部门岗位职责开展日常财务工作和行使统筹监管权利。各子公司独立核算，下设的财务部门在会计核算和财务管理上必须接受集团公司的完全监督，并及时准确向集团公司报送相关财务信息。在财务管理基础工作方面，发行

人对公司会计核算基础、流动资产、长期资产、固定资产、无形资产、流动负债、长期负债和成本费用核算、财会工作检查与监督以及票据及印章管理办法作出了明确规定。发行人认真执行国家财经政策及相关法规制度，建立了现代企业制度下的企业会计核算体系。发行人严格财经纪律，加强会计监督，认真编制财务计划指标，规范各种费用开支标准，严格成本管理和考核，有效规范预算管理和开支审批权限，保证各项资金的安全运作。

（二）筹融资管理制度

发行人为了规范公司及其下属公司的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，维护集团公司整体利益，制定了较为完善的《筹融资管理制度》。公司融资计划的最高决策机构为董事会，负责审批年度融资计划和单笔融资（含担保）事项。集团财务融资部是实施融资管理的牵头职能部门。公司融资主要分为直接融资和间接融资。直接融资是指通过发行股票或权益类工具、发行债券或债务类工具等直接从资本市场筹集资金的方式；间接融资是指向银行、非银行金融机构及非金融机构筹集资金的方式。发行人从融资管理的组织和职责、融资流程及审批、融资计划管理、融资过程管理、担保管理、廉政管理和文档管理等方面对融资行为进行了规范和明确。

（三）重大投资管理制度

为进一步提高公司投资决策的科学化和规范化水平，加强投资项目的综合管理，有效防范投资风险，提高投资效率，根据《企业国有资产法》等法律法规及相关政策规定，结合九龙坡区实际，发行人制定了《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司投资管理办法》。具体内容包括：重大投资应坚持遵守国家法律法规、符合公司战略、

规模适度、长期投资收益不低于公司净资产收益率的投资原则；公司控股企业的投资审批权归公司，非控股企业由其董事会确定；公司及控股企业设立新公司或参股其他公司、新项目开发，必须事先进行可行性研究并上报公司总部；公司对投资项目的质量、进度、费用控制应实行全过程监督和跟踪。

（四）资金管理制度

发行人为加强集团公司资金支付管理，强化资金支付过程中的内部控制，发挥集团资金最大效用、节约资金成本，保障集团公司生产经营活动及基本建设的资金需要，制定了较为完善的《资金管理制度》。集团财务融资部主要负责制定与修订集团公司资金管理制度及实施细则；组织、实施集团资金计划管理，汇总编制集团公司资金计划，审批本部及子公司月、季、年度资金计划，审核本部及子公司资金平衡计划调整申请与预算外支出申请，检查和监控资金计划执行过程；审批所有对外资金收支业务：内容包括原始凭证的合法性、规范性、支付手续的完整性；统一监管集团本部及分子公司的银行账户，审批其开户、销户申请，审批集团内部结算户的开设与注销；集团内资金调度管理、内部划转及资金占用费结算管理。发行人从银行账户管理、资金办理程序及审批权限、现金管理、银行存款的管理等方面对资金管理制度进行了规范，以保证各项资金安全运作。

（五）关联交易制度

发行人为规范关联交易行为，保护公司、股东和债权人的合法权益，保证本公司关联交易决策行为的公允性，根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》和《公司章程》的有关规定，制定关联交易制度。公司与关联人之间的关联交

易应签订书面协议。协议的签订应当遵循平等、自愿、有偿的原则，协议内容应明确、具体；公司与关联人发生的交易（公司对外提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，应当提交股东审议。其余关联交易由董事会以 2/3 以上董事审议通过。涉及经常性的关联交易股东、董事会可以一次性审议通过，并可以设置关联交易上限。公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东审议。

（六）信息披露制度

公司制定了《公司债券信息披露管理制度》（简称“《信息披露管理制度》”），《信息披露管理制度》界定了公司信息披露的内容范围、披露标准及管理方式，明确了信息披露事务管理部门及其负责人的相关职责。

（七）预算管理制度

为加强公司对预算的内部控制、规范预算编制、审批、执行、分析与考核，促进实现预算目标，根据财政部颁发的《关于企业实行财务预算管理的指导意见》和公司实施全面预算管理的要求，结合企业实际情况，发行人制定了财务预算管理制度。公司财务预算按照年度编制，分为业务预算、资本预算、筹资预算，并分季度、月份落实。在预算组织分工、财务预算编制的原则和要求、表现形式等方面进行了详细规定。财务预算一经批复下达，各预算执行单位负责组织实施，并将财务预算指标层层分解，从横向和纵向落实到内部各部门、各单位、各环节和各岗位，形成全方位的财务预算执行责任体系。同时，公司还对财务预算的调整、专项评定与激励进行了充分的规定。

（八）对子公司的管理制度

为加强对发行人各下属子公司的管理控制，规范公司内部运作机制，维护公司和投资者合法权益，根据《公司法》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定了子公司管理制度。该制度在人事管理、财务管理、经营管理决策、内部审计监督和档案管理方面进行了规定。该办法规定公司与子公司之间是平等的法人关系。母公司以其持有的股权份额，依法对子公司享有资产收益、重大决策、选择管理者、股份处置等股东权利，并负有对子公司指导、监督、服务等义务。公司通过子公司股东会行使股东权利，并依据子公司章程规定推选董事、股东代表监事及高级管理人员。子公司、分公司的经营及发展规划应服从和服务于公司的发展战略和总体规划，在公司发展规划框架下，细化和完善自身规划。

（九）突发事件应急处理机制

根据九龙坡区政府统一安排，一旦发生突发事件，发行人要及时向区政府上报，并服从区政府统一领导、指示和安排。突发事件状态下，区政府领导担任总指挥，统一领导、指挥和协调突发事件的应急救援工作。由归口部门领导担任，负责险情侦查、制定现场抢险救援方案，具体负责指挥现场抢险救援工作。由办公室牵头，负责综合协调、后勤保障、宣传报道和舆情控制工作。由归口部门牵头，负责警戒疏散、抢险搜救工作。由区卫生局牵头，负责现场救护和医疗保障工作。由归口部门牵头，负责组织善后处置工作。由归口部门或区领导指定部门牵头，负责事故调查工作。

十一、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规及受处罚情况。

十二、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在媒体质疑的重大事项。

十三、报告期的重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组的情况。

第五条 发行人财务情况

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年度、2021 年度和 2022 年度合并及母公司财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（天健审〔2021〕8-220 号、天健审〔2022〕8-340 号和天健审〔2023〕8-213 号）。

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据均摘自上述经审计的财务报告。其中关于发行人 2020 年度和 2021 年度的财务数据分别摘自经审计的 2021 年度和 2022 年度财务报告的期初数。

投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人 2020-2022 年经审计的财务报告。

一、重要会计政策、会计估计变更及会计差错情况

（一）2020 年重要会计政策、会计估计变更及会计差错情况

2020 年公司无重大会计政策变更、会计估计变更及前期差错更正。

（二）2021 年重要会计政策、会计估计变更及会计差错情况

1、会计政策变更

（1）企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

表 5-1 执行新收入准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响

单位：万元

项目	资产负债表		
	2020年12月31日	新收入准则调整影响	2021年1月1日
预收款项	79,820.27	-79,184.33	635.95
合同负债	-	78,963.72	78,963.72
其他流动负债	4,889.11	220.60	5,109.71

2) 本公司自2021年1月1日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。

①对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照财务报表附注三（二十七）的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

A. 执行新租赁准则对公司2021年1月1日财务报表的主要影响如下：

表 5-2 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响

单位：万元

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产	-	4,505.21	4,505.21
一年内到期的非流动负债	808,963.70	1,036.03	809,999.73
租赁负债	-	3,469.18	3,469.18

②对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

③对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

④对首次执行日前已存在的售后租回交易的处理

对首次执行日前已存在的售后租回交易，公司在首次执行日重新评估资产转让是否符合《企业会计准则第 14 号——收入》作为销售进行会计处理的规定，经评估该资产转让不属于销售。

3) 公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4) 公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、2021 年会计估计变更及会计差错情况

2021 年无重大会计估计变更及会计差错更正。

(三) 2022 年重要会计政策、会计估计变更及会计差错情况

1、会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

(1) 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准

则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(3) 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(4) 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、会计估计变更及会计差错情况

2022 年无重大会计估计变更及会计差错更正。

二、合并报表范围的变化

近三年内合并报表范围变化具体情况如下：

(一) 2020 年合并报表范围的变化情况

2020 年，发行人合并报表范围新增子公司 7 家，基本情况如下：

表 5-3 2020 年新纳入合并报表范围的子公司

单位：万元、%

序号	公司名称	股权取得成本	股权取得比例	变动情况
1	重庆渝隆文化旅游开发有限公司	13,883.19	100.00	新增合并
2	重庆九文印务有限公司	0.00	100.00	新增合并

3	重庆渝桑环保科技有限公司	522.48	51.00	新增合并
4	重庆渝隆远大住宅工业有限公司	6,382.59	100.00	新增合并
5	重庆御隆创域股权投资基金合伙企业（有限合伙）	37,100.00	80.16	新增合并
6	重庆御隆重塑股权投资基金合伙企业（有限合伙）	37,100.00	80.16	新增合并
7	重庆维冠新材料科技有限公司	1,563.00	100.00	新增合并

2020年，发行人1家子公司不再纳入合并报表范围，基本情况如下：

表 5-4 2020 年不再纳入合并范围内的子公司

单位：万元、%

序号	公司名称	变动原因	变动后持股比例	变动情况
1	重庆千洲生态环境工程有限公司	少数股东增资 扩股	31.43	不再纳入

（二）2021 年合并报表范围的变化情况

2021年，发行人合并报表范围新增子公司3家，基本情况如下：

表 5-5 2021 年新纳入合并报表范围的子公司

单位：%

序号	公司名称	获取方式	持股比例
1	重庆维冠新绿建材有限公司	设立	51.00
2	重庆渝隆建筑设计研究院有限公司	设立	51.00
3	重庆市长寿区维冠新型建材有限公司	设立	100.00

（三）2022 年合并报表范围的变化情况

2022年，发行人合并报表范围新增子公司1家，基本情况如下：

表 5-6 2022 年新纳入合并报表范围的子公司

单位：万元、%

序号	公司名称	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式
1	重庆海尊实业有限公司	9,119.80	100.00	股权并购

三、发行人总体财务情况及指标分析

（一）发行人经审计的 2020-2022 年的财务报表

1、合并财务报表

发行人最近三年合并资产负债表、合并利润表及合并现金流量表如下：

表 5-7 发行人最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	287,381.56	411,460.71	549,824.60
交易性金融资产	39,135.90	40,026.00	52,137.93
应收票据	1,902.40	21,495.60	-
应收账款	322,531.58	257,198.11	135,696.29
应收账款融资	2,546.36	180.42	11,829.51
预付款项	204,891.40	212,593.98	251,542.25
应收保费	-	-	-
其他应收款	668,326.99	569,214.93	903,602.86
存货	3,972,573.71	3,560,219.04	2,959,366.15
合同资产	1,081.07	1,577.50	-
持有待售资产	39,247.32	-	73,692.54
其他流动资产	20,449.18	10,912.20	10,028.33
流动资产合计	5,560,067.47	5,084,878.49	4,947,720.46
非流动资产：			
债权投资	57,569.07	100,917.35	33,854.37
长期股权投资	79,351.47	38,346.24	8,122.75
其他非流动金融资产	739,433.77	645,896.74	689,416.36
长期应收款	23,281.00	17,191.00	16,291.00
投资性房地产	384,751.07	235,944.27	220,120.64
固定资产	122,621.52	131,613.75	128,476.85
在建工程	96,462.10	152,485.50	157,415.64
使用权资产	9,381.79	3,406.68	-
无形资产	102,220.47	72,461.49	34,984.75
商誉	354.24	354.24	354.24
长期待摊费用	25,626.77	27,506.58	24,515.89
递延所得税资产	7,234.89	7,887.41	7,323.28
其他非流动资产	869,109.58	550,581.21	203,942.03
非流动资产合计	2,517,397.71	1,984,592.46	1,524,817.80

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产总计	8,077,465.19	7,069,470.95	6,472,538.26
流动负债：			
短期借款	357,491.61	131,135.04	39,069.66
应付票据	3,372.26	15,093.95	8,325.57
应付账款	113,708.20	78,107.04	39,345.04
预收款项	14,392.27	287.15	79,820.27
合同负债	7,522.41	3,123.74	-
应付职工薪酬	6,336.01	5,469.71	3,848.09
应交税费	26,939.60	17,916.80	22,475.13
其他应付款	850,205.39	670,202.82	813,692.01
一年内到期的非流动负债	634,241.04	629,151.26	808,963.70
其他流动负债	5,579.08	4,881.75	4,889.11
流动负债合计	2,019,787.86	1,555,369.26	1,820,428.59
非流动负债：			
长期借款	2,091,717.48	1,965,847.28	1,787,344.40
应付债券	744,874.41	843,078.15	540,233.68
租赁负债	8,322.81	2,214.35	-
长期应付款	346,987.03	167,241.09	66,202.91
递延收益	12,046.60	12,140.50	12,256.19
递延所得税负债	22,177.86	18,018.69	15,987.31
其他非流动负债	1,460.00	600.00	600.00
非流动负债合计	3,227,586.18	3,009,140.06	2,422,624.49
负债合计	5,247,374.04	4,564,509.32	4,243,053.08
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	531,093.40	531,093.40	531,093.40
其他权益工具	130,000.00	50,000.00	120,000.00
资本公积	1,957,948.94	1,724,468.85	1,390,595.23
其他综合收益	29.83	-	-
盈余公积	16,829.87	14,410.17	13,649.21
一般风险准备	803.92	790.19	789.01
未分配利润	145,415.15	130,310.67	121,298.73
归属于母公司所有者权益合计	2,782,121.10	2,451,073.28	2,177,425.58
少数股东权益	47,970.04	53,888.36	52,059.60
所有者权益合计	2,830,091.14	2,504,961.63	2,229,485.18
负债和所有者权益总计	8,077,465.19	7,069,470.95	6,472,538.26

表 5-8 发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	336,725.16	330,861.47	296,722.19
其中：营业收入	335,040.44	329,483.33	295,294.75
利息收入	540.68	722.85	643.66
已赚保费	1,144.05	655.30	783.78
二、营业总成本	325,736.00	332,314.51	305,656.04
其中：营业成本	278,350.41	285,464.47	254,466.45
提取担保赔偿准备金	344.85	459.27	392.94
税金及附加	11,129.83	7,274.55	6,996.64
销售费用	1,519.11	1,497.10	1,936.15
管理费用	25,420.87	25,538.21	22,576.09
研发费用	381.71	281.99	165.84
财务费用	8,589.22	11,798.91	19,121.92
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-564.10	-79.83	--311.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-17,639.46	-11,988.84	-3,852.00
其他收益	1,344.53	1,926.70	6,852.49
投资收益（损失以“-”号填列）	9,389.16	22,662.35	6,439.59
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	26,344.73	9,506.04	31,616.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-249.07	5,331.48	-11.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29,614.94	25,904.87	31,799.26
加：营业外收入	1,193.48	65.96	636.97
减：营业外支出	518.50	184.90	2,922.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30,289.92	25,785.93	29,513.73
减：所得税费用	8,461.53	6,067.81	10,567.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,828.40	19,718.12	18,945.94
（一）按经营持续性分类：			-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	21,828.40	19,718.12	18,945.94
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类：			-

1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	27,350.15	20,361.02	18,432.73
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-5,521.76	-642.90	513.21
六、其他综合收益的税后净额	29.83	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	29.83	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	21,858.22	19,718.12	18,945.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	27,379.98	20,361.02	18,432.73
归属于少数股东的综合收益总额	-5,521.76	-642.90	513.21

表 5-9 发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	237,754.13	110,136.64	259,267.92
收到原保险合同保费取得的现金	646.69	647.19	755.99
收到的税费返还	2,623.04	79.97	5,309.35
收到其他与经营活动有关的现金	547,597.09	722,525.53	686,021.35
经营活动现金流入小计	788,620.96	833,389.33	951,354.61
购买商品、接受劳务支付的现金	467,837.20	395,076.63	358,185.41
支付给职工以及为职工支付的现金	41,680.40	37,429.45	30,035.41
支付的各项税费	24,930.46	22,488.15	19,919.08
支付其他与经营活动有关的现金	89,004.65	192,398.17	514,666.55
经营活动现金流出小计	623,452.70	647,392.40	922,806.45
经营活动产生的现金流量净额	165,168.26	185,996.93	28,548.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	60,093.16	61,732.74	72,097.41

项目	2022年度	2021年度	2020年度
取得投资收益收到的现金	7,470.65	8,888.10	6,367.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,685.68	4,339.12	17.42
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-
收到其他与投资活动有关的现金	36,448.04	38,487.41	-
投资活动现金流入小计	111,697.53	113,447.37	78,482.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	512,504.03	517,199.69	167,251.44
投资支付的现金	86,897.13	61,104.12	535,024.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,007.21	-	6,000.11
支付其他与投资活动有关的现金	142,800.00	27,101.00	91,907.03
投资活动现金流出小计	747,208.37	605,404.81	800,182.99
投资活动产生的现金流量净额	-635,510.84	-491,957.44	-721,700.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	200,635.57	69,420.95	262,499.03
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,306.42	3,574.61	18,361.25
取得借款收到的现金	1,486,267.98	1,718,336.11	1,419,227.50
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	153,100.00	2,290.20	99,996.90
筹资活动现金流入小计	1,840,003.55	1,790,047.26	1,781,723.42
偿还债务支付的现金	1,231,755.57	1,355,368.86	668,416.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	207,252.74	190,737.31	181,486.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	456.56	1,102.95	270.00
支付其他与筹资活动有关的现金	47,087.55	80,856.55	6,719.65
筹资活动现金流出小计	1,486,095.87	1,626,962.71	856,622.58
筹资活动产生的现金流量净额	353,907.68	163,084.55	925,100.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-

项目	2022年度	2021年度	2020年度
五、现金及现金等价物净增加额	-116,434.90	-142,875.96	231,948.77
加：期初现金及现金等价物余额	398,446.79	541,322.75	309,373.98
六、期末现金及现金等价物余额	282,011.89	398,446.79	541,322.75

2、母公司财务报表

发行人最近三年母公司资产负债表、母公司利润表及母公司现金流量表如下：

表 5-10 发行人最近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：			
货币资金	30,802.79	52,410.33	210,628.81
交易性金融资产	31,621.88	34,559.57	43,579.77
应收账款	125,388.78	19,195.03	3,991.60
预付款项	95,099.45	97,405.74	5,411.13
其他应收款	732,759.83	828,921.62	1,246,306.90
存货	1,259,651.48	1,384,789.98	1,522,973.50
持有待售资产	65,698.68	-	73,692.54
其他流动资产	-	577.46	1,010.16
流动资产合计	2,341,022.88	2,417,859.73	3,107,594.40
非流动资产：			
债权投资	-	32,859.20	30,849.20
长期应收款	12,291.00	12,291.00	12,291.00
长期股权投资	2,314,146.45	2,022,293.30	1,053,690.53
其他非流动金融资产	597,655.12	542,554.11	547,847.10
投资性房地产	218,415.80	186,302.76	162,783.24
固定资产	23,551.10	38,250.51	43,875.77
在建工程	-	58,148.61	62,002.91
使用权资产	910.50	1,130.63	-
无形资产	93.31	38,970.61	22.02
长期待摊费用	22,144.96	24,124.95	21,793.94

项目	2022年末	2021年末	2020年末
递延所得税资产	3,434.91	5,338.96	5,212.99
其他非流动资产	32,870.37	131,630.06	114,531.37
非流动资产合计	3,225,513.53	3,093,894.69	2,054,900.07
资产总计	5,566,536.41	5,511,754.42	5,162,494.46
流动负债:			
短期借款	116,568.78	29,971.16	29,040.93
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	7,725.26	10,655.12	1,389.60
预收款项		-	77,999.40
合同负债	379.23	424.05	
应付职工薪酬	146.78	216.77	76.64
应交税费	18,979.04	9,333.03	16,942.09
其他应付款	572,081.71	533,992.90	341,329.34
一年内到期的非流动负债	485,603.81	558,976.45	599,034.79
其他流动负债	22.75	25.44	-
流动负债合计	1,201,507.37	1,143,594.92	1,065,812.78
非流动负债:			
长期借款	947,559.03	1,246,947.78	1,490,781.99
应付债券	619,684.62	719,852.58	540,233.68
租赁负债	516.23	340.70	-
长期应付款	178,935.71	113,632.19	40,705.89
预计负债	-	-	-
递延收益	231.98	279.40	326.81
递延所得税负债	17,376.37	14,276.43	12,695.08
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,764,303.95	2,095,329.08	2,084,743.46
负债合计	2,965,811.32	3,238,924.01	3,150,556.24
所有者权益:			
实收资本	531,093.40	531,093.40	531,093.40
其他权益工具	130,000.00	50,000.00	120,000.00
资本公积	1,830,561.99	1,597,081.90	1,263,212.33

项目	2022年末	2021年末	2020年末
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	29.83	-	-
盈余公积	16,854.49	14,434.79	13,673.84
未分配利润	92,185.38	80,220.32	83,958.66
所有者权益合计	2,600,725.09	2,272,830.42	2,011,938.23
负债和所有者权益总计	5,566,536.41	5,511,754.42	5,162,494.46

表 5-11 发行人最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业收入	133,014.48	97,635.52	94,533.39
减：营业成本	107,034.80	90,696.78	84,353.26
税金及附加	6,406.43	3,607.75	4,401.65
销售费用	-	-	-
管理费用	5,638.13	5,935.67	6,144.47
财务费用	6,817.72	10,776.25	16,435.46
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-222.33	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-811.89	877.77	-663.98
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15,512.37	5,622.54	20,460.17
投资收益（损失以“-”号填列）	7,802.20	15,910.75	11,783.38
其他收益	47.85	47.41	5,496.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.71	-0.68	1.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	29,446.31	9,076.86	20,275.97
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	245.32	11.92	400.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	29,200.99	9,064.94	19,875.01
减：所得税费用	5,003.99	1,455.38	4,450.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,197.00	7,609.56	15,424.77
五、其他综合收益的税后净额	29.83	-	-

项目	2022年度	2021年度	2020年度
六、综合收益总额	24,226.83	7,609.56	15,424.77

表 5-12 发行人最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	73,566.80	6,592.52	161,916.36
收到的税费返还	-	-	5,202.83
收到其他与经营活动有关的现金	813,173.81	914,681.82	813,948.79
经营活动现金流入小计	886,740.61	921,274.34	981,067.98
购买商品、接受劳务支付的现金	70,168.59	200,340.11	210,123.40
支付给职工以及为职工支付的现金	1,421.78	1,608.58	1,221.42
支付的各项税费	7,293.31	9,297.65	4,350.78
支付其他与经营活动有关的现金	351,272.66	298,604.84	535,735.38
经营活动现金流出小计	430,156.34	509,851.17	751,430.98
经营活动产生的现金流量净额	456,584.26	411,423.17	229,637.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	32,353.90	37,766.09	33,186.28
取得投资收益收到的现金	9,671.04	9,493.87	5,629.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	4,309.17	12.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	5,181.96	108,597.41	3,454.00
投资活动现金流入小计	47,206.90	160,166.54	42,281.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	98,020.95	129,327.19	138,573.86
投资支付的现金	270,152.32	274,927.07	557,980.54
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,007.21	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	30,171.86	70,110.00	178,327.72
投资活动现金流出小计	403,352.34	474,364.26	874,882.12
投资活动产生的现金流量净额	-356,145.44	-314,197.72	-832,600.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	198,329.15	65,846.35	214,300.00

项目	2022年度	2021年度	2020年度
取得借款收到的现金	477,778.13	692,226.11	1,170,696.50
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	248,625.00	-	29,996.90
筹资活动现金流入小计	924,732.27	758,072.46	1,414,993.40
偿还债务支付的现金	862,417.80	800,882.96	564,158.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	128,533.88	132,697.28	139,523.87
支付其他与筹资活动有关的现金	55,826.96	79,936.15	26,937.25
筹资活动现金流出小计	1,046,778.64	1,013,516.39	730,619.50
筹资活动产生的现金流量净额	-122,046.37	-255,443.93	684,373.90
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-21,607.55	-158,218.47	81,410.38
加：期初现金及现金等价物余额	52,410.33	210,628.81	129,218.43
六、期末现金及现金等价物余额	30,802.79	52,410.33	210,628.81

（二）主要财务数据和指标

1、主要财务数据

表 5-13 报告期内发行人主要财务数据

单位：万元

财务数据	2022年末/度	2021年末/度	2020年末/度
资产总额	8,077,465.19	7,069,470.95	6,472,538.26
负债总额	5,247,374.04	4,564,509.32	4,243,053.08
所有者权益	2,830,091.14	2,504,961.63	2,229,485.18
营业总收入	336,725.16	330,861.47	296,722.19
利润总额	30,289.92	25,785.93	29,513.73
净利润	21,828.40	19,718.12	18,945.94
归属于母公司所有者的净利润	27,350.15	20,361.02	18,432.73
经营活动产生的现金流量净额	165,168.26	185,996.93	28,548.15
投资活动产生的现金流量净额	-635,510.84	-491,957.44	-721,700.22
筹资活动产生的现金流量净额	353,907.68	163,084.55	925,100.84

2、主要财务指标

表 5-14 报告期内发行人主要财务指标

财务指标	2022年末/度	2021年末/度	2020年末/度
流动比率（倍）	2.75	3.27	2.72
速动比率（倍）	0.79	0.98	1.09
资产负债率（%）	64.96	64.57	65.55
应收账款周转率（次）	1.16	1.68	2.55
存货周转率（次）	0.07	0.09	0.09
营业毛利率（%）	17.34	13.72	14.24
EBITDA（万元）	71,323.44	61,378.20	129,630.44
EBITDA利息保障倍数（倍）	0.45	0.35	0.85
净资产收益率（%）	0.82	0.83	0.95
总资产收益率（%）	0.29	0.29	0.33
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：上述指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款，平均应收账款=(期初应收账款+期末应收账款)/2；
- 5、存货周转率=营业成本/平均存货余额，平均存货余额=(期初存货余额+期末存货余额)/2；
- 6、营业毛利率=(营业总收入-营业成本)/营业总收入；
- 7、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 8、EBITDA利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；
- 9、净资产收益率=(净利润/平均净资产额)×100%；平均净资产额=(期初净资产+期末净资产)/2；
- 10、总资产收益率=(净利润/平均总资产额)×100%；平均总资产额=(期初总资产+期末总资产)/2；
- 11、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 12、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

（三）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下所示：

表 5-15 报告期内发行人主要偿债能力指标

财务指标	2022 年	2021 年	2020 年
流动比率（倍）	2.75	3.27	2.72
速动比率（倍）	0.79	0.98	1.09
资产负债率（%）	64.96	64.57	65.55
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.45	0.35	0.85
EBITDA（万元）	71,323.44	61,378.20	129,630.44
到期贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

从短期偿债指标看，近三年，发行人的流动比率分别 2.72、3.27 和 2.75，速动比率分别为 1.09、0.98 和 0.79。发行人流动资产对流动负债的覆盖能力较好，报告期内发行人的流动比率和速动比率波动下降，整体来看，发行人的短期偿债能力良好。

从长期偿债能力看，近三年，发行人的资产负债率分别为 65.55%、64.57%和 64.96%，负债情况整体处于适中水平。近年来，发行人为了满足土地整治及城市基础设施建设的资金需求，债务规模持续扩大，但得益于股东的增资和支持及自身稳健的经营管理，发行人资产负债率能够控制在较为合理的水平。

2020-2022 年度，发行人的息税折旧摊销前利润分别为 129,630.44 万元、61,378.20 万元和 71,323.44 万元，同期 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.85、0.35 和 0.45，EBITDA 利息保障倍数较小，主要系发行人有息债务规模较大，利息负担较重，从而息税前利润对利息支出的覆盖倍数较低。

发行人将根据经营发展情况，优化财务结构、提高经营效率。

通过控制有息负债规模，保持稳健的资产负债结构。强化管理，提高土地开发和工程建设管理效率，确保公司的可持续盈利能力，尽可能将本期债券的偿付风险降至最低。

总体来看，发行人实施稳健的财务政策，资产负债率处于合理水平。公司不断提升的盈利能力和获现能力为偿付债务提供了稳定、可靠的来源，整体偿债能力较强。

（四）资产周转能力分析

发行人最近三年营运能力情况如下表所示：

表 5-16 报告期内发行人主要营运能力指标

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率（次/年）	1.16	1.68	2.55
存货周转率（次/年）	0.07	0.09	0.09

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 2.55、1.68 和 1.16，受疫情影响和近期房地产行业的影响，发行人应收账款周转率有所下降，但发行人应收账款回款的整体情况较好。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.09、0.09 和 0.07。报告期内，发行人存货周转率略有下降，整体水平较低，但符合发行人所处行业特点。总体而言，发行人的营运能力指标处于正常水平，内部管理较为规范，拥有较强的资产经营管理能力。

（五）盈利能力分析

报告期内，发行人主要盈利指标如下所示：

表 5-17 报告期内发行人主要盈利能力数据和指标

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	336,725.16	330,861.47	296,722.19
营业总成本	325,736.00	332,314.51	305,656.04

营业成本	278,350.41	285,464.47	254,466.45
销售费用	1,519.11	1,497.10	1,936.15
管理费用	25,420.87	25,538.21	22,576.09
研发费用	381.71	281.99	165.84
财务费用	8,589.22	11,798.91	19,121.92
其他收益	1,344.53	1,926.70	6,852.49
投资收益（损失以“-”号填列）	9,389.16	22,662.35	6,439.59
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	26,344.73	9,506.04	31,616.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-249.07	5,331.48	-11.97
营业利润	29,614.94	25,904.87	31,799.26
利润总额	30,289.92	25,785.93	29,513.73
所得税费用	8,461.53	6,067.81	10,567.79
净利润	21,828.40	19,718.12	18,945.94
综合毛利率（%）	16.92	13.36	13.83
净资产收益率（%）	0.82	0.83	0.95
总资产收益率（%）	0.29	0.29	0.33

2020-2022 年度，发行人营业总收入分别为 296,722.19 万元、330,861.47 万元和 336,725.16 万元，营业总成本分别为 305,656.04 万元、332,314.51 万元和 325,736.00 万元。近三年内，发行人营业收入及营业成本呈上升趋势。

1、营业收入

报告期内，发行人按业务类型划分的营业收入情况如下：

表 5-18 发行人主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	10,194.08	3.04	8,917.03	2.71	7,971.49	2.70

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
混凝土业务	44,279.62	13.22	86,132.06	26.14	96,789.86	32.78
土地整治及出让	126,041.68	37.62	84,608.29	25.68	63,289.03	21.43
保安业务	25,576.43	7.63	17,956.68	5.45	17,609.66	5.96
办公楼租赁	19,280.92	5.75	12,472.46	3.79	10,303.35	3.49
房屋销售	61,135.68	18.25	99,695.10	30.26	87,716.89	29.70
其他	48,532.03	14.49	19,701.71	5.98	11,614.46	3.93
合计	335,040.44	100.00	329,483.33	100.00	295,294.75	100.00

2020-2022年，发行人营业收入金额分别为295,294.75万元、329,483.33万元和335,040.44万元。发行人营业收入的主要来源为土地整治及出让、房屋销售、混凝土业务、保安业务、办公楼租赁和工程建设。报告期内，发行人土地整治及出让业务和工程建设业务收入持续增长，主要系受九龙坡区土地出让计划调整，报告期内出让土地增加所致。未来，随着整治土地的陆续出让和代建项目的逐步回款，发行人土地整治及工程建设业务营业收入规模将逐渐平稳。报告期内发行人混凝土业务收入持续下降，主要系近年来房地产行业低迷，混凝土销售规模下降所致。发行人房屋销售收入波动较大，主要系受经济环境影响，厂房销售面积波动所致。

2、营业成本

报告期内，发行人主营业务成本情况如下：

表 5-19 发行人主营业务成本结构

单位：万元，%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	5,753.01	2.07	6,995.99	2.45	5,306.66	2.09

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
混凝土业务	42,277.85	15.19	76,062.28	26.65	84,825.16	33.33
土地整治及出让	108,888.64	39.12	72,589.32	25.43	54,966.47	21.60
保安业务	23,847.46	8.57	17,055.94	5.97	13,574.19	5.33
办公楼租赁	14,245.82	5.12	14,145.98	4.96	10,045.22	3.95
房屋销售	41,773.90	15.01	85,627.67	30.00	73,240.52	28.78
其他	41,563.74	14.93	12,987.29	4.55	12,508.22	4.92
合计	278,350.41	100.00	285,464.47	100.00	254,466.45	100.00

2020-2022年，发行人营业成本金额分别为254,466.45万元、285,464.47万元和278,350.41万元。发行人营业成本主要构成为土地整治及出让、房屋销售、混凝土业务、保安业务、办公楼租赁和工程建设。报告期内，土地整治及出让业务成本持续增加，主要系出让土地面积增加，成本相应增加所致。报告期内发行人混凝土业务成本持续下降，主要系混凝土销售规模下降所致。发行人房屋销售成本波动较大，主要系厂房销售面积波动所致。报告期内，发行人主要业务板块营业收入与成本变动方向基本一致。

3、毛利润及毛利率情况

报告期内，公司的毛利润构成如下：

表 5-20 发行人营业毛利润结构

单位：万元，%

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	4,441.08	7.83	1,921.04	4.36	2,664.83	6.53
混凝土业务	2,001.77	3.53	10,069.78	22.88	11,964.70	29.30
土地整治及出让	17,153.03	30.26	12,018.97	27.30	8,322.56	20.38
保安业务	1,728.98	3.05	900.74	2.05	4,035.47	9.88
办公楼租赁	5,035.10	8.88	-1,673.52	-3.80	258.13	0.63

项目	2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售	19,361.78	34.15	14,067.43	31.96	14,476.37	35.46
其他	6,968.28	12.29	6,714.42	15.25	-893.76	-2.19
合计	56,690.03	100.00	44,018.86	100.00	40,828.30	100.00

2020-2022年，发行人分别实现毛利润40,828.30万元、44,018.86万元和56,690.03万元。2022年度毛利润较上年增幅较大，主要系土地整治和工程建设板块规模扩大且房屋销售板块成本降幅较快所致。发行人毛利润主要来源于土地整治及出让、房屋销售、工程建设、混凝土业务。

报告期内，发行人业务的综合毛利率如下：

表 5-21 发行人营业毛利率情况

单位：%

项目	2022年度	2021年度	2020年度
工程建设	43.57	21.54	33.43
混凝土业务	4.52	11.69	12.36
土地整治及出让	13.61	14.21	13.15
保安业务	6.76	5.02	22.92
办公楼租赁	26.11	-13.42	2.51
房屋销售	31.67	14.11	16.50
其他	14.36	34.08	-7.70
综合毛利率	16.92	13.36	13.83

2020-2022年，发行人综合毛利率分别为13.83%、13.36%和16.92%。2022年混凝土板块毛利率大幅下降，主要系受房地产行业低迷影响，发行人混凝土销售规模下降所致。报告期内，发行人综合毛利率波动不大。

4、期间费用

报告期内，发行人期间费用分别为43,800.00万元、39,116.21万元和35,910.91万元，占同期营业总收入的比重分别为14.76%、11.82%

和 10.66%。总体来看，发行人期间费用占当期营业收入的比重较高，且受财务费用变化影响存在一定波动。

表 5-22 报告期内发行人期间费用情况

单位：万元，%

项目	2022 年		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,519.11	0.45	1,497.10	0.45	1,936.15	0.65
管理费用	25,420.87	7.55	25,538.21	7.72	22,576.09	7.61
研发费用	381.71	0.11	281.99	0.09	165.84	0.06
财务费用	8,589.22	2.55	11,798.91	3.57	19,121.92	6.44
期间费用合计	35,910.91	10.66	39,116.21	11.82	43,800.00	14.76

发行人销售费用主要为职工薪酬、宣传费、业务招待费和其他费用等。最近三年，发行人销售费用分别为 1,936.15 万元、1,497.10 万元和 1,519.11 万元，占营业总收入的比例分别为 0.65%、0.45% 和 0.45%。

发行人管理费用主要为职工薪酬、折旧费、社会保险费、办公费和其他费用等。最近三年，发行人管理费用分别为 22,576.09 万元、25,538.21 万元和 25,420.87 万元，占营业总收入的比例分别为 7.61%、7.72% 和 7.55%。

发行人财务费用主要为融资利息等费用，最近三年，发行人财务费用分别 19,121.92 万元、11,798.91 万元和 8,589.22 万元，占营业总收入的比例分别为 6.44%、3.57% 和 2.55%。2021 年，发行人财务费用较 2020 年减少 7,323.01 万元，降幅为 38.30%，主要系利息核算模式变更所致。

5、政府补助

2020-2022 年，发行人获得的政府补助分别为 6,814.92 万元、1,904.02 万元和 1,107.87 万元，占利润总额的比例分别为 23.09%、

7.38%和 3.66%。2020 年，发行人获得的补助主要为普天项目区级税收等额补助、兰美路 701 号厂区项目区级税收补助等。2021 年，发行人取得的补贴主要为华岩专项经费、车辆运营补贴和税收优惠等。2022 年，发行人获得的补贴主要为幼儿园运营补贴、激励性资金和稳岗补贴等。最近三年，发行人获得的政府补贴与营业收入之比未超过 3: 7。

（六）现金流量情况分析

表 5-23 发行人 2020-2022 年度现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	788,620.96	833,389.33	951,354.61
经营活动现金流出小计	623,452.70	647,392.40	922,806.45
经营活动产生的现金流量净额	165,168.26	185,996.93	28,548.15
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	111,697.53	113,447.37	78,482.77
投资活动现金流出小计	747,208.37	605,404.81	800,182.99
投资活动产生的现金流量净额	-635,510.84	-491,957.44	-721,700.22
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	1,840,003.55	1,790,047.26	1,781,723.42
筹资活动现金流出小计	1,486,095.87	1,626,962.71	856,622.58
筹资活动产生的现金流量净额	353,907.68	163,084.55	925,100.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-116,434.90	-142,875.96	231,948.77
加：期初现金及现金等价物余额	398,446.79	541,322.75	309,373.98
六、期末现金及现金等价物余额	282,011.89	398,446.79	541,322.75

1、经营活动产生的现金流量分析

发行人经营活动现金流入主要来自于与土地整治及出让业务相关的协议回款、工程建设资金拨付、物业租赁和管理等收入以及收回的往来款项；经营活动现金流出主要来自于土地整治开发和工程建设投资、物业租赁和管理营运支出以及支付的往来款项。

2020-2022年，公司经营活动现金流量净额分别为28,548.15万元、185,996.93万元和165,168.26万元。2021年度经营活动产生的现金流量净额较2020年度增加157,448.78万元，增幅为551.52%，主要是由于混凝土业务销售情况增长较快以及西彭厂房销售获得回款所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

发行人投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金以及处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额；投资活动现金流出为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及对外投资支付的现金。

2020-2022年，发行人投资活动现金流量净额分别为-721,700.22万元、-491,957.44万元和-635,510.84万元。投资性净现金流处于持续流出状态。报告期内投资活动现金流量净流出主要系投资规模扩大，支付投资有关现金增加较多导致投资活动现金流出增加较多所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

发行人筹资活动产生的现金流入主要来源于吸收投资收到的现金、取得借款收到的现金及发行债券收到的现金；筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金及分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2020-2022年，发行人筹资活动现金流量净额分别为925,100.84万元、163,084.55万元和353,907.68万元。2021年筹资活动现金流量净额较2020年度减少762,016.29万元，降幅为82.37%，主要系偿还债务增加所致。2022年筹资活动现金流量净额较2021年增加190,823.14万元，增幅为117.01%，主要系本期偿还债务支付的现金减少所致。总体来看，由于项目投资和偿还债务的规模较大，发行人近年来资金需求较为旺盛，同时发行人保持了很强的对外融资能力，筹资活动现金流入流出规模均较大。

四、发行人资产结构和情况分析

（一）资产总体构成情况

报告期内，发行人资产的总体构成如下：

表 5-24 发行人资产构成情况

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	287,381.56	3.56	411,460.71	5.82	549,824.60	8.49
交易性金融资产	39,135.90	0.48	40,026.00	0.57	52,137.93	0.81
应收票据	1,902.40	0.02	21,495.60	0.30	-	-
应收账款	322,531.58	3.99	257,198.11	3.64	135,696.29	2.10
应收账款融资	2,546.36	0.03	180.42	0.00	11,829.51	0.18
预付款项	204,891.40	2.54	212,593.98	3.01	251,542.25	3.89
其他应收款	668,326.99	8.27	569,214.93	8.05	903,602.86	13.96
存货	3,972,573.71	49.18	3,560,219.04	50.36	2,959,366.15	45.72
合同资产	1,081.07	0.01	1,577.50	0.02	-	-
持有待售资产	39,247.32	0.49	-	-	73,692.54	1.14
其他流动资产	20,449.18	0.25	10,912.20	0.15	10,028.33	0.15
流动资产合计	5,560,067.47	68.83	5,084,878.49	71.93	4,947,720.46	76.44
债权投资	57,569.07	0.71	100,917.35	1.43	33,854.37	0.52

长期股权投资	79,351.47	0.98	38,346.24	0.54	8,122.75	0.13
其他非流动金融资产	739,433.77	9.15	645,896.74	9.14	689,416.36	10.65
长期应收款	23,281.00	0.29	17,191.00	0.24	16,291.00	0.25
投资性房地产	384,751.07	4.76	235,944.27	3.34	220,120.64	3.40
固定资产	122,621.52	1.52	131,613.75	1.86	128,476.85	1.98
在建工程	96,462.10	1.19	152,485.50	2.16	157,415.64	2.43
使用权资产	9,381.79	0.12	3,406.68	0.05	-	-
无形资产	102,220.47	1.27	72,461.49	1.02	34,984.75	0.54
商誉	354.24	0.00	354.24	0.01	354.24	0.01
长期待摊费用	25,626.77	0.32	27,506.58	0.39	24,515.89	0.38
递延所得税资产	7,234.89	0.09	7,887.41	0.11	7,323.28	0.11
其他非流动资产	869,109.58	10.76	550,581.21	7.79	203,942.03	3.15
非流动资产合计	2,517,397.71	31.17	1,984,592.46	28.07	1,524,817.80	23.56
资产总计	8,077,465.19	100.00	7,069,470.95	100.00	6,472,538.26	100.00

2020-2022年末，发行人合并总资产金额分别为6,472,538.26万元、7,069,470.95万元和8,077,465.19万元，其中，发行人流动资产合计分别为4,947,720.46万元、5,084,878.49万元和5,560,067.47万元，占资产总额的比重分别为76.44%、71.93%和68.83%；发行人非流动资产合计分别为1,524,817.80万元、1,984,592.46万元和2,517,397.71万元，占资产总额的比重分别为23.56%、28.07%和31.17%。随着公司业务规模的逐步扩大，发行人总资产规模整体呈现增长趋势。2022年末，发行人资产规模较2021年末增加1,007,994.24万元，增幅为14.26%，主要系随着各项业务规模的扩张及项目投入增大，发行人存货、应收款项等出现较大幅度上涨。报告期内发行人不存在重大资产重组事项。

（二）流动资产分析

报告期内，流动资产的总体构成如下：

表 5-25 报告期末发行人流动资产构成

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	287,381.56	5.17	411,460.71	8.09	549,824.60	11.11
交易性金融资产	39,135.90	0.70	40,026.00	0.79	52,137.93	1.05
应收票据	1,902.40	0.03	21,495.60	0.42	-	-
应收账款	322,531.58	5.80	257,198.11	5.06	135,696.29	2.74
应收账款融资	2,546.36	0.05	180.42	0.00	11,829.51	0.24
预付款项	204,891.40	3.69	212,593.98	4.18	251,542.25	5.08
其他应收款	668,326.99	12.02	569,214.93	11.19	903,602.86	18.26
存货	3,972,573.71	71.45	3,560,219.04	70.02	2,959,366.15	59.81
合同资产	1,081.07	0.02	1,577.50	0.03	-	-
持有待售资产	39,247.32	0.71	-	-	73,692.54	1.49
其他流动资产	20,449.18	0.37	10,912.20	0.21	10,028.33	0.20
流动资产合计	5,560,067.47	100.00	5,084,878.49	100.00	4,947,720.46	100.00

2020-2022 年，发行人流动资产规模分别为 4,947,720.46 万元、5,084,878.49 万元和 5,560,067.47 万元。发行人流动资产主要由货币资金、存货、应收账款和其他应收款构成。发行人流动资产主要科目分析如下：

1、货币资金

2020-2022 年末，发行人货币资金余额分别为 549,824.60 万元、411,460.71 万元和 287,381.56 万元，占流动资产比例分别为 11.11%、8.09%和 5.17%。2022 年末，发行人货币资金余额较上年末减少 124,079.15 万元，降幅为 30.16%，主要系银行存款大幅减少所致。货币资金是公司资产的重要组成部分，公司货币资金由库存现金、银行存款和其他货币资金构成。

表 5-26 报告期各期末发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
库存现金	26.79	34.44	36.35
银行存款	282,532.56	398,872.54	541,285.41
其他货币资金	4,822.22	12,553.73	8,502.84
合计	287,381.56	411,460.71	549,824.60

截至 2022 年末，发行人货币资金中受限资金为 5,369.67 万元，主要系银行承兑汇票保证金、存出保证金、保函保证金和被冻结银行存款。

总体来看，报告期内，发行人货币资金较为充裕，将为其未来业务开展提供了有力的支持和保障。

2、应收账款

2020-2022 年末，发行人应收账款账面价值分别 135,696.29 万元、257,198.11 万元和 322,531.58 万元，占流动资产比例分别为 2.74%、5.06%和 5.80%。

2021 年末应收账款较 2020 年末增加 121,501.82 万元，增幅为 89.54%，主要是对重庆市九龙坡区土地储备整治中心应收款项增加所致。

截至报告期发行人应收账款账龄情况如下：

表 5-27 截至 2022 年末发行人应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	期末账面余额	占比
1 年以内	210,406.74	62.45
1-2 年	89,927.39	26.69
2-3 年	5,114.28	1.52
3-4 年	1,430.91	0.42
4-5 年	1,221.07	0.36

5年以上	28,812.84	8.55
合计	336,913.22	100.00
坏账准备	14,381.64	
账面价值	322,531.58	

表 5-28 截至 2021 年末发行人应收账款账龄情况

单位：万元、%

账期	账面余额	占比
1年以内	197,626.03	74.99
1-2年	28,145.90	10.68
2-3年	3,382.31	1.28
3-4年	1,221.07	0.46
4-5年	27,672.99	10.50
5年以上	5,479.96	2.08
小计	263,528.26	100.00
坏账准备	6,330.15	-
账面价值	257,198.11	-

表 5-29 截至 2022 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	账面余额	占比	形成原因	是否经营性	报告期内回款金额	未来回款安排
重庆市九龙坡区财政局	是	187,060.75	55.52	土地整治服务、安保服务	是	72,607.30	预计未来五年回款 10 亿元以上
重庆铝产业开发投资集团有限公司	是	14,115.03	4.19	资产销售	是	80,906.10	预计 2023 年回款完毕
重庆中科建设（集团）有限公司	否	10,763.50	3.19	混凝土销售	是	15,166.14	预计未来五年回款完毕
重庆华硕建设有限公司	否	7,638.82	2.27	混凝土销售	是	14,502.02	预计未来两年回款完毕
重庆建工第三建设有限责任公司	否	6,579.38	1.95	混凝土销售	是	16,412.83	预计未来两年回款完毕
小计		226,157.49	67.12			199,594.39	

表 5-30 截至 2021 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	账面余额	占比	形成原因	是否经营性	2019-2021年回款金额	未来回款安排
重庆市九龙坡区土地整治储备中心	否	100,334.25	37.63	土地整治款	是	21,307.78	预计未来五年回款完毕
重庆市九龙坡区财政局	是	45,690.76	17.13	土地整治款、代建管理费	是	18,793.57	预计未来五年回款10亿元以上
重庆铝产业开发投资集团有限公司	是	25,181.96	9.44	厂房销售款	是	1,051.45	预计2023年回款完毕
重庆中科建设（集团）有限公司	否	7,203.85	2.70	混凝土销售款	是	16,826.14	预计未来五年回款完毕
重庆华硕建设有限公司	否	6,195.28	2.32	混凝土销售款	是	18,063.04	预计未来两年回款完毕
合计		184,606.10	69.22			76,041.98	

发行人对九龙坡区财政局的应收账款主要为基础设施建设工程结算款，是发行人依据同相关政府部门签订的代建合同的具体财务结算条款确认收入而形成，均有业务背景。

截至2022年末，发行人应收账款中的政府性款项金额为202,939.21万元，占当年末应收账款账面价值的比例为62.92%。

3、预付款项

2020-2022年末，发行人预付款项金额分别为251,542.25万元、212,593.98万元和204,891.40万元，占流动资产比例分别为5.08%、4.18%和3.69%。发行人预付款项主要为棚户区改造项目所预付的款项。

表 5-31 截至 2022 年末发行人预付款项金额前 5 名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	是否关联方
重庆征创住房服务有限公司	197,211.28	96.25	是
重庆市南川区岩城矿业有限公司	1,791.58	0.87	否

单位名称	金额	占比	是否关联方
重庆建工第三建设有限责任公司	1,065.29	0.52	否
重庆佳逊商贸有限公司	521.82	0.25	否
江津区钰貅建材经营部	331.88	0.16	否
合计	200,921.85	98.06	

表 5-32 截至 2021 年末发行人预付款项金额前 5 名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	是否关联方	款项性质
重庆征创住房服务有限公司	203,266.51	95.61	是	棚改资金
重庆市南川区岩城矿业有限公司	3,057.67	1.44	否	采购款
重庆五洲世纪文化传媒有限公司	844.96	0.40	否	采购款
重庆建工第三建设有限责任公司	401.25	0.19	否	采购款
江津区钰貅建材经营部	331.88	0.16	否	采购款
合计	207,902.26	97.79		

4、其他应收款

(1) 其他应收款分析

2020-2022 年末，发行人其他应收款金额分别 903,602.86 万元、569,214.93 万元和 668,326.99 万元，占流动资产比例分别为 18.26%、11.19%和 12.02%。截至 2022 年末，发行人其他应收款主要为发行人与区财政局及区政府、财政部门往来款。

2021 年末其他应收款较 2020 年末减少 334,387.93 万元，降幅为 37.01%，主要系重庆市九龙坡区财政局按计划归还往来款及重庆铝产业开发投资集团有限公司（以下简称“铝开投集团”）归还借款所致。

表 5-33 2022 年末其他应收款账龄情况

单位：万元

账龄	金额	占比
1年以内	225,848.19	33.56
1-2年	96,871.11	14.40
2-3年	214,411.54	31.86
3-4年	13,114.41	1.95
4-5年	74,160.02	11.02
5年以上	48,526.51	7.21
合计	672,931.79	100.00
坏账准备	4,604.80	-
账面价值	668,326.99	-

表 5-34 2021 年末其他应收款账龄情况

单位：万元

账龄	金额	占比
1年以内	128,731.39	22.46
1-2年	169,828.33	29.63
2-3年	15,574.53	2.72
3-4年	127,274.92	22.20
4-5年	8,896.06	1.55
5年以上	122,902.60	21.44
账面余额	573,207.83	100.00
坏账准备	3,992.90	-
账面价值	569,214.93	-

表 5-35 2022 年末公司主要的其他应收款前五名单位

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	账面余额	占比	账龄	款项性质	是否经营性	报告期内回款金额	未来回款安排
重庆市九龙坡区财政局	是	264,571.56	39.32	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5	项目代垫款项	是	442,572.57	预计未来五年回款完毕

				年、5年以上				
重庆铝产业开发投资集团有限公司	是	149,256.04	22.18	1年以内、1-2年、2-3年	借款、往来款	部分为非经营性	399,898.07	2025年前回款完毕
重庆九龙园高新产业集团有限公司	是	64,378.16	9.57	1年以内、1-2年	借款、往来款	部分为非经营性	69,819.60	预计2024年前回款完毕
重庆市九龙坡区建委	否	19,800.00	2.94	2-3年	项目代垫款项	是	-	预计未来五年回款完毕
重庆市九龙坡区交通局	否	16,634.75	2.47	5年以上	项目代垫款项	是	-	预计未来五年回款完毕
合计		514,640.51	76.48				912,290.24	

表 5-36 2021 年末公司主要的其他应收款前五名单位

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	账面余额	占比	账龄	款项性质	是否经营性	2019-2021年回款金额	未来回款安排
重庆市九龙坡区财政局	是	278,009.10	48.50	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、5年以上	项目代垫款项	是	546,621.90	预计未来五年回款完毕
重庆铝产业开发投资集团有限公司	是	118,957.59	20.75	1年以内、1-2年	借款、往来款	部分为非经营性	366,879.57	2025年前回款完毕
重庆九龙园高新产业集团有限公司	是	23,866.35	4.16	1年以内	借款、往来款	部分为非经营性	2,400.00	预计2024年前回款完毕
重庆市九龙坡区建委	否	19,800.00	3.45	1-2年	项目代垫款项	是	-	预计未来五年回款完毕
重庆市九龙坡区交通局	否	16,634.75	2.90	5年以上	项目代垫款项	是	-	预计未来五年回款完毕
合计		457,267.80	79.76				915,901.47	

发行人对于经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据为：根据其他应收款的资金用途和产生背景，发行人将与经营活

动有关的其他应收款划分为经营性往来款，包括代垫工程款、征地拆迁款和保证金等在经营过程中产生的其他应收款；发行人将往来占款和资金拆借等与经营活动无关的其他应收账款划分为非经营性其他应收款。

发行人其他应收款中的经营性款项主要系历史上形成的与经营活动相关的代垫工程款、征地拆迁款、保证金等款项。其中应收区财政局款项占比较大。上述业务由区财政局承担相应存量业务的支付义务，故具有完善的存量工程代建相关业务背景和业务实质，不存在替政府融资等行为。上述涉及财政局的应收款已由区财政下发还款资金安排，区财政局明确在今后年度由从预算资金中逐年安排归还，并决定原则上自 2019 年起每年安排不低于 5 亿元作为此类款项的偿债资金，直至金额清偿完毕为止。截至 2021 年末，存量区财政局其他应收款回款比例较期初超过 50%，回款进度良性。

截至 2022 年末，发行人其他应收款账面余额按是否为经营性款项分类如下：

表 5-37 其他应收款按是否为经营性分类情况

单位：万元，%

分类	2022 年末	
	账面余额	占比
经营性其他应收款	548,101.79	81.45
非经营性其他应收款	124,830.00	18.55
合计	672,931.79	100.00

2022 年末，发行人非经营性其他应收款余额为 124,830.00 万元，占当期末总资产的 1.55%。发行人非经营性其他应收款具体为：

1) 发行人对重庆铝产业开发投资集团有限公司的资金拆借款项属于非经营性款项。截至 2022 年末，上述资金拆借款余额为

40,500.00 万元，预计 2025 年前回款完毕。

2) 发行人对重庆九龙园高新产业集团有限公司的资金拆借款属于非经营性款项。截至 2022 年末，上述资金拆借款余额为 64,330.00 万元，预计 2024 年前回款完毕。

3) 发行人对重庆九龙坡城市更新建设有限公司的资金拆借款属于非经营性款项。截至 2022 年末，上述资金拆借款余额为 20,000.00 万元，借款期限为 1 年。

发行人上述非经营性其他应收款相关对手方均为当地国有企业，预计对发行人偿债能力无重大不利影响。

发行人其他应收款决策程序符合公司规定，严格按照公司章程及内部控制制度，履行相关审批程序：发行人对相关款项的划付实行分级审批，按照各负其责的原则，由相关方向公司财务融资部提出申请，财务融资部核实情况后根据发行人的资金状况向分管领导进行汇报，并提交公司主管领导签批，履行发行人相应的内部决策程序，待上述审批流程完成后由公司财务融资部落实后续资金支付的具体事宜。

发行人在与控股股东、实际控制人、关联方及其他企业发生经营性及非经营性业务和资金往来时，采取市场化的定价机制。发行人针对非经营性往来账款或资金拆借按照公司章程及内部制度的要求制定了相应的内部决策机制：由借款人提出借款申请，发起借款审批表，由总经理、财务负责人、经办部门负责人及具体经办人逐级签字确认才能完成资金拨付流程。如借款到期不能归还，需提前 10 天申请展期，每笔借款只能展期一次且不得超过约定期限。对每一笔借款实行第一责任人制度，借款人及财务人员须监管好该项目部的资金动态，每笔借款由专人负责跟踪。发行人其他应收款中不

存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况，也不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规拆借的情况。

（2）应收政府部门款项

截至 2022 年末，发行人应收政府部门的款项余额为 576,506.47 万元，占 2022 年末净资产的比例为 20.37%。其中，计入应收账款的部分为 202,939.21 万元，占应收账款账面价值的比例为 62.92%，计入其他应收款的部分为 373,567.27 万元，占其他应收款账面价值的 55.90%。

发行人对九龙坡区财政局等政府机构的应收款项合法合规，符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在违规替政府融资的情形，上述应收款项不涉及新增地方政府债务。

5、存货

2020-2022 年末，发行人存货金额分别为 2,959,366.15 万元、3,560,219.04 万元和 3,972,573.71 万元，占流动资产比例分别为 59.81%、70.02%和 71.45%。其中土地资产及完工的代建项目计入“存货-开发产品”科目中，未完工的代建项目计入“存货-开发成本”科目中。

报告期内发行人存货规模持续增长，主要原因系发行人开发成本中保障房及代建工程项目投入的增加所致。

近三年末发行人存货明细情况：

表 5-38 报告期末发行人存货构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	3,121.85	0.08	3,170.64	0.09	1,720.22	0.06
在产品	29.60	0.00	-	-	-	-
开发成本	3,588,335.62	90.33	3,164,673.85	88.89	2,529,046.70	85.46
库存商品	35,256.67	0.89	34,808.99	0.98	31,652.23	1.07
发出商品	296.02	0.01	-	-	-	-
开发产品	345,533.96	8.70	357,565.56	10.04	396,947.00	13.41
合计	3,972,573.71	100.00	3,560,219.04	100.00	2,959,366.15	100.00

截至 2022 年末，发行人存货中的开发成本情况如下：

表 5-39 截至 2022 年末发行人存货中开发成本明细

单位：万元

序号	项目名称	2022 年末金额
1	九龙半岛棚户区改造项目	650,048.62
2	九龙坡区棚户区改造项目	539,328.88
3	中梁云峰村	395,039.94
4	跳蹬河综合整治项目	207,816.14
5	环松木材地块	139,979.36
6	黄桷坪长江大桥片区	151,290.40
7	彩云湖污水处理厂项目	122,113.91
8	扬升桥污水处理厂项目	120,493.77
9	九龙坡区共和村地块棚户区改造项目	119,394.68
10	海员村、铁路新村片区	67,630.00
11	轨道 5A 线项目	61,909.23
12	含谷立交改造工程	61,569.66

13	王家大山棚户区改造项目	59,307.48
14	九龙半岛滩子口 24 号地块（部队地块）	56,467.33
15	黄桷坪九建地块	48,115.32
16	四横线二郎立交至陈家坪立交改造工程	37,659.09
17	文化二村地块	35,073.77
18	陶家镇 282 亩地块	33,642.85
19	陶家污水处理厂项目	31,420.02
20	九龙半岛滨江段项目	30,695.86
21	桃花溪综合治理项目	23,437.25
22	华岩镇幸福五社地块	22,431.91
23	铜罐驿镇 670 亩地块	21,771.26
24	石堰 3 社地块	17,774.41
25	长江文化艺术湾区九龙半岛美术产业园项目	17,691.37
26	快速路二纵线华岩至跳蹬工程	16,730.68
27	九龙坡区铜罐驿镇全域土地综合整治工程	12,121.13
28	马王乡消声器厂地块	11,660.31
29	九中路改造工程	11,529.91
30	石堰村 2 社西站村 11 社地块	10,820.97
31	西彭镇建设用地项目	10,266.76
32	李家沱复线桥及引道工程	10,100.15
33	渝黔铁路线华岩镇西山村一社地块	9,469.91
34	重庆抗战兵器工程	9,436.63
35	黄桷坪正街道路及地下管网工程	8,737.13
36	凤中路延伸段拓宽改造房屋征收项目	8,643.33
37	中梁山花博园一期	8,465.67
38	石板 418 亩地块	8,404.03

39	白含污水处理厂项目	7,489.83
40	陶家镇小学校项目	7,427.18
41	军干所地块	7,161.41
42	铜罐驿恒大时代新城板块 L26-0103 地块	6,673.82
43	基鼎地块	6,429.51
44	铜罐驿污水处理厂项目	5,584.45
45	西彭黄磙村码头地块	5,572.26
46	黄桷坪五龙庙片区旧城改建房屋征收项目	5,085.00
47	西彭组团 L 分区地块周边道路建设项目	5,049.78
48	重庆美术公园工程	5,022.01
49	郑万铁路西动车所工程	4,903.99
50	九龙半岛龙江路拓改工程及龙江路地下管网工程(C、D 段)	4,775.81
51	九滨路与大渡口滨江路连接道工程	4,631.85
52	九龙坡区人民医院迁建工程	4,521.47
53	九龙坡区人民医院迁建项目地块土地污染治理项目	4,521.47
54	区人民医院迁建项目	4,420.34
55	华岩风景区	4,289.23
56	华润市政道路东西线工程	3,964.44
57	长江流域水环境综合整治项目	3,503.50
58	和坪公园地块项目	3,349.29
59	杨家坪正坪口老旧小区改造项目	3,316.06
60	龙江路道路工程	3,112.81
61	重庆美术公园重庆电厂区域（一期）工程	3,027.39
62	九龙湾及黄桷坪街道南站货场排口溯源整治工程	2,890.80
63	黄桷坪涂鸦艺术街提升改造项目	2,689.58
64	铜罐驿补征地块	2,569.33

65	广厦城江界至观江大厦外立面改造项目	2,283.72
66	走马项目	2,266.15
67	华福立交工程	2,100.40
68	九滨路与大渡口滨江路连接道房屋征收项目	1,785.00
69	黄桷坪正街道路景观工程 EPC 总承包	1,778.86
70	兵器科学研究院西南分院军民融合创新基地改造项目	1,271.18
71	其他	246,378.59
	合计	3,588,335.62

发行人开发成本中金额在 1 亿元以上的重要项目明细如下：

表 5-40 截至 2022 年末发行人开发成本主要项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	2022 年末 已投资	2022 年末 账面价值	预计建设期限	是否已完 工	是否依法 承接	项目类型	是否签 订协议
1	九龙半岛棚户区改造项目	64.58	65.00	65.00	2018.3-2025.12	否	是	政府购买	是
2	九龙坡区棚户区改造项目	54.68	62.84	53.93	2014.1-2023.12	否	是	政府购买	是
3	中梁云峰村	25.02	39.50	39.50	2016.6-2023.12	否	是	政府购买	是
4	跳蹬河综合整治项目	17.16	20.78	20.78	2017-2024	否	是	委托代建	是
5	环松木材地块	22.35	14.00	14.00	2020-2024	否	是	委托代建	否
6	黄桷坪长江大桥片区	42.61	16.45	15.13	2017-2025	否	是	政府购买	是
7	彩云湖污水处理厂项目	2.26	1.30	12.21	2017-2026	否	是	自营	-
8	扬升桥污水处理厂项目	1.50	1.20	12.05	2017-2027	否	是	自营	-
9	九龙坡区共和村地块棚户区改造项目	14.88	12.51	11.94	2017-2028	否	是	政府购买	是
10	海员村、铁路新村片区	8.35	6.76	6.76	8 年	否	是	委托代建	是

11	轨道 5A 线项目	5.60	6.19	6.19	2019-2024	否	是	委托代建	否
12	舍谷立交改造工程	10.00	6.16	6.16	2014-2020	否	是	委托代建	是
13	王家大山棚户区改造项目	6.07	5.93	5.93	2018.6-2023.6	否	是	政府购买	是
14	九龙半岛滩子口 24 号地块（部队地块）	6.23	5.65	5.65	2022.9-2023.6	否	是	委托代建	是
15	黄桷坪九建地块	4.85	4.81	4.81	2017-2021	否	是	政府购买	是
16	四横线二郎立交至陈家坪立交改造工程	1.26	3.77	3.77	2009.3-2011.3	否	是	委托代建	是
17	文化二村地块	1.54	3.51	3.51	2015.1-2019.1	否	是	政府购买	是
18	陶家镇 282 亩地块	1.50	3.36	3.36	2014-2024	否	是	委托代建	否
19	陶家污水处理厂项目	3.50	3.14	3.14	2023.1-2024.12	否	是	自营	-
20	九龙半岛滨江段项目	52.44	3.07	3.07	4 年	否	是	委托代建	是
21	桃花溪综合治理项目	2.13	2.34	2.34	2010-2020	是	是	委托代建	是
22	华岩镇幸福五社地块	4.10	2.24	2.24	2021-2024	否	是	委托代建	是
23	铜罐驿镇 670 亩地块	2.00	2.18	2.18	2015-2021	否	是	委托代建	否

24	石堰3社地块	2.00	1.78	1.78	2014-2023	否	是	政府购买	是
25	长江文化艺术湾区九龙半岛美术产业园项目	47.44	1.77	1.77	5年	否	是	委托代建	否
26	快速路二纵线华岩至跳蹬工程	1.60	1.67	1.67	2011-2013	否	是	委托代建	是
27	九龙坡区铜罐驿镇全域土地综合整治工程	20.00	1.21	1.21	2022-2025	否	是	委托代建	是
28	马王乡消声器厂地块	1.10	1.17	1.17	2015-2019	是	是	政府购买	否
29	九中路改造工程	1.10	1.15	1.15	2016.9-2018.8	否	是	委托代建	是
30	石堰村2社西站村11社地块	1.05	1.08	1.08	2014-2023	否	是	政府购买	否
	合计	428.90	302.52	313.50					

开发产品主要是公司土地使用权资产，其中土地使用权账面价值合计 311,239.32 万元。公司存货-开发产品中的中的主要土地使用权明细如下：

表 5-41 截至 2022 年末发行人存货中土地使用权情况

单位：亩，万元，万元/亩

序号	取得方式	土地证号	坐落	土地性质	土地用途	土地面积	账面价值	入账方法	单价	是否缴纳出让金	是否抵押
----	------	------	----	------	------	------	------	------	----	---------	------

1	一级开发	105D 房地证 2012 字第 00360 号	九龙坡区中梁山华岩镇	储备	整治储备用地	211.56	471.48	评估法	2.23	否	否
2	一级开发	105D 房地证 2012 字第 00362 号	九龙坡区中梁山华岩镇	储备	整治储备用地	39.81	88.73	评估法	2.23	否	否
3	一级开发	渝 2021 九龙坡区不动产权第 000812677 号	九龙坡区中梁山华岩镇	储备	整治储备用地	135.37	333.45	评估法	2.46	否	否
4	一级开发	105D 房地证 2012 字第 00480 号	九龙坡区中梁山华岩镇	储备	整治储备用地	164.55	366.73	评估法	2.23	否	否
5	一级开发	105D 房地证 2012 字第 00365 号	九龙坡区中梁山华岩镇	储备	整治储备用地	171.28	381.71	评估法	2.23	否	否
6	一级开发	105D 房地证 2012 字第 00364 号	九龙坡区中梁山华岩镇	储备	整治储备用地	137.51	306.45	评估法	2.23	否	否
7	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00331 号	九龙坡区华岩镇中梁村	划拨	旅游用地	102.21	227.79	评估法	2.23	否	否
8	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00328 号	九龙坡区华岩镇中梁村	划拨	旅游用地	102.22	227.82	评估法	2.23	否	否
9	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00308 号	九龙坡区华岩镇中梁村	划拨	旅游用地	101.19	225.52	评估法	2.23	否	否
10	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00309 号	九龙坡区华岩镇中梁村	划拨	旅游用地	95.19	212.13	评估法	2.23	否	否
11	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00310 号	九龙坡区华岩镇中梁村	划拨	旅游用地	89.17	198.73	评估法	2.23	否	否
12	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00326 号	九龙坡区华岩镇中梁村	划拨	旅游用地	99.22	221.12	评估法	2.23	否	否
13	政府注入	105D 房地证 2006	九龙坡区华岩镇	划拨	旅游用地	61.32	136.65	评估法	2.23	否	否

		字第 00705 号	中梁村								
14	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001366208 号	九龙坡区西彭镇黄磛村一社	划拨	空闲地	5.77	123.90	评估法	21.47	否	否
15	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355393 号	九龙坡区西彭镇黄磛村一社	划拨	空闲地	7.59	162.96	评估法	21.47	否	否
16	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355414 号	九龙坡区西彭镇黄磛村九社	划拨	空闲地	15.81	339.48	评估法	21.47	否	否
17	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355692 号	九龙坡区西彭镇黄磛村九社	划拨	空闲地	17.39	373.43	评估法	21.47	否	否
18	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355331 号	九龙坡区西彭镇黄磛村九社	划拨	空闲地	0.06	1.39	评估法	23.13	否	否
19	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355680 号	九龙坡区西彭镇黄磛村九社	划拨	空闲地	0.02	0.32	评估法	16.1	否	否
20	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355673 号	九龙坡区西彭镇黄磛村一社、九社	划拨	空闲地	196.55	4,220.03	评估法	21.47	否	否
21	一级开发	渝（2018）九龙坡区不动产权第 001355074 号	九龙坡区西彭镇黄磛村一社、九社	划拨	空闲地	3.93	84.41	评估法	21.48	否	否
22	协议出让	渝（2016）九龙	九龙坡区西彭铝	出让	批发零售	289.64	2,936.16	成本法	10.14	是	否

		坡区不动产权第 000835684 号	城大道 221 号 (A68-1/02 地块)		用地						
23	政府注入	九龙坡区国用 (2003) 第 02984 号	西彭镇泥壁村八、九、十二社	划拨	工业用地	24.64	783.69	评估法	31.81	否	否
24	政府注入	九龙坡区国用 (2003) 第 02983 号	西彭镇泥壁村九、十二社, 双岗村七社	划拨	工业用地	106.42	3,384.05	评估法	31.8	否	否
25	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第 052405241 号	九龙坡区巴福镇西和村	划拨	工业用地	4.91	158.77	评估法	32.34	否	否
26	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第 052405240 号	九龙坡区巴福镇西和村	划拨	工业用地	1.05	34.00	评估法	32.38	否	否
27	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第 052405232 号	九龙坡区巴福镇西和村	划拨	工业用地	2.2	71.34	评估法	32.43	否	否
28	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第 052405233 号	九龙坡区巴福镇西和村	划拨	工业用地	4.3	139.16	评估法	32.36	否	否
29	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第 052405235 号	九龙坡区巴福镇西和村	划拨	工业用地	15.03	486.52	评估法	32.37	否	否
30	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第	九龙坡区巴福镇西和村	划拨	工业用地	16.25	526.09	评估法	32.37	否	否

		052405237 号									
31	政府注入	九龙坡区国用 (2004) 第 052405238 号	九龙坡区巴福镇 西和村	划拨	工业用地	23.23	751.82	评估法	32.36	否	否
32	协议出让	渝(2017)九龙 坡区不动产权第 000196643 号	九龙坡区西彭组 团 R 标准分区 R77-04/02 号地块	出让	城镇住宅 用地	32.31	5,561.77	成本法	172.14	是	否
33	协议出让	渝(2017)九龙 坡区不动产权第 000191941 号	九龙坡区西彭组 团 R 标准分区 R77-04/02 号地块	出让	城镇住宅 用地	95.46	16,430.67	成本法	172.12	是	否
34	协议出让	渝(2017)九龙 坡区不动产权第 000196395 号	九龙坡区西彭组 团 R 标准分区 R77-04/02 号地块	出让	城镇住宅 用地	123.7	21,292.23	成本法	172.13	是	否
35	政府注入	105D 房地证 2006 第 00217-00220 号, 第 00325- 00340 号和第 00703-00751 号	九龙坡区华岩镇 中梁村	划拨	旅游用地	6,757.55	200,816.00	评估法	29.72	否	是
36	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00012 号	九龙坡区石板镇 九龙坡区石板镇 向家村大堰村	划拨	餐饮旅馆 业用地	202	21,161.59	评估法	104.76	否	否
37	政府注入	105D 房地证 2006 字第 00013 号	九龙坡区石板镇 九龙坡区石板镇 向家村大堰村	划拨	餐饮旅馆 业用地	267.29	28,001.26	评估法	104.76	否	否
		合计				9,723.70	311,239.32				

（三）非流动资产分析

报告期内，非流动资产的总体构成如下：

表 5-42 报告期内各期末非流动资产构成情况

单位：万元，%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债权投资	57,569.07	2.29	100,917.35	5.09	33,854.37	2.22
长期股权投资	79,351.47	3.15	38,346.24	1.93	8,122.75	0.53
其他非流动金融资产	739,433.77	29.37	645,896.74	32.55	689,416.36	45.21
长期应收款	23,281.00	0.92	17,191.00	0.87	16,291.00	1.07
投资性房地产	384,751.07	15.28	235,944.27	11.89	220,120.64	14.44
固定资产	122,621.52	4.87	131,613.75	6.63	128,476.85	8.43
在建工程	96,462.10	3.83	152,485.50	7.68	157,415.64	10.32
使用权资产	9,381.79	0.37	3,406.68	0.17	-	-
无形资产	102,220.47	4.06	72,461.49	3.65	34,984.75	2.29
商誉	354.24	0.01	354.24	0.02	354.24	0.02
长期待摊费用	25,626.77	1.02	27,506.58	1.39	24,515.89	1.61
递延所得税资产	7,234.89	0.29	7,887.41	0.40	7,323.28	0.48
其他非流动资产	869,109.58	34.52	550,581.21	27.74	203,942.03	13.37
非流动资产合计	2,517,397.71	100.00	1,984,592.47	100.00	1,524,817.80	100.00

报告期内，发行人非流动资产分别为 1,524,817.80 万元、1,984,592.47 万元和 2,517,397.71 万元。发行人非流动资产主要由投资性房地产、其他非流动金融资产、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产构成。

1、长期股权投资

2020-2022 年末，发行人长期股权投资账面价值分别为 8,122.75 万元、38,346.24 万元和 79,351.47 万元，占非流动资产比例分别为

0.53%、1.93%和 3.15%。长期股权投资主要为对联营企业投资。

2021年末，发行人长期股权投资较2020年增加30,223.49万元，增幅为372.08%，主要系公司追加对重庆中铁九龙投资开发有限公司及重庆九龙外滩项目管理有限公司等公司的投资所致。2022年末，长期股权投资较上年末增加41,005.23万元，增幅为106.93%，主要系对联营企业重庆九龙坡城市更新建设有限公司持有的其他权益增加，叠加对重庆金马桃缘旅游开发有限公司追加投资所致。

2、其他非流动金融资产

2020-2022年末，发行人其他非流动金融资产分别为689,416.36万元、645,896.74万元和739,433.77万元，占非流动资产比例分别为45.21%、32.55%和29.37%。其他非流动金融资产主要为权益工具投资。

表 5-43 近三年末发行人其他非流动金融资产明细

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	739,433.77	645,896.74	689,416.36
其中：权益工具投资	739,433.77	645,896.74	689,416.36
合计	739,433.77	645,896.74	689,416.36

3、投资性房地产

2020-2022年末，发行人投资性房地产金额分别为220,120.64万元、235,944.27万元和384,751.07万元，占非流动资产比例分别为14.44%、11.89%和15.28%。

2022年末发行人投资性房地产较2021年末增加148,806.80万元，增幅为63.07%，主要系固定资产和在建工程转入较多所致。

截至2022年末，发行人主要的投资性房地产明细情况如下：

表 5-44 截至 2022 年末发行人主要投资性房地产明细

单位：万元，平方米，万元/平方米

序号	所有权证编号	座落	证载用途	面积	账面价值	单价	是否抵押
1	渝 2016 九龙坡区不动产权第 000409933 号、渝 2016 九龙坡区不动产权第 000410382 号、渝 2016 九龙坡区不动产权第 000410390 号等	九龙坡区华福大道北段 66 号	其他用房	58,168.72	30,608.35	0.53	是
2	渝 2022 九龙坡区不动产权第 000335638 号	九龙坡区杨家坪前进之路 15 号	批发零售用地 / 办公	19,795.78	15,647.92	0.79	否
3	渝（2021）九龙坡区不动产权第 001120507 号、渝（2021）九龙坡区不动产权第 001120542 号、渝（2021）九龙坡区不动产权第 001120576 号等	九龙坡区科城路 65 号	停车用房	60,896.42	14,675.01	0.24	否
4	渝（2020）九龙坡区不动产权第 000787374 号、渝（2020）九龙坡区不动产权第 000783340 号、渝（2020）九龙坡区不动产权第 000783630 号等	科城路 65 号、67 号	商铺	7,847.42	13,210.46	1.68	是
5	渝（2019）九龙坡不动产权第 001143395 号、渝（2019）九龙坡不动产权第 001141948 号、渝（2019）九龙坡不动产权第 001143445 号等	九龙坡区科城路 67 号、65 号	商铺	11,726.58	13,214.54	1.13	是
6	105 房地证 2012 字第 08319 号、105 房地证 2012 字第 08318 号、105 房地证 2012 字第 08308 号等	九龙坡区杨家坪正街 26 号	商业用房	25,827.76	9,211.32	0.36	否
7	渝 2018 九龙坡区不动产权第 000613482 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000613443 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000613391 号	九龙坡区谢家湾正街 49 号	办公	7,007.19	8,559.68	1.22	是
8	105 房地证 2006 字第 10485 号	杨家坪西郊路 27 号 4 幢	办公	13,528.29	8,171.30	0.60	否

9	渝 2017 九龙坡区不动产权第 001159784 号、渝 2017 九龙坡区不动产权第 001164254 号、渝 2017 九龙坡区不动产权第 001202257 号等	杨家坪西郊路 27 号(区政府 1、2、3 号楼)	机关团体用地	18,659.17	6,767.07	0.36	否
10	渝 2020 九龙坡区不动产权第 001212140 号	重庆市九龙坡区西郊路 27 号	街巷用地/停车用房	5,056.99	6,784.97	1.34	是
11	渝 2021 九龙坡不动产权第 001247444 号、渝 2021 九龙坡不动产权第 001247679 号、渝 2021 九龙坡不动产权第 001243837 号等	九龙坡区杨家坪兴胜路 2 号	办公/其他	5,234.91	5,339.48	1.02	否
12	105 房地证 2015 字第 42991 号、105 房地证 2015 字第 42934 号、105 房地证 2015 字第 42943 号	九龙坡区石坪桥冶金三村 46 号	医卫慈善用地	22,084.71	5,314.58	0.24	否
13	渝 (2016) 九龙坡区不动产权第 001003429 号、渝 (2016) 九龙坡区不动产权第 001003483 号、渝 (2016) 九龙坡区不动产权第 001003566 号等	九龙坡区石坪桥青龙村 18 号	商业服务	11,958.00	3,521.75	0.29	否
14	渝 (2018) 九龙坡区不动产权第 001010135 号、渝 (2018) 九龙坡区不动产权第 001010087 号、渝 (2018) 九龙坡区不动产权第 001010028 号	九龙坡区谢家湾正街 49 号 43-1 号、43-2 号	办公	2,335.73	3,505.78	1.50	否
15	渝 2021 九龙坡不动产权第 000359167 号	杨家坪西郊三村 1 号 1, 2 栋	机关团体用地	3,446.88	3,231.52	0.94	否
16	渝 2018 九龙坡区不动产权第 000543152 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000543248 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000543420 号等	九龙坡区花半里路 2 号	商业服务	6,172.42	3,072.95	0.50	否
17	105 房地证 2008 字第 14295 号、14293 号	西郊三村 1 号 3、4 栋	商业用房	1,779.79	2,733.13	1.54	否
18	105 房地证 2015 字第 32833 号	九龙坡区西郊路 24 号附 3 号	租赁用途	8,684.31	2,708.97	0.31	否
19	渝 (2017) 九龙坡区不动产权第 000584558 号、渝 (2017) 九龙坡区不动产权第 000578920 号、渝	九龙坡区龙门阵大道 201 号	商业服务	19,319.03	2,668.94	0.14	否

	(2017) 九龙坡区不动产权第 000583879 号等						
20	105 房地证 2009 字第 2851 号	杨家坪直港大道 17 号	其他商服用地	8,955.77	2,039.40	0.23	否
21	渝 2016 九龙坡区不动产权第 000424041 号	石坪桥冶金二村 100 号	其他用房	5,994.74	2,348.69	0.39	否
22	105 房地证 2009 字第 06971 号	西郊三村 4 号	车库	7,835.76	2,212.90	0.28	否
23	渝 2018 九龙坡区不动产权第 000059752 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000057784 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000074518 号等	九龙坡区西郊路 24 号 2 幢	批发零售用地	2,658.06	2,173.92	0.82	否
24	渝 2018 九龙坡区不动产权第 000006639 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000009581 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 000009765 号等	九龙坡区云龙大道 77 号	商业服务	2,115.84	2,013.25	0.95	否
25	105 房地证 2011 字第 10406 号、105 房地证 2011 字第 10122 号	九龙坡区九龙镇上游三村 7 号	商业服务	4,000.84	1,659.96	0.41	否
26	渝 2020 九龙坡区不动产权第 000783271 号、渝 2020 九龙坡区不动产权第 000787374 号、渝 2020 九龙坡区不动产权第 001103076 号	九龙坡区科城路 65 号 9 幢 1-商业 1 号	批发零售用地 / 商业服务	1,492.39	1,430.39	0.96	否
27	105 房地证 2015 字第 53028 号	九龙坡谢家湾正街 55 号 19 幢 2-1 号	办公用房	2,956.44	1,412.68	0.48	否
28	105 房地证 2010 字第 25039 号、105 房地证 2010 字第 25038 号、105 房地证 2010 字第 25042 号、105 房地证 2010 字第 25041 号等	杨家坪正街 8 号 2 幢	商业用房	757.66	1,138.05	1.50	否
29	渝 2018 九龙坡区不动产权第 001244334 号	九龙坡区西彭镇森迪大道 1 号 11 幢	工业	4,962.47	1,159.14	0.23	否
30	105 房地证 2005 字第 07508 号	九龙坡区华岩镇华岩村 156 号 (看守所)	机关团体用地	7,836.42	1,099.05	0.14	否
31	渝 2018 九龙坡区不动产权第 001242443 号	九龙坡区西彭镇森迪大	工业	4,338.01	1,021.41	0.24	否

		道 1 号 12 幢					
32	105 房地证 2006 字第 05320 号	杨家坪团结路 8 号（车库）	车库、其他用途	4,354.16	1,000.39	0.23	否
33	105 房地证 2010 字第 19826 号、105 房地证 2010 字第 19823 号、105 房地证 2010 字第 19824 号、105 房地证 2010 字第 19825 号	九龙坡区杨家坪正街 26 号	商业用房	601.62	845.33	1.41	否
34	渝 2018 九龙坡区不动产权第 001136781 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 001136202 号、渝 2018 九龙坡区不动产权第 001136796 号	九龙坡区矿机村 99 号附 34-40、66-72	商业服务	1,242.23	826.89	0.67	否
35	渝 2017 九龙坡区不动产第 000550201 号	九龙坡区华岩寺路 6 号车库	停车用房	3,057.27	804.16	0.26	否
36	房权证 105 字第 098469 号、九龙坡区国用 2003 第 17488 号	杨家坪西郊路 29 号 2, 3, 4 层	商业、服务业	5,646.16	766.10	0.14	否
37	105D 房产证 2015 字第 61625 号	九龙坡区石坪桥冶金二村 2 号负一层	其他商服用地	1,268.27	667.33	0.53	否
38	105 房地证 2015 字第 3130893 号（大证）	九龙坡区西郊路 24 号 2 幢	租赁	886.02	493.47	0.56	否
39	九龙坡区科城路 65 号 12 幢 20-(1-8)号	九龙坡区科城路 65 号	成套住宅	673.18	448.48	0.67	是
40	渝（2017）九龙坡区不动产权第 000522988 号	九龙坡区石坪桥冶金二村 2 号附 3 至附 9 号	批发零售用地/商业服务	424.77	337.39	0.79	否
41	105 房地证 2009 字第 00118 号	九龙坡区杨家坪桃花溪街 J 座 129、131 号	商业用房	263	158.36	0.60	否
42	105 房地证 2009 字第 01545 号	九龙坡区杨家坪桃花溪街 J 座 125、127 号	商业用房	253.4	152.58	0.60	否
43	105 房地证 2009 字第 27056 号	桃花溪街 I 座 115,117 号	商业用房	181	108.98	0.60	否

44	105 房地证 2006 字第号 18436 号	九龙坡区桃花溪街 H 座 112 号	商服用地	184.8	103.35	0.56	否
45	渝 2019 九龙坡区不动产权第 000271373 号、渝 2019 九龙坡区不动产权第 000271435 号、渝 2019 九龙坡区不动产权第 000271486 号等	九龙坡区科城路 65 号	停车用房	317.84	87.43	0.28	是
46	105 房地证 2009 字第 00156 号	九龙坡区杨家坪桃花溪街 J 座 123 号	商业用房	139.4	83.93	0.60	否
47	105 房地证 2009 字第 27054 号	桃花溪街 J 座 119 号	商业用房	76	45.76	0.60	否
48	渝（2019）九龙坡区不动产权第 000805181 号	九龙坡区西郊路 24 号 2 幢	自用	52.62	29.31	0.56	否
49	105 房地证 2009 字第 00147 号	九龙坡区杨家坪桃花溪街 J 座 1-121 号	商业用房	39.6	23.84	0.60	否
50	105 房地证 2006 字第 05993 号	九龙坡区杨家坪兴胜路 56 号	商业用房	177.57	113.67	0.64	否
51	渝（2020）九龙坡区不动产权第 000499856 号、渝（2020）九龙坡区不动产权第 000496131 号	九龙坡区花半里路 3 号、九龙坡区花半里路 5 号	批发零售用地/办公、批发零售用地/其他用房	5,845.41	1,748.51	0.30	否
52	渝（2016）九龙坡区不动产权第 000409933 号、渝（2016）九龙坡区不动产权第 000410382 号、渝（2016）九龙坡区不动产权第 000410390 号、渝（2016）九龙坡区不动产权第 000410369 号、渝（2016）九龙坡区不动产权第 000410356 号、渝（2016）九龙坡区不动产权第 000409922 号、渝（2016）九龙坡区不动产权第 000409928 号、渝（2016）九龙坡区不动产权第 000410385 号、	九龙坡区华福大道北段 66 号负 1-1 号、1-1 号、2-1 号、3-1 号、4-1 号、5-1 号、负 2-车库、负 2-库房、负 2-车库（人防）	工业用地/其他、工业用地/停车用房	67,096.21	2,858.81	0.04	否

	渝（2016）九龙坡区不动产权第 000410367 号						
53	渝(2016) 九龙坡区不动产权第 000537602 号	九龙坡区西彭铝城大道 221 号（A68-1/02 地块）	批发零售用地	193,095.00	40,890.43	0.21	否
54	渝(2016) 九龙坡区不动产权第 000790984 号	九龙坡区白彭镇白彭路 15 号	商务金融用地	43,366.30	13,657.42	0.31	否
55	渝（2022）九龙坡区不动产权第 000697213 号	九龙坡区科城路 81 号	批发零售用地 /办公	120,801.29	93,458.14	0.77	否
56	渝（2022）九龙坡区不动产权第 000625470 号、 渝（2022）九龙坡区不动产权第 000628324 号、 渝（2022）九龙坡区不动产权第 000630965 号、 渝（2022）九龙坡区不动产权第 000625157 号、 渝（2022）九龙坡区不动产权第 000628543 号	九龙坡区朵力名都 8 号	批发零售用地	26,939.10	19,377.68	0.72	否
57	其他	-	-	-	27,006.72		部分抵押
	合计				384,751.07		

4、固定资产

2020-2022年末，发行人固定资产分别为128,476.85万元、131,613.75万元和122,621.52万元，占其他非流动资产的比例为8.43%、6.63%和4.87%。发行人固定资产主要分为房屋建筑物、通用设备、运输工具等。

报告期各期末，发行人固定资产构成情况如下：

表 5-45 2020-2022 年末内各期末固定资产构成情况

单位：万元

项目名称	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房屋及建筑物	118,584.98	126,366.53	123,045.47
通用设备	1,259.94	2,512.63	2,630.17
运输工具	2,776.60	2,734.59	2,801.22
合计	122,621.52	131,613.75	128,476.85

5、在建工程

2020-2022年末，发行人在建工程金额分别为157,415.64万元、152,485.50万元及96,462.10万元，占非流动资产比例分别为10.32%、7.68%及3.83%。2022年末，发行人在建工程较上年末减少56,023.40万元，降幅为36.74%，主要系西南塑料城等项目转入固定资产、投资性房地产科目所致。

截止2022年末，发行人在建工程具体明细如下：

表 5-46 2022 年末发行人在建工程情况

单位：亿元

序号	项目	总投资	已投资	账面金额	预计建设期限	是否完工	是否依法承接	项目类型	是否签订协议
1	黄桷坪正街道路及地下管网工程	6.96.00	6.73	6.73	2016-2025	否	是	委托代建	否
2	九龙半岛（黄桷坪、滩子口片区）综合管网改造工程项目	3.50	1.94	1.94	2016-2025	否	是	委托代建	否
3	幼儿园	-	-	0.33	-	否	是	自营	-
4	其他	-	-	0.66	-	-	-	-	-
	合计			9.65					

注：上表中幼儿园、其他为多个零星项目合并统计。

6、无形资产

2020-2022年末，发行人无形资产金额分别为34,984.75万元、72,461.49万元和102,220.47万元，占非流动资产比例分别为2.29%、3.65%和4.06%。

发行人无形资产主要为土地使用权、软件和采矿权。2021年末发行人无形资产较2020年末增加37,476.74万元，增幅为107.12%，主要系路内停车经营权新增所致。2022年末发行人无形资产较上年末增加29,758.98万元，增幅为41.07%，主要系土地使用权和路内车位经营权增加所致。

截止2022年末，无形资产明细如下：

表 5-47 2022 年末无形资产明细

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
软件	279.89	265.87	133.95
土地使用权	31,845.55	32,142.38	33,460.40
采矿权	967.24	1,209.05	1,390.40
路内停车经营权	69,127.79	38,844.17	-
合计	102,220.47	72,461.49	34,984.75

截至2022年末，发行人无形资产中的土地使用权如下：

表 5-48 截至 2022 年末发行人无形资产中的土地使用权

单位：万元，亩，万元/亩

序号	土地位置	土地证号	土地性质	设定用途	是否抵押	土地面积	账面价值	入账方式	取得方式	单价	是否缴纳土地出让金
1	九龙坡区白市驿镇农科大道 288 号	105D 房地证 2011 字第 50189 号	出让	其他商服用地	否	27.98	17,515.78	成本法	招拍挂	626.01	是
2	九龙坡区白市驿镇花卉园区农科大道	114 房地证 2012 字第 009482 号	出让	商务金融用地	否	101.02	4,319.75	成本法	招拍挂	42.76	是
3	九龙坡区西彭组团 L 分区 L14-5/02 地块	渝（2016）九龙坡区不动产权地 000889916 号	出让	工业用地	否	101.99	3,549.97	成本法	招拍挂	34.81	是
4	北碚区蔡家组团 B 分区 B24-1/03 地块	渝（2021）北碚区不动产权第 000839571 号	出让	工业用地	否	67.41	3,412.18	成本法	招拍挂	50.62	是
5	九龙坡区中梁山组团 D 分区 D2-4/08 地块	渝（2020）九龙坡区不动产权第 001183691 号	出让	批发零售用地	否	3.00	1,137.03	成本法	招拍挂	379.01	是
6	长寿区经开区晏 B09-06/03 地块	渝（2022）长寿区不动产权第 000109407 号	出让	工业用地	否	59.05	775.44	成本法	招拍挂	13.13	是
7	九龙坡区陶家镇白果树六社	105D 房地证 2011 字第 50344 号-50348 号	出让	工业用地	否	92.84	840.75	成本法	招拍挂	9.06	是
8	铝都幼儿园 01（西彭铝城正街	渝（2019）九龙坡区不动产权第 000637610 号	划拨	城镇住宅用地/教育	否	8.21	138.21	评估法	划拨	16.83	否

	174号16幢)										
9	大石堡幼儿园 (西彭铝城大道 101号附2号)	渝(2019)九龙坡区不 动产权第001392600 号、渝(2019)九龙坡 区不动产权第 001392803号	划拨	城镇住宅用 地/教育	否	4.01	102.03	评估法	划拨	25.44	否
10	铝都幼儿园 02 (西彭铝城正街 174号16幢)	渝(2019)九龙坡区不 动产权第000636372号	划拨	城镇住宅用 地/教育	否	2.84	30.32	评估法	划拨	10.68	否
11	窑瓦溪幼儿园 (西彭铝城大道 52号窑瓦溪小区 14幢)	渝(2020)九龙坡区不 动产权第000061515号	划拨	城镇住宅用 地/教育	否	1.23	24.09	评估法	划拨	19.59	否
	合计					469.58	31,845.55				

7、其他非流动资产

报告期内各期末，公司其他非流动资产金额分别为 203,942.03 万元、550,581.21 万元及 869,109.58 万元，占非流动资产比例分别为 13.37%、27.74% 和 34.52%。2021 年末其他非流动资产较 2020 年末增加 346,639.18 万元，增幅为 169.97%，主要系九龙半岛公司对电厂的预付款和发行人收购路内停车位以及国有资产收购的预付款增加所致。2022 年末，发行人其他非流动资产较期初增加 318,528.37 万元，增幅为 57.85%，主要系子公司预付土地款和购房款增加所致。

发行人的其他非流动资产主要为地票、预付土地款和西彭镇、走马镇、陶家镇地块水库资产等，其中地票为发行人通过重庆市农村土地交易所挂牌购买所得；水库资产为九龙坡区政府无偿划拨至发行人所得，为公益性资产，该公益性资产入账发生于《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号文）文件下发之前，合规合法。

表 5-49 截至 2022 年末发行人其他非流动资产明细情况

单位：万元

项目	金额
预付土地款	456,834.17
资产收购款	143,799.39
购房款	220,990.65
西彭镇、走马镇、陶家镇地块水库资产	13,472.59
地票	5,433.29
抵账资产	1,156.93
设备款	25,969.92
其他	1,452.63
合计	869,109.58

（四）公益性资产情况

截至2022年末，发行人账面存在的公益性资产合计16,724.77万元，占期末净资产的比例为0.59%。其明细如下：

表 5-50 截至 2022 年末发行人账面公益性资产情况

单位：万元，%

科目	2022 年末公益性资产账面价值	占期末净资产比例	划分为公益性资产的具体原因
固定资产	3,252.18	0.11	政府办公用房
其他非流动资产	13,472.59	0.48	水库资产
合计	16,724.77	0.59	

五、负债结构和情况分析

（一）负债总体构成情况

报告期内，公司负债的总体构成如下：

表 5-51 报告期各期末负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	357,491.61	6.81	131,135.04	2.87	39,069.66	0.92
应付票据	3,372.26	0.06	15,093.95	0.33	8,325.57	0.20
应付账款	113,708.20	2.17	78,107.04	1.71	39,345.04	0.93
预收款项	14,392.27	0.27	287.15	0.01	79,820.27	1.88
合同负债	7,522.41	0.14	3,123.74	0.07	-	
应付职工薪酬	6,336.01	0.12	5,469.71	0.12	3,848.09	0.09
应交税费	26,939.60	0.51	17,916.80	0.39	22,475.13	0.53
其他应付款	850,205.39	16.20	670,202.82	14.68	813,692.01	19.18
一年内到期的非流动负债	634,241.04	12.09	629,151.26	13.78	808,963.70	19.07
其他流动负债	5,579.08	0.11	4,881.75	0.11	4,889.11	0.12
流动负债合计	2,019,787.86	38.49	1,555,369.26	34.08	1,820,428.59	42.90
长期借款	2,091,717.48	39.86	1,965,847.28	43.07	1,787,344.40	42.12

应付债券	744,874.41	14.20	843,078.15	18.47	540,233.68	12.73
租赁负债	8,322.81	0.16	2,214.35	0.05	-	-
长期应付款	346,987.03	6.61	167,241.09	3.66	66,202.91	1.56
递延收益	12,046.60	0.23	12,140.50	0.27	12,256.19	0.29
递延所得税负债	22,177.86	0.42	18,018.69	0.39	15,987.31	0.38
其他非流动负债	1,460.00	0.03	600.00	0.01	600.00	0.01
非流动负债合计	3,227,586.18	61.51	3,009,140.06	65.92	2,422,624.49	57.10
负债合计	5,247,374.04	100.00	4,564,509.32	100.00	4,243,053.08	100.00

2020-2022年末，发行人负债总额分别为4,243,053.08万元、4,564,509.32万元和5,247,374.04万元，其中流动负债分别为1,820,428.59万元、1,555,369.26万元和2,019,787.86万元，占总负债比例分别为42.90%、34.08%和38.49%；非流动负债分别为2,422,624.49万元、3,009,140.06万元和3,227,586.18万元，占总负债的比重分别为57.10%、65.92%和61.51%。发行人流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

（二）流动负债结构分析

报告期内，流动负债的总体构成如下：

表 5-52 报告期各期末流动负债构成情况

单位：万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	357,491.61	17.70	131,135.04	8.43	39,069.66	2.15
应付票据	3,372.26	0.17	15,093.95	0.97	8,325.57	0.46
应付账款	113,708.20	5.63	78,107.04	5.02	39,345.04	2.16
预收款项	14,392.27	0.71	287.15	0.02	79,820.27	4.38
合同负债	7,522.41	0.37	3,123.74	0.20	-	-

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付职工薪酬	6,336.01	0.31	5,469.71	0.35	3,848.09	0.21
应交税费	26,939.60	1.33	17,916.80	1.15	22,475.13	1.23
其他应付款	850,205.39	42.09	670,202.82	43.09	813,692.01	44.70
一年内到期的非流动负债	634,241.04	31.40	629,151.26	40.45	808,963.70	44.44
其他流动负债	5,579.08	0.28	4,881.75	0.31	4,889.11	0.27
流动负债合计	2,019,787.86	100.00	1,555,369.26	100.00	1,820,428.59	100.00

1、短期借款

2020-2022 年末，发行人的短期借款分别为 39,069.66 万元、131,135.04 万元和 357,491.61 万元，占流动负债比重分别为 2.15%、8.43%和 17.70%。2021 年末发行人短期借款较 2020 年末增加 92,065.38 万元，增幅为 235.64%，主要系新增部分银行借款所致。2022 年末，发行人短期借款较上年末增加 226,356.57 万元，增幅为 172.61%，主要系发行人因经营业务新增较多银行借款所致。

2、应付账款

2020-2022 年末，发行人应付账款分别为 39,345.04 万元、78,107.04 万元和 113,708.20 万元，占流动负债比例分别为 2.16%、5.02%和 5.63%。应付账款主要组成为因工程尚未结算而形成的应付工程款和应付材料款项。2021 年末发行人应付账款较 2020 年末增加 38,762.00 万元，增幅为 98.52%，主要系发行人因工程尚未结算而形成的应付工程款和应付材料款增加所致。2022 年末，发行人应付账款较 2021 年末增加 35,601.16 万元，降幅为 45.58%，主要系应付材料款和应付资产购置款增加所致。

3、预收账款

2020-2022 年末，发行人预收款项金额分别为 79,820.27 万元、

287.15万元和14,392.27万元，占流动负债比例分别为4.38%、0.02%和0.71%。2021年末预收款项较2020年末减少79,533.12万元，降幅为99.64%，主要系发行人出售西彭厂房达到收入确认条件进行科目结转。2022年末，发行人预收款项较2021年末增加14,105.12万元，增幅为4,912.11%，主要系本期预收租金大量增加且上期基数过小所致。

4、其他应付款

发行人其他应付款主要为发生的往来借款。2020-2022年末，发行人其他应付款余额分别为813,692.01万元、670,202.82万元和850,205.39万元，占流动负债比例分别为44.70%、43.09%和42.09%。报告期内，发行人其他应付款余额变动幅度较小。

表 5-53 截至 2022 年末发行人其他应付款金额前五名单位情况

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质及内容
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	269,717.51	31.72	往来款
重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司	206,730.00	24.32	往来款
重庆征创住房服务有限公司	176,801.13	20.80	往来款
重庆市轨道交通（集团）有限公司	91,000.00	10.70	往来款
重庆城市建设发展有限公司	54,000.00	6.35	往来款
合计	798,248.64	93.89	

表 5-54 截至 2021 年末发行人其他应付款金额前五名单位情况

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质及内容
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	281,699.97	42.06	往来款
重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司	221,830.00	33.12	往来款
重庆市轨道交通（集团）有限公司	100,000.00	14.93	往来款
重庆城市交通开发投资（集团）有限公司	11,461.63	1.71	往来款

单位名称	金额	占比	款项性质及内容
重庆高新技术产业开发区管理委员会	10,000.00	1.49	往来款
合计	624,991.60	93.32	

表 5-55 截至 2020 年末发行人其他应付款金额前五名单位情况

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质及内容
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	298,606.12	36.73	往来款
重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司	238,430.00	29.33	往来款
重庆市轨道交通（集团）有限公司	100,000.00	12.30	往来款
重庆征创住房服务有限公司	42,232.78	5.19	往来款
重庆高新区开发投资集团有限公司	25,134.97	3.09	往来款
合计	704,403.87	86.64	

5、一年内到期的非流动负债

2020-2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 808,963.70 万元、629,151.26 万元和 634,241.04 万元，占流动负债比例分别为 44.44%、40.45%和 31.40%。一年内到期的非流动负债主要为即将到期的金融机构借款。

表 5-56 截至 2022 年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
一年内到期的长期借款	510,187.14	80.44
一年内到期的应付债券	99,858.04	15.74
一年内到期的租赁负债	1,742.17	0.27
应计利息	22,453.69	3.54
合计	634,241.04	100.00

（三）非流动负债分析

报告期内，非流动负债的总体构成如下：

表 5-57 报告期内各期末非流动负债构成

单位：万元，%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,091,717.48	64.81	1,965,847.28	65.33	1,787,344.40	73.78
应付债券	744,874.41	23.08	843,078.15	28.02	540,233.68	22.30
租赁负债	8,322.81	0.26	2,214.35	0.07	-	-
长期应付款	346,987.03	10.75	167,241.09	5.56	66,202.91	2.73
递延收益	12,046.60	0.37	12,140.50	0.40	12,256.19	0.51
递延所得税负债	22,177.86	0.69	18,018.69	0.60	15,987.31	0.66
其他非流动负债	1,460.00	0.05	600.00	0.02	600.00	0.02
非流动负债合计	3,227,586.18	100.00	3,009,140.06	100.00	2,422,624.49	100.00

1、长期借款

2020-2022 年末，发行人长期借款余额分别为 1,787,344.40 万元、1,965,847.28 万元和 2,091,717.48 万元，占非流动负债比例分别为 73.78%、65.33%和 64.81%。发行人长期借款以质押、保证和信用借款为主。报告期各期末发行人长期借款明细情况如下表所示：

表 5-58 报告期末各期末长期借款明细

单位：万元，%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	余额	占比	余额	占比
质押借款	777,607.00	37.18	838,723.00	42.66	728,179.90	40.74
抵押借款	409,803.26	19.59	256,712.61	13.06	161,767.61	9.05
保证借款	965,716.96	46.17	504,567.00	25.67	409,300.00	22.90
信用借款	448,777.41	21.45	741,396.88	37.71	488,096.88	27.31
减：一年内到期的长期借款	510,187.14	24.39	375,552.22	19.10	-	-
合计	2,091,717.48	100.00	1,965,847.28	100.00	1,787,344.40	100.00

2、应付债券

2020-2022年末，发行人应付债券金额分别为540,233.68万元、843,078.15万元和744,874.41万元，占非流动负债比例分别为22.30%、28.02%及23.08%。

2021年末发行人应付债券较2020年末增加302,844.47万元，增幅为56.06%，主要系新增发行“21九龙01”、“21九龙02”、“21渝隆资产CP001”、“21渝隆资产PPN001”所致。

表 5-59 报告期末发行人应付债券明细

单位：万元

项目	2022年末金额	2021年末金额
2022年第一期理财直融	29,972.28	-
22渝隆01	149,083.92	-
19渝隆集团ZR001	-	29,986.35
19渝隆集团ZR002	-	42,765.73
19渝隆集团ZR003	-	47,125.38
19渝隆01	-	249,212.08
20渝隆债	73,549.05	73,362.08
22渝隆资产PPN001	68,503.04	-
20渝隆资产MTN001	99,858.04	99,564.00
21九龙01	62,632.88	61,770.59
21九龙02	62,556.90	61,454.99
21渝隆资产CP001	-	53,000.00
21渝隆01	99,644.72	99,364.61
21渝隆02	99,506.11	99,213.55
21渝隆资产PPN001	99,425.52	99,136.26
减：一年内到期的应付债券	99,858.04	172,877.46
合计	744,874.41	843,078.15

3、长期应付款

2020-2022年末，公司长期应付款金额分别为66,202.91万元、

167,241.09万元和346,987.03万元，占非流动负债比例分别为2.73%、5.56%和10.75%。长期应付款主要为发行人代建的河道整治、市政建设项目专项应付款。

2021年末长期应付款较2020年末增加101,038.18万元，增幅为152.62%，主要系专项应付款增加较多所致。2022年末发行人长期应付款较2021年末增加179,745.94万元，增幅为107.48%，主要系市政建设项目应付款增加所致。

截止2022年末长期应付款明细如下：

表 5-60 截至 2022 年末发行人长期应付款明细情况

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末
河道整治项目	5,156.45	38,254.82
市政建设项目	338,804.11	128,986.27
代管风险资金	3,026.48	-
合计	346,987.03	167,241.09

六、发行人有息债务及其偿付情况

（一）有息债务情况

发行人有息负债主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、其他应付款（有息部分）和租赁负债，截至2022年末，发行人有息负债规模为4,467,183.56万元。具体情况如下：

表 5-61 报告期末发行人有息负债构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年末	
	金额	占比
短期借款（有息部分）	357,050.00	7.99

一年内到期的非流动负债（有息部分）	611,787.35	13.70
长期借款	2,091,717.48	46.82
应付债券	744,874.41	16.67
其他应付款（有息部分）	653,431.52	14.63
租赁负债	8,322.81	0.19
合计	4,467,183.56	100.00

注：1、截至 2022 年末，除上表所列有息债务，发行人尚存续 13 亿元永续债，计入其他权益工具，未划分为有息负债。

2、有息债务中，不含应计利息。

（二）有息债务的信用融资与担保融资

截至 2022 年末，发行人有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

表 5-62 报告期末有息负债信用融资与担保融资结构

单位：万元，%

项目	2022 年末	
	金额	占比
质押借款	806,027.00	18.04
抵押借款	424,203.26	9.50
保证借款	1,316,156.74	29.46
信用借款	1,910,731.59	42.77
租赁负债	10,064.97	0.23
合计	4,467,183.56	100.00

（三）前十大有息负债明细

截至 2022 年末，发行人前十大有息负债列示如下：

表 5-63 报告期末前十大有息负债明细

单位：万元，%

序号	债权人 (或债券简称)	债务类型	债务余额	利率	期限	担保或 抵质押 类型
1	工商银行九龙坡支行	银行贷款	240,880.00	4.90	2018/6/25-2043/3/30	质押
2	重庆市园林绿化投资集团有限公司	其他应付款	157,500.00	4.80	2015/2/5- 2040/1/19	信用
3	民生银行重庆分行	银行贷款	151,442.00	不超过 6.3%/年	2021/2/7-2028/2/7	保证、 抵押
4	国家开发银行重庆市分行	银行贷款	150,000.00	3.80	2022/1/4-2023/1/4	信用
5	22 渝隆 01	公司债	150,000.00	3.34	2022/9/28-2027/9/28	信用
6	国家开发银行重庆市分行	银行贷款	139,700.00	4.45	2018/5/31-2043/5/30	质押
7	工商银行九龙坡支行	银行贷款	128,900.00	4.74/4.90	2018/6/29- 2043/3/30	质押
8	21 渝隆 01	公司债	100,000.00	4.49	2021/3/18-2026/3/18	信用
	21 渝隆 02	公司债	100,000.00	3.85	2021/8/10-2026/8/10	信用
	21 渝隆资产 PPN001	定向债务融 资工具	100,000.00	3.88	2021/11/16-2026/11/16	信用
	20 渝隆资产 MTN001	中期票据	100,000.00	3.70	2020/6/23-2025/6/23	信用
9	国家开发银行重庆市分行- 西部物流公司	其他应付款	97,200.00	4.35	2016/8/31-2041/8/30	信用
10	民生银行重庆分行	银行贷款	96,652.00	5.39	2018/6/15-2040/6/15	质押

注：上述债务涉及多个提款时间的，债务期限为首笔提款时间至最后一期还本时间。

（四）债务偿还压力测算

为使投资者了解本期债券在存续期内偿还有息负债的压力，保障其合法权益，发行人对债券存续期内有息负债偿还压力进行了测试。以 2022 年末有息负债为基础，假设本期债券在 2023 年发行完毕，发行人在本期债券存续期内有息负债偿还压力测算如下表所示：

表 5-64 债券存续期内发行人债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
有息负债当年偿付规模	94.81	93.62	63.86	33.34	13.06	17.32	10.16	7.04
其中：银行借款偿还规模	74.52	49.85	23.90	11.60	9.63	16.76	9.86	6.89
信托借款偿还规模	-	1.50	1.50	3.75	-	-	-	-
已发行债券偿还规模	10.00	33.00	29.30	12.00	-	-	-	-
其他债务偿还规模	10.29	9.27	9.16	5.99	3.43	0.56	0.30	0.15
本期债券偿付规模	-	-	-	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
合计	94.81	93.62	63.86	35.94	15.66	19.92	12.76	9.64

注：1、上述测算不含利息。

2、对于含回售条款的债券，按回售日全部偿还本金测算。

七、所有者权益构成分析

2020-2022年末，发行人所有者权益分别为2,229,485.18万元、2,504,961.63万元和2,830,091.14万元，呈现稳定增加态势。

近年来，九龙区政府为支持发行人更好地承担起土地整治和城市基础设施建设的职能，推动发行人做大做强，多次以货币以及土地、房屋建筑物等实物作价向发行人增资，同时积极引入外部投资者对发行人增资。受益于此，近年来发行人所有者权益保持较快增长。

从结构上看，发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

表 5-65 报告期内各期末所有者权益构成

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
实收资本	531,093.40	18.77	531,093.40	21.20	531,093.40	23.82
其他权益工具	130,000.00	4.59	50,000.00	2.00	120,000.00	5.38
其中：永续债	130,000.00	4.59	50,000.00	2.00	120,000.00	5.38

资本公积	1,957,948.94	69.18	1,724,468.85	68.84	1,390,595.23	62.37
其他综合收益	29.83	0.00				
盈余公积	16,829.87	0.59	14,410.17	0.58	13,649.21	0.61
一般风险准备	803.92	0.03	790.19	0.03	789.01	0.04
未分配利润	145,415.15	5.14	130,310.67	5.20	121,298.73	5.44
归属于母公司所有者权益合计	2,782,121.10	98.31	2,451,073.28	97.85	2,177,425.58	97.66
少数股东权益	47,970.04	1.69	53,888.36	2.15	52,059.60	2.34
所有者权益合计	2,830,091.14	100.00	2,504,961.63	100.00	2,229,485.18	100.00

1、实收资本

2020-2022年末，发行人实收资本均为531,093.40万元。截至2022年末，发行人实收资本明细情况如下：

表 5-66 2022 年末发行人实收资本构成

单位：万元、%

出资方式	金额	占比
货币出资	223,326.40	42.05
实物出资	3,351.00	0.63
债转股	103,600.00	19.51
土地使用权出资	200,816.00	37.81
合计	531,093.40	100.00

2、其他权益工具

报告期各期末，发行人其他权益工具金额分别为120,000.00万元、50,000.00万元和130,000.00万元，占总权益的比例分别为5.38%、2.00%和4.59%。2021年末其他投资工具较2020年末减少70,000.00万元，降幅为58.33%，主要系2018年度第一期非公开定向债务融资工具到期及中铁信托永续债部分偿还所致。2022年末，发行人其他权益工具账面价值较2021年末增加80,000.00万元，增幅为160.00%，主要系“22渝隆Y1”和“22渝隆Y2”发行所致。

3、资本公积

2020-2022年末，发行人资本公积分别为1,390,595.23万元、1,724,468.85万元和1,957,948.94万元，占所有者权益比例分别为62.37%、68.84%和69.18%。

2021年末，发行人资本公积较2020年末增加333,873.62万元，增幅24.01%，主要系：（1）根据重庆市九龙坡区财政局下发资金拨款说明文件，将本期收到九龙坡区财政局拨款65,846.35万元计入资本公积。（2）根据重庆市九龙坡区人民政府实现厂网一体化统筹规划，重庆市九龙坡区住房与城乡建设委员按本公司现有污水处理厂范围，将其持有的污水管网无偿划转至本公司增加资本公积268,017.63万元。（3）本期公司收到区属机关其他无偿划拨资产至本公司增加资本公积9.64万元。

2022年末，发行人资本公积较2021年末增加233,480.09万元，增幅为13.54%，主要系：（1）根据重庆市九龙坡区财政局关于拨付重庆渝隆集团资本金的通知，发行人将收到的九龙坡区财政局拨款192,755.98万元增加计入资本公积（拨款转入）。（2）根据重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会关于对重庆渝隆集团注资的通知，重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会对发行人注资5,495.28万元，发行人账面计入资本公积（拨款转入）。（3）本期发行人收到九龙坡区国有资产监督管理委员会拨款77.89万元，发行人账面确认为资本公积（拨款转入）。（4）发行人发行永续债“22渝隆Y1”“22渝隆Y2”，其发行相关手续费、佣金等减少849.06万元资本溢价。（5）联营企业重庆九龙坡城市更新建设有限公司本期其他资本公积增加，发行人按照持股比例确认增加36,000.00万元其他资本公积。

八、关联方及关联交易

（一）关联方关系

1、发行人的控股股东和实际控制人

发行人控股股东和实际控制人为重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会。

2、发行人的子公司

参见“第四条、四、（一）发行人子公司情况”。

3、发行人的联营、合营企业

表 5-67 发行人的联营、合营企业

序号	公司名称	参股公司类型
1	重庆城雕院景观雕塑有限公司	联营企业
2	重庆隆联科技有限公司	联营企业
3	重庆渝福智慧城市科技有限公司	联营企业
4	重庆厚德创新企业孵化器有限公司	联营企业
5	重庆亿达渝隆置业发展有限公司	联营企业
6	湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	联营企业
7	重庆大数据人工智能创新中心有限公司	联营企业
8	重庆豫隆网慧数据科技有限公司	联营企业
9	重庆金马桃缘旅游开发有限公司	联营企业
10	重庆千洲生态环境工程有限公司	联营企业
11	启迪数据云有限公司	联营企业
12	重庆九龙外滩项目管理有限公司	联营企业
13	重庆愿景渝隆城市建设发展有限公司	联营企业
14	重庆九龙坡城市更新建设有限公司	联营企业
15	重庆华恒远大建筑科技有限公司	联营企业
16	宜创（重庆）文化艺术发展有限责任公司	联营企业
17	重庆观江美郡置业有限公司	联营企业
18	重庆中铁九龙投资开发有限公司	联营企业
19	重庆龙九润城环境工程有限公司	联营企业

20	重庆隆燃能源有限公司	联营企业
----	------------	------

4、其他关联方

截至 2022 年末，发行人其他主要关联方情况如下：

表 5-68 其他主要关联方列表

公司名称	关联关系
重庆九龙园高新产业集团有限公司	被投资单位
重庆铝产业开发投资集团有限公司	被投资单位
重庆征创住房服务有限公司	受同一股东控制
重庆市九龙坡区财政局	公司原实际控制人、控股股东关联单位
重庆瑞盈实业有限公司	被投资单位子公司
赵鹏、重庆楚晟实业发展有限公司	子公司少数股东及其实际控制人
重庆贝迪实业发展有限公司、重庆共磁力商贸有限公司、文蜀、陈长碧	子公司少数股东
重庆都市农业发展有限公司	被投资单位

（二）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务情况

（1）采购商品和接受劳务情况

表 5-69 2020-2022 年内向关联方购买商品和接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度	2020 年度
重庆千洲生态环境工程有限公司	土地开发	2,508.77	628.57	-
湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	土地开发	10,256.86	8,259.74	3,252.20
重庆市九龙坡区财政局	路内停车经营权	9,466.52	-	-
重庆铝产业开发投资集团有限公司	水费	1.26	-	-
合计	-	22,233.42	8,888.31	3,252.20

（2）销售商品、提供劳务情况

表 5-70 2020-2022 年向关联方销售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022年度	2021年度	2020年度
重庆市九龙坡区财政局	酒店服务	566.04	652.72	-
重庆市九龙坡区财政局	租车收入	2.08	-	-
重庆市九龙坡区财政局	保安收入	145.78	-	-
重庆市九龙坡区财政局	业务费收入	47.27	-	-
重庆市九龙坡区财政局	租赁收入	5.88	-	-
重庆铝产业开发投资集团有限公司	物业服务	137.12	148.80	363.04
重庆铝产业开发投资集团有限公司	处置厂房	59,802.35	23,102.72	63,952.43
重庆铝产业开发投资集团有限公司	工程收入	-	73.00	55.10
重庆铝产业开发投资集团有限公司	物业服务	429.84	144.66	32.18
重庆铝产业开发投资集团有限公司	检测费收入	126.15	-	-
湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	物业服务	1.99	20.73	21.50
湘渝九龙（集团）建设工程有限公司	租车收入	7.36	11.88	12.00
湘渝九龙（集团）建设工程有限公司	混凝土收入	644.23	147.17	153.80
湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	保安收入	33.55	-	-
湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	担保费收入	1.66	-	-
湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	检测费收入	27.70	-	-
湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	销售收入	7,682.89	-	-
重庆九龙园高新产业集团有限公司	销售收入	223.64	-	-
重庆千洲生态环境工程有限公司	混凝土收入	353.20	12.19	7.61
重庆千洲生态环境工程有限公司	保安收入	4.65	-	-
重庆千洲生态环境工程有限公司	担保费收入	0.06	-	-
重庆千洲生态环境工程有限公司	销售收入	108.11	-	-
合计		70,351.56	24,313.87	64,597.66

2、关联租赁情况

2020-2022年，发行人关联租赁情况如下：

表 5-71 2020-2022 年关联租赁情况

单位：万元

承租方	租赁资产种类	2022 年度	2021 年度	2020 年度
九龙坡区机关事务局、区财政局	房屋	-	-	590.91
湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	房屋	43.30	21.65	-
重庆千洲生态环境工程有限公司	房屋	19.18	10.62	-
重庆九龙园高新产业集团有限公司	房屋	2,762.57	-	-
合计		2,825.05	32.27	590.91

3、关联方资金拆借

报告期末，发行人与关联方之间资金拆借情况如下：

表 5-72 截至 2022 年末关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借余额	起始日	到期日
拆出：			
重庆九龙园高新产业集团有限公司	9,530.00	2021-12-28	2024-12-27
重庆九龙园高新产业集团有限公司	54,800.00	2022-10-28	以实际还款日为准
重庆九龙坡城市更新建设有限公司	20,000.00	2022-7-29	以实际还款日为准
重庆铝产业开发投资集团有限公司	40,500.00	2022-9-29	以实际还款日为准
合计	124,830.00		

4、关联担保

(1) 发行人及其子公司作为担保方

截至 2022 年末发行人及子公司向关联方提供担保情况如下：

表 5-73 截至 2022 年末发行人及子公司向关联方提供担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
重庆铝产业开发投资集团有限公司	7,000.00	2020-04-24	2023-04-24	否
	70,000.00	2020-05-18	2027-05-18	否
	8,000.00	2020-07-01	2023-06-30	否
	18,000.00	2020-08-18	2023-08-18	否
	30,000.00	2020-08-25	2023-08-25	否
	80,000.00	2021-01-29	2028-01-29	否
	7,200.00	2021-02-26	2023-02-26	否
	18,000.00	2021-03-23	2026-03-23	否
	15,300.00	2021-06-30	2024-06-07	否
	22,500.00	2021-10-15	2025-10-15	否
	17,060.98	2021-11-18	2024-11-05	否
	20,000.00	2021-11-24	2024-11-23	否
	7,120.00	2021-12-14	2023-12-02	否
	18,230.96	2022-01-27	2027-01-27	否
	19,750.00	2022-02-01	2042-02-01	否
	13,302.00	2022-03-23	2025-03-23	否
	44,254.10	2022-04-02	2026-04-02	否
	8,436.70	2022-05-17	2025-05-17	否
	8,436.70	2022-05-30	2023-05-30	否
	32,400.00	2022-05-31	2025-05-30	否
30,000.00	2022-09-29	2027-09-28	否	
5,000.00	2022-10-26	2024-10-26	否	
10,000.00	2022-11-04	2024-11-03	否	
重庆九龙园高新产业集团有限公司	5,000.00	2020-06-09	2023-06-08	否
	16,200.00	2020-09-17	2023-09-17	否
	30,000.00	2021-01-15	2026-01-15	否
	80,000.00	2021-03-30	2028-03-30	否

	9,850.00	2021-05-07	2024-05-05	否
	7,947.50	2021-09-29	2023-09-28	否
	40,000.00	2021-12-23	2024-12-23	否
	16,418.50	2022-02-07	2027-02-07	否
	4,095.00	2022-03-30	2023-09-26	否
	30,000.00	2022-06-10	2024-06-10	否
	9,900.00	2022-06-28	2025-06-28	否
	39,222.00	2019-06-25	2034-06-19	否
	24,878.00	2019-07-25	2034-06-19	否
	12,445.00	2022-01-04	2034-06-19	否
	8,955.00	2022-01-04	2034-06-19	否
	22,958.99	2022-03-28	2025-03-27	否
重庆瑞盈实业有限公司	13,000.00	2020-01-17	2025-01-07	否
	4,166.67	2022-01-29	2025-01-15	否
	12,500.00	2022-02-07	2025-01-15	否
	2,900.00	2021-12-17	2024-12-17	否
	6,666.67	2020-01-17	2023-01-17	否
	14,397.88	2021-07-29	2026-07-29	否
合计	921,492.65			

(2) 发行人及子公司作为被担保方

截至 2022 年末，关联方向发行人及子公司担保情况：

表 5-74 截至 2022 年末发行人及子公司向关联方提供担保情况

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆贝迪实业发展有限公司、重庆共飏力商贸有限公司、文蜀、陈长碧	16,890.00	2018-02-02	2027-12-20	否

重庆港富实业有限公司	920.00	2022-12-27	2023-12-22	否
重庆港富实业有限公司、赵鹏、李月琴	900.00	2022-01-28	2023-01-11	否
赵鹏	12,300.00	2022-09-06	2024-04-23	否
赵鹏、重庆楚晟实业发展有限公司	12,500.00	2020-06-22	2023-06-21	否
重庆铝产业开发投资集团有限公司	49,900.00	2022-05-27	2024-05-22	否
	10,100.00	2019-02-02	2023-09-07	否
重庆九龙园高新产业集团有限公司	67,500.00	2020-04-24	2023-04-24	否
	34,375.00	2020-01-03	2028-06-12	否
	7,850.00	2021-09-26	2024-09-22	否
	7,000.00	2022-11-16	2024-11-03	否
重庆铝产业开发投资集团有限公司	14,550.00	2020-04-01	2025-01-25	否
	66,700.00	2019-02-02	2023-08-19	否
	10,500.00	2020-01-20	2024-03-21	否
	34,900.00	2020-01-20	2024-12-23	否
	12,500.00	2020-06-30	2023-06-29	否
	5,000.00	2020-11-23	2023-11-22	否
	7,960.00	2021-03-29	2024-03-28	否
15,675.00	2022-05-18	2024-05-10	否	
合计	388,020.00			

5、关联往来款余额

(1) 2020-2022年各年末，发行人应收关联方款项情况如下：

表 5-75 2020-2022年各年末发行人应收关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2022 年末账面价值	2021 年末账面价值	2020 年末账面价值
应收账款	重庆市九龙坡区财政局	164,689.32	45,645.07	46,038.36
	重庆观江美郡置业有限公司	28.86	28.86	28.86
	重庆铝产业开发投资有限公司	14,100.92	25,156.78	-
	湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	848.67	-	-
	重庆九龙园高新产业集团有限公司	484.95	-	-

	重庆千洲生态环境工程有限公司	222.59	-	-
	重庆征创住房服务有限公司	5.99	-	-
	合计	180,381.30	70,830.71	46,067.22
预付账款	重庆铝产业开发投资集团有限公司	12.82	-	-
	重庆征创住房服务有限公司	197,211.28	203,266.51	-
	合计	197,224.10	203,266.51	-
其他应收款	重庆市九龙坡区财政局	264,059.23	277,731.09	667,609.59
	重庆都市农业发展有限公司	2,779.67	2,779.67	9,807.16
	重庆铝产业开发投资集团有限公司	146,862.61	118,838.63	96,348.56
	重庆市畅泊停车产业发展有限公司	-	159.84	159.84
	重庆金马桃缘旅游开发有限公司	1,733.27	1,283.72	1,283.72
	重庆观江美郡置业有限公司	-	0.67	0.67
	重庆九龙园高新产业有限公司	55,958.50	23,842.49	-
	合计	471,393.27	424,636.10	775,209.53

(2) 2020-2022年各年末，发行人应付关联方款项情况如下：

表 5-76 2020-2022年各年末发行人应付关联方款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2022年末账面余额	2021年末账面余额	2020年末账面余额
预收款项	重庆铝产业区开发投资有限公司	-	-	76,203.39
	合计	-	-	76,203.39
应付账款	湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	-	54.37	28.00
	合计	-	54.37	28.00
其他应付款	重庆九龙园高新产业有限公司	-	-	3,363.65
	重庆征创住房服务有限公司	176,801.13	-	42,232.78
	重庆千洲生态环境工程有限公司	13.90	13.9	13.90
	重庆观江美郡置业有限公司	39.10	432.18	-
	湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	7,354.54	-	-
	合计	184,208.67	446.08	45,610.33

长期应付款	重庆九龙园高新产业集团有限公司	4,086.97	-	-
	重庆征创住房服务有限公司	5,283.88	-	-
	合计	9,370.85	-	-

（三）关联交易原则、决策程序及定价机制

发行人规定关联交易应该遵循诚实信用、平等、自愿、等价、有偿、公正、公平、公开的原则。关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格和收费标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，应通过合同明确有关成本和利润的标准。

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司董事会、股东根据不同的关联交易决策权限批准关联交易的实施。公司与关联人之间的重大交易应签订书面协议，协议内容应明确、具体。

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形，未受到监管处罚。

九、对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保余额分别为 921,492.65 万元，占净资产的比例分别为 32.56%。截至报告期末发行人对外担保明细如下：

表 5-77 截至报告期末发行人对外担保明细

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
重庆铝产业开发投资集团有限公司	7,000.00	2020-04-24	2023-04-24
	70,000.00	2020-05-18	2027-05-18

	8,000.00	2020-07-01	2023-06-30
	18,000.00	2020-08-18	2023-08-18
	30,000.00	2020-08-25	2023-08-25
	80,000.00	2021-01-29	2028-01-29
	7,200.00	2021-02-26	2023-02-26
	18,000.00	2021-03-23	2026-03-23
	15,300.00	2021-06-30	2024-06-07
	22,500.00	2021-10-15	2025-10-15
	17,060.98	2021-11-18	2024-11-05
	20,000.00	2021-11-24	2024-11-23
	7,120.00	2021-12-14	2023-12-02
	18,230.96	2022-01-27	2027-01-27
	19,750.00	2022-02-01	2042-02-01
	13,302.00	2022-03-23	2025-03-23
	44,254.10	2022-04-02	2026-04-02
	8,436.70	2022-05-17	2025-05-17
	8,436.70	2022-05-30	2023-05-30
	32,400.00	2022-05-31	2025-05-30
	30,000.00	2022-09-29	2027-09-28
	5,000.00	2022-10-26	2024-10-26
	10,000.00	2022-11-04	2024-11-03
重庆九龙园高新产业集团有限公司	5,000.00	2020-06-09	2023-06-08
	16,200.00	2020-09-17	2023-09-17
	30,000.00	2021-01-15	2026-01-15
	80,000.00	2021-03-30	2028-03-30
	9,850.00	2021-05-07	2024-05-05

	7,947.50	2021-09-29	2023-09-28
	40,000.00	2021-12-23	2024-12-23
	16,418.50	2022-02-07	2027-02-07
	4,095.00	2022-03-30	2023-09-26
	30,000.00	2022-06-10	2024-06-10
	9,900.00	2022-06-28	2025-06-28
	39,222.00	2019-06-25	2034-06-19
	24,878.00	2019-07-25	2034-06-19
	12,445.00	2022-01-04	2034-06-19
	8,955.00	2022-01-04	2034-06-19
	22,958.99	2022-03-28	2025-03-27
重庆瑞盈实业有限公司	13,000.00	2020-01-17	2025-01-07
	4,166.67	2022-01-29	2025-01-15
	12,500.00	2022-02-07	2025-01-15
	2,900.00	2021-12-17	2024-12-17
	6,666.67	2020-01-17	2023-01-17
	14,397.88	2021-07-29	2026-07-29
合计	921,492.65		

截止目前，以上被担保企业经营状况正常，预计发行人代偿风险极低。

十、受限资产情况

截至 2022 年末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值 459,693.05 万元，占当期末净资产的 16.24%。受限资产主要为发行人在业务发展过程中用于向金融机构申请融资所致。发行人受限资产明细情况如下：

表 5-78 报告期末发行人受限资产明细

单位：万元，%

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,369.67	保证金及存款冻结
应收票据	1,917.62	商业承兑汇票背书未终止确认
交易性金融资产	13,400.00	约定式回购
存货	233,672.14	借款抵押
固定资产	54,780.73	借款抵押
投资性房地产	75,404.23	借款抵押
无形资产	40,382.38	借款抵押
其他非流动资产	34,766.29	借款抵押
合计	459,693.05	

注：除上述受限资产外，发行人还存在部分未来收益权质押融资的情况。

十一、未决诉讼、仲裁等重大或有事项或承诺事项

（一）重大未决诉讼或未决仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在需要披露的重大未决诉讼或未决仲裁事项。

（二）重要承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在需要披露的重大承诺事项。

（三）其他重大事项

发行人向重庆市江北区旅游小额贷款股份有限公司出资 2,000.00 万元，持股比例 10.00%，该公司已停止营业，目前正在开展贷款的催收工作。

第六条 企业信用状况

发行人聘请中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对发行人及本期债券进行评级。中诚信国际出具了《2023年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券信用评级报告》（编号：CCXI-20221882D-05），评定发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；评定本期债券品种一信用等级为AAA，品种二信用等级为AAA。

中诚信国际认为九龙坡区经济实力逐年增强，潜在的支持能力强；重庆渝隆资产经营（集团）有限公司为九龙坡区最重要的基础设施建设和国有资产经营主体，区域重要性强，与区政府关联度高；公司收入结构多元与业务的有序发展为公司整体信用实力提供了有力支持。中诚信国际预计，渝隆集团业务稳步推进，资产规模保持增长，能维持资本市场认可度，再融资渠道保持通畅；同时，需关注公司债务规模增长较快且面临持续较大的偿债压力、资产流动性较弱和现金流情况欠佳等因素对公司经营及信用状况造成的影响。本期债项品种一和品种二信用等级分别充分考虑了中国投融资担保股份有限公司和陕西信用增进投资股份有限公司提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对债券还本付息的保障作用。

一、《信用评级报告》内容摘要

（一）正面

1、九龙坡区经济实力逐年增强。九龙坡区经济财政实力较强，在重庆各区县中处于前列，稳定发展的区域经济为公司发展提供了良好的外部环境。

2、公司获得股东的有力支持，资本实力不断夯实。公司为九龙坡区最重要的基础设施建设和国有资产经营主体，地位突出，近年

来持续获得股东在资产注入和股权划转方面的有力支持，总资产和净资产逐年增加，资本实力持续增强。

3、业务稳定性很强，可持续性很强。公司承担九龙半岛整体开发和中梁云峰整体开发等重点项目，项目投资规模大，建设周期长，后续业务储备充足，具有很强的业务稳定性与强的可持续性。

4、公司收入结构多元化。公司业务涵盖土地整治、基础设施建设、混凝土销售和物业经营等多板块，收入来源多元化，经营性板块形成一定补充。

5、有效的担保措施。中投保和陕增信分别对本期债券品种一和品种二提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，对本期债券的还本付息起到强有力的保障作用。

（二）关注

1、公司债务规模增长较快且面临集中偿债压力。公司债务规模较大且增长较快，资产负债率和总资本化比率处于高位；此外，公司短期债务规模较大，截至2023年3月末，非受限货币资金/短期债务比例仅为0.29，面临持续较大偿债压力。

2、资产流动性较弱且现金流情况欠佳。公司存货和其他应收款在总资产中占比较高，存货主要为建设项目投入和土地资产，变现能力较弱，应收类款项规模较大且回款周期较长，公司资产流动性较弱；受土地及工程建设收入与现金回款错配的影响，近年来公司收现比较低，业务回款不佳，且近年来项目投入及对外投资较多，近年投资活动净现金流均存在缺口，现金流情况欠佳。

（三）跟踪评级的有关安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

二、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内发行人主体评级未发生过变化，均为 AA+。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

截至 2022 年末，发行人共获得银行授信额度为 5,936,465.00 万元，已使用银行授信额度 3,423,827.86 万元，未使用授信额度 2,512,637.14 万元。报告期末发行人银行授信及使用情况如下：

表 6-1 截至 2022 年末发行人银行授信及使用情况

单位：万元

序号	授信银行	授信金额	已使用金额	未使用余额
1	建设银行	449,840.00	314,044.65	135,795.35
2	农业银行	380,000.00	60,331.00	319,669.00
3	工商银行	490,175.00	470,175.00	20,000.00
4	兴业银行	200,000.00	80,000.00	120,000.00
5	光大银行	232,850.00	188,553.00	44,297.00
6	浙商银行	65,000.00	39,050.00	25,950.00
7	中信银行	450,000.00	69,300.00	380,700.00
8	国家开发银行	739,700.00	339,700.00	400,000.00
9	招商银行	10,800.00	9,100.00	1,700.00
10	浦发银行	80,000.00	69,850.00	10,150.00
11	平安银行	10,000.00	10,000.00	-
12	广发银行	33,000.00	33,000.00	-
13	民生银行	364,000.00	354,000.00	10,000.00
14	华夏银行	31,500.00	30,000.00	1,500.00

15	汉口银行	34,500.00	34,500.00	-
16	重庆银行	212,500.00	136,200.00	76,300.00
17	中国银行	190,500.00	56,051.48	134,448.52
18	重庆农商行	384,750.00	94,712.73	290,037.27
19	重庆九龙坡民泰村镇银行	500.00	500.00	-
20	澳门国际银行	30,000.00	30,000.00	-
21	集友银行	50,000.00	50,000.00	-
23	恒丰银行	89,000.00	84,480.00	4,520.00
24	渤海信托	30,000.00	30,000.00	-
25	厦门银行	44,000.00	2,480.00	41,520.00
26	交通银行	17,900.00	16,335.00	1,565.00
27	富邦华一	10,000.00	10,000.00	-
28	平安国际租赁	65,000.00	65,000.00	-
29	成都银行	219,800.00	186,500.00	33,300.00
30	进出口银行	98,000.00	66,700.00	31,300.00
31	邮储银行	43,000.00	39,000.00	4,000.00
32	农发行	587,650.00	212,765.00	374,885.00
33	泸州银行	80,000.00	80,000.00	-
34	远东租赁	50,000.00	50,000.00	-
35	越秀融资租赁	20,000.00	10,000.00	10,000.00
36	富滇银行	10,000.00	-	10,000.00
37	信达金融租赁	30,000.00	30,000.00	-
38	国投融资租赁	30,000.00	30,000.00	-
39	三峡银行	72,500.00	41,500.00	31,000.00
	合计	5,936,465.00	3,423,827.86	2,512,637.14

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况
报告期内，发行人及主要子公司债务未发生过违约的情况。

（三）发行人及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司已发行尚未偿付的债券情况如下：

表 6-2 截至募集说明书签署日发行人及子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元，%，年

发行主体	债券简称	发行日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别	发行期限
发行人本部	22 渝隆 01	2022-09-26	2027-09-28	15.00	15.00	3.34	私募债	3+2
	22 渝隆 Y2	2022-09-15	2025-09-19	3.00	3.00	3.70	一般公司债	3+N
	22 渝隆 Y1	2022-09-15	2025-09-19	7.00	7.00	3.21	一般公司债	3+N
	22 渝隆 资产 PPN001	2022-07-11	2027-07-13	6.90	6.90	3.40	定向工具	3+2
	21 渝隆 资产 PPN001	2021-11-12	2026-11-16	10.00	10.00	3.88	定向工具	3+2
	21 渝隆 02	2021-08-06	2026-08-06	10.00	10.00	3.85	一般公司债	3+2
	21 渝隆 01	2021-03-16	2026-03-18	10.00	10.00	4.49	一般公司债	3+2
	20 渝隆 资产 MTN001	2020-06-19	2025-06-23	10.00	10.00	3.70	一般中期票据	3+2
	20 渝隆 债	2020-03-25	2027-03-30	7.40	7.40	4.45	一般企业债	5+2
九龙半岛	21 九龙 01	2021-03-24	2026-03-26	6.00	6.00	5.30	私募债	3+2
	21 九龙 02	2021-04-27	2026-04-29	6.00	6.00	5.20	私募债	3+2
	合计			91.30	91.30			

截至本募集说明书签署之日，上述债券利息和本金兑付情况正常。

发行人目前存续企业债券 1 只，为 2020 年 3 月 25 日发行的“2020 年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司公司债券”（债券简称“20 渝隆债”），发行规模 7.4 亿元，期限为 5+2 年，募集资金用途为：募集资金 3.7 亿元用于认购重庆御隆创域股权投资基金合伙企业（有限合伙）份额，3.7 亿元用于认购重庆御隆重塑股权投资基金合伙企业（有限合伙）份额。发行人严格按照募集说明书约定和计划使用募集资金，未脱离原定的募投项目范畴。截至 2021 年 12 月 31 日，“20 渝隆债”募集资金已全部使用完毕。

（四）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

第七条 增信情况

本期债券品种一由中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保；品种二由陕西信用增进投资股份有限公司（以下简称“陕增信”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、本期债券品种一担保情况

本期债券品种一发行规模不超过人民币 7 亿元，由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）中投保基本情况

公司名称：中国投融资担保股份有限公司

统一社会信用代码：9111000010001539XR

成立日期：1993 年 12 月 04 日

注册地址：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

法定代表人：段文务

注册资本：450,000.00 万元人民币

公司类型：股份有限公司

经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务；监管部门批准的其他业务：债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资；投资及投资相关的策划、咨询；资产债权代理；经济信息咨询；人员培训；新技术、新产品的开发、生产和产品销售；仓储服务；组织、主办会议及交流活动；上述范围涉及国家专项规定管理的按

有关规定办理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至本募集说明书签署日，中投保控股股东为国家开发投资集团有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

中投保是国内首家全国性专业担保机构。中投保的主要业务为担保业务，包括银行间接融资性担保、金融担保和履约类担保等。中投保通过受理评估与方案设计、审查、论证、审批、合同签署、项目运营等一系列环节对符合资质条件的客户进行担保，并向客户收取担保费，当客户不履行偿债义务时，由中投保履行代偿义务，并对客户进行追偿。除担保主业外，中投保亦开展部分投资业务。投资业务采取谨慎的投资策略和投资组合管理，为担保主业的持续健康发展提供了有力支撑和保障。

（二）中投保财务情况

1、主要财务数据和指标

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对中投保 2022 年度财务报表进行了审计，并出具了编号为“XYZH/2023BJAB1B0276”的审计报告。投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。中投保最近两年主要财务数据和指标如下：

表 7-1 中投保 2021-2022 年主要财务数据和指标

单位：万元，%

项目	2022 年末	2021 年末
资产总额	2,797,571.71	2,625,634.99
负债总额	1,703,417.80	1,512,151.46
所有者权益	1,094,153.91	1,113,483.53

营业总收入	173,230.51	238,087.96
利润总额	58,028.24	103,244.09
净利润	54,297.99	80,747.07
经营活动产生的现金流量净额	83,204.20	36,982.58
投资活动产生的现金流量净额	-138,585.74	-100,480.83
筹资活动产生的现金流量净额	-23,318.34	-78,738.96
现金及现金等价物净增加额	-78,116.45	-142,138.69
资产负债率	60.89	57.59

中投保 2021-2022 年经审计的合并财务报表见附表二、附表三和附表四。

2、发行债券情况

截至本募集说明书签署日，中投保已发行且处于存续期的债券明细如下：

表 7-2 中投保已发行且处于存续期的债券明细

单位：亿元

序号	债券简称	起息日	债券余额	发行期限（年）	主体/债项评级	票面利率	兑付情况
1	22 中保 Y1	2022-10-21	5.00	5+N	AAA/AAA	3.28	尚未兑付兑息
2	22 中保 01	2022-03-14	5.00	3+2	AAA/AAA	3.20	正常
3	21 中保 01	2021-06-24	5.00	3+2	AAA/AAA	3.50	正常
4	20 中保 Y1	2020-08-28	30.00	3+N	AAA/AAA	4.47	正常
5	19 中保 01	2019-04-02	25.00	3+2	AAA/AAA	3.87	正常
合计		-	70.00	-	-	-	-

（三）中投保资信情况

经中诚信国际信用评级有限公司、联合资信评估股份有限公司等公司综合评定，中投保主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（四）中投保累积担保余额

截至 2022 年末，中投保期末担保余额为 827.82 亿元，其中融资担保责任余额为 506.67 亿元，融资性担保业务放大倍数为 5.37 倍，未超过 10 倍。

综上，中投保 2022 年末担保放大倍数符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》等相关规定。

（五）对发行人及其关联方担保集中度

《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度中《融资担保责任余额计量办法》第十六条：融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60% 计算。

截至 2022 年末，中投保对发行人及其关联方的担保余额为 0，中投保对本期债券品种一的担保额为 7.0 亿元，若品种一全额成功发行，则中投保对发行人的融资担保责任余额变为 4.2 亿元（按担保额的 60% 计算），占中投保 2022 年末母公司净资产（扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）的比例为 4.45%，未超过 10%；同时中投保对发行人及其关联方的融资担保责任余额占净资产比例均未超过 15%。因此，中投保担保集中度符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》等相关规定。

（六）品种一《担保函》主要内容

中投保为本期债券品种一出具了《担保函》（编号 2022-A01-ZTB-060-DBH），《担保函》主要内容如下：

1、标的债券范围

发行人于本担保函出具后新发行的企业债券，如于发行之日同时满足下列全部要求，则属于本担保函项下担保范围（如满足要求的债券多于一期，则仅其中最早发行的期次属于担保范围）：

（1）由发行人于本担保函出具后发行，且其发行依据（下称“指定发行依据”）为：

发行人以本担保函为增信措施向国家发展和改革委员会指定受理机构提出之企业债券【债券名称：2022年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券（品种一），具体名称以最终通过注册并在发行前公告的为准】发行注册申请，以及未来基于该申请获得的国家发展和改革委员会注册通知书。

（2）发行品种限于：城市停车场建设专项债券。

（3）发行方式为：面向合格投资者公开发行。

（4）发行金额上限及发行时限（如突破发行金额上限或发行时限，则担保人不就该期企业债券提供担保）：

发行金额上限	发行时限
【7亿元】	【最迟应于获得国家发展和改革委员会对本次债券的注册批复文件载明有效期到期日前发行完毕】

（5）发行时信用等级（为免疑问，确认发行后信用等级变化不影响担保人之保证责任）：

由中诚信国际信用评级有限责任公司（以及按照法律、监管部门要求或其他原因承继该公司相关评级业务的其他主体）评定，主体评级级别高于（含）AA+。

如标的债券被调换为其他企业债券或其他证券，通过调换取得的企业债券/其他证券不属于本担保函项下担保范围。

2、受益人

本担保函项下受益人为标的债券之合法持有人。

3、保证方式

本担保函项下保证担保之保证方式为：全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

4、主债权及担保范围

(1) 担保人所担保的主债权为受益人请求发行人支付下列款项的权利（如有）：

1) 标的债券项下本金及利息（标的债券项下合同被解除、被撤销或被确认无效情形下，以标的债券正常存续情形下发行人应支付的本金及利息金额为限）。

(2) 主债权及担保范围不包括受益人请求发行人或其他主体支付下列款项的权利（如有）：

1) 违约金、罚息、复利或类似性质费用；

2) 任何损害赔偿金或类似性质款项，包括但不限于：

① 发行人、承销机构或其他主体因欺诈发行、虚假陈述或类似事由而有义务向标的债券持有人、投资人支付的赔偿金；

② 受益人基于侵权事由有权要求发行人、承销机构或其他主体支付的任何款项；

③ 发行人基于标的债券项下违约行为而有义务向受益人支付的赔偿金；

④ 发行人因标的债券项下合同被解除、被撤销或被确认无效而有义务向受益人支付的赔偿金（但应返还的本金及赔偿金中不超过正常利息金额的部分仍属担保范围，正常利息金额指按标的债券票面利率计得的利息总金额扣除已支付利息后的余额）。

5、保证期间

担保人承担保证责任的期间为主债权存续期间及到期（含提前到期）之日起三年（主债权为多笔的，各笔主债权之担保期间分别独立确定及适用），受益人在担保期间内未要求担保人承担保证责任的，或发生其他本担保函项下担保人免责的约定情形，或发生其他担保人免责的法定情形的，担保人不再承担保证责任。

6、保证责任的承担

（1）如标的债券兑付期限（包括标的债券的每个付息日期和本金兑付日期）到期（含提前到期）时发行人未及时兑付到期应付的全部利息及/或本金，或发生发行人未及时足额履行担保范围内其他到期债务情形，担保人应主动履行保证责任，根据受托管理人（或债权代理人）书面要求将发行人应付未付的资金划入登记机构或受托管理人（或债权代理人）指定的账户（一旦资金划入该等账户，即应认定担保人已履行相应金额的代偿责任）。

（2）标的债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，受托管理人（或债权代理人）有权代理受益人要求担保人履行保证责任。

（3）特定受益人对担保人存在到期负债的，担保人有权依法以其依据本条（第六条）约定应向该受益人支付之款项等额抵销前述到期负债。

（4）如标的债券同时设置其他担保措施，该等担保措施之担保主体承担担保责任后无权向担保人追偿。

7、持有人变更及债权转让

标的债券如因转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法事由发生持有人变更或担保范围内债权发生转让的，不影响担保人根据本担保函承担担保责任，也无须征得担保人的同意。

8、发行条款变更

（1）标的债券存续期间，除非经担保人事先书面同意，标的债券之发行条款不应变更，标的债券不得与其他企业债券合并，否则担保人免责。

（2）前述约定不限制下列情形：在标的债券之发行条款未变更前提下，标的债券之利率、期限、还本付息方式等约定事项根据标的债券发行条款之约定发生调整或变更。

9、信息披露及接受监管义务

标的债券存续期间，担保人将根据适用法律法规、规范性文件规定、相关监管机构（包括但不限于国家发展和改革委员会、中国银行间市场交易商协会、中央国债登记结算有限责任公司等部门、机构，下同）要求履行信息披露义务及配合相关监管机构之监管工作。

10、修改、变更、解除或终止

（1）如截至本担保函第一条第（四）款约定的发行时限届满之日本担保函仍未生效，则本担保函将自动失效。

（2）其他情形下，非经标的债券之持有人会议（或标的债券之全体持有人）书面同意或者法律、法规或监管部门要求，担保人不应对本担保函进行修改、变更、解除或终止。

（七）品种一担保的合法合规性

除本期债券品种一担保业务外，中投保与本期债券发行人及其关联方、债权代理人间并无其他权利义务关系。

中投保承诺：在本期债券申报及发行时，融资担保责任余额、集中度等相关指标均符合《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》的相关

要求。

本期债券品种一担保协议的签署程序合法合规，根据中投保项目评审相关意见，担保人同意为本期债券品种一提供担保。根据北京大成律师事务所出具的法律意见书，中投保出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效。担保行为符合《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定。

二、本期债券品种二担保情况

本期债券品种二发行规模不超过人民币 6 亿元，由陕西信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）陕增信基本情况

公司名称：陕西信用增进投资股份有限公司（曾用名：陕西信用增进有限责任公司）

统一社会信用代码：91610132057132960P

成立日期：2013 年 1 月 25 日

注册地址：西安市未央路 170 号赛高广场企业总部大厦 25 层 08 单元

法定代表人：崔坤

注册资本：人民币 55.0 亿元

经营范围：一般项目：企业信用增进服务；信用增进的评审、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设；资产投资、投资策划、投资咨询；资产管理及资产受托管理；金融市场及金融同业资金业务；经济信息咨询；会议服务。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。（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）。

截至本募集说明书签署日，陕增信控股股东为陕西金融资产管

理股份有限公司，实际控制人为陕西省人民政府。

陕增信主营业务包括投资业务、信用增进服务（即增信业务）两大业务板块。陕增信拥有陕西省地方金融监督管理局于 2021 年 5 月 19 日下发的《融资性担保公司经营许可证》，是经人民银行认可的国内第五家、省级第三家、西北地区第一家专业信用增进机构。陕增信客户群体主要是大中型企业为主，产品类型主要为直接融资和标准化产品，所采用的增信方式为担保、差额补足、回购、流动性支持、信用衍生品为主，在风险管理方式上采用主动风险管理。陕增信目前增信业务类型主要分为基础信用增进及衍生品创设交易两种。投资业务主要包括债券投资、其他债权投资和权益类投资。

（二）陕增信财务情况

1、主要财务数据

陕增信 2022 年度财务报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“天职业字[2023]22686”号的标准无保留意见审计报告。投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。陕增信 2021 年及 2022 年主要财务数据和指标如下（其中 2021 年财务数据摘自 2022 年经审计的财务报表期初数）：

表 7-3 陕增信 2021-2022 年主要财务数据和指标

单位：万元，%

项目	2022 年末	2021 年度/末
资产总额	1,021,666.48	762,595.26
负债总额	427,928.60	200,543.23
所有者权益	593,737.88	562,052.03
营业收入	87,065.71	69,473.86
利润总额	50,062.03	49,640.08

净利润	44,294.23	42,343.01
经营活动产生的现金流量净额	43,389.01	-17,104.66
投资活动产生的现金流量净额	-264,434.45	-116,008.99
筹资活动产生的现金流量净额	219,315.08	172,617.46
现金及现金等价物净增加额	-1,730.36	39,503.81
资产负债率	41.89	26.30

陕增信 2021-2022 年经审计的财务报表见附表五、附表六和附表七。

2、发行债券情况

截至本募集说明书签署日，陕增信已发行且处于存续期的债券明细如下：

表 7-4 陕增信已发行且处于存续期的债券明细

单位：亿元，%

序号	债券简称	起息日	到期日	主体/债项评级	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23 陕增 01	2023-05-19	2025-05-19	AAA/-	2	7.00	3.50	7.00
2	22 陕西信增 PPN001	2022-03-21	2025-03-21	AAA/-	3	6.00	3.95	6.00
3	21 陕西信增 PPN003	2021-11-24	2024-11-24	AAA/-	3	3.00	4.00	3.00
4	21 陕西信增 PPN002	2021-7-28	2023-7-28	AAA/-	2	5.00	3.95	5.00
5	21 陕西信增 PPN001	2021-4-28	2024-4-28	AAA/-	3	5.00	4.00	5.00
	合计					26.00		26.00

（三）陕增信资信情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，陕增信的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（四）陕增信累积担保余额

根据《融资担保公司监督管理条例》及四项配套措施规定，融资担保公司的担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。

截至 2022 年末，陕增信增信责任余额为 157.71 亿元，担保放大倍数为 2.66 倍，未超过 10 倍。

综上，陕增信 2022 年末担保放大倍数符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》等相关规定。

（五）对发行人及其关联方担保集中度

截至 2022 年末，陕增信对发行人及其关联方的担保余额均为 0，对本期债券品种二的担保额为 6 亿元，若品种二全额成功发行，则陕增信对发行人的融资担保责任余额变为 3.6 亿元（按担保额的 60% 计算），占 2022 年末净资产的比例为 6.06%，未超过 10%，同时陕增信对发行人及其关联方的融资担保责任余额占净资产比例均未超过 15%，集中度符合相关监管规定。

（六）品种二《信用增进函》主要内容

陕增信为本期债券品种二出具了《2022 年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司停车场专项债信用增进函》（陕增信信用函 2022【027】号）（以下简称“《信用增进函》”）。《信用增进函》主要内容如下：

陕增信承诺按照《信用增进函》对本期债券（本小节特指本期债券品种二，下同）提供信用增进服务。具体事宜如下：

1、《信用增进函》的受益人为本期债券的合法持有人（以下简称“债券持有人”）。

2、陕增信就本期债券存续期发行人应偿还的不超过人民币【陆亿】元整（小写：¥【600,000,000 元】）的本金、相应票面利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。陕增信的担保责任项下的本金及利息以本期债

券的实际募集资金及其相应票面利息为准。

3、如果发行人在兑付日未按照本期《债券募集说明书》的约定，将本期债券本金和应付利息足额支付给债券持有人，则陕增信在本期债券兑付日代发行人偿付本期债券应付未付的本金和应付未付的票面利息。

4、《信用增进函》的保证期间为本期债券存续期及本期债券兑付日起两年。债券持有人在保证期间内未要求陕增信承担《信用增进函》规定的责任，则陕增信将免除相应责任。

5、债券持有人依法将所持有的本期债券转让或出质给第三人的，陕增信将继续对随后获得本期债券的受让人或质权人承担《信用增进函》约定的责任。

6、未经本期债券持有人会议书面同意，陕增信不对《信用增进函》进行修改、变更、解除或终止。

7、经本期债券持有人会议批准，本期债券金额、利率、期限、还本付息方式发生变更时，经陕增信书面同意后，陕增信继续承担《信用增进函》项下的相应责任；未经陕增信书面同意，陕增信不对该项变更承担《信用增进函》下任何责任。

8、陕增信有权主张发行人对债券持有人的抗辩。发行人放弃抗辩的，陕增信仍有权向债券持有人主张抗辩。

9、本期债券发行前需取得陕增信同意发行的书面文件。

10、因《信用增进函》发生争议而未能通过协商解决的，债券持有人向陕增信住所地（西安市未央区）有管辖权的人民法院提起诉讼。

11、陕增信同意发行人将《信用增进函》随同其他申报文件一同提交【国家发展和改革委员会】，并随同其他档案一同提供给认

购本期债券的投资者查询。

12、《信用增进函》自本期债券发行之日起生效，在《信用增进函》规定的保证期间内不得变更或撤销。《信用增进函》是一项持续性的担保责任函，陕增信的承继人（包括但不限于因改组合并而承继）将受《信用增进函》的约束，并继续承担《信用增进函》约定的义务。

（七）品种二担保的合法合规性

除本期债券品种二担保业务外，陕增信与本期债券发行人及其关联方、债权代理人间并无其他权利义务关系。

陕增信承诺：在本期债券申报及发行时，融资担保责任余额、集中度等相关指标均符合《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度及《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》的相关要求。

本期债券品种二担保协议的签署程序合法合规，根据陕增信项目评审相关意见，担保人同意为本期债券品种二提供担保。根据北京大成律师事务所出具的法律意见书，陕增信出具的《信用增进函》意思表示真实、内容合法有效。担保行为符合《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定。

第八条 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局〔2016〕23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税法暂行条

例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在银行间市场、交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九条 信息披露安排

为建立良好有序的新闻信息发布秩序，切实保护投资者和公司的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律规章，并结合公司实际情况，公司确保真实、准确、完整、及时地进行信息披露，以此进一步加强与投资者之间的沟通，为投资者提供更好的服务。

一、信息披露制度

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等国家有关法律法规、行政规章和自律规则，以及公司章程，制定《公司债券信息披露管理制度》。该制度主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、按照《公司债券信息披露管理制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

（1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人

也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- 1) 该重大事项难以保密；
- 2) 该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- 3) 债券出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

4、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- (1) 拟披露的信息未泄露；
- (2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- (3) 债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、财务部是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

4、信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5、临时公告文稿由财务部负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

6、公司董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东及其

一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

7、公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

- 1、有关责任人制作信息披露文件；
- 2、有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；
- 3、债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；
- 4、信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；
- 5、信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；
- 6、信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2、公司下属子公司发生的事项属于《公司债券信息披露管理制

度》所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。

3、公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

二、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露上一年度年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和交易场所相关定期报告编制技术规范的要求。

三、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

四、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十条 投资者保护机制

为保证投资人利益，发行人制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，债券持有人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以债券持有人会议的形式行使有关权利。

一、偿债计划

本期债券拟发行规模为 13 亿元，为 7 年期固定利率债券。本期债券设置本金提前偿付条款。在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5、第 6、第 7 个计息年度末分别按本期债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人还为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专岗专人安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息安全偿付的内部机制。

（一）偿债计划的人员安排

自本期债券发行之日起，发行人将成立专门工作小组负责管理本期债券还本付息工作。工作小组成员均由相关职能部门专业人员组成，所有成员将保持稳定。自发行之日起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组将全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（二）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，发行人还将根据市场形势的变化，改进管理方式，降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险

控制能力。

二、偿债保障措施

（一）发行人良好的经营状况是本期债券按时偿付的坚实基础

发行人主要业务涵养土地整治及出让、工程建设业务、保障房建设、混凝土业务、保安业务、办公楼租赁和房屋销售等。最近三年，发行人分别实现营业总收入 296,722.19 万元、330,861.47 万元和 336,725.16 万元，实现净利润 18,945.94 万元、19,718.12 万元和 21,828.40 万元，最近三年平均净利润为 20,164.15 万元，足以覆盖本期债券一年的利息。发行人良好的经营状况是本期债券按时偿付的坚实基础。

（二）良好的募投项目收益为本期债券还本付息提供了进一步保证

本期债券募投项目收入有力地支撑本期债券兑付。本期债券募投项目建设期预计为 2 年，运营期 10 年，项目总投资 112,632.00 万元。本期债券募集资金 13 亿元，其中 7.8 亿元用于重庆市九龙坡区智慧交通工程基础设施建设项目。

募投项目经营收入包括路内停车位收费、室内停车位收费（含地面停车位收费）、充电桩服务费收入和广告位出租收入 4 类。根据项目可行性研究报告并综合考虑项目建设进度、预计完工时间等因素，本期债券存续期内，本期债券募投项目共可获得营业收入 112,967.00 万元（不含增值税），共可获得净收入 115,041.62 万元（税后）。项目净收益对用于项目建设部分债券利息的覆盖倍数为 4.92。募投项目稳定的营业收入将提高公司的盈利能力，为本期债券按时还本付息提供一定保障。

三、其他偿债保障措施

（一）较强的外部融资能力是本期债券按期偿付的重要支撑

发行人以其优质的业务能力、较强的资本实力以及良好的市场口碑和商业信誉，与各类金融机构建立了友好而广泛的合作关系。近年来，发行人主动拓展融资渠道，积极筹措资金，与金融机构保持良好的长期合作关系，为其未来发展提供了有力的资金支持，也为本期债券及时兑付提供重要支撑。截至 2022 年末，发行人共获得银行授信额度为 5,936,465.00 万元，已使用银行授信额度 3,423,827.86 万元，剩余授信额度 2,512,637.14 万元。较强的外部融资能力是本期债券按期偿付的重要支撑

（二）发行人名下拥有的优质可变现资产为本期债券的偿付提供重要保障

截至 2022 年末，发行人流动资产合计 5,560,067.47 万元，投资房地产账面价值 384,751.07 万元，无形资产中的土地使用权账面价值为 31,845.55 万元，存货中的土地使用权账面价值为 311,239.32 万元，发行人拥有充足的房产、土地等可变现资产，在必要时，发行人可以有计划地出让部分资产，以补充偿债资金，保证本期债券的按期足额还本付息。

（三）本期债券设置了本金提前偿还条款，有效减轻债券到期偿付压力

本期债券设置了提前偿还条款，即自本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末每年按照本期债券发行总额的 20% 偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。通过提前偿还条款的设置，将显著降低发行人到期偿还本金时的财务压力，并将有利于促进发行人更好的进行财务管理，提高发行人整体运营效率，有效地保护本期债券投资者的权益，为本期债券的按期还本付息提供进一步支持。同时，

针对未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

（四）担保人为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

中国投融资担保股份有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；陕西信用增进投资股份有限公司为本期债券品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。若出现由于发行人自身因素而导致本期债券不能按期兑付，且发行人积极采取各种补救措施后仍然无法履行本期债券按期兑付义务，担保人将按照本期债券担保函的相关约定将本期债券的本金、利息等划入本期债券登记结算机构或主承销商指定的账户，用于保障债券投资者相关合法权益。中国投融资担保股份有限公司和陕西信用增进投资股份有限公司以其自身的强大实力为本期债券提供担保，使本期债券具有良好的信誉度、流动性和安全性，进一步增强了债券到期兑付的可靠性，为本期债券的还本付息提供了有力保障。

（五）募集资金账户和偿债资金专户的监管

为了保证募集资金合理使用以及按时偿付本期债券到期本金和利息，发行人聘请了邮储银行九龙坡支行、三峡银行九龙坡支行和中国银行九龙坡支行作为本期债券募集资金监管银行，聘请邮储银行九龙坡支行作为本期债券偿债资金监管银行，并与募集资金监管银行和偿债资金监管银行分别签订《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》。发行人将在上述监管银行开立募集资金专项账户和偿债资金专项账户。监管银行在本期债券存续期内对发行人募集资金的使用情况和偿债资金账户进行监督，保证发行人专款

专用并按时归集资金至偿债资金账户以用于偿还债券本息。

（六）聘请债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，保障本息的按时足额兑付，发行人聘请中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆九龙坡区支行担任本期债券的债权代理人，并与之签订了本期债券的《债权代理协议》。作为本期债券的债权代理人，邮储银行九龙坡支行将代表债券持有人监督发行人的经营状况、按时还本付息及偿债措施的实施；代理债券持有人与发行人之间债券持有人会议授权的相关事项，以最大限度保护本期债券投资者的利益。

（七）制定债券持有人会议规则

发行人与债权代理人为本期债券制定了债券持有人会议规则。其中，详细约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成，并按照《债券持有人会议规则》对本期债券发行中约定的事项进行决策。

（八）严格履行信息披露义务

发行人将严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受监管银行、主承销商、债权代理人、债券持有人和股东的监督，防范偿债风险。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了足够保障，能够有效地保护本期债券持有人的利益。

四、投资者保护机制

（一）违约事件

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；

4、本期债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金；

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。

（三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公司信用

类债券监督管理机构、市场自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

1、不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

- （1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- （2）国际、国内金融市场风险事故的发生；
- （3）交易系统或交易场所无法正常工作；
- （4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益；

(2) 发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

(八) 争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。未能达成一致意见的，由发行人住所地法院管辖。

(九) 弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

五、债券持有人会议规则

为保护债券持有人的合法权益，发行人及债权代理人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》（国务院第121号令）及《关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金[2015]3127号），以及其它相关法律、法规、规范性文件的规定，制定本期债券《债券持有人会议规则》。本节仅列示了《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

《债券持有人会议规则》主要内容如下：

(一) 总则

1、债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的事项依法进行审议和表决。

2、债券持有人会议依据相关法律法规及《2022年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》的规定行使如下权利：

（1）就发行人变更《募集说明书》的约定做出决议，但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本期债券本息；

（2）在发行人不能偿还本期债券本息时，决定债权代理人通过诉讼程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（3）决定发行人发生减资、合并、分立、解散时债券持有人依据相关规定享有的权利行使；

（4）决定变更债权代理人；

（5）决定是否同意发行人与债权代理人修改《2022年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》或达成相关补充协议；

（6）在法律规定许可的范围内修改《债券持有人会议规则》；

（7）法律、法规或规范性文件规定应当由债券持有人会议做出决议的其他情形；

（8）享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

（9）了解或者监督发行人与本期债券有关的重大事件；

（10）根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督发

行人；

(11) 根据法律法规的规定及《债权代理协议》的约定监督债权代理人；

(12) 审议债券持有人参加方提出的议案，并做出决议；

(13) 授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜。

3、债券持有人进行表决时，以每一认购单位本期债券为一表决权。

债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

4、债券持有人认购或购买或以其他合法形式取得本期债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

5、债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。

6、债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的经营情况进行干涉。

(二) 债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 拟变更《募集说明书》的相关约定；

(2) 发行人不能按期支付本期债券的本息；

(3) 拟变更、解聘债权代理人；

(4) 发行人发生减资、合并、分立、解散、资产重组、债务重组或者申请破产；

- (5) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押、质押；
- (6) 发行人主要或者全部业务陷入停顿；
- (7) 本期债券被暂停或终止上市交易；
- (8) 发行人书面提议召开债券持有人会议；
- (9) 单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- (10) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- (11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

2、《债券持有人会议规则》第九条规定的事项发生之日起 5 个工作日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

《债券持有人会议规则》第九条规定的事项发生之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

3、会议召集人应依法根据《债券持有人会议规则》规定发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人；单独代表 10%以上有表决权的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人；合并代表 10%以上有表决权的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人

为召集人；发行人根据《债券持有人会议规则》第十条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

4、召集人应当为债券持有人会议聘请律师对以下问题出具法律意见：

（1）会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、《债券持有人会议规则》的规定；

（2）出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效；

（3）会议的表决程序、表决结果是否合法有效；

（4）应会议召集人要求对其他有关问题出具法律意见。

（三）债券持有人会议的通知

1、《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。

2、债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和方式；

（2）会议拟审议的事项；

（3）确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

（4）代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。

会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 天前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

3、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和《债券持有人会议规则》的有关规定。

4、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据《债券持有人会议规则》第四条和第九条的规定决定。单独或合并代表10%以上表决权的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

5、债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。

6、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消。一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少五天公告并说明原因。

（四）债券持有人会议的出席

1、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托他人代为出席并在授权范围内行使表决权。债券持有人和/或代理人应自行承担出席、参加债券持有人会议而发生的差旅费等费用。

债券持有人和/或代理人出席债券持有人会议应持身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明。代理人还应提交授权委托书和个人有效身份证件。

召集人和律师应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对出席会议之债券持有人的资格的合法性进行验证，并登记债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及出席其所持有表决权的本期债券数。

上述债券持有人名册由发行人承担费用，从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

2、应单独或合并代表 10%以上有表决权的债券持有人、债权代理人的要求，发行人应派代表出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债权代理人的询问做出解释和说明。

3、经债券持有人会议召集人同意，发行人董事、监事和高级管理人员可以列席债券持有人会议。

4、召集人应制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的本期债券数、被代理人姓名（或单位名称）、联系方式等事项。

（五）债券持有人会议的召开、决议及生效

1、债权人代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述主持人未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能做出决议外，债券持有人会议不得对会

议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券数对应的表决结果应计为“弃权”。

债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合方式。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券数不计入出席债券持有人会议的出席数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10% 以上股权的发行人股东；
- (2) 上述发行人股东及发行人的关联方。

7、债券持有人会议决议须经出席债券持有人会议的债券持有人所持表决权的 2/3 以上通过。

8、依照有关法律、《募集说明书》和《债券持有人会议规则》的规定而做出的债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人）都具有法律约束力。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人与债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、法规及《募集说

说明书》明确规定债券持有人做出的决议对发行人有约束力外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并由发行人书面同意后，对发行人具有法律约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人具有法律约束力。债券持有人单独行使债权及抵押权、质权，不得与《债券持有人会议规则》相冲突，也不得损害其他债券持有人的利益。

9、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

该次债券持有人会议的召集人负责上述公告事宜。

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- （1）会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- （2）会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- （3）本次会议见证律师和监票人的姓名；
- （4）出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券数及占本期债券总数的比例；
- （5）对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- （6）债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- （7）法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限自本期债券期限截止之日起至五年期限届满之日结束。

12、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能做出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地国家发改委派出机构及本期债券交易的场所报告。

（六）附则

1、法律、行政法规和部门规章对公司债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。《债券持有人会议规则》作为《2022年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》的附件，与该协议具有同等法律效力。

2、《债券持有人会议规则》项下公告的方式为：在国家发展和改革委员会指定的报刊和网站上进行公告，具体公告范围待本期债券正式发行后三个工作日内由发行人以书面形式通知债权代理人。

3、《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第十一条 债权代理协议

为了保护本期债券债券持有人的合法权益，发行人聘请邮储银行九龙坡支行为本期债券的债权代理人，并与其签署了《债权代理协议》，主要内容如下：

一、代理事项范围

1、本期债券发行期间的代理事项

(1) 起草和编制以下与债权代理人有关的文件或协议：债权代理协议；债券持有人会议规则；

(2) 与发行人签署本期债券的债权代理协议；

(3) 向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

2、债券存续期间的常规代理事项

(1) 按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议；

(2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

(3) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

(4) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项；

(5) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

(6) 在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据《募集资金使用专项账户监管协议》代表债券持有人对专项账户进行持续监督；

(7) 在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据《募集说明书》及募集资金使用计划代表债券持有人对募集资金的使用进行持续监督。

3、特别代理事项

(1) 本期债券诉讼代理；

(2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于《债权代理协议》的代理事项范围。

二、发行人的权利与义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、发行人必须为支付债券的本金和利息设立专项偿债资金账户，明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等有关事宜。

4、发行人应协助债权代理人办理用于本期债券担保登记（如有）、变更、展期、注销等相关事宜。

5、发行人应对债权代理人履行《债权代理协议》项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，如发生可能导致本期债券本息偿付产生影响的重大事项，应在知悉或者应当知悉该事项发生之日起三个工作日内，向债权代理人以书面方式、向债券持有人以书面或其他有效方式告知影响其资信的包括但不限于以下事件，详细说明事件的情形及拟采取的建议措施：

(1) 预计到期难以偿付利息或本金；

(2) 发生重大亏损或者遭受超过净资产 10% 以上的重大损失；

(3) 减资、合并、分立、解散及申请破产；

(4) 拟进行重大债务重组可能对发行人还本付息能力产生重大

影响；

(5) 未能履行募集说明书中有关本期债券还本付息的约定；

(6) 债券被暂停转让交易；

(7) 债权人认为其他应当告知的相关事宜。

6、发行人应在合理时间内为债权人履行《债权代理协议》项下义务提供方便和必要的信息、资料和数据，包括但不限于债券持有人登记名单、发行人自持债券说明等信息、资料和数据，但不含债权人依据其职责可自行调阅的信息、资料和数据。

7、发行人应当接受债券持有人及债权人对有关债券事务的合法监督。

8、发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权人并取得债券持有人会议的同意。

三、债券持有人的权利与义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人有权依法对债券进行转让、抵押和继承。

3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权人的有关行为。

4、债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

5、债券持有人会议有权监督债权人并有权更换不合格的债权人。

6、债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

7、债券持有人应遵守《债权代理协议》、债券持有人会议规则

以及债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和债权人代理人应依法行使监督权和办理有关债券事务，但不应干预或影响发行人的正常经营活动。

四、债权人代理人的权利与义务

1、债权人代理人应当按照相关法律、法规的规定以及《债权代理协议》的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

2、根据《募集资金使用专项账户监管协议》以及《募集说明书》的约定监督专项账户情况。

3、根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

4、债权人代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

5、债权人代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

五、债权人代理人行使权利、履行义务的方式、程序

1、债权人代理人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

2、债权人代理人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行定期联络。

3、债权人代理人应对发行人的偿债能力、专项偿债资金账户、募集资金使用情况及抵押资产情况等进行持续的跟踪和分析。

4、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起三个工作日内以书面方式通知债权人代理人及全体债券持有人。

5、债权人代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就《债

权代理协议》项下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

六、变更或解聘债权代理人的条件及程序

1、变更或解聘债权代理人的条件

发生以下情况，可以根据《债权代理协议》12.2 条或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘债权人代理人：

- (1) 债权人代理人解散；
- (2) 发行人提出更换债权人代理人；
- (3) 持有 10% 以上面值的债券持有人提出更换债权人代理人；
- (4) 债权人代理人不再具备担任债权人代理人的资格和条件；
- (5) 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权人代理人；
- (6) 债权人代理人提出终止代理关系。

2、变更或解聘债权代理人的程序

- (1) 变更债权人代理人需经债券持有人会议决议通过；
- (2) 发行人、持有 10% 以上面值的债券持有人或者债权人代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权人代理人；
- (3) 变更或解聘债权人代理人决议需经出席债券持有人会议债券持有人表决权的 2/3 以上通过。

3、变更或解聘债权人代理人后，须报国家有关管理机关备案。

七、违约责任

1、协议各方承诺严格遵守《债权代理协议》之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成《债权代理协议》不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

2、发行人到期未能偿还本息的，债券持有人可自行或者通过债

权代理人依法提起诉讼。

3、债权人超越代理权限的代理行为无效，其责任由代理人承担。但代理人超越代理权限的代理行为，在事后得到债券持有人会议决议同意的除外。

八、争议解决

对因《债权代理协议》的解释和履行发生的争议或与《债权代理协议》有关的争议，应首先通过协商解决。协商不成的，提交债权人所在地人民法院诉讼。

第十二条 法律意见

本期债券发行人律师北京大成律师事务所已就本期债券的注册和发行出具《法律意见书》，发行人律师认为：

1、发行人是依法设立并有效存续的企业法人，具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律法规、规范性文件规定的发行而本期公司债券的主体资格。

2、发行人已经取得发行本期债券发行必需的各项批准或授权，该等已经取得的批准或授权合法有效，符合《公司法》和发行人《公司章程》的有关规定。

3、发行人发行本期债券具备《公司法》、《证券法》、《管理条例》以及《企业债券发行实施注册制有关事项的通知》等相关法律、法规、规范性文件规定的实质性条件。

4、发行人董事、高级管理人员已对债券发行文件签署书面确认意见；发行人监事会已对董事会编制的债券发行文件进行审核并提出书面审核意见；监事已签署书面确认意见。

5、参与本期债券发行的各中介机构均合法设立，并有效存续，具备担任本期债券发行中介机构的主体资格。

6、本期债券募集资金投向符合国家产业政策，且获得了必要的批准和授权，符合《管理条例》以及《企业债券发行实施注册制有关事项的通知》的规定。

7、发行人制作的《募集说明书》内容及格式符合《管理条例》及其他法律、法规、规范性文件的规定，其中引用《法律意见书》内容真实、准确、完整，不存在虚假、误导性陈述及重大遗漏。

8、本期债券发行的《承销协议》、《资金监管协议》、《债权代理协议》、《担保函》均为各方当事人的真实意思表示，内容合

法、有效。《债权人会议规则》由发行人根据相关法律法规制定，意思表示真实、明确，该等协议和规则均合法有效。

9、截至《法律意见书》出具之日，发行人律师未发现发行人存在对其发行本期债券构成实质性法律障碍的情形。

第十三条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

法定代表人：刘祖金

联系人：曹力予

联系地址：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

联系电话：023-68689619

传真：023-68689620

邮政编码：400050

二、主承销商

（一）牵头主承销商/簿记管理人：中邮证券有限责任公司

住所：陕西省西安市唐延路 5 号（陕西邮政信息大厦 9-11 层）

法定代表人：郭成林

联系人：孙逊、任涛

联系地址：北京市东城区珠市口东大街 17 号东区

联系电话：010-67017788

传真：010-67017788-9696

邮政编码：100050

（二）联席主承销商：方正证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市丰台区金丽南路 3 号院 2 号楼 1 至 16 层 01 内六层
1-203 室

法定代表人：袁玉平

联系人：杨磊、陈喆

联系地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座
15 层

联系电话：010-56992025

传真：010-56992500

邮政编码：100020

三、登记托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：王大庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号楼

电话：010-88170745

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：戴文桂

联系人：王博

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

联系电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路128号

执行事务合伙人：胡少先

联系人：李青龙、祝芹敏

联系地址：浙江省杭州市西湖区西溪路128号9楼

电话：13752995455

传真：0571-88216999

邮政编码：401121

五、发行人律师：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地大厦7层

负责人：袁华之

联系人：唐光林、陈裕增

联系地址：重庆市渝北区黄山大道中段56号渝兴广场B1栋3-5层

电话：010-58137799

传真：010-58137788

邮政编码：100020

六、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

联系人：张逸菲

联系地址：北京东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河
SOHO5号楼

电话：010-66428877

传真：010-66426100

七、债权代理人、偿债资金账户监管银行：中国邮政储蓄银行 股份有限公司重庆九龙坡区支行

住所：重庆市九龙坡区杨家坪正街18号

负责人：陈荣

联系人：胡玉林

联系地址：重庆市九龙坡区杨家坪正街18号

电话：15102370119

传真：023-68663986

邮政编码：400050

八、担保人

（一）品种一担保人：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层

法定代表人：段文务

联系人：唐凌、陈晨

联系地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心9层

联系电话：010-88822616

传真：010-68437040

邮政编码：100048

（二）品种二担保人：陕西信用增进投资股份有限公司

住所：西安市未央路170号赛高广场企业总部大厦25层08单元

法定代表人：崔坤

联系人：辛昕炜、杨骁

联系地址：西安市未央路170号赛高广场企业总部大厦25层08单元

联系电话：029-89820936

传真：029-89820900

邮政编码：710021

九、募集资金账户监管银行

（一）中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆九龙坡区支行

住所：重庆市九龙坡区杨家坪正街18号

负责人：陈荣

联系人：胡玉林

联系地址：重庆市九龙坡区杨家坪正街 18 号

电话：15102370119

传真：023-68663986

邮政编码：400050

（二）三峡银行股份有限公司九龙坡支行

住所：重庆市九龙坡区西郊 3 村 1 号

负责人：刘映岑

联系人：金桓宇

联系地址：重庆市九龙坡区西郊 3 村 1 号

电话：023-68415882

邮政编码：400000

（三）中国银行股份有限公司重庆九龙坡支行

住所：重庆市九龙坡区杨家坪团结路 1 号

负责人：彭志雲

联系人：陈清泉

联系地址：重庆市九龙坡区杨家坪团结路 1 号

电话：15826186728、023-68433282

传真：68421890

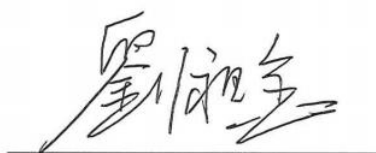
邮政编码：400050

第十四条 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



刘祖金

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

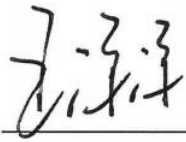


2023年5月29日

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



王源源

重庆渝隆资产经营(集团)有限公司



2023年5月29日

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



赵 勇

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

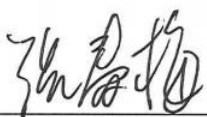


2023年5月29日

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



张春梅

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司



2023 年 5 月 29 日

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：


曹力予

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司



2023 年 5 月 29 日

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



吴仕磊

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司



2023年5月29日

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



曾 伽

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司



2023年5月29日

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



朱 鹏

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

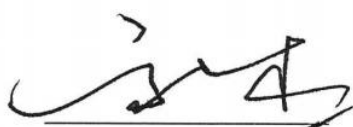


2023年5月29日

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



高艳杰

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司



2023年5月29日

发行人董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事签字：



蒋 欣

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

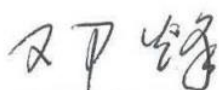


2023年5月29日

发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

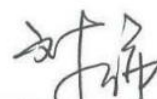
全体监事签字：



邓烽



董慧贇



刘沛



张玉薇



李琴

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司



2023年 5月 29日

发行人高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：



高畅



龙海中

重庆渝隆资产经营(集团)有限公司



2023年5月29日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

孙亚 任涛

法定代表人或授权代表（签字）：

任涛

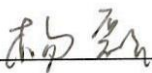


2023年5月29日

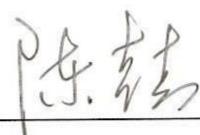
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人(签字):



杨磊



陈喆

法定代表人或授权代表(签字):



袁玉平

方正证券承销保荐有限责任公司



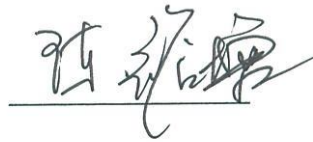
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：



唐光林



陈裕增

律师事务所负责人：袁华之

授权代表（签字）：



李寿双



2023年5月29日


北京大成律师事务所

授权委托书

本人袁华之作为北京大成律师事务所负责人, 授权本所李寿双在我所
证券项目法律文件上代理本人签名, 特此授权。

北京大成律师事务所
委托人: 袁华之
职务: 事务所负责人
委托人签字: 



受托人: 李寿双
受托人签字: 

2023 年 5 月 29 日



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《2023年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》（以下简称募集说明书）及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的《审计报告》（天健审〔2023〕8-213号、天健审〔2022〕8-340号、天健审〔2021〕8-220号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对重庆渝隆资产经营（集团）有限公司在募集说明书及其摘要中引用的上述报告内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



签字注册会计师：

李青龙

祝芹敏

何人玉

天健会计师事务所负责人：

龙文虎

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二三年五月廿九日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签名： 黄应裴 欧阳守红 王阳

评级机构负责人签名： 周强

中诚信国际信用评级有限责任公司



第十五条 备查文件

一、备查文件清单

- 1、国家发展和改革委员会对本次债券的注册文件；
- 2、《2023 年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》及摘要；
- 3、发行人 2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计的财务报告；
- 4、律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 5、评级机构为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、募集资金投资项目审批或备案文件；
- 7、《2022 年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》；
- 8、《2022 年重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》；
- 9、本期债券《募集资金使用专项账户监管协议》及《偿债资金专户监管协议》；
- 10、本期债券品种一《担保函》、品种二《信用增进函》；
- 11、担保人 2022 年经审计的财务报告。

二、查询方式

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件

1、发行人：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

法定代表人：刘祖金

联系人：曹力予

联系地址：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

联系电话：023-68689619

传真：023-68689620

邮政编码：400050

2、牵头主承销商：中邮证券有限责任公司

住所：陕西省西安市唐延路 5 号（陕西邮政信息大厦 9-11 层）

法定代表人：郭成林

联系人：孙逊、任涛

联系地址：北京市东城区珠市口东大街 17 号东区

联系电话：010-67017788

传真：010-67017788-9696

邮政编码：100050

3、联席主承销商：方正证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市丰台区金丽南路 3 号院 2 号楼 1 至 16 层 01 内六层 1-203 室

法定代表人：袁玉平

联系人：杨磊、陈喆

联系地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 15 层

联系电话：010-56992025

传真：010-56992500

邮政编码：100020

（二）投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅《2023 年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》全文

1、国家发展和改革委员会

www.ndrc.gov.cn

2、中央国债登记结算有限公司

www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所刊载的其他内容并不作为《2023 年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》的一部分。如对上述备查文件有任何疑问，可咨询发行人或主承销商。

附表一：

**2023 年第一期重庆渝隆资产经营（集团）有限公司城市停车场建设专项债
券发行网点一览表**

表：本期债券发行网点一览表

承销商及发行网点	联系人	联系电话	联系地址	邮编
▲中邮证券有限责任公司	鄂莹	010-67017788	北京市东城区珠市口东大街 17 号东区	100050
▲方正证券承销保荐有限责任公司	汪梦瑶	075-536876486	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 15 层	100020

附表二：

中投保最近两年合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
货币资金	318,660.60	275,719.04
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-
买入返售金融资产	61,845.03	35,797.94
应收利息	-	-
应收代位追偿款	25.32	24.98
应收款项类投资	-	-
定期存款	334,233.63	438,390.73
可供出售金融资产	-	-
金融投资	1,621,589.90	1,440,713.77
其中：交易性金融资产	889,514.11	980,485.84
债权投资	273,094.57	176,047.14
其他债权投资	458,981.22	284,180.79
长期股权投资	237,408.67	215,539.07
投资性房地产	27,522.52	28,412.36
固定资产	18,951.78	22,262.77
在建工程	108,397.53	104,343.32
使用权资产	1,962.90	963.70
无形资产	5,003.74	2,132.34
递延所得税资产	11,066.91	30,482.28
其他资产	50,903.18	30,852.69
资产总计	2,797,571.71	2,625,634.99
短期借款	328,608.32	328,744.49
交易性金融负债	13,155.66	-
卖出回购金融资产款	-	20,037.37

预收保费	755.44	247.62
应付职工薪酬	28,762.42	33,988.76
应交税费	2,308.50	2,808.94
未到期责任准备金	152,270.48	91,812.81
担保赔偿准备金	135,266.26	120,359.76
长期借款	534,571.73	436,710.32
应付债券	445,897.77	447,466.42
递延所得税负债	-	-
租赁负债	1,939.39	888.03
其他负债	59,881.83	29,086.94
负债合计	1,703,417.80	1,512,151.46
股本	450,000.00	450,000.00
其他权益工具	349,580.57	348,645.28
资本公积	24,712.23	22,774.89
其他综合收益	-282.97	33,628.85
盈余公积	81,872.88	76,652.41
一般风险准备	57,723.48	52,330.52
未分配利润	130,412.53	129,299.71
归属于母公司股东权益	1,094,018.72	1,113,331.67
少数股东权益	135.19	151.86
所有者权益合计	1,094,153.91	1,113,483.53
负债和股东权益总计	2,797,571.71	2,625,634.99

附表三：

中投保最近两年合并利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业总收入	173,230.51	238,087.96
担保业务收入	131,316.01	99,862.00
减：分出担保费	6,760.78	609.40
减：提取未到期责任准备金	60,457.67	54,757.01
已赚保费	64,097.55	44,495.59
投资收益	72,717.84	119,858.76
其中：对联营企业投资收益	21,406.31	23,741.33
以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益	-	234.76
公允价值变动收益	31,924.27	21,971.66
汇兑收益	-14,634.88	28,980.83
其他业务收入	18,376.82	18,214.37
资产处置收益	486.41	3,202.31
其他收益	262.51	1,364.45
营业支出	115,266.87	134,850.50
研发费用	252.60	279.18
提取担保赔偿准备金	14,825.69	18,269.39
税金及附加	1,804.06	1,562.03
业务及管理费	46,086.25	37,908.67
其他业务成本	35,532.64	37,900.60
信用减值损失	16,578.38	37,804.33
资产减值损失	187.25	1,126.30
营业利润	57,963.64	103,237.46
加：营业外收入	84.30	41.19
减：营业外支出	19.71	34.56

利润总额	58,028.24	103,244.09
减：所得税费用	3,730.25	22,497.02
净利润	54,297.99	80,747.07
减：少数股东损益	42.30	327.72
归属于母公司股东的净利润	54,255.69	80,419.35
其他综合收益的税后净额	-33,911.82	-27,070.73
综合收益总额	20,386.17	53,676.34
减：归属于母公合收益总额	20,343.87	53,348.62
归属于少数股东的综合收益总额	42.30	327.72

附表四：

中投保最近两年合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到担保业务收费取得的现金	143,019.33	104,818.18
收到担保代偿款项现金	10,650.82	378.33
收到其他与经营活动有关的现金	69,978.37	38,761.79
经营活动现金流入小计	223,648.52	143,958.30
支付担保代偿款项现金	10,570.55	-
支付给职工以及为职工支付的现金	34,689.85	31,231.94
支付的各项税费	28,906.32	37,953.78
支付其他与经营活动有关的现金	66,277.62	37,789.99
经营活动现金流出小计	140,444.33	106,975.72
经营活动产生的现金流量净额	83,204.20	36,982.58
二、投资活动产生的现金流量：		
收回买入返售收到的现金	-	-
收回其他投资收到的现金	1,363,270.86	2,409,476.95
取得投资收益收到的现金	58,784.31	108,127.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	8,136.11	20,034.57
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	1,430,191.28	2,537,638.74
买入返售投资支付的现金	-	-
其他投资支付的现金	1,563,885.83	2,636,324.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,891.19	1,795.11
支付其他与投资活动有关的现金	-	-

投资活动现金流出小计	1,568,777.02	2,638,119.57
投资活动产生的现金流量净额	-138,585.74	-100,480.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
卖出回购投资收到的现金	-	20,000.00
取得借款所收到的现金	248,972.78	186,774.54
发行债券收到的现金	282,257.92	137,852.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	531,230.71	344,626.54
偿付卖出回购投资支付的现金	20,037.37	-
偿还债务所支付的现金	448,796.68	284,332.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	84,463.69	122,730.41
其他权益工具派息支付的现金		16,155.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,251.32	148.00
筹资活动现金流出小计	554,549.05	423,365.50
筹资活动产生的现金流量净额	-23,318.34	-78,738.96
汇率变动对现金及现金等价物的影响	583.44	98.52
四、现金及现金等价物净增加额	-78,116.45	-142,138.69
期初现金及现金等价物余额	320,639.73	462,778.43
五、期末现金及现金等价物余额	242,523.28	320,639.73

附表五：

陕增信最近两年资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末
流动资产：		
货币资金	54,793.20	56,523.55
交易性金融资产	244,524.60	64,018.27
应收账款	-	-
预付款项	14.67	34.25
应收代偿款	2,520.31	7,792.35
其他应收款	204.14	51,010.10
存出保证金	-	-
买入返售金融资产	-	6,550.00
一年内到期的非流动资产	6,037.97	50,824.42
流动资产合计	308,094.89	236,752.95
非流动资产：		
债权投资	47,293.86	51,528.80
可供出售金融资产	-	-
其他债权投资	305,310.24	100,848.76
长期股权投资	63,400.99	30,845.86
其他非流动金融资产	287,786.14	338,478.22
固定资产	65.23	50.92
使用权资产	627.64	98.72
无形资产	5.28	6.10
递延所得税资产	9,082.22	3,984.94
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	713,571.60	525,842.31
资产总计	1,021,666.48	762,595.26
流动负债：		
短期借款	-	-

应付票据及应付账款	572.37	-
预收款项	-	-
合同负债	1,162.64	401.65
卖出回购金融资产款	122,912.51	24,780.04
应付职工薪酬	2,985.75	2,380.43
应交税费	4,671.50	3,881.20
其他应付款	39,461.75	14,678.92
存入保证金	2,584.52	8,552.24
一般准备金	5,572.35	1,125.59
未到期责任准备	23,453.24	11,865.21
一年内到期的非流动负债	51,178.83	102.75
流动负债合计	254,555.46	67,768.04
非流动负债：		
长期借款	30,035.00	
应付债券	143,094.82	132,057.94
租赁负债	243.33	-
递延所得税负债	-	717.24
非流动负债合计	173,373.15	132,775.19
负债合计	427,928.60	200,543.23
所有者权益：		
实收资本	478,449.51	470,844.95
资本公积	20,677.99	19,282.55
其他综合收益	-1,470.54	1,843.27
一般风险准备	10,468.50	8,343.18
盈余公积	15,264.31	10,834.88
未分配利润	70,348.11	50,903.19
所有者权益合计	593,737.88	562,052.03
负债和所有者权益总计	1,021,666.48	762,595.26

附表六：

陕增信最近两年利润表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度
一、营业收入	87,065.71	69,473.86
其中：信用增进服务收入	33,648.09	21,533.34
投资收益	53,210.95	37,952.10
公允价值变动收益	-2,017.78	7,917.21
资产处置收益	-	-
利息收入	-	-
其他收入	2,216.05	2,069.93
其他收益	8.40	1.28
二、营业支出	37,955.97	19,833.78
其中：分担保费支出	58.52	137.95
提取一般准备金	4,446.76	753.00
提取未到期责任准备	11,588.02	9,286.19
税金及附加	663.83	446.89
业务及管理费用	6,062.93	4,628.16
财务费用	12,122.10	6,956.16
资产减值损失	-	-
信用减值损失	3,013.80	-2,374.58
其他业务成本	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	49,109.74	49,640.08
加：营业外收入	952.29	-
减：营业外支出	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	50,062.03	49,640.08
减：所得税费用	5,767.81	7,297.07

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	44,294.23	42,343.01
六、其他综合收益的税后净额	-3,313.82	1,717.63
七、综合收益总额	40,980.41	44,060.64

附表七：

陕增信最近两年现金流量流量表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	40,078.16	24,530.12
收到其他与经营活动有关的现金	26,112.16	53,786.31
经营活动现金流入小计	66,190.32	78,316.43
购买商品、接受劳务支付的现金	203.90	256.15
支付给职工以及为职工支付的现金	3,565.30	3,069.70
支付的各项税费	15,445.24	10,276.38
支付其他与经营活动有关的现金	3,586.86	81,818.86
经营活动现金流出小计	22,801.30	95,421.09
经营活动产生的现金流量净额	43,389.01	-17,104.66
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	554,517.25	572,257.64
取得投资收益收到的现金	50,008.67	48,578.61
收到其他与投资活动有关的现金	148,594.29	129,050.00
投资活动现金流入小计	753,120.21	749,886.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	48.86	28.02
投资支付的现金	875,728.20	730,262.29
支付其他与投资活动有关的现金	141,777.59	135,604.94
投资活动现金流出小计	1,017,554.65	865,895.24
投资活动产生的现金流量净额	-264,434.45	-116,008.99
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	60,010.00	32,835.00
取得借款收到的现金	382,000.00	180,000.00
发行债券所收到的现金	60,000.00	159,585.00

收到其他与筹资活动有关的现金	9,520,387.92	7,243,658.11
筹资活动现金流入小计	10,022,397.92	7,616,078.11
偿还债务支付的现金	361,498.55	210,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,067.67	14,221.56
支付其他与筹资活动有关的现金	9,415,516.62	7,219,239.08
筹资活动现金流出小计	9,803,082.84	7,443,460.64
筹资活动产生的现金流量净额	219,315.08	172,617.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-1,730.36	39,503.81
加：期初现金及现金等价物余额	56,523.55	17,019.74
六、期末现金及现金等价物余额	54,793.20	56,523.55