

重庆两江新区开发投资集团有限公司

2015年年度报告摘要

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

三、重大风险提示

（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，在公司已发行债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于已发行债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

（二）偿付风险

在公司债券存续期内，受国家政策法规、行业和市场等外部不可控制因素影响以及因在建拟建项目规模较大、持续融资压力增加导致公司有息债务规模持续增长等内部因素的影响，公司的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，进而导致公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响债券本息的按期偿付。

（三）流动性风险

已发行债券，公司无法保证债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（四）产业政策风险

公司主要从事土地开发业务，受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策会有所不同。国家的土地开发政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府支持度的变化将对公司的经营活动会带来一定影响。

（五）经济周期波动风险

对建设土地的需求与经济周期的波动紧密相关。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将有可能削弱土地需求和降低土地出让收益，对公司的土地开发业务带来负面影响。公司基础设施建设的前期投入较多，因而重庆市经济增速的波动以及两江新区招商引资情况，将对公司的发展和资金平衡造成一定影响。

（六）土地市场波动的风险

由于公司的土地资产占比较大，其资产价值及融资能力易受土地市场波动影响。

（七）经营风险

公司属于国有独资企业，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展。另外，公司参股控股子企业较多，当它的子企业发生经营、财务等风险时，可能会给公司的经营带来不利影响。

（八）募集资金投入项目的建设和资金回笼风险

安置房项目的投资规模大、资金回笼周期较长。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨及劳动力成本上涨、不可抗的自然灾害等重大问题，则有可能使项目投资超出预算，延长建设工期，影响项目的交付使用。

（九）持续融资风险

公司所处行业属资金密集型行业，持续融资能力对于公司的经营与发展具有重大影响。两江新区正处在高速发展的建设期阶段，需要投入大量的资金用于建设开发，资本支出需求较大且投入集中。但是目前公司的资金来源较为单一，资金平衡对财政性资金的依赖度较高。如果公司不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。

第一节 释义

本公司/公司：指重庆两江新区开发投资集团有限公司

市政府：指重庆市人民政府。

两江新区管委会：指重庆两江新区管理委员会。

中期票据：指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划分期发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具。

短期融资券：是指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在1年内还本付息的债务融资工具。

余额包销：指承销团成员按照承销团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。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（简称“中国证券登记公司上海分公司”）。

银行间市场：指中国银行间市场交易商协会债券市场。

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或休息日）。

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元：指人民币元。

第二节 公司及相关中介机构简介

一、公司简介

中文名称：	重庆两江新区开发投资集团有限公司
英文名称：	Chongqing Liangjiang New Area Development & Investment Group Co., Ltd.
注册地址：	重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号
邮政编码：	401122
办公地址：	重庆市渝北区回兴街道宝圣大道 1 号
邮政编码：	401122
法定代表人：	汤宗伟
公司网址	http://www.liangjiang.gov.cn/

二、信息披露相关事务

信息披露事务负责人：	胡思舟
联系地址：	重庆市渝北区回兴街道宝圣大道 1 号

联系电话：	023-67199927
传真：	023-67143666
电子信箱：	16482007@qq.com
年度报告披露网址（交易所）	www.sse.com.cn
年度报告备置地	重庆市渝北区回兴街道宝圣大道 1 号

三、报告期内控股股东及实际控制人变更情况

2015 年度，公司控股股东及实际控制人未发生变更。截至 2015 年末，公司控股股东为两江新区管委会，实际控制人为两江新区管委会。

四、报告期内董事、监事和高级管理人员变更情况

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员无变动情况。

五、有关中介机构

（一）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼

执行事务合伙人：朱建弟

签字会计师：唐湘衡、方梅

办公地址：重庆市江北区观音桥金岗大厦 13 楼

联系电话：023-67866807

传真：023-67862213

（二）信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：王卢羨、于雯雨

办公地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 层

联系电话：021-63504376-914

传真：021-63610539

(三) 主承销商:

1、2016年重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券

主承销商: 中国银河证券股份有限公司

住所: 北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层

法定代表人: 陈有安

联系人: 周一红、王富利、边洋、张力、陈曲

联系地址: 北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座 2 层

电话: 010-66568206

传真: 010-66568704

2、重庆两江新区开发投资集团有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)

主承销商: 中信建投证券股份有限公司

住所: 北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人: 王常青

联系人: 谢常刚、赵筱露、刘国平、王明夏

联系地址: 北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

联系电话: 010-85130665

传真: 010-65608445

3、2014 年第一期/第二期重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债

主承销商: 广发证券股份有限公司

住所: 广东省广州市天河北路183-187号大都会广场43楼

(4301-4316 房)

法定代表人: 孙树明

联系人: 潘科、舒晗、李育成、刘小妹、刘煜明

联系地址: 广东省广州市天河北路 183 号大都会广场 38 楼

电话: 020-87555888

传真：020-87557978

4、重庆两江新区开发投资集团有限公司 2013 年度/2015 年度第一期
中期票据

簿记管理人：国家开发银行股份有限公司

法定代表人：胡怀邦

联系人：秦颖、申志刚、秦马亮

注册地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号

电话：010-88308681、88309895

传真：010-68306995

第三节 公司债券事项

一、已发行未到期债券情况

截至本报告出具日，公司已发行未到期债券余额为 153 亿元，已发行尚在流通的债券具体情况如下：

公开发行并在证券交易所上市或转让的债券明细

债券名称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	债券余额	利率（%）
重庆两江新区开发投资集团有限公司 2013 年度第一期中期票据	13 渝两江 MTN001	101356005	20131014	20181014	25 亿元	6.20
2014 年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券	14 渝两江债 01/14 渝江 01	1480252/124707	20140425	20210421	20 亿元	6.70
2014 年第二期重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券	14 渝两江债 02/14 渝江 02	1480331/124781	20140916	20210913	20 亿元	5.88
重庆两江新区开发投资集团有限公司 2015 年度第一期中期票据	15 渝两江 MTN001	101556032	20150814	20200814	25 亿元	4.56
重庆两江新区开发投资集团有限公司 2015 年度第一期短期融资券	15 渝两江 CP001	041561031	20150724	20160724	15 亿元	3.39
2016 年重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券	16 渝两江	1680015/127365	20160113	20210112	28 亿元	3.17
重庆两江新区开发投资集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 渝两江 01	136297	20160317	20190317	20 亿元	2.95

公开发行并在证券交易所上市或转让的债券明细（续表）

债券简称	上市或转让的交易场所	投资者适当性安排	还本付息方式	付息兑付情况	报告期内附权条款执行情况
13 渝两江 MTN001	银行间市场	无	每年付息，到期一次还本付息	正常付息	按条款执行
14 渝两江债 01/14 渝江 01	银行间市场/上海证券交易所	债券质押式回购交易	每年付息；债券存续期第 3 年至第 7 年，每年分别偿还的本金为发行总额的 20%。	正常付息	按条款执行
14 渝两江债 02/14 渝江 02	银行间市场/上海证券交易所	债券质押式回购交易		正常付息	按条款执行
15 渝两江 MTN001	银行间市场	无	每年付息，到期一次还本付息	未到付息日	按条款执行
15 渝两江 CP001	银行间市场	无	到期一次还本付息	未到付息日	按条款执行
16 渝两江	银行间市场/上海证券交易所	债券质押式回购交易	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，分次还本，在本期债券存续期的第 3、第 4、第 5 个计息年度，每年分别偿付债券发行总额的 30%、30%、40%	未到付息日	按条款执行
16 渝两江 01	上海证券交易所	债券质押式回购交易	每年付息，到期一次还本付息	未到付息日	按条款执行

二、债券募集资金使用情况

金额单位：亿元

债券简称（名称）	发行规模	募集资金使用情况说明	未使用募集资金余额（至2015年末）	报告期内募集资金用途是否与募集说明书约定一致	报告期内是否存在变更募集资金用途情形，如有，请说明变更程序
13 渝两江 MTN001	25	用于偿还公司本部到期的借款，具体用于偿还公司承担的两江新区工业开发区基础设施建设项目相关借款	0	是	无
14 渝两江债 01/14 渝江 01	20	用于重庆两江新区龙兴聚居区北公租房项目、重庆两江新区御临南公租房项目、一横线（代家山立交至协睦立交）道路工程项目、一横线（张家梁立交至代家山立交）道路工程项目	0	否	是
14 渝两江债 02/14 渝江 02	20		0	否	是
15 渝两江 MTN001	25	用于偿还集团本部及其子公司即将到期的银行借款本息	0	是	无
15 渝两江 CP001	15	5亿元将用于补充营运资金，10亿元用于置换银行贷款。	0	是	无
16 渝两江	28	用于重庆两江新区龙兴安置房二期工程、天堡寨安置房工程、和源家园三期安置房工程、万寿片区安置房工程、太山片区安置房工程、万寿片区安置房二期工程和书院片区安置房工程共七个安置房建设项目	0	是	无

16 渝两江 01	20	扣除发行费用后，拟用于偿还银行贷款等有息 负债及补充流动资金	0	是	无
-----------	----	-----------------------------------	---	---	---

报告期内，公司“14 渝两江债 01/14 渝江 01”和“14 渝两江债 02/14 渝江 02”涉及募集资金用途变更情形，公司已按主管部门规定及相关债券募集文件的约定履行了募集资金用途变更必要程序。具体变更如下：

根据 2014 年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书和 2014 年第二期重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券募集说明书，两期债券的募集资金用途为 9.69 亿元用于重庆两江新区龙兴聚居区北公租房项目、10.31 亿元用于重庆两江新区御临南公租房项目、8.65 亿元用于一横线（代家山立交至协睦立交）道路工程项目、11.35 亿元用于一横线（张家梁立交至代家山立交）道路工程项目。

2015 年 9 月 23 日和 2015 年 10 月 9 日，公司两次披露了变更上述债券募集资金用途的公告，将原募投项目重庆两江新区龙兴聚居区北公租房项目和重庆两江新区御临南公租房项目，调整为重庆两江新区天堡寨公租房项目和北碚水土思源公租房配建廉租房项目。2015 年 10 月 29 日，公司披露了关于债券持有人对上述变更募集资金用途无异议的公告。根据《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金[2015]1327 号）文件规定，公司已向重庆市发展和改革委员会备案并实施该次募集资金变更。

截至 2015 年 10 月，一横线（代家山立交至协睦立交）道路工程项目和一横线（张家梁立交至代家山立交）道路工程项目已全部建成通车，相应募集资金已全部投入使用完毕；重庆两江新区龙兴聚居区北公租房项目已实际投入募集资金 2.23 亿元；重庆两江新区御临南公租房项目已实际投入募集资金 0.23 亿元；变更调整后，公司计划将剩余的募集资金 10 亿元用于重庆两江新区天堡寨公租房项目，占

项目总投资 58.75%，截至 2015 年底，公司已在该项目投入 16.57 亿元；计划将剩余的募集资金 7.54 亿元用于北碚水土思源公租房配建廉租房项目，占项目总投资 37.59%，截至 2015 年底，公司已在该项目投入 13.16 亿元。

除上述债券外，公司其他债券募集资金使用与相关债券募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，募集资金专项账户运作规范。

三、跟踪评级安排

上海新世纪资信评估投资服务有限公司将对公司已发行中期票据、企业债券等的持续跟踪评级的期限为债券（票据）发行日至债券（票据）到期日。

定期跟踪评级将在债券（或票据）成功发行后每年出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，评级机构将作特别说明，并分析原因。另外，评级机构也将对公司发债后累计出现的违约率进行描述和分析。

不定期跟踪评级自首次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响之前评级报告结论的重大事项时，公司会根据已作出的书面承诺及时告知评级机构相应事项。评级机构持续跟踪评级人员将密切关注与公司有关的信息，在必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。不定期跟踪评级报告在评级机构向公司发出“重大事项跟踪评级告知书”后 10 个工作日内提出。

四、报告期内其他债券评级情况

债券简称（名称）	最新跟踪评级时间	评级机构	公司信用等级	债券信用等级
13 渝两江 MTN001	2015 年 6 月	上海新世纪资信评估	AAA	AAA

14 渝两江债 01/14 渝江 01	23 日	投资服务有限公司		
14 渝两江债 02/14 渝江 02				
15 渝两江 MTN001	暂无			
15 渝两江 CP001	暂无			
16 渝两江	暂无			
16 渝两江 01	暂无			

五、债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

（一）增信机制

公司发行的债券为无担保债券。报告期内没有变化。

公司发行的债券为无抵押（质押）债券。报告期内没有变化。

（二）专项偿债账户运行情况说明

公司“13 渝两江 MTN001”设置了专项偿债账户（户名：重庆两江新区开发投资集团有限公司；开户行：国家开发银行股份有限公司重庆市分行；账号：50001560047488910000），报告期内，公司通过该账户完成了“13 渝两江 MTN001”的利息（或本金）偿付工作。报告期内，该账户运行情况与“13 渝两江 MTN001”募集说明书的约定一致。

公司“14 渝两江债 01/14 渝江 01”设置了专项偿债账户（户名：重庆两江新区开发投资集团有限公司；开户行：重庆三峡银行股份有限公司；账号：0106014210000634），报告期内，公司通过该账户完成了“14 渝两江债 01/14 渝江 01”的利息（或本金）偿付工作。报告期内，该账户运行情况与“14 渝两江债 01/14 渝江 01”募集说明书的约定一致。

公司“14 渝两江债 02/14 渝江 02”设置了专项偿债账户（户名：重庆两江新区开发投资集团有限公司；开户行：重庆三峡银行股份有限公司；账号：0106014210000634），报告期内，公司通过该账户完成了“14 渝两江债 02/14 渝江 02”的利息（或本金）偿付工作。报告期内，该账户运行情况与“14 渝两江债 02/14 渝江 02”募集说明书的约定一致。

公司“15 渝两江 MTN001”设置了专项偿债账户（户名：重庆两江新区开发投资集团有限公司；开户行：国家开发银行股份有限公司重庆市分行；账号：50001560047488910000），报告期内，公司通过该账户完成了“15 渝两江 MTN001”的利息（或本金）偿付工作。报告期内，该账户运行情况与“15 渝两江 MTN001”募集说明书的约定一致。

公司“16 渝两江”设置了专项偿债账户（户名：重庆两江新区开发投资集团有限公司；开户行：重庆三峡银行股份有限公司；账号：0106014210000634），报告期内，公司通过该账户完成了“16 渝两江”的利息（或本金）偿付工作。报告期内，该账户运行情况与“16 渝两江”募集说明书的约定一致。

公司“16 渝两江 01”设置了专项偿债账户（户名：重庆两江新区开发投资集团有限公司；开户行：中信银行股份有限公司重庆分行星光大道支行；账号：7423310182600011215），报告期内，公司通过该账户完成了“16 渝两江 01”的利息（或本金）偿付工作。报告期内，该账户运行情况与“16 渝两江 01”募集说明书的约定一致。

六、报告期内债券持有人会议召开情况

报告期内，公司并未召开债券持有人会议。

第四节 财务和资产情况

一、公司会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司并未发生的重大会计政策调整，也没有会计估计变更或重大会计差错变更。

二、主要会计数据和财务指标

金额单位：亿元

	2015 年末/ 度	2014 年末/ 度	同比变动	变动原因说明
总资产	1583.54	1432.15	10.57%	-
归属于母公司股东的净资产	766.89	696.41	10.12%	-
营业收入	48.63	54.22	-10.32%	-
归属于母公司股东的净利润	9.74	5.84	66.96%	投资收益增加
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	14.01	7.96	76.08%	
经营活动产生的现金流量净额	-77.09	-120.99	-36.29%	两江新区处于大规模开发建设阶段, 开发费用高而回收现金少
投资活动产生的现金流量净额	0.33	-47.39	-100.70%	公司加大投资力度, 对外投资增大
筹资活动产生的现金流量净额	41.64	99.27	-58.05%	本年公司放慢了对外筹资的力度
期末现金及现金等价物余额	60.25	95.36	-36.82%	公司经营、投资和筹资的净现金流入均有所降低
流动比率	3.72	6.50	-42.73%	流动负债增加
速动比率	0.53	1.27	-57.90%	流动负债增加
资产负债率	49.31%	49.90%	-1.19%	
EBITDA 全部债务比	1.79%	1.11%	61.16%	息税折旧摊销前利润增加
利息保障倍数	5.44	6.02	-9.59%	-
现金利息保障倍数	-29.84	-92.97	67.90%	利息支出增加
EBITDA 利息保障倍数	5.60	6.20	-9.62%	-
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%	-

注：1.EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

2.利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

3.现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出

4.EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

5. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

6. 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

三、主要资产和负债变动情况

(一) 公司资产负债主要构成情况

报告期资产负债主要构成情况（合并口径）

金额单位：亿元

项目	2015-12-31		2014-12-31		占比同比 增减(%)
科目	金额	占总资产 的比例	金额	占总资产 的比例	
存货	659.01	41.62%	571.90	39.93%	1.68%
无形资产	354.17	22.37%	354.55	24.76%	-2.39%
其他非流动资产	311.00	19.64%	246.78	17.23%	2.41%
预收款项	92.44	5.84%	20.53	1.43%	4.40%
长期借款	475.41	30.02%	519.20	36.25%	-6.23%
应付债券	89.63	5.66%	64.62	4.51%	1.15%

(二) 主要资产和负债变动原因说明

报告期主要资产和负债变动原因说明（合并口径）

主要资产和负债科目	同比变动(%)	变动原因说明
预收款项	350.30%	公司进行土地开发和建设所取得的工程预收款和预收土地补偿款增加所致
应付债券	38.69%	2015年发行了25亿元中期票据

四、资产受限情况

截至2015年末，公司土地使用权27,922.18亩、房屋建筑物241,347.77平方米为银行借款提供抵押；期末履约保函保证金1,287,660元，所有权受限。

五、其他债券和债务融资工具报告期内付息兑付情况

债券简称	债券代码	债券余额	报告期内付息兑付情况
13渝两江MTN001	101356005	25亿元	于2015年10月偿付债券利息15,500万元。

14 渝两江债 01/14 渝江 01	1480252/124707	20 亿元	于 2015 年 4 月偿付债券利息 13,400 万元。
14 渝两江债 02/14 渝江 02	1480331/124781	20 亿元	于 2015 年 9 月偿付债券利息 11,760 万元。
14 渝两江 CP001	041461043	15 亿元	于 2015 年 7 月偿付债券本息 158,250 万元。
15 渝两江 MTN001	101556032	25 亿元	尚未到付息日
15 渝两江 CP001	041561031	15 亿元	尚未到付息日
16 渝两江	1680015/127365	28 亿元	尚未到付息日
16 渝两江 01	136297	20 亿元	尚未到付息日

六、对外担保情况

截至 2015 年末，公司对外担保余额为 54.89 亿元，占 2015 年末净资产的 12.86%，较 2014 年末增加 48.31 亿元，减幅为 88.01%。公司对外担保风险基本可控，对公司偿债能力无重大不利影响。

截至 2015 年末被担保人基本情况如下：

被担保方 全称	注册 资本	主要 业务	主体 评级	是否存在 债务违约 情形	担保 类型	被担保债 务余额 (亿元)	被担保 债务到 期时间
重庆两江 新区土地 储备中心	无	承担两江 新区土地 收购、储 备、整治 等工作	无	无	信用 担保	4.95	2021-12
				无	信用 担保	4.94	2021-12
				无	信用 担保	45.00	2021-12

七、公司授信情况

报告期内，公司经营稳定，发展趋势良好，具有较好的收益前景，在获取外部银行融资支持方面具有较大优势。公司与金融机构均保持良好的业务合作关系，间接融资渠道通畅。截至 2015 年末，公司共获得银行综合授信额度 1,149 亿元，已使用授信额度 1,022 亿元，未使用授信额度 127 亿元。

截至 2015 年末，公司银行贷款余额为 487.03 亿元，2015 年偿还到期银行贷款 65.9 亿元，新增银行贷款 59.97 亿元。2015 年公司银行贷款等有息债务均按时偿还。

第五节 业务和公司治理情况

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（一）城市基础设施建设行业情况

“推进新型城镇化建设”是国家战略国策，新型城镇化成为一段时期推动我国经济持续健康发展的主要力量。2015年3月，国务院总理李克强在第十二届全国人民代表大会第三次会议的政府工作报告中指出，城镇化是解决城乡差距的根本途径，也是最大的内需所在，发挥好城镇化对现代化的支撑作用，推进新型城镇化取得新突破。加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，把城市危房改造纳入棚改政策范围，住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。用改革的办法解决城镇化难点问题，建立规范多元可持续的城市建设投融资机制。坚持节约集约用地，稳妥建立城乡统一的建设用地市场，完善和拓展城乡建设用地增减挂钩试点，加强资金和政策支持，扩大新型城镇化综合试点，提升城镇规划建设水平。制定实施城市群规划，有序推进基础设施和基本公共服务同城化。完善设市标准，实行特大镇扩权增能试点，控制超大城市人口规模，提升地级市、县城和中心镇产业和人口承载能力，方便农民就近城镇化。发展智慧城市，保护和传承历史、地域文化，加强城市供水供气供电、公交和防洪防涝设施等建设，坚决治理污染、拥堵等城市病，让出行

更方便、环境更宜居。

根据国家统计局发布的《2015年国民经济和社会发展统计公报》，截至2015年末，全国总人口已达13.75亿人，城镇人口达到7.71亿人，城镇化率达到56.10%。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到2020年，全国总人口预计将达到14.5亿人，城镇人口达到8.1-8.4亿人，城镇化率达到56%-58%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到70%以上，城镇总人口将超过10亿人，成为一个高度城镇化的国家。

李克强总理为我国城镇化发展完成了顶层设计和指明了发展方向，城市基础设施的建设和完善，对于改善城市居住和投资环境、提高居民幸福指数及全社会经济效益、发挥城市经济核心区辐射功能、促进当地经济发展等起着巨大的推动的作用。总体来看，城市基础设施建设行业未来仍然有着良好的发展前景。

（二）土地开发行业情况

城市土地开发是指通过对城市土地进行勘测、设计、拆迁、维护、整治和城市基础设施配套建设，对城市国有土地进行开发和再开发的经营活动，包括新城区的土地开发和旧城区土地的再开发。城市土地开发一般是围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，最大限度地发掘城市土地资源的潜力、实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。城市土地开发和运营盘活了存量土地，增加了城市土地的供给，同时通过土地使

用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益。

随着土地制度的不断完善，各级政府为认真贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，落实最严格的耕地保护和节约集约用地制度，实现土地资源永续利用，进一步促进我国经济社会持续健康发展。全国大部分市县均已建立土地拆迁补偿、一级开发和招标、拍卖、挂牌出让相关制度，用以规范地方土地一级开发行为，充分贯彻市场配置原则，运用土地租金和价格杠杆，促进土地节约集约利用，提高土地利用率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。

（三）公司所从事的主要业务、经营模式情况

公司的主要职能是按照重庆两江新区经济和社会发展规划，对新区范围内的重大基础设施建设、区域土地开发、房地产开发和现代产业体系构建进行投资、建设和资本运作。目前公司主营业务主要是承担重庆两江新区管委会直管的两江工业开发区基础设施开发建设任务和直接开发工业园区 238 平方公里范围内的土地。

公司从事的两江工业开发区基础设施开发建设项目主要包括道路及配套设施、平场工程、楼宇工程、社会公益项目和市政管网等，建设项目均采取代建形式进行，即公司通过自身的融资能力筹集资金先行投资建设，再由两江新区管委会偿还公司投资资金或回购公司所建设的基础设施建设项目。

公司从事的土地开发业务是公司主要的收入来源。根据重庆市财政局、重庆市国税局、重庆市地税局和中国人民银行重庆营业管理部联合下发的《关于两江新区财税库运转有关问题的通知》（渝财预

[2012]841号)，文件中明确了从2013年1月1日起，两江新区国有土地使用权出让收入除市级统筹土地出让金的10%外，其余全部返还，以支持两江新区建设。根据重庆两江新区财政局下发的《关于两江集团土地成本和土地出让金返还有关财务处理的函》（两江财政[2012]19号），对公司2013年1月1日以前的土地成本和土地出让金返有关财务处理作了说明，明确公司代表重庆市政府对两江工业开发区范围内的土地进行整治开发达到可使用状态后，交重庆市国土行政主管部门统一招标、拍卖、挂牌，其土地成本全额返还公司，土地出让金按55%返还公司。

二、报告期内主要经营情况

（一）主要业务经营情况

在两江新区基础设施建设方面，公司拥有绝对的主导地位。2015年，完成两江大道、渝江路、唐复路等11条、26公里交通干道景观升级；完成鱼嘴立交、天堡南立交、龙门大桥桥头、外环龙兴出口等20个重要节点绿化改造；实施道路两侧边坡整治119万m²；改造路灯60公里4,800余盏，完善红绿灯、道路标志标牌及护栏75处。

在土地开发方面，公司是两江新区尤其工业开发区区域范围内土地开发的唯一运营主体，居于垄断地位，直接开发的工业园区面积为238平方公里，其中可建设用地212平方公里。2015年，公司新征地1.45万亩，供应土地1.9万亩。

招商引资方面，截至2015年末，累计签约工业项目251个，合同金额2,838亿元，预计产值5,691亿元，其中千亿级项目1个、五百亿级

项目1个、百亿级项目8个，世界500强20家。

2015 年，公司营业收入为 486,262.63 万元，按业务板块分类如下：

金额单位：万元

业务板块分类	营业收入	营业成本	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)
1.主营业务收入	467,504.06	472,979.04	-12.14%	2.59%
其中：土地开发收入	467,504.06	472,979.04	-12.14%	2.59%
2.其他业务收入	18,758.57	13,001.82	84.98%	113.03%
合 计	486,262.63	485,980.86	-10.32%	4.03%

（二）非主营业务导致利润重大变化的说明

1、投资收益导致利润重大变化的说明

公司投资收益 2014 年为 -6,572,491.87 元，2015 年为 1,607,844,507.94 元，影响到利润为 16.14 亿元。原因为公司联营企业重庆渝资光电产业投资有限公司 2015 年实现净利润 520,681.78 万元，公司持股比例 30.61%，按权益法确认投资收益 159,391.53 万元，2015 年已实际收到分红 61,224.49 元。

2、公允价值变动导致利润重大变化的说明

公司公允价值变动 2014 年为 200,492,763.95 元，2015 年为 -89,802,791.13 元，影响到利润为 -2.90 亿元。原因为公司公允价值变动为按公允价值计量的投资性房地产公允价值的变动，公司截止 2015 年末投资性房地产总额 5,680,549,535.70 元，公允价值波动率为 -1.58%，属于合理市场波动影响。

（三）投资状况分析

报告期内，公司未发生的超过上年度末经审计净资产 20%的重大

股权投资和项目投资情况。

三、公司经营独立性说明

公司具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，公司在业务、资产、人员、财务、机构方面拥有充分的独立性。

（一）业务方面

公司是由两江新区管委会控股的企业，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（二）资产方面

公司拥有独立完整的服务、销售系统及配套设施，公司资金、资产和其他资源由公司自身独立控制并支配，控股股东不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

（三）人员方面

公司建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。公司的总经理、副总经理和财务负责人等高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。

（四）财务方面

公司设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系，并独立开设银行账户、纳税、作出财务决策。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。公司不存在与控股股东共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算，独立纳税。

（五）机构方面

公司根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范

的法人治理结构。公司已建立起了适合自身业务特点的组织结构，组织结构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

四、非经营往来占款或资金拆借、违规关联方担保情形

报告期内，公司不存在非经营往来占款或资金拆借情形，不存在资金被控股股东、实际控制人违规占用，或为控股股东、实际控制人提供担保的情形。

五、公司治理及内部控制运行情况说明

公司在报告期内在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，或执行募集说明书相关约定或承诺的情况。

第六节 重大事项

一、重大诉讼、仲裁或受到的重大行政处罚情形

报告期内，公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、破产重组相关事项

不适用。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险说明

不适用。

四、涉及司法机关立案调查事项说明

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的事项，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的事项。

第七节 财务报告

一、公司财务报告

立信会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2015 年末合并资产负债表，2015 年度的合并利润表和合并现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（信会师报字[2016]第 820011 号）。审计报告见附件。

二、担保人财务报告

不适用。

第八节 备查文件

一、本年度报告的备查文件

- （一）公司 2015 年审计报告和财务报表；
- （二）本年度报告原件。

二、备查文件查阅时间及地点

- （一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:30-11:30，14:00-16:30。

- （二）查阅地点

本公司：重庆两江新区开发投资集团有限公司

联系地址：重庆市渝北区回兴街道宝圣大道 1 号

联系人：许志琼、胡思舟

联系电话：023-67143666

传真：023-67143666

本页无正文，为《重庆两江新区开发投资集团有限公司2015年年度报告摘要》签章页

重庆两江新区开发投资集团有限公司

