

2019 年第一期重庆两江新区开发投资集团 有限公司双创孵化专项债券募集说明书

发行人

重庆两江新区开发投资集团有限公司

主承销商



二〇一九年二月

声明及提示

一、发行人声明

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目的实施主体系发行人及发行人子公司，本期债券偿债来源主要系募投项目收益及发行人经营收益。

二、发行人董事会声明

发行人已批准本募集说明书及其摘要，承诺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、完整性承担个别和连带的法律责任。

三、发行人相关负责人声明

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

四、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商保证其已按照中国相关法律、法规的规定及行业惯例，履行了勤勉尽职的义务。

五、投资提示

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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

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。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。

本期债券的发行人重庆两江新区开发投资集团有限公司、主承销商广发证券股份有限公司、审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）、重庆静昇律师事务所及信用评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司均已出具综合信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

七、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2019 年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司双创孵化专项债券（简称“19 渝两江双创债 01”）。

（二）**发行规模：**人民币拾陆亿元（RMB1,600,000,000）。

（三）**发行价格：**本期债券的面值为 100 元，平价发行。

（四）**债券期限：**本期债券为 5 年期债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3、4、5 年末，分别按照债券发行总额 30%、30%、40%的比例偿还债券本金。

（五）**债券利率：**本期债券为固定利率债券，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，债券存续期内利率固定不变。其中，Shibor 基准利率为发行公告前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的 Shibor 利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人和簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过

承销团成员设置的发行网点向中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行人。

（七）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结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（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结算有限责任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）。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 5 年每年分别偿还债券发行总额的 30%、30%和 40%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

（九）信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AAA，本期债券信用级别为 AAA。

（十）债券担保：本期债券为无担保债券。

目录

释义.....	6
第一条 债券发行依据	9
第二条 本期债券发行的有关机构	10
第三条 发行概要	14
第四条 认购与托管	17
第五条 债券发行网点	19
第六条 认购人承诺	20
第七条 债券本息兑付办法	22
第八条 发行人基本情况	23
第九条 发行人业务情况	39
第十条 发行人财务情况	57
第十一条 已发行尚未兑付的债券	112
第十二条 募集资金用途	115
第十三条 偿债保障措施	135
第十四条 风险与对策	146
第十五条 信用评级	153
第十六条 法律意见	156
第十七条 其他应说明的事项	157
第十八条 备查文件	158

释义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/两江集团/两江开投：指重庆两江新区开发投资集团有限公司。

本期债券：指总额 16 亿元的 2019 年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司双创孵化专项债券。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2019 年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司双创孵化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、法规为本期债券发行而制作的《2019 年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书摘要》。

主承销商/簿记管理人：指广发证券股份有限公司。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的簿记建档利率区间，投资者直接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发行利率的过程。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销组织。

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”）。

监管银行/债权人：指中国工商银行股份有限公司重庆两江分行（简称“工商银行两江分行”）。

《债权代理协议》：指发行人与债权人签订的《2017 年重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权人共同制定的《2017 年重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券之债券持有人会议规则》。

《募集资金账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2017 年重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》。

《偿债账户监管协议》：指发行人与监管银行签订的《2017 年重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券之偿债账户监管协议》。

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。

水土公司：指重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司。

龙兴公司：指重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司。

鱼复公司：指重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司。

公司章程：指《重庆两江新区开发投资集团有限公司章程》。

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。

本期债券募集说明书中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2018〕67号文件批准公开发行。

本期债券业经重庆市发展和改革委员会渝发改资〔2017〕1576号同意转报国家发展和改革委员会。

2017年10月19日，重庆两江新区管理委员会出具《关于同意重庆两江新区开发投资集团有限公司发行“双创孵化”专项企业债券的批复》（渝两江管〔2017〕131号），同意本期债券发行。

2017年10月18日，公司召开董事会并做出决议，并出具《重庆两江新区开发投资集团有限公司董事会决议》，同意申请发行本期债券。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：重庆两江新区开发投资集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号

法定代表人：李谨

联系人：胡思舟、赵凤

联系地址：重庆市两江新区两江大道 618 号

联系电话：023-67199927

传真：023-67143666

邮编：401120

二、承销团：

（一）主承销商、簿记管理人：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人：孙树明

联系人：李育成、陈笑弟、何嘉颖、米捷、黄俊峰

联系地址：广东省广州市天河北路 183 号大都会广场 5 楼

电话：020-87555888

传真：020-87554536

邮政编码：510075

（二）副主承销商：东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：赵俊

联系人：高芳

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼

电话：021-20333395

传真：021-50498839

邮政编码：213003

（三）分销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四
楼

法定代表人：余磊

联系人：牛冬

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833029

传真：010-59833112

邮政编码：100031

三、托管人

（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

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

负责人：聂燕

联系人：刘莹

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、审计机构 1：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

联系人：方梅、林楠

联系地址：重庆市江北区江北嘴中央商务区金融街金融中心 A
座 25 楼

联系电话：023-61528590

传真：023-61528511

邮政编码：400023

审计机构 2：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

执行事务合伙人：邱靖之

联系人：林晓燕

联系地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5
区域

联系电话：010-88827799

传真：010-88018737

邮政编码：100048

五、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：毕庆澜

联系地址：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

邮政编码：200001

六、发行人律师：重庆静昇律师事务所

住所：重庆市渝中区民族路 101 号洲际酒店商务楼 18 层

负责人：彭静

联系人：陈兵、林卯

联系地址：重庆市渝中区民族路 101 号洲际酒店商务楼 18 层

联系电话：023-88061777

传真：023-88060505

邮政编码：400010

七、监管银行/债权代理人：中国工商银行股份有限公司重庆两江分行

住所：重庆市渝北区黄山大道中段 56 号渝兴广场 B1 栋

负责人：方蕾

联系人：胡潇月

联系地址：重庆市渝北区黄山大道中段 56 号渝兴广场 B1 栋

联系电话：023-67533923

传真：023-63087165

邮政编码：401120

第三条 发行概要

一、**发行人：**重庆两江新区开发投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2019 年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司双创孵化专项债券（简称“19 渝两江双创债 01”）。

三、**发行总额：**人民币拾陆亿元（RMB1,600,000,000）。

四、**债券期限：**本期债券期限为 5 年期，采用固定利率形式，债券存续期内的第 3、4、5 年末，分别按照债券发行总额的 30%、30%、40%的比例偿还本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差确定，在本期债券存续期内固定不变。其中，Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor 利率的算术平均数（保留两位小数，第三位小数四舍五入），本期债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**发行价格：**债券面值 100 元，平价发行。

七、**债券形式及托管方式：**实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

八、**发行方式：**本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）和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）公开发售。

九、**发行范围和对象：**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合格机构投资者（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、发行期限：3 个工作日，自发行首日起至 2019 年 2 月 28 日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 2 月 25 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 2 月 26 日。

十三、起息日：本期债券存续期内每年的 2 月 28 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2019 年 2 月 28 日起至 2024 年 2 月 27 日止。

十五、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

十六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 5 年每年分别偿还债券发行总额的 30%、30%和 40%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

十七、付息日：2020 年至 2024 年每年的 2 月 28 日为上 1 个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个

工作日)。

十八、兑付日：2022 年至 2024 年每年的 2 月 28 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为广发证券股份有限公司，副主承销商为东海证券股份有限公司，分销商为天风证券股份有限公司。

二十二、担保方式：本期债券为无担保债券。

二十三、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AAA，本期债券信用级别为 AAA。

二十四、监管银行/债权代理人：中国工商银行股份有限公司重庆两江分行。

二十五、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将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。

二十六、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券为实名制记账式债券，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

二、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的簿记、配售的具体办法和要求请参见簿记管理人公告的《2019 年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司双创孵化专项债券申购和配售办法说明》。

三、在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者对本期债券的认购与托管：

在中国证券登记公司上海分公司开户的机构投资者认购的本期债券由中国证券登记公司上海分公司登记托管，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、上海证券交易所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、在中央国债登记公司开户的机构投资者对本期债券的的认购与托管：

在中央国债登记公司开户的机构投资者认购的本期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。法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件认购本期债券；非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

五、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循证券登记机构的有关规定。

六、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

七、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向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）公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向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 股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行，发行的具体发行网点见附表一中标注“★”的发行网点。

第六条 认购人承诺

本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书对本期债券项下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、凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《债券持有人会议规则》，接受中国工商银行股份有限公司重庆两江分行作为监管银行/债权代理人 与发行人签署的《募集资金账户监管协议》、《偿债账户监管协议》和《债权代理协议》之权利及义务安排。

四、本期债券的监管银行/债权代理人依有关法律、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。

五、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。

六、在本期债券存续期内，若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，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：

（一）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变更无异议。

（二）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等级的评级报告。

（三）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。

（四）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）监管银行/债权人承诺将按照原定条款和条件履行义务。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期内每年付息一次。从本期债券存续的第3年至第5年每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为2020年至2024年每年的2月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）本期债券利息的支付通过债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第3、4、5个计息年度末分别按照债券发行总额30%、30%和40%的比例偿还本期债券本金。每年还本时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。

本期债券兑付日为2022年至2024年每年的2月28日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

（二）本期债券本金的兑付通过债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

企业名称：重庆两江新区开发投资集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号

法定代表人：李谨

注册资本：1,000,420 万元

成立日期：2010 年 6 月 22 日

企业类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：对基础设施建设、土地开发、房地产开发和产业经济进行投资、建设管理

重庆两江新区开发投资集团有限公司是重庆市委、市政府为加快两江新区开发建设而批准设立的国有大型投资集团公司，由重庆市政府授权两江新区管委会对公司生产经营实施监督管理。公司的经营宗旨是依法自主管理经营，广泛筹集和利用各种资金进行投资和建设，促进重庆市经济发展，合理追求经济效益，使国有资产保值增值。公司主要负责重庆两江新区重大基础设施建设、土地开发、保障房建设和现代化产业体系构建。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人拥有二级子公司 10 家，三级子公司 15 家，四级子公司 3 家。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 17,829,772.51 万元，负债总额 7,327,190.98 万元，所有者权益 10,502,581.54 万元。2017 年度，公司实现营业收入 821,599.80 万元，利润总额 140,952.28 万元，归属于母公司所有者净利润 121,028.88 万元。

二、历史沿革

重庆两江新区开发投资集团有限公司是根据重庆市人民政府《关

于成立重庆两江新区开发投资集团有限公司的批复》（渝府〔2010〕59号）批准成立的市级国有独资公司，于2010年6月在重庆市工商行政管理局注册登记，注册资本为100亿元，住所为重庆市渝北区回兴街道宝圣大道1号，由两江新区管委会代为履行出资人职责对公司实施监督管理。两江新区管委会首次以货币形式缴纳注册资本10亿元，已经重庆信通会计师事务所有限责任公司出具的信通验〔2011〕第206号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准注册成立。

两江新区管委会于2011年1月26日、2月25日分两次进行第二次出资，以货币形式缴纳注册资本10亿元。本次出资已经重庆信通会计师事务所有限责任公司出具的信通验〔2011〕第212号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准。至此发行人实收资本为20亿元。

两江新区管委会于2011年9月2日进行第三次出资，以货币形式出资65,450万元，再以两江新区管委会独享发行人的资本公积244,550万元转为注册资本，共计出资31亿元。本次出资已经重庆信通会计师事务所有限责任公司出具的信通验〔2011〕第213号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准。至此发行人实收资本为51亿元。

两江新区管委会于2011年11月28日进行第四次出资，以货币形式缴纳注册资本5亿元。本次出资已经重庆信通会计师事务所有限责任公司出具的信通验〔2012〕第127号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准。至此发行人实收资本为56亿元。

根据重庆市财政局出具的（渝财建〔2015〕21号）文，截至2015

年2月9日两江新区管委会先后四次缴纳注册资本共计44亿元。本次出资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的信会师渝报字〔2015〕第10498号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准。至此发行人注册资本金100亿元已经全部到位。

2015年，国开发展基金有限公司与重庆两江新区管理委员会以及发行人签订投资合同，由国开发展基金有限公司对发行人投资3,000万元，用于重庆两江新区工业开发区污水管网综合工程建设，其中420万元作为对发行人的出资，2,580万元作为资本溢价，项目投资期限20年，投资期限内平均年化投资收益率最高不超过1.2%；项目建设期满后由重庆两江新区管委会对股权进行回购。2016年1月22日发行人完成注册资本100.042亿元的变更登记。

三、股东情况

截至本募集说明书签署之日，重庆市两江新区管委会和国开发展基金有限公司是发行人的股东，分别持有发行人99.96%和0.04%的股权。发行人的实际控制人为重庆市人民政府。

四、公司治理和组织结构

公司是重庆市委、市政府批准设立的大型国有控股公司，是重庆两江新区国有资产投资及运营主体，公司根据《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规的要求，建立了完善的公司治理结构。

（一）公司治理情况

根据公司章程，公司根据《公司法》、《中国共产党章程》的规定成立党组织。党组织在公司中处于政治核心地位，发挥政治领导作用，保证、监督党和国家路线、方针、政策在公司的贯彻执行。公司设立了董事会、监事、经营层。决策层、监督层、经营管理层按照公

公司章程规定各司其职，各负其责。

根据公司章程，公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：1、决定公司的经营方针和投资计划；2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；3、审议批准董事会的报告；4、审议批准监事会的报告；5、审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；6、审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；7、对公司增加或者减少注册资本作出决议；8、对发行公司债券作出决议；9、对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；10、修改公司章程；11、对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决议；12、决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；13、法律、行政法规和本章程规定的其他职权。

公司设董事会，董事会由6名董事成员组成，董事会设董事长1名。董事会对股东会负责，行使下列职权：1、召集股东会决议，并向股东会报告工作；2、执行股东会的决议；3、决定公司的经营计划和投资方案；4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6、制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；7、制订公司分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；8、决定公司的内部管理机构设置；9、决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；10、制订公司的基本管理制度；11、本章程规定或股东会授予的其他职权。

公司设监事1名，由股东会选举或更换。监事行使下列职权：1、检查公司财务；2、对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行

董事、高级管理人员提出罢免的建议；3、当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；4、提议召开临时股东会会议，在执行董事不依职权召集和主持股东会会议时负责召集和主持股东会会议；5、向股东会提出议案；6、法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

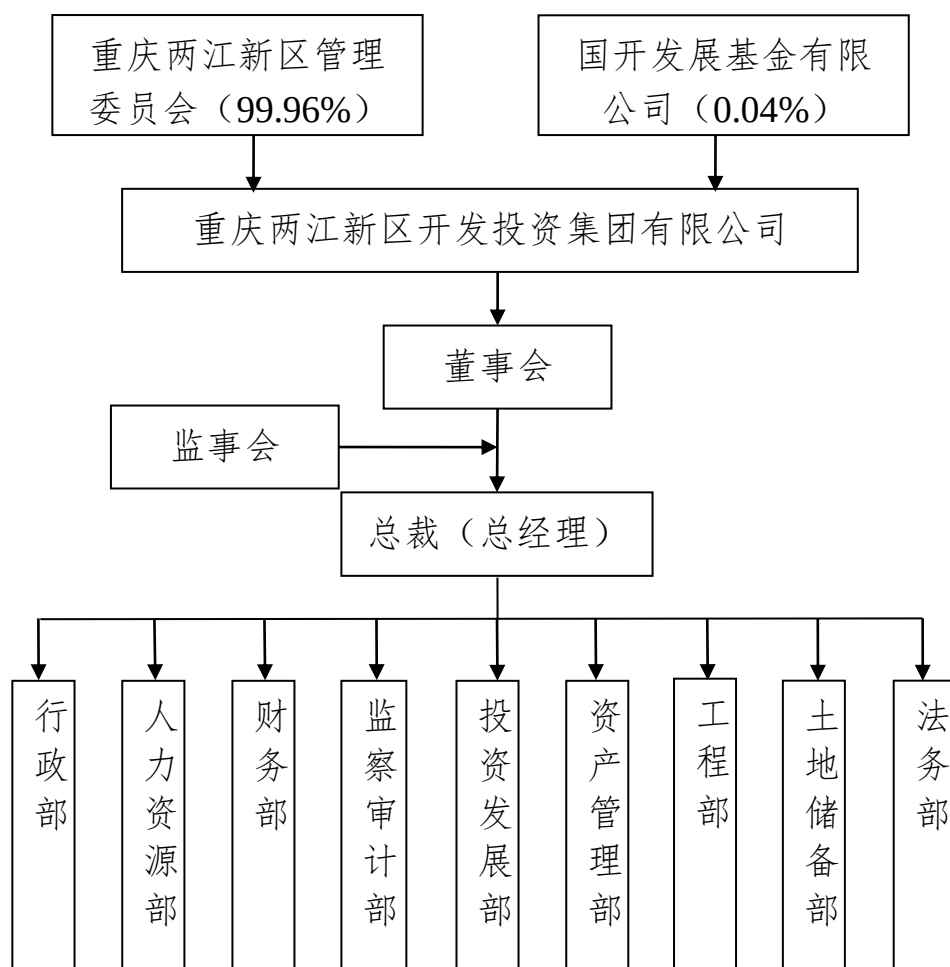
公司经营层设总裁一名，副总裁若干名，由董事会决定聘任或解聘。总裁对董事会负责，行使以下职权：1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；3、拟订公司内部管理机构设置方案；4、拟订公司的基本管理制度；5、制定公司的具体规章；6、提请聘任或者解聘公司副总裁、财务负责人；7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；8、股东会授予的其他职权；9、按照《重庆两江新区开发投资集团有限公司关于贯彻落实“三重一大”决策制度的实施办法》规定，由董事会授予的其他职权。

（二）组织结构

发行人设置了行政部、财务部、人力资源部、投资发展部、资产管理部、工程部、法务部、监察审计部和土地储备部 9 个职能部门。

截至 2017 年末，公司组织结构参见下图：

图 8-1：发行人组织结构



五、与子公司之间的投资关系

截至 2017 年末，发行人纳入合并报表范围的 2 级子公司 10 家，其中全资子公司 5 家，控股子公司 5 家，基本情况如下：

表 8-1：发行人纳入合并报告范围的子公司

单位：万元

序号	公司名称	级次	注册资本	持股比例	享有表决权
1	重庆两江新区置业发展有限公司	2 级	66,500.00	100.00%	100.00%
2	重庆两江新区市政景观建设有限公司	2 级	12,500.00	100.00%	100.00%
3	重庆两江国际文化创意产业建设投资有限公司	2 级	13,000.00	100.00%	100.00%
4	重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司	2 级	100,000.00	100.00%	100.00%
5	重庆两江新区三挥投资咨询有限公司	2 级	53,640.00	60.00%	60.00%

6	重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司	2 级	21,679.938	50.74%	55.00%
7	重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司	2 级	21,443.89	51.30%	55.00%
8	重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	2 级	20,203.03	54.45%	55.00%
9	重庆两江新区人力资源开发服务中心有限公司	2 级	1,000.00	85.30%	85.30%
10	重庆两江航空产业投资集团有限公司	2 级	150,000.00	100.00%	100.00%

六、主要控股子公司情况

（一）重庆两江新区置业发展有限公司

重庆两江新区置业发展有限公司（以下简称“两江置业公司”）成立于 2010 年 10 月。截至 2017 年末，两江置业公司注册资本为 66,500.00 万元。经营范围：房地产开发（凭资质证书执业）；房屋销售、租赁等。（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 2017 年末，该公司总资产 1,647,154.39 万元，负债总额 1,344,192.36 万元，净资产 302,962.02 万元。2017 年度，公司实现营业收入 145,010.85 万元，净利润-14,059.92 万元。该公司净利润为负，主要系业务经营尚处于前期阶段，各项开发和费用投入较多，财务费用中的利息支出过多所致。

（二）重庆两江新区市政景观建设有限公司

重庆两江新区市政景观建设有限公司（以下简称“两江景观公司”）成立于 2010 年 7 月。截至 2017 年末，两江景观公司注册资本 12,500.00 万元。经营范围：园林景观设计；种植：苗木、蔬菜；销售：苗木、蔬菜、电器设备、音响设备、日用百货、五金、服装、床上用品、灯具、装饰材料（不含危险化学品）、建筑材料（不含危险化学品）、家具、工艺美术品；城市园林绿化壹级，城市园林绿化管护贰级；城市道路、社区、社会单位生活垃圾清扫、收集，城市道路

及设施的清洗、保洁等相关城市环境卫生经营服务；市政公用工程施工总承包贰级；房屋建筑工程施工总承包叁级；建筑智能化工程专业承包贰级；土石方工程专业承包贰级；建筑装修装饰工程专业承包贰级；城市及道路照明工程专业承包叁级；机电设备安装工程专业承包叁级（法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）。

截至 2017 年末，公司总资产 114,948.44 万元，负债总额 87,671.35 万元，净资产 27,277.09 万元。2017 年度，公司实现营业收入 161,035.59 万元，净利润 1,956.80 万元。

（三）重庆两江国际文化创意产业建设投资有限公司

重庆两江国际文化创意产业建设投资有限公司（以下简称“两江文化投资公司”）成立于 2012 年 3 月。截至 2017 年末，两江文化投资公司注册资本 13,000.00 万元。经营范围：利用企业自有资金从事影视、文化创意产业、房地产、旅游项目投资；电影院经营管理；电影放映（取得相关行政许可后方可经营）；承办经批准的影视文化交流活动；大型影视文化活动策划；租赁：影视设备及器材、服装、道具、建筑设备；场地租赁；影视场景的设计；设计、制作、代理、发布国内外广告；企业管理咨询；物业管理（凭资质证书执业）；园林景观规划、设计、施工；旅游工艺品研发、制造、销售；会议服务；休闲体育活动策划；从事建筑相关业务（凭资质证书执业）。（国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）

截至 2017 年末，公司总资产 39,472.16 万元，负债总额 34,885.50 万元，净资产 4,586.66 万元。2017 年度，公司实现营业收入 211.60 万元，净利润-2,643.52 万元。该公司净利润为负，主要系该公司业务

经营尚处于前期阶段，各项开发费用及财务费用投入较多所致。

（四）重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司

重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司（以下简称“两江公租房公司”）成立于 2011 年 5 月。截至 2017 年末，两江公租房公司注册资本 100,000.00 万元。经营范围：投资管理（国家法律、法规有专项管理规定的除外）；房地产开发（二级）（凭资质证书执业）。

（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）。

截至 2017 年末，公司总资产 1,327,275.10 万元，负债总额 842,679.66 万元，净资产 484,595.44 万元。2017 年度，公司实现营业收入 48.43 万元，净利润 614.00 万元。

（五）重庆两江新区三挥投资咨询有限公司

重庆两江新区三挥投资咨询有限公司（以下简称“两江三挥公司”）成立于 2013 年 1 月。截至 2017 年末，两江三挥公司注册资本 53,640.00 万元。经营范围：投资咨询（外汇、股票、证券、金融、期货交易咨询除外）；企业管理咨询。（国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，须凭许可证在核定范围及期限内从事经营活动）

截至 2017 年末，该公司总资产 53,929.19 万元，负债总额 302.44 万元，所有者权益 53,626.75 万元。2017 年度，公司实现营业收入 1,032.42 万元，净利润 405.46 万元。

（六）重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司

重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司（以下简称“水土产业园公司”）成立于 2010 年 9 月，系由发行人与重庆市北碚区财政局出资组建。截至 2017 年末，水土产业园公司注册资本

21,679.938 万元。经营范围：房地产开发（按许可证核定范围和期限从事经营）。从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）；从事投资业务（不得从事金融业务）；房屋租赁、销售；物业管理。（经营范围中属于法律、行政法规禁止的不得经营；法律、行政法规规定需经批准的项目，应当依法经过批准后方可经营）

截至 2017 年末，公司总资产 3,226,332.98 万元，负债总额 1,941,637.40 万元，净资产 1,284,695.59 万元。2017 年度，公司实现营业收入 2,919.69 万元，净利润 959.20 万元。

（七）重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司

重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司（以下简称“龙兴工业园公司”）成立于 2010 年 7 月，系由发行人和重庆市渝北区人民政府共同出资组建。截至 2017 年末，龙兴工业园公司注册资本 21,443.89 万元。经营范围：房地产开发（凭资质执业）；开发建设投资。（国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）

截至 2017 年末，公司总资产 3,564,463.11 万元，负债总额 1,794,886.31 万元，净资产 1,769,576.80 万元。2017 年度，公司实现营业收入 1,352.14 万元，净利润 708.66 万元。

（八）重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司

重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司（以下简称“鱼复工业园公司”）成立于 2010 年 7 月。截至 2017 年末，鱼复工业园公司注册资本 20,203.03 万元。经营范围：利用企业自有资金对外进行投资；自有房屋租赁；房地产开发（凭资质证执业）。（国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营）

截至 2017 年末，公司总资产 3,394,884.56 万元，负债总额 1,977,358.22 万元，净资产 1,417,526.35 万元。2017 年度，公司实现营业收入 2,591.59 万元，净利润 383.95 万元。

（九）重庆两江新区人力资源开发服务中心有限公司

重庆两江新区人力资源开发服务中心有限公司（以下简称“两江人力公司”）成立于 2012 年 12 月。截至 2017 年末，两江人力公司注册资本 1,000.00 万元。经营范围：人力资源供求信息的收集、整理、储存、发布和咨询；应聘人员推荐；职业指导与咨询；人力资源招聘会；人力资源信息网络及媒体服务；人力资源培训；人力资源测评；企业人力资源研发咨询和规划设计；高级人才寻访；法律、法规规定的其它人力资源服务项目（按人力资源服务许可证核定的范围和期限从事经营）会议会展服务；经营劳务派遣服务（按许可证核定范围和期限从事经营）；设计、制作、代理国内外广告；代订飞机票、火车票及船票；商务信息咨询；汽车租赁、劳务外包；技术开发、技术转让、技术咨询；人事代理；档案整理及数据处理；房屋租赁；仓储服务（不含危险化学品）；汽车租赁（不得从事出租客运和道路客货运输经营）；餐饮管理；公关礼仪服务；法律信息咨询。（依法经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2017 年末，公司总资产 3,040.90 万元，负债总额 1,032.48 万元，净资产 2,008.42 万元。2017 年度，公司实现营业收入 2,925.15 万元，净利润 236.63 万元。

（十）重庆两江航空产业投资集团有限公司

重庆两江航空产业投资集团有限公司（以下简称“两江航空产投公司”）成立于 2012 年 2 月。截至 2017 年末，两江航空产投公司注册资本为 150,000.00 万元。经营范围：从事航空产业项目投资；从事

通用飞机、其他航空器及零部件制造项目投资；从事通用飞机、其他航空器（发动机、螺旋桨除外）及零部件的研发、生产、销售、咨询服务；货物及技术进出口。（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 2017 年末，该公司总资产 96,028.50 万元，负债总额 8,596.85 万元，净资产 87,431.64 万元。2017 年度，公司实现营业收入 1,570.81 万元，净利润-2,315.62 万元。该公司净利润为负，主要系业务经营尚处于前期阶段，各项开发和费用投入较多，管理费用支出过多所致。

七、董事、监事及高级管理人员情况

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具体情况如下：

表 8-2：发行人董事、监事及高级管理人员具体情况

姓名	政治面貌	学历	职务	政府机关任职情况
董事				
李谨	中共党员	研究生	党委书记、董事长	无任职
刘鸿	中共党员	研究生	总裁、董事	无任职
罗鸿	中共党员	研究生	职工董事	无任职
高家育	中共党员	本科	副总裁、董事	无任职
监事				
陈渝	中共党员	研究生	职工监事	无任职
高级管理人员（董事监事除外）				
刘风	中共党员	本科	副总裁	无任职
丁登奎	中共党员	本科	副总裁	无任职
许志琼	中共党员	研究生	财务总监	无任职
方文杰	中共党员	博士	副总裁	无任职
况勋华	中共党员	研究生	纪委书记	无任职

注：发行人董事、监事和高管人员设置符合我国《公司法》等相关法律法规和发行人《公司章程》的要求。发行人董事及高级管理人员不存在未经国有资产监督管理机构同意，在其他有限责任公司、股份有限公司或其他经济组织兼职的情形。

（一）发行人董事具体情况

李谨先生：中国国籍，无境外永久居留，1965 年出生，研究生学历。历任重庆市涪陵区财政局行财科副科长和科长、涪陵区财政局预算科科长、涪陵区财政局党组成员和副局长、涪陵投资集团公司总经理（兼）、涪陵区财政局党组书记和局长、涪陵区农业综合开发办公室主任、涪陵区国有资产监督管理委员会主任、涪陵区政府副区长，龙桥工业园区管委会副主任、李渡工业园区管委会主任、两江集团总裁、党委委员、董事。2017 年 7 月至今，任两江集团董事长、党委书记、水土公司董事长、党委书记。

刘鸿先生：中国国籍，无境外永久居留，1964 年出生，研究生学历。历任重庆市南岸区财政局云岫宾馆总经理、南岸区财政局预算科科长、南岸区财政局局长助理、预算科科长、南岸区财政局副局长（期间兼任茶园新区管委会副主任）、南岸区财政局党组书记和局长、重庆南岸区资产管理有限公司董事长、重庆南岸区建设发展有限公司董事和总经理、重庆正扬实业（集团）有限公司董事长、南岸区金融工作办公室主任、重庆市南岸区人大常委会副主任。2010 年 7 月-2010 年 11 月，任重庆两江新区工业开发区管委会副主任，两江集团党委委员、副总裁、董事；2010 年 11 月-2011 年 4 月，任重庆两江新区工业开发区管委会副主任，两江集团党委委员、副总裁、总会计师、董事；2011 年 4 月-2017 年 7 月，任重庆两江新区工业开发区管委会副主任，两江集团党委委员、副总裁、总会计师、董事，重庆两江新区工业开发区龙兴工业园管委会副主任，重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司董事长；2017 年 7 月至今，任两江集团总裁、党委委员、龙兴公司董事长、党委书记。

罗鸿女士：中国国籍，无境外永久居留，1966 年生，研究生学

历。历任四川省涪陵市公安局治安大队办公室副主任、四川省涪陵市公安局政工科副科长、重庆市涪陵区公安局巡警支队案件审理室副主任、重庆市涪陵区公安局办公室副主任、重庆市涪陵区公安局巡警支队办公室主任（正科）、重庆市涪陵区公安局经济文化保卫支队支队长（副处级）、重庆市公安局渝北分局经济文化保卫支队支队长（副处级）、两江集团城乡统筹部部长，2012年10月至2016年7月任两江集团人力资源部部长、职工董事，并于2013年1月兼任重庆两江新区人力资源开发服务中心有限公司董事长；2016年8月至2017年2月任两江集团党委委员、职工董事；2017年2月至今任两江集团党委委员、工会主席、职工董事、重庆两江新区人力资源开发服务中心有限公司董事长。

高家育先生：中国国籍，无境外永久居留，1963年出生，本科学历。历任四川省重庆市城管监察大队监察科长、重庆市城管监察大队副大队长、重庆市城管监察大队大队长、重庆市万州移民开发区（万州区）建委主任、党委副书记、重庆市万州区副区长、重庆市地质矿产勘查开发局副局长、党委委员。2010年7月至今，任两江集团党委委员、副总裁。2018年1月至今，任两江集团董事。

（二）发行人监事具体情况

陈渝先生：中国国籍，无境外永久居留，1979年生，研究生学历。历任审计署重庆特派办科员、主任科员、副处长，两江集团监察审计部副部长、部长。2016年11月至今，任两江集团监察审计部部长。2018年1月至今，任两江集团监事。

（三）发行人高级管理人员（董事监事除外）具体情况

丁登奎先生：中国国籍，无境外永久居留，1963年出生，本科学历。历任重庆市社会科学院哲学研究所干部、重庆市社会科学院经

济管理所、企业所助理研究员、重庆市政府经济发展研究中心综合部副主任、重庆市经委办公室助理调研员、副主任、主任、重庆市经济和信息化委员会办公室主任、重庆市经济和信息化委员会无线电管理局局长，2010年12月至2016年8月，任两江集团党委委员、工会主席，2016年8月至今，任两江集团副总裁。

刘风先生：中国国籍，无境外永久居留，1968年出生，本科学历，工学学士，MBA，助理经济师。南岸区计划经济委员会经济科科长、外商投资服务中心副主任、计划经济委员会副主任科员，重庆市南岸区计划经济委员会经济科副科长、经济委员会经济运行科副科长、计划经济委员会经济运行科科长，长江化工厂副厂长（挂职），重庆市南岸区广阳岛管委会副主任、助理调研员，茶园新城区管委会副主任，茶园新城区开发有限公司董事长兼总经理，茶园新城区管委会党工委书记（正处级），重庆市经济和信息化委员会工业园区处处长，2010年7月至今任重庆两江新区开发投资集团有限公司党委委员、副总裁。

许志琼女士：中国国籍，无境外永久居留，1968年出生，研究生学历，高级会计师、注册会计师。历任重庆市公路养护总段车渡管理站出纳，重庆市交通报社会计、财务科科长，重庆市公路局会计、内审、主办会计，重庆交通旅游投资集团有限公司财务部副部长，重庆南涪公路有限公司董事，重庆交通旅游投资集团有限公司财务融资部部长、第三支部党支部委员、书记、机关委员会委员，重庆交旅游轮有限公司董事，重庆丰都旅游开发有限公司董事，2010年7月至2016年7月任发行人财务部部长，两江新区土地储备整治中心财务部部长（兼），2016年8月至今任两江集团财务总监。

方文杰女士：中国国籍，无境外永久居留，1969年出生，管理

学博士。历任国家税务总局信息中心干部综合处副主任科员，国家税务总局机关团委书记（正处级），天津经济技术开发区国税局副局长、党组成员（挂职），国家税务总局所得税司综合调研员，重庆市忠县副县长（挂职），重庆市两江新区管委会主任助理（挂职），重庆市两江金融发展有限公司董事、总经理（兼），重庆市两江新区融资担保有限公司董事、总经理（兼），2013 年 7 月至今任重庆两江新区开发投资集团有限公司党委委员、副总裁。

况勋华先生：中国国籍，无境外永久居留，1965 年出生，在职研究生，工学学士，高级工程师，国家一级建造师、国家一级项目经理。历任重庆第四建筑工程公司川汽工程处工长、第四工程处栋号长、莲花池工程项目工程部负责人、第五分公司副经理、重庆第四建筑工程公司副经理，重庆建工集团工程部副经理、总承包部副经理、重庆建工集团污水处理厂项目部经理，万盛区建设委员会副主任、党委副书记，万盛区建设委员会主任、党委书记，万盛区国有资产经营管理有限公司副总经理、总经理，万盛区规划局局长，重庆水务集团豪洋水务建设公司数据、常务副经理，水务集团区县建设办公室副主任，重庆水务集团三峡水务有限公司党委书记、常务副总经理、董事长、总经理，重庆公用事业建设有限公司执行董事、总经理；2011 年 5 月起任发行人党委委员，重庆两江新区公租房投资管理有限公司董事长、总经理；2016 年 8 月至今任两江集团纪委书记，兼任工会主席。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人是重庆市委、市政府为加快重庆两江新区重大基础设施建设、区域内土地开发和现代化产业体系构建而成立的国有大型投资集团，主要从事两江新区重大基础设施建设和区域内土地开发业务。

2015-2017年，发行人营业收入分别为486,262.63万元、482,946.26万元和821,599.80万元，营业成本分别为485,980.86万元、422,192.45万元和741,951.78万元，主要来自于土地一级开发和其他园区运营。2015-2017年，发行人毛利润分别为281.77万元、60,753.81万元和79,648.02万元，毛利率分别为0.06%、12.58%和9.69%。

表9-1：2015-2017年发行人营业收入、营业成本、毛利润和毛利率状况

单位：万元

项目	2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
营业收入	821,599.80	100.00	482,946.26	100.00	486,262.63	100.00
土地一级开发	658,411.24	80.14	455,078.75	94.23	467,504.06	96.14
其他园区运营	163,188.56	19.86	27,867.51	5.77	18,758.57	3.86
营业成本	741,951.78	100.00	422,192.45	100.00	485,980.86	100.00
土地一级开发	555,287.54	74.84	403,827.00	95.65	472,979.04	97.32
其他园区运营	186,664.24	25.16	18,365.45	4.35	13,001.82	2.68
毛利润	79,648.02	100.00	60,753.81	100.00	281.77	100.00
土地一级开发	103,123.70	129.47	51,251.75	84.36	-5,474.98	-1,943.07
其他园区运营	-23,475.68	-29.47	9,502.06	15.64	5,756.75	2,043.07
毛利率	9.69%		12.58%		0.06%	
土地一级开发	15.66%		11.26%		-1.17%	
其他园区运营	-14.39%		34.10%		30.69%	

发行人2015-2017年毛利率分别为0.06%、12.58%和9.69%，波动较大。毛利率波动主要是由于发行人的土地一级开发成本较为固定，

而不同的土地类型出让价格差异较大，商业用地成交面积占比较大时毛利率较高，而工业用地成交面积占比较大时毛利率较低。

其他园区运营收入主要包括物业管理、租金、设计费等收入，2015和2016年占营业收入的比例不到6%，主要是发行人自行开发的安置房配套商业、车库等物业的租金和相关物业管理费等服务收入，2017年占营业收入比例增加，主要是发行人景观设计、房产销售和市政管护收入增加。

二、发行人主营业务经营模式

发行人主营业务主要为土地一级开发，该业务由公司本部及子公司负责实施，其业务模式分为两类：

第一类模式：2010年，发行人成立伊始，重庆市人民政府下发文件将北碚区、江北区及渝北区部分土地（面积226.56平方公里，合339,840亩）集中划予发行人作为控制性储备用地，发行人据此按照法律法规条件陆续办理了相关储备用地权证。

此后每年发行人从全部自有储备用地中确定当年投资建设的地块进行拆迁安置和整治开发，开发完成后交给国土部门完成出让程序，并依据2010年7月14日印发的《市政府第44次市长办公会议纪要》、2012年12月28日重庆市财政局下发的《关于两江新区财税库运转有关问题的通知》以及两江新区管委会与发行人签订的《土地一级开发协议书》获得返还的开发收入，返还的开发收入为全部土地开发成本以及土地出让金的90%。

确定当年投资地块后，发行人将利用自有资金和外部募集社会资本投入土地开发项目，按照政府规定标准由发行人对原土地房屋所有人进行拆迁安置，并建设配套安置房；在完成拆迁安置工作后，发行人将进行地块的平整以及基础建设工作；土地整治工作结束之后，发

行人将整治好的地块交予国土部门按照土地出让程序进行出让，地块完成出让后国土部门完成内部签批程序，即一次性将开发成本和投资收益支付给发行人。

2015-2017年，发行人该类型开发地块均按照文件规定获得返还款项。

第二类模式：2012年11月，国土资源部等四部委出台《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号），要求对全国的土地储备机构进行“名录式”管理，统一由国土资源部备案。由于国土资源部对省、市级机构实行严格的名额制，重庆市清理土地储备机构后，发行人未取得土地储备资格，而两江新区土地储备中心（以下简称“两江土储中心”）于2013年3月已经纳入国土资源部的土地储备机构名录，因此经请示重庆市政府后，除发行人已取得的储备土地由其继续整治外，新增储备土地均由两江土储中心收储，发行人仅受其委托开展拆迁整治等代建业务。发行人与两江土储中心签署代建协议，两江土储中心将按照工程进度向发行人拨付款项，土地出让后土储中心一次性按照协议约定比例进行结算。

协议约定的收入计算方式如下：发行人土地受托开发投资的收入分为两部分，一部分为土地开发成本，在拍卖成交时确认，将全额返还发行人；另一部分为投资收益，为土地出让金的90%。

该类业务发行人均与两江土储中心签署协议，鉴于土地整治项目开发时间较长，截至目前尚未有该类合同完成形成收入。

截至2018年3月末，发行人累计征地拆迁30.3万亩（约202平方公里），已累计投入征地资金659亿元，征地成本平均约为21.75万元/亩。

2015-2017年，发行人完成整理并出让的土地面积分别为1.02万

亩、0.77万亩和0.43万亩，同期确认土地开发收入46.75亿元、45.51亿元和65.84亿元。

三、发行人所在行业情况

（一）发行人所在行业的发展现状和前景

1、城市基础设施建设行业

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，是加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化的重要举措。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%-2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。完善的城市基础设施是经济发展、居民生活质量和社会福利提高的前提。城镇化的发展，必须以基础设施先行。中国城镇化进程的推进，必然带来对城市基础设施建设行业的巨大需求。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道筹措建设资金转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来 10-20 年间，我国的城镇化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

城市基础设施建设行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重要任务，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。

2012年党的十八大将“推进新型城镇化建设”制定为国家战略，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。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 and 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。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》提出，“十二五”期间要“完善符合国情的住房体制机制和政策体系，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给，基本解决保障性住房供应不足的问题。”明确在“十二五”期间要“加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系”。未来若干年我国保障性住房行业发展空间仍然十分巨大。

根据国家统计局发布的《2017年国民经济和社会发展统计公报》，

截至2017年末，全国总人口已达13.90亿人，城镇人口达到8.13亿人，城镇化率达到58.52%。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。

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。

2、土地一级开发行业

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。

与其他行业不同，土地开发行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。我国1999年1月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。2011年1月，国务院颁布了《国有土地上房

屋征收与补偿条例》，完善了土地拆迁补偿制度，进一步规范土地开发行业，促进了行业整体水平的提高。2014 年 9 月，国土资源部发布了《节约集约利用土地规定》，这是我国首部专门就土地节约集约利用进行规范和引导的部门规章，针对当前土地管理面临的新形势，充分借鉴和吸收地方成功经验，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升。

根据国家统计局发布《国民经济和社会发展统计公报》，2017 年全年全国国有建设用地供应总量 60 万公顷，比上年增长 16.4%。其中，工矿仓储用地 12 万公顷，增长 1.6%；房地产用地 11.5 万公顷，增长 7.2%；基础设施等用地 36.5 万公顷，增长 26.1%。

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，提高土地利用效率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。

（二）发行人在行业中的地位和竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是重庆市委、市政府为加快两江新区重大基础设施建设、重要区域开发和现代产业体系构建而设立的国有大型投资集团，肩负着加快两江新区重大基础设施建设、土地开发、保障房建设和现代产业体系构建的重任。在两江新区基础设施建设方面，发行人拥有绝对的主导地位。

在土地开发方面，发行人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。此外，重庆市政府还在建设用地指标、财政税收返还、征地税费减免等方面给予了发行人极大的政策倾斜。

招商引资方面，在两江新区管委会的统筹安排下，两江新区管委会已集中推出区内所有国家鼓励类产业的各类中资企业和外商投资企业，到2020年按15%的税率征收企业所得税等诸多优惠政策，对发行人招商引资工作的顺利推进具有非常积极的作用。两江新区招商引资标准较高，对落户企业的投入产出强度有一定要求，并需结合项目前景、科技含量以及投资强度等方面招商引资。截至2017年末，公司已引进中国移动、中国联通、美国霍尼韦尔、通用电气、安博物流，韩国韩泰轮胎、SK，日本三井等世界500强企业，长安汽车、格力、京东方等中国知名企业。公司签约的非产业项目主要包括商业中心、集团总部、学校、贸易、物流、金融等。随着企业逐步落地入驻，可为公司土地开发、基础设施建设等业务持续稳定开展创造较有利环境。

除发行人外，两江新区还有5家投融资平台公司，分别为重庆两江新区产业发展集团有限公司、重庆保税港区开发管理集团有限公司、重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司、重庆港务物流集团有限公司和重庆悦来投资集团有限公司。

重庆两江新区产业发展集团有限公司成立于2016年5月18日，注册资本为1,000,000万元，经营范围为：战略性新兴产业制造业、战略性新兴产业服务业投资、股权投资及管理、资产管理、产业投资运营（以上经营范围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）；重要基础设施和重大项目建设及管理、房地

产开发；交通运输设备制造。（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2017年12月31日，重庆两江新区产业发展集团有限公司的资产总额为649.58亿元，负债总额为114.06亿元，所有者权益为535.52亿元。

重庆保税港区开发管理集团有限公司成立于2008年12月17日，注册资本为333,109.20万元，经营范围为：组织重庆保税港区开发建设及相关项目管理，市政府授权范围内的土地储备与整治，从事投资业务及相关资产管理，物业管理，会展服务,货物及技术进出口（以上经营范围法律、法规禁止的不得经营，法律、法规限制的，取得许可或审批后方可从事经营）。截至2017年12月31日，重庆保税港区开发管理集团有限公司的资产总额为475.58亿元，负债总额为256.91亿元，所有者权益为218.67亿元。

重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司成立于2005年11月15日，注册资本为200,000万元，经营范围为：利用自有资金对江北嘴中央商务区开发项目进行投资，在市政府授权范围内进行土地储备整治，房地产开发、物业管理、从事建筑相关业务（凭资质证书执业），房地产经纪、房地产营销策划、房屋销售，销售建筑材料（不含危险化学品），销售、租赁建筑机械设备，空调用冷热源的生产、销售，空调维修、保养服务，设计、制作、代理、发布国内广告，企业管理咨询服务，商务信息咨询服务，企业形象策划，房屋租赁，停车服务（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得从事经营，法律、行政法规限制的取得审批或许可后方可从事经营）。截至2017年12月31日，重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司的资产总额为413.01亿元，负债总额为182.63亿元，所有者权益为230.38亿元。

重庆港务物流集团有限公司成立于2006年7月25日，注册资本为

358,066.39万元，经营范围为：码头和其他港口设施经营、港口旅客运输服务经营、在港区内从事货物装卸、驳运、仓储经营、港口拖轮经营、港口机械、设施、设备租赁、维修业务经营、船舶港口服务业务经营，普通货运（取得相关行政许可后方可经营）。从事市政府授权范围内的国有资产经营、管理；货物装卸、人力搬运服务；仓储（不含危险品存储）；房屋租赁；销售汽车零部件、日用百货、文化用品、工艺美术品、钢材、五金、交电、铁矿石及铁矿产品、建筑材料、化工产品及原料（不含危险化学品）；代订车票、船票；企业形象策划；摄影；设计、制作、发布字牌、霓虹灯、灯箱、路牌广告。截至2017年12月31日，重庆港务物流集团有限公司的资产总额为204.12亿元，负债总额为114.14亿元，所有者权益为89.98亿元。

重庆悦来投资集团有限公司成立于2010年4月18日，注册资本为200,000万元，经营范围为：利用自有资金对悦来片区开发项目进行投资（不得从事金融业务、法律、法规禁止的不得经营，法律、法规限制的取得许可后经营）；在市政府授权范围内进行土地储备整治；利用自有资金从事投资业务；对旅游资源开发项目进行投资；房地产投资（以上范围不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）；物业管理（凭资质证书执业）；资产经营管理；河道整治开发管理；酒店管理；会议展览经营服务管理；承办经批准的文化艺术体育交流活动；设计、制作、代理、发布国内外广告；货物及技术进出口。（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2017年12月31日，重庆悦来投资集团有限公司的资产总额为287.98亿元，负债总额为157.39亿元，所有者权益为130.59亿元。

2、发行人的竞争优势

（1）得天独厚区位优势

第一，根据国务院批复，重庆两江新区定位为中国内陆第一个国家级新区，定位于统筹城乡综合配套改革试验的先行区、中国内陆重要的先进制造业和现代服务业基地、长江上游地区的金融中心和创新中心、内陆地区对外开放的重要门户、科学发展的示范窗口，两江新区的建设将推进重庆城市化、工业化和城乡统筹一体化进程，加速转变经济发展方式，促进民生改善和社会和谐，率先实现全面小康的目标。

第二，两江新区具有优越的交通条件。重庆地处中西结合部是中国大陆版图的几何中心，而两江新区位于重庆主城区长江以北、嘉陵江以东，拥有内陆唯一的保税港区——两路寸滩保税港区，其创新的物流方式伴随新欧亚大陆桥和印度洋出海通道的打通，极大的降低了物流交易成本。

第三，两江新区具有合理的空间布局和产业布局。两江新区分为现代服务业、先进制造业、都市综合功能区三大板块，在产业布局上，将形成轨道交通、电力装备（含核电、风电等）、新能源汽车、电子信息、节能材料等五大战略性新兴产业，以及国家级研发总部、重大科研成果转化基地、数据中心等三大战略性创新功能布局。

第四，国务院给予两江新区前所未有的优惠政策，要求在现有政策范围内，加大对两江新区发展的支持力度，推动产业、资金和人才向两江新区集聚。西部大开发优惠、统筹城乡综合配套改革先行先试政策、比照浦东新区和滨海新区的开发开放政策的叠加以及“一带一路”产业扶持政策在两江新区的实施，意味着两江新区成为始终保有国家内陆最优惠政策的区域。

第五，两江新区开发基础条件较好。两江新区拥有内陆地区唯一的保税港区、西部最大的会展中心和金融商贸区。两江新区 GDP 从

2010 年的 1,001 亿元增长到 2015 年 2,020 亿元，年均增长 17.5%；实际利用外资从 15.8 亿美元增长到 41.6 亿美元，年均增长 21.2%；进出口总额从 40.6 亿美元增长到 1,964 亿元，年均增长 51.1%。对外开放亮点频现，新区累计实际利用外资 183 亿美元、内资 5,105 亿元，分别占全市 34.5%、15.7%；完成进出口总额 1,422 亿美元，129 家世界 500 强落户新区，占全市一半以上。新区还开展了国家现代服务业、贸易多元化、内陆通关和口岸监管模式创新等重大改革试点，在吸引外资方面独具竞争优势。

综上所述，两江新区良好的经济发展前景为发行人提供了持续发展的空间。

（2）长期战略性政策支持优势

重庆两江新区是国务院批准的第三个国家级开放新区，享有国家西部大开发新十年的各项政策、城乡统筹综合配套改革实验区政策、内陆保税港区和浦东新区、滨海新区先行先试政策以及“一带一路”产业扶持政策，体制健全有效，并享有两江工业开发区市、区税收返还和资本金支持等优惠政策。发行人作为重庆市委、市政府为加快两江新区重大基础设施建设、重要区域开发和现代产业体系构建而设立的国有大型投资集团，国家级新区重庆两江新区开发建设运营主体和投融资主体，一直得到国家和重庆市政府的大力长期的战略性支持。

（3）批量优质土地资源优势

土地开发是支撑公司经营发展的重要资源，也是最主要的经营收入来源和债务本息的主要还款来源，大量优质的土地资产为其业务发展和资金投入提供了重要支撑。总体看，公司持有的土地资产均位于两江新区范围内，大多地段位置较好，随着两江新区招商引资环境和经济社会环境的快速优化，公司土地资产增值潜力较大，未来土地出

让价格上升的可能性较大。

（4）多元化弹性融资优势

公司自成立以来，与国内多家银行、信托、保险等金融机构建立了良好合作关系，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。截至 2017 年末，发行人共获得银行综合授信额度 830.41 亿元，已使用授信额度 711.66 亿元，未使用授信额度 118.75 亿元，对公司的债务偿付起到很好的支撑，同时也反映出公司良好的融资能力以及市场信誉度。随着公司盈利能力的提高和融资模式的优化，公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，提升本期债券的偿还能力。

四、发行人地域经济情况

重庆市地处较为发达的东部地区和资源丰富的西部地区的结合部，具有承东启西、连接南北的独特区位优势，是丝绸之路经济带的重要战略支点、长江经济带的西部中心枢纽、海上丝绸之路的产业腹地，是长江上游最大的经济中心、西南工商业重镇和水陆交通枢纽。1997 年 3 月 14 日，第八届全国人民代表大会第五次会议通过了设立重庆直辖市的决议，与北京、天津、上海同为四大直辖市。重庆幅员面积 8.24 万平方公里，下辖 38 个行政区县（自治县），包括 19 个区、19 个县。

近年来，重庆市抓住中央直辖、三峡工程建设、西部大开发三大历史性机遇，紧跟国家“一带一路”和长江经济带发展战略，经济保持高位稳定增长，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。根据《2017 年重庆市国民经济和社会发展统计公报》，2017 年重庆实现地区生产总值 19,500.27 亿元，比上年增长 9.3%。

其中，第一产业增加值 1,339.62 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 8,596.61 亿元，增长 9.5%；第三产业增加值 9,564.04 亿元，增长 9.9%。三次产业结构比为 6.9:44.1:49.0。全年一般公共预算收入 2,252.4 亿元，比上年增长 3.0%。非公有制经济实现增加值 11,924.69 亿元，增长 9.5%，占全市经济的 61.2%。其中，民营经济实现增加值 9,832.61 亿元，增长 9.9%，占全市经济的 50.5%。截至 2017 年，全市共有各类市场主体 234.43 万户，比上年增长 9.2%。其中，内资企业 72.83 万户，外资企业 0.62 万户，个体工商户 157.75 万户，农民专业合作社 3.23 万户。2017 年新发展微型企业 7.41 万户，年末微型企业达 56.07 万户，增长 8.3%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到 63,689 元，比上年增长 8.3%。居民消费价格比上年上涨 1.0%；城镇新增就业人员 74.23 万人；城镇常住居民人均可支配收入 32,193 元，增长 8.7%；农村常住居民人均可支配收入 12,638 元，增长 9.4%。全年实现农林牧渔业增加值 1,363.87 亿元，比上年增长 4.1%；全年实现工业增加值 6587.08 亿元，比上年增长 9.4%，占全市地区生产总值的 33.8%，其中规模以上工业增加值增长 9.6%；全年实现建筑业增加值 2,009.53 亿元，比上年增长 9.6%；全年批发和零售业实现增加值 1,595.88 亿元，比上年增长 7.6%；全年实现货物进出口总额 4,508.25 亿元，比上年下降 8.9%。

城市基础设施的建设和完善对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。根据重庆市发展规划，重庆市将继续加大对城市基础设施建设的投入，预计到 2020 年，重庆市将形成“三环十射三联线”的高速公路网基本骨架，“一枢纽十干线三专线四支线”的铁路基本网络，“一千两支”的高等级航道组成的综合性立体交通网。2017 年重庆市全年完成固

定资产投资总额 17,440.57 亿元，比上年增长 9.5%，其中：基础设施建设投资 5,659.12 亿元，比上年增长 15.8%。全年建成公租房 120 万平方米。完成城市棚户区改造 383.94 万平方米。完成农村危旧房改造 2.56 万户。

近年来，受宏观经济下行因素影响，重庆市财政收入增速有所回落，但总体保持了较快增长态势。2015-2017 年重庆市全市完成一般公共预算收入分别为 2,155.10 亿元、2,227.90 亿元和 2,252.4 亿元，同比分别增长 12.10%、7.10%和 3.0%。同期税收收入分别为 1,450.90 亿元、1,438.44 亿元和 1,476.3 亿元，占一般公共预算收入的比重分别为 67.32%、64.56%和 65.54%。增值税和企业所得税是重庆市全市税收收入的主要组成部分，地方税收质量较好。

政府性基金收入在重庆市地方财政收入中占比较高，受房地产市场和土地市场的影响波动较大。2015-2017 年，重庆市全市政府性基金收入分别为 1,664.20 亿元、1,497.31 亿元和 2,251.00 亿元。国有土地使用权出让收入为政府性基金收入的主要来源。

重庆市财政收入在实现较快增长的同时，财政支出规模也相应增长。2015-2017 年重庆市一般公共预算支出分别为 3,793.80 亿元、4,001.87 亿元和 4,337.00 亿元，同比分别增长 14.80%、4.90%和 7.90%。

表 9-2：2015-2017 年重庆市一般公共预算收入与支出状况

单位：亿元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
一般公共预算收入	2,252.40	2,227.90	2,155.10
其中：税收收入	1,476.30	1,438.44	1,450.90
政府性基金预算收入	2,251.00	1,497.31	1,664.20
其中：国有土地使用权出让收入	2,165.00	1,412.40	1,552.90

中央补助收入	1,717.00	1,641.50	1,469.30
一般公共预算支出	4,337.00	4,001.87	3,793.80
政府性基金预算支出	2,182.00	1,738.10	1,753.00

资料来源：重庆市财政局网站

2010年6月，重庆两江新区正式挂牌设立，这是我国继上海浦东新区和天津滨海新区之后的第三个副省级新区。两江新区以北部新区和两路寸滩保税港区为核心，包括江北、渝北、北碚三个区的部分区域，规划面积为1,200平方公里，可开发面积约为650平方公里。我国“十三五”规划中明确提出将在未来五年继续支持两江新区的建设。两江新区发展的产业模式将布局轨道交通、电力装备（含核电、风电等）、新能源汽车、国防军工、电子信息等五大战略性新兴产业，并设立国家级研发总部、重大科研成果转化基地、灾备及数据中心三大战略性新兴产业功能基地，加快培育一批高成长性新兴产业集群。2015年两江新区深入贯彻重庆五大功能区发展战略和“改革、开放、创新、实干”总体要求，经济总体保持良好态势，产业支撑有力，固定资产投资驱动强劲，各项经济指标均继续处于重庆市领先水平，改革开放取得新突破，各项开发建设工作迈上新台阶。在新常态下的区域经济格局中，两江新区多项指标表现良好，体现“一带一路”战略和长江经济带建设对内陆开放的深远影响，重庆五大功能区战略对两江新区发展的多点支撑，其作为重要投资目的地的地位更加显现。2015年，两江新区地区生产总值达到2,020亿元；进出口总额1,964亿元，实际利用外资达到183亿美元；各项主要经济指标顺利完成年度目标任务。到2020年，两江新区的工业总产值将达到万亿、重庆市70-80%的直接引进外资将由两江新区完成。两江新区将在重庆建设内陆开放高地中发挥核心和引擎作用，成为具有国际影响力和我国内陆开放示范效应的新区。

2016 年，两江新区认真贯彻落实中央和市委、市政府的决策部署，充分发掘新区管理体制调整优化的改革红利，着力在改革、开放、创新上下更大功夫，保持了经济平稳较快发展，维护了社会安全稳定，党的建设不断加强，实现了“十三五”良好开局。两江全域实现地区生产总值 2,261 亿元、增长 10.9%，规上工业总产值 4,892 亿元、增长 6.7%，规上工业增加值 997 亿元、增长 8.7%，固定资产投资 2,043 亿元、增长 15.1%，社零总额 1,129 亿元、增长 13.3%，一般公共预算收入 302 亿元、增长 4.1%，进出口总额 1,544 亿元、实际利用外资 32 亿美元。两江直管区实现地区生产总值 1,112 亿元、增长 14.3%，规上工业总产值 3,079 亿元、增长 10.7%，规上工业增加值 663 亿元、增长 12%，固定资产投资 1,201 亿元、增长 21%，社零总额 429 亿元、增长 13.4%，一般公共预算收入 136 亿元、增长 1.8%，进出口总额 1,067 亿元、实际利用外资 24.5 亿美元。直管区 2017 全年新签约项目 293 个、投资金额超过 1,600 亿元，其中，工业签约项目 57 个、投资 772 亿元；服务业签约项目 233 个、投资 756 亿元；科技产业签约重点项目 53 个、投资 141 亿元。

两江新区获批全国首批双创示范基地和国家自主创新示范区，新引进规上重点科技项目 36 个，已集聚国家产业基地 10 个，市级以上研发平台 173 家，高新技术企业 187 家。一是创新平台体系不断完善。以照母山科技创新城和水土高新城为核心，形成 27 个众创空间、100 万 m² 企业加速器、15 万 m² 孵化器的创新平台。二是科技金融服务体系持续发力。调整推出科技信用贷等 4 个金融产品，对 130 家企业授信 3.2 亿元，协助 7 家企业挂牌新三板，积极帮助企业争取产业扶持资金和税费减免政策，初步建成科技金融服务体系。三是公共服务体系日益健全。推动知识产权综合改革，快速维权中心获批，引进国家

知识产权局专利局重庆代办处、重庆联交所知识产权交易分所和重庆专利云平台为企业提供“一站式”服务。

两江新区积极引进腾讯、赛伯乐投资集团、猪八戒网、博恩集团、华龙网、隆讯科技等行业龙头企业、专业投资机构，合作建设众创空间，总面积超过 10 万平方米。与人社部共建“中国重庆留学生人员创业园”，已引进 50 多名留学人员入园创新创业。目前全区拥有双创企业 1,000 余家，其中入驻众创空间和孵化器 400 余家。

两江新区力争到 2018 年，基本完成创新创业体系构建，在双创生态、科技金融、双创人才和内陆开放等方面取得成效，成为区域创新创业引领区。工作目标如下：

——双创载体。众创空间和孵化器面积达到 20 万平方米，企业加速器面积达到 500 万平方米。

——双创主体。新增高新技术企业 100 家以上，新增挂牌上市企业 20 家以上，新增市级以上科研平台 50 家以上，科技创新类企业达到 2,000 家。

——双创人才。集聚 10 名以上科技顶尖专家，培育 100 名以上创新型企业企业家，引进 1,000 名以上高水平双创人才，引领 1 万名以上青年大学生创业就业，带动 10 万名以上社会就业人员。

——创新指标。R&D 经费占生产总值比重达到 3.5%。高新技术产业增加值占比达到 35%。

第十条 发行人财务情况

立信会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2015 年末和 2016 年末合并资产负债表，2015 年度和 2016 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 号和信会师报字〔2017〕第 ZD20286 号）。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司 2017 年末合并资产负债表，2017 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（天职业字〔2018〕11589 号）。投资者在阅读本期债券募集说明书中发行人相关财务信息时，需参照上述经审计的财务报告。

一、发行人财务总体情况

（一）发行人主要财务数据

发行人最近三年主要财务数据如下表所示：

表 10-1：2015-2017 年发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2017 年末	2016 年末	2015 年末
资产总计	17,829,772.51	16,935,169.76	15,835,407.70
其中：流动资产	9,256,345.65	8,906,846.27	7,691,434.16
负债合计	7,327,190.98	7,943,682.93	7,807,685.39
其中：流动负债	2,322,900.67	1,955,840.61	2,065,611.13
所有者权益	10,502,581.54	8,991,486.82	8,027,722.31
归属于母公司所有者权益	10,307,783.22	8,647,147.44	7,668,888.85
项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业收入	821,599.80	482,946.26	486,262.63
利润总额	140,952.28	67,341.98	111,071.69
归属于母公司所有者的净利润	121,028.88	48,071.69	97,443.39
经营活动产生的现金流量净额	-337,531.32	-1,002,818.76	-770,866.64
投资活动产生的现金流量净额	220,867.70	-522,234.09	3,314.78

筹资活动产生的现金流量净额	58,684.78	1,497,461.09	416,395.46
现金及现金等价物净增加额	-57,978.84	-27,591.76	-351,156.40

（二）发行人主要财务指标

表 10-2：2015-2017 年发行人主要财务指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
资产负债率	41.10%	46.91%	49.31%
流动比率（倍）	3.98	4.55	3.72
速动比率（倍）	0.56	0.82	0.53
EBITDA（亿元）	19.28	9.79	14.05
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.59	0.32	0.40
存货周转率（次）	0.10	0.06	0.08
总资产周转率（次）	0.05	0.03	0.03
净资产收益率	1.38%	0.78%	1.47%

备注：上述财务指标的计算方法如下：

- 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、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出）
- 6、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- 8、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 9、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

（三）发行人基本财务状况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 17,829,772.51 万元，负债总额 7,327,190.98 万元，所有者权益 10,502,581.54 万元。其中归属于母公司的所有者权益为 10,307,783.22 万元。

发行人 2017 年实现营业收入 821,599.80 万元，营业利润

114,100.59 万元，利润总额 140,952.28 万元，净利润 135,165.07 万元，其中归属于母公司所有者净利润 121,028.88 万元。

2017 年，发行人经营活动产生现金流量净额为-337,531.32 万元，投资活动产生现金流量净额为 220,867.70 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 58,684.78 万元，现金及现金等价物净增加额为-57,978.84 万元。

（四）发行人偿债能力分析

发行人主要偿债指标如下表所示：

表 10-3：2015-2017 年发行人主要偿债指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
流动比率（倍）	3.98	4.55	3.72
速动比率（倍）	0.56	0.82	0.53
资产负债率	41.10%	46.91%	49.31%

注：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=总负债/总资产×100%

发行人的偿债能力较好，资产负债结构较为稳健。从短期偿债能力来看，发行人 2015-2017 年流动比率分别为 3.72、4.55 和 3.98；速动比率分别为 0.53、0.82 和 0.56。2016 年流动比率较 2015 年有所增长是由于该年度流动资产中存货、其他流动资产及应收账款的大幅增加所致；2017 年流动比率较 2016 年有所下降是由于该年度流动负债中短期借款、预收账款及一年内到期的非流动负债增加所致。

2015-2017 年，速动比率的同比变动和流动比率大致相同，2016 年较 2015 年有所增加，主要系该年度流动资产中其他流动资产及应收账款的大幅增加所致；2017 年较 2016 年有所下降是由于该年度流动负债中短期借款、预收账款及一年内到期的非流动负债增加所致。

总体来看，公司在保持业务规模持续快速增长的同时，大量的流动资产以货币和存货的形式存在，短期流动性较好，确保了公司较强的短期偿债能力，流动比率和速动比率均处于合理范围，这为公司未来逐步提高市场化运作水平奠定了良好基础。

从长期偿债能力来看，发行人 2015-2017 年资产负债率分别为 49.31%、46.91%和 41.10%，保持平稳并在同类企业中处于较好水平。发行人资本结构较为稳定，具有较好的长期偿债能力，对于长期债务具有较强的偿债保障。

近三年来，发行人一直保持着稳健的经营策略和资产结构，不断通过优化管理和资本运作使得企业始终具备良好的长短期偿债能力。表明发行人严格控制债务规模，严格防范债务风险，这对于在国家行业政策调整和财税体制改革背景下保持经营的稳定性和持续性具有重要意义。

（五）发行人营运能力分析

发行人主要营运能力指标如下表所示：

表 10-4：2015-2017 年发行人主要营运能力指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
总资产周转率（次/年）	0.05	0.03	0.03
流动资产周转率（次/年）	0.09	0.06	0.07
应收账款周转率（次/年）	1.61	1.20	1.77
存货周转率（次/年）	0.10	0.06	0.08

注：1、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

3、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

4、存货周转率=营业成本/存货平均余额

5、总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率和存货周转率以当年（期初+期末）/2 的数值为依据

应收账款周转率近三年呈下降趋势，主要是发行人应收重庆两江新区管理委员会的土地成本及土地出让金返还大幅增加所致，但发行人仍保持着行业内较快的应收账款周转水平，应收账款回款速度相对较快。

发行人总资产周转率、流动资产周转率和存货周转率反映出公司各项资产的周转速度较为平稳，但相对较低，主要是由于发行人从事基础设施建设和土地开发业务具有前期投资大回收周期长的特点。另一方面，由于发行人业务的拓展，待开发土地规模增加，导致存货增大。未来随着公司营业收入的增加，总资产周转率等营运能力指标将大为改善。此外，发行人也将进一步着力于提高资产的运营能力，发挥资产规模扩张所带来的规模优势，加快资产周转速度，提高经营效益。

（六）发行人盈利能力分析

发行人主要盈利指标如下表所示：

表 10-5：2015-2017 年发行人主要盈利指标

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	821,599.80	482,946.26	486,262.63
利润总额	140,952.28	67,341.98	111,071.69
归属于母公司所有者的净利润	121,028.88	48,071.69	97,443.39
净资产收益率	1.38%	0.78%	1.47%

注：净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额

发行人始终保持良好的盈利状况，经营收入、经营利润具有显著的独立性和自主性。2015-2017 年，公司营业收入、利润总额和归属于母公司所有者的净利润平均值分别为 596,936.23 万元、106,455.32

万元和 88,847.99 万元。公司的营业收入主要来源于土地开发收入。2015-2017 年，公司土地开发收入分别实现 467,504.06 万元、455,078.75 万元和 658,411.24 万元，占营业总收入的比重分别达到 96.14%、94.23%和 80.14%。2015-2017 年，公司营业外收入分别为 2,543.73 万元、3,353.63 万元和 27,134.34 万元；实现利润总额分别为 111,071.69 万元、67,341.98 万元和 140,952.28 万元。发行人利润构成中，来自政府的补贴收入较少，符合相关指标规定。

2015-2017 年，发行人净资产收益率分别为 1.47%、0.78%和 1.38%，整体处于较低水平。这主要与发行人业务经营特点有关，随着近年来发行人土地开发规模、基础设施项目投资建设力度以及政府支持力度的持续加大，发行人所有者权益规模持续快速增加，但由于土地出让收入的实现具有长期性和阶段性，短期内使得净利润增长的速度明显慢于所有者权益增长的速度。

发行人最近 3 年 Σ 营业收入/最近 3 年 Σ （营业收入+补贴收入）大于 70%，满足相关规定和要求。

（七）发行人现金流量分析

发行人主要现金流量指标如下表所示：

表 10-6：2015-2017 年发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
经营活动产生的现金流量净额	-337,531.32	-1,002,818.76	-770,866.64
投资活动产生的现金流量净额	220,867.70	-522,234.09	3,314.78
筹资活动产生的现金流量净额	58,684.78	1,497,461.09	416,395.46
现金及现金等价物净增加额	-57,978.84	-27,591.76	-351,156.40

从经营活动来看，2015-2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为负数，主要原因是重庆两江新区仍处于大规模开发建设阶

段，其土地整治开发规模大，每年支付的土地整治开发费用较高，但回收现金金额相对较少，表现为负值。未来几年随着发行人将整治的土地挂牌出让，其经营活动产生的现金流量净额将会逐步改善。

从投资活动来看，2015-2017 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 3,314.78 万元、-522,234.09 万元和 220,867.70 万元。2016 年投资活动产生的现金流量净额由正转负，主要是因为公司 2016 年新增大量可供出售金融资产，同时对联营、合营企业的投资额增多，导致投资活动产生的现金流出增加。2017 年投资活动产生的现金流量净额由负转正，主要系投资支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金大幅减少所致。

从筹资活动看，2015-2017 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 416,395.46 万元、1,497,461.09 万元和 58,684.78 万元，发行人为保证公司土地开发和基础设施建设的资金需求，向多家金融机构借入了大量营运资金。2016 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2015 年差异较大，主要是发行人 2016 年发行 3 期企业债券、2 期公司债券、1 期境外债券及 1 期短期融资债券导致筹资活动产生的现金流入大幅增加；2017 年筹资活动产生的现金流量净额减少，主要是因为公司偿还债务所支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金增加所致。

总体来看，发行人经营活动和投资活动的现金流出一直保持较高的水平，通过外部的融资和股东的资金投入，保证了土地开发和基础设施建设的资金需求。未来随着两江新区的快速发展，前期的土地开发和基础设施项目陆续完成，发行人可以获得较为充沛的现金流。

（八）发行人资产负债结构分析

发行人最近三年资产构成情况如下表所示：

表 10-7：2015-2017 年发行人资产构成情况

单位：万元

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重
流动资产合计	9,256,345.65	51.92%	8,906,846.27	52.59%	7,691,434.16	48.57%
货币资金	532,253.77	2.99%	575,336.97	3.40%	602,598.90	3.81%
应收票据	1,306.46	0.01%	200.00	0.00%	-	-
应收账款	558,901.64	3.13%	461,600.94	2.73%	341,637.52	2.16%
预付款项	80,197.08	0.45%	25,265.81	0.15%	18,808.78	0.12%
应收利息	2,290.47	0.01%	1,014.82	0.01%	503.46	0.00%
应收股利	0.00	0.00%	30,612.24	0.18%	-	-
其他应收款	79,298.01	0.44%	69,963.60	0.41%	124,917.32	0.79%
存货	7,956,497.76	44.62%	7,297,801.29	43.09%	6,590,143.30	41.62%
其他流动资产	45,095.46	0.25%	445,050.59	2.63%	12,824.88	0.08%
非流动资产合计	8,573,426.87	48.08%	8,028,323.48	47.41%	8,143,973.54	51.43%
可供出售金融资产	175,990.41	0.99%	108,100.89	0.64%	36,188.84	0.23%
长期应收款	212,459.75	1.19%	240,008.79	1.42%	292,074.70	1.84%
长期股权投资	918,182.56	5.15%	575,039.66	3.40%	544,931.61	3.44%
投资性房地产	435,253.54	2.44%	630,778.17	3.72%	568,054.95	3.59%
固定资产	107,370.17	0.60%	76,484.32	0.45%	46,733.81	0.30%
在建工程	12,722.25	0.07%	18,509.68	0.11%	3,359.25	0.02%
无形资产	2,802,089.41	15.72%	2,882,222.62	17.02%	3,541,659.46	22.37%
长期待摊费用	2,787.23	0.02%	812.29	0.00%	616.75	0.00%
递延所得税资产	125.70	0.00%	371.03	0.00%	344.60	0.00%
其他非流动资产	3,906,445.83	21.91%	3,495,996.03	20.64%	3,110,009.56	19.64%
资产总计	17,829,772.51	100.00%	16,935,169.76	100.00%	15,835,407.70	100.00%

2015-2017 年，发行人总资产规模分别为 15,835,407.70 万元、16,935,169.76 万元和 17,829,772.51 万元，净资产分别为 8,027,722.31 万元、8,991,486.82 万元和 10,502,581.54 万元，总资产规模及净资产规模持续增长。主要原因是受益于公司实收资本、资本公积稳定增长，同时随着发行人对两江新区基础设施开发建设、土地开发业务的快速开展，公司资产总额大幅增长。主要体现在存货、其他流动资产及其

他非流动资产的大幅增长。从资产结构来看，公司资产结构较为稳定，流动资产和非流动资产占比基本上各占 50%左右。

发行人不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。

1、流动资产构成分析

公司总资产的构成中，2015-2017 年，发行人流动资产占总资产比重分别为 48.57%、52.59%和 51.92%，基本保持平稳。流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产等，其中存货在流动资产中占比较高。

（1）存货

公司存货资产主要是发行人进行土地开发发生的土地征用成本、整治成本、财务费用、管理费用等形成的综合开发成本。2015-2017 年，发行人存货分别为 6,590,143.30 万元、7,297,801.29 万元和 7,956,497.76 万元，占流动资产比重分别为 85.68%、81.93%和 85.96%，整体呈持续快速上升趋势。发行人存货 2016 年同比增长 10.74%，2017 年同比增长 9.03%，主要是由于发行人近三年按照计划持续加大土地征用拆迁和土地整治力度所致，保持了稳定增长。

公司开展土地开发所储备的土地均位于两江新区区域范围内，土地性质包括商住用地、综合用地和工业用地等，随着两江新区经济社会的快速发展和招商引资力度的加大，土地增值潜力较大、前景较好，故暂未对土地开发成本提取存货减值准备。

（2）货币资金

公司货币资金主要用于公司正常的资金周转。2015-2017 年，发行人货币资金期末余额分别为 602,598.90 万元、575,336.97 万元和 532,253.77 万元，占流动资产比重分别为 7.83%、6.46%和 5.75%。公

司的货币资金比较充裕，且基本上是银行存款为主，流动性较好。

2016 年较 2015 年货币资金减少了 27,261.93 万元，同比下降 4.52%，无重大变化；2017 年较 2016 年货币资金减少了 43,083.20 万元，同比下降 7.49%，无重大变化。

（3）应收账款和其他应收款

公司应收账款主要是由于发行人开展土地开发业务，出让土地后应向股东重庆两江新区管委会收取的土地出让税费返还的相关资金。2015-2017 年，发行人应收账款期末金额分别为 341,637.52 万元、461,600.94 万元和 558,901.64 万元，占流动资产比重分别为 4.44%、5.18%和 6.04%。总体上看，应收账款余额占流动资产比重较低。在 2016 年较 2015 年同比增长 35.11%，主要系 2016 年应收重庆两江新区管理委员会的土地一级开发款项大幅增加所致。从应收账款结构看，主要应收对象为发行人控股股东重庆两江新区管委会，表明公司近年来对应收账款回收比较及时，产生坏账的可能性极低。报告期内，因土地成本和土地出让金返还产生的对两江新区管委会的应收账款账龄均为 1 年以内，且均于次年结清。截至 2017 年末，发行人主要应收账款均不涉及往来占款或资金拆借。截至 2017 年末，发行人全部应收账款均按信用风险特征组合计提坏账准备，金额为 49.42 万元。

截至 2017 年末，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况如下：

表 10-8：2017 年末发行人应收账款期末余额前五名情况

单位：万元

单位名称	金额	占应收账款 总额比例	账龄	性质
重庆两江新区管委会	513,675.48	91.90%	1 年以内	土地成本和土地出让金返还
重庆金康新能源汽车有限公司	4,290.10	0.77%	1 年以内	房屋销售款
重庆市潼南区园林管理所	847.58	0.15%	1 年以内	市政景观工程款

重庆利龙科技产业（集团）有限公司	836.78	0.15%	1 年以内	房屋销售款
重庆市渝北区翠云街道办事处	724.65	0.13%	1 年以内	市政景观工程款
合计	520,374.59	93.10%	-	-

公司应收账款前五名合计金额为 520,374.59 万元，占公司应收账款总额的 93.10%。

公司其他应收款主要为代收代付款、保证金、土地拆迁款及土地竞买保证金。2015-2017 年，发行人其他应收款期末余额分别为 124,917.32 万元、69,963.60 万元和 79,298.01 万元，占流动资产比重分别为 1.62%、0.79%和 0.86%，总体处于较低水平。2016 和 2017 年，发行人其他应收款主要为代收代付款及保证金、押金。发行人其他应收款主要为应收政府部门或者大型金融机构款项，占其他应收款余额的比例在 90%以上，出现坏账的可能性较低，故未提取坏账准备。从变动来看，2016 年末其他应收款同比减少 43.99%，主要系收回两江新区管委会的往来款所致；2017 年末其他应收款同比增加 13.34%，主要系保证金增加所致。

截至 2017 年末，公司其他应收款前五名情况如下：

表 10-9：2017 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元

单位名称	金额	占其他应收款总额比例	账龄	性质	形成原因
重庆联合产权交易所集团股份有限公司	16,250.25	20.48%	一年以内	保证金	保证金
重庆两江新区工业开发区龙兴工业园管委会	9,665.04	12.18%	一年以内	代收代付款	代垫市政款项
重庆市江北区国土资源与房屋管理局	7,240.98	9.12%	一年以内	往来款	经营往来
重庆市农村土地整治中心	3,900.57	4.92%	一年以内	代收代付款	低丘缓坡试点耕地建优代建费等
重庆市江北区土地征用	2,453.50	3.09%	一年以内	往来款	经营往来

管理办公室					
合计	39,510.34	49.79%	-	-	-

公司其他应收账款前五名合计金额为 39,510.34 万元，占公司其他应收账款总额的 49.79%，截至 2017 年末，发行人应收重庆市江北区国土资源与房屋管理局 7,240.98 万元、应收重庆市江北区土地征用管理办公室 2,453.50 万元往来款，上述款项均应征地拆迁等产生的款项，属于经营性往来款。

截至 2017 年末，发行人应收账款及其他应收款坏账准备情况如下：

表 10-10：2017 年末发行人应收账款及其他应收款坏账准备情况

单位：万元

种类		2017 年 12 月 31 日				2016 年 12 月 31 日			
		账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
按组合计提坏账准备		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
应收账款	组合 1：账龄分析法	33,803.89	6.05	49.42	0.15	5,375.16	1.16	14.52	0.27
	组合 2：不计提坏账准备	525,147.17	93.95	-	-	456,240.31	98.84	-	-
	合计	461,615.46	100.00	49.42	0.01	461,615.46	100.00	14.52	0.003
其他应收款	组合 1：账龄分析法	4,615.78	5.82	60.00	1.30	5,875.98	8.40	-	-
	组合 2：不计提坏账准备	74,742.22	94.18	-	-	64,087.62	91.60	-	-
	合计	79,358.00	100.00	60.00	0.08	69,963.60	100.00	-	-

(4) 其他流动资产

公司其他流动资产主要为短期委托贷款和理财产品。2015-2017 年，发行人其他流动资产分别为 12,824.88 万元、445,050.59 万元和 45,095.46 万元。2016 年末其他流动资产较年初增加了 432,225.71 万元，主要系发行人 2016 年购买了 377,000.00 万元的理财产品。

2、非流动资产构成分析

2015-2017 年，发行人非流动资产占总资产比重分别为 51.43%、47.41%和 48.08%，基本保持平稳。非流动资产中主要包括可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产等，所占比重较大的是无形资产和其他非流动资产。

（1）无形资产

公司无形资产主要是重庆市政府划拨的评估入账的土地使用权。根据渝财建〔2011〕31 号文，公司将其评估金额进行入账确认，增加权益性资产，计入“无形资产”核算。

2015-2017 年，发行人无形资产期末余额分别为 3,541,659.46 万元、2,882,222.62 万元和 2,802,089.41 万元，占非流动资产比重分别为 43.49%、35.90%和 32.68%。发行人的无形资产以土地使用权为主。2016 年，发行人无形资产较 2015 年末减少 659,436.84 万元，降幅为 18.62%，主要系部分储备土地下账所致；2017 年，发行人无形资产较 2016 年末无重大变化；

（2）其他非流动资产

根据公司会计政策规定，公司按照重庆两江新区经济和社会发展规划，对重庆两江新区范围内的市政基础设施和公租房等项目进行投资建设，确认为其他非流动资产。2015-2017 年，发行人其他非流动资产期末余额分别为 3,110,009.56 万元、3,495,996.03 万元和 3,906,445.83 万元，占非流动资产比重分别为 38.19%、43.55%和 45.56%，呈明显增长态势，主要是由于发行人近年来对重庆两江新区范围内的市政基础设施和公租房等项目投资建设力度加大所致。

发行人近三年其他非流动资产情况：

表 10-11：2015-2017 年发行人其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
基础设施建设项目	2,532,509.13	2,229,637.03	1,940,781.82
公租房项目	1,318,200.17	1,192,785.00	1,112,537.41
委托贷款	16,920.00	40,500.00	56,690.33
预付长期资产款	15,708.34	33,074.00	-
待抵扣进项税	23,108.19	-	-
合计	3,906,445.83	3,495,996.03	3,110,009.56

（3）投资性房地产

根据公司会计政策规定，投资性房地产指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售房地产，包括已出租的土地使用权，持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。公司的投资性房地产主要为公司安置房所属经营性商业的土地使用权价值。2015-2017 年，发行人投资性房地产期末余额分别为 568,054.95 万元、630,778.17 万元和 435,253.54 万元，占非流动资产比重分别为 6.98%、7.86%和 5.08%，2016 年较 2015 年投资性房地产增加 62,723.22 万元，主要系发行人部分项目由存货转入投资性房地产所致；2017 年较 2016 年投资性房地产减少 195,524.63 万元，主要系发行人将部分投资性房地产转为自用所致。

（4）长期股权投资

2015-2017 年，发行人长期股权投资期末余额分别为 544,931.61 万元、575,039.66 万元和 918,182.56 万元，占非流动资产比重分别为 6.69%、7.16%和 10.71%。2016 年较 2015 年公司长期股权投资增加 30,108.05 万元，增幅 5.53%，2017 年较 2016 年公司长期股权投资增加 343,142.90 万元，增幅 59.67%，主要系发行人追加对合营、联营企业的投资所致。

（5）长期应收款

公司长期应收款是应收重庆两江新区新御置业发展有限公司、重庆两江新区新桐实业有限公司和重庆市蔡家组团建设开发有限公司的款项，以及皮拉图斯委托贷款 12,000.00 万元，上述借款均经相关审批机构审议通过，并经发行人与借款方签订借款合同生效。2015-2017 年，发行人长期应收款期末余额分别为 292,074.70 万元、240,008.79 万元和 212,459.75 万元，占非流动资产比重分别为 3.59%、2.99%和 2.48%，占比较小。2016 年末较 2015 年末减少 52,065.91 万元，降幅 17.83%；2017 年末较 2016 年末减少 27,549.04 万元，降幅 11.48%，主要是由于部分款项偿还所致。

截至 2017 年末发行人长期应收款情况：

表 10-12：2017 年末发行人长期应收款情况

单位：万元

单位名称	金额	占长期应收款总额比例	账龄	性质
重庆两江新区新御置业发展有限公司	30,700.03	14.45%	一年以内	借款
重庆两江新区新桐实业有限公司	119,764.73	56.37%	一年以内	借款
皮拉图斯委托贷款	12,000.00	5.65%	一年以上	借款
重庆市蔡家组团建设开发有限公司	49,994.98	23.53%	一年以上	借款
合计	212,459.75	100.00%	-	-

（6）在建工程

2015-2017 年，发行人在建工程期末余额分别为 3,359.25 万元、18,509.68 万元和 12,722.25 万元，占非流动资产比重分别为 0.04%、0.23%和 0.15%。发行人在建工程资产规模占比较小，这与公司业务性质有关系，公司作为重庆市委、市政府为加快两江新区重大基础设施建设、重要区域开发和现代产业体系构建而设立的国有大型投资集团，目前主要从事土地开发和基础设施建设等业务，经营性工程项目

暂时较少。

发行人最近三年主要负债情况如下表所示：

表 10-13：2015-2017 年发行人主要负债

单位：万元

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重
流动负债合计	2,322,900.67	31.70%	1,955,840.61	24.62%	2,065,611.13	26.46%
短期借款	101,000.00	1.38%	60,000.00	0.76%	160,000.00	2.05%
应付账款	186,853.18	2.55%	145,223.01	1.83%	66,048.17	0.85%
预收账款	782,009.89	10.67%	715,636.25	9.01%	924,412.80	11.84%
应付职工薪酬	7,761.81	0.11%	4,234.32	0.05%	3,774.04	0.05%
应交税费	100,147.90	1.37%	2,348.52	0.03%	8,256.87	0.11%
应付利息	55,742.02	0.76%	48,073.40	0.61%	21,021.25	0.27%
应付股利	-	-	25,000.00	0.31%	30,000.00	0.38%
其他应付款	172,309.88	2.35%	162,763.25	2.05%	196,177.12	2.51%
一年内到期的非流动负债	907,076.00	12.38%	792,561.87	9.98%	655,920.87	8.40%
非流动负债合计	5,004,290.30	68.30%	5,987,842.32	75.38%	5,742,074.26	73.54%
长期借款	2,980,042.54	40.67%	3,819,947.10	48.09%	4,754,088.33	60.89%
应付债券	1,869,823.67	25.52%	2,063,051.96	25.97%	896,275.67	11.48%
长期应付款	81,515.38	1.11%	73,107.83	0.92%	61,247.35	0.78%
长期应付职工薪酬	33.88	0.00%	928.16	0.01%	1,170.77	0.01%
专项应付款	14,609.61	0.20%	6,792.37	0.09%	6,968.74	0.09%
递延收益	26,144.38	0.36%	735.18	0.01%	96.16	0.00%
递延所得税负债	32,120.84	0.44%	23,279.72	0.29%	22,227.25	0.28%
负债合计	7,327,190.98	100.00%	7,943,682.93	100.00%	7,807,685.39	100.00%

2015-2017 年，发行人负债总额分别为 7,807,685.39 万元、7,943,682.93 万元和 7,327,190.98 万元。2017 年负债总额减少，主要系发行人长期借款和应付债券减少所致。从负债结构来看，非流动负债占比较大。

1、流动负债构成分析

发行人的负债构成中，2015-2017 年，发行人流动负债合计期末余额分别为 2,065,611.13 万元、1,955,840.61 万元和 2,322,900.67 万元，

占总负债比重分别为 26.46%、24.62%和 31.70%。流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债等，其中一年内到期的非流动负债和预收账款在流动负债中占比较高。

（1）一年内到期的非流动负债

2015-2017 年，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 655,920.87 万元、792,561.87 万元和 907,076.00 万元，占流动负债比重分别为 31.75%、40.52%和 39.05%。2016 年较 2015 年发行人一年内到期的非流动负债增加 136,641.00 万元，增幅 20.83%；2017 年较 2016 年增加 114,514.13 万元，增幅 14.45%，主要系长期借款及应付债券即将在一年内到期转入所致。

（2）预收账款

预收账款主要是发行人向委托方预收的征地补偿款、未结算工程款和代建款项。2015-2017 年，发行人预收账款期末余额分别为 924,412.80 万元、715,636.25 万元和 782,009.89 万元，占流动负债比重分别为 44.75%、36.59%和 33.67%。2016 年末预收账款较 2015 年末减少 208,776.55 万元，主要系两江土储中心支付的部分预付款项结算所致。

2、非流动负债构成分析

2015-2017 年，发行人非流动负债占总负债比重分别为 73.54%、75.38%和 68.30%。非流动负债主要包括长期借款、应付债券、长期应付款、递延所得税负债等，其中长期借款和应付债券是非流动负债最主要的构成部分。

（1）长期借款

2015-2017 年，发行人长期借款期末余额分别为 4,754,088.33 万

元、3,819,947.10 万元和 2,980,042.54 万元，占非流动负债比重分别为 82.79%、63.80%和 59.55%。公司长期借款均以抵押借款为主，2016 年末，长期借款金额较 2015 年末减少 934,141.23 万元，降幅 19.65%；2017 年末长期借款较 2016 年末减少 839,904.56 万元，降幅 21.99%，主要是因为偿还了部分长期借款所致。近三年，发行人一直保持较大规模的抵押借款，截至 2017 年末，发行人的抵押借款为 2,119,177.74 万元，占当期长期借款的 71.11%。

（2）应付债券

发行人为了满足自身业务对中长期资金的需求，通过资本市场发行债券直接进行融资。2015-2017 年，发行人应付债券期末余额分别为 896,275.67 万元、2,063,051.96 万元和 1,869,823.67 万元，占非流动负债比重分别为 15.61%、34.45%和 37.36%。2016 年末发行人应付债券较 2015 年末增长了 1,166,776.29 万元，增幅 130.18%，主要系发行了 2016 年第一期企业债、第一期公司债、第二期公司债、第一期专项债和第二期专项债等；2017 年末发行人应付债券较 2016 年末减少了 193,228.29 万元，减幅 9.37%，主要系部分应付债券偿还所致。

二、发行人资产情况分析

1、发行人土地使用权情况

2017 年末，发行人拥有 14,929,388.70 平方米土地使用权，合计账面价值 357.62 亿元，具体情况如下：

表 10-14：2017 年末发行人土地使用权情况

序号	取得方式	土地证号	地块坐落	地类用途	类型	土地面积 (m ²)	账面 价值 (亿元)	入账 方式	单价 (万元 /m ²)	是否缴 纳土地 出让金	是否 抵押
1	招拍挂	108 房地证 2014 字第 00052 号	两江新区龙兴组团 F 标准分区 F18-1/01 地块	城镇住宅用地	出让	86,187.00	5.16	成本法	0.24	是	否
2	招拍挂	108 房地证 2014 字第 00054 号	两江新区龙兴组团 F 标准分区 F19-1/01 地块	城镇住宅用地	出让	96,827.00		成本法			否
3	招拍挂	108 房地证 2014 字第 00053 号	两江新区龙兴组团 F 标准分区 F23-1/01 地块	城镇住宅用地	出让	35,181.00		成本法			是
4	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01258 号	两江新区龙兴园区 F 分区 F20-1/01	城镇住宅用地	出让	47,557.00	2.24	成本法	0.16	是	否
5	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01260 号	两江新区龙兴园区 F 分区 F21-1/01	城镇住宅用地	出让	40,372.00		成本法			否
6	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01259 号	两江新区龙兴园区 F 分区 F22-1/01	城镇住宅用地	出让	52,936.00		成本法			否
7	招拍挂	土地证正在办理 中	两江新区龙兴组团 H 标准分区 H79-1/01 号宗地	二类居住用地	出让	94,844.00	2.15	成本法	0.23	是	否
8	招拍挂	土地证正在办理 中	两江新区龙兴组团 H 标准分区 H80-1/01 号宗地	二类居住用地	出让			成本法			否

9	招拍挂	土地证正在办理中	两江新区龙兴组团H标准分区H82-1/01号宗地	二类居住用地	出让			成本法			否
10	招拍挂	渝（2017）两江新区不动产权第000405558	两江新区龙兴组团B分区B13-1/02号宗地	工业用地	出让	8,590.00	0.21	成本法	0.03	是	否
11	招拍挂	渝（2017）两江新区不动产权第000405685	两江新区龙兴组团B分区B13-4/02号宗地	工业用地	出让	71,427.00		成本法			否
12	招拍挂	108房地证2014字第01498号	重庆市北碚区云汉大道142号	商务金融用地	出让	2,200.20	2.99	成本法	0.36	是	否
13	招拍挂	108房地证2014字第01484号	重庆市北碚区方正大道92号	商务金融用地	出让	2,258.40		成本法			否
14	招拍挂	108房地证2014字第01489号	重庆市北碚区方正大道94号	商务金融用地	出让	1,799.30		成本法			否
15	招拍挂	108房地证2014字第01490号	重庆市北碚区方正大道96号	商务金融用地	出让	2,020.70		成本法			否
16	招拍挂	108房地证2014字第01491号	重庆市北碚区云汉大道138号	商务金融用地	出让	1,726.80		成本法			否
17	招拍挂	108房地证2014字第01481号	重庆市北碚区云汉大道140号	商务金融用地	出让	2,098.20		成本法			否
18	招拍挂	108房地证2014字第01474号	重庆市北碚区方正大道98号	商务金融用地	出让	10,706.20		成本法			否
19	招拍挂	108房地证2014字第01496号	重庆市北碚区方正大道104号、云顶	商务金融用地	出让	4,373.00		成本法			否

			路 157 号							
20	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01493 号	重庆市北碚区云顶路 159 号	商务金融用地	出让	1,483.50	成本法			否
21	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01499 号	重庆市北碚区方正大道 102 号	商务金融用地	出让	1,834.70	成本法			否
22	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01494 号	重庆市北碚区方正大道 100 号、106 号	商务金融用地	出让	3,543.20	成本法			否
23	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01492 号	重庆市北碚区云汉大道 136 号	商务金融用地	出让	10,283.00	成本法			否
24	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01495 号	重庆市北碚区云顶路 155 号	其他商服用地	出让	6,603.10	成本法			否
25	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01530 号	重庆市北碚区方正大道 92 号负 1 层	其他商服用地	出让	1,413.90	成本法			否
26	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01532 号	重庆市北碚区云汉大道 96 号负 1 层	其他商服用地	出让	1,653.60	成本法			否
27	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01533 号	重庆市北碚区方正大道 102 号负 1 层	其他商服用地	出让	1,852.90	成本法			否
28	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01540 号	重庆市北碚区云顶路 155 号负 1 层	其他商服用地	出让	1,620.70	成本法			否
29	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01542 号	重庆市北碚区方正大道 104 号、云顶路 157 号负 1 层	其他商服用地	出让	1,319.30	成本法			否
30	招拍挂	108 房地证 2014	重庆市北碚区云汉	商务金融用地	出让	6,884.30	成本法			否

		字第 01497 号	大道 117 号								
31	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01541 号	重庆市北碚区云汉 大道 117 号负 1 层	其他商服用地	出让	1,582.80		成本法			否
32	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01469 号	重庆市北碚区云禾 路 62 号、64 号、66 号	商务金融用地	出让	4,661.10		成本法			否
33	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01462 号	重庆市北碚区云禾 路 68 号、70 号、72 号	商务金融用地	出让	4,050.10		成本法			否
34	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01500 号	重庆市北碚区云禾 路 74 号	商务金融用地	出让	3,258.30		成本法			否
35	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01531 号	重庆市北碚区云禾 路 64 号负 1 层	其他商服用地	出让	2,701.20		成本法			否
36	招拍挂	土地证正在办理 中	两江新区水土组团 C 标准分区 C03-1/01 号宗地		出让			成本法			否
37	招拍挂	土地证正在办理 中	两江新区水土组团 C 标准分区 C04-1/01 号宗地	二类居住用地 \\商业用地\\商 务用地	出让	185,190.00	3.68	成本法	0.20	是	否
38	招拍挂	土地证正在办理 中	两江新区水土组团 C 标准分区 C05-1/01 号宗地		出让			成本法			否
39	招拍挂	土地证正在办理 中	两江新区水土组团 C 标准分区 C06-1/01 号宗地	二类居住用地	出让	139,317.00	1.94	成本法	0.14	是	否

40	招拍挂	土地证正在办理中	两江新区水土组团C标准分区C07-1/01号宗地	二类居住用地	出让			成本法			否
41	招拍挂	土地证正在办理中	两江新区水土组团C标准分区C11-1/01号宗地	二类居住用地	出让			成本法			否
42	招拍挂	土地证正在办理中	两江新区水土组团C标准分区C12-1/01号宗地	二类居住用地	出让			成本法			否
43	招拍挂	土地证正在办理中	两江新区水土组团E标准分区E1-1/01号宗地	二类居住用地\商业用地\商务用地	出让	89,956.00	1.42	成本法	0.16	是	否
44	招拍挂	土地证正在办理中	两江新区水土组团E标准分区E2-1/011号宗地		出让			成本法			否
45	招拍挂	土地证正在办理中	两江新区水土组团E标准分区E11-1/01号宗地		出让			成本法			否
46	招拍挂	土地证正在办理中	两江新区水土组团E标准分区E9-1/01号宗地		出让			成本法			否
47	招拍挂	土地证正在办理中	两江新区水土组团E标准分区E37-1/01号宗地	二类居住用地\商业用地\商务用地	出让	127,922.00	1.66	成本法	0.13	是	否
48	招拍挂	土地证正在办理	两江新区鱼嘴组团	商业用地\商	出让	79,927.00	2.55	成本法	0.32	是	否

		中	M 标准分区 M21/01 号宗地	务用地							
49	招拍挂	土地证正在办理中	两江新区鱼嘴组团 M 标准分区 M23-1/01 号宗地		出让			成本法			否
50	招拍挂	土地证正在办理中	龙兴组团 F 标准分区 F8-1/02 宗地	中学用地	出让	145,969.00	0.84	成本法	0.06	是	否
51	招拍挂	201D 房地证 2012 字第 00445 号	重庆两江新区龙兴 组团 C、I 分区 I03/01 号地块	城镇住宅用地	出让	186,457.00	3.42	成本法	0.17	是	否
52	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01466 号	渝北区龙兴镇福瑞 路 80 号	科教用地	出让	997.8		成本法			否
53	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01465 号	渝北区龙兴镇福瑞 路 84 号	其他商服用地	出让	1,085.30		成本法			否
54	招拍挂	渝（2016）两江 新区不动产权第 000621821 号	渝北区龙兴镇福祥 路 89 号负 2 号	其他商服用地	出让	4,582.00		成本法			否
55	招拍挂	渝（2016）两江 新区不动产权第 000621924 号	渝北区龙兴镇福祥 路 89 号负 1 号	其他商服用地	出让	10,872.20		成本法			否
56	招拍挂	渝（2016）两江 新区不动产权第 000690708 号	渝北区龙兴镇福祥 路 21、23、25、27、 29、31、33、35、 37、39、41、43、 45 号	批发零售用地 /商业用地	出让	3,164.20		成本法			否

57	招拍挂	108 房地证 2014 字第 05776 号	两江新区鱼嘴组团 L 标准分区 L1-1/01	工业用地	出让	88,353.00	0.96	成本法	0.11	是	否
58	招拍挂	渝（2016）两江新区不动产权第 000411792 号	两江新区水土组团 A 标准分区 A29-1/01 号宗地	一类工业用地	出让	99,903.00	0.25	成本法	0.03	是	否
59	划拨	渝（2016）两江新区不动产权第 000697338 号	重庆两江新区龙兴园区 I09/01 号地块	科教用地	划拨	89,508.00	0.50	成本法	0.06	否	否
60	划拨	渝（2016）两江新区不动产权第 000697499 号	重庆两江新区龙兴园区 I02-1/01 号地块	公共设施用地	划拨	8,082.00	0.04	成本法	0.06	否	否
61	划拨	渝（2016）两江新区不动产权第 000697435 号	重庆两江新区龙兴组团 C5-1/03 号地块	文体娱乐用地	划拨	62,166.00	0.35	成本法	0.06	否	否
62	划拨	渝（2016）两江新区不动产权第 000335270 号	北碚区水土镇飞马村	科教用地	划拨	18,103.00	0.04	成本法	0.02	否	否
63	划拨	渝（2017）两江新区不动产权第 000335376 号	重庆两江新区水土组团 C 标准分区	公共设施用地	划拨	16,597.00	0.09	成本法	0.05	否	否
64	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01524 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	32,823.00	0.69	评估法	0.21	是	否
65	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01525 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，	出让	55,606.00	1.16	评估法	0.21	是	否

				商住比 2:8							
66	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01526 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	92,321.00	1.93	评估法	0.21	是	否
67	招拍挂	201D 房地证 2013 字第 00432 号	重庆市渝北区悦来	商务金融用地，商业办公比 5:5	出让	51,367.00	6.97	评估法	1.36	是	是
68	招拍挂	108 房地证 2013 字第 00333 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	91,926.00	2.29	评估法	0.25	是	否
69	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01450 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	145,442.30	3.84	评估法	0.26	是	否
70	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01468 号	重庆市江北区鱼嘴镇	商业金融用地	出让	81,916.80	5.08	评估法	0.62	是	否
71	招拍挂	108 房地证 2013 字第 00481 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	35,471.90	1.11	评估法	0.31	是	是
72	招拍挂	108 房地证 2013 字第 00483 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	40,745.80	1.28	评估法	0.31	是	是
73	招拍挂	108 房地证 2013 字第 00482 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	32,757.10	1.03	评估法	0.31	是	是

74	招拍挂	108 房地证 2013 字第 00485 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	50,172.60	1.57	评估法	0.31	是	是
75	招拍挂	108 房地证 2013 字第 00484 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	39,382.60	1.23	评估法	0.31	是	是
76	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01544 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	133,369.00	4.77	评估法	0.36	是	否
77	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01451 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	84,230.00	2.00	评估法	0.24	是	否
78	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01452 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	77,529.00	1.74	评估法	0.22	是	否
79	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01453 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	20,798.00	0.47	评估法	0.22	是	否
80	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01454 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	二类居住用地、商业金融，商住比 2:8	出让	13,386.00	0.30	评估法	0.22	是	否
81	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01257 号	重庆市渝北区龙兴工业园区	商务金融用地，商业办公比 5:5	出让	50,127.00	1.86	评估法	0.37	是	是
82	划拨	201D 房地证	两江新区龙兴工业	整治储备用地	划拨	555,594.5	11.5	评估法	0.24	否	是

		2012 字第 00111 号	园 GY-B 号地块								
83	划拨	103D 房地证 2011 字第 00076 号	江北区复盛镇 I-3 宗地块	整治储备用地	划拨	51,969.80	1.24	评估法	0.24	否	是
84	划拨	103D 房地证 2011 字第 00077 号	江北区鱼嘴镇二期 E-1 宗	整治储备用地	划拨	93,507.50	4.80	评估法	0.51	否	是
85	划拨	108 房地证 2013 字第 00087 号	重庆两江新区水土园区 A23-5/01 地块	整治储备用地	划拨	93,463.30	5.53	评估法	0.59	否	是
86	划拨	108 房地证 2013 字第 00085 号	重庆两江新区水土园区 A32-3/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	12,128.40	0.72	评估法	0.59	否	是
87	划拨	108 房地证 2013 字第 00079 号	重庆两江新区水土园区 A45-3/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	121,177.80	7.16	评估法	0.59	否	是
88	划拨	108 房地证 2013 字第 00092 号	重庆两江新区水土园区 C54-1/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	40,891.30	2.42	评估法	0.59	否	是
89	划拨	108 房地证 2013 字第 00099 号	重庆两江新区水土园区 C56-1/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	27,479.50	1.62	评估法	0.59	否	是
90	划拨	108 房地证 2013 字第 00056 号	重庆两江新区水土园区 D06-2/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	21,523.30	1.27	评估法	0.59	否	是
91	划拨	108 房地证 2013 字第 00058 号	重庆两江新区水土园区 D12-2/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	44,876.20	2.65	评估法	0.59	否	否
92	划拨	108 房地证 2013 字第 00096 号	重庆两江新区水土园区 D14/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	46,677.30	2.76	评估法	0.59	否	否
93	划拨	108 房地证 2013	重庆两江新区水土	整治储备用地	其他（政	69,437.30	4.10	评估法	0.59	否	是

		字第 00061 号	园区 D19-1/01 地块		府储备)						
94	划拨	108 房地证 2013 字第 00094 号	重庆两江新区水土 园区 D19-2/01 地块	整治储备用地	其他(政 府储备)	44,399.00	2.62	评估法	0.59	否	是
95	划拨	108 房地证 2013 字第 00063 号	重庆两江新区水土 园区 D20-2/01 地块	整治储备用地	其他(政 府储备)	109,748.20	6.49	评估法	0.59	否	是
96	划拨	108 房地证 2013 字第 00069 号	重庆两江新区水土 园区 D20-3/01 地块	整治储备用地	其他(政 府储备)	72,509.90	4.29	评估法	0.59	否	是
97	划拨	108 房地证 2013 字第 00090 号	重庆两江新区水土 园区 D21-1/01 地块	整治储备用地	其他(政 府储备)	71,123.50	4.20	评估法	0.59	否	是
98	划拨	108 房地证 2013 字第 00095 号	重庆两江新区水土 园区 D21-2/01 地块	整治储备用地	其他(政 府储备)	85,839.70	5.07	评估法	0.59	否	是
99	划拨	108 房地证 2013 字第 00055 号	重庆两江新区水土 园区 D21-3/01 地块	整治储备用地	其他(政 府储备)	61,993.90	3.66	评估法	0.59	否	否
100	划拨	108 房地证 2013 字第 00059 号	重庆两江新区水土 园区 D24-2/01 地块	整治储备用地	其他(政 府储备)	27,561.80	1.63	评估法	0.59	否	是
101	划拨	108 房地证 2013 字第 00091 号	重庆两江新区水土 园区 D30/01 地块	整治储备用地	其他(政 府储备)	121,432.70	7.18	评估法	0.59	否	是
102	划拨	108 房地证 2013 字第 00088 号	重庆两江新区水土 园区 D31-1/01 地块	整治储备用地	其他(政 府储备)	114,389.40	6.76	评估法	0.59	否	是
103	划拨	108 房地证 2013 字第 00089 号	重庆两江新区水土 园区 D31-3/01 地块	整治储备用地	其他(政 府储备)	77,472.30	4.58	评估法	0.59	否	是
104	划拨	108 房地证 2013 字第 00043 号	重庆两江新区鱼复 园 05-3/01 地块	整治储备用地	其他(政 府储备)	8,703.10	0.49	评估法	0.57	否	是
105	划拨	108 房地证 2013 字第 00019 号	重庆两江新区鱼复 园区 018/01 地块	整治储备用地	其他(政 府储备)	18,197.60	1.03	评估法	0.57	否	是

106	划拨	108 房地证 2013 字第 00045 号	重庆两江新区鱼复园区 036-4/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	11,188.00	0.64	评估法	0.57	否	是
107	划拨	108 房地证 2013 字第 00025 号	重庆两江新区鱼复园区 038-2/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	9,795.90	0.56	评估法	0.57	否	是
108	划拨	108 房地证 2013 字第 00016 号	重庆两江新区鱼复园区 039-1/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	11,859.40	0.67	评估法	0.57	否	是
109	划拨	108 房地证 2013 字第 00012 号	重庆两江新区鱼复园区 A26-1/03 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	74,247.10	4.22	评估法	0.57	否	是
110	划拨	108 房地证 2013 字第 00014 号	重庆两江新区鱼复园区 A30-1/03 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	80,047.00	4.55	评估法	0.57	否	是
111	划拨	108 房地证 2013 字第 00010 号	重庆两江新区鱼复园区 H19-3/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	13,937.00	0.79	评估法	0.57	否	是
112	划拨	108 房地证 2013 字第 00013 号	重庆两江新区鱼复园区 H24-1/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	31,002.00	1.76	评估法	0.57	否	是
113	划拨	108 房地证 2013 字第 00009 号	重庆两江新区鱼复园区 H24-2/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	39,384.40	2.24	评估法	0.57	否	是
114	划拨	108 房地证 2013 字第 00011 号	重庆两江新区鱼复园区 H24-3/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	18,595.90	1.06	评估法	0.57	否	是
115	划拨	108 房地证 2013 字第 00008 号	重庆两江新区鱼复园区 H5-10/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	8,406.90	0.48	评估法	0.57	否	是
116	划拨	108 房地证 2013 字第 00037 号	重庆两江新区鱼复园区 P27-2/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	8,114.90	0.46	评估法	0.57	否	是
117	划拨	108 房地证 2013 字第 00038 号	重庆两江新区鱼复园区 P31-2/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	11,565.30	0.66	评估法	0.57	否	是
118	划拨	108 房地证 2013	重庆两江新区鱼复	整治储备用地	其他（政	6,876.80	0.39	评估法	0.57	否	是

		字第 00033 号	园区 P31-3/01 地块		府储备)						
119	划拨	108 房地证 2013 字第 00031 号	重庆两江新区鱼复园区 P35-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	12,485.40	0.71	评估法	0.57	否	是
120	划拨	108 房地证 2013 字第 00040 号	重庆两江新区鱼复园区 P39-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	30,781.30	1.75	评估法	0.57	否	是
121	划拨	108 房地证 2013 字第 00034 号	重庆两江新区鱼复园 028-2/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	48,040.20	1.88	评估法	0.39	否	是
122	划拨	108 房地证 2013 字第 00021 号	重庆两江新区鱼复园区 028-5/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	36,551.70	1.43	评估法	0.39	否	是
123	划拨	108 房地证 2013 字第 00039 号	重庆两江新区鱼复园区 029-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	30,476.00	1.19	评估法	0.39	否	是
124	划拨	108 房地证 2013 字第 00028 号	重庆两江新区鱼复园区 031-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	38,964.10	1.52	评估法	0.39	否	是
125	划拨	108 房地证 2013 字第 00018 号	重庆两江新区鱼复园区 032-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	27,568.90	1.08	评估法	0.39	否	是
126	划拨	108 房地证 2013 字第 00027 号	重庆两江新区鱼复园区 033-4/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	27,476.80	1.07	评估法	0.39	否	是
127	划拨	108 房地证 2013 字第 00026 号	重庆两江新区鱼复园区 035-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	37,239.10	1.46	评估法	0.39	否	是
128	划拨	108 房地证 2013 字第 00023 号	重庆两江新区鱼复园区 036-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	18,547.60	0.73	评估法	0.39	否	是
129	划拨	108 房地证 2013 字第 00032 号	重庆两江新区鱼复园区 037-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	20,482.30	0.80	评估法	0.39	否	是
130	划拨	108 房地证 2013 字第 00024 号	重庆两江新区鱼复园区 038-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	12,036.20	0.47	评估法	0.39	否	是

131	划拨	108 房地证 2013 字第 00044 号	重庆两江新区鱼复园区 039-4/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	13,646.10	0.53	评估法	0.39	否	是
132	划拨	108 房地证 2013 字第 00042 号	重庆两江新区鱼复园区 040/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	34,993.90	1.37	评估法	0.39	否	是
133	划拨	108 房地证 2013 字第 00041 号	重庆两江新区鱼复园区 041-1/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	28,230.40	1.10	评估法	0.39	否	是
134	划拨	108 房地证 2013 字第 00017 号	重庆两江新区鱼复园区 042-1/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	28,671.50	1.12	评估法	0.39	否	是
135	划拨	108 房地证 2013 字第 00022 号	重庆两江新区鱼复园区 043-1/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	60,621.50	2.37	评估法	0.39	否	是
136	划拨	108 房地证 2013 字第 00020 号	重庆两江新区鱼复园区 044-1/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	21,767.70	0.85	评估法	0.39	否	是
137	划拨	108 房地证 2013 字第 00030 号	重庆两江新区鱼复园区 H21-1/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	36,286.50	1.42	评估法	0.39	否	是
138	划拨	108 房地证 2013 字第 00036 号	重庆两江新区鱼复园区 N11/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	23,150.90	0.91	评估法	0.39	否	是
139	划拨	108 房地证 2013 字第 00146 号	重庆两江新区鱼复园区 M4-1/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	263,244.60	11.18	评估法	0.42	否	是
140	划拨	108 房地证 2013 字第 00164 号	重庆两江新区鱼复园区 O4/01 号地块	整治储备用地	其他（政府储备）	74,888.30	4.60	评估法	0.61	否	是
141	划拨	108 房地证 2013 字第 00181 号	重庆两江新区鱼复园区 044-4/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	70,128.20	2.98	评估法	0.42	否	是
142	划拨	108 房地证 2013 字第 00076 号	重庆两江新区水土园区 D20-4/01 地块	整治储备用地	其他（政府储备）	141,664.70	8.53	评估法	0.60	否	是
143	划拨	108 房地证 2013	重庆两江新区水土	整治储备用地	其他（政	60,755.40	2.64	评估法	0.44	否	是

		字第 00107 号	园区 C16-1/01 地块		府储备)						
144	划拨	108 房地证 2013 字第 00113 号	重庆两江新区水土园区 C39-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	58,902.20	2.56	评估法	0.44	否	否
145	划拨	108 房地证 2013 字第 00117 号	重庆两江新区水土园区 D20-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	136,958.40	8.25	评估法	0.60	否	是
146	划拨	108 房地证 2013 字第 00138 号	重庆两江新区水土园区 C44-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	58,155.70	2.53	评估法	0.44	否	否
147	划拨	108 房地证 2013 字第 00147 号	重庆两江新区水土园区 C43-1/01 地块	整治储备用地	其他(政府储备)	64,435.90	2.81	评估法	0.44	否	否
148	划拨	108 房地证 2013 字第 02553 号	重庆两江新区水土高新技术产业园 2 号地块	整治储备用地	其他(政府储备)	322,201.50	10.18	评估法	0.32	否	是
149	划拨	108 房地证 2013 字第 02560 号	重庆两江新区水土高新技术产业园 13 号地块	整治储备用地	其他(政府储备)	389,577.00	9.36	评估法	0.24	否	是
150	划拨	108 房地证 2013 字第 02563 号	重庆两江新区水土高新技术产业园 14 号地块	整治储备用地	其他(政府储备)	260,337.70	7.44	评估法	0.29	否	是
151	划拨	108 房地证 2013 字第 02552 号	重庆两江新区水土高新技术产业园 1 号地块	整治储备用地	其他(政府储备)	490,557.70	8.00	评估法	0.16	否	是
152	划拨	108 房地证 2013 字第 02565 号	重庆两江新区水土高新技术产业园 16 号地块	整治储备用地	其他(政府储备)	164,409.10	1.14	评估法	0.07	否	是

153	划拨	108 房地证 2014 字第 00281 号	重庆两江新区水土高新技术产业园 21 号地块	整治储备用地	其他（政府储备）	221,380.80	1.28	评估法	0.06	否	是
154	划拨	108 房地证 2014 字第 00282 号	重庆两江新区水土高新技术产业园 22 号地块	整治储备用地	其他（政府储备）	173,262.30	4.27	评估法	0.25	否	是
155	划拨	108 房地证 2014 字第 00290 号	重庆两江新区水土高新技术产业园 31 号地块	整治储备用地	其他（政府储备）	341,806.60	4.33	评估法	0.13	否	是
156	划拨	108 房地证 2014 字第 00292 号	重庆两江新区水土高新技术产业园 29 号地块	整治储备用地	其他（政府储备）	397,013.00	3.88	评估法	0.10	否	是
157	划拨	108 房地证 2014 字第 00295 号	重庆两江新区水土高新技术产业园 24 号地块	整治储备用地	其他（政府储备）	479,415.60	4.44	评估法	0.09	否	是
158	划拨	108 房地证 2014 字第 00297 号	重庆两江新区水土高新技术产业园 17 号地块	整治储备用地	其他（政府储备）	420,819.20	9.01	评估法	0.21	否	是
159	划拨	渝（2015）两江（北部）新区不动产权第 000018856 号	重庆两江新区龙兴工业园 GY-D 号地块 A 宗地	整治储备用地	其他（政府储备）	3,708,490	30.49	评估法	0.09	否	否
160	招拍挂	108 房地证 2015 字第 01013 号	两江新区鱼嘴组团 F 标准分区 F31-1/02 号	工业用地	出让地	19,703.00	0.10	成本法	0.02	是	否

161	招拍挂	108 房地证 2015 字第 01014 号	两江新区鱼嘴组团 F 标准分区 F30-1/02 号	工业用地	出让地	44,911.00		成本法		是	否
162	招拍挂	103D 房地证 2012 字第 00549 号	两江新区鱼嘴组团 C 标准分区 C11-2-4/01 号宗地	其他商服用地	出让地	92,453.60	0.97	成本法	0.11	是	是
163	招拍挂	103D 房地证 2012 字第 00319 号	重庆两江新区鱼嘴组团 C 标准分区 C11-2-3/01 地块	商务金融用地	出让地	9,856.80	0.15	成本法	0.16	是	否
164	招拍挂	渝（2016）两江新区不动产权第 000418365 号	两江新区龙兴组团 G 分区 G14-1/02（部分一）C 地块	批发零售用地	出让地	595.10	0.04	成本法	0.12	是	否
165	招拍挂	渝（2016）两江新区不动产权第 000418429 号	两江新区龙兴组团 G 分区 G14-1/02（部分一）A 地块	商业用地	出让地	1,802.60		成本法		是	否
166	招拍挂	渝（2016）两江新区不动产权第 000417096 号	两江新区龙兴组团 G 分区 G14-1/02（部分一）B 地块	批发零售用地	出让地	715.70		成本法		是	否
167	招拍挂	渝（2016）两江新区不动产权第 000439732 号	两江新区龙兴组团 G 分区 G14-1/02（部分二）A 地块	商业用地	出让地	69.00		成本法		是	否
168	招拍挂	渝（2016）两江新区不动产权第 000439691 号	两江新区龙兴组团 G 分区 G14-1/02（部分二）B 地块	商业用地	出让地	221.00		成本法		是	否

169	招拍挂	渝（2016）两江 新区不动产权第 000917094 号	两江新区龙兴组团 G 分区 G14-1/01 地 块	商业用地	出让地	31,077.50	0.36	成本法	0.12	是	否
170	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01550 号	两江新区龙兴组团 G 标准分区 G10-1/01 号	生产性服务用 地	出让地	87,139.00	0.76	成本法	0.09	是	否
171	招拍挂	108 房地证 2014 字第 01551 号	两江新区龙兴组团 G 标准分区 G11-3/01 号	生产性服务用 地	出让地	37,933.00	0.33	成本法	0.09	是	否
172	招拍挂	渝 2017 两江新 区不动产权第 000688951 号	重庆两江新区龙兴 组团 F 分区 F8-1/02	其他服务设施 用地（民办学 校）	出让	145,969.00	0.85	成本法	0.058	是	否
173	招拍挂	渝 2018 两江新 区不动产权第 000313437 号	重庆两江新区龙兴 组 团 F 分 区 F15-3/04	其他服务设施 用地（民办学 校）	出让	46,738.40	0.29	成本法	0.062	是	否
174	招拍挂	正在办土地合 宗，无土地证	E37-1/01（部分）号 宗地	二类居住用 地、商业用地、 商务用地	出让	103,292.00	8.05	成本法	0.77	是	否
合计						14,929,388.70	357.62				

2、发行人投资性房地产情况

截至 2017 年末，发行人投资性房地产明细如下：

表 10-15：2017 年末发行人投资性房地产明细

序号	产权证	坐落	房屋用途	建筑面积 (m²)	入账 方式	入账价值 (万元)	单价(万 元/m²)	是否 抵押	是否 出租
1	108 房地证 2014 字第 01350 号	江北区和韵路 48 号附 24 号 2-4、附 25 至 31 号、附 35 至附 37 号	商服用房	2,317.15	评估法	1,997.37	0.86	是	是
2	108 房地证 2014 字第 01322 号	江北区和韵路 47 号附 21 号 2-7、附 22 号至 32 号	商服用房	1,894.53	评估法	1,537.31	0.81	是	是
3	108 房地证 2014 字第 01347 号	江北区和韵路 47 号附 1 号 3-1、附 2 号至 17 号	商服用房	4,288.92	评估法	3,176.44	0.74	是	是
4	108 房地证 2014 字第 01441 号	江北区鱼嘴西路 79 号车库、 商场、超市、库房	商服用房、停 车用房、车库 用房	15,013.90	评估法	7,545.41	0.50	是	是
5	108 房地证 2014 字第 01314 号	江北区和韵路 47 号附 33 号 2-1、34 至 44 号	商服用房	2,997.59	评估法	2,440.74	0.81	是	是
6	108 房地证 2014 字第 01345 号	江北区和韵路 48 号附 38 号	商服用房	1,633.08	评估法	1,285.98	0.79	是	是
7	108 房地证 2014 字第 01344 号	江北区和韵路 48 号附 16 号 3-1、3-3、附 17 至附 21 号	商服用房	1,616.01	评估法	1,140.87	0.71	是	是

8	108 房地证 2014 字第 01337 号	江北区和韵路 48 号附 6 号 3-1、3-2、附 6 至附 8 号、附 10 号至附 13 号、附 15 号	商服用房	2,704.10	评估法	1,970.34	0.73	是	是
9	108 房地证 2014 字第 01340 号	江北区和韵路 48 号附 1 号 2-1、3-1、4-1、附 2 号至附 4 号、鱼嘴西路 83 号附 1 号至 附 4 号、附 5 号 2-1 号	商服用房	3,732.13	评估法	2,337.48	0.63	是	是
10	108 房地证 2014 字第 01303 号	江北区和韵路 48 号 2 号车库	车库用房	6,230.18	评估法	1,948.66	0.31	是	是
11	108 房地证 2014 字第 01307 号	江北区和韵路 47 号 3 号车 库、库房	车库用房	18,893.43	评估法	5,639.44	0.30	是	是
12	108 房地证 2014 字第 01343 号	江北区和韵路 48 号 1 号车 库、库房	车库用房	3,394.20	评估法	844.12	0.25	是	是
13	尚未办证	江北区鱼嘴组团 C 分区 C30-1/03 地块	工业用房	67,565.13	评估法	11,443.03	0.17	是	是
14	108 房地证 2014 字第 01324 号	重庆市江北区长安大道 98 号 3 幢	其他用房	150.04	评估法	24.46	0.16	是	是
15	108 房地证 2014 字第 01326 号	重庆市江北区长安大道 98 号 4 幢	工业用房	405.04	评估法	66.02	0.16	是	是
16	108 房地证 2014 字第 01327 号	重庆市江北区长安大道 98 号 6 幢	工业用房	138.86	评估法	22.63	0.16	是	是
17	108 房地证 2014 字第 01329 号	重庆市江北区长安大道 98 号 1 幢	其他用房	46.11	评估法	7.52	0.16	是	是

18	108 房地证 2014 字第 01331 号	重庆市江北区长安大道 98 号 7 幢	工业用房	24,823.44	评估法	4,790.92	0.19	是	是
19	108 房地证 2014 字第 01332 号	重庆市江北区长安大道 98 号 5 幢	其他用房	28.09	评估法	4.58	0.16	是	是
20	108 房地证 2014 字第 01333 号	重庆市江北区长安大道 98 号 2 幢	工业用房	1,697.22	评估法	313.99	0.19	是	是
21	108 房地证 2014 字第 01317 号	泰和路 119-129 号	商服用房	843.84	评估法	568.75	0.67	是	否
22	108 房地证 2014 字第 01310 号	泰和路 139-145 号	商服用房	601.55	评估法	405.44	0.67	是	是
23	108 房地证 2014 字第 01448 号	泰和路 167-177 号	商服用房	843.48	评估法	827.45	0.98	是	是
24	108 房地证 2014 字第 01449 号	泰和路 191-201 号	商服用房	798.77	评估法	874.65	1.10	是	部分 出租
25	108 房地证 2014 字第 01341 号	泰和路 203-213 号	商服用房	487.59	评估法	478.33	0.98	是	部分 出租
26	108 房地证 2014 字第 01342 号	泰和路 223-237 号	商服用房	1,667.30	评估法	1,825.69	1.10	是	是
27	108 房地证 2014 字第 01365 号	泰和路 245-255 号	商服用房	695.41	评估法	682.20	0.98	是	部分 出租

28	108 房地证 2014 字第 01346 号	泰和路 263-277 号	商服用房	1,745.34	评估法	1,432.92	0.82	是	是
29	尚未办证	泰和路 279 号	教育用房	1,694.35	评估法	486.28	0.29	否	否
30	108 房地证 2014 字第 01319 号	泰和路 1 号负 1-1	停车用房	2,444.57	评估法	341.94	0.14	是	否
31	108 房地证 2014 字第 01339 号	泰和路 1 号负 1-2	停车用房	4,868.02	评估法	1,109.22	0.23	是	否
32	108 房地证 2014 字第 01300 号	泰和路 3-41 号	商服用房	905.82	评估法	888.61	0.98	是	部分 出租
33	108 房地证 2014 字第 01358 号	泰和路 43-87 号	商服用房	1,390.64	评估法	937.29	0.67	是	否
34	108 房地证 2014 字第 01304 号	泰和路 95-117 号	商服用房	540.28	评估法	591.61	1.10	是	是
35	108 房地证 2014 字第 01348 号	泰和路 281-315 号	商服用房	966.50	评估法	948.14	0.98	是	部分 出租
36	108 房地证 2014 字第 01349 号	泰和路 317-345 号	商服用房	1,021.70	评估法	1,118.76	1.10	是	部分 出租
37	108 房地证 2014 字第 01352 号	泰和路 347-381 号	商服用房	826.86	评估法	811.15	0.98	是	部分 出租
38	108 房地证 2014 字第 01353 号	泰和路 383-405 号	商服用房	699.44	评估法	765.89	1.10	是	部分 出租

39	108 房地证 2014 字第 01357 号	泰和路 407-441 号	商服用房	826.86	评估法	811.15	0.98	是	部分 出租
40	108 房地证 2014 字第 01356 号	泰和路 443-477 号	商服用房	1,049.16	评估法	1,148.83	1.10	是	部分 出租
41	108 房地证 2014 字第 01505 号	泰和路 639-659 号	商服用房	992.68	评估法	1,086.98	1.10	是	否
42	108 房地证 2014 字第 01360 号	泰和路 663-709 号	商服用房	2,041.67	评估法	2,235.63	1.10	是	部分 出租
43	108 房地证 2014 字第 01368 号	泰和路 567-605 号	商服用房	1,588.70	评估法	1,362.58	0.86	是	部分 出租
44	108 房地证 2014 字第 01369 号	泰和路 495-537 号	商服用房	1,788.61	评估法	1,754.63	0.98	否	部分 出租
45	108 房地证 2014 字第 01363 号	泰和路 481-491 号	商服用房	793.46	评估法	598.27	0.75	是	否
46	108 房地证 2014 字第 01335 号	泰和路 617-637 号	商服用房	6,879.55	评估法	4,774.41	0.69	是	否
47	108 房地证 2014 字第 02627 号	泰和路 479 号	教育用房	2,405.37	评估法	690.34	0.29	否	否
48	108 房地证 2014 字第 02632 号	泰和路 93 号	教育用房	2,207.12	评估法	633.44	0.29	否	否
49	108 房地证 2014 字第 01354 号	泰和路 1 号负 1-3	停车用房	9,976.10	评估法	2,293.50	0.23	是	否

50	108 房地证 2014 字第 01355 号	泰和路 1 号负 1-4	停车用房	9,143.54	评估法	2,235.12	0.24	是	否
51	108 房地证 2014 字第 01364 号	泰和路 1 号负 1-5	停车用房	8,754.77	评估法	2,360.22	0.27	是	否
52	尚未办证	和源家园 33-35 幢	商服用房	13,137.97	评估法	6,250.34	0.48	否	否
53	106 房地证 2014 字第 12619 号	丰和路 506 号附 1 号	教育用房	1,927.05	评估法	553.06	0.29	否	否
54	106 房地证 2014 字第 12617 号	丰和路 506 号负 1-1	停车用房	11,161.68	评估法	2,977.38	0.27	否	否
55	106 房地证 2014 字第 12609 号	丰和路 506 号负 1-2	停车用房	7,909.78	评估法	2,043.30	0.26	否	否
56	尚未办证	和源家园二期、三期地块	商服用房、农 贸市场、幼儿 园用房	37,886.87	评估法	19,981.59	0.53	否	否
57	尚未办证	-	工业厂房	30,302.45	评估法	32,908.46	1.09	否	否
58	渝（2016）两江 新区不动产权第 00017168 号	渝北区龙兴镇普福大道 504、 福祥路 1、3、5、7、9、11、 13、15、17、19 号	商服用房	19,094.81	评估法	10,299.76	0.54	否	是
59	渝（2016）两江 新区不动产权第 000690708 号	渝北区龙兴镇福祥路 21、23、 25、27、29、31、33、35、 37、39、41、43、45 号	商服用房	12,168.57	评估法	6,008.13	0.49	否	是
60	渝（2016）两江 （北部）新区不 动 产 权 第	渝北区龙兴镇福祥路 47、49、 51、53、55、57、59、61、 63、65、67、69、71、73 号	商服用房、体 育中心、卫生 服务中心	6,037.46	评估法	2,739.79	0.45	否	是

	000017032 号								
61	渝（2016）两江（北部）新区不动产权第000621924号	渝北区龙兴镇福祥路89号负1号	车库用房	26,632.61	评估法	6,802.60	0.26	否	否
62	渝（2016）两江（北部）新区不动产权第000621821号	渝北区龙兴镇福祥路89号负2号	车库用房	8,683.39	评估法	1,969.40	0.23	否	否
63	108 房地证 2014 字第 01464 号	渝北区龙兴镇普福大道 456 号 29 幢负 1、2 号	其他用房	34,203.38	评估法	10,935.08	0.32	是	是
64	108 房地证 2014 字第 01463 号	渝北区龙兴镇普福大道 456 号 28 幢负 1 号	停车用房	7,458.99	评估法	1,608.20	0.22	是	否
65	108 房地证 2014 字第 01461 号	渝北区龙兴镇普福大道 456 号 27 幢负 1 号	停车用房	6,113.99	评估法	1,247.00	0.20	是	否
66	108 房地证 2014 字第 01516 号	渝北区龙兴镇瑞福路 22 号	商服用房	12,552.89	评估法	7,684.30	0.61	是	是
67	108 房地证 2014 字第 01519 号	渝北区龙兴镇瑞福路 23 号	商服用房	14,338.28	评估法	7,964.10	0.56	是	是
68	108 房地证 2014 字第 01466 号	渝北区龙兴镇瑞福路 80 号	教育用房	2,676.51	评估法	877.90	0.33	否	否
69	108 房地证 2014 字第 01320 号	龙兴镇金御大道 268 号 A1-A6 幢	商服用房	611.18	评估法	542.19	0.89	是	部分出租

70	108 房地证 2014 字第 01328 号	龙兴镇金御大道 268 号 A7-A11 幢	商服用房	432.95	评估法	361.61	0.84	是	部分 出租
71	108 房地证 2014 字第 01321 号	龙兴镇金御大道 268 号 A12-A17 幢	商服用房	1,002.12	评估法	840.14	0.84	是	部分 出租
72	108 房地证 2014 字第 01323 号	龙兴镇金御大道 268 号 A18-A19 幢	商服用房	506.51	评估法	398.83	0.79	是	部分 出租
73	108 房地证 2014 字第 01306 号	龙兴镇金御大道 268 号 B1-B5 幢	商服用房	728.06	评估法	660.88	0.91	是	部分 出租
74	108 房地证 2014 字第 01336 号	龙兴镇金御大道 268 号 B6-B9 幢	商服用房	1,156.10	评估法	881.28	0.76	是	部分 出租
75	108 房地证 2014 字第 01334 号	龙兴镇金御大道 268 号 B10-B15 幢	商服用房	1,547.31	评估法	1,258.41	0.81	是	部分 出租
76	108 房地证 2014 字第 01316 号	龙兴镇金御大道 268 号 B16-B19 幢	商服用房	831.85	评估法	628.96	0.76	是	部分 出租
77	108 房地证 2014 字第 01338 号	龙兴镇金御大道 268 号 C1-C4 幢	商服用房	1,291.83	评估法	1,016.96	0.79	是	部分 出租
78	108 房地证 2014 字第 01330 号	龙兴镇金御大道 268 号 C5-C6 幢	商服用房	368.93	评估法	313.57	0.85	是	部分 出租
79	108 房地证 2014 字第 01313 号	龙兴镇金御大道 268 号 C7-C12 幢	商服用房	814.47	评估法	715.87	0.88	是	部分 出租
80	108 房地证 2014 字第 01318 号	龙兴镇金御大道 268 号 C13-C14 幢	商服用房	790.84	评估法	593.21	0.75	是	部分 出租
81	108 房地证 2014	龙兴镇金御大道 268 号	商服用房	2,035.26	评估法	1,739.07	0.85	是	部分

	字第 01301 号	D1-D5 幢							出租
82	108 房地证 2014 字第 01311 号	龙兴镇金御大道 268 号 D6-D11 幢	商服用房	1,243.21	评估法	1,000.64	0.80	是	部分出租
83	108 房地证 2014 字第 01308 号	龙兴镇金御大道 268 号 D12-D14 幢	商服用房	771.63	评估法	664.68	0.86	是	部分出租
84	108 房地证 2014 字第 01474 号	重庆市北碚区方正大道 98 号	商服用房	24,705.71	评估法	56,653.13	0.89	否	部分出租
85	108 房地证 2014 字第 01492 号	重庆市北碚区云汉大道 136 号	其他用房	38,579.30	评估法		0.89	是	是
86	渝（2017）两江新区不动产权第 01166089 号	重庆市渝北区龙兴镇两江大道 618 号	办公	56,008.88	评估法	28,607.06	0.35	否	部分出租
87	尚未办证	重庆市渝北区龙兴镇两江大道 618 号	车库	26,511.07	评估法		0.35	否	否
88	尚未办证	渝北区御园路 99 号	商用	6,342.00	评估法	6,246.87	0.98	否	部分出租
89	201D 房地证 2013 字第 00432 号	渝北区悦来组团 C 分区 03-1/04 地块	商务金融用地	51,367.00	评估法	71,400.13	1.39	是	部分出租
90	108 房地证 2014 字第 01468 号	两江新区组团 A、F、I、J 标准分区 A01-2/03 号宗地	商务金融用地	81,916.80	评估法	52,262.92	0.64	否	部分出租
合计				782,907.89		435,253.54			

3、发行人在建工程情况

截至 2017 年末，发行人在建工程情况明细如下：

表 10-16：2017 年末发行人在建工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	监控视频集成工程	工程建设	1 年	否	3.45
2	集中控制室装修工程	工程建设	1 年	否	35.92
3	易软智能物业管理平台	工程建设	1 年	否	5.63
4	航空产业园	工程建设	3 年	否	82.41
5	华彬标准厂房	工程建设	4 年	否	618.18
6	龙兴机场	工程建设	9 年	否	685.89
7	山鹰厂房	工程建设	8 年	否	336.63
8	影视城一期	工程建设	2 年	否	2,457.67
9	影视城二期	工程建设	2 年	否	7,165.06
10	G10/G11 地块	工程建设	2 年	否	147.83
11	慈云养鸡场	工程建设	1 年	否	10.97
12	观景台项目	工程建设	1 年	否	25.28
13	慈云艺农大道	工程建设	6 年	否	117.99
14	艺农生态园小型农田水利工程项目	工程建设	5 年	否	256.64
15	高企认定专利转让项目	工程建设	2 年	否	2.50
16	温室大棚	工程建设	1 年	否	89.22
17	休闲农业项目	工程建设	4 年	否	1.20
18	新型经营主体试点项目	工程建设	4 年	否	2.43
19	现代农业园区建设	工程建设	5 年	否	643.37
20	御临河基地建设	工程建设	5 年	否	33.99
合计					12,722.25

4、发行人应收款项情况

截至 2017 年末，发行人前五大应收款项明细如下：

表 10-17：2017 年末发行人前五大应收款项明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	重庆两江新区管理委员会	应收账款	513,675.48	一年以内	土地成本和土地出让金返还

2	重庆联合产权交易所集团股份有限公司	其他应收款	16,250.25	一年以内	保证金
3	重庆两江新区工业开发区龙兴工业园管委会	其他应收款	9,665.04	一年以内	代垫市政款项
4	重庆市江北区国土资源管理分局	其他应收款	7,240.98	一年以内	往来款
5	重庆金康新能源汽车有限公司	应收账款	4,290.10	一年以内	房屋款
合计			551,121.85	-	-

5、其他资产分析

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产，符合国发〔2010〕19 号、财预〔2010〕412 号以及发改办财金〔2010〕2881 号等文件的要求。

三、发行人负债情况分析

1、2017 年末，发行人前 10 大有息负债合计 2,863,514.29 万元，具体情况如下表：

表 10-18：2017 年末发行人前十大有息负债明细

单位：万元

序号	债权人	债务类型 (贷款、债券、信托等)	债务规模	利率	期限	抵质押情况
1	国家开发银行重庆分行	贷款	387,752.50	按五年期以上人民币贷款基准利率	12 年	土地使用权
2	兴业银行股份有限公司重庆分行	贷款	362,500.00	6.32%	10 年	-
3	中国农业发展银行重庆市分行营业部	贷款	320,000.00	按五年期以上人民币贷款基准利率	10 年	土地使用权
4	16 两江 02	债券	299,646.30	3.10%	5 年	-
5	16 渝两江	债券	278,881.07	3.17%	5 年	-
6	中国银行股份有限公司重庆两江分行北部新区支行	贷款	276,700.00	按五年期以上人民币贷款基准利率浮动	10 年	土地使用权
7	15 渝两江 MTN001	债券	249,565.00	4.56%	5 年	-
8	16 渝两江 01	债券	248,902.19	3.60%	5 年	-

9	交通银行股份有限公司重庆九龙坡支行	贷款	228,844.87	按五年期以上人民币贷款基准利率浮动	10 年	土地使用权
10	中国进出口银行股份有限公司重庆分行	贷款	210,722.36	按五年期以上人民币贷款基准利率	10 年	土地使用权
合计			2,863,514.29	-	-	-

2、截至 2017 年末，本期债券存续期内，发行人有息负债偿债压力测算情况如下：

表 10-19：发行人债务偿还压力测算

单位：亿元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
有息负债当年偿付规模	206.74	157.14	93.98	93.01	39.25
其中：银行借款偿还规模	117.57	84.28	55.31	92.29	39.25
信托计划偿还规模	-	-	-	-	-
应付债券偿还规模	89.17	72.86	38.67	-	-
其他债务偿还规模	-	-	-	0.72	-
本期债券偿付规模	-	0.96	0.96	5.76	5.47
合计	206.74	158.1	94.94	98.77	44.72

备注：1、有息负债以偿还本金额核算；2、假设本期债券发行规模为 16 亿元，利率为 6%。

四、发行人对外担保情况

截至 2017 年末，发行人不存在对外担保情况。

五、发行人受限资产情况

截至 2017 年末，发行人涉及受限土地使用权 7,587,667.30 平方米、房屋建筑物 467,836.01 平方米为公司银行借款提供抵押；期末履约保函保证金 458.59 万元，所有权受限。具体如下：

1、受限土地使用权

表 10-20：2017 年末发行人受限土地使用权明细

单位：亿元

序号	土地证号	抵押面积 (m ²)	账面 价值	抵押 期限
1	108 房地证 2014 字第 00053 号	35,181.00	0.83	10 年
2	201D 房地证 2013 字第 00432 号	51,367.00	6.97	10 年
3	108 房地证 2013 字第 00481 号	35,471.90	1.11	10 年
4	108 房地证 2013 字第 00483 号	40,745.80	1.28	10 年
5	108 房地证 2013 字第 00482 号	32,757.10	1.03	10 年
6	108 房地证 2013 字第 00485 号	50,172.60	1.57	10 年
7	108 房地证 2013 字第 00484 号	39,382.60	1.23	10 年
8	108 房地证 2014 字第 01257 号	50,127.00	1.86	10 年
9	201D 房地证 2012 字第 00111 号	555,594.50	11.50	10 年
10	103D 房地证 2011 字第 00076 号	51,969.80	1.24	10 年
11	103D 房地证 2011 字第 00077 号	93,507.50	4.80	12 年
12	108 房地证 2013 字第 00087 号	93,463.30	5.53	10 年
13	108 房地证 2013 字第 00085 号	12,128.40	0.72	10 年
14	108 房地证 2013 字第 00079 号	121,177.80	7.16	10 年
15	108 房地证 2013 字第 00092 号	40,891.30	2.42	10 年
16	108 房地证 2013 字第 00099 号	27,479.50	1.62	10 年
17	108 房地证 2013 字第 00056 号	21,523.30	1.27	10 年
18	108 房地证 2013 字第 00061 号	69,437.30	4.10	9 年
19	108 房地证 2013 字第 00094 号	44,399.00	2.62	10 年
20	108 房地证 2013 字第 00063 号	109,748.20	6.49	10 年
21	108 房地证 2013 字第 00069 号	72,509.90	4.29	10 年
22	108 房地证 2013 字第 00090 号	71,123.50	4.20	10 年
23	108 房地证 2013 字第 00095 号	85,839.70	5.07	10 年
24	108 房地证 2013 字第 00059 号	27,561.80	1.63	10 年
25	108 房地证 2013 字第 00091 号	121,432.70	7.18	10 年
26	108 房地证 2013 字第 00088 号	114,389.40	6.76	10 年
27	108 房地证 2013 字第 00089 号	77,472.30	4.58	10 年
28	108 房地证 2013 字第 00043 号	8,703.10	0.49	10 年
29	108 房地证 2013 字第 00019 号	18,197.60	1.03	10 年
30	108 房地证 2013 字第 00045 号	11,188.00	0.64	10 年
31	108 房地证 2013 字第 00025 号	9,795.90	0.56	10 年
32	108 房地证 2013 字第 00016 号	11,859.40	0.67	10 年
33	108 房地证 2013 字第 00012 号	74,247.10	4.22	10 年
34	108 房地证 2013 字第 00014 号	80,047.00	4.55	10 年
35	108 房地证 2013 字第 00010 号	13,937.00	0.79	10 年
36	108 房地证 2013 字第 00013 号	31,002.00	1.76	10 年

37	108 房地证 2013 字第 00009 号	39,384.40	2.24	10 年
38	108 房地证 2013 字第 00011 号	18,595.90	1.06	10 年
39	108 房地证 2013 字第 00008 号	8,406.90	0.48	10 年
40	108 房地证 2013 字第 00037 号	8,114.90	0.46	10 年
41	108 房地证 2013 字第 00038 号	11,565.30	0.66	10 年
42	108 房地证 2013 字第 00033 号	6,876.80	0.39	10 年
43	108 房地证 2013 字第 00031 号	12,485.40	0.71	10 年
44	108 房地证 2013 字第 00040 号	30,781.30	1.75	10 年
45	108 房地证 2013 字第 00034 号	48,040.20	1.88	10 年
46	108 房地证 2013 字第 00021 号	36,551.70	1.43	10 年
47	108 房地证 2013 字第 00039 号	30,476.00	1.19	10 年
48	108 房地证 2013 字第 00028 号	38,964.10	1.52	10 年
49	108 房地证 2013 字第 00018 号	27,568.90	1.08	10 年
50	108 房地证 2013 字第 00027 号	27,476.80	1.07	10 年
51	108 房地证 2013 字第 00026 号	37,239.10	1.46	10 年
52	108 房地证 2013 字第 00023 号	18,547.60	0.73	10 年
53	108 房地证 2013 字第 00032 号	20,482.30	0.80	10 年
54	108 房地证 2013 字第 00024 号	12,036.20	0.47	10 年
55	108 房地证 2013 字第 00044 号	13,646.10	0.53	10 年
56	108 房地证 2013 字第 00042 号	34,993.90	1.37	10 年
57	108 房地证 2013 字第 00041 号	28,230.40	1.10	10 年
58	108 房地证 2013 字第 00017 号	28,671.50	1.12	10 年
59	108 房地证 2013 字第 00022 号	60,621.50	2.37	10 年
60	108 房地证 2013 字第 00020 号	21,767.70	0.85	10 年
61	108 房地证 2013 字第 00030 号	36,286.50	1.42	10 年
62	108 房地证 2013 字第 00036 号	23,150.90	0.91	10 年
63	108 房地证 2013 字第 00146 号	263,244.60	11.18	10 年
64	108 房地证 2013 字第 00164 号	74,888.30	4.60	10 年
65	108 房地证 2013 字第 00181 号	70,128.20	2.98	10 年
66	108 房地证 2013 字第 00076 号	141,664.70	8.53	10 年
67	108 房地证 2013 字第 00107 号	60,755.40	2.64	10 年
68	108 房地证 2013 字第 00117 号	136,958.40	8.25	10 年
69	108 房地证 2013 字第 02553 号	322,201.50	10.18	10 年
70	108 房地证 2013 字第 02560 号	389,577.00	9.36	10 年
71	108 房地证 2013 字第 02563 号	260,337.70	7.44	8 年
72	108 房地证 2013 字第 02552 号	490,557.70	8.00	10 年
73	108 房地证 2013 字第 02565 号	164,409.10	1.14	10 年
74	108 房地证 2014 字第 00281 号	221,380.80	1.28	10 年
75	108 房地证 2014 字第 00282 号	173,262.30	4.27	10 年
76	108 房地证 2014 字第 00290 号	341,806.60	4.33	10 年
77	108 房地证 2014 字第 00292 号	397,013.00	3.88	10 年
78	108 房地证 2014 字第 00295 号	479,415.60	4.44	10 年
79	108 房地证 2014 字第 00297 号	420,819.20	9.01	10 年

80	103D 房地证 2012 字第 00549 号	92,453.60	0.97	10 年
合计		7,587,667.30	245.30	-

2、受限房屋建筑物

表 10-21：2017 年末发行人受限房屋建筑明细

单位：亿元

序号	房地证号	抵押面积 (m²)	账面 价值	抵押 期限
1	108 房地证 2014 字第 01484 号	12,895.68	1.95	10 年
2	108 房地证 2014 字第 01489 号	10,274.42	1.56	10 年
3	108 房地证 2014 字第 01491 号	8,617.83	1.24	10 年
4	108 房地证 2014 字第 01335 号	6879.55	0.26	10 年
5	108 房地证 2014 字第 01339 号	4,868.02	0.12	10 年
6	108 房地证 2014 字第 01319 号	2,444.57	0.04	10 年
7	108 房地证 2014 字第 01355 号	9,143.54	0.25	10 年
8	108 房地证 2014 字第 01354 号	9,976.10	0.26	10 年
9	108 房地证 2014 字第 01364 号	8,754.77	0.27	10 年
10	108 房地证 2014 字第 01300 号	905.82	0.16	10 年
11	108 房地证 2014 字第 01358 号	1,390.64	0.24	10 年
12	108 房地证 2014 字第 01304 号	540.28	0.11	10 年
13	108 房地证 2014 字第 01317 号	843.84	0.15	10 年
14	108 房地证 2014 字第 01310 号	601.55	0.10	10 年
15	108 房地证 2014 字第 01448 号	843.48	0.16	10 年
16	108 房地证 2014 字第 01449 号	798.77	0.15	10 年
17	108 房地证 2014 字第 01341 号	487.59	0.09	10 年
18	108 房地证 2014 字第 01342 号	1,667.30	0.31	10 年
19	108 房地证 2014 字第 01365 号	695.41	0.13	10 年
20	108 房地证 2014 字第 01346 号	881.14	0.17	10 年
21		864.20	0.10	10 年
22	108 房地证 2014 字第 01348 号	966.50	0.18	10 年
23	108 房地证 2014 字第 01349 号	1,021.70	0.19	10 年
24	108 房地证 2014 字第 01352 号	826.86	0.15	10 年
25	108 房地证 2014 字第 01353 号	699.44	0.13	10 年
26	108 房地证 2014 字第 01357 号	826.86	0.15	10 年
27	108 房地证 2014 字第 01356 号	1,049.16	0.19	10 年
28	108 房地证 2014 字第 01362 号	1,884.39	0.35	10 年
29		1,896.19	0.21	10 年
30	108 房地证 2014 字第 01361 号	1,556.69	0.29	10 年
31		1,735.65	0.20	10 年
32	108 房地证 2014 字第 01360 号	2,041.67	0.40	10 年

33	108 房地证 2014 字第 01505 号	992.68	0.20	10 年
34	108 房地证 2014 字第 01368 号	1,011.18	0.19	10 年
35		577.52	0.06	10 年
36	108 房地证 2014 字第 01376 号	1,788.61	0.06	10 年
37	108 房地证 2014 字第 01363 号	489.56	0.09	10 年
38		303.90	0.03	10 年
39	108 房地产 2014 字第 01329 号	46.11	0.00	10 年
40	108 房地产 2014 字第 01333 号	1,697.22	0.02	10 年
41	108 房地产 2014 字第 01324 号	150.04	0.00	10 年
42	108 房地产 2014 字第 01326 号	405.04	0.01	10 年
43	108 房地产 2014 字第 01332 号	28.09	0.00	10 年
44	108 房地产 2014 字第 01327 号	138.86	0.00	10 年
45	108 房地产 2014 字第 01331 号	24,823.44	0.35	10 年
46	108 房地产 2014 字第 01343 号	3,441.80	0.07	10 年
47	108 房地产 2014 字第 01303 号	6,230.18	0.13	10 年
48	108 房地产 2014 字第 01322 号	1,894.53	0.23	10 年
49	108 房地产 2014 字第 01307 号	19,011.87	0.41	10 年
50	108 房地证 2014 字第 01350 号	2,317.15	0.25	10 年
51	108 房地证 2014 字第 01347 号	4,288.92	0.47	10 年
52	108 房地证 2014 字第 01314 号	2,997.59	0.36	10 年
53	108 房地证 2014 字第 01345 号	1,633.08	0.15	10 年
54	108 房地证 2014 字第 01344 号	1,616.01	0.18	10 年
55	108 房地证 2014 字第 01337 号	2,704.10	0.30	10 年
56	108 房地证 2014 字第 01340 号	3,732.10	0.35	10 年
57	108 房地证 2014 字第 01441 号	3,676.46	0.08	10 年
58		105.85	0.00	10 年
59		11,231.59	1.07	10 年
60	108 房地证 2014 字第 01320 号	611.18	0.06	10 年
61	108 房地证 2014 字第 01328 号	432.95	0.04	10 年
62	108 房地证 2014 字第 01321 号	1,002.12	0.10	10 年
63	108 房地证 2014 字第 01323 号	506.51	0.05	10 年
64	108 房地证 2014 字第 01306 号	728.06	0.07	10 年
65	108 房地证 2014 字第 01336 号	1,156.10	0.11	10 年
66	108 房地证 2014 字第 01334 号	1,547.31	0.15	10 年
67	108 房地证 2014 字第 01316 号	831.85	0.08	10 年
68	108 房地证 2014 字第 01338 号	1,291.83	0.12	10 年
69	108 房地证 2014 字第 01330 号	368.93	0.03	10 年
70	108 房地证 2014 字第 01313 号	814.47	0.07	10 年
71	108 房地证 2014 字第 01318 号	790.84	0.07	10 年
72	108 房地证 2014 字第 01301 号	2,035.26	0.18	10 年
73	108 房地证 2014 字第 01311 号	1,243.21	0.11	10 年
74	108 房地证 2014 字第 01308 号	771.63	0.07	10 年

75	108 房地证 2014 字第 01516 号	12,552.89	1.69	10 年
76	108 房地证 2014 字第 01519 号	12,418.39	1.65	10 年
77		1,919.89	0.27	10 年
78	108 房地证 2014 字第 01464 号	29,404.06	0.63	10 年
79		4,218.60	0.38	10 年
80		347.77	0.02	10 年
81		232.95	0.02	10 年
82	108 房地证 2014 字第 01461 号	6,113.99	0.13	10 年
83	108 房地证 2014 字第 01463 号	7,458.99	0.16	10 年
84	108 房地证 2014 字第 01497 号	31,056.91	4.58	10 年
85	108 房地证 2014 字第 01541 号	7,140.37	0.21	10 年
86	108 房地证 2014 字第 12624 号	237.48	0.03	10 年
87	108 房地证 2014 字第 12617 号	11,161.68	0.39	10 年
88	108 房地证 2014 字第 12609 号	7,909.78	0.26	10 年
89	108 房地证 2014 字第 01498 号	12,563.15	1.84	8 年
90	108 房地证 2014 字第 01495 号	23,189.88	3.20	8 年
91	108 房地证 2014 字第 01469 号	27,280.23	3.99	8 年
92	108 房地证 2014 字第 01462 号	23,704.36	3.47	8 年
93	108 房地证 2014 字第 01492 号	38,579.30	3.46	10 年
94	108 房地证 2014 字第 01322 号	1,894.53	0.15	10 年
95	108 房地证 2014 字第 01303 号	6,230.18	0.19	10 年
96	108 房地证 2014 字第 01307 号	18,893.43	0.56	10 年
97	108 房地证 2014 字第 01343 号	3,394.20	0.08	10 年
98	尚未办证	67,565.13	1.14	10 年
99	108 房地证 2014 字第 01324 号	150.04	0.00	10 年
100	108 房地证 2014 字第 01326 号	405.04	0.01	10 年
101	108 房地证 2014 字第 01327 号	138.86	0.00	10 年
102	108 房地证 2014 字第 01329 号	46.11	0.00	10 年
103	108 房地证 2014 字第 01331 号	24,823.44	0.48	10 年
104	108 房地证 2014 字第 01332 号	28.09	0.00	10 年
105	108 房地证 2014 字第 01333 号	1,697.22	0.03	10 年
106	201D 房地证 2013 字第 00432 号	51,367.00	7.14	10 年
合计		644,469.28	52.79	-

3、受限货币资金

表 10-22：2017 年末发行人受限货币资金明细

资产名称	账面价值 (万元)	抵押期限
履约保函保证金	458.59	工程履约保证金，无抵押期限

六、发行人关联交易情况

1、存在控制关系且已纳入发行人合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已做抵销。

2、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表 10-23：2017 年发行人关联交易明细

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期发生额
重庆两江新区管理委员会	土地一级开发	657,378.82

发行人土地出让金由两江新区管委会返还，该年度与其关联交易金额为 657,378.82 万元。

3、关联租赁情况

表 10-24：2017 年发行人关联租赁明细

单位：万元

承租方名称	出租方名称	承租资产种类	本期确认的租赁收入
重庆中油两江发展有限公司	重庆两江新区开发投资集团有限公司	房屋	29.79

4、关联担保情况

发行人作为担保方：

表 10-25：2017 年末发行人对内担保明细

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司	139,800.00	2011.12	2020.12	否
重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司	125,800.00	2012.02	2025.02	否
重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司	100,000.00	2011.11	2024.11	否
重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司	77,500.00	2011.11	2024.11	否

重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	14,370.00	2016.12	2021.12	否
重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司	1,000.00	2016.2	2018.2	否
重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	100.00	2016.7	2019.7	否
重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	94.90	2016.6	2021.6	否
合计	458,664.90	-	-	-

5、关联资金拆借

表 10-26：2017 年发行人关联资金拆借明细

单位：万元

关联方	拆借金额	方向	起始日	到期日	说明
重庆两江机器人融资租赁有限公司	24,020.67	拆出	2015.07.01	2022.05.03	委托贷款

七、发行人经审计的 2015 年、2016 年及 2017 年合并财务报表
(见附表二、三、四)

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行尚未兑付的债券等融资情况

截至 2018 年 12 月末，发行人已发行尚未兑付的债券情况如下：

表 11-1：发行人已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元

债券简称	发行时间	债券期限	发行额度	债券余额	票面利率	债券品种
14 渝两江债 01	2014-4-25	7 年	20.00	12.00	6.70%	企业债
14 渝两江债 02	2014-9-16	7 年	20.00	12.00	5.88%	企业债
15 渝两江 MTN001	2015-8-14	5 年	25.00	25.00	4.56%	中期票据
16 渝两江	2016-1-13	5 年	28.00	28.00	3.17%	企业债
16 两江 01	2016-3-17	3 年	20.00	20.00	2.95%	公司债
16 渝两江专项债 01	2016-4-19	5 年	25.00	25.00	3.60%	企业债
16 两江 02	2016-7-7	3 年	30.00	30.00	3.00%	公司债
16 渝两江专项债 02	2016-8-5	5 年	20.00	20.00	3.10%	企业债
境外债	2016-8-12	3 年	2.00	2.00	4.50%	境外债
17 两江 01	2017-8-25	3 年	13.50	13.50	4.69%	公司债
合计			203.50	187.50	-	-

二、上期企业债券募集资金使用情况

发行人于 2014 年 4 月 25 日公开发行规模 20 亿元 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（以下简称“14 渝两江债 01”）和 2014 年 9 月 16 日公开发行规模 20 亿元 2014 年第二期重庆两江开发投资集团有限公司公司债券（以下简称“14 渝两江债 02”）。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 年第二期重庆两江开发投资集团有限公司公司债券募集说明书，两期债券募集资金共计 40 亿元，拟全部用于重庆两江新区龙兴聚居区北公租房项目、重庆两江新区御林南公租房项目、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。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。截至本募集说明书签署之日，“14 渝两江债 01”和“14 渝两江债 02”已经按照约定用途使用完毕。

发行人于 2016 年 1 月 13 日公开发行规模 28 亿元 2016 年重庆两江新区开发投资集团有限公司公司债券（以下简称“16 渝两江”）。根据 2016 年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，该期债券的募集资金用途为 3.4 亿元用于龙兴安置房二期项目，7.6 亿元用于天堡寨安置房项目，2.3 亿元用于和源家园三期安置房项目，4.2 亿元用于万寿片区安置房一期项目，3.2 亿元用于万寿片区安置房二期项目，4.8 亿元用于万太山片区安置房项目，2.5 亿元用于书院片区安置房项目。截至本募集说明书签署之日，“16 渝两江”已经按照约定用途使用完毕。

发行人于 2016 年 4 月 19 日公开发行规模 25 亿元 2016 年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司专项债券（以下简称“16 渝两江专项 01”）和 2016 年 8 月 5 日公开发行规模 20 亿元 2016 年第二期重庆两江开发投资集团有限公司专项债券（以下简称“16 渝两江专项 02”）。根据 2016 年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司专项债券募集说明书和 2016 年第二期重庆两江开发投资集团有限公司专项债券募集说明书，两期债券的募集资金用途为 18 亿元用于

补充公司流动资金，27 亿元用于两江新区公共停车场项目。其中，4 亿元用于两江新区水土组团公共停车场项目、14.5 亿元用于两江新区龙兴组团公共停车场项目、8.5 亿元用于两江新区鱼复组团公共停车场项目。截至本募集说明书签署之日，“16 渝两江专项 01”和“16 渝两江专项 02”已经按照约定用途使用完毕。

三、发行人已发行尚未兑付信托计划、保险债权计划、理财产品、资产证券化产品及各类私募债权品种的情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人除通过融资租赁进行融资外，发行人未采用信托计划、资产证券化、保险债权投资计划、理财产品及其他各类私募债券品种进行融资。发行人也未通过代建回购、售后回租等方式融资。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人采用融资租赁的情况如下：

表 11-2：2017 年发行人融资租赁明细

单位：万元

序号	融资租赁公司	利率	起始日	到期日	期末余额
1	重庆两江机器人融资租赁有限公司	8.77%	2016 年 3 月	2018 年 3 月	118.85
2	新疆通用航空有限责任公司	4.75%	2017 年 2 月	2022 年 2 月	7,220.22
合计					7,339.07

第十二条 募集资金用途

一、募集资金拟使用方向和计划

本期债券募集资金 16.00 亿元，其中 9.60 亿元用于重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园、两江国际新能源汽车创新创业孵化园、水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目一期的项目建设，6.40 亿元用于补充营运资金。具体用途及金额如下表所示：

表12-1：本期债券募集资金使用情况

募集资金用途	拟使用募集资金金额（亿元）	比例（%）
重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园项目	8.20	51.25
两江国际新能源汽车创新创业孵化园	1.00	6.25
水土8.5代玻璃基板生产厂房项目一期	0.40	2.50
补充营运资金	6.40	40.00
合计	16.00	100.00

其中，重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园、两江国际新能源汽车创新创业孵化园、水土8.5代玻璃基板生产厂房项目一期项目情况如下：

表12-2：本期债券募投项目情况

单位：亿元

募集资金用途	投资规模	拟使用募集资金金额	募集资金占投资规模比例
重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园项目	36.20	8.20	22.65%
两江国际新能源汽车创新创业孵化园	8.83	1.00	11.33%
水土8.5代玻璃基板生产厂房项目一期	3.85	0.40	10.39%
合计	56.66	9.60	16.94%

二、募集资金投资项目批文情况

重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园、两江国际新能源汽车创新创业孵化园、水土8.5代玻璃基板生产厂房项目一期项目取得相关政府部门审批、核准文件情况如下：

（一）重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园

表12-3：重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园项目审批情况

文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园工程立项的批复	渝两江经审（2017）349号	重庆两江新区经济运行局	2017年8月10日

根据2017年8月10日由重庆两江新区经济运行局出具的《关于重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园工程立项的批复》（渝两江经审〔2017〕349号），该项目总投资为361,977.86万元。

（二）两江国际新能源汽车创新创业孵化园

表12-4：两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目审批情况

序号	文件名称	文号	发文机关	印发时间
1	重庆市企业投资项目备案证	0072288	重庆两江新区经济运行局	2017年10月17日
2	建设用地规划许可证	地字第500141201600085号	重庆市规划局	2016年10月17日
3	建设工程规划许可证	建字第500141201700136号	重庆市规划局	2017年8月9日
4	重庆市建设项目环境影响评价文件批准书	渝（两江）环准（2017）002号	重庆市环境保护局两江新区分局	2017年1月3日
5	关于两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目社会稳定风险评估的复函	/	重庆两江新区管理委员会办公室	2015年11月12日

根据2017年10月17日由重庆两江新区经济运行局出具的《重庆市企业投资项目备案证》（0072288），该项目总投资为88,307.50万元。

根据2016年10月17日由重庆市规划局出具的《建设用地规划许可证》（地字第500141201600085号），经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

根据2017年8月9日由重庆市规划局出具的《建设工程规划许

可证》（建字第 500141201700136 号），经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

根据 2017 年 1 月 3 日由重庆市环境保护局两江新区分局出具的《重庆市建设项目环境保护批准书》（渝（两江）环准〔2017〕002 号），重庆市环境保护局两江新区分局批准该项目建设。

根据 2015 年 11 月 12 日由重庆两江新区管理委员会办公室出具的《关于两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目社会稳定风险评估的复函》，重庆两江新区管理委员会办公室审定该项目社会稳定风险等级为低风险。

（三）水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目一期

表12-5：水土8.5代玻璃基板生产厂房项目一期项目审批情况

序号	文件名称	文号	发文机关	印发时间
1	关于水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目可研报告的批复	渝两江经审（2016）124号	重庆两江新区经济运行局	2016 年 4 月 19 日
2	建设用地规划许可证	地字第 500141201600003号	重庆市规划局	2016 年 1 月 7 日
3	建设工程规划许可证	建字第 500141201600079号	重庆市规划局	2016 年 6 月 16 日
4	重庆市建设项目环境影响评价文件批准书	渝（两江）环准（2015）143号	重庆市环境保护局两江新区分局	2015 年 7 月 13 日
5	关于水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目社会稳定风险评估的复函	/	重庆两江新区信访办	2016 年 4 月 11 日

根据 2016 年 4 月 19 日由重庆两江新区经济运行局出具的《关于水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目可研报告的批复》（渝两江经审〔2016〕124 号），该项目总投资为 38,530.12 万元。

根据 2016 年 1 月 7 日由重庆市规划局出具的《建设用地规划许可证》（地字第 500141201600003 号），经审核，本用地项目符合城

乡规划要求，颁发此证。

根据 2016 年 6 月 16 日由重庆市规划局出具的《建设工程规划许可证》（建字第 500141201600079 号），经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

根据 2015 年 7 月 13 日由重庆市环境保护局两江新区分局出具的《重庆市建设项目环境保护批准书》（渝（两江）环准〔2015〕143 号），重庆市环境保护局两江新区分局批准该项目建设。

根据 2016 年 4 月 11 日由重庆两江新区信访办出具的《关于水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目社会稳定风险评估的复函》，重庆两江新区信访办审定该项目社会稳定风险等级为低风险。

三、募集资金投资项目建设情况

（一）项目建设背景及必要性分析

1、项目建设背景分析

2010年6月18日，重庆“两江新区”正式挂牌成立，也是继上海浦东和天津滨海后中国的第三个国家级新区。设立两江新区是重庆直辖市发展开放型经济、实施西部大开发、做大经济总量、提升经济结构、推进城镇化、建设全面小康示范区的重大战略决策，是加快推进富民兴渝、努力建成长江上游经济中心、全面建设小康社会的重大战略举措。

2、项目建设必要性分析

随着两江新区的不断发展，重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园、重庆两江创业创新城、两江国际新能源汽车创新创业孵化园、水土8.5代玻璃基板生产厂房项目一期的项目建设将很好的满足两江新区创新创业的发展需求，具体体现在以下三个方面：

（1）两江新区建成长江上游地区创新中心的需要

根据国务院赋予两江新区的五大功能定位，两江新区创新发展工作的总体目标是“建成长江上游地区的创新中心”，建成中国高新技术产业基地、科研创新基地和科研成果转化基地。为了落实总体目标，两江新区创新发展工作紧紧围绕产业链布局创新链，建立以企业为主体、市场在资源配置中起决定性作用的科技创新体系。围绕两江新区重点发展的汽车、电子、高端装备3大优势支柱产业，新能源汽车、页岩气等9个战略性新兴产业，金融、会展等4个现代服务产业，培育建设研发机构、公共技术创新平台和技术创新服务机构三大方面的产业技术创新体系。

作为实施科技创新驱动的重要举措，两江新区高度重视科技创新创业载体的培育，把培育和孵化科技企业的创新创业基地作为重要工作来抓。按照重庆市政府和两江新区的规划，将重点围绕工业创意设计和新产品开发、智能终端研究设计、互联网、云计算和大数据软件研发设计等产业，打造国内一流、国际上有一定影响的创新创业基地，建立两江新区作为长江上游地区创新中心的示范窗口。

本期债券募投项目的建设位于重庆两江新区，项目符合两江新区的相关规划，对两江新区打造一流的双创示范基地有着巨大的推动作用。

（2）重庆市构建多维众创空间体系的需要

重庆市正积极优化创新空间多维立体布局，合理配置全社会各类创新资源，构建融合线上服务平台、线下孵化载体、创业创新辅导、技术与资本衔接等多元功能且各具特色的众创空间。重庆正打造国家级众创示范区，依托两江新区国家级“双创”示范基地，加快互联网产业园、两江创新创业城、仙桃数据谷、石子山青年社区等创业创新园区建设，引进和培育一批国际国内知名的创业创新孵化运营团队，

吸引高端产业协同创新中心、成果转化服务中心、检验检测服务中心、科技金融服务中心、创业导师辅导中心等创新资源集聚，形成具有全国影响力的众创空间品牌。打造一批市级众创示范窗口，鼓励高新区、经开区、璧山高新区、长寿经开区、万州经开区等国家级科技园区和产业园区，创建市级“双创”示范基地，重点围绕科技、教育、优势产业等创业创新资源优势，差异化集聚一批功能齐备、服务完善的创客空间、创业咖啡、创新工场、星创空间等新型众创空间，构建引领全市众创生力军的示范窗口。

根据两江新区的对于创新创业发展要求，鼓励汽车、电子信息、生物医药、装备制造等行业的龙头企业按照市场机制与其他创业主体协同聚集，优化配置技术、装备、资本、市场等创新资源，围绕主营业务方向，按照“一行业一众创空间”布局，建设10家以上行业性众创空间，构建龙头企业与中小微企业共同成长发展的产业创新生态群落。鼓励科研院所、高等院校发挥科研设施、专业团队、技术积累等优势，围绕共性技术应用、重点学科建设，充分利用大学科技园、工程（技术）研究中心、重点实验室、工程实验室等创新载体，建设10家以上以科技人员为核心、以成果转移转化为主要内容的众创空间，为科技型创业创新提供专业化服务。

两江新区鼓励行业领军企业以及科研院所、高等院校等线下主体通过网络平台向各类“双创”主体开放技术、开发、营销、推广等资源，以科技创新和商业模式创新为核心，以信息和资本为纽带，跨行业、跨学科、跨区域整合培训服务、技术支撑、企业管理、产品评估、市场营销、投融资支持等创业创新资源，构建一批线上线下融合的开放式众创空间，推动基于“互联网+”的创业创新活动加速发展。

本期债券募投项目将作为多维众创空间体系重要组成部分，为两

江新区的建设积聚全社会各类创新资源，有力支撑两江新区战略性新兴产业发展，将有利于推动建设一批专而精的行业性众创示范平台，推动开放式网络众创空间发展。

（3）两江新区经济转型升级提供新科技支持动力的需要

两江新区作为国务院赋予的长江上游创新中心，经过多年建设，已经成为中西部的创业创新热土，重庆市委四届九次全会又进一步发出建设西部创新中心的宏伟目标，新区作为西部创新中心窗口建设的机遇更加凸显。

2016年10月，由科技部火炬中心、重庆市科委指导，重庆市众创空间联盟承办第三批国家级众创空间授牌仪式举行，两江新区5家众创空间获国家级众创空间授牌，荣升众创空间“国家队”。至此，新区共有9家众创空间纳入国家科技企业孵化器的管理服务体系，进一步推动两江新区营造良好创业创新氛围。

这些众创空间被纳入国家级科技企业孵化器的管理服务体系后，将按照国家相关政策和文件规定享受各项优惠政策。其中，对符合条件的科技企业孵化器自用及无偿或通过出租等方式提供给孵化企业使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；对其向孵化企业出租场地、房屋及提供孵化服务的收入，免征营业税；对符合非营利组织条件的孵化器的收入，按照税法及其有关规定享受企业所得税优惠政策。目前，全区拥有双创企业1,000余家，其中高新技术企业133家，入驻众创空间和孵化器400余家，初步构建了较为完善的科技创新体系。根据规划，力争到2018年，两江新区众创空间和孵化器面积达到20万平方米，企业加速器面积达到500万平方米。

本期债券募投项目建成后，将定位为国家级科技企业孵化器，为符合条件的科技企业营造良好的发展氛围，为两江新区实施科技创新

驱动发展战略及经济转型升级提供新科技支持动力。

综上所述，本期债券募投项目的建设位于重庆两江新区，项目符合两江新区的相关规划，对两江新区打造一流的双创示范基地有着巨大的推动作用。因此，本期债券募投项目的建设是必要的。

（二）项目建设具体情况

1、重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园

（1）项目建设内容

重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园内规划有研发创新基地、创意创业基地、科研成果转化平台、众创空间示范平台及公共停车位等。

重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园项目总占地面积约665亩，总建筑面积803,674平方米；地上建筑面积597,525平方米，地下建筑面积206,150平方米；

项目包括研发创新基地354,432平方米，创意创业基地60,793平方米；科研成果转化平台50,400平方米；众创空间示范平台131,900平方米，公共停车位5,497个。

项目建设内容：包括建筑主体工程，装修安装工程，场地平整工程，给排水、供电、消防、道路、停车场等公用工程，绿化工程等。

（2）项目建设主体

重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园项目建设主体为发行人。

（3）项目进度

重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园项目建设期1年，项目总投资36.20亿元，拟使用债券资金8.20亿元。预计于2019年上半年开工，截至2018年12月末，募投项目已投资约5.38亿元，投资完成率为

14.86%，主要是土地成本及前期投入，暂未开始工程施工。

（4）项目建设社会效益及经济效益分析

重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园项目可为重庆市渴望创业创新的人们提供必要的基础设施，为重庆市“大众创业、万众创新”营造出良好的创新创业氛围，对重庆市增强创新能力、培育经济新增长点、扩大就业、实现富民之道有着积极的影响作用，进而促进重庆市经济的可持续健康发展，符合广大人民群众的利益和需求。此外，该项目的建设还将对两江新区打造长江上游地区创新中心，促进重庆市高技术产业的发展有着积极的推动作用。经测算，该项目将在本期债券存续期内可实现收入338,611万元，净收益293,508万元，运营期内可实现收入1,171,656万元，净收益1,015,591万元，经济效益良好。

2、两江国际新能源汽车创新创业孵化园

（1）项目建设内容

项目总占地面积约80,017平方米（约120亩），总建筑面积138,628平方米，建设科研成果转化平台即建设定制厂房，以及车库及设备用房。其中，定制厂房（含新能源汽车试验测试能力平台、车联网云端数据平台）面积118,651平方米，车库及设备用房19,932平方米，门卫45平方米。

项目建设内容：包括建筑主体工程，装修安装工程，场地平整工程，给排水、供电、消防、道路、停车场等公用工程，绿化工程等。

（2）项目建设主体

两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目建设主体为发行人子公司重庆两江新区置业发展有限公司。

（3）项目进度

两江国际新能源汽车创新创业孵化园建设期3年，项目总投资8.83亿元，拟使用债券资金1.00亿元。于2016年6月开工，截至2018年12月末，募投项目累计投资额为1.85亿元，投资完成率为20.95%。

（4）项目建设社会效益及经济效益分析

两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目可为重庆市渴望创业创新的人们提供必要的基础设施，为重庆市“大众创业、万众创新”营造出良好的创新创业氛围，对重庆市增强创新能力、培育经济新增长点、扩大就业、实现富民之道有着积极的影响作用，进而促进重庆市经济的可持续健康发展，符合广大人民群众的利益和需求。此外，该项目的建设还将对两江新区打造长江上游地区创新中心，促进重庆市高技术产业的发展有着积极的推动作用。经测算，该项目将在本期债券存续期内可实现收入16,275万元，净收益14,107万元，运营期内可实现收入130,885万元，净收益113,451万元，经济效益良好。

3、水土8.5代玻璃基板生产厂房项目一期

（1）项目建设内容

总用地面积为99,903平方米（150亩），总建筑面积为30,045平方米。其中，科研成果转化平台（生产厂房）29,998平方米，配套用房47平方米。

项目建设内容主要包括建筑主体工程，装修安装工程，场地平整工程，给排水、供电、消防、道路、停车场等公用工程、绿化工程等。

（2）项目建设主体

水土8.5代玻璃基板生产厂房项目一期项目建设主体为发行人子公司重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司。

（3）项目进度

水土8.5代玻璃基板生产厂房项目一期预计建设期3年，项目总投

资3.85亿元，拟使用债券资金0.40亿元。于2016年6月开工，截至2018年12月末，募投项目累计投资额为3.42亿元，投资完成率为88.83%。

（4）项目建设社会效益及经济效益分析

水土8.5代玻璃基板生产厂房项目一期项目可为重庆市渴望创新创业的人们提供必要的基础设施，为重庆市“大众创业、万众创新”营造出良好的创新创业氛围，对重庆市增强创新能力、培育经济新增长点、扩大就业、实现富民之道有着积极的影响作用，进而促进重庆市经济的可持续健康发展，符合广大人民群众的利益和需求。此外，该项目的建设还将对两江新区打造长江上游地区创新中心，促进重庆市高技术产业的发展有着积极的推动作用。经测算，该项目将在本期债券存续期内可实现收入7,290万元，净收益6,319万元，运营期内可实现收入52,288万元，净收益45,323万元，经济效益良好。

四、募投项目盈利性分析

1、重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园

根据可行性研究报告，本期债券募投项目重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园收入主要来源于物业租赁收入及销售收入，其中物业租赁收入包括：商务办公、商业配套、标准厂房、生产厂房、停车收费；销售收入主要为商业配套销售。项目投入运营后，假设各年运营负荷，第一年70%，第二年85%，第三年及以后为100%。第五年商业配套的物业全部出售。预计本期债券的存续期内可实现收入338,611万元，净收益293,508万元，运营期内可实现收入1,171,656万元，净收益1,015,591万元。

表12-6：重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园项目存续期和运营期收益预测

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	债券存续期合计	第 6 年	第 7 年	第 8 年
经营负荷	0%	70%	85%	100%	100%	-	100%	100%	100%
经营收入	-	45,003	66,981	85,981	140,646	338,611	55,536	55,536	55,536
租赁收入	-	45,003	54,822	61,664	55,536	217,025	55,536	55,536	55,536
商务办公	-	31,261	37,960	44,658	44,658	158,537	44,658	44,658	44,658
商业配套	-	6,128	6,697	6,128	-	18,953	-	-	-
标准厂房	-	3,324	4,036	4,748	4,748	16,856	4,748	4,748	4,748
生产厂房	-	2,117	3,024	3,024	3,024	11,189	3,024	3,024	3,024
停车位	-	2,174	3,105	3,105	3,105	11,489	3,105	3,105	3,105
销售收入	-	-	12,159	24,317	85,110	121,586	-	-	-

商业配套	-	-	12,159	24,317	85,110	121,586	-	-	-
经营成本	-	450	670	860	1,406	3,386	555	555	555
流转税及附加	-	5,544	8,252	10,593	17,328	41,717	6,842	6,842	6,842
增值税	-	4,950	7,368	9,458	15,471	37,247	6,109	6,109	6,109
城市维护建设税	-	347	516	662	1,083	2,608	428	428	428
教育附加费	-	248	368	473	774	1,863	305	305	305
净收益	-	39,009	58,059	74,529	121,912	293,508	48,139	48,139	48,139

第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	运营期合计
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-
55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	1,171,656
55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	55,536	1,050,071
44,658	44,658	44,658	44,658	44,658	44,658	44,658	44,658	44,658	44,658	44,658	44,658	828,415
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,953
4,748	4,748	4,748	4,748	4,748	4,748	4,748	4,748	4,748	4,748	4,748	4,748	88,083
3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	3,024	56,549
3,105	3,105	3,105	3,105	3,105	3,105	3,105	3,105	3,105	3,105	3,105	3,105	58,071
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	121,585
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	121,585
555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	555	11,717
6,842	6,842	6,842	6,842	6,842	6,842	6,842	6,842	6,842	6,842	6,842	6,842	144,348
6,109	6,109	6,109	6,109	6,109	6,109	6,109	6,109	6,109	6,109	6,109	6,109	128,882
428	428	428	428	428	428	428	428	428	428	428	428	9,022
305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305	6,444
48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	1,015,591

根据可行性研究报告，两江新区工业开发区创新创业孵化园项目的投资回收期为6.42年，内部收益率为14.8%。

总体来看，重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园项目具有良好的经济效益，项目在本期债券存续期内净收益能够覆盖用于项目债券资金的本息，运营期内净收益能够覆盖项目总投资。

2、两江国际新能源汽车创新创业孵化园

根据可行性研究报告，本期债券募投项目两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目收入主要有物业租赁收入，其中物业租赁收入包括标准厂房、停车收费。项目投入运营后，假设各年运营负荷，第一年 70%，第二年 85%，第三年及以后为 100%。预计本期债券的存续期内可实现收入 16,275 万元，净收益 14,107 万元，运营期内可实现收入 130,885 万元，净收益 113,451 万元。

表12-7：两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目存续期和运营期收益预测

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	债券存续期合计	第 6 年	第 7 年	第 8 年
经营负荷	0%	70%	85%	100%	100%	-	100%	100%	100%
经营收入	-	3,209	3,897	4,584	4,584	16,274	4,584	4,584	4,584
租赁收入	-	3,209	3,897	4,584	4,584	16,274	4,584	4,584	4,584
标准厂房	-	2,990	3,631	4,271	4,271	15,163	4,271	4,271	4,271
停车位	-	219	266	313	313	1,111	313	313	313
经营成本	-	32	39	46	46	163	46	46	46
流转税及附加	-	395	480	565	565	2,005	565	565	565
增值税	-	353	429	504	504	1,790	504	504	504
城市维护建设税	-	25	30	35	35	125	35	35	35

教育附加费	-	18	21	25	25	89	25	25	25
净收益	-	2,782	3,378	3,974	3,974	14,108	3,974	3,974	3,974

[illegible][illegible]

25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	720
3,974	3,974	3,974	3,974	3,974	3,974	3,974	3,974	3,974	3,974	113,451

根据可行性研究报告，两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目的投资回收期为 23.67 年，内部收益率为 1.6%。

总体来看，两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目具有良好的经济效益，项目在本期债券存续期内净收益能够覆盖用于项目债券资金的本息，运营期内净收益能够覆盖项目总投资。

3、水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目一期

根据可行性研究报告，本期债券募投项目水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目一期收入来源主要有物业租赁收入，物业租赁收入来源主要为生产厂房。项目投入运营后，假设各年运营负荷，第一年 50%，第二年 70%，第三年 85%，第四年及以后为 100%。预计本期债券的存续期内可实现收入 7,290 万元，净收益 6,319 万元，运营期内可实现收入 52,288 万元，净收益 45,323 万元。

表12-8：水土8.5代玻璃基板生产厂房项目一期项目存续期和运营期收益预测

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	债券存续期合计	第 6 年	第 7 年	第 8 年
经营负荷	50%	70%	85%	100%	100%	-	100%	100%	100%
经营收入	900	1,260	1,530	1,800	1,800	7,290	1,800	1,800	1,800
租赁收入	900	1,260	1,530	1,800	1,800	7,290	1,800	1,800	1,800
生产厂房	900	1,260	1,530	1,800	1,800	7,290	1,800	1,800	1,800
经营成本	9	13	15	18	18	73	18	18	18

14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	403
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	288
1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	45,323

根据可行性研究报告,水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目一期项目的投资回收期为 27.24 年,内部收益率为 0.6%。

总体来看,水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目一期项目具有良好的经济效益,项目在本期债券存续期内净收益能够覆盖用于项目债券资金的本息,运营期内净收益能够覆盖项目总投资。

五、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格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严格的使用管理。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严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用,实行专款专用。

(一) 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,公司将实行募集资金的专用账户存储制度,在银行设立募集资金使用专户。

(二) 募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金,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公司预算范围内,由使用部门或单位提出使用募集资金的报告,禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

(三) 募集资金使用情况的监督

公司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。财务部将不定期对各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。使用募集资金的项目,公司将确保抓好项目管理和投资回报,严格控制成本,积极提高收益,力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经营的重大情况,使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告,并积极采取改进措施。

六、其他

发行人承诺，本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况等；承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

第十三条 偿债保障措施

重庆两江新区开发投资集团有限公司是本期债券的法定偿债人，其偿债资金主要来源于本期债券募集资金投向项目收益和公司业务产生的利润。

一、自身偿付能力

发行人经营状况良好，营业收入稳定。2015-2017 年，公司分别实现营业收入 486,262.63 万元、482,946.26 万元和 821,599.80 万元，分别实现利润总额 111,071.69 万元、67,341.98 万元和 140,952.28 万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润 97,443.39 万元、48,071.69 万元和 121,028.88 万元，公司的利润总额和净利润总体保持较高水平。

总体来看，经过多年的规范运作，依靠良好的政府背景、资产实力和盈利能力，通过与各大商业银行的良好合作以及发行公司债券等直接融资方式，发行人的经营发展将得到强有力的资金支持，业务拓展能力也将显著提升，从而为本期债券本息的偿付奠定了坚实的基础。

二、项目收益测算

（一）项目收益测算总体情况

1、重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园

根据可行性研究报告，本期债券募投项目重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园收入主要来源于物业租赁收入及销售收入，其中物业租赁收入包括：商务办公、商业配套、标准厂房、生产厂房、停车收费；销售收入主要为商业配套销售。项目投入运营后，假设各年运营负荷，第一年70%，第二年85%，第三年及以后为100%。第五年商业配套的物业全部出售。预计本期债券的存续期内可实现收入338,611万元，净收益293,508万元，运营期内可实现收入1,171,656万元，净收益1,015,591万元。

表13-1：重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园项目存续期和运营期收益预测

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	债券存续期合计	第 6 年	第 7 年	第 8 年
经营负荷	0%	70%	85%	100%	100%	-	100%	100%	100%
经营收入	-	45,003	66,981	85,981	140,646	338,611	55,536	55,536	55,536
租赁收入	-	45,003	54,822	61,664	55,536	217,025	55,536	55,536	55,536
商务办公	-	31,261	37,960	44,658	44,658	158,537	44,658	44,658	44,658
商业配套	-	6,128	6,697	6,128	-	18,953	-	-	-
标准厂房	-	3,324	4,036	4,748	4,748	16,856	4,748	4,748	4,748
生产厂房	-	2,117	3,024	3,024	3,024	11,189	3,024	3,024	3,024

停车位	-	2,174	3,105	3,105	3,105	11,489	3,105	3,105	3,105
销售收入	-	-	12,159	24,317	85,110	121,586	-	-	-
商业配套	-	-	12,159	24,317	85,110	121,586	-	-	-
经营成本	-	450	670	860	1,406	3,386	555	555	555
流转税及附加	-	5,544	8,252	10,593	17,328	41,717	6,842	6,842	6,842
增值税	-	4,950	7,368	9,458	15,471	37,247	6,109	6,109	6,109
城市维护建设税	-	347	516	662	1,083	2,608	428	428	428
教育附加费	-	248	368	473	774	1,863	305	305	305
净收益	-	39,009	58,059	74,529	121,912	293,508	48,139	48,139	48,139

[illegible]

48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	48,139	1,015,591
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-----------

根据可行性研究报告，两江新区工业开发区创新创业孵化园项目的投资回收期为6.42年，内部收益率为14.8%。总体来看，重庆两江新区工业开发区创新创业孵化园项目具有良好的经济效益，项目在本期债券存续期内净收益能够覆盖用于项目债券资金的本息，运营期内净收益能够覆盖项目总投资。

2、两江国际新能源汽车创新创业孵化园

根据可行性研究报告，本期债券募投项目两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目收入主要有物业租赁收入，其中物业租赁收入包括标准厂房、停车收费。项目投入运营后，假设各年运营负荷，第一年 70%，第二年 85%，第三年及以后为 100%。预计本期债券的存续期内可实现收入 16,275 万元，净收益 14,107 万元，运营期内可实现收入 130,885 万元，净收益 113,451 万元。

表13-2：两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目存续期和运营期收益预测

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	债券存续期合计	第 6 年	第 7 年	第 8 年
经营负荷	0%	70%	85%	100%	100%	-	100%	100%	100%
经营收入	-	3,209	3,897	4,584	4,584	16,274	4,584	4,584	4,584
租赁收入	-	3,209	3,897	4,584	4,584	16,274	4,584	4,584	4,584
标准厂房	-	2,990	3,631	4,271	4,271	15,163	4,271	4,271	4,271
停车位	-	219	266	313	313	1,111	313	313	313
经营成本	-	32	39	46	46	163	46	46	46

565	565	565	565	565	565	565	565	565	565	16,125
504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	14,397
35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1,008
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	720
3,974	3,974	3,974	3,974	3,974	3,974	3,974	3,974	3,974	3,974	113,451

根据可行性研究报告，两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目的投资回收期为 23.67 年，内部收益率为 1.6%。总体来看，两江国际新能源汽车创新创业孵化园项目具有良好的经济效益，项目在本期债券存续期内净收益能够覆盖用于项目债券资金的本息，运营期内净收益能够覆盖项目总投资。

3、水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目一期

根据可行性研究报告，本期债券募投项目水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目一期收入来源主要有物业租赁收入，物业租赁收入来源主要为生产厂房。项目投入运营后，假设各年运营负荷，第一年 70%，第二年 85%，第三年及以后为 100%。预计本期债券的存续期内可实现收入 7,290 万元，净收益 6,319 万元，运营期内可实现收入 52,288 万元，净收益 45,323 万元。

表13-3：水土8.5代玻璃基板生产厂房项目一期项目存续期和运营期收益预测

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	债券存续期合计	第 6 年	第 7 年	第 8 年
经营负荷	50%	70%	85%	100%	100%	-	100%	100%	100%
经营收入	900	1,260	1,530	1,800	1,800	7,290	1,800	1,800	1,800

1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	52,288
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	523
222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	6,442
198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	5,752
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	403
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	288
1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	1,560	45,323

根据可行性研究报告,水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目一期项目的投资回收期为 27.24 年,内部收益率为 0.6%。

总体来看,水土 8.5 代玻璃基板生产厂房项目一期项目具有良好的经济效益,项目在本期债券存续期内净收益能够覆盖用于项目债券资金的本息,运营期内净收益能够覆盖项目总投资。

（二）项目测算依据

1、参考《重庆市主城区公共停车服务收费政府指导价标准》，结合两江新区实际停车情况，本期债券募投项目停车位单价按19.35元/天/车位测算，停车位使用率按80%测算。

2、根据搜房网、赶集网等网站查询结果，商务办公写字楼及配套商业租金为80-120元/平方米·月，因此，本期债券募投项目商务办公及配套商业租金按80-120元/平方米·月测算。

3、根据安居客网站查询结果，配套商业出售单价为20,000-50,000元/平方米，因此，基于谨慎原则，本期债券募投项目配套商业出售单价按20,000元/平方米测算。

4、本期债券募投项目中生产厂房指定制的厂房，如“水土 8.5代玻璃基板生产厂房项目”中的厂房，该厂房专为生产 8.5 代玻璃基板定制，属于科研成果转化平台，因此，相较于一般的标准厂房配置更高，租金更贵，一般为 40-60 元/平方米·月。

5、根据优客园区招商网查询结果，标准厂房租金为10-30元/平方米·月，因此，本期债券募投项目标准厂房租金按10-30元/平方米·月测算。

三、其他偿债保障措施

（一）聘请债权代理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国工商银行股份有限公司重庆两江分行担任本期债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》，同时制定了《债券持有人会议规则》，债券投资者认购、受让或持有本期债券，均表示债券投资者认可该等安排。债权代理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼

及债券持有人会议授权的其他事项。

（二）建立募集资金使用专项账户和偿债账户

发行人与中国工商银行股份有限公司重庆两江分行签署了《账户及资金监管协议》，协议规定发行人在中国工商银行股份有限公司重庆两江分行设立募集资金使用专项账户和偿债账户，分别用于监管募集资金和偿付本期债券本息。募集资金使用专项账户设立后，发行人须将本期债券发行后的募集资金直接划至募集资金使用专项账户。发行人应按债券还本付息的有关要求，将还本付息的资金及时划付至偿债账户，以保证按期支付本期债券本息，偿债资金一旦划入偿债账户，仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金，以保证本期债券存续期间的还本付息。

（三）偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、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后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

本期债券偿债资金将来源于本期债券募集资金投向项目收益和发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以公司的日常营运资金为保障。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

（五）充足的可变现资产为本期债券募投项目的建设资金提供了进一步保证

截至 2017 年末，发行人拥有投资性房地产公允价值合计 435,253.54 万元，发行人还拥有货币资金 532,253.77 万元。如果经济

环境发生重大不利变化或公司其他因素致使公司未来主营业务的经营情况未达到预测水平，公司还可以变现部分或全部土地资产收回现金以满足本期债券募投项目的建设资金。

(六)发行人与各大金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步支撑

发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，并和多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2017 年末，发行人共获得银行综合授信额度 830.41 亿元，已使用授信额度 711.66 亿元，未使用授信额度 118.75 亿元。

如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况，以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

第十四条 风险与对策

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：

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险及对策

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，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期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。

对策：在设计本期债券的发行方案时，发行人在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，发行结束后，发行人将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，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

（二）偿付风险及对策

在本期债券存续期内，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发行人有息债务规模持续增长等内部因素的影响，发行人的经营活动如果不能产生预期的回报和现金流，进而导致发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

对策：发行人将积极提高管理水平，加强成本控制，增强资产运营能力，提高公司盈利水平，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。同时，发行人将严格遵守公司的财务管理制度，拓宽融资渠道，降低

融资成本，降低有息债务的偿还压力，并根据公司经营规模合理控制公司的负债规模。发行人目前经营状况良好，现金流量充足，资产负债率适当，预期其自身经营现金流可以有力支撑本期债券本息的按时偿还。另外，发行人拥有的可随时变现的投资性房地产和土地使用权等优质资产为本期债券到期偿还提供了保障。

（三）流动性风险及对策

由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期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。

对策：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请本期债券在经国家批准的证券交易场所上市或交易流通，以提高本期债券的流动性。另外，随着企业债券市场的发展，企业债券的交易也会日趋活跃，未来的流动性风险可能会有所降低。

（四）违规使用债券资金的相关风险及对策

本期债券募投项目由多个项目构成、资金总投入大，投资支出和债券资金无法一一匹配，未来可能存在债券资金未用于规定使用范围的情况。

对策：发行人将和相关部门充分沟通，强化债券资金使用监管，对债券资金项目安排使用情况、资金到位情况进行检查。同时，债权人中国工商银行也将代表债券持有人监督公司债券资金使用情况，对债券资金进行跟踪问责，确保债券资金使用合规、安全、有效。

二、与行业相关的风险及对策

（一）产业政策风险及对策

发行人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发行人的经营活动会带来一定影响。

对策：发行人将深入研究宏观经济环境及区域经济发展形势，积极收集相关的行业信息，准确掌握行业动态，了解和判断主管政策的变化，并根据国家政策变化制定应对策略，以降低国家及地方政策变动所造成的影响。

（二）经济周期波动风险及对策

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，对发行人的土地开发业务带来负面影响。发行人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，将对发行人的发展和资金平衡造成一定影响。

对策：两江新区将进入园区建设的高速发展阶段，建设用地规模将不断增长，这将进一步带动两江新区的土地开发和基础设施建设的发展，在一定程度上抵消了经济周期性波动的不利影响。发行人也将继续探索土地开发主业与其他相关产业的联动或互补发展的关系，探索参与园区营运业务的投资，探索土地开发与工业园区经营管理业务“两条腿”走路的可持续发展模式，努力降低经济周期波动风险。发行人将深入研究宏观经济环境及区域经济发展形势，在招商引资的工作上，一方面，通过创新的“垂直整合”模式，全产业链承接产业转移，推动新兴产业快速发展，另一方面，着力打造园区特色产业集群和产业链，同时，创新外汇管理，积极试水跨境结算、跨国电子商务等高端服务业，从而不断增强两江新区的整体产业优势和园区的服务

水平，努力抵消经济增速波动的影响。

（三）土地市场波动的风险及对策

由于发行人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。

对策：发行人也将继续探索土地开发主业与其他相关产业的联动或互补发展的关系，在保证土地开发业务的投入同时，加大产业园区配套设施的投资和建设力度，从而不断提升两江新区的投资环境。随着大型企业的不断入驻，产业集群效益逐渐体现，两江新区将进入快速发展阶段，建设用地规模将不断增长，这将进一步带动两江新区的土地开发需求，从而在一定程度上抵消了土地市场波动的不利影响。

三、与发行人相关的风险及对策

（一）经营风险及对策

发行人属于国有控股企业，政府对发行人的未来发展方向、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发行人的运营和发展。另外，发行人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，可能会给发行人的经营带来不利影响。

对策：发行人今后将进一步加强与政府主管部门的沟通、协商，继续争取地方政府的大力扶持和政策支持，不断加强管理，提高发行人的整体运营实力。同时，发行人会进一步强化公司治理结构，完善管理体制和运营机制，突出发行人的投融资功能和资产管理功能，全面提高发行人的综合实力，进一步加强核心竞争力和抗风险能力。此外，发行人将加强对子公司的风险控制，及时跟踪子公司的经营状况和财务状况，有异常情况立即核查，并制定相应的解决措施。

（二）募集资金投入项目的建设和资金回笼风险

募投项目的投资规模大、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、不可抗力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。

对策：发行人具有完善的项目管理制度和丰富的建设经验，对重大建设项目制定了严格的管理措施以控制项目风险，确保项目投入资金的合理使用，使项目按照原定的预算和工期按时按质完工。

（三）持续融资风险

发行人所处行业属资金密集型行业，持续融资能力对于发行人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。但是目前发行人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。如果发行人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。

对策：重庆市政府和两江新区的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障。近年来，发行人与政策性开发银行、商业银行等金融机构保持着密切的业务合作，历史信用记录良好。发行人将依托市政府和两江新区的支持，继续与政策性开发银行、商业银行、证券公司等金融机构保持良好的合作关系，积极扩展直接市场融资，丰富多元化的融资渠道，从而使自身继续保持较强的融资能力。

（四）速动比率及利息保障倍数均小于1的风险

2017年，发行人的速动比率和EBITDA利息保障倍数分别为0.56倍和0.59倍，速动比率和EBITDA利息保障倍数均小于1，显示发行人存在一定的短期偿债风险。

对策：1、发行人是重庆市委、市政府为加快两江新区重大基础设施建设、重要区域开发和现代产业体系构建而设立的国有大型投资

集团，重庆市政府和两江新区政府从政策、资产注入和资金等诸多方面给予发行人大力支持；2、发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，并和多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2017 年末，发行人共获得银行综合授信额度 830.41 亿元，已使用授信额度 711.66 亿元，未使用授信额度 118.75 亿元；3、2017 年末，发行人流动资产 9,256,345.65 万元，占总资产比例 51.92%，发行人流动资产占比较高，一旦发生偿债风险，发行人资产变现能力较强。

（五）经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

2015-2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 -770,866.64 万元、-1,002,818.76 万元和 -337,531.32 万元，持续为负，可能对发行人的偿债能力有一定的影响。

对策：2015-2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要原因是重庆两江新区仍处于大规模开发建设阶段，其土地整治开发规模大，每年支付的土地整治开发费用较高，但回收现金金额相对较少，表现为负值。未来，发行人将做好土地出让计划，待发行人将整治的土地挂牌出让，其经营活动产生的现金流量净额将会逐步改善。

（六）审计机构更换的风险与对策

按照重庆两江新区管理委员会要求，由两江新区国资局通过统一组织、公开招标的形式，公开选聘符合资质要求的审计机构进行年度财务决算审计工作，故依据本次招标结果，发行人聘用天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为 2017 年度财务数据的审计机构。

对策：经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）认定，发行人 2017 年度审计报告中不存在重大追溯调整和重述事项，审计机构的

更换对本次债券发行不构成实质性影响。

第十五条 信用评级

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（简称“新世纪资信”）对本期债券发行主体及债项进行综合评估后，本期债券信用等级为 AAA，发行人长期主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

一、评级报告内容概要以及跟踪评级安排

（一）优势

1、政策及政府支持。两江新区是国务院批准的第三个国家级开发开放新区，享有国家西部大开发新十年的各项政策、内陆保税港区、税收返还等优惠政策。两江开投作为两江新区工业开发区的主要开发投资主体，能够得到国家和地方政府在政策、资金等方面的大力支持。

2、经济和产业优势。重庆市工业基础较好，近年来经济持续增长。两江新区聚集了重庆市主导产业，产业发展环境较好。重庆市及两江新区较强的经济实力和较好的发展环境可为两江开投业务运营提供良好的外部条件。

3、土地储备较多。两江开投土地储备丰富，且均位于两江新区范围内，随着两江新区招商引资环境和经济社会环境的快速优化，公司土地资产增值潜力较大，可为其业务发展和债务的偿还提供重要支撑。

4、融资渠道畅通。两江开投货币资金较充足，融资能力较强，融资渠道丰富，可为其债务的偿付提供一定保障。

（二）风险

1、外部经济波动影响。两江开投土地开发及基础设施建设前期

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。

2、较重的债务负担。两江开投从事的基础设施建设及土地开发等业务资金需求量大，公司对外部融资的依赖度高，目前已累积了较重的债务负担，并面临一定的集中偿付压力。

3、土地市场波动。两江开投土地资产占比较大，其资产价值及变现能力易受土地市场波动影响。

4、资本性支出压力。两江开投近年来处于集中建设期，资本支出需求较大且投入集中，面临较大的资本性支出压力。

（三）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期企业债存续期（本期企业债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于每年 6 月 30 日前出具。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，本评级机构将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项并提供相应资料。

本评级机构的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

本评级机构将在监管部门指定媒体及本评级机构的网站上公布持续跟踪评级结果。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，本评级机构将根据相关主管部门监管的要求和本评级机构的业务操作规范，采取公告延迟

披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

二、发行人信用评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司自 2013 年起对发行人进行评级。根据 2013 年、2014 年、2015 年、2016 年、2017 年、2018 年评级报告，发行人已发行债券的主体与债项评级均为 AAA，且评级展望稳定。

三、发行人银行授信情况

截至 2017 年末，发行人共获得银行综合授信额度 830.41 亿元，已使用授信额度 711.66 亿元，未使用授信额度 118.75 亿元。

四、发行人信用记录

经查询中国人民银行企业信用信息基础数据库，截至本募集说明书签署之日，发行人银行借款和其他债务的还款和信用记录良好，不存在违约记录。

第十六条 法律意见

本期债券的发行人律师重庆静昇律师事务所已出具法律意见书。
重庆静昇律师事务所认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具有独立的法人资格，不存在根据法律、行政法规及其《公司章程》规定需要予以解散的情形，具备法律、行政法规和规范性文件规定的本次发行的主体资格。

（二）发行人已取得了本次发行所需取得的批准和授权，该等批准或授权合法有效。

（三）发行人本期债券的发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》等法律法规和规范性文件规定的实质性条件。

（四）本期债券募集资金投向符合国家产业政策，拟投资项目均取得了相关部门的批准，符合相关法律法规的要求。

（五）本期债券《募集说明书》及其摘要符合相关法律法规及规范性文件的规定，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形。

（六）截至本法律意见书出具之日，发行人不发生重大违法违规行为，不存在尚未了结的或者可预见的重大诉讼、仲裁或被行政处罚的案件。

（七）本期发行涉及的中介机构均合法设立、有效存续，具备从事公司债券发行相关业务的主体资格；本期债券发行的承销及信用评级符合法律、行政法规和规范性文件的规定。

综上，重庆静昇律师事务所认为，发行人本期债券发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》等法律法规及规范性文件的规定，本期债券发行不存在法律障碍。

第十七条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内,发行人将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、税务说明

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承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件

- (一) 有关主管部门对本期债券的批准文件
- (二) 2019 年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司双创孵化专项债券募集说明书及其摘要
- (三) 发行人经审计的 2015 年、2016 年及 2017 年财务报告
- (四) 上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的信用评级报告
- (五) 重庆静昇律师事务所出具的法律意见书
- (六) 账户及资金监管协议
- (七) 债权代理协议
- (八) 债券持有人会议规则

二、查询地址及网址

(一) 投资人可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：重庆两江新区开发投资集团有限公司

联系人：胡思舟、赵凤

联系地址：重庆市两江新区两江大道 618 号

联系电话：023-67199927

传真：023-67143666

邮编：401122

2、主承销商：广发证券股份有限公司

联系人：李育成、陈笑弟、何嘉颖、米捷、黄俊峰

联系地址：广东省广州市天河北路 183 号大都会广场 5 楼

联系电话：020-87555888

传真：020-87554536

邮编：510075

（二）本期双创孵化专项债券募集说明书全文刊登于国家发展和改革委员会网站和中国债券信息网网站，投资者可以通过以下互联网网址查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（以下无正文）

附表一：

2019 年第一期重庆两江新区开发投资集团有限公司双创孵化专项债券发行网点表

序号	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
1	广发证券股份有限公司★	资本中介部	广东省广州市天河北路 183 号大都会广场 38 楼	王仁惠	020-87555888-8342
			北京市西城区月坛北街 2 号月坛大厦 18 楼	武建新	010-59136721
2	东海证券股份有限公司	固定收益部	上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼	高芳	021-20333395
3	天风证券股份有限公司	固定收益部	北京市西城区佟麟阁路 36 号	牛冬	010-59833029

注：承销商名称后面标注“★”，表示该承销商的销售网点可以销售在上海证券交易所公开发行的本期债券。

附表二：

发行人合并资产负债表

金额单位：元

资产	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	5,322,537,706.84	5,753,369,670.35	6,025,989,024.84
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	13,064,613.82	2,000,000.00	
应收账款	5,589,016,390.94	4,616,009,415.46	3,416,375,157.36
预付款项	801,970,791.80	252,658,125.34	188,087,813.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	22,904,724.73	10,148,221.37	5,034,583.33
应收股利		306,122,448.98	
其他应收款	792,980,083.80	699,636,047.66	1,249,173,204.72
买入返售金融资产			
存货	79,564,977,568.78	72,978,012,867.41	65,901,433,004.82
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	5,050,000.00		
其他流动资产	450,954,613.82	4,450,505,930.77	128,248,824.02
流动资产合计	92,563,456,494.53	89,068,462,727.34	76,914,341,612.59
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	1,759,904,100.00	1,081,008,900.27	361,888,400.00
持有至到期投资			
长期应收款	2,124,597,454.57	2,400,087,912.66	2,920,746,983.38
长期股权投资	9,181,825,637.85	5,750,396,585.76	5,449,316,129.44
投资性房地产	4,352,535,412.37	6,307,781,722.05	5,680,549,535.70
固定资产	1,073,701,736.87	764,843,180.03	467,338,105.52
在建工程	127,222,539.74	185,096,774.41	33,592,523.36
工程物资			

固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	28,020,894,146.90	28,822,226,236.92	35,416,594,609.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	27,872,260.46	8,122,869.24	6,167,537.99
递延所得税资产	1,257,021.31	3,710,324.69	3,445,964.20
其他非流动资产	39,064,458,343.06	34,959,960,325.66	31,100,095,600.48
非流动资产合计	85,734,268,653.13	80,283,234,831.69	81,439,735,389.51
资产总计	178,297,725,147.66	169,351,697,559.03	158,354,077,002.10

附表二（续）：

金额单位：元

负债和所有者权益	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	1,010,000,000.00	600,000,000.00	1,600,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且表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	1,868,531,794.20	1,452,230,064.14	660,481,691.74
预收款项	7,820,098,859.74	7,156,362,535.24	9,244,127,966.63
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	77,618,117.20	42,343,208.26	37,740,443.42
应交税费	1,001,478,959.13	23,485,167.89	82,568,742.30
应付利息	557,420,238.88	480,733,955.83	210,212,500.00
应付股利		250,000,000.00	300,000,000.00
其他应付款	1,723,098,778.01	1,627,632,493.53	1,961,771,227.13
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	9,070,760,000.00	7,925,618,657.76	6,559,208,700.00
其他流动负债	100,000,000.00		
流动负债合计	23,229,006,747.16	19,558,406,082.65	20,656,111,271.22
非流动负债：			
长期借款	29,800,425,359.55	38,199,470,951.85	47,540,883,251.85
应付债券	18,698,236,726.78	20,630,519,577.08	8,962,756,719.38
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	815,153,809.02	731,078,316.89	612,473,451.50
长期应付职工薪酬	338,766.78	9,281,641.84	11,707,728.71
专项应付款	146,096,126.21	67,923,706.36	69,687,364.88
预计负债			
递延收益	261,443,818.42	7,351,828.84	961,626.19

递延所得税负债	321,208,409.53	232,797,214.50	222,272,484.73
其他非流动负债			
非流动负债合计	50,042,903,016.29	59,878,423,237.36	57,420,742,627.24
负债合计	73,271,909,763.45	79,436,829,320.01	78,076,853,898.46
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	10,004,200,000.00	10,004,200,000.00	10,004,200,000.00
其他权益工具		7,500,000,000.00	7,350,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
资本公积	86,276,372,364.61	64,218,962,274.21	54,522,196,391.52
减：库存股			
其他综合收益	3,319,427,768.84	1,870,605,207.51	1,939,245,577.33
专项储备			
盈余公积	707,012,064.58	523,870,497.27	434,975,455.18
一般风险准备			
未分配利润	2,770,819,980.01	2,353,836,451.46	2,438,271,027.17
归属于母公司所有者权益合计	103,077,832,178.04	86,471,474,430.45	76,688,888,451.20
少数股东权益	1,947,983,206.17	3,443,393,808.57	3,588,334,652.44
所有者权益合计	105,025,815,384.21	89,914,868,239.02	80,277,223,103.64
负债和所有者权益总计	178,297,725,147.66	169,351,697,559.03	158,354,077,002.10

附表三：

发行人合并利润表

金额单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	8,215,997,999.16	4,829,462,634.13	4,862,626,256.17
其中：营业收入	8,215,997,999.16	4,829,462,634.13	4,862,626,256.17
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	8,207,484,614.37	4,699,191,481.34	5,294,288,572.07
其中：营业成本	7,419,517,797.68	4,221,924,489.99	4,859,808,618.05
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	105,311,573.98	29,737,729.72	25,042,894.48
销售费用	37,712,428.60	23,262,477.66	11,393,510.74
管理费用	191,544,382.66	149,800,731.08	147,472,373.55
财务费用	448,084,733.59	274,320,862.13	250,571,175.25
资产减值损失	5,313,697.86	145,190.76	
加：公允价值变动收益（损失以“-”	40,148,387.73	62,085,864.30	-89,802,791.13
投资收益（损失以“-”号填列）	1,078,830,954.08	451,886,948.60	1,607,844,507.94
其中：对联营企业和合营企业的投资		450,053,665.04	1,607,792,823.01
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
其他收益	13,513,155.38		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,141,005,881.98	644,243,965.69	1,086,379,400.91
加：营业外收入	271,343,382.79	33,536,319.82	25,437,344.26
其中：非流动资产处置利得		18,357,667.38	4,589,352.34
减：营业外支出	2,826,460.92	4,360,451.79	1,099,879.17
其中：非流动资产处置损失		11,688.74	259,482.79
四、利润总额（亏损总额以“-”号填	1,409,522,803.85	673,419,833.72	1,110,716,866.00
减：所得税费用	57,872,065.74	12,196,574.15	-6,266,763.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,351,650,738.11	661,223,259.57	1,116,983,629.16
归属于母公司所有者的净利润	1,210,288,795.50	480,716,855.27	974,433,949.73
少数股东损益	141,361,942.61	180,506,404.30	142,549,679.43
六、其他综合收益的税后净额	1,473,460,360.19	-65,862,031.16	890,997,742.11

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,448,822,561.33	-68,640,369.82	872,914,066.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	1,448,822,561.33	-68,640,369.82	872,914,066.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	1,946,894,079.75	-72,729,181.79	839,508,779.46
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他	-498,071,518.42	4,088,811.97	33,405,286.54
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	24,637,798.86	2,778,338.66	18,083,676.11
七、综合收益总额	2,825,111,098.30	595,361,228.41	2,007,981,371.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,659,111,356.83	412,076,485.45	1,847,348,015.73
归属于少数股东的综合收益总额	165,999,741.47	183,284,742.96	160,633,355.54
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

附表四：

发行人合并现金流量表

金额单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 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	8,073,505,505.25	4,811,115,324.52	8,860,710,836.12
收到的税费返还	13,007,448.22	830,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	1,828,747,321.44	1,370,189,422.30	2,813,323,346.56
经营活动现金流入小计	9,915,260,274.91	6,182,134,746.82	11,674,034,182.68
购买商品、接收劳务支付的现金	10,375,581,425.60	11,618,952,293.74	17,097,755,834.64
支付给职工以及为职工支付的现金	251,013,792.15	189,485,400.92	175,305,320.62
支付的各项税费	1,746,380,331.88	541,632,700.95	148,207,120.24
支付其他与经营活动有关的现金	917,597,909.26	3,860,251,957.96	1,961,432,257.37
经营活动现金流出小计	13,290,573,458.89	16,210,322,353.57	19,382,700,532.87
经营活动产生的现金流量净额	-3,375,313,183.98	-10,028,187,606.75	-7,708,666,350.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	8,924,520,664.0	20,877,555,746.45	6,941,546,666.00
取得投资收益收到的现金	1,215,227,441.49		612,296,582.89
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	120,235.33	57,114,881.22	41,707,816.59
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	9,018,971.26	1,728,382,047.52	1,393,319,356.76
投资活动现金流入小计	10,148,887,312.08	22,663,052,675.19	8,988,870,422.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,260,835,426.38	602,594,444.14	1,073,296,816.44
投资支付的现金	4,679,374,838.25	25,793,160,670.14	7,819,525,806.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,489,638,417.82	62,900,000.00
投资活动现金流出小计	7,940,210,264.63	27,885,393,532.10	8,955,722,622.44
投资活动产生的现金流量净额	2,208,677,047.45	-5,222,340,856.91	33,147,799.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	13,219,168,010.04	16,299,885,097.80	7,967,929,476.00
取得借款收到的现金	6,969,260,100.00	15,145,500,000.00	9,983,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	44,330,000.00	117,100,000.00	860,012,558.79
筹资活动现金流入小计	20,232,758,110.04	31,562,485,097.80	18,811,442,034.79
偿还债务所支付的现金	13,121,967,336.25	12,519,921,149.16	8,143,733,049.49

分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	4,023,943,021.92	3,884,031,969.67	4,392,975,710.48
支付其他与筹资活动有关的现金	2,500,000,000.00	183,921,096.83	2,110,778,706.96
筹资活动现金流出小计	19,645,910,358.17	16,587,874,215.66	14,647,487,466.93
筹资活动产生的现金流量净额	586,847,751.87	14,974,610,882.14	4,163,954,567.86
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	-579,788,384.66	-275,917,581.52	-3,511,563,982.53
加：期初现金及现金等价物余额	5,897,740,204.47	6,024,701,364.84	9,536,265,347.37
六、期末现金及现金等价物余额	5,317,951,819.81	5,748,783,783.32	6,024,701,364.84