

2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理 有限公司专项债券募集说明书



重庆渝中国有资产经营管理有限公司

主承销商



二〇一九年四月

声明及提示

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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渝中国有资产经营管理有限公司、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）、重庆索通律师事务所及信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任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。

六、本期债券基本要素

（一）**债券名称：**2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券（简称“19 渝中专项债 01”）。

（二）**本期发行规模：**人民币柒亿元整（RMB700,000,000）。

（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 7 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、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（五）**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为《2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券申购和配售办法说明》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（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券

的最终基本利差和最终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，在本期债券存续期内固定不变。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 7 年每年分别偿还债券发行总额的 20%。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：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，

本期债券的信用等级为 AA+，发行人的长期主体信用等级为 AA+。

（十）增信措施：发行人承诺，本期债券募投项目完工后 30 个工作日内，将项目所形成的资产和收费权中可抵质押部分为本期债券办理抵质押，作为本期债券的增信措施。

目录

释义.....	7
第一条 债券发行依据.....	11
第二条 本期债券发行的有关机构.....	12
第三条 发行概要.....	17
第四条 认购与托管.....	21
第五条 债券发行网点.....	23
第六条 认购人承诺.....	24
第七条 债券本息兑付办法.....	26
第八条 发行人基本情况.....	28
第九条 发行人业务情况.....	44
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.....	95
第十二条 募集资金用途.....	99
第十三条 偿债保障措施.....	100
第十四条 风险与对策.....	116
第十五条 信用评级.....	124
第十六条 法律意见.....	128
第十七条 其他应说明的事项.....	130
第十八条 备查文件.....	131

释义

在本募集说明书中，除上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司：指重庆渝中国有资产经营管理有限公司。

本期债券：指总额为人民币7亿元的2019年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券募集说明书摘要》。

申购和配售办法说明：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2019年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券申购和配售办法说明》。

簿记建档：指发行人与簿记管理人确定本期债券的基本利差后，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，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程。

主承销商/簿记管理人/广发证券：指广发证券股份有限公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商

组成的承销团。

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

计息年度：指本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司和/或中国证券登记结算有限责任公司。

债券持有人：指持有2019年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券的投资者。

债权代理人、监管银行、建行渝中支行：指中国建设银行股份有限公司重庆渝中支行。

《债权代理协议》：指发行人与债权代理人签订的《2016 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券之债权代理协议》。

《债券持有人会议规则》：指发行人与债权代理人共同制定的《2016 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项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《2016

年重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项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《2016 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券之偿债账户监管协议》。

公司章程：指《重庆渝中国有资产经营管理有限公司章程》。

可行性研究报告：指《棉花街公共停车场可行性研究报告》。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《管理条例》：指《企业债券管理条例》。

《通知》：指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）。

国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

渝中区政府：指重庆市渝中区人民政府。

渝中区发改委：指重庆市渝中区发展和改革委员会。

渝中区国资委：指重庆市渝中区国有资产监督管理委员会。

中诚信国际：指中诚信国际信用评级有限责任公司。

索通：指重庆索通律师事务所。

立信：指立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

渝中地产公司：指重庆市渝中地产经营投资有限公司。

中渝保安公司：指重庆中渝保安服务有限公司。

棉花街停车场项目：指棉花街公共停车场项目。

工作日：指每周一至周五，但不包括法定及政府指定的节假日或

休息日。

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

元：如无特别说明，指人民币元。

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上或有差异，此差异系四舍五入所致。

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〔2017〕134号文件批准公开发行。

本期债券业经国家发展和改革委员会办公厅发改办财金〔2018〕392号文件同意延长发改企业债券〔2017〕134号文件有效期。

本期债券业经重庆市发展和改革委员会渝发改资〔2016〕1392号同意转报国家发展和改革委员会。

2016年8月9日，渝中区国资委出具《关于同意重庆渝中国有资产经营管理有限公司申请发行专项债券的批复》（渝中国资〔2016〕29号），同意本期债券发行。

2016年8月1日，公司召开董事会并做出决议，并出具《重庆渝中国有资产经营管理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：重庆渝中国有资产经营管理有限公司

住所：重庆市渝中区和平路9号星河商务大厦4楼

法定代表人：曹泽沛

联系人：谭斌

联系地址：重庆市渝中区和平路9号星河商务大厦4楼

联系电话：023-63521745

传真：023-63711728

邮政编码：400010

二、承销团

（一）主承销商：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、蔡章伟、陈笑弟、何嘉颖

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：020-87557978

邮政编码：510075

（二）分销商

1、大同证券有限责任公司

住所：大同市城区迎宾街15号桐城中央21层

法定代表人：董祥

联系人：刘畅、林祥

联系地址：深圳市福田区益田路 6009 号新世界商务中心 2309 室

联系电话：0755-23982986

传真：0755-23982986

邮政编码：518000

2、东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：魏庆华

联系人：孙怡婷、郑博

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号神华国华投资大厦

12 层

联系电话：010-66551653、010-66553430

传真：010-66551653

邮政编码：100007

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、010-88170731

传真：010-66168715

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：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号四楼

执行事务合伙人：朱建弟

负责人：方梅

联系人：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

五、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

法定代表人：闫衍

联系人：李玉平、刘洁

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河
SOHO6号楼

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100031

六、律师：重庆索通律师事务所

住所：重庆市渝中区华盛路7号企业天地7号楼10层

负责人：韩德云

联系人：李亮、王秀江

联系地址：重庆市渝中区华盛路7号企业天地7号楼10层

联系电话：023-63631830

传真：023-63631834

邮政编码：400043

七、债权代理人、监管银行：中国建设银行股份有限公司重庆渝 中支行

住所：重庆市渝中区打铜街 14 号

法定代表人或负责人：张瑞

联系人：曹野

联系地址：重庆市渝中区打铜街 14 号

联系电话：023-63911681

传真：023-63911681

邮政编码：400011

第三条 发行概要

一、**发行人：**重庆渝中国有资产经营管理有限公司。

二、**债券名称：**2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券（简称“19 渝中专项债 01”）。

三、**发行总额：**人民币柒亿元整（RMB700,000,000）。

四、**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差（Shibor 基准利率为《2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券申购和配售办法说明》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（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。本期债券的最终基本利差和最终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，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**发行价格：**本期债券的债券面值为100元，平价发行。以1,000元为1个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、**债券形式及托管方式：**实名制记账式。机构投资者在承销团

成员设置的发行网点认购的本期债券由中央国债登记公司登记托管；在上海证券交易所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。

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。

九、发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格机构投资者（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：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的发行期限为3个工作日，自发行首日起至2019年4月17日止；通过上海证券交易所发行的发行期限为3个工作日，即自发行首日起至2019年4月17日止。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2019 年 4 月 12 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年4月15日。

十三、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的

4月17日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2019 年 4 月 17 日起至 2026 年 4 月 17 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 7 年每年分别偿还债券发行总额的 20%。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 2026 年每年的 4 月 17 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 2026 年每年的 4 月 17 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，分销

商为大同证券有限责任公司、东兴证券股份有限公司。

二十二、增信措施：发行人承诺，本期债券募投项目完工后 30 个工作日内，将项目所形成的资产和收费权中可抵质押部分为本期债券办理抵质押，作为本期债券的增信措施。

二十三、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA+，发行人长期主体信用等级为 AA+。

二十四、债权代理人/监管银行：中国建设银行股份有限公司重庆渝中支行。

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债券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，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

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

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，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站（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内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、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或

在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

四、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，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

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

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

一、接受本期债券募集说明书和募集说明书摘要有关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》，接受中国建设银行股份有限公司重庆渝中支行作为监管银行/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》、《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7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2026年每年的4月17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）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）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金由投资者自行承担。

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、6和7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%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2026年每年的4月17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）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关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

公司名称：重庆渝中国有资产经营管理有限公司

住所：重庆市渝中区和平路9号星河商务大厦4楼

法定代表人：曹泽沛

注册资本：壹拾亿零玖仟零玖拾捌万壹仟肆佰元整

成立日期：1996年12月12日

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：运用国有资产进行投资、转让、租赁、参股、控股；房地产经纪；代理国有资产各种收益业务；李子坝市场经营管理，摊位出租（仅限有资质的分支机构经营），土地储备和土地整治职能（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）。

发行人是重庆市渝中区人民政府批准成立并由渝中区国资委全额出资的国有独资公司，接受渝中区政府委托、管理、授权，主要职能包括运用国有资产进行投资、转让、租赁、参股、控股、代理国有资产各种收益、包括对渝中区的城市基础设施建设、土地整理开发、社会事业建设等项目进行经营和管理。公司自 1996 年成立以来，一直依照国家有关法规、制度和渝中区政府的战略部署，制订发展规划，积极开展国有资产管理及投融资经营活动，认真落实国有资产的保值增值。截至 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 1,772,784.86 万元，负债总额 950,212.24 万元，所有者权益 822,572.63 万元。2017 年度，公司实现营业收入 40,198.66 万元，利润总额 4,487.31 万元，归属于

母公司所有者的净利润 6,661.79 万元。

二、历史沿革

发行人成立于 1996 年 12 月 12 日，前身为重庆渝中国有资产投资管理有限公司，系经重庆市市中区人民政府出具《关于同意成立重庆渝中国有资产投资管理公司的批复》（中区府函〔2012〕20 号文）批复设立。公司初始注册资本 1,000 万元，由重庆市渝中区人民政府授权渝中区财政局出资，重庆渝中会计师事务所对该出资进行了审验，并于 1996 年 12 月 10 日出具了渝中会验字（1996）第 323 号验资证明书。

1999 年 3 月 2 日，重庆市渝中区财政局出具《关于同意重庆渝中国有资产投资管理有限公司<关于更改公司名称的请示>的批复》（渝中财办〔1999〕3 号），发行人由“重庆渝中国有资产投资管理有限公司”更名为“重庆渝中国有资产经营管理有限公司”。

2004 年 2 月 20 日，重庆市渝中区财政局出具《关于向重庆渝中国有资产经营管理有限公司追加投资的通知》（渝中财统〔2004〕10 号），2004 年 10 月 25 日，重庆市渝中区财政局出具《关于向重庆渝中国有资产经营管理有限公司追加投资的决定》（渝中财统〔2004〕20 号），决定以渝中区部分行政事业单位房地产及构筑物向发行人出资。本次出资共计 167,726.35 万元，增加资本金 88,098.14 万元，其中房屋评估值 85,994.41 万元，构筑物评估值 133.76 万元，2001-2002 年财政拨款资金 2,019.98 万元；增加资本公积 79,628.21 万元，系土地使用权出资。重庆金汇会计师事务所对该次增资进行了审验，并出

具了渝金汇验〔2004〕041 号验资报告。公司注册资本由 1,000.00 万元增加到 89,098.14 万元。

根据重庆市渝中区人民政府于 2009 年 6 月 26 日出具的《关于同意区财政局向重庆渝中国有资产经营管理有限公司增资的批复》（渝中府发〔2009〕36 号），重庆市渝中区财政局于 2009 年 12 月 20 日出具的《关于重庆渝中国有资产经营管理有限公司董事会、监事会改选等事宜的决定》，同意渝中区财政局通过货币出资的方式增加发行人注册资本及实收资本 20,000 万元，截至 2010 年 1 月 4 日，发行人已收到渝中区财政局缴纳的新增注册资本 20,000 万元，增加后发行人注册资本及实收资本为 109,098.14 万元。重庆利安达富勤会计师事务所有限公司对该次增资进行了审验，并出具富勤验字（2010）第 002 号验资报告。

2011 年 5 月 17 日，根据重庆市渝中区商业委员会《关于同意重庆渝中国有资产经营管理有限公司开办李子坝菜市场的批复》（渝中商发〔2011〕25 号）和发行人股东决定，同意重庆渝中国有资产经营管理有限公司增加经营范围：李子坝菜市场经营管理、摊位出租（仅限有资格的分支机构经营）。

重庆市渝中区财政局出具《关于向重庆渝中国有资产经营管理有限公司追加投资的通知》（渝中财统〔2004〕10 号）将评估值 165,706.38 万元的资产无偿划转给发行人，因客观原因上述用于出资的实物资产一直未能办理产权过户，根据重庆市渝中区财政局于 2011 年 8 月 23 日出具的《关于置换重庆渝中国有资产经营管理有限公司实物出资的

通知》（渝中财企〔2011〕63 号），根据发行人股东渝中区财政局于 2011 年 9 月 15 日出具的股东决定，原出资实物不再评估，由渝中区财政局等额注入货币资金 165,706.38 万元进行置换，其中 86,078.17 万元作为国家资本金，79,628.21 万元作为资本公积；变更出资方式后注册资本为 109,098.14 万元。大信会计师事务所有限公司重庆分所对此次变更出资方式进行了审验，并出具大信渝验字（2011）第 00036 号验资报告。

2011 年 11 月 3 日，重庆市渝中区人民政府出具《关于重庆渝中国有资产经营管理有限公司增加土地储备和土地整治职能的批复》（渝中府发〔2011〕48 号），同意发行人在现有职能基础上增加土地储备和土地整治职能，同意将渝中区土地整治储备中心现在储备的菜九路一期、菜九路二期、水巷子、小洞天、大坪新市场等在内的 10 宗储备土地 331.44 亩划转发行人储备。公司的经营范围变更为：运用国有资产进行投资、转让、租赁、参股、控股，代理国有资产各种收益业务；李子坝市场经营管理，摊位出租（仅限有资质的分支机构经营），土地储备和土地整理职能。（以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营）。

根据《重庆市渝中区人民政府办公室关于调整部分区属国有企业出资人的通知》（渝中府办〔2015〕94 号），发行人的出资人由重庆市渝中区财政局变更为重庆市渝中区国有资产监督管理委员会，并于 2016 年 8 月 5 日完成工商变更登记。

2017年2月8日，发行人住所变更为重庆市渝中区和平路9号星河商务大厦4楼；发行人的经营范围变更为：运用国有资产进行投资、转让、租赁、参股、控股；房地产经纪；代理国有资产各种收益业务；李子坝市场经营管理，摊位出租（仅限有资质的分支机构经营），土地储备和土地整治职能（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）。上述事项已于2017年2月8日完成工商变更登记。

三、股东情况和实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为109,098.14万元人民币。重庆市渝中区国有资产监督管理委员会持股100%。公司实际控制人为渝中区国资委。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定，制定了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和总经理在内完善的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的现代企业管理体系。

1、出资人

出资人是经政府授权的渝中区国资委，代表国家履行出资人的职责。出资人享有如下权利：（1）制定公司章程或审批由董事会制订、修改公司章程的相关事项；（2）由区国资委委派或更换非由职工代表担任的董事、监事，负责公司负责人的年度和任期考核；（3）决定公司的经营方针和投资计划；（4）审议和批准董事会和监事会的

报告；（5）查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；（6）批准公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；（7）决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算增加或者减少注册资本、发行公司债券；（8）公司终止，依法取得公司的剩余财产；（9）法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。出资人对上述事项作出决定，按照有关规定应当报本级人民政府批准的，应当报经审批。

2、董事会

公司设董事会，全权行使国有独资公司董事会职权。董事会由5人组成，其中董事会成员中的职工代表1人，职工代表由公司职工大会选举产生或更换。董事每届任期三年，董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会设董事长一名，由渝中区政府任免。董事会对出资人负责，行使以下职权：（1）执行出资人的决定；（2）决定公司的经营计划和投资方案；（3）制订公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；（4）制订公司增加或减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；（5）决定公司内部管理机构及其分支机构的设置；（6）根据区政府提名决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，根据总经理提名决定聘任或解聘副总经理、财务总监等高管，及其报酬事项；（7）制定公司的基本管理制度；（8）公司章程或者出资人授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，全权行使监事会职权并代行渝中区国资委授权的相关职责。监事会成员由5人组成，其中，监事会主席1人，职工代表2人。监事由出资人委派或任免，但是监事会成员中的职工代表由公司职工大会选举产生或更换。每届监事会的职工代表比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为三年，董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会主席由渝中区政府任免。监事会行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事和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）依照有关规定加强对公司廉洁从业情况进行监督并依法、依规、依纪追究相关人员责任；（5）监事应列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；（6）法律、行政法规或公司章程规定的其他职权。

4、总经理

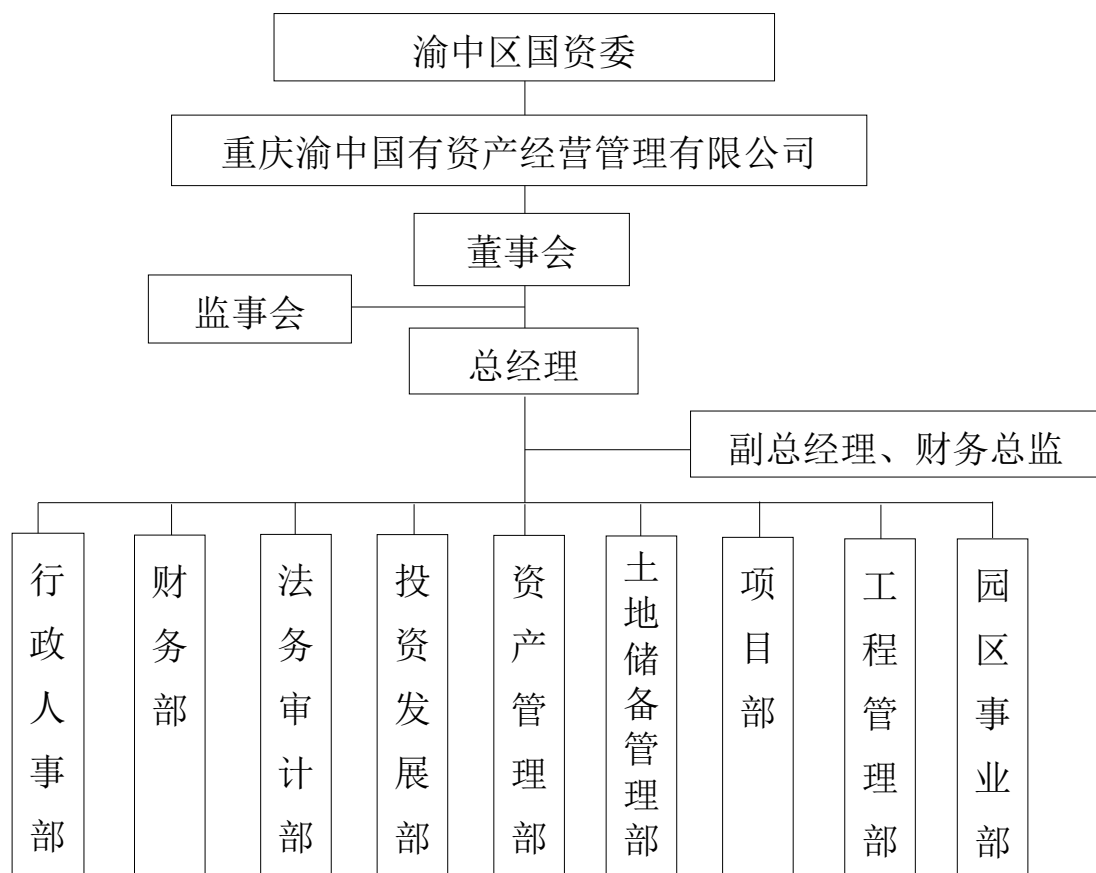
公司设总经理，经渝中区政府提名，由董事会聘任或者解聘。总经理任期每届为三年。总经理对董事会负责，行使以下职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议、决定，以及年度经营计划和投资方案；（2）审定区政府和区国资委相关责任目标的组织实施方案及计划、考核指标，以及各部门季度、年度绩效目标指标及工作计划；（3）审定工程项目的总体质量、工期、成本和安全文明施工控制目标及计划，统筹各项总体进展；（4）审议项目建设过

程中涉重大事项、重大变更和协调工作相关事宜；（5）拟制公司各项规章制度和管理办法；（6）审议员工聘用、解聘和人员调配事项，及工资、福利方案、绩效考核情况；（7）总经理认为需要研究解决的其他事项。

（二）公司组织结构

公司在组织结构设置方面，本着精简、高效的原则，实行董事会领导下的经理责任制，负责公司日常经营管理工作。公司下设9个部门，分别是行政人事部、财务部、法务审计部、投资发展部、资产管理部、土地储备管理部、项目部、工程管理部 and 园区事业部。截至本募集说明书签署日，公司的组织结构详见下图：

图8-1：发行人组织结构图



五、发行人主要子公司基本情况

截至2017年12月31日，纳入发行人合并报表的二级子公司共5家，具体情况详见下表：

表8-1：发行人二级子公司情况

单位：万元

序号	企业名称	持股比例	实收资本
1	重庆市渝中地产经营投资有限公司	100.00%	100,000.00
2	重庆中渝保安服务有限公司	100.00%	1,000.00
3	重庆辉翔文化投资有限公司	100.00%	100.00
4	重庆正东资产经营管理有限公司	97.78%	45,000.00
5	重庆嘉金资产经营管理有限公司	97.78%	45,000.00

（一）重庆市渝中地产经营投资有限公司

重庆市渝中地产经营投资有限公司（以下简称“渝中地产公司”）成立于2009年7月24日，系由重庆市渝中区财政局出资成立的国有独资企业，初始注册资本2.1亿元，经营范围：在渝中区政府授权范围内从事土地整治、储备、房地产开发；从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）；城市绿化管理；房屋租赁。（以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。根据《重庆市渝中区人民政府办公室关于调整部分区属国有企业出资人的通知》（渝中府办〔2015〕94号），渝中地产公司出资人由渝中区财政局调整为发行人，成为发行人全资子公司。

重庆市渝中区财政局分别于2010年5月7日、2011年7月8日、2011年8月31日，向渝中地产公司增资3亿、2.9亿、2亿，增资后渝中地产公司注册资本达10亿元。

截至2017年12月31日，渝中地产公司的资产总额为341,554.45万元，负债总额为182,050.93万元，所有者权益为159,503.52万元；2017年度，实现营业收入120.23万元，营业利润-1,403.55万元，净利润-1,380.23万元。营业利润和净利润为负主要系营业收入较少所致。

（二）重庆中渝保安服务有限公司

重庆中渝保安服务有限公司（以下简称“中渝保安公司”）前身为重庆保安集团渝中区有限公司，成立于2011年9月22日，系由重庆保安集团有限责任公司出资成立的全资子公司，初始注册资本为100.00万元，经营范围：门卫,巡逻,守护,随身护卫,安全检查,安全技术防范,安全风险评估,秩序维护,其它,经营劳务派遣业务(以上经营范围按许可证核定期限从事经营), 清洁服务(法律、法规规定需许可或审批的项目除外)（以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营）（法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营）。2013年5月，重庆保安集团有限责任公司通过国有股权无偿划转协议将所持有的重庆保安集团渝中区有限公司100%股权无偿划转给重庆市公安局渝中区分局。根据2013年9月重庆市人民政府《关于加快推进公安机关保安服务企业改制工作的意见》（渝府发〔2013〕68号）、2013年10月渝中区政府常务会议研究以及重庆市渝中区国有资产监督管理委员会重庆市渝中区财政局《关于无偿划转重庆保安集团渝中区有限公司国有股权的通知》（渝中国资〔2013〕4号），将中渝保安公司股权无偿划转给发行人，成为发行人全资子公司。

发行人分别于 2014 年 2 月 28 日、2015 年 11 月 24 日、2016 年 8 月 4 日向中渝保安公司追加货币投资 100.00 万元、400.00 万元、400.00 万元，增资后中渝保安公司注册资本达 1,000.00 万元。

截至 2017 年 12 月 31 日，中渝保安公司的资产总额为 4,981.95 万元，负债总额为 1,257.02 万元，所有者权益为 3,724.92 万元；2017 年度，实现营业收入 8,794.77 万元，营业利润 1,223.72 万元，净利润 1,027.68 万元。

（三）重庆辉翔文化投资有限公司

重庆辉翔文化投资有限公司（以下简称“辉翔公司”）成立于 2011 年 10 月 26 日，系由发行人出资成立的全资子公司，注册资本为 100.00 万元，经营范围：文艺演出、文化交流；电影放映（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）；从事投资业务（不得从事金融证券业务，法律、法规禁止的不得经营，法律、法规限制的取得许可后方可经营）；会议及展览服务；文化产业投资及经营管理；设计、制作、代理、发布国内外广告（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经营）。（以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营）。

截至 2017 年 12 月 31 日，辉翔公司的资产总额为 3,253.50 万元，负债总额为 261.99 万元，所有者权益为 2,991.52 万元；2017 年度，实现营业收入 257.04 万元，营业利润-26.45 万元，净利润 3.37 万元。营业利润为负主要系营业成本较高所致。

（四）重庆正东资产经营管理有限公司

重庆正东资产经营管理有限公司（以下简称“正东公司”）成立于 2011 年 10 月 28 日，系由重庆市渝中区财政局出资成立的有限责任公司，初始注册资本 1,000.00 万元，经营范围：企业投资管理、企业管理咨询、受委托进行资产经营管理。（以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

根据重庆市渝中区财政局、重庆国际信托有限公司和重庆正东资产经营管理有限公司三方签订的增资协议（重庆信托[ZZ]字第 2012137 号），重庆国际信托有限公司以货币出资 44,000.00 万元，占正东公司注册资本 97.78%，增资后正东公司注册资本达 45,000.00 万元；2014 年 6 月 20 日，发行人与重庆国际信托有限公司签订股权转让协议（重庆信托[ZR]字第 2012229 号），出资收购重庆国际信托有限公司持有的正东公司 97.78%的股权。

截至 2017 年 12 月 31 日，正东公司的资产总额为 119,722.45 万元，负债总额为 74,700.00 万元，所有者权益为 45,022.45 万元；2017 年度，实现营业收入 0.00 万元，营业利润-2.09 万元，净利润-2.09 万元。公司营业利润和净利润为负主要系未产生营业收入所致。

（五）重庆嘉金资产经营管理有限公司

重庆嘉金资产经营管理有限公司（以下简称“嘉金公司”）成立于 2011 年 10 月 28 日，系由重庆市渝中区财政局出资成立的有限责任公司，初始注册资本 1,000.00 万元，经营范围：企业投资管理，企业管理咨询，受委托进行资产经营管理。（以上范围法律、法规、国

务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营）。

根据重庆市渝中区财政局、重庆国际信托有限公司和重庆嘉金资产经营管理有限公司三方签订的增资协议（重庆信托[ZZ]字第 2012138 号），重庆国际信托有限公司以货币出资 44,000.00 万元，占嘉金公司注册资本 97.78%，增资后嘉金公司注册资本达 45,000.00 万元；2014 年 6 月 20 日，发行人与重庆国际信托有限公司签订股权转让协议（重庆信托[ZR]字第 2012228 号），出资收购重庆国际信托有限公司持有的嘉金公司 97.78%的股权。

截至 2017 年 12 月 31 日，嘉金公司的资产总额为 45,032.02 万元，负债总额为 0.34 万元，所有者权益为 45,031.68 万元；2017 年度，实现营业收入 0.00 万元，营业利润 2.69 万元，净利润 2.35 万元。

六、发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况如下所示：

（一）董事会成员

曹泽沛，男，汉族，1964 年生，中共党员，本科学历，毕业于中央党校函授学院经济管理专业。历任四川省重庆市市中区绿化队大兴苗场职工、副场长，四川省重庆市市中区城建委综合科科长、秘书科副科长、科长，四川省重庆市渝中区城建委秘书科科长，四川省重庆市渝中区人民政府上清寺街道办事处副主任，重庆市渝中区人民政府上清寺街道办事处副主任，重庆市渝中区王家坡街道党工委书记、

办事处主任，重庆市渝中区人民政府办公室主任，重庆市渝中区劳动和社会保障局局长、党组书记，重庆市渝中区人力资源和社会保障局党委副书记、局长，重庆市渝中区民政局局长、党组书记。现任发行人董事长。

张荣强，男，1975 年生，中共党员，硕士学位，毕业于西南农业大学。历任渝中区财政局预算科干部、副科长、科长、渝中区财政局副局长、金融办副主任（兼）、渝中区财政局正处级干部。现任发行人总经理、董事。

袁平，男，1962 年生，中共党员，本科学历，毕业于成都陆军学校军事指挥专业。历任陆军第一四九师第四四六团炮兵营 107 火箭炮连排长、陆军第一四九师司令部作训科副连职参谋、步兵第一四九师第四四六团三营八连连长、步兵第三十七师司令部作训科正连职、副营职参谋、陆军第十三集团军步兵第三十七师教导队队长、陆军第十三集团军教导大队训练处处长、副大队长、大队长，重庆市渝中区人民政府望龙门街道办事处副主任（正处级）、重庆市渝中区安全生产监督管理局副局长（正处级）。现任发行人副总经理、董事。

谭斌，男，1975 年生，本科学历，注册会计师，毕业于西南财经大学。历任重庆钢铁集团财务处成本核算会计、发行人财务部会计、财务部副经理、经理。现任发行人财务总监、董事。

兰宁，女，1983 年生，中共党员本科学历，毕业于重庆大学。曾任重庆三峡油漆股份有限公司行政人员、渝中地产公司办公室副主任。现任发行人行政人事部副经理、职工董事。

（二）监事会成员

李成跃，男，1960 年生，中共党员，本科学历，毕业于重庆师范学院。历任重庆四中学教师、重庆市市中区监察局干部、重庆市渝中区委组织部干部、科长、组织员、副部长、重庆市渝中区审计局局长。现任发行人监事会主席。

刘放，女，1979 年生，本科学历，毕业于西南政法大学。曾就职于开县国土房管局房管处、江北嘴集团办公室、广阳岛公司、重庆瑞月永华律师事务所、重庆志和智律师事务所。现任发行人法务审计部副经理、监事。

胡乾学，男，1966 年生，中共党员，本科学历，毕业于中央党校。曾任新疆乌鲁木齐 58045 部队战士、中国嘉陵集团公司保卫处职员、干事、科长、中国嘉陵集团皇嘉大酒店工会主席兼安全经理、发行人项目部职员。现任发行人园区事业部经理、监事。

李艳，女，1979 年生，中共党员，专科学历，毕业于重庆广播电视大学。曾就职于中国银行重庆分行营业部、浦发银行重庆分行营业部、发行人拆迁办、地产公司，现就职于发行人土地储备管理部。现任发行人监事（职工监事）。

王小凤，女，1990 年生，中共党员，本科学历，毕业于重庆大学。发行人工程管理部职员。现任发行人监事（职工监事）。

（三）高管成员

张荣强，现任发行人总经理，简历见“（一）董事会成员”部分。

蒋兆东，男，1970 年生，中共党员，本科学历。曾于武警四川

总队宜宾支队服役，曾就职于重庆市渝州宾馆、渝中区民防办、渝中区土储中心土地储备部，曾任渝中区土地储备中心副主任、渝中地产公司副总经理。现任发行人副总经理。

袁平，现任发行人副总经理，简历见“（一）董事会成员”部分。

谭斌，现任发行人财务总监，简历见“（一）董事会成员”部分。

第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

发行人作为重庆市渝中区主要的城市建设与运营主体，目前已经形成以土地整治及安置房管理为重点，以房屋租赁、保安服务业务为辅助，多项业务齐头并进的运营体系。

2015-2017年，发行人营业收入分别为40,016.33万元、24,571.44万元和40,198.66万元，营业成本分别为12,988.79万元、11,903.05万元和30,374.77万元，主要来自于土地整治及管理费、保安服务和租金业务。2015-2017年，发行人毛利润分别为27,027.54万元、12,668.39万元和9,823.89万元，毛利率分别为67.54%、51.56%和24.44%。

表9-1：发行人2015-2017年营业收入、营业成本、毛利润和毛利率

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	40,198.66	100.00	24,571.44	100.00	40,016.33	100.00
土地整治及管理费	24,468.00	60.87	10,466.90	42.60	27,154.33	67.86
租金	6,647.98	16.54	5,380.85	21.90	4,700.35	11.75
保安服务	8,794.77	21.88	8,475.12	34.49	7,876.66	19.68
营业成本	30,374.77	100.00	11,903.05	100.00	12,988.79	100.00
土地整治及管理费	19,558.23	64.39	3,807.61	31.99	6,129.75	47.19
租金	3,696.42	12.17	1,614.81	13.57	15.16	0.12
保安服务	7,107.85	23.40	6,472.54	54.38	6,841.39	52.67
毛利润	9,823.89	100.00	12,668.39	100.00	27,027.54	100.00
土地整治及管理费	4,909.77	49.98	6,659.29	52.57	21,024.58	77.79

租金	2,951.56	30.04	3,766.04	29.73	4,685.19	17.33
保安服务	1,686.92	17.17	2,002.58	15.81	1,035.27	3.83
毛利率	24.44%		51.56%		67.54%	
土地整治及管理费	20.07%		63.62%		77.43%	
租金	44.40%		69.99%		99.68%	
保安服务	19.18%		23.63%		13.14%	

营业收入方面，发行人2017年较2016年增加15,627.22万元，增幅63.60%，主要系土地整治及管理费收入增加所致；发行人2016年较2015年减少15,444.89万元，降幅38.60%，主要系土地整治及管理费收入减少所致。

营业成本方面，发行人2017年较2016年增加18,471.72万元，降幅155.18%，主要系土地整治及管理费成本增加所致；发行人2016年较2015年减少1,085.74万元，降幅8.36%。

毛利润方面，发行人2017年较2016年减少2,844.50万元，降幅22.45%，主要系土地整治及管理费成本增幅较大所致；2016年较2015年减少14,359.15万元，降幅53.13%，主要系土地整治及管理费收入减少所致。

毛利率方面，发行人毛利率2017年较2016年下降52.60%，主要系土地整治及管理费成本增多所致；2016年较2015年下降23.66%，主要系土地整治及管理费收入减少所致。

二、发行人主营业务经营模式

（一）土地整治及管理费业务板块

根据发行人与重庆市渝中区人民政府签订的《土地一级开发框架

协议书》，发行人接受渝中区人民政府委托，经营渝中区内的土地整理开发业务，并收取该项收入。发行人土地整理开发业务模式为：（1）2016年及以前，发行人负责渝中区范围内的开发用地，包括征地、拆迁等一级开发工作，所需资金自行筹措，发行人前期的土地整理开发支出均计入存货-开发成本，当地块符合国家土地出让条件时，发行人移交土地至政府相关部门，由政府对土地进行出让，土地出让后，区政府授权渝中区财政局与发行人办理结算。土地整理开发总费用包括土地整理开发的成本和收益，收益按照土地整理开发实际成本的8%计算，发行人收到土地整理开发总费用时，成本部分冲减存货-开发成本，收益部分确认为管理费收入。（2）2017年，根据发行人与渝中区人民政府签订的《城镇土地拆迁整治协议》，渝中区人民政府委托公司办理相关前期手续，城镇土地拆迁整治的资金筹措和垫支，实施拆迁工作，完成地上物拆除、地下构筑物拆移、渣土清运、围墙施工、场地平整等工作。城镇土地拆迁整治费用包括土地成本和土地出让金，城镇土地拆迁整治费用在土地出让后，由渝中区人民政府授权渝中区财政局与公司办理结算，最终确认以结算为准。

根据发行人与渝中区人民政府签订的《安置房项目委托管理框架协议》，为加快渝中区拆迁安置房的建设，改善拆迁居民的居住生活条件，保障拆迁工作顺利进行，渝中区政府特将渝中区拆迁安置房建设管理总体委托给发行人，项目实行全过程委托管理，包括前期设计、施工建设、工程竣工结算，竣工验收，项目后期评估，竣工档案资料整理等，以及项目建设相关的其他工作。根据发行人与开发商签订的

《安置房项目代建协议书》，安置房项目由发行人委托开发商建设，发行人按进度支付工程款，并计入存货-库存商品，待安置房达到入住条件后，由渝中区危旧房改造工作指挥部（以下简称“指挥部”）和被安置对象签订《安置协议书》，然后渝中区危旧房改造工作指挥部将安置出去的安置房以货币对价返还给发行人，发行人收到货币资金后冲减存货-库存商品。发行人需垫付项目前期建设工程款，按照工程实际投资建设汇总上报工程进度，区政府按照工程完工百分比进行项目投资建设资金的确认，区政府指定渝中区财政局负责投资建设资金的评审，并由渝中区财政局列入年度资金计划后进行项目资金结算和管理费资金拨付。安置房项目资金来源于渝中区危旧房改造工作指挥部和渝中区财政局，其中指挥部的资金用来冲减项目建设成本，渝中区财政局的资金用作项目收入。项目总投资额根据发行人与开发商签订的《安置房项目代建协议书》确认，发行人按照项目总投资额的8%计提管理费确认为收入，同时，2015年及以后每年根据安置房项目年末资金占用余额，按中国人民银行中长期贷款基准利率计提管理费确认为收入。

根据发行人与重庆市渝中区人民政府签订的《项目委托代建协议》，发行人接受渝中区人民政府委托，经营区政府委托的代建项目，并收取该项收入。发行人工程代建业务模式为：发行人负责区政府委托的代建项目，建设内容包括土地征迁、前期设计、施工建设、工程竣工结算，竣工验收，项目后期评估，竣工档案资料整理等，以及项目建设相关的其他工作，所需资金自行筹措，发行人前期的工程代建

支出均计入存货-代建项目成本，项目开工后，区政府授权渝中区财政局与发行人每年办理一次结算，结算金额包括工程代建成本和收益，收益按照工程代建项目总投资的4%-8%计算，发行人收到工程代建结算金额时，成本部分冲减存货-代建项目成本，收益部分确认为管理费收入。

土地整治及管理费收入是公司重要收入来源之一，2015-2017年，发行人土地整治及管理费业务板块的收入分别为27,154.33万元、10,466.90万元和24,468.00万元，占营业收入的比重分别为67.86%、42.60%和60.87%。

（二）房屋租赁业务

发行人租金收入均来自公司本部和子公司渝中地产公司。发行人2017年度租金收入金额较大的几个场地分别为民权路26号7楼、万年三支路3号、渝中区人民路131号1层、高九路金石巷17号恒康丽景小区B栋、渝中区青年路77号第四层、企业天地8号楼10层整层及企业天地7号楼第8、13和14层共7个场地。以上7个场地的租赁面积总计42,354.17平方米。2017年末，发行人拥有145处投资性房地产，合计账面价值211,009.26万元，合计面积182,834.60平方米，房屋租赁业务在2015-2017年分别实现收入4,700.35万元、5,380.85万元和6,647.98万元，呈现稳定增长的态势。

（三）保安服务业务

发行人保安服务业务收入主要来自于子公司中渝保安公司。该项业务的业务模式为：中渝保安公司向业主单位提供门卫，巡逻，守护，

随身护卫，安全检查，安全技术防范，安全风险评估，秩序维护等服务并收取保安服务费。发行人近三年保安服务收入金额较大的几个业主单位分别为重庆医科大学附属儿童医院、重庆医科大学附属一院、重庆医科大学附属儿童医院、渝中区公安分局特警支队以及重庆邮电大学。保安服务业务在2015-2017年分别实现收入7,876.66万元、8,475.12万元和8,794.77万元，呈现稳定增长的态势。

三、发行人所在行业情况

发行人主要承担了渝中区内安置房建设、土地整理开发和工程代建等任务。从行业上划分，发行人的业务领域主要涉及安置房建设、土地整理开发和城市基础设施建设。

（一）安置房建设行业现状及前景

安置房是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋，是城市建设的产物。安置的对象是城市居民被拆迁户，也包括被征地拆迁的农户。随着城市建设发展步伐的进一步加快，安置房建设关系着城市发展大局、征迁拆迁居民切身利益和基本生活，是政府迫切需解决的重大民生问题。

城镇化的快速发展是我国安置房建设行业发展最直接的促进因素。旧城改造和新城建设是我国城镇化发展的两个重要内容，大量的旧城改造和新城建设项目有力地推动了我国安置房建设行业的发展。同时，国家和各地方也不断出台相关法律法规来支持并规范安置房建设。

预计未来10年，在城市化进程的推动下，安置房建设行业仍将有

很大的发展空间。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到2020年，全国总人口将达到14.5亿，城镇人口将达8.1-8.4亿，城镇化水平达56%-58%。城镇化进程的推进需要各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断增加城市安置房的供给、提高安置房的质量作为支撑，这将为安置房建设行业的发展创造有利条件。

根据《重庆市2017年国民经济和社会发展统计公报》，重庆市全年建成公租房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。未来几年，随着重庆市城市建设步伐的加快，城市改造的不断扩张，重庆市将加大安置房的供应比例，加强棚户区改造，加快推进农村安居工程建设。重庆市安置房建设行业具备良好发展前景。

（二）土地整理开发行业现状及前景

土地整理开发行业是具有高度垄断性的行业，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。重庆市于2002年10月颁布了《重庆市国有土地储备整治管理办法》，对加强重庆市地产市场的宏观调控，优化土地资源配置，合理利用土地以适应经济和社会可持续发展作出具体安排。

根据国土资源部《2016中国国土资源公报》，2016年国有建设用地供应总量51.80万公顷，其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用

地和基础设施等其他用地供地面积分别为12.08万公顷、3.46万公顷、7.29万公顷和28.97万公顷。2016年全国国有土地出让总价款达到3.56万亿元。国有建设用地供应量和土地出让总价款总体规模较大。

随着我国城市化进程的加快，未来几年土地整理开发市场仍将呈现稳定的发展态势。根据国务院批准的《重庆市城乡总体规划（2007-2020年）》，到2020年，重庆市总人口将达到3,100万人，城镇化水平达到70%左右；形成1个特大城市、6个大城市、25个中等城市和小城市、495个左右小城镇的城镇体系；规划主城区范围2,737平方千米，郊区范围为2,736平方千米，其中主城建设的主要区域和旧城所在的中心城区范围为1,062平方千米。此外，重庆市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区的建设将使重庆进入城市建设的高速发展阶段，全市建设用地规模将不断增长，为重庆市土地整理开发业务发展提供了坚实的经济基础。

（三）城市基础设施建设行业现状及前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，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重要载体，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，我国的城市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、公共服务的重任，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。

根据重庆市统计局公布数据，截至 2017 年末，重庆市城镇化率为 64.08%。根据国务院批准的《重庆市城乡总体规划(2007-2020 年)》，至 2020 年，重庆市总人口将达到 3,100 万人，城镇化水平达到 70% 左右；重庆将重点采取统筹城乡基础设施体系建设，加快城乡交通基础设施建设，建立公路、铁路、民航、水运相协调的综合交通运输体系等措施，完善城乡基础设施体系，加强城乡经济联系。

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。

（四）发行人在行业和地域中的地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

自成立以来，发行人在渝中区政府的大力支持下，业务规模逐步发展，自身实力不断壮大，在渝中区安置房建设、土地整理开发和城市基础设施建设领域形成了显著的竞争力，在区域内具有较强的垄断优势。

渝中区内另外一家平台公司为重庆市渝中城市建设投资有限公司（以下简称“渝中城投公司”），渝中城投公司成立于1995年8月10日，注册资本为49,300万元整，经营范围为：国土综合整治，实施安居工程，房地产开发（叁级）（按房地产开发企业资质证书核定期限从事经营），利用自有资金从事房地产开发项目投资，从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业），投资咨询，物业管理（凭资质许可证从事经营）。（以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。截至2017年12月31日，渝中城投公司的资产总额为134,921.55万元，负债总额为83,991.73万元，所有者权益为50,929.82万元。

渝中城投公司主要负责渝中区范围内的道路施工建设，随着渝中区城市化进程的快速发展，发行人将继续发挥在安置房建设行业、土地整理开发行业和城市基础设施建设行业上的主导优势，推动渝中区经济社会快速稳定发展。

2、发行人的竞争优势

（1）项目获取优势

发行人主要负责重庆市渝中区城市基础设施项目建设，以及建设资金的筹集、管理、使用，对授权的国有资产进行经营和资本运作。作为重庆市渝中区最重要的基础设施建设主体，发行人建立了完善的投资决策、建造和运营管理体系，近年来，得到了区政府的大力支持，承接了大量关系到渝中区发展的重要项目，在城市基础设施投资建设、土地整理开发、重点项目建设管理等方面积累了丰富的经验，在区基础设施建设等领域有着举足轻重的地位和作用。

（2）区位优势

重庆市的快速发展将带动城市基础设施建设需求的迅速发展，发行人作为重庆市渝中区城市基础设施建设的重要主体具有明显的区域竞争优势和广阔的发展空间。

渝中区是重庆市主城核心，商贸和金融中心，具有独特的区域地域优势。2017年，渝中区GDP达到1,122.2亿元，在重庆市主要区县GDP排名前列；产业结构上，主要靠以商贸为核心的服务业和以城市建设、旧城改造的投资来拉动，第三产业为渝中区支柱产业。公司立足渝中，在区域内具有独特的垄断优势，拥有经验丰富、素质较高的经营管理团队和专业技术人才。公司是渝中区最大的政府投融资主体，实力雄厚，收益稳定，资金运作能力突出。

（3）银企合作优势

发行人作为重庆市渝中区城市基础设施建设的主体，拥有良好的信用，与商业银行之间有着密切和广泛的合作关系，通过银行间接融资的渠道通畅。截至2017年末，发行人在各家主要银行授信总额度为

119.90亿元，其中已使用授信额度51.91亿元，尚余授信67.99亿元。

四、发行人地域经济情况

（一）渝中区概况

渝中区，位于长江上游地区、重庆大都市区，属重庆主城九区之一。地处长江、嘉陵江交汇地带，由于两江环抱，形似半岛，又名渝中半岛。渝中区作为重庆市政治、经济、文化以及商贸流通中心，别称“山城”、“江城”，3000年江州城、800年重庆府、100年解放碑，积淀了巴渝文化、抗战文化、红岩精神等厚重的人文底蕴，孕育了重庆的“根”和“源”，浓缩了山城、江城、不夜城的精华，展现着“老重庆底片、新重庆客厅”的魅力神韵。

渝中区是重庆的金融中心、商贸中心以及文化中心。驻区市级以上金融机构162家，其中新型金融机构数占比达53%；金融业增加值占全区GDP的30%，金融第一支柱地位持续巩固；汇聚了LV环球概念店、GUCCI西部旗舰店等226个国际知名品牌，解放碑商圈集聚高端、丰富业态、引领消费，成为全市首个社零突破400亿元商圈，2016年，地区社会消费品零售总额692.00亿元、增长8.48%，消费规模保持全市第一；区域内有市级以上文物保护单位48处，其中，拥有全市1/3的全国重点文物保护单位，拥有非物质文化遗产29个，有中国三峡博物馆、中国民主党派历史陈列馆、湖广会馆、国泰艺术中心等全市标志性文化设施。

渝中区还是重庆的总部经济基地和都市旅游目的地。10家在渝领事机构均设立在渝中，入驻世界500强企业125家，区域“亿元税收楼

宇”达28栋；2017年全年接待游客5,400万人次，实现旅游收入315.00亿元、增长7.00%。

（二）渝中区经济发展、财政收入状况

近年来随着经济与社会的发展，渝中区综合实力不断增强。根据《重庆市渝中区人民政府工作报告（2018年）》，2017年渝中区生产总值1,122.20亿元，按可比价格计算，比上年增长5.10%。累计固定资产投资总额突破1,300.00亿元，较“十一五”时期翻一番。社会消费品零售总额753.60亿元，同比增长9.00%。

近三年来渝中区地区生产总值保持着稳中有升的态势，公共财政预算收入总体呈波动上升的态势，财政实力较强，为城市现代化建设提供了重要保障。渝中区 2015-2017 年经济和财政增长情况如下：

表9-4：渝中区2015-2017年经济与财政数据

单位：亿元

项目	2017年	2016年	2015年
地区生产总值	1,122.2	1,050	958.2
公共财政预算收入	49.7	50.97	52.3

资料来源：2015-2017年渝中区国民经济和社会发展统计公报

当前和今后一个时期，渝中区将坚持在重庆大格局中突出渝中错位竞争、差异化发展的主导功能、特色优势，坚定“1+3”城市功能定位、坚持“1+3”工作定位、坚持“五位一体”总体工作，实施“八大重点任务”，协调推进全面建成小康社会、全面深化改革、全面依法治国、全面从严治党，建设全域化都市功能核心区，倾力共建“美丽半岛、幸福渝中”。

第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于发行人 2015-2017 年经审计的财务报告及未经审计的 2018 年 1-9 月财务报表。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人近三年的财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（信会师报字[2016]第 820492 号、信会师报字[2017]第 ZD20289 号及信会师报字[2018]第 ZD20010 号）。

2017 年度公司重大会计政策、会计估计变更和重要前期差错更正如下：

（一）、会计政策的变更

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，要求按照修订后的准则进行调整。

该项会计政策变更对发行人的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入	其他收益增加 11,048,936.45 元， 营业外收入减少 11,048,936.45 元

（二）会计估计变更

报告期内无会计估计变更事项。

（三）重要前期差错

依照 2016 年度企业所得税汇算清缴情况，公司享受 15%的企业所得税优惠税率，将 2011-2012 年按照 25%税率计提的企业所得税冲回，多计提的企业所得税抵减账面应缴纳税额，调减期初应交税费 18,539,455.21 元，调增期初盈余公积 1,853,945.52 元，调增上年年初未分配利润 16,685,509.69 元。

在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报告 and 未经审计的财务报表。

一、发行人财务总体情况

（一）主要财务数据

表 10-1：发行人近三年及一期末主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
资产总计	1,559,647.28	1,772,784.86	1,318,502.07	1,288,760.03
流动资产	1,030,010.74	1,249,346.65	836,945.95	886,628.00
负债总计	740,545.29	950,212.24	651,929.23	638,633.34
流动负债	246,496.76	422,771.42	296,331.53	189,609.27
归属于母公司所有者权益	817,102.37	820,573.42	664,573.64	648,127.40
所有者权益合计	819,101.99	822,572.63	666,572.83	650,126.68
营业收入	14,542.77	40,198.66	24,571.44	40,016.33
营业利润	-3,776.17	4,774.11	7,756.03	21,850.15
利润总额	-2,600.98	4,487.31	8,786.41	24,664.00
归属于母公司所有者的净利润	-2,802.66	6,661.79	7,372.35	20,865.19
经营活动产生的现金流量净额	-42,030.46	-21,638.21	97,408.65	156,286.76
投资活动产生的现金流量	90,215.92	-36,222.51	-59,466.41	66,714.16

净额				
筹资活动产生的现金流量净额	-144,294.76	310,248.36	-107,049.98	-143,242.38
现金及现金等价物净增加额	-96,109.30	252,387.64	-69,107.74	79,758.54

（二）主要财务指标

表 10-2：发行人近三年及一期末主要财务指标

项目	2018 年 9 月末	2017 年末/度	2016 年末/度	2015 年末/度
资产负债率	47.48%	53.60%	49.44%	49.55%
流动比率	4.18	2.96	2.82	4.68
速动比率	1.70	1.33	1.10	1.84
总资产周转率	0.01	0.03	0.02	0.03
存货周转率	0.02	0.05	0.02	0.03
应收账款周转率	8.09	27.96	16.94	38.66
净资产收益率	-0.34%	0.90%	1.12%	3.83%
EBITDA（亿元）	-	1.19	1.26	2.84
EBITDA 利息保障倍数	-	0.27	0.67	0.97

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

4、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

5、存货周转率=营业成本/存货平均余额

6、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

7、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的平均权益

8、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

9、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

（三）发行人基本财务情况

截至 2017 年末，发行人总资产规模为 1,772,784.86 万元，负债

总额为 950,212.24 万元，所有者权益合计 822,572.63 万元，资产负债率为 53.60%。

2017 年发行人实现营业收入 40,198.66 万元，营业利润 4,774.11 万元，利润总额 4,487.31 万元，净利润 6,661.79 万元，归属于母公司所有者的净利润 6,661.79 万元。

2017 年发行人经营活动产生的现金流量净额为-21,638.21 万元，投资活动产生的现金流量净额为-36,222.51 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 310,248.36 万元，现金及现金等价物净增加额为 -252,387.64 万元。

（四）发行人偿债能力分析

表 10-3：发行人近三年及一期末偿债能力指标

项目	2018 年 9 月末	2017 年	2016 年	2015 年
资产负债率	47.48%	53.60%	49.44%	49.55%
流动比率（倍）	4.18	2.96	2.82	4.68
速动比率（倍）	1.70	1.33	1.10	1.84
EBITDA（亿元）	-	1.19	1.26	2.84
EBITDA 利息保障倍数	-	0.27	0.67	0.97

近三年及一期末，发行人的资产负债率处于合理范围之内，负债结构主要以长期负债为主，与公司安置房建设、土地整理开发和基础设施建设的业务特征相吻合。在短期偿债指标方面，发行人 2015-2017 年及 2018 年 9 月末的流动比率分别为 4.68、2.82、2.96 和 4.18，速动比率分别为 1.84、1.10、1.33 和 1.70，保持在合理水平。在长期偿债能力方面，发行人 2015-2017 年末及 2018 年 9 月末资产负债率分别为 49.55%、49.44%、53.60%和 47.48%，发行人资产负债率处于合

理范围之内，具备较好的长期偿债能力。2015-2017 年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.97 倍、0.67 和 0.27 倍，总体呈现下降趋势。2015-2017 年，发行人均按时支付利息和本金，债务偿还率为 100%。

（五）发行人营运能力分析

表 10-4：发行人 2015-2017 年营运能力指标

项目	2017 年	2016 年	2015 年
总资产周转率	0.03	0.02	0.03
存货周转率	0.05	0.02	0.03
应收账款周转率	27.96	16.94	38.66

注：存货周转率=营业成本/存货平均余额

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2015-2017 年，发行人的存货周转率分别为 0.03、0.02 和 0.05，发行人的存货周转率较低，与公司安置房建设、土地整理开发和基础设施建设的业务特征相吻合。

2015-2017 年，发行人应收账款周转率分别为 38.66、16.94 和 27.96，总体呈下降趋势。2016 年较 2015 年应收账款周转率大幅下降的原因是管理费收入大幅下降，导致营业收入减少所致。总体来说，发行人的应收账款周转较快。

2015-2017 年，发行人总资产周转率分别为 0.03、0.02 和 0.03，发行人总资产周转率较低，与公司安置房建设、土地整理开发和基础设施建设的业务特征相吻合。

（六）盈利能力分析

表 10-5：发行人 2015-2017 年盈利能力指标

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	2015 年
营业收入	40,198.66	24,571.44	40,016.33
营业成本	30,374.77	11,903.05	12,988.79
营业利润	4,774.11	7,756.03	21,850.15
补贴收入	200.00	1,319.90	3,056.51
营业外收入	338.81	1,400.31	3,079.56
利润总额	4,487.31	8,786.41	24,664.00
归属母公司所有者的净利润	6,661.79	7,372.35	20,865.19
净资产收益率	0.90%	1.12%	3.83%

2015-2017 年，发行人实现归属母公司所有者的净利润分别为 20,865.19 万元、7,372.35 万元和 6,661.79 万元，呈下降趋势。2015 年发行人归属于母公司所有者的净利润同比增加 16,671.17 万元，增幅为 397.50%，主要原因为发行人土地整治及管理费收入增加。2016 年发行人归属于母公司所有者净利润同比下降 13,492.84 万元，降幅为 64.67%，主要原因为发行人土地整治及管理费收入下降和政府补助减少。2017 年发行人归属于母公司所有者净利润同比下降 710.57 万元，降幅为 9.64%。

表 10-6：发行人 2015-2017 年收入构成情况

单位：万元

项目	2017 年		2016 年		2015 年	
	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)	收入	占比 (%)
1、主营业务小计	39,910.75	99.28	24,322.86	98.99	39,980.33	99.91
租金收入	6,647.98	16.54	5,380.85	21.90	4,700.35	11.75
土地整治及管理费收入	24,468.00	60.87	10,466.90	42.60	27,154.33	67.86
保安服务收入	8,794.77	21.88	8,475.12	34.49	7,876.66	19.68
其他收入	-	-	-	-	248.99	0.62
2、其他业务小计	287.91	0.72	248.58	1.01	36.00	0.09
营业收入	40,198.66	100.00	24,571.44	100.00	40,016.33	100.00

营业外收入	338.81	100.00	1,400.31	100.00	3,079.56	100.00
其中：补贴收入	200.00	59.03	1,319.90	94.26	3,056.51	99.25

2015-2017 年发行人营业收入分别为 40,016.33 万元和 24,571.44 万元和 40,198.66 万元，近三年平均营业收入为 34,928.81 万元；2015 至 2017 年发行人补贴收入分别为 3,056.51 万元、1,319.90 万元和 200.00 万元，近三年平均补贴收入为 1,525.47 万元。因此，发行人近三年平均营业收入占平均营业收入与平均补贴收入之和的 95.82%，即平均营业收入/（平均营业收入+平均补贴收入）=34,928.81 万元/（34,928.81 万元+1,525.47 万元）=95.82%，符合国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）、《财政部、发展改革委、人民银行、银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）、《国家发展改革委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1388 号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财经〔2012〕3451 号）等文件精神及相关规定要求。发行人 2015-2017 年营业收入总体呈波动上升趋势，2016 年营业收入较 2015 年下降 15,444.89 万元，降幅为 38.60%，主要原因为土地整治及管理费收入下降所致，2017 年营业收入较 2016 年增加 15,627.22 万元，增幅 63.60%，主要系土地整治及管理费收入增加所致。2015-2017 年发行人的营业成本分别为 12,988.79 万元、11,903.05 万元和 30,374.77 万

元。

期间费用包括营业费用、管理费用和财务费用。2015-2017 年发行人的期间费用分别为 5,327.21 万元、3,937.34 万元和 6,630.35 万元，占营业收入的比重分别为 13.31%、16.02%和 16.49%。

2015-2017 年，发行人利润总额分别为 24,664.00 万元、8,786.41 万元和 4,487.31 万元，由营业利润和营业外收入组成。其中，2015-2017 年发行人收到的政府补贴分别为 3,056.51 万元、1,319.90 万元和 200.00 万元，呈逐年下降趋势。

（七）发行人现金流量分析

表 10-7：发行人 2015-2017 年现金流量表摘要

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	-21,638.21	97,408.65	156,286.76
投资活动产生的现金流量净额	-36,222.51	-59,466.41	66,714.16
筹资活动产生的现金流量净额	310,248.36	-107,049.98	-143,242.38
现金及现金等价物净增加额	252,387.64	-69,107.74	79,758.54

2015-2017 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 156,286.76 万元、97,408.65 万元和-21,638.21 万元，波动较大，由于发行人主要业务为城市基础设施建设投资，而该投资通常具有规模大、时间长的特点，因此，在进行投资和收回投资的年度，一般会导致企业现金流量的起伏，发行人现金流量的这种波动符合其行业和发展阶段的特点。2016 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2015 年下降 60,914.17 万元，降幅为 38.98%，主要原因为发行人购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金增加所致，2016 年发行人支付的其他与经营活动有关的现金主要系资金往来款及费

用性支出。2017 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2016 年下降 119,046.86 万元，降幅为 122.21%，主要原因为发行人购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金增加所致，2017 年发行人支付的其他与经营活动有关的现金主要系资金往来款及费用性支出。

2015-2017 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 66,714.16 万元、-59,466.41 万元和 36,222.51 万元，发行人对基础设施项目的持续投资决定了其每年将保持较大的投资规模。2016 年发行人投资活动产生的现金流量净额较 2015 年减少 126,180.57 万元，降幅为 189.14%，主要原因为收到的其他与投资活动有关的现金大幅减少及购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金大幅增多所致。2017 年发行人投资活动产生的现金流量净额较 2016 年增加 23,243.90 万元，增幅为 39.09%，主要原因为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金减少所致。

2015-2017 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -143,242.38 万元、-107,049.98 万元和 310,248.36，总体呈增长趋势。发行人 2015 年支付的其他与筹资活动有关的现金主要系公司偿还的重庆市渝中区财政支付中心借款及用于担保的定期存款。2016 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2015 年同比增加 38,076.92 万元，增幅 26.58%，主要系 2016 年无支付其他与筹资活动有关的现金所致。2017 年发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2016 年同比增加 417,298.34 万元，增幅 389.82%，主要系 2017 年吸收投资收到的现金

和取得借款收到的现金增加所致。

总体来看，发行人经营活动产生的现金流量净额存在波动，投资活动产生的现金流量净额波动较大，筹资活动产生的现金流量净额呈上升趋势。未来，随着发行人在建项目的完工带来投资的回收及主营业务收入增加，发行人现金流状况将逐渐改善。

（八）发行人资产负债结构分析

表 10-8：发行人近三年及一期末资产负债结构

单位：万元

项目	2018年9月末		2017年		2016年		2015年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
流动资产	1,030,919.74	66.10	1,249,346.65	70.47	836,945.95	63.48	886,628.00	68.80
非流动资产	528,727.55	33.90	523,438.21	29.53	481,556.11	36.52	402,132.03	31.20
总资产	1,559,647.29	100.00	1,772,784.86	100.00	1,318,502.07	100.00	1,288,760.03	100.00
流动负债	246,496.76	33.29	422,771.42	44.49	296,331.53	45.45	189,609.27	29.69
非流动负债	494,048.54	66.71	527,440.81	55.51	355,597.70	54.55	449,024.08	70.31
总负债	740,545.30	100.00	950,212.24	100.00	651,929.23	100.00	638,633.34	100.00
资产负债率	47.48%		53.60%		49.44%		49.55%	

1、资产结构分析

表 10-9：发行人近三年及一期末资产结构明细

单位：万元

项目	2018年9月末		2017年		2016年		2015年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
货币资金	224,359.89	14.39	382,024.15	21.55	149,636.51	11.35	218,895.78	16.98
应收账款	2,341.67	0.15	1,252.34	0.07	1,623.12	0.12	1,278.57	0.10
其他应收款	189,732.28	12.17	169,014.22	9.53	174,253.16	13.22	127,960.66	9.93
预付款项	-	-	21.38	0.00	21.38	0.00	21.38	0.00
存货	613,092.33	39.31	688,479.23	38.84	511,296.36	38.78	538,470.13	41.78
其他流动资产	1,392.09	0.09	1,570.36	0.09	113.96	0.01	-	-
流动资产合计	1,030,919.74	66.10	1,249,346.65	70.47	836,945.95	63.48	886,628.00	68.80
可供出售金融资产	39,113.02	2.51	39,113.02	2.21	39,288.52	2.98	30,381.42	2.36
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-

长期股权投资	744.56	0.05	744.56	0.04	883.18	0.07	961.69	0.07
投资性房地产	210,878.62	13.52	211,009.26	11.90	209,173.84	15.86	176,937.42	13.73
固定资产	60,385.32	3.87	62,083.63	3.50	65,142.95	4.94	70,869.21	5.50
在建工程	98,274.81	6.30	92,004.89	5.19	56,460.91	4.28	47,626.96	3.70
长期待摊费用	2,055.70	0.13	1,376.51	0.08	1,592.60	0.12	1,464.68	0.11
递延所得税资产	314.99	0.02	322.82	0.02	164.74	0.01	116.04	0.01
其他非流动资产	116,960.53	7.50	116,783.51	6.59	108,849.37	8.26	73,774.61	5.72
非流动资产合计	528,727.55	33.90	523,438.21	29.53	481,556.11	36.52	402,132.03	31.20
资产总计	1,559,647.28	100	1,772,784.86	100	1,318,502.07	100	1,288,760.03	100

2015-2017 年及 2018 年 9 月末,发行人总资产分别为 1,288,760.03 万元、1,318,502.07 万元、1,772,784.86 万元和 1,559,647.28 万元。2016 年,发行人总资产增加 29,742.04 万元,增幅 2.31%,主要原因为其他应收款和其他流动资产增加。2017 年,发行人总资产增加 454,282.79 万元,增幅 34.45%,主要原因为货币资金、存货和其他流动资产增加。2018 年 9 月末,发行人总资产减少 213,137.58 万元,主要系发行人货币资金减少,减少的货币资金主要用于偿还债务。2015-2017 年及 2018 年 9 月末,发行人资产负债率保持合理水平,分别为 49.55%、49.44%、53.60%和 47.48%,符合发行人所在行业的特点。

2015-2017 年及 2018 年 9 月末,发行人净资产总额分别为 650,126.68 万元、666,572.83 万元、822,572.63 万元和 819,101.99 万元。2017 年,发行人净资产增加 155,999.80 万元,增幅 23.40%,主要原因为依据渝中财预〔2018〕4 号文,将拨付的财政性资金 15 亿元作为对公司的资本性投入,增加资本公积 15 亿元,同时,2017 年度发行人自身盈利能力有所提升。2018 年 9 月末,发行人净资产总额与 2017 年末基本持平。

从资产结构来看，发行人资产结构以流动资产为主。发行人资产主要包括货币资金、其他应收款、存货、投资性房地产和其他非流动资产。具体情况如下：

（1）货币资金

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 218,895.78 万元、149,636.51 万元、382,024.15 万元和 224,359.89 万元，主要为银行存款，占总资产的比重分别为 16.98%、11.35%、21.55% 和 14.39%。2016 年末发行人银行存款中存在受限的货币资金为 84,565.00 万元；2017 年末发行人银行存款中存在受限的货币资金为 64,565.00 万元。2018 年 9 月末，发行人银行存款中存在受限的货币资金为 3,800.00 万元。2016 年末，发行人货币资金余额较 2015 年末减少 69,259.27 万元，降幅 31.64%，主要原因为发行人收到的经营活动产生的现金流量净额和投资活动产生的现金流量净额减少。2017 年末，发行人货币资金余额较 2016 年末增加 232,387.64 万元，增幅 155.30%，主要原因为发行人收到的筹资活动产生的现金流量净额和投资活动产生的现金流量净额增加。2018 年 9 月末，发行人货币资金较 2017 年末减少 157,664.26 万元，降幅 41.27%，主要系发行人使用货币资金偿还债务。

（2）其他应收款

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 127,960.66 万元、174,253.16 万元、169,014.22 万元和 189,732.28 万元，占发行人总资产比重分别为 9.93%、13.22%、9.53%和 12.17%。

2016 年末,发行人其他应收款余额较 2015 年末增加 46,292.50 万元,增幅 36.18%,主要系发行人与关联方重庆市渝中区土地整治储备中心往来款增加所致。2017 年末,发行人其他应收款余额较 2016 年末减少 5,238.94 万元,降幅 3.01%,无重大变化。2018 年 9 月末,发行人其他应收款余额较 2017 年末增加 20,718.06 万元,增幅 12.58%。

表 10-10: 发行人 2018 年 9 月末前五大其他应收款情况

单位: 万元

单位名称	款项内容	2017 年末	账龄	占其他应收款总额的比例
重庆市渝中区土地整治储备中心	借款、往来款	95,027.65	1 年以内、1-5 年	50.09%
重庆金展资产经营管理有限公司	资产转让款、往来款	36,605.41	2-4 年	19.29%
重庆市渝中区处置“四久工程”小组	借款	15,880.00	4 年以上	8.37%
重庆复地致德置业有限公司	代垫款及借款	15,104.58	4-5 年	7.96%
重庆市渝中区机关事务管理局	借款	15,000.00	4 年以上	7.81%
合计		177,617.64		93.61%

(3) 存货

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末,发行人存货分别为 538,470.13 万元、511,296.36 万元、688,479.23 万元和 613,092.33 万元,占发行人总资产比重分别为 41.78%、38.78%、38.84%和 39.31%。发行人的存货包括开发成本、低值易耗品、库存商品和代建项目成本。其中,开发成本对应的是土地整理开发过程中投入的成本余额和发行人子公司名下的一处房产以及其子公司名下的一宗出让土地。库存商品对应的是安置房项目建设成本余额和一处发行人名下待出售的房产。根

据发行人与渝中区人民政府签订的《安置房项目委托管理框架协议》，渝中区人民政府将渝中区拆迁安置房建设管理总体委托给发行人。在没有安置出去之前，安置房是发行人的库存商品，因此立信会计师事务所（特殊普通合伙）将该部分资产计入存货-库存商品。根据立信出具的《关于重庆渝中国有资产经营管理有限公司资产构成情况的说明》，发行人的安置房项目非代建或回购项目。代建项目成本对应的是发行人进行渝中区城市基础设施建设过程中投入的成本余额。2016 年末，发行人存货较 2015 年末减少 27,173.77 万元，降幅 5.05%，主要原因为 2016 年代建项目成本余额减少所致。2017 年末，发行人存货较 2016 年末增加 177,182.87 万元，增幅 34.65%，主要原因为 2017 年土地整理开发过程中投入的成本余额增加所致。2018 年 9 月末，发行人存货较 2017 年末减少 75,386.9 万元，变化幅度较小。

（4）投资性房地产

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 176,937.42 万元、209,173.84 万元、211,009.26 万元和 210,878.62 万元，占发行人总资产比重分别为 13.73%、15.86%、11.90%和 13.52%。2016 年末，发行人投资性房地产较 2015 年末增加 32,236.42 万元，增幅 18.22%。2017 年末，发行人投资性房地产较 2016 年末增加 1,835.42 万元，增幅 0.88%。2018 年 9 月末，发行人投资性房地产规模与 2017 年末变化幅度较小。

（5）其他非流动资产

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末, 发行人其他非流动资产分别为 73,774.61 万元、108,849.37 万元、116,783.51 万元和 116,960.53 万元, 占发行人总资产比重分别为 5.72%、8.26%、6.59%和 7.50%。发行人其他非流动资产主要为无偿提供给行政事业及公益性单位使用的房产。

2、负债结构分析

表 10-11: 发行人近三年及一期末负债结构明细

单位: 万元

项目	2018 年 9 月末		2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	-	-	-	-	15,000.00	2.30	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	6.41	0.00	101.19	0.01	544.61	0.08	10.31	0.00
预收款项	688.36	0.09	289.59	0.03	63.72	0.01	92.44	0.01
应付职工薪酬	1.88	0.00	1.78	0.00	0.3	0.00	13.52	0.00
应交税费	191.13	0.03	152.66	0.02	3,831.80	0.59	17,833.94	2.79
应付利息	4,808.11	0.65	16,786.72	1.77	11,333.01	1.74	4,833.33	0.76
应付股利	825.15	0.11	825.15	0.09	825.15	0.13	825.15	0.13
其他应付款	207,786.71	28.06	264,390.34	27.82	159,957.66	24.54	57,588.57	9.02
一年内到期的非流动负债	3,218.90	0.43	140,224.00	14.76	104,775.28	16.07	108,412.00	16.9
流动负债合计	246,496.76	33.29	422,771.42	44.49	296,331.53	45.45	189,609.27	29.69
长期借款	371,416.00	50.15	454,924.00	47.88	250,448.00	38.42	344,923.28	54.01
应付债券	101,363.36	13.69	47,752.64	5.03	79,606.98	12.21	79,438.92	12.44
长期应付款	-	-	-	-	-	-	-	-
专项应付款	11,470.49	1.55	14,938.49	1.57	15,992.35	2.45	15,671.08	2.45
递延所得税负债	9,825.68	1.33	9,825.68	1.03	9,550.37	1.46	8,990.80	1.41
非流动负债合计	494,048.54	66.71	527,440.81	55.51	355,597.70	54.55	449,024.08	70.31
负债合计	740,545.29	100.00	950,212.24	100.00	651,929.23	100.00	638,633.34	100.00

从负债结构来看，发行人 2018 年 9 月末负债总额为 740,545.29 万元，其中流动负债为 246,496.76 万元，占比 33.29%；非流动负债为 494,048.54 万元，占比 66.71%。发行人主要负债情况如下：

（1）其他应付款

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 57,588.57 万元、159,957.66 万元、264,390.34 万元和 207,786.71 万元，占负债总额的比例分别为 9.02%、24.54%、27.82%和 28.06%。2016 年末，发行人其他应付款较 2015 年末增加 102,369.09 万元，增幅为 177.76%，主要原因为与重庆市渝中区财政局的往来款大幅增加。2017 年末，发行人其他应付款较 2016 年末增加 104,432.68 万元，增幅为 65.29%，主要原因为与重庆市渝中区财政局的往来款大幅增加。2018 年 9 月末，发行人其他应付款规模较 2017 年末减少 56,603.63 万元。

表 10-12：发行人 2018 年 9 月末前五大其他应付款情况

单位：万元

单位名称	款项内容	2018 年 9 月末	账龄	占其他应付款总额的比例
重庆市渝中区财政局	往来款、代垫款	189,051.50	0-4 年	90.98%
瑞安天地房地产发展有限公司	代收补贴款	6,550.00	1 年以内	3.15%
重庆康居房屋拆迁工程有限公司	代收拆迁补偿款	3,400.00	3-4 年	1.64%
八县办旧城区改造指挥部	代收资金	2,349.83	1-2 年	1.13%
重庆市第五中级人民法院	购地诚意金	2,000.00	5 年以上	0.96%
合计		203,351.33		97.87%

（2）一年内到期的非流动负债

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末,发行人一年内到期的非流动负债分别为 108,412.00 万元、104,775.28 万元、140,224.00 万元和 3,218.90 万元,占负债总额的比例分别为 16.98%、16.07%、14.76%和 0.43%。2017 年末,发行人一年内到期的非流动负债较 2016 年末增加 35,448.72 万元,增幅为 33.83%,主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加所致。2018 年 9 月末,发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末减少 137,005.10 万元,降幅为 97.70%,主要系发行人已完成相应到期债务的清偿。

(3) 长期借款

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末,发行人长期借款分别为 344,923.28 万元、250,448.00 万元、454,924.00 万元和 371,416.00 万元,占负债总额的比例分别为 54.01%、38.42%、和 47.88%和 50.15 万元。2016 年末,发行人长期借款较 2015 年末减少 94,475.28 万元,降幅 27.39%,主要系保证借款和质押借款减少所致。2017 年末,发行人长期借款较 2016 年末增加 204,476.00 万元,降幅 81.64%,主要系抵押借款和质押借款增加所致。发行人的长期借款主要为对银行等金融机构的质押借款、抵押借款和保证借款。2018 年 9 月末,发行人长期借款较 2017 年末减少 83,508 万元,主要系保证借款和质押借款减少所致。

(4) 应付债券

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末,发行人应付债券分别为 79,438.92 万元、79,606.98 万元、47,752.64 万元和 101,363.36 万元,

占负债总额的比例分别为 12.44%、12.21%、5.03%和 13.69%。发行人的应付债券为于 2014 年 2 月发行的“14 渝中债”和于 2018 年 2 月发行的“18 渝中专项债 01”。“14 渝中债”债券期限为 7 年，发行规模为 8 亿元。“18 渝中专项债 01”债券期限为 7 年，发行规模为 7 亿元。

3、所有者权益结构分析

表 10-13：发行人近三年及一期末所有者权益结构明细

单位：万元

项目	2018年9月末		2017年		2016年		2015年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
实收资本	109,098.14	13.32	109,098.14	13.26	109,098.14	16.37	109,098.14	16.78
资本公积	579,382.89	70.73	579,382.89	70.44	429,384.89	64.42	423,799.48	65.19
盈余公积	15,800.22	1.93	15,800.22	1.92	15,300.54	2.30	14,517.18	2.23
未分配利润	110,856.59	13.53	114,327.64	13.90	108,825.54	16.33	100,712.61	15.49
归属于母公司所有者权益合计	817,102.37	99.76	820,573.42	99.76	664,573.64	99.70	648,127.40	99.69
少数股东权益	1,999.62	0.24	1,999.20	0.24	1,999.20	0.30	1,999.28	0.31
所有者权益合计	819,101.99	100.00	822,572.63	100.00	666,572.83	100.00	650,126.68	100.00

2015-2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人所有者权益合计分别为 650,126.68 万元、666,572.83 万元、822,572.63 万元和 819,101.99 万元。其中，资本公积分别为 423,799.48 万元、429,384.89 万元、579,382.89 万元和 579,382.89 万元，在发行人所有者权益中占比较大，分别为 65.19%、64.42%、70.44%和 70.73%。资本公积的主要构成为股权无偿划转、渝中区财政局拨款和专项应付款转入等。

二、发行人资产情况分析

1、发行人土地使用权情况

截至 2018 年 9 月末，发行人无土地使用权。

2、发行人投资性房地产情况

2018 年 9 月末，发行人拥有 145 处投资性房地产，合计账面价值 210,878.62 万元，合计面积 182,834.60 平方米，具体情况如下：

表 10-15：发行人 2018 年 9 月末投资性房地产明细

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
1	101 房产证 2011 字第 39358 号	重庆市渝中区人民路 131 号负一层	其他商服用地	6,306.64	4,288.52	6,800.00	是	是
2	101 房地证 2009 字第 23162 号	渝中区上清寺路 9 号 10 至 14 层全部、15-E1#、15-E2#、15-E3#	其他商服用地	9,019.71	7,035.37	7,800.00	是	是
3	101 房地证 2010 字第 05256 号	渝中区中山二路 196 号附 2 号第 5 层、第 6 层	其他商服用地	4,517.36	3,116.98	6,900.00	否	是
4	101 房地证 2010 字第 05257 号	渝中区中山二路 194.196.198 号 -1 层	其他商服用地	1,940.97	1,766.28	9,100.00	否	是
5	101 房地证 2013 字第 15178 号	渝中区中山三路 161 号 13 层	其他商服用地	727.75	378.43	5,200.00	否	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
6	101 房地证 2010 字第 05278 号	渝中区中山三路 161 号第 10 层	其他商服用地	727.75	481.04	6,610.00	否	是
7	101 房地证 2010 字第 05279 号	渝中区中山三路 161 号附 6 层	其他商服用地	275.00	181.78	6,610.00	否	是
8	101 房地证 2010 字第 05280 号	渝中区中山三路 161 号第 8 层	其他商服用地	727.75	481.04	6,610.00	否	是
9	101 房地证 2010 字第 05281 号	渝中区中山三路 161 号附 5 层	其他商服用地	275.00	181.78	6,610.00	否	是
10	101 房地证 2010 字第 05282 号	渝中区中山三路 161 号第 7 层	其他商服用地	727.75	481.04	6,610.00	否	是
11	101 房地证 2010 字第 05283 号	渝中区中山三路 161 号第 5 层	其他商服用地	1,447.73	956.95	6,610.00	否	是
12	101 房地证 2010 字第 05284 号	渝中区中山三路 161 号第 9 层	其他商服用地	727.75	481.04	6,610.00	否	是
13	101 房地证 2010 字第 07835 号	渝中区中山三路 161 号第 6 层	其他商服用地	1,342.63	887.48	6,610.00	否	是
14	101 房地证 2010 字第 09514 号	渝中区上清寺路 9 号第 25 层	其他商服用地	1,727.32	1,347.31	7,800.00	否	是
15	101 房地证 2010 字第 09515 号	渝中区上清寺路 9 号第 28 层	其他商服用地	1,727.32	1,347.31	7,800.00	否	是
16	101 房地证 2010 字第 09516 号	渝中区上清寺路 9 号第 24 层 A1.A2.B.C1.C2.C3.D1.D2.D3#	其他商服用地	1,115.49	870.08	7,800.00	否	是
17	101 房地证 2010 字第	渝中区上清寺 9 号第 29 层	其他商服用地	1,243.88	970.23	7,800.00	否	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
	09517 号	B.C1.C2.C3.D1.D2.D3.E1.E2.E3 #						
18	101 房地证 2010 字第 09518 号	渝中区上清寺 9 号第 8 层 D 附 楼	其他商服用地	572.25	446.36	7,800.00	否	是
19	101 房地证 2010 字第 09519 号	渝中区上清寺路 9 号第 7 层 B 附楼	其他商服用地	776.00	605.28	7,800.00	否	是
20	101 房地证 2010 字第 09520 号	渝中区上清寺路 9 号第 27 层	其他商服用地	1,727.32	1,347.31	7,800.00	否	是
21	101 房地证 2010 字第 09521 号	渝中区上清寺路 9 号第 26 层	其他商服用地	1,727.32	1,347.31	7,800.00	否	是
22	房 产 权 101 字 第 021114 号	渝中区菜园坝正街 75 号	其他商服用地	2,804.25	1,738.64	6,200.00	否	是
23	房 产 权 101 字 第 021116 号	渝中区菜园坝正街 75 号附二层	其他商服用地	834.83	208.71	2,500.00	否	是
24	房 产 权 101 字 第 048108 号	渝中区菜园坝正街 75 号第 12 层	其他商服用地	845.34	524.11	6,200.00	否	是
25	房 权 证 101 字 第 037114 号	渝中区中山一路 181-195	金融保险业用 地	341.77	1,203.03	35,200.00	否	是
26	房 权 证 101 字 第 037114 号	渝中区中山一路 181-195	金融保险业用 地	670.27	844.54	12,600.00	否	是
27	房 权 证 101 字 第 037114 号	渝中区中山一路 181-195	金融保险业用 地	684.67	465.58	6,800.00	否	是
28	房 权 证 101 字 第	重庆市渝中区中山一路 181 号	金融保险业用	1,368.36	930.49	6,800.00	否	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
	082506 号	-195 号	地					
29	101 房地证 2013 字第 16385 号	渝中区枇杷山正街 257 号第 3 层	城镇住宅用地	524.28	361.75	6,900.00	否	是
30	101 房地证 2012 字第 19199 号	渝中区八一路 183 号第一层中华路 1-19#	其他商服用地	26.99	70.71	26,200.00	否	是
31	101 房地证 2012 字第 19202 号	渝中区八一路 183 号第二层 127 号	其他商服用地	16.20	20.74	12,800.00	否	是
32	101 房地证 2012 字第 19204 号	渝中区八一路 183 号第二层 41#	其他商服用地	23.63	30.25	12,800.00	否	是
33	101 房地证 2012 字第 19209 号	渝中区八一路 183 号第二层 132 号	其他商服用地	17.61	22.54	12,800.00	否	是
34	101 房地证 2015 字第 01125 号	渝中区青年路 75 号、77 号第四层 2 号房	其他商服用地	2,069.00	2,648.32	12,800.00	是	是
35	101 房地证 2015 字第 15877 号	渝中区民权路 26 号第 8 层	商服用房	6,095.35	9,630.65	15,800.00	是	是
36	101 房地证 2015 字第 00180 号	渝中区华盛路 1 号 19 层	商务金融用地	2,075.72	3,466.45	16,700.00	是	是
37	101 房地证 2015 字第 00181 号	渝中区华盛路 1 号 18 层	商务金融用地	2,075.72	3,466.45	16,700.00	是	是
38	101 房地证 2015 字第 00183 号	渝中区华盛路 1 号 17 层	商务金融用地	2,075.72	3,466.45	16,700.00	是	是
39	101 房地证 2015 字第 00185 号	渝中区华盛路 1 号 16 层	商务金融用地	2,059.70	3,439.70	16,700.00	是	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
40	101 房地证 2015 字第 00186 号	渝中区华盛路 1 号 15 层	商务金融用地	2,059.70	3,336.71	16,200.00	是	是
41	101 房地证 2015 字第 00187 号	渝中区华盛路 1 号 14 层	商务金融用地	2,059.70	3,336.71	16,200.00	是	是
42	101 房地证 2015 字第 00188 号	渝中区华盛路 1 号 13 层	商务金融用地	2,059.70	3,336.71	16,200.00	是	是
43	101 房地证 2015 字第 00189 号	渝中区华盛路 1 号 12 层	商务金融用地	2,059.70	3,336.71	16,200.00	是	是
44	101 房地证 2015 字第 00190 号	渝中区华盛路 1 号 11 层	商务金融用地	2,059.70	3,336.71	16,200.00	是	是
45	101 房地证 2015 字第 00191 号	渝中区华盛路 1 号 10 层	商务金融用地	2,059.70	3,336.71	16,200.00	是	是
46	101 房地证 2015 字第 00193 号	渝中区华盛路 1 号 30 层	商务金融用地	2,166.76	3,726.83	17,200.00	是	是
47	101 房地证 2015 字第 00194 号	渝中区华盛路 1 号 29 层	商务金融用地	2,166.76	3,726.83	17,200.00	是	是
48	101 房地证 2015 字第 00195 号	渝中区华盛路 1 号 28 层	商务金融用地	2,166.76	3,726.83	17,200.00	是	是
49	101 房地证 2015 字第 00196 号	渝中区华盛路 1 号 27 层	商务金融用地	2,158.32	3,712.31	17,200.00	是	是
50	101 房地证 2015 字第 00197 号	渝中区华盛路 1 号 26 层	商务金融用地	2,158.32	3,712.31	17,200.00	是	是
51	101 房地证 2015 字第	渝中区华盛路 1 号 25 层	商务金融用地	2,158.32	3,604.39	16,700.00	是	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
	00198 号							
52	101 房地证 2015 字第 00199 号	渝中区华盛路 1 号 24 层	商务金融用地	2,158.32	3,604.39	16,700.00	是	是
53	101 房地证 2015 字第 00200 号	渝中区华盛路 1 号 23 层	商务金融用地	2,169.03	3,622.28	16,700.00	是	是
54	101 房地证 2015 字第 00201 号	渝中区华盛路 1 号 21 层	商务金融用地	2,075.72	3,466.45	16,700.00	是	是
55	101 房地证 2015 字第 00202 号	渝中区华盛路 1 号 20 层	商务金融用地	2,075.72	3,466.45	16,700.00	是	是
56	101 房地证 2015 字第 00203 号	渝中区华盛路 1 号 9 层	商务金融用地	2,059.70	3,336.71	16,200.00	是	是
57	101 房地证 2015 字第 00204 号	渝中区华盛路 1 号 8 层	商务金融用地	2,059.70	3,336.71	16,200.00	是	是
58	101 房地证 2015 字第 00206 号	渝中区华盛路 1 号 7 层	商务金融用地	2,059.70	3,336.71	16,200.00	是	是
59	101 房地证 2015 字第 00207 号	渝中区华盛路 1 号 37 层	商务金融用地	2,166.76	3,726.83	17,200.00	否	是
60	101 房地证 2015 字第 00208 号	渝中区华盛路 1 号 36 层	商务金融用地	2,166.76	3,726.83	17,200.00	否	是
61	101 房地证 2015 字第 00210 号	渝中区华盛路 1 号 35 层	商务金融用地	2,166.76	3,726.83	17,200.00	否	是
62	101 房地证 2015 字第 00211 号	渝中区华盛路 1 号 34 层	商务金融用地	2,166.76	3,726.83	17,200.00	否	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
63	101 房地证 2015 字第 00212 号	渝中区华盛路 1 号 33 层	商务金融用地	2,166.76	3,726.83	17,200.00	否	是
64	101 房地证 2015 字第 00213 号	渝中区华盛路 1 号 32 层	商务金融用地	2,166.76	3,726.83	17,200.00	否	是
65	101 房地证 2015 字第 00214 号	渝中区华盛路 1 号 31 层	商务金融用地	2,166.76	3,726.83	17,200.00	否	是
66	101 房地证 2013 字第 00471 号	渝中区民生路 299 号	其他商服用地	442.00	366.86	8,300.00	否	是
67	101 房地证 2013 字第 00471 号	渝中区民生路 299 号	其他商服用地	403.00	1,209.00	30,000.00	否	是
68	101 房地证 2013 字第 00471 号	渝中区民生路 299 号	其他商服用地	858.00	463.32	5,400.00	否	是
69	101 房地证 2009 字第 15952 号	渝中区临江路 37-69 号单号 12-2#	其他商服用地	336.96	299.89	8,900.00	否	是
70	正在办理	渝中区人和街 15 号	其他商服用地	11,112.48	7,667.61	6,900.00	否	是
71	正在办理	渝中区人和街 15 号	其他商服用地	1,211.91	836.22	6,900.00	否	是
72	正在办理	渝中区人和街 15 号	其他商服用地	1,189.10	820.48	6,900.00	否	是
73	正在办理	渝中区人和街 15 号	其他商服用地	1,012.17	698.40	6,900.00	否	是
74	正在办理	渝中区人和街 15 号	其他商服用地	21 个	315.00	150000/个	否	是
75	渝(2016)渝中区不动产权第 000557152 号	渝中区经纬大道 789 号 5-1#	其他商服用地	210.83	215.05	10,200	否	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
76	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557376 号	渝中区经纬大道 789 号 5-2#	其他商服用地	332.64	339.29	10,200	否	是
77	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557551 号	渝中区经纬大道 789 号 5-3#	其他商服用地	366.15	373.47	10,200	否	是
78	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557666 号	渝中区经纬大道 789 号 5-4#	其他商服用地	366.15	373.47	10,200	否	是
79	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557856 号	渝中区经纬大道 789 号 5-5#	其他商服用地	360.85	368.07	10,200	否	是
80	渝(2016)渝中区不动 产权第 000567888 号	渝中区经纬大道 789 号 5-6#	其他商服用地	107.13	109.27	10,200	否	是
81	渝(2016)渝中区不动 产权第 000567406 号	渝中区经纬大道 789 号 6-1#	其他商服用地	231.86	236.50	10,200	否	是
82	渝(2016)渝中区不动 产权第 000567335 号	渝中区经纬大道 789 号 6-2#	其他商服用地	334.50	341.19	10,200	否	是
83	渝(2016)渝中区不动 产权第 000567463 号	渝中区经纬大道 789 号 6-3#	其他商服用地	356.77	363.91	10,200	否	是
84	渝(2016)渝中区不动 产权第 000567483 号	渝中区经纬大道 789 号 6-4#	其他商服用地	356.77	363.91	10,200	否	是
85	渝(2016)渝中区不动 产权第 000567434 号	渝中区经纬大道 789 号 6-5#	其他商服用地	362.87	370.13	10,200	否	是
86	渝(2016)渝中区不动 产权第 000567381 号	渝中区经纬大道 789 号 6-6#	其他商服用地	231.86	236.50	10,200	否	是
87	渝(2016)渝中区不动	渝中区经纬大道 789 号 8-1	其他商服用地	321.94	328.38	10,200	否	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
	产权第 000558260 号							
88	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558447 号	渝中区经纬大道 789 号 8-2	其他商服用地	331.56	338.19	10,200	否	是
89	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558489 号	渝中区经纬大道 789 号 8-3	其他商服用地	352.71	359.76	10,200	否	是
90	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558721 号	渝中区经纬大道 789 号 8-4	其他商服用地	352.72	359.77	10,200	否	是
91	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558743 号	渝中区经纬大道 789 号 8-5	其他商服用地	359.68	366.87	10,200	是	是
92	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558756 号	渝中区经纬大道 789 号 8-6#	其他商服用地	321.93	328.37	10,200	是	是
93	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558788 号	渝中区经纬大道 789 号 9-1	其他商服用地	321.94	328.38	10,200	是	是
94	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558858 号	渝中区经纬大道 789 号 9-2	其他商服用地	331.56	338.19	10,200	是	是
95	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558888 号	渝中区经纬大道 789 号 9-3	其他商服用地	352.71	359.76	10,200	是	是
96	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558905 号	渝中区经纬大道 789 号 9-4	其他商服用地	352.72	359.77	10,200	是	是
97	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558925 号	渝中区经纬大道 789 号 9-5	其他商服用地	359.68	366.87	10,200	是	是
98	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558966 号	渝中区经纬大道 789 号 9-6	其他商服用地	321.93	328.37	10,200	是	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
99	渝(2016)渝中区不动 产权第 000559016 号	渝中区经纬大道 789 号 10-1	其他商服用地	321.94	328.38	10,200	是	是
100	渝(2016)渝中区不动 产权第 000559046 号	渝中区经纬大道 789 号 10-2#	其他商服用地	331.56	338.19	10,200	是	是
101	渝(2016)渝中区不动 产权第 000559080 号	渝中区经纬大道 789 号 10-3	其他商服用地	352.71	359.76	10,200	是	是
102	渝(2016)渝中区不动 产权第 000559112 号	渝中区经纬大道 789 号 10-4	其他商服用地	352.72	359.77	10,200	是	是
103	渝(2016)渝中区不动 产权第 000559130 号	渝中区经纬大道 789 号 10-5	其他商服用地	359.68	366.87	10,200	是	是
104	渝(2016)渝中区不动 产权第 000559163 号	渝中区经纬大道 789 号 10-6#	其他商服用地	321.93	328.37	10,200	是	是
105	渝(2016)渝中区不动 产权第 000559200 号	渝中区经纬大道 789 号 11-1#	其他商服用地	318.84	331.59	10,400	是	是
106	渝(2016)渝中区不动 产权第 000556955 号	渝中区经纬大道 789 号 11-2#	其他商服用地	337.02	350.50	10,400	是	是
107	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557079 号	渝中区经纬大道 789 号 11-3#	其他商服用地	350.13	364.14	10,400	是	是
108	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557142 号	渝中区经纬大道 789 号 11-4#	其他商服用地	350.13	364.14	10,400	是	是
109	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557189 号	渝中区经纬大道 789 号 11-5#	其他商服用地	365.60	380.22	10,400	是	是
110	渝(2016)渝中区不动	渝中区经纬大道 789 号 11-6#	其他商服用地	318.84	331.59	10,400	是	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
	产权第 000557237 号							
111	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557315 号	渝中区经纬大道 789 号 12-1#	其他商服用地	318.84	331.59	10,400	是	是
112	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557380 号	渝中区经纬大道 789 号 12-2#	其他商服用地	337.02	350.50	10,400	是	是
113	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557420 号	渝中区经纬大道 789 号 12-3#	其他商服用地	350.13	364.14	10,400	是	是
114	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557487 号	渝中区经纬大道 789 号 12-4#	其他商服用地	350.13	364.14	10,400	是	是
115	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557506 号	渝中区经纬大道 789 号 12-5#	其他商服用地	365.60	380.22	10,400	是	是
116	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557567 号	渝中区经纬大道 789 号 12-6#	其他商服用地	318.84	331.59	10,400	是	是
117	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557595 号	渝中区经纬大道 789 号 13-1#	其他商服用地	318.84	331.59	10,400	是	是
118	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557651 号	渝中区经纬大道 789 号 13-2#	其他商服用地	337.02	350.50	10,400	是	是
119	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557681 号	渝中区经纬大道 789 号 13-3#	其他商服用地	350.13	364.14	10,400	是	是
120	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557716 号	渝中区经纬大道 789 号 13-4#	其他商服用地	350.13	364.14	10,400	是	是
121	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557746 号	渝中区经纬大道 789 号 13-5#	其他商服用地	365.60	380.22	10,400	是	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
122	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557786 号	渝中区经纬大道 789 号 13-6#	其他商服用地	318.84	331.59	10,400	是	是
123	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557831 号	渝中区经纬大道 789 号 14-1#	其他商服用地	318.84	331.59	10,400	是	是
124	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557859 号	渝中区经纬大道 789 号 14-2#	其他商服用地	337.02	350.50	10,400	是	是
125	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557884 号	渝中区经纬大道 789 号 14-3#	其他商服用地	350.13	364.14	10,400	是	是
126	渝(2016)渝中区不动 产权第 000557928 号	渝中区经纬大道 789 号 14-4#	其他商服用地	350.13	364.14	10,400	是	是
127	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558003 号	渝中区经纬大道 789 号 14-5#	其他商服用地	365.60	380.22	10,400	是	是
128	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558020 号	渝中区经纬大道 789 号 14-6#	其他商服用地	318.84	331.59	10,400	是	是
129	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558066 号	渝中区经纬大道 789 号 15 层	其他商服用地	2,040.55	2,122.17	10,400	是	是
130	渝(2016)渝中区不动 产权第 000558113 号	渝中区经纬大道 789 号 16 层	其他商服用地	2,040.55	2,122.17	10,400	是	是
131	正在办理	重庆市渝中区和平路新民花园 大厦负 3 层	其他商服用地	3,154.61	1,328.00	2,891	否	是
132	正在办理	重庆市渝中区和平路新民花园 大厦负 3 层	其他商服用地	1,439.14	-	-	-	-
133	正在办理	重庆市渝中区和平路新民花园	其他商服用地	2,891.01	4,741.26	16,400	否	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
		大厦负 2 层						
134	正在办理	重庆市渝中区和平路新民花园大厦负 1 层	其他商服用地	3,117.35	2,462.71	7,900	否	是
135	正在办理	重庆市渝中区和平路新民花园大厦 B 栋 11-5	其他商服用地	97.21	115.49	11,880	否	是
136	正在办理	重庆市渝中区和平路新民花园大厦 B 栋 11-1	其他商服用地	101.69	120.81	11,880	否	是
137	正在办理	重庆市渝中区和平路新民花园大厦 B 栋 20-1	其他商服用地	101.69	121.72	11,970	否	是
138	正在办理	重庆市渝中区和平路新民花园大厦 B 栋 12-1	其他商服用地	101.69	120.91	11,890	否	是
139	正在办理	重庆市渝中区和平路新民花园大厦 B 栋 9-5	其他商服用地	97.21	115.29	11,860	否	是
140	101 房地证 2015 字第 02474 号	重庆市渝中区和平路新民花园大厦 B 栋 9-1	城镇住宅用地	101.69	120.60	11,860	否	是
141	101 房地证 2015 字第 02470 号、101 房地证 2015 字第 02476 号	渝中区中山四路 15 号、17 号名义层负一层部分、负二层全层、负三层部分	其他商服用地	8,769.13	2,517.70	2,870	否	是
142		渝中区中山四路 15 号第 1 层	其他商服用地	1,310.84	4,705.92	35,900	否	是
143		渝中区中山四路 15 号第 2 层	其他商服用地	1,476.05	2,553.57	17,300	否	是
144		渝中区中山四路 15 号第 3 层	其他商服用地	1,227.21	1,349.93	11,000	否	是
145	渝(2016)渝中区不动	渝中区中山四路 15 号第 4 层	其他商服用地	1,150.37	1,134.79	9,865	否	是

序号	土地证号	地块坐落	地类 (用途)	建筑面积 (m ²)	公允价值 (万元)	单价 (元/m ²)	是否 抵押	是否 出租
	产权第 000557152 号							
合计				182,834.60	210,878.62	/		

3、发行人在建工程情况

2018 年 9 月末，发行人在建工程情况如下：

表 10-16：发行人 2018 年 9 月末在建工程明细

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	嘉陵大厦现代服务业集聚平台综合改造项目	装修改造	36个月	否	61,874.82
2	创意大厦改造工程	老旧房屋改造	9个月	否	1,103.28
3	关岳庙道观完善修缮项目	维修维护	24个月	否	1,699.10
4	基督教圣爱堂迁建工程	迁建工程	24个月	否	17.93
5	星河大厦-1~-5/1-3层改造工程	装修改造	24个月	否	952.62
6	渝中区上清寺路9号环球广场改造工程	老旧房屋改造	6个月	否	1,420.15
7	其他	-	-	否	31,206.91
合计					98,274.81

4、发行人应收款项情况

2018 年 9 月末，发行人应收账款和其他应收款前五大及占净资产比例超过 10%的款项明细情况如下：

表 10-17：发行人 2018 年 9 月末应收账款和其他应收款前五大明细

单位：万元

序号	欠款单位	入账科目	入账价值	账龄	性质
1	重庆医科大学附属儿童医院	应收账款	466.49	1 年以内	保安服务费
2	重庆市公安局渝中区分局	应收账款	178.75	1 年以内	保安服务费
3	重庆邮电大学	应收账款	113.19	1 年以内	保安服务费
4	重庆医科大学附属第一医院	应收账款	56.65	1 年以内	保安服务费
5	重庆市渝中区教	应收账款	54.15	1 年以内	保安服务费

	育委员会				
6	重庆市渝中区土地整治储备中心	其他应收款	95,027.65	1 年以内、1-5 年	借款、往来款
7	重庆金展资产经营管理有限公司	其他应收款	36,605.41	2-4 年	资产转让款、往来款
8	重庆市渝中区处置“四久工程”小组	其他应收款	15,880.00	4 年以上	借款
9	重庆复地致德置业有限公司	其他应收款	15,104.58	4-5 年	代垫款及借款
10	重庆市渝中区机关事务管理局	其他应收款	15,000.00	4 年以上	借款
合计			178,486.87	/	

5、其他资产分析

截至 2017 年末，发行人无偿提供给行政事业和公益性单位使用的房屋建筑物账面价值合计 90,092.07 万元，除此之外，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 号文、财预〔2010〕412 号文以及发改办财金〔2010〕2881 号文的相关规定；发行人不存在储备土地使用权。2014 年末，发行人投资性房地产计量模式由成本模式变更为公允价值模式，2015 年发行人投资性房地产评估增值 2,381.36 万元，2016 年发行人投资性房地产评估增值 1,419.26 万元，2017 年发行人投资性房地产评估增值 1,835.42 万元。投资性房地产的账务处理符合《企业会计准则》和国家相关会计制度的规定。

三、发行人负债情况分析

2018 年 9 月末，发行人所有有息负债（不包括“14 渝中债”和“18 渝中专项债 01”）合计 387,605.00 万元，具体情况如下表：

表 10-18：发行人 2018 年 9 月末所有有息负债（不包括已发行债券）情况

单位：万元

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	合同起止日	期限	抵质押情况
1	中国工商银行重庆渝中支行	贷款	39,975.00	同期人民币贷款基准利率	2015.12.01-2025.12.31	10 年	重庆渝中国有资产经营管理有限公司担保, 股权、房屋建筑物抵押
2	中国工商银行重庆渝中支行	贷款	3,750.00	同期人民币贷款基准利率上浮 5%	提款日后 60 个月	5 年	房屋建筑物抵押
3	中国建设银行重庆中山路支行	贷款	5,621.00	同期人民币贷款基准利率上浮 5%	2012.6.27-2022.6.26	10 年	房屋建筑物抵押
4	中国建设银行重庆渝中支行	贷款	4,759.00	同期人民币贷款基准利率	2014.9.29-2022.6.26	8 年	房屋建筑物抵押
5	中国建设银行重庆渝中支行	贷款	30,000.00	起息日基准利率下浮 10%	2017.4.25-2040.7.4	23 年	应收账款（政府购买服务协议）
6	中国建设银行重庆渝中支行	贷款	50,000.00	起息日基准利率下浮 10%	2017.2.4-2040.7.4	23 年	应收账款（政府购买服务协议）
7	中国建设银行重庆渝中支行	贷款	50,000.00	起息日基准利率下浮 10%	2017.1.3-2040.7.4	23 年	应收账款（政府购买服务协议）
8	中国工商银行重庆渝中支行	贷款	90,000.00	基准利率加 60 基点	2017.9.25-2032.9.25	15 年	应收账款（政府购买服务协议）
9	中国民生银行股份有限公司重庆分行	贷款	32,000.00	5.90%	2017.9.25-2022.9.25	5 年	房屋建筑物抵押
10	中国农业银行重庆渝中支行	贷款	80,000.00	4.46%	2017.6.6-2032.6.5	14 年	应收账款（政府购买服务协议）
11	中国工商银行重庆渝中支行	贷款	1,500.00	基准利率加 59 个基点	提款日后 200 个月	16.67 年	应收账款（政府购买服务协议）
合计			387,605.00	/			

截至 2018 年 9 末, 发行人没有超过同期银行贷款基本利率 2 倍的负债, 满足高利融资金额占总资产的比例不能超过 9%, 2014 年 9

月 26 日后的高利融资不得超过总资产的 4% 的要求。

2、债务偿还压力测算

截至 2018 年 9 月末，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：万元

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年偿付规模	34,974.00	34,134.00	51,854.00	71,342.00	37,090.00	39,610.00	34,730.00
其中：银行借款偿还规模	10,594.00	10,914.00	15,794.00	53,422.00	20,150.00	23,650.00	19,750.00
信托计划偿还规模							
应付债券偿还规模	24,380.00	23,220.00	36,060.00	17,920.00	16,940.00	15,960.00	14,980.00
其他债务偿还规模							
本期债券偿付规模		4,900.00	4,900.00	18,900.00	17,920.00	16,940.00	15,960.00
合计	34,974.00	39,034.00	56,754.00	90,242.00	55,010.00	56,550.00	50,690.00

备注：1、有息负债以基准利率定价的，基准利率按照本募集说明书上报日相应期限贷款基准利率核算；2、假设本期债券发行规模为 7 亿元，利率为 7%。

四、发行人对外担保分析

截至 2018 年 9 月末，发行人对外担保情况如下：

表 10-20：发行人 2018 年 9 月末对外担保明细

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	担保期限	反担保措施
1	重庆康翔实业有限公司	50,000.00	贷款	信用担保	36 个月	无
合计		50,000.00	/			

五、发行人受限资产情况

截至 2018 年 9 月末，发行人受限资产情况如下：

表 10-21：发行人 2018 年 9 月末受限资产情况

单位：万元

序号	资产名称	账面价值	受限期限
1	建设银行定期存款	3,800.00	2012-6-27 至 2022-6-26
2	魁星楼 1-15 楼	24,658.71	2012-6-27 至 2022-6-26
3	重庆市渝中区人民路 131 号负一层(泰古广场)	4,288.52	2017-9-25 至 2022-9-25
4	渝中区上清寺路 9 号(环球广场)	7,035.37	2017-9-25 至 2022-9-25
5	渝中区青年路 75 号、77 号第四层 2 号房	2,648.32	2017-9-25 至 2022-9-25
6	企业天地 7-30 层	80,238.55	2015-11-6 至 2025-12-31
7	渝中区经纬大道 789 号 8-16 层	17,591.02	2017-9-25 至 2022-9-25
8	渝中区长江一路 61 号 22、23 楼	1,175.14	2017-9-25 至 2022-9-25
9	嘉陵大厦	39,938.32	2014-3-28 至 2019-3-27
10	渝中区金石巷 3 号附 1 号至附 9 号	1,134.99	2017-9-25 至 2022-9-25
11	渝中区金石巷 3 号附 10 号至附 16 号	1,134.99	2017-9-25 至 2022-9-25
合计		289,638.79	-

六、发行人关联交易情况

发行人 2017 年度未发生关联交易

七、发行人 2015-2017 年经审计的合并资产负债表（见附表二）

八、发行人 2015-2017 年经审计的合并利润表（见附表三）

九、发行人 2015-2017 年经审计的合并现金流量表（见附表四）

第十一条 已发行尚未兑付的债券

截至2018年12月末，发行人已发行尚未兑付的债券余额为11.8亿元。具体详见下表：

表 11-1：发行人已发行尚未兑付债券情况

名称	发行规模	发行日期	期限	票面利率
14 渝中债	8 亿元	2014.2.26	7 年	7.25%
18 渝中专项债 01	7 亿元	2018.2.8	7 年	6.90%

一、发行人已发行尚未兑付债券情况

“14渝中债”的计息期限自2014年2月26日至2021年2月25日。付息日为2015年至2021年每年的2月26日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。“18渝中专项债01”的计息期限自2018年2月8日至2025年2月7日。付息日为2019年至2025年每年的2月8日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。截至本募集说明书签署日，发行人均在此前年份按时披露“14渝中债”付息公告，并按时支付债券本息，“18渝中专项债01”尚未进入还本付息期。具体披露情况如下表所示：

表 11-2：“14 渝中债”付息公告披露情况

披露时间	披露文件	披露内容
2015.2.10	2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券 2015 年付息公告	发 行 人 将 于 2015.2.26 支 付 2014.2.26-2015.2.25 期间“14 渝中债”的利息
2016.2.23	2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券 2016 年付息公告	发 行 人 将 于 2016.2.26 支 付 2015.2.26-2016.2.25 期间“14 渝中债”的利息
2017.2.17	2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债	发 行 人 将 于 2017.2.26 支 付 2016.2.26-2017.2.25 期间“14 渝中

	券 2017 年付息及分期偿还本金兑付公告	债”的利息并偿还部分本金
2018.2.9	2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券 2018 年付息及分期偿还本金兑付公告	发行人将于 2018.2.26 支付 2017.2.26-2018.2.25 期间“14 渝中债”的利息并偿还部分本金

二、发行人已发行债券募集资金用途

（一）“14 渝中债”募集资金用途

“14 渝中债”募集资金 8 亿元，计划全部用于菜九路和戴家巷城市危旧房拆迁改造项目。截至本募集说明书签署日，公司严格按照《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）关于“简化企业募集资金投向变更程序”等相关规定，在综合考虑资金情况和使用需要，并确保债券持有人利益的前提下，对募集资金计划用途进行调整，募集资金投向具体情况如下：

表 11-3：“14 渝中债”募集资金投向具体情况

项目名称	投资总额 (亿元)	拟使用募集资金 (亿元)	拟使用募集资金占项目 总投资比例(%)
菜九路和戴家巷城市危旧房拆迁改造项目	8.46	5.00	59.10
嘉陵大厦现代服务业聚集平台综合改造项目	5.30	3.00	56.60
合计	13.76	8.00	58.14

1、菜九路和戴家巷城市危旧房拆迁改造项目

菜九路和戴家巷城市危旧房拆迁改造项目是对渝中区菜园坝菜九路房地籍号为 YZ11-14-271 地块、YZ11-14-270 地块、YZ11-14-269 地块、YZ11-13-67 地块、YZ11-16-158 地块、YZ11-16-159 地块、YZ11-16-160 地块，以及戴家巷地区 YZ5-3-56 地块、YZ5-3-55 地块

的城市危旧房进行整体拆迁，并在整治拆迁后对地块周边进行绿化及管网下地。本项目总拆迁建筑面积由 179,497 平方米调整为 80,599 平方米，总投资估算由 17.38 亿元调整为 8.46 亿元，同时，改造方式也发生较大变化，主要是进行外立面、危房修复整治。

2、嘉陵大厦现代服务业聚集平台综合改造项目

嘉陵大厦原系由嘉陵集团投资建设于 2000 年 6 月竣工并投入使用的混合商业楼，占地 5,874 平方米，总建筑面积 75,341.50 平方米，其中裙楼 1F-4F 原为中天装饰城，其余裙楼和主楼原为四星级的皇嘉大酒店，目前均已停业。公司计划对嘉陵大厦建筑外立面、建筑内部公共区域、车库及内部公用工程等进行改造，计划总投资 5.30 亿元。

截至本募集说明书签署日，募集资金 8 亿元已全部使用完毕，其中 5 亿元用于菜九路和戴家巷城市危旧房拆迁改造项目，3 亿元用于嘉陵大厦现代服务业集聚平台综合改造项目。

（二）“18 渝中专项债 01”募集资金用途

“18 渝中专项债 01”募集资金 7 亿元，其中 4.20 亿元用于棉花街公共停车场项目建设，2.80 亿元用于补充营运资金。募集资金投向具体情况如下：

表 11-4：“18 渝中专项债 01”募集资金投向具体情况

项目名称	投资总额 (亿元)	拟使用募集资金 (亿元)	拟使用募集资金占项目 总投资比例 (%)
棉花街公共停车场项目	12.51	4.20	33.58
合计	12.51	4.20	33.58

棉花街公共停车场项目地块位于渝中区棉花街，总用地面积

14,589.00 平方米。拟选用地地质条件适宜，城市基础设施配套齐全，能满足项目建设需要。项目规划车位 2,077 个，总建筑面积 77,450.79 平方米。其中停车库面积 62,301.97 平方米，商业用房面积 14,888.82 平方米，物业及公厕面积 260.00 平方米，城市广场面积 12,167.85 平方米。棉花街公共停车场建设项目，是以社会效益为中心的城市基础设施项目，项目建设的最大受益者是广大普通城镇居民，项目实施对片区餐饮、娱乐、观光旅游等产业的发展，促进经济社会发展具有重要意义，社会效益突出。

截至 2018 年 12 月末，募集资金已使用 5.78 亿元，其中 2.98 亿元用于棉花街公共停车场项目建设，2.80 亿元用于补充营运资金。

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，发行人除通过信托工具进行融资外，发行人未采用资产证券化、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、融资租赁、售后回租等方式融资。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人采用信托工具的情况如下：

表 11-5：发行人使用信托融资工具情况表

单位：万元

序号	信托公司	利率	起始日	到期日	金额
1	陕西省国际信托股份有限公司	月利率 0.425%	2015/7	2018/7	60,000.00
2	渤海国际信托有限公司	7.90%	2015/2/16	2018/2/15	50,000.00

3	渤海国际信托有限公司	7.25%	2015/4	2018/4	50,000.00
合计					160,000.00

第十二条 募集资金用途

一、募集资金用途基本情况

本期债券募集资金7.00亿元，其中4.20亿元用于棉花街公共停车场项目建设，2.80亿元用于补充营运资金。

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（%）
棉花街公共停车场项目	4.20	60.00
补充营运资金	2.80	40.00
合计	7.00	100.00

其中，棉花街公共停车场项目情况如下：

表12-2：棉花街公共停车场项目情况

单位：万元

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
棉花街公共停车场项目	125,058.96	42,000.00	33.58%
合计	125,058.96	42,000.00	33.58%

二、募集资金投资项目批文情况

棉花街公共停车场项目取得相关政府部门审批、核准文件情况如下：

表12-3：棉花街公共停车场项目审批情况

序号	文件名称	文号	发文机关	印发时间
1	关于棉花街公共停车场项目可行性研究报告的批复	渝中发改〔2016〕205号	重庆市渝中区发展和改革委员会	2016 年 11 月 22 日
2	固定资产投资节能登记表	/	重庆市渝中区发展和改革委员会	2016 年 11 月 21 日

3	重庆市建设项目环境保护批准书	渝中环准〔2016〕55号	重庆市渝中区环境保护局	2016 年 11 月 18 日
4	关于棉花街公共停车场建设项目社会稳定风险评估的意见	/	重庆市渝中区人民政府	2016 年 11 月 15 日
5	关于棉花街公共停车场项目划拨使用国有土地预审的通知	渝中国土〔2016〕69号	重庆市渝中区国土资源管理分局	2016 年 11 月 2 日
6	建设项目选址意见书	选字第 500103201600007 号	重庆市规划局	2016 年 10 月 18 日

根据 2016 年 11 月 22 日由重庆市渝中区发展和改革委员会出具的《关于棉花街公共停车场项目可行性研究报告的批复》（渝中发改〔2016〕205 号），该项目总投资为 125,058.96 万元。

根据 2016 年 11 月 21 日由重庆市渝中区发展和改革委员会出具的《固定资产投资项目节能登记表》，重庆市渝中区发展和改革委员会同意棉花街公共停车场项目登记备案。

根据 2016 年 11 月 18 日由重庆市渝中区环境保护局出具的《重庆市建设项目环境保护批准书》（渝中环准〔2016〕55 号），重庆市渝中区环境保护局批准该项目建设。

根据 2016 年 11 月 15 日由重庆市渝中区人民政府出具的《关于棉花街公共停车场建设项目社会稳定风险评估的意见》，重庆市渝中区人民政府审定该项目实施过程中不存在强拆强建，属于低级社会稳定风险级别。

根据 2016 年 11 月 2 日由重庆市渝中区国土资源管理分局出具的《关于棉花街公共停车场项目划拨使用国有土地预审的通知》（渝中国土〔2016〕69 号），该项目拟用地符合重庆市土地利用总体规划、国家土地供应政策和行业用地标准，同意通过预审。

根据 2016 年 10 月 18 日由重庆市规划局出具的《建设项目选址意见书》（选字第 500103201600007 号），重庆市规划局同意该项目选址。

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

随着城市进程的加快，解放碑商圈的吸聚力增强，城市综合体打造，交通枢纽的形成，机动车迅猛增长，小什字片区停车设施建设明显滞后于汽车保有量发展的需求，停车位与机动车保有量之比严重失衡，尤其是地下停车库严重缺乏。这样就直接导致了大量的占用人行道停车位现象的出现，严重阻碍了城市交通。

由于停车位供应的缺乏，车辆的占道停放，已经导致城市正常秩序受到干扰，环境质量遭到损害。因为车辆停放问题长期得不到解决，凡是可利用的城市空间（如人行道、居民院落等）都成了停车场。大量的支路车辆随意停放，不仅影响城市形象，还存在安全隐患，比如火灾等险情发生时，可能造成消防车无法及时进入施救。

2、项目建设必要性分析

随着重庆市近年的高速发展、经济建设的进一步完善，居民的生活质量显著提高，城市汽车保有量及增长率也逐年升高。为应对城市发展进程中对停车场需求的爆发式增长，兴建城市停车场并完善停车管理体系十分必要，具体体现在以下方面：

（1）停车场项目的实施可解决城市停车难的问题

我国正处在城镇化和机动化的快速发展阶段，私人小汽车快速进入家庭，汽车保有量增速和规模远超有关规划预期。据统计，截至2016年底，全国汽车保有量1.94亿辆，较2015年增长12.79%，其中私人小汽车超1.46亿辆，较2015年增长15.08%。随着汽车保有量的增多，全国城市停车难的问题日益突出，已经成为群众关心的热点和难点问题，也制约了汽车消费潜力的释放。

重庆作为西南地区的综合交通枢纽、长江上游的经济中心，经济发展迅速，汽车保有量逐年上升。根据重庆市规划局发布的2016年度《重庆市主城区交通发展年度报告》，2016年，重庆市主城区机动车拥有量达139.8万辆，较2015年增加13.4万辆，增长10.6%，汽车拥有量达124.7万辆，较2015年增加13.7万辆，增长12.3%，千人汽车拥有量为146辆，数量超过香港和上海，面临着很大的停车难问题，棉花街公共停车场项目的实施，有助于缓解该问题。

（2）停车场项目的实施可缓解城市发展与土地紧缺的矛盾

棉花街公共停车场项目的实施充分利用了空间，上下8层停车场的方案设计有效地节约土地资源，保证土地的集约化利用，并缓解渝中区土地资源紧张的局面，符合集约利用土地的政策，促进可持续发展，同时根据重庆市政府办公厅公布的《重庆市加快电动汽车充电基础设施建设实施方案》，建设电动汽车充电基础设施。

（3）停车场项目的实施可创造就业机会

棉花街公共停车场项目实施后需要招聘一部分管理、服务、清洁等人员进行日常运营维护，可创造一批就业机会、消化部分闲散劳动

力，具有较好的社会效益。

综上所述，棉花街公共停车场项目的实施，在解决停车难问题需求方面，在完善城市停车管理体系、规划城市整体布局方面及创造就业机会方面，都将成为城市未来发展中可以借鉴的范本，具有较好的社会效益，符合国家及重庆市发展的需要。

（二）项目建设具体情况

1、项目建设内容

棉花街公共停车场项目地块位于渝中区棉花街，总用地面积14,589.00平方米。拟选用地地质条件适宜，城市基础设施配套齐全，能满足项目建设需要。项目规划车位2,077个，总建筑面积77,450.79平方米。其中停车库面积62,301.97平方米，商业用房面积14,888.82平方米，物业及公厕面积260.00平方米，城市广场面积12,167.85平方米。

2、项目建设主体

棉花街公共停车场项目建设主体为发行人。

3、项目进度

棉花街公共停车场项目建设的工期18个月，计划于2019年6月完工。项目总投资为125,058.96万元，包括工程建设费用和土地费用等。截至2018年12月末，项目已累计投入资金约6.20亿元。

4、项目建设社会效益及经济效益分析

棉花街公共停车场建设项目，是以社会效益为中心的城市基础设施项目，项目建设的最大受益者是广大普通城镇居民，项目实施对片

区餐饮、娱乐、观光旅游等产业的发展，促进经济社会发展具有重要意义，社会效益突出。

棉花街公共停车场项目总建筑面积为77,450.79平方米，其中停车库面积62,301.97平方米，占总建筑面积的80.44%；商业用房面积14,888.82平方米，占总建筑面积的19.22%；物业及公厕面积260.00平方米，占总建筑面积的0.34%。由此，该项目将对应产生公共停车场车位租赁收入、配套商业出租收入、配套商业出售收入。经测算，该项目将在本期债券存续期内产生收入149,743.13万元，净收益120,899.25万元，经济效益良好。

四、募投项目盈利性分析

根据可行性研究报告，本期债券募投项目棉花街公共停车场项目收入主要来源于公共停车场车位租赁收入、配套商业出租收入、配套商业出售收入，预计本期债券的存续期内（本期债券预计于2017年年中发行，因此预计存续期为2017年下半年-2024年上半年）可实现收入149,743.13万元，净收益120,899.25万元，运营期内可实现收入206,601.00万元，净收益151,544.03万元。

表12-4：本期债券募投项目存续期和运营期收益预测

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	债券存续期合计
车位租赁收入	-	1,895.26	4,169.58	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	26,533.68
配套商业出租收入	-	3,309.78	5,922.77	4,529.18	3,135.59	1,741.99	348.40	-	18,987.71
配套商业出售收入	-	5,211.09	10,422.17	20,844.35	20,844.35	20,844.35	20,844.35	5,211.09	104,221.74
收入合计	-	10,416.13	20,514.52	29,922.16	28,528.56	27,134.97	25,741.38	9,759.72	149,743.13
经营成本（不含折旧及债务利息）	-	692.52	793.51	887.58	873.65	859.71	845.77	685.96	5,638.70
营业税金及附加	-	728.83	1,419.53	4,328.43	4,482.03	4,160.12	4,783.97	3,302.28	23,205.18
净收益合计	-	8,994.78	18,301.49	24,706.15	23,172.89	22,115.14	20,111.63	5,771.48	120,899.25

2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	运营期合计
4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	83,391.55
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,987.71
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104,221.74
4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	206,601.00
633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	13,244.86
1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	41,812.11
2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	151,544.03

备注：本募集说明书按照2017年年中发行本期债券预计存续期时间和收入，最终发行日期以实际情况为准。

根据可行性研究报告，棉花街公共停车场项目的投资回收期为7.63年，内部收益率为5.43%。总体来看，本期债券的募投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

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。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。

第十三条 偿债保障措施

发行人在充分分析未来财务状况的基础上,对本期债券的本息支付做了充分可行的偿债安排,并将严格按照计划完成偿债安排,保证本息按时足额兑付。

一、自身偿付能力

发行人 2015-2017 年末资产负债率分别为 58.79%、49.44%和 53.60%, 总体呈现波动态势, 长期偿债能力优良。2015-2017 年, 发行人实现三年平均营业收入为 34,928.81 万元, 实现归属母公司所有者的三年平均净利润为 11,633.11 万元, 对本期债券的还本付息提供有力支撑。发行人所在的渝中区作为重庆市的主城区, 2017 年实现地区生产总值 1,122.2 亿元, 同比增长 5.1%。公共财政预算收入 49.7 亿元; 发行人作为渝中区域内安置房建设、土地整理开发和基础设施建设方面最主要的投融资和建设主体, 自发行人成立至今, 渝中区政府根据发行人经营的需要, 已多次向发行人注入优质资产, 强有力地支持了发行人的可持续发展。渝中区政府的大力支持将提升发行人的营运能力、盈利能力以及现金流获取能力, 为本期债券本息偿还提供有力保障。

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

根据可行性研究报告，本期债券募投项目棉花街公共停车场项目收入主要来源于公共停车场车位租赁收入、配套商业出租收入、配套商业出售收入，预计本期债券的存续期内（本期债券预计于2017年年中发行，因此预计存续期为2017年下半年-2024年上半年）可实现收入149,743.13万元，净收益120,899.25万元，运营期内可实现收入206,601.00万元，净收益151,544.03万元。

表13-1：本期债券募投项目存续期和运营期收益预测

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	债券存续期合计
车位租赁收入	-	1,895.26	4,169.58	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	26,533.68
配套商业出租收入	-	3,309.78	5,922.77	4,529.18	3,135.59	1,741.99	348.40	-	18,987.71
配套商业出售收入	-	5,211.09	10,422.17	20,844.35	20,844.35	20,844.35	20,844.35	5,211.09	104,221.74
收入合计	-	10,416.13	20,514.52	29,922.16	28,528.56	27,134.97	25,741.38	9,759.72	149,743.13
经营成本（不含折旧及债务利息）	-	692.52	793.51	887.58	873.65	859.71	845.77	685.96	5,638.70
营业税金及附加	-	728.83	1,419.53	4,328.43	4,482.03	4,160.12	4,783.97	3,302.28	23,205.18
净收益合计	-	8,994.78	18,301.49	24,706.15	23,172.89	22,115.14	20,111.63	5,771.48	120,899.25

2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	运营期合计
4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	83,391.55
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,987.71
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104,221.74
4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	4,548.63	206,601.00
633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	633.85	13,244.86
1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	1,550.58	41,812.11
2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	2,364.21	151,544.03

备注：本募集说明书按照2017年年中发行本期债券预计存续期时间和收入，最终发行日期以实际情况为准。

（二）项目收益测算依据

棉花街公共停车场项目中，共2,077个车位，根据《重庆市主城区公共停车服务收费政府指导价标准》，每个车位按5元/小时、1年按365天进行测算，2017-2024年租赁时间每天分别为0、10、11、12、12、12、12和12个小时，由于该项目预计2018年6月完工且2024年仅半年在本期债券存续期内，所以2018年及2024年预计均只会产生半年的车位租赁收入，车位租赁收入均于车辆离开车库当天收取，预计在本期债券存续期内可实现车位租赁收入26,533.68万元。

棉花街公共停车场配套商业面积 14,888.82 平方米，采用租售结合的方式，未销售前均对外出租，从 2018 年下半年开始到 2024 年上半年结束，销售比例按 5%，10%，20%，20%，20%、20%和 5%进行，销售面积为 744.44 平方米、1,488.88 平方米、2,977.76 平方米、2,977.76 平方米、2,977.76 平方米、2,977.76 平方米和 744.44 平方米，销售后不再计入出租面积；出租比例按 95%、85%、65%、45%、25%和 5%进行，出租面积为 14,144.38 平方米、12,655.50 平方米、9,677.73 平方米、6,699.97 平方米、3,722.21 平方米和 744.44 平方米，2018 年只能产生下半年的配套商业出租收入。根据对项目周边的朝天门、解放碑商圈以及外围的商铺出售价格的调研，周边可比商业出售均价为 83,787 元/平方米，本次商业配套销售价格测算按 70,000 元/平方米计算；根据对项目周边的朝天门、解放碑商圈以及外围的商铺出租价格的调研，周边可比商业出租均价为 9,234 元/平方米/年，本次商业配套出租价格测算按 4,680 元/平方米/年计算。配套商业出租收入一般

按季度于计费日之前一次性收取（根据合同具体确定），配套商业出售收入一般于房屋交付日之前一次性收取（根据合同具体确定），假设每年的配套商业出售收入于当年年初一次性收取（2018 年为年中）。预计在本期债券存续期内可实现配套商业出租收入 18,987.71 万元，配套商业出售收入 104,221.74 万元。

三、增信措施

根据《棉花街公共停车场可行性研究报告》，本期债券募投项目棉花街公共停车场项目收入主要来源于公共停车场车位租赁收入、配套商业出租收入、配套商业出售收入，预计在本期债券存续期内可实现 149,743.13 万元收入。

发行人承诺，上述经营收入将优先用于本期债券的本息偿付。同时承诺在本项目完工后 30 个工作日内，将项目所形成的资产和收费权中可抵质押部分为本期债券办理抵质押，作为本期债券的增信措施。

四、其他偿债保障措施

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券设置本金提前偿还条款，即在本期债券存续期第 3 年至第 7 年，每年分别偿还占本期债券发行总额 20% 的本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、

设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）本期债券偿债计划的财务安排

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、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为确保本期债券按期付息、到期兑付，发行人制定了偿债计划及保障措施。发行人将设立偿债专户，在每年利息支付前确保付息资金入账，在本期债券到期前确保本金兑付资金入账。

（四）本期偿债计划的制度安排

1、设立偿债账户与募集资金账户

本期债券将设立偿债账户和募集资金账户。偿债账户是发行人在监管银行处开立的专门用于支付本期债券本息的资金账户，募集资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于本期债券募集资金存放和使用的银行账户。本期债券监管银行中国建设银行股份有限公司重庆渝中支行将按照《募集资金账户监管协议》和《偿债账户监管协议》，分别对募集资金账户和偿债账户进行监督和管理，以保障本期债券本息的偿付。

2、聘请债权代理人，维护债券持有人的利益

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国建设银行股份有限公司重庆渝中支行担任本期债券债权代理人的，并与之签署了《债权代理协议》。债权代理人作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。此外，发行人还制定了《债券持有人会议规则》，严格约定在有可能导致本期债券持有人利益受损的情况下，应按照《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

（五）渝中区政府的大力支持助推发行人的实力增长

2017年重庆市实现地区生产总值19,500.27亿元，同比增长9.3%，完成公共财政预算收入2,252.38亿元，同比增长3.0%，经济财政发展势头排名全国前列。发行人所在的渝中区作为重庆市的主城区，2016年实现地区生产总值1,122.2亿元，同比增长5.1%，公共财政预算收入49.7亿元；发行人作为渝中区域内安置房建设、土地整理开发和基础设施建设方面最主要的投融资和建设主体，自发行人成立至今，渝中区政府根据发行人经营的需要，已多次向发行人注入优质资产，强有力地支持了发行人的可持续发展。渝中区政府的大力支持将提升发行人的营运能力、盈利能力以及现金流获取能力，为本期债券本息偿还提供有力保障。

（六）充足的外部流动性为偿还本期债券提供了进一步保证

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，公司与各金融机构长期以来保持着良好的合作关系，按时偿付银行贷款本息，拥有良好的商业信用基础。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。这为本期债券的按时偿付提供了进一步保证。

第十四条 风险与对策

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险和对策

（一）利率风险与对策

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，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在国家规定的证券交易场所上市或交易流通，如获得批准，本期债券流动性有可能得到增强，有利于投资者规避利率风险。

（二）流动性风险与对策

由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易场所上市交易或流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。

对策：发行人和主承销商将积极推进本期债券在有关证券交易场所上市的申请工作。另外，随着债券市场的发展，公司债券流通和交易的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会降低。

（三）偿付风险与对策

在本期债券存续期内，如果由于不可控制的因素如市场环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本期债券按期偿付造成一定的影响。

对策：发行人将发挥在安置房建设方面的主导优势，实现房屋租赁，保安服务多方面发展，控制建设与运营成本，提高运营效率，确保公司的可持续发展，并尽快实现做大做强，为本期债券的本息兑付提供可靠保障。发行人拟采取的具体措施如下：

1、加强对本期债券募集资金使用的监控，确保合理收益，增强项目现金流对本期债券还本付息的支撑。

2、通过采取融资渠道多元化等措施，积极调动社会资金，分散投资风险，降低资金成本，确保施工项目如期建成，为本期债券还本付息提供切实保障。

（四）募投项目投资风险与对策

本期债券募投项目投资规模较大、投资期限较长、涉及机构较多，若因管理不善、市场发生变化或是其他原因，导致募投项目不能顺利推进和按时完工，进而无法按预期实现项目收入，可能会对本期债券按期偿付造成一定的影响。

对策：发行人将进一步加强募投项目管理，确保募投项目顺利推进、按时完工并产生良好的经济效益，为本期债券的本息兑付提供可靠保障。

（五）违规使用债券资金的相关风险与对策

在本期债券存续期内，如果发生违规使用债券资金事件发生，可

能会对债券持有人权益产生一定影响。

对策：发行人将加强募集资金使用监管措施，包括事前计划、事中审批和事后检查等措施，确保按照募集说明书约定使用募集资金。

二、与发行人相关的风险和对策

（一）经营模式不可持续的风险与对策

公司主要从事安置房建设、土地整理开发和工程代建任务。尽管中央财政、重庆市财政对渝中区支持力度较大，近年渝中区财政对于基础设施建设投入较大，但随着城市基础设施逐步完善，政府财政对基建的需求减弱和收紧调控，发行人主营业务和经营模式可能存在不可持续的风险。

对策：当前，渝中区处于重要的战略机遇期，预计本期债券存续期内当地城市基础设施仍面临较大投资、建设需求。另外，公司计划拓展房屋租赁和保安服务业务，进一步丰富收入来源。

（二）行业经营环境变化的风险与对策

由于公司从事国有资本的投资和运营，同时也是渝中区政府批准成立的城市基础设施建设的投资运营主体，公司投资与经营主要取决于政府决策，对政府依赖程度较高。公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整将对发行人未来经营产生一定影响。

对策：公司将保持对经营环境和相关产业政策的敏感度，加强对各产业政策的深度研究和分析，持续跟踪相关政策变化，对可能产生的政策变化和 risk 提前予以充分考虑。

（三）子公司管理风险与对策

发行人目前拥有五个二级子公司，对公司在日常经营管理、相关投资决策及内部风险控制等方面提出了一定的挑战。发行人虽已建立了相对完善的管理制度，但对各种资源的整合及配置能力仍有待进一步提高，存在一定的管理风险。

对策：公司将在战略、人事、财务、风控、项目等方面进一步加强对于子公司的管控，优化资源配置，防范管理风险。

（四）其他应收款回收风险与对策

2015-2017年末，发行人其他应收款分别为127,960.66万元、174,253.16万元和169,014.22万元，占总资产比例分别为9.93%、13.22%和9.53%。未来一旦外部形势发生变化，造成发行人其他应收款无法正常收回，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

对策：根据重庆市渝中区人民政府出具的《关于重庆渝中国有资产经营管理有限公司政府应收款项有关事项的批复》（渝中府发〔2016〕54号），渝中区政府计划指定2宗土地合计93.86亩，将其未来出让收入扣除税费的出让金收益，全部作为政府相关部门对发行人欠款的偿债资金来源。通过以上方式，发行人其他应收款问题将得到妥善解决，确保发行人业务的正常经营以及现金流入不受影响。

（五）政府结算进度与工程建设回款资金存在不确定性的风险与对策

公司在建基础设施项目已完成投资规模较大，未来回款资金的到位情况受政府结算进度影响较大，公司存在一定的资金周转压力。

对策：公司在建基础设施项目投资规模较大与公司作为渝中区重要的基础设施投资建设主体的定位相符。为避免未来由于受政府结算进度影响而存在的资金周转压力，公司拟采取以下措施：首先，在项目工程建设过程中，公司将严格资金管理，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工，避免由于各种项目风险导致无法与政府结算的情况发生。其次，根据发行人与渝中区政府签订的委托管理框架协议，渝中区政府有义务确保项目回购的顺利实施。

随着渝中区开发建设逐步推进，渝中区的税收收入将持续增长，从而保障每年有稳定的预算收入用于支付工程建设资金。

（六）未来资本性支出较大的风险与对策

公司安置房建设及基础设施建设投资规模大，债务规模快速增长，未来资本性支出压力较大。

对策：作为渝中区重要的基础设施投资建设主体，随着渝中区未来经济的快速发展，发行人将在安置房建设、土地整理开发和基础设施建设方面发挥越来越重要的作用。近年来，发行人与多家金融机构保持着密切的业务合作，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。发行人今后将进一步加强与各金融机构的业务联系，充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，并进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化运作，提高运营效率和资金使用效率，从而缓解资金压力。此外，发行人将创新运营模式，引入社会资本共同参与安置房建设与基础设施

建设项目，最大限度地缓解未来资本性支出较大的压力。

（七）受限资产比例较大的风险与对策

截至2017年末，公司受限资产账面价值合计为289,638.79万元，占到净资产的35.21%。若发行人无法按时偿还相关借款，相关资产将面临转移风险，公司的正常经营将可能因此受到影响。

对策：发行人目前经营状况良好，后续将进一步做好偿债安排，确保相关债务得到及时偿付。

（八）利息保障倍数低的风险与对策

2015-2017年，发行人的EBITDA利息保障倍数分别为0.97倍、0.67倍和0.27倍，EBITDA利息保障倍数较低，显示发行人存在一定的偿债压力。

对策：1、发行人是渝中区重要的国有资产运营主体，承担项目均为区内基础设施建设重点项目，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、发行人作为重庆市渝中区城市基础设施建设的主体，拥有良好的信用，与商业银行之间有着密切和广泛的合作关系，通过银行间接融资的渠道通畅，截止2017年末，发行人在各家主要银行授信总额度为119.90亿元，其中已使用授信额度51.91亿元，尚余授信67.99亿元，尚余授信额度充足；3、2017年末，发行人流动资产1,249,346.65万元，占总资产比例70.47%，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。

三、与行业相关的风险和对策

（一）宏观政策风险与对策

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人的经营活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和经营业绩产生不利影响的可能。

对策：针对国家宏观经济政策调整风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

（二）经济周期波动风险与对策

公司安置房建设业务、土地整理开发业务、基础设施建设业务与经济周期紧密相关，如果未来经济增长放慢或出现衰退，可能导致渝中区土地市场出现波动，基础设施建设出现暂缓或停滞，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

对策：发行人将进一步优化产业投资布局，从而减少行业景气周期、宏观经济波动等不可控因素对企业盈利的影响。此外，发行人将保持对经济周期的敏感性，前瞻性地安排项目投资，保留充足的流动资金，从而提高企业在不利经济环境中的生存能力，最后发行人将根据渝中区政府经济发展规划，充分利用自身优势，积极开拓房屋租赁和保安服务业务收入。随着发行人的业务规模和盈利水平的提高，发行人抵御经济周期风险的能力也将逐步增强。发行人将依托其综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。

（三）产业政策风险与对策

发行人主要从事安置房建设、土地整理开发及工程代建等业务，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可能有所不同。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力度的变化将会对发行人的经营活动带来一定影响。

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。

第十五条 信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司（简称“中诚信国际”）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AA+，发行人长期主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；本期债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，信用风险很低。

一、信用评级报告内容概要以及跟踪评级安排

（一）优势

1、渝中区地理位置优越，产业结构合理，经济保持较快增长。

渝中区定位为重庆市金融和商贸中心，2017年，渝中区地区生产总值1,122.2亿元，同比增长5.1%；其中，第三产业实现增加值1,089.46亿元；渝中区地均GDP产出55.89亿元；按常住人口计算，人均GDP为17.05万元。渝中区优越的地理位置，合理的产业结构使经济保持较快增长，为公司基础设施建设和城市开发业务提供了良好的发展环境。

2、公司在渝中区城市建设领域地位突出，获得股东的大力支持。

公司主要承担渝中区内城市改造重点项目建设，在渝中区城市建设领域地位突出；公司持续获得股东的大力支持，2017年，获得15.00亿元的资本性投入。

3、土地整治业务进入回报期，公司多元化业务拓展成果显现，各板块收入稳步增长。2017年，公司土地整治业务确认收入，开始进

入回报期。同期，公司租金收入和保安收入分别实现0.54亿元和0.88亿元，较2016年均有稳步增长，公司营业收入来源更加多元化。

4、棚户区改造项目签订政府购买服务协议，未来资金回款具有一定保障。2017年，公司在建棚户区改造项目总投资39.67亿元，且均与渝中区土地整治储备中心等部门签订购买服务协议，协议总价款合计62.05亿元，公司未来资金回款具有一定保障。

（二）关注

1、期间费用增幅较大，对公司利润侵蚀较大。截至2017年末，公司期间费用合计0.66亿元，较2016年末增加0.27亿元，占营业收入比重为16.49%。公司期间费用增幅较大，占营业收入比重较高，对公司利润的侵蚀较大。

2、基础设施建设及安置房项目均已完工，尚无在建及拟建项目。截至2017年末，公司基础设施建设及安置房项目均已完工，尚无在建项目及拟建计划，未来基础设施建设及安置房业务具有一定不确定性。

3、债务规模增长较快。截至2017年末，公司总负债95.02亿元，较2016年末增加29.64亿元；同期，公司总债务为67.95亿元，较2016年末增加22.97亿元；公司债务规模增长较快。

（三）跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券的存续期内对本期债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相

关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际网站对外公布。

二、发行人信用评级情况

发行人于 2014 年 2 月 26 日发行了“2014 年重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券”（简称“14 渝中债”），该期债券由中诚信国际进行评级，主体评级为 AA，债项评级为 AA。

发行人于 2018 年 2 月 8 日发行了“2018 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券”（简称“18 渝中专项债 01”），该期债券由中诚信国际进行评级，主体评级为 AA，债项评级为 AA。

2018 年 5 月 29 日，中诚信国际出具的《重庆渝中国有资产经营管理有限公司 2018 年度跟踪评级报告》，中诚信国际将公司主体长期信用等级由“AA”上调至“AA+”，评级展望为“稳定”；将“14 渝中债”、“18 渝中专项债 01”债项等级由“AA”上调至“AA+”。

三、发行人银行授信情况

2017 年 12 月末，发行人在各家主要银行授信总额为 1,199,000.00 万元，其中已使用授信额度 519,148.00 万元，尚余授信 679,852.00 万元。具体情况如下表：

表15-1：发行人2017年12月末主要银行授信及使用情况

单位:万元

授信银行	银行授信额度	已使用额度	尚未使用额度
中国建设银行	300,000.00	141,748.00	158,252.00

中国工商银行	349,000.00	139,400.00	209,600.00
中国农业银行	132,000.00	80,000.00	52,000.00
哈尔滨银行	126,000.00	50,000.00	76,000.00
民生银行	174,000.00	58,000.00	116,000.00
浙商银行	118,000.00	50,000.00	68,000.00
合计	1,199,000.00	519,148.00	679,852.00

四、发行人信用记录

根据中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》，截至2018年1月17日，公司已结清信贷信息中，有两笔欠息信息。其中一笔欠息金额为902,000元，根据重庆银行股份有限公司解放碑支行提供的欠息说明，该笔欠息主要系公司在重庆银行股份有限公司解放碑支行开设多个存款结算账户，由于结息扣划日，贷款账户对应的存款结算账户资金不足，但是多个存款结算账户资金合计余额能覆盖贷款利息，以上欠息已于逾期后两天结清，欠息并非恶意违约；另外一笔欠息金额为378,000元，根据中国工商银行股份有限公司重庆渝中支行提供的欠息说明，该笔欠息由于银行系统调整原因未能自动扣划公司贷款利息，该欠息已于逾期后一天还清。除此之外，公司无未结清不良信贷信息。

第十六条 法律意见

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

（一）发行人系依法设立并有效存续的国有独资有限责任公司，具有独立的法人资格，具备发行本期债券的主体资格。

（二）发行人申请发行本期债券符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）、《城市停车场建设专项债券发行指引》（发改办财金〔2015〕818号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券申报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）规定的有关专项债券发行的各项实质性条件。

（三）发行人本期债券募集资金用途已经取得了相关主管部门的批准，符合国家产业政策。

（四）本期债券《募集说明书》及其摘要中的重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，法律意见书内容的引用适当。

（五）本期债券发行信用评级符合法律法规规定；本期债券发行承销方案符合法律法规规定。

（六）本期债券发行人的偿债保障措施充分，相关法律手续完备，最大限度地保护了投资者的利益，各方当事人签订的协议未违反国家法律、法规及规范性文件的规定，合法有效。

（七）发行人为确保本期债券偿还，与相关银行签订了债券资金账户开立和监督的协议，并聘请债权代理人制定了债券持有人会议规则，而该协议及会议规则均是合法有效的。

（八）发行人最近三年未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。

（九）发行人申请发行的本期债券已取得在目前阶段发行本期债券所需取得的各项批准和授权，该等已经取得的批准和授权合法有效。

综上所述，重庆索通律师事务所认为，发行人已具备相关法律、法规规定的债券发行的主体资格和实质条件，本期债券发行已获得在目前阶段所必需的授权和批准，本期债券信用评级、承销方案、偿债保障措施和《募集说明书》、监管协议及债券持有人会议规则亦均符合法律法规规定。发行人取得国家有关主管部门对本期债券发行批准后即取得发行本期债券所需的各项合法批准和授权，可以发行本期债券。

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自行承担。

第十八条 备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）国家发展改革委对本期债券公开发行的批文；
- （二）《2019 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司专项债券募集说明书》；
- （三）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人 2013-2015 年经审计的财务报告及 2016、2017 年经审计的财务报告；
- （四）中诚信国际信用评级有限责任公司为本期债券出具的信用评级报告；
- （五）重庆索通律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- （六）《重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券之债权代理协议》；
- （七）《重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券之债券持有人会议规则》；
- （八）《重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券之募集资金使用专项账户监管协议》；
- （九）《重庆渝中国有资产经营管理有限公司公司债券之偿债账户监管协议》。

二、查询地址

- （一）投资者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：重庆渝中国有资产经营管理有限公司

住所：重庆市渝中区和平路9号星河商务大厦4楼

法定代表人：曹泽沛

联系人：谭斌

联系地址：重庆市渝中区和平路9号星河商务大厦4楼

联系电话：023-63521745

传真：023-63711728

邮政编码：400010

2、主承销商：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、蔡章伟、陈笑弟、何嘉颖

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：020-87557978

邮政编码：510075

（二）本期债券募集说明书全文刊登于国家发展改革委网站和中国债券信息网站，投资者可以在本期债券发行期限内通过以下互联网网址查询：

国家发展和改革委员会网站：www.sdpc.gov.cn

中国债券信息网站：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 年第一期重庆渝中国有资产经营管理有限公司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	大同证券有限责任公司	债券融资事业部	深圳市福田区益田路 6009 号新世界商务中心 2309 室	刘畅、林祥	0755-23982986 0755-23980019
3	东兴证券股份有限公司	债券业务部	北京市东城区东直门南大街 3 号 神华国华投资大厦 12 层	孙怡婷、郑博	010-66551653 010-66553430

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发行的本期债券。

附表二：

发行人 2015-2017 年合并资产负债表

单位：人民币元

项目	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	3,820,241,489.62	1,496,365,053.74	2,188,957,770.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	14,740.00	14,740.00	14,740.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	12,523,355.61	16,231,170.91	12,785,723.00
预付款项	213,801.85	213,801.85	213,801.85
应收利息	56,061,955.48		
应收股利			
其他应收款	1,690,142,235.81	1,742,531,649.79	1,279,606,633.58
存货	6,884,792,323.92	5,112,963,580.01	5,384,701,314.82
划分为持有待售的资产	13,773,042.99		
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	15,703,568.79	1,139,550.79	
流动资产合计	12,493,466,514.07	8,369,459,547.09	8,866,279,983.39
非流动资产：			
可供出售金融资产	391,130,199.29	392,885,219.29	303,814,199.29
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,445,550.84	8,831,791.76	9,616,912.65
投资性房地产	2,110,092,620.00	2,091,738,390.00	1,769,374,159.80
固定资产	620,836,328.06	651,429,455.13	708,692,088.49
在建工程	920,048,935.70	564,609,107.59	476,269,643.03
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	13,765,137.60	15,926,002.53	14,646,832.83
递延所得税资产	3,228,192.64	1,647,425.45	1,160,379.55
其他非流动资产	1,167,835,132.18	1,088,493,714.27	737,746,068.53
非流动资产合计	5,234,382,096.31	4,815,561,106.02	4,021,320,284.17
资产总计	17,727,848,610.38	13,185,020,653.11	12,887,600,267.56
流动负债：			

短期借款		150,000,000.00	
应付票据			
应付账款	1,011,878.96	5,446,107.78	103,142.00
预收款项	2,895,853.87	637,155.14	924,385.92
应付职工薪酬	17,804.71	2,988.19	135,206.66
应交税费	1,526,645.42	38,317,950.55	178,339,391.56
应付利息	167,867,211.52	113,330,131.60	48,333,333.33
应付股利	8,251,457.46	8,251,457.46	8,251,457.46
其他应付款	2,643,903,359.68	1,599,576,638.22	575,885,744.99
一年内到期的非流动负债	1,402,240,000.00	1,047,752,843.00	1,084,120,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	4,227,714,211.62	2,963,315,271.94	1,896,092,661.92
非流动负债：			
长期借款	4,549,240,000.00	2,504,480,000.00	3,449,232,843.00
应付债券	477,526,403.55	796,069,835.54	794,389,165.97
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款	149,384,928.94	159,923,523.54	156,710,801.56
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	98,256,811.61	95,503,677.11	89,907,977.50
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,274,408,144.10	3,555,977,036.19	4,490,240,788.03
负债合计	9,502,122,355.72	6,537,831,763.34	6,386,333,449.95
所有者权益：			
实收资本	1,090,981,429.73	1,090,981,429.73	1,090,981,429.73
资本公积	5,793,828,900.12	4,293,848,900.12	4,237,994,754.12
减：库存股			
其他综合收益	19,645,271.30	19,645,271.30	
盈余公积	158,002,200.02	153,005,351.44	145,171,762.33
未分配利润	1,143,276,436.94	1,088,255,433.98	1,007,126,060.07
归属于母公司所有者权益合计	8,205,734,238.11	6,645,736,386.57	6,481,274,006.25
少数股东权益	19,992,016.55	19,991,958.41	19,992,811.36
所有者权益合计	8,225,726,254.66	6,665,728,344.98	6,501,266,817.61
负债和所有者权益总计	17,727,848,610.38	13,185,020,653.11	12,887,600,267.56

附表三：

发行人 2015-2017 年合并利润表

单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
一、营业总收入	401,986,635.68	245,714,393.55	400,163,307.90
其中：营业收入	401,986,635.68	245,714,393.55	400,163,307.90
二、营业总成本	386,818,798.19	180,331,943.39	206,497,873.53
其中：营业成本	303,747,672.73	119,030,521.96	129,887,930.63
税金及附加	6,230,541.97	18,809,429.72	21,917,993.27
销售费用	1,356,902.68	1,642,239.98	1,474,967.14
管理费用	24,264,872.46	23,669,577.10	35,729,942.15
财务费用	40,681,706.92	14,061,553.50	16,067,221.78
资产减值损失	10,537,101.43	3,118,621.13	1,419,818.56
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	18,354,230.00	14,192,580.20	23,813,635.00
投资收益	3,170,130.84	-2,014,742.71	1,022,392.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,386,240.92	-10,271,860.77	-1,172,038.99
其他收益	11,048,936.45		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	47,741,134.78	77,560,287.65	218,501,462.35
加：营业外收入	3,388,081.92	14,003,076.94	30,795,633.40
其中：非流动资产处置利得	68,420.98		
减：营业外支出	6,256,104.01	3,699,215.90	2,657,092.02
其中：非流动资产处置损失	3,356.36	547,428.53	712,675.32
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44,873,112.69	87,864,148.69	246,640,003.73
减：所得税费用	-21,744,796.99	14,141,493.83	37,988,199.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	66,617,909.68	73,722,654.86	208,651,804.30
归属于母公司所有者的净利润	66,617,851.54	73,723,507.81	208,651,874.26
少数股东损益	58.14	-852.95	-69.96

附表四：

发行人 2015-2017 年合并现金流量表

单位：人民币元

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	2,141,709,927.81	1,503,256,296.26	1,664,068,809.98
收到的税费返还			334,400.00
收到的其他与经营活动有关的现金	1,381,393,187.78	1,005,618,755.21	945,032,831.90
经营活动现金流入小计	3,523,103,115.59	2,508,875,051.47	2,609,436,041.88
购买商品、接受劳务支付的现金	2,190,864,459.63	908,371,494.88	718,505,732.76
支付给职工以及为职工支付的现金	93,440,575.70	78,733,697.89	74,762,813.00
支付的各项税费	70,104,960.97	161,060,077.49	28,196,902.09
支付的其他与经营活动有关的现金	1,385,075,234.12	406,983,870.16	225,102,996.04
经营活动现金流出小计	3,739,485,230.42	1,555,149,140.42	1,046,568,443.89
经营活动产生的现金流量净额	-216,382,114.83	953,725,911.05	1,562,867,597.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	1,735,020.00	9,928,980.00	
取得投资收益所收到的现金	5,556,371.76	8,525,378.18	6,194,431.97
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	24,786.98	5,639,391.04	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金	11,000,000.00	18,000,000.00	891,501,453.99
投资活动现金流入小计	18,316,178.74	42,093,749.22	897,695,885.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	379,541,262.84	520,168,192.80	130,554,238.40
投资所支付的现金	1,000,000.00	104,000,000.00	6,250,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金		12,589,630.59	93,750,000.00
投资活动现金流出小计	380,541,262.84	636,757,823.39	230,554,238.40

投资活动产生的现金流量净额	-362,225,084.10	-594,664,074.17	667,141,647.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,500,000,000.00	31,703,096.00	
取得借款收到的现金	3,440,000,000.00	1,188,250,000.00	1,151,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金	18,369,489.72	7,496,116.76	245,198,000.00
筹资活动现金流入小计	4,958,369,489.72	1,227,449,212.76	1,396,198,000.00
偿还债务所支付的现金	1,510,752,843.00	2,019,370,000.00	1,656,547,157.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	345,133,011.91	259,733,766.04	322,074,665.68
支付其他与筹资活动有关的现金			850,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,855,885,854.91	2,279,103,766.04	2,828,621,822.68
筹资活动产生的现金流量净额	3,102,483,634.81	-1,051,654,553.28	-1,432,423,822.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物金净增加额	2,523,876,435.88	-692,592,716.40	797,585,422.87
加:期初现金及现金等价物余额	650,715,053.74	1,343,307,770.14	545,722,347.27
六、期末现金及现金等价物余额	3,174,591,489.62	650,715,053.74	1,343,307,770.14

发行人

重庆渝中国有资产经营管理有限公司

主承销商

广发证券股份有限公司

分销商

大同证券有限责任公司

东兴证券股份有限公司

审计机构

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

信用评级机构

中诚信国际信用评级有限责任公司

发行人律师

重庆索通律师事务所