
2019 年重庆市四面山旅游投资有限公司
城市停车场建设专项债券募集说明书

发行人

重庆市四面山旅游投资有限公司

主承销商



财富证券有限责任公司
FORTUNE SECURITIES CO., LTD.

签署日期：二〇一九年九月

声明及提示

一、发行人执行董事声明

发行人执行董事已批准本期债券募集说明书及其摘要，并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。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

四、律师事务所声明

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

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及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作出的任何决定，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。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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券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。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2019 年重庆市四面山旅游投资有限公司城市停车场建设专项债券（简称“19 四面专项债”）。

（二）发行总额：人民币 8.8 亿元。

（三）债券期限及利率：

本期债券的期限为 7 年，本期债券同时附加第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在本期债券存续期的第 4 年末，发行人可选择上调或下调本期债券票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面年利率在债券存续期后 3 年固定不变。投资者有权将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，回售部分债券可选择转售或予以注销。

本期债券采用固定利率形式，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。

在本期债券存续期的第 4 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第 5 至第 7 个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第 4 年末是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

（四）还本付息方式：

本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第 4 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第 4 至第 7 个计息年度末分别按照第 4 个计息年度末未回售部分债券面值总额四分之五倍的 20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

（五）发行方式及对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发售。

（六）担保方式：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（七）信用级别：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA+。

目录

释义.....	1
第一条债券发行依据	4
第二条本次债券发行的有关机构	5
第三条发行概要.....	11
第四条认购与托管.....	16
第五条债券发行网点	18
第六条认购人承诺.....	19
第七条债券本息兑付办法	21
第八条发行人基本情况	23
第九条发行人业务情况	36
第十条发行人财务情况	51
第十一条已发行尚未兑付的债券	77
第十二条募集资金用途	78
第十三条偿债保障措施	91
第十四条投资人保护机制	99
第十五条风险提示.....	103
第十六条信用评级.....	109
第十八条其他事项.....	114
第十九条备查文件.....	115

释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司：指重庆市四面山旅游投资有限公司。

本期债券、本次债券：指 2019 年重庆市四面山旅游投资有限公司城市停车场建设专项债券（债券简称“19 四面专项债”）。

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、法规为本期债券发行而制作的《2019 年重庆市四面山旅游投资有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。

募集说明书摘要：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2019 年重庆市四面山旅游投资有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

上交所：指上海证券交易所。

主承销商、财富证券：指财富证券有限责任公司。

申购和配售办法说明：指簿记管理人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2019 年重庆市四面山旅游投资有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》。

簿记建档：指由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档利差区间，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最终发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

债权代理人、监管银行：指重庆银行股份有限公司江津支行。

债权代理协议：指发行人和债权代理人签署的《2018 年重庆市四面山旅游投资有限公司停车场建设专项债券债权代理协议》。

账户监管协议：指发行人和监管银行签署的《2018 年重庆市四面山旅游投资有限公司停车场建设专项债券账户及资金监管协议》。

债券持有人：指本期债券的投资者。

债券持有人会议规则：指《2018 年重庆市四面山旅游投资有限公司停车场建设专项债券持有人会议规则》。

承销团：指主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

承销协议：指发行人与主承销商签署的《2018 年重庆市四面山旅游投资有限公司停车场建设专项债券承销协议》。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2018 年重庆市四面山旅游投资有限公司停车场建设专项债券承销团协议》。

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。

联合资信、评级机构：指联合资信评估有限公司。

亚太、审计机构：指亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）。

发行人律师：指北京德恒律师事务所。

中债登：指中央国债登记结算有限责任公司。

中证登上海分公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

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》。

条例：指《企业债券管理条例》。

通知：指《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》。

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地区的法定节假日或休息日）。

最近三年：指 2016 年、2017 年及 2018 年。

工作日：指中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）。

元：指人民币元。

第一条 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〔2019〕35号文件核准公开发行。

本期债券业经重庆市发展和改革委员会渝发改财金〔2018〕1091号文件报国家发改委。

本期债券业经重庆市四面山旅游投资有限公司 2018 年 3 月 29 日《关于对重庆市四面山旅游投资有限公司发行停车场专项债券相关问题的股东决议》批准。

本期债券业经重庆市四面山旅游投资有限公司 2018 年 3 月 21 日的执行董事决议通过。

第二条本次债券发行的有关机构

一、发行人：重庆市四面山旅游投资有限公司

住所：重庆市江津区四面山风景名胜区龙潭路 3 幢 1-1 号

法定代表人：杨欣欣

联系人：邹茂梅

联系地址：重庆市江津区四面山风景名胜区龙潭路 3 幢 1-1 号

联系电话：023-47666482

传真：023-47666070

邮编：402296

二、承销团

（一）主承销商/簿记管理人：财富证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：刘宛晨

联系人：杨东辉、韩龙

联系地址：北京西城区阜成门外大街 8 号国润大厦 17 层

联系电话：010-68080250

传真：010-68080250

邮编：100037

（二）分销商

1、中国民族证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

法定代表人：陈琨

联系人：宋小坤

联系地址：北京市朝阳区北四环中路 27 号院 5 号楼

联系电话：010-59355630

传真：010-59355630

邮编：100101

2、西南证券股份有限公司

住所：重庆市江北区桥北苑 8 号

法定代表人：廖庆轩

联系人：张帅

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座四层

联系电话：010-57631104

传真：010-57631104

邮编：100033

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：田鹏

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号楼

联系电话：010-88170735、010-88170738

传真：010-88170752

邮编：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

营业场所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-68875802-8245

邮编：200120

四、审计机构：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室

法定代表人：王子龙

联系人：徐华燕

联系地址：安徽省合肥市九龙路 168 号东湖高新合肥创新中心 9 栋 3 楼

联系电话：0551-62842202

传真：0551-62840302

邮编：230601

五、信用评级机构：

1、联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：喻宙宏、姚玥

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系电话：010-85679696

传真：010-62299800

邮编：100088

2、联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

法定代表人：万华伟

联系人：王金磊、杨廷芳

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

邮编：100088

六、发行人律师：北京德恒律师事务所

住所：北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

负责人：王丽

联系人：彭松

联系地址：重庆市江北区江北嘴聚贤岩广场 9 号国华金融中心 A
栋 24 层

联系电话：023-63012200

传真：023-63012211

邮编：400023

七、债权代理人/监管银行：重庆银行股份有限公司江津支行

住所：重庆市江津区鼎山街道鼎山大道 518 号祥瑞大厦 1 幢 1-2 号、2-1 号

负责人：李小川

联系人：曾维帅

联系地址：重庆市江津区鼎山街道鼎山大道 518 号祥瑞大厦 1 幢 1-2 号、2-1 号

联系电话：023-47530866

传真：023-47530866

邮编：402260

八、担保机构：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

负责人：刘壮涛

联系人：朱达伟

联系地址：重庆市北部新区黄山大道中段 64 号高科总部广场 11 幢

联系电话：023-88280008/18523077078

传真：023-88280500

邮编：401121

九、可研报告编制机构：重庆同丰工程管理咨询有限公司

住所：重庆市北部新区栖霞路 18 号楼 41 单元 18-1

法定代表人：朱兴伦

联系人：王昌维

联系地址：重庆市北部新区栖霞路 18 号楼 4 1 单元 18-1

联系电话：023-67687525

传真：023-67687525

邮编：400023

第三条发行概要

一、**发行人：**重庆市四面山旅游投资有限公司。

二、**债券名称：**2019 年重庆市四面山旅游投资有限公司城市停车场建设专项债券（简称“19 四面专项债”）。

三、**发行总额：**本期债券发行总额为不超过人民币 8.8 亿元，由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，其中 7.2 亿元用于四面山停车场建设项目，1.6 亿元用于补充公司营运资金。

四、**债券期限和利率：**本期债券的期限为 7 年，本期债券同时附加第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，即在本期债券存续期的第 4 年末，发行人可选择上调或下调本期债券票面年利率 0 至 300 个基点（含本数），调整后债券票面年利率在债券存续期后 3 年固定不变。投资者有权将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，回售部分债券可选择转售或予以注销。

本期债券采用固定利率形式，票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为本期债券申购和配售办法说明公告日前五个工作日一年期上海银行间同业拆放利率（Shibor）的算术平均数（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案。

在本期债券存续期的第 4 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在债券存续期第 5 至第 7 个计息年度固定不变。投资者有权选择在本期债券的第 4 年末是否将持有的全部或部分

本期债券按面值回售给发行人。发行人可选择将回售部分债券转售或予以注销。

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第 4 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第 4 至第 7 个计息年度末分别按照第 4 个计息年度末未回售部分债券面值总额四分之五倍的 20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金。

六、调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 4 个计息年度末，发行人有权决定是否调整本期债券的票面利率，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调 0-300 个基点。

七、发行人调整票面利率和回售实施办法公告日期：发行人将于本期债券的第 4 个计息年度的付息日前的第 20 个工作日在相关媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告。

八、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有

权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有本期债券。发行人有权选择将回售的债券进行转售或予以注销。

九、投资者回售登记期：投资者选择将持有的全部或部分本期债券回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

十、发行价格：本期债券的债券面值 100 元，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

十一、发行方式：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及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。

十二、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。

（一）通过承销团成员在银行间市场向机构投资者公开发行的债券在中央国债登记结算有限责任公司登记托管。

（二）通过上海证券交易所向机构投资者公开发行的债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记托管。

十三、发行范围和对象：本期债券以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发行。

十四、发行期限：本期债券发行期限为【2】个工作日，自【2019】年【9】月【24】日起至【2019】年【9】月【25】日止。

十五、簿记建档日：本期债券簿记建档日为【2019】年【9】月【23】日。

十六、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即【2019】年【9】月【24】日。

十七、起息日：自【2019】年【9】月【24】日开始计息，本期债券存续期限内每年的【9】月【24】日为该计息年度的起息日。

十八、计息期限：自【2019】年【9】月【24】日起至【2026】年【9】月【23】日止；若投资者于本期债券存续期第 4 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为【2019】年【9】月【24】日起至【2023】年【9】月【23】日止。

十九、付息日：【2020】年至【2026】年每年的【9】月【24】日为本期债券上一个计息年度的付息日；若投资者于本期债券存续期第 4 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2020】年至【2023】年每年的【9】月【24】日（遇法定节假日或休息日顺延其后的第 1 个工作日）。

二十、兑付日：【2022】年至【2026】年每年的【9】月【24】日；若投资者于本期债券存续期第 4 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2022】年至【2023】年每年的【9】月【24】日，兑付款项自兑付日起不另

计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

二十一、本息兑付方式：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

二十二、承销方式：承销团余额包销。

二十三、承销团成员：主承销商为财富证券有限责任公司，分销商为中国民族证券有限责任公司和西南证券股份有限公司。

二十四、信用安排：重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

二十五、信用等级：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA 级，本期债券的信用等级为 AA+级。

二十六、债权代理人：重庆银行股份有限公司江津支行。

二十七、监管银行：重庆银行股份有限公司江津支行。

二十八、流动性安排：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。

二十九、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

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簿记管理人公告的《2019年重庆市四面山旅游投资有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行部分的认购与托管。

本期债券通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行部分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。

境内法人凭其营业执照（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；境内非法人机构凭其有效证明复印件、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、本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行部分的认购与托管。

本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司托管，具体手续按

《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、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结算有限责任公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡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。

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，须遵循证券登记机构的有关规定。

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

第五条 债券发行网点

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。

一、本期债券通过承销团成员设立的发行网点向机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行的部分，具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

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）被视为做出以下承诺：

一、接受本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、投资者同意重庆银行股份有限公司江津支行作为监管银行、债权代理人 与发行人签署的《账户及资金监管协议》、《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》等文件。投资者认购本期债券即被视为接受上述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、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定所作出的有效决议，所有投资者（包括出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议；

六、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；

七、在本期债券的存续期限内，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时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受该等债务转让：

（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低于原债券信用级别的评级报告；

（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。

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，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债券登记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。在债券存续期的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付本金一起支付。【2020】年至【2026】年每年的【9】月【24】日为上一个计息年度付息日；若投资者于本期债券存续期第四年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为【2020】年至【2023】年每年的【9】月【24】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理；上市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费由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券采用提前偿还方式，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%。本期债券的兑付日为【2022】年至

【2026】年每年的【9】月【24】日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。若投资者于本期债券存续期第四年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为【2022】至【2023】年每年的【9】月【24】日，未回售部分债券在本期债券存续期的第4至第7个计息年度末分别按照第4个计息年度末未回售部分债券面值总额四分之五倍的20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日）。

（二）未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理；上市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：重庆市四面山旅游投资有限公司

住所：重庆市江津区四面山风景名胜区龙潭路 3 幢 1-1 号

成立日期：2013 年 5 月 17 日

法定代表人：杨欣欣

注册资本：人民币 137,500 万元

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：9150011606619926XN

经营范围：县内班车客运、县内包车客运、客运站经营；四面山景区水域旅游客船运输、四面山景区水域普通货船运输；（以上范围按许可证核定事项和期限从事经营）向旅游行业投资；旅游资源开发；景区经营管理；会议及展览服务；棚户区改造；土地开发整治；（以下经营范围仅限分支机构凭有效许可证经营）餐饮服务、住宿服务。（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）

发行人是由重庆市四面山旅游（集团）有限公司在 2013 年 5 月 17 日出资成立的有限责任公司，主要从事旅游行业投资、旅游资源开发、景区经营管理。是江津区唯一一家专业从事旅游综合开发的大型国有企业，依托四面山景区得天独厚的旅游资源，发行人在融资、建设、经营等方面均处于一定的区域垄断性地位，具有较强的区域垄断优势。

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2018

年 12 月 31 日，公司资产总额 891,519.92 万元，负债总额 466,857.22 万元，所有者权益总额为 424,662.70 万元，资产负债率为 52.37%。2018 年发行人实现营业收入 93,461.17 万元，利润总额 11,857.01 万元，净利润 12,162.90 万元。

二、发行人历史沿革

发行人系由重庆市四面山旅游（集团）有限公司单独出资组建的有限责任公司，于 2013 年 5 月 17 日成立并取得了由重庆市工商行政管理局批准的注册号为 500381000049958 的企业法人营业执照。公司成立时注册资本为 8,000.00 万元，实缴出资额为 8,000.00 万元。上述出资已由重庆凯弘会计师事务所出具“凯弘会所验〔2013〕341 号”验资报告验证。

2014 年 8 月 5 日，重庆市四面山旅游投资有限公司股东决定新增注册资本 30,000.00 万元，由重庆市四面山旅游（集团）有限公司以货币认缴 30,000.00 万元，实缴出资额为 30,000.00 万元，占注册资本 78.95%，增资后，重庆市四面山旅游投资有限公司实收资本为 38,000.00 万元，占注册资本 100%。上述出资已分别由重庆凯弘会计师事务所出具“凯弘会所验〔2014〕169 号”、“凯弘会所验〔2014〕174 号”、“凯弘会所验〔2014〕185 号”验资报告验证。

2015 年 6 月 30 日，重庆市四面山旅游投资有限公司股东决定新增注册资本 23,800.00 万元，由重庆市四面山旅游（集团）有限公司以货币认缴 23,800.00 万元，占注册资本 38.51%，增资后，重庆市四面山旅游投资有限公司实收资本为 61,800.00 万元，占注册资本

100%。上述出资已分别由重庆凯弘会计师事务所出具“凯弘会所验〔2015〕21 号”、“凯弘会所验〔2015〕26 号”验资报告验证。

2016 年 9 月 7 日，重庆市四面山旅游投资有限公司股东决定新增注册资本 5,700.00 万元，由中国农发重点建设基金有限公司以货币认缴 5,700.00 万元。中国农发重点建设基金有限公司根据项目逐个与发行人及其母公司重庆市四面山旅游(集团)有限公司三方签订了《中国农发重点建设基金投资协议》，农发基金以人民币 5,700.00 万元对发行人进行了增资。2016 年 12 月 26 日，重庆市四面山旅游投资有限公司股东决定新增注册资本 70,000.00 万元，由重庆市四面山旅游(集团)有限公司以货币认缴 70,000.00 万元，增资后，重庆市四面山旅游投资有限公司实收资本为 137,500.00 万元，占注册资本 100%。其中：重庆市四面山旅游(集团)有限公司出资 131,800.00 万元，占注册资本 95.85%；中国农发重点建设基金有限公司出资 5,700.00 万元，占注册资本 4.15%。

2017 年 7 月 11 日，中国农发重点建设基金有限公司将其持有的重庆市四面山旅游投资有限公司 2,400.00 万元的股权转让给重庆市四面山旅游(集团)有限公司。

2018 年 9 月 22 日，中国农发重点建设基金有限公司将其持有的重庆市四面山旅游投资有限公司 0.33 亿元的股权转让给重庆市四面山旅游(集团)有限公司。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 137,500.00 万元，其中：重庆市四面山旅游(集团)有限公司出资 137,500.00 万元，占

注册资本 100.00%。

截至 2018 年 12 月 31 日发行人股权结构表

单位：万元、%

股东名称	本期认缴注册资本	累计实缴注册资本	持股比例	出资方式
重庆市四面山旅游（集团）有限公司	137,500.00	137,500.00	100.00%	货币
总计	137,500.00	137,500.00	100.00%	货币

三、股东情况

（一）发行人股权结构情况

截至本募集说明书签署日，公司注册资本 137,500.00 万元，重庆市四面山旅游（集团）有限公司出资 137,500.00 万元，持股比例为 100.00%。

（二）控股股东的基本情况

截至本募集说明书签署之日，重庆市四面山旅游（集团）有限公司持有发行人 100.00% 的股份，为发行人控股股东。重庆市四面山旅游（集团）有限公司，成立于 2005 年 3 月 30 日，注册资金 16,000 万元，法定代表人叶家屹。重庆市四面山旅游（集团）有限公司原名为重庆市江津区四面山旅游发展有限责任公司，2012 年 4 月 26 日更名为重庆市四面山旅游（集团）有限公司。重庆市四面山旅游（集团）有限公司是重庆市江津区国有资产管理中心的独资企业，主营业务为旅游资源开发及旅游景区管理。

（三）发行人控股股东及实际控制人

发行人母公司重庆市四面山旅游（集团）有限公司是由重庆市江津区国有资产管理中心所设立的国有独资企业。重庆市江津区国有资产管理中心是发行人的实际控制人。

（四）发行人股权质押情况

截至本募集说明书出具之日，发行人不存在股权质押情况。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理

发行人根据《中华人民共和国公司法》及相关法律法规的要求制定了公司章程，由执行董事、监事和高级管理层组成的法人治理结构。发行人公司章程的制定、修订均是根据公司法律法规、公司基本情况及顺应公司未来发展的要求而进行；现行公司章程相关内容符合《公司法》及交易所的有关规定。为保证上述内设机构的规范运作，发行人在公司章程中相应制定了以下的配套办法及规定。

1、股东

股东是公司的权力机构，行使以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派或者更换执行董事、非由职工代表担任的监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- （3）聘任或者解聘公司经理，决定其报酬事项；
- （4）审议批准执行董事的报告；

- (5) 审议批准监事的报告；
- (6) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- (7) 审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (9) 对发行公司债券作出决定；
- (10) 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (11) 修改公司章程；
- (12) 对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决定；
- (13) 决定聘任或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；
- (14) 国家法律、行政法规和本章程规定的其他职权。

2、执行董事

执行董事对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (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) 制订公司增加或者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) 公司章程规定或股东授予的其他职权。

3、监事

公司设监事一名。非职工代表出任的，由股东委派或更换。职工代表出任的，由公司职工通过职工大会民主选举产生或更换。监事任期每届为三年，任期届满，经委派或选举可以连任。执行董事、高级管理人员不得兼任监事。公司监事行使下列职权：

(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，对违反纪律、行政法规、公司章程或者股东决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当执行董事和经理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) 向股东提出议案；

(5) 法律、行政法规、公司章程或股东授予的其他职权。

4、经理

公司设经理，由股东决定聘任或者解聘。经理行使以下职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东或执行董事的决定；

(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) 制订公司的具体规章；

(6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

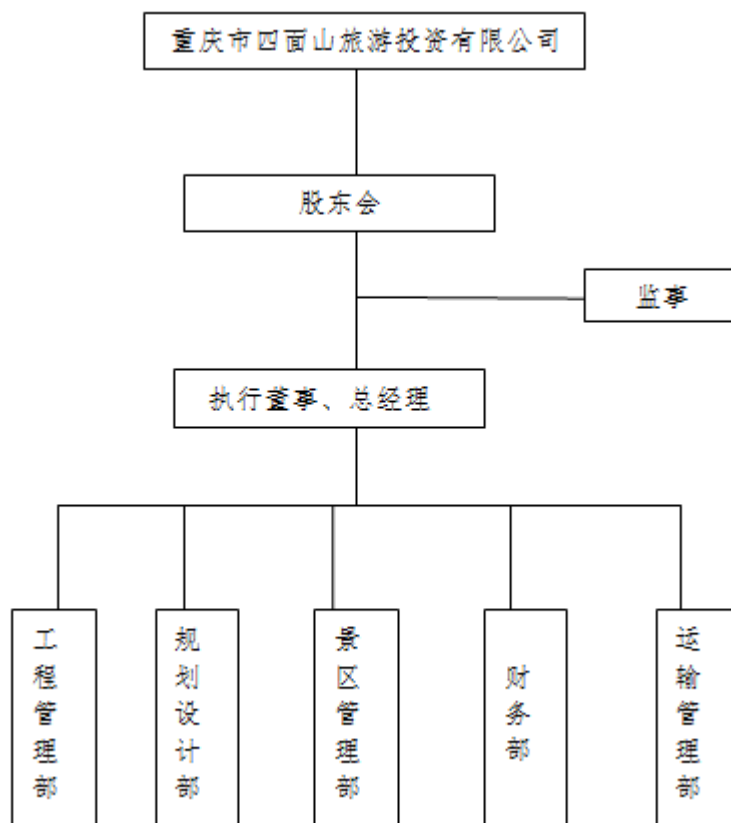
(7) 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 股东或执行董事授予的其他职权。

(二) 组织结构

公司根据自身的经营特点设置相关职能部门，并明确了各部门和岗位的职责和权限，各部门在业务开展中能够做到既保持应有的独立性，同时也能保持协作顺畅。发行人设立了工程管理部、规划设计部、景区管理部、财务部、运输管理部五大部门，实行条线式管理，具体执行总经理下达的任务。

发行人依据《公司法》等法律法规和规范性文件的要求，建立并完善了公司治理结构，发行人运作规范，组织机构健全、清晰，其设置体现了分工明确、相互制约的治理原则。公司组织架构图如下：



发行人各部门职责情况如下：

1、工程管理部

负责完成公司规划设计部制订的各项业务指标，负责四面山风景区的基础设施建设、管理与监督，负责公司拟建项目前期准备、在建项目进度把控与质量保证；贯彻执行公司各项决策。

2、规划设计部

负责景区总体发展规划，制定基础设施建设进度，提供建设方案，制定工程计划，为公司领导层决策提供建议。对公司主要业务质量、进度进行指导与监督。

3、景区管理部

负责四面山风景区日常运营管理，包括各个主要景区的门票销售与查验、游船票务销售与运营、停车场管理、景区保洁、景区安全宣传与防护等。

4、财务部

全面负责公司会计核算、资产价值管理、资金管理、税务管理、预算管理、担保管理，参与公司的日常经营和投资管理。

5、运输管理部

负责四面山旅游观光车站的经营维护，旅游观光车的经营管理工作。

五、发行人子公司基本情况

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的审计报告（亚会 B 审字（2019）1364 号），截至 2018 年末，发行人合并报表范围内共有 3 家控股子公司，详细情况如下：

公司名称	子公司类型	持股比例（%）	表决权比例（%）
重庆四面山水文化旅游有限公司	控股子公司	100.00	100.00
重庆市四面山致信实业有限公司	控股子公司	100.00	100.00
重庆市四面山屏安物业管理有限公司	控股子公司	100.00	100.00

（一）重庆四面山水文化旅游有限公司

重庆四面山水文化旅游有限公司成立于 2017 年 12 月 26 日，注册资本 2,000.00 万人民币元，法定代表人叶家屹。经营范围：旅游景区管理服务及咨询；旅游景区旅客运输（需取得相关行政许可或审批

后方可从事经营)；旅游文化产品开发；旅游产品销售；批发、零售：食品（需取得相关行政许可或审批后方可从事经营）；利用互联网提供旅游信息咨询服务；景区游乐设施经营（需取得相关行政许可或审批后方可从事经营）；承办经批准的文化艺术交流活动；设计、制作、代理、发布：国内广告。（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 2018 年末，重庆四面山水文化旅游有限公司资产总额 1,168.51 万元，负债合计 194.72 万元，所有者权益合计 973.79 万元。2018 年度营业收入 407.62 万元，净利润-26.21 万元。

（二）重庆市四面山致信实业有限公司

重庆市四面山致信实业有限公司成立于 2018 年 2 月 7 日，注册资本 1,000.00 万元人民币，法定代表人杨欣欣。经营范围：旅游文化资源开发和经营管理；旅游文化宣传策划；开发、销售旅游产品；承办经批准的文化艺术交流活动；从事建筑相关业务（凭资质证书执业）；园林绿化工程施工；景区管理；酒店经营管理；景区景点开发。（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 2018 年末，重庆市四面山致信实业有限公司资产总额 639.20 万元，负债合计 639.07 万元，所有者权益合计 0.13 万元。2018 年度营业收入 0 万元，净利润 0.13 万元。

（三）重庆市四面山屏安物业管理有限公司

重庆市四面山屏安物业管理有限公司成立于 2018 年 2 月 1 日，注册资本 50 万元人民币，法定代表人杨欣欣。经营范围：物业管理

(I级资质除外)；停车服务；企业管理服务；餐饮服务、住宿服务（需取得相关行政许可或审批后方可开展经营活动）；家政服务；保洁服务；楼宇智能化设备设计、安装及维护服务。（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2018年末，重庆市四面山屏安物业管理有限公司资产总额6.92万元，负债合计7.13万元，所有者权益合计-0.21万元。2018年度营业收入0万元，净利润-0.21万元。

六、发行人董事、监事及高级管理人员情况

发行人设立执行董事一名，由股东委派或更换，执行董事每届任期三年，任期届满，经股东委派可以连任。

发行人设监事一名，非职工代表出任的，由股东委派或更换。职工代表出任的，由公司职工通过职工大会民主选举产生或更换。监事任期每届为三年，任期届满，经委派或选举可以连任。执行董事、高级管理人员不得兼任监事。

发行人设立经理一名，由股东决定聘任或者解聘。执行董事、监事和其他高级管理人员的任职合法合规，符合《公司法》和发行人章程的规定。

发行人执行董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定，不存在在政府部门兼职兼薪的情况。

（一）公司执行董事

杨欣欣女士，1982年5月出生，本科学历，中国籍，无海外居住权。历任深圳市中旭企业管理股份有限公司总经理助理，深圳市中

旭企业管理股份有限公司副总经理，重庆市江津区千瀑旅行社有限责任公司经理，重庆市四面山酒店管理有限责任公司副总经理，现任重庆市四面山旅游投资有限公司法定代表人、总经理、执行董事。

（二）监事

殷志彬先生，1955 年 11 月出生，大专学历，中国籍，无海外居住权。历任重庆市江津区四面山森林资源管理局任职员，重庆市江津区四面山林区采育场会计，江津区林业开发公司财务科长，四面山林区采育场财务科长，四面山旅游发展有限责任公司财务部经理，四面山旅游（集团）有限公司财务部副经理，现任重庆市四面山旅游投资有限公司监事。

（三）高级管理人员

杨欣欣女士，现任公司总经理，详细简介见“发行人执行董事”之“杨欣欣”。

邹茂梅，本科学历，中国籍，无海外居住权。现任重庆市四面山旅游投资有限公司财务负责人。

第九条 发行人业务情况

一、 发行人主营业务情况

发行人主营业务为景区运营业务及工程代建业务。发行人景区运营业务主要依托于重庆市江津区四面山风景区，为游客提供景区观光、景区客运、景区水域运输服务等；公司工程代建业务主要为景区内基础设施以及相关配套设施的工程建设项目。

2016-2018 年，发行人主营业务收入分别为 74,932.85 万元、76,683.66 万元和 93,461.17 万元，发行人 2018 年主营业务收入较 2017 年同比增加了 16,777.51 万元，主要是发行人工程代建业务收入增加所致。2016-2018 年，发行人景区运营业务收入分别为 2,938.18 万元、2,454.23 万元和 3,220.64 万元，发行人景区业务收入保持着较稳定水平，但收入水平较低，主要是由于四面山风景区 5A 级景区创立不久，且景区设施大部分处在初步运营阶段，随着未来景区设施建设的正式投入运营，配合景区宣传力度的不断加强，管理水平的不断提升，发行人在门票等景区业务收入将持续增加。发行人 2016 年至 2018 年主营业务收入、成本和利润情况如下所示：

发行人 2016 年至 2018 年主营业务收入明细

单位：万元、%

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
景区运营业务	3,220.64	3.45	2,454.23	3.20	2,938.18	3.92
工程代建业务	90,240.53	96.55	74,229.43	96.80	71,994.68	96.08
合计	93,461.17	100.00	76,683.66	100.00	74,932.85	100.00

发行人 2016 年至 2018 年主营业务成本明细

单位：万元、%

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
景区运营业务	3,742.17	4.65	1,659.21	2.55	2,349.11	3.62
工程代建业务	76,652.37	95.35	63,432.83	97.45	62,604.07	96.38
合计	80,394.54	100.00	65,092.05	100.00	64,953.18	100.00

发行人 2016 年至 2018 年毛利润构成明细

单位：万元、%

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
景区运营业务	-521.53	-3.99	795.02	6.86	589.07	5.90
工程代建业务	13,588.16	103.99	10,796.60	93.14	9,390.61	94.10
合计	13,066.63	100.00	11,591.61	100.00	9,979.67	100.00

发行人 2016 年至 2018 年毛利率明细

单位：%

项目	2018年度	2017年度	2016年度
景区运营业务	-16.19	32.39	20.05
工程代建业务	15.06	14.54	13.04
合计	13.98	15.12	13.32

二、 发行人主营业务经营模式

（一）景区运营业务

（1）发行人景区业务模式

根据重庆市物价局及重庆市江津区物价局 2016 年 5 月 23 日共同下发的收费许可证（81021001001），发行人作为四面山风景区的收

费权人，负责四面山风景区的运营。根据收费许可证，四面山风景区实行“一票制”，整个景区统一收费，游船项目需游客另行付费。

景区门票价格不分档，淡季旺季均为 110 元/人，景区内游船费用 8-25 元/人次不等，发行人现持有重庆市江津区港航管理处 2015 年 4 月 30 日签发的《水路运输许可证》（渝运 XK040），有效期 2015 年 4 月 30 日至 2020 年 4 月 29 日，持有重庆市江津区交通运输管理处签发的《道路运输经营许可证》（渝交运管许可字 500381007736），有效期 2016 年 3 月 24 日至 2020 年 3 月 16 日，具体情况如下表所示：

收费景点	经营性服务价格（收费）证号	发证机关	门票价格（元/人次）
四面山门票收费权	-	江津区物价局	110元/人次
大洪海游船收费 （木船往返）	水路运输许可证（渝运 XK040）、道路运输经营许可证（渝交运管许可字500381007736）	重庆市江津区港航管理处、重庆市江津区交通运输管理处	25元/人次
小洪海游船收费 （木船往返）	水路运输许可证（渝运 XK040）、道路运输经营许可证（渝交运管许可字500381007736）	重庆市江津区港航管理处、重庆市江津区交通运输管理处	8元/人次
龙潭湖游船收费 （龙潭湖码头至卧龙沟机动船往返）	水路运输许可证（渝运 XK040）、道路运输经营许可证（渝交运管许可字500381007736）	重庆市江津区港航管理处、重庆市江津区交通运输管理处	15元/人次

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人实现景区收入分别为 2,938.18 万元、2,454.23 万元 和 3,220.64 万元，主要由门票收入、

游船收入以及客运收入等构成，发行人景区收入基本保持稳定。未来，随着景区开发的不断深入，发行人景区收入将逐步提升。

（2）景区概况

发行人运营的四面山风景区位于重庆市西南部，距离重庆市主城区 130 公里，距江津城区 90 公里，属云贵高原大娄山北翼余脉，系地质学上的倒置山，拥有世界自然遗产“丹霞地貌”的特征。四面山风景区于 1988 年被确定为重庆市级自然保护区，1994 年被评为第三批国家级重点风景名胜区，2011 年被评为中国风景名胜区摄影基地、中国网民最关注的十大景区、被誉为“中国最美十大森林公园”，望乡台瀑布被评为“中国最美十大瀑布”。同时，洪洞村被评为“全国特色景观旅游名村”，四面村荣获“全国休闲农业与乡村旅游示范点”称号，“爱情天梯”被评为中国当代十大经典爱情故事，四面山爱情主题汽车影院露营地被评为“2013 年中国十大自驾游宿营地”，2015 年被评为重庆首批市级旅游度假区、“影响世界的中国文化旅游名景”。2016 年 10 月 10 日，四面山风景区被评为“首批中国森林氧吧”。2016 年 10 月 15 日，全国旅游资源规划开发质量评定委员会发布公告，批准重庆市江津四面山景区为 5A 级旅游景区。

（3）景区未来发展规划

四面山风景区位于渝、川、黔结合部的全国“旅游金三角”地区，其西与四川佛宝国家森林公园相接，西南距贵州省赤水国家重点风景名胜区直线距离不足 70 公里，有着很大的资源优势 and 较好的旅游开发基础。

江习高速公路于 2018 年 7 月全线通车，通车后重庆城区到四面山风景区只需一个多小时，比原来缩短至少两个小时左右的车程，便捷的交通将为四面山风景区旅游业发展提供有利条件。

2016 年 5 月 12 日，江津区人民政府印发《江津区启动大四面山旅游圈建设》，四面山风景区及景区周边预计将迎来较大规模的开发：景区内，四面山居酒店项目、红枫林酒店项目、四面山戴斯大酒店均已开工；此外，集运动、休闲、观光体验项目于一体的“逍遥谷”项目、其他娱乐项目如水上高尔夫、户外拓展训练基地、露营基地、直升机低空游览等都在规划当中。景区外，重庆市职工疗休养基地项目、津山云燕养老项目、CCRC 老年社区、国家康复医院重庆分院等养老休闲项目均在顺利推进。

（二）工程代建业务

（1）工程代建业务模式

发行人工程代建业务经营模式主要是发行人通过与项目业主方签订委托代建框架协议，协议明确主要建设内容，项目业主方委托发行人负责整个项目的前期准备工作以及后续的建设工作。框架协议下约定的单个项目竣工后，由项目业主方与发行人对建设项目进行决算确认，核定项目的实际投入成本，发行人根据项目结算确认的实际投入成本加计一定百分比确认为代建业务收入。

截至 2018 年末发行人已与重庆对外建设（集团）有限公司、重庆市江津区四屏镇人民政府签订《委托代建框架协议》。发行人与重庆对外建设（集团）有限公司委托代建协议中明确规定，创 5A 景区

建设工程、中山古镇风貌改造工程和中山古镇新街道工程按工程投资的 15%计提代建收入；发行人与重庆市江津区四屏镇人民政府委托代理协议中明确规定，江津区四面山旅游度假区基础设施建设项目、四面山宾馆区还房项目、四面山污水处理设施建设工程、会龙庄维修、布展、景区建设工程和四屏镇还房一期工程均按工程投资的 25%计提代建收入。

（2）工程代建业务情况

发行人作为四面山景区基础设施建设的主要主体，承担着四面山景区以及周边区域重大基础设施建设项目的建设开发任务。发行人通过与项目业主方签订委托代建框架协议，并按照代建具体项目竣工验收实际投资额的基础上加成一定比例的代建管理费确认收入。

近年来，发行人承建了四面山创 5A 景区建设、中山古镇风貌改造工程、中山古镇新街道工程和旅游度假区基础设施建设等大量重点景区建设项目。2016-2018 年，发行人分别实现代建收入为 71,994.68 万元、74,229.43 万元和 90,240.53 万元，增速较快，主要是由于发行人代建工程按各子项目竣工并结算后确认收入所致。

三、发行人所在行业情况

发行人主营业务为工程代建业务和景区运营业务。

（一）工程代建业务行业现状与发展趋势

工程代建业务属于建筑业，其发展与固定资产投资密切相关。2004 年以来，我国固定资产投资完成额增速持续在 24%以上高位运行。进入 2012 年，由于受国外欧债危机、国内通货膨胀的影响，国

家加大了宏观调控力度，我国固定资产投资完成额增速有所下降，但仍维持在 15%以上的高位。根据国家统计局《2015 年国民经济和社会发展统计公报》数据，2015 年我国固定资产投资完成额达到 512,761.70 亿元，较上年增长 15.30%。大规模的固定资产投资将对工程建设产生较强的需求，为工程代建业务的快速平稳发展提供驱动力。

截至 2018 年末，我国城镇化率为 59.58%，城镇人口 8.31 亿，城镇化规模居全球第一。未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市化进程将进入加速发展阶段。预计未来 10-20 年，我国的基础设施建设以及相关资产开发业务将保持高速增长的良好势头，工程代建业务将面临着较好的发展前景。

（二）旅游行业现状与发展趋势

（1）我国旅游行业现状

据世界旅游业理事会（WTTC）预计，到 2020 年，全球国际旅游消费收入将达到 2 万亿美元；另据世界旅游协会预测，从 2010 年到 2020 年，国际旅游业人数和国际旅游收入将分别以年均 4.3%和 6.7%的速度增长，高于同期世界财富年均 3%的增长率。到 2020 年，旅游产业收入将增至 16 万亿美元，相当于全球 GDP 的 10%，所提供工作岗位达 3 亿个，占全球就业总量的 9.2%，从而进一步巩固旅游业作为世界第一大产业的地位。

得益于经济的快速增长和对外开放步伐的加快，我国旅游业在近年得到了较快的发展。“十一五”时期，我国旅游行业保持了平稳较快

发展的良好势头：国内旅游人数年均增长 12%；入境过夜旅游人数年均增长 3.5%；出境旅游人数年均增长 19%；全国旅游业总收入年均增长 15%；居民人均出游率达 1.5 次；旅游消费对社会消费的贡献超过 10%。2010 年，中国已跃居全球第三大入境旅游接待国和第四大出境旅游消费国，并形成全球最大的国内旅游市场，国内旅游业已进入大众化、产业化发展的新阶段。旅游业对中国经济社会发展的积极作用更加凸显。

“十二五”以来，旅游行业继续保持快速发展势头，2012 年虽然全球经济复苏受阻，但在国内经济企稳回升的背景下，我国旅游经济继续保持平稳较快增长。三大旅游市场呈“两增一平”格局，国内、出境旅游保持较快增长，入境旅游基本持平。

目前，国际经济形势对我国旅游市场，特别是入境旅游市场带来了一定的挑战，但是我国旅游业发展的良好局面并没有改变，发展空间依然较大：

首先，我国旅游业处于中游战略机遇期，经济快速发展为旅游行业的发展提供了坚实的经济基础，国民经济保持平稳持续较快发展，居民可支配收入稳步增加，旅游消费需求快速增长的态势不会改变；

其次，目前国家加快转变经济发展方式，着力“调结构、扩内需、促消费”的大背景下，旅游行业作为服务行业中的龙头带动产业，将面临新一轮的发展机遇。中央经济工作会议多次突出强调扩大内需的重要性，把旅游消费纳入扩大内需的重要领域，将不断加大旅游行业发展的政策支持；

再次，我国铁路尤其是高铁、公路、民航等基础设施不断增加和完善，宾馆酒店、景区景点等旅游接待设施建设加快，旅游投资持续升温，旅游供给不断增加，将拉动旅游消费快速增长。

（2）重庆市旅游业发展状况

重庆市是中华人民共和国中央直辖市、国家中心城市、超大城市、长江上游地区金融中心、中西部水、陆、空型综合交通枢纽。位于中国内地西南部、长江上游地区，地跨东经 105°11'~110°11'、北纬 28°10'~32°13'之间的青藏高原与长江中下游平原的过渡地带。地界渝东、渝东南临湖北和湖南，渝南接贵州，渝西、渝北连四川，渝东北与陕西和湖北相连。辖区东西长 470 公里，南北宽 450 公里，幅员面积 82,402.95 平方公里，为北京、天津、上海三市总面积的 2.39 倍，其中主城区建成区面积为 647.78 平方公里。重庆市具有三千多年悠久历史，旅游资源极为丰富，既拥有集山、水、林、泉、瀑、峡、洞等为一体的壮丽自然景色，又拥有熔巴渝文化、民族文化、移民文化、三峡文化、陪都文化、都市文化于一炉的浓郁文化景观。自然风光尤以长江三峡闻名于世。全市共有自然、人文景点 300 余处，其中有世界文化遗产 1 个（大足石刻），世界自然遗产 1 个（重庆武隆喀斯特旅游区），全国重点文物保护单位 13 个，5A 级风景区 7 个，分别为大足石刻景区、巫山（小三峡-小小三峡）、武隆喀斯特旅游区（天生三桥、仙女山、芙蓉洞）、酉阳桃花源景区、万盛黑山谷景区、南川金佛山-神龙峡风景区以及四面山风景区；另外，重庆拥有国家重点风景名胜区 6 个，国家森林公园 24 个，国家地质公园 6 个，国家

级自然保护区 4 个，全国重点文物保护单位 20 个。先后荣获国家环保模范城市、国家优秀旅游城市、国家园林城市等称号。2015 年 5 月，中国研究院发布了《2015 年中国旅游城市吸引力排行榜》，重庆排名第一，成为中国最具吸引力旅游城市。

四面山风景区作为江津区唯一的 5A 级景区，受益于该区的旅游发展政策，而且重庆市也将四面山风景区作为重点扶持对象。在国内经济稳步发展和相关利好政策的支持下，近年来，四面山风景区的旅游经济保持快速发展的良好态势，旅游设施不断完善、旅游服务管理水平不断提高、旅游产业规模不断壮大。

截至 2018 年末，发行人主要代建项目明细情况如下：

单位：万元

项目名称	预计总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额
创5A景区建设工程	161,200.00	123,937.93	65,578.16	51,337.53
会龙庄维修、布展、景区建设工程	6,000.00	5,500.54	6,875.67	-
四面山宾馆区还房项目	6,500.00	6,400.00	8,000.00	8,000.00
四屏镇还房一期工程	4,500.00	3,585.48	4,481.85	-
四面山污水处理设施建设工程	10,000.00	6,807.49	8,509.36	-
江津区四面山旅游度假区基础设施建设项目	100,000.00	126,388.49	75,959.02	27,134.20
江津区四面山镇燕子村至头道村沿线灾害抢险工程	25,000.00	21,165.69	-	-
四面山游客集散中心	60,000.00	7,168.06	-	-
合计	418,200.00	344,939.14	169,404.06	137,055.01

注：发行人主要根据框架协议下各子项目完工并经结算确认后计收入。

（三）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

发行人作为四面山风景区主要的基础设施建设以及旅游资源开发运营主体，依托四面山风景区得天独厚的旅游资源，发行人在融资、建设、经营等方面均处于一定的区域垄断性地位，具有较强的区域垄断优势。

四面山风景区作为重庆市江津区唯一的 5A 级景区，具有距离重庆城区较近、周边旅游需求旺盛等优势，行业优势明显。鉴于发行人在景区开发建设过程中的重要地位，为提升发行人的整体实力，发行人股东计划把景区景点、酒店等优质资产注入发行人名下。此外，在区政府支持下，发行人成立之初便确立了在景区开发建设中的地位，在景区打造、景区运营等方面得到了区政府的有力支持，特别是针对发行人所从事的主营业务如景区基础设施建设、景区开发及景区运营等方面提供支持，有效保障了发行人主营业务优势地位。综上所述，未来发行人在江津区及四面山风景区将继续保持行业龙头企业的区域垄断优势。

（2）发行人主要竞争优势

1、优越的地理位置

四面山风景区位于重庆市西南部，距离重庆核心城区 130 公里，是距离重庆主城区最近的 5A 级景区之一，距离泸州市 160 公里，距离遵义市 250 公里。江津至贵州的“江习”高速于 2018 年 7 月正式通车，并贯穿四面山风景区，成为连接重庆城区至四面山风景区的主道路干线。“江习”高速建成通车后，重庆主城区到四面山风景区的车程，由

过去的 4 小时缩短为现在 1 小时左右便捷的交通将吸引重庆市城区越来越多的游客。

2、政策支持的优势

作为江津区四面山风景区主要的旅游基础设施建设和旅游开发的建设管理主体，发行人得到江津区政府在政策、税收等方面支持力度较大，为壮大发行人资产、业务规模以及公司业务的可持续发展提供有力的保障。

3、较为完善的配套基础设施

近年来江津区全面推进四面山风景区基础设施建设，先后开工建设梨王路、凤屏路、梨树坪游客中心等 20 个项目，并将陆续开工建设四面山高速四屏连接线、自来水厂、人民医院等 18 个项目。目前四面山风景区已完成了星级酒店、游客中心、数字化指挥中心、景区监控系统、标识系统、旅游厕所、通讯基站、垃圾房等大批旅游接待设施和配套设施建设，大幅提升了景区的软硬件水平和旅游承载力。

4、旅游区域优势

我国西南部地区具备较好的旅游业发展条件，其地理位置和庞大的人口基数也蕴含了广阔的客源市场和巨大的旅游需求。此外，伴随着“西部大开发”战略的推进，全国性和区域性旅游规划陆续获批，国家旅游局与西南各省陆续建立战略合作关系，交通、住宿等基础设施也在不断改善。因此，“十三五”期间，西部地区旅游业发展将提速，并不断缩小与东部地区的差距。

四、发行人地域情况

（一）江津区基本情况

江津区位于重庆市西南部，是重庆市重点规划建设的六大区域性中心城区之一，是长江上游重要的航运枢纽和物资集散地，为重庆市建设的“一小时经济圈”内幅员面积最大的区县，总面积 3,200.44 平方公里，下辖 23 个镇、3 个街道办事处。截至 2017 年末，江津区常户籍人口 149.66 万人。江津区距重庆主城 42 公里、江北国际机场 70 公里，重庆市规划的“三环十射”公路网涵盖江津区，紧邻渝黔、成渝高速公路，180 公里的重庆绕城高速公路在江津境内有 28.60 公里、渝滇高速公路在江津境内有 47 公里；铁路总里程 135 公里，拟建的城市铁路南北贯穿全境，规划的城市轻轨 5 号线直达江津，连接江津主城和重庆主城。此外，江津有国家级深水良港 5 个，常年可停泊 5,000 吨以下的船舶和万吨级船队，全区水域通航里程超过 350 公里。

（二）江津区其他主要投融资公司情况

1、重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司

重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司（简称“华信资产”）成立于 2003 年 6 月 29 日，注册资本 103,400 万元，重庆市江津区国有资产管理中心出资 103,400 万，持股比例 100%。

截至 2017 年 12 月 31 日，华信资产资产总额为 4,072,533.36 万元，负债总额为 2,080,874.26 万元，所有者权益合计为 1,991,659.10 万元。2017 年度，华信资产实现营业收入 114,550.05 万元，利润总额 44,488.34 万元，净利润 37,398.28 万元。

截止到 2017 年 12 月 31 日，华信资产已发行共 56.4 亿元债券。其中定向工具规模为 19.4 亿元、私募债规模为 13 亿元、中期票据规模为 5 亿元和企业债规模为 19 亿元。

2、重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司

重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司（简称“滨江新城”）成立于 2009 年 3 月 20 日，主注册资本 61,598.41 万元，重庆市江津区国有资产管理中心出资 61,598.41 万，持股比例 100%。

截至 2017 年 12 月 31 日，滨江新城资产总额为 2,302,592.24 万元，负债总额为 1,296,950.75 万元，所有者权益合计为 1,005,641.49 万元。2017 年滨江新城实现营业收入 86,339.30 万元，利润总额 12,712.91 万元，净利润 12,726.42 万元。

截止到 2017 年 12 月 31 日，滨江新城已发行共 40 亿元债券。其中企业债规模为 29 亿元和定向工具规模为 11 亿元。

3、重庆市德感工业园区建设有限公司

重庆市德感工业园区建设有限公司（简称“德感工业”）成立于 2002 年 12 月 16 日，注册资本 94,000 万元，重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司出资 90,000 万元，持股比例 95.74%，重庆市津创股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资 4,000 万元，持股比例 4.26%，实际控制人是重庆市江津区国有资产管理中心。

截至 2017 年 12 月 31 日，德感工业资产总额为 1,312,758.09 万元，负债总额为 681,886.18 万元，所有者权益合计为 630,871.91 万元。2017 年德感工业实现营业收入 87,317.13 万元，利润总额 21,348.75

万元，净利润 18,120.74 万元。

截止到 2017 年 12 月 31 日，德感工业已发行共 24.5 亿元债券。其中私募债规模为 17.5 亿元和定向工具规模为 7 亿元。

4、重庆白沙建设有限公司

重庆白沙建设有限公司（简称“白沙建司”）成立于 2009 年 1 月 12 日，注册资本 24,300 万元，重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司出资 21,298.95 万元，持股比例 87.65%，重庆市津创股权投资基金合伙企业(有限合伙)出资 3,001.05 万元，持股比例 12.35%，实际控制人是重庆市江津区国有资产管理中心。

截至 2017 年 12 月 31 日，白沙建司资产总额为 504,279.66 万元，负债总额为 287,152.16 万元，所有者权益合计为 217,127.49 万元。2017 年白沙建司实现营业收入 22,735.68 万元，利润总额 21,693.28 万元，净利润 18,415.00 万元。

截止到 2017 年 12 月 31 日，重庆白沙建设有限公司已发行共 6 亿元私募债。

第十条 发行人财务情况

一、发行人财务整体情况

（一）发行人近三年主要财务数据

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了2015年至2017年三年连审标准无保留意见的审计报告（亚会B专审字（2018）0220号）及2018年标准无保留意见的审计报告（亚会B审字（2019）1364号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告。

投资者在阅读下文的相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及募集说明书中其他部分对发行人财务数据的注释。

发行人主要财务数据

单位：万元

项目	2018年末/度	2017年末/度	2016年末/度
资产总额	891,519.92	742,765.62	673,846.92
流动资产合计	697,470.17	539,479.36	461,930.22
负债总额	466,857.22	330,265.83	274,240.01
流动负债合计	145,521.86	37,199.92	65,924.21
所有者权益合计	424,662.70	412,499.79	399,606.91
营业收入	93,461.17	76,683.66	74,932.85
利润总额	11,857.01	12,497.33	12,952.66
净利润	12,162.90	12,892.88	11,964.50
经营活动产生的现金流量净额	-146,003.05	-19,346.33	-173,182.40
投资活动产生的现金流量净额	-325.58	-857.28	-160.80
筹资活动产生的现金流量净额	76,884.10	73,708.82	187,985.90
现金及现金等价物净增加额	-69,444.53	53,505.21	14,642.70

（二）发行人财务分析

1、发行人营运能力分析

项目	2018年度	2017年度	2016年度
总资产周转率（次/年）	0.11	0.11	0.17
净资产周转率（次/年）	0.22	0.19	0.31
流动资产周转率（次/年）	0.15	0.15	0.23
固定资产周转率（次/年）	0.47	0.37	0.65
存货周转率（次/年）	0.40	0.35	0.41
应收账款周转率（次/年）	1.25	1.64	3.57

注：1、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2、净资产周转率=营业收入/所有者权益平均余额

3、流动资产周转率=营业收入/流动资产平均余额

4、固定资产周转率=营业收入/固定资产平均余额

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、2016、2017 和 2018 年度总资产周转率、净资产周转率、流动资产周转率、固定资产周转率、存货周转率及应收账款周转率计算中，总资产平均余额、所有者权益平均余额、流动资产平均余额、固定资产平均余额、存货平均余额、应收账款平均余额均采用当年（期初+期末）/2 的数值为依据

2016 年-2018 年，发行人总资产周转率分别为 0.17、0.11 和 0.11，净资产周转率分别为 0.31、0.19 和 0.22，流动资产周转率分别为 0.23、0.15 和 0.15，固定资产周转率分别为 0.65、0.37 和 0.47，报告期内发行人总资产周转率、净资产周转率、流动资产周转率和固定资产周转率呈增长态势，但仍处于较低水平，主要是因为报告期内发行人总资产规模增长较快所致。

2016 年-2018 年，发行人存货周转率分别为 0.41、0.35 和 0.40，处于较低水平，主要是由于近几年发行人加大景区建设的投入，开发成本随之增加所致；2016 年-2018 年，发行人应收账款周转率分别为

3.57、1.64 和 1.25，应收账款周转率虽有所降低，但仍处于较高水平，主要是由于报告期内发行人收到的工程进度款较少所致，随着工程进度的推进，公司回款情况将得到持续改善。

2、发行人盈利能力分析

单位：万元、%

项目	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	93,461.17	76,683.66	74,932.85
利润总额	11,857.01	12,497.33	12,952.66
归属于母公司所有者的净利润	11,857.01	12,892.88	11,964.50
总资产报酬率	1.49	1.89	2.89
净资产收益率	2.91	3.18	4.94

注：1、总资产报酬率=净利润/总资产平均余额

2、净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额

3、总资产报酬率、净资产收益率计算，2016、2017 和 2018 年度总资产平均余额、所有者权益平均余额均采用当年（期初+期末）/2 的数值为依据

2016-2018 年度，公司合并报表范围内营业收入呈现稳步上升趋势，公司运营良好，盈利显著。发行人净利润也得到提升，净资产收益率也随之提升。从整体的盈利指标来看，发行人目前有稳定且可持续的盈利能力。2016-2018 年度，公司主营业务收入构成如下表所示：

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
工程代建收入	90,240.53	74,229.43	71,994.68
景区运营收入	3,220.64	2,454.23	2,938.18
其中：门票收入	1,924.87	1,605.29	2,028.78
游船收入	795.23	646.42	697.4
运输收入	122.00	120.4	190.52
酒店收入	89.21	67.25	-

承包收入	9.90	12.97	15.45
其他收入	279.43	1.91	6.03
总计	93,461.17	76,683.66	74,932.85

整体看，发行人最近三年主营业务收入分别为 74,932.85 万元、76,683.66 万元和 93,461.17 万元，2018 年度主营业务收入较 2017 年度同比增加了 16,777.51 万元，主要系发行人工程代建收入的确认。此外，景区业务方面，2016 年、2017 年和 2018 年景区业务收入分别为 2,938.18 万元、2,454.23 万元和 3,220.64 万元，发行人景区业务收入保持着较稳定水平，但收入水平较低，主要由于目前景区设施大部分处在初步运营阶段，随着未来景区设施建设的正式投入运营，配合景区宣传力度的不断加强，管理水平的不断提升，发行人在门票等景区业务收入将持续增加。

3. 发行人偿债能力分析

单位：万元、%

项目	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产	697,470.17	539,479.36	461,930.22
流动负债	145,521.86	37,199.92	65,924.21
资产总额	891,519.92	742,765.62	673,846.92
负债合计	466,857.22	330,265.83	274,240.01
所有者权益合计	424,662.70	412,499.79	399,606.91
流动比率（倍）	4.79	14.50	7.01
速动比率（倍）	3.33	9.52	4.10
资产负债率	52.37	44.46	40.70
利息保障倍数	-	-	-

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=负债合计/资产总额

4、利息保障倍数=EBIT/（列入财务费用的利息支出+资本化利息支出），EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出。如果（利润总额+计入财务费用的利息支出）小于或等于0，则利息保障倍数等于0；如计入财务费用的利息支出为0，则利息保障倍数为N/A。

截至2016年12月31日、2017年12月31日和2018年12月31日，发行人资产负债率分别为40.70%、44.46%和52.37%。发行人目前资产负债率处于合理水平，发行人长期偿债能力具有保障。

截至2016年12月31日、2017年12月31日和2018年12月31日，发行人流动比率分别7.01、14.50和4.79，速动比率分别为4.10、9.52和3.33，发行人目前流动比率及速动比率均处于较为合理的水平，反映出发行人具有较为良好的短期偿债能力。

总体而言，发行人长期偿债能力指标与短期偿债能力指标均处于合理水平，且短期偿债能力指标具有逐步优化的趋势。因此，发行人具备较强的短期和长期偿债能力。

4、发行人现金流量分析

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动现金流入小计	64,289.04	86,347.08	71,652.14
经营活动现金流出小计	210,292.09	105,693.41	244,834.54
经营活动产生的现金流量净额	-146,003.05	-19,346.33	-173,182.40
投资活动现金流入小计	-	-	-
投资活动现金流出小计	325.58	857.28	160.80
投资活动产生的现金流量净额	-325.58	-857.28	-160.80
筹资活动现金流入小计	150,200.00	115,357.63	219,576.05
筹资活动现金流出小计	73,315.90	41,648.81	31,590.15
筹资活动产生的现金流量净额	76,884.10	73,708.82	187,985.90
现金及现金等价物净增加额	-69,444.53	53,505.21	14,642.70
期末现金及现金等价物余额	6,773.37	76,217.90	22,712.69

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，期末现金及现金等价物余额分别达到 22,712.69 万元、76,217.90 万元和 6,773.37 万元，呈波动趋势，总体来搜，发行人具备一定的现金流。

在经营性现金净流量方面，2016 年度、2017 年度和 2018 年度发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-173,182.40 万元、-19,346.33 万元和-146,003.05 万元。2016-2018 年经营性净现金流呈现大幅流出，主要是由于发行人加大对于景区基础设施建设投入，与业务单位发行往来款增加所致。未来，随着发行人景区建设陆续完工交付及业务运营模式不断优化，预计相关收入将为发行人提供稳定的现金流入，从而使得发行人经营活动的现金流获取能力得到进一步的提升。

在投资性现金净流量方面，2016 年度、2017 年度和 2018 年度公司投资活动产生的现金流量净额分别为-160.80 万元、-857.28 万元和-325.58 万元，发行人投资性现金流流出全部为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。

在筹资性现金净流量方面，2016 年度、2017 年度和 2018 年度公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 187,985.90 万元、73,708.82 万元和 76,884.10 万元。2016 年度，发行人筹资性现金流净额较大，主要系发行人 2016 年取得大量借款以及发行债券收到的现金所致。

（三）资产和负债结构分析

1、资产结构分析

发行人 2016-2018 年资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	697,470.17	78.23	539,479.36	72.63	461,930.22	68.55
货币资金	6,773.37	0.76	76,217.90	10.26	23,802.59	3.53
应收账款	98,840.51	11.09	51,241.85	6.90	41,994.68	6.23
预付款项	719.35	0.08	1,674.85	0.23	653.91	0.10
其他应收款	377,643.51	42.36	224,968.57	30.29	204,040.43	30.28
存货	213,439.86	23.94	185,175.54	24.93	191,438.61	28.41
其他流动资产	53.57	0.01	200.65	0.03	-	-
非流动资产合计	194,049.75	21.77	203,286.26	27.37	211,916.70	31.45
固定资产	193,197.06	21.67	202,745.53	27.30	211,771.36	31.43
无形资产	0.16	0.00	0.32	0.00	0.48	0.00
递延所得税资产	852.52	0.10	540.41	0.07	144.86	0.02
资产总额	891,519.92	100.00	742,765.62	100.00	673,846.92	100.00

2016-2018 年末，公司合并报表范围内资产总额分别为 673,846.92 万元、742,765.62 万元和 891,519.92 万元，公司资产规模逐年增加，主要原因是四面山管委会和发行人母公司为加大四面山风景区的开发运营力度，向发行人注入景区资产所致；另外，随着四面山景区全面升级改造，发行人代建工程项目数量不断增加从而使发行人流动资产规模增加。

资产结构方面，发行人资产构成以流动资产为主，2016-2018 年末，流动资产占资产总额的比例分别为 68.55%、72.63%和 78.23%。发行人流动资产主要为存货和其他应收款，2018 年末，存货和其他应收款占流动资产的比例分别为 23.94%和 42.36%。

截至 2017 年末，纳入合并财务报表范围的子公司共 1 家。截至 2017 年末，发行人所有者权益总额为 412,499.79 万元，根据亚太（集

团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《关于重庆市四面山旅游投资有限公司资产、收入、偿债资金来源构成情况的意见》，发行人自成立以来，无注入的公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产。截至2017年末，扣除无效资产后发行人有效净资产为412,499.79万元，满足本期债券发行额度对净资产指标的要求。

(1) 货币资金

2016-2018年末，发行人货币资金分别为23,802.59万元、76,217.90万元和6,773.37万元，占资产总额的比例分别为3.53%、10.26%和0.76%。2017年较2016年增长了52,415.31万元，增幅为220.21%；2018年较2017年减少了69,444.53万元，减幅91.11%。

截至2018年12月31日，发行人货币资金的情况如下：

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
库存现金	7.63	4.15	6.21
银行存款	6,765.74	76,213.75	22,706.48
其他货币资金	-	-	1,089.90
合计	6,773.37	76,217.90	23,802.59

其中，其他货币资金为存贷保证金，其流动性受到限制。而货币资金的增加主要体现在银行存款，一方面系发行人2016年发行约5亿元私募公司债券，2017年上半年公司成功发行3亿元的定向融资工具；另一方面系发行人2016年和2017代建收入回笼3亿元和6.7亿元，使得货币资金余额大幅上升。

(2) 应收账款

2016-2018 年末，发行人应收账款账面价值分别为 41,994.68 万元、51,241.85 万元和 98,840.51 万元，占当期资产总额的比例分别为 6.23%、6.90%和 11.09%。2017 年较 2016 年增长了 9,247.17 万元，增幅为 22.02%；2018 年较 2017 年增长了 47,598.66 万元，增幅为 92.89%。2018 年发行人应收账款金额较大，主要是公司工程代建业务增长较快，新增工程建设项目较多所致。应收账款主要为发行人开展代建业务时产生的应收款项。目前，发行人工程项目业务规模较大、操作周期较长且多为跨期支付，从而导致期末应收账款余额较大，应收账款增加与公司业务规模的发展相匹配。报告期内，发行人应收工程款均按照约定时间正常回款，按照发行人与委托方约定，预计 2019 年末发行人将收回大部分工程款。

截至 2018 年末发行人应收账款明细表

单位：万元、%

序号	欠款单位	账面余额	坏账准备	账面价值	占比	账龄	款项性质
1	重庆市江津区四屏镇人民政府	94,404.06	72.82	94,331.24	94.96	1年以内	代建收入
2	重庆对外建设(集团)有限公司	4,994.68	499.47	4,495.21	6.01	1-2年	代建收入
合计		99,398.73	572.28	98,826.45	99.98		

(3) 预付款项

发行人的预付款项在其流动资产中为占比较小的一部分，2018 年末公司预付账款为 719.35 万元，仅占资产的 0.08%，主要为预付重庆峡山实业有限公司的业务款。截至 2018 年 12 月 31 日，预付款项余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人预付款项明细情况如下：

单位：万元、%

账龄	2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	708.71	98.52	1,430.22	85.39	418.85	64.05
1-2年	10.64	1.48	244.63	14.61	235.06	35.95
合计	719.35	100.00	1,674.85	100.00	653.91	100.00

截止 2018 年 12 月 31 日主要预付款余额情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	年限	占比
重庆市江津区财政局	非关联方	工程款	500.00	0-1年	69.51
国网重庆江津区供电公司	非关联方	工程款	45.61	0-2年	6.34
四面山风景区渝黔界碑商 铺景观工程	非关联方	工程款	43.73	0-1年	6.08
重庆轻舟雅驰游艇有限公司	非关联方	采购款	39.59	0-2年	5.50
合计			628.93		87.43

（4）其他应收款

2016-2018 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 204,040.43 万元、224,968.57 万元和 377,643.51 万元。2017 年较 2016 年增长了 20,928.14 万元，增幅为 10.26%；2018 年较 2017 年增长了 152,674.94 万元，增幅为 67.87%。发行人 2018 年末其他应收款较 2017 年大幅增加系发行人与相关业务合作单位之间的往来款项增加所致，主要为发行人与重庆市四面山旅游（集团）有限公司、重庆宏杰建筑工程有限公司的工程款以及重庆市四面山酒店管理有限责任公司的往来款项。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末余额前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末余额
重庆市四面山旅游（集团）有限公司	往来款	172,987.06	1 年内	45.81%	
重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司	往来款	57,051.05	1 年内	15.11%	
重庆市江津区四屏镇人民政府	业务往来款	44,430.93	1 年内	11.77%	
重庆市四面山酒店管理有限责任公司	往来款	39,494.00	1 年内	10.46%	
重庆宏杰建筑工程有限公司	业务往来款	72.35	1 年内	0.02%	
		25,906.60	1-2 年	6.86%	1,295.33
合计	-	339,941.99	-	90.02%	1,295.33

发行人与重庆市江津区四屏镇人民政府 44,430.93 万元系垫付土地征地拆迁款，待工程完工后转入存货科目；发行人与重庆宏杰建筑工程有限公司 25,978.95 万元系未结算工程，工程经审计局审计后转入存货科目。发行人与重庆市四面山旅游（集团）有限公司 172,987.06 万元、发行人与重庆市四面山酒店管理有限责任公司 39,494.00 万元和发行人与重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司 57,051.05 万元均系往来借款，该部分借款已经履行了相关财务审批程序。发行人其他应收账款在报告期内均按照约定时间正常回款，按照发行人与应收对象约定，预计 2019 年末发行人将收回大部分借款。

根据发行人制定的《非经营性资金往来规范管理制度》，公司对于与关联方及非关联方之间因非经营的行为而需要发生的资金往来款项作出如下规定：

1) 发行人建立了财务负责人联签制度,对于一般往来性非经营性资金往来需由财务负责人审核并签署书面意见;对于重大的非经营性资金往来由财务负责人审批后报执行董事审批通过。

2) 发行人财务部负责人负责公司资金的控制和管理,严格审核,制定完善的内部审计以及支付程序。

与非关联方发生非经营性资金往来时,按照资金规模建立财务负责人、执行董事逐级审批资金管理制度;与控股股东、实际控制人或者其他关联方企业发生非经营性资金往来时,按照资金规模建立财务负责人、执行董事、控股股东逐级审批的资金管理制度,严格控制资金的使用情况。

3) 定价方面,公司在与控股股东、实际控制人、关联方以及其他企业发生非经营性资金往来时,采取市场化的定价机制,相关资产、费用按照市场公允价值计量。

截至 2018 年末,发行人非经营性其他应收账款为 269,532.11 万元,主要为发行人和重庆市四面山旅游(集团)有限公司、重庆市四面山酒店管理有限责任公司和重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司往来借款,该部分借款履行发行人相关财务管理制度。除上述情况款外,未发生其他非经营性往来占款或资金拆借。

(5) 存货

2016-2018 年末,发行人存货分别为 191,438.61 万元、185,175.54 万元和 213,439.86 万元,占资产总额的比例分别为 28.41%、24.93%和 23.94%。2017 年较 2016 年减少了 6,263.07 万元,减幅为 3.27%;

2018年较2017年增加了28,264.32万元，增幅为15.26%。其中开发成本主要系尚未完工的征地拆迁等工程项目，待开发土地主要系已摘牌的土地。2018年末存货余额相比2017年增长幅度较大，主要系发行人工程代建项目的增加，其项目开发成本亦相应增加所致。

截至2018年12月31日，发行人存货明细情况如下：

单位：万元

存货项目	2018年度	2017年度	2016年度
开发成本	161,043.47	137,158.96	149,948.01
待开发土地	52,392.66	47,932.66	41,490.17
库存商品 (自动售卖饮料)	3.73	83.92	0.43
合计	213,439.86	185,175.54	191,438.61

截至2018年12月31日，发行人土地资产明细情况如下：

序号	取得方式	土地证编号	坐落	用途	类型	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单位成本(万元/亩)	土地出让金额(万元)	抵押情况	是否缴纳出让金
1	招拍挂	203房地证2015字第02199号	江津区四面山镇转咀村民小组龙潭组团A2-01-01-01、A2-01-02-01号	城镇住宅用地	出让	47.07	1,736.52	成本	36.89	1,736.52	是	是
2	招拍挂	203房地证2015字第02202号	江津区四面山镇双凤村大坪子3号	城镇住宅用地	出让	25.21	932.00	成本	36.97	932.00	是	是
3	招拍挂	203房地证2015字第02201号	江津区四面山镇双凤村大坪子1号	城镇住宅用地	出让	21.36	805.90	成本	37.73	805.90	是	是
4	招拍挂	203房地证2015字第03185号	江津区四面山镇头道河场镇文峰路A4-13-02-01, A4-13-03-01号	城镇住宅用地	出让	14.61	556.79	成本	38.11	556.79	是	是
5	招拍挂	203房地证2015字第13330号	江津区四面山镇头道村沙河子组A4-09-02号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让	50.33	2,379.11	成本	47.27	2,379.11	是	是
6	招拍挂	203房地证2015字第13350号	江津区四面山镇燕子村笋天坪组A1-04-02号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让	52.85	2,469.88	成本	46.73	2,469.88	是	是
7	招拍挂	办理中	四面山天堂坝1号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让	29.92	1,378.55	成本	46.08	1,378.55	否	是
8	划拨	办理中	王爷庙土地	城镇住宅用地、其他商服用地	划拨	69.47	1,736.78	成本	25.00	1,736.78	否	是
9	招拍挂	渝(2016)江津区不动产权第000266152号	江津区四屏镇组团JJ2015-136-073号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让	9.50	1,551.59	评估	163.33	317.39	否	是
10	招拍挂	渝(2016)江津区不动产权第000266113号	江津区四屏镇组团JJ2015-136-073号	城镇住宅用地、其他商服用地	出让	57.43	9,380.70	评估	163.33	1,646.39	否	是
11	招拍挂	渝(2016)江津区不动产权第000565069号	江津区柏林镇东胜组团A-01-04号	城镇住宅用地	出让	44.96	7,343.66	评估	163.33	1,174.21	否	是
12	招拍挂	渝(2016)江津区不动产权第000565412号	江津区柏林镇东胜组团A-05号	商务金融用地	出让	20.90	3,497.49	评估	167.33	545.84	否	是

序号	取得方式	土地证编号	坐落	用途	类型	面积(亩)	账面价值(万元)	入账方式	单位成本(万元/亩)	土地出让金额(万元)	抵押情况	是否缴纳出让金
13	招拍挂	渝(2016)江津区不动产权第000857238号	江津区柏林镇东胜组团A-03号	商务金融用地	出让	24.81	4,151.29	评估	167.33	672.69	否	是
14	招拍挂	渝(2016)江津区不动产权第000858383号	江津区柏林镇东胜组团A-04号	城镇住宅用地	出让	32.49	5,306.70	评估	163.33	880.92	否	是
15	招拍挂	渝(2017)江津区不动产权第000050249号	四屏镇四面山组团A-36/3号地块	城镇住宅用地	出让	17.05	489.22	成本	28.70	489.22	是	是
16	招拍挂	渝(2017)江津区不动产权第000128319号	四屏镇四面山组团A-37/02号地块	城镇住宅用地	出让	8.33	239.14	成本	28.70	239.14	是	是
17	招拍挂	渝(2017)江津区不动产权第000051451号	四屏镇四面山组团A-37/01号地块	城镇住宅用地	出让	11.46	328.82	成本	28.70	328.82	是	是
18	划拨	渝(2018)江津区不动产权第000506966号	重庆市江津区四屏镇四面场社区	公共设施用地	划拨	37.58	939.51	成本	25.00	939.51	否	是
19	划拨	渝(2018)江津区不动产权第000506739号	重庆市江津区四屏镇四面村	公路用地	划拨	11.80	295.03	成本	25.00	295.03	否	是
20	划拨	渝(2018)江津区不动产权第000457703号	重庆市江津区四屏镇四面村	公路用地	划拨	22.40	559.93	成本	25.00	559.93	否	是
21	划拨	渝(2018)江津区不动产权第000507082号	重庆市江津区四屏镇四面村	公路用地	划拨	77.74	1,943.56	成本	25.00	1,943.56	否	是
22	划拨	渝(2018)江津区不动产权第000506860号	重庆市江津区四屏镇银岩村	公共设施用地	划拨	36.00	900.09	成本	25.00	900.09	否	是
23	划拨	渝(2018)江津区不动产权第000506966号	江津区四面镇四面村云板田村	公共设施用地	划拨	22.60	565.06	成本	25.00	565.06	否	是
24	划拨	渝(2018)江津区不动产权第000059480号	四屏镇银岩村	公共设施用地	划拨	7.28	182.11	成本	25.03	182.11	否	是
25	招拍挂	办理中	四面组团A-32-02号地块(三角堰还房)	城镇住宅用地	出让	7.28	182.11	成本	25.00	182.11	否	是
26	招拍挂	办理中	四面组团A-01-04号地块(梨树坪还房)	城镇住宅用地	出让	27.05	1,244.98	成本	46.03	1,244.98	否	是
27	划拨	办理中	四屏镇旅游后勤保障服务用房项目(云板田村民小组)	公共设施用地	划拨	26.68	1,228.25	成本	46.03	1,228.25	否	是
合计						683.68	52,392.66	-	-	52,392.66	-	-

注：上表 17-22 宗土地原始取得方式为划拨，后补缴土地出让金，但土地证还在办理中。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人代建业务形成的开发成本明细情况如下：

单位：万元

序号	工程项目	项目类型	是否政府代建或回购	金额
1	创5A景区建设工程	景区基础设施	是	66,913.44
2	江津区四面山旅游度假区基础设施建设项目	景区基础设施	是	65,621.28
3	江津区四面山镇燕子村至头道村沿线灾害抢险工程（四面山交通地灾抢险工程）	景区基础设施	是	21,165.67
4	四面山游客集散中心	景区基础设施	是	7,168.06
	合计			160,868.45

（6）固定资产

2016-2018 年末，发行人固定资产分别为 211,771.36 万元、202,745.53 万元和 193,197.06 万元，占资产总额的比例分别为 31.43%、27.30%和 21.67%，发行人固定资产主要为房屋以及建筑物、办公设备及运输设备。为贯彻落实江津区人民政府办公室 2016 年 5 月 12 日印发的《江津区启动大四面山旅游圈建设》，2016 年 11 月 21 日，重庆市江津区四面山管理委员会（四面山管委发【2016】147 号）将景区设施划转给重庆市四面山旅游投资有限公司经营管理，评估价值合计 179,402.64 万元，该部分划拨资产将作为景区整体资产由发行人统一开发、管理和运营。2018 年较 2017 年减少了 9,548.47 万元，减幅为 4.71%；2017 年较 2016 年减少了 9,025.83 万元，减幅为 4.26%，主要是房屋以及建筑物折旧增加所致。

截至 2018 年末，发行人主要固定资产明细如下：

序号	名称	期末价值(万元)
1	四面山景区一期开发工程	19,712.70
2	四面山景区二期开发工程	18,794.23
3	土地岩景观一期开发项目	18,645.74

4	爱情天梯景区开发工程	18,072.88
5	花果山景点连接工程	17,030.19
6	水口寺开发建设项目	15,159.16
7	望乡台景观开发项目	15,079.36
8	江津区四面山龙潭湖游客服务中心	12,032.43
9	江津中山游渡河至斑竹园道路改建工程	9,219.70
10	龙潭湖景观开发项目	8,986.89
11	头道河景观开发项目	8,794.00
12	洪海湖景区开发工程	8,220.30
13	王爷庙景观开发项目	4,376.79
14	土地岩景观二期开发项目	4,143.83
15	四面山头道河游客换乘中心工程	3,926.05
16	游客中心连接工程	3,760.10
17	四面山小城镇基础设施建设项目头道河停车场工程	1,252.90
18	四面山森林资源管理局响水滩管护站工程	969.67
19	四面山头道河游客换乘中心改建工程	944.41
20	四面山景区换乘中心工程(新山门)	875.87
21	四面山景区其他零星工程	1,411.87
合计		191,409.06

(7) 无形资产

2016-2018年末，公司无形资产金额分别为0.48万元、0.32万元和0.16万元，公司无形资产主要由财务软件构成。

2、负债结构分析

发行人报告期内负债结构

单位：万元、%

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	13,200.00	2.83	1,000.00	0.30	7,700.00	2.81
应付票据	-	-	-	0.00	1,089.90	0.40
应付账款	6,727.71	1.44	2,217.46	0.67	3,783.66	1.38
应交税费	7,101.54	1.52	4,294.49	1.30	1,364.88	0.50
应付利息	-	-	1,742.82	0.53	1,693.15	0.62

其他应付款	33,003.66	7.07	3,144.20	0.95	32,248.62	11.76
一年内到期的非流动负债	85,488.95	18.31	24,800.96	7.51	18,044.00	6.58
流动负债合计	145,521.86	31.17	37,199.92	11.26	65,924.21	24.04
长期借款	188,248.26	40.32	207,887.21	62.95	154,588.65	56.37
应付债券	49,461.35	10.59	80,452.38	24.36	48,900.27	17.83
长期应付款	79,000.00	16.92	-	-	-	-
递延收益	4,625.76	0.99	4,726.32	1.43	4,826.88	1.76
非流动负债合计	321,335.37	68.83	293,065.91	88.74	208,315.80	75.96
负债合计	466,857.22	100.00	330,265.83	100.00	274,240.01	100.00
所有者权益(或股东权益)合计	424,662.70	-	412,499.79	-	399,606.91	-

2016-2018 年末，发行人负债总额分别为 274,240.01 万元、330,265.83 万元和 466,857.22 万元，公司负债规模逐年增加，主要原因系近三年发行人承担了四面山创 5A 工程等基础设施的代建项目，发行人通过发行债券、银行借款等外部融资方式借入资金以满足自身的建设投资需求，导致公司的负债水平上升。

（1）短期借款

发行人 2016 年末、2017 年末和 2018 年末短期借款分别为 7,700.00 万元、1,000.00 万元和 13,200.00 万元，占负债的比例为 2.81%、0.30%和 2.83%，截至 2018 年末发行人短期借款余额为 13,200.00 万元，是向富滇银行江津支行贷款。

（2）应付账款

发行人应付账款主要为应付工程款项。截至 2016 年末、2017 年末和 2018 年末，应付账款分别为 3,783.66 万元、2,217.46 万元和 6,727.71 万元，占负债的比例分别为 1.38%、0.67%和 1.44%。2017 年较 2016 年减少了 1,566.20 万元，减幅为 41.39%；2018 年较 2017 年增加了 4,510.25 万元，增幅为 203.40%。2018 年末应付账款余额较 2017 年大幅增加，主要是随着发行人工程代建业务的开展，与相关业务单位的工程款增加所致。2018 年

未发行人应付账款主要系与泸州市第七建筑工程公司的工程款和重庆江津区远能电力工程有限公司的工程款，占应付账款余额的 50%。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人应付账款余额前五名的明细情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应付账款比例
泸州市第七建筑工程公司	非关联方	1,800.00	1-2年	26.76
重庆江津区远能电力工程有限公司	非关联方	1,540.00	1年内	22.89
重庆昌林建筑工程有限公司	非关联方	690.43	1-2年	10.26
江门市政企业集团有限公司	非关联方	534.58	1年内	7.95
重庆荣德建筑工程有限公司	非关联方	441.79	1-2年	6.57
合计	-	5,006.80	-	74.42

截至 2018 年末，应付账款中不存在应付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

（3）其他应付款

2016-2018 年末，发行人其他应付款分别为 32,248.62 万元、3,144.20 万元和 33,003.66 万元，占负债的比例分别为 11.76%、0.95%和 7.07%。2017 年较 2016 年减少 29,104.42 万元，减幅为 90.25%；2018 年较 2017 年增加了 29,859.46 万元，增幅为 949.67%。公司的其他应付款主要为与重庆市四面山旅游度假开发有限公司和重庆白沙文化旅游发展管理有限公司的业务往来款。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应付款前五名的明细情况如下：

单位：万元

序号	项目	欠款金额	性质
1	重庆市四面山旅游度假开发有限公司	15,285.67	往来款
2	重庆白沙文化旅游发展管理有限公司	10,000.00	往来款
3	中交第四公路工程局有限公司	2,700.00	往来款
4	重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	1,950.00	往来款
5	重庆市四面山旅游投资有限公司	1,683.72	往来款

序号	项目	欠款金额	性质
合计		31,619.39	

(4) 一年内到期的非流动负债

2016-2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 18,044.00 万元、24,800.96 万元和 85,488.95 万元，占负债的比例分别为 6.58%、7.51% 和 18.31%。2017 年较 2016 年增加 6,756.96 万元，增幅为 37.45%；2018 年较 2017 年增加 60,687.99 万元，主要系发行人一年内到期的长期借款增加所致。

(5) 长期借款

2016-2018 年末，公司的长期借款分别为 154,588.65 万元、207,887.21 万元和 188,248.26 万元，占负债的比例分别为 56.37%、62.95% 和 40.32%。2017 年较 2016 年增加 53,298.56 万元，增幅为 34.48%；2018 年较 2017 年减少 19,638.95 万元，减幅为 9.45%。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人长期借款按借款性质分类如下：

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
抵押借款	2,594.76	92,515.26	105,486.29
质押借款	106,850.00	39,200.00	19,400.00
保证借款	131,792.45	100,972.91	47,746.36
减：一年内到期的长期借款	52,988.95	24,800.96	18,044.00
合计	188,248.26	207,887.21	154,588.65

(6) 应付债券

2016-2018 年末，发行人应付债券分别 48,900.27 万元、80,452.38 万元和 49,461.35 万元，占负债的比例分别为 17.83%、24.36% 和 10.59%

截至 2018 年末，发行人已发行的债券明细如下：

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额
------	------	------	------

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额
重庆市四面山旅游投资有限公司2016年非公开发行公司债券	2016年6月8日	3年	50,000.00

(7) 有息负债情况

截至 2018 年末，发行人有息债务合计 336,398.56 万元，由短期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券和长期借款构成。截至 2018 年末，发行人有息债务情况如下所示：

单位：万元

项目	2018年末	占比
短期借款	13,200.00	3.92%
一年内到期的非流动负债	85,488.95	25.41%
长期借款	188,248.26	55.96%
应付债券	49,461.35	14.70%
合计	336,398.56	100.00%

(8) 债务偿还压力

发行人本期债券存续期内有息负债偿还压力测算如下表所示：

单位：亿元

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
有息负债当年偿付规模	3.43	5.49	7.01	7.39	4.06	0.82	0.92	0.92
其中：银行借款偿还规模	2.51	4.87	6.64	2.39	0.86	0.82	0.92	0.92
已发行债券偿还规模	-	-	-	5.00	3.20	-	-	-
本期债券偿付规模 (利率按7%测算)	-	0.84	0.84	3.24	3.07	2.90	2.74	2.57
合计	3.43	6.33	7.85	10.63	7.13	3.72	3.65	3.48

3. 发行人公益性资产情况

根据亚太（集团）会计师事务所出具的《关于重庆市四面山旅游投资有限公司资产、收入、偿债资金来源构成情况的意见》第一条中（二）款“发行人 2017 年末列入申报财务报表的各项资产总额为 7,427,656,207.15 元，净资产为 4,124,997,907.33 元，发行人自成立以来，不存在注入的公立医院、

公园、事业单位资产等公益性资产情况，符合国发【2010】19号、财预【2010】412号、发改办财金【2010】2881号、发改办财金【2018】194号等文件的要求”。

根据北京德恒律师事务所为本次债券出具的《法律意见书》，经律师事务所核查认为“重庆市江津区四面山管理委员会向发行人注入的资产为景区设施等相关经营性资产，不属于学校、医院、公园等公益性资产，符合《国务院关于加强地方政府融资平台管理有关问题的通知》（国发【2010】19号）等相关法律、法规、规范性文件的规定”。

经核查，发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产及非经营资产。同时，发行人土地资产均已办理或正在办理相关权属证照，权属清晰明确。发行人报告期内不存在已有资产（非注入性资产）的评估增值情况，无非经营性资产。

三、发行人对内、对外担保情况

截至2018年12月31日，发行人对内、外担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限
重庆市德感工业园区建设有限公司	30,000.00	贷款	保证担保	2016.10.10-2019.10.10
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	30,000.00	贷款	保证担保	2017.05.27-2020.05.24
重庆市德感工业园区建设有限公司	30,000.00	贷款	保证担保	2018.1.25-2020.1.23
重庆市江津区珞璜开发建设有限公司	10,000.00	贷款	保证担保	2018.12.07-2020.9.29
重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	30,000.00	贷款	保证担保	2018.2.14-2020.12.20
重庆市四面山酒店管理有限责任公司	15,000.00	贷款	抵押担保	2018.3.29-2023.2.13
重庆市四面山酒店管理有限责任公司	15,000.00	贷款	保证担保	2018.3.29-2023.2.13
重庆市四面山酒店管理有限责任公司	3,000.00	贷款	保证担保	2018.4.17-2019.4.16

重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司	15,000.00	贷款	保证担保	2018.10.26-2023.10.26
	178,000.00			

四、发行人资产受限情况

截至 2018 年末，发行人的受限资产全部为土地使用权，受限资产共 41,168.81 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元、平方米

序号	抵（质）押权人	抵（质）押标的物	抵（质）押标账面原值	抵（质）押标账面价值
1	中国农业银行重庆江津支行	203房地证2015字第02199号	1,736.52	1,736.52
2		203房地证2015字第02202号	932.00	932.00
3		203房地证2015字第02201号	805.90	805.90
4		203房地证2015字第03185号	556.79	556.79
5		渝（2017）江津区不动产权第000050249号	489.22	489.22
6		渝（2017）江津区不动产权第000128319号	239.14	239.14
7		渝（2017）江津区不动产权第000051451号	328.82	328.82
8	中国工商银行重庆几江支行	203房地证2015字第13330号	2,379.11	2,379.11
9		203房地证2015字第13350号	2,469.88	2,469.88
10	重庆银行江津支行	渝（2016）江津区不动产权第000266152号	1,551.59	1,551.59
11		渝（2016）江津区不动产权第000266113号	9,380.70	9,380.70
12		渝（2016）江津区不动产权第000565412号	3,497.49	3,497.49
13		渝（2016）江津区不动产权第000857238	4,151.29	4,151.29

		号		
14		渝（2016）江津区不动产权第000858383号	5,306.70	5,306.70
15		渝（2016）江津区不动产权第000565069号	7,343.66	7,343.66
合计			41,168.81	41,168.81

五、关联交易情况

（一）发行人关联方情况

1、发行人的股东情况

股东名称	业务性质	对发行人的持股比例（%）	对本企业的表决权比例（%）
重庆市四面山旅游（集团）有限公司	商务服务业	100.00%	100.00%

2、发行人子公司情况

子公司名称	业务性质	发行人的持股比例（%）	发行人的表决权比例（%）
重庆四面山水文化旅游有限公司	租赁和商务服务业	100.00%	100.00%
重庆市四面山致信实业有限公司	商务服务业	100.00%	100.00%
重庆市四面山屏安物业管理有限公司	房地产业	100.00%	100.00%

3、发行人合营企业、联营企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人无合营企业、联营企业。

4、发行人其他关联方

关联方名称	关联方与发行人关系
重庆市四面山酒店管理有限责任公司	同一控制
重庆市江津区千瀑旅行社有限责任公司	同一控制

（二）发行人关联方交易

1、关联方应收应付账款

截至 2018 年末，发行人关联方应收应付账款均为关联方应收款项，具体明细如下：

单位：万元

关联方	2018年末		2017年末		2016年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
重庆市四面山旅游（集团）有限公司	173,012.95		97,236.70	-	44,674.36	-
重庆市四面山酒店管理有限责任公司	39,494.00		41,661.23	-	43,260.96	-
重庆市江津区千瀑旅行社有限责任公司	199.07		0.00	-	0.00	-
总计	212,706.02		138,897.94	-	87,935.32	-

（三）关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

发行人在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循以下原则：

- （1）尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；
- （2）确定关联交易价格时，遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”原则，并以书面协议方式予以确定；
- （3）对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；
- （4）关联决策人员或单位回避表决的原则；
- （5）必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

发行人重大往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款按照发行人制定的《关联交易决策制度》执行。具体情况如下：

1、决策权限：

- （1）公司与关联方的关联交易事项，依据金额等不同，由公司财务负责人批准后将该交易提交执行董事审批；

(2) 财务负责人权限以外的关联交易事项，由执行董事批准；

(3) 公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在执行董事审批通过后提交股东审议。

2、决策程序：

(1) 由财务部门提出议案，如属于公司财务负责人审批范围，应当由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告公司财务负责人，由公司财务负责人对该关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查，作出决策。

(2) 由财务部门提出议案，如属于公司执行董事审批范围，应由执行董事就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查，并报股东同意后实施。

六、发行人 2016 年、2017 年及 2018 年财务报表（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情况如下

2016年6月8日，发行人发行了重庆市四面山旅游投资有限公司2016年非公开发行公司债券（以下简称“16四面债”），发行规模5亿元，票面利率为6.50%，发行期限5年。本次债券发行募集资金用于优化债务结构和补充流动资金。

发行人依照《重庆市四面山旅游投资有限公司2016年非公开发行公司债券募集说明书》的约定，资金用于优化债务结构及补充流动资金。

截至2018年末，16四面债募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。

二、其他融资情况

除本募集披露的情况外，截至2018年末，发行人无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、信托计划、保险债权计划、理财产品或其他各类私募债权品种，也不存在通过代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资的情况。

第十二条 募集资金用途

本期债券募集资金总额为 8.8 亿元，其中 1.6 亿元用于补充公司营运资金，7.2 亿元用于四面山停车场建设项目。募集资金使用安排具体情况如下：

单位：万元

序号	资金用途	投资总额	募集资金使用规模	占投资总额比例	占募集资金的比例
1	四面山停车场建设项目	110,492	72,000	65.16%	81.82%
2	补充公司营运资金	-	16,000	-	18.18%

一、四面山停车场建设项目

（一）项目实施主体

四面山停车场建设项目（本章节简称“本项目”）的项目业主和项目实施主体均为发行人。

（二）项目建设内容

江津四面山停车场建设项目总用地面积 508.03 亩，总建筑面积 258,670 平方米（不含地面停车位面积），其中停车位建筑面积 224,930 平方米，配套商业设施 33,740 平方米（按停车位建筑面积 15%考虑）。新建停车场 10 个，停车位 10,045 个，其中地面停车位 3,389 个（小型车位 3,139 个，大型车位 250 个），车位面积 106,670 平方米（不计入建筑面积）；地下停车位 5,050 个，车位面积 176,750 平方米；地上立体停车位 1,606 个，车位面积 48,180 平方米。同时，配套建设充电桩、给排水、供电、标志标线、消防、通风等附属工程。

四面山停车场项目建设总表

序号	项目名称	车位数 (个)	地面车位 (个)		地下车 位 (个)	地上立体车 位 (个)	充电桩 数量 (个)
			小型 车位	大型车位			
1	四面山游客集散中心停车场	2601	150	30	2421	0	502
2	斑竹园游客集散中心停车场	111	28	83	0	0	11
3	中山游客集散中心停车场	1887	370	117	1400	0	329
4	梨树坪游客集散中心停车场	299	50	20	229	0	53
5	洪海湖景区停车场	400	400	0	0	0	40
6	望乡台景区停车场	867	0	0	0	867	87
7	土地岩停车场	341	341	0	0	0	34
8	四面山小镇停车场	739	0	0	0	739	74
9	桐梓林停车场	300	300	0	0	0	30
10	旅游小镇停车场	2500	1500	0	1000	0	350
合计		10045	3139	250	5050	1606	1510

商业配套：依据国家《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础〔2015〕1788号）、住建部和国土部出台的《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》（2016年9月）等文件政策，允许在不改变土地用途、不减少停车泊位的前提下将部分建筑面积用作便民商业服务设施，收益用于弥补停车设施建设和运营资金不足。本项目配套商业服务设施建筑面积 33740 平方米，主要用于便民及社区商业服务设施，其配套面积占总建筑面积的 15%。

充电桩：参照《重庆市人民政府办公厅关于加强主城区公共停车场建设管理的通知》中相关规定，新建公共停车场按照不低于总停车位数 10%的比例建设电动汽车充电基础设施。江津区虽不属于主城区范围，但四面山作为 5A 级景区，随着游客数量急剧增加，未来停车位充电桩需

求较大，本项目按照地面车位和地上停车位 10%，地下停车位 20%的比例配建充电桩基础设施。

项目建筑面积一览表

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)			用地面积 (亩)
		合计	停车位	商业配套	
1	四面山游客集散中心停车场	97446	84735	12711	99.97
2	斑竹园游客集散中心停车场	0	0	0	18.06
3	中山游客集散中心停车场	56350	49000	7350	184.48
4	梨树坪游客集散中心停车场	9217	8015	1202	39.00
5	洪海湖景区停车场	0	0	0	15.36
6	望乡台景区停车场	29912	26010	3902	12.29
7	土地岩停车场	0	0	0	6.85
8	四面山小镇停车场	25496	22170	3326	7.08
9	桐梓林停车场	0	0	0	15.32
10	旅游小镇停车场	40250	35000	5250	109.62
合计		258670	224930	33740	508.03

(三) 项目审核情况

本项目符合国家产业政策方向，已经获得相关主管部门的批复。具体文件见下表所示：

序号	发文机关	批文名称	批文文号	发文日期
1	重庆市江津区发展和改革委员会	重庆市江津区发展和改革委员会关于江津四面山停车场项目立项的批复	津发改投〔2018〕206号	2018-4-26
2	重庆市江津区规划局建设项目选址意见书附件	建设项目选址意见书附件	选字第市政500381201800040号-500381201800052号	2018-4-10
3	重庆市江津区国土资源和房屋管理局	重庆市江津区国土资源和房屋管理局关于江津四面山停车场项目用地核查的复函	江津国土房管函〔2018〕274号	2018-6-13
4	重庆市江津区发展和改革委员会	固定资产投资项免予节能审查承诺书	-	2018-6-15
5	重庆市江津区发展和改革委员会	重庆市江津区发展和改革委员会关于江津四面山停车场项目可行性研究报告的批复	津发改投〔2018〕307号	2018-6-15

6	重庆市江津区四面山管理委员会	重庆市江津区四面山管理委员会关于对江津四面山停车场项目社会稳定风险评估的函	四面山管委发(2018) 44号	2018-7-03
7	重庆市江津区环境保护局	重庆市建设项目环境影响评价文件批准书	渝(津)环准【2018】276号	2018-9-27

(四) 项目总投资及资金来源

本项目总投资为 110,492 万元，拟使用债券募集资金 72,000 万元，占比 65.16%。其余由发行人自筹解决。

(五) 项目实施进度计划

江津四面山停车场建设项目本着“科学规划、政府主导、市场运作、群众主体”的基本原则，认真组织项目的实施，科学安排工程进度，保证项目高效率、高质量的实施，力争 2020 年 10 月前完成项目范围内停车场建设工作。

建设时间计划为 2018 年 10 月开工，2020 年 10 月完工，建设工期 24 个月。

截至 2019 年 6 月 30 日，本项目已办理完成发改局、环保局、国土局及规划局出具的相关合法合规手续批件，已完成前期方案及施工图设计、现场勘查和相关工程段招投标工作，场地整形以及道路施工工作已全部完成，已累计完成投资约 30,260.00 万元，投资完成率为 27.39%。

(六) 项目建设的必要性及意义

1、必要性

(1) 项目建设可以加强四面山基础设施建设

基础设施是经济社会发展的基础必备条件。强化基础设施建设，可以提高公共基础设施的服务水平，提高景区游客接待能力，便利周边居民生活出行，增强宜居性。以基础建设项目为重点，可有效投资拉动经济增长，加快景区基础设施建设，能够促进基础设施转型升级，改善人居环境，推进经济社会健康发展。2013 年以来，国务院、重庆市

政府密集出台文件，要求把基础设施建设放在更加突出的位置进行安排部署。

停车场是交通基础设施的重要组成部分，本项目停车场建设对促进景区可持续发展，树立景区良好形象，减少道路拥堵，增强区位优势，改善民生具有重要现实意义。

（2）项目建设是解决四面山景区停车难问题的重要举措

当前，旅游已成为全球经济发展中势头最强劲、规模最大的产业之一，对区域经济的拉动力、社会就业的带动力、文化与环境的促进力日益凸显。四面山作为“国家生态旅游示范区”、“中国森林氧吧”、“国家AAAAA级旅游景区”，拥有“奇山”、“异水”、“红石”、“厚文”四大景观资源，主要有望乡台、土地岩、龙潭湖、洪海、珍珠湖、牛郎织女，爱情天梯等核心景区。

随着汽车在我国的普及，自驾游成为旅游的一种新趋势，停车基础设施成为景区基础设施中必不可少的一部分。2018年7月江习高速通车，从重庆主城区到四面山景区的路程时间大大缩短，预计前往四面山自驾游的游客将增加。此外，众多外地旅行团或者散客将乘坐大巴前往景区，也需要一定的大型停车位供大巴车停泊。景区现有停车位难以满足未来游客停车需求，项目建设可从根本上解决车辆增长与停车资源的紧缺引发的“停车难”问题，缓解了四面山景区停车难的现实问题，为四面山乃至江津区的旅游业发展作出积极贡献。

（3）项目建设有助于合理利用土地空间，节约土地资源

当前，城市地面空间及上空被高层建筑、道路等挤占，给自然环境带来很大的威胁，开发地下空间将是可持续发展，解决市政公用土地稀缺的有效途径。本项目涉及停车场建设约一半为地下停车位，充分利用了当地地下空间，集约利用了有限的土地资源，拓展区域空间，为创造

更美好、更有意义的周边环境。项目通过改善景区空间环境的质量来提高生活质量的典范，为解决土地资源稀缺与景区发展的矛盾探索了有效路径，积累了良好经验。

（4）项目促进投资消费，拉动经济增长和增加就业

基础设施建设具有“乘数效应”，能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。产业关联度大，带动作用强，可以带动设计、施工、运营、材料、装备、信息等相关行业的发展，为企业良好发展机遇，提供大量就业岗位。四面山拥有大量优质旅游资源，具备发展旅游业的良好生态环境，只有加快推进景区基础设施建设，切实改变游客的行、购、娱环境，这些资源才能真正带来财富。本项目建设对于打造增加公共产品和服务供给新引擎、拉动有效投资和消费、促进绿色发展具有重大意义。

本项目是目前拉动内需、增加就业、保障民生的客观需要。开展本项目建设，不仅可以满足居民日益增长的物质文化需求，提高景区环境和出行质量，而且可以促进消费，拉动经济增长，开辟就业渠道，创造众多的就业岗位。项目的建设也是完善景区配套设施建设，加快景区发展的需要。

综上所述，本项目的建设是解决江津四面山停车难问题的迫切需要，是提高景区接待能力和服务质量的有效手段，是解决区域发展与土地稀缺矛盾的有效途径，是落实江津区总体规划发展的重要举措，是促进经济社会发展的具体抓手。因而，项目的建设是很有必要的，也是迫在眉睫的。

2、意义

（1）提升景区接待能力和当地居民生活水平

经过分析，与项目建设直接相关的利益群体为四面山当地居民和外来游客。项目建成后，将极大改善当地居民和外来游客的出行停车条件，缓解广大人民群众停车难问题，切实提高生活水平和生活质量；优化景区资源配置，助推四面山景区打造完善 5A 级景区，加速区域经济发展；本项目的实施，预示着四面山基础设施建设进入快速发展时期。本项目既维护了当地居民的切身利益，保持了社会公平正义、和谐稳定；又提升了服务外来游客的能力，加快停车基础设施建设，拉动了区域经济增长，使人民群众的生活、居住环境得到质的提升。因此必然也会得到广大群众的支持。

因此，本项目的开发建设将有助于提升景区游客接待能力，并将改善当地居民生活水平。

（2）推动地方经济发展，促进产业结构调整

项目建设与四面山发展规划一致。项目建设是为了改善人居环境、优化景区功能、提升接待能力，促进 5A 级景区打造。同时，大量基础设施的扩建和一些新项目的开发，不仅能提升景区游客接待能力，吸引更多的外来投资者来此投资，还能促进资源、管理、人员等生产要素的优化配置。大量外来人口的到来，可以带动当地交通、电力、邮电通信、旅馆、餐饮娱乐服务业以及其他第三产业的发展，从而促进当地产业结构的调整和地方经济整体快速发展。

因此，本项目的开发不仅可以促进景区产业结构的调整，还可以推进江津区地方经济整体快速发展。

（3）提供更多就业岗位、促进民众增收

服务行业就业容量大、带动性强，发展服务业能增大当地的就业容量。停车服务业的发展可以为当地创造众多就业机会，且其中大多数是服务性质的机会，对文化程度要求不高，只需经过短期培训即可上岗。

这为解决农村剩余劳动力、城镇失业人员就业难问题提供了一个重要的产业就业渠道，从而在一定程度上起到减小社会就业压力、稳定人心的作用。

社会收入分配影响方面，本项目有利于优化就业环境，对社会收入分配有良性影响。经测算，本项目实施后可提供就业岗位数十个，同时也会新增餐饮、小商品销售等间接就业岗位，能有效解决当地农村剩余劳动力就业难问题，并将提升四面山附近居民的平均收入水平。

（七）项目建设经济效益

根据重庆同丰工程管理咨询有限公司出具的《江津四面山停车场建设项目》可行性研究报告，该项目财务内部收益率（税后）为 6.45%，项目财务内部净现值为 2,648 万元，项目的投资回收期（税后）为 10.87 年。

项目建设期限：项目计算期 20 年，为便于计算，对计算期作适当规整简化：建设期 2 年（2018 年 1 月至 2019 年 12 月），运营期 18 年（2020 年 1 月至 2037 年 12 月）。

税收安排：（1）增值税：按增值 30%计，执行现代服务业税率 6%；（2）城市建设维护税为增值税款的 7%；（3）教育费附加为增值税款的 3%；（4）地方教育附加费为增值税款的 2%；（5）所得税率：25%。

财务基准收益率：依据《建设项目经济评价方法与参数》和行业特点，本项目息税前财务基准收益率为 6%，自筹资金税后财务基准收益率为 6%。

1、项目收入测算

（1）停车位收入

a.停车位出租收入

根据《重庆市公共停车服务收费管理办法》（渝府办发〔2014〕55 号）规定，本项目地面停车收费标准如下：室外小型车辆 2 元/小时，12 小时内上限 8 元，24 小时内上限 15 元；室内小型停车位 3 元/小时，12 小时内上

限 10 元，24 小时内上限 20 元；大中型车 3 元/小时，12 小时内上限 10 元，24 小时内上限 20 元。

依据重庆市旅发委公开信，四面山景区 2017 年度游客总数为 119.28 万人，2018 年 7 月四面山高速开通后，游客数量大幅提升。可比同地区同类风景区武隆喀斯特旅游区 2017 年度游客数量为 391.67 万人。根据四面山景区景点分布位置和新建停车场坐落位置分析，每个游客中心停车场周边的景点游览时间约 5 个小时，因此预计车位车辆停放周转频次为 2-3 次/（车位·天），据此，停车位收入测算标准如下：

地面小型停车位周转频次按 2 次测算，每次平均按停泊 5 小时，则地面小型车位日收入=2×8=16 元/（车位·天）。

室内小型停车位周转频次按 2 次测算，每次平均按停泊 5 小时，则地面小型车位日收入=2×10=20 元/（车位·天）。

地面大型停车位周转频次按 3 次，每次平均按停泊 3 小时测算，则地面大型车位日收入=3×9=27 元/（车位·天）。

年运营天数：本项目年运营天数按 300 天测算。

营业负荷率：项目运营期的营业负荷率前 2 年分别按照 0.85 和 0.95，项目剩余运营期按照满负荷计算。

考虑其他同类型城市停车收费情况、重庆市以及江津区未来发展前景以及停车收费逐步面向市场放开的趋势，参照我国近五年通货膨胀率，停车收费暂按每 5 年上涨 10%预测。

本项目 3139 个地面小型车位用于出租，250 个地面大型车位用于出租和 1606 个室内小型车位用于出租。

b.停车位出售收入

根据对江津区四面山周边区域车位出售市场调研，并参考单个停车位建造成本，本项目车位按 10 万元/个出售（地下停车位）。

每年出售车位数量表

名称/年份	合计	2020	2021	2022	2023	2024
停车位出售规模（个）	5050	1100	1000	1000	950	1000

(2) 配套商业收入

本期项目配套商业设施面积共计 33,740 平方米，其中，游客集散中心和旅游小镇停车场配套商业采用租售结合的方式；景区停车场配套商业因考虑用地性质等因素，不考虑出售。

a. 配套商业出租收入

根据对江津区及类似中小城市房地产市场调研，选取 600 元/平方米/年的租赁单价作为本项目的测算标准。

考虑重庆市及江津区未来发展前景，配套商业出租价格暂按每 5 年上涨 10% 考虑。

营业负荷率：项目运营期的营业负荷率前两年分别按照 0.85、0.95 和项目剩余运营期按照满负荷计算。

b. 配套商业出售收入

根据对江津区及类似城市房地产市场调研，选取 1.5 万元/平方米的销售单价作为本项目的测算标准。

每年出售配套商业面积表

名称/年份	合计	2020	2021	2022	2023	2024
出售面积（m ² ）	20000	4000	4000	4000	4000	4000

(3) 充电桩收入

充电单价由电费和服务费两部分组成，按照《重庆市物价局关于调整工商业用电价格的通知》（渝价〔2016〕96 号），按“一般工商业及其他用电”类别考虑，1-10kV 为 0.8 元/度，充电服务费每度按执行电价的 25% 收费，则充电单价为： $0.8+0.8*25\%=1.0$ 元/度。

考虑充电汽车电池余量，按平均每车次充电 25 度考虑。本项目拟建充电桩 1510 个，结合市场行情及未来新能源车充电需求，日均充电次数按 1.5 车次/个考虑。充电桩考虑每年检修等时间，年运行时间按 300 天预计。

项目营业负荷按照运营第一年（2020 年）85%，第二年（2021 年）95%，第三年（2022 年）及以后 100%考虑。

综上，募投项目在整个项目运营期可实现净收入合计为 144,982 万元，能够有效覆盖项目总投资。募投项目在本期债券存续期内：（一）债券持有人在本次债券第 4 年末全部回售，则本次债券存续期为 4 年，本次债券存续期内可实现各项净收入合计为 38,679 万元，投向募投项目的债券本息为 81,072 万元，覆盖倍数为 44.71%；（二）债券持有人在本次债券第 4 年末全部未回售，则本次债券存续期为 7 年，本次债券存续期内可实现各项净收入合计为 107,851 万元，投向募投项目的债券本息为 87,120 万元，覆盖倍数为 123.80%。项目收入估算表如下：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025-2037
一	车位收入	104958		13272	12539	12673	12173	12673	41629
（一）	车位出租收入	54458		2272	2539	2673	2673	2673	41629
（二）	车位出售收入	50500		11000	10000	10000	9500	10000	-
二	商业配套收入	49567		7517	7467	7304	7171	6907	13201
（一）	商业配套出租收入	19567		1517	1467	1304	1171	907	13201
（二）	商业配套出售收入	30000		6000	6000	6000	6000	6000	-
三	充电桩收入	30242		1444	1614	1699	1699	1699	22087
四	合计	184767		22233	21620	21676	21043	21279	76917
五	税金及附加	4152		464	453	455	450	454	1876
六	经营成本	35633		2076	2181	2446	2191	2169	24570
七	预期净收益	144982	0	19693	18986	18775	18402	18656	50471

（八）发行人的相关承诺

在本期债券存续期内，发行人将使用偿债资金账户用于归集项目收入，确保项目收入优先用于本期债券还本付息；同时依据相关要求将债券资金使用情况、工程下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况（包括项目批复和进展情况）等进行公开披露，并承诺如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

二、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本期债券募集资金 8.8 亿元人民币，发行人将严格按照国家发改委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用，并保证发债所筹资金占项目总投资的比例不超过限定水平。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

（二）募集资金管理制度

发行人将按照国家发改委的相关制度和要求对募集资金进行严格的管理和使用。同时公司将依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》以及国家其他法律、法规、结合公司管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，加强业务规划和内部管理，提高整体经济效益，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，实行专户存储，专款专用。募集资金使用单位将定期向发行人各相关职能部门报送项目资金的实际使用情况。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期对募集资金投资项目的资金使用情况进行现场检查核实。

发行人将设债券偿付工作小组，负责对募集资金的归集、投放和结算进行专门管理，并负责偿付资金安排、偿债专户管理、信息披露等工作。同时发行人将做好充分可靠的财务安排及流动性风险管理，加强日常经营的监控，增强主营业务现金流对偿付本期债券的支持，并保证流动资产的及时变现能力，为本期债券投资者按期获得偿付资金创造良好的条件。

第十三条 偿债保障措施

本期债券发行成功后，发行人将按照发行条款的约定，凭借自身的偿付能力、融资能力筹措相应的偿付资金，亦将以良好的经营业绩和规范运作，履行付息兑付的义务。为了保证本期债券按时、足额偿付，重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额连带不可撤销责任保证担保，使本期债券偿付能力进一步增强。此外，发行人制定了有效的偿债保障措施和具体的工作计划，包括聘请债券代理人，签订《债权代理协议》、制定《债券持有人会议规则》、与债权代理人 and 账户资金监管人签订《账户资金监管协议》、指定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿付资金等，努力形成一套确保债券安全付息兑付的内部机制。

一、发行人自身偿付能力

（一）发行人良好的经营状况是本期债券偿付的基础

发行人最近三年其主营业务收入持续较快增长，2016 年度、2017 年度和 2018 年度发行人主营业务收入分别为 74,932.85 万元、76,683.66 万元和 93,461.17 万元；净利润分别为 11,964.50 万元、12,892.88 万元和 12,162.90 万元，发行人营业收入与净利润稳步提升。公司 2018 年度主要收入来源为工程代建收入、景区门票收入、游船收入以及景区客运收入。未来，在景区建设逐步完善、新晋 5A 级景区品牌效应以及江习高速通车等诸多有利因素的影响下，预计景区游客人数将逐步增长，景区收入也将持续增加。未来随着公司业务的不不断发展，本公司的盈利能力和经营活动现金净流量将继续保持较好发展水平，从而为偿还本次债券本息提供有力的保障。发行人持续稳定的营业收入和盈利能力将有望为本次债券本息偿付资金来源进一步提供更为充分的保障。

（二）货币资金和其他流动资产

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性较好。截至 2018 年末，公司流动资产余额为 697,470.17 万元，占资产比重为 78.23%，其中货币资金余额为 6,773.37 万元，占资产比重为 0.76%；存货余额 213,439.86 万元，占资产比重为 23.94%。对发行人日常经营、偿还流动负债以及本期债券的还本付息有一定的保障。

（三）发行人较强的间接融资能力

发行人与工商银行、农业银行、中信银行、重庆银行、三峡银行、华夏银行、浙商银行、哈尔滨银行、汉口银行等大型商业银行保持着良好的业务合作关系。截至 2018 年末，发行人共获得银行授信额度 317,753.68 万元，其中未使用授信额度 65,207.01 万元。公司间接融资能力较强，可有效补充经营过程中产生的资金缺口，对本期债券的按时偿付起到一定的支撑作用。

二、本期债券募投项目收益测算

本期债券募集资金总额为 8.8 亿元，其中 1.6 亿元用于补充流动资金，7.2 亿元用于四面山停车场建设项目。募投项目在本期债券存续期内，可实现各项收入合计为 107,851 万元，能够有效覆盖投入募投项目建设的本期债券资金本息；募投项目在整个项目运营期可实现收入合计为 184,767 万元。募投项目良好的经济效益及未来可预期、稳定的现金流入是本期债券偿付的重要保障。

三、本期债券增信措施

本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（一）担保人概况

1、担保人基本情况

名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法人代表：刘壮涛

注册资本：300,000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保业务；诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（按许可证核定期限从事经营）。（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，取得相关许可或审批后，方可从事经营）

重庆兴农融资担保集团有限公司成立于 2011 年 8 月，是由重庆市国有资产监督管理委员会（以下简称“重庆市国资委”）牵头组建并实际控制的担保公司。截至 2018 年末，公司注册资本 30 亿元。重庆兴农业务包含担保、投资、价格评估、资产管理、股权投资、互联网金融等板块，其中担保业务和投资业务是公司营业收入的主要来源，2018 年实现营业收入 7.43 亿元。截至 2018 年末，重庆兴农资产总额为 229.63 亿元，资本实力较强，资本充足率处于较高水平，风险准备金计提较为充足，整体代偿能力较强。

2、担保人财务状况

（1）根据重庆兴农 2018 年度审计报告，截至 2018 年 12 月 31 日，重庆兴农总资产为 229.63 亿元，总负债为 131.22 亿元，净资产 98.42 亿元。2018 年，重庆兴农实现营业总收入 7.43 亿元，净利润 2.16 亿元。具体情况如下所示：

重庆兴农财务情况

单位：万元

项 目	2018年末/度
总资产	2,296,342.94
总负债	1,312,165.09
净资产	984,177.85
营业总收入	74,286.43
净利润	21,562.47

(2) 担保人重庆兴农 2018 年度经审计的合并资产负债表（见附表五）

(3) 担保人重庆兴农 2018 年度经审计的合并利润表（见附表六）

(4) 担保人重庆兴农 2018 年度经审计的合并现金流量表（见附表七）

3、担保人资信状况

重庆兴农融资担保集团有限公司（简称“重庆兴农”）是重庆市委市政府为统筹城乡发展、深化农村金融改革，实现农民脱贫致富，着力解决农村融资难融资贵难题，以盘活农村产权资源，发现农村资产价值，发挥融资担保增信杠杆作用为突破口，于 2011 年 9 月组建的全国首家主司农村产权抵押融资的政策性农业信贷担保机构。重庆兴农按照“1+N+X”（1 即为集团公司，N 为 26 家区县公司，X 为 5 家配套子公司）模式构建起多层次、广覆盖、可复制的农业政策性融资担保综合服务体系。经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，重庆兴农主体信用等级为 AAA；经大公国际资信评估有限公司、中诚信国际信用评级有限公司等综合评定，重庆兴农主体信用等级为 AA+。

综合来看，重庆兴农资本实力雄厚，抗风险能力强，具有极强的代偿能力，为本期债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

4、担保人累计担保余额

根据重庆兴农出具的《关于重庆兴农融资担保集团有限公司 2018 年末相关财务指标符合“融资担保公司监督管理条例”及四项配套制度情况说明》，截至 2018 年末，重庆兴农担保余额为 555.80 亿元，其中借款类融资担保责任余额为 161.51 亿元，发行债券融资担保责任余额为 380.90 亿元，其他非融资担保责任余额为 13.39 亿元。按照《融资担保责任余额计量办法》计算重庆兴农担保责任余额为 480.93 亿元，重庆兴农当前净资产为 98.42 亿元，融资担保责任余额为净资产的 4.89 倍。

（二）担保函主要内容

重庆兴农为本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人已于本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

（1）保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（2）保证责任的承担：在本担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（3）保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（4）保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（三）担保人与发行人等主体间的权利义务关系

发行人与担保人、债权代理人、债券持有人将根据签订的《委托保证合同》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等协议履行各自的权利义务。

（四）担保的合法合规性

重庆兴农出具担保函对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。重庆兴农所出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券发行担保人的资格和条件。

根据德恒律师事务所出具的法律意见书，重庆兴农融资担保集团有限公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，担保行为符合《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定。

四、其他偿债保障措施

（一）偿债保证的制度性安排

1、设置偿债资金专项账户

发行人聘请重庆银行江津支行担任本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了本期债券《偿债资金专项账户监管协议》、开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付本期债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。

在本期债券存续期内，发行人应于年度付息日、本金兑付日前第 10 个工作日将当年应付本息存入专户。在本期债券存续期内，在每年兑付日前 10 个工作日内，如专户内资金数额不足以支付当期本息，监管银行应在 1 个工作日内书面通知发行人。发行人在接到通知后，将通过出售短期投资和票据，使用银行贷款，出售存货或其他流动资产以获得足额资金来弥补差额；专户账户未能完全补足前，发行人将暂缓重大对外投资、收购兼并

等资本性支出项目的实施；调减或暂缓发放高级管理人员的奖金，以确保本期债券当期应付本息能够完全偿付。

2、偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责还本付息工作，自设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。

3、偿债计划的财务安排

针对自身未来的财务状况、本期债券的特点，发行人已建立一个多层次、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。

4、建立了募集资金监管制度，以有效规范募集资金的使用

为保证全体债券持有人的最大利益，确保募集资金被规范使用，发行人制定了《募集资金管理制度》，并与重庆银行江津支行签订了《募集资金专项账户监管协议》，由重庆银行江津支行担任本期债券募集资金监管银行。协议中对募集资金的存储、支取、监管职责等方面进行了约定，以切实保证本期债券募集资金的规范使用。

5、聘请债券债权代理人 and 建立债券持有人会议制度，最大程度保护债券持有人利益

为了维护全体债券持有人的合法利益，发行人制定了《债券持有人会议规则》，建立债券持有人会议制度。同时，与重庆银行江津支行签订了本期债券《债权代理协议》，聘请该公司为本期债券债权代理人，在本期债券存续期限内代表债券持有人，依照协议的约定维护债券持有人的最大利益。

（二）发行人优良的资信为本期债券的本息偿付提供了进一步的流动性支撑

发行人经营稳健，资信状况优良并具有较强的融资能力，自成立以来从未出现严重逾期贷款现象。发行人与金融机构建立了稳定的合作关系，即使发生意外风险导致发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，发行人完全可以凭借自身良好的资信状况及与金融机构良好的合作关系，获得多家商业银行的流动性支持，通过间接融资筹措债券还本付息所需资金。

四、本期债券偿债保障措施及偿债能力综合评价

综上所述，发行人本期债券募投项目现金流稳定、资产变现能力较强、业务发展前景良好、资本实力雄厚、盈利能力及可持续经营能力不断提高，短期和长期偿债能力强。同时，本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。因此发行人具有较强的偿债能力，本期债券偿债保障措施到位，到期不能兑付本息的风险很小。

第十四条投资人保护机制

一、聘请债权代理人

为维护全体债权人的合法利益，发行人为债券持有人聘请了重庆银行股份有限公司江津支行作为本期债券的债权代理人，并签订了《债权代理协议》。在债券存续期间的常规代理事项包括：

1、召集和主持债券持有人会议

债权代理人应持续关注发行人的资信状况、质押资产状况，根据《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行本协议及《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。

2、违约通知

债券债权代理人或其代理人在得知违约事件发生后应根据勤勉尽责的要求尽快以在监管部门指定的信息披露媒体发布公告的方式通知各债券持有人。

3、违约处理

在违约事件发生时，债权代理人有义务勤勉尽责地依法采取一切正当合理的措施，维护债券持有人的合法权益；预计发行人不能按期偿还本期债券本息时，债权代理人应要求发行人追加担保，或者依法申请法定机关对发行人采取财产保全措施；债权代理人应依照募集说明书的约定，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；在债券持有人会议决议的授权范围内，依法代理债券持有人提起或参加有关发行人的破产诉讼、申报债权、出席债券持有人会议及其他与破产诉讼相关的活动。债权代理人有权聘请律师等专业人士代表其自身或代表发行人协助债权代理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照《债权代理协议》的规定执行。

4、破产及重整

发行人不能偿还债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议代理参与发行人整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

5、执行债券持有人会议决议

债权代理人应执行债券持有人会议决议，及时与发行人及债券持有人沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实，以书面通知或者公告的方式提醒发行人和全体债券持有人遵守债券持有人会议决议。

6、募集资金使用监督

在本期债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督。

7、信息披露监督

债权代理人应督促发行人按本期债券募集说明书的约定履行信息披露义务。

8、通知的转发

如果收到任何债券持有人发给发行人的通知或要求，债券债权代理人应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议规定的方式将该通知或要求转发给发行人。

9、禁止内幕交易

债权代理人应当为债券持有人（作为一个整体，而非向个别或单个债券持有人）的最大利益行事，不得利用作为债权代理人而获取的有关内幕信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

10、向新债权代理人移交工作

在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起 15 个工作日内，债权代理人应该向新债权代理人移交工作及有关文件档案。

11、其他

债权代理人应遵守《债权代理协议》以及债权代理人应当履行的其他义务。

二、债券持有人会议规则

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议享有以下权利：

1、当发行人变更《募集说明书》约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得通过发行人不支付本期债券本金和/或利息、变更本期债券利率的决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、当发行人在债券存续期内进行资产重组时，对是否同意资产重组方案作出决议；

5、当担保人或担保物发生重大不利变化，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、当发行人在债券存续期内改变募集资金用途时，对是否同意改变募集资金用途作出决议；

8 对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债券债权代理人作出决议；

9、对变更偿债资金专项账户监管人作出决议；

10、对修改《债券持有人会议规则》作出决议；

11、法律、行政法规和规章规定的其他权限。

在本期债券存续期内，发生以上应由债券持有人会议审议表决范围内的任何事项时，债券债权人应在得知该等事项或收到议案之日起 5 个工作日内向全体债券持有人、提交议案方、发行人及其他有关出席会议对象发出召开债券持有人会议的通知，并于会议通知发出后 5 日至 15 日内召开债券持有人会议。

第十五条风险提示

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及发行人在本募集说明书中披露的其他有关信息：

一、与本期债券相关的风险及对策

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期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值变动的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已经适当考虑了对债券存续期内可能存在的利率风险补偿，通过合理确定本期债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。投资者可以根据自己对利率风险的判断，有选择地做出投资。此外，本期债券拟在发行结束后申请在国家批准的交易场所上市交易，如申请获得批准，本期债券的流动性将得到增强，在一定程度上分散可能的利率风险，为投资者提供一个管理风险的手段。

（二）兑付风险

公司设定了完善的偿债保障措施，以保障本期债券的按时偿付。在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对公司的经营活动产生了负面影响，投资项目收益及盈利能力下滑，公司可能难以从预期的多种还款来源获得足够资金，这将可能影响本期债券本息的按时足额偿付，对投资者到期收回本息构成影响。

对策：首先，发行人目前经营状况良好，财务状况稳健，运行状况良好，在所处行业均具有显著的主导地位和较强的竞争优势，具有较强的自身偿付能力。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出，确保发行人的可持续发展。其次，本期债券募投项目具有较好的经济效益，

债券存续期内能够实现收入 107,851 万元，构成本期债券按期偿付的坚实基础。再次，发行人将加强本期债券募集资金使用管理，确保募集资金严格按照本募集说明书的约定使用，保障募投项目的顺利建设和正常运作。同时，发行人为本期债券偿付做出了包括人员、财务、制度、专项账户等一系列安排，构成本期债券按期偿付的制度性保障。最后，为减少债券到期一次还本所带来的财务压力，降低本金偿付风险，发行人将从本期债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%；此项安排进一步降低了本期债券兑付风险。

（三）流动性风险

公司计划本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所上市或交易流通。由于具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，公司当前无法保证本期债券一定能够按照预期在相关的交易场所上市交易，亦无法保证本期债券会在二级市场有活跃的交易，从而可能影响本期债券的流动性，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，发行人将尽快向有关主管部门提出交易流通申请，经批准后安排本期债券在相关证券交易场所上市或交易流通，以降低流动性风险。

（四）募投项目投资风险与对策

发行人虽然对本期债券募集资金的投资项目进行了严格的可行性论证，从而保障了项目能够保质、保量、按时交付使用。但由于项目的投资规模较大，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

对策：本期债券募集资金投资项目均已通过了严格的可行性论证，并经相关政府管理部门批准。发行人在项目的实施过程中，将积极加强各投

资环节的管理，控制投资成本，按计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

（五）募集资金使用不当的风险

公司会严格按照募集资金用途使用本期债券所募集的所有资金，但仍存在将募集资金用于除募集资金用途以外的其他用途的风险。

对策：为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请重庆银行股份有限公司江津支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》，重庆银行股份有限公司江津支行将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况；发行人还与重庆银行股份有限公司江津支行签署了《账户及资金监管协议》，协议规定发行人在重庆银行股份有限公司江津支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，发行人必须按照本期债券募集说明书中约定的募投项目使用债券资金。如发现发行人有挪用或违规使用债券资金情况，债权代理人将及时召开债券持有人大会并上报重庆市发展和改革委员会和国家发展和改革委员会。

（六）第三方担保风险

风险：本期债券的担保人重庆兴农融资担保集团有限公司为重庆市国有信用担保集团公司，资信情况良好。近年来，担保人资本实进一步增强，代偿能力有所提高。但是本期债券存续期内，若当地区域经济发生较大波动，导致担保人担保业务的代偿率提升，会给担保人对本期债券的代偿能力带来不利影响。

对策：在本期债券存续期内，发行人将持续关注本期债券担保人的经营状况和财务状况，动态监测其担保实力和代偿能力。若出现可能导致发行人对担保人能否按照《担保函》的约定履行担保义务产生疑虑的事项或

情况，发行人将通过包括但不限于增加抵押担保、补充或更换第三方信用担保等方式维持本期债券的偿付能力。

二、与发行人相关的风险

（一）债务规模较大风险

公司代建工程对资金需求量较大，近年来公司债务规模快速上升，截至 2018 年末，总债务已达到 466,857.22 万元，未来债务偿还具有一定压力。

对策：近年来，随着四面山景区的不断开发发展，发行人代建业务规模不断扩大，债务规模也相应上升。目前发行人经营状况良好，财务状况健康，作为当地景区建设唯一主体，发行人得到了当地政府资产注入等方面的支持。发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制成本支出。此外发行人景区运营业务将随着景区不断开发，预期未来景区运营收入比重将不断加大。随着未来业绩的释放，发行人偿债保障能力将进一步增强。

（二）对外担保风险

截至 2018 年末，发行人对外担保总额为 178,000.00 万元，占净资产的比例达到 41.91%，担保对象违约将会对发行人带来或有负债的风险。

对策：发行人对外担保均为非关联方担保，共计 178,000.00 万元。分别对重庆市德感工业园区建设有限公司担保 60,000.00 万元、重庆市江津区珞璜开发建设有限公司担保 40,000.00 万元、重庆市江津区滨江新城开发建设集团有限公司担保 45,000.00 万元和重庆市四面山酒店管理有限责任公司 33,000.00 万元。担保对象均为江津区地方政府重点支持发展的国有企业或具有较好盈利的，被担保公司经营状况良好，收益能力稳定，发生经营困难的可能性较小，发行人未来代偿风险小。

（三）其他应收款回收风险

截至 2018 年末、2017 年末、2016 年末，发行人其他应收款净额分别为 377,643.51 万元、224,968.57 万元和 204,040.43 万元，占资产比重分别

为 42.36%、30.29%和 30.28%。一旦出现欠款方没有能力支付往来款项的情况，发行人将面临应收款项无法回收的风险，从而对发行人的业务经营和利润水平产生一定的负面影响。

对策：截至 2018 年末发行人其他应收款的前五大分别为：重庆市四面山旅游（集团）有限公司、重庆市四面山酒店管理有限责任公司、重庆宏杰建筑工程有限公司、重庆市江津区四屏镇人民政府、重庆市江津区华信资产经营(集团)有限公司，共计 339,941.99 万元，占其他应收款的比重为 90.02%。发行人应收款方资信良好，发生坏账的可能性较小。且其他应收款主要为业务往来款，账龄主要集中在两年以内，并且对于关联方的应收款，发行人具有完善的关联交易制度，确保收款项的回收。

（四）景区资产收益率低的风险

截至 2018 年末，发行人固定资产余额 19.32 亿元，主要为 2016 年四面山管委会向发行人注入的景区内设施。2016-2018 年，四面山景区业务收入分别为 2,938.18 万元、2,454.23 万元和 3,220.64 万元，景区收入水平较低，对发行人盈利能力可能产生不利影响。

对策：四面山景区 2016 年才被正式确定为 5A 级景区，为了创 5A 级景区，四面山管委会及发行人在 2016 年之前景区设施方面投入较大，目前已基本完成；另外，2018 年以前四面山景区与重庆市区交通不便，也限制了四面山景区的业务发展。随着江津区大四面山旅游圈建设的推进，景区宣传力度将不断加大，景区运营及管理水平得到改善，加上新开通的江习高速缩短了重庆市区四面山景区的车程，发行人在四面山景区旅游业务收入将持续增加，景区资产收益率将逐步提高。

三、政策风险

（一）宏观政策风险

国家宏观经济政策的调整可能会影响发行人营活动，不排除在一定的

时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能。

对策：针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步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）产业政策风险

国家关于基础设施建设、土地开发与整理等政策变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动与盈利能力。其次，地方政府支持力度对发行人的经营稳定性将会产生显著的影响。

对策：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和研判政策的变化，以积极的态度适应新的环境。同时，发行人将密切注意政策变化，根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并采取相应措施，在现有政策条件下加强综合经营与技术、管理创新能力，提升公司的可持续发展能力，尽量降低产业政策变动风险对公司经营带来的不确定性影响。

第十六条信用评级

经联合资信评估有限公司综合评估确定，发行人长期主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AA+，评级展望为稳定，本期债券到期不能偿还的风险较低。

一、信用评级报告情况及跟踪评级安排

（一）基本观点

重庆市四面山旅游投资有限公司是江津区四面山景区旅游开发基础设施建设及景区运营主体。联合资信评估有限公司对公司的评级反映了公司在区域专营性、资本注入及财政补贴等方面受到外部支持力度较大。近年来，公司资产、收入规模均持续增长。同时，联合资信也关注到公司代建工程业务回款效率偏低、工程代建业务未来可持续性尚不明确、应收类款项对资金占用严重、盈利能力较弱、利润对营业外收入依赖程度较高以及短期偿债压力明显等因素可能给公司信用水平带来的不利影响。

近年来重庆市江津区经济持续发展，四面山旅游资源丰富，公司有一定的发展潜力。未来，公司将继续开发整合四面山景区旅游资源，建设四面山国家 5A 级旅游景区，随着江习高速的通车，四面山旅游人次有望增长，公司景区运营及代建工程业务收入有望进一步增长。

本期债券设置了本金分期偿付条款，一定程度上缓解了公司的未来集中偿付压力。重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，兴农担保担保实力很强，有效提升了本期债券的偿付安全性。

基于对公司主体长期信用及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，本期债券到期不能偿还的风险很低。

（二）优势

1、公司作为江津区重要的旅游开发建设主体，在资金注入、资产划拨、财政补贴等方面得到政府的有力支持，经营业务具有专营优势

2、四面山景区旅游资源丰富，2016年成为国家5A级旅游景区，随着江习高速的通车，景区旅游人次有望有所增长。

3、本期债券设置了分期偿付条款，有效降低了公司集中偿付的压力。兴农担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，有效提升了本期债券的偿付安全性。

（三）关注

1、公司工程代建业务回款效率偏低，考虑到公司在建项目投资规模较小，公司工程代建业务未来可持续性尚不明确。

2、公司应收类款项规模大，对公司资金占用严重；利润对营业外收入依赖程度较高，盈利能力较弱。

3、公司现金类资产规模小，短期偿债压力明显。

4、公司高级管理人员业务经历及企业管理经验相对不足，未来随着公司业务扩张，对公司管理团队管理水平和管理能力提出挑战。

5、公司对外担保规模大，存在一定的或有负债风险。

6、募投项目收入易受项目建设进度、出租率和销售进度影响；若本期债券存续期第4年发生全部回售，募投项目收益无法覆盖债券本息。

（四）跟踪评级安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及联合评级评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，联合评级将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，联合评级将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，联合评级将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知联合评级并提供相关资料，联合评级将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，联合评级将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

二、发行人信用评级情况

（一）近三年主体评级情况

2019年6月13日，联合评级评定发行人主体评级为AA。

（二）本期债券评级情况

根据联合评级于2019年6月13日出具的《2019年重庆市四面山旅游投资有限公司停车场建设专项债券信用评级报告》，评定本期债券信用级别为AA+。

三、发行人银行授信情况

截至2018年12月31日，发行人在银行授信情况如下：

单位：万元

金融机构	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
重庆银行	65,000.00	60,000.00	5,000.00
三峡银行	32,000.00	32,000.00	-
浙商银行	20,000.00	19,400.00	600.00
中信银行	33,000.00	32,000.00	1,000.00
华夏银行	19,653.68	18,496.67	1,157.01
工商银行	37,000.00	14,300.00	22,700.00

平安银行	20,000.00	-	20,000.00
汉口银行	14,000.00	-	14,000.00
富滇银行	3,200.00	3,200.00	0.00
农业银行	73,900.00	73,150.00	750.00
合计	317,753.68	252,546.67	65,207.01

四、发行人信用记录

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人存在两笔欠息记录，目前这两笔欠息均已结清，具体情况如下：

1、重庆银行股份有限公司江津支行于 2016 年 1 月 7 日向发行人发放贷款 20,000.00 万元，贷款期限为 2016 年 1 月 7 日至 2021 年 1 月 6 日，贷款执行利率为 7.3%。2017 年 1 月 21 日，该笔贷款应付利息合计 1,240,229.29 元，当日扣息 40,757.26 元，剩余 1,199,472.29 元利息于 2017 年 1 月 22 日结清。目前该笔贷款已无欠息情况，还本付息正常。

2、中国农业银行股份有限公司重庆江津支行于 2016 年 9 月 20 日向发行人发放贷款，经中国农业银行股份有限公司重庆江津支行核实，发行人非贷款账户上有足够存款金额用于利息扣收，能够按时还本付息，无恶意欠息行为，并对此出具了说明文件。

除此之外，发行人近三年不存在其他债务违规违约情况。

第十七条 法律意见

本期债券发行人律师北京德恒律师事务所为本期债券出具的《法律意见书》认为：

（一）发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本次发行的主体资格。

（二）发行人已取得本次发行所需的各项批准和授权，且该等批准和授权合法有效。

（三）本次发行符合相关法律、法规及规范性文件规定的实质条件。

（四）本次发行所募集资金的用途符合国家产业政策和行业发展方向，符合相关法律、法规及规范性文件的有关规定。

（五）发行人不存在对本次发行构成实质性影响的重大违法、违规行为。

（六）本次发行的中介机构具备从事公司债券发行相关业务的主体资格，符合相关法律、法规及规范性文件的有关规定。

（七）本期债券《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见内容适当，不存在因引用本法律意见的内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏的情形。

（八）本次发行的《债券持有人会议规则》、《债权代理协议》、《账户监管协议》等符合相关法律、法规及规范性文件的有关规定，合法有效。

综上，发行人具备本次发行的主体资格，已取得本次发行的必要批准和授权，本次发行符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》、《发行指引》、《工作通知》等法律、法规及规范性文件规定的实质性条件，发行人本次发行不存在实质性法律障碍。

第十八条 其他事项

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。

第十九条备查文件

一、备查文件清单

- (一) 国家有关主管机关对本期债券批准文件；
- (二) 发行人关于本期债券发行的募集说明书及其摘要；
- (三) 发行人 2015-2017 年三年连审的审计报告、2018 年审计报告；
- (四) 联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- (五) 北京德恒律师事务所出具的法律意见书；
- (六) 债券债权代理协议；
- (七) 债券持有人会议规则。

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查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

重庆市四面山旅游投资有限公司

住所：重庆市江津区四面山风景名胜区龙潭路 3 幢 1-1 号

法定代表人：杨欣欣

联系人：邹茂梅

联系地址：重庆市江津区四面山风景名胜区龙潭路 3 幢 1-1 号

联系电话：023-47666482

传真：023-47666070

邮政编码：402296

财富证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 26 层

法定代表人：刘宛晨

联系人：杨东辉、韩龙

联系地址：北京市西城区阜外大街 8 号国润大厦 17 层

联系电话：010-68080250

传真：010-68080250

邮政编码：100037

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。

（二）本期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央国债登记结算有限责任公司网站，投资者可以通过以下网站查询：

国家发展和改革委员会网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记结算有限责任公司：www.chinabond.com.cn

附表一：

2019年重庆市四面山旅游投资有限公司城市停车场建设专项债券发行销售网点一览表

序号	承销团成员	联系地址	联系人	电话
▲1	财富证券有限责任公司	北京市西城区阜成门外大街8号国润大厦17层	张海旭	010-68080250
2	中国民族证券有限责任公司	北京市朝阳区北四环中路27号院5号楼	宋小坤	010-59355630
3	西南证券股份有限公司	北京市西城区金融大街35号国际企业大厦A座四层	张帅	010-57631104

附表二：

发行人 2016-2018 年经审计的资产负债表

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	6,773.37	76,217.90	23,802.59
应收账款	98,840.51	51,241.85	41,994.68
预付款项	719.35	1,674.85	653.91
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	377,643.51	224,968.57	204,040.43
存货	213,439.86	185,175.54	191,438.61
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	53.57	200.65	-
流动资产合计	697,470.17	539,479.36	461,930.22
非流动资产：	-	-	-
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	193,197.06	202,745.53	211,771.36
在建工程	-	-	-
无形资产	0.16	0.32	0.48
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	852.52	540.41	144.86
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	194,049.75	203,286.26	211,916.70
资产总额	891,519.92	742,765.62	673,846.92

发行人 2016-2018 年经审计的资产负债表（续）

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债：			
短期借款	13,200.00	1,000.00	7,700.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	1,089.90
应付账款	6,727.71	2,217.46	3,783.66
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	7,101.54	4,294.49	1,364.88
应付利息	-	1,742.82	1,693.15
应付股利	-	-	-
其他应付款	33,003.66	3,144.20	32,248.62
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	85,488.95	24,800.96	18,044.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	145,521.86	37,199.92	65,924.21
非流动负债：	-	-	-
长期借款	188,248.26	207,887.21	154,588.65
应付债券	49,461.35	80,452.38	48,900.27
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	79,000.00	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	4,625.76	4,726.32	4,826.88
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	321,335.37	293,065.91	208,315.80

负债合计	466,857.22	330,265.83	274,240.01
所有者权益（或股东权益）：		-	-
实收资本	137,500.00	137,500.00	137,500.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	247,747.19	247,747.19	247,747.19
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	0.00
盈余公积	3,954.01	2,725.26	1,435.97
未分配利润	35,461.49	24,527.34	12,923.74
归属于母公司所有者权益合计	424,662.70	412,499.79	399,606.91
少数股东权益	-	-	-
所有者权益(或股东权益)合计	424,662.70	412,499.79	399,606.91
负债和所有者权益（或股东权益）总额	891,519.92	742,765.62	673,846.92

附表三：

发行人 2016 年-2018 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	93,461.17	76,683.66	74,932.85
减：营业成本	80,394.54	65,092.05	64,953.18
税金及附加	2,814.14	1,020.86	631.75
销售费用	3,416.70	3,593.19	2,415.44
管理费用	11,233.03	10,956.34	2,628.39
财务费用（收益以“-”号填列）	1,095.70	934.54	-68.82
资产减值损失	1,248.44	1,582.21	561.53
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（净损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-17.44	-3.01
其他收益	18,532.70	19,000.00	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,785.84	12,487.04	3,808.37
加：营业外收入	138.85	101.25	9,194.27
减：营业外支出	67.68	90.96	49.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,857.01	12,497.33	12,952.66
减：所得税费用	-305.90	-395.55	988.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,162.90	12,892.88	11,964.50
归属于母公司股东的净利润	12,162.90	12,892.88	11,964.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	12,162.90	12,892.88	11,964.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
少数股东损益	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	12,162.90	12,892.88	11,964.50
归属于母公司股东的综合收益总额	12,162.90	12,892.88	11,964.50

归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
----------------	---	---	---

附表四：

发行人 2016 年-2018 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016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	45,538.08	67,186.75	32,928.28
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现	18,750.96	19,160.34	38,723.86
经营活动现金流入小计	64,289.04	86,347.08	71,652.14
购买商品、接受劳务支付的现金	94,426.86	57,777.51	52,187.49
支付给职工以及为职工支付的现金	2,774.89	2,071.29	1,985.50
支付的各项税费	2,882.86	1,293.74	817.68
支付其他与经营活动有关的现金	110,207.48	44,550.88	189,843.88
经营活动现金流出小计	210,292.09	105,693.41	244,834.54
经营活动产生的现金流量净额	-146,003.05	-19,346.33	-173,182.40
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	325.58	857.28	160.80
投资支付的现金	-	-	-
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	325.58	857.28	160.80
投资活动产生的现金流量净额	-325.58	-857.28	-160.80
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	70,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	150,200.00	83,357.63	99,576.05
发行债券收到的现金	-	32,000.00	50,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计	150,200.00	115,357.63	219,576.05
偿还债务支付的现金	48,950.96	30,002.11	17,919.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,564.94	10,798.70	11,313.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	4,800.00	848.00	2,356.84
筹资活动现金流出小计	73,315.90	41,648.81	31,590.15
筹资活动产生的现金流量净额	76,884.10	73,708.82	187,985.90
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	-69,444.53	53,505.21	14,642.70
加：期初现金及现金等价物余额	76,217.90	22,712.69	8,069.99
六、期末现金及现金等价物余额	6,773.37	76,217.90	22,712.69

附表五：

担保人重庆兴农 2018 年度经审计的合并资产负债表

单位：元

项目	2018年末	2017年末
流动资产：	-	-
货币资金	3,960,392,305.13	5,062,898,212.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	18,000,000.00	62,500,000.00
应收账款	2,048,125,507.05	1,836,996,663.55
预付款项	2,178,269.04	389,449.40
应收保费	15,694,059.99	6,129,839.50
其他应收款	574,620,732.64	636,718,011.43
其他流动资产	2,020,718,225.59	2,335,128,699.44
流动资产合计	8,639,729,099.44	9,940,760,875.83
非流动资产：	-	-
可供出售金融资产	586,071,819.38	105,447,850.00
持有至到期投资	611,677,603.28	517,675,297.31
长期股权投资	20,501,026.97	73,091,929.36
投资性房地产	2,454,169.10	1,181,800.00
固定资产	123,447,387.70	121,858,093.39
在建工程	4,533,312.32	4,506,127.85
无形资产	532,110.86	1,961,299.40
长期待摊费用	1,077,317.32	856,042.25
递延所得税资产	248,513,525.66	192,186,690.81
其他非流动资产	12,724,891,989.14	11,413,573,421.77
非流动资产合计	14,323,700,261.73	12,432,338,552.14
资产总计	22,963,429,361.17	22,373,099,427.97
流动负债：	-	-
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00
应付账款	16,339,099.76	14,300,338.56
预收款项	432,524,991.10	203,722,125.90
应付职工薪酬	50,785,124.12	40,777,169.37
其中：应付工资	48,992,874.22	39,130,600.01

应付福利费	27,660.00	-
应交税费	77,008,182.84	64,260,369.92
其中：应交税金	76,493,101.93	63,999,758.98
应付股利	-	-
其他应付款	1,088,390,422.20	692,654,919.75
保险合同准备金	1,737,956,789.30	1,561,219,630.75
其他流动负债	716,656,272.23	664,253,891.41
流动负债合计	4,169,660,881.55	3,291,188,445.66
非流动负债：	-	-
其他非流动负债	8,951,990,000.00	9,313,000,000.00
非流动负债合计	8,951,990,000.00	9,313,000,000.00
负债合计	13,121,650,881.55	12,604,188,445.66
所有者权益（或股东权益）：	-	-
实收资本（股本）	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
国有资本	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
其中：国有法人资本	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
实收资本（或股本）净额	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
资本公积	2,440,024,904.40	2,440,318,328.37
其他综合收益	323,783.35	323,783.35
盈余公积	54,589,838.05	40,308,100.30
其中：法定公积金	54,589,838.05	40,308,100.30
一般风险准备	40,978,300.99	33,443,923.75
未分配利润	140,522,079.37	76,889,868.22
归属于母公司所有者权益合计	5,626,438,906.16	5,541,284,003.99
少数股东权益	4,215,339,573.46	4,227,626,978.32
所有者权益合计	9,841,778,479.62	9,768,910,982.31
负债和所有者权益总计	22,963,429,361.17	22,373,099,427.97

附表六：

担保人重庆兴农 2018 年度经审计的合并利润表

单位：元

项目	2018年	2017年
一、营业总收入	742,864,276.76	611,729,142.50
其中：营业收入	583,799,679.80	499,318,757.05
利息收入	158,751,672.43	112,299,300.55
手续费及佣金收入	312,924.53	111,084.90
二、营业总成本	566,147,992.81	469,185,921.75
其中：营业成本	10,260,156.49	10,941,439.28
利息支出	861,166.06	434,427.31
手续费及佣金支出	2,113,599.99	6,213,777.51
提取保险合同准备金净额	279,365,252.38	222,421,533.54
分保费用	-	54,166.04
营业税金及附加	4,522,520.60	7,735,141.07
管理费用	196,962,167.51	184,584,837.40
财务费用	9,485,572.19	7,568,558.84
其中：利息支出	13,204,865.35	8,897,320.14
利息收入	3,966,579.33	1,416,855.69
资产减值损失	62,577,557.59	29,232,040.76
加：投资收益（损失以“-”号填列）	31,919,827.88	16,842,027.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,213,246.40	-970,578.65
其他收益	15,662,049.54	21,458,731.85
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	222,989,562.58	180,843,979.79
加：营业外收入	4,082,438.07	6,711,313.40
其中：非流动资产处理利得	-	-
政府补助	2,678,253.47	5,510,646.00
减：营业外支出	6,532,042.61	4,783,091.07
其中：非流动资产处置损失		44,396.08
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	220,539,958.04	43,281,477.82
减：所得税费用	4,915,265.04	34,326,492.62

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	215,624,693.00	148,445,709.50
归属于母公司所有者的净利润	152,156,675.54	82,403,764.45
少数股东损益	63,468,017.46	66,041,945.05
持续经营损益	215,624.69	148,445,709.50
六、其他综合收益的税后净额	-	1,270,000.00
以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	6,462.75
其中：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	-	6,462.75
归属于少数股东的其他收益综合的税后净额	-	1,263,537.25
七、综合收益总额	215,624,693.00	149,715,709.50
归属于母公司所有者的综合收益总额	152,156,675.54	82,410,227.20
归属于少数股东的综合收益总额	63,468,017.46	67,305,482.30

附表七：

担保人重庆兴农 2018 年度经审计的合并现金流量表

单位：元

项目	2018年	2017年
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	43,981,098.99	46,755,641.76
收到原保险合同保费取得的现金	758,606,110.99	615,819,383.69
收取利息、手续费及佣金的现金	145,210,981.91	111,989,422.81
收到的税费返还	686.85	136,593.23
收到其他与经营活动有关的现金	12,718,069,683.50	5,541,212,370.70
经营活动现金流入小计	13,665,868,562.24	6,315,913,412.19
购买商品、接收劳务支付的现金	3,355,164.83	5,651,674.38
支付原保险合同赔付款项的现金	793,172,149.74	977,275,544.37
支付利息、手续费及佣金的现金	1,949,940.99	6,466,113.36
支付给职工以及为职工支付的现金	124,685,498.78	110,684,597.70
支付的各项税费	113,453,023.90	129,763,905.31
支付其他与经营活动有关的现金	13,470,521,933.65	5,559,727,445.39
经营活动现金流出小计	14,507,137,711.89	6,789,569,280.51
经营活动产生的现金流量净额	-841,269,149.65	-473,655,868.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	780,297,942.00	808,802,081.01
取得投资收益收到的现金	24,453,930.00	20,627,178.70
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	3,995.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	174,363,597.76	309,000.00
投资活动现金流入小计	982,619,464.76	829,738,196.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,746,574.26	10,062,768.55
投资支付的现金	1,390,385,596.39	988,400,000.00
支付其他与投资活动相关的现金	80,011,277.00	16,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,479,143,447.65	1,014,462,768.55
投资活动产生的现金流量净额	-496,523,982.89	-184,724,571.84

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	225,000,000.00	921,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	225,000,000.00	-
取得借款所收到的现金	50,000,000.00	50,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,120,500,000.00
筹资活动现金流入小计	275,000,000.00	6,091,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	37,904,462.52	51,609,881.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	35,473,979.78	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	3,530,500,000.00
筹资活动现金流出小计	87,904,462.52	3,582,109,881.93
筹资活动产生的现金流量净额	187,095,537.48	2,509,390,118.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额	-1,150,697,595.06	1,851,009,677.91
加：期初现金及现金等价物余额	5,013,025,712.51	3,162,016,034.60
六、期末现金及现金等价物余额	3,862,328,117.45	5,013,025,712.51