

2019年重庆梁平工业园区建设开发有限公司 公司债券募集说明书

发行人

重庆梁平工业园区建设开发有限公司

主承销商

 华西证券股份有限公司
HUAXI SECURITIES CO., LTD.

华西证券股份有限公司

二〇一九年九月



声明及提示

一、 发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事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

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

三、 主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商已按照有关法律、法规的要求，对本期债券募集说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，履行了勤勉尽责的义务。

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作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券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。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受本期债券《债权代理协议》、《募集资金使用专户监管协议》、《专项偿债账户监管协议》之权利及义务安排。

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个人或



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。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

六、 本期债券基本要素

(一) 债券名称：2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券（简称“19 梁平园区债”）。

(二) 发行规模：人民币 8 亿元。

(三) 债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。

(四) 债券利率：固定利率，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为簿记建档前 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，并报国家有关主管部门备案，在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，逾期不另计利息。

(五) 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华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）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）公开发行相结合的方式发行。

(六) 发行对象：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机构投资者（国家法律、



法规另有规定的除外)；在上海证券交易所发行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）。

(七) 债券担保：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。

(八) 信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。



目 录

释 义	6
第一条 债券发行依据	8
第二条 本期债券发行的有关机构	9
第三条 发行概要	13
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	22
第九条 发行人业务情况	39
第十条 发行人财务情况	56
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	96
第十三条 偿债保障措施	113
第十四条 投资者保护机制	122
第十五条 风险与对策	123
第十六条 信用评级	130
第十七条 法律意见	132
第十八条 其他应说明的事项	133
第十九条 备查文件	134



释 义

在本期债券募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司：指重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司。

本期债券：指发行规模为不超过人民币 8 亿元的 2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集说明书》。

主承销商/簿记管理人：指华西证券股份有限公司。

承销团成员：指华西证券股份有限公司、西南证券股份有限公司。

余额包销：指承销商按承销协议的约定，在本期债券发行期结束后将未售出的当期债券全部买入，并按时、足额划付与承销债券份额相对应款项的承销方式。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的簿记建档利率区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商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。

证券登记机构：指中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）。

监管银行/债权代理人：重庆三峡银行股份有限公司梁平支行。

募集资金使用专户监管协议：指发行人与重庆三峡银行股份有限公司梁平支行签署的《2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集资金使用专户监管协议》。



偿债资金专户监管协议：指发行人与重庆三峡银行股份有限公司梁平支行签署的《2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券偿债资金专户监管协议》。

债权代理协议：指发行人与债权人代理人签署的《2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券债权代理协议》。

债券持有人会议规则：指发行人为本期债券制定的《2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券持有人会议规则》。

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

工作日：指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。

园区：指重庆梁平工业园区。

管委会：指重庆梁平工业园区管理委员会。

新梁公司：指重庆新梁投资开发（集团）有限公司

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



第一条 债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2019]103号文件核准公开发行。

发行人已召开董事会并形成《董事会决议》，同时股东已出具《关于同意重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司发行债券的批复》（梁平财发〔2018〕209号），同意申请发行7年期、金额为8亿元的公司债券，募集资金分别用于重庆梁平工业园区生态塑料孵化园建设项目、重庆梁平工业园区集成电路孵化园建设项目、重庆梁平工业园区食品孵化园建设项目和补充营运资金。



第二条 本期债券发行的有关机构

一、 发行人：重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司

住所：重庆市梁平工业园区 A 区

法定代表人：李纯林

联系人：王禹彬

联系地址：重庆市梁平工业园区 A 区

联系电话：023-53555508

传真：023-532551876

邮政编码：405200

二、 主承销商：华西证券股份有限公司

住所：成都市高新区天府二街 198 号

法定代表人：杨炯洋

联系人：罗一鸣

联系地址：成都市高新区天府二街 198 号

联系电话：028-86159675

传真：028-86158285

邮政编码：610095

三、 分销商：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：张旭

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

联系电话：010-57631051

传真：010-88091826

邮政编码：100140

四、 监管银行：重庆三峡银行股份有限公司梁平支行

负责人：黄作建

住所：重庆市梁平区名豪商务区 29 栋

联系人：张福星

联系地址：重庆市梁平区名豪商务区 29 栋

联系电话：023-53659666

传真：023-53659666

邮政编码：405200

五、 审计机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

执行事务合伙人：梁春

联系人：张燕

联系地址：重庆市渝北区黄山大道中段 55 号 7-1

联系电话：86-23-63200510

传真：86-23-63200510

邮政编码：401121



六、 信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号 701 室（德胜园区）

法定代表人：罗光

联系人：高路

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

联系电话：010-62299753

传真：010-65660988

邮政编码：100088

七、 发行人律师：国浩律师（重庆）事务所

住所：重庆江北城西大街 25 号平安财富中心 10 楼

负责人：梁先成

联系人：余皓云

联系地址：重庆江北城西大街 25 号平安财富中心 8 楼

联系电话：023-86798588

传真：023-86798722

邮政编码：400023

八、 可研编制机构：北京国宏英杰国际咨询有限公司重庆分公司

住所：重庆市北部新区经开园金渝大道 68 号 B2 幢 1 单元 10 号

法定代表人：应菊香

联系人：唐燕



联系地址：重庆市渝北区湖彩路 88 号约克郡汀兰 3 栋 6-6

联系电话：023-63266833

传真：023-63266833

邮政编码：401122



第三条 发行概要

一、**发行人：**重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司。

二、**债券名称：**2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券（简称“19 梁平园区债”）。

三、**发行规模：**本期债券发行规模 8 亿元。

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

五、**债券利率：**固定利率，票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差。Shibor 基准利率为簿记建档前 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，并报国家有关主管部门备案，在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，逾期不另计利息。

六、**发行价格：**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。

七、**债券形式及托管方式：**本期债券为实名制记账式债券，机构投资者在承销团成员设置的发行网点认购的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管；在上海证券交易所认购的债券由中国证券登记结算有限责任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中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）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）公开发行人相结合的方式发行。

九、发行对象：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华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记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）。

十、发行期限：本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2019 年 10 月 31 日。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2019 年 10 月 29 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2019 年 10 月 30 日。

十三、起息日：自 2019 年 10 月 31 日开始计息，本期债券存续期内每年的 10 月 31 日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：自 2019 年 10 月 31 日起至 2026 年 10 月 30 日止。

十五、还本付息方式：每年付息一次，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。债券存续期后五年本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十六、付息日：2020 年至 2026 年每年的 10 月 31 日为上一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）。



十七、兑付日：本期债券本金的兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 10 月 31 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、本息兑付方式：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；本息的兑付通过本期债券相关登记托管机构办理。

十九、承销方式：本期债券由承销团以余额包销的方式承销。

二十、承销团成员：本期债券主承销商为华西证券股份有限公司，分销商为西南证券股份有限公司。

二十一、债券担保：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。

二十二、信用等级：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AAA。

二十三、流动性安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

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



第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在债券托管机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司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公开发行的债券由中央国债登记公司托管记载，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商发行网点索取。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中国境内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）查阅或在本期债券主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基金证券账户或 A 股证券账户，在发行期



间与本期债券承销团成员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法规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境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。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 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）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

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人、二级市场的购买人及通过其他合法方式取得本期债券的投资者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者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（如需）并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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

四、在本期债券的存续期内，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



进行充分的信息披露。

五、投资者同意重庆三峡银行股份有限公司梁平支行有限公司作为本期债券的债权代理人与发行人签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，并接受该债权代理协议和债券持有人会议规则的安排。

六、投资者同意重庆三峡银行股份有限公司梁平支行作为本期债券的监管银行与发行人、债权代理人签署《募集资金专户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》，并接受上述协议的有关安排。

六、本期债券的债权代理人/监管银行依据有关法律、法规的规定以及本期债券募集说明书的约定发生合法变更，在经有关主管部门批准后（若需）并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

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



第七条 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，付息日为 2020 年至 2026 年每年的 10 月 31 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）。

（二）本期债券未上市部分利息的支付通过债券托管人办理；上市债券利息的支付通过证券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，由发行人在有关管理部门指定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款由投资者承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。本金兑付日为 2022 年至 2026 年每年的 10 月 31 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）。

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管机构办理；上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的公告中加以说明。



第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

名称：重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司

住所：重庆市梁平工业园区 A 区

法定代表人：李纯林

注册资本：30088.000000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：房地产开发（按许可证核定事项和期限从事经营）土地整理、开发经营；城市基础设施建设、水利设施建设、农村基础设施建设（凭资质证书执业）。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营。）

发行人系经梁平县人民政府《关于成立重庆市双桂工业园区建设开发有限责任公司的通知》梁平府发[2003]13号文件批准，由梁平县政府出资 1,400 万元设立。2006 年，发行人更名为“重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司”。发行人是以梁平区规划范围内的基础设施建设、土地整理开发为主业的有限责任公司。发行人目前有 2 家子公司。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人经审计的资产总额为 695,679.32 万元，负债总额为 327,999.14 万元，所有者权益为 367,680.18 万元，资产负债率为 47.15%。2018 年度发行人实现营业收入 66,933.30 万元，归属于母公司所有者的净利润 9,361.67 万元。

二、历史沿革



1、2003 年 2 月 25 日，发行人设立

2003 年 2 月 12 日，重庆市梁平县人民政府下发《关于成立重庆市双桂工业园区建设开发有限责任公司的通知》（梁平府发〔2003〕13 号），同意成立重庆市双桂工业园区建设开发有限责任公司，由县政府出资 1400 万元注册登记，授权县经委管理，行使股本权利，为国有独资法人实体。

2003 年 2 月 14 日，重庆金汇会计师事务所有限责任公司梁平分所出具《验资报告》（渝金汇梁验〔2003〕字第 004 号），经审验，截至 2003 年 2 月 14 日，发行人已收到国家资本金以货币出资人民币 1400 万元。

2003 年 2 月 17 日，发行人取得梁平县工商局核发的注册号为梁工商 5002281800386 的《企业法人营业执照》。

发行人设立时的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
梁平县人民政府	1,400.00	100.00%

2、2004 年 6 月，发行人注册资本变更

2003 年 12 月 26 日，梁平县人民政府下发《关于增加重庆市双桂工业园区建设开发有限责任公司注册资本金的通知》（梁平府发〔2003〕92 号），决定将县财政拨入园区的建设周转金 160 万元（2003 年 2 月 18 日 50 万元、5 月 20 日 50 万元、6 月 22 日 60 万元）、从县交通局交通建设发展资金调入用于园区主干道建设征地和拆迁安置补偿费 400 万元（2003 年 3 月 17 日 300 万元、4 月 10 日 100 万元），从县运管所调入的应缴存县财政的客运有偿使用费 50 万元，以上共计人民币 610 万元资金转增为重庆市双桂工业园区建设开发



有限责任公司注册资本金。授权梁平县经委管理，行使股本权利。

2004 年 6 月 7 日，重庆金汇会计师事务所有限责任公司梁平分所出具《验资报告》（渝金汇梁验〔2004〕字第 024 号），经审验，截至 2004 年 5 月 31 日止，发行人债转股新增注册资本人民币 610 万元，发行人变更后的累计注册资本实收金额为 2010 万元。

2004 年 6 月 9 日，发行人取得梁平县工商局换发的注册号为梁工商 5002281800386 的《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，发行人的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
梁平县人民政府	2,010.00	100.00%

3、2006 年 9 月，发行人股东变更

2006 年 9 月 8 日，梁平县人民政府下发《关于变更重庆市双桂工业园区建设开发有限责任公司股本权利行使人的通知》（梁平府发〔2006〕55 号），决定授权重庆市梁平工业园区管理委员会行使重庆市双桂工业园区建设开发有限责任公司股东权利，梁平县经委不再行使该公司股东权利。

2006 年 9 月 14 日，发行人取得梁平县工商局换发的注册号为梁工商 5002281800386 的《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，发行人的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
重庆梁平工业园区管理委员会	2,010.00	100.00%

4、2010 年 1 月，发行人股东变更

2010 年 1 月 4 日，梁平县财政局下发《关于同意变更重庆梁平



工业园区建设开发有限责任公司出资人的函》（梁平财函〔2010〕1号），同意重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司原注册资本金的出资人由重庆梁平工业园区管理委员会变更为梁平县财政局。

2010 年 1 月 14 日，发行人取得梁平县工商局换发的注册号为梁工商 500228000005486 的《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，发行人的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
梁平县财政局	2,010.00	100.00%

5、2011 年 6 月，发行人注册资本变更

2011 年 6 月 24 日，根据梁平县国有资产监督管理局梁平国资发[2011]12 号《关于重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司资本公积转增实收资本的批复》，将梁平县财政局直接拨付和通过其他单位拨付给本公司的各项资金合计 16,338.00 万元转入实收资本，增加注册资本金 16,338.00 万元，变更后注册资本为人民币 18,348.00 万元。

2011 年 7 月 20 日，发行人取得梁平县工商局换发的注册号为梁工商 500228000005486 的《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，发行人的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
梁平县财政局	18,348.00	100.00%

6、2012 年 3 月 9 日，根据《有限责任公司变更登记审核表》（梁工商 工商企准字（2012）第 00088 号、《准予变更登记通知书》（（梁工商）登记内变字[2012]00088 号），同意股东变更、三会及经理、法定代表人变更。法定代表人胡华超变更为李钟斌、股东由梁平县财



政局变更为梁平县国有资产监督管理局。

2012 年 3 月 9 日，发行人取得梁平县工商局换发的注册号为梁工商 500228000005486 的《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，发行人的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
梁平县国有资产监督管理局	18,348.00	100.00%

7、2013 年 5 月，发行人注册资本、实收资本变更

2013 年 3 月 20 日，梁平县人民政府下发《关于重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司资本公积转增实收资本的批复》（梁平府〔2013〕132 号），同意将梁平县财政直接投入到发行人的注入资本金合计 117,455,750 元中的 117,400,000 元转入实收资本，增加注册资本金。

2013 年 3 月 22 日，梁平县国有资产监督管理局下发《关于重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司资本公积转增实收资本的批复》（梁平国资发〔2013〕2 号），同意将县财政直接投入到发行人注入资本金合计 117,455,750 元中的 117,400,000 元转入实收资本，增加注册资本金。

2013 年 3 月 28 日，重庆天兴会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（渝天兴验〔2013〕246 号），经审验，截至 2012 年 12 月 31 日，发行人已将资本公积 11740 万元转增为实收资本，增加注册资金人民币 11740 万元，资本公积 11740 万元均是以梁平县国有资产监督管理局用货币资金拨款形成。本次变更后的累计注册资本为人民币 30088 万元，实收资本为人民币 30088 万元。

2013 年 5 月 21 日，发行人取得梁平县工商局换发的注册号为梁



工商 500228000005486 的《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，发行人的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
梁平县国有资产监督管理局	30,088.00	100.00%

8、2017 年 12 月，发行人股东变更

2017 年 10 月 31 日，重庆市梁平区人民政府下发《关于变更区属国有企业出资人的通知》（梁平府发〔2017〕54 号），决定凡各区属国有企业（具体名单附后）的出资人为重庆市梁平区国有资产监督管理局或梁平县国有资产监督管理局的，统一变更出资人为重庆市梁平区财政局。原重庆市梁平区国有资产监督管理局或原梁平县国有资产监督管理局所持有的各区属国有企业的股权、国有投资权益等国有资产无偿划转给重庆市梁平区财政局所有。发行人在本次变更名单中。

2017 年 12 月 28 日，发行人取得梁平区工商局换发的统一社会信用代码号为 915002287474530918 的《营业执照》。

本次变更完成后，发行人的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
重庆市梁平区财政局	30,088.00	100.00%

三、发行人股东及实际控制人情况

发行人股东为梁平区财政局，为 100%控股；梁平区财政局系发行人的实际控制人。

四、发行人公司治理和组织结构

（一）公司治理

根据《中华人民共和国公司法》等有关法律、行政法规和规范性



文件的规定，发行人建立了健全的董事会、监事会等制度，保证了决策的专业化、高效化。

1、出资人

出资人是经政府授权的国有资产监督管理机构，代表国家履行出资人的职责。出资人享有如下权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）向公司委派或者更换非由职工代表担任的董事、并在董事会成员中指定董事长、副董事长；决定董事的报酬事项；
- （3）向公司委派或者更换非由职工代表担任的监事、并在监事会成员中指定监事会主席，决定监事的报酬事项；
- （4）审议和批准董事会和监事会的报告；
- （5）查阅董事会会议记录、会计帐簿、复制公司章程、有关决议或者决定、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）商定公司合并、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）公司终止后，依法分得公司的剩余财产；
- （9）修改公司章程；
- （10）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。

（注：前款第（1）、第（6）项可以根据情况，由董事会行使相关职权）

2、董事会

公司设董事会，由 5 人组成。其中应当有适当比例的职工代表。



董事、董事长由出资人委派或更换。董事会成员中的职工代表由职工代表大会民主选举或更换。董事任期每届三年，经委派或选举可以连任。董事会设董事长 1 名，由出资人从董事会成员中指定。董事会对出资人负责，行使下列职权：

- （1）向出资人报告工作；
- （2）执行出资人的决定；
- （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）根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （10）制订公司的基本管理制度；
- （11）公司章程规定或出资人授予的其他职权。

董事会对上述事项作出决定，属于公司党委参与重大问题决策范围的，应当事先听取公司党委的意见和建议；按照有关规定应当报上级党组织批准（核准）或备案的，应当依照有关规定报送；按照有关规定应当报出资人批准（核准）或备案的，应当依照有关规定报送。

董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事会每年至少召开一次。经半数以上的董事提议，应当召开临时董事会议。董事会决议的表决，实行一人一票。

董事会应当对所议事项的决定形成会议记录，由出席会议的董事



在会议记录上签名。董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

3、监事会

公司设监事会，由 5 人组成。监事由出资人委派或更换；但是监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生或更换。每届监事会中的职工代表的比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为三年。监事任期届满，经委派或选举可以连任。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会设主席一人，由出资人在监事中指定。监事会主席负责召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行。监事会形成决议须经半数以上的监事通过方才有效。监事会行使下列职权：

（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、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（4）向股东提出议案；

（5）国家法律、行政法规、公司章程规定或出资人授予的其他职权。

4、总经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。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；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。
- (8) 出资人或董事会授予的其他职权。

总经理在行使上述职权时，属于公司党委参与重大问题决策事项范围的，应当事先听取公司党委的意见。

(二) 公司组织结构

在组织机构设置方面，发行人设置了综合管理部、发展规划部、工程建设部、财务融资部、审计监察部、资产管理部等六个职能部门，各职能部门之间分工明确，协调一致，确保发行人业务和管理顺畅、高效开展。发行人目前的组织结构如图 8-1 所示：

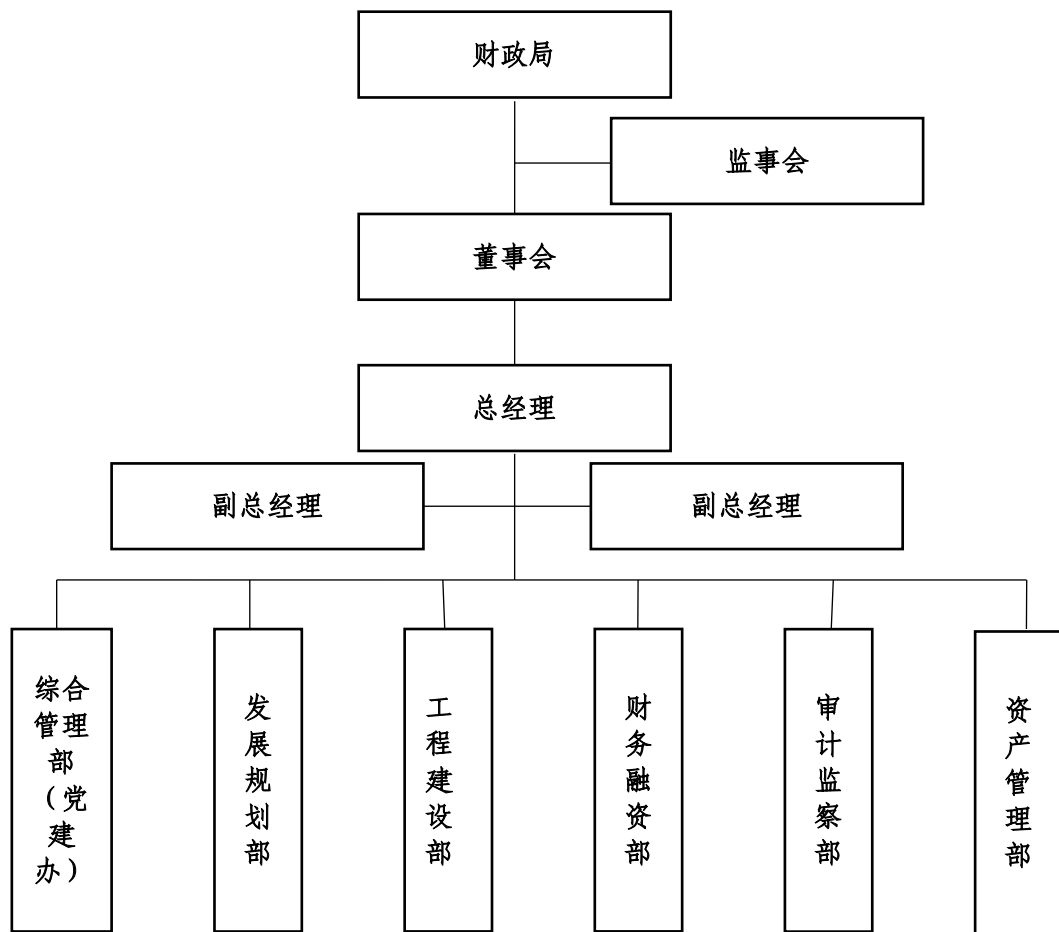


图 8-1 发行人目前的组织结构

五、发行人主要子公司情况

截至本募集说明书签署日，发行人纳入合并报表范围的子公司共有 2 家。

(一) 发行人并表子公司

截至本募集说明书签署日，发行人纳入合并报表范围的一级子公司共有 2 家，具体情况如下表所示：

表 8-1 发行人并表子公司

单位：万元、%



序号	企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	取得方式
1	重庆市梁平区华园实业有限公司	重庆	城市基础设施建设；水利设施建设；农村基础设施建设（以上经营范围凭有效资质证书执业）；物业管理（凭资质证书执业）；房屋及机械设备租赁；商务信息咨询服务；五金、建材（危险化学品除外）批发销售。（须经批准的经营项目，取得审批许可后方可从事经营）	24,412.539	100.00	投资设立
2	重庆市梁平区新桂实业有限公司	重庆	餐类制售文化艺术整理开发、旅游景区景点开发与经营、旅游商品开发与经营；日用百货、文化办公用品包装材料、钢材、水泥、河沙、砖、装潢材料（危险化学品除外）、农业生产资料（危险化学品除外）销售；货物进出口贸易（国家有专项规定的除外）	100.00	100.00	投资设立

注：2018 年 7 月 5 日由梁平县华诚实业有限公司更名为重庆市梁平区华园实业有限公司。

发行人纳入合并范围的主要子公司简要情况介绍如下：

1、重庆市梁平区华园实业有限公司

重庆市梁平区华园实业有限公司成立于 2012 年 4 月 11 日，注册地址为重庆市重庆梁平工业园区综合楼，注册资本 24,412.539 万元，



经营范围为：城市基础设施建设；水利设施建设；农村基础设施建设；物业管理（凭资质证书执业）；房屋及机械设备租赁；商务信息咨询服务；五金、建材（危险化学品除外）批发销售。（须经批准的经营项目，取得审批许可后方可从事经营）。

截至 2018 年末，该公司总资产为 197,314.26 万元，总负债 132,488.01 万元，净资产为 64,826.25 万元；2018 年实现营业收入 271.58 万元，净利润为-17.45 万元。

2、梁平县新桂文化旅游发展有限公司

梁平县新桂文化旅游发展有限公司设立于 2012 年 6 月 4 日，注册地址为重庆市梁平区双桂街道竹海大道 6 号，注册资本为 100.00 万元。经营范围为：中型餐馆：中餐类制售（不含凉菜、裱花蛋糕、生食海产品）；文化艺术整理开发、旅游景区景点开发与经营、旅游商品开发与经营；日用百货、文化办公用品（不含出版物）、包装材料、钢材、水泥、河沙、砖、装潢材料（危险化学品除外）、农业生产资料（危险化学品除外）销售；货物进出口贸易（国家有专项规定的除外）。（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，该公司总资产为 67.63 万元，总负债 11.17 万元，净资产为 56.46 万元；2018 年实现营业收入 0 万元，净利润为 0.50 万元。

（二）发行人的参股、合营和联营企业情况

1、重庆市梁平区兴农融资担保有限公司

发行人以 28.25%的比例参股重庆市梁平区兴农融资担保有限公司，该公司成立于 2012 年 6 月 14 日，注册资本为 17,700 万元，注册地址重庆市梁平区梁山镇梁山路 340 号 6 楼。经营范围为：开展贷



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为“三农”服务；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，监管部门规定的其他业务。（按许可证核定事项和期限从事经营）。

2、重庆市投资促进有限公司

发行人以 10% 的比例参股重庆市投资促进有限公司，该公司成立于 2016 年 6 月 2 日，注册资本为 1,000 万元，注册地址为重庆市江北区江北城西大街 3 号 11-1A 区。经营范围为：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资担保性担保业务。（按许可证核定期限从事经营）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。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）。

六、发行人董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员名单

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员合计 10 名，相关人员任职情况见下表：

表 8-2 董事、监事和高级管理人员基本情况

董事会成员					
序号	姓名	职务	性别	出生年份	是否持有公司股权和债券
1	李纯林	董事长、党委书记	男	1974	否
2	蒋模琴	董事、总经理	女	1966	否
3	宋代洪	董事、副总经理、党委委员	男	1977	否
4	刘红钧	董事、副总经理	男	1968	否



5	张燕	职工董事	女	1981	否
监事会成员					
序号	姓名	职务	性别	出生年份	是否持有公司股权和债券
1	冉瑞武	监事会主席、党委委员	男	1962	否
2	谭峻	监事	男	1986	否
3	叶丰玮	职工监事	男	1990	否
4	张璐	职工监事	女	1990	否
5	张少锋	监事	男	1979	否
公司高级管理人员					
序号	姓名	职务	性别	出生年份	是否持有公司股权和债券
1	蒋模琴	董事、总经理，具体情况参见董事会成员部分内容			
2	刘红钧	董事、副总经理，具体情况参见董事会成员部分内容			
3	宋代洪	董事、副总经理，具体情况参见董事会成员部分内容			

发行人董事、监事和高级管理人员不存在政府部门兼职的情况。

(二) 董事、监事和高级管理人员简历

1、董事

李纯林，男，1974 年生，中共党员，大专学历。历任梁平县龙门镇财政所干部；梁平县财政局副主任科员；梁平县税费征收管理局副局长，期间兼任县财政局预算科科长；梁平县财政局副局长、党组成员。2016 年 6 月至今，任重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司董事、董事长、法人代表。

蒋模琴，女，1966 年生，中共党员，本科学历。历任铁道部第二工程局助理工程师、工程师；梁平县糖酒公司、梁平县第五建筑工程公司工程师；梁平县规划设计院工程师；梁平工业园区管委会高级工程师、重庆市综合评标库专家、梁平县规划委员会委员、梁平工业园区建设开发有限责任公司副总经理；重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司代总经理；重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司监事长、



兼任重庆恒达融资担保有限责任公司董事长、总经理；2017 年 9 月至今任重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司董事、总经理。

宋代洪，男，1977 年生，中共党员，大专学历。历任梁平县龙门镇安全监督管理办公室主任；梁平县龙门镇政治经济发展办公室主任；梁平县新盛镇团委书记；梁平县新盛镇建设管理办公室主任；梁平工业园区管理委员会副主任科员；重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司总工办主任；重庆市梁平区华园实业有限公司监事会主席、法定代表人；2015 年 3 月起任重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司董事、副总经理。

刘红钧，男，1968 年生，大专学历。历任梁平县国营麻纺织厂计财科副科长、科长、办公室主任；梁平县就业服务管理局办公室主任、人力资源科科长；新梁公司财务总监、副总经理；梁平县就业服务管理局正科级干部、梁平县金融服务中心副主任；重庆百里竹海旅游开发建设公司董事长兼总经理，百里竹海开发指挥部副指挥长；梁平区交通建设开发公司副总经理，百里竹海公司负责人；2017 年 12 月至今任重庆梁平工业园区开发建设有限责任公司董事、副总经理。

张燕，女，1971 年生，大专学历。先后在在涪陵金帝集团、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司、重庆市梁平区华园实业有限公司工作；2016 年 1 月至今任重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司董事。

2、监事

冉瑞武，男，1962 年生，本科学历。历任梁平县福禄供销社出纳、会计、经理；梁平县供销社政工股科员、副主任科员、副股长；梁平县供销合作社联合社副主任；梁平县供销合作社联合社主任、党委书



记；梁平县市政园林管理局局长、党委副书记，综合执法局局长；重庆新梁投资开发（集团）有限公司董事长；2017 年 9 月起至今任重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司监事会主席。

谭峻，男，1986 年生，本科学历。先后在济南建工总承包集团有限公司、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司工作；2016 年 7 月起至今任重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司监事会监事。

叶丰玮，男，1990 年生，本科学历。先后在重庆市渝万建设集团、重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司工作；2016 年 7 月起至今任重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司监事会监事。

张璐，女，1990 年生，本科学历。历任深圳市顶好食品有限公司办公室文员；深圳市王富贵国际货运代理有限公司职员；重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司财务部职员；重庆市梁平区华园实业有限公司财务部部长；2016 年 7 月起至今任重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司监事会监事。

张少锋，男，1979 年生，大专学历。历任重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司工程部职员、党支部委员、宣传委员兼纪检委员、工会委员会委员，梁平县华诚物业管理有限公司党支部书记，总经理助理、副经理、董事，副经理、工会主席；2016 年 4 月起任重庆梁平工业园建设开发有限责任公司监事会监事。

3、高级管理人员

蒋模琴，女，董事、总经理，简历见本节“1、董事”。

刘红钧，男，董事，副总经理，简历见本节 1、董事”。

宋代洪，男，董事、副总经理，简历见本节“1、董事”。



第九条 发行人业务情况

一、发行人主营业务情况

(一) 主营业务收入情况

作为重庆梁平工业园区开发建设的唯一主体,公司主要负责重庆梁平工业园区内的土地整理和基础设施建设,同时承担园区范围内保障性住房建设任务。

2016-2018 年主营业务收入分别为 2.36 亿元、8.92 亿元、5.87 亿元;公司 2017 年度主营业务收入较 2016 年度增加 6.56 亿元,增幅为 277.97%,主要因公司基础设施建设收入增长较多所致;公司 2018 年度主营业务收入较 2017 年下降 3.05 亿元,下降幅度为 34.24%,主要系 2018 年度公司建设基础设施项目中无项目完成结算,未产生营业收入。

表 9-1 最近三年公司主营业务收入情况

单位: 亿元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	0.00	0	6.61	74.10	1.59	67.37
土地整理开发	5.86	99.88	2.27	25.45	0.73	30.93
其他	0.01	0.12	0.04	0.45	0.04	1.69
合计	5.87	100.00	8.92	100.00	2.36	100.00

主营业务收入构成方面,公司营业收入主要来源于基础设施建设收入和土地整理开发收入,此外尚有少量的其他收入。2016-2018 年,公司基础设施建设收入分别为 1.59 亿元、6.61 亿元和 0 亿元,占主营业务收入比重分别为 67.37%、74.10%和 0%,2018 年由于公司建设基础设施项目中无项目完成结算,当年度未产生相应业务收入。2016-2018 年,公司土地整理开发收入分别为 0.73 亿元、2.27 亿元和 5.86



亿元，占主营业务收入比重分别为 30.93%、25.45%和 99.88%，公司土地整理开发收入保持稳定增长趋势。

（二）主营业务成本情况

表 9-2 最近三年公司主营业务成本情况

单位：亿元、%

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	0.00	0	4.53	70.34	1.35	68.53
土地整理开发	4.88	99.47	1.89	29.35	0.61	30.96
其他	0.03	0.53	0.02	0.31	0.01	0.51
合计	4.91	100	6.44	100	1.97	100

从主营业务成本来看，2016-2018 年公司主营业务成本分别为 1.97 亿元、6.44 亿元和 4.91 亿元。公司 2017 年度主营业务成本较 2016 年度增加 4.47 亿元，主要系公司 2017 年度业务规模扩大，基础设施建设项目快速展开所致；公司 2018 年度主营业务成本较 2017 年度减少 1.53 亿元，降幅为 23.76%，主要系 2018 年度公司建设基础设施项目中无项目完成结算，当年度未结转相应业务成本。

（三）主营业务毛利情况

表 9-3 最近三年公司主营业务毛利润、毛利率情况

单位：亿元、%

项目		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
毛利润	总计	0.96	100.00	2.48	100.00	0.39	100.00
	基础设施建设	0.00	0	2.08	83.87	0.24	61.54
	土地整理开发	0.98	101.99	0.38	15.32	0.12	30.77
	其他	-0.02	-1.99	0.02	0.81	0.03	7.69
毛利率	主营业务	16.32		27.84		16.63	
	基础设施建设	0		31.51		15.27	
	土地整理开发	16.67		16.67		16.67	
	其他	-276.43		50.88		67.52	



毛利润及毛利率方面，2016-2018 年公司分别实现主营业务毛利润 0.39 亿元、2.48 亿元和 0.96 亿元；主营业务毛利率分别为 16.63%、27.84%和 16.32%；发行人 2017 年主营业务毛利率较 2016 年上升 11.21%，系发行人的基础建设业务毛利率波动所致。2017 年发行人基础设施建设业务毛利率为 31.51%，较 2016 年大幅上涨，系发行人全资子公司华诚实业和管委会以 6.67 亿元的约定总价完成“2 平方公里基础建设项目”资产收购所致。此外，土地整理开发业务毛利率较稳定，近三年来均为 16.67%。

二、发行人主营业务模式

（一）基础设施建设业务模式

发行人按重庆梁平工业园区管理委员会委托代建方式负责重庆梁平工业园区的建设工作。根据重庆梁平工业园区管理委员会和发行人签署的《委托代建协议》等文件，将梁平工业园区范围内的基础设施及配套设施委托发行人投资建设，建设完工后由重庆梁平工业园区管理委员会支付项目委托建设费用。

项目委托建设费用由项目投资总额、贷款利息、其他费用及项目投资回报构成，其中项目投资回报为项目投资总额加成 20%（双方也可另行约定回购金额）。在建设完工后，根据双方共同确认的投资总额，确定项目委托建设费用，由重庆梁平工业园区管理委员会支付。

2016 年、2017 年、2018 年，公司分别实现基础设施建设收入 1.59 亿元、6.61 亿元和 0 亿元，占主营业务收入的比重分别为 67.37%、74.10%和 0%。目前公司重点工程包括污水管网项目、工业园区 A 区基建工程、梁平区新城区整体城镇化建设项目综合管网 A 标段工程以及 A 标段电力工程、重庆梁平工业大道、知德大道道路工程、拓展二期土石方等基础设施建设项目。随着这些项目的竣工结算，发行人业



务收入也将持续增长。

表 9-4 截至 2018 年末公司在建基础设施建设项目建设进度表

单位：万元

项目名称	计划建设周期	计划总投资	已投资金额	尚需投资
污水管网项目	2018-2019	8,000.00	7,092.62	907.38
园区 A 区基建工程	2016-2019	2,000.00	1,482.20	517.80
梁平区新城区整体城镇化建设项目综合管网（A 标段电力工程）	2017-2019	3,100.00	1,296.32	1,803.68
拓展二期土石方等零星工程	2018-2019	700.00	699.60	0.40
新城区整体城镇化建设项目综合管网 A 标段工程	2017-2019	800.00	639.23	160.77
重庆梁平工业大道、知德大道道路工程	2018-2019	2,500.00	637.09	1,862.91
合计	-	17,100.00	11,847.06	5,252.94

（二）土地整理开发业务模式

根据重庆市梁平区政府的土地利用规划，对梁平区规划范围内的土地进行整理开发。发行人依据重庆梁平工业园区管理委员会与发行人签订的《土地征收整理服务委托协议》，收取土地整理开发收入。发行人土地整理开发业务主要由发行人本部实施。征收整理工作完成后，发行人依据双方共同确认的《土地征收整理费结算单》，确认土地整理开发收入，并结转相应的开发成本。

管委会按照单位土地征收整理成本加 20% 的标准向发行人支付土地征收整理费用，具体支付金额以经双方确认的单位土地征收整理成本为基础计算。

在地方政府的大力支持下，发行人土地整理开发业务发展迅速，土地整理开发收入已成为发行人重要的收入来源。近几年，发行人承建的土地整理项目主要包括重庆梁平工业园区盐河片区、梁平工业园区国道以南片区、梁平工业园区国道以北片区等，因土地整理而产生的回居房、安置房项目，收入和成本统一计入土地整理开发业务。2016



年、2017 年、2018 年，发行人分别实现土地整理开发收入 0.73 亿元、2.27 亿元和 5.86 亿元，占主营业务收入比重分别为 30.93%、25.45% 和 99.88%。

表 9-5 土地整理开发业务在建项目建设进度表

单位：万元

项目名称	项目计划总投资	建设周期	截至 2018 年末 已投资额
新实施 4000 亩 土地开发整理	200,000.00	2017 年-2020 年	39,300.00
拓展区二期已 征 3700 亩土地 开发整理	166,200.00	2016 年-2019 年	122,300.00

三、发行人所在行业情况

（一）基础设施建设行业发展现状及前景

1、我国基础设施建设行业发展现状和前景

城市基础设施是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能和加强区域交流与合作有着积极的作用，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

自 1998 年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量资金，而且地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。但是，与发达国家相比，我国城市基础设施建设还处在相对较低的水平，具体表现为：基础设施还比较薄弱，城市普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少和环



境质量差等问题，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。

根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2018 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2018 年末，我国共有城镇人口 8.31 亿人，城镇化率已达 59.58%。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，城市化水平将上升到新的高度，城市基础设施建设行业将迎来更大的发展。

2、重庆市梁平区基础设施建设行业发展现状和前景

近年来，梁平区经济的迅猛发展促进了城市建设规模的不断扩大，梁平区提高了基础设施建设的规划水平，缩短了建设实施工期。根据发行人提供的数据，梁平区规划建设 50 平方公里工业“一园四区”，致力建成科技、生态、高校、产城融合的特色工业新城，形成集成电路、智能家居、生态塑料、绿色食品加工四个特色产业集群。

梁平区逐渐加大基础设施建设力度。加强城镇基础设施和公益设施建设，不断完善城市功能，2018 年度梁平区高水平推进新城二期建设，体育馆游泳馆、城市地下综合管廊、碧湖路小学等一批公共服务设施主体完工，完成 1,343 户 34.74 万平方米棚户区改造，双桂路等 7 条 3 万余平方米人行道提档升级，区中医院扩建搬迁，新改建城市公园 6 个，机场环线、双桂大道延伸段、人民东路、文峰路北段等多条城市主干道建成并通车，整治存量违法建筑 18 万平方米，改造老旧小区 20 个、背街小巷 15 条，建成投用老城北门等菜市场 4 个。

“十三五”期间，梁平区将进一步优化空间布局，立足自身区位优势，与周边区县错位发展，结合传统产业和资源要素，重点发展集成电路、智能家居、生态塑料、绿色食品加工四大特色产业集群。同时实施基础设施建设提升战略，统筹推进以交通网、水利网、信息网、



电力网为重点的城乡基础设施网络建设。着力织密“交通网”，实施“交通建设三年行动计划”，推动“长垫梁”货运铁路项目实施，省道升级改造；着力打造“水利网”，加速左柏水库、猎神水库主体工程建设，新建大观水厂；着力构建“信息网”，大力推进通信基站和杆路建设，实现核心景区通信 4G 信号全覆盖，建设益农信息社，推行全市农业农村信息进村入户试点项目；着力完善“电力网”，建成城北 220 千伏变电站，新建明达、合兴 110 千伏、虎城 35 千伏等变电站，升级改造城乡配变器及线路。

在我国城市化进程不断加快的大背景下，梁平区城市基础设施建设行业也将迎来发展壮大的黄金时期。

(二) 土地整理开发行业发展现状及前景

1、我国土地整理开发行业发展现状及前景

土地整理开发是指由政府或其授权委托的企业按照城市规划的功能和市政基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地、集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到建设条件，再对熟地进行有偿出让或转让的过程。我国实行的城市土地国家所有、土地用途管制、农地转用、建设用地统一管理制度使得政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效地引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。从土地的供给方面看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，随着我国耕地占补平衡的要求趋严，土地新增供给压力较大；从土地的需求方面看，随着我国经济的发展，城市化进程日益加快，居民购买力不断提高，土地需求旺盛。这样的大背景有力地推动我国土地价值的提升，保障了未来土地整理开发行业具有广阔的发展前景。



2、重庆市梁平区土地整理开发行业发展现状及前景

近年来，梁平区加大土地整理开发力度，和林镇平都村、仁闲镇宏山村等多个市级全面整治项目实施规模共 2556.68 公顷，其中多个项目工程已完成验收及审计。屏锦镇桂湾村等 19 个县级项目，实施规模为 7.43 万亩，新增耕地达到 7800 亩，已进行了市级验收，此外安胜乡龙印村等 23 个县级项目实施规模为 8.34 万亩。市局下达补充耕地任务为 4000 亩，截至 2017 年 6 月已验收 19 个项目，新增耕地 7800 万亩，基本保障了城市和工业发展的用地需求。

“十三五”期间，梁平区将积极推进土地市场化改革进程，促进土地集约、节约利用，对重大基础设施建设用地、经济和社会发展重点行业、领域和落实空间发展规划的重点工程，在土地供应上优先考虑和安排。围绕土地开发，将与梁平区投融资平台建立合作共赢机制，协调土地开发进度，引入社会资本和进行市场化运作，共同分享收益。随着城市化进程的不断推进以及国有土地资源的逐步稀缺，未来土地整理开发行业的重要性会进一步提高，梁平区土地整理开发行业将有良好的发展前景。

(三) 发行人在行业内的地位和竞争优势

1、发行人的行业地位

发行人是由梁平区人民政府批准，梁平区财政局全资控股的国有独资企业，是梁平区主要的投融资主体之一，也是梁平工业园区唯一的投融资主体。发行人主要负责对梁平区工业项目进行投资、承担梁平城区及工业园区范围内的基础设施建设、土地整理开发和标准厂房建设、负责梁平区新农村、水利和环保工程建设。梁平区另外一家投融资主体为重庆新梁投资开发(集团)有限公司，主要负责梁平区双桂新区内基础设施建设和土地整理开发业务。



十三五期间，梁平工业园区总体规划面积 50 平方公里。梁平区目前大力推进工业园区建设，着力培育工业园区集成电路、智能家居、生态塑料、绿色食品加工四大产业产业集群。发行人作为梁平工业园区唯一的投融资主体，在该区域具有绝对优势的行业地位，发展前景广阔。

发行人自成立以来，得到了地方政府的大力支持，承担了梁平区大量的土地整理开发、基础设施建设以及保障房建设任务，在梁平区土地整理开发、基础设施建设以及保障房建设等领域发挥着重要作用。梁平县“撤县设区”后，发行人承担的基础设施建设、土地整理开发项目越来越多，盈利能力和经营实力将会大幅提升。

2、发行人的竞争优势

（1） 优越的区位优势

梁平距重庆主城及江北国际机场 160 公里，距万州长江深水港和万州机场 67 公里，境内沪蓉高速（G42）、张南高速（G5155）、渝万高铁、达万铁路、318 国道、243 国道、梁平机场，形成“两高两铁一国道一机场”的立体交通网络。西经中欧班列（渝新欧）通达中亚和欧洲；东凭长江水道出港出海；南接沿海省份通向 21 世纪海上丝绸之路；北经襄渝宜铁路汇入京广铁路大动脉。是一带一路和长江经济带的交汇点，中西部地区承接产业转移的第一梯度。

（2） 政府支持优势

发行人各项业务开展得到地方政府的大力支持，一方面，为提升发行人的资本实力，先后多次注入资产作为政府投资，为公司的进一步发展壮大提供了坚实基础；另一方面，地方政府每年向发行人拨付一定规模的财政补贴资金，2016-2018 年，地方政府分别支付发行人 20,839.30 万元、18,149.52 万元和 31,007.43 万元财政补贴，用以



支持发行人开展工业园区建设，极大的增强了发行人的资本实力和发展潜力，有力地提升了发行人的经营能力。政府部门对于工业园区的发展高度重视，增强了发行人的竞争能力和经营的稳定性与可持续性。

（3） 区域性的垄断优势

发行人作为梁平区重要的国有资产经营管理平台，经营和投资范围涵盖了基础设施建设、土地整理开发以及保障房建设等多个领域，处于区域性行业垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定，具有持续稳定的盈利能力。梁平县“撤县设区”后，梁平区基础设施建设和土地整理开发行业将迎来行业发展的新机遇，发行人的业务规模亦将进一步扩大，垄断地位也将更加凸显。

（4） 良好的资信优势

发行人经营状况与财务状况良好，多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，有着优良的信用记录，获得了较高的银行综合授信额度，间接融资渠道畅通，充足的银行授信保证正常的资金需求，提高了公司财务管理的灵活性。

（5） 当地其他平台公司情况

截至募集说明书签署日，梁平区共有发行人同级城投公司 7 家，根据《重庆市梁平区深化国有企业改革实施方案》（梁委办发〔2017〕12 号），区域内主要的平台公司共计 4 家：重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司（即发行人）、重庆新梁投资开发（集团）有限公司（以下简称“新梁公司”）、重庆市梁平区交通建设开发有限公司（以下简称“交建公司”）、重庆市梁平区丰瑞建设开发有限公司（以下简称“丰瑞公司”）。其中，新梁公司主体信用评价等级为 AA，成立于 2006 年 4 月 29 日，注册资本为 57,666 万元，股本结构为：梁平区财政局出资 20,500 万元，占 35.55%、中国农业重点建设基金有限



公司出资 27,766 万元，占 48.15%、国开行发展基金有限公司出资 9,400 万元，占 16.30%；交建公司暂无主体评级，成立于 2017 年 12 月 20 日，为国有独资企业，注册资本为 40,000 万元，梁平区财政局认缴 40,000 万元，实缴 5,000 万元；丰瑞公司暂无主体评级，成立于 2007 年 10 月 24 日，为国有独资企业，注册资本为 30,000 万元，梁平区财政局认缴 30,000 万元，实缴 2,000 万元。

业务方面，发行人和新梁公司的业务均以土地整治和基础设施建设为主，其中发行人在重庆梁平工业园区范围内开展业务，新梁公司在梁平区新城范围内开展业务。丰瑞公司主要负责梁平区农业、林业、水利项目的投、融、建任务；交建公司主要负责梁平区交通建设、旅游开发、文化产业发展及投融资等任务。发行人是重庆梁平工业园区范围内从事土地整治和基础设施建设业务的唯一主体，具备较强的区域专营性。

财务指标方面，截至 2018 年末，新梁公司总资产 1,237,058.56 万元，净资产 498,992.24 万元，营业收入 83,387.87 万元，净利润 10,886.11 万元。交建公司暂未建立合并报表，其资产主要为两家子公司：梁平县汇达建设工程有限公司，总资产 109,095.40 万元，净资产 36,556.59 万元，营业收入 30.30 万元，净利润 188.29 万元；重庆百里竹海旅游开发建设有限公司，总资产 68,981.42 万元，净资产 17,031.86 万元，营业收入 108.92 万元，净利润 0.77 万元。丰瑞公司总资产 434,244.67 万元，净资产 372,441.49 万元，营业收入 1,606.87 万元，净利润 11,791.26 万元。

截至募集说明书签署日，发行人同级城投公司发债情况如下：

序号	城投公司名称	发行债券名称	债券期限	发行时间	尚未兑付余额
----	--------	--------	------	------	--------



1	重庆新梁投资开发（集团）有限公司	16 渝新梁债	7 年	2016-08-26	9 亿
		19 重庆新梁 PPN001	5 年 (3+2)	2019-04-24	5 亿
2	重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司	无	-	-	-
3	重庆市梁平区交通建设开发有限公司	无	-	-	-
4	重庆市梁平区丰瑞建设开发有限公司	无	-	-	-
5	重庆市梁平区新鑫实业有限公司	无	-	-	-
6	重庆市梁平区保安服务有限公司	无	-	-	-
7	重庆市梁平区安腾民爆器材有限公司	无	-	-	-

四、发行人地域经济情况

（一）梁平区基本情况

梁平区隶属重庆市，位于重庆市东北部，介于东经 107°24′—108°05′、北纬 30°25′—30°53′之间，地处渝东北生态涵养发展区，是两翼地区“面上保护、点上开发”的重点开发区，以旅游、休闲为特色的生态宜居城市。东邻万州区，西连四川省大竹县，南靠忠县、垫江县，北接四川省达州市达川区、开江县，距重庆主城区 190 公里，是重庆主城连接三峡库区的陆路要塞。梁平区幅员面积 1892.13 平方千米，辖 2 个街道 26 个镇 5 个乡，全区常住人口为 65.36 万人，城镇化率 43.08%。

梁平区地貌以山、丘、坝兼有而以山地为主，另有一块面积 100.73 平方千米的平坝，被称为巴渝第一大坝；属亚热带季风性湿润气候，冬暖春早、秋短夏长、初夏多雨、无霜期长。西面、北面均和四川省接壤，距重庆主城区 190 千米，距万州 60 多千米，是四川省通向中



国东部地区的必经之地。境内基本形成“十字交叉”的高速公路、铁路骨架网络和“井字形”的国省道干线公路网路，国省道覆盖了 90% 以上的乡镇，交通十分便捷。

梁平区史称梁山，西魏元钦二年（公元 553 年）置县；1952 年，取“高梁山下有一平坝”之意更名为梁平。梁平有梁山灯戏、梁平木版年画、梁平癞子锣鼓、梁平竹帘、梁平抬儿调等五项入选国家级非遗项目，市级保护名录 15 项，是中国民间文化艺术之乡；存有双桂堂、百里竹海等自然人文景观。

梁平区是中国名柚之乡、中国寿竹之乡；拥有西南地区最大的天然竹海“百里竹海”，天然竹类近 110 种，“全国三大名柚之一”的梁平柚，梁平甜茶等特产。

（二）梁平区财政情况和主要经济指标

1、梁平区主要经济指标

2016-2018 年，重庆梁平区分别实现地区生产总值 271.02 亿元和 298.10 亿元、331.26 亿元，同比分别增长 10.6%、8.9%和 9.6%。三次产业结构稳步调整为 2018 年的 13.1：51.4：35.5，第二产业所占比重稳定增长。2016-2018 年，梁平区工业增加值分别为 113.31 亿元、123.93 亿元和 170.23 亿元，同比增长分别为 10.7%、9.4%和 9.1%；受宏观经济下行影响，增速有所滑落。近年来梁平区消费市场需求稳步扩大，2016-2018 年社会消费品零售总额分别实现 90.29 亿元、103.20 亿元和 117.85，同比增长分别为 14.5%、14.3%和 14.2%。

表 9-6 梁平区主要经济指标

单位：亿元、%

主要指标	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速



地区生产总值	331.26	9.6	298.10	8.9	271.02	10.6
工业增加值	170.23	9.1	123.93	9.4	113.31	10.7
社会消费品零售总额	117.85	14.2	103.20	14.3	90.29	14.5

数据来源：重庆市梁平区统计局

2、梁平区财政收支情况

2016-2018 年，梁平区税收收入分别为 10.28 亿元、11.65 亿元和 12.84 亿元，非税收入分别为 9.18 亿元、9.80 亿元和 8.06 亿元；2016-2018 年，转移性收入分别为 49.83 亿元、48.32 亿元和 55.20 亿元；2016-2018 年，梁平区收入总计为 69.30 亿元、69.77 亿元和 76.08 亿元。

表 9-7 梁平区财政收入情况

单位：亿元

主要指标	2018 年	2017 年	2016 年
一、本级收入	20.89	21.46	19.47
税收收入	12.84	11.65	10.28
非税收入	8.06	9.80	9.18
二、转移性收入	55.20	48.32	49.83
上级补助	34.31	33.76	29.64
政府债券转贷收入	7.60	7.87	16.39
调入预算稳定调节基金	0.04	0.40	0.34
调入资金	12.00	5.13	2.00
上年结转	1.23	1.16	1.47
总计	76.08	69.77	69.30

数据来源：重庆市梁平区财政局

2016-2018 年，梁平区本级支出分别为 56.77 亿元、63.47 亿元和 69.55 亿元；2016-2018 年转移性支出分别为 12.53 亿元、6.30 亿元和 6.53 亿元；合计支出 69.30 亿元、69.77 亿元和 76.08 亿元。

表 9-8 梁平区财政支出情况

单位：亿元

主要指标	2018 年	2017 年	2016 年
一、本级支出	69.55	63.47	56.77
二、转移性支出	6.53	6.30	12.53



上解市级	2.33	2.13	0.59
地方政府债务还本	2.60	2.87	10.39
建立预算稳定调节资金	0.01	0.04	0.40
调出资金	-	-	-
结转下年	1.59	1.26	1.16
总计	76.08	69.77	69.30

数据来源：重庆市梁平区财政局

五、发行人未来经营发展规划

（一）发展战略

梁平以实施创新驱动为主线，坚持特色工业集群发展思路，以改革开放、创新为动力，以电子产品、智慧生活、大数据、人工智能为抓手，大抓工业发展、大兴实体经济。在此背景下，重庆梁平工业园区于 2002 年 12 月由重庆市政府批准成立，是重庆市市级特色工业园区，重点发展集成电路、智能家居、生态塑料、绿色食品等产业。

2016 年 11 月，梁平县经国务院批准升级为梁平区，“撤县设区”是公司加快发展的历史性机遇。公司将以科学发展观为指导，以全面深化改革为动力，以发展为第一要务，坚持“科学发展，富民兴梁”战略，继续深入推进城镇化建设，创新融资模式，推动梁平区社会经济快速发展。

（二）发展思路

公司作为重庆梁平工业园区唯一的开发建设主体，未来发展将围绕工业园区的开发建设与运营展开，主要负责园区内的土地整理和基础设施建设，同时承担基地内保障性住房建设任务。

1、进一步为基础设施建设服务

公司将进一步配合梁平区管委会的部署，不断完善工业园区配套设施建设，积极承担基础设施建设项目的投资开发，同时抓紧实施在



建重点工程建设，加快启动工程建设。未来公司将继续承担其肩负的责任，高质量、高效率地开发各项基础设施建设项目，为梁平区的建设打下坚实的硬件基础。

2、创新融资模式，优化资本结构

公司将依托作为地方政府融资平台的独特优势，进一步整合区域内国有资产，扩大公司资产规模，提升公司的持续融资能力。在传统融资方式的基础上，积极探索企业债券、公司债券、PPN、中期票据等融资方式，多渠道筹措城市基础设施建设资金，优化资本结构，降低融资成本。

3、完善公司盈利模式

积极探索更广泛的盈利模式能够分散市场波动对公司可能带来的潜在风险。除了现有的业务模式外，作为梁平区项目孵化的引导者，公司还承担着实现区内创新企业孵化的社会职责，为实现创新产业集聚创造积极条件。

4、完善公司内部控制制度

随着自身实力的逐步发展壮大，公司将进一步加强体制和制度建设，加强公司内部管理，优化法人治理结构，全面强化工作管理风险，健全内部管理职能，稳健经营现有业务，为加快发展创造合适的、宽松的 internal 环境，为公司跨越式发展奠定基础。

（三）具体措施

1、明确公司的战略规划，确定公司的业务模式和运行机制，明确公司中长期发展的职能定位；

2、创新融资方式，努力增强可持续投融资能力；



- 3、加强人才队伍建设和培养，吸引及留住各方人才；
- 4、加强制度建设，强化风险管控。



第十条 发行人财务情况

大华会计师事务所（特殊普通合伙）已依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2015-2017 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2018]003547 号）；对发行人 2018 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（大华审字[2019]003939 号）。本部分内容涉及的 2016-2018 年财务数据，非经特别说明，均引自上述经审计的财务报告和附注。2019 年 1-6 月财务数据来自发行人未经审计的财务报表。

除特别说明外，本节使用的所有指标均为合并报表口径，部分主要财务数据合计数与财务报表的合计数在尾数上可能存在差异，这些差异是由四舍五入造成的。

一、合并报表范围及变化情况

（一）2016 年合并报表范围变化情况

2016 年纳入合并财务报表范围的主体共 1 户，具体包括：

表 10-1 2016 年合并报表范围

子公司名称	子公司类型	子公司层次	持股比例	表决权比例
梁平县华诚实业有限公司	全资子公司	1 级	100%	100%

（二）2017 年合并报表范围变化情况

2017 年纳入合并范围的子公司在 2016 年基础上增加 1 家：重庆恒达融资担保有限责任公司。根据梁平县国有资产监督管理局梁平国资发[2016]18 号文件，梁平县国有资产监督管理局同意将其持有的重庆恒达融资担保有限责任公司 100%的股权无偿划拨给发行人。

表 10-2 2017 年合并报表范围



子公司名称	子公司类型	子公司层次	持股比例	表决权比例
梁平县华诚实业有限公司	全资子公司	1 级	100%	100%
重庆恒达融资担保有限责任公司	全资子公司	1 级	100%	100%

（三）2018年合并报表范围变化情况

2018 年纳入合并范围的子公司在 2017 年基础上增加 1 家：梁平县新桂文化旅游发展有限公司；在 2017 年基础上转出 1 家：重庆恒达融资担保有限责任公司。其中：梁平县新桂文化旅游发展有限公司因受同一企业控制而被纳入合并报表范围；重庆恒达融资担保有限责任公司于 2018 年完成注销，不再纳入合并报表范围。

表 10-3 2018 年合并报表范围

子公司名称	子公司类型	子公司层次	持股比例	表决权比例
重庆市梁平区华园实业有限公司	全资子公司	1 级	100%	100%
梁平县新桂文化旅游发展有限公司	全资子公司	1 级	100%	100%

注 1：梁平县华诚实业有限公司于 2018 年 7 月 5 日更名为重庆市梁平区华园实业有限公司。

注 2：梁平县新桂文化旅游发展有限公司于 2019 年 8 月 23 日更名为重庆市梁平区新桂实业有限公司。

二、 发行人财务概况

发行人近三年（指 2016-2018 年，下同）及一期主要财务报表数据如下：

表 10-4 发行人近三年主要财务报表数据（合并口径）

单位：万元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总计	699,382.99	695,679.32	583,750.73	526,930.56



流动资产	477,418.16	474,399.24	425,048.82	401,957.16
负债合计	331,591.20	327,999.14	231,121.57	283,696.16
流动负债	90,716.38	97,124.32	91,639.04	142,347.87
所有者权益	367,791.80	367,680.18	352,629.17	243,234.39
其中：归属于母公司的所有者权益	367,791.80	367,680.18	352,629.17	243,234.39
营业总收入	283.50	66,933.30	93,523.00	25,833.93
营业总成本	235.62	61,394.80	66,707.57	21,012.97
营业利润	-6,869.46	13,063.48	53,945.17	-10,607.82
净利润	-7,230.86	9,361.67	37,290.06	4,863.07
其中：归属于母公司的净利润	-7,230.86	9,361.67	37,290.06	4,863.07
经营活动产生的现金流量净额	-5,212.93	-42,851.73	-13,732.23	-111,950.70
投资活动产生的现金流量净额	-605.70	-77,786.37	-30,361.29	-14,643.56
筹资活动产生的现金流量净额	-4,812.96	101,279.13	42,436.30	105,401.40

表 10-5 发行人母公司近三年主要财务报表数据

单位：万元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总计	630,371.44	633,002.52	561,290.47	525,417.66
流动资产	412,900.43	416,217.21	341,338.58	385,405.25
负债合计	277,785.23	280,909.24	224,265.34	282,217.01
流动负债	71,486.41	84,610.43	83,572.83	140,874.92
所有者权益	352,586.21	352,093.27	337,025.13	243,200.64
营业总收入	214.87	66,756.99	26,676.31	25,165.12
营业总成本	79.27	61,281.63	21,395.58	21,027.77
营业利润	-6,490.15	13,030.63	33,126.99	-10,834.93
净利润	-6,856.06	9,323.79	21,668.06	4,661.77
经营活动产生的现金流量净额	13,107.77	-43,196.11	-18,322.77	-107,672.01
投资活动产生的现金流量净额	-605.70	-31,634.89	-30,652.39	-22,092.68
筹资活动产生的现金流量净额	-21,032.19	60,358.66	44,426.88	103,501.40

三、 发行人财务分析

（一）资产负债构成分析

1、资产构成分析

2016-2018 年，发行人的资产总额分别为 526,930.56 万元、



583,750.73 万元和 695,679.32 万元。其中，流动资产分别为 401,957.16 万元、425,048.82 万元和 474,399.24 万元，占资产总额的比例分别 76.28%、72.81%和 68.19%，总体保持平稳；非流动资产分别为 124,973.40 万元、158,701.92 万元和 221,280.08 万元，占资产总额的比例分别为 23.72%、27.19%和 31.81%，总体保持平稳。

发行人的资产总体构成情况如下：

表 10-6 发行人资产总体构成情况

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
货币资金	17,983.79	2.59	39,387.15	6.75	41,118.11	7.80
应收账款	122,235.94	17.57	107,349.60	18.39	48,445.41	9.19
预付账款	42,701.70	6.14	12,498.99	2.14	124.00	0.02
其他应收款	12,498.70	1.80	8,293.87	1.42	9,422.80	1.79
存货	278,979.12	40.10	253,814.99	43.48	298,504.94	56.65
应收票据	0.00	0.00	282.34	0.05	0.00	0.00
应收代偿款	0.00	0.00	571.87	0.10	1,606.71	0.30
应收利息	0.00	0.00	50.01	0.01	14.12	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	525.07	0.10
其他流动资产	0.00	0.00	2,800.00	0.48	2,196.00	0.42
流动资产合计	474,399.24	68.19	425,048.82	72.81	401,957.16	76.28
可供出售金融资产	0.00	0.00	100.00	0.02	100.00	0.02
投资性房地产	149,563.72	21.50	157,266.84	26.94	124,649.72	23.66
固定资产	47.10	0.01	38.38	0.01	59.76	0.01
递延所得税资产	171.45	0.02	277.59	0.05	126.58	0.02
无形资产	54,755.23	7.87	989.69	0.17	2.69	0.00
长期待摊费用	16.08	0.00	29.42	0.01	34.66	0.01
非流动资产合计	221,280.07	31.81	158,701.92	27.19	124,973.40	23.72
资产总计	695,679.32	100.00	583,750.73	100.00	526,930.56	100.00



(1) 流动资产分析

2016-2018 年末，发行人流动资产占总资产比重分别为 76.28%、72.81%和 68.19%。发行人流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产等为主，其中存货占比较大，2016-2018 年末存货余额占总资产的 56.65%、43.48%和 40.10%。

1) 货币资金

2016-2018 年末，发行人货币资金分别为 41,118.11 万元、39,387.15 万元及 17,983.79 万元，占公司总资产的比例分别为 7.80%、6.75%及 2.59%。

2017 年末，货币资金较 2016 年末减少 1,730.96 万元，降幅为 4.21%，主要原因是发行人开展土地整理开发业务，垫付的土地安置费上升。2018 年末，货币资金较 2017 年末减少 21,403.36 万元，降幅为 54.34%，主要原因是发行人购置土地使用权产生的现金支出。

从发行人货币资金构成看，发行人货币资金主要为银行存款及其他货币资金，具体如下：

表 10-7 发行人货币资金构成

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
现金	0.10	0.00	0.58	0.00	2.26	0.01
银行存款	17,983.69	100	32,274.15	81.94	38,929.68	94.68
其他货币资金	0.00	0.00	7,112.42	18.06	2,186.17	5.32
合计	17,983.79	100	39,387.15	100	41,118.11	100

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人不存在质押、冻结或有潜在收回风险的货币资金。

2) 应收账款



2016-2018 年末，发行人应收账款分别为 48,445.41 万元、107,349.60 万元及 122,235.94 万元，占总资产的比重分别为 9.19%、18.39%及 17.57%，全部为经营性应收账款。

发行人主要的应收账款单位和金额如下表所示：

表 10-7 发行人主要应收账款情况及产生原因

单位：万元、%

2018 年末			
单位名称	账面价值	占应收账款期末余额的比例	产生原因
梁平工业园区管理委员会	121,679.04	99.54	基础设施建设业务和土地整理开发业务
其他	556.89	0.46	房屋租金、物业管理费
合 计	122,235.94	100	-
2017 年末			
梁平工业园区管理委员会	105,436.80	98.22	基础设施建设业务和土地整理开发业务
梁平县新宇房地产开发有限公司	1,887.90	1.76	代收购房款
其他	24.90	0.02	房屋租金、物业管理费
合 计	107,349.60	100	-
2016 年末			
梁平工业园区管理委员会	48,442.28	99.99	基础设施建设业务和土地整理开发业务
其他	3.13	0.01	房屋租金、物业管理费
合 计	48,445.41	100	-

主要的应收账款单位在报告期内的回款情况如下表所示：

表 10-9 发行人主要的应收账款单位在报告期内的回款金额

单位：万元

单位名称	2018 年	2017 年	2016 年
梁平工业园区管理委员会	42,340.00	32,373.04	24,000.00

3) 其他应收款

2016-2018 年末，发行人其他应收款分别为 9,422.80 万元、8,293.87 万元及 12,498.70 万元，在发行人总资产中占比分别为



1.79%、1.42%及1.80%，总体所占比例稳定。

截至2018年12月31日，发行人其他应收款账面原值13,084.03万元，期末坏账准备585.33万元，期末账面价值12,498.70万元，占期末资产总额比例的1.80%。

表 10-10 2018 年末发行人其他应收款构成情况

单位：万元

序号	单位名称	款项性质	款项类型	期末余额	资金拆借情况分类
1	梁平区梁山街道办事处	资金拆借	非经营性	2,683.20	政府代收工程施工暂借款
2	重庆德兆小康环保工程有限公司	资金拆借	非经营性	2,392.50	企业借款
3	梁平区财政局	资金拆借	非经营性	2,376.51	政府部门往来款
4	重庆浩龙建设有限责任公司	资金拆借	非经营性	2,084.06	工程施工暂借款
5	重庆兴农融资担保集团有限公司	保证金	经营性	1,050.00	-
6	梁平区新宇房地产开发有限公司	保证金	经营性	666.00	-
7	梁平工业园区征地拆迁指挥部	资金拆借	非经营性	500.00	政府代收工程施工暂借款
8	梁平县土地房屋统征办公室	资金拆借	非经营性	300.00	政府代收工程施工暂借款
9	梁平县双桂新区建设指挥部	资金拆借	非经营性	300.00	政府代收工程施工暂借款
10	重庆心语晨环保设备制造有限公司	资金拆借	非经营性	213.72	企业借款
11	重庆梁商投资股份有限公司	资金拆借	非经营性	180.00	工程施工暂借款
12	重庆市梁平区经济和信息化委员会	资金拆借	非经营性	88.86	政府部门往来款
13	梁平双胞胎饲料有限公司	资金拆借	非经营性	76.00	工程施工暂借款



14	重庆梁平工业园区管理委员会	资金拆借	非经营性	45.36	政府代收工程施工暂借款
15	重庆玉屏建筑工程有限公司	资金拆借	非经营性	34.01	工程施工暂借款
16	重庆市少云建筑安装工程有限公司	资金拆借	经营性	22.93	-
17	重庆市云冠科技有限公司	资金拆借	非经营性	20.00	工程施工暂借款
18	重庆市盛世都城建筑装饰工程有限公司	资金拆借	非经营性	20.00	工程施工暂借款
19	其他	其他	经营性	30.88	-
	合计			13,084.03	

2016-2018 年，发行人主要的其他应收款单位在报告期内的回款情况如下表所示：

表 10-11 主要的其他应收款单位在报告期内的回款金额

单位：万元

单位名称	2018 年	2017 年	2016 年
重庆浩龙建设有限责任公司	5,274.30	82.06	1,158.42
重庆玉屏建筑工程有限公司	10,160.43	-	-
重庆武陵建设集团有限公司	5,484.48	-	-
西南建工集团公司	5,383.53	-	-
梁平县土地整治储备中心	2,000.00	9,842.50	50.00
梁平桑德水务有限公司	1,200.00	93.79	161.36
梁平区新宇房地产开发有限公司	1,004.40	-	-
梁平县渝东电力工程有限公司工程	890.00	-	-
重庆市巴岳建筑安装工程有限公司	737.00		
重庆梁商投资股份有限公司	500.00		
重庆巨源不锈钢制品有限公司	350.00		
重庆守布阿迪达机电制造有限公司	106.00	-	-
梁平县土地房屋统征办公室	-	-	7,230.00
重庆市少云建筑安装工程有限公司	200.00	-	300.00
重庆梁平工业园区管理委员会	-	-	33.42
重庆市电力公司万州供电局	-	29.22	14.90
合计	33,290.15	10,047.57	8,948.10

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款中资金拆借分类情



况如下:

A、工程施工暂借款: 实质属于发行人给工程施工方的预付款, 由于双方未在合同里面约定, 因此处理成其他应收款-往来借款, 工程结算后自动抵消。工程施工暂借款事项由公司董事会决策后执行。

B、政府代收工程施工暂借款: 发行人部分工程项目施工由相应政府部门代为管理, 工程施工暂借款由政府代收, 因此产生政府代收工程施工暂借款。政府代收工程施工暂借款事项由公司董事会决策后执行。

C、企业借款: 发行人向工业园区内企业提供借款。企业借款事项由发行人董事会讨论, 报股东批准后执行, 借款利率由借贷双方参照市场化利率水平共同决定。

D、政府部门往来款: 发行人与政府部门项目垫款, 欠款单位将根据项目结算进度, 按年度制定还款计划并支付偿还。政府部门往来款事项由公司董事会决策后执行。

截至 2018 年 12 月 31 日, 发行人其他应收款中不涉及关联方资金拆借的情况。

4) 存货

2016-2018 年末, 发行人存货分别为 298,504.94 万元、253,814.99 万元及 278,979.12 万元, 占发行人总资产的比例分别为 56.65%、43.48%及 40.10%。2017 年末, 发行人存货较 2016 年末减少 44,689.95 万元, 降幅率 14.97%, 主要系发行人 2017 年出售委托代建项目资产所致。2018 年末, 发行人存货较 2017 年末增长 25,164.13 万元, 增长率 9.91%, 主要系 2018 年发行人未完工基础建设项目增加所致。



发行人存货主要由土地开发成本和委托代建项目资产构成，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人存货构成明细（账面价值）如下：

表 10-12 2018 年末发行人存货构成明细

单位：万元

项 目	账面价值
土地征收整理成本（拓展区）	186,216.89
拓展区一期道路及市政工程	23,081.69
工业园区盐河路中段、松竹路北段、竹简路道路及市政工程	8,010.32
污水管网项目	7,092.62
工业园区生态塑料孵化园工程	5,236.41
承接地 1.8 公里市政工程	4,546.10
颂和时代城车库	4,323.22
松竹雅苑车库	4,184.01
福德锦城车库	4,091.08
土地征收整理成本（建成区）	2,927.84
园区拓展二期名柚大道、柚乡北路、复星路、庆祥西路道路工程	2,889.32
紫竹中心	2,605.19
天然气管网（屏锦七桥至工业园区段）	2,187.73
河道整治	1,873.65
污水处理厂	1,825.17
园区 A 区基建工程	1,482.20
梁平县新城区整体城镇化建设项目综合管网（A 标段电力工程）	1,296.32
桂西大道东段桥梁工程	1,199.18
盐河片区（457 亩）平场土石方工程	781.66
拓展二期土石方等零星工程	699.60
万和康城车库	696.98
新城区整体城镇化建设项目综合管网 A 标段工程	639.23
重庆梁平工业大道、知德大道道路工程	637.09
园区紫竹大道、竹海大道 B 线污水管网及人行道改造工程	521.05
物流园回居房	486.30
拓展区一期柚乡路道路工程	401.71
城镇整体化综合管网（A 标段）松竹雅苑标段	244.86
工业园区新合储运公司农机检测站项目	219.15
工业园区屏锦回龙组团项目	214.28
工业大道后期绿化项目	199.54
丰绿农产品批发物流市场电源工程	164.00
园区 BCD 区项目	144.26



凉水片区临时便道	118.42
其他	7,742.05
合 计	278,979.12

5) 预付款项

2016-2018 年末，预付款项分别为 124 万元、12,498.99 万元及 42,701.70 万元，占发行人总资产的比例的 0.02%、2.14%及 6.14% 万元。截至 2018 年 12 月 31 日止按预付对象归集的期末余额主要构成情况：

表 10-13 按预付对象归集的期末余额主要构成情况

单位：万元、%

单位名称	期末余额 (万元)	占预付账款 期末余额的 比例 (%)	预付款 时间	未结算原因
重庆市梁平区土地储备中心	42,698.70	99.99	2017 年	征地工作未完成
其他	3.00	0.01	-	-
合计	42,701.70	100	-	-

(2) 非流动资产分析

2016-2018 年末，发行人非流动资产分别为 124,973.40 万元、158,701.92 万元及 221,280.07 万元，占总资产比重分别为 23.72%、27.19%及 31.81%。发行人非流动资产主要包括投资性房地产、无形资产等项目。

1) 投资性房地产

2017 年度，因梁平工业园区范围内市场条件日趋成熟，投资性房地产的公允价值可以获得，根据 2017 年 10 月的董事会决议，发行人将投资性房地产由成本模式转为公允价值模式进行后续计量，转换日为 2017 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产在转换日的账面价值合计 124,061.66 万元，公允价值为 157,266.84 万元。本次会计政策的



变更的影响是 2017 年 12 月 31 日的投资性房地产公允价值增加 33,205.18 万元。上述投资性房地产公允价值已经重庆信通资产评估土地房地产估价有限公司于 2018 年 1 月 5 日出具的重信通资评报字（2018）第 004 号、重信通资评报字（2018）第 005 号《资产评估报告》评估，评估的价值分别为 96,541.42 万元、60,725.42 万元。

2018 年度，因回居房拍卖处置和用于土地征收整理过程中安置搬迁，投资性房地产期末账面价值为 149,563.72 万元，较 2017 年度下降 7703.12 万元。上述投资性房地产涉及的房屋建筑物及土地使用权公允价值已分别经重庆信通资产评估土地房地产估价有限公司于 2019 年 1 月 28 日出具重信通资评报字[2019]第 005 号、重信通资评报字[2019]第 006 号《资产评估报告》，评估价值分别为 80,462.39 万元、69,101.33 万元。

2016-2018 年末，公司投资性房地产分别 124,649.72 万元、157,266.84 万元和 149,563.72 万元，占当期总资产的比例分别为 23.66%、26.94%和 21.50%。



表 10-14 投资性房地产明细表

序号	资产名称	所有权证编号	坐落地点	面积（平方米）	账面价值（元）	抵押情况
1	1 号标准厂房	308 房地证 2011 字第 01620 号	梁平工业园区	3,204.74	5,928,700.00	无
2	2 号标准厂房	308 房地证 2011 字第 01621 号	梁平工业园区	3,204.74	5,928,700.00	无
3	3 号标准厂房	308 房地证 2011 字第 01622 号	梁平工业园区	3,204.74	5,928,700.00	无
4	3 万平米标准厂房	308 房地证 2011 字第 00035 号	梁平工业园区	29,545.05	59,090,100.00	无
5	7 号标准厂房	308 房地证 2011 字第 01625 号	梁平工业园区	3,204.74	5,928,700.00	无
6	8 号标准厂房	308 房地证 2011 字第 01626 号	梁平工业园区	3,204.74	5,928,700.00	无
7	9 号标准厂房	308 房地证 2011 字第 01627 号	梁平工业园区	3,204.74	5,928,700.00	无
8	LP-1-183 地块	308 房地证 2014 字第 04585 号	梁平县工业园区	26,452.80	87,294,200.00	园区公司以房地证[2014]字第 04576、04582、04585 号，为梁平县兴路道路桥梁工程有限公司向农发行的 25 亿贷款提供抵押担保
9	LP-1-184 地块	308 房地证 2014 字第 04582 号	梁平县工业园区	89,592.80	295,656,200.00	
10	LP-1-187 地块	308 房地证 2014 字第 04576 号	梁平县工业园区	93,352.40	308,062,900.00	
11	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000391512 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 1 号	1,958.91	104,409,300.00	无
12	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000392161 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 2 号	1,505.69		无
13	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000392376 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 3 号	1,095.17		无
14	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000394267 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 4 号	1,875.87		无
15	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000394106 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 5 号	1,569.46		无
16	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000395134 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 6 号	844.12		无
17	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000395304 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 7 号	1,310.65		无
18	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000405020 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 8 号	1,435.77		无
19	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000405404 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 9 号	1,358.64		无



2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集说明书

20	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000405940 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 10 号	1,394.09		无
21	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000407248 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 11 号	1,791.25		无
22	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000453434 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 12 号	2,142.05		无
23	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000453557 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 13 号	1,421.39		无
24	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000454079 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 14 号	1,571.80		无
25	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000454188 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 15 号	2,254.25		无
26	福德锦城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000395304 号	梁平县双桂街道迎宾路 169 号 1 至 15 幢	54,516.00		无
27	市区门市	渝 2017 梁平区不动产权第 000371340 号	梁山镇石马路北段 G5 幢 1 号	52.32	7,912,100.00	无
28	市区门市	渝 2017 梁平区不动产权第 000371555 号	梁山镇石马路北段 G5 幢 2 号	54.70		无
29	市区门市	渝 2017 梁平区不动产权第 000371830 号	梁山镇石马路北段 G5 幢 4 号	65.05		无
30	市区门市	渝 2017 梁平区不动产权第 000371885 号	梁山镇石马路北段 G5 幢 5 号	83.94		无
31	市区门市	渝 2017 梁平区不动产权第 000371982 号	梁山镇石马路北段 G5 幢 6 号	65.05		无
32	市区门市	渝 2017 梁平区不动产权第 000372050 号	梁山镇石马路北段 G5 幢 7 号	15.11		无
33	市区门市	渝 2017 梁平区不动产权第 000372142 号	梁山镇石马路北段 G5 幢 8 号	65.05		无
34	市区门市	渝 2017 梁平区不动产权第 000372214 号	梁山镇石马路北段 G5 幢 9 号	83.94		无
35	市区门市	渝 2017 梁平区不动产权第 000372272 号	梁山镇石马路北段 G5 幢 10 号	65.05		无
36	松竹雅苑回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 001049393 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号-松竹雅苑地块	455034	83,101,000.00	无
37	松竹雅苑回居房	308 房地证 2015 字第 07000 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑一期 A10 号楼	579.3		无
38	松竹雅苑回居房	308 房地证 2015 字第 07002 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑一期 A11 号楼	587.1		无
39	松竹雅苑回居房	渝梁 2018 梁平区不动产权第 001278779 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑一期 A1 号楼	189.87		无



40	松竹雅苑回居房	渝梁 2018 梁平区不动产权第 001278327 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑一期 A2 号楼	282.53	无
41	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 001278506 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑一期 A3 号楼	280.69	无
42	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 001278413 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑一期 A4 号楼	441.59	无
43	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 001278612 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑一期 A5 号楼	300.35	无
44	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 001277957 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑一期 A6 号楼	232.4	无
45	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 001278528 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑一期 A7 号楼	311.6	无
46	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 001278551 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑一期 A8 号楼	376.04	无
47	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 001278206 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑一期 A9 号楼	504.81	无
48	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 000256975 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑 13 幢	1005.05	无
49	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 000261183 号	梁平县双桂街道迎宾路 598 号松竹雅苑 14 幢	1688.41	无
50	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 000170161 号	梁平区双桂街道迎宾路 598 号 12 幢	9605.1	无
51	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 000176400 号	梁平区双桂街道迎宾路 598 号 15 幢	6213.52	无
52	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 000178627 号	梁平区双桂街道迎宾路 598 号 16 幢	7706.93	无
53	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 000178315 号	梁平区双桂街道迎宾路 598 号 17 幢	6209.32	无
54	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 000178949 号	梁平区双桂街道迎宾路 598 号 19 幢	4557.73	无
55	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 000179365 号	梁平区双桂街道迎宾路 598 号 20 幢	9049.5	无
56	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 000179564 号	梁平区双桂街道迎宾路 598 号 21 幢	5658.34	无



2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集说明书

57	松竹雅苑回居房	渝 2018 梁平区不动产权第 000179856 号	梁平区双桂街道迎宾路 598 号 22 幢	9051.42	129,948,800.00	无
58	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000484124 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 18 幢	5124.44		无
59	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000483945 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 17 幢	1728.5		无
60	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000483681 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 16 幢	2360.2		无
61	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000483448 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 15 幢	1795.7		无
62	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000478405 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 14 幢	1369.22		无
63	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000478278 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 13 幢	2108.61		无
64	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000478141 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 12 幢	1733.94		无
65	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000477888 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 11 幢	1172.99		无
66	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000477705 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 10 幢	1801.54		无
67	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000473319 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 9 幢	1500.85		无
68	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000471742 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 8 幢	1148.66		无
69	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000445136 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 7 幢	1364.83		无
70	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000444960 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 6 幢	1653.04		无
71	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000444716 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 5 幢	847.9		无
72	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000444407 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 4 幢	396.88		无
73	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000412395 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 3 幢	1687.64		无
74	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000412274 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 2 幢	1098.9		无
75	颂和时代城回居房	渝 2017 梁平区不动产权第 000390232 号	梁平县双桂街道偃子路 5 号 1 幢	1237.8		无
76	皂角佳苑二期回居房	渝梁 2016 梁平县不动产权第 000513818	梁平县双桂街道迎宾路 594 号皂角佳苑二期 1 号楼	111.6	30,936,400.00	无
77	皂角佳苑二期回居房	渝梁 2016 梁平县不动产权第 000514338	梁平县双桂街道迎宾路 594 号皂角佳苑二期 2 号楼	315.84		无
78	皂角佳苑二期回居房	渝梁 2016 梁平县不动产权第 000514732	梁平县双桂街道迎宾路 594 号皂角佳苑二期 3 号楼	140.06		无
79	皂角佳苑二期回居房	渝梁 2016 梁平县不动产权第 000514982	梁平县双桂街道迎宾路 594 号皂角佳苑二期 4 号楼	682.82		无



80	皂角佳苑二期回租房	渝梁 2016 梁平县不动产权第 000515267	梁平县双桂街道迎宾路 594 号皂角佳苑二期 5 号楼	734.31		无
81	皂角佳苑二期回租房	渝梁 2016 梁平县不动产权第 000515398	梁平县双桂街道迎宾路 594 号皂角佳苑二期 6 号楼	1894.18		无
82	皂角佳苑二期回租房	渝梁 2016 梁平县不动产权第 000518673	梁平县双桂街道迎宾路 594 号皂角佳苑二期 7 号楼	2926.84		无
83	皂角佳苑二期回租房	渝梁 2016 梁平县不动产权第 000520677	梁平县双桂街道迎宾路 594 号皂角佳苑二期 8 号楼	310.25		无
84	皂角佳苑二期回租房	渝梁 2016 梁平县不动产权第 000521108	梁平县双桂街道迎宾路 594 号皂角佳苑二期 9 号楼	632.76		无
85	皂角佳苑回租房	308 房地证 2015 字第 01019 号	梁平县双桂街道迎宾路 590 号 4-1 栋 4-2 单元 601 号	124.37		无
86	皂角佳苑回租房	308 房地证 2015 字第 01017 号	梁平县双桂街道迎宾路 590 号 4-1 栋 4-1 单元 602 号	124.37		无
87	皂角佳苑回租房	308 房地证 2015 字第 01020 号	梁平县双桂街道迎宾路 590 号 4-1 栋 4-1 单元 601 号	124.37		无
88	皂角佳苑回租房	308 房地证 2015 字第 00991 号	梁平县双桂街道迎宾路 590 号 3-1 栋 3-2 单元 602 号	124.24		无
89	皂角佳苑回租房	308 房地证 2015 字第 00989 号	梁平县双桂街道迎宾路 590 号 3-1 栋 3-1 单元 601 号	124.24		无
合计				895,134.30	1,141,983,200.00	

注：截至 2018 年 12 月 31 日，投资性房地产中公租房、美诚标准厂房、万和康城回租房尚未办妥产权证，因此未在上表中列示。



2017 年末，发行人投资性房地产较 2016 年末增加 32,617.12 万元，增幅为 26.17%，主要系自建转入、政府部门投入和投资性房地产的公允价值增加。2018 年度，因回居房拍卖处置和用于土地征收整理过程中安置搬迁，投资性房地产期末账面价值为 149,563.72 万元，较 2017 年度下降 7703.12 万元，主要系本期回居房拍卖处置和用于土地征收整理过程中安置搬迁。

截至 2018 年末未办妥产权证书的投资性房地产情况如下：

表 10-15 2018 年末未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
美诚标准厂房	12,304.52	正在办理中
松竹雅苑公租房	11,414.19	正在办理中
万和康城回居房	7,657.00	正在办理中
人才公寓公租房	3,989.69	正在办理中
合计	35,365.40	

2) 无形资产

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人无形资产余额分别为 2.69 万元、989.69 万元和 54,755.23 万元。2017 年末，发行人无形资产较 2016 年末增长 987.00 万元，主要系其他政府单位注入价值 988.35 万元的土地使用权，2018 年末，发行人无形资产较 2017 年末增加 53,765.54 万元，主要系发行人购置了价值 53,786.88 万元的土地使用权。

截至 2018 年末，发行人无形资产明细列示如下：

表 10-16 发行人无形资产情况

单位：万元

项目名称	期末净额
土地使用权	54,755.23
合计	54,755.23

其中，土地使用权明细如下：

表 10-17 土地使用权明细



不动产证编号	坐落	土地使用权类型	用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)	入账方式	抵押情况
渝 2017 梁平区不动产权第 000546778 号	梁平县工业园区内	出让	工业用地	66,667.70	988.35	评估入账	无
渝 (2018) 梁平区不动产权第 000772910 号	梁平区双桂街道松竹路	出让	城镇住宅用地	15,073.00	4,799.85 5	购置	无
渝 (2018) 梁平区不动产权第 000773763 号	梁平区双桂街道福德大道	出让	城镇住宅用地	18,775.00	5,984.35 5	购置	无
渝 (2018) 梁平区不动产权第 000774137 号	梁平区双桂街道竹韵路 2 号	出让	城镇住宅用地	93,174.00	29,664.0 55	购置	无
渝 (2018) 梁平区不动产要第 000773503 号	梁平区双桂街道工业大道	出让	城镇住宅用地	12,919.00	4,120.05 5	购置	无
渝 (2018) 梁平区不动产权第 000773973 号	梁平区双桂街道迎宾路 645 号	出让	城镇住宅用地	28,947.00	9,218.55 5	购置	无

2、负债构成分析

从负债结构来看，发行人 2016-2018 年负债总额分别是 283,696.16 万元和 231,121.57 万元、327,999.14 万元。其中，2016-2018 年末流动负债分别为 142,347.87 万元、91,639.04 万元和 97,124.32 万元，占负债总额的比例分别是 50.18%、39.65%和 29.61%；2016-2018 年非流动负债分别为 141,348.29 万元、139,482.53 万元和 230,874.82 万元，占负债总额的比例分别是 49.82%、60.35%和



70.39%。

流动负债主要为短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债；非流动负债主要为长期借款和长期应付款。

2016-2018年末，发行人的负债总体构成情况如下：

表 10-18 发行人负债总体构成情况

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	27,700.00	8.45	27,000.00	11.68	-	0.00
应付账款	22,639.97	6.90	26,655.34	11.53	65,249.12	23.00
预收款项	5,012.95	1.53	63.47	0.03	18.61	0.01
应付职工薪酬	36.18	0.01	68.96	0.03	157.70	0.06
应交税费	10,373.78	3.16	10,671.46	4.62	5,223.76	1.84
应付利息	189.87	0.06	69.40	0.03	1,684.75	0.59
其他应付款	19,996.57	6.09	20,857.30	9.02	30,954.09	10.91
担保赔偿准备	-	0.00	-	0.00	210.81	0.07
未到期责任准备	-	0.00	203.10	0.09	199.02	0.07
持有待售负债	-	0.00	-	0.00	-	0.00
一年内到期的非流动负债	11,175.00	3.41	6,050.00	2.62	38,650.00	13.62
其他流动负债	-	0.00	-	0.00	-	0.00
流动负债合计	97,124.32	29.61	91,639.04	39.65	142,347.87	50.18
长期借款	103,675.00	31.61	64,000.00	27.69	31,100.00	10.96
应付债券	-	0.00	-	0.00	-	0.00
长期应付款	115,794.16	35.30	67,181.24	29.07	110,242.10	38.86
递延收益	1,433.00	0.44	-	0.00	6.20	0.00
递延所得税负债	9,972.66	3.04	8,301.29	3.59	-	0.00



其他非流动 负债	-	0.00	-	0.00	-	0.00
非流动负债 合计	230,874.8 2	70.39	139,482.53	60.35	141,348.29	49.82
负债合计	327,999.1 4	100.00	231,121.57	100	283,696.16	100

(1) 流动负债分析

2016-2018 年末，公司流动负债分别为 142,347.87 万元、91,639.04 万元及 97,124.32 万元，占总负债比重分别为 50.18%、39.65%和 29.61%。发行人的流动负债以短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等为主。

1) 短期借款

2016 年，公司没有短期借款，2017 年公司新增 27,000 万元的短期借款，占总负债的比重为 11.68%，2018 年末公司较 2017 年末新增短期借款 700 万元，占总负债的比重为 8.45%。

发行人短期借款为保证借款。2018 年末，发行人短期借款分类情况如下：

表 10-19 2018 年末发行人短期借款分类情况

单位：万元、%

借款人	贷款机构	借款期限			期末 本金	借款条件
		借款日	约定还款日	贷款利率		
发行人	重庆市梁平区兴农融资担保有限公司	2018/1/3	2019/1/2	6	850.00	发行人之子公司重庆市梁平区华园实业有限公司为发行人向重庆市梁平区兴农融资担保有限公司的贷款提供连带责任担保
发行人	华夏银行股份有限公司	2018/11/6	2019/5/5	6.5	15,000.00	重庆新梁投资开发（集团）有限公司为发行人向华夏银



	司重庆大坪支行					行股份有限公司重庆大坪支行的贷款提供连带责任保证
重庆市梁平区华园实业有限公司	中信银行重庆分行万州支行	2018/2/2	2019/2/1	6.9	10,000.00	重庆新梁投资开发(集团)有限公司为子公司重庆市梁平区华园实业有限公司向中信银行重庆分行万州支行的贷款提供连带责任保证
重庆市梁平区华园实业有限公司	重庆市梁平区兴农融资担保有限公司	2018/1/3	2019/1/2	6	1,850.00	发行人为子公司重庆市梁平区华园实业有限公司向重庆市梁平区兴农融资担保有限公司的贷款提供连带责任担保
合计					27,700.00	

2) 应付账款

2016-2018 年末，发行人应付账款分别为 65,249.12 万元、26,655.34 万元和 22,639.97 万元，占总负债的比重分别为 23.00%、11.53%和 6.90%。公司的应付账款主要为工程款，预估成本为发行人作为业主的商业/住宅/园区项目在完工达到使用条件后、竣工验收前，以预估成本计量计入应付给施工方的应付账款。

截至 2018 年末，发行人账龄超过一年的重要应付账款明细如下：

表 10-20 2018 年末发行人账龄超过一年的重要应付账款明细

单位：万元、%

单位名称	2018 年末	未偿还或结转原因
重庆市力冠建设集团有限公司	11,503.37	未结算
重庆创龙建筑工程有限公司	1,111.04	未完工结算
西南建工集团有限公司	433.47	未完工结算
合计	13,047.87	



3) 其他应付款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人其他应付款余额分别为 30,954.09 万元、20,857.30 万元和 19,996.57 万元，占总负债的比重分别为 10.91%、9.02%和 6.09%，主要为发行人与其他公司之间的资金拆借和各项保证金。2017 年末，发行人其他应付款较 2016 年末减少 10,096.79 万元，降幅 32.62%，主要系发行人本期偿还了部分资金拆借款所致，2018 年末，发行人其他应付款数量与 2017 年末相比波动不大，较为稳定。发行人按款项性质所示的其他应付款明细列示如下：

表 10-21 发行人按款项性质所示的其他应付款明细

单位：万元

款项性质	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资金拆借	16,078.99	14,305.36	26,126.47
押金及保证金	3,811.84	4,639.97	2,745.98
存入担保保证金	0.00	720.25	923.00
代收土地出让保证金	5.84	1,183.40	1,145.80
暂存款	99.72	5.49	7.10
其他	0.18	2.83	5.75
合 计	19,996.57	20,857.30	30,954.09

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 38,650.00 万元、6,050.00 万元和 11,175.00 万元，占发行人总负债的比例分别为 13.62%、2.62%和 3.41%。2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2017 年末增加了 5,125 万元，增长率 84.71%，主要是一年内到期的长期借款。

发行人各期末该科目明细情况如下：

表 10-22 发行人一年内到期的非流动负债明细情况

单位：万元



项 目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
一年内到期的长期借款	11,175.00	6,050.00	4,000.00
一年内到期的应付债券	-	-	15,000.00
一年内到期的非金融机构借款	-	-	19,650.00
合 计	11,175.00	6,050.00	38,650.00

(2) 非流动负债分析

2016-2018 年末，发行人非流动负债分别为 141,348.29 万元、139,482.53 万元和 230,874.82 万元，占总负债比重分别为 49.82%、60.35%和 70.39%。发行人非流动负债以长期借款和长期应付款为主。

1) 长期借款

2016-2018 年末，发行人长期借款分别为 31,100.00 万元、64,000.00 万元和 103,675.00 万元，占总负债的比重分别为 10.96%、27.69%和 31.61%。发行人的长期借款主要为质押借款。

发行人 2016-2018 年末的长期借款构成情况如下：

表 10-23 发行人长期借款构成情况

单位：万元

借款类别	2018 年末	2017 年末	2016 年末
质押借款	80,825.00	64,000.00	31,100.00
保证借款	22,850.00		
合计	103,675.00	64,000.00	31,100.00

截至 2018 年末，发行人主要长期借款明细情况如下：

表 10-24 发行人主要长期借款明细情况

单位：万元

借款人	贷款单位	贷款本金	贷款余额	其中：1 年内到期的贷款余额	贷款期限
发行人	中国建设银行股份有限公司重庆观	35,100.00	26,100.00	6,000.00	2016/10/20-2021/10/20



借款人	贷款单位	贷款本金	贷款余额	其中：1 年内到期的贷款余额	贷款期限
	音桥支行				
重庆市梁平区华园实业有限公司	国家开发银行股份有限公司	15,000.00	15,000.00	-	2017/1/12-2020/1/12
重庆市梁平区华园实业有限公司	交通银行股份有限公司重庆分行营业部	25,000.00	22,900.00	1,575.00	2017/5/3-2026/11/2
重庆市梁平区华园实业有限公司	华夏银行股份有限公司重庆璧山支行	3,000.00	2,900.00	1,500.00	2018/1/16-2020/1/15
重庆市梁平区华园实业有限公司	中国农业发展银行重庆市梁平支行	28,000.00	28,000.00		2018/4/26-2041/4/25
重庆市梁平区华园实业有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行	21,000.00	19,950.00	2,100.00	2018/2/9-2021/2/8
合计		127,100.00	114,850.00	11,175.00	-

(2) 长期应付款

截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末，发行人长期应付款余额分别为 110,242.10 万元、67,181.24 万元和 115,794.16 万元，占总负债的比重分别是 38.86%、29.07%和 35.30%。主要为长期非金融机构借款。

表 10-25 发行人长期应付款明细情况

单位：万元

单位名称	2018 年末	2017 末	2016 年末	款项性质
重庆兴路路桥工程有限公司	115,794.16	67,181.24	67,462.95	非金融机构借款
梁平县工业园区土地整理储备中心	-	-	18,429.15	非金融机构借款



重庆市梁平区土地储备中心	-	-	16,350.00	非金融机构借款
重庆市梁平区人民医院	-	-	8,000.00	非金融机构借款
合计	115,794.16	67,181.24	110,242.10	

(二) 所有者权益分析

公司所有者权益中资本公积占比较高，所有者权益稳定性较好。2016-2018 年，发行人所有者权益合计 243,234.39 万元、352,629.17 万元和 367,680.18 万元，呈逐年稳步上升趋势。发行人所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。截至 2016 年末，发行人实收资本、资本公积和未分配利润占所有者权益比例分别为 12.37%、75.53%和 11.49%。截至 2017 年末，发行人实收资本、资本公积和未分配利润占所有者权益比例分别为 8.53%、72.56%和 18.50%。截至 2018 年末，发行人实收资本、资本公积和未分配利润占所有者权益比例分别为 8.18%、71.29%和 19.30%。

1、实收资本

2016-2018 年末，发行人实收资本为 30,088.00 万元、30,088.00 万元、30,088.00 万元，分别占所有者权益的比重为 12.37%、8.53%和 8.18%。

发行人实收资本全部为货币，最新余额为 30,088.00 万元，股东为重庆市梁平区财政局。

2、资本公积

2016-2018 年末，发行人资本公积分别为 183,725.58 万元、255,882.01 万元和 262,113.10 万元，分别占所有者权益比例为 75.53%、72.56%和 71.29%。2017 年末，公司资本公积较 2016 年增长 72,156.42 万元，主要系重庆市梁平区财政局拨入资本金；2018 年末



公司资本公积较 2017 年增加 6,131.10 万元，主要系重庆市梁平区财政局拨入资本金。

3、未分配利润

2016-2018 年末，发行人未分配利润分别为 27,937.45 万元、65,224.79 万元和 70,948.23 万元，分别占所有者权益比例为 13.38%、11.49%和 19.30%。发行人 2017 年末未分配利润较 2016 年增加 37,287.34 万元，主要系 2017 年发行人投资性房地产公允价值变动收益。

(三) 营运能力分析

发行人主要营运能力指标如下：

表 10-26 发行人 2016 年至 2018 年主要运营能力指标

项目	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应收账款周转率	0.58	1.20	0.50
存货周转率	0.23	0.25	0.09
总资产周转率	0.15	0.16	0.05

①应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

②存货周转率=营业成本/存货平均余额

③总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

2016-2018 年，发行人的总资产周转率分别为 0.05、0.16 和 0.15，2017 年与 2018 年的总资产周转率水平虽然较低，但较 2016 年有较大提升。2016-2018 年，发行人的应收账款周转率分别为 0.50、1.20 及 0.58，2018 年较 2017 年下降 51.67%，主要系营业收入较上期有较大程度下滑。

2016-2018 年，发行人存货周转率分别为 0.09、0.25 和 0.23。存货周转效率相对较低，但总体有加速周转的趋势，主要由于公司从事产业园区的开发运营，园区内工程项目建设周期长、金额大，多以产品开发形式存在于存货项目中所致。



整体来看，发行人的主要营运能力指标在 2016-2018 年期间出现了一定波动，主要由于房地产、建筑所在行业周期调整。同时，发行人自身资产质量始终维持在较高水平，并未出现亏损，规模逐年稳步健康增长，融资链上下游并未出现任何不利变化，随着园区进一步发展，发行人经营状况将得到持续改善。

(四) 盈利能力分析

发行人主要盈利能力指标如下：

表 10-27 发行人主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	66,933.30	93,523.00	25,833.93
其中：主营业务收入	58,651.11	89,188.65	23,599.15
营业成本	61,394.80	66,707.57	21,012.97
其中：主营业务成本	49,077.74	64,362.38	19,674.70
营业利润	13,063.48	53,945.17	-10,607.82
主营业务毛利率①	16.32%	27.84%	16.63%
政府补贴收入	31,007.43	18,149.52	20,839.30
利润总额	11,066.51	50,687.64	6,487.19
所得税费用	1,704.85	13,397.58	1,624.13
净利润	9,361.67	37,290.06	4,863.07
总资产收益率②	1.46%	6.71%	1.01%
净资产收益率③	2.60%	12.52%	2.32%

①主营业务毛利率 = (主营业务收入 - 主营业务成本) / 主营业务收入

②总资产收益率 = 净利润 / 总资产平均余额

③净资产收益率 = 净利润 / 所有者权益平均余额

发行人主营业务突出，2016-2018 年发行人主营业务收入分别为 23,599.15 万元、89,188.65 万元及 58,651.11 万元。发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设收入和土地整理开发收入。

表 10-28 发行人主营业务收入构成表

单位：万元



业务类别	2018 年度	2017 年度	2016 年度
土地征收整理	58,582.25	22,667.56	7,292.30
基础设施建设	-	66,074.92	15,886.87
其他	68.86	446.17	419.98
合计	58,651.11	89,188.65	23,599.15

2016 年、2017 年度和 2018 年度，发行人分别实现净利润 4,863.07 万元、37,290.06 万元和 9,361.67 万元，2017 年增幅较大主要是由于营业收入增加 68,991.46 万元，同时发行人确认了 33,205.18 万元的公允价值变动收益。发行人近三年净利润持续为正，盈利状况稳定，增长潜力较大。发行人近三年平均实现净利润 17,171.60 万元，足以支付本期债券一年的利息。2016 年、2017 年和 2018 年，发行人的总资产收益率分别为 1.01%、6.71%、1.46%，净资产收益率分别为 2.32%、12.52%和 2.60%。2016 年、2017 年和 2018 年，发行人分别获得财政补贴收入 20,839.30 万元、18,149.52 万元和 31,007.43 万元，发行人近三年财政补贴收入平均值为 23,332.08 万元，财政补贴收入平均值与营业收入平均值之和为 85,428.83 万元，近三年财政补贴收入平均值占财政补贴收入平均值与营业收入平均值之和的比例为 27.31%。

(五) 偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标如下：

表 10-29 发行人主要偿债能力指标

财务指标	2018 年	2017 年	2016 年
流动比率	4.88	4.64	2.82
速动比率	2.01	1.87	0.73
利息偿还倍数	1.74	5.87	1.79
资产负债率（合并）	47.15%	39.59%	53.84%

① 流动比率=流动资产/流动负债

② 速动比率=（流动资产-存货等非速动资产）/流动负债



③ 利息偿还倍数=（利润总额+财务费用）/财务费用

④ 资产负债率=总负债期末余额/总资产期末余额

从短期偿债指标看，2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人流动比率分别为 2.82、4.64 和 4.88，速动比率分别为 0.73、1.87 和 2.01。流动比率处于合理水平，而速动比率较低，主要是由于发行人所处行业的特点，流动资产中存货占比较大。总体来看，发行人具有较强的短期偿债能力，能够较好的应付短期债务风险。

从长期偿债指标看，发行人 2016 年、2017 年和 2018 年利息偿还倍数分别为 1.79、5.87 和 1.74，息税前利润能够较好地覆盖利息支出。2016 年末、2017 年末和 2018 年末，发行人资产负债率分别为 53.84%、39.59%和 47.15%。整体负债水平处于行业较低水平，长期偿债能力较强，为发行人持续融资提供了较大空间。按照发行人 2018 年 12 月 31 日数据计算，本期债券成功发行后，发行人资产负债率为 52.60%，仍处于合理水平，资产负债结构合理。

（六）现金流量分析

发行人近三年主要现金流量财务指标如下：

表 10-30 发行人近三年现金流量主要数据表

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动现金流入	86,650.44	58,020.00	57,167.39
经营活动现金流出	129,502.17	71,752.23	169,118.10
经营活动产生的现金流量净额	-42,851.73	-13,732.23	-111,950.70
投资活动现金流入	-7,335.81	1,566.07	1,500.10
投资活动现金流出	70,450.55	31,927.36	16,143.66
投资活动产生的现金流量净额	-77,786.37	-30,361.29	-14,643.56
筹资活动现金流入	155,222.41	154,486.12	163,026.13
筹资活动现金流出	53,943.28	112,049.82	57,624.73
筹资活动产生的现金流量净额	101,279.13	42,436.30	105,401.40
现金及现金等价物净增加额	-19,358.97	-1,657.21	-21,192.86



2016-2018 年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为、-111,950.70 万元及-13,732.23 万元、-42,851.73 万元。发行人近三年经营活动产生的现金流量为负，主要系发行人主营业务为基础设施建设和土地整理开发，前期需垫支大量工程款及发行人在 2018 年购买了土地资产所致。随着项目陆续完工和款项的回流，发行人经营性现金流将得到有效改善。

2016-2018 年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-14,643.56 万元、-30,361.29 万元和-77,786.37 万元。

2016-2018 年，发行人筹资活动现金流量净额分别为 105,401.40 万元、42,436.30 万元和 101,279.13 万元。发行人不断加大对基础设施建设项目和土地整理开发项目的投入，资金需求大，故每年度进行筹资活动。筹资活动现金流入主要为收到的梁平县财政局注入资金和取得借款，筹资活动现金流出主要为发行人归还非金融机构借款和偿还银行贷款以及支付利息等。

目前，发行人与中国建设银行、国家开发银行、交通银行等国内大中型金融机构保持良好的合作关系，具有较强的筹资能力、债务偿付能力和良好的企业信誉。

总体来说，公司资产负债结构合理、有较好的盈利能力，现金支付正常，对未来偿债能够提供可靠保证。

四、 发行人有息债务情况

(一) 有息负债结构

截至 2018 年末，发行人有息负债情况如下：

表 10-31 发行人有息负债情况

单位：万元、%

序号	债权人	债务类型	债务规模	利率	期限	抵质押情况
----	-----	------	------	----	----	-------



1	重庆市梁平区兴农融资担保有限公司	其他	2,700.00	6	2018/1/3-2019/1/2	无
2	华夏银行股份有限公司重庆大坪支行	银行	15,000.00	6.5	2018/11/6-2019/5/5	无
3	中信银行重庆分行万州支行	银行	10,000.00	6.9	2018/2/2-2019/2/1	无
4	中国建设银行股份有限公司重庆观音桥支行	银行	26,100.00	5.7	2016/10/20-2021/10/20	应收账款质押
5	国家开发银行股份有限公司	银行	15,000.00	4.9	2017/1/12-2029/1/12	应收账款质押
6	交通银行股份有限公司重庆分行营业部	银行	22,900.00	5.145	2017/5/3-2026/11/2	应收账款质押
7	华夏银行股份有限公司重庆璧山支行	银行	2,900.00	6.555	2018/1/16-2020/1/15	无
8	重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行	银行	19,950.00	5.985	2018/2/9-2021/2/8	无
9	中国农业发展银行重庆市梁平支行	银行	28,000.00	5.243	2018/4/26-2041/4/25	应收账款质押
10	重庆兴路路桥工程有限公司	其他	115,794.16	5.145	2016/8/10-2031/8/8	房地证[2014]字第04576、04582、04585号
合计			258,344.16	-	-	-

截至2018年末，发行人不存在高利融资的情形。

截至2018年末，发行人银行授信情况如下表所示：

表 10-32 发行人银行授信情况表

单位：万元、%

序号	债权人	授信额度	债务余额	利率	期限	备注
----	-----	------	------	----	----	----



1	中国建设银行股份有限公司重庆观音桥支行	35,100.00	26,100.00	5.7	2016/10/20-2021/10/20	无
2	国家开发银行股份有限公司	30,000.00	15,000.00	4.9	2017/1/12-2029/1/12	无
3	交通银行股份有限公司重庆分行营业部	48,000.00	22,900.00	5.145	2017/5/3-2026/11/2	无
4	重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行	21,000.00	19,950.00	5.985	2018/2/9-2021/2/8	无
5	中国农业发展银行重庆市梁平支行	102,000.00	28,000.00	5.243	2018/4/26-2041/4/25	无
6	中信银行重庆分行万州支行	10,000.00	10,000.00	6.9	2017/5/3-2026/11/2	无
7	华夏银行股份有限公司重庆璧山支行	3,000.00	2,900.00	6.555	2018/1/16-2020/1/15	无
8	华夏银行股份有限公司重庆大坪支行	15,000.00	15,000.00	6.5	2018/11/6-2019/5/5	无
合计		264,100.00	139,850.00	-	-	

(二) 债券存续期有息负债偿还压力测算

本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力测试情况如下：

表 10-33 发行人有息负债偿还压力测试表

单位：万元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
银行借款偿还规模	24,747.60	34,622.60	9,722.60	10,647.60	5,650.25	7,500.00	7,350.00
其他债务偿还规模	10,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	5,794.20	0.00
本期债券偿付规模	5,600.00	5,600.00	21,600.00	20,480.00	19,360.00	18,240.00	17,120.00
其中：本金	0.00	0.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
利息	5,600.00	5,600.00	5,600.00	4,480.00	3,360.00	2,240.00	1,120.00
合计	40,347.60	65,222.60	56,322.60	56,127.60	50,010.25	31,534.20	24,470.00



注 1：本期债券的偿付规模测算：假设票面利率 7%。

根据对主要有息负债偿还压力的测算，发行人在本期债券存续期内具有一定的偿债压力，2020 年初至 2026 年末包括本期债券在内的债务偿还规模为 324,034.85 万元。发行人系梁平区重要的开发建设主体和国有资产运营实体，近年来发展势头良好，具有较强的偿债能力和再融资能力，与银行、担保等金融机构保持着良好的合作关系。发行人有息负债的债务期限相对较长，利率相对较低，还款压力相对较小，通过合理的经营和融资计划能够有效降低发行人还款压力和债务风险。同时，本期债券募投项目的收入来源稳定，收益水平良好，能够有效覆盖相应部分债券本息的偿付。

六、发行人对外担保情况

截至 2018 年末，公司及控股子公司对外担保余额合计 53.47 亿元，被担保企业均为区属地方国有企业。

表 10-34 发行人及其子公司对外担保情况

单位：万元



被担保企业	担保金额	担保类型	担保到期日	担保方式	反担保措施
重庆兴路路桥工程有限公司	150,000.00	贷款	2031/08/08	信用+土地抵押	无
重庆新梁投资开发（集团）有限公司	66,240.00	贷款	2026/01/19	信用	无
	71,837.00	贷款	2037/12/19	信用	无
	114,740.00	贷款	2036/07/07	信用	无
	10,600.00	贷款	2024/12/31	信用	无
	23,500.00	贷款	2020/12/11	信用	无
	18,000.00	贷款	2019/12/29	信用	无
	10,237.00	贷款	2020/12/20	信用	无
	23,500.00	贷款	2021/08/29	信用	无
梁平县汇达建设工程有限公司	33,000.00	贷款	2042/12/28	信用	无
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司	13,000.00	贷款	2022/12/25	信用	无
合计	534,654.00	-	-	-	-

七、受限资产情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人受限制资产共 134,436.33 万元。具体资产受限情况如下：

表 10-35 2018 年末发行人受限资产情况表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	受限原因
应收账款	65,335.00	重庆市梁平区华园实业有限公司向国家开发银行股份有限公司贷款 1.5 亿元，向交通银行股份有限公司重庆分行营业部贷款 2.5 亿元，以华园实业的应收账款 6.67 亿作为贷款质押物
投资性房地产 308 房地证 2014 字第 04585 号	8,729.42	本公司以房地证 308[2014]字第 04576、04582、04585 号，为重庆兴路路桥工程有限公司 3 向中国农业发展银行梁平支行贷款 25 亿元提供抵押担保
投资性房地产-308 房地	29,565.62	



项目	2018 年 12 月 31 日	受限原因
证 2014 字第 04576 号	30,806.29	
投资性房地产-308 房地证 2014 字第 04582 号		
合计	134,436.33	

八、发行人关联交易情况

(一) 关联方及关联关系情况

1、本公司的出资人有关信息

截至 2018 年末，发行人出资人基本情况如下：

表 10-36 发行人出资人基本情况

出资人名称	业务性质	类型	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
梁平区财政局	-	国家机关	100	100

2、本公司的子公司及参股、合营、联营企业情况

详见“第八条 五、（二）发行人参股、合营及联营企业情况”。

3、其他关联方情况

截至 2018 年末，发行人其他关联方基本情况如下：

表 10-37 发行人其他关联方基本情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
重庆新梁投资开发（集团）有限公司	受同一控制方最终控制
重庆兴路路桥工程有限公司	受同一控制方最终控制
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司	受同一控制方最终控制
梁平县汇达建设工程有限公司	受同一控制方最终控制



(二) 关联交易情况

1、关联担保

发行人为关联方提供担保情况详见“第十条 六、发行人对外担保情况”。

截至 2018 年末，关联方为发行人及控股子公司提供担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保 类型	担保到期 日	担保方式
重庆新梁投资开发(集团)有限公司	发行人	15,000.00	贷款	2019/5/5	信用
重庆新梁投资开发(集团)有限公司	重庆市梁平区华园实业有限公司	10,000.00	贷款	2019/2/1	信用
重庆新梁投资开发(集团)有限公司	重庆市梁平区华园实业有限公司	3,000.00	贷款	2020/1/15	信用

2、关联方资金拆借

(1) 向关联方拆入资金(单位: 万元)

关联方	2017 年 12 月 31 日	本期拆入	本期归还	2018 年 12 月 31 日
重庆兴路路桥工程有限公司	67,181.24	50,883.81	2,270.89	115,794.16
合计	67,181.24	50,883.81	2,270.89	115,794.16

续：

关联方	2016 年 12 月 31 日	本期拆入	本期归还	2017 年 12 月 31 日
重庆兴路路桥工程有限公司	67,462.95	10,567.53	10,849.24	67,181.24
合计	67,462.95	10,567.53	10,849.24	67,181.24



续:

关联方	2015 年 12 月 31 日	本期拆入	本期归还	2016 年 12 月 31 日
重庆兴路路桥工程 有限公司	-	88,662.95	21,200.00	67,462.95
合计	-	88,662.95	21,200.00	67,462.95

(2) 向关联方拆出资金 (单位: 万元)

关联方	2015 年 12 月 31 日	本期拆出	本期收回	2016 年 12 月 31 日
重庆兴路路桥工程 有限公司	100.00	-	100.00	-
合计	100.00	-	100.00	-

3、关联方往来款项余额

(1) 应收代偿款 (单位: 万元)

关联方名称	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准 备	账面金额	坏账准 备	账面金额	坏账准 备
梁平县新鑫实业 有限责任公司	-	-	649.63	-	-	-

(2) 长期应付款 (单位: 万元)

关联方名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
重庆兴路路桥工程 有限公司	115,794.16	67,181.24	67,462.95

(3) 其他应付款 (单位: 万元)

关联方名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
重庆新梁投资开发 (集 团) 有限公司	5.84	510.00	500.00



九、发行人财务报表

- （一）发行人 2016-2018 年末（经审计）及 2019 年上半年末（未经审计）的资产负债表（见附表二）
- （二）发行人 2016-2018 年度（经审计）及 2019 年上半年度（未经审计）的利润表（见附表三）
- （三）发行人 2016-2018 年度（经审计）及 2019 年上半年度（未经审计）的现金流量表（见附表四）



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

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人无已发行尚未兑付的债券。

二、 往期债券募集资金使用情况

无。



第十二条 募集资金用途

一、 募集资金用途的基本情况

本期债券拟募集资金 8 亿元人民币，其中 1.71 亿元用于梁平工业园区生态塑料孵化园建设项目（以下简称：生态塑料孵化园项目），1.03 亿元用于梁平工业园区集成电路孵化园建设项目（以下简称：集成电路孵化园项目），2.1 亿元用于梁平工业园区食品孵化园建设项目（以下简称：食品孵化园项目），3.16 亿元用于补充营运资金。

表 12-1 募集资金使用情况表

单位：万元、%

项目名称	投资总额	募集资金使用额	占全部募集资金的比例
生态塑料孵化园项目	28,476.40	17,100.00	21.37
集成电路孵化园项目	15,753.16	10,300.00	12.88
食品孵化园项目	30,388.64	21,000.00	26.25
补充公司营运资金	-	31,600.00	39.50
合计	-	80,000.00	100

发行人不承担为地方政府融资的职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、 募集资金投资项目的审批情况

本期债券募集资金投资项目已获得梁平区各相关政府部门出具的各项必要政策文件，具体见下表所示：

表 12-2 与发行人实施募投项目相关的文件

文件名称	发文(证)单位	文号
生态塑料孵化园项目可行性研究报告的批复	重庆市梁平区发展和改革委员会	梁平发改发【2017】561 号



园项目	重庆市建设项目环境影响评价文件批准书	重庆市梁平区环境保护局	渝（梁）环准【2017】28号
	中华人民共和国建设用地规划许可证	梁平县规划局	地字第 500228201600037 号
	项目节能评估登记表	重庆市梁平区发展和改革委员会	-
	中华人民共和国国有土地使用证	重庆市梁平区国土资源和房屋管理局	渝（2017）梁平区不动产权第 000546778 号
集成电路孵化园项目	项目节能评估登记表	重庆市梁平区发展和改革委员会	-
	重庆市梁平区发展和改革委员会关于梁平工业园区集成电路孵化园建设项目可行性研究报告的批复	重庆市梁平区发展和改革委员会	梁平发改发【2018】434 号
	重庆市建设项目环境影响评价文件批准书	重庆市梁平区环境保护局	渝（梁平）环准【2018】11 号
	中华人民共和国建设用地规划许可证	重庆市梁平区规划局	建字第 500228201800015 号
	重庆市梁平区国土资源和房屋管理局关于梁平工业园区集成电路孵化园建设项目使用国有土地预审的通知	重庆市梁平区国土资源和房屋管理局	梁平国土房管发【2018】15 号
食品孵化园项目	项目节能评估登记表	重庆市梁平区发展和改革委员会	-
	重庆市梁平区发展和改革委员会关于梁平工业园区食品孵化园建设项目可行性研究报告的批复	重庆市梁平区发展和改革委员会	梁平发改发【2018】437 号
	重庆市建设项目环境影响评价文件批准书	重庆市梁平区环境保护局	渝（梁平）环准【2018】13 号
	中华人民共和国建设用地规划许可证	重庆市梁平区规划局	地字第 500228201800016 号
	重庆市梁平区国土资源和房屋管理局关于梁平工业园区食品孵化园建设项目使用国有土地预审的通知	重庆市梁平区国土资源和房屋管理局	梁平国土房管发【2018】16 号



三、 募集资金投资项目的的基本情况

(一) 项目建设内容

本次孵化园项目拟于重庆梁平区新建 3 处孵化园，建设内容包括修建标准厂房与设备用房等，总建筑面积 305188.92 平方米，共计建造标准厂房 302172.76 平方米，设备用房 3016.16 平方米。各厂房建设地址及内容具体如下：

梁平工业园区生态塑料孵化园建设项目计划建筑面积 113338.00 平方米，其中，修建标准厂房 10 栋，建筑面积 112240.35 平方米，设备用房 1 栋，建筑面积 1097.65 平方米。配套建设 600 个机动车停车位。

梁平工业园区集成电路孵化园建设项目计划建筑面积 65139.92 平方米，其中，修建标准厂房 3 栋，64488.52 平方米，设备用房 1 栋，651.40 平方米。配套建设 326 个机动车停车位。

梁平工业园区食品孵化园建设项目计划建筑面积 126711.00 平方米。其中，修建标准厂房 6 栋，125443.89 平方米，设备用房 1 栋，1267.11 平方米。配套建设 634 个机动车停车位。

设备用房是用于工业园区企业生产经营的配套用房，主要包括变配电室、柴油发电机房、消防控制室、弱电控制机房等。

(二) 项目的建设周期

生态塑料孵化园项目于 2017 年 6 月启动，预计于 2021 年 6 月完工，目前该项目已完成土石方工程，正开展基桩及楼体建造工程，截至 2019 年 6 月末，项目累计投资 8,736.41 万元，占总投资的 30.68%；集成塑料孵化园建设项目和食品孵化园项目已完成地质勘查，目前处于前期设计阶段，预计于 2019 年 11 月启动工程建设，于 2022 年 12 月完工。



(三) 项目总投资及资金来源

项目总投资 74,618.20 万元，其中：生态塑料孵化园投资 28,476.40 万元，集成电路孵化园投资 15,753.16 万元，食品孵化园投资 30,388.64 万元。拟使用本期债券募集资金 48,400.00 万元，占项目总投资额的 64.86%。具体如下：

1、项目投资估算

项目总投资 74,618.20 万元，其中：生态塑料孵化园投资 28,476.40 万元，集成电路孵化园投资 15,753.16 万元，食品孵化园投资 30,388.64 万元。

(1) 生态塑料孵化园项目

本项目总投资为 28,476.40 万元，含建设投资 26,747.20 万元、建设期利息 1,729.20 万元。其中建设投资包括工程费用 18,068.93 万元、工程建设其他费用 6,697.00 万元、基本预备费 1,981.27 万元。

(2) 集成电路孵化园项目

本项目总投资为 15,753.16 万元，含建设投资 14,181.16 万元、建设期利息 1,572.00 万元。其中建设投资包括工程费用 11,598.31 万元、工程建设其他费用 1,532.39 万元、基本预备费 1,050.46 万元。

(3) 食品孵化园项目

本项目总投资为 30,388.64 万元，含建设投资 27,156.64 万元、建设期利息 3,232.00 万元。其中建设投资包括工程费用 22,527.60 万元、工程建设其他费用 2,617.44 万元、基本预备费 2,011.60 万元。

2、资金筹措

本项目共计划投资 74,618.20 万元。根据本项目的具体情况，考



考虑到资金的可得性、供应的充足性、融资成本的高低，拟选择利用自有资金 26,218.20 万元；利用债券募集资金 48,400.00 万元，占项目总投资额的 64.86%。

（1）生态塑料孵化园项目

资金来源：本项目资本金 11,376.40 万元，项目资本金占项目投资总额的 39.95%，符合国家资本金制度的规定；项目融资 17,100.00 万元，占项目总投资的 60.05%。

（2）集成电路孵化园项目

资金来源：本项目资本金 5,453.16 万元，项目资本金占项目投资总额的 34.62%，符合国家资本金制度的规定；项目融资 10,300.00 万元，占项目总投资的 65.38%。

（3）食品孵化园项目

资金来源：本项目资本金 9,388.64 万元，项目资本金占项目投资总额的 30.90%，符合国家资本金制度的规定；项目融资 21,000.00 万元，占项目总投资的 69.10%。

（四）重庆梁平工业园区情况

1、园区概况

重庆梁平工业园区于 2002 年 12 月 30 日经重庆市人民政府批准设立，2006 年 1 月经国家发展和改革委员会审核通过并予以保留，是市级特色工业园区、渝东北优秀工业园区，是重庆市加工贸易梯度转移重点承接地。园区地处梁平平原腹心，环境得天独厚。距重庆主城区 180 公里，距万州深水港、万州机场 67 公里，距达万铁路梁平站 4.7 公里、机场 1 公里、渝万高速公路梁平站入口 1.1 公里。

2、发展规划

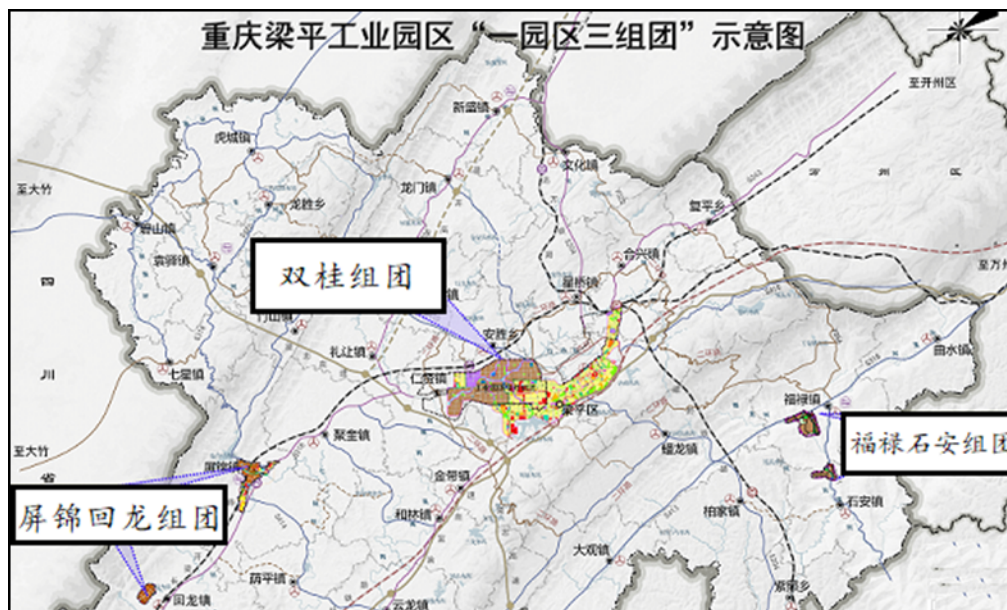


图 12-1 重庆梁平工业园区“一园区三组团”示意图

重庆梁平工业园区远期规划面积 50 平方公里，实施“一区三组团”的发展思路：其中“双桂组团”位于双桂街道、仁贤镇、礼让镇境内，主体部分紧邻梁平区政府，规划面积 37.54 平方公里，重点发展生态塑料产业、不锈钢产业、集成电路产业、环保产业等特色工业，巩固提升农副食品加工为主体得传统优势产业；“屏锦回龙”组团，规划面积 8.83 平方公里，重点发展建材产业；“福禄石安”组团规划面积 3.63 平方公里，重点发展能源产业。园区建成和在建区域面积合计 19.39 平方公里，全部位于“双桂组团”。自 2003 年开始，以梁平区政府西侧为起点，园区按照启动区、拓展区一期、拓展区二期、拓展区三期的顺序，分区域、分阶段开展修建。

表 12-3 重庆梁平工业园区建设情况

项目	面积（平方公里）	状态
启动区+承接地	1.834	已建成
拓展区一期	5.244	基本建成
拓展区二期	7.034	在建



拓展区三期	5.274	规划
合计	19.39	-

3、招商引资情况

截至 2018 年 12 月底,工业园区共入驻企业 240 户,投产 140 户,在建 24 户,落地待建 74 户。2018 年度 1-12 月份,工业园区共实现工业总产值 200 亿元,同比增长 12.5%;销售产值 198.6 亿元,同比增长 12.7%;工业增加值 57.5 亿元,同比增长 12.7%;出口交货值 13.0 亿元,同比增长 15.1%。规模以上企业 80 户,实现工业总产值 150 亿元,增长 13.3%,占园区比重 75%;工业销售产值 147.6 亿元,增长 12.9%,产销率 98.4%。

表 12-4 2018 年 1 月-12 月重庆梁平工业园区招商引资情况

	总数	投产数	工业总产值 (亿元)	同比增长 (%)	销售产值 (亿元)	产销率 (%)
园区企业	240	140	200	12.5%	198.6	99.30
规模以上企业	80	80	180	16.4	179.3	98.40

(数据来源:管委会)

4、产业聚集优势

结合当地资源禀赋和外部环境,经过多年发展,工业园区逐渐形成以生态塑料产业、集成电路产业、绿色食品产业和智能制造产业为主的特色工业产业集群。

表 12-5 重庆梁平工业园区产业聚集优势

名称	企业总数	投产企业	规模以上企业	工业总产值 (亿元)	贡献率 (%)
生态塑料	34	21	13	25.9	12.95
集成电路	17	11	8	43.2	21.60
智能制造	64	44	24	49.2	24.60



绿色食品	36	36	20	43.6	21.80
合计	151	112	65	161.9	80.95

(数据来源: 管委会)

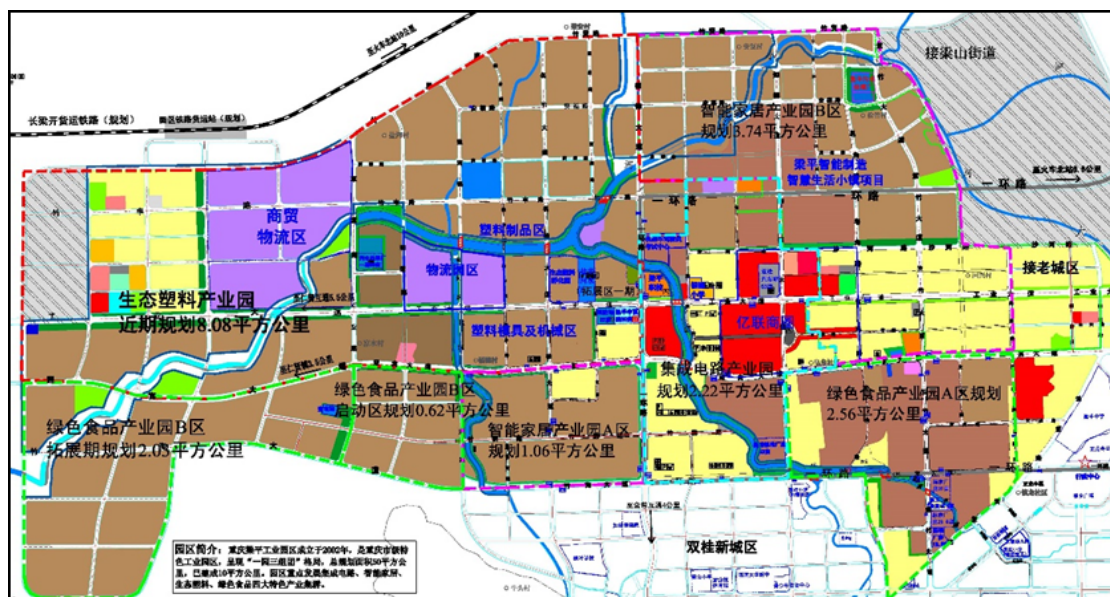


图 12-2 重庆梁平工业园区产业聚集优势

(1) 生态塑料产业

中国西部（重庆）塑料生态产业园，由中国塑料加工工业协会、重庆市经济和信息化委员会和梁平区人民政府三方联合在工业园区内打造。发展规划经重庆市政府常务会议审议通过，纳入全市产业发展战略。园区将加快塑料生产设备的智能化改造，推进高性能、轻量化、易降解等关键技术的研发和应用，重点发展高性能聚氯乙烯管材型材、大口径高强度塑料管道，生物基塑料，特种工程塑料及高性能改性材料等产品。

目前，已有浙江中材集团、广东狮特龙、江苏金坛博盟、附件融康包装、重庆豪威尔、泽通管业、久三木塑等大中型塑料企业入驻。

(2) 集成电路产业

工业园区依托国家功率半导体封测高新技术产业化基地，重点发展集成电路封测与应用产业集群，做大做强龙头企业，继续引进和培



育集成电路封装测试与应用企业，积极引进集成电路设计、制造企业及其材料、设备等上下游配套产业企业。

目前，已有平伟光电、天胜科技、捷尔士、明正电子等知名企业入驻。

（3）绿色食品加工产业

工业园区依托区内丰富的竹林资源、畜禽养殖基地、梁平柚种植基地、粮油生产基地优势，支持企业技术改造，提升工艺技术、支持产业提档升级，促进量质并进，逐步形成一批具有较强品牌影响力的产品和知名企业。

目前，已有重庆啤酒、梁平“张鸭子”、奇爽食品、诗仙太白、上口佳食品龙头企业落地投产。

（4）智能制造产业

工业园区依托亿联智能制造智慧生活小镇项目建设，以“基地+电商”模式打造重庆市最大的家具电商物流基地；应用新技术，推动智能家居产品研发和产业化。

目前，已有亿联集团、巨源不锈钢、东创机械等企业入驻。

5、园区标准厂房租售情况

梁平区现有标准厂房建筑面积合计 113,533.89 平方米，其中 1#-9#号厂房建筑面积 19,228.20 平方米，于 2010 年 12 月建成，11#-13#号厂房建筑面积 29,545.05 平方米，于 2011 年 12 月建成，美诚标准厂房建筑面积 64,760.64 平方米，于 2016 年 1 月建成。

截至 2018 年 12 月 31 日，待去化标准厂房库存建筑面积为 10,000.00 平方米，占总面积的 8.81%，预计去化周期为 4-7 个月。



6、项目用地相关情况

本期债券募投项目梁平工业园区生态塑料孵化园建设项目已取得土地证，梁平工业园区集成电路孵化园建设项目和梁平工业园区食品孵化园建设项目已取得相应规划许可和用地预审许可，上述项目用地均为完成了基础设施配套及场地内部拆迁平整的净地。

四、募投项目建设的必要性分析

1、项目建设有利于产业聚集，实现资源有效配置

孵化园的发展走的是集中开发的规模经营之路，从供水、供电、供热、供气、提供社会大生产的服务，到科技开发的协调、职工培训的组织、企业污染的综合治理与环境美化、企业与企业之间开展协作联合等，都可以在园区内得到较好的解决，充分实现资源共享，走集约化经营之路，实现产业的集聚效益，方便了企业运作，降低了企业的创业成本，使社会资源得到优化配置，大大提高了资源的产出效率。

标准厂房建设既优化资源配置，提高土地利用效率，又构筑企业生产平台，聚合产业优势，形成结构合理、集约化程度高、综合效益显著的经济园区，实现加速工业化进程，促进经济全面提速跨越发展的目的。实践证明，标准厂房建设能大量节约土地资源，促进工业用地向集约化发展，有效提高了土地综合利用价值，走出了一条土地节约集约利用与工业经济又好又快发展的路子。

重庆市正处于加快新型工业化进程的关键时期，面临着多区域合作、多机遇重叠的发展新兴机遇。建设科技标准厂房是贯彻落实科学发展观，转变经济增长方式，构建资源节约型经济体系和资源节约型社会的具体体现；是优化重庆市土地资源配置，缓解用地紧张矛盾，为企业搭建发展平台，解决企业用地难问题的有效手段；是培育优势



行业，促进工业集中区建设，推进工业集聚发展，加快推进重庆建设工业园区的有效途径。

2、项目建设有利于引进高新产业，促进区域经济快速发展

优越的投资环境以及完善的功能配套是扩大对外招商引资的决定性因素，投资商选择投资地点的首要考虑因素是投资环境功能配套设施是否合理，所以要吸引投资商的入驻投资与开发，就必须有良好的基础设施硬环境。由于孵化园配套完善，手续齐全，入住即用，租售灵活，在缩短企业建设周期和简化繁琐建设手续的同时，也最大限度的减少了企业资金占用，极大迎合了企业对厂房的实际需求，特别受到高新技术企业的持续强烈需要。

本项目为孵化园建设项目，项目建设能够集中吸引高新技术企业入驻。生态塑料孵化园建设完成后，将重点引进生态塑料生产企业，辅以塑料改性、塑料模具、塑料机械、塑料制品；集成电路孵化园建设完成后，将重点引进电路生产企业，推动集成电路产业集群化跨越式发展和智能化应用；食品孵化园建设完成后，将重点引进食品加工企业，实现食品工业健康较快增长。随着上述企业的入驻，梁平区国民经济将得到快速的发展。

3、项目建设有利于合理利用土地，节约土地资源

近年来，经济高速发展与土地资源紧缺的矛盾日益显现。根据渝办发【2007】325号文件，所谓标准厂房是指在经市政府批准的特色工业园区规划范围内，由符合要求的开发业主统一规划建设，用于出租或出售，达到建筑规模要求的通用工业厂房。文件要求重庆市主城标准厂房楼层达到2层以上，鼓励园区进行多层标准厂房建设，吸引适合多层标准厂房生产相关企业入驻。



建设标准化厂房，实行多层标准化厂房设计，可以有效节约土地资源，集约化使用土地。厂房从单层“加”高到三层、四层，甚至更高，比起以往企业“各立门户”的建设厂房方式，标准厂房集中产业发展，资源集中利用，标准厂房区的土地利用率至少提高 1 倍以上，被认为是“向天借地”、集约发展的基本模式。建设标准化厂房，利于合理利用土地，节约土地资源，缓解经济快速发展与土地资源紧缺的矛盾。

4、项目建设有利于优化生产力布局，促进中小企业发展

企业发展往往缺乏生产开发必须的土建资金、技术、设备和人才，生产和资金规模难以承担开发新产品带来的风险，特别是开发的新产品一旦没有得到市场的如期认可，企业资金周转困难，就会面临破产的威胁。

本项目建成后，中小型企业可以以租赁或购买的方式，获得生产用厂房和其他基础设施。项目的建设可以为中小型企业节约一大笔启动资金，缓解资金不足的压力，减少投资的风险，为其发展扫除部分障碍。因此，本项目可以吸引一批中小型企业入驻。同时，工业园的其它产业也可以充分带动孵化园产业的发展，加速产品流通速度、扩大产品流通范围，进而推动梁平区整体经济的建设。

综上所述，建设孵化园是梁平区经济社会发展的客观要求，有利于拉动梁平区经济增长，有效推进梁平区新型城镇化进程和经济结构调整、优化和升级，对促进梁平区经济的持续、健康、快速发展具有重要意义。因此，项目的建设不仅是必要的，而且迫在眉睫。

五、募投项目建设经济效益和社会效益分析

本期债券募集资金总额为 8 亿元，其中 1.71 亿元用于生态塑料孵化园项目，1.03 亿元用于集成电路孵化园项目，2.1 亿元用于食品



孵化园项目，3.16 亿元用于补充公司营运资金。业主公司本着招商引资，切实降低入住企业投资成本的原则，在项目完成之后，拟采用“租售结合”的运营模式，供入驻企业自行选择。未来项目主要收入来源包括标准厂房销售、出租收入和停车位出租收入。

参照重庆市梁平区周边地区标准厂房销售价格与出租价格，考虑梁平区地理位置及园区未来发展等因素，结合园区实际情况及未来产业发展趋势，生态塑料、集成电路、食品 3 处孵化园均拟定标准厂房销售价格为 2800 元/m²，标准厂房出租单价为 6 元/m²·月，停车位出租单价为 350 元/个·月。生态塑料、集成电路、食品 3 处孵化园标准厂房拟定出售总面积为 235,694.74 平方米，占拟建标准厂房总面积的 78%，依据拟入驻企业已明确的认购意向和认购方式，发行人拟在项目建成后 5 年内分别按照 20%、20%、20%、20%、20%的比例，完成上述 235,694.74 平方米标准厂房的出售，期间未完成出售的标准厂房可临时用于出租。

经测算，运营期内生态塑料孵化园预计累计获得收入 33,737.28 万元，其中标准厂房出售收入 24,513.29 万元，标准厂房出租收入 4,042.69 万元，停车位出租收入 4,057.20 万元，物业管理费收入 1,124.10 万元。运营期内集成电路孵化园预计累计获得收入 19,375.15 万元，其中标准厂房出售收入 14,084.28 万元，标准厂房出租收入 2,309.09 万元，停车位出租收入 2,306.81 万元，物业管理费收入 674.97 万元。运营期内食品孵化园累计获得收入 37,725.12 万元，其中标准厂房出售收入 27,396.95 万元，标准厂房出租收入 4,520.76 万元，停车位出租收入 4,492.09 万元，物业管理费收入 1,315.32 万元。综上分析，项目财务效益较好，融资偿还能力较强，因此可以说项目经济合理，财务效益可行，项目总体抗风险能力较强。



（一）项目成本及损益分析

1、生态塑料孵化园项目的经营成本及损益预测

运营期内，该项目预计累计收入 33,737.28 万元，预计经营成本（不含折旧）2,147.18 万元、预计税金及附加 445.35 万元，项目收入扣除经营成本和流转税及附加后的项目净收益为 31,144.75 万元。项目运营期内项目净收益能够覆盖项目的总投资 28,476.40 万元，覆盖倍数为 1.09。

表 12-6 生态塑料孵化园项目损益表

单位：万元

		合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	...	2037
1	项目收入	33,737.28			5,927.81	5,548.24	5,433.59	5,625.57	5,503.27	474.90	...	474.90
2	税金及附加	445.35			78.24	73.24	71.72	74.26	72.65	6.27	...	6.27
2.2	城市维护建设税	259.82			45.64	42.72	41.84	43.32	42.38	3.66	...	3.66
2.3	教育费附加	111.36			19.56	18.31	17.93	18.56	18.16	1.57	...	1.57
2.4	地方教育附加	74.17			13.04	12.21	11.95	12.38	12.11	1.04	...	1.04
2.5	土地增值税										...	
3	经营成本	2,147.18			218.51	212.81	190.42	193.30	172.10	96.67	...	96.67
3.1	工资及福利费	799.48			80.08	80.08	59.40	59.40	40.04	40.04	...	40.04
3.2	销售费用	337.39			59.28	55.48	54.34	56.26	55.03	4.75	...	4.75
3.3	其它管理费用	168.64			29.64	27.74	27.17	28.13	27.52	2.37	...	2.37
3.4	房产税	841.67			49.51	49.51	49.51	49.51	49.51	49.51	...	49.51
4	净收益	31,144.75			5,631.06	5,262.19	5,171.45	5,358.01	5,258.52	371.96	...	371.96

2、集成电路孵化园项目的经营成本及损益预测

运营期内，该项目预计累计收入 19,375.15 万元，预计经营成本（不含折旧）1,458.58 万元、预计税金及附加 232.56 万元，项目收入扣除经营成本和流转税及附加后的项目净收益为 17,684.01 万元。项目运营期内项目净收益能够覆盖项目的总投资 15,753.16 万元，覆盖倍数为 1.12。

表 12-7 集成电路孵化园项目损益表

单位：万元

		合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	...	2038
1	项目收入	19,375.15			3,275.48	3,156.11	3,114.43	3,224.73	3,154.46	265.38	...	265.38



2	税金及附加	232.56			39.31	37.87	37.37	38.69	37.85	3.19	...	3.19
2.2	城市维护建设税	22.93			22.09	21.80	22.57	22.08	1.86	1.86	...	1.86
2.3	教育费附加	9.83			9.47	9.34	9.67	9.46	0.80	0.80	...	0.80
2.4	地方教育附加	6.55			6.31	6.23	6.45	6.31	0.53	0.53	...	0.53
2.5	土地增值税										...	
3	经营成本	1,458.58			117.99	116.20	115.57	117.23	116.17	67.34	...	67.34
3.1	工资及福利费	649.22			40.04	40.04	40.04	40.04	40.04	34.54	...	34.54
3.2	销售费用	193.69			32.75	31.56	31.14	32.25	31.54	2.65	...	2.65
3.3	其它管理费用	96.91			16.38	15.78	15.57	16.12	15.77	1.33	...	1.33
3.4	房产税	518.76			28.82	28.82	28.82	28.82	28.82	28.82	...	28.82
4	净收益	17,684.01			3,118.18	3,002.04	2,961.49	3,068.81	3,000.44	194.85	...	194.85

3、食品孵化园项目的经营成本及损益预测

运营期内，该项目预计累计收入 37,725.12 万元，预计经营成本（不含折旧）2,152.50 万元、预计税金及附加 452.66 万元，项目收入扣除经营成本和流转税及附加后的项目净收益为 35,119.96 万元。项目运营期内项目净收益能够覆盖项目的总投资 30,388.64 万元，覆盖倍数为 1.16。

表 12-8 食品孵化园项目损益表

单位：万元

		合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	...	2038
1	项目收入	37,725.12			6,408.54	6,139.24	6,058.18	6,272.75	6,136.07	516.18	...	516.18
2	税金及附加	452.66			76.91	73.67	72.70	75.28	73.63	6.19	...	6.19
2.2	城市维护建设税	264.03			44.86	42.97	42.41	43.91	42.95	3.61	...	3.61
2.3	教育费附加	113.20			19.23	18.42	18.17	18.82	18.41	1.55	...	1.55
2.4	地方教育附加	75.43			12.82	12.28	12.12	12.55	12.27	1.03	...	1.03
2.5	土地增值税										...	
3	经营成本	2,152.50			218.06	214.02	190.69	193.91	180.86	96.56	...	96.56
3.1	工资及福利费	585.86			66.33	66.33	44.22	44.22	33.22	33.22	...	33.22
3.2	销售费用	377.23			64.09	61.39	60.58	62.73	61.36	5.16	...	5.16
3.3	其它管理费用	188.61			32.04	30.70	30.29	31.36	30.68	2.58	...	2.58
3.4	房产税	1,000.80			55.60	55.60	55.60	55.60	55.60	55.60	...	55.60
4	净收益	35,119.96			6,113.57	5,851.55	5,794.79	6,003.56	5,881.58	413.43	...	413.43



(二) 项目内部收益率分析

生态塑料孵化园项目内部收益率测算如下表所示，本项目投资财务内部收益率（所得税前）为 4.41 %，项目投资财务内部收益率（所得税后）为 4.09 %。税前税后项目投资财务内部收益率均大于零。资本金财务内部收益率为 1.13%，满足发债融资部分的还本付息要求；项目回收期为 8.65 年。通过指标分析表明该项目具有一定的盈利能力和抗风险能力，财务上是可行的。

集成电路孵化园项目内部收益率测算如下表所示，本项目投资财务内部收益率（所得税前）为 6.20 %，项目投资财务内部收益率（所得税后）为 5.59 %。税前税后项目投资财务内部收益率均大于零。资本金财务内部收益率为 3.15%，满足发债融资部分的还本付息要求；项目回收期为 6.76 年。通过指标分析表明该项目具有一定的盈利能力和抗风险能力，财务上是可行的。

食品孵化园项目内部收益率测算如下表所示，本项目投资财务内部收益率（所得税前）为 6.85 %，项目投资财务内部收益率（所得税后）为 6.14 %。税前税后项目投资财务内部收益率均大于零。资本金财务内部收益率为 3.96%，满足发债融资部分的还本付息要求；项目回收期为 6.67 年。

本项目的实施，一方面能促进梁平区引进更多优秀的实力企业，为梁平区生态塑料的发展增添活力；另一方面，有利于增加当地居民的收入，提高居民的生活质量，增强其工业生产的积极性，促进梁平区工业经济的健康发展。该项目的建设，对促进梁平区经济发展具有重要和深远的意义。



六、 发债募集资金管理制度

(一) 募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配。发行人将严格履行申请和审批手续，实行专款专用。

(二) 发行人募集资金使用管理制度

为规范募集资金使用和管理，最大限度保障投资者的利益，发行人制定了完善的募集资金管理制度。通过建立募集款项账户，发行人将对募集资金实行集中管理和统一调配。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，使用本期债券募集资金的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发行人的年度投资计划中管理。发行人财务融资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台帐管理并及时做好相关会计记录，并将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

七、 发行人相关承诺

发行人承诺项目收入优先用于偿还本期债券，并按照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。发行人同时承诺，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

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿付创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益，发行人偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。

一、 本期债券的偿债计划

为充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券本息的按时、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、设立偿债资金专户、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制，并根据《国家发展和改革委员会办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）的规定实施企业偿债能力动态监控。

（一）偿债计划的人员安排

发行人指定财务融资部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（二）偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，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、可靠的资金用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

本期债券的本息将由发行人通过债券托管机构支付，偿债资金将



来源于发行人日常生产经营所产生的现金流入。

(三) 偿债资金专户

发行人将提前提取偿债资金用于本期债券的兑付工作，并在重庆三峡银行股份有限公司梁平支行建立偿债资金专户，以确保本期债券本息按期兑付，保障投资者利益。发行人将在每个付息/兑付日的十个工作日前，将当期应付利息和本金款项足额存入偿债资金专户，以确保债券本息的按时支付。

二、 本期债券增信措施

(一) 担保人概况

1、 担保人基本情况

公司名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

注册地址：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：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)

营业范围：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（简称“重庆兴农”）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 7.42 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、担保人财务情况

(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 131.21 亿元，净资产 98.42 亿元。2018 年，重庆兴农实现营业总收入 7.42 亿元，净利润 2.16 亿元。具体情况如下所示：

表 13-1 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、大公国际资信评估有限公司综合评定，重庆兴农主体信用等级为 AAA；经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，为本期债券提供的无条件不可撤销的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

根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的评级报告（东方金诚主跟踪评字〔2019〕004 号），截至 2018 年末，重庆兴农当期担保代偿率为 7.77%，担保余额为 555.80 亿元，其中融资性担保责任余额为 480.93 亿元；融资性担保放大倍数为 4.89，仍具有较大的对外担保空间。

（二）担保函主要内容

重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券的到期兑付提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。担保人已为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 2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券债券本金不超过人民币捌亿元及利息，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

发行人与担保人将根据签订的《信用增进服务协议》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不可撤销的连带责任保证担保。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。

根据重庆国浩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。



三、本期债券的偿债保障措施

(一) 公司良好的财务状况是本期债券按期偿付的重要基础

表 13-2 发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
营业总收入	66,933.30	93,523.00	25,833.93
净利润	9,361.67	37,290.06	4,863.07
资产负债率	47.15%	39.59%	53.84%

2016-2018 年，发行人营业总收入分别为 25,833.93 万元、93,523.00 万元和 66,933.30 万元，实现净利润分别为 4,863.07 万元、37,290.06 万元和 9,361.67 万元。发行人良好的盈利能力和稳定的净利润，为本期债券的本息兑付提供坚实的基础。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人流动比率和速动比率为 4.88 和 2.01，资产负债率为 47.15%，各项指标均较为合理，公司短期和长期偿债能力较强。

(二) 本期债券募投项目的稳定回报是还本付息的重要资金来源

本期债券募集资金总额为 8 亿元，其中 1.71 亿元用于生态塑料孵化园项目，1.03 亿元用于集成电路孵化园项目，2.1 亿元用于食品孵化园项目，3.16 亿元用于补充公司营运资金。本期债券募集资金专项用于产业孵化园及配套基础设施建设，该项目建成后将以标准厂房出售收入与标准厂房和停车位出租收入获得稳定的投资收益。

生态塑料孵化园项目债券存续期内，经营活动净现金流量为 26,535.11 万元，能够覆盖债券存续期内 17,100.00 万元债券本金和 5,629.20 万元利息的偿付。生态塑料孵化园项目债券还本付息现金流情况如下：

表 13-3 生态塑料孵化园债券还本付息现金流测算表

单位：万元



序号	项目	合计	计算期							
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	经营活动净现金流量	26,535.11	-	-	-	5,631.06	5,262.19	5,171.45	5,311.51	5,158.90
2	投资活动净现金流量	-26,747.20	-5,000.00	-13,809.89	-7,937.31	-	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	3,347.20	5,000.00	13,809.89	7,937.31	-5,304.00	-4,992.00	-4,680.00	-4,368.00	-4,056.00
3.1	现金流入	28,476.40	5,000.00	14,284.49	9,191.91	-	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	8,976.40	5,000.00	2,419.49	1,556.91	-	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款	17,100.00	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.3	流动资金借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.4	债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.5	短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.6	其他流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	25,129.20	-	474.60	1,254.60	4,824.00	4,512.00	4,200.00	3,888.00	3,576.00
3.2.1	各种利息支出	5,629.20	-	474.60	1,254.60	1,404.00	1,092.00	780.00	468.00	156.00
3.2.2	偿还债务本金	17,100.00	-	-	-	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00	3,420.00
3.2.3	应付利润(股利分配)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	其他流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	净现金流量(1+2+3)	3,135.11	-	-	-	807.06	750.19	971.45	1,423.51	1,582.90
5	累计盈余资金	-	-	-	-	807.06	1,557.25	2,528.70	3,952.21	5,535.11

集成电路孵化园项目债券存续期内，经营活动净现金流量 14,871.43 万元，能够覆盖债券存续期内 10,300.00 万元债券本金和 2,936.00 万元利息的偿付。集成电路孵化园项目债券还本付息现金流情况如下：

表 13-4 集成电路孵化园债券还本付息现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期
----	----	----	-----



			1	2	3	4	5	6	7
1	经营活动净现金流量	14,871.43	-	-	2,987.10	3,002.04	2,939.20	3,018.68	2,924.41
2	投资活动净现金流量	-14,181.16	-6,545.05	-6,480.11	-1,156.00	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	2,517.16	6,545.05	6,480.11	-844.00	-2,584.00	-2,424.00	-2,264.00	-2,392.00
3.1	现金流入	15,753.16	6,753.05	7,100.11	1,900.00	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	5,453.16	1,553.05	2,000.11	1,900.00	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款	10,300.00	5,200.00	5,100.00	-	-	-	-	-
3.1.3	流动资金借款	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.4	债券	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.5	短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.6	其他流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	13,236.00	208.00	620.00	2,744.00	2,584.00	2,424.00	2,264.00	2,392.00
3.2.1	各种利息支出	2,936.00	208.00	620.00	744.00	584.00	424.00	264.00	92.00
3.2.2	偿还债务本金	10,300.00	-	-	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,300.00
3.2.3	应付利润(股利分配)	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	其他流出	-	-	-	-	-	-	-	-
4	净现金流量(1+2+3)	3,207.43	-	-	987.10	418.04	515.20	754.68	532.41
5	累计盈余资金	-	-	-	987.10	1,405.14	1,920.34	2,675.02	3,207.43

食品孵化园项目债券存续期内，经营活动净现金流量为 29,019.47 万元，能够覆盖债券存续期内 21,000.00 万元债券本金和 5,920.00 万元利息的偿付。食品孵化园项目债券还本付息现金流情况如下：

表 13-5 食品孵化园债券还本付息现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	经营活动净现金流量	29,019.47	-	-	5,837.46	5,851.55	5,736.79	5,884.58	5,709.09
2	投资活动净现金流量	-27,156.64	-12,577.86	-13,190.78	-1,388.00	0	0	0	0.00
3	筹资活动净现金流量	3,468.64	12,577.86	13,190.78	-2,812.00	-5,376.00	-5,040.00	-4,704.00	-4,368.00
3.1	现金流入	30,388.64	13,017.86	14,470.78	2,900.00	-	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	9,388.64	2,017.86	4,470.78	2,900.00	-	-	-	-
3.1.2	建设投资借款	21,000.00	11,000.00	10,000.00	-	-	-	-	-



3.1.3	流动资金借款	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.4	债券	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.5	短期借款	-	-	-	-	-	-	-	-
3.1.6	其他流入	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	现金流出	26,920.00	440.00	1,280.00	5,712.00	5,376.00	5,040.00	4,704.00	4,368.00
3.2.1	各种利息支出	5,920.00	440.00	1,280.00	1,512.00	1,176.00	840.00	504.00	168.00
3.2.2	偿还债务本金	21,000.00	-	-	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00
3.2.3	应付利润(股利分配)	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.4	其他流出	-	-	-	-	-	-	-	-
4	净现金流量 (1+2+3)	5,331.47	-	-	1,637.46	475.55	696.79	1,180.58	1,341.09
5	累计盈余资金	-	-	-	1,637.46	2,113.01	2,809.80	3,990.38	5,331.47

(三) 梁平区经济的持续发展为债券偿付提供了经济基础

重庆梁平区坚持生态优先、绿色发展，大力培育集成电路、生态塑料、智能家居、绿色食品加工等特色产业集群，是国家功率半导体封测高新技术产业化基地、中国西部塑料生态产业园，正全力创建国家高新技术产业开发区，加快推进新型工业化。重庆梁平区正在积极创建国家卫生区、国家森林城市、国家生态园林城市，加快推进新型城镇化。梁平区经济的快速持续发展，为公司本期债券的还本付息提供了经济基础。

(四) 优良的资信和畅通的融资渠道为本期债券的本息偿付提供了进一步支撑

发行人作为重庆市梁平区园区建设、经营的重要载体，经营情况和财务状况良好，资本实力雄厚，加之强有力的政府支持，公司具有较高的信誉水平，主体信用评级达到 AA。同时，发行人与多家银行及其他金融机构保持良好的长期合作关系，具备较强的融资能力和畅通的融资渠道，为本期债券偿付提供了后备支持和有效补充。



第十四条 投资者保护机制

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人聘请了重庆三峡银行股份有限公司梁平支行担任本期债券的债权代理人，并签署了《2019年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券债权代理协议》及《2019年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》。重庆三峡银行股份有限公司梁平支行作为本期债券的债权代理人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。

综上所述，发行人经营状况良好，偿债能力较强，且制定了具体、切实可行的偿债计划，偿债保障措施较为充分，为本期债券本息的按时足额偿付提供了有效保障，能够最大限度保护投资者利益。



第十五条 风险与对策

一、与本期债券有关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价格变动的不确定性。

对策：本期债券确定发行利率水平时，通过结合市场现况分析研究和向机构投资者进行询价，已较充分考虑了对利率风险的补偿；在本期债券发行过程中，发行人亦将向投资者充分揭示了债券利率风险。

2、偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能会对本期债券按时还本付息造成一定的影响。

对策：目前，本期债券筹集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已经监管部门批准。同时，公司将进一步提高项目管理与经营效率，严格控制成本支出，提高资产运营效率，确保公司的可持续发展，为本期债券的本息兑付提供可靠保障。拟采取的具体措施如下：

（1）发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控制资本支出，确保合理收益，增强项目稳定现金流对本期债券还本付息的支撑；



(2) 发行人目前财务状况良好，经营活动现金流充足，其自身现金流足以满足本期债券本息兑付的要求。在本期债券发行之前，发行人已经制定了债券偿债资金安排计划，并将设立偿债专户；

(3) 发行人将充分发挥多元化的融资渠道及融资能力，积极调动社会资金，分散投资风险。

3、流动性风险

由于本期债券的具体上市或交易流通审批或核准事宜需要在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相关的证券交易场所上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，主承销商将协助发行人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，为投资者拓宽债券转让的渠道，主承销商也将促进本期债券交易的进行。同时，随着债券市场的发展，债券的场内外交易也会日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。

二、与行业有关的风险

1、产业政策变动风险

发行人目前的营业收入主要来源于园区基础设施建设业务，容易受到国家相关产业政策变动影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府在环境保护、城市规划、土地利用等方面的政策会有不同程度的调整。如果未来国家相关政策发生重大调整，将对发行人的经营环境和企业持续盈利产生不利影响。

对策：针对政府相关产业政策变动风险，发行人将与政府主管部



门保持良好的沟通，及时判断国家和地方政策调整方向，对业务布局进行周密规划，积极应对新的政策变化可能带来的影响。发行人还将根据国家有关政策的变化相应地调整公司发展战略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营与业务创新，积极开拓新的业务领域，提高自身整体运营效率，提升可持续发展能力，尽量减少政策调整对公司经营带来的不利影响。

2、宏观经济政策风险

国家宏观政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人的经营环境和业绩产生不良影响。

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。

三、与发行人相关的风险

1、与发行人经营及其模式相关的风险

发行人作为国有企业，地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

对策：发行人今后将在地方政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高整体运营实力。发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全发行人各项内部管理制度和风险控制制度，引进先进管理经验和优秀管理人才，使企业的管理始终能与环境的变化相适应，加大对投资企业监管力度，防范经营风险，保证企业的



健康发展。发行人作为重庆市梁平区重要的基础设施建设和土地整理开发投融资主体，得到了梁平区政府的大力支持，项目建设资金能够较快得到拨付。

发行人不承担为地方政府融资的职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

2、行业政策和经营环境变动的风险

发行人主要从事梁平区基础设施建设、土地整理开发等业务。这些行业的经营受到国家法律、产业政策、物价政策及技术进步等因素的影响，这些因素未来的不利变化可能会对发行人业务或盈利能力造成负面影响。

对策：发行人一方面将与主管部门保持紧密联系，加强对行业政策和经营环境情况的研究，以积极适应环境变化。另一方面，发行人将大力加强基础设施建设运营的产业化探索，提高企业整体运营效率，增加企业自身积累，提高企业的可持续发展能力，尽力降低行业政策和经营环境变动风险的影响。

3、持续融资的风险

发行人从事的梁平区基础设施建设、土地整理开发行业为资金密集型行业，发行人正实现资产规模较快的扩张，在建和计划建设项目需要大量的资金投入。因此，发行人的业务发展将产生持续的融资需求，一旦银行贷款条件发生不利于发行人的变化将影响发行人的融资规模及成本。

对策：发行人多年来与国内多家商业银行建立了稳固的合作关系，资信水平良好，这将保证发行人具有持续的债务融资能力。

4、募集资金投资项目可能存在的风险



本次募集资金投资项目存在投资规模大、建设工期长的特点，建设期内的施工成本受建筑材料、设备价格和劳动力成本等多种因素影响项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对募集资金投资项目的建设进度、项目现金流和收益产生重大影响。

对策：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，使建设项目按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。

5、合规使用债券资金的风险

本期债券的募集资金将分别用于梁平工业园区生态塑料孵化园建设项目、梁平工业园区集成电路孵化园建设项目、梁平工业园区食品孵化园建设项目和补充营运资金，如果出现募集资金被挪用或未按约定使用的情况将可能对未来募集资金投资项目的进度和收益产生不利影响。

对策：发行人具有严格的财务和资金管理制度，资金流管理贯穿于企业管理的各个环节中。同时发行人将严格按照国家发展和改革委员会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统一管理和统一调控，以确保募集资金使用及管理的安全性。

6、债券存续期内发行人偿债压力较大的风险

债券存续期内，包括本期债券在内，发行人每年需偿还的债务



预计为1.88亿元至8.58亿元不等，未来偿债压力较大。

对策：发行人将控制自身债务规模，合理安排建设资金和偿债资金，统筹各项业务收入和外部融资渠道，保障各项债务的顺利偿付。

7、发行人对外担保额度较大的风险

截至2018年末，公司及控股子公司对外担保余额合计53.47亿元。如果被担保单位出现经营状况恶化、破产和资不抵债等不利变化，可能会导致公司面临一定的或有负债风险和按担保合同进行代偿的风险。

对策：上述担保全部为发行人为对当地国有企业的融资担保，其中对新梁公司及其子公司的担保余额为33.87亿元。新梁公司为梁平区当地主要国有企业，截至2018年末，新梁公司总资产123.71亿元，净资产49.90亿元，营业收入8.34亿元，净利润1.09亿元，因被担保单位出现经营状况恶化、破产和资不抵债等不利变化的可行性较小。

四、其他风险提示

1、发行人公允价值变动收益难以持续的风险

2017年发行人将投资性房地产由成本模式转为公允价值模式进行后续计量，转换日为2017年12月31日，发行人投资性房地产在转换日的账面价值合计12.41亿元，参考当地房地产市场发展情况，公允价值为15.73亿元，本次会计政策的变更导致2017年12月31日的投资性房地产-公允价值变动增加3.32亿元，该公允价值变动收益占发行人2017年利润总额的61.60%，对发行人当年利润水平构成较大贡献。上述公允价值变动收益存在难以持续的可能，提示投资者注意相关风险。



2、发行人收益确认的方式和利润水平存在难以持续的风险

2017 年发行人子公司和管委会采用“政府购买服务协议”的方式完成“2 平方公里基础建设项目”资产收购，结转建设成本 4.52 亿元，确认收入 6.67 亿元，受《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》等政策影响，上述收益确认的方式和利润水平存在难以持续的可能，提示投资者注意相关风险。



第十六条 信用评级

一、信用评级报告内容概要

东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具了《2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券信用评级报告》，给予发行主体长期信用等级为 AA、给予本期债券信用等级为 AAA。东方金诚国际信用评估有限公司的观点如下：

重庆市梁平区逐渐形成了以光电科技、生态塑料、机械制造、环保产业为主的产业集群，招商引资进展顺利，经济发展速度较快；重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司主要从事重庆梁平工业园区内的基础设施建设和土地开发整理业务，主营业务具有较强的区域专营性；公司在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到了股东及相关各方的大力支持。

同时，东方金诚也关注到，公司营业收入及毛利润对土地开发整理业务的依赖较大，易受政府土地出让规划、房地产市场波动及土地收储政策等影响而出现明显波动；公司流动资产中变现能力较弱的存货及应收账款占比很高，资产流动性较差；公司对外担保余额较大，担保比率很高，存在一定的代偿风险；公司经营性现金流和投资性现金流持续净流出，现金来源对筹资活动具有一定的依赖。

重庆兴农融资担保集团有限公司的综合财务实力极强，为本期债券本息到期兑付提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保具有很强的增信作用。

综合分析，东方金诚评定公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障的分析评估，东方金诚评定本期债券的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券具备极强的偿还保障，到期不能偿还的风险极低。



二、跟踪评级安排

根据主管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券”的存续期内密切关注重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

定期跟踪评级每年进行一次；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对受评主体或债券信用质量产生重大影响的事项时启动。

跟踪评级期间，东方金诚将向重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司应按照联络函所附资料清单及时提供财务报告等跟踪评级资料。如重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司未能提供相关资料导致跟踪评级无法进行时，东方金诚将有权宣布信用等级暂时失效或终止评级。

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部门报送。



第十七条 法律意见

发行人聘请国浩律师(重庆)事务所担任本期债券发行工作律师。国浩律师(重庆)事务所根据有关法律、法规和规范性文件的规定,就本期债券发行出具了法律意见书,观点如下:

一、发行人系依据中国法律在中国境内合法设立并有效存续、具有法人资格的有限责任公司;未发现其存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定的需要终止的情形;发行人具备发行本期债券的主体资格。

二、发行人已取得本次发行必要的内部授权和批准。

三、发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《企业债券管理条例》《企业债券管理通知》等法律、法规及规范性文件规定的有关企业债券发行的各项实质性条件。

四、本期债券《募集说明书》引用的本法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

五、发行人不存在对本次发行构成实质性影响的重大法律事项和潜在法律风险。



第十八条 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束 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交易流通申请。

二、税务说明

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。



第十九条 备查文件

一、备查文件

投资者在阅读本期债券募集说明书的同时，可参考阅读以下备查文件：

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- 2、《2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集说明书》；
- 3、发行人 2015 年至 2017 年连续审计的财务报告及 2018 年度经审计的财务报告；
- 4、东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 5、国浩律师（重庆）事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 6、《2018 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集资金使用专户监管协议》；
- 7、《2018 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券偿债资金专户监管协议》；
- 8、《2018 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券债权代理协议》；
- 9、《2018 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券债券持有人会议规则》。

二、查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文



件:

(一) 重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司

住所: 重庆市梁平工业园区 A 区

法定代表人: 李纯林

联系人: 王禹彬

联系地址: 重庆市梁平工业园区 A 区

联系电话: 023-53555508

传真: 023-532551876

邮政编码: 405200

(二) 华西证券股份有限公司

法定代表人: 杨炯洋

住所: 成都市高新区天府二街 198 号

联系人: 罗一鸣

联系地址: 成都市高新区天府二街 198 号

联系电话: 028-86159675

传真: 028-86158285

邮政编码: 610041

此外,投资者可以在本期债券发行期内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文:

国家发展和改革委员会网站: www.ndrc.gov.cn

中国债券信息网: 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。



附表一

2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券

发行网点一览表

序号	承销团成员	发行网 点	地址	联系 人	电话
1	华西证券股 份有限公司	债券发 行部 ▲	成都市高新区天府二 街 198 号华西证券大 厦 1107	杨宁	028- 86159675
2	西南证券股 份有限公司	固定收 益融资 部 ▲	北京市西城区金融大 街 35 号国际企业大 厦 A 座四层	张旭	010- 57631051



附表二

发行人 2016-2018 年末（经审计）及 2019 年上半年末（未经审计）的资产负债表

单位：万元

	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	7,352.20	17,983.79	39,387.15	41,118.11
应收票据及应收账款	118,377.49	122,235.94	107,631.94	48,445.41
预付款项	42,701.70	42,701.70	12,498.99	124.00
应收代偿款			571.87	1,606.71
其他应收款	18,788.88	12,498.70	8,343.88	9,436.92
其中：应收利息			50.01	14.12
存货	290,197.89	278,979.12	253,814.99	298,504.94
一年内到期的非流动资产				525.07
其他流动资产			2,800.00	2,196.00
流动资产合计	477,418.16	474,399.24	425,048.82	401,957.16
非流动资产：				
可供出售金融资产			100.00	100.00
长期股权投资	2,471.09	2,471.09		
投资性房地产	149,563.72	149,563.72	157,266.84	124,649.72
固定资产	652.37	47.10	38.38	59.76
无形资产	54,755.23	54,755.23	989.69	2.69
长期待摊费用	15.57	16.08	29.42	34.66
递延所得税资产	171.45	171.45	277.59	126.58
其他非流动资产	14,335.40	14,255.40		
非流动资产合计	221,964.83	221,280.07	158,701.92	124,973.40
资产总计	699,382.99	695,679.32	583,750.73	526,930.56
流动负债：				
短期借款	22,980.00	27,700.00	27,000.00	
应付票据及应付账款	22,792.09	22,639.97	26,655.34	65,249.12
预收款项	5,480.16	5,012.95	63.47	18.61
应付职工薪酬	36.18	36.18	68.96	157.70
应交税费	10,294.14	10,373.78	10,671.46	5,223.76
其他应付款	19,896.31	20,186.44	20,926.70	32,638.84
其中：应付利息	189.87	189.87	69.40	1,684.75
担保赔偿准备				210.81
未到期责任准备			203.10	199.02
一年内到期的非流动负债	9,237.50	11,175.00	6,050.00	38,650.00
其他流动负债				
流动负债合计	90,716.38	97,124.32	91,639.04	142,347.87
非流动负债：				
长期借款	103,675.00	103,675.00	64,000.00	31,100.00
应付债券				
长期应付款	125,794.16	115,794.16	67,181.24	110,242.10
长期应付职工薪酬				
递延收益	1,433.00	1,433.00		6.20
递延所得税负债	9,972.66	9,972.66	8,301.29	



其他非流动负债				
非流动负债合计	240,874.82	230,874.82	139,482.53	141,348.29
负债合计	331,591.20	327,999.14	231,121.57	283,696.16
所有者权益：				
实收资本	30,088.00	30,088.00	30,088.00	30,088.00
其他权益工具				
资本公积	269,455.58	262,113.10	255,882.01	183,725.58
减：库存股				
其他综合收益				
一般风险准备			2.72	51.72
盈余公积	4,530.84	4,530.84	1,431.66	1,431.66
未分配利润	63,717.37	70,948.23	65,224.79	27,937.45
归属于母公司所有者权益合计	367,791.80	367,680.18	352,629.17	243,234.39
少数股东权益				
所有者权益合计	367,791.80	367,680.18	352,629.17	243,234.39
负债和所有者权益总计	699,382.99	695,679.32	583,750.73	526,930.56



附表三

发行人 2016-2018 年度（经审计）及 2019 年上半年度（未经审计）的
利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	283.50	66,933.30	93,523.00	25,833.93
减：营业成本	235.62	61,394.80	66,707.57	21,012.97
税金及附加	8,174.17	13,051.92	11,873.92	5,590.22
赔付支出			160.54	
减：摊回赔付支出				
提取担保赔偿准备金			183.90	210.81
提取未到期责任准备金			4.08	-30.54
销售费用		353.59	207.19	243.48
管理费用	1,109.21	2,010.84	801.09	1,124.65
财务费用	4,693.96	14,966.75	10,412.12	8,251.81
资产减值损失		-124.85	595.35	38.35
加：公允价值变动收益		6,685.45	33,205.18	
投资收益		90.35	16.07	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
资产处置收益			-2.81	
其他收益	7,060.00	31,007.43	18,149.52	
二、营业利润	-6,869.46	13,063.48	53,945.17	-10,607.82
加：营业外收入	10.51	10.19	107.52	20,865.47
减：营业外支出	369.73	2,007.16	3,365.04	3,770.46
三、利润总额	-7,228.69	11,066.51	50,687.64	6,487.19
减：所得税费用	2.17	1,704.85	13,397.58	1,624.13
四、净利润	-7,230.86	9,361.67	37,290.06	4,863.07
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		-0.01		195.01
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	-7,230.86	9,361.67	37,290.06	4,863.07
终止经营净利润				
（二）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	-7,230.86	9,361.67	37,290.06	4,863.07
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	-7,230.86	9,361.67	37,290.06	4,863.07
归属于母公司所有者的综合收益总额	-7,230.86	9,361.67	37,290.06	4,863.07
归属于少数股东的综合收益总额				



附表四

发行人 2016-2018 年度（经审计）及 2019 年上半年度（未经审计）的
现金流量表

单位：万元

项 目	2019 年 1-6 月	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	4,611.03	52,940.73	35,285.38	26,796.85
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	13,633.30	33,709.71	22,734.62	30,370.55
经营活动现金流入小计	18,244.33	86,650.44	58,020.00	57,167.39
购买商品、接受劳务支付的现金	9,929.74	105,403.29	43,209.61	147,030.80
支付给职工以及为职工支付的现金	265.95	517.36	697.53	505.65
支付的各项税费	8,484.67	13,769.83	12,618.76	9,011.52
支付其他与经营活动有关的现金	5,776.90	9,811.69	15,226.33	12,570.13
经营活动现金流出小计	24,457.27	129,502.17	71,752.23	169,118.10
经营活动产生的现金流量净额	-6,212.93	-42,851.73	-13,732.23	-111,950.70
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金			1,550.00	1,500.00
取得投资收益收到的现金			16.07	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.05		0.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-9,448.28		
收到其他与投资活动有关的现金		2,112.42		
投资活动现金流入小计		-7,335.81	1,566.07	1,500.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	605.70	69,066.08	29,673.36	14,047.66
投资支付的现金			2,254.00	2,096.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		1,384.47		
投资活动现金流出小计	605.70	70,450.55	31,927.36	16,143.66
投资活动产生的现金流量净额	-605.70	-77,786.37	-30,361.29	-14,643.56
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	7,349.00	15,900.00	70,486.12	62,269.96
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	11,130.00	80,000.00	84,000.00	35,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金		59,322.41		65,656.17
筹资活动现金流入小计	18,479.00	155,222.41	154,486.12	163,026.13
偿还债务支付的现金	17,787.50	34,500.00	37,050.00	11,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,504.46	15,381.58	12,358.36	7,374.73



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		4,061.70	62,641.46	39,250.00
筹资活动现金流出小计	22,291.96	53,943.28	112,049.82	57,624.73
筹资活动产生的现金流量净额	-3,812.96	101,279.13	42,436.30	105,401.40
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	-10,631.59	-19,358.97	-1,657.21	-21,192.86
加：年初现金及现金等价物余额	17,983.79	37,342.76	38,931.94	60,124.80
六、期末现金及现金等价物余额	7,352.20	17,983.79	37,274.73	38,931.94



附表五

担保人重庆兴农 2018 年度经审计的合并资产负债表

资产负债表

单位：重庆兴农融资担保集团有限公司（合并）		2018年12月31日		2018年1月1日	2017年12月31日
		行次	2018年12月31日	2018年1月1日	2017年12月31日
流动资产：		1			
货币资金		2	3,960,392,305.13	5,062,898,212.51	5,062,898,212.51
△结算备付金		3	-		
△拆出资金		4	-		
☆交易性金融资产		5	-		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		6	18,000,000.00	62,500,000.00	62,500,000.00
衍生金融资产		7	-		
应收票据及应收账款		8	2,048,125,507.05	1,663,261,150.19	1,836,996,663.55
预付款项		9	2,178,269.04	389,449.40	389,449.40
△应收保费		10	15,694,059.99	6,129,839.50	6,129,839.50
△应收分保账款		11	-		
△应收分保准备金		12	-		
其他应收款		13	574,620,732.64	636,718,011.43	636,718,011.43
△买入返售金融资产		14	-		
存货		15	-		
其中：原材料		16	-		
库存商品(产成品)		17	-		
☆合同资产		18	-		
持有待售资产		19	-		
一年内到期的非流动资产		20	-		
其他流动资产		21	2,020,718,225.59	2,299,480,339.44	2,335,128,699.44
流动资产合计		22	8,639,729,099.44	9,731,377,002.47	9,940,760,875.83
非流动资产：		23			
△发放贷款及垫款		24			
☆债权投资		25			
可供出售金融资产		26	586,071,819.38	105,447,850.00	105,447,850.00
☆其他债权投资		27	-		
持有至到期投资		28	611,677,603.28	517,675,297.31	517,675,297.31
长期应收款		29	-		
长期股权投资		30	20,501,026.97	19,287,780.57	73,091,929.36
☆其他权益工具投资		31	-		
☆其他非流动金融资产		32	-		
投资性房地产		33	2,454,169.10	1,181,800.00	1,181,800.00
固定资产		34	123,447,387.70	121,858,093.39	121,858,093.39
在建工程		35	4,533,312.32	4,506,127.85	4,506,127.85
生产性生物资产		36	-		
油气资产		37	-		
无形资产		38	532,110.86	1,961,299.40	1,961,299.40
开发支出		39	-		
商誉		40	-		
长期待摊费用		41	1,077,317.32	856,042.25	856,042.25
递延所得税资产		42	248,513,525.66	192,186,690.81	192,186,690.81
其他非流动资产		43	12,724,891,989.14	11,413,573,421.77	11,413,573,421.77
其中：特准储备物资		44			
非流动资产合计		45	14,323,700,261.73	12,378,534,403.35	12,432,338,552.14
		46			
		47			
		48			
		49			
		50			
		51			
		52			
		53			
		54			
		55			
		56			
		57			
		58			
		59			
		60			
		61			
		62			
		63			
		64			
		65			
		66			
		67			
		68			
		69			
		70			
资产总计		71	22,963,429,361.17	22,109,911,405.82	22,373,099,427.97

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用；加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

刘涛

主管会计工作负责人：

施勤

财务负责人：

施勤



资产负债表

单位：重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司（合并）		2018年12月31日			
		行次	2018年12月31日	2018年1月1日	2017年12月31日
金额单位：元					
流动资产：		73			
短期借款		74	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
△向中央银行借款		75			
△吸收存款及同业存放		76			
△拆入资金		77			
☆交易性金融负债		78			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		79			
衍生金融负债		80			
应付票据及应付账款		81	16,339,099.76	14,300,338.56	14,300,338.56
预收款项		82	432,524,991.10	203,722,125.90	203,722,125.90
☆合同负债		83			
△卖出回购金融资产款		84			
△应付手续费及佣金		85			
应付职工薪酬		86	50,785,124.12	40,777,169.37	40,777,169.37
其中：应付工资		87	48,992,874.22	39,130,600.01	39,130,600.01
应付福利费		88	27,660.00		
其中：职工奖励及福利基金		89			
应交税费		90	77,008,182.84	64,260,369.92	64,260,369.92
其中：应交税金		91	76,493,101.93	63,999,758.98	63,999,758.98
其他应付款		92	1,088,390,422.20	692,654,919.75	692,654,919.75
△应付分保账款		93			
△保险合同准备金		94	1,737,956,789.30	1,561,219,630.75	1,561,219,630.75
△代理买卖证券款		95			
△代理承销证券款		96			
持有待售负债		97			
一年内到期的非流动负债		98			
其他流动负债		99	716,656,272.23	664,253,891.41	664,253,891.41
流动负债合计		100	4,169,660,881.55	3,291,188,445.66	3,291,188,445.66
非流动负债：		101			
长期借款		102			
应付债券		103			
其中：优先股		104			
永续债		105			
长期应付款		106	-		
长期应付职工薪酬		107	-		
预计负债		108	-		
递延收益		109	-		
递延所得税负债		110	-		
其他非流动负债		111	8,951,990,000.00	9,313,000,000.00	9,313,000,000.00
其中：特准储备基金		112			
非流动负债合计		113	8,951,990,000.00	9,313,000,000.00	9,313,000,000.00
负债合计		114	13,121,650,881.55	12,604,188,445.66	12,604,188,445.66
所有者权益（或股东权益）：		115			
实收资本（或股本）		116	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
国有资本		117	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
其中：国有法人资本		118	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
集体资本		119			
民营资本		120			
其中：个人资本		121			
外商资本		122			
减：已归还投资		123			
实收资本（或股本）净额		124	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00	2,950,000,000.00
其他权益工具		125			
其中：优先股		126			
永续债		127			
资本公积		128	2,440,024,904.40	2,440,318,328.37	2,440,318,328.37
减：库存股		129			
其他综合收益		130	323,783.35	323,783.35	323,783.35
其中：外币报表折算差额		131			
专项储备		132			
盈余公积		133	54,589,838.05	40,308,100.30	40,308,100.30
其中：法定公积金		134	54,589,838.05	40,308,100.30	40,308,100.30
任意公积金		135			
#储备基金		136			
#企业发展基金		137			
#利润归还投资		138			
△一般风险准备		139	40,978,300.99	33,443,923.75	33,443,923.75
未分配利润		140	140,522,079.37	12,065,427.41	76,889,868.22
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		141	5,626,438,906.16	5,476,459,563.18	5,541,284,003.99
*少数股东权益		142	4,215,339,573.46	4,029,263,396.98	4,227,626,978.32
所有者权益（或股东权益）合计		143	9,841,778,479.62	9,505,722,960.16	9,768,910,982.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		144	22,963,429,361.17	22,109,911,405.82	22,373,099,427.97

法定代表人：



主管会计工作负责人：



财务负责人：





附表六

担保人重庆兴农 2018 年度经审计的合并利润表

利润表

单位：重庆兴农融资担保集团有限公司（合并）		2018年度		金额单位：元			
行次	项 目	本期金额	上期金额	行次	项 目	本期金额	上期金额
1	一、营业总收入	742,864,276.76	611,729,142.50	38	债务重组利得		
2	其中：营业收入	583,799,679.80	499,318,757.05	39	减：营业外支出	6,532,042.61	4,783,091.07
3	公允价值变动收益	158,751,672.43	112,299,300.55	40	其中：债务重组损失		
4	公允价值变动收益	-	-	41	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		
5	公允价值变动收益	312,924.53	111,084.90	42	减：所得税费用	220,539,958.04	43,281,477.82
6	公允价值变动收益	566,147,992.81	613,743,858.57	43	五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,915,265.04	34,326,492.62
7	公允价值变动收益	10,260,156.49	10,941,439.28	44	（一）按所有权归属分类：		
8	公允价值变动收益	861,166.06	434,427.31	45	归属于母公司所有者的净利润	152,156,675.54	79,882,603.64
9	公允价值变动收益	2,113,599.99	6,213,777.51	46	*少数股东损益	63,468,017.46	-70,907,618.44
10	公允价值变动收益	-	-	47	（二）按经营持续性分类：		
11	公允价值变动收益	-	-	48	持续经营净利润	215,624,683.00	8,954,985.20
12	公允价值变动收益	279,365,262.38	222,421,533.54	49	终止经营净利润		
13	公允价值变动收益	-	-	50	六、其他综合收益的税后净额		
14	公允价值变动收益	-	54,166.04	51	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,270,000.00	6,462.75
15	公允价值变动收益	4,522,520.60	7,735,141.07	52	（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
16	公允价值变动收益	-	-	53	1.重新计量设定受益计划变动额		
17	公允价值变动收益	196,982,167.51	184,584,837.40	54	2.权益法下不能转损益的其他综合收益		6,462.75
18	公允价值变动收益	264,257.00		55	☆3.其他权益工具投资公允价值变动		
19	公允价值变动收益			56	☆4.企业自身信用风险公允价值变动		
20	公允价值变动收益	9,485,572.19	7,568,558.84	57	5.其他		
21	公允价值变动收益	13,204,865.35	8,897,320.14	58	（二）将重分类进损益的其他综合收益		
22	公允价值变动收益	3,966,579.33	1,416,855.69	59	1.权益法下可转损益的其他综合收益		
23	公允价值变动收益			60	☆2.其他债权投资公允价值变动		
24	公允价值变动收益			61	3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
25	公允价值变动收益	62,577,557.59	173,789,977.58	62	☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
26	公允价值变动收益	-		63	5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
27	公允价值变动收益	-		64	☆6.其他债权投资信用减值准备		
28	公允价值变动收益	15,662,049.54	21,458,731.85	65	7.现金流量表列报的（现金流量表列报的）		
29	公允价值变动收益	31,919,827.88	21,909,239.71	66	8.外币财务报表折算差额		
30	公允价值变动收益	1,213,246.40	742,630.72	67	9.其他		
31	公允价值变动收益			68	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,283,537.25
32	公允价值变动收益			69	七、综合收益总额	215,624,683.00	10,224,985.20
33	公允价值变动收益			70	归属于母公司所有者的综合收益总额	152,156,675.54	79,889,066.39
34	公允价值变动收益	-1,308,598.79	41,353,255.49	71	*归属于少数股东的综合收益总额	63,468,017.46	-69,644,081.19
35	公允价值变动收益	222,989,562.58	41,353,255.49	72	八、每股收益：		
36	公允价值变动收益	4,082,438.07	6,711,313.40	73	（一）基本每股收益		
37	公允价值变动收益	2,678,253.47	5,540,646.00	74	（二）稀释每股收益		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）							
加：营业外收入							
其中：政府补助							

主管会计工作负责人：

财务负责人：

法定代表人：

施勤

施勤

注：表中“公允价值变动收益”项目为金融企业专用；“公允价值变动收益”项目为金融企业专用；“公允价值变动收益”项目为金融企业专用。



附表七

担保人重庆兴农 2018 年度经审计的合并现金流量表

现金流量表

单位：重庆兴农融资担保集团有限公司（续表）		2018年度		金额单位：元			
行次	项目	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
1	一、经营活动产生的现金流量：	——	——	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	30	3,995.00	
2	销售商品、提供劳务收到的现金	43,981,098.99	46,755,641.76	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	31	3,500,000.00	
3	△客户存款和同业存放款项净增加额			收到其他与投资活动有关的现金	32	174,363,597.76	309,000.00
4	△向中央银行借款净增加额			投资活动现金流入小计	33	982,619,464.76	829,738,196.71
5	△向其他金融机构拆入资金净增加额			购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	8,746,574.26	10,062,768.55
6	△收到原保险合同赔付款项的现金	758,606,110.99	615,819,383.69	投资支付的现金	35	1,390,385,596.39	988,400,000.00
7	△收到再保险业务现金净额			△质押贷款净增加额	36	-	-
8	△保户储金及投资款净增加额			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37	-	-
9	△处置以公允价值计量的金融资产净增加额			支付其他与投资活动有关的现金	38	80,011,277.00	16,000,000.00
10	△收取利息、手续费及佣金的现金	145,210,981.91	111,989,422.81	投资活动现金流出小计	39	1,479,143,447.65	1,014,462,768.55
11	△拆入资金净增加额			投资活动产生的现金流量净额	40	-496,523,982.89	-184,724,571.84
12	△回购业务资金净增加额			三、筹资活动产生的现金流量：	41	——	——
13	收到的税费返还	686.85	136,593.23	吸收投资收到的现金	42	225,000,000.00	921,000,000.00
14	收到其他与筹资活动有关的现金	12,718,069,683.50	5,541,212,370.70	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	225,000,000.00	101,000,000.00
15	筹资活动现金流入小计	13,665,868,562.24	6,315,913,412.19	取得借款收到的现金	44	50,000,000.00	50,000,000.00
16	购买商品、接受劳务支付的现金	3,355,164.83	5,651,674.38	△发行债券收到的现金	45	-	-
17	△客户贷款及垫款净增加额			收到其他与筹资活动有关的现金	46	-	5,120,500,000.00
18	△存放中央银行和同业款项净增加额			筹资活动现金流入小计	47	275,000,000.00	6,091,500,000.00
19	△支付原保险合同赔付款项的现金	793,172,149.74	977,275,544.37	偿还债务支付的现金	48	50,000,000.00	
20	△支付利息、手续费及佣金的现金	1,949,940.99	6,466,113.36	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49	37,904,462.52	51,609,881.93
21	△支付保单红利的现金			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50	35,473,979.78	18,515,139.09
22	支付赔款、手续费及佣金的现金	124,685,498.78	110,684,597.70	支付其他与筹资活动有关的现金	51	-	3,530,500,000.00
23	支付的各项税费	113,453,023.90	129,763,905.31	筹资活动现金流出小计	52	87,904,462.52	3,582,109,881.93
24	支付其他与经营活动有关的现金	13,470,521,933.65	5,559,727,445.39	筹资活动产生的现金流量净额	53	187,095,537.48	2,509,390,118.07
25	经营活动现金流出小计	14,507,137,711.89	6,789,569,280.51	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		
26	经营活动产生的现金流量净额	-841,269,149.65	-473,655,868.32	五、现金及现金等价物净增加额	55	-1,150,697,595.06	1,851,009,677.91
27	投资活动产生的现金流量：	——	——	加：期初现金及现金等价物余额	56	5,013,025,712.51	3,162,016,034.60
28	收到投资收到的现金	780,297,942.00	808,802,018.01	六、期末现金及现金等价物余额	57	3,862,328,117.45	5,013,025,712.51
29	取得投资收益收到的现金	24,453,930.00	20,627,178.70		58		

注：加△指项目为金融类企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

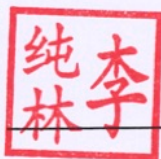
施勤

财务负责人：

施勤

(此页无正文，为《2019 年重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司公司债券募集说明书》之签章页)

法定代表人：_____



重庆梁平工业园区建设开发有限责任公司



2019 年 9 月 9 日