

2020年重庆百盐投资（集团）有限公司  
公司债券募集说明书



主承销商



2020年7月

## 声明及提示

### 一、发行人董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书，发行人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

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

### 三、主承销商勤勉尽责声明

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

### 四、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所做出的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

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

本次债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

### 五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实

体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本次债券的发行人重庆百盐投资（集团）有限公司、主承销商万联证券股份有限公司、审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）、律师重庆圣世律师事务所及信用评级机构东方金诚国际信用评估有限公司均已出具综合信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

## 六、本次债券基本要素

**（一）债券名称：**2020年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券（简称“20渝百盐债”）。

**（二）发行规模：**人民币伍点玖亿元整（RMB590,000,000）。

**（三）发行价格：**本次债券的面值为100元，平价发行。

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

**（五）债券利率：**本次债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为申购和配售办法说明公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入，保留两位小数。本次债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按

照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**（六）发行方式：**本次债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

**（七）发行范围及对象：**在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**（八）还本付息方式：**本次债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本次债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还债券发行总额的 20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

**（九）信用级别：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本次债券的信用等级为 AAA，发行人的长期主体信用等级为 AA。

**（十）债券担保：**本次债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**（十一）上市或交易流通安排：**本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请。

**（十二）税务提示：**本次债券利息收入所得税按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

## 目录

释义.....	7
第一条 债券发行依据.....	11
第二条 本次债券发行的有关机构.....	12
第三条 发行概要.....	17
第四条 认购与托管.....	21
第五条 债券发行网点.....	23
第六条 认购人承诺.....	24
第七条 债券本息兑付办法.....	26
第八条 发行人基本情况.....	28
第九条 发行人业务情况.....	44
第十条 发行人财务情况.....	72
第十一条 已发行尚未兑付的债券.....	107
第十二条 募集资金用途.....	110
第十三条 偿债保障措施.....	130
第十四条 投资者保护机制.....	142
第十五条 风险与对策.....	149
第十六条 信用评级.....	157
第十七条 法律意见.....	162
第十八条 其他应说明的事项.....	167
第十九条 备查文件.....	168

## 释义

在本募集说明书中，除上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

**发行人/公司：**指重庆百盐投资（集团）有限公司。

**本次债券：**指总额为不超过人民币5.9亿元的2020年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券。

**本次发行：**指本次债券的发行。

**募集说明书：**指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》。

**申购和配售办法说明：**指发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《2020年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券申购和配售办法说明》。

**簿记建档：**指发行人与簿记管理人确定本次债券的基本利差后，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本次债券的最终发行利率的过程。

**主承销商/簿记管理人/万联证券：**指万联证券股份有限公司。

**承销团：**指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。

**担保人/兴农担保：**指重庆兴农融资担保集团有限公司。

**余额包销：**指承销团成员按照承销团公开规定的承销义务销售本次债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售

出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨本次债券各自承销份额对应的款项。

**计息年度：**指本次债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。

**中央国债登记公司：**指中央国债登记结算有限责任公司。

**中国证券登记公司上海分公司：**指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

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

**债券持有人：**指持有2020年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券的合格投资者。

**债权代理人：**指中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行。

**监管银行：**指中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行、重庆农村商业银行股份有限公司奉节支行。

**《债权代理协议》：**指发行人与债权代理人签订的《2018年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券之债权代理协议》。

**《债券持有人会议规则》：**指发行人与债权代理人共同制定的《2018年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券之债券持有人会议规则》。

**《募集资金监管协议》：**指发行人与监管银行签订的《2018年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券之募集资金监管协议》。

**《偿债账户监管协议》：**指发行人与监管银行签订的《2018年

重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券之偿债账户监管协议》。

**《资金监管协议》**：指发行人与监管银行签订的《债券类资金监管协议》。

**公司章程**：指《重庆百盐投资（集团）有限公司章程》。

**《公司法》**：指《中华人民共和国公司法》。

**《证券法》**：指《中华人民共和国证券法》。

**《管理条例》**：指《企业债券管理条例》。

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

**国家发展改革委**：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**奉节县政府**：指奉节县人民政府。

**奉节县发改委**：指奉节县发展和改革委员会。

**东方金诚**：指东方金诚国际信用评估有限公司。

**停车场项目**：奉节县城市停车场建设项目。

**体育场及游泳馆项目**：奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目。

**三大空间**：朱衣西部新区、兴隆旅游新城和草堂移民生态工业园。

**工作日**：指每周一至周五，但不包括法定及政府指定的节假日或休息日。

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

**元：**如无特别说明，指人民币元。

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

## 第一条 债券发行依据

本次债券业经国家发展和改革委员会（发改企业债券【2019】192号文件）批准公开发行。

本次债券业经重庆市发展和改革委员会（渝发改财金【2019】766号文件）转报国家发展和改革委员会。

2018年5月28日，公司召开董事会并做出决议，并出具《重庆百盐投资（集团）有限公司董事会决议》，同意申请发行本次债券。

2018年6月27日，发行人股东会审议并一致同意公司申请发行不超过人民币9亿元的企业债券，并授权董事会办理与本次债券发行上市的有关事宜。

## 第二条 本次债券发行的有关机构

### 一、发行人：重庆百盐投资（集团）有限公司

住 所：重庆市奉节县永安街道朱衣路3号

法定代表人：孙小兵

联 系 人：李表海、何俊

联系地址：重庆市奉节县永安街道朱衣路3号

联系电话：023-85998334

传 真：023-85990888

邮政编码：404600

### 二、承销团

#### （一）主承销商：万联证券股份有限公司

住所：广东省广州市天河区珠江东路 11 号 18、19 楼全层

法定代表人：罗钦城

联系人：李俊、刘湘臣、刘旭光、陈莹颖、高俊杰、丛琳、余敏

联系地址：广州市珠江东路 12 号高德置地广场 H 座 38 楼

联系电话：020-85806011

传 真：020-38286545

邮政编码：510623

#### （二）副主承销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际  
金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：王敏、严冬蕾

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰  
国际金融大厦 22 楼

联系电话：021-20639670

传 真：021-20639423

邮政编码：200122

（三）分销商：中信证券华南股份有限公司（原广州证券股份有  
限公司）

住 所：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔  
19 层、20 层

法定代表人：胡伏云

联系人：刘莹

联系地址：广州市天河区珠江西路 5 号广州国际金融中心主塔  
10 层

联系电话：020-23385005

传 真：020-23385006

邮政编码：510623

### 三、托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66168715

邮政编码：100032

## （二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

## 四、审计机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人：朱建弟、杨志国

负责人：方梅

联系人：牟娜

联系地址：重庆市江北区江北嘴中央商务区金融街金融中心A座  
25楼

联系电话：023-61528590

传 真：023-61528511

邮政编码：400023

**五、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司**

住所：北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元

法定代表人：罗光

联系人：吕石

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：010-62299800

传真：010-65660988

邮政编码：100082

**六、律师：重庆圣世律师事务所**

住所：重庆市江北区海尔路6号9幢附2号3-1

负责人：李友志

联系人：陈翰笙

联系地址：重庆市江北区海尔路6号9幢附2号3-1

联系电话：023-67758112

传真：023-67758112

邮编：400025

**七、担保人机构：重庆兴农融资担保集团有限公司**

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路70号1幢

法定代表人：刘壮涛

经 办 人：滕龙旺

办公地址：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

联系电话：023-88563882

传 真：023-88280500

邮政编码：401122

八、债权代理人/监管银行：中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行

住所：重庆市奉节县永安镇夔州路 190 号

法定代表人：杨杰

联系人：赵乾程

联系地址：重庆市奉节县永安镇夔州路 190 号

联系电话：023-56560372

传真：023-56560775

邮政编码：404600

九、监管银行：重庆农村商业银行股份有限公司奉节支行

住所：重庆市奉节县鱼复街道公平巷 32 号

法定代表人：张联杰

联系地址：重庆市奉节县鱼复街道公平巷 32 号

联系电话：023-56560536

传真：023-56550572

邮政编码：404600

### 第三条 发行概要

一、**发行人：**重庆百盐投资（集团）有限公司。

二、**债券名称：**2020年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券（简称“20渝百盐债”）。

三、**发行总额：**人民币伍点玖亿元整（RMB590,000,000）。

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

五、**债券利率：**本次债券采用固定利率形式，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为申购和配售办法说明公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（[www.shibor.org](http://www.shibor.org)）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率四舍五入，保留两位小数。本次债券的最终基本利差和票面年利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本次债券存续期内固定不变。本次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：**本次债券的债券面值为100元，平价发行。以1,000元为1个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

七、**债券形式及托管方式：**本次债券为实名制记账式，采用簿记

建档、集中配售的方式，通过承销团成员在银行间市场以及上海证券交易所向机构投资者公开发售，并在中央国债登记结算有限责任公司总登记托管和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司分登记托管。

**八、发行方式：**本次债券为实名制记账式企业债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

**九、发行范围及对象：**在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**十、发行期限：**本期债券的发行期限为 2 个工作日，自发行首日起至 2020 年 7 月 17 日止。

**十一、簿记建档日：**本次债券的簿记建档日为 2020 年 7 月 15 日。

**十二、发行首日：**本次债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 7 月 16 日。

**十三、起息日：**自发行首日开始计息，本次债券存续期内每年的 7 月 16 日为该计息年度的起息日。

**十四、计息期限：**自 2020 年 7 月 16 日起至 2027 年 7 月 15 日止。

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

付日起不另计息。

**十六、还本付息方式：**本次债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本次债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还债券发行总额的20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

**十七、付息日：**2021年至2027年每年的7月16日为上1个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**十八、兑付日：**2023年至2027年每年的7月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

**十九、本息兑付方式：**通过本次债券托管机构办理。

**二十、承销方式：**承销团余额包销。

**二十一、承销团成员：**主承销商为万联证券股份有限公司，副主承销商为申港证券股份有限公司，分销商为中信证券华南股份有限公司（原广州证券股份有限公司）。

**二十二、债券担保：**本次债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

**二十三、信用级别：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，

本次债券的信用等级为 AAA，发行人长期主体信用等级为 AA。

**二十四、债权代理人：**中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行。

**二十五、监管银行：**中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行、重庆农村商业银行股份有限公司奉节支行。

**二十六、上市安排：**本次债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请。

**二十七、税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## 第四条 认购与托管

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

本次债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本次债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2020年重庆百盐投资（集团）有限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（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅或在本次债券承销商设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本次债券；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次债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

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

在本次债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

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

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、本次债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

## 第五条 债券发行网点

一、本次债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的具体发行网点见附表一。

二、本次债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行，发行的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

## 第六条 认购人承诺

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

一、接受本债券募集说明书有关本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

二、本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

三、本次债券的担保人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

四、本次债券发行结束后，发行人将申请本次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。

五、在本次债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本次债券项下的债务转让给新债务人承继，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地同意并接受该等债务转让：

（一）本次债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本次债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本次债券项下的债务，有资格的评级机构对本次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次债券原定条款和条件履行债务；

（四）担保人同意债务转让，并承诺将按照担保函原定条款和条件履行担保义务；或者新债务人取得经主管部门认同的由新担保人出具的与原担保函条件相当的担保函；

（五）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（六）监管银行/债权人承诺将按照原定条款和条件履行义务。

六、投资者同意中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行与发行人签署的《募集资金监管协议》、《偿债账户监管协议》和《债权代理协议》，双方共同制定的《债券持有人会议规则》，同意重庆农村商业银行股份有限公司奉节支行与发行人签署的《资金监管协议》。投资者认购本次债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

七、本次债券的债权人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

八、对于本次债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，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次债券的投资者）均应接受该决议。

## 第七条 债券本息兑付办法

### 一、利息的支付

（一）本次债券在存续期内每年付息一次。从本次债券存续的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本次债券的付息日为2021年至2027年每年的7月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

（二）未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的税金由投资者自行承担。

### 二、本金的兑付

（一）本次债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第3、4、5、6和7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本次债券本金。

本次债券兑付日为2023年至2027年每年的7月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

（二）未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交

易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

## 第八条 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：重庆百盐投资（集团）有限公司

住所：重庆市奉节县永安街道朱衣路3号

法定代表人：孙小兵

注册资本：贰拾叁亿叁仟捌佰壹拾万伍仟陆佰元整

成立日期：2007年7月20日

公司类型：有限责任公司

经营范围：从事投资业务（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）；项目融资；房地产开发经营；农村、城市基础设施建设；土地整治；农业综合开发【以上范围法律法规禁止经营的不得经营；法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营】，第二类医疗器械零售，医用口罩零售，医用口罩批发，医护人员防护用品批发，食用农产品零售，食用农产品批发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

发行人是经奉节县人民政府批准设立的国有控股公司，承担着奉节县国有资产经营管理和城市基础设施投资建设等重要职能，其主要从事土地开发整理、城市基础设施建设以及保障性安居工程建设等业务，在奉节县相关业务领域内具有重要地位。

截至2019年12月31日，公司总资产为2,489,122.94万元，总负债为1,151,224.34万元，所有者权益为1,337,898.60万元，资产负

债率为 46.25%。2019 年度，公司实现营业收入 76,076.54 万元，实现利润总额 12,320.93 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 12,184.85 万元。

## 二、历史沿革

发行人成立于 2007 年 7 月 20 日，前身为奉节宏安城市建设投资有限公司，系经奉节县人民政府以奉节府函【2007】71 号批复设立。公司初始注册资本 20,000 万元，由奉节县国有资产监督管理局（现为奉节县国有资产管理中心）采取分期方式出资，其中第一期以货币资金出资 300 万元，重庆律枰会计师事务所对该次出资进行了审验，并于 2007 年 7 月 17 日出具了渝律枰验【2007】48 号验资报告。第二期以土地使用权、房屋、机器设备等实物出资 19,700 万元，由重庆谛威会计师事务所有限公司对上述实物资产进行了评估，出具了谛威会所评报字【2007】第 198 号《奉节宏安城市建设投资有限公司接受投资资产的资产评估项目资产评估报告书》，经重庆天兴会计师事务所对该次出资进行了审验，并于 2007 年 8 月 15 日出具了渝天兴验【2007】30 号验资报告。

2007 年 12 月 25 日，发行人董事会通过决议，决定将“奉节宏安城市建设投资有限公司”更名为“奉节宏安投资有限公司”。2008 年 1 月 9 日奉节县工商局下发《准予变更登记通知书》奉工商企准字（2008）第 00012 号准予发行人予以变更。

2010 年 12 月 13 日，依据发行人股东决定，将公司注册资本由 20,000 万元增加到 62,503.88 万元。本次增资 42,503.88 万元，其中以

资本公积转增实收资本 18,506.00 万元，以土地使用权出资 23,997.88 万元，重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司针对土地使用权出具了渝大华评【2010】96 号土地估价报告评估价值为 118,200.88 万元，全体股东确认的出资价值为 118,200.88 万元，其中计入实收资本 23,997.88 万元，计入资本公积 94,203.00 万元，重庆大华会计师事务所对该次增资进行了审验，并出具了渝大华验【2010】115 号验资报告。

2011 年 6 月 27 日，依据发行人股东决定，通过以资本公积转增实收资本方式增加注册资本 137,496.12 万元，本次增资后发行人注册资本达 200,000.00 万元。重庆大华会计师事务所对该次增资进行了审验，并出具渝大华验【2011】49 号验资报告。

2011 年 7 月 21 日，依据发行人股东决定，通过货币出资 3,698.79 万元置换土地使用权出资形成的实收资本，置换后土地使用权出资为 137,412.51 万元，发行人注册资本和实收资本总额维持不变。重庆大华会计师事务所对该事项进行了审验，并出具了渝大华验【2011】60 号验资报告。

2012 年 6 月 27 日，依据发行人股东决议，决定将“奉节宏安投资有限公司”名称变更为“重庆宏安投资（集团）有限公司”，经营范围变更为：从事投资业务（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）；项目融资；房地产开发经营；农村、城市基础设施建设；土地整治；农业综合开发。

2016 年 12 月，依据发行人股东决定，吸收重庆奉节双创股权投资基金合伙企业成为公司新股东，公司注册资本由 200,000.00 万元增

加至 214,788.82 万元，本次增资 14,788.82 万元，全部由重庆奉节双创股权投资基金合伙企业以货币资金认缴。

2017 年 8 月，经发行人股东会表决通过，公司注册资本由 214,788.82 万元增加至 233,810.56 万元，本次增资 19,021.74 万元全部由重庆奉节双创股权投资基金合伙企业以货币资金认缴。

2018 年 1 月 4 日，发行人股东会通过决议，决定将“重庆宏安投资（集团）有限公司”更名为“重庆百盐投资（集团）有限公司”。2018 年 1 月 10 日奉节县工商行政管理局下发《准予变更登记通知书》奉工商登记内变字（2018）第 003876 号准予发行人予以变更。

2018 年 7 月 10 日，公司法定代表人由马德慧变更为孙小兵。

2018 年 12 月 11 日，发行人股东会通过决议，决定将公司住址由“重庆市奉节县朱衣镇胡家社区 2 组”变更为“重庆市奉节县永安街道朱衣路 3 号”。

2020 年 3 月 5 日，发行人股东会通过决议，决定将公司经营范围由“从事投资业务（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）；项目融资；房地产开发经营；农村、城市基础设施建设；土地整治；农业综合开发【以上范围法律法规禁止经营的不得经营法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营】”变更为“从事投资业务（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）；项目融资；房地产开发经营；农村、城市基础设施建设；土地整治；农业综合开发【以上范围法律法规禁止经营的不得经营；法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营】，第二类医疗器械零

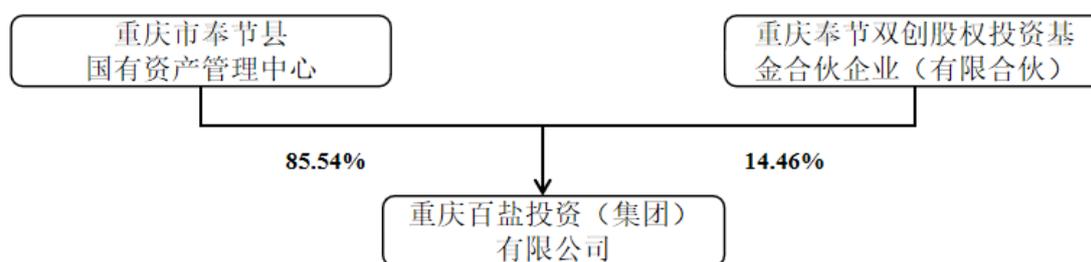
售，医用口罩零售，医用口罩批发，医护人员防护用品批发，食用农产品零售，食用农产品批发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。

### 三、股东情况和实际控制人

#### （一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：

图8-1 发行人股权结构



#### （二）控股股东及实际控制人情况

根据发行人、重庆市奉节县国有资产管理中心、重庆奉节双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）签订的《增资扩股协议》约定，重庆奉节双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）不向公司委派董事、监事和高级管理人员，不直接参与公司的日常经营管理。

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东（实际控制人）为重庆市奉节县国有资产管理中心，未有将发行人的股权进行质押的情况，同时也不存在股权争议情况。

### 四、公司治理和组织结构

#### （一）公司治理

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

代企业管理体系。

## 1、股东会

根据《公司章程》规定，公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使如下职权：

- (1) 决定公司的经营方针；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会、监事会的报告；
- (4) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 审批公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (7) 对发行公司债券作出决议；
- (8) 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (9) 修改或修改《公司章程》；
- (10) 法律、行政法规和《公司章程》规定的其他职权。

## 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。职工代表董事由公司职工大会选举产生。董事每届任期三年，经委派或选举可以连任。董事会设董事长一名，由股东会从董事会制定。董事会对股东会负责，行使以下职权：

- (1) 召集、主持股东会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划；
- (4) 决定公司的投资融资、抵押担保方案；

(5) 决定聘任和解聘公司经理及其报酬事项，并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；

(6) 决定公司内部管理机构设置、人事任免；

(7) 制定公司年度财务预算、决算方案；

(8) 制定公司年度利润分配方案、弥补亏损方案；

(9) 制定公司增加或减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 《公司章程》规定或股东会授予的其他职权。

### 3、监事会

公司设立监事会，由5人组成。非职工代表出任的，由股东会选举产生或更换；职工代表出任的，由公司职工大会民主选举产生或更换。每届监事会中的职工代表比例由股东会决定，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，可连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使以下职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

(4) 提议召开临时股东大会，在董事会不依职权召集和主持股东会会议时负责召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 公司章程规定的其他职权。

#### 4、经理层

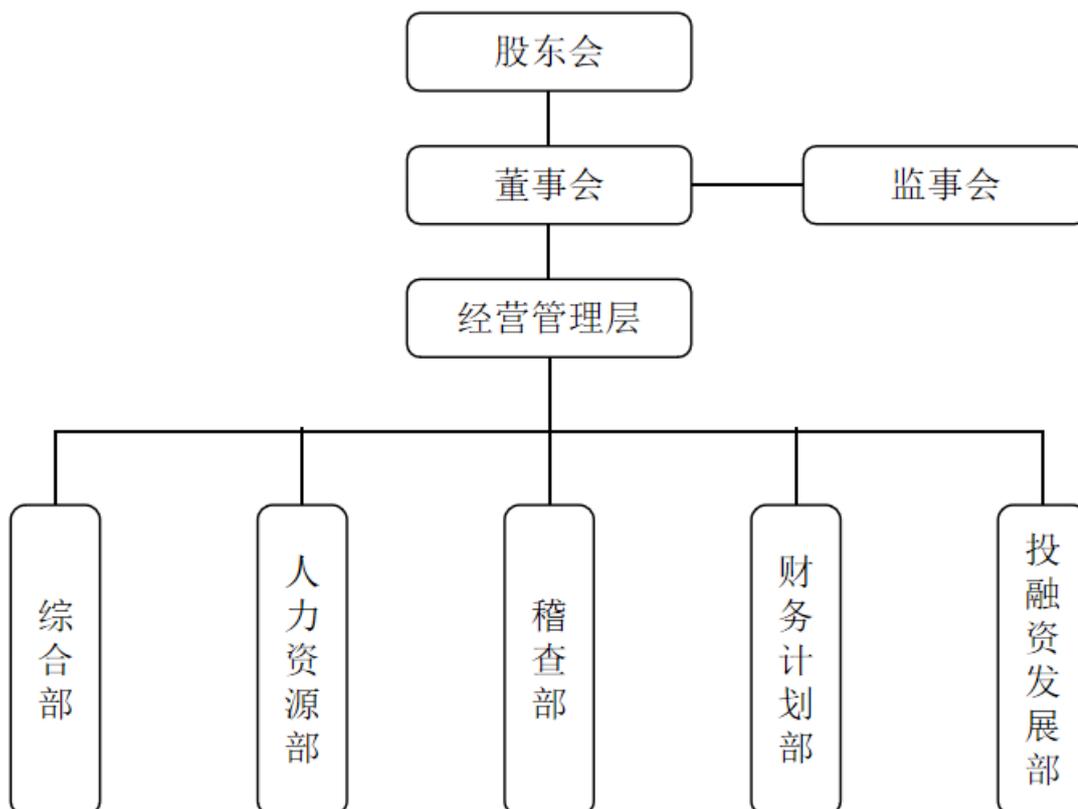
公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经董事会批准，董事可以兼任经理。经理对董事会负责，行使以下职权：

- (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) 拟定公司内部管理机构设置的方案；
- (4) 拟定公司基本管理制度；
- (5) 董事会授予的其他职权。

#### (二) 公司组织结构

公司在组织结构设置方面，本着精简、高效的原则，实行董事会领导下的经理责任制，设总经理1人，负责公司日常经营管理工作。公司下设5个部门，分别是综合部、财务计划部、投融资发展部、人力资源部和稽查部。公司的组织结构详见下图：

图8-2：发行人组织结构图



## 五、发行人主要子公司及参股公司情况

### （一）主要子公司基本情况

截至2019年12月31日，纳入发行人合并报表的子公司共11家，具体情况详见下表：

**表8-1：发行人纳入合并财务报表子公司情况**

单位：万元

序号	子公司名称	注册地	主营业务	注册资本 (万元)	持股比例	表决权 比例
1	重庆奉节工业有限公司	重庆	投资、城市基础设施、旅游开发	83,050.00	67.49%	100.00%
2	重庆百盐房地产开发有限公司	重庆	乡镇基础设施建设	2,050.00	100.00%	100.00%
3	重庆夔州融资租赁有限公司	重庆	投资、项目融资	20,000.00	100.00%	100.00%
4	奉节县国有资产经营有限责任公司	重庆	国有产权投资、参股	30,034.95	100.00%	100.00%
5	重庆奉节人力资源管理有限公司	重庆	职业介绍、就业信息咨询	10,000.00	100.00%	100.00%
6	重庆奉节水电开发有限公司	重庆	供水经营、农村小水电站发电	51,000.00	66.08%	100.00%
7	重庆奉节城市建设有限公司	重庆	基础设施、公用设施经营管理	59,285.45	93.59%	100.00%
8	重庆市夔门产业发展股权投资基金有限公司	重庆	股权投资	10,000.00	100.00%	100.00%
9	重庆百盐建筑工程有限公司	重庆	工程建筑	5,000.00	100.00%	100.00%
10	重庆市中商百盐股权投资基金管理有限公司	重庆	股权投资管理	1,000.00	95.00%	95.00%
11	重庆市奉节县兴农融资担保有限责任公司	重庆	融资担保	25,100.00	95.62%	95.62%

注：发行人持有奉节水电66.08%的股权，同时根据发行人与农发基金签订的《投资协议》约定，农发基金不向奉节水电委派董事、监事和高级管理人员，不直接参与相关公司日常经营管理，发行人享有奉节水电100.00%的表决权，因此将其纳入财务报表合并范围。

#### 1、重庆奉节工业有限公司

重庆奉节工业有限公司（以下简称“工业公司”）前身为奉节宏安旅游开发有限公司，于2007年8月23日成立，系由发行人独家出资成

立的子公司，初始注册资本为50万元，经营范围为：房地产开发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；建材销售；从事投资业务（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）；旅游开发；项目融资；物业管理（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；农村、城市基础设施建设；土地储备、整治；农业开发；江、河、湖、泊治理施工；水土保持工程施工机动车驾驶员考试场地租赁；机动车驾驶员培训场地租赁；计算机服务器租赁、服务器托管、互联网数据服务【以上范围法律法规禁止经营的不得经营；法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营】，停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。截至2019年12月31日，公司注册资本为83,050.00万元。

截至2019年12月31日，重庆奉节工业有限公司的资产总额为356,257.26万元，负债总额为185,826.32万元，所有者权益为170,430.94万元；2019年度，实现营业总收入10,131.28万元，营业利润152.22万元，净利润134.41万元。

## 2、重庆百盐房地产开发有限公司

重庆百盐房地产开发有限公司（以下简称“百盐房开公司”、“新农村公司”）成立于2007年11月15日，系由发行人独家出资成立的全资子公司，初始注册资本为50万元，经营范围为：从事乡镇基础设施建设；项目融资；从事投资业务（不得从事金融业务）；房地产开发经营；农村土地及乡镇国有土地储备、整治；物业管理（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）、房屋租赁【以上

范围法律法规禁止经营的不得经营；法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营】。截至2019年12月31日，公司注册资本为2,050.00万元。

截至2019年12月31日，新农村公司的资产总额为173,147.03万元，负债总额为163,290.69万元，所有者权益为9,856.35万元；2019年度，实现营业总收入8,294.59万元，营业利润-15.39万元，净利润54.85万元。

### 3、奉节县国有资产经营有限责任公司

奉节县国有资产经营有限责任公司（以下简称“奉节国资”）成立于1998年9月，法定代表人为孙小兵。发行人直接持有奉节国资100.00%的股权。奉节国资经营范围包括属县人民政府管理的国家投入各类企业的国有产权的投资、参股；国有产权、国有股权转让出售；企业整体收购、出售；属县人民政府管理范围内国有资产（含非经营资产及“非转经”资产）转让、出售、出租；对政府及有关部门批准的移民、技改、引资、开发等项目投资、参股；对县人民政府管理范围内国有资源性资产、国有土地使用权的出让、出租；提供投资参股、产权交易的咨询服务和中介服务；市场管理；管理政府关破调节基金；农村、城市基础设施建设；土地整治；农业综合开发；停车管理服务；利用互联网销售：建材（不含危险化学品）、农产品、食品（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）、日用百货、化妆品、化工产品（不含危险化学品）、五金、交电、家用电器、电子产品（不含电子出版物）、文化用品、体育用品、服装服饰、装饰

材料、工艺品（象牙及其制品除外）、花卉、家具家纺、珠宝首饰、卫生洁具、陶瓷制品、农业生产资料（不含危化品）、农具、汽车配件；汽车维修（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）；汽车租赁（不得从事出租客运和道路客货运输经营）；物业管理；广告制作；房地产中介服务；企业管理咨询；商务信息咨询；煤炭经营；汽车销售；供应链管理与服务；非金属矿产品销售。截至2019年12月31日，公司注册资本为30,034.95万元。

截至2019年12月31日，奉节国资资产总计60,077.60万元，负债合计24,355.17万元，所有者权益合计35,722.44万元。2019年度，奉节国资实现营业总收入19,398.86万元，营业利润2,666.89万元，净利润2,673.38万元。

#### 4、重庆奉节水电开发有限公司

重庆奉节水电开发有限公司（以下简称“奉节水电”）成立于2001年4月，法定代表人为邵小全。奉节水电经营范围包括乡（镇）供水经营、农村小水电站发电、城乡给排水设施维修及材料、管件销售；上、下水管道及设备安装；水电开发。截至2019年12月31日，公司注册资本为51,000.00万元。

截至2019年12月31日，奉节水电资产总计150,981.52万元，负债合计75,807.10万元，所有者权益合计75,174.42万元。2019年度，奉节水电实现营业总收入1,230.28万元，营业利润-625.59万元，净利润-530.23万元。

#### 5、重庆奉节城市建设有限公司

重庆奉节城市建设有限公司（以下简称“奉节城建”）成立于2002年4月，法定代表人为朱强。发行人直接持有奉节城建93.59%的股权。奉节城建经营范围包括市政基础设施、公用设施的经营和管理；市政工程施工；固体废弃物处理；化粪池清理；垃圾的清扫、收集；建筑物清洁服务；从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）；销售环卫设备、劳保用品；污水、垃圾处理及再生利用（以上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2019年12月31日，公司注册资本为59,285.45万元。

截至2019年12月31日，奉节城建资产总计431,779.80万元，负债合计236,615.20万元，所有者权益合计195,164.60万元。2019年度，奉节城建实现营业总收入2,197.95万元，营业利润4.44万元，净利润7.77万元。

## 6、重庆百盐建筑工程有限公司

重庆百盐建筑工程有限公司（以下简称“百盐建筑”）成立于1990年8月，法定代表人为曾繁荣。发行人直接持有百盐建筑100.00%的股权。奉节城建经营范围包括三级土木工程建筑；销售建筑材料、五金、交电、交通器材；市场经营管理、勘察设计、工程项目咨询、招标代理、工程监理、市政公用工程施工（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2019年12月31日，公司注册资本为5,000.00万元。

截至2019年12月31日，百盐建筑资产总计34,480.21万元，负债合计29,342.21万元，所有者权益合计5,138.00万元。2019年度，奉节城

建实现营业总收入323.71万元，营业利润48.01万元，净利润34.67万元。

## （二）参股公司情况

截至2019年12月31日，发行人联营企业共计3家，相关联营企业概况如下表所示：

表8-2 截至2019年12月31日发行人联营企业概况

单位：万元

序号	参股公司名称	注册地	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例
1	重庆明阳煤炭销售有限公司	重庆市	煤炭储备、销售	1,000.00	30.00%	30.00%
2	奉节县草坪河水利水电开发有限责任公司	重庆市	火力发电	500.00	49.00%	49.00%
3	重庆瑞格商务酒店有限公司	重庆市	住宿、旅店经营	100.00	20.00%	20.00%

## 六、发行人董事、监事及主要高级管理人员基本情况

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

### （一）董事会成员

孙小兵，男，汉族，1979年5月生，中共党员，硕士研究生学历，2001年8月参加工作，历任奉节县公安局派出所民警，西部新区指挥部安保处副主任，奉节县规划局执法大队队长，奉节县兴隆镇党委委员、政法委书记、副镇长，奉节县政府办公室党组成员、县金融服务中心主任。现任发行人董事长兼总经理，主持工作。

李表海，男，1965年生，中共党员，大专学历。历任茅田乡财政所会计兼所长、党委委员，金凤乡财政所所长、党委委员，竹园区公

所机关出纳，新城乡财政所总会计，白帝城风景区党工委、管委会办公室主任，奉节县财政局经济建设科办事员。现任发行人董事、副总经理。

曾繁荣，男，1972年生，中共党员，本科学历。历任中铁十一局二公司技术员、技术主管、项目工程部长、项目总工、项目经理、公司副总工，奉节县公路养护管理一段建管科科长、路桥公司总经理。现任发行人董事、副总经理。

杨清华，男，1988年生，本科学历。曾任职于华西证券股份有限公司重庆营业部，北京慧聪国际咨询有限公司重庆分公司，重庆奉节中银富登村镇银行兴隆支行工作，重庆市夔门产业发展股权投资基金有限公司。现任发行人董事。

张鑫鹏，男，汉族，1984年3月生，本科学历，2003年9月参加工作，曾任职于奉节县明堂小学，奉节县农业委员会，奉节县人社局办公室，奉节县市政园林执法监察大队，重庆百盐投资集团有限公司综合部主任，现任发行人董事。

## （二）监事会成员

陈桃平，男，1975年10月生，中共党员，大学本科学历，1995年8月参加工作。曾在奉节县公平区财政税务所、公平区财政所、公平镇财政所、奉节县审计局、奉节县县委办公室任一般工作人员和中层干部，曾任奉节县考核评价办公室专职副主任，现任发行人监事会主席。

甘立美，男，1966年12月生，本科学历，1991年4月参加工作。

曾于1986年10月应征入伍到兰州军区84513部队服现役，后任职于奉节机械厂，奉节房产开发公司，奉节垃圾处理厂，奉节县城市管理委员会。现任发行人监事。

易炳鑫，男，1992年9月生，大学专科学历，2013年11月参加工作。历任奉节重庆奉节工业有限公司工程部现场代表，发行人融资部职员、副部长，现任发行人监事。

雷彦，女，1975年生，中共党员，本科学历。历任广东省东莞市力键薄膜电路有限公司统计和人事专员、财务部主管、财务部经理，奉节县卫生局片区财务会计。现任发行人监事（职工监事）。

孙天军，女，1986年生，大专学历。历任重庆宏安投资有限公司会计。现任发行人监事（职工监事）。

### （三）高管成员

李表海，现任发行人副总经理，简历见“（一）董事会成员”部分。

曾繁荣，现任发行人副总经理，简历见“（一）董事会成员”部分。

### （四）公务员兼职情况

根据奉节委【2018】36号文件精神，任命孙小兵为百盐集团董事长，免去金融服务中心主任职位。发行人各董事会成员均具备相应的任职主体资格，其设置符合《公司法》、中共中央组织部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发【2013】18号）等相关法律法规，以及《公司章程》的规定。

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员均不存在政府公务员兼职情况。

## 第九条 发行人业务情况

### 一、发行人主营业务情况

发行人是经奉节县人民政府批准设立的国有控股企业，承担着奉节县国有资产经营管理和城市基础设施投资建设等重要职能，目前已经形成以土地整理开发、城市基础设施建设、保障性安居工程建设等业务为重点，以运营物业、开展保安、劳务派遣、融资租赁、水电开发等业务为辅助，多项业务齐头并进的发展格局。

2017-2019年，发行人主营业务收入分别为53,814.71万元、66,585.69万元和66,849.30万元，主营业务成本分别为40,139.25万元、45,284.73万元和50,810.03万元，主要来自于土地整理开发、工程代建、劳务派遣、房屋销售和贸易业务。发行人主营业务毛利润分别为13,675.46万元、21,300.96万元和16,039.28万元，主营业务毛利率分别为25.41%、31.99%和23.99%。

表 9-1：2017-2019 年发行人主营业务收入、主营业务成本、毛利润和毛利率状况

单位：万元

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	75,292.50	100.00%	73,243.83	100.00%	66,342.77	100.00%
1、主营业务 收入	66,849.30	88.79%	66,585.69	90.91%	53,814.71	81.12%
土地整治 业务	16,957.47	22.52%	24,121.83	32.93%	19,894.45	29.99%
工程代建	11,413.21	15.16%	27,705.78	37.83%	21,623.87	32.59%
劳务派遣	14,557.97	19.34%	13,322.73	18.19%	9,849.89	14.85%
房产销售	8,294.59	11.02%	-	-	-	-
贸易业务	14,148.65	18.79%	-	-	-	-
水电业务	848.08	1.13%	936.85	1.28%	2,036.73	3.07%
租车业务	629.33	0.84%	498.50	0.68%	409.78	0.62%

2、其他业务收入	8,443.20	11.21%	6,658.16	9.09%	12,528.06	18.88%
物业租赁	4,929.65	6.55%	4,645.48	6.34%	801.58	1.21%
其他	3,513.55	4.67%	2,012.68	2.75%	11,726.48	17.68%
营业成本	54,211.35	100.00%	47,562.17	100.00%	48,230.34	100.00%
1、主营业务成本	50,810.03	93.73%	45,284.73	95.21%	40,139.25	83.22%
土地整治业务	4,534.55	8.36%	5,637.53	11.85%	8,166.42	16.93%
工程代建	10,699.89	19.74%	25,974.16	54.61%	20,272.37	42.03%
劳务派遣	12,781.66	23.58%	11,731.59	24.67%	9,641.39	19.99%
房产销售	7,129.60	13.15%	-	-	-	-
贸易业务	13,413.04	24.74%	-	-	-	-
水电业务	1,794.53	3.31%	1,477.48	3.11%	1,687.07	3.50%
租车业务	456.75	0.84%	463.96	0.98%	372.00	0.77%
2、其他业务成本	3,401.33	6.27%	2,277.44	4.79%	8,091.09	16.78%
物业租赁	2,137.26	3.94%	768.65	1.62%	38.94	0.08%
其他	1,264.07	2.33%	1,508.79	3.17%	8,052.15	16.70%
主营业务毛利润	16,039.28	100.00%	21,300.96	100.00%	13,675.46	100.00%
土地整治业务	12,422.91	77.45%	18,484.30	86.78%	11,728.03	85.76%
工程代建	713.33	4.45%	1,731.62	8.13%	1,351.49	9.88%
劳务派遣	1,776.31	11.07%	1,591.14	7.47%	208.50	1.52%
房产销售	1,164.99	7.26%	-	-	-	-
贸易业务	735.61	4.59%	-	-	-	-
水电业务	-946.46	-5.90%	-540.63	-2.54%	349.66	2.56%
租车业务	172.58	1.08%	34.54	0.16%	37.78	0.28%
主营业务毛利率		23.99%		31.99%		25.41%
土地整治业务		73.26%		76.63%		58.95%
工程代建		6.25%		6.25%		6.25%
劳务派遣		12.20%		11.94%		2.12%
房产销售		14.05%		-		-
贸易业务		5.20%		-		-
水电业务		-111.60%		-57.71%		17.17%
租车业务		27.42%		6.93%		9.22%

主营业务收入方面，发行人2019年较2018年增加263.63万元，

增幅 0.40%，2018 年较 2017 年增加 12,770.98 万元，增幅 23.73%，主要系土地整治开发业务收入和工程代建收入增加所致。

主营业务成本方面，发行人 2019 年较 2018 年增加 5,525.30 万元，增幅为 12.20%，主要系发行人增加房产销售和贸易业务板块成本，2018 年较 2017 年增加 5,145.48 万元，增幅 12.82%，主要系工程代建成本增加所致。

毛利润方面，发行人 2019 年较 2018 年减少 5,261.67 万元，降幅为 24.70%，主要系土地整治业务毛利润下降所致，2018 年较 2017 年增加 7,625.49 万元，增幅 55.76%，主要系土地整治业务毛利润增加所致。

毛利率方面，2019 年较 2018 年下降 8.00%，2018 年较 2017 年上升 6.58%，主要系土地整治业务毛利率上升所致。

## 二、发行人主营业务经营模式

### （一）土地整理开发业务

#### 1、经营主体及资质

发行人公司本部和下属子公司新农村公司均开展土地整理开发业务。根据《关于同意组建奉节宏安城市建设投资有限公司的批复》（奉节府函【2007】71 号），奉节县政府授予公司本部从事土地整理（开发）、经营职能。根据《奉节县国有资产监督管理局关于同意组建奉节宏安新农村开发建设投资有限公司的批复》（奉节国资【2007】57 号），奉节县国有资产监督管理局授予新农村公司从事土地整治职能。

相关经营主体在具体开发区域和具体实施范围方面均有所侧重，其中公司本部开发区块集中于奉节县西部新区范围内，而新农村公司开发区块则集中于奉节县主城周边场镇，并以城乡统筹综合开发为主。

目前，发行人公司本部和新农村公司已完成土地储备职能剥离工作，亦未被纳入重庆市储备机构名录，其土地整理开发业务符合《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发【2012】162号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预【2012】463号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4号）等文件要求。

## 2、业务模式

发行人公司本部和新农村公司均已与奉节县土地储备中心和奉节县财政局签订《土地一级开发协议书》，接受奉节县土地储备中心委托，遵循“统一规划、分区开发、分期实施”的原则实施相关地块的拆迁补偿与安置、场地平整、周边绿化和配套基础设施建设等工作。

发行人根据奉节县土地储备中心规划制定的土地开发投资计划分期实施区域内地块整理工作。在项目前期阶段，由开发主体组织专业机构进行方案设计，项目财务估算并编制资金计划；同时开发主体负责有关主管部门办理项目规划、国土、环保及其他与项目建设有关的前期手续，取得必要的项目批复和证照。项目建设阶段，主要由开发主体委托施工单位具体实施项目地块的地上物拆除、地下构筑物拆移、场地平整、安置房和配套基础设施建设等工作。同时，发行人根据

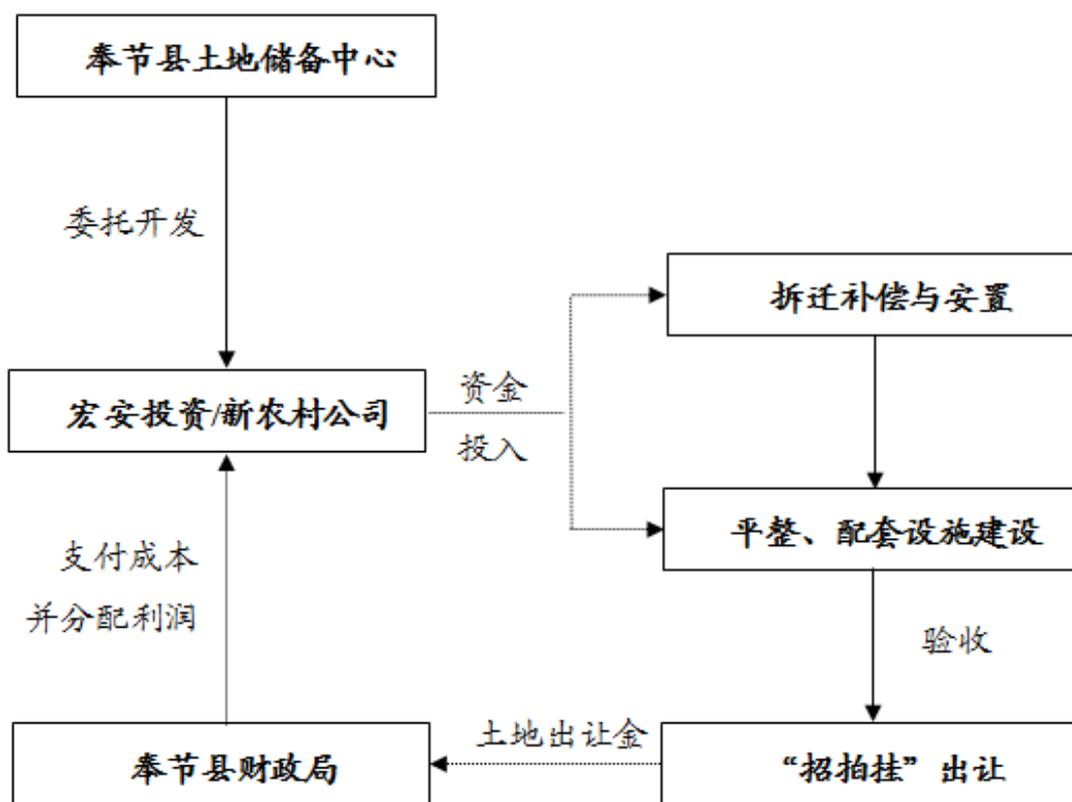
项目进度或者约定的方式向施工单位支付工程款。

奉节县政府赋予公司土地开发和经营相关职能，公司接受奉节县土地储备中心委托进行土地征迁及平整开发。土地整理开发业务是公司主要收入来源，主要由公司本部、子公司奉节宏安新农村开发建设有限公司（以下简称“新农村公司”）及子公司重庆奉节城市建设有限公司负责。公司与奉节县土地储备中心签订《土地一级开发协议书》，受土地储备中心委托对奉节县内土地进行整理开发，前期资金由公司投入，整理完毕后，公司将土地移交土地储备中心，由政府土地进行“招拍挂”出让，财政后期根据土地成交确认书中的土地整理成本向公司全额返还，并按照土地整理成本的一定比例对公司分配利润。

公司土地整理开发业务开展过程中，所开发地块相关配套的绿化及道路连接道工程项目的建设成本统一在所在区块整理开发成本中核算，待地块交付奉节县土地储备中心并出售后实现相关收入。具体模式为：土地整理开发业务所涉及的配套绿化及道路连接道等配套项目在相关地块实现出售后，发行人根据《奉节县国有建设用地使用权出让成交确认书》确定的成交款以及《土地一级开发协议书》中的相关约定，确认营业收入，并将该地块配套项目建设投入结转营业成本。

发行人土地整理开发业务流程如下图所示：

图 9:1：发行人土地整理开发业务流程图



### 3、经营情况

土地整理开发业务是公司主要收入来源，盈利能力较强。近三年，发行人土地整理业务情况如下表所示：

表 9-2：发行人报告期内土地整理开发业务经营情况

项目	2019 年	2018 年	2017 年度
当年（期）完成开发面积（亩）	797.90	365	1050
当年（期）完成土地开发投入（亿元）	3.59	1.46	4.53
当年（期）实现土地出让面积（亩）	102.60	123.90	216.15
当年（期）实现土地出让成交金额（万元）	24,840.00	34,000.00	55,498.00
当年实现土地出让金回收金额（万元）	16,957.47	24,121.83	19,894.45

2017-2019年，发行人完成土地整理开发面积分别为1050亩、365亩和797.90亩；完成土地整理开发投入分别为4.53亿元、1.46亿元和3.59亿元。总体来看，由于奉节县系三峡库区县，移民后新城建设开发对国有建设用地产生较大需求，因此近年来公司土地整理开发投入保持在较高水平。

2017-2019年，发行人开发地块实现出让面积分别为216.15亩、123.90亩和102.60亩；土地出让成交金额分别为55,498.00万元、34,000.00万元和24,840.00万元。受具体成交地块具体所处区位、用途等因素综合影响，公司本部和新农村公司开发地块平均出让单价表现出一定的波动性。

2017-2019年，发行人开发地块出让明细具体如下表所示：

表 9-3：发行人报告期内开发地块出让明细

单位：亩、万元

年度	宗地号	位置	面积	出让成交 额	应收确认 金额	当年回款 金额
2019 年度	FJ-14-124	永安街道胡家社区高速公路匝道内	79.37	20,650.00	13,206.51	13,206.51
	FJ-01-87	奉节县鱼复街道熊家包明良社区	23.22	4,190.00	3,750.96	3,750.96
	合计		<b>102.60</b>	<b>24,840.00</b>	<b>16,957.47</b>	<b>16,957.47</b>
2018 年度	FJ-14-117	奉节县永安街道魏家社区、冒峰社区	123.90	34,000.00	24,121.83	24,121.83
	合计		<b>123.90</b>	<b>34,000.00</b>	<b>24,121.83</b>	<b>24,121.83</b>

年度	宗地号	位置	面积	出让成交 额	应收确认 金额	当年回款 金额
2017 年度	FJ-14-88	永安街道魏家社 区	71.10	15,330.00	6,231.00	6,231.00
	FJ-14-77	永安街道胡家社 区	54.82	17,600.00	6,300.09	6,300.09
	FJ-14-105	永安街道胡家社 区	61.17	22,100.00	7,029.64	7,029.64
	FJ-03-25	草堂镇柑子社区	29.07	468.00	333.72	333.72
	合计		<b>216.15</b>	<b>55,498.00</b>	<b>19,894.45</b>	<b>19,894.45</b>

#### 4、在开发土地整理项目情况

截至 2019 末，发行人主要在开发土地整理项目情况如下表所示：

表 9-4：截至 2019 年末发行人主要在开发土地整理项目情况

单位：亩、万元

地块名称	实际棚改面 积	计划总投资金 额	已投资金额	2020 年投资计 划	计划出让年 度
朱衣片区	1,438.35	669,443.00	643,359.00	26,084.00	2020-2024
熊家包、清水老 场镇片区	666.44	145,581.00	142,199.00	3,382.00	2020-2023
合计	<b>2,104.79</b>	<b>815,024.00</b>	<b>785558.00</b>	<b>29466.00</b>	

#### （二）工程代建业务

##### 1、经营主体及资质

发行人是奉节县重要的城市基础设施项目建设主体，承担了奉节县西部新区内综合开发和重点城市基础设施建设任务。发行人的基础设施建设业务未超越公司经营范围，已取得相关授权并与政府签订了委托代建协议，符合国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、

国办发【2015】40号文等有关法律法规的相关规定。

## 2、业务模式

奉节县政府（作为委托方）与发行人签订《项目委托代建框架协议》，委托发行人实施奉节县内重要城市基础设施建设项目。根据合同约定，发行人在约定的投资建设范围内行使委托方委托的各项自主权利，负责工程从前期设计至建设期间的协调与管理至项目竣工验收与移交的全部过程，并按已批准的项目建设规模、建设要求和投资估算实行限额设计及限额管理。奉节县政府则根据代建项目实施过程中发生的工程建设投资，包括规划、设计、勘测、监理、施工、税金、借款费用等，并按工程建设投资款一定加成确定代建工程款金额。其中，工程建设投资金额经由审验后，由发行人与委托方共同签订《工程结算表》予以确认。

发行人通过自有资金、外部融资等方式筹集项目建设资金，在部分项目中亦可获得各级财政拨付的专项资金支持。在项目实施阶段，由发行人以公开招标方式选聘工程设计单位、施工单位、监理单位等外部单位，组织实施勘察、施工、安装、材料设备采购等工作，并接受奉节县政府的监督和检查。

《项目委托代建框架协议》约定的建设范围并不包括发行人开展土地整理开发业务中所涉及的配套绿化、道路连接道等工程。相关配套工程项目的建设成本统一在所在区块整理开发成本中核算，待地块交付奉节县土地储备中心并出让后实现土地出让金返还收入。

## 3、经营情况

工程代建业务是公司重要收入来源之一。最近三年，发行人主要已完工代建城市基础设施项目情况如下表所示：

表 9-5：发行人最近三年主要已完工代建城市基础设施项目情况

单位：万元

年度	项目名称	建设期限 (年)	总投资额	确认收入 金额	当年回款 金额	未来回款 计划
2019 年度	西部新区垃圾处理厂封场整治工程	2014-2016	3,800.00	3,651.89	3,651.89	已回款
	工业园场坪工程	2016-2018	21,500.00	5,439.31	5,439.31	2020-2021 年回款剩 余金额
	滨河公园桥梁工程	2016-2017	530.00	367.69	367.69	已回款
	动步公园	2016-2017	1,200.00	672.40	672.40	2020-2021 年回款剩 余金额
	西部新区翟家梁公路一期	2017-2018	2,907.22	693.38	693.38	2020-2021 年回款剩 余金额
	西部新区库岸综合治理沿线临时污水处理	2017-2017	952.12	588.56	588.56	已回款
2018 年度	污水处理厂	2013-2016	8,900.00	7,066.17	7,066.17	已回款
	滨江大道与城西连接道连接支路工程（横三、五、六延长线）	2017-2018	1,250.00	1,244.17	1,244.17	已回款
	滨河公园二期冬季绿化工程	2012-2015	2,900.00	2,856.80	2,856.80	已回款
	磨子梁北侧主干道路基土石方工程	2014-2015	1,500.00	1,455.25	1,455.25	已回款
	冒峰至魏家支路一标段	2012-2015	1,310.00	1,226.37	1,226.37	已回款
	冒峰高边坡治理二期工程	2016-2017	1,500.00	1,362.46	1,362.46	已回款
	西部新区防洪治	2012-2016	12,100.00	9,513.22	9,513.22	已回款

	理工程					
	干溪沟横二路延长线	2015-2017	1,150.00	1,277.95	1,277.95	已回款
	冒峰至魏家支路二标段(横五、横六)	2012-2015	1,750.00	1,703.38	1,703.38	已回款
合计			<b>32,360.00</b>	<b>27,705.77</b>	<b>27,705.77</b>	
<b>2017年度</b>	奉节县西部新区北侧主干道	2012-2015	22,057.72	21,623.87	21,623.87	已回款
合计			<b>22,057.72</b>	<b>21,623.87</b>	<b>21,623.87</b>	

#### 4、发行人前五大代建工程情况

发行人存货科目下项目均为政府代建项目，纳入《项目委托代建框架协议》范畴，为非公益性资产。对于部分已完工尚未结算的代建项目，发行人将在未来年度逐步向政府移交并实现代建收入。截至2019末，发行人前五大工程代建项目情况如下表所示：

表9-6：2019年末发行人前五大工程代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型 (保障房/ 道路等)	建设期限	是否为 政府代 建	是否为公 益性资产	账面价值
1	城朱农村公路 连接道	道路	2008年1月 -2010年9月	是	否	78,818.29
2	朱衣河北岸水 土保持	堤防工程	2009年12月 -2014年12月	是	否	38,714.34
3	奉节出口加工 基地(加工贸易 梯度转移重点 承接地)	道路	2009年10月 -2013年5月	是	否	29,065.41
4	消落区一期(生 态环境整治工 程)	环境治理	2009年10月 -2013年12月	是	否	25,658.19
5	西部新区供水 工程	供水工程	2010年4月 -2015年3月	是	否	9,295.78
合计						<b>181,552.00</b>

#### (三) 保障性安居工程建设

发行人在开展土地整理开发业务的同时，也承担了被征地居民安置房建设工作，具体经营主体包括公司本部和工业公司。截至目前，发行人主要已完成的保障房项目包括冒丰统建房、魏家安居工程二期、清水安居工程一期、移民新村三期工程；发行人主要在建的安置房项目包括奉节县凤凰名都安置房项目、奉节县黄果社区安置房项目、奉节县熊家包片区安置房项目、奉节县清水老场镇片区安置房项目。

### 1、业务模式

根据《土地管理法实施条例》、重庆市政府《关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》（渝府发【2008】45号）以及其他相关法律、法规和规范性文件规定，奉节县政府、土地与房屋管理局对公司所开发地块的安置补偿标准通常为每户被拆迁户可按每人30平方米的标准予以住房安置。同时，因户型设计限制，安置住房面积超过规定标准5平方米及以内的，住房安置对象可按照建安造价购买；超过规定标准5平方米以上10平方米及以内的部分，住房安置对象可按照综合造价购买；超过规定标准10平方米以上的部分，住房安置对象可按照奉节县物价局核定的商品房指导价购买。

安置房建设主体以公开招标方式选聘工程设计单位、施工单位、监理单位等外部单位，组织实施勘察、施工、安装、材料设备采购等工作，并接受奉节县政府的监督和检查。建设期间，建设主体通过自有资金、债务融资等方式筹集资金，并根据协议约定的金额、时间向施工方支付工程款项。安置房竣工验收完成后，交由奉节县土房局统

一向开发地块被拆迁居民按补偿安置方案进行分配，相应的建设投入则作为该地块开发成本的一部分。但是，安置房项目配套商业、门面以及部分车位可以市场价格对外销售，并相应实现销售收入。

发行人承建的熊家包、清水老场镇两片区安置房项目、凤凰名都安置房项目、黄果社区安置房项目均采用定向限价销售方式，具体的运营模式为：发行人受奉节县政府委托实施安置房项目建设，项目建成交后再根据政府确定的指导价格，将安置房直接面向被拆迁户定向销售，回笼货币资金，实现安置房销售收入。随着上述项目的逐步完工，未来安置房销售收入将成为发行人主营业务收入。

表 9-7：截至 2019 末发行人主要在建安置房项目概况

单位：万元、平方米、套

序号	项目名称	建设期	计划投资金额	累计完成投资金额	建筑总面积	安置房套数
1	奉节县凤凰名都安置房项目	2015.03-2019.11	16,151.42	16,151.42	51,701.34	429
2	奉节县黄果社区安置房项目	2015.03-2019.11	18,315.39	18,315.39	58,303.49	483
3	奉节县熊家包片、清水老场镇两片区安置房项目	2016.01-2019.12	145,581.83	143,000.00	444,296.96	3451
合计			<b>180,048.64</b>	<b>177,466.81</b>	<b>554,301.79</b>	<b>4,363</b>

根据重庆市城乡建设委员会下发的《重庆市城乡建设委员会关于对奉节县城乡建委申请确认奉节县城市棚户区改造纳入重庆市2013-2017年棚户区改造规划的批复》（渝建棚改【2013】26号），奉节县熊家包、清水老场镇两片区已纳入重庆市上报住建部2013-2017年棚户区改造规划范围。

#### （四）服务业

发行人服务业务收入主要来自于子公司奉节县保安服务有限责任公司及重庆奉节人力资源管理有限公司。该项业务的业务模式为：发行人子公司向业主单位提供门卫，巡逻，守护，随身护卫，安全检查，安全技术防范，安全风险评估，秩序维护等服务并收取保安服务费。发行人近三年保安服务收入金额较大的几个业主单位分别为奉节县公安局、奉节县教育局委员会、瞿塘两岸景区管理公司、重庆农村商业银行、奉节县人民法院、奉节县水务局。保安服务及劳务派遣业务在2017-2019年分别实现收入9,849.89万元、13,322.73万元和14,557.97万元，呈现稳定增长的态势。

### 三、发行人所在行业情况

#### （一）发行人所处行业现状及前景

##### 1、土地整理开发行业现状及前景

###### （1）我国土地整理开发行业现状及前景

土地整治开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村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，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。

根据《2017中国土地矿产海洋资源统计公报》，2017年，供应国有建设用地60.31万公顷（904万亩），同比增长13.5%。其中，工矿仓储用地12.28万公顷，同比下降0.2%；商服用地3.09万公顷，同比下

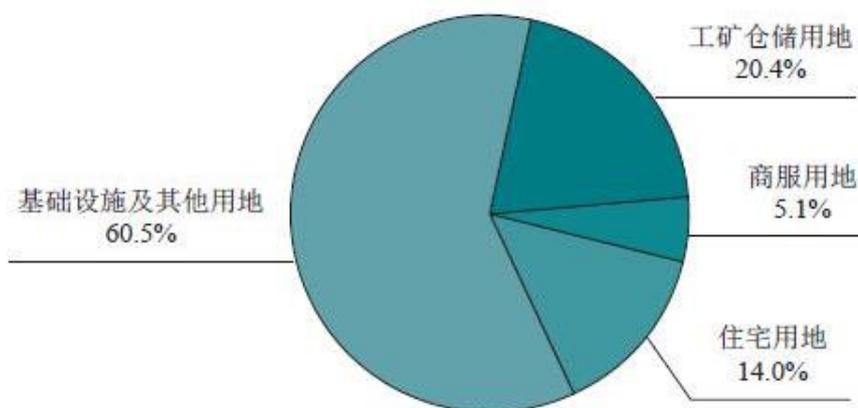
降12.0%；住宅用地8.43万公顷，同比增长13.2%；基础设施及其他用地36.52万公顷，同比增长22.4%。2017年，出让国有建设用地22.54万公顷，同比增长6.4%；出让合同价款44.99万亿元，同比增长36.7%。

图9-2：2013—2017年国有建设用地供应情况



数据来源：中华人民共和国自然资源部网站

图9-2：2017年国有建设用地供应结构



数据来源：中华人民共和国自然资源部网站

根据《全国土地利用总体规划纲要（2006—2020年）》，预计到2020年，随着经济发展水平的逐步提高我国城镇化率将达到58%，城镇工矿用地需求量将在相当长时期内保持较高水平；推进城乡统筹和区域一体化发展，将拉动区域性基础设施用地的进一步增长；建设

社会主义新农村，需要一定规模的新增建设用地周转支撑。随着我国经济的高速发展、城市化进程的逐步加快，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑用地产生更大需求。预计未来10-20年，我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势，土地整治开发行业也将保持稳定的发展态势。

## （2）奉节县土地整理开发行业现状及前景

近年来，奉节县以城市为基础，承载产业空间与发展产业经济、以产业为动力，驱动城市更新和完善服务配套，以三大空间为平台打造“产城融合”发展之路，努力把奉节建设成为渝陕鄂边区区域性中心城市。

根据《重庆市奉节县土地利用总体规划2006-2020》，2006-2020年奉节县建设用地总规模控制在20,470公顷以内，规划至2020年奉节县城镇用地面积净增592.0公顷，规划期末全县城镇用地面积达到1,585.9公顷。总体来看，未来奉节县土地整理开发行业具有较好的可持续性。

未来，随着奉节县经济社会的快速发展，城市快速扩张带来了新增城市建设用地的巨大需求，为奉节县土地整理开发行业的发展提供了强有力支撑。

## 2、城市基础设施建设行业现状及前景

### （1）我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及

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、加强区域交流与协作有着积极的意义。因此，该行业的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。

“十二五”期间，我国城市基础设施建设取得了突出成绩，城镇基础设施建设投资额由2011年的66,945.87亿元上涨至2015年的131,265.37亿元，增加了96.08%。根据住房和城乡建设部的规划，“十三五”期间，全国城市市政基础设施投资总额预计在16.4万亿元左右。根据《中华人民共和国2018年国民经济和社会发展统计公报》，2018年全社会固定资产投资额稳步增长。全年全社会固定资产投资645,675.00亿元，比上年增长5.90%。其中固定资产投资（不含农户）635,636.00亿元，增长5.90%。分产业看，第一产业投资22,413.00亿元，同比增长12.90%；第二产业投资237,899.00亿元，同比增长6.20%；第三产业投资375,324.00亿元，同比增长5.50%。基础设施投资增长3.80%。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程不断加快。1978-2015年，我国城镇常住人口从1.72亿人增加到7.71亿人，城镇化率从17.90%提升到56.10%，年均提高1.03个百分点。城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设的要求也日益提高。2014年3月16日，国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》指出，要走中国特色新型城镇化道路，促进城镇化健康有序发展，到2020年，常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落

户。因此，城市基础设施建设必将保持高速的发展势头，未来发展空间巨大。

## （2）奉节县城市基础设施建设行业现状及前景

近年来，奉节县基础设施不断夯实、城乡面貌改善明显。“十二五”期间，奉节县完成27个乡镇总规和12个乡镇控规。西部新区城市骨架基本形成，城市库岸综合整治一、二期工程顺利完成，县城东西安全出口成功打通，城区道路“白改黑”基本完成，洋洋百货人行天桥、施家梁地下通道、滨河公园、西部新区第一小学建成投用，部分行政企事业单位实现“减载西移”。旅游新城初具形象，建成中心景观大道、绕城道路和旅游环线，巴楚驿城、玉盘池片区全面建设。工业园区从无到有，道路骨架全面合围，一期标准厂房、孵化楼、污水和垃圾处理设施投用；累计新增城镇人口5.2万，城镇化率由2011年的36%提高到40.82%。

“十二五”期间，奉溪高速建成通车，奉节县完成整修国省道300公里，修建农村公路2,800公里，安装防护栏600公里，行政村百分之百通畅、撤并村百分之百通达。建成农村供水工程3,244处，整治山坪塘3,310口，除险加固病险水库36座，实现72.8万农村居民安全饮水，天赐湖、草坪河水库等一批重点水利项目有序推进。

根据奉节县“十三五”发展规划，到2020年奉节县将基本建成“两高三铁两机一港”对外运输大动脉。铁路方面：建成郑万高铁，力争2020年通车。公路方面：建成奉建高速公路，与渝宜高速公路形成“十”字交叉格局；要启动撤并村通畅、窄路面加宽，初步形成县内三级路

网。水运方面：完成岸线管理规划，建成重庆市九大重点港口之一的夔门港口，完成宝塔坪旅游码头提档升级改造。民航方面：建成神女机场快捷通道和通用机场。基本建成综合交通枢纽，实现高速南北交叉，铁路横贯东西，民航、通航投入使用，黄金水道焕发生机的水、空、公、铁的立体综合交通格局。

“十三五”期间，奉节县将按照产业融入城市，城市带动产业，产城融合共同发展的基本思路，统筹产业结构调整、产城融合发展和城镇化建设。其中，奉节县将集中精力拓展西部新区，到2020年形成9平方公里、7万常住人中的区域性中心城市。同时，奉节县也将统筹城市规划建设，推动水电路气等基础设施的城乡联网、共建共享，促进城乡公共资源均衡配置，推动城镇公共服务设施向农村延伸。

此外，“十三五”期间奉节县计划依托历史文化旅游资源，以旅游服务业为主导构建文化旅游、商贸服务、文化创新、农产品加工“四大城市产业”。推进公共服务设施、环境风貌与景区打造一体化，推进城市产业与景区一体化发展。

### **3、安置房建设行业现状及前景**

#### **（1）我国安置房建设行业现状及前景**

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

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

目前，我国的住房保障体系初步形成，国家对保障性住房建设的资金投入不断加大，保障房建设规模不断扩大。我国《“十三五”规划纲要》重点提出，“十三五”期间将统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设。

“十九大”报告也明确提出加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

预计未来10年，在城市化进程的推动下，安置房建设行业仍将有很大的发展空间。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到2020年，全国总人口将达到14.5亿，城镇人口将达8.1-8.4亿，城镇化水平达56%-58%。城镇化进程的推进需要各地政府继续通过旧城改造和新城建设，不断增加城市安置房的供给、提高安置房的质量作为支撑，这将为安置房建设行业的发展创造有利条件。

## （2）奉节县安置房建设行业现状及前景

未来几年，随着奉节县城市建设步伐的加快，城市改造的不断扩张，奉节县将加大安置房的供应比例，加强棚户区改造，加快推进农村安居工程建设。奉节县安置房建设行业具备良好发展前景。

## （三）发行人在行业中的地位和竞争优势

## 1、发行人在行业中的地位

发行人是奉节县内重要的土地整理开发主体和城市基础设施投资建设主体，主要承担了奉节县内土地整理开发、工程代建和安置房建设等任务。自成立以来，发行人在奉节县政府的大力支持下，业务规模逐步发展，自身实力不断壮大，在奉节县城建及土地整理开发领域形成了显著的竞争力，在区域内具有较强的垄断优势。随着奉节县城市化进程的快速发展，发行人将继续发挥在土地整理行业、基础设施建设行业及安置房建设行业上的主导优势，推动奉节经济社会快速稳定发展。

## 2、发行人的竞争优势

### （1）区位优势

奉节县位于重庆东北部，地处库区腹心，为长江三峡门户，地界东邻重庆市巫山县，南界湖北省恩施市，西连重庆市云阳县，北接重庆市巫溪县，处于渝陕鄂连片山区的中心节点，交通四通八达；长江横贯中部43公里，是陕南、渝东、鄂西、湘北最便捷的水上出口通道，更是连接陕渝鄂湘南北经济走廊的枢纽。渝巴路、奉恩路、万宜高速、奉溪高速及规划安常铁路、郑渝铁路过境而过，辅以三峡库区机场空中通道，交通网络日臻完善。地理位置特殊，区位优势显著。

### （2）政府的大力支持

发行人自成立以来，得到奉节县政府的大力支持。在资产投入方面，奉节县政府多次通过注入土地、资本金投入等方式，不断提升发行人的资产规模；在业务发展方面，奉节县政府赋予发行人土地整理

开发职能，并授权发行人从事奉节县域内重点基础设施项目的建设以及安置性住房建设的职能。

### （3）良好的资信水平和融资能力

作为奉节县重要的土地整理开发主体和基础设施投资建设主体，发行人与中国农业发展银行、重庆三峡银行、中国农业银行等多家金融机构建立了密切和广泛的合作关系，并得到强有力的融资支持。在与金融机构的合作中，公司能够按时还本付息，保持良好的信用记录。发行人以其良好的资信条件和融资能力通过积极加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了项目建设的资金需求，并为进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

### （4）充足的土地获取

近年来，奉节县政府大力支持发行人业务发展，发行人获取了大量土地。截至2019年底，发行人拥有3,972.79亩出让土地使用权，账面价值为411,340.53万元，同时还拥有2,894.41亩划拨土地。发行人获得的大量土地，为发行人相关业务的发展提供了重要保障，为发行人的长久持续发展奠定了坚实的基础。

## 四、发行人未来发展战略规划

发行人紧紧围绕做强做优做大国有企业的目标，全力推进各项改革任务，力求取得实效。

完善管理制度，一是完善企业资产管理办法，推进企业资产统一管理、集中运营；二是完善绩效考核办法，通过考核激发内生动力，运用考核结果确定岗位和薪酬；三是完善稽查制度，通过项目稽查、

财务稽查、运行稽查等制度确保各项工作落到实处；四是完善资金管理制度，实行运行经费和项目资金分账管理，集团资金统一调度、合理理财，降低融资成本；五是建立项目对接机制，将项目策划和融资工作同步推进，保障项目运行。

盘活存量资产，对公司所有资产进行全面清理，分类建立专项台账；推进原新农村公司存量土地产权办理，借助异地扶贫搬迁机会，盘活存量资产，同时发挥融资资金的使用效率；按照《重庆市政府办公厅关于加强融资平台公司管理有关工作的通知》（渝府办发【2017】74号）文件要求，加快推进公司转型工作。加大经营性资产整合力度，加速推进青龙镇三璜厂国有资产转入，并梳理奉节县内经营性资产，协调奉节县国资中心办理权属划转工作。

做实现有产业，以奉节水电为基础，结合城乡供水一体化，做实水电产业；以奉节国资为主体，合理布局，科学管理，确保国有资产保值增值，扩展劳务派遣业务。探索新设产业，筹备物业管理、汽车检测、金库保管等新设产业；做实实体优化公司收入结构，增强盈利能力。

做强金融板块、盘活存量资金，加强融资担保工作，启用融资租赁公司，完善融资租赁公司审批及备案工作，组建管理团队，尽快开展业务。筹备小额贷款公司，开展委托贷款业务，作为资金管道，杜绝借款往来。

## 五、发行人所在区域经济发展概况

### （一）奉节县基本情况

奉节县位于重庆东北部，地处库区腹心，为长江三峡门户，地界东邻重庆市巫山县，南界湖北省恩施市，西连重庆市云阳县，北接重庆市巫溪县，长江横贯中部，是陕南、渝东、鄂西、湘北最便捷的水上出口通道，更是连接陕渝鄂湘南北经济走廊的枢纽。奉节县辖29个乡镇、3个街道办事处、2个管委会，332个村，58个社区，幅员面积4087平方公里。至2018年底，全县户籍人口总数为105.81万人，常住人口73.33万人。



葛武侯的八阵图遗址，众多历史和自然景观，使奉节成为长江三峡旅游线上的一颗明珠。根据奉节县人大通过的《关于加快发展旅游产业的决定》，奉节县将旅游业上升为全县经济发展第一战略。奉节县依托上述重要的旅游资源，大力发展旅游业，近年来旅游经济指标从质和量上均有大幅提升。2019年，全年购票游客145.1万人次、增长15.1%，过夜游客112.3万人次、增长16%，乡村旅游达695万人次、增长30.1%，旅游综合收入100.6亿元、增长25.4%。

奉节县自然资源丰富。其中水能蕴藏量51.4万千瓦，已开发利用16万千瓦，已探明煤炭储量3.96亿吨，除此之外还拥有铁、钾、铝土、石英石、石灰石、海泡石、大理石、皂石等30余种矿藏。奉节县盛产柑桔、药材、蔬菜、蚕桑、烟叶、茶叶等名优土特产品，脐橙、茶叶多次获得全国金奖，其中奉节脐橙畅销海内外，享有“中国橙都”之称。

## （二）奉节县经济发展、财政收入状况

随着近年来经济与社会的发展，奉节县综合实力不断增强。根据《2019年奉节县国民经济和社会发展统计公报》，全年实现地区生产总值303.42亿元，同比增长6.3%，其中：第一产业增加值50.96亿元，同比增长5.1%；第二产业增加值118.77亿元，同比增长8.5%；第三产业增加值133.69亿元，同比增长4.8%。三次产业结构比为16.8：39.1：44.1，三次产业对经济增长的贡献率分别为13.5%、51.4%、35.1%。按当年常住人口计算，全县人均地区生产总值41,194元，比上年增长5.4%。

近三年来奉节县地区生产总值和财政总收入都保持着稳定增长，

财政实力得到不断充实，为城市现代化建设提供了重要保障。奉节县2017-2019年经济和财政情况如下：

**表9-8：奉节县2017年-2019年经济与财政数据**

年份	GDP (亿元)	人均 GDP (元)	一般预算收入 (亿元)	财政总收入 (亿元)
2017	251.2	34,507	17.20	81.58
2018	287.4	39,196	15.71	83.43
2019	303.4	41,194	14.76	96.59

数据来源：2017-2019年度奉节县人民政府

《奉节县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，到2020年底，力争实现以下经济社会发展目标：全县地区生产总值年均增速实现11%、达到300亿元以上，城乡居民人均可支配收入年均增速实现11.5%，经济社会发展迈上新台阶。

当前，奉节县处于重要的战略机遇期，国家实施长江经济带战略，西部大开发、秦巴山扶贫开发、三峡后续利好政策叠加，重庆市加快生态文明建设，统筹要素倾斜支持渝东北、渝东南发展，经济发展平稳向好的趋势仍将继续保持。

### （三）奉节县辖区基础设施建设类公司及其债券融资情况

奉节县辖区内主要有3家公司从事基础设施建设类项目建设，分别为重庆百盐投资（集团）有限公司、重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司、奉节县三峡库区生态产业发展有限公司。其中，重庆百盐投资（集团）有限公司主要从事奉节县国有资产经营管理和城市基础设施投资建设，是奉节县最重要的基础设施建设主体；重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司主要负责奉节县旅游资

源的服务运营和相关基础设施建设；奉节县三峡库区生态产业发展有限公司主要负责奉节县三峡库区相关基础设施建设。

截至本募集说明书签署日，包括发行人在内，奉节县所属基础设施建设类公司已发行债券情况如下表所示：

**表 9-9：奉节县所属基础设施建设类公司已发行债券情况明细表**

发行人	债券名称	发行日	余额 (亿元)	期限 (年)	利率
重庆百盐投资（集团）有限公司	2016年重庆宏安投资（集团）有限公司公司债券	2016.04.29	7.20	7	5.75%
重庆百盐投资（集团）有限公司	重庆百盐投资（集团）有限公司 2018 年度第一期中期票据	2018.12.24	5.00	5（3+2）	7.30%
重庆百盐投资（集团）有限公司	重庆百盐投资（集团）有限公司 2019 年度第一期债权融资计划	2019.05.09	3.00	5（3+2）	7.68%
重庆百盐投资（集团）有限公司	重庆百盐投资（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）	2019.11.29	3.40	5（3+2）	7.50%
重庆百盐投资（集团）有限公司	重庆百盐投资（集团）有限公司 2020 年非公开发行（扶贫）公司债券（保障性住房）（第一期）	2020.04.20	6.00	5（3+2）	7.50%
奉节县三峡库区生态产业发展有限公司	奉节县三峡库区生态产业发展有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	2016.07.28	5.00	5（3+2）	7.60%
奉节县三峡库区生态产业发展有限公司	奉节县三峡库区生态产业发展有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	2016.12.15	5.00	5（3+2）	7.80%
合计余额			<b>34.60</b>		

## 第十条 发行人财务情况

本部分财务数据来源于重庆百盐投资（集团）有限公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度经审计的财务报告。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017-2019 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（信会师报字【2018】第 ZD20258 号、信会师报字【2019】第 ZD20171 号和信会师报字【2020】第 ZD20034 号）。

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

### 一、发行人最近三年主要财务数据及财务指标

#### （一）主要财务数据

表 10-1：发行人 2017-2019 年末/度主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>资产总计</b>	<b>2,489,122.94</b>	<b>2,285,369.49</b>	<b>1,922,322.09</b>
流动资产合计	1,878,592.79	1,693,983.96	1,500,173.80
非流动资产合计	610,530.15	591,385.53	422,148.29
<b>负债总额</b>	<b>1,151,224.34</b>	<b>1,155,517.96</b>	<b>964,203.56</b>
流动负债合计	225,322.11	317,347.47	160,158.50
非流动负债合计	925,902.23	838,170.49	804,045.06
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,337,898.60</b>	<b>1,129,851.52</b>	<b>958,118.53</b>
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	76,076.54	73,243.83	66,342.77
营业利润	12,203.52	15,246.32	17,665.08
营业外收入	455.56	2,770.52	28.71
利润总额	12,320.93	17,134.21	17,251.85

归属于母公司所有者净利润	12,184.85	13,174.21	12,367.93
经营活动产生的现金流量净额	-146,141.97	-177,251.73	-189,533.66
投资活动产生的现金流量净额	-46,384.05	-47,325.52	2,994.72
筹资活动产生的现金流量净额	207,002.52	114,602.52	217,357.57
现金及现金等价物净增加额	14,476.50	-109,974.73	30,818.62

## （二）主要财务指标

表 10-2：发行人 2017-2019 年末/度主要财务指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产负债率	46.25%	50.56%	50.16%
流动比率（倍）	8.34	5.34	9.37
速动比率（倍）	0.83	0.42	2.01
项目	2019 年	2018 年	2017 年
EBITDA（万元）	17,590.44	23,760.38	20,389.91
EBITDA 利息保障倍数	0.31	0.61	0.65
存货周转率（次）	0.03	0.03	0.04
总资产周转率（次）	0.03	0.03	0.04
净资产收益率（%）	0.91	1.17	1.29

备注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额
- 4、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销
- 5、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息支出+计入财务费用的利息支出)
- 6、存货周转率=营业成本/存货平均余额
- 7、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额
- 8、净资产收益率=净利润/所有者权益

## 二、发行人财务分析

### （一）发行人基本财务情况

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人总资产为 2,489,122.94 万元，负债总额为 1,151,224.34 万元，所有者权益为 1,337,898.60 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 1,309,503.98 万元。

发行人2019年实现营业收入76,076.54万元，营业利润12,203.52万元，利润总额12,320.93万元，净利润12,169.28万元，其中归属于母公司所有者净利润12,184.85万元。

2019年，发行人经营活动产生现金流量净额为-146,141.97万元，投资活动产生现金流量净额为-46,384.05万元，筹资活动产生的现金流量净额为207,002.52万元，现金及现金等价物净增加额为14,476.50万元。

## （二）发行人资产结构分析

### 1、主要资产及结构

表 10-3：发行人资产结构明细

单位：万元

项目	2019年末	占比	2018年末	占比	2017年末	占比
流动资产：						
货币资金	99,433.22	3.99%	94,756.72	4.15%	200,931.44	10.45%
应收账款	22,309.04	0.90%	78.99	0.00%	62.31	0.00%
预付款项	1,718.89	0.07%	4,075.39	0.18%	8,166.49	0.42%
应收利息	0.00	0.00%	112.19	0.00%	194.13	0.01%
应收股利	0.00	0.00%	0.00	0.00%	395.48	0.02%
其他应收款	52,160.14	2.10%	29,557.19	1.29%	108,313.11	5.63%
存货	1,691,300.74	67.95%	1,561,792.67	68.34%	1,178,552.15	61.31%
一年内到期的非流动资产	1,488.70	0.06%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
其他流动资产	10,182.06	0.41%	3,610.82	0.16%	3,558.69	0.19%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,878,592.79</b>	<b>75.47%</b>	<b>1,693,983.96</b>	<b>74.12%</b>	<b>1,500,173.80</b>	<b>78.04%</b>
非流动资产：						
可供出售金融资产	75,018.00	3.01%	75,018.00	3.28%	75,018.00	3.90%
长期应收款	7,458.96	0.30%	7,000.00	0.31%	7,000.00	0.36%
长期股权投资	585.89	0.02%	27,105.80	1.19%	35,936.12	1.87%
投资性房地产	41,800.00	1.68%	18,776.15	0.82%	1,854.83	0.10%
固定资产	29,589.31	1.19%	30,474.55	1.33%	30,800.41	1.60%
在建工程	62,361.60	2.51%	102,742.77	4.50%	77,182.50	4.02%

工程物资	0.00	0.00%	0.00	0.00%	43.00	0.00%
无形资产	18,332.19	0.74%	17,805.86	0.78%	17,824.63	0.93%
长期待摊费用	63.67	0.00%	98.36	0.00%	132.31	0.01%
递延所得税资产	416.81	0.02%				
其他非流动资产	374,903.73	15.06%	312,364.03	13.67%	176,356.49	9.17%
<b>非流动资产合计</b>	<b>610,530.15</b>	<b>24.53%</b>	<b>591,385.53</b>	<b>25.88%</b>	<b>422,148.29</b>	<b>21.96%</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,489,122.94</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,285,369.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,922,322.09</b>	<b>100.00%</b>

从资产结构来看，发行人资产结构以流动资产为主。公司资产以货币资金、其他应收款、存货、在建工程、其他非流动资产为主。

近年来，发行人资产规模保持稳步增长的态势，这一方面是因为其作为奉节县内最重要的土地整理开发和城市基础设施建设主体，得到了奉节县国资中心在资产划转方面的大力支持，另一方面则是由于公司为满足项目建设投入和日常经营的需要扩大了外部融资规模。2017年末、2018年末及2019年末，公司资产总额分别达到1,922,322.09万元、2,285,369.48万元及2,489,122.94万元，年均复合增长率为13.79%，净资产总额分别为958,118.53万元、1,129,851.52万元和1,337,898.60万元，年均复合增长率为18.17%。

发行人的流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货等构成；非流动资产则主要由可供出售金融资产、在建工程和其他非流动资产等构成。2017年末、2018年末及2019年末，发行人流动资产合计分别为1,500,173.80万元、1,693,983.96万元和1,878,592.79万元，占资产总额的比重分别为78.04%、74.12%和75.47%；非流动资产合计分别为422,148.29万元、591,385.53万元和610,530.15万元，占资产总额的比重分别为21.96%、25.88%和24.53%。总体来看，发行人资产结构呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点。

## 2、主要资产分析

### （1）货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要组成部分。2017-2019年末，发行人货币资金期末余额分别为200,931.44万元、94,756.72万元和99,433.22，占资产总额的比重分别为10.45%、4.15%和3.99%。2018年末发行人货币资金期末余额较2017年减少106,174.73万元，降幅为52.84%，主要系棚户区改造资金支付所致。2019年末发行人货币资金期末余额较2017年末增加4,676.50万元，增幅为4.94%。

### （2）应收账款

2017-2019年末，发行人应收账款账面价值分别为62.31万元、78.99万元和22,309.04万元，占总资产的比例较低。2018年末发行人应收账款账面价值增加16.67万元，增幅为26.76%，主要系应收关联方款项、应收政府部门业务款项增加所致。2019年末发行人应收账款账面价值较2018年末增加22,230.05万元，增幅为28,144.40%，主要是由于公司本期新增贸易业务、房地产业务开始交付确认收入以及并入兴农担保，期末相关应收款项余额增加所致。

### （3）预付款项

发行人预付款项主要系向施工单位预付的工程款项。2017-2019年末，发行人预付款项余额分别为8,166.49万元、4,075.39万元和1,718.89万元，占资产总额的比重分别为0.42%、0.18%和0.07%。2018年末发行人预付款项账面余额较2017年末减少4,091.10万元，降幅

为 50.10%，主要系工程款随工程结算而减少所致。2019 年末发行人预付款项账面余额较 2018 年末减少 2,356.51 万元，降幅为 57.82%，主要系长长期限预付款本期结转所致。

截至 2019 年末发行人预付款项按账龄列示情况如下：

表 10-4：2019 年末发行人预付款项按账龄结构

单位：万元

账龄	账面余额	比例
1 年以内	544.45	31.68%
1 至 2 年	290.71	16.91%
2 至 3 年	420.44	24.46%
3 年以上	463.30	26.95%
合计	1,718.89	100.00%

表 10-5：2019 年末按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：万元

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例
四川金周电力工程公司	254.18	14.79%
重庆中科建设有限公司	175.00	10.18%
重庆渝永建设(集团)有限公司	168.53	9.80%
重庆水轮机厂	104.80	6.10%
南昌市路桥工程有限公司	100.00	5.82%
合计	802.51	46.69%

#### (4) 其他应收款

2017-2019 年末，发行人其他应收款分别为 108,902.72 万元、29,557.19 万元和 52,160.14 万元，占发行人总资产比重分别为 5.67%、1.29%和 2.10%。2018 年末，发行人其他应收款较上年末减少 78,755.92 万元，降幅 72.71%，主要系发行人收回以前年度发生的往来款项所致。2019 年末，发行人其他应收款较上年末增加 22,602.95 万元，增幅 76.47%，主要系公司本期增加借款及保证金及押金、其他单位往

来款所致。

表 10-6：2019 年末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：万元

单位名称	金额	款项性质	账龄	占比
重庆市奉节县赐丰工程管理有限公司	10,000.00	借款	1 年以内	19.17%
重庆飞洋控股（集团）有限公司	7,500.24	借款	1-5 年	14.38%
奉节县祥丰市政建设有限责任公司	4,589.81	外部单位往来款	1 年以内	8.80%
重庆三峡银行股份有限公司奉节支行	2,700.00	保证金及押金	1 年以内	5.18%
奉节县夔州宾馆	1,600.00	借款	3-5 年	3.07%
合计	<b>26,390.05</b>	-	-	<b>50.59%</b>

截至 2019 年末，发行人其他应收款账面价值为 52,160.14 万元，发行人前五大应收账款欠款总额为 26,390.05 万元，占当期其他应收款总额的 50.59%。

审计机构期末对其他应收款进行减值测试，截至 2019 年 12 月 31 日，组合中按账龄分析法计提坏账准备为 5,908.75 万元，计提的坏账准备不涉及对政府部门的其他应收款。

#### （5）存货

存货是构成发行人流动资产的重要组成部分，其主要包括奉节县政府向发行人无偿划转的土地使用权，发行人通过“招拍挂”取得的土地使用权，以及其承接土地整理开发、城市基础设施、保障性安居工程建设所发生的未结算建设投入等。2017-2019 年末，发行人存货账面价值分别为 1,178,552.15 万元、1,561,792.67 万元和 1,691,300.74 万元，占资产总额的比重分别为 61.31%、68.34%和 67.95%。2018 年末，

发行人存货账面价值较 2017 年末增加 383,240.52 万元，增幅为 32.52%，主要系随发行人业务开展，增加开发产品和开发成本投入所致。2019 年末，发行人存货账面价值较 2018 年末增加 129,508.08 万元，增幅为 8.29%，主要系随发行人业务开展开发产品增加所致。

发行人存货中的代建工程主要为土地整治和棚户区改造项目，均由多个子项目构成，财务上统一入账，并未明确划分，发行人其他工程类项目主要有城朱农村公路连接道、朱衣河北岸水土保持、奉节出口加工基地（加工贸易梯度转移重点承接地）、西部新区供水工程等构成。截至 2019 年末发行人存货中前五大项目工程明细如下表所示：

表 10-7：截至 2019 年末发行人存货中前五大项目工程明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类型 (保障房/道路等)	建设期限	是否为政府代建	账面价值
1	城朱农村公路连接道	道路	2008 年 1 月-2010 年 9 月	是	78,818.29
2	朱衣河北岸水土保持	堤防工程	2009 年 12 月-2014 年 12 月	是	38,714.34
3	奉节出口加工基地（加工贸易梯度转移重点承接地）	道路	2009 年 10 月-2013 年 5 月	是	29,065.41
4	消落区一期（生态环境整治工程）	环境治理	2009 年 10 月-2013 年 12 月	是	25,658.19
5	西部新区供水工程	供水工程	2010 年 4 月-2015 年 3 月	是	9,295.78
合计					<b>181,552.00</b>

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存货科目中共计核算土地使用权 62 宗，面积合计 3,766,212.78 平方米，账面价值合计 537,774.94 万元。其中除 8 块宗地权属证明尚在办理过程中外，其余均已办理权

属证明。发行人存货科目核算土地使用权明细如下表所示：

表 10-8：截至 2019 年 12 月 31 日发行人存货科目核算土地使用权明细

单位：平方米、万元

序号	土地证编号	坐落	用途	类型	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	出让金金额	抵押情况	是否缴纳出让金
1	奉节房地证 2007 字第 02762 号	奉节县永安镇西江山庄修车场东侧	商业	出让	3,006.86	123.39	评估		无	否
2	奉节房地证 2007 字第 02766 号	奉节县永安镇诗城路吴家湾八号桥西侧	商业	出让	1,438.17	80.58	评估		无	否
3	奉节房地证 2007 字第 02767 号	奉节县永安镇夔州东路熊家包丝绸厂东侧	商业	出让	12,028.43	545.41	评估		无	否
4	奉节房地证 2007 字第 02768 号	奉节县永安镇诗城东路六号桥东侧	商业	出让	1,391.41	26.65	评估		无	否
5	奉节房地证 2007 字第 02769 号	奉节县永安镇竹枝路乌龟包移民统建房外侧	商业	出让	2,000.00	111.82	评估		无	否
6	奉节房地证 2007 字第 02772 号	奉节县永安镇王家坪匡家沟东侧	商业	出让	6,028.69	318.69	评估		无	否
7	奉节房地证 2007 字第土地 02790 号	奉节县永安镇东坡路（吴家湾统建房西侧）	商业	出让	4,361.86	248.78	评估		无	否
8	奉节房地证 2007 字第 02771 号	奉节县永安镇报国路夔州武馆用地南侧	商业	出让	5,000.26	166.37	评估		无	否
9	奉节房地证 2007 字第土地 02791 号	奉节县永安镇报国路（重名水泥厂宿舍楼北侧）	商业	出让	6,065.55	227.78	评估		无	否
10	奉节房地证 2007 字第	奉节县永安镇竹枝路（王家坪直属库	商业	出让	4,750.85	252.99	评估		无	否

序号	土地证编号	坐落	用途	类型	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	出让金金额	抵押情况	是否缴纳出让金
	第土地 02795 号	西侧)								
11	奉节房地证 2007 字第 02773 号	奉节县永安镇王家坪黑谷路外侧	商业	出让	18,918.26	1,057.34	评估		无	否
12	奉节房地证 2007 字第土地 02792 号	奉节县宝塔坪鱼复路(鱼复开发区广场北侧)	商业	出让	6,048.32	306.14	评估		无	否
13	奉节房地证 2007 字第 02763 号	奉节县永安镇夔州路人民银行西侧停车场	商业	出让	3,956.74	1,259.86	评估		无	否
14	奉节房地证 2007 字第 02765 号	奉节县永安镇诗城西路移民开发公司西侧	商业	出让	1,212.98	88.33	评估		无	否
15	301 房地证 2011(土) 字第 89 号	奉节县朱衣镇胡家村 3 组	商业	出让	55,219.19	6,584.38	评估		无	否
16	301 房地证 2011(土) 字第 90 号	奉节县朱衣镇胡家村 2 组	商业	出让	21,233.13	2,534.28	评估		无	否
17	301 房地证 2011(土) 字第 95 号	奉节县朱衣镇冒峰村 6、7 组	住宅	出让	126,350.82	14,625.17	评估		无	否
18	301 房地证 2011(土) 字第 99 号	奉节县朱衣镇冒峰村 6、7 组	住宅	出让	139,405.59	16,133.86	评估		无	否
19	301 房地证 2011(土) 字第 105 号	奉节县朱衣镇冒峰村 7 组	城镇住宅用地	出让	11,525.87	1,735.50	评估		无	否
20	301 房地证 2011(土) 字第 0203 号	奉节县朱衣镇清水村 2 组	商业	出让	51,535.54	6,353.56	评估		无	否
21	301 房地证 2014 字	奉节县朱衣镇冒峰村、魏家村	城镇住	出让	299,217.49	47,638.95	评估		抵押	否

序号	土地证编号	坐落	用途	类型	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	出让金金额	抵押情况	是否缴纳出让金
	第 04972 号		宅用地							
22	301 房地证 2014 字第 04976 号	奉节县朱衣镇魏家村 2、7 组	城镇住宅用地	出让	88,816.89	14,136.54	评估		抵押	否
23	301 房地证 2014 字第 04978 号	奉节县朱衣镇清水村 2、12 组，魏家村 3 组	城镇住宅用地	出让	178,262.41	28,413.17	评估		抵押	否
24	301 房地证 2010 字第土 01502 号	奉节县朱衣镇胡家村 4、5、8、9 社，黄果村 1 社	城镇单一住宅用地(储备)	出让	177,667.30	27,980.00	评估		抵押	否
25	301 房地证 2010 字第土 01503 号	奉节县朱衣镇胡家村马槽梁地块	城镇单一住宅用地(储备)	出让	88,110.01	13,880.00	评估		抵押	否
26	301 房地证 2010 字第土 01505 号	奉节县朱衣镇胡家村 4、5、8、9 社，黄果村 1 社	城镇混合住宅用地(储备)	出让	369,825.02	58,250.00	评估		抵押	否
27	301 房地证 2010(土)字第 2005 号	奉节县朱衣镇胡家村	储备	划拨	620,081.09	70,320.00	评估		无	否
28	301 房地证 2012(土)字第 53 号	奉节县朱衣镇胡家社区、冒丰社区、魏家社区清水社区	城镇混合住宅用地(储	出让	171,586.36	32,940.00	评估		抵押	否

序号	土地证编号	坐落	用途	类型	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	出让金金额	抵押情况	是否缴纳出让金
			备)							
29	奉节房地证 2007 字第 02770 号	奉节县永安镇王家坪匡家湾	商业	划拨	10,000.00	377.69	评估		无	否
30	奉节房地证 2007 字第 02805 号	奉节县永安镇诗城西路 (移民建司南侧)	工业	划拨	44.02	0.71	评估		无	否
31	奉节房地证 2007 字第 02806 号	奉节县永安镇竹枝路 (清水连接道)	工业	划拨	44.02	0.71	评估		无	否
32	奉节房地证 2007 字第 02807 号	奉节县宝塔坪长江宾馆西侧	工业	划拨	44.02	0.71	评估		无	否
33	奉节房地证 2007 字第 02808 号	奉节县宝塔坪鱼复路 (屠宰场旁)	工业	划拨	44.02	0.71	评估		无	否
34	奉节房地证 2007 字第 02809 号	奉节县永安镇诗城路 (五号桥何家 1 幢房西侧)	工业	划拨	44.02	0.71	评估		无	否
35	奉节房地证 2007 字第 02810 号	奉节县永安镇英才街 (西江汽修旁)	工业	划拨	44.02	0.71	评估		无	否
36	奉节房地证 2007 字第 02811 号	奉节县永安镇诗城东路 (茶店沿江道)	工业	划拨	44.02	0.71	评估		无	否
37	奉节房地证 2007 字第 02812 号	奉节县永安镇竹枝路 (永安幼儿园南侧)	工业	划拨	44.02	0.71	评估		无	否
38	奉节房地证 2007 字第 02813 号	奉节县永安镇永安路 (法院西侧)	工业	划拨	44.02	0.71	评估		无	否
39	奉节房地证 2007 字	奉节县永安镇东坡路 (吴家湾)	工业	划拨	44.02	0.71	评估		无	否

序号	土地证编号	坐落	用途	类型	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	出让金金额	抵押情况	是否缴纳出让金
	第 02814 号									
40	奉节房地证 2007 字第 02815 号	奉节县永安镇诗仙东路（三马后山）	工业	划拨	44.02	0.71	评估		无	否
41	FJ-06-18（未办证）	奉节县康乐镇铁佛村十三社	中低价位、中小套型普通商品住宅用地	出让	37,202.00	7,275.00	成本	7,275.00	无	是
42	FJ-02-17（未办证）	奉节县夔门街道袁梁村 6 社	中低价位、中小套型普通商品住宅用地	出让	66,687.00	13,057.00	成本	13,057.00	无	是
43	FJ-14-107（未办证）	奉节县永安街道清水社区	文体娱乐用地	出让	44,360.00	8,600.00	成本	8,600.00	无	是
44	FJ-14-108（未办证）	奉节县永安街道清水社区	文体娱乐用地	出让	10,700.00	2,100.00	成本	2,100.00	无	是
45	301 房地证 2012(土) 字第 33 号	奉节县朱衣镇冒峰社区 3、4、5 组	储备	划拨	132,698.61	15,288.00	评估		抵押	否
46	301 房地证 2012(土)	奉节县朱衣镇冒峰社区 3、4、5 组	储备	划拨	112,946.75	13,014.00	评估		抵押	否

序号	土地证编号	坐落	用途	类型	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	出让金金额	抵押情况	是否缴纳出让金
	字第34号									
47	301房地证2012(土)字第35号	奉节县朱衣镇冒峰社区3、4、5组	储备	划拨	132,862.53	15,306.00	评估		无	否
48	301房地证2012(土)字第36号	奉节县朱衣镇冒峰社区3、4、5组	储备	划拨	109,934.96	12,666.00	评估		抵押	否
49	301房地证2015字第08747号(FJ-14-87)	奉节县朱衣镇黄果社区1、2、3、5社	城镇住宅用地	出让	126,050.00	21,336.00	成本	21,336.00	无	是
50	渝(2016)奉节县不动产权第000122098号(FJ-19-10)	奉节县吐祥镇禹王宫社区9社	城镇住宅用地	出让	51,700.00	11,363.00	成本	11,363.00	无	是
51	渝(2016)奉节县不动产权第000032773号	奉节县永安街道魏家社区4社	城镇住宅用地	出让	40,310.00	7,069.41	成本	7,069.41	抵押	是
52	渝(2016)奉节县不动产权第000032679号	奉节县永安街道魏家社区4社	城镇住宅用地	出让	30,550.00	5,357.74	成本	5,357.74	无	是
53	渝(2016)奉节县不动产权第000034605号	奉节县永安街道魏家社区4社	城镇住宅用地	出让	30,306.82	5,315.09	成本	5,315.09	无	是
54	渝(2019)奉节县不动产权第	奉节县草堂镇柑子社区	仓储用地(车站)	出让	19,380.00	468	成本	468	无	是

序号	土地证编号	坐落	用途	类型	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	出让金金额	抵押情况	是否缴纳出让金
	000234725(FJ-03-25)		及物流中心)							
55	FJ-03-24 (未办证)	奉节县草堂镇柑子社区、七里社区	工业用地	出让	178,124.00	11,687.00	成本	11,666.00	无	是
56	渝(2018)奉节县不动产权第000204517号	奉节县兴隆镇石乳村3社	其他商服用地	出让	16,993.00	3,055.00	成本	3,055.00	无	是
57	渝(2018)奉节县不动产权第000204571号	奉节县兴隆镇石乳村6社	其他商服用地	出让	1,222.00		成本		无	是
58	渝(2019)奉节县不动产权第000109202号	奉节县永安街到胡家社区	中低价位、中小套型普通商品住房用地	出让	52,916.00	20,672.62	成本	20,650.00	无	是
59	渝(2019)奉节县不动产权第000065870号	奉节县鱼复街道明良社区	中低价位、中小套型普通商品住房用地	出让	15,482.00	4,204.01	成本	4,190.00	无	是

序号	土地证编号	坐落	用途	类型	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	入账方式	出让金金额	抵押情况	是否缴纳出让金
60	FJ-14-132 (未办证)	奉节县永安街道胡家社区 2 社	商务用地	出让	7,507.00	3,011.80	成本	3,001.00	无	是
61	FJ-30-15 (未办证)	奉节县永乐镇酒溜村 6 社	工业用地	出让	9,535.00	553.98	成本	551.00	无	是
62	FJ-3-38 (未办证)	奉节县移民生态产业园区草堂组团 (草堂镇七里柑子社区)	居住用地(城镇住宅用地)	出让	53,215.80	9,650.25	成本	9,650.25	无	是
合计					<b>3,766,212.78</b>	<b>537,774.94</b>		<b>134,704.49</b>		

### （6）在建工程

2017-2019年末，发行人在建工程账面价值分别为77,225.50万元、102,742.77万元和62,361.60万元，占资产总额的比例分别为4.02%、4.50%和2.51%。2018年末，发行人在建工程账面价值较2017年末增加25,517.28万元，增幅为33.04%，主要系发行人石笋四级电站、西部新区存量土地场坪工程等各项工程持续投入所致。2019年末，发行人在建工程账面价值较2018年末减少40,381.18万元，降幅为39.30%，主要系公司本期易地扶贫饮水等项目完工转入固定资产等科目所致。

### （7）其他非流动资产

2017-2019年末，发行人其他非流动资产账面价值分别为176,356.49万元、312,364.03万元和374,903.73万元，占资产总额的比重分别为9.17%、13.67%和15.06%。2018年末，发行人其他非流动资产账面价值较2017年末增加136,007.54万元，增幅为77.12%，主要系预付长期资产款增加所致。2019年末，发行人其他非流动资产账面价值较2018年末增加62,539.70万元，增幅为20.02%。

## 3、发行人公益性资产情况

截至本募集说明书签署日，发行人持有统一社会信用代码为915002366635777671号的《营业执照》，注册资本为人民币233,810.56万元，注册资本均已到位，不存在虚增资产的情况。发行人资产真实有效，不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位等公益性资产，符合国发【2010】19号文、财预【2010】412号文、发改办财金【2010】

2881号文以及发改办财金【2018】194号的相关规定。发行人账面现有评估入账土地均为2015年之前注入，已按相关规定扣除一定比例有效净资产，后续获取土地均为出让用地，以成本入账。发行人上述评估用地不存在新增情况，对发行人营业利润影响较小。

#### 4、发行人应收款项情况

截至2019年末，发行人应收账款余额22,371.59万元，坏账准备金额62.55万元，账面价值22,309.04万元。发行人应收账款主要为建材贸易，均为发行人子公司经营业务产生，金额较大的应收账款明细如下：

表 10-9：截至 2019 年末发行人应收账款明细

单位：万元

债务人名称	2019 年末	款项内容	是否为经营性款项
重庆市元亨建筑工程有限公司	7,621.79	建材贸易	是
江西建工第三建筑有限责任公司	2,778.51	建材贸易	是
重庆渝玻幕墙工程有限公司	1,000.00	建材贸易	是
重庆渝云建设有限公司	890.45	建材贸易	是
重庆市宣斧建筑工程有限公司	560.11	建材贸易	是
合计	12,850.86	占应收账款余额的 57.44%	

截至2019年末，发行人其他应收款余额59,563.11万元，坏账准备金额7,402.97万元，账面价值52,160.14万元。发行人其他应收款主要为借款、往来款及保证金，除借款外，均为公司经营经营业务产生，金额较大的其他应收款明细如下：

表 10-10：截至 2019 年末发行人其他应收款明细

单位：万元

序号	债务人名称	2019年末	款项内容	是否为经营性款项
1	重庆市奉节县赐丰工程管理有限公司	10,000.00	借款	否
2	重庆飞洋控股（集团）有限公司	7,500.24	借款	否
3	奉节县祥丰市政建设有限责任公司	4,589.81	保证金	是
4	重庆三峡银行股份有限公司奉节支行	2,700.00	保证金及押金	是
5	奉节县夔州宾馆	1,600.00	借款	否
6	重庆三峡融资担保集团股份有限公司	1,219.86	保证金及押金	是
7	重庆兴农融资担保集团公司	1,250.00	保证金及押金	是
8	平安国际融资租赁（天津）有限公司	1,200.00	保证金及押金	是
9	中国工商银行股份有限公司奉节县支行	1,200.00	保证金及押金	是
10	奉节县城乡建设委员会	1,031.50	保证金	是
合计		32,291.41	占其他应收款余额的 61.91%	

截至 2019 年末，发行人长期应收款余额 7,458.96 万元，为公司对外借款及融资租赁款，具体情况如下表所示：

表 10-11：截至 2019 年末发行人长期应收款明细

单位：万元

债务人名称	2019年末	款项内容	是否为经营性款项
重庆渝玻科技股份有限公司	400.00	融资租赁款	是
重庆市奉节县牧萌生态农业开发有限公司	20.00	融资租赁款	是
奉节县亮佳商贸有限责任公司	38.96	融资租赁款	是
奉节县草坪河水利水电开发有限责任公司	7,000.00	借款	否
合计	7,458.96		

综上，截至 2019 年末，发行人应收账款、其他应收款和长期应收款科目项下金额较大的非经营性款项金额合计 26,100.24 万元，具

体情况如下表所示：

表 10-12：截至 2019 年末发行人非经营性应收款项明细

单位：万元

科目	债务人名称	2019 年末	款项内容
其他应收款	重庆市奉节县赐丰工程管理有限公司	10,000.00	借款
	重庆飞洋控股（集团）有限公司	7,500.24	借款
	奉节县夔州宾馆	1,600.00	借款
长期应收款	奉节县草坪河水利水电开发有限责任公司	7,000.00	借款
合计		<b>26,100.24</b>	

发行人上述应收款项中，属于地方政府及政府相关部门的应收款项总额为 1,031.50 万元，主要存在于其他应收款科目，占净资产的比例为 0.08%。

### （三）发行人负债结构分析

#### 1、主要负债及结构

表 10-13：发行人负债结构明细

单位：万元

项目	2019 年末	占比	2018 年末	占比	2017 年末	占比
<b>流动负债：</b>						
短期借款	1,900.00	0.17%	-	-	10,500.00	1.09%
应付票据	397.75	0.03%	10,800.00	0.93%	-	-
应付账款	5,962.21	0.52%	3,080.59	0.27%	999.08	0.10%
预收款项	2,533.18	0.22%	2,564.83	0.22%	1,817.79	0.19%
应付职工薪酬	186.65	0.02%	26.54	0.00%	107.54	0.01%
应交税费	5,488.48	0.48%	5,192.71	0.45%	3,375.59	0.35%
其他应付款	132,337.23	11.50%	230,605.69	19.96%	89,792.49	9.31%
一年内到期的非流动负债	74,453.33	6.47%	65,077.11	5.63%	53,566.00	5.56%
其他流动负债	2,063.28	0.18%	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>225,322.11</b>	<b>19.57%</b>	<b>317,347.47</b>	<b>27.46%</b>	<b>160,158.50</b>	<b>16.61%</b>
非流动负						

债：						
保险合同准备金	2,613.55	0.23%	-	-	-	-
长期借款	579,194.00	50.31%	527,660.00	45.66%	289,461.11	30.02%
应付债券	181,501.05	15.77%	141,372.08	12.23%	118,072.02	12.25%
长期应付款	116,957.42	10.16%	124,915.56	10.81%	184,307.62	19.12%
专项应付款	30,255.92	2.63%	28,793.57	2.49%	203,573.22	21.11%
递延收益	1,743.58	0.15%	1,792.58	0.16%	1,841.58	0.19%
其他非流动负债	13,636.70	1.18%	13,636.70	1.18%	6,789.50	0.70%
<b>非流动负债合计</b>	<b>925,902.23</b>	<b>80.43%</b>	<b>838,170.49</b>	<b>72.54%</b>	<b>804,045.06</b>	<b>83.39%</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,151,224.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,155,517.96</b>	<b>100.00%</b>	<b>964,203.56</b>	<b>100.00%</b>

2017-2019 年末，发行人负债合计分别为 964,203.56 万元、1,155,517.96 万元和 1,151,224.34 万元，与资产总额的变动趋势基本一致。

2017-2019 年末，发行人流动负债合计分别为 160,158.50 万元、317,347.47 万元和 225,322.11 万元，占负债总额的比重分别为 16.61%、27.46% 和 19.57%；非流动负债合计分别为 804,045.06 万元、838,170.49 万元和 925,902.23 万元，占负债总额的比重分别为 83.39%、72.54% 和 80.43%。总体来看，发行人短期债务规模和中长期债务规模均存在一定的波动趋势。

发行人流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债则主要由长期借款、应付债券、长期应付款等科目构成，基本符合公司的业务特点。

## 2、主要负债分析

### （1）其他应付款

发行人其他应付款主要系应付地区企事业单位往来款项、履约保

证金、股东增资款等。2017-2019年末，发行人其他应付款期末余额分别为89,792.49万元、230,605.69万元和132,337.23万元，占负债总额的比重分别为9.31%、19.96%和11.50%。2018年末，发行人其他应付款期末余额较2017年末增加140,813.20万元，增幅为156.82%，主要系单位间资金往来增加所致；2019年末，发行人其他应付款期末余额较2018年末减少98,268.45万元，降幅为42.61%，主要系往来款项完成支付所致。

### （2）一年内到期的非流动负债

2017-2019年末，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为53,566.00万元、65,077.11万元和74,453.33万元，占负债总额的比重分别为5.56%、5.63%和6.47%。2018年末，发行人一年内到期的非流动负债期末余额较2017年末增加11,511.11万元，增幅为21.49%，主要系“16渝宏安”债券部分提前还本重分类至该科目所致。2019年末，发行人一年内到期的非流动负债期末余额较2018年末增加9,376.22万元，增幅为14.41%，主要系长期借款分类到该科目所致。总体来看，受公司债务融资到期偿付节奏影响，发行人一年内到期的非流动负债期末余额表现出一定的波动性。

### （3）长期借款

2017-2019年末，发行人长期借款期末余额分别为289,461.11万元、527,660.00万元和579,194.00万元，占负债总额的比重分别为30.02%、45.73%和50.31%。2018年末，发行人长期借款期末余额较2017年末增加238,198.89万元，增幅为82.29%，主要系银行借款增

加所致；2019年末，发行人长期借款期末余额较2018年末增加51,534.00万元，增幅为9.77%。最近三年，随着发行人规模的壮大和业务开展，资金需求也有所增长，发行人根据完工项目款项回收情况、融资环境等因素，合理确定借款规模。

#### （4）应付债券

2017-2019年末，发行人应付债券期末余额分别为118,072.02万元、141,372.08万元和181,501.05万元，占负债总额的比重分别为12.25%、12.23%和15.77%。2018年，发行人应付债券较2017年末增加，主要系发行人发行“18百盐投资MTN001”中期票据所致。2019年末，发行人应付债券较2018年末增加，主要系发行人发行“19CFZR0423”债权融资计划和“19百盐01”私募债所致。截至2019年末，发行人已发行“16渝宏安债”、“18百盐投资MTN001”、“19百盐01”三期债券及“19CFZR0423”一期债权融资计划。

#### （5）长期应付款

发行人长期应付款主要系公司取得的委托贷款、农发基金投资款以及地方政府债务置换资金。2017-2019年末，发行人长期应付款期末余额分别为184,307.62万元、124,915.56万元和116,957.42万元，占负债总额的比重分别为19.12%、10.81%和10.16%。2018年末，发行人长期应付款较2017年末减少59,392.07万元，降幅为32.22%，主要系奉节县财政局政府债券减少所致；2019年末，发行人长期应付款较2018年末减少7,958.13万元，降幅为6.37%，主要系应付融资租赁款下降所致。

### （6）专项应付款

2017-2019年末，发行人专项应付款期末余额分别为203,573.22万元、28,793.57万元和30,255.92万元，占负债总额的比重分别为21.11%、2.49%和2.63%。2018年末，发行人专项应付款期末余额较2017年末减少174,779.65万元，降幅为85.86%，主要系棚户区改造资金、奉节县“十三五”高山生态扶贫搬迁等专项应付款减少所致；2019年末，发行人专项应付款期末余额较2018年末增加1,462.35万元，增幅为5.08%。

### 3、发行人有息负债明细

截至2019年12月31日，发行人合并报表范围内合计有息债务932,142.28万元，主要由银行贷款、企业债券、中期票据、信托、融资租赁等构成，具体情况如下表所示：

表 10-14：截至 2019 年末发行人有息负债情况

单位：万元

贷款单位	类型	规模	利率	借款日	到期日	担保方式
农业发展银行	贷款	21,110.00	4.12%	2015.9.28	2035.9.27	质押+保证
农业发展银行	贷款	59,200.00	4.15%	2016.05.30	2028.05.29	保证+质押
中国农业银行	贷款	15,000.00	基准利率上浮 10%	2013.07.16	2021.07.11	抵押
中国农业银行	贷款	39,000.00	一年期 LPR+0.845%	2016.12.14	2025.12.14	保证
中国农业银行	贷款	18,620.00	基准利率上浮 5%	2015.09.23	2023.09.23	抵押
农业发展银行	贷款	62,000.00	4.90%	2017.8.31	2035.8.30	质押+保证
农业发展银行	贷款	22,000.00	5.39%	2019.4.4	2033.4.3	保证+质押
农业发展银行	贷款	28,000.00	5.39%	2019.6.24	2033.6.23	保证
重庆农村商业银行	贷款	6,000.00	5.7%	2019.1.17	2021.11.21	保证+质押

三峡银行	贷款	950.00	7.5%	2019.6.27	2020.6.26	保证
三峡银行	贷款	950.00	7.5%	2019.6.25	2020.6.24	保证
三峡银行	贷款	74,000.00	5.55%	2018.4.20	2023.4.20	保证
重庆银行	贷款	18,500.00	7.00%	2018.4.9	2021.4.8	保证
重庆农村商业银行	贷款	4,300.00	基准利率上浮 20%	2018.12.6	2021.11.27	保证+质押
重庆农村商业银行	贷款	116,000.00	基准利率上浮 10%	2018.6.1	2037.5.30	担保
中国工商银行	贷款	60,500.00	基础利率+0.6%	2018.2.6	2038.2.6	信用
新时代信托股份有限公司	信托	46,750.00	5.80%	2017.2.7	2022.2.6	担保
建信信托有限责任公司	信托	29,560.40	9.00%	2018.12.24	2022.12.24	保证
平安国际融资租赁(天津)有限公司	融资租赁	9,701.88	8.20%	2018.9.29	2023.9.29	售后回租
北京新华富时资产管理有 限公司	其他	60,000.00	6.80%	2016.12.28	2021.12.28	股权回购
中国华融资产管理股份有 限公司	其他	30,000.00	10.00%	2019.10.25	2021.10.24	
16 渝宏安	企业债券	96,000.00	5.75%	2016.5.3	2023.5.3	保证
18 百盐投资 MTN001	中期票据	50,000.00	7.30%	2018.12.25	2023.12.25	保证
19 百盐 01	私募债	34,000.00	7.50%	2019.12.3	2024.12.3	信用
19CFZR0423	债权融资 计划	30,000.00	7.68%	2019.05.09	2024.5.9	信用
	合计	<b>932,142.28</b>				

#### 4、债券存续期有息负债偿还压力测算

假设本次债券于 2020 年发行完毕，在现有债务规模情况下，则发行人未来 7 年内的债务偿还压力情况如下表所示：

表 10-15：本次债券存续期内发行人债务偿还压力测算表

单位：万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
有息负债当年偿付规模	<b>113,568.51</b>	<b>111,859.21</b>	<b>260,909.30</b>	<b>96,554.84</b>	<b>32,850.19</b>	<b>34,080.42</b>	<b>24,210.65</b>
其中：银行借款偿付规模	<b>62,818.51</b>	<b>33,809.21</b>	<b>116,447.02</b>	<b>32,554.84</b>	<b>32,850.19</b>	<b>34,080.42</b>	<b>24,210.65</b>
信托计划偿付规模	2,750.00	51,050.00	9,760.40	0.00	0.00	0.00	0.00
融资租赁偿付规模	3,000.00	3,000.00	701.88	0.00	0.00	0.00	0.00
其他债务偿付规模	21,000.00	0.00	60,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18 百盐投资 MTN001	0.00	0.00	50,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16 渝宏安偿付规模	24,000.00	24,000.00	24,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19 百盐 01				34,000.00			

19CFZR0423				30,000.00			
本次债券	0.00	0.00	11,800.00	11,800.00	11,800.00	11,800.00	11,800.00
合计	113,568.51	111,859.21	272,709.30	108,354.84	44,650.19	45,880.42	36,010.65

### （三）发行人营运能力分析

表 10-16：发行人 2017-2019 年营运能力指标

单位：万元

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
存货	1,691,300.74	1,561,792.67	1,178,552.15
资产总额	2,489,122.94	2,285,369.48	1,922,322.09
营业收入	75,292.50	73,243.83	66,342.77
营业成本	54,211.35	47,562.17	48,230.34
存货周转率（次）	0.03	0.03	0.04
总资产周转率（次）	0.03	0.03	0.04

备注：

存货周转率=营业成本/平均存货余额

总资产周转率=营业收入/平均总资产余额

2017-2019 年，发行人的存货周转率分别为 0.04 次、0.03 次和 0.03 次。公司三年存货周转率均保持稳定状态，发行人业务较为稳定。

2017-2019 年，发行人总资产周转率分别为 0.04 次、0.03 次和 0.03 次，总资产周转率整体偏低但总体保持稳定态势，这与公司从事土地整理开发与基础设施建设的行业特点相符。

### （四）发行人盈利能力分析

表 10-17：发行人 2017-2019 年及 2019 年 9 月末盈利能力指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	75,292.50	73,243.83	66,342.77
营业成本	54,211.35	47,562.17	48,230.34
营业利润	12,203.52	15,246.32	17,665.08
利润总额	12,320.93	17,134.21	17,251.85
净利润	12,169.28	13,221.65	12,391.26
归属于母公司所有者净利润	12,184.85	13,174.21	12,367.93
净资产收益率（%）	0.91	1.17	1.29

2017-2019年，发行人分别实现净利润12,391.26万元、13,221.65万元和12,169.28万元。2018年发行人净利润较2017年增加830.38万元，增幅6.70%；2019年发行人净利润较2018年减少1,052.36万元，降幅7.96%。

2017-2019年，发行人净资产收益率分别为1.29%、1.17%和0.91%，整体有所下降，主要系2019年发行人土地整治业务和代建业务减少导致净利润下降所致。

表 10-18：发行人 2017-2019 年收入构成情况

单位：万元

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治业务	16,957.47	22.52%	24,121.83	32.93%	19,894.45	29.99%
工程代建	11,413.21	15.16%	27,705.78	37.83%	21,623.87	32.59%
劳务派遣	14,557.97	19.34%	13,322.73	18.19%	9,849.89	14.85%
房产销售	8,294.59	11.02%	-	-	-	-
贸易业务	14,148.65	18.79%	-	-	-	-
水电业务	848.08	1.13%	936.85	1.28%	2,036.73	3.07%
租车业务	629.33	0.84%	498.50	0.68%	409.78	0.62%
其他业务收入	8,443.20	11.21%	6,658.16	9.09%	12,528.06	18.88%
合计	<b>75,292.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>73,243.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>66,342.77</b>	<b>100.00%</b>

2017-2019年度，发行人分别实现营业收入66,342.77万元、73,243.83万元和75,292.50万元，呈稳中有升趋势。总体来看，发行人营业收入一方面与奉节县国有建设用地供应、成交情况密切相关，另一方面也受到土地整理开发项目和城市基础设施建设项目建设、结算周期的影响。发行人近三年平均营业收入对平均营业收入与平均补贴收入之和的占比为96.35%（即平均营业收入/（平均营业收入+平

均补贴收入) = 71,626.37 万元 / (71,626.37 万元 + 2,716.62 万元) = 96.35%，符合“偿债资金来源 70%以上（含 70%）必须来自自身收益”的要求。

表 10-19：发行人 2017-2019 年利润构成情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
土地整治业务	12,422.91	18,484.30	11,728.03
工程代建	713.33	1,731.62	1,351.49
劳务派遣	1,776.31	1,591.14	208.50
房产销售	1,164.99	-	-
贸易业务	735.61	-	-
水电业务	-946.46	-540.63	349.66
租车业务	172.58	34.54	37.78
其他业务收入	5,041.87	4,380.71	4,436.96
政府补贴	240.48	154.79	7,754.59

发行人利润主要由土地整理开发收入、代建收入、其他业务收入及补贴收入构成。

### 1、土地整理开发收入

2017-2019 年发行人土地出让面积分别为 216.15 亩、123.90 亩和 102.6 亩，公司实现土地整理开发收入分别为 19,894.45 万元、24,121.83 万元和 16,957.47 万元，实现土地整理开发毛利润分别为 11,728.03 万元、18,484.30 万元和 12,422.91 万元。发行人 2018 年土地整理开发收入较 2017 年增加 4,227.38 万元，增幅 21.25%，主要系发行人该年度向土储中心有偿移交土地增加所致。受到区域土地市场波动的影响，该项业务毛利润呈波动的趋势。发行人 2019 年土地整理开发收入较 2018 年减少 7,164.36 万元，降幅为 29.70%，主要系发行人该年度向土储中心有偿移交土地减少所致。

## 2、代建收入

2017-2019年，发行人实现代建收入分别为21,623.87万元、27,705.78万元和11,413.21万元。2017年，发行人部分项目竣工移交，获得代建收入为21,623.87万元。2018年，发行人获得代建收入27,705.78万元，较2017年增加6,081.91万元，增幅28.13%，主要系发行人项目竣工移交增加所致。未来随着前期安置房、市政设施等工程的竣工移交，发行人将持续获得代建收入。2019年，发行人获得代建收入11,413.21万元，较2018年减少16,292.56万元，降幅58.81%，主要系发行人项目竣工移交减少所致。

## 3、补贴收入

补贴收入也是发行人重要的盈利来源之一。2017-2019年，奉节县财政局等向发行人拨付的财政补贴分别为7,754.59万元、154.79万元和240.48万元。其中，2017年后发行人将与本公司日常活动相关的政府补助根据最新修订的《企业会计准则第16号——政府补助》计入其他收益。

### （五）发行人偿债能力分析

表 10-20：发行人 2017-2019 年及 2019 年 9 月末偿债能力指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率（倍）	8.34	5.34	9.37
速动比率（倍）	0.83	0.42	2.01
资产负债率（%）	46.25	50.56	50.16
EBITDA 利息保障倍数	0.31	0.61	0.65

2017-2019年末，发行人流动比率分别为9.37倍、5.34倍和8.34倍，速动比率分别为2.01倍、0.42倍和0.83倍，发行人流动比率和

速动比率呈现一定的波动，总体看来发行人具有良好的短期偿债能力。

从长期偿债指标分析，2017-2019年末，发行人资产负债率分别为50.16%、50.56%和46.25%，发行人资产负债率仍处于行业中等水平，未来仍具备一定的负债空间。2017-2019年，发行人的EBITDA利息保障倍数分别为0.65倍、0.61倍和0.31倍，呈一定的下降趋势，主要原因系业务规模扩张，发行人新增了大量的金融机构借款，利息支出增长较大。

截至本募集说明书签署日，公司均按时支付利息和本金，债务偿还率为100%。

总体而言，公司财务结构较为稳健，具有较强的偿债能力。随着奉节县城市化建设的逐步推进，发行人的业务规模有望持续提升，从而对债务的偿还保障能力将愈发增强。

## （六）发行人现金流量分析

表 10-21：发行人 2017-2019 年现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
经营活动产生的现金流量净额	-146,141.97	-177,251.73	-189,533.66
投资活动产生的现金流量净额	-46,384.05	-47,325.52	2,994.72
筹资活动产生的现金流量净额	207,002.52	114,602.52	217,357.57
现金及现金等价物净增加额	14,476.50	-109,974.73	30,818.62

2017-2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-189,533.66万元、-177,251.73万元和-146,141.97万元。发行人近三年的经营活动现金流量净额均为负数，主要系发行人对土地整理开发业务以及代建业务的持续投入，导致购买商品、接受劳务支付的现金

大幅度增加所致。2017-2019年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为2,994.72万元、-47,325.52万元和-46,384.05万元。2017-2019年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为217,357.57万元、114,602.52万元和207,002.52万元，呈现一定的波动。

从整体现金流量情况分析，发行人筹资活动具有较强的获取现金能力，能够较好地覆盖经营活动的现金支出，并且随着业务规模的持续提升，发行人将获得更为充沛的经营性现金流入，发行人现金流量指标将得到进一步改善。

### （七）对外担保分析

截至2019年12月31日，除重庆市奉节县兴农融资担保有限责任公司经营性业务担保外，发行人对外担保情况如下：

表 10-22：发行人对外担保明细

单位：万元

序号	债务人	担保金额 (万元)	性质	担保期限	担保方式
1	奉节县三峡库区生态产业发展有限公司	30,000.00	银行借款	2015年10月28日至 2022年10月27日	保证
2	奉节县三峡库区生态产业发展有限公司	50,000.00	私募债券	2016年7月28日至 2021年7月28日	保证
3	奉节县三峡库区生态产业发展有限公司	50,000.00	私募债券	2015年12月15日至 2021年12月15日	保证
4	奉节县三峡库区生态产业发展有限公司	1,407.12	银行借款	2015年11月30日至 2020年11月29日	保证
5	奉节县三峡库区生态产业发展有限公司	61,000.00	银行借款	2018年7月31日至 2023年8月1日	保证
6	重庆奉节路桥有限公司	70,000.00	银行借款	2016年1月28日至 2038年1月27日	保证
7	奉节县三峡库区生态产业发展有限公司	108,000.00	银行借款	2017年10月27日至 2020年9月30日	保证
8	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限责任公司、重庆奉节生态旅游开发有限公司	25,000.00	租赁借款	2019年10月8日至 2024年9月29日	保证
合计		<b>395,407.12</b>			

### （八）发行人受限资产情况

发行人所有权受限的资产主要系因借款而被抵押的存货，截至2019年12月31日，发行人资产抵押、质押和其他限制用途安排情况如下表所示：

表 10-23：发行人资产抵押、质押和其他限制用途安排情况

单位：万元

抵/质押人	抵/质押权人	分类	金额
公司本部	农业发展银行	定期存单	3,800.00
公司本部	农业发展银行	固定资产	2,203.13
公司本部	农业发展银行	投资性房地产	434.85
公司本部	农业发展银行	投资性房地产	29.26
公司本部	农业发展银行	投资性房地产	24.72
公司本部	农业发展银行	投资性房地产	17.65
公司本部	农业发展银行	其他非流动资产	2,302.95
公司本部	农业发展银行	其他非流动资产	610.55
公司本部	重庆兴农融资担保集团有限公司	固定资产	14,322.14
公司本部	农业银行奉节支行	土地使用权	14,625.17
百盐房地产	中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司	待出售房产	91,469.40
奉节工业	农业银行奉节支行	土地使用权	15,288.00
奉节工业	农业银行奉节支行	土地使用权	13,014.00
奉节工业	农业银行奉节支行	土地使用权	7,069.41
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	10.99
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	10.72
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	4.46
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	4.46
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	9.87
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	9.30
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	8.45
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	9.30
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	5.20
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	11.34
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	9.30
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	9.02
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	7.00
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	7.00
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	9.02

奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	9.86
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	7.00
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	8.41
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	10.14
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	20.86
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	46.76
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	69.33
奉节国资	农业发展银行	投资性房地产	42.12
奉节兴农担保		其他流动资产	4,375.22
合计			<b>169,926.33</b>

截至 2019 年 12 月 31 日，除以上披露的所有权受到限制的资产之外，发行人不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债。

## （九）发行人关联交易情况

### 1、发行人的关联方

#### （1）发行人股东及实际控制人

发行人联营企业的具体情况参见本募集说明书“第五章/三、股东情况和实际控制人”相关内容。

#### （2）发行人的子公司

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第五章/五、发行人主要子公司及参股公司情况”中“（一）主要子公司基本情况”相关内容。

#### （3）发行人的联营企业

发行人联营企业的具体情况参见本募集说明书“第五章/五、发行人主要子公司及参股公司情况”中“（二）参股公司情况”相关内容。

### 2、发行人的关联交易情况

存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相

互间交易及母子公司交易已作抵销。

### 3、发行人的关联方应收应付款项情况

表 10-24：发行人关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款	奉节县草坪河水利水电开发有限责任公司	7,000.00		7,000.00	

三、发行人 2017-2019 年经审计的合并资产负债表和未经审计的 2019 年第三季度合并资产负债表（见附表二）

四、发行人 2017-2019 年经审计的合并利润表和未经审计的 2019 年第三季度合并利润表（见附表三）

五、发行人 2017-2019 年经审计的合并现金流量表和未经审计的 2019 年第三季度合并现金流量表（见附表四）

## 第十一条 已发行尚未兑付的债券

### 一、已发行未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券和资产证券化产品情况

截至本次债券发行前，发行人及其全资、控股子公司已发行尚未兑付的企业债券余额 7.20 亿元，已发行尚未兑付的中期票据余额 5.00 亿元，已发行尚未兑付的公司债券余额 9.40 亿元，发行人及其全资、控股子公司无已发行尚未兑付的短期融资券、资产证券化产品。

2016年3月22日，经国家发展和改革委员会发改企业债券【2016】112号文批准，发行人公开发行不超过12亿元公司债券，简称“16渝宏安”，债券期限7年。债券固定票面年利率为5.75%，每年付息一次，同时设置提前偿还条款，即自债券发行后第3至第7年起，逐年按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

发行人已于中国债券信息网上披露了付息/兑付公告，并通过相关机构按时足额进行了利息/兑付工作。

2018年10月25日，中国银行间市场交易商协会出具中市协注【2018】MTN611号(重庆百盐投资(集团)有限公司)接受注册通知书，发行人注册金额为5亿元的中期票据。

2018年12月25日发行人发行了重庆百盐投资（集团）有限公司2018年度第一期中期票据（简称“18百盐投资MTN001”），期限为3+2年，发行人已按时支付了利息。

2019年4月9日，上海证券交易所出具《挂牌转让无异议的函》（上证函【2019】620号），同意发行人非公开发行不超过9.40亿元公司债券。

2019年11月29日发行人发行了重庆百盐投资(集团)有限公司2019年非公开发行公司债券（简称“19百盐01”），期限为3+2年，发行人已按时支付了利息。

2020年4月22日发行人发行了重庆百盐投资(集团)有限公司2020年非公开发行公司债券（简称“S20百盐1”），期限为3+2年，发行人应于2021年4月22日支付首个计息年度的利息。

除上述企业债券、中期票据、公司债券外，截至本次债券发行前，发行人及其全资、控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据、短期融资券或资产证券化产品。

二、已发行未兑付的信托计划、保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，代建回购、融资租赁、售后回租等方式融资情况

截至2019年12月31日，发行人合并报表范围内已发行其他融资情况如下：

表 11-1：截至 2019 年末发行人其他融资情况

单位：万元

序号	种类	债权人/中介机构	金额	起止日期
1	信托	新时代信托股份有限公司	46,750.00	2017.2.7-2022.2.6
2	信托	建信信托有限责任公司	29,560.40	2018.12.24-2022.12.24
3	融资租赁	平安国际融资租赁 (天津)有限公司	9,701.88	2018.9.29-2023.9.29
4	明股实债	北京新华富时资产管理有限公司	60,000.00	2016.12.28-2021.12.28
5	重组借款	中国华融资产管理股份有限公司	30,000.00	2019.10.25-2021.10.24

6	债权融资计划	重庆百盐投资（集团）有限公司 2019年度第一期债权融资计划	30,000.00	2019.05.09-2022.05.09
合计			<b>206,012.28</b>	-

除上述信托、融资租赁和明股实债融资外，发行人及其全资或控股子公司未发行保险债权计划、理财产品及其他各类私募债权品种，代建回购、售后回租等方式融资情况。

## 第十二条 募集资金用途

### 一、资金募集用途及使用计划

本次债券募集资金5.9亿元，其中1.8亿元用于奉节县城市停车场建设项目、2.4亿元用于奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目，剩余1.7亿元用于补充公司营运资金。

本次债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

表12-1：本次债券募投项目募集资金使用概况

单位：万元

项目名称	投资规模	募集资金拟投入金额	募集资金拟投入金额占项目总投资比例
奉节县城市停车场建设项目	35,080.63	18,000.00	51.31%
奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目	42,971.60	24,000.00	55.85%
合计	<b>78,052.23</b>	<b>42,000.00</b>	-

### 二、募集资金投资项目概况

#### （一）奉节县城市停车场建设项目

##### 1、项目审批情况

奉节县城市停车场建设项目已取得相关政府部门审批、核准文件，具体情况如下：

表12-2：奉节县城市停车场建设项目审批情况

序号	批文出具单位	批文名称	批文文号	批文日期
1	奉节县规划局	《建设项目选址意见书》	选字第重规选奉字【2018】13号	2018年5月15日
2	奉节县国土资源和房屋管理局	《关于奉节县城市停车场建设项目使用国有土地预审的通知》	奉国土发【2018】310号	2018年5月16日

3	奉节县发展和改革委员会	《固定资产投资节能登记表》		2018年5月26日
4	奉节县环境保护局	《奉节县城市停车场建设项目环境影响登记表》	-	2018年7月26日
5	奉节县发展和改革委员会	《关于同意奉节县城市停车场建设项目可行性研究报告的批复》	奉节发改投【2018】362号	2018年5月16日
6	奉节县维护稳定工作领导小组办公室	《关于奉节县城市停车场建设项目社会稳定风险评估的备案意见》	奉稳办函【2018】5号	2018年4月18日

根据2018年5月15日由奉节县规划局出具的《建设项目选址意见书》（选字第重规选奉字【2018】13号），奉节县规划局同意该项目选址。

根据2018年5月16日由奉节县国土资源和房屋管理局出具的《关于奉节县城市停车场建设项目使用国有土地预审的通知》（奉国土发【2018】310号），该项目用地符合奉节县土地利用总体规划与国家供地政策。截至目前，发行人尚未取得项目用地，根据《奉节县规划和自然资源局关于奉节县城市停车场建设项目使用国有土地情况的说明》，未来发行人将通过招拍挂方式受让项目用地。

根据2018年5月26日由奉节县发展和改革委员会出具的《固定资产投资节能登记表》，该项目节能措施合理、有效，奉节县发展和改革委员会同意备案。

根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》，发行人于2018年7月26日在奉节县环境保护局进行备案，并取得《奉节县城市停车场建设项目环境影响登记表》，备案登记号201850023600000077。

根据2018年5月16日由奉节县发展和改革委员会出具的《关于同意奉节县城市停车场建设项目可行性研究报告的批复》（奉节发改投

【2018】362号），该项目总投资为35,080.63万元。

根据2018年4月18日由奉节县维护稳定工作领导小组办公室出具的《关于奉节县城市停车场建设项目社会稳定风险评估的备案意见》（奉稳办函【2018】5号），该项目综合评定为低风险级，同意该项目社会稳定风险评估备案。

## 2、项目建设内容

本项目新建停车场2处，位于重庆市奉节县西部新区和夔州路电信局东侧。西部新区停车场四周均与周边路网良好衔接，南侧临近朱衣河，西南侧为小区和酒店用地。新建地下停车场建设停车位1100个，总建筑面积43,845m<sup>2</sup>，其中停车区建筑面积33,367m<sup>2</sup>、配套商业面积8,815m<sup>2</sup>，公共卫生间及其他配套用房建筑面积（门卫室、收费岗亭、水泵房、消防用房、配电室等）1,663m<sup>2</sup>。电信局东侧停车场位于夔州路以南，永安路以北，清明巷以西。新建地下停车场建设停车位516个，总建筑面积19,360m<sup>2</sup>，其中停车区建筑面积15,490m<sup>2</sup>、配套商业面积3,098m<sup>2</sup>，公共卫生间及其他配套用房建筑面积（门卫室、收费岗亭、水泵房、消防用房、配电室等）772m<sup>2</sup>。

## 3、项目性质

新建。

## 4、项目建设主体

项目建设主体为重庆奉节城市建设有限公司。

## 5、项目进度

奉节县城市停车场建设项目计划于2020年10月开始正式施工，预

计于2021年9月完工。截至目前，该项目已完成设计、工程地质勘察、工程计算审核咨询等工作，已投入资金678.09万元，占项目总投资额的1.93%，已基本完成项目施工前准备工作。

## 6、项目建设社会效益及经济效益分析

### （1）项目建设的必要性

本项目的建设可有效地缓解奉节县车辆增长与停车资源紧缺的矛盾，改善奉节县城市交通状况，释放人行道本来的功能，是解决奉节县停车难问题的需要。项目的建设将为奉节县建设旅游城市作出积极的贡献，逐步使旅游业成为奉节县国民经济发展引擎产业和重要支柱产业。本项目将建设奉节县高水平的停车场，对改善居民交通出行条件，方便居民生活及办公，减少道路拥堵，提升城镇化发展水平及促进城市可持续发展具有重要现实意义。随着奉节县城市停车场项目的建设，将完善奉节县公共服务体系，促进当地社会和谐、稳定。对于节约社会资源、提高服务效率等都具有非常重要的意义。

### （2）项目的社会效益

本项目实施建设后，将能够提供 1,616 个停车位（含可充电车位 162 个），可有效地缓解奉节县车辆增长与停车资源紧缺的矛盾，改善奉节县城市交通状况，释放人行道本来的功能，是改善奉节县城区停车难问题的需要。

本次新增的停车位能够为外地游客提供旅游城市基础性的公共服务，它必将进一步缓解城区停车压力，大大方便外地自驾游一族在奉节城区等停车旅游观光，满足大量车辆涌入的情况。项目的建设将

为奉节县建设旅游城市作出积极的贡献，逐步使旅游业成为奉节县国民经济发展引擎产业和重要支柱产业。

本项目将建设覆盖奉节县的停车场，对改善居民交通出行条件，方便居民生活及办公，减少道路拥堵，将极大的改善项目区城镇面貌，对增强城镇功能具有促进作用，提升城镇化发展水平及促进城市可持续发展具有重要现实意义。同时也对项目区以及整个奉节县的统筹城乡发展创造了良好的基础条件。

### （3）项目的建设经济效益

根据具有甲级资质的浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《奉节县城市停车场建设项目可行性研究报告》，本项目收入主要来源于停车位收费收入和商铺门面出售收入。

#### ①定价依据

##### A、停车场收费预测

根据《关于公共停车服务收费有关问题的通知》（渝价【2014】175号）、《奉节县发展和改革委员会关于公共停车场服务收费有关问题的通知》（奉节发改价【2015】1号）文件规定的停车场等级划分标准，本项目所建停车场为室内特级停车场，评估收费采取临时停放计费方式。停放收费标准参考重要商圈室内特级停车场收费标准：小型车每小时3元；12小时内不得超过15元；24小时内不得超过20元。

通过对重庆主要商业街周边停车场的每日停车流量调查分析，发现周边停车场每车位的日均停车流量在3次左右，本工程设计停车位共1,616个，则每日车流量约为4,848个。本项目停车位日均收入如

下表所示：

**表12-3 停车位日均收入估算表**

序号	停车时间 (h)	比例	数量 (辆)	收费标准	收费金额 (元)
1	0-1	20%	970	3	2910
2	1-2	30%	1454	6	8724
3	2-12	40%	1939	15	29085
4	12-24	10%	485	20	9700
5	合计	100%	4848		50419

通过以上分析，停车位年收入=50,419 元/天×365 天=1840.29 万元，平均约 930 元/个·月。综合考虑物价上涨、货币贬值、市场空间等因素，年收入按每五年上涨 5% 估算。

### B、商业门面销售预测

根据项目所处位置，通过调查和对比分析，以可比项目门面出售价格为基础，选取位于同一供需范围内或不同范围内相似类型的 3 个待售门面作为案例参考，详见下表。

**表12-4 奉节县类似门面出售案例**

序号	门面	面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	奉节 巴蜀花园 A 区 15 号外门市商业街商铺	65	120	18461.54
2	滨江路 商业街商铺	70	140	20000
3	奥元越时代商铺	73.00	128.00	17534.25

项目周边相似案例价格在 17,000-20,000 元/m<sup>2</sup>之间，考虑到本项目所处地理位置优势，门面出售价格保守按 18,000 元/m<sup>2</sup>计算。

## ②项目收益

### A、停车位收费收入

本项目建设完成后将形成 1,616 个停车位，停车位停车收费为 930.00 元/个·月，本项目采取保守估算原则，项目运营期第 1 年停车位停车率为 80.00%，第 2 年停车位停车率为 90.00%，第 3-19 年停车

位停车率为 95.00%。运营期 19 年，停车位收费收入为 34,578.27 万元。

#### B、商业门面出售收入

本项目建设完成后将有 11,913.00 平方米商业面积用于出售，商铺出售单价为 18,000 元/平方米，本项目采取保守估算原则，项目运营期第 1-5 年每年出售 1,986 m<sup>2</sup>，第 6 年出年出售 1,983 m<sup>2</sup>，商业出售收入为 21,443.40 万元。

#### ③债券存续期内项目收益预测

本项目为奉节县城市停车场建设项目，收入来源主要为停车位收费收入及商业门面出售收入。

该项目运营期 19 年，运营期内该项目回流资金为 71,298.92 万元（停车位收费收入 34,578.27 万元、商业门面出售收入 21,443.40 万元、期末回收资产余值 15,277.25 万元），项目总投资额为 35,080.63 万元。项目运营期经营成本为 3,122.99 万元，流转税金为 9,877.86 万元，运营期项目净收益为 58,298.07 万元，运营期项目净收益能够覆盖项目总投资。

在本次债券存续期内，该项目的回流资金为 33,247.01 万元（停车位收费收入 11,803.61 万元、商业门面出售收入 21,443.40 万元），用于项目的债券资金应付本息共计 23,850.00 万元，其中本金 18,000.00 万元，利息合计 5,850.00 万元。债券存续期经营成本为 1,393.37 万元，流转税金为 6,920.81 万元，债券存续期内项目净收入为 24,932.83 万元，债券存续期内项目净收益能够覆盖用于项目的债券资金的本息 23,850.00 万元。债券存续期内项目收入具体情况如下

表所示：

表 12-5：奉节县城市停车场建设项目本息覆盖测算表

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
项目收入	<b>5,017.56</b>	<b>5,197.91</b>	<b>5,288.08</b>	<b>5,288.08</b>	<b>5,288.08</b>	<b>5,368.35</b>	<b>1,798.95</b>	<b>33,247.01</b>
其中：停车场停车收费收入	1,442.76	1,623.11	1,713.28	1,713.28	1,713.28	1,798.95	1,798.95	<b>11,803.61</b>
商业门面出售收入	3,574.80	3,574.80	3,574.80	3,574.80	3,574.80	3,569.40		<b>21,443.40</b>
经营成本（不含折旧摊销）	201.98	207.39	210.09	210.09	210.09	212.56	141.17	<b>1,393.37</b>
流转税金	999.90	1,057.62	1,103.63	1,137.93	1,172.24	1,215.92	233.57	<b>6,920.81</b>
经营性净收益	<b>3,815.68</b>	<b>3,932.90</b>	<b>3,974.36</b>	<b>3,940.06</b>	<b>3,905.75</b>	<b>3,939.87</b>	<b>1,424.21</b>	<b>24,932.83</b>
当年应付本息	<b>1,170.00</b>	<b>1,170.00</b>	<b>4,770.00</b>	<b>4,536.00</b>	<b>4,302.00</b>	<b>4,068.00</b>	<b>3,834.00</b>	<b>23,850.00</b>
其中：当年应还本金	0.00	0.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	<b>18,000.00</b>
当年应付利息	1,170.00	1,170.00	1,170.00	936.00	702.00	468.00	234.00	<b>5,850.00</b>
利息覆盖倍数	<b>3.26</b>	<b>3.36</b>	<b>3.40</b>	<b>4.21</b>	<b>5.56</b>	<b>8.42</b>	<b>6.09</b>	-

发行人承诺本项目回流资金将优先用于偿还本次债券本息，在本次债券存续期内，当项目净收益不足以覆盖当年需偿付债券本息时，公司将运用公司其他经营收入保障本次债券的顺利兑付。

#### ④项目盈利能力分析

通过编制项目投资现金流量表和项目资本金现金流量表进行财务现金流量分析，本项目所得税前项目投资财务内部收益率为5.75%，投资回收期为14.36年；所得税后项目投资财务内部收益率为4.32%，税后投资回收期为17.81年；项目资本金财务内部收益率为3.89%。项目具有一定投资收益性和经济效益，满足项目基本投资效益需求，且能维持项目经营期正常运营，项目总体抗风险能力较强。

## （二）奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目

### 1、项目审批情况

奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目已取得相关政府部门审批、核准文件，具体情况如下：

表12-6：奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目审批情况

序号	批文出具单位	批文名称	批文文号	批文日期
1	奉节县规划局	《建设项目选址意见书》	选字第 50023620170003 4号	2017年9月 6日
2	奉节县国土资源和房屋管理局	《国有建设用地使用权出让合同》	渝地【2017】合 字（奉节）09、 10号	2018年1月 2日
3	奉节县发展和改革委员会	《固定资产投资节能登记表》		2018年5月 26日
4	奉节县环境保护局	《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》	渝（奉）环准 【2018】19号	2018年5月 16日
5	奉节县发展和改革委员会	《关于同意奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目可行性研究报告的批复》	奉节发改投 【2018】350号	2018年9月 25日

根据2017年9月6日由奉节县规划局出具的《建设项目选址意见书》（选字第500236201700034号），奉节县规划局同意该项目选址。

根据2018年1月2日奉节县国土资源和房屋管理局与发行人签订的《国有建设用地使用权出让合同》（渝地【2017】合字（奉节）09、10号），发行人依法获取项目地块土地使用权。截至目前，该项目用地已足额缴纳土地出让金，发行人正在办理土地权属证书。

根据2018年5月26日由奉节县发展和改革委员会出具的《固定资产投资节能登记表》，该项目节能措施合理、有效，奉节县发展和改革委员会同意备案。

根据2018年5月16日由奉节县环境保护局出具的《重庆市建设项目环境影响评价文件批准书》（渝（奉）环准【2018】19号），奉节县环境保护局同意奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目按照申请的地点、内容、规模、环境保护措施进行建设。

根据2018年9月25日由奉节县发展和改革委员会出具的《关于

同意奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目可行性研究报告的批复》（奉节发改投【2018】350号），该项目总投资为42,971.60万元。

发行人已合法取得该项目地块土地使用权，该项目不涉及拆迁，故未进行社会稳定风险评估。

## 2、项目建设内容

本项目建设地点位于重庆市奉节县城西片区，北临城西连接道，南面临滨江路朝向长江支流朱衣河。本项目总占地面积55,060.00m<sup>2</sup>（约82.59亩），总建筑面积为55,615.29m<sup>2</sup>。具体内容包括新建10,006座席的体育场一座，建筑面积42,119.24m<sup>2</sup>（含地上建筑面积5,532.75m<sup>2</sup>、地下配套商业面积8,959.47m<sup>2</sup>、地下车库建筑面积27,627.02m<sup>2</sup>）；新建1,120座席的游泳馆一座，建筑面积12,113.00m<sup>2</sup>；同时新建配套商业面积1,383.05m<sup>2</sup>。

## 3、项目性质

新建。

## 4、项目建设主体

项目建设主体为重庆奉节城市建设有限公司。

## 5、项目进度

奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目计划于2020年9月开始正式施工，预计于2022年8月完工。截至目前，发行人已通过招拍挂取得该项目用地，项目已完成设计、工程地质勘察、地勘咨询等工作，累计投入资金约11,727.45万元，占项目总投资额的27.29%，已基本完

成工程施工前准备工作。

## 6、项目建设社会效益及经济效益分析

### （1）项目建设的必要性

本项目的建设将极大程度地改善奉节县的体育基础设施，满足当地群众体育锻炼的需要，推动全民健身。本项目建设完成后，为当地人民提供了丰富多彩的体育运动场所，也为当地人民观看各种赛事提供了便利的条件。本项目的建设可以树立城市形象、完善城市功能，对提高群众生活质量和构建和谐社会具有积极意义，是响应国家关于加快体育产业发展的需要，有利于精神文明建设与社会进步。

### （2）项目的社会效益

本项目属社会公益事业，建成后将会为奉节县体育事业发展做出巨大而明显的贡献，完善奉节县公共配套设施，社会经济效益显著。

项目的建设将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，将较大的改善周边的投资环境，吸引投资，加快区域的开发。

本项目的建设将为当地群众提供体育、健身场地，除组织举办相应常规赛事活动以外，还将举办、承办各种层次的文艺表演、会议、运动会等，进行全方位的开发利用，开展全民健身锻炼和文艺活动，促进人们的身心健康，提高人们的身体素质。

项目的建设将改变用地范围内脏、乱、差的环境，增加城市绿地面积和休闲设施，形成高品位的公共活动空间，改善区域的人居环境和生态环境。同时，多元化、多层次的公共文化体育项目能更好地满

足不同人群的休闲娱乐需要，丰富人们的文化生活，提高人们的生活质量。

### （3）项目建设经济效益

根据具有甲级资质的浙江五洲工程项目管理有限公司编制的《奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目可行性研究报告》，本项目收入主要来源于于体育场场租收入、游泳馆门票收入、游泳馆场租收入、停车位收入和配套商铺销售收入。

#### ①体育场场租收入

##### A、定价依据

项目建成后，体育场通过引进和举办商业演出、体育赛事、其他商业活动（如发布会、会展及展览、展销会、商业推广活动）等收取场租费用。目前奉节县周边区县体育场场租费收费价格在几万到几十万不等，具体详见下表：

表12-7 周边区县体育场场租收费价格表

序号	场馆所属区县	活动类型	收费价格（万/场）	备注
1	万州区	商业活动、体育赛事	8—80	1场时间原则不超过1天，夜间使用按小时加收费用
2	开州区	商业活动、体育赛事	5—60	
3	云阳县	商业活动、体育赛事	4—60	
4	巫山县	商业活动、体育赛事	3—50	

根据上表数据分析，结合奉节县经济发展水平和商业活动、体育赛事举办的可能性综合考虑，本项目按照保守估算原则，综合按照每场活动收费10.00万元测算，未来随着奉节县整体经济水平发展，并考虑每5年增长5%。

##### B、场租收入

根据奉节县经济发展水平和商业活动、体育赛事举办的可能性综合考虑，本项目按照商业类活动每两个月进行一次，体育赛事每个月进行一次，即1年活动场次18场，收费价格按照10.00万元/场测算，每5年增长5%，项目计算期内体育场场租收入为3,672.00万元。

## ②游泳馆门票收入

### A、定价依据

目前奉节县周边区县游泳馆旺季收费价格在每次40到80元不等，具体详见下表：

**表 12-8 周边区县游泳馆门票价格表**

序号	所属区县	旺季收费价格 (元/人·次)	淡季收费价格 (元/人·次)	备注
1	万州区	50—80	30—60	
2	开州区	45—70	25—50	
3	云阳县	40—65	20—40	
4	巫山县	40—60	20—40	

根据上表数据分析，奉节县周边区县游泳馆旺季门票一般收费价格在40元/人·次~80元/人·次，淡季门票一般收费价格在20元/人·次~60元/人·次。根据奉节县经济发展水平，本项目游泳馆旺季门票收费价格保守按照40.00元/人·次测算，淡季门票收费价格保守按照25.00元/人·次。未来随着奉节县整体经济水平发展，本项目考虑门票价格每5年增长5%。

### B、门票收入

根据《重庆市体育发展“十三五”规划》，到2020年要实现经常性参加体育锻炼的人口比例到达50%。奉节县城区常住人口数量约为20万人，经常性参加体育锻炼的人口比例50%；根据地区发展水平

和居民体育锻炼积极性，一般游泳爱好者占体育锻炼人数比例为3%~8%之间；奉节县人民总体体育锻炼积极较高，且有长江穿过县城全境，全县爱好游泳居民较多，因此本项目采取保守估算原则，按照5%测算。平均每人一周游泳一次，旺季运营天数按照210天计算，淡季按照120天测算，人数按照以后每5年增长5%考虑。经过测算，项目计算期内游泳馆门票收入为16,692.72万元。

### ③游泳馆场租收入

#### A、定价依据

本项目游泳馆主要通过举办体育赛事活动收取场租费用，本项目根据赛事规模大小，按照场次收费综合折算。目前奉节县周边区县游泳馆场租费收费价格普遍在3万元/场~30万元/场。

表 12-9 周边区县体育场场租价格表

序号	所属区县	活动类型	收费价格（万/场）	备注
1	万州区	体育赛事	5—30	1场时间原则不超过1天，夜间使用按小时加收费用
2	开州区	体育赛事	4—25	
3	云阳县	体育赛事	3—20	
4	巫山县	体育赛事	3—15	

根据上表数据分析，结合本项目游泳馆建设标准和奉节县经济发展水平，本项目按照保守估算原则，综合按照每场活动收费5.00万元测算，未来随着奉节县整体经济水平发展，并考虑每5年增长1.00万元。

#### B、场租收入

本项目按照体育类比赛活动每个月进行一次，即1年活动场次12场，收费价格按照5.00万元/场测算，每5年增长1.00万元，每5年增长1.00万元，因此，项目计算期内游泳馆场租收入为1,368.00

万元。

#### ④停车位收入

##### A、定价依据

根据《关于公共停车服务收费有关问题的通知》（渝价【2014】175号）、《奉节县发展和改革委员会关于公共停车场服务收费有关问题的通知》（奉节发改价【2015】1号）文件规定的停车场等级划分标准，本项目所建停车场为室内特级停车场，评估收费采取临时停放计费方式。停放收费标准参考重要商圈室内特级停车场收费标准：小型车每小时3元；12小时内不得超过15元；24小时内不得超过20元。

通过对项目区周边公共停车场的每日停车流量调查分析，发现周边停车库每车位的日均停车流量在3次左右，本项目设计停车位共549个，则每日车流量约为1,647个，本项目停车位日均收入详见下表：

表 12-10 停车位日均收入估算表

序号	停车时间	比例	数量（个）	收费标准	收费额（元）	备注
1	0-1h	15%	247	2元/h	494	按1h计
2	1-2h	15%	247	2元/h	988	按2h计
3	2-3h	15%	247	2元/h	1482	按3h计
4	3-4h	10%	165	2元/h	1320	按4h计
5	4-5h	10%	165	2元/h	1650	按5h计
6	5-6h	10%	165	2元/h	1980	按6h计
7	6-7h	10%	165	2元/h	2310	按7h计
8	8-12h	10%	165	15元/次	2475	
9	13-24小时	5%	81	20元/次	1620	
10	合计	100%	1647		14319	

通过上述分析和上表数据，停车位年收入=14,319元/天×330天=4,725,270元，平均约720元/个·月，即24元/个·天，采取保守估算

原则，本项目按照 20.00 元/个·天测算。未来随着奉节县整体经济水平发展，汽车保有量将继续维持高速增长趋势，汽车增加势必导致对停车位的需求大幅上涨，因此，本项目考虑停车收费价格每 5 年增长 5%。

### B、停车位收入

本项目停车位收费个数为 549 个，收费按照 20.00 元/个·天计算，每 5 年增长 5%；运营天数按照 330 天计算，运营期第 1 年停车率 80%，运营期第 3 年停车率增长至 85%，运营期第 6 年后停车率增长至 95%。项目计算期内停车位收入为 6,391.69 万元。

### ⑤配套商铺销售收入

#### A、定价依据

项目建成后，配套商业门面主要用于运动健身、养生保健相关行业（如健身器材销售、健身会馆、按摩保健、运动服装等）和少量餐饮行业经营。

表 12-11 项目区周边商铺销售价格表

序号	地址	门面面积 (m <sup>2</sup> )	销售总价 (万元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	奉节滨江国际	152	460	30263	
2	奉节夔州路	68	128	18824	
3	奉节施家梁	35	75	21429	
4	诗城西路环彬·白帝天下	207	358	17295	
5	奉节汽贸城	36	56	15556	

#### B、配套商铺销售收入

根据上表数据分析，项目区周边商铺销售价格在 15,556 元/m<sup>2</sup>～30,263 元/m<sup>2</sup>，本项目保守按照 16,000.00 元/m<sup>2</sup>计算，本项目商铺销售

面积为 10,342.52 m<sup>2</sup>。项目计算期内配套商铺销售收入为 16,548.03 万元。

#### ⑥债券存续期内项目收益预测

本项目为奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目，收入来源主要为项目建成后体育场场租收入、游泳馆门票收入、游泳馆场租收入、停车位收入和配套商铺销售收入。

该项目运营期 18 年，运营期内该项目回流资金为 63,621.54 万元（体育场场租收入 3,672.00 万元、游泳馆门票收入 16,692.72 万元、游泳馆场租收入 1,368.00 万元、停车位收入 6,391.69 万元、配套商铺销售收入 16,548.03 万元、期末回收资产余值 18,859.10 万元、期末回收流动资金 90.00 万元），项目总投资额为 42,971.60 万元。项目运营期经营成本为 5,878.52 万元，流转税金为 3,636.99 万元，运营期项目净收益为 54,106.03 万元，运营期项目净收益能够覆盖项目总投资。

在本次债券存续期内，该项目的回流资金为 24,850.12 万元（体育场场租收入 1,098.00 万元、游泳馆门票收入 4,966.95 万元、游泳馆场租收入 372.00 万元、停车位收入 1,865.14 万元、配套商铺销售收入 16,548.03 万元），用于项目的债券资金应付本息共计 31,800.00 万元，其中本金 24,000.00 万元，利息合计 7,800.00 万元。债券存续期经营成本为 2,258.31 万元，流转税金为 2,981.04 万元，债券存续期内项目净收入为 19,610.77 万元，债券存续期内项目净收益虽然不能覆盖用于项目的债券资金本息，但足以偿付每年的债券利息。债券存续期内项目收入具体情况如下表所示：

表 12-12 奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目本息覆盖测算表

单位：万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
项目收入		<b>4,653.76</b>	<b>4,653.76</b>	<b>4,671.88</b>	<b>4,671.88</b>	<b>4,671.91</b>	<b>1,526.93</b>	<b>24,850.12</b>
其中：体育场场租收入		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	198.00	<b>1,098.00</b>
游泳馆门票收入		814.29	814.29	814.29	814.29	814.29	895.50	<b>4,966.95</b>
游泳馆场租收入		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	72.00	<b>372.00</b>
停车位收入		289.87	289.87	307.99	307.99	307.99	361.43	<b>1,865.14</b>
配套商铺销售收入		3,309.60	3,309.60	3,309.60	3,309.60	3,309.63		<b>16,548.03</b>
经营成本（不含折旧摊销）		<b>391.75</b>	<b>391.75</b>	<b>392.29</b>	<b>392.29</b>	<b>392.29</b>	<b>297.94</b>	<b>2,258.31</b>
流转税金		<b>516.52</b>	<b>550.49</b>	<b>586.70</b>	<b>620.68</b>	<b>654.66</b>	<b>51.99</b>	<b>2,981.04</b>
经营性净收益		<b>3,745.49</b>	<b>3,711.52</b>	<b>3,692.89</b>	<b>3,658.91</b>	<b>3,624.96</b>	<b>1,177.00</b>	<b>19,610.77</b>
当年应付本息	<b>1,560.00</b>	<b>1,560.00</b>	<b>6,360.00</b>	<b>6,048.00</b>	<b>5,736.00</b>	<b>5,424.00</b>	<b>5,112.00</b>	<b>31,800.00</b>
其中：当年应还本金	0	0.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	4,800.00	<b>24,000.00</b>
当年应付利息	1,560.00	1,560.00	1,560.00	1,248.00	936.00	624.00	312.00	<b>7,800.00</b>
利息覆盖倍数	-	<b>2.40</b>	<b>2.38</b>	<b>2.96</b>	<b>3.91</b>	<b>5.81</b>	<b>3.77</b>	-

发行人承诺本项目回流资金将优先用于偿还本次债券本息，在本次债券存续期内，当项目净收益不足以覆盖当年需偿付债券本息时，公司将运用公司其他经营收入保障本次债券的顺利兑付。

#### ⑦项目盈利能力分析

通过编制分析项目投资现金流量表，可得到项目投资财务内部收益率（所得税前）为 2.56%，项目静态投资回收期（所得税前）19.35 年；项目投资财务内部收益率（所得税后）为 2.30%，项目静态投资回收期（所得税后）19.42 年。通过分析项目投资现金流量，融资前和融资后项目投资财务内部收益率均大于零，说明项目具有一定投资收益性和经济效益，满足项目基本投资效益需求，且能维持项目经营期正常运营。

### 三、募集资金使用计划及管理制度

发行人将严格按照国家发展改革委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理。发行人将加强业务规划和内部管理,努力提高整体经济效益水平,严格控制成本支出。本次债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用,实行专款专用。

#### （一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督,公司将实行募集资金的专用账户存储制度,在银行设立募集资金使用专户。

#### （二）募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金,实行专款专用。发行人在使用募集资金时,将严格履行申请和审批手续,在募集资金使用计划或公司预算范围内,由使用部门或单位提出使用募集资金的报告,禁止对公司拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

#### （三）募集资金使用情况的监督

公司财务计划部负责本次债券募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务计划部将不定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实,确保资金做到专款专用。使用募集资金的项目,公司将确保抓好项目管理和投资回报,严格控制成本,积极提高收益,力争降本增效。发行人将定期对债券项目资金使用和投资回报情况进行监督检查。如出现影响项目公司经

营的重大情况，使用募集资金的项目公司应当立即向发行人报告，并积极采取改进措施。

#### **四、发行人相关承诺**

发行人不承担政府融资职能，发行本次企业债券不涉及新增地方政府债务。

## 第十三条 偿债保障措施

重庆兴农融资担保集团有限公司（以下简称“兴农担保”）为本次债券本金及其应计利息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，同时，发行人采取具体有效的措施来保障债券投资者的合法权益。

### 一、担保人基本情况

#### （一）兴农担保概况

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：521,981.61万人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

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

重庆兴农融资担保集团有限公司成立于2011年8月，是由重庆市国有资产监督管理委员会（以下简称“重庆市国资委”）牵头组建并实际控制的担保公司。截至2019年末，公司注册资本521,981.61万人民币。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，2019年实现营业总收入10.46亿元。截至2019年末，重庆兴农资产总额为211.42亿元，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。

## （二）兴农担保财务情况

表13-1：兴农担保主要财务数据

单位：万元

财务数据及指标概要	2019 年末/度
一、机构财务数据	
资产总额	2,114,170.57
负债总额	1,135,756.55
所有者权益	978,414.02
少数股东权益	169,155.63
归属于母公司所有者权益总额	809,258.39
营业总收入	104,574.85
利润总额	30,557.29
净利润	25,692.05
二、机构财务指标	
资产负债率	53.72%
资产收益率	1.22%
净资产收益率	2.63%

## （三）担保人资信状况

重庆兴农融资担保集团有限公司（简称“重庆兴农”）是重庆市委市政府为统筹城乡发展、深化农村金融改革，实现农民脱贫致富，着力解决农村融资难融资贵难题，以盘活农村产权资源，发现农村资产价值，发挥融资担保增信杠杆作用为突破口，于2011年9月组建的全国首家主司农村产权抵押融资的政策性农业信贷担保机构。重庆兴

农按照“1+N+X”（1即为集团公司，N为26家区县公司，X为5家配套子公司）模式构建起多层次、广覆盖、可复制的农业政策性融资担保综合服务体系。经鹏元资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，重庆兴农主体信用等级为AAA；经大公国际资信评估有限公司、中诚信国际信用评级有限公司等综合评定后，确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，为本次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。

#### （四）担保人累计担保余额

根据中国银行保险监督管理委员会于2018年4月2日签发的《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的15%。对被担保人主体信用评级AA级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的60%计算”。截至2018年末，兴农担保净资产为98.42亿元，净资产的10%即9.84亿元。按照兴农担保出具本次债券担保函时计算，发行人主体和信用评级为AA级，本次发行债券5.90亿元，除此之外，兴农担保对发行人及其关联方提供担保增信的业务尚有5.00亿元中期票据，故合计在保余额为10.90亿元，单笔客户集中度责任余额为6.54亿元，因此未超过净资产

10%/15%的指标要求，满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。

在本次债券担保函出具之后，中国银行保险监督管理委员会于2019年10月9日签发《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发[2019]37号），《融资担保公司监督管理补充规定》中明确将《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》（银保监发〔2018〕1号）的《融资担保责任余额计量办法》第四条修改为：“第四条 融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算。”截至2019年末，兴农担保非合并财务报表口径净资产（扣除对其他融资担保公司和再担保公司的股权投资）为53.64亿元，净资产的10%即最大单户责任余额为5.36亿元，对单个主体和信用评级为AA级的发行人发行债券最大担保额度为 $5.36/60\%=8.93$ 亿元。为符合监管要求，兴农担保通过分保方式，已将上述中期票据项目进行了分保，分保金额4.25亿元，剩余0.75亿元，加上本次债券5.90亿元，合计为6.65亿元，单户责任余额为3.99亿元。因此，兴农担保对本次债券的担保未超过《融资担保公司监督管理补充规定》颁布后净资产10%/15%指标要求，满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。

同时，根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的10倍”，兴农担保合并

口径2018年末净资产放大倍数为4.89倍；非合并口径2019年末净资产放大倍数为9.21倍，满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度及《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

综上所述，兴农担保在担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数等各项指标满足现行《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》等法律法规的相关规定。

#### （五）担保人发行债券情况

无。

#### （六）担保函主要内容

兴农担保为本次债券的还本付息提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。兴农担保已为本次债券出具担保函，担保函的主要内容：

- 1、保证的方式：全额无条件不可撤销连带责任保证。
- 2、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。
- 3、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。
- 4、财务信息披露：债券监督管理及审批机关及其下属的派出机构或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。
- 5、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债券转让或

出质给第三人的，担保人在《担保函》第五条约定的范围内继续承担保证责任。

6、主债权的变更：经监督机构及审批机关批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

7、加速到期：在本担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

#### （七）担保人与发行人等主体间的权利义务关系

发行人与担保人、债权代理人、债券持有人将根据签订的《信用增进服务协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》等协议履行各自的权利义务。

#### （八）担保的合法合规性

重庆兴农出具担保函对发行人本次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。本次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、法规规定的作为本次债券发行担保人的资格和条件。

根据重庆圣世律师事务所出具的法律意见书，本次发行偿债保障措施充分，相关法律手续完备，最大限度地保护了投资者的利益，各方当事人签订的协议未违反国家法律、法规及规范性文件的规定，合

法有效，符合相关法律法规的规定。

（九）担保人 2017-2019 年经审计的合并资产负债表（见附表五）

（十）担保人 2017-2019 年经审计的合并利润表（见附表六）

（十一）担保人 2017-2019 年经审计的合并现金流量表（见附表七）

## 二、本次债券偿债计划

### （一）本次债券偿债计划概况

本次债券为期限7年，发行总额为5.9亿元的固定利率债券。本次债券按年付息，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还债券发行总额的20%。本次债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

### （二）本次债券偿债计划的人员安排

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

### （三）本次债券偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本次债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提

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

#### **（四）本次偿债计划的制度安排**

##### **1、设立偿债账户与募集资金账户**

本次债券将设立偿债账户和募集资金账户。偿债账户是发行人在监管银行处开立的专门用于支付本次债券本息的资金账户，募集资金账户是发行人在监管银行处开立的专门用于本次债券募集资金存放和使用的银行账户。本次债券监管银行中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行将按照《募集资金监管协议》、重庆农村商业银行股份有限公司奉节支行将按照《资金监管协议》对发行人募集资金账户进行监督和管理，中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行将按照《偿债账户监管协议》对发行人偿债账户进行监督和管理，以保障本次债券本息的偿付。

##### **2、聘请债权代理人，维护债券持有人的利益**

为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行担任本次债券的债权代理人，并与之签署了《债权代理协议》。债权代理人作为本次债券全体债券持有人的代理人处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。此外，发行人还与中国农业银行奉节支行共同制定了《债券持有人会议规则》，严格约定在有可能导致本次债券持有人利益受损的情况下，应按照《债

券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并按约定的规则议事和形成决议，保障债券持有人的利益。

### 三、偿债保障措施

#### （一）发行人良好的经营状况是本次债券按期偿付的坚实基础

发行人作为奉节县重要的土地整理开发主体和基础设施投资建设主体，拥有土地整理开发及工程建设服务等稳定的经营性收益。2017-2019年度，发行人分别实现营业收入66,342.77万元、73,243.83万元和76,076.54万元；2017-2019年，发行人分别实现净利润12,391.26万元、13,221.65万元和12,169.28万元。按预计本次债券发行5.9亿元的规模计算，公司三年平均净利润能够覆盖一年的利息。

2017-2019年发行人土地出让面积分别为216.15亩、123.90亩和102.60亩，公司实现土地整理开发收入分别为19,894.45万元、24,121.83万元和16,957.47万元。随着奉节县三大空间拓展及城镇化进程的不断推进，公司土地整理开发业务在未来存在稳定的增长空间，从而确保发行人未来具备持续的盈利能力与充足的现金流入。此外，在本次债券存续期内，发行人在工程代建、安置房建设及其他服务业等业务方面可获得可观的收入，主营业务发展前景广阔。

总体来看，发行人盈利模式明确，盈利增长点清晰，发展前景较为看好。随着公司的快速发展，发行人的盈利能力将进一步增强，从而为本次债券本息的偿付奠定了坚实的基础。

#### （二）募投项目销售收入是本次债券偿付的重要保障

本次债券募投项目建成并投入使用后，在本次债券的存续期内预

计可产生停车费、配套商业门面销售、体育馆游泳馆门票及场地租金收入等共计 54,771.25 万元，销售收入明细如下表所示：

表 13-2：债券存续期内募投项目收入明细

单位：万元

项目	停车费收入	商业门面销售收入	门票收入	出租收入	合计
奉节县城市停车场建设项目	10,004.66	21,443.40	0.00	0.00	<b>31,448.06</b>
奉节县西部新区体育场及游泳馆建设项目	1,503.71	16,548.03	4071.45	1,200.00	<b>23,323.19</b>
合计	<b>11,508.37</b>	<b>37,991.43</b>	<b>4,071.45</b>	<b>1,200.00</b>	<b>54,771.25</b>

综上，本次债券募投项目具有良好的经济效益，在本次债券存续期间预计将实现54,771.25万元的收入，这是本次债券本息偿付的重要保障，是偿债资金的重要来源。

### （三）公司可变现流动资产将是本次债券偿债资金的有效补充

截至2019年底，公司及子公司名下拥有46宗使用权类型为出让的土地，其中已抵押土地8宗，面积合计2,120.71亩，账面价值合计230,308.07万元；未抵押土地38宗，面积合计1,852.08亩，账面价值合计181,032.46万元。随着奉节县经济发展和产业结构的不断优化，土地有可观的升值空间和良好的变现能力。

### （四）奉节县政府给予公司的优惠政策是对其偿债能力的有力支持

发行人是奉节县国有资产管理中心出资的国有公司，在公司发展过程中，获得了奉节县政府项目倾斜、资本金注入等多种形式的支持。在奉节县土地整理开发及基础设施建设领域，发行人具有垄断优势，

是奉节县城市重点工程项目建设的重要载体，奉节县多个重大项目均通过发行人或其子公司投资建设。城市化进程的加速、奉节县经济的高速发展，必将拉动基础设施建设领域的投资，发行人未来收益有较好前景，也为债券的偿付提供了一定的保障。

#### **（五）发行人具备良好的融资能力，能够为本次债券本息偿付提供补充**

发行人经营管理规范、财务状况健康，保持着良好的信用等级，并且已和中国农业发展银行、中国农业银行、重庆农村商业银行等多家金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的融资能力。在本次债券兑付遇到突发性的资金周转问题时，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构稳固的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。

#### **（六）充裕的货币资金是本次债券按时偿还的重要补充**

2017-2019年末，发行人货币资金余额分别为200,931.44万元、94,756.72万元和99,433.22万元，近三年公司货币资金较为充裕。截至2019年末，除其中3,800.00万元用于担保质押以外，发行人其它货币资金中均为不受限资金。公司货币资金余额较为充裕，可为本次债券的按时还本付息提供重要补充。

#### **（七）有着强大担保实力的第三方为本次债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保**

重庆兴农融资担保集团有限公司为本次债券提供了全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。截至2019年12月31日，兴农担保总资

产为2,114,170.57万元，净资产为978,414.02万元，资金实力强大，资信状况良好，主体级别AAA。担保人的担保实力为本次债券本息按时偿付提供了进一步保障。

#### （八）聘请债权代理人并制定债券持有人会议规则

为有效保障本次债券的偿付，充分发挥债权代理人等机构的作用，发行人已聘请中国农业银行股份有限公司重庆奉节支行作为本次债券的债权代理人，并签署了《债权代理协议》等协议文件，明确了双方的权利和义务。同时，发行人和农行奉节支行已为本次债券共同制定了《债券持有人会议规则》，其中详细约定了本次债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

综上所述，发行人经营收入稳定持续，偿债措施保障有力，可以充分保证本次债券本息的按时足额偿付。发行人还将不断挖掘自身优势，抓住奉节县区域经济快速发展的有利时机，通过积极发展主营业务、控制运营成本、提高管理效率等多种方式，确保公司的可持续发展，为本次债券的本息兑付提供可靠保障。

## 第十四条 投资者保护机制

本节仅列示了本次债券《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》全文。

### 一、聘请债权代理人

为切实维护债券持有人的合法权益，发行人聘请中国农业银行奉节支行担任本次债券的债权代理人。

#### （一）债权代理人的主要权利和义务

1、债权代理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和 / 或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

2、在中国法律允许的程度内，债权代理人在履行《债权代理协议》项下债权代理人责任时可以聘请第三方专业机构提供专业服务，相关费用按照《债权代理协议》第九条支付；同时，债权代理人在履行《债权代理协议》项下义务时可向债权代理人股东寻求技术帮助。

3、债权代理人担任《债权代理协议》项下的债权代理人不妨碍：  
（1）债权代理人在证券交易场所买卖本次债券和发行人发行的其它证券；  
（2）债权代理人为发行人的其它项目担任发行人的财务顾问；  
和（3）债权代理人为发行人发行其它证券担任主承销商。

4、债权代理人应在本次债券的存续期间对发行人发行本次债券所募集资金的使用进行监督。

5、 债权代理人应督促发行人按募集说明书的约定履行信息披露义务。在获悉发行人存在可能影响债券持有人重大权益的事宜时，应当尽快约谈发行人，要求发行人解释说明，提供相关证据、文件和资料。

6、 债权代理人应持续关注发行人的资信状况，发现出现可能影响债券持有人重大权益的事宜时，应当及时以在国家发展改革委指定信息披露媒体公告的方式通知各债券持有人，并根据债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议。

7、 本次债券在债券存续期内，债权代理人按照本次债券持有人会议的决议受托处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务，债权代理人有权聘请律师等专业人士代表其自身协助债权代理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照第九条的规定执行。

8、 发行人不能偿还到期债务时，债权代理人根据债券持有人会议之决议受托参与发行人重整、和解、重组或者破产的法律程序，并将有关法律程序的重大进展及时予以公告。

9、 债权代理人应按照《债权代理协议》、债券持有人会议规则的规定召集和主持债券持有人会议，并履行债券持有人会议规则项下债权代理人的职责和义务。

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

11、债权人应当为债券持有人（作为一个整体）的最大利益行事，不得利用作为债权人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

12、债权人应按照国家发展改革委的有关规定及《债权代理协议》的规定向债券持有人出具债券受托管理事务报告。

13、在债券持有人会议作出变更债权代理人的决议之日起 10 个工作日内，债权人应该向新债权人移交工作及有关文件档案。

14、债权人应遵守和履行《债权代理协议》、募集说明书以及法律法规及国家发展改革委规定的债权人应当履行的其他义务。

15、就与《债权代理协议》相关事宜，债权人可以依据来自任何律师、银行家、估价人、测量人、经纪人、拍卖人、会计师或其它专家的意见、建议、证明或任何信息行事（无论该等意见、建议、证明或信息系由债权人、发行人或其任何子公司或代理人获得），只要债权人依其独立判断认为提供该等建议或意见的条件符合市场中提供该等性质建议或意见的主流实践。上述意见、建议、证明或信息可通过信件、电报、电传、海底电报或传真发送或取得。

16、在依债权人合理判断为保护债券持有人利益所需的情况下，债权人可以就任何事实或事项要求获取并有权自由接受发行人出具的证明书；该等证明书应盖有发行人的公司章。

17、如果就任何债权人可能承担的责任、可能负有义务的程序、可能负有责任的索赔和要求，以及任何债权人可能承担并与之相关的成本、收费和费用，债权人应已获得令其满意的补偿和

/或担保而未获得，则债权代理人可以在其认为适当的任何时候自行决定（且无需进一步通知）提起针对发行人的程序，以获得对任何本次债券下到期但未付金额的偿付或执行其在《债权代理协议》或募集说明书项下的任何权利。

18、债权代理人可以：（1）在办理《债权代理协议》委托事项的过程中，债权代理人可以雇用代理人代表债权代理人行事并按照第九条约定向其付费，无论该等代理人是否系律师或其他专业人士，代理人将办理或协助办理任何业务，或做出或协助做出所有按要求应由债权代理人做出的行为（包括对金钱的支付和收取）。（2）在实行和行使《债权代理协议》授权的所有及任何委托事项、权力、职权和自由酌定权的过程中，通过债权代理人当时负责的高级职员或某位高级职员行事；债权代理人也可在其认为适当的任何时候，通过授权书或其它形式，授权任何个人或数人或由个人组成的非固定实体实行或行使《债权代理协议》授权的所有或任何委托事项、权力、职权和自由酌定权；该等授权可以在任何条件的基础上进行，并可受制于任何规则（包括经债权代理人同意后的转授权），只要债权代理人认为该等条件和规则符合债券持有人的利益；以及（3）依其决定，就与受托事项相关的财产，以任何条件指定（并向其付费）任何人作为托管人或记名人，包括为在托管人处存放《债权代理协议》或任何其它与《债权代理协议》所创设委托事项相关文件的的目的而做出前述行为。

## （二）债权代理事务报告

1、受托期间内，债权代理人应对发行人的有关情况进行持续跟踪与了解，在发行人年度报告披露之日后的1个月内，以公告方式向全体债券持有人出具受托管理事务报告并委托发行人在证券交易场所的网站或监管部门指定的其他信息披露媒体公布。

2、债权代理人报告应主要包括如下内容：（i）上年度债券持有人会议召开的情况；（ii）上年度本次债券本息偿付情况；（iii）本次债券跟踪评级情况；（iv）发行人指定的代表发行人负责本次债券事务的专人的变动情况；以及（v）债权代理人认为需要披露的其他信息。

3、受托管理事务报告应置备于债权代理人处并刊登于监管部门指定的信息披露媒体，债券持有人有权随时查阅。

## 二、债券持有人会议

### （一）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议依据相关法律法规及募集说明书的规定行使如下权利：

（1）当发行人提出变更本次债券各期募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券的本息、变更本次债券各期债券发行利率；

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

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

（4）对更换债权代理人作出决议；

（5）决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》

或达成相关补充协议；

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

（7）有关法律法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （二）债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内的任何事项时，债权代理人应自其知悉该等事项之日起10个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。债权代理人发出召开债券持有人会议的通知不得晚于会议召开日期之前15日。

2、如债权代理人未能按《持有人会议规则》第六条的规定履行其职责，发行人、单独或合并持有本次未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人，以公告方式发出召集债券持有人会议的通知。

3、债券持有人会议召集通知发出后，除非因为不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因。

4、债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

（1）会议的日期、具体时间、地点和会议召开方式；

(2) 提交会议审议的事项；

(3) 以明显的文字说明：全体本次未偿还债券持有人均有权出席债券持有人会议，并可以委托代理人出席会议和参加表决；

(4) 有权出席债券持有人会议的债权登记日；

(5) 投票代理委托书的内容要求及送达时间和地点；

(6) 召集人名称及会务常设联系人姓名及电话号码；

(7) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

(8) 召集人需要通知的其他事项。

5、债券持有人会议的债权登记日不得早于发出召开债券持有人会议的通知之日，亦不得晚于债券持有人会议召开日期之前3日。于债权登记日在中央国债登记结算有限责任公司或使用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席本次债券当期持有人会议的登记持有人。

6、召开债券持有人会议的会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供，由此发生的相关费用由发行人承担。

## 第十五条 风险与对策

投资者在评价和购买本次债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、与本次债券相关的风险和对策

#### （一）利率风险与对策

受国民经济总体运行状况、国家财政政策和货币政策、经济周期以及国际环境变化的影响，市场利率存在周期性波动的可能性。本次债券存续期内可能跨越多个利率波动周期，可能使投资者面临债券投资收益的不确定性。

对策：本次债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，考虑了对利率风险的补偿。本次债券的本金偿付安排也在一定程度上缓解了利率风险。本次债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，以提高本次债券的流动性，有利于投资者规避利率风险。

#### （二）兑付风险与对策

在本次债券的存续期限内，受国家法律法规、相关产业政策、行业和市场等不可控因素的影响，发行人及其下属公司的经营活动可能不能带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本次债券本息的按时兑付。

对策：首先，发行人及其下属公司经营状况良好，资产负债率低，具有较大的债务融资空间，偿债能力较强。其次，发行人对募投

项目进行认真调研和充分论证，办妥各项报批手续，提高项目经营管理效率，严格控制成本支出，增强项目盈利能力，为本次债券本息偿付提供资金保证。第三，第三方担保公司重庆兴农融资担保集团有限公司为本次债券提供全额不可撤销连带责任保证担保，有效降低了本次债券的偿付风险。

### （三）流动性风险与对策

发行人将在本次债券发行结束后向证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，发行人目前无法保证本次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，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而无法保证本次债券的流动性，投资者在债券转让和临时性变现时可能出现困难。

对策：本次债券发行结束后，主承销商和其他承销团成员将积极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，并促进本次债券交易的进行。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、与行业相关的风险和对策

### （一）宏观政策风险与对策

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

对策：针对未来国家宏观经济政策调整风险，发行人将进一步加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是

行业主管部门的沟通，及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。

## （二）经济周期波动风险与对策

公司土地整理开发业务与工程代建业务与经济周期紧密相关，如果未来经济增长放慢或出现衰退，可能导致奉节县土地市场出现波动，基础设施建设出现暂缓或停滞，从而对发行人经营规模和盈利能力产生不利影响。

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

## （三）产业政策风险与对策

发行人主要从事土地整理开发、工程代建及安置房建设等业务，受到国家和地方产业政策的支持。但在我国国民经济不同的发展阶段，国家和地方的产业政策可能有所不同。国家的土地开发政策、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策和地方政府支持力度的变化将会对发行人的经营活动带来一定影响。

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

### 三、与发行人业务相关的风险和对策

#### （一）经营风险与对策

随着发行人资产规模和经营规模的快速扩张，公司经营风险控制难度加大，不能完全避免因业务操作差错可能导致的安全事故、经济损失、法律纠纷和违规风险。与此同时，发行人的项目具有投资金额大、回收期长的特点，如果市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或出现经营管理重大失误，将影响发行人持续融资能力及运营效益，进而影响本次债券本息的偿付。

对策：发行人将不断强化内部管理，健全相关管理机制，防范经营风险。生产方面，加强工程管理，优化调度管理，确保安全责任落实到位，提高公司整体经营能力。财务方面，加强计划与预算工作，统筹安排资金投向，提高资金使用效率。发行人将根据公司的发展步伐，加强人才的培养和引进，使公司的管理始终能与外部环境的变化相适应。

#### （二）政府结算进度与工程建设回款资金依赖土地出让的风险与对策

截至2019年末，发行人存货账面价值分别为1,691,300.74万元，占资产总额的比重为67.95%，公司在建基础设施项目已完成投资规

模较大，未来回款资金的到位情况受政府结算进度影响较大，且回款资金来源对区域内土地出让依赖性较高，公司存在一定的资金周转压力。

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

随着奉节县开发建设逐步推进，奉节县的税收收入将持续增长，从而保障每年有稳定的预算收入以用于支付工程建设资金，逐步降低回款资金来源中对于土地出让的依赖。

### （三）财务风险与对策

近年来，奉节县积极推进新型城镇化进程，发行人作为奉节县城市基础设施建设的投融资主体，对城市基础设施建设、土地一级开发的资金投入将有较明显的增长，近年来经营性现金流持续为负。由于相关项目投资规模大，项目回收期长，发行人存在后续投融资压力加大、负债率提升的风险。

对策：针对财务风险，发行人继续保持与各大银行的密切合作关系，维持良好的征信记录，提高间接融资的能力。发行人将充分利用

资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本，特别是本次债券的成功发行，对今后拓展资本市场各类融资渠道大有裨益。此外，作为奉节县主要的基础设施投融资主体，发行人充分利用各项优惠政策，积极向当地和上级政府争取专项补助资金，多渠道筹集资金。

#### （四）发行人对外担保的风险与对策

截至2019年12月31日，发行人对外担保总额为395,407.12万元，占发行人资产总额的15.86%。发行人对外担保金额较大，若被担保企业未来出现经营及财务风险发生违约，发行人将面临被追索甚至诉讼风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响。

对策：发行人被担保对象主要为重庆奉节路桥有限公司、重庆三峡库区生态产业发展有限公司、奉节县名胜旅游投资有限公司等奉节县内其他重要国有企业，资信水平优良。发行人制定了专门的对外担保管理办法，以规范对外担保行为；同时，发行人将实时跟踪被担保企业资信状况，严防代偿风险。

#### （五）债券募集资金合规使用风险与对策

发行人在经营过程中，地方政府或其他政府机构可能对本次债券募集资金的使用施加行政压力，影响募集资金的合规使用。另外，本次债券从申报到核准、发行、募集资金到位的过程中需要耗费一定时间，发行人为保障募投项目的进度，可能会通过其他渠道筹集建设资金，待募集资金到位后将募集资金用于置换前期通过其他渠道筹集的资金，或者直接将募集资金用于其他建设项目，从而造成募集资金挪

用或混用的情况。

对策：为了保证募集资金合理使用以及按时偿还本次债券到期本金和利息，发行人已聘请了债权代理人和账户及资金监管银行。待本次债券募集资金到位后，账户及资金监管银行将对发行人的募集资金账户和偿债专户进行监管，督促发行人按照协议的约定接收、存储及划转相关资金。同时主承销商也将切实履行监督职责，确保募集资金的合规使用。

#### （六）偿债保障措施相关风险与对策

从发行人自身的偿付能力、募投项目的经济效益、第三方担保、发行人可变现资产等方面来看，本次债券制定了完善的偿债保障措施。但由于本次债券募集资金规模较大，债券存续期较长，随着外部条件的变化，存在部分偿债保障措施不能完全落实的风险。

对策：针对偿债保障措施相关风险，发行人将继续保持稳健的财务结构，加强资金流动性管理，实现债务偿付现金流在期限上的合理分布，从而减小本次债券的兑付风险。发行人还将进一步加强自身经营能力，还将积极开展农村投资、交通投资、边境投资等业务，进一步提升自身经营实力、盈利水平及抗风险能力。

#### 四、与第三方担保有关的风险和对策

本次债券采用第三方担保的方式作为增信措施，由重庆兴农融资担保有限责任公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。担保人虽然其资本实力较强，但为直接融资进行担保的业务经验较少，不排除本次债券存续期内担保人因宏观环境影响或自身经营状况恶化导致

其担保能力受损的可能。同时，本次担保还可能面临因担保协议条款不够完备或存在分歧而导致日后履约产生纠纷的风险。

对策：为切实保障债权人合法权益，主承销商已经详尽收集重庆兴农融资担保有限责任公司资质证明文件、审计报告以及信用评级报告等佐证性资料，充分了解、评估担保人担保能力的可持续性，并将在债券存续期内对担保人经营情况、财务状况、信用状况等多方面内容进行跟踪，及时评估担保人担保能力的可靠性和持续性。

## 第十六条 信用评级

### 一、评级报告内容概要

#### （一）评级观点

东方金诚认为，重庆市经济实力很强，其下辖的奉节县经济实力较强；公司业务区域专营性较强，得到了股东及相关各方的有力支持；兴农担保集团对本期债券提供的增信作用很强。

同时，东方金诚关注到，公司面临一定的资本支出压力，资产流动性较差，资金来源对筹资活动依赖较大，全部债务规模逐年增长。

综上所述，公司主体信用风险很低，偿债能力很强，本期债券到期不能偿还的风险极低。

#### （二）优势

1、近年来，重庆市地区经济实力很强；奉节县地区经济保持平稳增长，地区经济实力较强；

2、公司主要从事奉节县的基础设施、保障性住房建设和土地开发整理等业务，业务区域专营性较强；

3、公司作为奉节县主要的基础设施建设主体，得到了股东及相关各方的有力支持；

4、重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券本息到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

#### （三）关注

1、公司在建及拟建项目投资规模较大，未来面临一定的资本支

出压力；

2、公司流动资产中变现能力较弱的存货和应收类款项占比较高，资产流动性较差；

3、公司经营活动现金流持续净流出，资金来源对筹资活动依赖较大；

4、公司全部债务规模逐年增长，未来偿债压力较大。

#### （四）评级展望

预计重庆市与奉节县经济将保持稳定发展，公司主营业务区域专营性较强，得到实际控制人的持续有力支持，评级展望为稳定。

## 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“2020年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券”的存续期内密切关注重庆百盐投资（集团）有限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，东方金诚将向重庆百盐投资（集团）有限公司发送跟踪评级联络函并在必要时实施现场尽职调查，重庆百盐投资（集团）有限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。如重庆百盐投资（集团）有限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。

### 三、发行人近三年信用评级概况

2015年12月10日，发行人首次由中诚信国际信用评级有限责任公司出具《2016年重庆宏安投资（集团）有限公司公司债券信用评级报告》（信评委函字【2015】1315D字），根据该评级报告，发行人主体级别为AA-级，评级展望为稳定。

2016年6月30日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具《重庆宏安投资（集团）有限公司2016年度跟踪评级报告》（信评委函字【2016】跟踪0429字），根据该评级报告，发行人主体级别为AA-级，评级展望为稳定。

2017年6月26日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具《重庆宏安投资（集团）有限公司2017年度跟踪评级报告》（信评委函字【2017】跟踪0242字），根据该评级报告，发行人主体级别为AA-级，评级展望为稳定。

2017年10月12日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具《关于调升重庆宏安投资（集团）有限公司主体信用等级的公告》（信评委函字【2017】319字），该公告称考虑到奉节县经济和财政实力进一步增强、公司在奉节县地位突出、政府对发行人给予大力支持等因素，将发行人主体级别由AA-级调升至AA级，评级展望为稳定。

2018年6月26日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具《重

庆宏安投资（集团）有限公司 2018 年度跟踪评级报告》（信评委函字【2018】跟踪 0241 字），根据该评级报告，发行人主体级别为 AA 级，评级展望为稳定。

2019 年 6 月 26 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具《重庆百盐投资（集团）有限公司 2019 年度跟踪评级报告》（信评委函字【2019】跟踪 0355 字），根据该评级报告，发行人主体级别为 AA 级，评级展望为稳定。

#### 四、发行人银行授信情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司的银行授信总额度为 815,800.00 万元，其中已使用授信额度为 733,100.00 万元，尚未使用授信额度为 82,700.00 万元，具体情况如下表所示：

表 16-1：截至 2019 年 12 月 31 日公司获得银行授信情况

单位：万元

贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
三峡银行	77,900.00	77,900.00	0
中国农业银行	174,800.00	143,200.00	31,600.00
农业发展银行	332,100.00	290,500.00	41,600.00
重庆农村商业银行	131,000.00	131,000.00	0
重庆银行	30,000.00	30,000.00	0
中国工商银行	70,000.00	60,500.00	9,500.00
合计	<b>815,800.00</b>	<b>733,100.00</b>	<b>82,700.00</b>

#### 五、发行人信用记录

根据发行人提供的中国人民银行企业信用报告，截至 2019 年末，公司本部未结清贷款中无不良或关注类款项。公司已结清项目中，有 7 笔欠息记录，合计金额为 1,683.33 万元，贷款行均对上述欠息出具了说明。

表 16-2：发行人欠息情况表

单位：万元

序号	欠款方	欠息发生日期	结清日期	欠息金额
1	重庆百盐投资（集团）有限公司	2012年7月24日	2012年8月4日	662.72
2	重庆百盐投资（集团）有限公司	2017年5月21日	2017年5月22日	69.49
3	重庆百盐投资（集团）有限公司	2018年10月21日	2018年10月22日	229.29
4	重庆奉节城市建设有限公司	2018年7月23日	2018年10月23日	269.44
5	重庆奉节工业有限公司	2017年1月21日	2018年2月22日	355.36
6	重庆百盐房地产开发有限公司	2018年1月21日	2018年1月23日	14.44
7	重庆百盐房地产开发有限公司	2013年1月21日	2016年3月22日	82.59
合计				<b>1,683.33</b>

## 第十七条 法律意见

本次债券的发行人律师重庆圣世律师事务所已出具法律意见书。重庆圣世律师事务所认为：

（一）发行人本次发行已经按照《公司法》、《证券法》、《企业国有资产管理法》第三十一条、《企业债券管理条例》等有关法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》规定的程序获得批准和授权，且该等批准或授权的内容合法有效，且本次债券发行已获得国家发展和改革委员会批准公开发行。

（二）发行人系按照我国法律依法设立并有效存续的国有控股企业。截至本法律意见书出具之日，发行人不存在根据我国法律、法规、规范性文件或《公司章程》规定需要终止的情形，具备发行本期债券的主体资格。

（三）发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券管理通知》、《企业债券简化程序通知》、《发挥企业债券融资功能的通知》、《简化企业债券申报程序的意见》等法律、法规、规章及规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

（四）发行人设立的程序、资格、条件、方式等符合法律、法规和规范性文件的规定，并得到有关部门的批准；发行人设立过程中所签订的有关合同符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会引致发行人设立行为存在潜在纠纷；发行人设立过程中有关企业国有资产

占有产权登记、验资等已履行了必要程序，符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

（五）发行人的股东系依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格；发行人的股东人数、住所、出资比例符合法律、法规和规范性文件的规定；股东已投入发行人的资产的产权关系清晰，将上述资产投入发行人不存在法律障碍；股东投入发行人的资产或权利的权属证书已由股东转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

（六）发行人业务独立、资产独立完整、人员独立、机构独立、财务独立，具有自主经营能力，能够依靠公司自身的人力资源、法人财产权、公司治理结构以及财务审计制度自主经营。

（七）发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，发行人未在中国大陆以外地区开展经营活动；2017至2019年发行人主营业务突出，且未发生重大变化；发行人土地整理开发业务合法合规，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》等文件要求；发行人不存在影响其持续经营的法律障碍；发行人本期债券的信用评级符合《有关事项的通知》等有关法律法规的规定，评级结果为AAA级，反映了本期债券发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（八）发行人系国有控股公司，除已披露的关联方外，不存在持有发行人5%以上出资、股权的关联方；关联担保及关联交易经过了发行人内部公允决策程序，对本次债券发行不构成实质障碍；发行人

与关联方之间不存在同业竞争情况。

（九）发行人主要财产权属关系明确，权属证明完备，不存在任何产权纠纷或潜在纠纷；发行人以自有财产提供担保，经过了决策程序，符合《担保法》等相关法律法规的规定，上述限制对本期债券发行不构成实质障碍。

（十）发行人债权债务关系清晰，其正在履行的重大合同合法有效，不存在影响本期发行的潜在风险和纠纷。发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。发行人与关联方之间重大债务系正常经营合理发生，并有效存续，发行人为关联方提供的担保经过了发行人内部公允决策程序。发行人较大的其他应收款、其他应付款均因正常的经营活动发生，合法有效。

（十一）发行人设立至今的重大资产变化符合法律法规的有关规定，近期无重大资产处置行为，不影响本期债券发行的实质条件，不构成对本期债券发行的实质障碍。

（十二）发行人及其控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的规定；发行人最近三年已依法纳税，不存在因税收违法行为被有关税务部门处罚的情形。

（十三）发行人的生产经营活动及拟投资项目符合有关环境保护的要求，发行人最近三年不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚的情形。

（十四）本期债券募集的资金部分用于固定资产项目，部分用于补充发行人营运资金，且用于固定资产项目的募集资金未超过该项目

总投资的 70%，补充营运资金不超过发债规模的 40%，用途符合国家产业政策和行业发展方向，未用于弥补亏损和非生产性支出，未用于房地产买卖、股票买卖和期货交易等与发行人生产经营无关的风险性投资，所需相关手续齐全，符合《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》第十二条第（五）项及第二十条、《发挥企业债券融资功能的通知》第三条第（六）项以及《简化企业债券申报程序的意见》第三条第（七）项的规定。

（十五）发行人、持有发行人 5%以上出资的主要出资人、发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十六）发行人本次发行《募集说明书》中的重大事实方面不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不致因引用本法律意见书的内容而出现误导性陈述、虚假记载及重大遗漏。

（十七）发行人本期债券发行提供了担保，各方当事人签订的协议未违反国家法律、法规及规范性文件的规定，合法有效，符合《管理工作的通知》和《有关事项的通知》等相关法律法规的规定；兴农担保担保集中度、融资担保责任余额等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的相关要求，准确合规。

（十八）与本期债券相关的《募集资金使用专项账户监管协议》、《偿债账户监管协议》、《资金监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、《承销协议》和《承销团协议》的内容均符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定，合法有效。

（十九）本次发行涉及的中介机构均具备从事公司债券发行相关业务的合法资格和从业资质，符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券简化程序通知》等法律、法规及规范性文件的规定。

（二十）如发行人发行的本次债券拟上市交易，则还需获得有关证券交易场所或其他主管部门之批准。

综上所述，发行人律师认为：发行人本次发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》、《企业债券简化程序通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人实施本次发行方案不存在法律障碍。

## 第十八条 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本次债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

### 二、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

## 第十九条 备查文件

### 一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）国家发展改革委对本次债券公开发行的批文；
- （二）《2020年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》；
- （三）立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的发行人2017-2019年经审计的财务报告；
- （四）东方金诚国际信用评估有限公司为本次债券出具的信用评级报告；
- （五）重庆圣世律师事务所为本次债券出具的法律意见书；
- （六）《重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券之债权代理协议》；
- （七）《重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券之债券持有人会议规则》；
- （八）《重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券之募集资金监管协议》；
- （九）《重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券之偿债账户监管协议》；
- （十）《债券类资金监管协议》。

### 二、查询地址

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

**1、发行人：重庆百盐投资（集团）有限公司**

住 所：重庆市奉节县永安街道朱衣路3号

法定代表人：孙小兵

联 系 人：李表海、何俊

联系地址：重庆市奉节县永安街道朱衣路3号

联系电话：023-85998334

传真：023-85990888

邮政编码：404600

**2、主承销商：万联证券股份有限公司**

住 所：广东省广州市天河区珠江东路11号18、19楼全层

法定代表人：罗钦城

联系人：李俊、刘湘臣、刘旭光、陈莹颖、高俊杰、丛琳、余敏

联系地址：广东省广州市珠江东路12号高德置地广场H座38楼

联系电话：020-85806011

传 真：020-38286545

邮政编码：510623

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

国家发展和改革委员会网站：[www.ndrc.gov.cn](http://www.ndrc.gov.cn)

中国债券信息网网站：[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2020年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》之重庆百盐投资（集团）有限公司盖章页）

重庆百盐投资（集团）有限公司



2020年 7 月 6 日

附表一：

2020年重庆百盐投资（集团）有限公司公司债券发行网点表

序号	承销商	网点名称	网点地址	联系人	联系电话
1	万联证券股份有限公司 ▲	债券发行部	广州市天河区珠江东路16号 高德置地广场H座38楼	董鸿硕、刘研彤	020-85806015
2	申港证券股份有限公司	债券发行部	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼	王敏、严冬蕾	021-20639670
3	中信证券华南股份有限公司（原广州证券股份有限公司）	债券发行部	广州市天河区珠江西路5号 广州国际金融中心主塔10层	刘莹	020-23385005

注：承销商名称后面标注“▲”，表示该承销商的销售网点可以销售在上海证券交易所发行的本次债券。

## 附表二：

## 发行人 2017-2019 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：	--	--	--
货币资金	99,433.22	94,756.72	200,931.44
结算备付金	--	--	--
拆出资金	--	--	--
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	--	--	--
衍生金融资产	--	--	--
应收票据	--	--	--
应收账款	22,309.04	78.99	62.31
预付款项	1,718.89	4,075.39	8,166.49
应收保费	--	--	--
应收分保账款	--	--	--
应收分保合同准备金	--	--	--
应收利息	--	112.19	194.13
应收股利	--	--	395.48
其他应收款	52,160.14	29,557.19	108,313.11
买入返售金融资产	--	--	--
存货	1,691,300.74	1,561,792.67	1,178,552.15
持有待售资产	--	--	--
一年内到期的非流动资产	1,488.70	--	--
其他流动资产	10,182.06	3,610.82	3,558.69
流动资产合计	1,878,592.79	1,693,983.96	1,500,173.80
非流动资产：	--	--	--
发放贷款及垫款	--	--	--
可供出售金融资产	75,018.00	75,018.00	75,018.00
持有至到期投资	--	--	--
长期应收款	7,458.96	7,000.00	7,000.00
长期股权投资	585.89	27,105.80	35,936.12
投资性房地产	41,800.00	18,776.15	1,854.83
固定资产	29,589.31	30,474.55	30,800.41
在建工程	62,361.60	102,742.77	77,182.50
工程物资	--	--	43.00
固定资产清理	--	--	--
生产性生物资产	--	--	--
油气资产	--	--	--
无形资产	18,332.19	17,805.86	17,824.63

开发支出	--	--	--
商誉	--	--	--
长期待摊费用	63.67	98.36	132.31
递延所得税资产	416.81	--	--
其他非流动资产	374,903.73	312,364.03	176,356.49
非流动资产合计	610,530.15	591,385.53	422,148.29
资产总计	2,489,122.94	2,285,369.48	1,922,322.09

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债：	--	--	--
短期借款	1,900.00	0.00	10,500.00
向中央银行借款	--	--	--
吸收存款及同业存放	--	--	--
拆入资金	--	--	--
以公允价值计量且表动计入当期损益的金融负债	--	--	--
衍生金融负债	--	--	--
应付票据	397.75	10,800.00	--
应付账款	5,962.21	3,080.59	999.08
预收款项	2,533.18	2,564.83	1,817.79
卖出回购金融资产款	--	--	--
应付手续费及佣金	--	--	--
应付职工薪酬	186.65	26.54	107.54
应交税费	5,488.48	5,192.71	3,375.59
应付利息	--	--	--
应付股利	--	--	--
其他应付款	132,337.23	230,605.69	89,792.49
应付分保账款	--	--	--
保险合同准备金	--	--	--
代理买卖证券款	--	--	--
代理承销证券款	--	--	--
持有待售负债	--	--	--
一年内到期的非流动负债	74,453.33	65,077.11	53,566.00
其他流动负债	2,063.28	--	--
流动负债合计	225,322.11	317,347.47	160,158.50
非流动负债：	--	--	--
保险合同准备金	2,613.55	--	--
长期借款	579,194.00	527,660.00	289,461.11
应付债券	181,501.05	141,372.08	118,072.02
其中：优先股	--	--	--
永续债	--	--	--
长期应付款	116,957.42	124,915.56	184,307.62
长期应付职工薪酬	--	--	--
专项应付款	30,255.92	28,793.57	203,573.22
预计负债	--	--	--
递延收益	1,743.58	1,792.58	1,841.58
递延所得税负债	--	--	--
其他非流动负债	13,636.70	13,636.70	6,789.50

非流动负债合计	925,902.23	838,170.49	804,045.06
负债合计	1,151,224.34	1,155,517.96	964,203.56
所有者权益：	--	--	--
股本	233,810.56	233,810.56	233,810.56
其他权益工具	--	--	--
其中：优先股	--	--	--
永续债	--	--	--
资本公积	950,150.22	737,361.72	577,109.27
减：库存股	--	--	--
其他综合收益	--	--	--
专项储备	--	--	--
盈余公积	14,825.89	14,318.36	13,309.79
一般风险准备	--	--	--
未分配利润	110,717.31	117,239.98	106,815.45
归属于母公司所有者权益合计	1,309,503.98	1,102,730.63	931,045.07
少数股东权益	28,394.62	27,120.89	27,073.46
所有者权益合计	1,337,898.60	1,129,851.52	958,118.53
负债和所有者权益总计	2,489,122.94	2,285,369.48	1,922,322.09

## 附表三：

## 发行人 2017-2019 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	76,076.54	73,243.83	66,342.77
其中：营业收入	75,292.50	73,243.83	66,342.77
利息收入	784.04	--	--
已赚保费	--	--	--
手续费及佣金收入	--	--	--
二、营业总成本	64,145.81	57,762.08	57,357.67
其中：营业成本	54,211.35	47,562.17	48,230.34
利息支出	--	--	--
手续费及佣金支出	0.28	--	--
退保金	--	--	--
赔付支出净额	--	--	--
提取保险合同准备金净额	416.07	--	--
保单红利支出	--	--	--
分保费用	--	--	--
税金及附加	4,015.33	3,568.71	4,531.48
销售费用	25.76	0.00	0.00
管理费用	3,653.67	3,001.39	3,541.82
财务费用	1,823.34	3,629.81	1,054.03
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	--	--	--
投资收益（损失以“-”号填列）	977.91	724.45	709.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	547.15	498.31	593.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-949.91	-1,114.67	322.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4.30	--	-106.05
汇兑收益（损失以“-”号填列）	--	--	--
其他收益	240.48	154.79	7,754.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,203.52	15,246.32	17,665.08
加：营业外收入	455.56	2,770.52	28.71
减：营业外支出	338.15	882.63	441.94
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,320.93	17,134.21	17,251.85
减：所得税费用	151.65	3,912.56	4,860.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,169.28	13,221.65	12,391.26

(一) 按经营持续性分类	--	--	--
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	12,169.28	13,221.65	12,391.26
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	--	--	--
(二) 按所有权归属分类	--	--	--
1. 少数股东损益	-15.57	47.44	23.34
2. 归属于母公司股东的净利润	12,184.85	13,174.21	12,367.93
六、其他综合收益的税后净额	--	--	--
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	--	--	--
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	--	--	--
1. 重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动	--	--	--
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	--	--	--
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	--	--	--
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	--	--	--
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	--	--	--
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	--	--	--
4. 现金流量套期损益的有效部分	--	--	--
5. 外币财务报表折算差额	--	--	--
6. 其他	--	--	--
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	--	--	--
七、综合收益总额	12,169.28	13,221.65	12,391.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,184.85	13,174.21	12,367.93
归属于少数股东的综合收益总额	-15.57	47.44	23.34
八、每股收益：	-	--	--
(一) 基本每股收益（元/股）	-	--	--
(二) 稀释每股收益（元/股）	-	--	--

## 附表四：

## 发行人 2017-2019 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 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	53,561.16	68,537.47	54,921.22
客户存款和同业存放款项净增加额	--	--	--
向中央银行借款净增加额	--	--	--
向其他金融机构拆入资金净增加额	--	--	--
收到原保险合同保费取得的现金	197.95	--	--
收到再保险业务现金净额	--	--	--
保户储金及投资款净增加额	--	--	--
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	--	--	--
收取利息、手续费及佣金的现金	1,610.61	--	--
拆入资金净增加额	--	--	--
回购业务资金净增加额	--	--	--
收到的税费返还	--	--	--
收到其他与经营活动有关的现金	64,047.58	319,894.93	71,858.92
经营活动现金流入小计	119,417.30	388,432.40	126,780.13
购买商品、接受劳务支付的现金	207,651.49	333,998.94	180,347.17
客户贷款及垫款净增加额	--	--	--
存放中央银行和同业款项净增加额	--	--	--
支付原保险合同赔付款项的现金	103.36	--	--
支付利息、手续费及佣金的现金	0.35	--	--
支付保单红利的现金	--	--	--
支付给职工以及为职工支付的现金	16,540.38	15,202.79	9,170.46
支付的各项税费	7,173.54	7,424.70	8,198.15
支付其他与经营活动有关的现金	34,090.15	209,057.70	118,598.01
经营活动现金流出小计	265,559.27	565,684.13	316,313.80
经营活动产生的现金流量净额	-146,141.97	-177,251.73	-189,533.66
二、投资活动产生的现金流量：	--	--	--
收回投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	104.05	583.33	126.16
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	88.76	--	9,000.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	--	--	--
收到其他与投资活动有关的现金	26,351.30	30,147.66	45,853.47
投资活动现金流入小计	26,544.11	30,730.99	54,979.62

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	48,323.16	43,826.50	9,645.91
投资支付的现金	--	6,029.00	80.00
质押贷款净增加额	--	--	--
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	24,605.00	28,201.00	42,259.00
投资活动现金流出小计	72,928.16	78,056.50	51,984.91
投资活动产生的现金流量净额	-46,384.05	-47,325.52	2,994.72
三、筹资活动产生的现金流量：	--	--	--
吸收投资收到的现金	50.00	--	73,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50.00	--	--
取得借款收到的现金	179,060.00	345,850.00	178,740.00
发行债券收到的现金	--	--	--
收到其他与筹资活动有关的现金	204,845.29	48,231.90	128,049.94
筹资活动现金流入小计	383,955.29	394,081.90	379,789.94
偿还债务所支付的现金	77,346.00	84,101.11	109,825.05
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	78,272.98	43,663.83	39,054.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	--	--	--
支付其他与筹资活动有关的现金	21,333.79	151,714.44	13,552.88
筹资活动现金流出小计	176,952.77	279,479.38	162,432.37
筹资活动产生的现金流量净额	207,002.52	114,602.52	217,357.57
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	14,476.50	-109,974.73	30,818.62
加：期初现金及现金等价物余额	81,156.72	191,131.44	160,312.82
六、期末现金及现金等价物余额	95,633.22	81,156.72	191,131.44

## 附表五：

## 担保人 2017-2019 年经审计的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：	--	--	--
货币资金	577,451.93	396,039.23	506,289.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,800.00	1,800.00	6,250.00
应收票据	984.56	1,474.77	17,373.55
应收账款	106,979.78	203,337.78	166,326.12
预付款项	1,627.04	217.83	38.94
应收保费	--	1,569.41	612.98
应收利息	--	821.73	1,637.04
应收股利	--	--	--
其他应收款	72,435.14	57,462.07	62,034.76
其他流动资产	97,224.31	202,071.82	233,512.87
流动资产合计	859,502.77	863,972.91	994,076.09
非流动资产：	--	--	--
可供出售金融资产	73,688.05	58,607.18	10,544.79
持有至到期投资	58,834.69	61,167.76	51,767.53
长期股权投资	3,752.81	2,050.10	7,309.19
投资性房地产	--	245.42	118.18
固定资产净值	10,763.70	12,344.74	12,185.81
固定资产清理	--	--	--
在建工程	--	453.33	450.61
无形资产	18.10	53.21	196.13
长期待摊费用	23.76	107.73	85.60
递延所得税资产	21,187.93	24,851.35	19,218.67
其他非流动资产	1,086,398.75	1,272,489.20	1,141,357.34
非流动资产合计	1,254,667.80	1,432,370.03	1,243,233.86
资产总计	2,114,170.57	2,296,342.94	2,237,309.94
流动负债：	--	--	--
短期借款	--	5,000.00	5,000.00
应付账款	11,298.05	1,633.91	1,430.03
预收款项	107,973.45	43,252.50	20,372.21
应付职工薪酬	4,277.74	5,078.51	4,077.72
其中：应付工资	4,214.23	4,899.29	3,913.06
应付福利费	--	2.77	--
应交税费	8,071.45	7,700.82	6,426.04
其中：应交税金	8,044.72	7,649.31	6,399.98

应付股利	--	4,776.57	4,016.16
其他应付款	44,040.40	104,062.47	65,249.33
其他流动负债	50,491.98	71,665.63	66,425.39
流动负债合计	226,153.07	416,966.09	329,118.84
非流动负债:	--	--	--
保险合同准备金	171,647.09	173,795.68	156,121.96
长期借款	--	--	--
其他非流动负债	737,956.39	895,199.00	931,300.00
非流动负债合计	909,603.47	895,199.00	931,300.00
负债合计	1,135,756.55	1,312,165.09	1,260,418.84
所有者权益(或股东权益):	--	--	--
实收资本(股本)	521,981.61	295,000.00	295,000.00
国有资本	521,981.61	295,000.00	295,000.00
其中:国有法人资本	521,981.61	295,000.00	295,000.00
实收资本(或股本)净额	521,981.61	295,000.00	295,000.00
资本公积	252,030.93	244,002.49	244,031.83
其他综合收益	32.38	32.38	32.38
盈余公积	7,719.18	5,458.98	4,030.81
其中:法定公积金	7,719.18	5,458.98	4,030.81
一般风险准备	5,450.66	4,097.83	3,344.39
未分配利润	22,043.62	14,052.21	7,688.99
归属于母公司所有者权益合计	809,258.39	562,643.89	554,128.40
少数股东权益	169,155.63	421,533.96	422,762.70
所有者权益合计	978,414.02	984,177.85	976,891.09
负债和所有者权益总计	2,114,170.57	2,296,342.94	2,237,309.94

## 附表六：

## 担保人 2017-2019 年经审计的合并利润表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
一、营业总收入	104,574.85	74,286.43	61,172.91
其中：营业收入	86,789.39	58,379.97	49,931.88
利息收入	17,552.01	15,875.17	11,229.93
手续费及佣金收入	233.46	31.29	11.11
二、营业总成本	75,062.65	50,357.04	43,995.38
其中：营业成本	6,013.23	1,026.02	1,094.14
利息支出	13.39	86.12	43.44
手续费及佣金支出	336.72	211.36	621.38
提取保险合同准备金净额	46,797.99	27,936.53	22,242.15
分保费用	34.13	--	5.42
税金及附加	767.29	452.25	773.51
销售费用	--	--	--
管理费用	19,745.71	19,696.22	18,458.48
财务费用	1,354.18	948.56	756.86
其中：利息支出	1,453.40	1,320.49	889.73
利息收入	100.46	396.66	141.69
加：投资收益（损失以“-”号填列）	2,634.42	3,191.98	2,190.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	302.71	121.32	74.26
其他收益	1,027.38	1,566.20	2,145.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,984.33	-6,257.76	-17,379.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11.8	-130.86	13,949.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	30,201.47	22,298.96	18,084.40
加：营业外收入	651.89	408.24	671.13
其中：非流动资产处理利得	--	--	--
政府补助	222.00	267.83	551.06
减：营业外支出	296.07	653.20	478.31
其中：非流动资产处置损失	--	0.12	4.44
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	30,557.29	22,054.00	4,328.15
减：所得税费用	4,865.24	491.53	3,432.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,692.05	21,562.47	895.50
归属于母公司所有者的净利润	22,469.72	15,215.67	7,986.26
少数股东损益	3,222.34	6,346.80	-7,090.76
持续经营损益	25,692.05	21,562.47	895.50
六、其他综合收益的税后净额	--	--	127.00

以后不能重分类进损益的其他综合收益	--	--	0.65
其中：权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	--	--	0.65
归属于少数股东的其他收益综合的税后净额	--	--	126.35
七、综合收益总额	25,692.05	21,562.47	1,022.50
归属于母公司所有者的综合收益总额	22,469.72	15,215.67	7,986.91
归属于少数股东的综合收益总额	3,222.34	6,346.80	-6,964.41

## 附表七：

## 担保人 2017-2019 年经审计的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	2017 年
一、经营活动产生的现金流量：		--	--
销售商品、提供劳务收到的现金	4,207.36	4,398.11	4,675.56
收到原保险合同保费取得的现金	141,502.42	75,860.61	61,581.94
收取利息、手续费及佣金的现金	15,026.03	14,521.10	11,198.94
收到的税费返还	14.94	0.07	13.66
收到其他与经营活动有关的现金	573,321.15	1,271,806.97	554,121.24
经营活动现金流入小计	734,071.91	1,366,586.86	631,591.34
购买商品、接收劳务支付的现金	3.21	335.52	565.17
支付原保险合同赔付款项的现金	26,114.86	79,317.21	97,727.55
支付利息、手续费及佣金的现金	265.35	194.99	646.61
支付给职工以及为职工支付的现金	8,968.48	12,468.55	11,068.46
支付的各项税费	12,556.54	11,345.30	12,976.39
支付其他与经营活动有关的现金	721,828.18	1,347,052.19	555,972.74
经营活动现金流出小计	769,736.61	1,450,713.77	678,956.93
经营活动产生的现金流量净额	-35,664.70	-84,126.91	-47,365.59
二、投资活动产生的现金流量：	--	--	--
收回投资收到的现金	1,183.07	78,029.79	80,880.21
取得投资收益收到的现金	906.49	2,445.39	2,062.72
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	5.59	0.40	--
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,000.00	350.00	--
收到其他与投资活动有关的现金	--	17,436.36	30.90
投资活动现金流入小计	4,095.15	98,261.95	82,973.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	315.38	874.66	1,006.28
投资支付的现金	1,350.00	139,038.56	98,840.00
支付其他与投资活动相关的现金	--	8,001.13	1,600.00
投资活动现金流出小计	1,665.38	147,914.34	101,446.28
投资活动产生的现金流量净额	2,429.77	-49,652.40	-18,472.46
三、筹资活动产生的现金流量：	--	--	--
吸收投资收到的现金	230,000.00	22,500.00	92,100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	--	22,500.00	--
取得借款所收到的现金	--	5,000.00	5,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	--	--	512,050.00
筹资活动现金流入小计	230,000.00	27,500.00	609,150.00

项目	2019年	2018年	2017年
偿还债务支付的现金	5,000.00	5,000.00	--
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	6,138.50	3,790.45	5,160.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	315.86	3,547.40	--
支付其他与筹资活动有关的现金	--	--	353,050.00
筹资活动现金流出小计	11,138.50	8,790.45	358,210.99
筹资活动产生的现金流量净额	218,861.50	18,709.55	250,939.01
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	185,626.57	-115,069.76	185,100.97
加：期初现金及现金等价物余额	386,232.81	501,302.57	316,201.60
六、期末现金及现金等价物余额	571,859.38	386,232.81	501,302.57