



重庆高开投集团  
GKT

重庆高新区开发投资集团有限公司

(住所：重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 36 号 101 房间)

2021 年公开发行人公司债券（第一期）  
募集说明书摘要  
(面向合格投资者)

牵头主承销商、受托管理人



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



中国银河证券股份有限公司  
CHINA GALAXY SECURITIES COMPANY LIMITED

(住所：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层)

签署日期：2021 年 1 月 15 日

## 声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进

行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第三节“风险因素”所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 目 录

声 明 .....	1
重大事项提示.....	3
目 录.....	4
第一节 释义.....	6
第二节 发行概况.....	9
一、 本期发行的基本情况.....	9
二、 本期债券发行的有关机构.....	13
三、 认购人承诺.....	16
四、 发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	17
第三节 发行人及本期债券的资信状况.....	18
一、 发行人主体评级及本期债券的信用评级情况.....	18
二、 信用评级报告的内容摘要及揭示的主要风险.....	18
三、 发行人的资信情况.....	19
第四节 发行人基本情况.....	23
一、 发行人概况.....	23
二、 发行人历史沿革及报告期内实际控制人变化情况.....	24
三、 公司控股股东及实际控制人基本情况.....	27
四、 发行人组织结构和重要权益投资情况.....	27
五、 主要全资、控股子公司情况.....	29
六、 发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	34
七、 发行人独立情况.....	35
八、 发行人法人治理结构.....	36
九、 发行人内部控制制度情况.....	41
十、 发行人董事、监事及高级管理人员情况.....	44
十一、 发行人违法违规及受罚情况.....	45
十二、 发行人主营业务情况.....	45
十三、 发行人关联交易情况.....	71
十四、 发行人近三年及一期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或担保的情况.....	76

十五、 发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排.....	76
<b>第五节 财务会计信息.....</b>	<b>77</b>
一、 审计意见和财务会计信息.....	77
二、 近三年财务报表.....	82
三、 报告期内发行人主要财务指标.....	95
四、 有息债务情况.....	97
五、 重大或有事项或承诺事项.....	99
六、 资产抵押、质押和其他权利限制安排.....	100
<b>第六节 募集资金运用.....</b>	<b>102</b>
一、 本期债券募集资金金额.....	102
二、 本期债券募集资金运用计划.....	102
三、 募集资金的现金管理.....	102
四、 募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	103
五、 本期债券募集资金专项账户管理安排.....	103
六、 募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	103
七、 募集资金管理.....	104
八、 前次募集资金使用情况.....	104
<b>第七节 备查文件.....</b>	<b>106</b>
一、 备查文件.....	106
二、 备查文件查阅地点.....	106

## 第一节 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有声明，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司/本公司/高开投	指	重庆高新区开发投资集团有限公司
本次债券	指	发行人拟面向合格投资者公开发行的总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
本期债券	指	发行人拟面向合格投资者公开发行的总额不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元）的重庆高新区开发投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《重庆高新区开发投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	《重庆高新区开发投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》
牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商/银河证券	指	中国银河证券股份有限公司
证券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
信用评级机构、联合资信评级	指	联合资信评估股份有限公司
发行人律师、律师	指	重庆静昇律师事务所
会计师事务所	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	《重庆高新区开发投资集团有限公司章程》
中国、我国	指	中华人民共和国
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
合格投资者	指	具备相应风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定的合格投资者资质条件的投资者
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人为本期债券的受托管理签署的《重庆高新区开发投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）之债券受托管理协议》
重庆市政府/市政府	指	重庆市人民政府
重庆高新区/高新区	指	重庆高新技术产业开发区
重庆高新区管委会/高新区管委会	指	重庆高新技术产业开发区管理委员会
建信资本	指	建信资本管理有限责任公司
高科公司	指	重庆高新科技有限公司
西锦公司/西锦置业	指	重庆西锦置业发展有限公司
锦廛公司	指	重庆锦廛工程项目管理有限公司
高远物业公司	指	重庆高远物业管理有限公司
新锦煜公司	指	重庆新锦煜工程项目管理有限公司
高达公司	指	重庆高达开发建设有限公司
高益公司	指	重庆高益投资发展有限公司
高瑞公司	指	重庆高瑞股权投资基金管理有限公司
渝金凤股权投资基金	指	重庆市渝金凤股权投资基金合伙企业（有限合伙）
华科租赁公司	指	华科融资租赁有限公司
重庆西部国际涉农物流	指	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司
高新卓泰/高新卓泰公司	指	重庆高新卓泰建筑工程质量检测有限公司
科兴乾健公司	指	重庆科兴乾健创业投资有限公司
科兴股权公司	指	重庆科兴股权投资管理有限公司
金凤公司	指	重庆金凤电子信息产业有限公司
报告期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月
近三年	指	2017 年度、2018 年度和 2019 年度
报告期末	指	2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末
最近三年、近三年末	指	2017 年末、2018 年末和 2019 年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日

交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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

## 第二节 发行概况

### 一、本期发行的基本情况

#### （一）发行人基本情况

中文名称：重庆高新区开发投资集团有限公司

英文名称：Chongqing High-Tech Zone Development & Investment Group

法定代表人：涂景洪

注册资本：人民币 448,669.69 万元

成立日期：2010 年 11 月 19 日

统一社会信用代码：91500107565603626F

所属行业：综合

注册地址：重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 36 号 101 房间

办公地址：重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 36 号 101 房间

邮政编码：401329

电话：023-68681810

传真：023-68681802

经营范围：一般项目：对基础设施建设、区域土地开发、房地产开发、现代产业体系构建和高新科技成果转化等进行投资、建设、管理和资本运作；进行土地储备整治，进行自有和管理的地产、楼宇、厂房等资产的销售及租赁，设计、制作、代理、发布国内外广告，财务咨询，销售五金、交电、建材、阀门、通用机械、金属材料、水泵、木制品、电机、工业自动控制系统装置、电线电缆、配电开关控制设备、照明器材、仪器仪表、劳动防护用品；通用设备制造；电器机械及器材制造；制造：通信设备、计算机、电子设备；旅游项目开发；汽车零部件及配件制造（不含发动机生产）；摩托车零部件及配件制造（不含发动机生产）；药品生产（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）。（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）

## （二）核准情况

2019 年 9 月 30 日，发行人董事会审议通过公开发行总额不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）的公司债券。

2019 年 10 月 10 日，发行人召开股东会会议，会议审议并通过了公开发行总额不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元）的公司债券。

经中国证监会“证监许可[2020]728 号”文件核准，发行人将在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 20 亿元的公司债券，其中首期发行自中国证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会核准发行之日起 24 个月内完成。

## （三）本期债券的基本条款

1、债券名称：重庆高新区开发投资集团有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 4 亿元（含 4 亿元）。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值人民币 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，发行人将于存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度。

7、投资者回售选择权：发行人在通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日即为回售支付日。发行人将按照证券交易转让场所、登记机构和中国证券业协会的相关业务规则完成回售支付工作。

8、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。由发行人和簿记管理人根据利率询价确定利率区间后，通过簿记建档方式确定。本期债券票面利率在债券存续期前 3 年固定不变，在债券存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券的票面利率为债券存续期前 3 年票面利率加/减调整基点，在债券存续期限后 2 年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

11、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

12、支付金额：本期债券于每年付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及持有的债券票面总额的本金。

13、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

14、起息日：2021 年 1 月 21 日

15、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

16、付息日：本期债券付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 21 日（如遇非交易

日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 1 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

17、兑付日期：本期债券到期日为 2026 年 1 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2024 年 1 月 21 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

18、信用级别及信用评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。联合资信评估股份有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

19、担保情况：无担保。

20、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司。

21、联席主承销商：中国银河证券股份有限公司

22、发行方式、发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券发行采取网下面向合格投资者簿记建档的方式。本期债券的发行对象为符合《管理办法》第十四条规定的合格投资者，本期债券不向公司原股东优先配售。

23、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，采取余额包销方式承销。

24、募集资金专项账户：本期债券在中信银行股份有限公司重庆西永支行、恒丰银行股份有限公司重庆西永支行开设募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储与划转。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换已偿还到期的公司债券的自筹资金。

26、拟上市交易场所：上交所。

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

#### （四）本期发行及上市安排

##### 1、本期债券发行时间安排

表：本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期	2021 年 1 月 18 日
发行首日	2021 年 1 月 20 日
发行期限	2021 年 1 月 20 日至 2021 年 1 月 21 日，共 2 个工作日

##### 2、本期债券上市安排

发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

#### 二、本期债券发行的有关机构

##### （一）发行人：重庆高新区开发投资集团有限公司

住所：重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 36 号 101 房间

法定代表人：涂景洪

联系人：周慧芝、何宇

联系地址：重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 36 号 101 房间

联系电话：023-68681810

传真：023-68681802

##### （二）主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：刘国平、曾阳阳、黄泽轩

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85130421

传真：010-65608445

**（三）联席承销商：中国银河证券股份有限公司**

住所：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层

法定代表人：陈共炎

联系人：权浩庆、张帆、王宇、杜奕

联系地址：北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼青海金融大厦

联系电话：010-83574533

传真：010-66568704

**（四）发行人律师：重庆静昇律师事务所**

住所：重庆市渝中区民族路 101 号洲际酒店商务楼 18 层

负责人：彭静

联系人：林卯、韩兴印

联系地址：重庆市渝中区民族路 101 号洲际酒店商务楼 18 层

电话：023-88061777

传真：023-88060505

**（五）会计师事务所：**

**1、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

执行事务合伙人（委派代表）：叶韶勋

注册会计师：陈萌

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

联系电话：023-88755566

传真：010-65547190

## 2、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

执行事务合伙人：石文先

注册会计师：杨帆、颜永辉

联系地址：重庆市两江新区黄山大道中段重庆高科双鱼座 B20 楼

联系电话：13896981985

传真：023-67785901

### （六）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：袁林、张婧茜

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

### （七）募集资金专项账户开户银行：

#### 1、中信银行股份有限公司重庆西永支行

住所：重庆市沙坪坝区西园北街 6 号

负责人：吴宗航

联系人：陈佳

联系地址：重庆市沙坪坝区西园北街 6 号

电话：023-86698186

2、恒丰银行股份有限公司重庆西永支行

住所：重庆市沙坪坝区西永大道 36 号 1、2 层

负责人：吴宗航

联系人：袁丁

联系地址：重庆市沙坪坝区西永大道 36 号 1、2 层

电话：023-63016037

**（八）申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（九）本期债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

总经理：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

### 三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定；

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力；

（四）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，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

#### **四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系**

截至 2020 年 6 月末，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

### 第三节 发行人及本期债券的资信状况

#### 一、发行人主体评级及本期债券的信用评级情况

经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

#### 二、信用评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

##### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，表明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。

##### （二）正面

1、**公司外部发展环境良好。**重庆市经济稳步增长，重庆高新区定位提升，管辖范围大幅扩大，为公司发展提供了良好的外部环境。

2、**公司业务具有区域专营优势。**公司作为重庆高新区重要的城市基础设施建设及国有资产经营主体，业务具有区域专营优势。

3、**公司可获得有力外部支持。**公司在资金注入和财政补贴方面持续获得有力的外部支持。

##### （三）关注

1、**存在较大的资金支出压力。**公司代建项目政府回款滞后，自建物业回收周期较长，筹资活动前净现金流存在较大缺口。公司各项业务未来投资规模较大，公司存在较大的资金支出压力。

2、**公司资金占用明显。**公司代建项目和土地整治业务形成的存货及往来款规模较大，对公司资金形成明显占用。

3、**公司存在一定集中偿付压力。**公司债务规模持续较快增长，债务负担较重，2020—2023 年存在一定集中偿付压力。

#### （四）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年重庆高新区开发投资集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注发行人的相关状况，如发现发行人或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

联合评级对本期债券的跟踪评级报告将在公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送发行人、监管部门等。

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得的贷款银行授信与使用情况

发行人财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持着长期合作关系，所获授信额度较高，间接债务融资能力较强，为其项目建设及债务偿付提供了有力保障。

截至 2020 年 6 月末，发行人与工商银行、中国进出口银行、建设银行、交通银行、广发银行、民生银行及华夏银行等多家银行建立了良好稳定的信贷业务关系，共计获得银行授信额度 299.50 亿元，尚有 131.22 亿元的授信额度暂未使用。

表：截至 2020 年 6 月末发行人所获授信额度明细情况

单位：亿元

序号	授信银行	综合授信额度	已使用额度	未使用额度
1	工商银行	27.20	23.55	3.65
2	中国进出口银行	14.79	14.75	0.04
3	建设银行	35.19	30.92	4.27
4	广发银行	25.00	9.80	15.20
5	华夏银行	13.37	11.72	1.65
6	交通银行	32.97	12.60	20.37
7	农商行	15.98	14.36	1.62
8	兴业银行	9.00	7.83	1.17
9	民生银行	24.00	3.13	20.86
10	厦门国际银行	5.00	4.25	0.75
11	光大金融租赁股份有限公司	10.00	8.47	1.53
12	中信银行	29.00	3.00	26.00
13	中国银行	5.00	1.49	3.52
14	渤海银行	10.00		10.00
15	恒丰银行	4.00	2.00	2.00
16	澳门国际银行	2.00	1.80	0.20
17	国开行	17.00	13.61	3.39
18	重庆银行	5.00	5.00	
19	中国邮政储蓄银行	15.00		15.00
合计		<b>299.50</b>	<b>168.28</b>	<b>131.22</b>

资料来源：公司提供

**（二）近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象**

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约行为。

**（三）近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况**

截至 2020 年 6 月末，发行人已发行尚未兑付的债券及其他债务融资工具情况如下

表所示，发行人下属子公司不存在发行债券或其他债务融资工具的行为。

表：发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

单位：年、亿元、%

证券名称	起息日	发行期限	发行规模	当前余额	票面利率
20 渝开 03	2020-11-17	3+2	4.00	4.00	4.70
20 渝开 02	2020-05-26	5	3.00	3.00	4.49
20 渝开 01	2020-05-26	5（3+2）	7.00	7.00	3.80
19 渝开 03	2019-09-20	5（3+2）	6.00	6.00	5.20
19 渝高新 ABN001 次	2019-06-19	18 （3+3+3+3+3+3+3）	0.60	0.60	-
19 渝高新 ABN001 优先 B	2019-06-19	18 （3+3+3+3+3+3+3）	4.40	4.40	6.00
19 渝高新 ABN001 优先 A	2019-06-19	18 （3+3+3+3+3+3+3）	7.00	6.99	5.60
19 渝高新 PPN003	2019-04-22	5（3+2）	2.00	2.00	5.38
19 渝开 01	2019-04-02	5（3+2）	10.00	10.00	5.78
19 渝高新 PPN002	2019-03-28	5（3+2）	10.00	10.00	5.25
19 渝高新 PPN001	2019-01-30	5（3+2）	8.00	8.00	5.50
18 渝开 01	2018-10-17	5（3+2）	4.00	4.00	6.50
18 渝高新 MTN002	2018-07-25	5	10.00	10.00	5.22
18 渝高新 MTN001	2018-04-19	5	10.00	10.00	5.30
16 渝高新 PPN002	2016-08-23	5（3+2）	5.00	5.00	4.18
14 渝高开投债	2014-04-25	7	23.00	4.60	7.80

截至 2020 年 6 月末，报告期内，发行人已发行的债券不存在延迟支付本息的情况。

#### （四）本期发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，发行人累计公开发行的公司债券余额为 16.00 亿元，累计发行的企业债券的余额为 4.60 亿元。发行人本期拟发行的公司债券规模不超过人民

币 4.00 亿元（含 4.00 亿元），全部发行完毕后，发行人累计公开发行的企业债券及公司债券的余额合计 24.60 亿元，占发行人截至 2020 年 6 月 30 日未经审计合并财务报表所有者权益 134.96 亿元的 18.23%，未超过净资产的 40%。

#### （五）近三年及一期偿债能力财务指标

报告期内，发行人合并口径的偿债能力指标表现如下：

表：发行人近三年及一期偿债能力财务指标（合并口径）

项目	2020 年 6 月末 /1-6 月	2019 年末 /1-12 月	2018 年末 /1-12 月	2017 年末 /1-12 月
流动比率（倍）	1.81	1.66	3.91	2.36
速动比率（倍）	0.98	0.90	1.09	0.76
资产负债率（%）	70.46	68.37	64.32	61.91
EBITDA（亿元）	0.66	4.29	2.46	2.84
EBITDA 利息保障倍数	0.08	0.44	0.22	0.34
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述各指标计算公式如下：

- 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（合并报表）=合并报表负债总额/合并报表资产总额
- 4、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(计入财务费用的利息支出+已资本化的利息费用)
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：重庆高新区开发投资集团有限公司

英文名称：Chongqing High-Tech Zone Development & Investment Group

法定代表人：涂景洪

注册资本：人民币 448,669.69 万元

成立日期：2010 年 11 月 19 日

统一社会信用代码：91500107565603626F

注册地址：重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 36 号 101 房间

办公地址：重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 36 号 101 房间

邮政编码：401329

信息披露事务负责人：文峰

信息披露事务联络人：周慧芝、何宇

电话：023- 68681810

传真：023- 68681802

经营范围：一般项目：对基础设施建设、区域土地开发、房地产开发、现代产业体系构建和高新科技成果转化等进行投资、建设、管理和资本运作；进行土地储备整治，进行自有和管理的地产、楼宇、厂房等资产的销售及租赁，设计、制作、代理、发布国内外广告，财务咨询，销售五金、交电、建材、阀门、通用机械、金属材料、水泵、木制品、电机、工业自动控制系统装置、电线电缆、配电开关控制设备、照明器材、仪器仪表、劳动防护用品；通用设备制造；电器机械及器材制造；制造：通信设备、计算机、电子设备；旅游项目开发；汽车零部件及配件制造（不含发动机生产）；摩托车零部件及配件制造（不含发动机生产）；药品生产（取得相关行政许可后，在许可范围内从事

经营活动）。（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 年末，发行人资产总额 426.55 亿元，负债总额 291.65 亿元，所有者权益 134.90 亿元，资产负债率 68.37%；2019 年度，发行人实现营业总收入 6.25 亿元，净利润 2.98 亿元，经营活动净现金流量 1.23 亿元。

截至 2020 年 6 月末，发行人合并口径总资产 456.82 亿元，总负债 321.87 亿元，净资产 134.96 亿元，资产负债率为 70.46%；2020 年 1-6 月发行人合并口径营业总收入 1.83 亿元，净利润 0.19 亿元，归属于母公司股东的净利润 0.22 亿元，经营活动产生的现金净流量 3.78 亿元。

截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径总资产 450.87 亿元，总负债 315.73 亿元，净资产 135.13 亿元，资产负债率为 70.03%；2020 年 1-9 月发行人合并口径营业总收入 4.84 亿元，净利润 0.76 亿元，归属于母公司股东的净利润 0.79 亿元，经营活动产生的现金净流量 8.14 亿元。

## 二、发行人历史沿革及报告期内实际控制人变化情况

### （一）发行人的设立和历史沿革

#### 1、发行人的设立情况

重庆高新区开发投资集团有限公司，是根据《重庆市人民政府关于同意成立重庆高新区开发投资集团有限公司的批复》（渝府[2010]96 号文）的要求由重庆市人民政府批准成立的国有独资公司，由重庆高新区管委会实施监督管理，根据公司章程规定，发行人首次登记注册资本为 20 亿元，股东为重庆高新区管理委员会。于 2010 年 11 月 19 日在重庆市工商行政管理局注册登记成立。

#### 2、发行人的股权、名称、注册资本金变更情况

2010 年 10 月，根据重庆市人民政府《重庆市人民政府关于成立重庆高新区开发投资集团有限公司的批复》（渝府[2010]96 号），重庆高新区开发投资集团有限公司正式成立，性质为国有独资公司，具有独立法人资格。公司的实际出资方为重庆高新技术产业开发区管理委员会，注册资本 20 亿元，分三期于 2012 年 11 月 30 日之前缴足。2010

年 11 月 12 日，公司收到高新区管委会首次缴纳的注册资本 4 亿元，此次出资业经大信会计师事务所有限公司重庆分所于 2010 年 11 月 15 日出具的《验资报告》（大信渝验字[2010]第 00031 号）审验；2011 年 3 月 16 日，公司收到高新区管委会缴纳的第二期注册资本 14 亿元，此次出资业经大信会计师事务所有限公司重庆分所于 2011 年 3 月 16 日出具的《验资报告》（大信渝验字[2011]第 00005 号）审验；2011 年 6 月 10 日，公司收到高新区管委会缴纳的第三期注册资本 2 亿元，此次出资业经重庆天华会计师事务所有限公司于 2011 年 6 月 10 日出具的《验资报告》（重天会所验[2011]第 174 号）审验。

2012 年 4 月，重庆高新区管委会在《重庆高新区开发投资集团有限公司股东决定书》中做出决议，对发行人增资人民币 10 亿元。2012 年 6 月 11 日，重庆华西会计师事务所出具了《验资报告》（重华西会验字[2012]第 131 号），确认截至 2012 年 6 月 8 日，公司已收到高新区管委会缴纳的新增注册资本 10 亿元。本期增资完成后，公司注册资本变更为 30 亿元。发行人已完成工商变更登记并换发《企业法人营业执照》。

2014 年 12 月，建信资本管理有限责任公司对发行人增资 4.87 亿元，本期增资完成后，公司注册资本变更为 34.87 亿元，股东变更为重庆高新区管委会、建信资本管理有限责任公司，分别出资 30 亿元、4.87 亿元，持有发行人 86.03%、13.94%的股份。发行人已于 2015 年 8 月完成工商变更登记并换发《企业法人营业执照》。

2015 年 12 月，重庆高新区管委会对发行人增资 5.00 亿元，本期增资完成后，公司注册资本变更为 39.87 亿元，股东重庆高新区管委会、建信资本管理有限责任公司，分别出资 35 亿元、4.87 亿元，持有发行人 87.79%、12.21%的股份。发行人已完成工商变更登记并换发《企业法人营业执照》。

2016 年 12 月，重庆高新区管委会对发行人增资 5.00 亿元，本期增资完成后，公司注册资本变更为 44.87 亿元，股东重庆高新区管委会、建信资本管理有限责任公司，分别出资 40 亿元、4.87 亿元，持有发行人 89.15%、10.85%的股份。发行人已完成工商变更登记。

2019 年 12 月 3 日根据高新区管委会关于《重庆高新开发建设投资集团有限公司组建方案》的通知（渝高新发（2019）13 号），经重庆高新区 2019 年第 24 次党工委、2019 年第 6 次管委会办公会审议同意将重庆高新区管委会持有的重庆高新区开发投资

集团有限公司 89.15%国有股权无偿划转至重庆高新开发建设投资集团有限公司持有。2019 年根据重庆高新区管委会签订的《增资扩股协议》，同意重庆高新开发建设投资集团有限公司回购建信资本管理有限责任公司持有的本公司 10.85%股权。截止 2019 年 12 月 31 日，重庆高新开发建设投资集团有限公司持有本公司 100.00%股权。

发行人原控股股东及实际控制人重庆高新技术产业开发区管理委员会印发文件将其持有公司的 89.1524%股权划转至重庆高新开发建设投资集团有限公司。同时，公司原股东建信资本管理有限责任公司已将其持有的公司 10.8476%股权转让给重庆高新开发建设投资集团有限公司，上述变更生效时间为 4 月并已于 2020 年 4 月 17 日完成工商变更。

基于上述情况，截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：

**表：发行人的股权结构**

单位：万元、%

出资方名称	出资金额	持股比例
重庆高新开发建设投资集团有限公司	448,669.69	100.00

## （二）发行人报告期内实际控制人变化情况

发行人原控股股东及实际控制人重庆高新技术产业开发区管理委员会印发文件将其持有公司的 89.1524%股权划转至重庆高新开发建设投资集团有限公司。同时，公司原股东建信资本管理有限责任公司已将其持有的公司 10.8476%股权转让给重庆高新开发建设投资集团有限公司，上述变更生效时间为 4 月并已于 2020 年 4 月 17 日完成工商变更。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为重庆高新开发建设投资集团有限公司，实际控制人为重庆市财政局。

## （三）发行人报告期内重大重组情况

无。

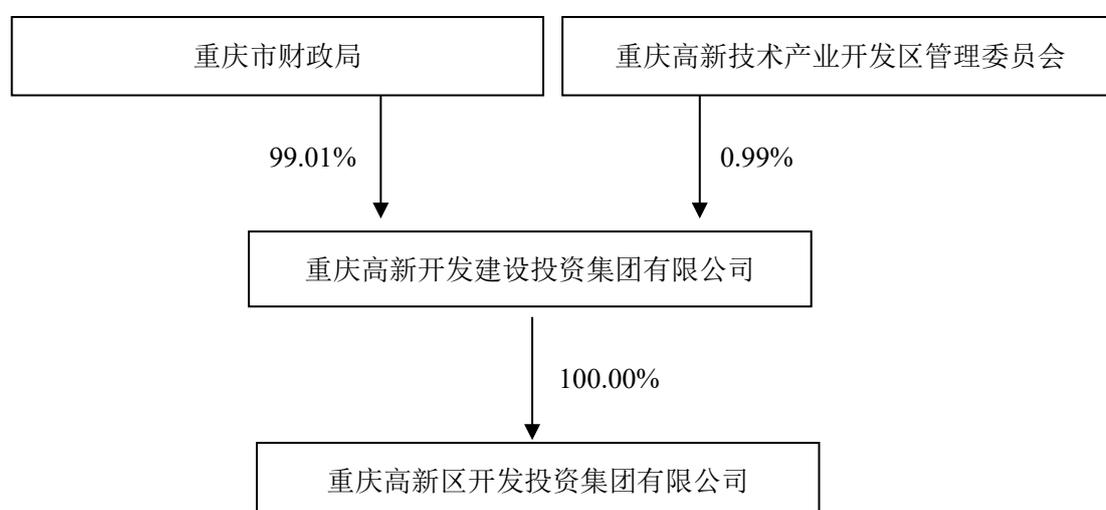
### 三、公司控股股东及实际控制人基本情况

#### （一）发行人股权架构

发行人的控股股东为重庆高新开发建设投资集团有限公司，实际控制人为重庆市财政局。截至本募集说明书签署日，重庆高新开发建设投资集团有限公司持有公司 100.00% 的股权，所持股权无质押。

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：

图：发行人股权结构图



#### （二）发行人股东持股情况

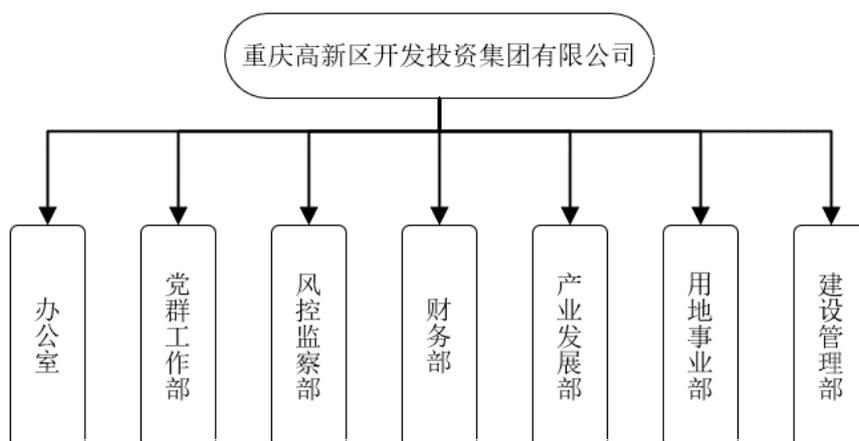
募集说明书签署日，发行人控股股东为重庆高新开发建设投资集团有限公司，持有发行人 100.00% 的股权，实际控制人为重庆市财政局。上述股东所持发行人股份无质押。

### 四、发行人组织结构和重要权益投资情况

#### （一）发行人的组织结构

截至本募集说明书签署之日，公司的组织结构关系如下图所示：

图：发行人组织结构图



## （二）发行人对其他企业的重要权益投资情况

### 1、发行人的全资或控股子公司情况

截至 2020 年 6 月末，公司主要全资或控股子公司基本情况如下：

表：发行人全资或控股子公司基本情况一览

单位：万元、%

序号	企业名称	级次	主营地	注册资本	持股比例		是否合并
					直接	间接	
1	重庆高新科技有限公司	1	重庆市	14,000.00	100.00	-	是
2	重庆西锦置业发展有限公司	1	重庆市	2,000.00	80.00		是
3	重庆高远物业管理有限公司	1	重庆市	100.00	100.00	-	是
4	重庆新锦煜工程项目管理有限公司	1	重庆市	2,010.00	100.00	-	是
5	重庆高益投资发展有限公司	1	重庆市	100,000.00	100.00	-	是
6	重庆锦麇工程项目管理有限公司	2	重庆市	2,000.00	60.00		是
7	重庆高瑞股权投资基金管理有限公司	2	重庆市	3,000.00	90.00		是
8	重庆高达开发建设有限公司	1	重庆市	51,000.00	100.00	-	是
9	重庆高新数字产业服务有限公司	1	重庆市	5,000.00	51.00	-	是
10	重庆高新区生物智能制造研究院	1	重庆市	1,000.00	100.00	-	是
11	健康医疗大数据西部研究院	1	重庆市	1,000.00	100.00		是

## 2、发行人重要参股子公司情况

截至 2020 年 6 月末，公司重要参股公司基本情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	主营地	注册资本	持股比例		表决权	纳入合并
				直接	间接		
1	华科融资租赁有限公司	重庆市	80,000.00	7.50	-	7.50	否
2	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	重庆市	51,100.00	17.47	-	17.47	否
3	重庆高新卓泰建筑工程质量检测有限公司	重庆市	160.00	10.00	-	10.00	否
4	重庆科兴乾健创业投资有限公司	重庆市	20,000.00	30.00	-	30.00	否
5	重庆科兴股权投资管理有限公司	重庆市	500.00	35.00	-	35.00	否
6	重庆金凤电子信息产业有限公司	重庆市	36,100.00	19.39	-	19.39	否
7	重庆启迪高开科技园运营管理有限公司	重庆市	500.00	40.00	-	40.00	否
8	重庆植恩药业有限公司	重庆市	5,166.13	2.86	-	2.86	否
9	陕建（重庆）建设发展有限公司	重庆市	20,000.00	20.00	-	20.00	否
10	重庆高开清芯科技产业发展有限公司	重庆市	3,061.22	49.00	-	49.00	否
11	重庆洪泰致盈股权投资中心（有限合伙）	重庆市	5,525.00	-	19.50	19.50	否

## 五、主要全资、控股子公司情况

## 1、重庆高新科技有限公司

重庆高新科技有限公司成立于 2011 年 12 月 29 日，注册资本为 1.4 亿元。公司经营范围主要包括：生物医药研究、技术开发、技术咨询、技术转让及技术服务，土地整治（需经国家专项审批的项目除外），企业管理咨询，房屋销售、租赁，物业管理（凭相关资质证在许可范围内执业），销售建材（不含危险化学品）、金属材料，设计、制作、代理、发布国内外广告，软件外包服务，货物进出口、技术进出口（不含国家禁止或限制进出口项目）；房地产开发经营（凭资质证书执业）。\*\*【以上经营范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2019 年末，公司总资产 241,987.18 万元，总负债 161,907.63 万元，所有者权益 80,079.55 万元。2019 年度，公司实现营业收入 2,928.81 万元，净利润 3,038.97 万元。

截至 2020 年 6 月末，公司总资产 248,568.25 万元，总负债 170,381.90 万元，公司实现营业收入 1,514.23 万元，净利润-2,548.59 万元。

## 2、重庆西锦置业发展有限公司

重庆西锦置业发展有限公司成立于 2011 年 12 月 20 日，注册资本为人民币 2,000 万元。公司经营范围主要包括：土石方工程、环保工程、生态修复工程、土壤修复工程、河湖治理工程、园林绿化工程设计及施工（以上项目须取得相关行政许可后方可经营）；固体废物运输、建筑渣土清运（以上两项取得相关行政许可后方可经营）；水土保持综合治理；再生资源回收；房地产开发（取得相关行政许可后方可经营）；物业管理；房地产营销策划；仓储服务（不含化危品）；销售建材（不含化危品）。\*\*【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】

截至 2019 年末，公司总资产 44,925.65 万元，总负债 44,539.99 万元，所有者权益 385.66 万元。2019 年度，公司实现营业收入 177.43 万元，净利润-337.12 万元。

截至 2020 年 6 月末，公司总资产 63,282.40 万元，总负债 63,146.93 万元，公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-250.18 万元。

## 3、重庆高远物业管理有限公司

重庆高远物业管理有限公司成立于 2015 年 4 月 10 日，注册资本为 100 万元。公司经营范围主要包括：许可项目：公路管理与养护，城市生活垃圾经营性服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理，房屋租赁，水电费代缴，清洁服务，搬家服务，室内外装修设计，园林景观设计，商务信息咨询，清洁用品、机电设备、日用百货、办公用品、五金、交电、装饰材料（不含危险化学品）、电子产品（不含电子出版物）、花卉、绿化植物（不含林木种经营）的销售，市政设施管理，城市绿化管理，本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理，花卉绿植租借与代管理，单位后勤管理服务，企业管理，酒店管理，医院管理，餐饮管理，公共事业管理服务，园区管理服务，商业综合体管理服务，集贸市场管理服务，企业管理咨询，城市公园管理，城乡市容管理，森林公园管理，环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑

垃圾、餐厨垃圾的处置服务），市政设施管理（除环境监测、污染源检查服务），文化场馆管理服务，环境卫生公共设施安装服务，农、林、牧、副、渔业专业机械的销售，停车场服务，广告设计、代理，房屋拆迁服务，仓储设备租赁服务，乡镇经济管理服务，租赁服务（不含出版物出租），办公设备租赁服务，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），会议及展览服务，办公服务，采购代理服务，政府采购代理服务，办公服务（标志牌、铜牌的设计、制作服务，奖杯、奖牌、奖章、锦旗的设计、制作），劳务服务（不含劳务派遣），家政服务，建筑物清洁服务，专业保洁、清洗、消毒服务，非居住房地产租赁，住房租赁，建筑材料销售，建筑装饰材料销售，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），交通及公共管理用金属标牌制造（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 年末，公司总资产 4,303.08 万元，总负债 3,460.62 万元，所有者权益 842.46 万元。2019 年度，公司实现营业收入 3,511.62 万元，净利润 414.11 万元。

截至 2020 年 6 月末，公司总资产 2,214.52 万元，总负债 1,473.20 万元，公司实现营业收入 1,204.51 万元，净利润-101.14 万元。

#### 4、重庆新锦煜工程项目管理有限公司

重庆新锦煜工程项目管理有限公司成立于 2015 年 12 月 8 日，注册资本为人民币 2,010 万元。公司经营范围主要包括：从事建筑相关业务（凭资质证书执业），物业管理，房地产营销策划，仓储（不含危险品），销售建材（不含危险化学品）。（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。）

截至 2019 年末，公司总资产 37,191.79 万元，总负债 35,309.20 万元，所有者权益 1,882.59 万元。2019 年度，公司实现营业收入 559.46 万元，净利润-132.33 万元。

截至 2020 年 6 月末，公司总资产 145,559.58 万元，总负债 144,016.56 万元，公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-339.56 万元。

#### 5、重庆高益投资发展有限公司

重庆高益投资发展有限公司成立于 2016 年 5 月 31 日，由重庆高新区开发投资集团有限公司出资，注册资本为人民币 100,000 万元。公司经营范围主要包括：一般项目：

利用自有从事投资业务，投资咨询服务。（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）（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 年末，公司总资产 49,718.74 万元，总负债 36,859.49 万元，所有者权益 12,859.25 万元。2019 年度，公司实现营业收入 1,912.64 万元，净利润 1,218.76 万元。

截至 2020 年 6 月末，公司总资产 91,499.28 万元，总负债 59,893.00 万元，公司实现营业收入 165.26 万元，净利润 151.93 万元。

#### 6、重庆锦鑫工程项目管理有限公司

重庆锦鑫工程项目管理有限公司成立于 2012 年 8 月 21 日，注册资本为 2,000 万元。公司经营范围主要包括：房地产开发（凭资质证书执业），建设工程项目管理，房地产营销策划，物业管理，仓储服务（不含食品和危险品），销售建材（不含危险化学品）；房屋租赁（不含住宿）。（以上经营范围法律、法规禁止经营的，不得经营；法律、法规、国务院规定需经审批的，未获审批前，不得经营。）

截至 2019 年末，公司总资产 73,646.74 万元，总负债 47,389.43 万元，所有者权益 26,257.31 万元。2019 年度，公司实现营业收入 1,831.59 万元，净利润 209.55 万元。

截至 2020 年 6 月末，公司总资产 55,315.15 万元，总负债 29,481.65 万元，公司实现营业收入 229.53 万元，净利润-423.81 万元。

#### 7、重庆高瑞股权投资基金管理有限公司

重庆高瑞股权投资基金管理有限公司成立于 2016 年 11 月 18 日。由重庆高益投资发展有限公司和工银瑞信投资管理有限公司共同出资成立，并于重庆市工商行政管理局登记注册，统一社会信用代码为 91500107MA5U8FBH77。2018 年 7 月，高益收购了工银瑞信所持全部股份。截至 2018 年 12 月 31 日，公司注册资本为 3,000 万元，实收资本 1,000 万元。

截至 2019 年末，公司总资产 2,803.06 万元，总负债 45.15 万元，所有者权益 2,757.91 万元。2019 年度，公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-143.29 万元。

截至 2020 年 6 月末，公司总资产 2,775.98 万元，总负债 63.20 万元，公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-45.12 万元。

#### 8、重庆高达开发建设有限公司

重庆高达开发建设有限公司成立于 2016 年 4 月 7 日，注册资本为 51,000 万元。公司经营范围包括：许可项目：园林绿化工程施工、水利工程施工、公路工程施工、防渗漏工程设计及施工；从事建筑相关业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治项目开发；工程测量。（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 年末，公司总资产 50,997.20 万元，总负债 0.00 万元，所有者权益 50,997.20 万元。2019 年度，公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.02 万元。

截至 2020 年 6 月末，公司总资产 50997.20 万元，总负债 0.00 万元，公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.02 万元。

#### 9、重庆高新数字产业服务有限公司

重庆高新数字产业服务有限公司成立于 2018 年 8 月 20 日，注册资本为 5,000 万元。公司经营范围包括：数字信息技术开发、技术服务，网络技术开发、应用及推广服务，计算机软硬件开发，计算机系统集成，计算机网络工程设计、施工，安全防范技术服务，销售计算机软硬件及耗材、办公室设备、办公用品、体育用品、健身器材、日用品、家用电器、电子产品（不含电子出版物）、影响设备、仪器仪表、教学设备、教学用品（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 年末，公司总资产 931.63 万元，总负债 33.85 万元，所有者权益 897.78 万元。2019 年度，公司实现营业收入 1.36 万元，净利润-405.61 万元。

截至 2020 年 6 月末，公司总资产 918.05 万元，总负债 20.27 万元，公司实现营业收入 177.64 万元，净利润-120.91 万元。

#### 10、重庆高新区生物智能制造研究院

重庆高新区生物智能制造研究院，注册资本金 1000 万元，经营范围包括：面向重点领域、集聚优势资源、提升创新能力、推动科技成果转化和生物医药产业创新发展。围绕生物医用 3D 打印与骨科先进植入物研究与产业化，打造重庆高新区生物医药 3D 打印技术研发中心（研究院）及全产业链园区。

截至 2019 年末，公司总资产 150.00 万元，总负债 0.00 万元，所有者权益 150.00 万元。2019 年度，公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

截至 2020 年 6 月末，研究院总资产 150.00 万元，总负债 0.00 万元，公司实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

## 六、发行人控股股东及实际控制人基本情况

### （一）控股股东

#### 1、基本情况

控股股东名称：重庆高新开发建设投资集团有限公司

法定代表人：张永春

注册资本：人民币 505,000 万元

成立日期：2016 年 04 月 14 日

住所：重庆市九龙坡区新风大道 99 号金凤园区服务中心

统一社会信用代码：91500107MA5U5GY27K

经营范围：许可项目：以自有资金对基础设施建设、土地开发、房地产开发及产业经济项目进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地开发，开展市政和交通基础设施项目、产业配套项目、公共服务设施项目、生态建设项目、历史文化保护修缮利用项目建设，开展片区商业开发、房地产开发、生态旅游开发、文旅开发、绿色产业开发。

（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）

截至 2019 年 12 月 31 日，重庆高新开发建设投资集团有限公司资产总额 876.63 亿元，净资产 265.46 亿元，2019 年度实现营业收入 30.94 亿元，净利润 10.48 亿元。

截至 2020 年 6 月 30 日，重庆高新开发建设投资集团有限公司资产总额 961.94 亿元，净资产 296.74 亿元，2020 年 1-6 月实现营业收入 10.93 亿元，净利润 1.41 亿元。

截至本募集说明书签署日，重庆高新开发建设投资集团有限公司持有公司 100.00% 的股权，所持股权无质押。

## （二）实际控制人

重庆市财政局是市政府组成部门，是人民政府的职能部门。负责重庆市的财政工作，贯彻执行国家财务制度，按照国家政策组织财政收入，保证财政支出，管好用活重庆市的财政资金，促进重庆市工农业生产发展和各项事业发展。

## 七、发行人独立情况

公司成立以来，产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面均遵循了《公司法》、《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与股东其在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立运营管理。

### （一）业务独立性

发行人具有独立法人资格，实行独立运作，自主经营、自负盈亏，是独立承担民事责任的企业法人。

### （二）人员独立性

公司在劳动、人事及薪酬管理等方面独立于控股股东，发行人的董事、监事、高级管理人员的任命符合《公司章程》的有关规定，该等人员符合《公司法》规定的任职资格。

### （三）财务独立性

公司设立了独立的财务会计部门，按照《企业会计准则》等有关规定，制定了独立

的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

发行人最近三年及一期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

#### （四）资产独立性

公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，目前其实际控制人未占用、支配公司的资产。公司的主要资产均有明确的产权归属，并具有相应的处置权。

#### （五）机构独立性

公司设立了健全的组织机构体系，现代企业制度建立规范，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会、监事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

### 八、发行人法人治理结构

#### （一）发行人治理结构

##### 1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；

- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；
- (12) 向董事会授权事项的决策和执行情况进行监督检查；
- (13) 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，由四人组成。非职工代表出任的，由股东会选举产生或罢免；职工代表出任的，由公司职工通过职工代表大会民主选举产生或罢免。董事任期每届三年，任期届满，可连选连任。公司设董事长一名，由股东会选举产生或罢免。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (1) 召集股东会会议，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和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 对公司对外投资、对外融资及对外担保等事项作出决议，发行公司债券除外；
- (8) 制订公司分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；
- (9) 决定公司的内部管理机构设置；
- (10) 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (11) 制订公司的基本管理制度；

(12) 公司章程规定或股东会授予的其他职权。

### 3、监事会

公司设监事会，由五人组成。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，由公司职工通过职工代表大会民主选举产生或更换。每届监事会中的职工代表的比例由股东会决定，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。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生或罢免。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东会会议，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) 向股东会提出议案；
- (6) 列席公司董事会对重大事项的决策过程，对公司重大经营事项进行监督；
- (7) 法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

### 4、经理

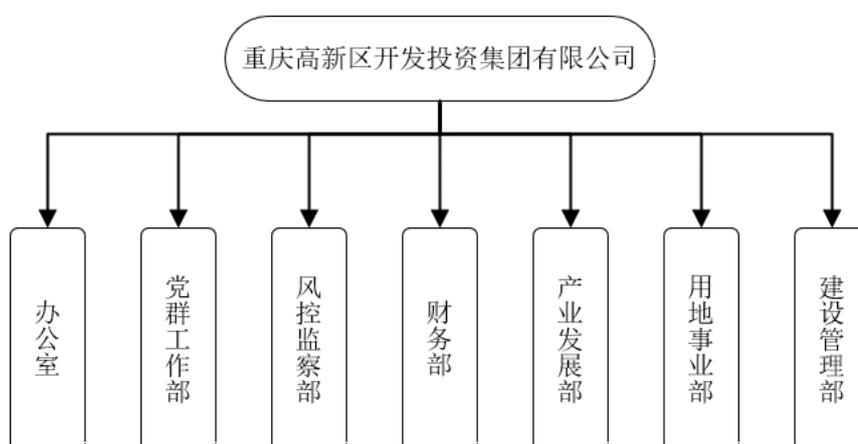
公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；

- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。
- (8) 股东会或董事会授予的其他职权。

## (二) 发行人组织机构设置运营情况

图：截至 2020 年 6 月末发行人组织结构图



截至 2020 年 6 月末，发行人本部下设 7 个职能部门，包括办公室、党群工作部、风控监察部、财务部、产业发展部、用地事业部和建设管理部。

### 1、办公室

负责集团公司办文办会、收发文、档案及印章管理；制定和安排集团公司年初工作计划；负责集团行政及后勤服务工作；集团公司统计工作；完成领导交办的其他事务。

### 2、党群工作部

负责集团公司党委交办的各项任务及日常工作；负责集团公司团委、工会、妇委会日常工作；负责党委、团委、工会、妇委会印章管理工作；协助党委做好思想政治宣传和稳定工作；集团公司工作任务、上级交办的各类临时任务的督查、督办；集团公司及子（分）公司人事、劳资管理；集团公司及子（分）公司绩效考核，并进行督办和追踪问效；集团公司及子（分）公司员工考核、录用、培训等工作；集团公司网站及宣传信

息工作。

### 3、风控监察部

负责集团公司纪检监察日常工作；集团内部审计工作；集团风险管理与控制工作；集团法律事务。

### 4、财务部

负责集团公司财务核算工作，审核各项原始凭证，按要求进行账务处理及报表编制；编制资金计划及融资工作，集团公司资金收付工作；集团公司纳税事务；拟定公司经费预算，检查预算执行情况；监督、指导、检查分、子公司财务基础规范工作，对分、子公司财务人员任免提出建议；集团公司会计档案管理。

### 5、产业发展部

负责集团公司招商引资项目的洽谈、跟踪、协调、服务工作；配合企业注册登记工作；组织并参与区、市的各类招商洽谈会、投资说明会等相关活动；创新研发 APP 招商平台，建设招商网络平台工作；股权投资项目的初步筛选、尽职调查、可行性报告撰写工作；审定股权投资项目协议、章程、合同等；分析被投资公司的财务状况及经营成果，被投资公司的后续跟踪管理、红利分配和转让退出等工作；股权投资子公司的前期筹备工作。

### 6、用地事业部

根据集团公司年度工作计划，编制公司征地手续报批、征地拆迁、国有地征收（收储）及土地供应计划；集团公司开发建设中涉及土地的手续办理、国有地征收、收储、征地拆迁、土地供应工作；集团公司土地利用总体规划和城市控制性详细规划的编制、调整、维护工作；集团公司开发区域内林地的征占用办理工作；本部门档案收集、整理、归档工作；完成领导交办的其他工作任务。

### 7、建设管理部

根据工程设计图纸负责组织编制审核工程项目概算、预算和结算，负责项目投资的动态控制管理；参与项目施工图纸的会审，提出有关工程图纸方面存在的问题及降低成

本的建议；组织限额以上的工程及工程服务类项目的招标工作，组织招标限价的编制工作；拟定或审核各类工程施工合同、限额以上的大中型物资采购合同等重要合同，并对相关部门进行合同交底；分析工程设计变更及签证的经济合理性，并核算其对工程造价的影响，按相关规定报送预算变更评审，控制项目超概等风险的发生；参与工程阶段验收及竣工验收，工程竣工验收时编制工程结算方案并组织对施工单位提交的竣工结算报告进行初步审查，向公司提交相关审计报告；及时为财务部和其他部门提供有关工程数据；参与项目可行性研究、投资论证，提供各项经济技术基础数据，配合其他部门办理项目投资估算、立项审批等手续；完成领导交办的其它工作任务。

## 九、发行人内部控制制度情况

### （一）财务管理制度

为加强公司的财务管理工作，发挥财务管理在公司经营管理和提高经济效益中的重要作用，依据《会计法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》等有关法律、法规，公司特制定财务管理制度。

公司的财务管理目标是：财务人员遵守法律、法规，依法办理会计事务，进行会计核算，实行会计监督，保证会计资料的真实、完整，做好企业财务收支的核算、控制和分析，实现企业利润和企业价值的最大化。

公司财务部作为经集团授权的标准化财务管理部门，依照财务管理制度和部门岗位职责开展日常财务工作和行使统筹监管权利。

集团公司及下属子（分）公司严格贯彻执行国家有关法律、法规和方针政策，做好资金的预算、控制、监督工作；合理使用资金，严格控制成本，提高资金使用效益，为高新区经济建设服务，为完成各项工作任务提供资金保障。各子（分）公司独立核算，下设的财务部门在会计核算和财务管理上必须接受集团公司的完全监督，并履行及时准确向集团公司报送相关财务信息（包括但不限于报表，报告等）的义务。

### （二）对外担保管理制度

公司对外担保行为应当遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。

公司董事会是公司对外担保的内部决策机构，在法律、法规规定和出资人授权范围内审议公司对外担保方案。

### （三）融资管理制度

为规范集团公司及下属子（分）公司的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，维护集团公司整体利益，保证融资活动符合公司中长期战略发展规划，根据《中华人民共和国公司法》、《重庆高新区开发投资集团有限公司公司章程》等规章制度，结合公司实际情况，特制定融资管理制度。

集团公司董事会是集团及子（分）公司融资的最高决策机构。在法律、法规规定和出资人授权范围内审议公司融资计划及融资方案。公司各部门、子（分）公司负责根据公司融资决策及安排提供本单位业务范围内相关资料；负责编制本单位业务范围内相关资金需求计划。集团风控监察部对融资活动进行不定期的审计。

融资部门根据集团中长期发展战略及资金预算制定组织实施集团年度融资需求计划的编制；根据融资需求计划，按照“多人多级”方式与金融机构洽谈，即在涉及成本、承销费等核心内容谈判时，由融资经办部门经办人会同部门负责人洽谈，再由融资部门汇同集团公司领导洽谈，逐级商洽，每次谈判多人共同参与。洽谈达成合作意向后，形成融资方案，融资方案包括融资类型、融资用途、融资成本及融资偿还方案等。报集团分管领导审核、报董事长审批、报集团董事会审议。

融资方案报股东会进行审议。融资部分根据审议结果准备融资相关资料，拟定融资合同等。将合同提供给公司法务审核合同条款，然后根据集团公司《合同管理办法》审签流程，签订融资合同，贷款上账。

### （四）内部审计管理办法

为建立健全内部审计制度，加强集团公司内部的管理和监督，提高集团公司管理水平，根据国家颁发的有关内部审计管理条例和内部审计办法，结合集团公司具体情况，特制定内部审计管理办法。

集团公司设风控监察部，由风控监察部部长和审计员组成，具体负责集团公司及下属子（分）公司的各项审计工作。

风控监察部根据国家的方针政策、财经法规、集团公司及各下属公司章程、财会制度及有关文件规定,对集团公司及下属子(分)公司的财务收支及其经济活动的真实性、合法性和效益性进行系统地审查、核实、监督和评价。

风控监察部依照法律、政策规定,独立行使审计监督权,不参与正常的经济业务,不受其他部门、单位和个人的干预,保持内部审计机构的独立性、公正性和权威性。

### **(五) 人力资源管理办法**

为规范公司人力资源管理,依据中华人民共和国《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规,结合公司特点,制定人力资源管理办法。本办法规定人力资源管理工作的各项基本原则、政策及管理操作流程,适用于集团公司及各子(分)公司员工的招聘、培训、使用、异动等全过程管理。

集团公司人力资源管理的基本原则为:公开、公正、公平、竞争;人职匹配、择优录取、任人唯贤;科学评价、合理使用、人尽其才。

集团公司党群工作部具体负责集团公司各部门、各子(分)公司人力资源的管理工作,另设专职人事管理岗位负责人力资源管理工作。各子(分)公司根据集团发展战略,结合自身发展规划制订人力资源规划。在规划框架下,编制年度人力资源计划。年度计划包括机构设置(变更)说明书、人员增减说明书、工资总额预算等。

### **(六) 安全生产制度**

为进一步加强安全管理工作,履行集团安全管理职责,建立安全管理长效机制,切实保障生命财产安全,促进集团各项工作有序开展,根据国家和重庆市相关法律法规,结合公司实际,制定安全生产管理制度。

集团坚持牢固树立“安全第一、预防为主、综合治理”的思想。建立健全安全生产责任制和各项安全规章制度,实现覆盖集团所有部门、经营单位、建设项目及其他工作岗位的安全管理保障体系,做到安全管理无空档,相互协调,便于操作。新制订或修订的安全管理体系,须站在集团全局工作的高度,严格落实“一岗双责”,按职能分工进行分级管理。

集团办公室是集团安全管理工作的牵头部门,各部门应按照“谁主管,谁负责”的原

则，严格落实相应的安全管理职责。集团子（分）公司须按照国家和重庆市相关法律法规，参照本制度，结合公司实际情况制定本单位的安全生产管理体系。

## 十、发行人董事、监事及高级管理人员情况

### （一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事会、监事会和高级管理人员情况如下：

表：发行人董监高任职情况一览

姓名	性别	出生日期	职务	任职期限
涂景洪	男	1967 年	董事长、总经理	2014.03-今
李寅旺	男	1966 年	董事、副总经理	2017.10 -今
文峰	男	1975 年	职工董事、财务部部长	2015.10-今
刘小敏	女	1965 年	监事会主席	2017.07-今
何向东	男	1969 年	监事、纪委书记	2015.05-今
唐永	女	1977 年	监事、风控监察部部长、纪委副书记	2017.07-今
周慧芝	女	1987 年	职工监事、财务部副部长	2017.05-今
罗洪居	男	1981 年	职工监事、建设管理部部长	2017.07-今

### （二）董事、监事及高级管理人员的兼职情况

#### 1、股东单位任职情况

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员无在股东单位具体兼职情况。

#### 2、在其他单位任职情况

截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员无在其他单位具体兼职情况。

### （三）董事、监事及高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至 2020 年 6 月末，发行人董事、监事、高级管理人员及其直系亲属没有以任何方式直接或间接持有发行人股权及发行人债券。发行人高管人员及其直系亲属不存在自

营或为他人经营与发行人同类业务的情况，亦不存在与公司利益发生冲突的对外投资。截至本募集说明书签署之日，公司董事、监事及高级管理人员不持有公司的股份及债券。

#### （四）发行人董事、监事和高级管理人员任职资格情况

发行人根据《公司法》等相关法律法规，设置董事会、监事会和经理层。截至本募集说明书签署日，公司董事会成员 3 人，董事长 1 名、职工董事 1 人；监事会成员 5 人，监事长 1 名、职工监事 2 名；经理层 2 人，为董事会成员兼任。发行人董事、监事、高级管理人员的设置符合《公司章程》、《公司法》、《中华人民共和国公务员法》等相关法律法规规定。报告期内，发行人董监高的变动均按照相关法律、法规和《公司章程》的规定，履行了必要的法律程序，合法有效。

#### 十一、发行人违法违规及受罚情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为，也不存在因重大违法违规行为受到相关主管机关处罚的情形。

#### 十二、发行人主营业务情况

一般项目：对基础设施建设、区域土地开发、房地产开发、现代产业体系构建和高新科技成果转化等进行投资、建设、管理和资本运作；进行土地储备整治，进行自有和管理的地产、楼宇、厂房等资产的销售及租赁，设计、制作、代理、发布国内外广告，财务咨询，销售五金、交电、建材、阀门、通用机械、金属材料、水泵、木制品、电机、工业自动控制系统装置、电线电缆、配电开关控制设备、照明器材、仪器仪表、劳动防护用品；通用设备制造；电器机械及器材制造；制造：通信设备、计算机、电子设备；旅游项目开发；汽车零部件及配件制造（不含发动机生产）；摩托车零部件及配件制造（不含发动机生产）；药品生产（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）。（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）

#### （一）重庆市区域经济情况

##### 1、重庆市经济概况

重庆市是中国四大直辖市之一、国家五大中心城市之一。2011 年国务院批复的《成

渝经济区区域规划》把重庆定位为国际大都市。重庆市地处较为发达的东部和西部地区的结合部，东邻湖北、湖南，南靠贵州，西接四川，北连陕西，是长江上游地区的经济中心、金融中心和创新中心，国家重要的现代制造业基地，西南地区综合交通枢纽。

初步核算，2019 年全年地区生产总值 23,605.77 亿元，比上年增长 6.3%。按产业分，第一产业增加值 1,551.42 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 9,496.84 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 12,557.51 亿元，增长 6.4%。三次产业结构比为 6.6:40.2:53.2。非公有制经济增加值 14,699.61 亿元，增长 6.9%，占全市经济总量的 62.3%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值 75,828 元，比上年增长 5.4%。全员劳动生产率为 128,035 元/人，比上年增长 6.5%。

固定资产投资方面，全年固定资产投资总额比上年增长 5.7%。全年房地产开发投资 4,439.30 亿元，比上年增长 4.5%。其中，住宅投资 3,246.77 亿元，增长 7.8%；办公楼投资 112.85 亿元，增长 7.7%；商业营业用房投资 529.48 亿元，下降 6.2%。

财政收入方面，全市一般公共预算收入完成 2,134.9 亿元，下降 5.8%，其中：税收收入完成 1,541.2 亿元，下降 3.9%（扣除减税因素后，全市税收增长 6.6%左右）；全市一般公共预算支出完成 4,847.8 亿元，增长 6.8%。

## 2、高新区概况

重庆高新区于 1991 年 3 月，系经国务院批准成立，是首批 5 个国家综合改革试点开发区之一。重庆高新区先后被评为全国先进高新区、国家级软件产业基地、高新技术产业标准化示范区、国家生物产业基地和科技兴贸创新基地，2016 年 7 月，国务院批复同意重庆高新技术产业开发区建设国家自主创新示范区。

2018 年重庆高新区实现地区生产总值同比增长 5.6%；战略性新兴产业、高新技术产业产值分别同比增长 14.3%、6.5%；新认定市级科技型企业和高成长性科技企业数量在重庆市处于领先水平。

2019 年 12 月 24 日，重庆市人民代表大会常务委员会公告〔五届〕第 77 号通过《重庆市人民代表大会常务委员会关于重庆高新技术产业开发区行政管理事项的决定》，重庆高新区管理范围包括重庆高新区直管园和重庆高新区拓展园，重庆高新区直管园具体

范围包括西永微电园全域，沙坪坝区曾家镇、西永街道、虎溪街道、香炉山街道全域，九龙坡区白市驿镇、走马镇、含谷镇、巴福镇、金凤镇、石板镇全域以及市人民政府依法明确的其他区域。重庆高新区拓展园具体范围包括大渡口区建桥园区 A、B 区和跳磴镇全域，沙坪坝区凤凰镇、青木关镇、回龙坝镇全域和丰文街道、陈家桥街道、土主镇部分区域，九龙坡区渝州路街道、石桥铺街道、二郎街道、陶家镇、铜罐驿镇、西彭镇全域，北碚区歇马街道全域，巴南区木洞镇、麻柳嘴镇全域，江津区德感街道、双福街道全域和圣泉街道部分区域以及市人民政府依法明确的其他区域。重庆高新区管委会对直管园依法开展预算管理活动，并接受市人民代表大会常务委员会监督。

## （二）城市基础设施建筑行业现状及前景

### 1、城市基础设施建筑行业现状

城市基础设施是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市赖以生存和发展的基础，它包括工程性基础设施和社会性基础设施。城市基础设施建设是城市经济和社会协调发展的物质条件，对城市经济生活和社会稳定起到了重要保障作用，其主要涉及与城市化水平相配套的城市道路、居住条件、生活配套和环境处理设施等项目的建设。

近几年，随着我国城市人口的持续增加和财政收入的逐年增长，我国城市化进程正在不断加快。城市化程度是衡量一个国家发达与否的重要标志，城市化水平的提高加大了对城市基础设施建设的需求。由此，我国的城市基础设施建设也必将保持加速发展的势头，未来将有着巨大的发展空间。

自上世纪 80 年代初开始，我国城镇化率得到显著提升，城镇化进入了快速推进时期。自 1996 年以来，城镇化率平均每年提高 1.25 个百分点，从 2003 年开始城镇化率均在 40%以上。

城市基础设施建设规模的日渐扩大带动了基础设施建设市场化改革的深入，以及投资主体与融资渠道的多元化。城市基础设施建设在社会总需求的扩大、产业结构的调整、国民经济的发展等方面也发挥了强大的推动作用。目前，我国的基础设施投资稳步增长，该项投资占 GDP 的比率正逐渐上升。

2019 年末，城镇常住人口占总人口的比重已经达到了 60.6%，我国常住人口城镇化

率距离发达国家 80% 的平均水平还有很大差距，也意味着巨大的城镇化潜力，将为经济发展持续释放动能。具体来说，目前我国的城市基础设施水平还比较低，表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等。近十多年来，我国基础设施的总量已有了很大改善，取得了阶段性的成果。北京、上海、天津是中国城市基础设施水平较高的城市，但其基础设施水平与国外一些大城市相比，仍然存在着较大差距。我国的城市基础设施相对落后是我国城市面临的紧迫问题，随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施的规模将不断扩大，发展速度不断加快。总体来看，随着经济稳定发展以及政府的大力支持，未来的 10-20 年间，我国的城市化将进入加速发展阶段。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。城市基础设施建设行业在城市化的进程中将承担更多的建设任务、面临更大的发展空间。

## 2、城市基础设施建设行业前景

目前，中国城市化正处于加速发展时期，未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期。住房和城乡建设部有关规划内容显示：根据《中国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，全国各城市将继续加强城市基础设施建设，构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系。加快城市供水设施改造与建设。加强市政管网等地下基础设施改造与建设。加强城市道路、停车场、交通安全等设施建设，加强城市步行和自行车交通设施建设。全面推进无障碍设施建设。严格执行城市新建居民区配套建设幼儿园、学校的规定。严格执行新建小区停车位、充电桩等配建标准。加强城市防洪防涝与调蓄、公园绿地等生态设施建设，支持海绵城市发展，完善城市公共服务设施。提高城市建筑和基础设施抗灾能力。此外，“十三五规划”中还指出了加快城镇棚户区和危房改造、提升城市治理水平等规划目标，由此可见，在未来的五年期间，城市基础设施建设行业仍将有广阔的发展空间。

### （二）发行人的行业地位

发行人是根据渝府[2010]96 号文的要求由重庆市人民政府批准成立的国有控股公司。发行人作为重庆高新区开发建设的重要力量，在授权范围内，根据高新区城市总体

规划、建设计划，按照市场运作方式多元化、多渠道筹措资金，推动高新区滚动发展，努力将高新区建设成为西部一流、全国领先的辐射重庆乃至西南地区的现代化制造业基地、生产性服务中心和风貌独特的现代化商住新城；将高新区打造成为自主创新战略高地，新兴产业核心载体，科学发展示范窗口。

公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在重庆市高新区城市基础设施建设和土地整治领域处于主导地位，在区域内具有行业垄断性，因而具有较强的竞争优势和良好的发展前景。

### （三）发行人的竞争优势

#### 1、良好的区位优势

重庆高新区肩负着重大使命，承担着重大责任。着力于提升持续创新能力、产业生成能力、资源整合能力、经济产出能力，努力建设成为全市高质量发展引领区、高水平营商环境示范区、科技创新资源集聚区、开放型经济和体制创新先行区，全力打造重庆高新区发展升级版。

重庆高新区积极对接国家高新技术和战略性新兴产业发展战略，坚持差异化和可持续发展原则，着力打造以电子信息为支柱产业，装备制造、生物医药、高技术服务为优势产业，现代物流、文化科技、节能环保、新能源、新材料等其他产业同步发展的产业体系。

重庆高新区管理范围包括重庆高新区直管园和重庆高新区拓展园，重庆高新区直管园具体范围包括西永微电园全域，沙坪坝区曾家镇、西永街道、虎溪街道、香炉山街道全域，九龙坡区白市驿镇、走马镇、含谷镇、巴福镇、金凤镇、石板镇全域以及市人民政府依法明确的其他区域。重庆高新区拓展园具体范围包括大渡口区建桥园区 A、B 区和跳磴镇全域，沙坪坝区凤凰镇、青木关镇、回龙坝镇全域和丰文街道、陈家桥街道、土主镇部分区域，九龙坡区渝州路街道、石桥铺街道、二郎街道、陶家镇、铜罐驿镇、西彭镇全域，北碚区歇马街道全域，巴南区木洞镇、麻柳嘴镇全域，江津区德感街道、双福街道全域和圣泉街道部分区域以及市人民政府依法明确的其他区域。

交通方面，区内交通便捷，并且依托重庆“渝新欧”国际铁路联运大通道、全国五大枢纽机场之一的江北国际机场，高新区汇集形成水、陆、空的立体交通网络。

## 2、政府的大力支持

重庆市人民政府 2010 年 10 月出具《重庆市人民政府关于成立重庆市高新区开发投资集团有限公司的批复》（渝府[2010]96 号），同意组建重庆高新区开发投资集团有限公司，由市政府出资 30 亿元注册成立。

近年来，重庆市充分利用国家产业转型升级的战略背景及西部大开发的有利环境，加速重庆市产业转型，壮大提升传统优势产业、优化制造业布局，加快发展战略性新兴产业。在上述大的发展背景下，发行人依托作为国家级经济技术开发区的高新区享受如下优惠政策：

发行人作为高新区主要的开发建设力量，可适用财政部《关于印发〈国家级经济技术开发区国家级边境经济合作区等基础设施项目贷款中央财政贴息资金管理办法〉的通知》（财建[2014]81 号），享受中央财政贴息的政策扶持。

根据高新区管委会于 2011 年 3 月 1 日下发的《重庆高新技术产业开发区管理委员会关于同意重庆高新区开发投资集团有限公司申请建行商业贷款资金贴息补助的批复》（渝高新[2011]7 号），高新区管委会同意针对发行人向建设银行申请的贷款期为十年的商用物业贷款给予每年 1,000 万元预算资金贴息。

根据重庆市人民政府办公厅 2012 年 4 月 20 日的《市政府专题会议纪要》（2012-68），鉴于发行人在收购赛博数码广场 4 楼和负 2 楼中投资大，且近几年都将面临经营亏损，市国资委将协调市农商行在符合条件的情况下，适当增加对发行人的信贷投入。

根据重庆市人民政府于 2012 年 5 月 31 日下发的《重庆市人民政府关于授予重庆经济技术开发区管理委员会、重庆高新技术产业开发区管理委员会部分市级行政审批管理权限的通知》，市政府授予高新区管委会部分市级行政审批管理权限（包括市发展改革委员会、市科委、市城乡建委、市外经贸委、市政府外事侨务办、市林业局、市民防办、市园林局、市气象局等多部门的审批管理权限）。发行人作为高新区管委会出资的国有控股公司，上述授权通知将有助于加快发行人项目与业务的申报、审批流程。

根据重庆市人民政府于 2019 年 7 月 29 日下发的《重庆市人民政府办公厅关于印发促进我市国家级开发区改革和创新发展的若干政策措施的通知》（渝府办发〔2019〕84 号），市政府提出了包括深化“放管服”改革、增强开发区内生动力，创新管理体制、激发开发

区发展活力，优化要素资源、提升开发区保障能力以及健全工作机制、形成开发区发展合力等一系列支持政策，有助于高新区及发行人转型升级和改革创新，形成新的经济增长动力。

### 3、良好的融资能力

发行人拥有良好的信用评价，与商业银行等金融机构一直保持着密切的合作关系。公司历年到期贷款偿付率和利息偿付率均为 100%。公司积极加强与商业银行等金融机构的合作，多渠道、全方位地筹集城市建设资金，较好地保障了高新区城市建设的资金需求。此外，发行人获得了联合资信评估股份有限公司给予 AA+主体信用评级。强大的持续融资能力将为发行人的业务开展和债务偿还提供充足的资金来源保障。

#### （四）发行人的主营业务情况

发行人系根据重庆市人民政府《重庆市人民政府关于同意成立重庆高新区开发投资集团有限公司的批复》（渝府[2010]96 号文）的要求，由重庆市人民政府批准成立的负责重庆市高新技术产业开发区开发、建设的国有公司。

公司作为重庆高新区开发建设工作的主要载体之一，在重庆市高新区范围内开展房屋租赁、服务管理、项目代建、物业管理、土地整理以及商品房销售等业务。

报告期内，发行人按业务类型划分的营业收入情况如下：

表：发行人近三年主营业务收入构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋租金	7,454.03	40.78	18,776.41	30.03	14,387.00	24.50	13,711.31	23.58
服务管理费	2,007.48	10.98	6,892.59	11.02	7,192.65	12.25	6,406.11	11.02
代建管理费	-	-	6,103.10	9.76	4,585.89	7.81	4,268.44	7.34
土地整治	8,167.49	44.68	22,892.48	36.61	21,760.06	37.05	21,743.94	37.40
房屋销售	229.37	1.25	3,074.95	4.92	3,947.28	6.72	5,612.63	9.65
咨询费	165.26	0.90	4,436.36	7.09	6,681.65	11.38	5,062.79	8.71
弃土费、停车费及其他	256.85	1.41	352.77	0.56	175.67	0.30	1,332.80	2.29

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	18,280.49	100.00	62,528.65	100.00	58,730.19	100.00	58,138.02	100.00

注：18 年代建业务收入中含对晋愉 V 时代项目管理费，下同。

报告期内，发行人按业务类型划分的营业成本情况如下：

表：发行人近三年主营业务成本构成情况

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋租金	1,239.51	13.26	9,269.22	26.42	8,363.71	21.98	7,115.78	22.02
服务管理费	766.59	8.20	3,125.09	8.91	4,300.02	11.30	133.95	0.41
代建管理费	18.25	0.20	275.46	0.79	570.72	1.50	133.95	0.41
土地整治	6,947.57	74.32	19,288.81	54.98	21,253.67	55.85	18,637.42	57.68
房屋销售	192.94	2.06	3,119.25	8.89	3,532.33	9.28	5,942.62	18.39
咨询费	-	-	-	-	-	-	-	-
弃土费、停车费及其他	182.71	1.95	4.69	0.01	31.15	0.08	349.70	1.08
合计	9,347.57	100.00	35,082.51	100.00	38,051.61	100.00	32,313.42	100.00

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 58,138.02 万元、58,730.19 万元、62,528.65 万元和 18,280.49 万元，总体较为稳定。报告期内，发行人主营业务板块的收入贡献度较为稳定。土地整治、房屋租赁及服务管理业务始终为发行人的主要收入来源，三大板块近三年的合计收入贡献率均在 70%以上。此外，报告期内，代建及物业管理业务的收入占比较为稳定，商品房销售业务板块的收入占比则出现较为明显的下滑，主要原因在于该业务非发行人常态业务，公司前期涉及商品房销售项目较少且整体大额成本支出已经完成，已逐步完成销售。

发行人营业成本的变动趋势与营业收入保持一致，在报告期内整体稳定、稍有波动，依次为 32,313.42 万元、38,051.61 万元、35,082.51 万元和 9,347.57 万元。与收入构成不同，公司营业成本主要源自房屋租赁及土地整治业务，两大业务的合计成本占比约达 80%，服务管理业务则不单计成本。同时，报告期内，房屋租赁业务与土地整治业务的

成本占比呈反向变动，即房屋租赁业务的成本占比逐期增大，而土地整治业务的成本占比则逐期缩小，此外，近三年，发行人房地产销售业务的成本占比虽有所下降，但仍高于其对营业收入的贡献程度；其他业务板块的成本则始终不足 1%，远低于其收入占比。

## （五）发行人主要业务板块情况

### 1、房产租赁业务板块

#### （1）发行人房产租赁业务资质及授权情况

《重庆市人民政府关于成立重庆高新区开发投资集团有限公司的批复》（渝府[2010]96 号）中，明确高新区开发投资集团的主要职能是“按照重庆高新区经济和社会发展规划，对高新区范围内的基础设施建设、区域土地开发、房地产开发、现代产业体系构建和高新科技成果转化等进行投资、建设、管理和资本运作”。发行人公司章程明确公司的经营范围包括“进行自有和管理的地产、楼宇、厂房等资产的销售及租赁”。

#### （2）租赁物业来源及对应运营模式

##### A、自建工业厂房

发行人的自建物业大致分为两类：其一、根据生物、医药、智能装备等行业的重要大型客户的特殊要求建设或代建的定制厂房；其二、为招商引资、吸引企业入驻自行建造的标准化厂房、研发楼及办公楼等。

迎合入园企业需要，建设并持有房产是发行人未来主要的业务发展方向之一。对于园区内的工业用地，发行人将继续采取公司代建、以租为主的策略，控制出售厂房面积及入园企业购入自建的土地规模，以获得长期稳定的租金收入。此外，园区正着力打造商务中心，未来，发行人可通过持有城市综合服务区中的高端商业物业，以出租方式取得租赁收入。发行人通过自身或下属子公司提供多元配套服务满足入园企业的个性化需要，以实现与入园企业双赢的可持续、综合化发展路径。

发行人在承担园区开发建设、运行管理工作的同时，享有对应收益。作为重庆高新区招商引资的主体，发行人在园区内不存在其他竞争单位，以市场化方式定价与入园企业签订租赁合同，入园企业按合同约定金额按期向发行人支付租金。

##### B、划拨获得的物业资产

除承担高新区标准厂房孵化楼宇等的建设任务外，重庆高新区管委会通过无偿划拨的方式，将位于高新区石桥铺二郎片区的厂房、写字楼和商铺等资产划拨给发行人，发行人由此获得高新区内众多优质资产的经营权。上述划拨物业均分布在高新区石桥铺、二郎片区等城区。公司与客户签订的合同以一年期为主，租金按季结算，发行人于每季度末向租户收取下季度租金。

### C、租入物业资产

随着招商引资力度的不断增强，2018 年，发行人自有物业供给不足，开始向第三方租入部分房产以满足园区内的租赁需求。租入物业较高的租赁成本，在一定程度上拉低了发行人房屋租赁业务板块的毛利率水平。

#### （3）业务运营情况

近三年及一期，发行人房产租赁板块的业务收入分别为 13,711.31 万元、14,387.00 万元、18,776.41 万元和 7,454.03 万元，占报告期各期营业收入的比重依次为 23.58%、24.50%、30.03%和 40.78%。

## 2、服务管理业务板块

### （1）业务模式

发行人服务管理费收入主要系其承担高新区留学生创业园、高创生物园、总部经济楼集成电路产业园、新媒体产业园、影视文化产业园、含谷智能制造园、国家生物产业基地、总部研发经济园等产业园区的招商引资工作而向企业收取的服务管理费。发行人为辖区内企业提供的综合服务内容繁多，主要包括但不限于知识产权、资质认定、税收减免、企业营销、行政管理以及结算管理等。

在上述事项服务过程中，发行人充分发挥其在该等事项方面所具有的得天独厚的专业经验、资源渠道、政策支持等方面优势，为客户提供方便、快捷的一站式服务，为辖区内入驻企业分担大量日常管理相关周边工作，帮助入驻企业更专注于主业经营，取得了良好的效果。因此，发行人向被服务单位收取一定金额的服务管理费用。这也是全国乃至国际各主要工业园区、高新区等区域管理型企业常见的一种业务模式。

### （2）业务运营情况

2019 年发行人招商项目（含生物医药集中签约）项目共计 14 个，协议投资总额约

240 亿元、预计达产/投用后实现年度产值 782 亿元、营业收入 630 亿元，为高新区的科技创新、产业配套提升、带动区域经济发展起到了重要作用。目前在建的国家生物基地的标准厂房和含谷高端装备制造园的标准厂房均已与企业签订入驻协议，入驻企业包括赛诺医药、重庆清研理工汽车检测服务有限公司、重庆思锐机电设备有限公司等。

管理费通常在发行人与入驻企业签署的租赁合同中约定，按照租赁面积收取，收费标准为 5 元/m<sup>2</sup>/月-8 元/m<sup>2</sup>/月。报告期内，发行人服务管理费收入分别为 6,406.11 万元、6,748.31 万元、6,892.59 万元和 2,007.48 万元，占报告期各期营业收入的比重分别为 11.02%、11.49%、11.02%和 10.98%。

### 3、土地整治业务板块

#### （1）发行人土地开发资质及授权情况

发行人在重庆高新区土地整治开发业务中居重要地位。根据发行人与重庆高新区管委会签订的土地委托代建协议等文件，重庆高新区管委会已授权并委托发行人在高新区内开展土地整理工作。

#### （2）业务模式

发行人土地整治业务模式为：发行人土地整治业务模式为：（1）根据高新区的整体发展规划、土地供应计划、城市建设用地指标下达和招商引资等情况，重庆高新区管委会委托并授权发行人开展高新区辖区内的部分土地整理工作；（2）发行人作为土地项目实施单位，全面负责受托项目在建设期间所涉及的征地、拆迁、安置、补偿和土地整理等工作，使得相关土地达到可出让状态。（3）发行人根据土地项目实施的建设成本（含利息成本），向重庆高新区管委会提出申请。以发行人的建设成本为基础，在综合考虑地块区域位置、土地属性、出让计划等因素后，高新区管委会将按照建设成本加成利润率与发行人进行确认、结算；（4）完成结算后，由高新区管委会向发行人支付土地整理资金。

发行人主要通过开展土地整治开发取得收入。根据《重庆高新技术产业区土地委托代建协议书》，由发行人在对应的开发范围内全面负责委托建设项目的准备、项目建设等工作，重庆高新区管委会根据发行人实施土地项目与其进行结算。

#### （3）业务运营情况

近三年及一期，发行人土地整治收入分别为 21,743.94 万元、21,760.06 万元、22,892.48 万元和 8,167.49 万元，占报告期内各期营业收入的比重分别为 37.40%、37.05%、36.61%和 44.68%；毛利润分别为 3,106.52 万元、671.93 万元、3,603.67 万元和 1,219.93 万元。

**表：2017-2019 年及 2020 年 1-6 月公司所整理土地情况**

单位：块、万平方米、亿元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
地块数量	2	2	8	12
土地面积	49.31	20.75	47.78	30.73
土地金额	0.69	2.29	2.38	2.41

表：报告期内公司已完工土地整治项目情况

单位：平方米、万元

年份	地块编号	地理位置	土地用途	委托方	建设期间	土地面积	总投资额	确认收入金额	已回款金额
2017 年	西永组团 Y 分区 Y08-3/02（部分 1）	含谷镇	仓储物流	高新区管 委会	2016-2017 年	19,452.00	1,147.14	1,507.90	1,507.90
	西永组团 Y 分区 Y09-1/03	含谷镇	仓储物流		2016-2017 年	42,810.00	1,933.18	3,360.86	3,360.86
	西永组团 Y 分区 Y05-4-1/02（部分 3）	含谷镇	工业		2016-2017 年	25,490.00	1,498.35	1,766.53	1,766.53
	西永组团 E 分区 E07-5/02	含谷镇	工业		2016-2017 年	24,824.00	1,480.76	1,695.33	1,695.33
	西永组团 Y 分区 Y06-2/01（部分 2）	含谷镇	工业		2016-2017 年	32,926.00	1,935.45	2,249.31	2,249.31
	西永组团 Y 分区 Y06-8/02（部分 1）	含谷镇	工业		2016-2017 年	33,324.00	1,958.83	2,276.28	2,276.28
	西永组团 E 分区 E06-2/02	含谷镇	工业		2016-2017 年	28,063.00	1,958.31	1,941.36	1,941.36
	西永组团 Y 分区 Y07-2-1/01（部分 4）	含谷镇	工业		2016-2017 年	15,765.00	1,006.06	1,076.98	1,076.98
	西永组团 Y 分区 Y05-4-1/02（部分 2）	含谷镇	工业		2016-2017 年	33,095.00	2,407.97	2,261.37	2,261.37
	西永组团 Y 分区 Y05-4-1/02（部分 5）	含谷镇	工业		2016-2017 年	19,976.00	511.42	1,391.84	1,391.84
	西永组团 Y 分区 Y05-4-1/02（部分 4）	含谷镇	工业		2016-2017 年	7,813.00	1,497.59	544.48	544.48
	西永组团 Y 分区 Y05-4-1/02（部分 6）	含谷镇	工业		2016-2017 年	23,743.20	1,302.35	1,671.71	1,671.71
	小计						307,281.20	18,637.42	21,743.94
2018 年	九龙坡区西永组团 E 分区 E12-3-1/03 号	含谷镇	工业	高新区管 委会	2017-2018 年	26,638.00	2,458.27	1,817.01	1,817.01
	九龙坡区西永组团 Y 分区 Y06-5/01 号宗地	含谷镇	工业		2017-2018 年	72,393.90	3,438.47	5,015.89	5,015.89
	九龙坡区西永组团 Y 分区 Y04-1/01 号宗地	含谷镇	工业		2017-2018 年	14,188.80	884.76	1,002.43	1,002.43
	GX-15-50 重庆崇兴生命纪念园	含谷镇	划拨土地		2017-2018 年	149,083.77	1,246.88	2,544.00	2,544.00
	西永组团 E10-1/02 工贸技校	含谷镇	划拨土地		2017-2018 年	122,251.63	7,271.12	4,589.00	4,589.00
	Y 分区 Y05-6-1/01(鑫源摩托停车场地块(晶鼎公司))	含谷镇	工业		2017-2018 年	9,861.12	622.27	510.92	510.92
	西永组团 D 分区 D12-1/01(智派（战友实业公司）)	含谷镇	工业		2017-2018 年	29,920.75	1,814.00	2,441.00	2,441.00

年份	地块编号	地理位置	土地用途	委托方	建设期间	土地面积	总投资额	确认收入金额	已回款金额
	西永组团 O 分区 O19-4/02 中国中药（天江药业公司）	含谷镇	工业		2017-2018 年	53,469.28	3,352.36	3,839.81	3,839.81
	小计					477,807.25	21,088.13	21,760.06	21,760.06
2019 年	西永组团 D 分区 D12-1 / 02 地块（部分 2）（陕西建工）	金凤镇	其他商务用地	高新区管委会	2018-2019 年	65,052.51	79,551.32	5,538.74	5,538.74
	E03-5-1-1/04（光大项目）	金凤镇	其他商务用地		2018-2019 年	130,883.12	34,459.36	17,353.77	-
	小计					207,541.43	121,485.20	22,892.48	5,538.74
2020 年 1-6 月	西永组团 O17-4/03 地块	金凤镇	其他商务用地	高新区管委会	2020-2021 年	29,020.15	4,700.00	4,566.43	-
	西永组团 O17-7/03 地块	金凤镇	其他商务用地		2020-2021 年	20,293.43	3,600.00	3,601.07	-
	小计					49,313.58	8,300.00	8,167.50	-
	合计					<b>1,041,943.46</b>	<b>169,510.75</b>	<b>74,563.98</b>	<b>49,042.74</b>

表：截至 2020 年 6 月末发行人开发整理过程中的土地情况

单位：万元、亩

项目名称	委托方	建设期间	预计总投资额	已投资额	面积	预计出让年份	未来三年投资计划		
							2020	2021	2022
高新区拓展区金融信息服务中心一期(729 亩)	高新区管委会	2014-2025	167,670.00	122,229.36	729.00	2021/2022/ 2023	4,000.00	4,000.00	5,000.00
高新区拓展区金融信息服务中心二期（797 亩）	高新区管委会	2015-2025	183,320.00	152,802.02	797.07	2020	3,000.00	5,000.00	3,000.00
含谷镇塑料一条街	高新区管委会	2016-2019	16,445.00	16,113.04	220.00	2021	1,000.00	120.00	-
铁路以东	高新区管委会	2015-2025	71,590.00	68,677.82	830.00	2020	5,510.00	-	-
重庆市药监局	高新区管委会	2017-2022	16,450.00	13,602.47	260.00	2020	3,050.00	-	-
金阳地产寨山坪温泉地块	高新区管委会	2012-2022	30,300.00	5,070.53	378.43	2021	2,000.00	2,940.00	-
高端机车项目地块	高新区管委会	2017-2021	21,390.00	11,947.74	310.02	2022	2,140.00	-	-
含谷立交改扩建项目用地	高新区管委会	2019-2021	78,200.00	74,101.45	402.31	2021	6,930.00	-	-
横三路二期	高新区管委会	2018-2021	30,550.00	26,223.37	707.00	2021	3,000.00	2,310.00	-
金凤电子信息园 C11-17-202.C11-19-103	高新区管委会	2018-2022	16,900.00	15,208.31	274.00	2022	2,300.00	-	-
西郊庄园地块	高新区管委会	2017-2022	16,500.00	14,866.66	183.00	2022	2,170.00	-	-
<b>合计</b>			<b>649,315.00</b>	<b>520,842.77</b>	<b>5,090.83</b>		<b>35,100.00</b>	<b>14,370.00</b>	<b>8,000.00</b>

#### 4、代建项目管理业务板块

##### （1）业务模式

发行人代建项目管理业务板块分为政府性项目板块和社会性项目板块。发行人接受政府或行政单位的委托方（政府性项目）主要为重庆市高新区管委会。主要的业务模式为：1）重庆市高新区管委会根据城市规划的需要，委托发行人实施基础设施项目建设；2）发行人根据项目情况，组织实施可行性研究、环评、勘察和设计等工作，并通过财政专项资金、自有资金以及金融机构借款筹集项目资金，对基础设施项目实施建设；3）项目完工验收后移交高新区管委会，并由高新区管委会向发行人支付施工成本。

在收入确认方面，发行人根据《重庆高新区管理委员会关于计提代建项目管理费的通知》（渝高新发[2014]14号），根据当年实际发生的投资额的 2%提取建设管理费，确认为代建业务收入。

同时，发行人及下属子公司根据其自身代建业务性质承接来自社会方的委托代建项目，并根据合同约定收取代建管理费用。

##### （2）业务运营情况

近三年及一期，发行人代建项目管理业务分别产生收入 4,268.44 万元、4,585.89 万元、6,103.10 万元和 0.00 万元，占报告期各期营业收入的比重分别为 8.09%、8.84%、10.57%和 0.00%；其中近三年来来自社会委托的代建业务收入分别为 1,923.70 万元、2,055.51 万元和 2,354.32 万元，占总代建收入的比例分别为 45.07%、44.82%和 38.58%。

近三年，发行人按委托划分的代建项目收入明细情况如下：

单位：万元

序号	委托方	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
		金额	占比	占比	金额	占比	占比
1	政府性项目	3,748.78	61.42%	2,530.38	55.18%	2,344.74	54.93%
2	社会性项目	2,354.32	38.58%	2,055.51	44.82%	1,923.70	45.07%
	合计	<b>6,103.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,585.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,268.44</b>	<b>100.00%</b>

##### （3）已完工及在建政府性项目情况

表：公司主要已完工政府性代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	委托方	建设期间	拟回款期间	总投资额	确认收入金额	已回款金额	待结算金额
1	高新区拓展区横二路工程	高新区管委会	2011.08-2014.09	2017-2026	80,965.01	1,619.30	16,572.89	80,965.01
2	含青路改造	高新区管委会	2012.07-2015.09	2017-2026	46,900.58	938.01	3,300.00	46,900.58
3	科三街、科四街临街建筑立面整治工程	高新区管委会	2011.10-2012.12	2017-2026	10,793.86	215.88	11,009.74	-
4	含谷信息产业园一期启动区	高新区管委会	2012.1-2012.12	2017-2026	199,080.42	3,981.61	199,080.42	-
5	快速一纵线工程	高新区管委会	2011.10-2013.6	2018-2027	149,956.03	2,999.12	31,395.47	125,202.59
6	森谷路	高新区管委会	2013.9-2015.12	2020-2029	17,842.41	356.85	356.85	17,842.41
7	高新大道	高新区管委会	2011.1-2016.12	2017-2026	56,502.14	1,130.04	6,162.79	58,139.65
8	含青路二期	高新区管委会	2016.12-2018.12	2019-2028	18,624.12	372.48	9,172.48	18,624.12
	合计				<b>580,664.57</b>	<b>11,613.29</b>	<b>277,050.64</b>	<b>347,674.36</b>

表：截至 2019 年末发行人主要政府性委托在建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	委托方	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	已确认收入	已回款金额	未来三年投资计划		
									2020	2021	2022
1	横三路	高新区管委会	2013.3-2022.12	2020-2029	75,000.00	52,739.42	1054.79	1,232.32	2,000.00	6,000.00	14,260.00
2	西城公园	高新区管委会	2014.3-2021.3	2023-2032	53,000.00	40,274.33	805.49	9,009.00	5,000.00	5,000.00	2725.00

3	高腾大道	高新区管委会	2013.1-2023.12	2023-2032	65,241.00	20,586.33	411.73	3,348.22	10,000.00	20,000.00	10,000.00
4	快速一纵线青狮段\青龙咀立交	高新区管委会	2015.10-2023.10	2024-2033	149,450.00	83,227.21	1,664.54	5,856.75	10,000.00	20,000.00	10,000.00
5	生物医药园东西线二期、Z5 道路工程	高新区管委会	2015.1-2020.12	2021-2030	21,649.00	22,856.66	457.31	423.99	-	-	-
6	金融服务中心路网一期 L8L9L10L11L29L34	高新区管委会	2016.10-2020.12	2021-2030	80,000.00	25,129.59	502.59	5,281.07	15,000.00	15,000.00	24,000.00
7	新图大道	高新区管委会	2015.1-2020.12	2021-2030	20,281.00	12223.39	244.47	227.20	8,050.00	-	-
8	九龙坡区棚户区改造	高新区管委会	2018-2020	2021-2030	130,000.00	72,193.05	1,443.86	20,400.53	20,000.00	37,800.00	-
9	梁滩河水质达标及 2017 年综合治理工程	高新区管委会	2016.10-2026.10	2021-2030	100,000.00	23,836.19	476.72	15,853.76	20,000.00	40,000.00	17,000.00
	<b>合计</b>				<b>694,621.00</b>	<b>353,066.17</b>	<b>7,061.50</b>	<b>61,632.84</b>	<b>90,050.00</b>	<b>143,800.00</b>	<b>77,985.00</b>

截至 2019 年末，实际业务经营过程中各代建项目的投资成本计入其他非流动资产科目，高新区管委会根据项目实际情况及整体财政规划安排对各项目制定具体的结算安排，并向发行人支付结算款项，结算款计入专项应付款科目，待项目完成竣工审计后办理结算，冲减存货投资成本。因各项目仍处于建设期或未完成竣工审计工作，相关结算安排及期限未有固定的期限安排，故相关项目未来结算回款具有一定不确定性。

已回款金额中，部分结算款在专项应付款科目核算，由于项目需在完成竣工审计后办理结算冲减投资成本，因此部分代建项目待结算金额与总投资额相等。此外，存货-开发成本-基础设施建设以及代建项目中的裕泰花园（含湖安置房）原为安置房代建工程，后改为由重庆渝隆资产经营（集团）有限公司等单位对该安置房项目出资购买用于拆迁户的安置工作，因此该项目计入发行人商品房销售

业务板块，具体情况已在募集说明书商品房销售业务板块披露。

综上所述，发行人主要已完工委托代建项目的总投资额为 58.07 亿元，待结算金额 34.77 亿元，主要在建的委托代建项目的已投资额为 35.31 亿元，与其他非流动中开发成本-基础设施建设以及代建项目余额 103.55 亿元所产生的差额主要为发行人其他零星代建项目投资以及子公司代建项目投资。

**(4) 已完工及在建社会性项目情况****表：报告期内公司主要已完工社会性代建项目情况**

单位：万元

序号	项目名称	委托方	建设期间	总投资金额	已确认收入金额	已回款金额
1	骄杨理想城	重庆骄杨地产有限公司	2016.6-2017.12	不适用	3,052.88	600.00
2	含谷小学南侧配套道路（D17路、D35路）	重庆市城市建设土地发展有限公司	2018.10-2018.12	2,365.51	2,061.88	2,061.88
	<b>合计</b>				<b>5,114.76</b>	<b>2,661.88</b>

注：该项目为委托方开发项目，委托发行人开展后续建设活动，因此无确定总投资金额。

**表：截至 2019 年末发行人主要社会性委托在建项目情况**

单位：万元

序号	项目名称	委托方	建设期间	总投资额	已投资额	已确认收入	回款金额
1	晋愉 V 时代	重庆晋愉峰秀房地产有限公司	2015.11 起	不适用	75,298.36	1,990.05	1,505.97
	<b>合计</b>				<b>75,298.36</b>	<b>1,990.05</b>	<b>1,505.97</b>

注：该项目为委托方开发项目，委托发行人开展后续建设活动，因此无确定总投资金额。

**5、商品房销售**

发行人商品房销售业务系根据高新区的产业发展、周边环境等情况，为入园企业提供办公场所、员工住房等区域性配套设施。近三年及一期，发行人商品房销售收入分别为 5,612.63 万元、3,947.28 万元、3,074.95 万元和 229.37 万元，占报告期各期营业收入的比重分别为 9.65%、6.72%、4.92%和 1.25%。

因发行人整体商品房销售业务并非发行人的常态化业务，未来发行人在该业务板块投入及成本支出将根据具体情况逐年下降。公司前期涉及商品房销售项目较少且整体大额成本支出已经完成，已逐步完成销售。此外，发行人房屋租赁业务板块的自持出租物业含谷公租房在建设期内计入房地产开发成本。2017 年底该项目已竣工验收并由房地产开发成本转结计入投资性房地产科目，故 2017 年末房地产开发成本大幅下降。

报告期内，发行人商品房销售业务主要由合并范围子公司西锦置业与重庆市地产集团下属子公司重庆康田置业有限公司联合开发的二郎总部经济楼项目及裕泰花园（含湖

安置房)项目构成。

最近三年,发行人商品房销售业务销售收入明细情况如下:

单位:万元、%

项目名称	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
二郎总部经济楼	229.37		-	-	3,912.14	99.11	4,980.79	88.60
裕泰花园(含湖安置房)			3,074.95	100.00	35.13	0.89	631.84	11.40
<b>合计</b>	<b>229.37</b>	<b>100.00</b>	<b>3,074.95</b>	<b>100.00</b>	<b>3,947.27</b>	<b>100.00</b>	<b>5,612.63</b>	<b>100.00</b>

二郎总部经济楼项目处于重庆高新区核心地段,位于二郎商圈中心。周边多路公交站点配置,5号线/环线(在建)双地铁环伺,内环快速干道捷达全城,形成便捷的立体交通网络。二郎总部经济楼项目总体量17万方,由南北两大地块组成。南地块由住宅和商业步行街组成,打造生活休闲中心。北地块由5A甲级写字楼、商圈精品商务公寓、企业独栋写字楼以及临街商铺组成,自然形成高端商务办公中心。

裕泰花园(含湖安置房)项目原为安置房代建工程,后因重庆渝隆资产经营(集团)有限公司对该安置房项目进行出资购买并计划将其用于拆迁户的安置工作,因此该项目收入及成本情况计入发行人商品房销售业务内。

发行人房地产开发成本内,含谷300亩安置房项目为发行人在建过程中的安置房代建项目。截至2019年末,该项目尚未完工,且在报告期内未有任何结算的营业收入或营业成本产生。

生态居住区项目在存货内开发成本主要为发行人前期通过招拍挂取得的原计划用作商品房开发业务的土地所涉及的土地出让金等入账成本,该地块相关文件及手续齐全。因项目及地块整体规划原因导致原商品房开发计划进行调整,截至2019年12月末,发行人对该地块无进一步进行商品房项目开发的计划。

开发产品内主要为前期已完工的重庆高新区二郎总部项目。项目主体完工后由开发成本科目结转入开发产品科目,2017年及2018年开发成本中新增部分相关金额为二郎总部项目后续装修及配套建设成本。根据公司商品房确认收入依据的会计计量方式,发行人商品房转结收入的时点为签署交房通知书并完成交房手续。因二郎总部仍有部分商

品房尚未完成交房，剩余部分仍记作在建的商品房项目。

裕泰花园（含湖安置房）项目原为安置房代建工程，后因重庆渝隆资产经营（集团）有限公司对该安置房项目进行出资购买并计划将其用于拆迁户的安置工作，因此该项目收入及成本情况计入发行人商品房销售业务内。

截至 2020 年 6 月末，发行人房地产开发项目总投资、完工进度情况如下：

单位：万元

项目	预计总投资	已投资	投资进度
含谷 300 亩安置房	135,000.00	100,598.64	建筑主体已完工
生态居住区一期	尚无投资计划	40,531.64	无计划开工时间
生态居住区二期	尚无投资计划	26,899.58	无计划开工时间
生态居住区三期	尚无投资计划	4,617.10	无计划开工时间
含谷公租房	200,000.00	194,511.54	已完工
重庆高新区二郎总部	79,979.31	80,582.49	已完工（不含装修）
裕泰花园（含湖安置房）	135,000.00	73,912.66	已完工

注：重庆高新区二郎总部、裕泰花园（含湖安置房）为房地产开发项目，含谷 300 亩安置房为代建项目，生态居住区项目目前无进一步开发计划。

表：2019 年末发行人持有可售房产情况表

单位：万平方米、万元

资产类别 (项目类别)	开工时间	建筑面积	已售面积	可售面积	总投资	已投资	立项	环评	建设用地规 划许可证	建设工程 规划许可 证	建设工程 施工许可 证	商品房预售许可证
二郎总部 经济楼	2013 年 8 月	17.12	12.11	5.01	79,979.31	80,582.49	313491K7211 0027387、 313491K7211 0027388	渝环函 【2012 】9 号	地字第 5001382013 00003 号、 地字第 5001382013 00004 号	建字第 50010720 1400540 号、建字 第 50013820 1300026 号	50012020 14072101 01、 50012020 14022601 01	渝国土房管【2015】预字第 (547)号、渝国土房管 【2014】预字第(827)号、 渝国土房管【2014】预字第 (1211)号、渝国土房管 【2014】预字第(1004) 号、渝国土房管【2015】预 字第(421)号
裕泰花园 (含湖安 置房)	2012 年 8 月	32.00	2.81	无	135,000.00	73,860.05	渝高新经投 【2012】49 号	渝 (九) 环准 【2012 】364 号	重庆市九龙 坡区 【2014】高 新字第 15 号	建字第 50010720 1500083 号	20012020 15112701 01	无

注：裕泰花园（含湖安置房）项目买方为重庆渝隆资产经营（集团）有限公司，由其将安置房用于拆迁户的安置工作，因而发行人无须办理商品房预售许可证。

## 6、其他业务

### （1）咨询费业务

报告期内，发行人分别实现咨询费收入 5,062.79 万元、6,681.65 万元、4,436.36 万元和 165.26 万元。咨询费收入主要为发行人向高新区园区内企业提供财务咨询、融资等服务产生的相关收入。由于园区内其他企业在资本运作和融资等方面缺乏相应的经验。发行人利用其在金融、资本市场运作等领域所具有的一定经验，向园区内其他企业介绍金融机构、制定融资方案、提供相关咨询服务、建议等。根据该等服务，相关服务对象向发行人支付财务咨询费用。发行人在上述服务过程中仅提供方案和技术辅导，并未提供任何资金支持。同时，发行人收取的咨询费用是一次性收取，且上述费用与企业最终融资成本不挂钩，并非发行人因提供资金而收取的利息。

2016 年度，发行人咨询费收入来源主要系重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司（以下简称“西部涉农公司”）、重庆金凤电子信息产业有限公司（以下简称“金凤电子”）。2017 年度，发行人咨询费用收入来源于新增华科融资租赁有限公司及重庆植恩药业有限公司等。2018 年度，发行人咨询费用收入来源于重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司、重庆金凤电子信息产业有限公司和华科融资租赁有限公司等。

### （2）停车费、广告费等业务

停车费收入主要系标准厂房、留学生创业园、高创园等楼宇停车费收入，广告费收入主要系赛博及留创园外围广告位出租收入。近三年及一期，发行人分别产生停车费、广告费等业务收入 1,332.80 万元、175.67 万元、352.77 万元和 256.85 万元，占营业收入的比重较小。

## （六）发行人主营业务收入、成本及毛利润构成情况

表：发行人近三年主营业务收入明细

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋租金	7,454.03	40.78	18,776.41	30.03	14,387.00	24.50	13,711.31	23.58
服务管理费	2,007.48	10.98	6,892.59	11.02	7,192.65	12.25	6,406.11	11.02

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建管理费	-	-	6,103.10	9.76	4,585.89	7.81	4,268.44	7.34
土地整治	8,167.49	44.68	22,892.48	36.61	21,760.06	37.05	21,743.94	37.40
房屋销售	229.37	1.25	3,074.95	4.92	3,947.28	6.72	5,612.63	9.65
咨询费	165.26	0.90	4,436.36	7.09	6,681.65	11.38	5,062.79	8.71
弃土费、停车 费及其他	256.85	1.41	352.77	0.56	175.67	0.30	1,332.80	2.29
<b>合计</b>	<b>18,280.49</b>	<b>100.00</b>	<b>62,528.65</b>	<b>100.00</b>	<b>58,730.19</b>	<b>100.00</b>	<b>58,138.02</b>	<b>100.00</b>

表：发行人近三年主营业务成本明细

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋租金	1,239.51	13.26	9,269.22	26.42	8,363.71	21.98	7,115.78	22.02
服务管理费	766.59	8.20	3,125.09	8.91	4,300.02	11.30	133.95	0.41
代建管理费	18.25	0.20	275.46	0.79	570.72	1.50	133.95	0.41
土地整治	6,947.57	74.32	19,288.81	54.98	21,253.67	55.85	18,637.42	57.68
房屋销售	192.94	2.06	3,119.25	8.89	3,532.33	9.28	5,942.62	18.39
咨询费	-	-	-	-	-	-	-	-
弃土费、停 车费及其他	182.71	1.95	4.69	0.01	31.15	0.08	349.70	1.08
<b>合计</b>	<b>9,347.57</b>	<b>100.00</b>	<b>35,082.51</b>	<b>100.00</b>	<b>38,051.61</b>	<b>100.00</b>	<b>32,313.42</b>	<b>100.00</b>

表：发行人近三年主营业务毛利润明细

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋租金	6,214.53	69.57	9,507.19	34.64	6,023.29	29.13	6,595.53	25.54
服务管理 费	1,240.89	13.89	3,767.49	13.73	2,892.62	13.99	6,272.16	24.29
代建管理 费	-18.25	-0.20	5,827.64	21.23	4,015.17	19.42	4,134.49	16.01

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治	1,219.93	13.66	3,603.67	13.13	506.39	2.45	3,106.52	12.03
房屋销售	36.44	0.41	-44.30	-0.16	414.95	2.01	-329.99	-1.28
咨询费	165.26	1.85	4,436.36	16.16	6,681.65	32.31	5,062.79	19.60
弃土费、 停车费及 其他	74.14	0.83	348.08	1.27	144.52	0.70	983.10	3.81
<b>合计</b>	<b>8,932.93</b>	<b>100.00</b>	<b>27,446.14</b>	<b>100.00</b>	<b>20,678.59</b>	<b>100.00</b>	<b>25,824.60</b>	<b>100.00</b>

表：发行人近三年各业务板块毛利率明细

单位：%

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房屋租金	83.37	50.63	41.87	48.10
服务管理费	61.81	54.66	40.22	97.91
代建管理费	-	95.49	87.55	96.86
土地整治	14.94	15.74	2.33	14.29
房屋销售	15.89	-1.44	10.51	-5.88
咨询费	100.00	100.00	100.00	100.00
弃土费、停车费及其他	28.87	98.67	82.27	73.76
<b>业务毛利率合计</b>	<b>48.87</b>	<b>43.89</b>	<b>35.21</b>	<b>44.42</b>

近三年及一期，公司主营业务毛利率分别为 44.42%、35.21%、43.89%和 48.87%，总体较为稳定。2018 年发行人主营业务毛利率下降，主要系发行人房屋租赁业务、代建业务及物业管理业务板块的毛利率均出现一定程度下降，上述业务板块的营业成本较前期出现较大幅度增长所致。

### （七）未来发展规划

发行人在高新区范围内从事基础设施建设、区域土地开发、房地产开发等投资、建设、管理和资本运作。即紧紧围绕“两核”开展工作：即一核是坚决围绕年度工作目标，完成融资、建设、招商等任务；另一核是逐步完善公司法人治理结构，改善管理机制和组织架构，开创主营业务，逐步成为符合市场经济主体的现代企业。以功能地产为主体，

以工程建设和股权投资、金融服务为两翼，在完成高新区基础设施建设任务的基础上，通过引进大型项目及项目合作，启动对高新区核心区域的开发和运营，提高区域土地价值，提升城市建设水平，丰富旅游文化服务内容，最终打造出区域运营开发的“高开投模式”，跻身一流的城市开发运营商。

### 十三、发行人关联交易情况

#### （一）发行人主要关联方的情况

截至 2020 年 6 月末，发行人主要关联方情况如下：

##### 1、公司控股股东、实际控制人及其控制的企业

公司控股股东为重庆高新开发建设投资集团有限公司。重庆高新开发建设投资集团有限公司的基本情况详见本募集说明书“第六节发行人基本情况”之“六、发行人控股股东及实际控制人基本情况”。

##### 2、公司的控股子公司，合营、联营企业和参股企业

公司直接和间接控制的子公司的具体情况详见本募集说明书“第六节发行人基本情况”之“四、发行人组织结构和重要权益投资情况（二）发行人对其他企业的重要投资情况”。

##### 3、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
重庆高新技术产业开发区管理委员会	最终控制方
重庆金凤电子信息产业有限公司	同一母公司
重庆创驿建设投资有限公司	同一母公司
重庆西部国际涉农物流加工区建设有限公司	同一母公司

#### （二）关联交易情况

##### 1、采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年
重庆西部国际涉农物流加工区建设有限公司	咨询费	-	122.64	-

关联方	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年
重庆金凤电子信息产业有限公司	房屋销售	-	25,720.26	-
<b>合计</b>		<b>-</b>	<b>25,842.90</b>	<b>-</b>

出售商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年
重庆高新技术产业开发区管理委员会	项目代建	8,167.49	3,748.78	2,530.38
重庆高新技术产业开发区管理委员会	物业管理费	-	430.89	296.82
重庆高新技术产业开发区管理委员会	土地整治	-	22,892.48	21,760.06
重庆金凤电子信息产业有限公司	咨询费、房屋销售、服务管理费	988.04	4,391.94	3,629.48
重庆西部国际涉农物流加工区建设有限公司	咨询费、房屋销售	-	1,127.10	3,801.89
<b>合计</b>		<b>9,155.53</b>	<b>32,591.20</b>	<b>32,018.63</b>

## 2、关联租赁

出租方	承租方	租赁资产	本期发生额	上期发生额
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	二期标准厂房	1,994.89	3,989.78
<b>合计</b>			<b>1,994.89</b>	<b>3,989.78</b>

## 3、关联方担保

发行人为关联方担保的情况如下：

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保金额（万元）	期末担保余额（万元）	担保是否已经履行完毕
重庆金凤电子信息产业有限公司	2019-8-30	2020-8-30	14,100.00	14,100.00	否
	2019-6-6	2020-6-4	5,900.00	-	是
	2019-2-20	2020-2-19	20,000.00	-	是
	2017-9-26	2020-9-25	30,000.00	20,000.00	否
	2019-1-1	2021-12-31	20,000.00	18,700.00	否
	2017-7-26	2020-7-25	20,000.00	15,000.00	否

被担保方	担保起始日	担保到期日	担保金额 (万元)	期末担保余额 (万元)	担保是否 已经履行 完毕
	2019-2-27	2021-2-26	30,000.00	30,000.00	否
	2017-1-17	2020-1-16	15,000.00	-	是
	2019-1-31	2021-1-30	20,000.00	18,000.00	否
	2019-3-23	2021-3-22	20,000.00	19,000.00	否
	2015-12-25	2020-12-25	45,000.00	8,990.00	否
	2018-12-5	2023-11-30	29,500.00	21,670.78	否
	2018-7-30	2023-7-30	35,000.00	25,750.05	否
	2020-3-17	2022-3-16	15,000.00	15,000.00	否
	2020-4-17	2023-4-16	5,000.00	5,000.00	否
	2020-5-15	2022-5-15	5,000.00	5,000.00	否
	2020-6-29	2022-6-29	5,900.00	5,900.00	否
	2020-6-30	2023-6-30	50,000.00	50,000.00	否
重庆西部国际 涉农物流加工 区建设发展有 限公司	2017-6-13	2027-6-12	40,000.00	36,700.00	否
	2019-6-10	2022-6-9	40,000.00	39,900.00	否
	2017-8-11	2020-8-10	33,000.00	-	是
	2018-2-5	2021-2-4	6,000.00	3,000.00	否
	2018-4-2	2027-4-2	6,000.00	5,675.00	否
	2019-3-29	2020-3-28	1,600.00	-	是
	2020-3-26	2022-3-26	35,000.00	35,000.00	否
	2019-5-29	2020-12-20	50,000.00	17,955.00	否
	2019-5-29	2024-5-28	60,000.00	60,000.00	否
重庆驿城园林 景观工程有限 公司	2020-4-27	2023-4-20	20,000.00	20,000.00	否
重庆创驿建设 投资有限公司	2020-5-9	2023-5-9	20,000.00	20,000.00	是
重庆高新科技 有限公司	2012-12-31	2028-10-8	150,000.00	116,080.00	是

截至报告期末，关联方为本公司担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	期末担保余 额 (万元)	担保起始日	担保到期 日	担保是否已 经履行完毕
重庆金凤电 子信息产业 有限公司	重庆高新 区开发投 资集团有 限公司	75,000.00	45,000.00	2020-6-29	2023-6-1	否

#### 4、关联方应收应付款项余额

##### (1) 应收关联方款项

项目	关联方	2020年6月末 账面余额	年初账面余额
应收账款	重庆高新技术产业开发区管理委员会	66,444.61	58,333.24
应收账款	重庆金凤电子信息产业有限公司	31,276.35	30,290.11
应收账款	重庆西部国际涉农物流加工区建设有 限公司	5,175.34	5,175.34
其他应收款	重庆高新技术产业开发区管理委员会	11,579.38	119,743.11
其他应收款	重庆创驿建设投资有限公司	155,743.34	155,743.34
其他应收款	重庆金凤电子信息产业有限公司	156,378.51	136,378.51
其他应收款	重庆西部国际涉农物流加工区建设有 限公司	37,605.20	38,605.20
其他应收款	重庆高新开发建设投资集团有限公司	31,250.00	31,250.00
其他应收款	重庆高新鼎诚置业有限公司	2,846.20	-

##### (2) 应付关联方款项

截至报告期末，本公司不存在应付关联方款项。

##### (三) 关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

为规范公司的关联交易行为，保护公司、出资人和债权人的合法权益，保证公司关联交易决策行为的公允性，根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》和《公司章程》的有关规定，制定了关联交易管理制度。

公司拟与关联方达成的关联交易总额在 300 万元以下或占公司最近经审计净资产值 0.5% 以下（两者中的较低者）的关联交易，由公司总经理决定（但总经理应予以回避

的关联交易除外）。

公司拟与关联方达成的关联交易总额在 300 万元至 3,000 万元之间或占公司最近经审计净资产值 0.5%至 5%之间，以及本属于公司总经理决定的但其本人因关联关系而回避的关联交易，均由董事会做出决议。

如公司拟与关联方达成的关联交易总额高于 3,000 万元或公司最近经审计净资产值的 5%以上的，由出资人做出决定。

公司的关联交易遵循以下基本原则：

- 1、符合诚实信用、公平、公正的原则；
- 2、符合关联方回避的原则；
- 3、公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应聘请专业评估师、独立财务顾问；
- 4、符合书面协议原则，公司与关联方之间的关联交易应签订书面协议，明确关联交易的定价政策。协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序；
- 5、公司应采取有效措施防止出资人及其关联方以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源。

公司的出资人、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反前款规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- 1、交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- 2、交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- 3、除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- 4、关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于

关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

5、既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

#### **十四、发行人近三年及一期内资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用或担保的情况**

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

#### **十五、发行人信息披露制度及投资者关系管理的相关制度安排**

为规范重庆高新区开发投资集团有限公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，促进公司依法、规范运作，根据《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规，结合公司实际情况，制定《重庆高新区开发投资集团有限公司关于公开发行公司债券的信息披露事务管理制度》。

公司信息披露事务由董事会统一领导和管理，由总经理负责组织与协调，包括汇集公司应予披露的信息并报告董事会；持续关注媒体对于公司的公开报道，并主动求证报道的真实性；对外披露公司信息；配合主承销商按时披露发债相关文件，并在债券存续期内，按要求持续披露信息等。证券部为信息披露管理工作的日常工作部门。

## 第五节 财务会计信息

### 一、审计意见和财务会计信息

#### （一）审计意见

发行人 2017-2018 年度合并及母公司会计报表由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具编号为“XYZH/2018CQA20157”和“XYZH/2019CQA20202”的审计报告，审计意见均为标准无保留意见。发行人 2019 年度合并及母公司财务报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具编号为“众环审字（2020）180007 号”的审计报告。发行人 2020 年 1-6 月合并及母公司财务报表未经审计。若未经特别说明，本募集说明书所引用的 2017 年财务数据为 2018 年财务报表的期初数，所引用的 2018 年财务数据为 2019 年财务报表的期初数，所引用的 2019 年财务数据为 2019 年财务报表的期末数，所引用的 2020 年 1-6 月财务数据为 2020 年 1-6 月财务报表的期末数。

投资者应通过查阅发行人上述财务报告的相关内容，详细了解发行人的财务状况、经营成果及会计政策。

#### （二）报表编制基础

发行人 2017 年至 2019 年度经审计的财务报表及 2020 年 1-6 月未经审计的财务报表均以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

#### （三）合并报表范围的变化

##### 1、2017 年发行人合并范围变化及原因

2017 年发行人合并报表范围有所变化，纳入合并范围的子公司在 2016 年基础上增加 2 家，明细如下：

单位：%

序号	企业名称	持股比例	业务性质	纳入原因
1	重庆市渝金凤股权投资基金合伙企业（有限合伙）	99.85	金融业	非同一控制下的企业合并
2	重庆高端股权投资基金管理有限公司	51.00	金融业	新设

## 2、2018 年发行人合并范围变化及原因

2018 年发行人合并报表范围有所变化，纳入合并范围的子公司在 2017 年基础上增加 2 家，明细如下：

单位：%

序号	企业名称	持股比例	业务性质	纳入原因
1	重庆高新数字产业服务有限公司	51.00	软件和信息技术服务业	投资设立
2	重庆高新区生物智能制造研究院	100.00	智能制造	投资成立

2018 年不再纳入合并范围的子公司 2 家，明细如下：

单位：%

序号	企业名称	持股比例	业务性质	变更原因
1	重庆高富开发建设有限公司	100.00	科学研究和技术服务业	已注销
2	重庆市渝金凤股权投资基金合伙企业（有限合伙）	99.85	金融业	已注销

## 3、2019 年发行人合并范围变化及原因

无。

## 4、2020 年 1-6 月发行人合并范围变化及原因

2020 年 1-6 月发行人合并报表范围有所变化，纳入合并范围的子公司在 2019 年基础上增加 1 家，明细如下：

序号	企业名称	持股比例	业务性质	变更原因
1	健康医疗大数据西部研究院	100.00	科学研究和技术服务业	投资成立

## （四）重大会计政策变更

### 1、2017 年会计政策与会计估计变更情况

## (1) 会计政策变更

国家财政部于 2017 年发布了《关于印发修订《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知》（财会〔2017〕13 号）、《关于印发修订《企业会计准则第 16 号-政府补助》的通知》（财会〔2017〕15 号）、《关于修改印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）文件，发行人在编制 2017 年 12 月 31 日财务报表时，执行了相关规定，并按照有关的衔接规定进行了处理。

## (2) 会计估计变更

无。

## 2、2018 年会计政策与会计估计变更情况

## (1) 会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)，本公司按照上述通知编制 2018 年度财务报表，并对比较财务报表项目进行了相应调整，影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（增加/减少：元）
		2018 年 12 月 31 日
本公司应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目	应收账款	-513,340,113.90
	应收票据	-
	应收票据及应收账款	513,340,113.90
本公司应收利息和应收股利、其他应收款合并计入其他应收款项目	应收利息	-
	应收股利	-
	其他应收款	-5,264,745,881.62
	其他应收款	5,264,745,881.62
本公司固定资产净额和固定资产清理合并计入固定资产项目	固定资产净额	-268,085,102.91
	固定资产清理	-19,699.46
	固定资产	268,104,802.37
本公司将应付票据和应付账款合并计	应付账款	-268,756,816.14

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额（增加/减少：元）
		2018 年 12 月 31 日
入应付票据及应付账款项目	应付票据	-14,000,000.00
	应付票据及应付账款	282,756,816.14
本公司将应付利息和应付股利、其他应付款合并计入其他应付款项目	应付利息	-181,878,082.19
	应付股利	-9,826,066.08
	其他应付款	-1,234,515,149.65
本公司将长期应付款、专项应付款合并计入长期应付款项目	其他应付款	1,426,219,297.92
	长期应付款	-
	专项应付款	-875,312,294.76
	长期应付款	875,312,294.76

## （2）会计估计变更

无。

## 3、2019 年会计政策与会计估计变更情况

### （1）会计政策变更—财务报表格式变更

财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），对一般企业财务报表格式作出了修订以及整合了财政部发布的解读的相关规定，本集团已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）编制财务报表。

本集团财务报表主要有如下重要变化：（1）将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；（2）明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；（3）将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。

发行人根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本公司合并及母公司净利

润和合并及母公司股东权益无影响。

## （2）会计估计变更

根据2019年公司董事会决议，根据公司近年的实际情况，为了合理反映公司坏账准备计提，进一步提高公司会计信息质量，对现行应收款项坏账计提的会计估计进行部分变更；变更后的会计估计能更客观、公允地反映公司财务状况和经营情况。比例变化情况如下：

账龄	原账龄		现账龄	
	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	3.00	3.00	0.00	0.00
1—2年	5.00	5.00	10.00	10.00
2—3年	20.00	20.00	20.00	20.00
3—4年	50.00	50.00	30.00	30.00
4—5年	80.00	80.00	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00	100.00	100.00

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额（元）
坏账准备计提比例变更	董事会决议	应收账款	1,979,098.54
		其他应收款	8,767,798.82

## 4、2020年1-6月会计政策与会计估计变更情况

### （1）会计政策变更

无。

### （2）会计估计变更

无。

## 二、近三年财务报表

### （一）合并财务报表

#### 1、合并资产负债表

表：近三年发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	349,894.06	187,702.20	72,422.60	87,711.32
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	23.98	-	-	-
应收账款	95,927.87	110,867.24	70,447.32	51,334.01
预付款项	2,829.53	4,626.17	13.82	1,586.64
应收保费	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-
其他应收款	553,128.37	597,350.43	479,669.65	526,474.59
其中：应收利息	-	347.70	168.88	-
应收股利	-	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	862,367.58	776,659.10	632,505.38	1,447,110.36
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	20,399.39	18,097.32	22,865.94	18,120.60
<b>流动资产合计</b>	<b>1,884,570.79</b>	<b>1,695,302.46</b>	<b>1,277,924.70</b>	<b>2,132,337.51</b>
<b>非流动资产：</b>				

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	308,090.83	304,790.83	90,667.70	75,871.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,052.10	1,809.71	1,770.53	126.28
投资性房地产	769,351.37	744,610.66	691,450.46	654,693.00
固定资产	346.63	25,104.69	25,912.55	26,810.48
在建工程	77,218.22	68,961.20	56,837.60	54,835.65
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	18.41	23.36	28.38	12.89
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	7,087.32	6,665.96	9,840.15	1,876.42
递延所得税资产	1,121.64	763.23	723.70	724.61
其他非流动资产	1,518,367.39	1,417,513.41	1,437,995.78	403,358.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,683,653.91</b>	<b>2,570,243.06</b>	<b>2,315,226.85</b>	<b>1,218,308.41</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,568,224.70</b>	<b>4,265,545.52</b>	<b>3,593,151.55</b>	<b>3,350,645.92</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	34,850.00	94,850.00	63,000.00	195,000.00
应付票据	-	-	3,375.16	1,400.00
应付账款	9,257.29	10,349.45	18,795.09	26,875.68
预收款项	18,953.56	17,212.27	11,856.28	8,265.68
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	77.19	166.59	155.24	141.89
应交税费	6,467.75	7,124.95	18,644.23	17,999.54
其他应付款	160,833.48	170,417.80	116,948.37	142,621.93

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其中：应付利息	-	44,120.78	29,238.72	18,187.81
应付股利	-	-	-	982.61
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	712,204.11	521,245.19	358,925.97	512,757.87
其他流动负债	100,000.00	200,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,042,643.38</b>	<b>1,021,366.25</b>	<b>591,700.35</b>	<b>905,062.59</b>
<b>非流动负债：</b>	-	-	-	-
长期借款	1,184,696.76	841,425.42	931,049.04	589,868.00
应付债券	886,088.36	940,912.81	672,632.06	432,180.14
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	84,870.84	92,424.23	105,428.91	87,531.23
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	4.33	19.63	54.87	266.79
递延所得税负债	20,349.25	20,349.25	10,357.30	9,545.30
其他非流动负债	-	-	-	50,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,176,009.53</b>	<b>1,895,131.33</b>	<b>1,719,522.18</b>	<b>1,169,391.45</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,218,652.91</b>	<b>2,916,497.58</b>	<b>2,311,222.53</b>	<b>2,074,454.04</b>
<b>所有者权益：</b>	-	-	-	-
实收资本	448,669.69	448,669.69	448,669.69	448,669.69
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资本公积	561,015.16	561,015.16	561,015.16	568,005.33
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	45,079.75	45,079.75	8,275.46	10,184.94
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	27,908.49	27,553.50	24,934.15	23,546.92
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	252,402.94	251,951.05	224,572.39	212,538.41
归属于母公司所有者权益合计	<b>1,335,076.04</b>	<b>1,334,269.15</b>	<b>1,267,466.84</b>	<b>1,262,945.30</b>
少数股东权益	14,495.75	14,778.79	14,462.19	13,246.58
所有者权益合计	<b>1,349,571.78</b>	<b>1,349,047.94</b>	<b>1,281,929.03</b>	<b>1,276,191.88</b>
负债和所有者权益总计	<b>4,568,224.70</b>	<b>4,265,545.52</b>	<b>3,593,151.55</b>	<b>3,350,645.92</b>

## 2、合并利润表

表：近三年发行人合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	<b>18,280.49</b>	<b>62,528.65</b>	<b>58,730.19</b>	<b>58,138.02</b>
其中：营业收入	18,280.49	62,528.65	58,730.19	58,138.02
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	<b>15,752.73</b>	<b>51,144.37</b>	<b>51,623.21</b>	<b>47,685.71</b>
其中：营业成本	9,347.57	35,082.51	38,051.61	32,313.42
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-	-

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
税金及附加	2,087.39	3,682.01	2,793.02	3,305.89
销售费用	379.04	586.30	573.80	870.64
管理费用	3,035.86	6,431.06	5,424.08	5,114.15
研发费用	-	-	-	-
财务费用	902.87	5,362.48	4,780.71	4,937.27
其中：利息费用	3,178.97	4,188.90	3,719.67	10,241.64
利息收入	2,292.86	1,270.97	1,047.51	5,775.75
资产减值损失	-1,734.29	-152.86	40.51	1,144.34
加：其他收益	1,004.06	2,515.94	4,067.94	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-107.61	170.66	366.90	281.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-110.81	144.25	46.28
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	20,950.42	7,532.22	5,149.36
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,689.93</b>	<b>34,868.44</b>	<b>19,114.54</b>	<b>15,883.56</b>
加：营业外收入	46.19	77.31	236.95	1,127.40
减：营业外支出	121.45	927.00	127.93	173.07
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,614.66</b>	<b>34,018.76</b>	<b>19,223.55</b>	<b>16,837.88</b>
减：所得税费用	-314.09	4,192.28	2,730.84	944.31
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,928.75</b>	<b>29,826.48</b>	<b>16,492.71</b>	<b>15,893.57</b>
<b>（一）按经营持续性分类</b>	<b>1,928.75</b>	<b>29,826.48</b>	<b>16,492.71</b>	<b>15,893.57</b>
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,928.75	29,826.48	16,492.71	15,893.57
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>(二) 按所有权归属分类</b>	<b>1,928.75</b>	<b>29,826.48</b>	<b>16,492.71</b>	<b>15,893.57</b>
1. 归属于母公司所有者的净利润	2,211.79	29,998.01	15,671.77	16,670.92
2. 少数股东损益	-283.04	-171.53	820.94	-777.34
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>36,992.43</b>	<b>-</b>	<b>-2,121.31</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	36,804.29	-	-4,708.31
<b>(一) 不能重分类进损益的其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
<b>(二) 将重分类进损益的其他综合收益</b>	<b>-</b>	<b>36,804.29</b>	<b>-</b>	<b>-4,708.31</b>
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
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	-	-	-	-4,708.31
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	188.14	-	2,587.00
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,928.75</b>	<b>66,818.91</b>	<b>16,492.71</b>	<b>13,772.26</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	2,211.79	66,802.31	15,671.77	11,962.60
归属于少数股东的综合收益总额	-283.04	16.60	820.94	1,809.65

### 3、合并现金流量表

表：近三年发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	34,765.16	30,722.57	46,450.64	89,715.70
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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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	-	-	267.94	-
收到其他与经营活动有关的现金	102,306.67	147,287.65	90,659.35	37,682.71
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>137,071.83</b>	<b>178,010.22</b>	<b>137,377.93</b>	<b>127,398.41</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	62,913.09	96,878.84	74,359.93	208,539.29
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	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	2,042.65	4,620.82	3,230.11	2,811.42
支付的各项税费	2,985.21	4,463.99	7,501.50	2,671.14
支付其他与经营活动有关的现金	31,344.46	59,728.18	57,134.90	41,519.15
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>99,285.41</b>	<b>165,691.82</b>	<b>142,226.44</b>	<b>255,541.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>37,786.42</b>	<b>12,318.40</b>	<b>-4,848.51</b>	<b>-128,142.59</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	281.47	222.65	235.00

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3.90	0.02	58.07	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,056.40	-	66.17
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3.90</b>	<b>281.49</b>	<b>280.72</b>	<b>301.17</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	73,993.27	133,091.32	158,674.87	107,297.69
投资支付的现金	3,650.00	15,192.71	16,886.70	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	20,000.00	34,017.96	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>97,643.27</b>	<b>182,301.99</b>	<b>175,561.57</b>	<b>107,377.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-97,639.37</b>	<b>-182,020.50</b>	<b>-175,280.85</b>	<b>-107,076.52</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	300.00	2,300.57	490.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	300.00	50.00	490.00
取得借款所收到的现金	710,100.00	1,197,378.95	1,000,581.25	551,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	96,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	16.06	139,145.32	46,442.68	30,366.63
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>710,116.06</b>	<b>1,336,824.27</b>	<b>1,049,324.50</b>	<b>677,856.63</b>
偿还债务所支付的现金	391,550.90	773,784.14	751,986.07	365,270.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	89,852.59	135,902.07	111,070.76	121,445.37
支付其他与筹资活动有关的现金	167.75	141,123.21	29,902.19	6,468.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>481,571.24</b>	<b>1,050,809.41</b>	<b>892,959.02</b>	<b>493,183.37</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>228,544.82</b>	<b>286,014.86</b>	<b>156,365.48</b>	<b>184,673.26</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>168,691.87</b>	<b>116,312.76</b>	<b>-23,763.88</b>	<b>-50,545.85</b>
加：期初现金及现金等价物余额	178,860.20	62,547.44	86,311.32	133,838.29
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>347,552.06</b>	<b>178,860.20</b>	<b>62,547.44</b>	<b>83,292.44</b>

**（二）母公司财务报表****1、母公司资产负债表****表：近三年发行人母公司资产负债表**

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	302,844.62	138,032.97	56,975.96	46,308.18
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	92,423.97	106,835.33	68,168.21	47,607.58
预付款项	2,643.48	4,554.78	8.58	1,586.64
其他应收款	634,094.29	689,271.47	528,891.00	543,680.72
其中：应收利息	-	347.70	168.88	-
应收股利	-	-	-	-
存货	829,142.89	742,656.46	597,976.96	1,409,358.77
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	16,314.08	14,020.48	6,723.06	2,080.21
<b>流动资产合计</b>	<b>1,877,463.34</b>	<b>1,695,371.49</b>	<b>1,258,743.76</b>	<b>2,050,622.10</b>
<b>非流动资产：</b>		-		
可供出售金融资产	294,927.92	294,127.92	90,667.70	7,121.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	148,687.10	128,294.71	78,405.53	138,586.88
投资性房地产	541,084.60	516,343.90	469,881.57	451,378.55
固定资产	244.93	24,991.45	25,810.56	26,716.75
在建工程	77,218.22	68,961.20	56,837.60	54,835.65

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	9.21	10.60	10.11	-
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用	7,019.33	6,584.57	9,839.70	1,876.42
递延所得税资产	740.67	627.93	629.90	643.73
其他非流动资产	1,518,830.27	1,417,976.13	1,437,643.63	403,358.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,588,762.26</b>	<b>2,457,918.39</b>	<b>2,169,726.31</b>	<b>1,084,517.05</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,466,225.59</b>	<b>4,153,289.88</b>	<b>3,428,470.07</b>	<b>3,135,139.15</b>
<b>流动负债：</b>		-		
短期借款	34,850.00	94,850.00	63,000.00	195,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	3,375.16	1,400.00
应付账款	4,761.39	4,101.09	11,162.54	17,103.70
预收款项	18,689.30	17,087.67	11,612.07	8,198.75
应付职工薪酬	19.42	26.09	12.69	27.21
应交税费	16,345.93	16,092.34	15,547.52	15,215.98
其他应付款	210,193.86	219,597.99	177,625.88	164,467.42
其中：应付利息	-	44,120.78	29,238.72	18,187.81
应付股利	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	703,284.11	512,325.19	303,565.97	501,577.87
其他流动负债	100,000.00	200,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,088,144.02</b>	<b>1,064,080.37</b>	<b>585,901.83</b>	<b>902,990.92</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,077,536.76	729,805.42	810,509.04	463,968.00

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付债券	886,088.36	940,912.81	672,632.06	432,180.14
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	84,509.48	92,078.93	105,106.48	87,208.80
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	4.33	19.63	54.87	266.79
递延所得税负债	17,257.46	17,257.46	8,053.30	6,923.47
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,065,396.39</b>	<b>1,780,074.25</b>	<b>1,596,355.75</b>	<b>990,547.19</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,153,540.41</b>	<b>2,844,154.62</b>	<b>2,182,257.58</b>	<b>1,893,538.11</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	448,669.69	448,669.69	448,669.69	448,669.69
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	548,953.10	548,953.10	548,953.10	555,963.33
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	41,635.65	41,635.65	4,906.43	4,906.43
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	27,908.49	27,553.50	24,934.15	23,546.92
未分配利润	245,518.25	242,323.32	218,749.12	208,514.66
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,312,685.19</b>	<b>1,309,135.26</b>	<b>1,246,212.49</b>	<b>1,241,601.04</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,466,225.59</b>	<b>4,153,289.88</b>	<b>3,428,470.07</b>	<b>3,135,139.15</b>

## 2、母公司利润表

表：近三年发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>15,690.78</b>	<b>54,354.57</b>	<b>52,396.99</b>	<b>51,233.47</b>
<b>减：营业成本</b>	<b>7,699.60</b>	<b>34,116.84</b>	<b>37,850.58</b>	<b>30,485.43</b>
税金及附加	2,032.69	3,466.04	2,495.40	2,802.43
销售费用	71.57	142.78	160.40	143.99
管理费用	1,409.42	2,922.34	2,932.89	2,689.69
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,128.18	5,491.31	4,736.25	3,947.08
资产减值损失	-751.60	13.12	92.20	983.22
加：其他收益	1,000.00	2,509.29	4,067.94	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-107.61	160.99	373.22	281.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	46.28
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	18,150.21	7,532.22	5,149.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,490.11</b>	<b>29,048.87</b>	<b>16,287.04</b>	<b>15,612.87</b>
加：营业外收入	29.47	65.50	227.80	1,095.10
减：营业外支出	82.39	196.31	298.86	139.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>3,437.18</b>	<b>28,918.05</b>	<b>16,215.98</b>	<b>16,568.97</b>
减：所得税费用	-112.74	2,724.50	2,343.72	624.92
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,549.92</b>	<b>26,193.55</b>	<b>13,872.26</b>	<b>15,944.05</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,549.92	26,193.55	13,872.26	15,944.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>36,729.22</b>	<b>-</b>	<b>-9,986.82</b>
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	36,729.22	-	-9,986.82
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
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	-	-	-	-9,986.82
<b>六、综合收益总额</b>	<b>3,549.92</b>	<b>62,922.77</b>	<b>13,872.26</b>	<b>5,957.23</b>

## 3、母公司现金流量表

表：近三年发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	31,894.46	24,597.55	38,508.96	84,389.46
收到的税费返还	-	0.00	267.94	-
收到其他与经营活动有关的现金	103,802.63	110,569.15	96,455.78	49,975.53
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>135,697.08</b>	<b>135,166.69</b>	<b>135,232.68</b>	<b>134,364.99</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	60,194.98	96,086.43	74,548.14	202,225.85
支付给职工以及为职工支付的现金	1,412.46	1,862.87	1,415.14	1,240.69
支付的各项税费	1,966.93	3,902.18	6,666.68	1,867.30
支付其他与经营活动有关的现金	19,936.27	80,310.22	60,616.46	36,070.67
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>83,510.64</b>	<b>182,161.70</b>	<b>143,246.42</b>	<b>241,404.51</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>52,186.44</b>	<b>-46,995.00</b>	<b>-8,013.75</b>	<b>-107,039.52</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	271.80	222.65	235.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	3.90	0.02	37.92	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>3.90</b>	<b>271.82</b>	<b>260.57</b>	<b>235.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	73,983.90	131,221.61	139,718.14	95,052.61
投资支付的现金	1,150.00	54,379.80	16,296.70	80.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20,150.00	-	9,425.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	20,000.00	34,017.96	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>115,283.90</b>	<b>219,619.37</b>	<b>165,439.84</b>	<b>95,132.61</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-115,280.00</b>	<b>-219,347.55</b>	<b>-165,179.27</b>	<b>-94,897.61</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	2,250.57	-
取得借款收到的现金	710,100.00	1,197,378.95	1,000,581.25	551,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	96,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	139,122.45	46,442.68	34,280.19
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>710,100.00</b>	<b>1,336,501.40</b>	<b>1,049,274.50</b>	<b>681,280.19</b>
偿还债务支付的现金	387,090.90	718,424.14	740,806.07	348,750.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	88,436.14	128,521.32	103,180.60	113,667.23
支付其他与筹资活动有关的现金	167.75	141,123.21	29,902.19	50,218.37
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>475,694.79</b>	<b>988,068.67</b>	<b>873,888.86</b>	<b>512,635.60</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>234,405.21</b>	<b>348,432.73</b>	<b>175,385.64</b>	<b>168,644.60</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>171,311.65</b>	<b>82,090.17</b>	<b>2,192.62</b>	<b>-33,292.54</b>
加：期初现金及现金等价物余额	129,190.97	47,100.80	44,908.18	78,200.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>300,502.62</b>	<b>129,190.97</b>	<b>47,100.80</b>	<b>44,908.18</b>

### 三、报告期内发行人主要财务指标

#### （一）报告期内发行人主要财务指标

报告期内，发行人主要财务指标情况如下：

表：近三年发行人主要财务指标一览表

项目	2020 年 6 月末/ 1-6 月	2019 年末/ 1-12 月	2018 年末/ 1-12 月	2017 年末/ 1-12 月
<b>偿债能力指标</b>				
流动比率（倍）	1.81	1.66	2.16	2.36
速动比率（倍）	0.98	0.90	1.09	0.76
资产负债率（%）	70.46	68.37	64.32	61.91
EBITDA（亿元）	0.66	4.29	2.46	2.84
EBITDA 利息保障倍数	0.08	0.44	0.22	0.34
<b>盈利能力指标</b>				
毛利率（%）	48.87	43.89	35.21	44.42
净利润率（%）	10.55	47.70	28.08	27.34
总资产报酬率（%）	0.04	0.76	0.48	0.50
净资产收益率（%）	0.14	2.30	1.24	1.33
<b>营运效率指标</b>				
应收账款周转率（次）	0.18	0.69	0.99	1.30
存货周转率（次）	0.01	0.05	0.04	0.02
总资产周转率（次）	0.00	0.02	0.02	0.02

## （二）上述财务指标计算方法

报告期内，发行人主要财务指标计算方法如下：

毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

净利润率=净利润（包含少数股东损益）/营业收入

总资产报酬率=净利润（包含少数股东损益）/（期初总资产+期末总资产）×2

净资产收益率=归属于母公司净利润/（期初归属于母公司所有者权益+期末归属于母公司所有者权益）×2

应收账款周转率=营业收入/（期初应收账款+期末应收账款）×2

存货周转率=营业成本/（期初存货+期末存货）×2

总资产周转率=营业收入/（期初总资产+期末总资产）×2

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

EBITDA=利润总额+利息支出+折旧+摊销

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(利息支出+资本化利息)

#### 四、有息债务情况

##### (一) 有息负债余额

截至 2019 年末，发行人有息负债总额为 2,598,433.42 万元。

表：发行人 2019 年末有息负债构成情况

单位：万元、%

借款类别	2019 年末	
	金额	占比
短期借款	94,850.00	3.65
其他流动负债	200,000.00	7.70
一年内到期的非流动负债	521,245.19	20.06
长期借款	841,425.42	32.38
应付债券	940,912.81	36.21
合计	<b>2,598,433.42</b>	<b>100.00%</b>

##### (二) 有息债务期限结构

截至 2019 年末，公司有息债务的期限结构如下：

表：发行人 2019 年末有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	短期有息债务		长期有息债务	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	294,850.00	100.00	521,245.19	22.63

1 年以上	-	-	1,782,338.23	77.37
合计	<b>294,850.00</b>	<b>100.00</b>	<b>2,303,583.42</b>	<b>100.00</b>

### （三）有息债务担保结构

截至 2019 年末，公司有息债务的担保结构如下：

表：发行人 2019 年末有息债务结构表

单位：万元、%

借款类别	2019 年末	
	金额	占比
质押借款	160,291.25	6.17%
抵押借款	520,435.74	20.03%
保证借款	140,540.00	5.41%
信用借款	1,777,166.43	68.39%
合计	<b>2,598,433.42</b>	<b>100.00%</b>

### （四）本期债券发行后资产负债的变化

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 6 月末；
- 2、不考虑融资过程中产生的需由公司承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 4 亿元；
- 3、本期债券募集资金 4 亿元全部计入 2020 年 6 月末的资产负债表；
- 4、本期募集资金全部用于置换已偿还到期的公司债券的自筹资金；
- 5、公司债券发行在 2020 年 6 月末完成。基于上述假设，本期发行对公司合并报表财务结构的影响如下表：

表：债券发行后发行人资产负债结构的变化情况一览

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	1,884,570.79	1,924,570.79	40,000.00
非流动资产	2,683,653.91	2,683,653.91	
<b>资产合计</b>	<b>4,568,224.70</b>	<b>4,608,224.70</b>	<b>40,000.00</b>
流动负债	1,042,643.38	1,042,643.38	
非流动负债	2,176,009.53	2,216,009.53	40,000.00
<b>负债合计</b>	<b>3,218,652.91</b>	<b>3,258,652.91</b>	<b>40,000.00</b>
<b>资产负债率</b>	<b>70.46%</b>	<b>70.71%</b>	<b>0.25%</b>

## 五、重大或有事项或承诺事项

### （一）对外担保情况

截至 2020 年 6 月末，发行人对外担保余额为 690,320.83 万元，均为连带责任担保。

对外担保明细情况如下：

单位：万元

提供担保单位	被担保单位	担保类型	担保余额
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	14,100.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	20,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	18,700.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	15,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	30,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	18,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	19,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	8,990.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	21,670.78
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	25,750.05
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	15,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	5,000.00

提供担保单位	被担保单位	担保类型	担保余额
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	5,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	5,900.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆金凤电子信息产业有限公司	连带责任保证	50,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	连带责任保证	36,700.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	连带责任保证	39,900.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	连带责任保证	3,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	连带责任保证	5,675.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	连带责任保证	35,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	连带责任保证	17,955.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	连带责任保证	60,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆驿城园林景观工程有限公司	连带责任保证	20,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆创驿建设投资有限公司	连带责任保证	20,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆高新科技有限公司	连带责任保证	116,080.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆渝隆资产经营(集团)有限公司	连带责任保证	47,000.00
重庆高新区开发投资集团有限公司	重庆植恩药业有限公司	连带责任保证	16,900.00
<b>合计</b>			<b>690,320.83</b>

## （二）其他重要事项

### 1、未决诉讼

截至 2020 年 6 月末，发行人不存在影响本期债券发行的重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况。

### 2、其他重要事项

无。

## 六、资产抵押、质押和其他权利限制安排

发行人资产抵押、质押和其他权利限制主要系业务发展过程中用于向金融机构申请融资所产生。

截至 2020 年 6 月末，公司所有权或使用权受到限制的资产账面价值 559,505.64 万元，受限资产明细情况如下：

单位：万元

资产类别	账面价值	受限原因	备注
货币资金	2,342.00	债权担保、冻结资金	均为冻结资金
投资性房地产	509,367.47	债权担保	用于借款抵押
可供出售金融资产	8,400.00	债权担保	用于借款抵押
长期股权投资	14,000.00	债权担保	用于借款抵押
存货	25,396.17	债权担保	用于借款抵押
<b>合计</b>	<b>559,505.64</b>	-	-

除上述资产受限外，发行人还存在以收益权或享有的应收账款进行质押的情形，具体包括：

2014 年 12 月，发行人以其在中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行开立的经营收入、政府补贴、税费返还资金收款专户设定质押订立账户质押合同，为建信资本管理有限责任公司向发行人提供的 5.00 亿元增资扩股资金的投资本金及投资收益等提供担保。

2017 年 1 月，发行人以高新区拓展区金融信息服务中心路网工程项目和高新区拓展区青龙咀立交工程项目项下享受的应收账款和收益权向兴业银行股份有限公司重庆分行 9.00 亿元借款提供质押担保。

2018 年 6 月和 9 月，发行人以含谷片区棚户区改造项目项下享受的应收账款向重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行 4.40 亿元贷款提供质押担保。

2018 年 9 月，发行人以集团所持下属子公司重庆高新技术有限公司 14,000 万元股权向中国工商银行股份有限公司重庆高科技支行 4.00 亿元借款提供质押担保。

2019 年 6 月，发行人以其持有的二郎高科创业园 7 项房屋及国有土地使用权的租赁合同项下对应的租金收入作为底层基础资产向建信信托发行的信托产品提供质押担保。

## 第六节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金金额

根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，并结合公司财务状况及资金需求状况，经公司董事会审议通过，公司向中国证监会申请公开发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）公司债券，募集资金拟用于偿还公司债务、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。

经中国证监会“证监许可[2020]728 号”文件核准，发行人将在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 20 亿元的公司债券，分期发行。其中首期发行自中国证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会核准发行之日起 24 个月内完成。

### 二、本期债券募集资金运用计划

发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于置换已偿还到期的公司债券的自筹资金。具体情况如下：

单位：亿元

拟偿还公司债券	发行时间	到期时间	发行规模	本期拟偿还规模
19 渝开 D2 <sup>注</sup>	2019-11-29	2020-11-29	10.00	4.00

注：19 渝开 D2 到期时间为 2020 年 11 月 29 日，早于本期债券发行时间，发行人已到期兑付，由 20 渝开 03 偿还 6 亿元，自筹资金偿还 4 亿元。

19 渝开 D2 到期时间早于本期债券发行时间，发行人自筹资金偿还上述到期债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者其他有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购、七天通知存款、结构性存款等。

#### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、决策程序、风险控制措施如下：

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对于发行人将用于募投项目的闲置资金用于补充流动资金等确有合理原因需要改变募集资金用途的，必须经公司董事会或其他内部有权机制批准；对于可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经债权人会议审议通过，并及时进行信息披露。

#### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及本募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。发行人在监管银行开立公司债券募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本期债券发行首日之前在募集资金专项账户开户银行开设公司债券募集资金专项账户，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。

发行人成功发行本期债券后，需将扣除相关发行费用后的募集资金划入以上专户。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

公司将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。公司在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止公司控股股东及其关联人占用募集资金。公司承诺本期公司债券的募集资金不用于购置土地、不直接或间接用于房地产业务。

#### 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

##### （一）对发行人负债结构的影响

本期债券募集资金全部用于偿还发行人存续公司债券，以降低财务费用并优化债务结构，将使发行人债务期限结构得到改善。

##### （二）对于发行人财务成本的影响

发行人通过发行本期较长期限的公司债券，可以锁定公司财务成本，规避贷款利率

波动风险。

### （三）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2020 年 6 月 30 日合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 1.81 提升至 1.85。发行人的流动比率明显提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，降低财务成本，同时为公司的未来业务发展提供稳定的中长期资金支持，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，并进一步扩大市场占有率，提高公司盈利能力和核心竞争力。

## 七、募集资金管理

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及本募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，不将募集资金违规转借给他人，不违规用于公益性项目建设，以保障投资者的利益。

发行人在广发银行股份有限公司重庆分行开立公司债券募集资金专项账户，用于管理募集资金。发行人应于本期债券发行首日之前，在募集资金专项账户开户银行开设债券募集资金专项账户，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，不得用作其他用途，由资金监管银行负责监管募集资金按照《募集说明书》约定用途使用。

发行人成功发行本期债券后，需将扣除相关发行费用后的募集资金划入以上专户。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

公司将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。公司在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止公司控股股东及其关联人占用募集资金。

## 八、前次募集资金使用情况

2020 年 5 月 22 日，重庆高新区开发投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券

（第一期）（品种一）已发行完毕，债券简称“20 渝开 01”，实际发行规模 7 亿元。“20 渝开 01”募资金扣除发行费用后，全部用于偿还存续公司债券。经主承销商和律师核查，“20 渝开 01”募集资金最终用途与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

2020 年 5 月 22 日，重庆高新区开发投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第期）（品种二）已发行完毕，债券简称“20 渝开 02”，实际发行规模 3 亿元。“20 渝开 02”募资金扣除发行费用后，全部用于偿还存续公司债券。经主承销商和律师核查，“20 渝开 02”募集资金最终用途与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

2020 年 11 月 17 日，重庆高新区开发投资集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）（品种一）已发行完毕，债券简称“20 渝开 03”，实际发行规模 6 亿元。“20 渝开 03”募资金扣除发行费用后，全部用于偿还存续公司债券。经主承销商和律师核查，“20 渝开 03”募集资金最终用途与募集说明书中披露的用途保持一致，不存在违规使用募集资金的情形。

## 第七节 备查文件

### 一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、重庆高新区开发投资集团有限公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度经审计的财务报告及 2020 年未经审计的半年报；
- 2、关于重庆高新区开发投资集团有限公司公开发行公司债券的核查意见；
- 3、重庆静昇律师事务所关于重庆高新区开发投资集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券的法律意见书；
- 4、重庆高新区开发投资集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）信用评级报告；
- 5、重庆高新区开发投资集团有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则；
- 6、重庆高新区开发投资集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）之债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本期发行的文件。

### 二、备查文件查阅地点

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书及上述备查文件或访问上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查阅本募集说明书及其摘要：

**发行人：重庆高新区开发投资集团有限公司**

住所：重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 36 号 101 房间

法定代表人：涂景洪

联系人：周慧芝、何宇

联系地址：重庆市九龙坡区含谷镇含兴路 36 号 101 房间

联系电话：023-68681810

传真：023-68681802

**主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司**

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：谢常刚、刘国平、曾阳阳、黄泽轩

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系电话：010-85130421

传真：010-65608445

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。