



重庆两江新区开发投资集团有限公司

(住所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道19号)

2021年面向专业投资者 公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书



牵头主承销商 / 债券受托管理人 / 簿记管理人



(住所：济南市市中区经七路86号)

联席主承销商



(住所：北京市西城区金融大街35号2-6层)

签署日期：2021年4月22日

声明

本募集说明书及摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《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）》、《上海证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证监会同意对本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、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。

本公司负责人、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、准确、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。

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。中国证监会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险以及公司债券的投资风险或收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》（2019年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有

人会议规则》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，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本次债券发行及上市交易请参见上海证券交易所网站专区或以上海证券交易所认可的其他方式向专业投资者披露。

本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承受能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

二、本期债券评级为 AAA。截至 2020 年 9 月末，发行人净资产为 12,488,304.38 万元（合并报表中所有者权益合计）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 183,389.93 万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计足以支付本期债券一年的利息。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人

会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的约定。

六、本期债券发行后拟安排在上海证券交易所上市流通，由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的注册，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

七、截至 2020 年 9 月末，发行人有息负债余额 5,182,345.13 万元，其中短期借款 802,700.00 万元、一年内到期的非流动负债 1,522,180.42 万元、长期借款 2,185,183.03 万元、应付债券 596,199.25 万元、长期应付款 76,082.43 万元。近年来发行人为了满足经营发展和投资需要，有息债务规模较大，未来若宏观经济形势发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使发行人面临一定的资金压力。

八、近三年及一期，发行人土地一级开发收入分别为 658,411.24 万元、657,620.10 万元、847,003.79 万元和 438,963.47 万元，分别占营业收入的 80.14%、87.21%、85.80%和 89.56%。发行人是两江新区工业开发区区域范围内土地一级开发的主要运营主体，对土地一级开发业务依赖性较强。土地一级开发业务与房地产市场整体环境有较大的相关性，且受宏观调控、经济环境、政策影响较大，一旦未来出现不利变化，收入将产生较大波动，可能对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

九、最近三年及一期末，发行人存货分别为 7,956,497.76 万元、8,630,385.55 万元、8,422,232.49 万元和 9,229,446.41 万元，在当期总资产中的占比分别为 44.62%、46.59%、42.69%和 43.39%。发行人存货主要包括土地一级开发的开发成本、房地产项目等。发行人存货规模较大，土地开发、房地产项目及土地资产受宏观调控、经济环境的影响较大，一旦未来出现不利变化，将面临相应的存货减值准备风险。同时，较大的存货规模对发行人的流动性、盈利能力和偿债能力也会产生一定影响。

十、近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 3,906,445.83 万元、

4,468,936.38 万元、5,556,058.25 万元和 5,918,173.71 万元，分别占总资产的 21.91%、24.12%、28.16%和 27.82%，主要系基础设施建设项目、公租房项目成本投入等组成。基础设施建设项目主要系发行人作为两江新区工业开发区整体建设的投融资主体而进行的投资，随着区域基础设施的完善，该区域社会认可度将得到提高，进而带动土地价值的提升，从而形成收益补偿。但该类收益受宏观调控、经济环境等影响较大，存在一定的不确定性和较大的波动性。随着两江新区工业开发区建设投资力度的持续加大，发行人其他非流动资产可能会继续上升，如果发行人未能有效控制其他非流动资产增速，将对发行人资产流动性造成一定影响。

十一、近三年及一期末，发行人无形资产分别为 2,802,089.41 万元、2,803,574.28 万元、2,648,439.53 万元和 2,627,876.71 万元，分别占总资产的 15.72%、15.13%、13.42%和 12.35%，主要系发行人已经取得土地使用权证并经土地评估机构评估的土地使用权，截至 2020 年 9 月末，账面价值为 2,563,553.36 万元。未来如果相关政策等出现变动导致会计处理需进行调整，将会对发行人的生产经营及资产负债结构产生一定影响。

十二、发行人以土地使用权作为抵质押物进行融资以及提供担保。截至 2020 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 2,891,305.19 万元，其中土地使用权 2,889,209.31 亿元，占总资产的 13.58%。一旦未来发行人对外负债不能到期偿还本息，发行人受限资产将面临被处置风险，较大的受限资产规模将影响发行人的正常生产经营。

十三、两江新区于 2010 年 6 月挂牌成立，是继上海浦东新区、天津滨海新区后，由国务院直接批复的第三个国家级开发开放新区，两江新区是国务院培育西部地区增长极，带动中西部崛起的国家开发开放大战略。近年来，随着两江新区开发建设力度的加大，作为主要负责两江新区工业园区的开发运营工作的主体，发行人承担的基础设施建设规模扩张和项目投资力度不断加强，导致资金需求持续扩大，根据两江新区以及公司未来发展规划，发行人在未来三年内对资金的需求将持续增加，预计资本支出水平较高，发行人将在短期内面临较大的资本支出

压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

十四、本期债券为无担保债券。若因不可控制的因素，如行业政策变化、市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

十五、近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-337,531.32万元、1,281,387.07万元、606,097.50万元和-992,733.77万元，经营活动现金流量净额波动较大。未来随着发行人经营规模的扩大，如果经营活动产生的现金流量净额波动过大，将会对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响，进而影响到发行人的偿债能力。

十六、发行人《公司章程》中规定，公司设董事会，由6人组成，非职工代表出任的，由股东会选举产生或罢免。截至本募集说明书出具日，发行人现有董事3名，尚有3名董事未到位。上述情形不会对发行人的公司有效治理构成障碍，但是如果未来发行人长期存在董事缺位情况，不及时有效地完善治理结构和加强内部控制，则可能对发行人正常的经营管理产生一定的影响。

目录

声明.....	1
重大事项提示	3
目录.....	7
释义.....	10
第一节 发行概况	13
一、发行人基本情况	13
二、本次债券的审核及注册情况	13
三、本期债券发行的主要条款.....	14
四、本期债券的发行及上市安排.....	16
五、本期债券发行的有关机构.....	17
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	19
七、认购人承诺.....	20
第二节 风险因素	21
一、与本期债券相关的风险	21
二、发行人的相关风险	22
第三节 发行人及本期债券的资信情况.....	30
一、本期债券的信用评级情况.....	30
二、公司债券信用评级报告主要事项	30
三、发行人的资信情况	32
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	35
一、增信机制.....	35
二、偿债计划.....	35
三、偿债资金来源.....	35
四、偿债应急保障方案	36
五、偿债保障措施.....	36
六、本次债券违约情形及处理.....	38
第五节 发行人基本情况.....	41

一、发行人概况.....	41
二、设立及历史沿革情况	42
三、发行人股权结构	44
四、发行人重要股权投资情况.....	45
五、发行人独立性.....	51
六、发行人组织结构与公司治理.....	52
七、董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	68
八、发行人主营业务基本情况.....	73
九、关联方及关联交易	103
十、发行人报告期是否存在违法违规及受处罚情况	108
十一、发行人信息披露事务安排及投资者关系管理	108
第六节 财务会计信息.....	110
一、发行人最近三年及一期财务报告审计情况.....	110
二、最近三年及一期合并及母公司财务报表.....	114
三、发行人最近三年及一期主要财务数据及指标分析	122
四、公司财务状况分析	123
五、有息负债情况.....	177
六、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化	180
七、资产受限情况.....	180
八、或有事项、其他重要事项及资产负债表日后事项	181
第七节 募集资金运用.....	183
一、本期债券募集资金数额	183
二、本期债券募集资金用途	183
三、募集资金的现金管理	183
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	184
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	184
六、募集资金专项账户管理安排.....	184
七、涉及本期债券募集资金的相关承诺	185

八、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况	186
第八节 债券持有人会议	187
一、债券持有人权利的行使	187
二、《债券持有人会议规则》的主要内容	187
第九节 债券受托管理人	196
一、债券受托管理人	196
二、《债券受托管理协议》的主要内容	196
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	212
第十一节 备查文件	225
一、备查文件内容	225
二、备查时间	225
三、备查地点	225

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、两江集团、两江开投	指	重庆两江新区开发投资集团有限公司
两江新区管委会、控股股东、实际控制人	指	重庆两江新区管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
本次债券、本次公司债券	指	本次面向专业投资者公开发行的不超过人民币80亿元（含）的重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中泰证券	指	中泰证券股份有限公司
联席主承销商、银河证券	指	中国银河证券股份有限公司
审计机构、会计师事务所、天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律所、百君律所	指	重庆百君律师事务所
评级机构、上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
本募集说明书/《募集说明书》	指	《重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要/摘要	指	《重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》、受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《重庆两江新区开发投资集团有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（受托管理人）关于重庆两江新区开发投资集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》、债券持有人会议规则	指	《重庆两江新区开发投资集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《账户及资金三方监管协议》	指	发行人、监管银行与受托管理人签订的关于本期债券账户及资金监管协议

公司章程、《公司章程》	指	《重庆两江新区开发投资集团有限公司章程》
公司法、《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
证券法、《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令第180号）
最近三年、近三年	指	2017年度、2018年度和2019年度
报告期、最近三年及一期、近三年及一期	指	2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-9月
最近三年及一期末、近三年及一期末	指	2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末
报告期末	指	2020年9月末
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
两江新区	指	指重庆两江新区，2009年2月5日，国务院发布关于推进重庆统筹城乡改革发展的若干意见（2009年国发3号文件），在国家战略层面正式研究设立“两江新区”，是中国的第三个副省级新区，前两个分别是上海浦东和天津滨海新区，并于2010年5月7日获国务院通过，2010年6月18日正式挂牌成立；具体包括江北区、渝北区、北碚区三个行政区部分区域，及重庆北部新区、两路寸滩保税港区、两江工业园区等功能经济区
龙兴	指	龙兴工业开发区，系两江新区工业开发区的三大园区之一
鱼复	指	鱼复工业开发区，系两江新区工业开发区的三大园区之一
水土	指	水土工业开发区，系两江新区工业开发区的三大园区之一
国开基金	指	国开发展基金有限公司
两江土储中心、土储中心	指	重庆两江新区土地储备整治中心
两江新区党工委	指	中共重庆两江新区工作委员会
龙兴公司	指	重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司
鱼复公司	指	重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司
水土公司	指	重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司
两江置业公司、置业公司	指	重庆两江新区置业发展有限公司
机器人公司	指	重庆两江机器人融资租赁有限公司
新利富公司	指	重庆两江新区新利富实业有限公司
景观公司	指	重庆两江新区市政景观建设有限公司

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可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称：重庆两江新区开发投资集团有限公司

英文名称：Chongqing Liangjiang New Area Development & Investment Group Co., Ltd.

统一社会信用代码：91500000556779646F

企业类型：有限责任公司

注册资本：人民币1,000,420万元

法定代表人：李谨

成立日期：2010年6月22日

住所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道19号

联系地址：重庆市渝北区两江企业总部大厦6层

联系电话：023-67199931

传真号码：023-67199931

邮政编码：401135

所属行业：土木工程建筑业（E48）

经营范围：对基础设施建设、土地开发、房地产开发和产业经济进行投资、建设管理。

二、本次债券的审核及注册情况

2020年10月15日，发行人召开了董事会会议，同意发行人申报发行总额不超过80亿元（含）的公司债券。

2020年11月18日，两江新区管委会出具了《重庆两江新区管理委员会关于同意重庆两江新区开发投资集团有限公司注册发行80亿元公司债券有关事项的批复》，同意发行人面向专业投资者公开发行期限不超过5年、总额不超过80亿元的公司债券。

经上海证券交易所同意并经中国证监会注册（证监许可〔2021〕972号），发行人获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过人民币80亿元（含）的公司债券。

三、本期债券发行的主要条款

发行主体：重庆两江新区开发投资集团有限公司。

债券名称：重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：不超过人民币20亿元（含）。

票面金额及发行价格：本期债券每张票面金额为100元，按面值平价发行。

债券期限：5年期。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商确定。

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证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

起息日：本期债券的起息日为2021年4月29日。

利息登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日：本期债券的付息日期为2022年至2026年每年的4月29日（如遇法

定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券本金的兑付日为2026年4月29日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于每年的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年利率的乘积；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所持有的债券票面总额的本金。

计息期限：本期债券的计息期限为2021年4月29日至2021年4月28日。

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。

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。

信用等级：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA。

担保情况：本期债券无担保。

承销方式：本期债券由主承销商采取余额包销的方式承销。

牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中泰证券股份有限公司。

联席主承销商：中国银河证券股份有限公司。

发行对象及发行方式：本期债券面向专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

股东配售安排：不向公司股东优先配售。

网下配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，专业投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率低于发行利率的投资者申购数量全部获得配售；申购利率等于发行利率的投资者申购数量原则上按比例配售，同时适时考虑长期合作的投资者优先。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债。

募集资金专项账户：发行人将在监管银行开设本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转及本息偿付。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

上市安排：本期债券发行后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间另行公告。

质押式回购：发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及债券登记机构申请质押式回购安排。

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

四、本期债券的发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行首日：2021年4月28日。

发行期限：2021年4月28日至2021年4月29日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，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。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：重庆两江新区开发投资集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道19号

法定代表人：李谨

联系人：韩佳衡

联系地址：重庆市渝北区两江企业总部大厦6层

联系电话：023-67199931

传真号码：023-67199931

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李峰

联系人：李星星、陈冠霖、黄家豪、刘倩、何川

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

电话：010-59013951

传真：010-59013945

（三）联席主承销商：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：张帆、杜奕、魏安

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

电话：010-80927272

传真：010-80929023

（三）发行人律师：重庆百君律师事务所

住所：渝北区财富大道2号财富大厦A座7楼

联系人：张世强、徐阳

联系地址：渝北区财富大道2号财富大厦A座7楼

联系电话：023-67621818

传真：023-67621818

（四）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

执行事务合伙人：余强

联系人：刘宗磊

联系地址：重庆市北部新区星光大道90号土星A2-5

联系电话：023-67862116

传真：023-67865048

（五）评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：莫燕华

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼

联系电话：021-63501349-830

传真：021-63500872

（六）募集资金专项账户开户银行：重庆农村商业银行股份有限公司

账户名称：重庆两江新区开发投资集团有限公司

开户银行：重庆农村商业银行股份有限公司两江分行

电话：18502389156

联系人：王鸥

（七）拟申请上市场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至2020年9月末，本期债券联席主承销商银河证券金融市场总部持有发行人债券产品PR渝两江面值5,000万元，自营投资总部持有发行人债券PR渝两江面值2,000万元。

除上述事项外，截至2020年9月末，发行人与本次发行有关的中介机构及负

责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的重大股权关系等利害关系。

七、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，下同）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）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）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，并由中泰证券代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束；

（五）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中泰证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（六）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》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期债券的投资者）均接受该决议。

第二节 风险因素

本期债券无担保，风险由投资者自行承担，投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、货币财政政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致

发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）偿债保障风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了专项偿债账户和偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行，进而影响本期债券持有人的权益。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货减值的风险

最近三年及一期末，发行人存货分别为 7,956,497.76 万元、8,630,385.55 万元、8,422,232.49 万元和 9,229,446.41 万元，在当期总资产中的占比分别为 44.62%、46.59%、42.69%和 43.39%。发行人存货主要包括土地一级开发的开发成本、房地产项目等。发行人存货规模较大，土地开发、房地产项目及土地资产受宏观调控、经济环境的影响较大，一旦未来出现不利变化，将面临相应的存货减值准备风险。同时，较大的存货规模对发行人的流动性、盈利能力和偿债能力也会产生一定影响。

2、有息负债偿还压力较大风险

截至2020年9月末，发行人有息负债余额5,182,345.13万元，其中短期借款802,700.00万元、一年内到期的非流动负债1,522,180.42万元、长期借款2,185,183.03万元、应付债券596,199.25万元、长期应付款76,082.43万元。近年来发行人为满足经营发展和投资需要，有息债务规模较大，未来若宏观经济形势发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使发行人面临一定的资金压力。

3、其他非流动资产较大的风险

近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为3,906,445.83万元、

4,468,936.38万元、5,556,058.25万元和5,918,173.71万元，分别占总资产的21.91%、24.12%、28.16%和27.82%，主要系基础设施建设项目、公租房项目成本投入等组成。基础设施建设项目主要系发行人作为两江新区工业开发区整体建设的投融资主体而进行的投资，随着区域基础设施的完善，该区域社会认可度将得到提高，进而带动土地价值的提升，从而形成收益补偿。但该类收益受宏观调控、经济环境等影响较大，存在一定的不确定性和较大的波动性。随着两江新区工业开发区建设投资力度的持续加大，发行人其他非流动资产可能会继续上升，如果发行人未能有效控制其他非流动资产增速，将对发行人资产流动性造成一定影响。

4、无形资产账面价值波动的风险

近三年及一期末，发行人无形资产分别为2,802,089.41万元、2,803,574.28万元、2,648,439.53万元和2,627,876.71万元，分别占总资产的15.72%、15.13%、13.42%和12.35%，主要系发行人已经取得土地使用权证并经土地评估机构评估的土地使用权，截至2020年9月末，账面价值为2,563,553.36万元。未来如果相关政策等出现变动导致会计处理需进行调整，将会对发行人的生产经营及资产负债结构产生一定影响。

5、未来资本支出较大的风险

两江新区于2010年6月挂牌成立，是继上海浦东新区、天津滨海新区后，由国务院直接批复的第三个国家级开发开放新区，两江新区是国务院培育西部地区增长极，带动中西部崛起的国家开发开放大战略。近年来，随着两江新区开发建设力度的加大，作为主要负责两江新区工业园区的开发运营工作的主体，发行人承担的基础设施建设规模扩张和项目投资力度不断加强，导致资金需求持续扩大，根据两江新区以及公司未来发展规划，发行人在未来三年内对资金的需求将持续增加，预计资本支出水平较高，发行人将在短期内面临较大的资本支出压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

6、经营性现金流波动的风险

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-337,531.32万元、

1,281,387.07万元、606,097.50万元和-992,733.77万元，经营活动现金流量净额波动较大。未来随着发行人经营规模的扩大，如果经营活动产生的现金流量净额波动过大，将会对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响，进而影响到发行人的偿债能力。

7、受限资产金额较大的风险

发行人以土地使用权作为抵质押物进行融资以及提供担保。截至 2020 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 2,891,305.19 万元，其中土地使用权 2,889,209.31 亿元，占总资产的 13.58%。一旦未来发行人对外负债不能到期偿还本息，发行人受限资产将面临被处置风险，较大的受限资产规模将影响发行人的正常生产经营。

（二）经营风险

1、行业周期波动风险

宏观经济发展状况对于发行人所在行业以及自身业务的发展都具有重要影响。两江新区招商引资、发行人土地一级开发、房地产开发和产业经济投资等，与宏观经济的运行状况相关性较高。如果未来经济增长放慢或出现衰退，上述行业的市场需求和市场价格都会受到负面影响，行业的经营和盈利能力将受到挑战。虽然目前国内经济稳步发展，但如果发生较大的经济周期波动，必然会对发行人业务领域造成较大影响，进而对发行人的经营状况及盈利能力都会造成较大影响，对发行人而言存在一定的宏观经济波动风险。

2、土地资产价格波动风险

土地一级开发业务是支撑发行人经营发展的主要业务，也是发行人最主要的经营收入来源和债务本息的主要还款来源，大量优质的土地储备为其业务发展和资金投入提供了重要支撑。总体看，发行人储备土地位于两江新区范围内，大多地段位置较好，随着两江新区招商引资环境和经济社会环境的快速优化，发行人储备土地增值潜力较大，未来土地出让价格上升的可能性较大。但是，土地一级开发的模式依赖于房地产市场形势以及土地价格的变化，一旦未来宏观经济形势

变化引起土地出让价格出现较大波动，则可能对公司的盈利能力、偿债能力和经营现金流产生一定影响。

3、在建基础设施项目风险

发行人在建两江工业开发区基础设施项目对未来两江新区招商引资、两江新区经济社会和发展前景具有重要影响。发行人现有两江工业开发区范围内涉及征地拆迁、道路及配套工程、平场工程、市政管网等多个重大在建基础设施项目正处于推进阶段，虽然这些项目已获得国家、重庆市和两江新区等有权部门的批准，并在技术、环保等方面进行了充分论证；但由于公司项目数量较多，建设规模较大，施工强度高，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能的要求都比较高，项目建设能否按计划完成、能否如期投入使用、项目管理和技术上能否确保不出现重大问题等存在一定的不确定性，可能会对发行人的正常业务开展和未来发展造成影响。

4、建筑施工安全风险

发行人承担了两江工业开发区大量的基础设施开发建设任务，投资规模和工程量较大，施工项目繁多，项目地域分布较广，建设周期较长，潜在的建筑施工安全风险点较多。为此，发行人近年来一直高度重视建筑施工安全工作，尽管目前尚未发生重大建筑施工安全事故，但突发安全事件出现的可能性依然存在，一旦安全事故隐患防范措施执行不到位，将有可能对公司的正常生产经营和社会形象产生一定影响。

5、合同履行风险

随着发行人承建的基础设施建设项目日益增多，发行人近年来与施工单位签订项目建设的相关合同较多。一方面，如果施工单位因为各种问题出现无法履约的情况，将会对发行人的项目建设及盈利状况产生不利影响。另一方面，如果未来发行人现金流紧张，可能导致与外签署的施工合同不能按时付款，从而在一段时间内影响发行人信用以及资信，对发行人后续运营以及融资均带来负面影响。

6、征地拆迁风险

随着国家实施最严格的耕地保护政策和赔偿标准的提高以及公司未来建设过程中征地拆迁难度加大、拆迁安置费用上升、审批手续复杂等原因，一定程度影响工程进度并增加建造成本。拆迁力度不足以及政府用地红线范围未及时提供，将影响工程进度和投资额完成，增大公司经营压力。

7、合同定价风险

发行人业务收入及利润水平直接受到两江新区土地价格影响，在土地出让价格下降的情况下，若发行人无法依据生产要素价格波动而相应调整合约价格，将对发行人盈利水平产生重要影响。同时，虽然土地出让价格为市场化行为，但收入分成等划分由政府主导，后期若政府调整收入确认比例，会对发行人盈利水平产生重要影响。

8、市场竞争风险

发行人作为两江新区管委会的直属投资运营企业，主要业务的开展对政府依赖较大，虽然目前在区域内保持垄断地位，面临的区域市场竞争压力较小，但是若未来区域市场发生变化，发行人无法在市场化竞争中继续保持优势，发行人的财务状况和盈利能力将受到不利的影响。

9、优质资产划转风险

发行人为重庆市政府批准设立并委托两江新区管委会控制的地方国有企业，在地方政府改变发行人发展战略或调整发行人职能时，发行人将面临优质资产被划转的风险。一旦发生相关风险，发行人的资产规模、质量和经营能力都将受到一定程度的影响。

10、突发事件引发的经营风险

发行人虽一直通过不断完善管理机制、强化内部管理，加大各种潜在风险的控制力度。若遇到事故灾难、公共事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受损，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

11、新冠肺炎疫情蔓延带来的风险

新冠肺炎疫情对发行人业务开展产生了一定影响。截至目前，我国的新冠肺炎疫情得到了有效的控制，但后续疫情发展和对发行人的影响仍存在不确定性，故发行人的业务开展和利润水平仍可能受到新冠疫情的影响。

（三）管理风险

1、管理跨度大的风险

发行人经营业务包括土地开发、房地产、市政管护、租赁、物业管理、景观设计等业务。发行人在资源整合、资本运作、市场开拓、项目建设等方面都面临严峻的挑战。如果发行人管理层的素质和水平不能适应规模迅速扩张的需要，组织模式和管理制度未能随着规模的扩大而适时调整、完善，可能会影响发行人的发展，进而削弱发行人的市场竞争力。

2、下属子公司管理风险

发行人下属全资及控股企业较多，对发行人的分权管理、项目管理、决策水平、财务管理能力、资本运作能力提出了更高的要求。若发行人未能有效管理下属企业、发挥规模优势，可能对发行人未来经营带来潜在管理风险。

3、董事缺位风险

发行人《公司章程》中规定，公司设董事会，由6人组成，非职工代表出任的，由股东会选举产生或罢免。截至本募集说明书出具日，发行人现有董事3名，尚有3名董事未到位。上述情形不会对发行人的公司有效治理构成障碍，但是如果未来发行人长期存在董事缺位情况，不及时有效地完善治理结构和加强内部控制，则可能对发行人正常的经营管理产生一定的影响。

4、投资融资管理风险

发行人是两江新区规模最大的国有资产运营主体，预计发行人的资产规模和经营规模在未来继续快速扩张。发行人的投资项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着两江新区城市建设的快速发展，发行人未来几年

投资规模将不断扩大，相应的融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

5、法律风险

发行人各项主营业务在经营过程中需经过多个环节，签订诸多合同，合同体系非常复杂，将给发行人带来一定的合同风险。此外，因市场经营开发业务引发的经济纠纷、工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导

致潜在诉讼风险，影响发行人正常的生产经营。

（四）政策风险

1、宏观政策变化的风险

发行人所从事的部分主营业务易受到国家及地方关于国有资产管理体制、政府投融资体制及其他宏观调控政策影响。未来随着经济转型的进一步深入，国家及地方对经济发展、产业升级等将会有新的调控政策出台，这些政策会继续影响发行人的经营和发展，因此宏观调控政策变化可能会使发行人的经营活动面临一定风险。

2、土地政策风险

土地一级开发业务是公司最为主要的营业收入来源，土地一级开发整治的模式依赖于房地产市场形势以及政策调控的变化；就目前形势来看，国家和地方有关部门出台了系列针对房地产和土地的政策，公司土地一级开发业务受到相关政策影响较大，存在一定的不确定性。

3、房地产政策调整风险

作为国民经济的重要组成部分，房地产是关系国计民生的基础性行业，行业链关联度很高，是国家重点调控的行业之一，政策导向对行业整体经营状况影响较大。2017年以来，针对部分城市房价的过快上涨，国家多次释放调控房地产市场的信号，出台一系列针对房地产价格上涨的调控政策组合。近年来各地陆续颁

布了“因城施策”的相关政策，严格调控房地产市场。如果国家对房地产市场的调控继续保持趋紧态势，发行人未来房地产业务可能受到负面影响，进而可能对发行人的投资收益和盈利能力产生一定影响。

4、地方政府政策变化风险

发行人作为两江新区管委会下属最大的投资运营企业，其运作有赖政府政策支持，包括政府资本金投入、土地资源、土地一级开发政策支持、税收政策、政府补贴等。如未来政府政策发生变动，将会给发行人经营带来不利影响。

第三节 发行人及本期债券的资信情况

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期债券的资信情况进行评定。根据上海新世纪出具的《重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

上海新世纪评定本期债券的信用等级为AAA，该级别反映了债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

上海新世纪评定发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，该级别反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的主要内容

1、主要优势

（1）政策及政府支持。两江新区是国务院批准的第三个国家级开发开放新区，享有国家西部大开发新十年的各项政策、内陆保税港区、税收返还等优惠政策。两江开投作为两江新区工业开发区的主要开发投资主体，能够得到国家和地方政府在政策、资金等方面的大力支持。

（2）经济和产业优势。重庆市工业基础较好，近年来经济持续增长。两江新区聚集了重庆市主导产业，产业发展环境较好。重庆市及两江新区较强的经济实力和较好的发展环境可为两江开投业务运营提供良好的外部条件。

（3）土地储备较多。两江开投土地储备丰富，且均位于两江新区范围内，随着两江新区招商引资环境和经济社会环境的快速优化，公司土地资产增值潜力较大，可为其业务发展和债务的偿还提供重要支撑。

（4）融资渠道畅通。两江开投货币资金较充足，融资能力较强，融资渠道丰富，可为其债务的偿付提供一定保障。

2、主要风险

（1）较重的债务负担。两江开投从事的基础设施建设及土地开发等业务资金需求量大，公司对外部融资的依赖度高，目前已累积了较重的债务负担，并面临一定的集中偿付压力。

（2）土地市场波动。两江开投土地资产占比较大，其资产价值及变现能力易受土地市场波动影响。

（3）资本性支出压力。两江开投近年来处于集中建设期，资本支出需求较大且投入集中，面临较大的资本性支出压力。

（4）房地产投资风险。近年来两江开投在房地产领域投资规模较大，需持续关注公司房地产项目投融资压力以及项目的去化风险。

（三）跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后2个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起6个月内。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送

至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得金融机构的授信情况

发行人资信状况良好，与国家开发银行、中国农业发展银行、中国进出口银行、中国工商银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。

截至2020年9月末，发行人获得银行授信额度734.54亿元，已使用授信额度356.48亿元，尚未使用授信额度378.06亿元。主要合作银行授信情况如下：

单位：亿元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	剩余额度
1	国家开发银行	133.70	35.45	98.25
2	中国进出口银行	50.85	21.79	29.06
3	中国农业发展银行	45.00	39.63	5.37
4	中国银行股份有限公司	43.48	30.98	12.50
5	中国农业银行股份有限公司	57.92	30.01	27.91
6	中国工商银行股份有限公司	61.17	48.48	12.69
7	中国建设银行股份有限公司	54.41	54.11	0.31
8	交通银行股份有限公司	80.00	22.63	57.37
9	中信银行股份有限公司	55.00	5.72	49.28
10	兴业银行股份有限公司	50.00	17.50	32.50
11	中国民生银行股份有限公司	21.55	5.00	16.55
12	浙商银行股份有限公司	20.00	-	20.00

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	剩余额度
13	重庆农村商业银行股份有限公司	15.66	11.46	4.20
14	招商银行股份有限公司	9.00	8.94	0.06
15	重庆银行股份有限公司	5.00	4.99	0.01
16	华夏银行股份有限公司	4.00	4.00	-
17	重庆三峡银行股份有限公司	3.00	3.00	-
18	富滇银行股份有限公司	3.00	3.00	-
19	中国光大银行股份有限公司	5.00	-	5.00
20	富邦华一银行有限公司	1.80	1.80	-
21	广发银行股份有限公司	7.00	-	7.00
22	恒丰银行股份有限公司	3.00	3.00	-
23	昆仑银行股份有限公司	5.00	5.00	-
合计		734.54	356.48	378.06

发行人及下属子公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）报告期与主要客户发生业务往来情况

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾发生严重违约行为。

（三）发行人已发行债券、债务融资工具及偿还情况

截至报告期末，发行人合并口径已发行的债券、债务融资工具及其他借贷债务未发生违约或延迟支付本息的情形。

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司已发行尚存续的债券、债务融资工具情况如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	20 渝两江 MTN003	2020-08-18	-	2025-08-20	5	17.50	3.63	17.50
2	20 渝两江 MTN002	2020-08-06	-	2025-08-10	5	17.50	3.71	17.50
3	20 渝两江 MTN001	2020-07-29	-	2025-07-31	5	15.00	3.65	15.00
4	21 渝两江 SCP001	2021-04-15	-	2021-10-13	0.4932	10.00	2.94	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	60.00	-	60.00
4	20 两江债 01	2020-04-09	-	2025-04-13	5	10.00	3.20	10.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
5	19 渝两江双创债 02	2019-12-10	-	2024-12-13	5	15.00	3.93	15.00
6	19 渝两江双创债 01	2019-02-25	-	2024-02-28	5	16.00	4.28	16.00
7	16 渝两江专项债 02 ^注	2016-08-04	-	2021-08-05	5	20.00	3.10	8.00
8	14 渝两江债 02	2014-09-15	-	2021-09-16	7	20.00	5.88	4.00
9	14 渝两江债 01	2014-04-25	-	2021-04-25	7	20.00	6.70	4.00
企业债券小计		-	-	-	-	101.00	-	57.00
合计		-	-	-	-	161.00	-	117.00

注：16渝两江专项债02债券类型系一般企业债，发行规模20亿元，其中12亿元用于两江新区公共停车场项目，8亿元用于补充流动资金。

（四）最近三年及一期主要财务指标

财务指标	2020年9月末 /2020年1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率	1.79	1.84	2.28	3.98
速动比率	0.17	0.17	0.18	0.56
资产负债率	41.29%	40.25%	39.49%	41.10%
EBITDA利息保障倍数	1.58	1.35	1.25	0.59
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%
应收账款周转率（次/年）	11.84	22.39	2.52	1.61
存货周转率（次/年）	0.04	0.09	0.07	0.10

注：上述各指标的具体计算公式如下：

- 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=负债总额/资产总额；
- 4、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- 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；
- 7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- 8、存货周转率=营业成本/平均存货；
- 9、以上指标中2020年1-9月数据已年化处理。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本期债券无担保。

二、偿债计划

本期债券的起息日为2021年4月29日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2022年至2026年间每年的4月29日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇非交易日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

本期债券到期日为2026年4月29日，到期支付本金及最后一期利息（如遇非交易日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会及上海证券交易所规定的媒体上披露的公告中加以说明。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、偿债资金来源

1、良好的盈利能力是偿还本期债券本息的保障

近三年及一期，发行人营业收入分别为821,599.80万元、754,099.11万元、987,183.81万元和490,112.56万元，净利润分别为135,165.07万元、257,401.48万元、182,034.91万元和203,666.02万元，良好的盈利能力是偿还本期债券本息的保障。

2、经营活动现金流量较好

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流，近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为991,526.03万元、2,734,737.73万元、2,135,885.79万元和686,464.34万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-337,531.32万元、1,281,387.07万元、606,097.50万元和-992,733.77万元。发行人经营业绩和经营活动产生的现金流量良好，将为本期债券本息偿付提供较为充分的保障。

四、偿债应急保障方案

（一）可变现的流动资产

截至2020年9月末，发行人流动资产账面价值为10,193,718.62万元，不含存货的流动资产账面价值为964,272.21万元，主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款等构成，其中货币资金为394,153.69万元。必要时可以通过资产变现筹措本期债券还本付息所需资金，为本期债券本息及时偿付提供一定的保障。

（二）外部融资渠道顺畅

近年来发行人发行债券及其他债务融资工具的融资经验较为丰富，发行人资信优良，未发生过逾期支付本息的情况。此外，发行人与各大商业银行都有着良好的合作关系与沟通经验，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。截至2020年9月末，发行人获得银行授信额度734.54亿元，其中尚未使用授信额度378.06亿元。必要时发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，动用未提用金融机构授信额度或寻找新增授信额度筹措本期债券还本付息所需资金，为本期债券的还本付息提供有力的保障。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（二）设立专项账户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人在资金监管银行设立专项账户，用于本期债券募集资金款项的接收、存储、划转与本息偿付，发行人将严格按照募集说明书披露的资金用途，确保专款专用。同时发行人与监管银行、受托管理人将签订《账户及资金三方监管协议》，监管银行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。另外，发行人将在定期报告中披露专户运作情况、本息偿付等情况。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将优化发行人的资产负债管理、加强发行人的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

（四）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定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，为保障本次公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

（五）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中泰证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中泰证券签订了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，

由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（六）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

（七）发行人承诺

当发行人出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、限制对外担保；
- 4、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 5、主要责任人不得调离。

六、本次债券违约情形及处理

（一）违约责任

以下事件构成本次债券的违约事件：

- 1、在本次债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；
- 2、发行人未能偿付本次债券的到期利息；
- 3、发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券项下各期债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大

资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

5、任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致不合法或不合规；

6、其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）违约责任及承担方式

上述违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

1、要求发行人追加担保、履行受托管理协议约定的其他偿债保障措施；

2、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，受托管理人作为利害关系人提起诉讼前财产保全；

3、可采取可行的法律救济方式收回未偿还的本期债券本金和利息，或敦促发行人履行受托管理协议或本期债券项下的义务；

4、及时报告全体债券持有人；

5、及时报告中国证监会当地派出机构及上海证券交易所；

6、根据债券持有人会议决议与发行人谈判。

（三）争议解决机制

受托管理协议项下所产生的或与受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交重庆仲裁委员会按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则在重庆进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有法律约束力。

当产生任何争议及任何争议正按受托管理协议约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使受托管理协议项下的其他权利，并应履行受托管理协议项

下的其他义务。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：重庆两江新区开发投资集团有限公司

英文名称：Chongqing Liangjiang New Area Development & Investment Group Co., Ltd.

统一社会信用代码：91500000556779646F

企业类型：有限责任公司

注册资本：人民币1,000,420万元

实缴资本：人民币1,000,420万元

法定代表人：李谨

成立日期：2010年6月22日

住所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道19号

联系地址：重庆市渝北区两江企业总部大厦6层

邮政编码：401135

信息披露事务负责人：许志琼

信息披露事务联系人：韩佳衡

联系电话：023-67199931

传真号码：023-67199931

所属行业：土木工程建筑业（E48）

经营范围：对基础设施建设、土地开发、房地产开发和产业经济进行投资、建设管理。

二、设立及历史沿革情况

（一）公司设立

发行人系根据重庆市人民政府《重庆市人民政府关于成立重庆两江新区开发投资集团有限公司的批复》（渝府[2010]59号）批准成立，于2010年6月22日注册登记，注册资本为100.00亿元。重庆市人民政府授权重庆市政府的派出机构——重庆两江新区管理委员会实施监督管理，履行出资人职责。

两江新区管委会首次以货币形式缴纳注册资本10亿元，已经重庆信通会计师事务所有限责任公司出具的信通验〔2011〕第206号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准注册成立。发行人设立时的股权结构为：

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
重庆两江新区管理委员会	100,000.00	100.00
合计	100,000.00	100.00

（二）历次变更

两江新区管委会于2011年1月26日、2月25日分两次以货币形式增资10亿元，本次出资已经重庆信通会计师事务所有限责任公司出具的信通验〔2011〕第212号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准。增资后股权结构为：

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
重庆两江新区管理委员会	200,000.00	100.00
合计	200,000.00	100.00

两江新区管委会于2011年9月2日以货币形式增资65,450万元、以发行人的资本公积转增实收资本形式增资244,550万元，共计出资31亿元。本次出资已经重庆信通会计师事务所有限责任公司出具的信通验〔2011〕第213号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准。增资后股权结构为：

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
重庆两江新区管理委员会	510,000.00	100.00
合计	510,000.00	100.00

两江新区管委会于 2011 年 11 月 28 日以货币形式增资 5 亿元。本次出资已经重庆信通会计师事务所有限责任公司出具的信通验〔2012〕第 127 号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准。增资后股权结构为：

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
重庆两江新区管理委员会	560,000.00	100.00
合计	560,000.00	100.00

根据《重庆市财政局关于下达两江新区开发投资集团有限公司第十三期本金预算的通知》（渝财建[2015]21 号），截至 2015 年 2 月 9 日，两江新区管委会先后四次以货币形式增资共计 44 亿元，本次出资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的信会师渝报字〔2015〕第 10498 号验资报告予以审验确认，经重庆市工商行政管理局渝北区分局核准。至此发行人注册资本金 100 亿元已经全部到位。增资后股权结构为：

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
重庆两江新区管理委员会	1,000,000.00	100.00
合计	1,000,000.00	100.00

2015 年，国开发展基金有限公司、重庆两江新区管理委员会以及发行人签订投资合同，由国开发展基金有限公司对发行人投资 3,000 万元，用于重庆两江新区工业开发区污水管网综合工程建设，其中 420 万元作为对发行人的出资，2,580 万元作为资本溢价，项目投资期限 20 年，投资期限内平均年化收益率最高不超过 1.2%；项目建设期满后由两江新区管委会对股权进行回购。发行人于 2016 年 1 月 22 日完成注册资本变更登记。增资后股权结构为：

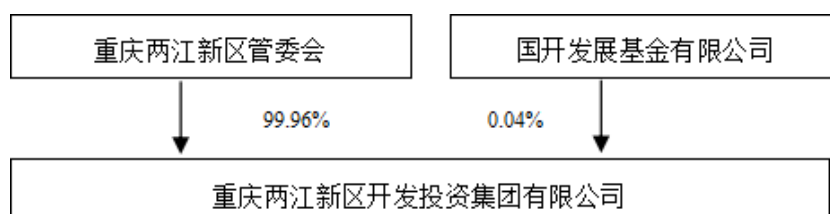
单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
重庆两江新区管理委员会	1,000,000.00	99.96
国开发展基金有限公司	420.00	0.04
合计	1,000,420.00	100.00

三、发行人股权结构

（一）发行人的股权结构

截至报告期末，两江新区管委会持有发行人99.96%的股权，国开基金持有发行人0.04%的股权，发行人股权关系结构图如下：



（二）控股股东及实际控制人情况

1、基本情况

截至报告期末，两江新区管委会持有发行人99.96%的股权，系发行人的控股股东及实际控制人。

2010年6月17日，中共重庆市委、重庆市政府印发《关于设立中共重庆两江新区工作委员会和重庆两江新区管理委员会的通知》（渝委发〔2010〕18号），决定设立中共重庆两江新区工作委员会，为重庆市委的派出机构；设立重庆两江新区管理委员会，为重庆市政府的派出机构。两江新区党工委与两江新区管委会实行“一套班子、两块牌子”的管理体制，主要负责两江新区经济发展和开发建设的统一规划、统筹协调和组织实施。

报告期内，发行人的控股股东和实际控制人为两江新区管委会，未发生变化。

2、股权质押及其他争议情况说明

截至报告期末，两江新区管委会持有的发行人股份不存在质押情况，也不存在股权争议情况。

3、发行人最近三年及一期重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致发行人主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换。

四、发行人重要股权投资情况

（一）发行人主要子公司概况

截至2020年9月末，发行人纳入合并范围的控股一级子公司共计13家，具体情况如下表：

单位：%

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权
1	重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 ^注	重庆市渝北区	房地产开发、开发建设投资	51.30	55.00
2	重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司 ^注	重庆市江北区	对外投资、房地产开发等	54.45	55.00
3	重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司 ^注	重庆市北碚区	房地产开发等	50.74	55.00
4	重庆两江新区市政景观建设有限公司	重庆市渝北区	园林景观	80.00	80.00
5	重庆两江新区置业发展有限公司	重庆市渝北区	房地产开发、房屋销售、租赁	100.00	100.00
6	重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司	重庆市渝北区	投资管理、房地产开发	100.00	100.00
7	重庆两江新区人力资源开发服务中心有限公司	重庆市渝北区	人力资源服务	85.30	85.30
8	重庆两江国际文化创意产业建设投资有限公司 ^注	重庆市渝北区	影视、文化、房地产、旅游项目投资	76.92	100.00
9	重庆两江新区三挥咨询投资有限公司	重庆市渝北区	投资咨询	60.00	60.00
10	重庆两江航空航天产业投资集团有限公司	重庆市渝北区	航空产业项目投资	100.00	100.00
11	重庆两江新区新利富实业有限公司	重庆市渝北区	建筑业等	100.00	100.00
12	重庆两江新区协同创新区建设投资发展有限公司	重庆市渝北区	投资管理、房地产开发	100.00	100.00
13	重庆果园港国际物流枢纽建设发展有限公司	重庆市江北区	铁路运输	60.00	60.00

注：发行人拥有重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司、重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司、重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司和重庆两江国际文化创意产业建设投资有限公司表决权分别为55%、55%、55%、100%，持股比例不同于表决

权是由于国开发展基金有限公司2015年和2016年对重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司、重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司、重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司和重庆两江国际文化创意产业建设投资有限公司增资，增资完成后，国开发展基金有限公司持有相关股权但不委派董事、监事和高级管理人员。投资期满后，由发行人对该部分股权进行回购，投资期内，国开发展基金有限公司除享有固定收益外不参与其他分红。

发行人重要子公司介绍如下：

1、重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司

重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司成立于2010年7月，系由发行人与重庆市渝北区人民政府共同出资组建，注册资本21,443.89万元，发行人持股比例51.30%。主营业务包括为开发建设投资和房地产开发，主要负责两江新区龙兴园区的开发和建设等。该公司是重庆两江新区龙兴工业园开发建设运营的主体，经营范围：一般项目：房地产开发（凭资质执业）；开发建设投资。国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营。（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，该公司资产总计4,566,028.27万元，负债合计2,138,676.93万元，所有者权益合计2,427,351.34万元。2019年度，该公司实现营业收入2,139.32万元，净利润316.58万元。

2、重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司

重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司成立于2010年7月，系由发行人、重庆江北区国有资产经营管理有限责任公司共同出资组建，注册资本20,203.03万元，发行人持股比例54.45%。该公司是重庆两江新区鱼复工业园开发建设运营的主体，经营范围：一般项目：利用企业自有资金对外进行投资；自有房屋租赁；房地产开发（凭资质证执业）。[国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营]（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，该公司资产总计3,848,735.68万元，负债合计2,117,185.34万元，所有者权益合计1,731,550.34万元。2019年度，该公司实现营业收入3,793.37万元，净利润554.41万元。

3、重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司

重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司成立于2010年9月，系由发行人与重庆市北碚区财政局出资组建，注册资本21,679.94万元，发行人持股比例50.74%。该公司是重庆两江新区水土高新技术产业园开发建设运营的主体，经营范围：许可项目：房地产开发（按许可证核定范围和期限从事经营）。（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：从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）；从事投资业务（不得从事金融业务）；房屋租赁、销售；物业管理。[经营范围中属于法律、行政法规禁止的不得经营；法律、行政法规规定需经批准的项目，应当依法经过批准后方可经营]（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，该公司资产总计3,475,912.09万元，负债合计1,766,011.50万元，所有者权益合计1,709,900.59万元。2019年度，公司实现营业收入6,325.74万元，净利润2,959.99万元。

4、重庆两江新区市政景观建设有限公司

重庆两江新区市政景观建设有限公司成立于2010年7月，注册资本12,500.00万元，发行人持股比例80.00%。经营范围：一般项目：园林景观设计；种植：苗木、蔬菜；销售：苗木、蔬菜、电器设备、音响设备、日用百货、五金、服装、床上用品、灯具、装饰材料（不含危险化学品）、建筑材料（不含危险化学品）、家具、工艺美术品；城市园林绿化壹级，城市园林绿化管护贰级；城市道路、社区、社会单位生活垃圾清扫、收集，城市道路及设施的清洗、保洁等相关城市环境卫生经营服务；市政公用工程施工总承包贰级；房屋建筑工程施工总承包叁级；建筑智能化工程专业承包贰级；土石方工程专业承包贰级；建筑装修装饰工程专业承包贰级；城市及道路照明工程专业承包叁级；机电设备安装工程专业承包叁级【法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营】。（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，该公司资产总计114,603.04万元，负债合计73,318.49万元，

所有者权益合计41,284.55万元。2019年度，该公司实现营业收入51,597.39万元，净利润2,791.85元。

5、重庆两江新区置业发展有限公司

重庆两江新区置业发展有限公司成立于2010年10月，注册资本66,500.00万元，发行人持股比例100.00%。经营范围：一般项目：房地产开发（凭资质证书执业）；房屋销售、租赁。（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）（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，该公司资产总计1,645,477.34万元，负债合计1,585,256.52万元，所有者权益合计60,220.82万元。2019年度，该公司实现营业收入59,648.75万元，净利润-29,634.23万元。

6、重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司

重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司成立于2011年5月，注册资本100,000.00万元，发行人持股比例100.00%。经营范围：一般项目：投资管理（国家法律、法规有专项管理规定的除外）；房地产开发（二级）（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）。（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，该公司资产总计1,476,433.74万元，负债合计991,838.30万元，所有者权益合计484,595.44万元。2019年度，该公司实现营业收入0.00万元，净利润0.00万元。

（二）发行人主要合营、联营企业概况

截至2020年9月末，发行人主要合营、联营公司情况如下所示：

单位：%

序号	企业名称	业务性质	持股比例	核算方法	持股性质
1	重庆两江机器人融资租赁有限公司 ^注	融资租赁	55.00	权益法	合营企业
2	重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司	房地产开发	49.00	权益法	合营企业

序号	企业名称	业务性质	持股比例	核算方法	持股性质
3	重庆两江新区新桐实业有限公司	房地产开发	49.00	权益法	合营企业
4	重庆两江新区新溪置业发展有限公司	房地产开发	49.00	权益法	合营企业
5	重庆渝资光电产业投资有限公司	光电产业投资及咨询	30.61	权益法	联营企业
6	重庆超硅半导体有限公司	半导体研发生产	32.97	权益法	联营企业

注：发行人与冠鼎工贸（香港）有限公司（以下简称“冠鼎工贸”）、丰汇租赁有限公司（以下简称“丰汇租赁”）、宿迁汇隆投资管理咨询有限公司（以下简称“宿迁汇隆”）共同设立合营公司重庆两江机器人融资租赁有限公司，根据《重庆两江机器人融资租赁有限公司章程》及《重庆两江机器人融资租赁有限公司章程修正案》，机器人公司董事会成员共5人，发行人委任3名董事。投资决策委员会由董事会委任，由7名委员组成，发行人委任3名。董事会决议需“在经适当召集的董事会上由亲自出席或通过代理人出席的所有董事”三分之二以上（不含本数）投票同意通过。投资决策委员会对项目的决策须经三分之二以上（不含本数）委员通过。发行人并不能对机器人公司实施控制，不纳入合并范围。

发行人主要合营、联营企业情况如下：

1、重庆两江机器人融资租赁有限公司

重庆两江机器人融资租赁有限公司成立于2014年9月30日，是发行人的合营企业，发行人持股55.00%，注册资本50,000.00万元，法定代表人许志琼，经营范围：许可项目：融资租赁业务，商业保理业务（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：机械设备租赁，建筑工程机械与设备租赁，医疗设备租赁，运输设备租赁服务，办公设备租赁服务，企业管理，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），数控机床销售，智能机器人销售，智能基础制造装备销售，市场营销策划，会议及展览服务，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），广告设计、代理，广告制作（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，该公司资产总计148,577.49万元，所有者权益合计67,128.32万元；2019年度，该公司实现营业收入4,270.91万元，净利润328.49万元。

2、重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司

重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司成立于2017年5月8日，是发行人的联营企业，发行人持股49.00%，注册资本160,000.00万元，法定代表人崔恒忠，经营范围：房地产开发；房屋销售、租赁。【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，该公司资产总计401,101.55万元，所有者权益合计215,527.56万元；2019年度，该公司实现营业收入185,471.00万元，净利润34,161.88万元。

3、重庆两江新区新桐实业有限公司

重庆两江新区新桐实业有限公司成立于2017年9月5日，是发行人的联营企业，发行人通过重庆两江新区置业发展有限公司持股49.00%，注册资本5,000.00万元，法定代表人罗红军，经营范围：房地产开发(凭资质执业)；从事建筑相关业务（取得相关资质后方可执业）；普通机械设备租赁；设计、制作、代理、发布国内外广告；货运代理(不含水路货物运输代理、国际船舶代理)；仓储服务（不含危险化学品仓储）。【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，该公司资产总计208,591.16万元，所有者权益合计65,006.07万元；2019年度，该公司实现营业收入49,197.09万元，净利润11,740.04万元。

4、重庆两江新区新溪置业发展有限公司

重庆两江新区新溪置业发展有限公司成立于2015年12月16日，是发行人的联营企业，发行人通过重庆两江新区置业发展有限公司持股49.00%，注册资本5,000.00万元，法定代表人王松涛，经营范围：房地产开发（资质暂定二级）(按许可证核定的范围和期限从事经营)；房屋销售、租赁；从事建筑相关业务（取得相关资质后方可执业）；货物及技术进出口；商业项目策划；商务信息咨询；会务服务；展览展示服务；销售文化体育用品、工艺美术品（象牙及其制品除外）、电子产品（不含电子出版物）；茶座、棋牌服务（依法须经批准的项目，取得审批后方可从事经营）；食品销售经营（依法须经批准的项目，取得审批后方可从事经营）；餐饮服务经营（依法须经批准的项目，取得审批后方可从事经营）；场地租赁；承办经批准的文化交流艺术活动。【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，该公司资产总计140,190.88万元，所有者权益合计37,686.72万元；2019年度，该公司实现营业收入43.39万元，净利润-1,314.57万元。

5、重庆渝资光电产业投资有限公司

重庆渝资光电产业投资有限公司成立于2013年5月22日，是发行人的合营企业，发行人持股30.61%，注册资本980,000.00万元，法定代表人邓亮，经营范围：从事光电产业投资和咨询业务。（国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营）

截至2019年末，该公司资产总计1,970,527.72万元，所有者权益合计1,593,754.71万元；2019年度，该公司实现营业收入0万元，净利润122,652.07万元。

6、重庆超硅半导体有限公司

重庆超硅半导体有限公司成立于2014年6月13日，是发行人的合营企业，发行人通过重庆两江新区置业发展有限公司持股32.97%，注册资本146,271.67万元，法定代表人陈猛，经营范围：半导体材料、金属材料切削加工、批发，半导体材料研发，光电晶体材料、半导体器件、光电器件、电子元器件研发、批发，机械设备及零部件、金属材料（不含稀贵金属）批发，半导体技术、光电技术、晶体技术、电子领域内的技术开发、技术服务，货物及技术的进出口。（法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）

截至2019年末，该公司资产总计257,644.49万元，所有者权益合计145,847.72万元；2019年度，该公司实现营业收入8,790.39万元，净利润-13,478.20万元。

五、发行人独立性

发行人具有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与控股股东、实际控制人之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

（一）机构独立情况

发行人法人治理结构健全，发行人设立股东会、董事会、监事和经理层，发行人拥有独立的职能管理部门。发行人部门间权责范围明晰，依照相关规章制度独立行使各自职权。

（二）人员独立情况

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行发行人薪酬制度。发行人高级管理人员均非公务员，不存在兼职取薪的情形。

（三）业务独立情况

发行人拥有独立、完整的自主经营的能力，依法自主经营。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。

（四）财务独立情况

公司设立了独立的财会部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行账户。

（五）资产独立情况

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与控股股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权。

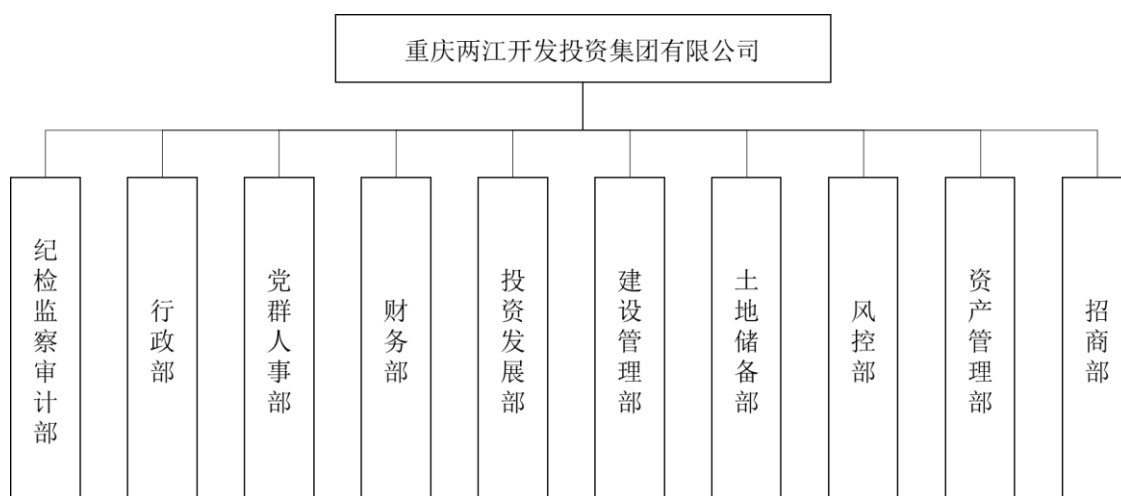
综上所述，发行人在机构、人员、业务、财务和资产方面均与控股股东、实际控制人相互独立，发行人具有独立完整的业务体系和独立经营的能力。

六、发行人组织结构与公司治理

（一）发行人组织结构

发行人系有限责任公司，设立股东会，并设立了董事会、监事、经营层以及相关职能部门。发行人实行董事会领导下的总裁（总经理）负责制，按照扁平型直线职能制机构设置职能部门，具体职能部门包括纪检监察审计部、行政部、党

群人事部、财务部、投资发展部、建设管理部、土地储备部、风控部、资产管理部、招商部10个部门。具体组织架构见下图：



1、纪检监察审计部（监事会办公室）

（1）负责督促集团各部门和子公司贯彻落实党的路线方针政策和决议，贯彻执行上级和集团决策部署、政策、法律法规和规章制度。

（2）负责督促落实党风廉政建设主体责任，具体负责履行党风廉政建设监督责任。

（3）履行监督执纪问责职责，监督检查遵守党章和其他党内法规、贯彻执行党的路线方针政策和决议、遵守政治纪律和政治规矩、执行上级党组织决策部署等情况，以及贯彻执行民主集中制、选拔任用干部、加强作风建设、依法行使职权和廉洁从业等情况。

（4）负责监督检查集团所属单位及其党员干部在人事、财务（资产处置、资本运作、资金管理等）、项目建设管理、招投标、物资采购、征地供地、招商引资等重要环节执行“三重一大”决策制度及廉洁自律情况。

（5）负责承办集团纪委管辖范围内的信访举报办理、违纪违规行为审查工作。

（6）负责对内设机构、子公司及其工作人员遵守或执行国家法律法规、廉洁、效能等情况进行监察。

（7）负责抽查和反馈监事会有关决策的执行情况，了解并反映监事对公司的意见和建议，负责监事会监督检查工作的协调和具体事务。

（8）负责对集团及子公司预算执行、财务收支、资产负债损益、投资经营活动、内控管理等进行审计。

（9）负责对两江新区工业开发区范围内工程建设项目进行审计监督，跟踪监督项目招投标、合同履行等建设过程管理，开展工程竣工结（决）算审计。

（10）负责对两江新区工业开发区范围内土地征用、补偿、安置及土地出让情况进行审计。

（11）负责对集团内设机构及子公司负责人进行任期或离任经济责任审计。

（12）负责集团纪检监察、审计、监事会的工作制度、年度计划、政策研究、档案管理、资料收集、会务、保密等日常事务性工作。

（13）负责纪检、监察和审计等方面考核工作。

（14）完成集团领导交办的其他工作。

2、行政部（后勤服务中心）

（1）负责集团收（发）文、公文流转、公文处理及文印管理工作。

（2）负责起草集团重要文件、综合性工作总结（报告）、重要汇报材料和主要领导的综合性讲话材料。

（3）负责集团新闻宣传、信息收集及舆情处置工作，推进精神文明建设工作。

（4）负责集团重要会议（总裁办公会、综合性工作大会等）的组织、筹备工作，推进落实会议议定事项。

（5）负责集团综合协调、对外联络工作，以及大型活动的组织筹办工作。

（6）负责集团信访稳定工作。

（7）负责集团公司印章、证件、文书档案管理工作。

（8）负责集团公司办公自动化、网络维护和运行管理工作。

（9）负责集团保密管理工作。

（10）负责集团公司办公设施设备和办公用品的采购、发放和管理工作。

（11）负责集团接待管理工作。

（12）负责集团车辆的调度、维护和管理，以及驾驶员管理工作。

（13）负责集团后勤保障服务工作。

（14）负责集团社会治安综合治理工作。

（15）负责集团主要领导主持召开的会议议定事项的督查督办工作；负责集团主要领导交办的重要事项督查督办工作。

（16）负责集团宣传信息、信访稳定等方面考核工作。

（17）完成集团领导交办的其它工作。

3、党群人事部（董事会办公室）

（1）负责贯彻执行党的路线、方针、政策，落实集团党委决议部署。

（2）负责集团董事会（董事长办公会）的筹备、组织工作，协助推进落实会议议定事项。

（3）负责集团重要党建会议、党委会、党委中心组学习会、民主生活会的筹备、组织工作，推进落实会议议定事项。

（4）负责组织起草党委工作计划、总结、报告、通知、规章制度等各类文件；负责管理党的机要文件，组织党内文件传阅工作。

（5）负责做好集团所属党组织的设置、更名、撤销、隶属关系调整、换届选举及补（改）选工作；负责统筹、指导、协调基层党建工作；负责集团党员、管理和发展工作；负责党费收缴、管理、使用工作。

（6）负责集团思想政治建设及意识形态工作。

（7）按照组织程序，负责集团干部管理权限内的干部提名、推荐、调配、任免工作；负责开发区公司、子公司领导班子成员推荐、提名工作；负责参股、控股公司董事、监事人员的选派、管理工作。

（8）负责集团企业文化建设，搭建企业文化平台、编制企业文化大纲，组织筹办各类企业文化活动。

（9）负责集团机构设置、员工编制的拟定工作，负责制定人事类管理制度，指导编制岗位说明书。

（10）负责集团薪酬管理，福利计划制定工作；负责集团五险一金、企业年金、商业保险缴纳管理工作；负责开发区公司、子公司领导班子薪酬管理、职工工资总额管理。

（11）负责集团员工的招聘、调配、教育培训、档案管理、劳动合同、劳动纠纷、各类专业技术职务职称的评审报批等工作。

（12）负责集团外事管理及因私出国境工作。

（13）负责集团竞争上岗组织工作；负责骨干员工的选拔、培养和管理，建立后备干部库和后备人才储备机制。

（14）负责集团挂职锻炼干部的接收、管理、服务等工作。

（15）负责集团工会组织建设工作，统筹、指导、协调基层工会组织建设；负责集团职工代表大会的组织、筹备工作；组织开展劳动竞赛、劳动模范推选等工作；组织、筹办各类工会活动。

（16）负责集团共青团组织建设；统筹、指导、协调基层团组织建设工作；负责团员队伍建设与管理；组织、筹办各类共青团活动。

（17）负责牵头实施集团单位目标考核和个人绩效考核工作；负责制定集团所属党组织党的建设、工会、群团建设的考核指标，并实施考核。

（18）完成集团领导交办的其他工作。

4、财务部

（1）认真宣传和贯彻国家财经法规制度，负责集团的会计核算工作，提供真实完整的会计信息。

（2）负责编制集团的会计报表和财务报告。

（3）负责集团的会计管理，包括但不限于向子公司、参股公司委派财务人员，对子公司、参股公司财务管理工作进行培训及指导。

（4）负责集团的会计监督。按照有关财经规章制度及各项内部管理制度对全集团的各项经济活动进行控制和监督，保证集团资产的安全完整。

（5）负责集团财务管理。根据国家相关制度的规定，结合集团实际情况，制定科学、合理、有效的财务管理制度；做好集团财务信息化建设工作。

（6）负责集团的财务分析。定期开展经营活动及财务状况分析工作，为集团决策提供财务信息和决策建议。

（7）负责集团的预算工作。在集团内开展全面预算管理，做到各项费用开支事前监督，事中控制，事后总结分析、考核。

（8）负责集团的融资工作。统筹、统贷、统还、统管集团所需资金，开拓融资渠道，创新融资手段，利用各种金融产品和工具，降低筹资成本。

（9）负责集团各种税费的缴纳工作。按期申报缴纳各种税费并对应该返还的税费及时足额办理结算；积极争取各项税收优惠政策，依法进行税收筹划，减轻集团税费负担。

（10）加强财务监督检查职能，负责财务方面考核工作。

（11）完成集团领导交办的其他工作。

5、投资发展部

（1）负责组织集团发展战略及发展方向研究，牵头集团发展规划及中长期

计划的编制和实施，牵头项目储备库的建立和动态维护工作。

（2）负责牵头编制集团年度投资计划及相应调整、报送工作。

（3）负责牵头开展重大项目、重点区域的策划工作，履行集团策划工作归口管理职能，负责策划工作的统筹、跟踪、督查、考核。

（4）负责集团规划管理及统筹协调工作，组织集团内部对涉及重大规划调整、专项规划编制、重点城市设计、重大项目方案等的审查工作。

（5）负责涉及投资管理、策划规划等中介单位的遴选工作；负责统筹合同管理，开展业务指导等。

（6）根据集团审定的年度投资计划、支付计划，负责牵头组织集团投资计划完成情况的跟踪及考核工作。

（7）负责牵头集团投资管理、策划规划相关制度的拟定、修订工作。

（8）配合做好集团投资方面的统计工作。

（9）负责城市功能配套项目招商工作。

（10）完成集团领导交办的其他工作。

6、建设管理部

（1）负责集团投资建设项目的对内对外工作协调，参与重大工程变更的管理。

（2）负责构建集团建设项目精细化管理模式和制度，强化集团建设项目全过程管控；负责统筹建设项目的信息化管理，统筹建立和管理集团投资开发区域内自有投资建设的工程项目动态信息数据库。

（3）负责集团招投标管理日常工作，包括集团有关招投标会议的筹备、组织工作；负责审核重点项目招标限价及招标条件。

（4）负责对接新区建设、安全、环保等主管部门；负责开展集团安委会工作，协助开发区公司、子公司做好安全及环保相关工作。

（5）负责督导开发区公司、子公司对自有投资项目建设进度、质量、安全、参建人员等情况的监督检查工作。

（6）协助开发区公司、子公司协调水、电、气、讯、污工程项目。

（7）配合做好集团投资项目的形象进度统计工作。

（8）负责督查开发区公司、子公司对工程档案的归档、立卷等管理工作。

（9）负责集团自有投资项目方案经济评审工作。

（10）负责重要工程项目节点、安全环保等方面考核工作。

（11）完成集团领导交办的其他工作。

7、土地储备部

（1）根据集团年度征地目标任务，统筹两江新区工业开发区土地征收报批及实施（含拆迁、补偿、安置）工作，协调新增建设用地计划指标及建设用地的审批，指导开发区公司征地报件工作。

（2）负责指导和规范开发区公司征地实施行为，协助和督促开发区公司依法有效处置征地实施过程中的重大事件或个案；按集团年度征地投资计划安排，审查审核征地拆迁、补偿、安置资金的支付情况，开展征地实施过程的督查督导工作，并协助开展征地资金审计工作。

（3）根据集团年度供地收入目标任务，统筹两江新区工业开发区土地供应管理及土地收入入库管理工作，协同办理两江新区工业开发区土地招拍挂出让及划拨等供地相关手续；协助集团财务部做好土地出让收入返还工作。

（4）负责编制集团土地整治计划；协助企业完成已取得土地的解储、解押工作。

（5）负责督促开发区公司有效推进安置房的建设及分房工作。

（6）协同做好征而未供土地看护、临时利用，闲置土地及低效用地处置工作，促进依法管地和节约集约用地。

（7）协助地质灾害防治行政主管部门做好土地范围内地质灾害防治工作。

（8）负责征地拆迁、土地供应、土地看护、供后监管、安置房建设等方面考核工作。

（9）负责房地产开发项目招商工作。

（10）完成集团领导交办的其他工作。

8、风控部

（1）负责制定集团的风险管理体系、制度、办法及程序；对集团重大经营决策和主要业务活动进行合规审核和风险论证；对集团运营中的各种潜在风险进行梳理、识别，提出规避、化解方案并协调解决。

（2）负责对重大项目进行全过程风险把控，参与兼并、收购、资产转让等重要经济活动并出具法律意见，参与集团重大项目交易架构商谈、合同谈判，负责尽职调查，进行项目前期风险评估、事中风险监控、检测及事后风险反馈。

（3）负责合同、章程等各类法律文件的制定、修订、审查工作；设计集团制度框架体系；开展制度清理，审核、修订、完善集团的各项规章制度。

（4）负责参与集团重大项目交易架构、价格等商谈，对集团资产和咨询服务的采购方式提出意见，并组织实施采购。

（5）负责组织投融资执行效果检查、集团重大项目合同履行风险检查、集团重大制度执行情况检查等，监督各业务部门对风控制度和流程的执行情况。

（6）负责涉及集团的诉讼、仲裁、行政复议、听证和纠纷的协商调解等活动；统计、分析集团的涉诉案件情况；对侵犯集团利益的事项进行调查、处理，依法追究相关人员的法律责任。

（7）负责商标、专利等集团知识产权的申请、维护、应用和管理；负责集团合同专用章、合同档案等管理；负责集团的法律宣传、教育及培训。

（8）负责对集团外聘法律顾问的管理、工作监督和评价；制定子公司外聘

法律顾问准入标准、工作监督和评价标准。

（9）负责集团工程、咨询、服务等单位库的建立、管理和维护。

（10）配合做好集团招商引资工作。

（11）负责制度建设、法律事务等方面考核工作。

（12）完成集团领导交办的其他工作

9、资产管理部

（1）负责制定集团股权投资与资本运作、资金运营管理、资产经营有关的管理办法、制度及文件。

（2）负责根据公司发展战略，寻找投资机会，提出项目经营、对外投资，以及重大收购、兼并、重组等事项的建议，负责组织开展前期调研、分析、论证，拟定方案并组织实施。

（3）探索研究集团、子公司经营体制改革与转型发展。

（4）会同风控部开展对集团股权投资、资金运营管理的风险监控管理工作。

（5）负责对子公司股权投资、对外合作、资本运作、资产经营管理、经营体制改革与转型发展等工作进行监督、指导和审查。

（6）负责建立集团资产管理档案。

（7）负责集团经营资产的统筹管理，对集团经营性固定资产、流动资产、无形资产、对外投资及其他资产的产权界定、登记、统计、评估、检查等产权管理工作。

（8）配合做好集团招商引资工作。

（9）负责制定开发区公司、子公司经营类考核指标，并实施考核；负责股权投资、实现经济增加值、股份制改革等方面考核工作。

（10）完成集团领导交办的其他工作。

10、招商部

（1）统筹集团招商工作，负责集团招商领导小组日常事务。

（2）协助两江新区做好产业招商工作；负责两江新区工业开发区高端城市功能配套、文旅休闲、大健康等重点领域招商工作；督导三个工业开发区开展楼宇经济、研发中心、总部基地等重点领域招商工作，以及航投集团军民融合发展招商工作。

（3）负责集团招商策划工作，指导三个工业开发区招商策划工作。

（4）负责重大招商引资项目活动的组织协调工作。

（5）统筹协调招商引资项目落地服务和后勤保障工作，跟踪落实招商引资政策。

（6）统筹做好三个工业开发区经济和社会统计工作；负责对开发区经济运行情况进行分析，并为经济运行调度提供决策依据。

（7）统筹协调三个开发区的非公经济和社会组织党的建设以及党建带群建工作。

（8）负责集团招商引资考核工作；负责三个工业开发区非公经济和社会组织党的建设以及党建带群建考核工作。

（9）完成集团领导交办的其他工作。

（二）发行人公司治理情况

发行人按照《公司法》等法律法规的要求，制定了《公司章程》，设立了股东会、董事会、监事和经营层的法人治理结构。

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）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决议；

（12）决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

（13）法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

2、董事会

发行人设董事会，由六人组成。非职工代表出任的，由股东会选举产生或罢免。董事任期每届三年，任期届满，可连选连任。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）制订公司分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；

（8）决定公司的内部管理机构设置；

（9）决定聘任或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；

（10）制订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¹

发行人设监事一名，由股东会选举或更换。监事任期每届为三年，任期届满，连选可连任。监事行使以下职权：

（1）检查公司财务；

（2）对执行董事、高级管理人员²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执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）当执行董事、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，在执行董事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）法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

4、经营层

¹ 出于完善公司治理结构的考量，发行人增设监事会，包括监事会主席一人、职工监事一人，发行人将尽快修订公司章程。

² 根据公司章程，此处所述高级管理人员指公司经理、副经理、财务负责人。

发行人经营层设总裁一名，副总裁若干名，由董事会决定聘任或解聘。总裁对董事会负责，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总裁、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）股东会授予的其他职权；
- （9）按照《重庆两江新区开发投资集团有限公司关于贯彻落实“三重一大”决策制度的实施办法》规定，由董事会授予的其他职权。

（三）内部控制制度

为了加强内部管理，发行人进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，已建立较为完善的内部控制体系，制定出覆盖公司经营管理活动各层面的内部控制制度，为公司的正常运营提供了有效保障。发行人主要内部管理制度如下：

1、预算管理制度

为推进公司实行全面预算管理，强化内部控制机制，结合公司实际情况，发行人制定了《重庆两江新区开发投资集团有限公司全面预算管理办法（修订）》，建立了科学、有效的预算管理制度，确定了集团的预算目标、内容、原则、任务以及审批事项等。

公司全面预算管理的主要内容如下：

全面预算主要包括业务预算、专项预算及财务预算。

（1）业务预算：指与业务直接相关的，反映公司各项业务活动、业务发展目标及其各项构成要素的预算，包括收入预算和支出预算。

1）收入预算：反映公司预算期内土地出让收入、工业开发区公司资产经营收入及经营性公司销售收入等；

2）支出预算：包括土地出让成本预算、经费预算、投资预算、工业开发区公司资产经营成本预算及经营性公司成本费用预算等。经营预算是反映预算期内各公司（部门）用于职工薪酬和开展工作的各种业务经费预算，包括管理费用预算、管理类固定资产、无形资产购置及长期待摊费用预算；投资预算反映预算期内完成征地拆迁、工程建设、房地产开发等。

（2）专项预算：是指企业为不经常发生的长期投资项目或一次性专门业务所编制的预算。包括长期股权投资、土地及大型不动产项目购置预算等。

（3）财务预算：指围绕公司发展战略目标，以业务预算为基础，以预计资产负债表、预计损益表及预计现金流量表的形式，专门反映公司预算期内预计财务状况和经营成果等情况。

全面预算的编制及下达：

（1）全面预算的编报方式：“两上两下、分级编制”，以公司年度经营目标为依据，以园区建设、招商引资、产业发展为导向，保证园区开发建设、资产经营等目标实现，实事求是、全员参与、分项负责、充分沟通。

（2）全面预算审批及下达：全面预算审批下达须严格按照《重庆两江新区开发投资集团有限公司“三重一大”实施办法（修订）》（渝两江投发[2018]63号）相关规定上报两江集团董事会审批下达。

2、财务管理制度

为规范公司的财务行为，加强财务管理和监督，提高经济效益，发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计制度》、《会计基础工作规范》以及财

政部颁布的新会计准则中的有关规定，结合公司生产经营的特点和会计系统管理的要求，制定了《重庆两江新区开发投资集团有限公司会计制度》、《两江集团资产评估费用管理办法》、《重庆两江新区开发投资集团有限公司财务支付审批管理办法（修订）》、《两江集团资金集中管理办法（修订）》等工作制度。

《重庆两江新区开发投资集团有限公司会计制度》对公司会计核算基础、会计政策和会计估计等方面作了 21 条制度性规定；《两江集团资产评估费用管理办法》对公司资产评估机构的选聘、收费标准等方面作了 4 条制度性规定；《重庆两江新区开发投资集团有限公司财务支付审批管理办法（修订）》对财务支付审核（批）范围及内容、费用报销及合同支付要求等方面作了 19 条制度性规定，对财务支付予以规范；《两江集团资金集中管理办法（修订）》对银行账户管理、资金使用管理、借款管理等方面作了 20 条制度性规定，对资金集中管理事宜予以规范。

3、重大投融资决策制度

（1）投资决策

为加强集团投资管控，提高投资管理质量和效率，发行人制定了《两江集团投资管理办法（试行）》、《重庆两江新区开发投资集团有限公司债权投资业务实施办法（2016 年修订版）》、《重庆两江新区开发投资集团有限公司股权投资管理办法（试行）》等制度。其中《两江集团投资管理办法（试行）》对投资管理部门、原则、程序等方面作了 9 条制度性规定。发行人投资需遵循以融定投、投融资平衡的原则，投资有序可控原则和投资经济节约原则，制定年度投资计划、月度投资计划，并对建设项目方案进行经济评审；《重庆两江新区开发投资集团有限公司债权投资业务实施办法（2016 年修订版）》、《重庆两江新区开发投资集团有限公司股权投资管理办法（试行）》分别对债权投资和股权投资作出制度性规定。

（2）融资决策

为加强对日常融资活动的监管，降低融资成本，防范财务风险，发行人制定

有《两江集团融资管理办法（修订）》，对融资方式、融资主体的确定、融资计划的确定、融资方案的确定、融资方案的实施及合同的签订、银行账户的开立、注销及贷款的提取、还本付息、融资监督管理等方面作了 30 条制度性规定。集团公司对外融资采取“融资集中审批、债务集中管理”的模式，即集团公司、各园区公司及其他圈子、控股子公司对外融资均由集团公司集中审批、统一管理协调。

4、关联交易制度

为确保公司关联交易正常开展，发行人根据《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定制定了相关关联交易管理制度。公司在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循的原则和采取的措施如下：一是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二是确定关联交易价格时，应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三是对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四是关联决策人员或单位回避表决的原则；五是必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

5、信息披露事务制度

公司根据《公司法》、《证券法》等的有关规定，制定了《债券及债务融资工具信息披露管理制度》，对信息披露的原则、信息披露的内容及披露标准、信息披露事务管理、信息披露的实施等方面作了 38 条制度性规定，对债券及债务融资工具的信息披露进行了规范管理。

6、其他相关制度

为确保公司经营管理正常进行，发行人还制定了《两江新区开发投资集团有限公司印章管理办法》、《重庆两江新区开发投资集团有限公司保密管理办法（试行）》、《两江集团档案管理办法（试行）》、《重庆两江新区开发投资集团有限公司合同管理办法（修订稿）》等一系列制度。

七、董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至报告期末，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

姓名	性别	年龄	职务	任职期限
李谨	男	54	公司党委书记、公司董事长	2017年8月至今
刘鸿	男	55	公司党委副书记、公司总裁、董事	2017年8月至今
蒋兴益	男	53	公司党委副书记、副总裁、董事	2020年4月至今
陈曦	男	51	监事会主席	2020年6月至今
陈渝	男	40	监察审计部部长，职工监事	2018年1月至今
刘风	男	51	副总裁	2010年7月至今
丁登奎	男	56	公司党委委员、副总裁	2016年8月至今
许志琼	女	52	公司党委委员、财务总监	2016年8月至今
张利志	男	56	公司党委委员、副总裁	2020年7月至今
况勋华	男	54	公司党委委员、纪委书记	2016年8月至今
唐峻	男	50	公司党委委员、副总裁	2020年4月至今

截至报告期末，发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》、公司章程、《公务员法》及《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》的相关规定。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员简历

李谨先生：中国国籍，无境外永久居留，1965年出生，研究生学历。历任重庆市涪陵区财政局行财科副科长和科长、涪陵区财政局预算科科长、涪陵区财政局党组成员和副局长、涪陵投资集团公司总经理（兼）、涪陵区财政局党组书记和局长、涪陵区农业综合开发办公室主任、涪陵区国有资产监督管理委员会主任、涪陵区政府副区长，龙桥工业园区管委会副主任、李渡工业园区管委会主任、两江集团总裁、党委委员、董事。2017年8月至今，任两江集团党委书记、董事长、水土公司董事长、党委书记。

刘鸿先生：中国国籍，无境外永久居留，1964年出生，研究生学历。历任重庆市南岸区财政局云岫宾馆总经理、南岸区财政局预算科科长、南岸区财政局局长助理、预算科科长、南岸区财政局副局长（期间兼任茶园新区管委会副主

任）、南岸区财政局党组书记和局长、重庆南岸区资产管理有限公司董事长、重庆南岸区建设发展有限公司董事和总经理、重庆正扬实业（集团）有限公司董事长、南岸区金融工作办公室主任、重庆市南岸区人大常委会副主任。2010年7月-2010年11月，任重庆两江新区工业开发区管委会副主任，两江集团党委委员、副总裁、董事；2010年11月-2011年4月，任重庆两江新区工业开发区管委会副主任，两江集团党委委员、副总裁、总会计师、董事；2011年4月-2017年7月，任重庆两江新区工业开发区管委会副主任，两江集团党委委员、副总裁、总会计师、董事，重庆两江新区工业开发区龙兴工业园管委会副主任，重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司董事长；2017年8月至今，任两江集团党委副书记、总裁、董事、龙兴公司董事长、党委书记。

蒋兴益先生：中国国籍，无境外永久居留，1966年出生，本科学历。历任重庆市渝北区计生委计划财务科科长、重庆北部新区社会发展局干部、重庆市渝北区人和镇党委副书记、重庆市渝北区人和街道党工委书记。2020年4月至今，任两江集团党委委员、副总裁、董事。

2、监事简历

陈曦先生：中国国籍，无境外永久居留，1969年生，本科学历。历任四川省开县文泉中学教师、四川省巫山县计划委员会干部、重庆市开县县委政策研究室干部、重庆市万州区委政策研究室干部、重庆市委研究室农村处干部、副处长、重庆市委研究室工交处副处长、处长、重庆市委研究室综合处处长、重庆市委研究室经济一处处长、重庆市委研究室副主任、重庆市财经办副主任。2020年6月至今，任两江集团监事会主席。

陈渝先生：中国国籍，无境外永久居留，1979年生，研究生学历。历任审计署重庆特派办科员、主任科员、副处长，两江集团监察审计部副部长、部长。2016年11月至今，任两江集团监察审计部部长。2018年1月至今，任两江集团监事。

3、非董事高级管理人员简历

刘风先生：中国国籍，无境外永久居留，1968 年出生，本科学历，工学学士，MBA，助理经济师。南岸区计划经济委员会经济科科长、外商投资服务中心副主任、计划经济委员会副主任科员，重庆市南岸区计划经济委员会经济科副科长、经济委员会经济运行科副科长、计划经济委员会经济运行科科长，长江化工厂副厂长（挂职），重庆市南岸区广阳岛管委会副主任、助理调研员，茶园新城区管委会副主任，茶园新城区开发有限公司董事长兼总经理，茶园新城区管委会党工委书记（正处级），重庆市经济和信息化委员会工业园区处处长，2010 年 7 月至今任重庆两江新区开发投资集团有限公司副总裁。

丁登奎先生：中国国籍，无境外永久居留，1963 年出生，本科学历。历任重庆市社会科学院哲学研究所干部、重庆市社会科学院经济管理所、企业所助理研究员、重庆市政府经济发展研究中心综合部副主任、重庆市经委办公室助理调研员、副主任、主任、重庆市经济和信息化委员会办公室主任、重庆市经济和信息化委员会无线电管理局局长，2010 年 12 月至 2016 年 8 月，任两江集团党委委员、工会主席，2016 年 8 月至今，任两江集团党委委员、副总裁。

许志琼女士：中国国籍，无境外永久居留，1968 年出生，研究生学历，高级会计师、注册会计师。历任重庆市公路养护总段车渡管理站出纳，重庆市交通报社会计、财务科科长，重庆市公路局会计、内审、主办会计，重庆交通旅游投资集团有限公司财务部副部长，重庆南涪公路有限公司董事，重庆交通旅游投资集团有限公司财务融资部部长、第三支部党支部委员、书记、机关委员会委员，重庆交旅游轮有限公司董事，重庆丰都旅游开发有限公司董事，2010 年 7 月至 2016 年 7 月任发行人财务部部长，两江新区土地储备整治中心财务部部长（兼），2016 年 8 月至今任两江集团党委委员、财务总监。

张利志先生：中国国籍，无境外永久居留，1964 年生，历任重庆市规划局江北区规划管理办公室副主任、重庆市规划局江北区规划管理办公室建管科科长、重庆市北碚区分局副局长、重庆市规划局江北分局局长、重庆市规划局两江分局局长重庆市规划和自然资源局总规划师。2020 年 7 月至今任两江集团党委委员、副总裁。

况勋华先生：中国国籍，无境外永久居留，1965 年出生，在职研究生，工学学士，高级工程师，国家一级建造师、国家一级项目经理。历任重庆第四建筑工程公司川汽工程处工长、第四工程处栋号长、莲花池工程项目工程部门负责人、第五分公司副经理、重庆第四建筑工程公司副经理，重庆建工集团工程部经理、总承包部副经理、重庆建工集团污水处理厂项目部经理，万盛区建设委员会副主任、党委副书记，万盛区建设委员会主任、党委书记，万盛区国有资产经营管理有限公司副总经理、总经理，万盛区规划局局长，重庆水务集团豪洋水务建设公司数据、常务副经理，水务集团区县建设办公室副主任，重庆水务集团三峡水务有限公司党委书记、常务副总经理、董事长、总经理，重庆公用事业建设有限公司执行董事、总经理；2011 年 5 月起任发行人党委委员，重庆两江新区公租房投资管理有限公司董事长、总经理；2016 年 8 月至今任两江集团党委委员、纪委书记，兼任工会主席。

唐峻先生：中国国籍，无境外永久居留，1970 年生，高级工程师。历任重庆第二建筑工程公司施工员、重庆渝高集团房产公司综合部经理、重庆渝高集团公司总经理助理兼房产分公司经理、重庆渝高集团公司副总经理、重庆渝高科技产业集团股份有限公司总经理、重庆高科集团有限公司董事长。2020 年 4 月至今，任两江集团公司党委委员、副总裁。

（三）董事、监事和高级管理人员在关联单位及其他单位兼职情况

截至报告期末，公司董事、监事、高级管理人员在关联单位及其他企业的主要兼职情况如下：

姓名	单位名称	担任职务
李谨	重庆互新联物流发展有限公司	法人、董事长
	重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司	法人、董事长
	中新（重庆）多式联运物流发展有限公司	法人、董事长
	中新互联互通（重庆）物流发展有限公司	副董事长
刘鸿	重庆互新联物流发展有限公司	总经理
	重庆通用航空产业集团有限公司	董事
	重庆超硅半导体有限公司	董事

姓名	单位名称	担任职务
	重庆长电联合能源有限责任公司	董事
刘风	重庆两江新区招商集团有限公司	法人、董事长
	重庆中油两江发展有限公司	法人、董事长
	重庆两江新区三挥投资咨询有限公司	法人、董事长
丁登奎	重庆新能源汽车融资租赁有限公司	法人、董事长
	新能源汽车产业发展（重庆）有限公司	法人、董事长
	重庆互新联物流发展有限公司	监事
许志琼	重庆两江机器人融资租赁有限公司	法人、董事长
	重庆保税港区股份有限公司	董事
张立志	重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司	法人、董事长、总经理
况勋华	重庆两江欣盛天然气有限公司	监事会主席

（四）董事、监事和高级管理人员持有发行人股权及债券情况

截至报告期末，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权或债券。

八、发行人主营业务基本情况

发行人系由重庆市委、市政府为加快两江新区尤其是工业开发区重大基础设施建设、重要区域开发和现代产业体系构建而设立的国有大型投资集团。作为两江新区尤其是工业开发区开发建设运营主体，发行人主要从事两江新区工业开发区建设运营，对两江新区工业开发区范围内的重大基础设施进行投资、建设和资本运作。

（一）业务经营概况

发行人主营业务主要系土地一级开发业务，其他业务包括物业管理、租赁、景观设计、房产销售、市政管护等板块。发行人在多年的发展过程中，逐渐确立了充分发挥资源优势、加强不同产业协同效应、汇聚优势力量发展优势产业的多元化经营模式。

1、营业收入情况

报告期内，发行人营业收入主要系来自土地一级开发收入，近三年及一期，发行人营业收入分别为821,599.80万元、754,099.11万元、987,183.81万元和490,112.56万元。其中土地一级开发收入分别为658,411.24万元、657,620.10万元、847,003.79万元和438,963.47万元，分别占营业收入的80.14%、87.21%、85.80%和89.56%，近三年土地一级开发业务收入呈逐年增长趋势；其他业务收入分别为163,188.56万元、96,479.01万元、140,180.02万元和51,149.09万元，分别占营业收入的19.86%、12.79%、14.20%和10.44%，2018年度其他业务产生的收入较少，主要系当年房产销售业务收入较少所致。

报告期内，发行人主营业务收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-9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
主营业务：								
土地一级开发	438,963.47	89.56	847,003.79	85.80	657,620.10	87.21	658,411.24	80.14
小计	438,963.47	89.56	847,003.79	85.80	657,620.10	87.21	658,411.24	80.14
其他业务：		-						
物业管理	10,667.47	2.18	11,195.94	1.13	4,088.33	0.54	11,534.86	1.40
租赁业务	14,920.85	3.04	13,637.90	1.38	11,739.94	1.56	9,480.45	1.15
景观设计	10,072.35	2.06	169.81	0.02	3,017.93	0.40	4,363.96	0.53
房产销售	-	-	60,348.91	6.11	3,191.54	0.42	99,430.88	12.10
市政管护	4,406.32	0.90	40,500.21	4.10	49,539.49	6.57	25,835.98	3.14
其他	11,082.10	2.26	14,327.25	1.45	24,901.79	3.30	12,542.42	1.53
小计	51,149.09	10.44	140,180.02	14.20	96,479.01	12.79	163,188.56	19.86
合计	490,112.56	100.00	987,183.81	100.00	754,099.11	100.00	821,599.80	100.00

2、营业成本情况

近三年及一期，发行人营业成本分别为741,951.78万元、615,684.52万元、804,381.05万元和266,873.72万元，其中土地一级开发成本分别为555,287.54万元、539,616.76万元、672,960.47万元和237,876.24万元，分别占营业成本的74.84%、87.65%、83.66%和89.13%。

报告期内，发行人营业成本构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-9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
主营业务：								
土地一级开发	237,876.24	89.13	672,960.47	83.66	539,616.76	87.65	555,287.54	74.84
小计	237,876.24	89.13	672,960.47	83.66	539,616.76	87.65	555,287.54	74.84
其他业务：								
物业管理	9,756.41	3.66	9,356.11	1.16	1,366.26	0.22	10,377.34	1.40
租赁业务	3,111.56	1.17	2,774.18	0.34	1,824.82	0.30	3,238.28	0.44
景观设计	8,712.52	3.26	51.24	0.01	1,129.55	0.18	1,295.38	0.17
房产销售	-	-	78,013.22	9.70	11,305.25	1.84	124,743.56	16.81
市政管护	4,288.02	1.61	31,813.13	3.95	44,431.12	7.22	42,284.80	5.70
其他	3,128.97	1.17	9,412.71	1.17	16,010.77	2.60	4,724.87	0.64
小计	28,997.48	10.87	131,420.58	16.34	76,067.76	12.35	186,664.24	25.16
合计	266,873.72	100.00	804,381.05	100.00	615,684.52	100.00	741,951.78	100.00

3、毛利润及毛利率情况

近三年及一期，发行人毛利润分别为79,648.02万元、138,414.59万元、182,802.76万元和223,238.84万元，主要系土地一级开发业务贡献，报告期内土地一级开发业务产生的毛利润分别为103,123.70万元、118,003.34万元、174,043.32万元和201,087.23万元，分别占毛利润总额的129.47%、85.25%、95.21%和90.08%。

报告期内，发行人主营业务毛利润构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-9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
主营业务：								
土地一级开发	201,087.23	90.08	174,043.32	95.21	118,003.34	85.25	103,123.70	129.47
小计	201,087.23	90.08	174,043.32	95.21	118,003.34	85.25	103,123.70	129.47
其他业务：								

项目	2020年1-9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
物业管理	911.06	0.41	1,839.83	1.01	2,722.06	1.97	1,157.51	1.45
租赁业务	11,809.29	5.29	10,863.72	5.94	9,915.12	7.16	6,242.16	7.84
景观设计	1,359.83	0.61	118.57	0.06	1,888.38	1.36	3,068.58	3.85
房产销售	-	-	-17,664.31	-9.66	-8,113.70	-5.86	-25,312.68	-31.78
市政管护	118.30	0.05	8,687.08	4.75	5,108.37	3.69	-16,448.82	-20.65
其他	7,953.13	3.56	4,914.55	2.69	8,891.02	6.42	7,817.55	9.82
小计	22,151.61	9.92	8,759.44	4.79	20,411.25	14.75	-23,475.68	-29.47
合计	223,238.84	100.00	182,802.76	100.00	138,414.59	100.00	79,648.02	100.00

近三年及一期，发行人综合毛利率分别为9.69%、18.35%、18.52%和45.55%，其中土地一级开发毛利率为15.66%、17.94%、20.55%和45.81%。土地业务毛利率波动较大，主要系不同年度供应土地性质差异较大所致；房产销售业务由于尚处于发展期，不具备规模效应，加之为带动区域热度、引领区域发展而制定了相对于其建设品质而言较低的售价，因而毛利率暂为负数。

报告期内，发行人主营业务毛利率具体情况如下：

单位：%

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
主营业务：				
土地一级开发	45.81	20.55	17.94	15.66
主营业务综合毛利率	45.81	20.55	17.94	15.66
其他业务：				
物业管理	8.54	16.43	66.58	10.03
租赁业务	79.15	79.66	84.46	65.84
景观设计	13.50	69.82	62.57	70.32
房产销售	-	-29.27	-254.23	-25.46
市政管护	2.68	21.45	10.31	-63.67
其他	71.77	34.30	35.70	62.33
其他业务综合毛利率	43.31	6.25	21.16	-14.39
综合毛利率	45.55	18.52	18.35	9.69

（二）公司的业务情况

1、土地一级开发

发行人主营业务主要为土地一级开发，该业务由公司本部及龙兴公司、鱼复公司、水土公司负责实施。近三年及一期，发行人土地一级开发业务收入分别为658,411.24万元、657,620.10万元、847,003.79万元和438,963.47万元。作为发行人的主营业务和主要收入来源，发行人根据土地权属不同将土地一级开发业务分为两类。

（1）土地来源和范围

1) 发行人储备土地来源及范围

发行人是两江新区工业开发区区域范围内土地一级开发的主要运营主体，居于垄断地位，其储备土地沿革如下：

a.根据《重庆市人民政府关于重庆两江新区开发投资集团有限公司储备渝北区部分土地的批复》（渝府地[2010]636号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区开发投资集团有限公司储备江北区部分土地的批复》（渝府地[2010]637号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区开发投资集团有限公司储备江北区鱼嘴组团部分土地的批复》（渝府地[2010]765号）和《重庆市人民政府关于重庆两江新区开发投资集团有限公司储备北碚区部分土地的批复》（渝府地[2010]921号），重庆市政府批准发行人从事土地一级开发业务，具备了对上述批复中渝北区、北碚区、江北区部分涉及两江新区工业开发区范围内土地的一级开发职能，上述批复中共涉及土地面积22,655.97公顷、约339,840亩，发行人据此按照法律法规条件陆续办理了相关储备用地权证。该事项系《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）施行前完成，不存在违反财预[2012]463号的情形。

b.根据《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2013]1074号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]216号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]217号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地

[2014]668号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]1665号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]1666号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2019]187号）和《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2020]664号），重庆市批准将原属于发行人的共计3,686.71公顷，合计约55,300亩的储备土地划转至重庆两江新区土地储备整治中心，待储备土地整治后，交由有关部门按照城市规划确定的用途组织土地供应。

综上，权属所有人为发行人的储备土地共计18,969.26公顷，合计284,538.42亩。根据《重庆市财政局关于对储备土地资产入账事宜的通知》（渝财建[2011]31号）规定，发行人聘请有资质的土地评估机构对其中已取得土地使用权证的土地进行评估，出具了《土地估价报告》，并据此入账。

2) 两江土储中心储备土地来源及范围

2012年11月，国土资源部等四部委出台《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号），要求对全国的土地储备机构进行“名录式”管理，统一由国土资源部备案。2016年12月，财政部等四部委出台《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），要求土地储备工作职能由纳入名录管理的土地储备机构承担，各类城投公司等其他机构一律不得再从事新增土地储备工作。由于国土资源部对省、市级机构实行严格的名额制，重庆市清理土地储备机构后，两江土储中心于2013年3月已经纳入国土资源部的土地储备机构名录，发行人未取得土地储备资格。

结合财综〔2016〕4号文的要求，经请示重庆市政府后，发行人仅对已取得储备土地由其继续整治；新增储备土地均由两江土储中心收储。同时根据渝府地[2013]1074号、渝府地[2014]216号、渝府地[2014]217号、渝府地[2014]668号、渝府地[2014]1665号、渝府地[2014]1666号、渝府地[2019]187号、渝府地[2020]664号，重庆市将原属于发行人的共计3,686.71公顷、约55,300亩的储备土地划转至重庆两江新区土地储备整治中心，待储备土地整治后，交由有关部门按

照城市规划确定的用途组织土地供应。除此之外，新增的储备土地亦由两江土储中心收储。

（2）经营模式

首先从储备用地中确定拟投资建设的地块，待确定拟投资地块后，发行人将利用自有资金和外部募集社会资本投入土地开发项目，按照政府规定标准由发行人对原土地房屋所有人进行拆迁安置，并建设配套安置房（如有）；在完成拆迁安置工作后，发行人将进行地块的平整以及基础建设工作；土地整治工作结束之后，发行人将整治好的地块交予国土部门完成土地供应。

对于权属归属于发行人的储备土地，发行人可自主决定相关安排；对于权属归两江土储中心的储备土地，发行人与两江土储中心签署代建协议，受其委托开展土地一级开发业务。

①以土地出让形式供应的，需履行出让程序，重庆市国土部门按照土地出让程序进行出让，地块完成出让后国土部门完成内部签批程序，即一次性将开发成本和投资收益支付给发行人。

依据2010年7月14日印发的《市政府第44次市长办公会议纪要》、2012年12月28日重庆市财政局、重庆市国家税务局、重庆市地方税务局和中国人民银行重庆营业管理部联合下发的《关于两江新区财税库运转有关问题的通知》（渝财预〔2012〕841号）以及两江新区管委会与发行人签订的《土地一级开发协议书》获得返还的开发收入，返还的开发收入为全部土地开发成本以及土地出让金的90%。

②以土地划拨形式供应的，需符合划拨用地目录，且经重庆两江新区规划和自然资源局审查并报请重庆市人民政府批准划拨。待划拨后，由财政部门将划拨价款返还给发行人。

（3）业务经营情况

报告期内，发行人土地一级开发业务各期确认收入明细如下：

单位：万元

年度 地块名称	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
两江新区龙兴工业园、两江新区龙兴组团J分区J48-1-04、J50-1-02等地块	252,195.21	128,865.81	319,080.42	483,142.17
两江新区水土工业园、两江新区水土组团B分区B19-1/01等地块	126,680.95	580,917.79	291,957.64	118,112.23
两江新区鱼复工业园、两江新区鱼嘴组团F分区F11-1/03等地块	60,087.31	137,220.21	46,582.07	56,124.45
其他	-	-	-	1,032.39
合计	438,963.47	847,003.81	657,620.13	658,411.24

发行人正在整治的土地明细情况按照权属情况划分为权属归属于土储中心的土地和权属归属于发行人的土地，对于权属归属于发行人的储备土地，发行人可自主决定相关安排；对于权属归两江土储中心的储备土地，发行人与两江土储中心签署代建协议，受其委托开展土地一级开发业务。截至2020年9月末，发行人正在整治的土地明细如下：

单位：万亩、亿元

土地权属	储备批文	坐落	委托方	是否签订协议	开工时间	预计完工时间	回款金额 ^注	土地整理面积	总投资额	已投资额	未来三年投资计划		
											2021年	2022年	2023年
土储中心	渝府地[2013]1074号	鱼复郭家沱街道	土储中心	是	2013	2025	-	2,879.75	12.70	9.10	1.11	1.19	0.76
	渝府地[2014]1665号	两江新区龙盛片区、水土片区	土储中心	是	2014	2025	-	23,445.71	103.36	74.10	9.04	9.67	6.19
	渝府地[2014]1666号	两江新区鱼复工业园三佛、楼房片区地块	土储中心	是	2014	2025	-	1,386.35	6.11	4.38	0.53	0.57	0.37
	渝府地[2014]216号	两江新区水土镇、复兴镇等地块	土储中心	是	2014	2025	-	4,568.54	20.14	14.44	1.76	1.88	1.21
	渝府地[2014]217号	两江新区龙兴镇、石船镇等地块	土储中心	是	2014	2025	-	4,777.12	21.06	15.10	1.84	1.97	1.26
	渝府地[2014]668号	两江新区鱼复园区5号地块	土储中心	是	2014	2025	-	1,269.83	5.60	4.01	0.49	0.52	0.34
	渝府地[2019]187号	渝北区龙兴镇、石船镇；江北区复盛镇；北碚区水土镇、复兴镇	土储中心	是	2014	2025	-	7,195.95	31.72	22.74	2.78	2.97	1.90
	渝府地[2020]664号	龙兴镇、石船镇等地块	土储中心	是	2014	2025	-	2,143.81	9.45	6.78	0.83	0.88	0.57
小计								47,667.06	210.15	150.65	18.39	19.66	12.58
发行人	渝府地[2010]636号	龙兴镇、石船镇	-	否	2011	2025	-	104,247.19	459.58	329.47	40.21	43.00	27.50
	渝府地[2010]637号	鱼嘴镇、复盛镇、郭家沱街道	-	否	2011	2025	-	32,974.10	145.37	104.21	12.72	13.60	8.70
	渝府地[2010]765号	郭家沱街道	-	否	2011	2025	-	12,969.03	57.18	40.99	5.00	5.35	3.42
	渝府地[2010]921号	水土镇、复兴镇	-	否	2011	2025	-	44,198.93	194.86	139.69	17.05	18.23	11.66
小计								194,389.25	856.99	614.36	74.98	80.18	51.28
合计								242,056.31	1,067.13	765.01	93.36	99.84	63.86

注：表格中为正在整治的土地，待供地完成后，发行人确认收入。对于权属归属于发行人的项目，待供地完成后，按照相关规定将资金返还发行人；对于权属归属于土储中心的项目，土储中心根据委托代建协议约定支付土地一级开发费用，截至报告期末，不存在对手方为土储中心的应收账款和其他应收款，对手方为土储中心的预收账款余额为195.17亿元。

（4）会计处理模式

根据重庆市政府2010年《市政府第44次市长办公会议纪要》及市政府两江新区开发建设领导小组第一、二、三次会议纪要，通过土地招拍挂实现出让后，出让价格在扣除中央及市里有关规定提留专项相关税费后，由重庆市财政局通过两江新区管委会返还给发行人。

1) 发行人根据重庆市政府关于储备土地的批文，对拟进行一级开发的土地进行征地拆迁整治，相关土地开发整治成本记入存货，即借记“存货”，贷记“银行存款”、“应付账款”等。

2) 根据重庆市财政局、重庆市国家税务局、重庆市地方税务局和中国人民银行重庆营业管理部联合下发的《关于两江新区财税库运转有关问题的通知》（渝财预〔2012〕841号）、重庆两江新区财政局下发的《关于两江集团土地成本和土地出让金返还有关财务处理的函》（两江财政[2012]19号）等文件，发行人在完成土地一级开发整治后，将相关地块交予国土部门完成土地供应：其中以土地出让形式供应的，待出让后，土地开发成本全额返还给发行人，土地出让金按90%返还给发行人，形成公司的土地一级开发整治收入，确认为主营业务收入；以土地划拨形式供应的，待划拨后，财政部门将划拨价款返还给发行人，形成公司的土地一级开发整治收入，确认为主营业务收入。

2、其他业务情况

（1）房地产销售

发行人房地产开发业务主要由下属子公司两江置业公司和新利富公司运营，两江置业公司具备房地产开发二级资质。近三年及一期，发行人房地产销售收入分别为 99,430.88 万元、3,191.54 万元、60,348.91 万元和 0.00 万元。

两江置业公司的房地产项目集中于两江新区，承担两江新区的功能配套建设任务。2017 年房地产销售收入为 99,430.88 万元，主要来自于御园一期一组团商品房销售收入。御园项目涵盖了多期住宅，且整个工程期间跨度时间较长，该项目于 2015-2016 年陆续预售，为带动龙盛片区区域热度、引领区域发展，相对其建设品质而言售价较低，导致 2017 年房地产业务收入成本倒挂。2018 年房地产销售收入 3,191.54 万元，由于当年大部分项目未达到交房条件，结转收入较少。2019 年房地产销售收入为 60,348.91 万元，主要来自御园项目一期二组团及二期销售收入。

1) 业务经营情况

发行人房地产业务按建成后用途分为建成后出售和建成后出租的项目。

①已完工项目情况

截至2020年9月末，发行人已完成的房地产项目包括御园一期、御园二期、总部大厦、云计算中心等。其中建成后出售的主要项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售容积率面积	累计销售面积	累计销售金额	去化情况	项目批文情况
御园一期	两江置业	自主开发	龙兴	住宅、商业	21.78	18.40	12.96	住宅已售97%，车库及商业尚未出售	六证齐全
御园二期	两江置业	自主开发	龙兴	住宅、商业	4.44	2.07	2.76	住宅售罄，商业尚未出售	六证齐全
总部大厦	两江新利富	自主开发	龙兴	写字楼	7.51	1.80	1.58	剩余部分自持	六证齐全
云计算中心	两江新利富	自主开发	水土	商业、写字楼	32.01	3.80	3.40	剩余部分自持	六证齐全
合计				-	65.74	26.07	20.70	-	-

截至 2020 年 9 月末，建成后出租的主要项目情况如下：

单位：万平方米、%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总建筑面积	可出租建筑面积	已出租建筑面积	出租率
总部大厦	两江新利富	自主开发	龙兴	写字楼	5.71	5.09	5.02	98.60%
云计算中心	两江新利富	自主开发	水土	商业、写字楼	28.21	28.21	13.77	48.80%

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	总建筑面积	可出租建筑面积	已出租建筑面积	出租率
悦荟城	两江新利富	自主开发	龙兴	商业	7.52	7.52	6.73	89.40%
合计					41.44	40.82	25.52	-

②在建项目情况

截至 2020 年 9 月末，发行人在建的房地产项目主要为两江御园项目、曲院风荷、德辉体育馆、汽车孵化园等项目。其中建成后出售的主要项目计划总投资 88.20 亿元，累计投资 53.12 亿元，具体项目情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目主体	项目类别	项目所在地	规划建筑面积	开工时间	预计竣工时间	总投资额	已投金额	未来三年支出			去化率	项目进度	项目批文
									2020年	2021年	2022年			
御园三期	置业公司	商业/住宅	龙兴	34.30	2017.04	2020.08	25.80	19.52	3.60	2.40	1.80	住宅部分去化率 95%，商业及车库未出售	处于主体、内外装、屋面施工阶段。	土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证、预售许可证
御园四期	置业公司	商业/住宅	龙兴	37.60	2017.09	2021.11	25.00	16.11	5.10	4.00	1.80	住宅部分去化率 43%，商业及车库未出售	处于主体、内外装施工阶段	土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证、预售许可证（部分办理）
曲院风荷一期	新源公司	商业/住宅	水土	2.80	2018.04	2020.11	4.20	3.22	0.50	0.80	-	住宅部分去化率 92%，商业及车库未出售	处于内、外装、景观施工阶段	土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证、预售许可证
曲院风荷二期	新源公司	商业/住宅	水土	15.70	2018.05	2021.08	10.90	6.28	1.60	2.30	0.80	住宅部分去化率 56%，商业及车库未出售	处于主体结构、内外装施工阶段	土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证、预售许可证（部分办理）
曲院风荷三期	新源公司	商业/住宅	水土	20.80	2019.08	2022.06	13.50	4.82	3.20	4.40	2.70	未预售	开工建设初期	土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证
溪岸云蔚	新太公司	商业/住宅	水土	18.80	2019.08	2021.12	8.80	3.17	1.20	1.40	3.30	未预售	处于基础、售楼部施工阶段	土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证
合计				130.00	-	-	88.20	53.12	15.20	15.30	10.40	-	-	-

截至 2020 年 9 月末，发行人建成后拟进行出租的在建房地产项目主要为汽车孵化园项目和德辉体育馆项目，其中汽车孵化园项目后续将通过厂房出租的方式回笼资金，德辉体育馆项目后续拟通过部分招商招租的方式收回资金，具体项目情况如下：

单位：年、亿元、万平方米

项目名称	项目主体	项目类别	项目所在地	规划使用面积	开工时间	预计竣工时间	总投资金额	已投金额	未来三年支出			项目进度	项目批文
									2020年	2021年	2022年		
德辉体育馆	新利富公司	体育馆	龙兴	4.00	2017.10	2022.06	2.60	1.20	0.40	0.70	0.40	处于主体结构施工阶段	土地证、用地规划许可证、工规证
汽车孵化园	置业公司	工业		14.00	2017.12	2020.12	5.50	4.00	0.60	1.40	-	外装完成，室内安装完成，处于后期装饰与机电安装阶段	土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证
合计				18.00	-	-	8.10	5.20	1.00	2.10	0.40	-	-

③拟建项目情况

截至2020年9月末，发行人拟建的主要房地产项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工时间	竣工时间	总投资金额	已投资金额 ^注	未来三年投资金额	已取得的项目批文
曲院风荷四期	两江置业	自主开发	水土	住宅、商业	2020年	2024年	22.10	7.60	5.30	土地证
德辉龙兴商业地产	两江新利富	合作开发	龙兴	商业	2020年	2022年	7.40	0.90	6.30	土地证
合计							29.50	8.50	11.60	-

注：此处已投资金额为土地款，项目均未开工建设。

2) 土地储备情况

截至2020年9月末，发行人房地产业务部分土地储备情况如下：

单位：平方米、万元

地块名称	项目公司	地块所在地	土地面积	规划建筑面积	取得时间	出让金金额	已缴纳土地出让金	后续需缴纳土地出让金
两江御园	置业公司	龙兴	517,757.92	701,278.08	2012、2013、2015、2017	105,304.00	105,304.00	
两江国际新能源汽车创业创新孵化园	置业公司	龙兴	80,017.40	160,034.80	2016-5-27	2,017.00	2,017.00	
悦来商业	置业公司	水土	51,367.26	205,469.03	2012-10-24	34,930.00	34,930.00	
龙兴组团 I 分区 I07、I10-1、I11、I13-1、I14-1-3	置业公司	龙兴	252,301.70	378,655.90	2020-4-10	167,500.00	83,750.00	83,750.00
曲院风荷项目	新源公司	水土	461,116.40	681,574.74	2015-12-24	127,634.00	127,634.00	
水土组团 B 分区 B65-1、B65-2、B65-3、B65-4、B66-1、B62-6、B62-7	新源公司	水土	123,861.10	188,017.36	2020-7-30	90,000.00	90,000.00	
水土组团 G 分区 G04-1、G04-3-1、G04-4	新源公司	水土	199,923.80	239,908.53	2020-8-28	131,950.00	26,390.00	105,560.00
溪岸云蔚	新太公司	水土	89,956.00	134,934.67	2015-12-23	13,749.00	13,749.00	
龙兴组团 J 分区 J44-8、J45-1	新太公司	龙兴	104,284.40	132,419.33	2020-3-20	60,500.00	60,500.00	
水土组团 E 分区 E22-1、E24-1、E25-1-1、E25-1-2	新太公司	水土	81,715.80	114,159.85	2020-7-30	65,500.00	65,500.00	
复盛商业项目	新盛公司	鱼复	79,927.00	199,818.50	2015-12-4	24,698.00	24,698.00	
置业总部城项目	新安晶公司	龙兴	103,271.00	186,000.93	2017-9-30	32,746.20	32,746.20	
德辉体育馆及商业产业项目	德辉公司	龙兴	90,470.00	154,718.97	2014-8-29	9,717.00	9,717.00	
合计			2,235,969.78	3,476,990.69		866,245.20	676,935.20	189,310.00

3) 会计处理模式

发行人取得土地及发生建设成本时，计入该项目开发成本；待发行人取得预售许可证开始预售时，取得的房款（首付款及按揭贷款）计入预收账款科目；取得竣工备案证时，将累计计入该项目开发成本的金额结转进入开发产品科目；交房时，结转已销售部分的开发产品计入主营业务成本，同时结转预收账款计入主营业务收入。

4) 房地产业务合规性情况

发行人房地产业务合法合规：

①发行人报告期内不存在违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经主管部门查处且尚未按规定整改的行为。

②房地产市场调控期间，发行人在重点调控的热点城市不存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为。

③发行人不存在因扰乱房地产市场秩序被主管部门查处的情形。

（2）市政管护业务

发行人市政管护业务主要由下属子公司景观公司运营，主要系绿化养护、清扫保洁、路灯看护、管道疏浚、市政设施维修维护等，服务对象包括重庆悦来兴城资产经营管理有限公司、重庆市水务资产经营有限公司、龙湖悦来城市管理有限公司等。近三年及一期，发行人市政管护业务业务收入分别为25,835.98万元、49,539.49万元、40,500.21万元和4,406.32万元。

（3）租赁业务

发行人租赁业务主要由下属子公司新利富公司、两江置业公司和龙兴、水土、鱼复等园区公司运营，其中新利富公司主要负责两江企业总部大厦、云计算服务中心等物业的出租、两江置业公司主要对其底商等进行出租并收取租金。近三年及一期，发行人租赁业务收入分别为9,480.45万元、11,739.94万元、13,637.90万元和14,920.85万元。主要对外出租的物业情况如下：

单位：万平方米

物业主体	物业名称	出租面积	租金	主要承租方
新利富公司	总部大厦	5.02	50 元/平/月	两江集团及下属子公司
新利富公司	云计算中心	13.77	酒店今年租金 220 万元（2021 年每年递增 100 万元），招商引资企业 0-20 元/平米/月，其他 10-35 元/平米/月	云顶酒店、两江新区招商引资企业、社会企业、个体工商户
新利富公司	悦荟城	6.73	酒店 100 万元/年，个体工商户 20-30 元/平米/月	帕格森蒂酒店、电影院、个体工商户
置业公司	御园项目商业	0.48	20-55 元/平米/月	个体工商户

（4）物业管理业务

发行人物业管理业务主要由下属子公司重庆两江新区物业管理有限公司运营，其主要对两江企业总部大厦、云计算中心及部分小区进行物业管理，物业管理面积1,200多万平方米。近三年及一期，发行人物业管理业务收入分别为11,534.86万元、4,088.33万元、11,195.94万元和10,667.47万元。

（5）景观设计业务

发行人景观设计业务主要由下属子公司景观公司运营，主要系承接重庆市区域内外景观设计。近三年及一期，发行人景观设计业务收入分别为4,363.96万元、3,017.93万元、169.81万元和10,072.35万元。

（三）发行人所在行业状况

1、工程建设业务

（1）行业概况

城市基础设施建设包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速发展、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等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。近些年，全国各地城建资金来源和渠道日益丰富，城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上

影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自1998年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

（2）行业监管及政策

2018年上半年，在金融防风险、强监管的主线引领下，对地方政府债务和城投企业融资的监管延续了高压态势，监管政策频出。34号文、194号文、23号文、资管新规等文件陆续出台，对地方政府以及城投行业的融资环境产生了很大的影响。

一是从财政改革角度推动对地方政府财权事权匹配的支持。明确了基本公共服务领域中央与地方共同财政事权范围，一部分基本公共服务领域的支出责任将从地方政府转移至中央政府，为后续优化领域财政事权和支出责任划分改革提供了引领和支撑。二是实现地方政府专项债务额度、品种双提升。政府预算将地方专项债务额度从2017年的8,000亿元提升到13,550亿元；推出了棚改专项债的试点，进一步丰富了地方政府专项债的品种，规范了棚户区改造融资行为。三是进一步鼓励在限额和预算框架内发行地方政府债券，并提供各种利好条件。如34号文强调要规范地方政府债务限额管理和预算管理，同时要求加快存量地方政府债务的置换工作；鼓励地方政府提前公布发债计划，鼓励适当增加单只债券规模，推出了15年、18年的长期限品种，允许借新还旧。

此外加强了对地方政府债务管理、监督和审查，防范和化解地方政府债务风险。如15号文要求人大要对支出预算和政策开展全口径审查和全过程监管，其中政府债务为审查和监管的内容之一。34号文重申了要对规范地方政府的限额管理和预算管理，着力加强债务风险监测和防范、通过强化监管和市场化手段最大限度防范和化解地方政府债务风险。二是进一步剥离城投企业的政府信用，双管齐下管控政府隐形债务，规范城投企业融资。一方面194号文禁止地方融资平台作为融资人依托政府信用进行举债；《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）规范土地储备资金的来源和用途，有效防止城投公司以土

地储备为名的无序举债以及对土地储备资金的挪用和占用；另一方面23号文则对金融机构提出要求，规范国有金融企业与地方政府和地方国企的投融资行为，堵住金融机构向地方政府和国有企业提供违规融资的渠道。三是规范清理PPP项目和非标融资渠道，防止违规举债另辟蹊径。如资管新规提出“打破刚性兑付，不得开展资金池业务，投资资产要做到资产穿透，投资资产不得期限错配”等要求，对城投企业通过发信托贷款、委托贷款等非标融资渠道产生了较大影响。

（3）行业发展趋势

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。2019年国内生产总值990,865亿元，比上年增长6.1%。2019年全社会固定资产投资551,478亿元，较上年增长5.5%。其中，东部地区投资292,510亿元，比上年增长4.1%；中部地区投资196,815亿元，增长9.5%；西部地区投资18,417亿元，增长5.6%；东北地区投资30,033亿元，增长-3.0%。

近年来，我国城镇化进程加速，对基础设施建设的需求快速增加。我国城镇化率从2008年的45.7%上升到2019年的60.60%。城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。

根据国务院批准的《重庆市城乡总体规划（2007-2020年）》，至2020年，重庆市总人口将达到3,100万人，城镇化水平达到70%左右；形成1个特大城市、6个大城市、25个中等城市和小城市、495个左右小城镇的城镇体系；规划主城区范围2,737平方千米，郊区范围为2,736平方千米，其中主城建设的主要区域和旧城所在的中心城区范围为1,062平方千米。结合两江新区的《“十三五”

经济社会发展规划》，两江新区将努力实现全域经济增长高于全市 30%、直管区经济增长高于全市 50%的目标，力争 2020 年地区生产总值比 2010 年翻两番，成为全市经济社会发展“领头羊”和内陆开放“排头兵”，建成“四区两基地”。此外，重庆市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区的建设将使重庆进入城市建设的高速发展阶段，以上规划及契机都为重庆市城市基础设施建设业务提供了充足的发展空间

整体看，基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，全国基础设施建设将成为社会发展的重点。

2、土地开发业务

（1）行业概况

城市土地开发是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，使该区域范围内的土地达到“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）或“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。城市土地开发一般是围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，最大限度地发掘城市土地资源的潜力、实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。城市土地开发和运营盘活了存量土地，增加了城市土地的供给，同时通过土地使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益。

（2）行业监管及政策

与其他行业不同，土地开发行业对市场的变化敏感性较低，主要受国家政策的影响。我国1999年1月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。2011年1月，国务院颁布了《国有土地上房屋征收与补偿条例》，完善了土地拆迁补偿制度，进

进一步规范土地开发行业，促进了行业整体水平的提高。2014年9月，国土资源部发布了《节约集约利用土地规定》，这是我国首部专门就土地节约集约利用进行规范和引导的部门规章，针对当前土地管理面临的新形势，充分借鉴和吸收地方成功经验，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升。

随着土地制度的不断完善，各级政府为认真贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，落实最严格的耕地保护和节约集约用地制度，实现土地资源永续利用，进一步促进我国经济社会持续健康发展。全国大部分市县均已建立土地拆迁补偿、一级开发和招标、拍卖、挂牌出让相关制度，用以规范地方土地一级开发行为，充分贯彻市场配置原则，运用土地租金和价格杠杆，促进土地节约集约利用，提高土地利用效率，满足供应和调控城市各类建设用地的需求。

（3）行业发展趋势

根据国家统计局发布《国民经济和社会发展统计公报》，2018年全年全国国有建设用地供应总量64.3万公顷，比上年增长6.6%。其中，工矿仓储用地13.2万公顷，增长7.2%；房地产用地14.4万公顷，增长24.6%；基础设施等用地36.8万公顷，增长0.7%。

我国城镇化进程的不断加快和城市建设的迅速发展，对土地产生了巨大需求，而紧缺的土地资源也给城市住房供应、基础设施配置等方面带来巨大压力。在这种背景下，“通过基础设施建设促进土地升值，土地增值收益支持城市基础设施建设”这一滚动发展的经营理念，有力地促进土地市场繁荣发展，成为经济发展中的一支重要力量。2008年以前，我国土地市场延续了长时间的增长态势。随着国家在2008年初开始对房地产市场进行调控，当年全国土地出让收入出现温和下降。然而，在城镇化高速发展的大背景下，2009年我国土地市场旋即出现迅速反弹，并于2010年攀升至高位。2011年虽然增速大幅下降，但仍然处于稳定增长之势，保持了高位运行。2012年国家对于房地产继续原有的调控方向，房地产市场处于向合理方向回归的态势，但土地开发市场整体前景依然向好，宏观政策的调控引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程快速发展的生产力发展要求。在目前的土地开发业务中，各地政府一般都把握“谁投资谁受益”的原则，将收益分配给企业，让企业用于区域内的土地开发及基础设施

项目建设。城投企业的政府背景使其在进行土地开发的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以获得财政贴息对于对外融资的政策支持。

根据国务院批准的《重庆市城乡总体规划（2007-2020年）》、两江新区的《“十三五”经济社会发展规划》、以及重庆市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区的建设，将使重庆进入城市建设的高速发展阶段，为重庆市土地储备整治业务发展提供了坚实的经济基础。

未来，随着我国城镇化的进一步推进，土地用于城市基础设施建设的比例也将越来越大，我国土地开发行业仍将处于快速发展期。

3、房地产业务

（1）行业概况

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。根据国家统计局数据，2019年全年全国固定资产投资（不含农户）551,478亿元，同比增长5.4%，房地产开发投资增长9.9%。全国商品房销售面积171,558万平方米，下降0.1%；商品房销售额159,725亿元，增长6.5%。

（2）行业监管及政策

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括国务院、住建部、国土资源部、国家发展和改革委员会、商务部、中国人民银行等部门。其中，国务院制定宏观方针、政策；住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准 and 行业规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发展和改革委员会主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定；地方政府对房地产行业的监管由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业

管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法律法规进行规范，主要包括：《物权法》、《经济适用住房管理办法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》等。

（3）行业发展趋势

2019年，我国宏观经济运行总体平稳、稳中有进，但也面临稳中有变、变中有忧的复杂局势，经济面临下行压力。房地产行业在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的总体定位下，行业平稳健康发展，房地产投资保持高位。国家统计局数据显示，2019年1-12月，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.92%，其中，住宅投资97,071亿元，比上年增长13.94%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.43%。房地产市场销售规模再创新高，2019年商品房销售面积171,558万平方米，比上年减少0.05%，商品房销售额159,725亿元，比上年增长6.50%。但受经济下行压力加大和前几年房价上涨过快影响，2019年房地产销量增速在不断下滑，特别是三季度以来，地产销售增速乏力现象较为明显。

房地产企业转型发展已成为必然趋势：在政府针对房地产市场环境进行合理调控的大背景下，预计房地产市场抑制投资投机需求、鼓励合理自住需求将以常态化政策基调存在，房地产企业的竞争也将进一步加剧，大型、高周转率房地产企业的优势将更加明显，企业转型发展已成为必然趋势。在经济转型阶段，除住宅产业外，商业地产、养老地产等业态也将获得发展。与此同时，在稳定经济增长的主旋律中，中央政府在十八大报告中明确提出新城镇化战略，对房地产行业的发展既是机遇也是挑战。

土地资源稀缺性突出：房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤为重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为：住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举

的过程，2016年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2017年以来，关于发展住房租赁市场的中央政策和地方政策密集出台，频频互动。2018-2019年，我国住房租赁行业快速增长。从机构渗透率看，行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域；从政策端看，中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设。但当前交易市场仍是住房制度的主角，租赁市场仍处于自发状态，我国住房租赁比例仍然偏低，到2010年租赁比例仅21%，住房自有率常年维持在70%以上，远高于西方发达国家水平。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

4、重庆及两江新区区域经济状况

（1）重庆市区经济情况

重庆市地处较为发达的东部地区和资源丰富的西部地区的结合部，具有承东启西、连接南北的独特区位优势，是丝绸之路经济带的重要战略支点、长江经济带的西部中心枢纽、海上丝绸之路的产业腹地，是长江上游最大的经济中心、西南工商业重镇和水陆交通枢纽。1997年3月14日，第八届全国人民代表大会第五次会议通过了设立重庆直辖市的决议，与北京、天津、上海同为四大直辖市，也是中西部地区唯一的直辖市。重庆幅员面积8.24万平方公里，辖38个区县，包括26区、8县、4自治县。

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。重庆市基础设施建设明显提速，高速公路通车里程3,235公里、“四小时重庆”全面实现，建成“一枢纽十干线”铁路网，港口年货运吞吐量2.1亿吨，江北国际机场年旅客吞吐量4478万人次。内陆开放高地加快崛起，以长江黄金水道、中欧班列（渝新欧）等为支撑的开放通道全面形成，中新第三个政府间合作项目以重庆为中心运营，对接“一带一路”的国际陆海贸易新通道建设上升为国家战略，中国(重庆)自由贸易试验区建

设务实推进，内陆国际物流枢纽和口岸高地正在形成。

2019年，实现地区生产总值2.36万亿元、同比增长6.3%，人均GDP突破1万美元，规上工业增加值同比增长6.2%，固定资产投资同比增长5.7%，社会消费品零售总额同比增长8.7%，进出口总值同比增长11%，城乡居民人均可支配收入同比分别增长8.7%和9.8%。2020年上半年，实现地区生产总值11,209.8亿元、同比增长0.8%，规上工业增加值同比增长1%，固定资产投资同比增长0.2%，社会消费品零售总额同比下降7.2%，进出口总值同比增长3.5%。

（2）两江新区区域经济情况

2010年6月，重庆两江新区正式挂牌设立，这是我国继上海浦东新区和天津滨海新区之后的第三个副省级新区。两江新区以北部新区和两路寸滩保税港区为核心，包括江北、渝北、北碚三个区的部分区域，规划面积为1,200平方公里，可开发面积约为650平方公里。

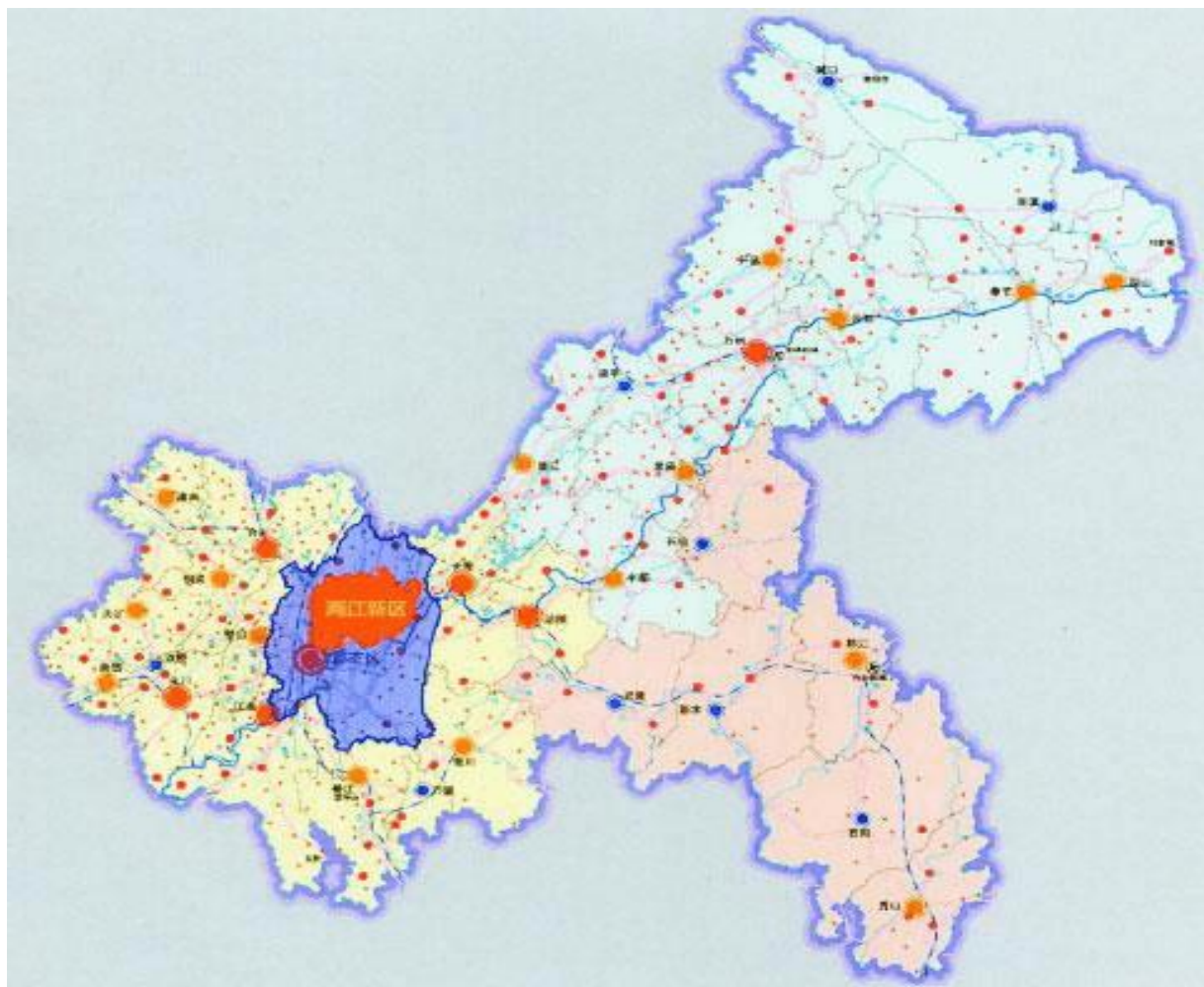
两江新区是中国（重庆）自由贸易示范区、中新（重庆）战略性互联互通示范项目、国家自主创新示范区的核心区，国家在两江新区推进了双创示范基地、构建开放型经济新体制综合试点试验、服务贸易创新发展试点、现代服务业综合试点、跨境贸易电子商务服务试点、贸易多元化试点、设立商业保理公司试点、智慧城市、海绵城市、低空空域管理改革试点、飞行管制分区低空空域管理和通用航空发展综合配套改革试验、低丘缓坡等12项改革试点，重庆还赋予了两江新区市级财税及行政审批权。

我国“十三五”规划中明确提出将在未来五年继续支持两江新区的建设。两江新区产业总体布局“一心四带”。“一心”即以江北嘴为主体的金融商务中心，主要集聚银行、证券、保险等区域总部，各类新型金融机构，金融及大宗商品交易市场；“四带”：以直属区和悦来、两路为主体的都市功能产业带，重点布局总部经济、会展旅游、文化创意、服务外包等产业；以两路寸滩保税港区为主体的物流加工产业带，重点布局加工贸易、保税贸易、现代物流、临空经济；以水土工业开发区和蔡家为主体的高新技术产业带，重点布局电子信息、生物医药、新材料、机器人、科技研发服务等高新技术产业；以鱼复、龙兴工业开发区为主体的先进制造业产业带，重点布局汽车、高端装备、通用航空、节能

环保等先进制造业。

在新常态下的区域经济格局中，两江新区多项指标表现良好，体现“一带一路”战略和长江经济带建设对内陆开放的深远影响，重庆五大功能区战略对两江新区发展的多点支撑，其作为重要投资目的地的地位更加显现。2018年，两江新区地区生产总值达到2,933亿元，进出口总额1,834亿元，实际利用外资达到9.48亿美元，一般公共预算收入达153.75亿元；2019年，两江新区地区生产总值达到3,391亿元，进出口总额1,916.01亿元，同比增长4.5%，一般公共预算收入达140.09亿元。

两江新区获批全国首批双创示范基地和国家自主创新示范区，新引进规上重点科技项目36个，已集聚国家产业基地10个，市级以上研发平台173家，高新技术企业187家。两江新区围绕实现国家战略定位，全面提高开发开放水平，力争2020年地区生产总值比2010年翻两番，建成区面积达到300平方公里左右，常住人口达到300万左右，工业增加值达到2,000亿元左右，规模以上工业总产值突破1万亿元，战略性新兴产业产值占工业总产值比重超过35%，进出口总额4,000亿元、服务贸易进出口额1,500亿元，全社会研发投入占地区生产总值比重超过3%，金融业增加值占地区生产总值比重达到13%以上，基本建成“两区两基地两中心”：改革开放先行区、产城融合发展示范区、内陆重要的先进制造业基地、内陆重要的现代服务业基地、长江上游地区创新中心和长江上游地区金融中心，两江新区将在重庆建设内陆开放高地中发挥核心和引擎作用，成为具有国际影响力和我国内陆开放示范效应的新区。



（四）发行人的竞争优势

1、发行人在行业中的地位

发行人是重庆市委、市政府为加快两江新区重大基础设施建设、重要区域开发和现代产业体系构建而设立的国有大型投资集团，肩负着加快两江新区重大基础设施建设、土地开发、保障房建设和现代产业体系构建的重任。在两江新区基础设施建设方面，发行人拥有绝对的主导地位。

在土地开发方面，发行人是两江新区尤其工业开发区区域范围内土地开发的主要运营主体，居于垄断地位。此外，重庆市政府还在建设用地指标、财政税收返还、征地税费减免等方面给予了发行人极大的政策倾斜。

招商引资方面，在两江新区管委会的统筹安排下，两江新区管委会已集中推出区内所有国家鼓励类产业的各类中资企业和外商投资企业，到2020年按15%的税率征收企业所得税等诸多优惠政策，对发行人招商引资工作的顺利推

进具有非常积极的作用。两江新区招商引资标准较高，对落户企业的投入产出强度有一定要求，并需结合项目前景、科技含量以及投资强度等方面招商引资。截至报告期末，发行人已引进中国移动、中国联通、美国霍尼韦尔、通用电气、安博物流、韩国韩泰轮胎、SK、日本三井等世界500强企业，长安汽车、格力、京东方等中国知名企业。公司签约的非产业项目主要包括商业中心、集团总部、学校、贸易、物流、金融等。随着企业逐步落地入驻，可为发行人土地开发、基础设施建设等业务持续稳定开展创造较有利环境。

2、发行人的竞争优势

（1）得天独厚区位优势

第一，根据国务院批复，重庆两江新区定位为中国内陆第一个国家级新区，定位于统筹城乡综合配套改革试验的先行区、中国内陆重要的先进制造业和现代服务业基地、长江上游地区的金融中心和创新中心、内陆地区对外开放的重要门户、科学发展的示范窗口，两江新区的建设将推进重庆城市化、工业化和城乡统筹一体化进程，加速转变经济发展方式，促进民生改善和社会和谐，率先实现全面小康的目标。

第二，两江新区具有优越的交通条件。重庆地处中西结合部是中国大陆版图的几何中心，而两江新区位于重庆主城区长江以北、嘉陵江以东，拥有内陆唯一的保税港区——两路寸滩保税港区，其创新的物流方式伴随新欧亚大陆桥和印度洋出海通道的打通，极大的降低了物流交易成本。

第三，两江新区具有合理的空间布局和产业布局。两江新区分为现代服务业、先进制造业、都市综合功能区三大板块，在产业布局上，将形成轨道交通、电力装备（含核电、风电等）、新能源汽车、电子信息、节能材料等五大战略性新兴产业，以及国家级研发总部、重大科研成果转化基地、数据中心等三大战略性新兴产业创新功能布局。

第四，国务院给予两江新区前所未有的优惠政策，要求在现有政策范围内，加大对两江新区发展的支持力度，推动产业、资金和人才向两江新区集聚。西部大开发优惠、统筹城乡综合配套改革先行先试政策、比照浦东新区和滨海新区的开发开放政策的叠加以及“一带一路”产业扶持政策在两江新区的实施，意味着两江新区成为始终保有国家内陆最优惠政策的区域。

第五，两江新区开发基础条件较好。两江新区拥有内陆地区唯一的保税港区、西部最大的会展中心和金融商贸区。两江新区GDP从2010年的1,001亿元增长到2018年2,933亿元，年均增长14.38%；进出口总额从40.6亿美元增长到1,834亿元，年均增长61.01%。新区还开展了国家现代服务业、贸易多元化、内陆通关和口岸监管模式创新等重大改革试点，在吸引外资方面独具竞争优势。

综上所述，两江新区良好的经济发展前景为发行人提供了充分的持续发展空间。

（2）长期战略性政策支持优势

重庆是我国政府实行西部大开发重点开发区域；两江新区是国务院批准的第三个国家级开发开放新区，享有国家西部大开发新十年的各项政策、城乡统筹综合配套改革实验区政策、内陆保税港区及浦东新区、滨海新区先行先试等政策，体制健全有效，并享有两江工业开发区市、区税收返还和资本金支持等优惠政策。作为国家级新区重庆市两江新区工业开发区开发建设运营主体和投融资主体，重庆市委、市政府为加快两江新区工业开发区重大基础设施建设、重要区域开发和现代产业体系构建而设立的国有大型投资集团，发行人一直得到国家和地方政府的大力长期的战略性支持。

两江开投直属两江新区管委会，目前具体承担新区直管的两江工业开发区建设任务，两江开投直接开发的工业园区面积达238平方公里。为加强公司开发能力，重庆市政府不仅赋予了发行人土地一级开发职能，还在建设用地指标、财政税收返还、征地税费减免等方面给予了两江开投很大的政策倾斜，在开发过程中发行人不断形成大批优质的、未来可出让的居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、原研发用地、工业用地、物流用地、公共设施用地等土地资产，未来将成为发行人现金流的重要来源。

重庆市政府给予两江新区相关税收返还、资本金支持和两江新区发展专项资金等政策支持。根据《关于明确两江新区有关财税扶持政策的函》渝预函[2011]13号文件、重庆市政府第二次和第三次会议纪要，重庆市政府规定将两江工业开发区2010-2020年实现的市、区两级税收返还给两江新区，用于两江工业开发区基础设施建设。龙盛片区起步阶段，重庆市财政准备100亿元支持两江新区管委会，2010年和2011年分别调度50亿元。重庆市政府授予两江新区管委会对建设资金和专项资金的预算管理、财政投资评审、财政性资金账户管理、

政府采购管理等权限。

另外，重庆市政府于2011年设立两江新区发展专项资金，用于支持两江新区发展，其来源包括：北部新区实现的市级税收增量，除2010年直接从市对北部新区税收补助中提取1亿元外，以2010年为基期年定比计算，市级税收增量分年计提比例为30%、65%，以后100%；两江工业开发区实现的土地有偿使用收入扣除中央及市里有关规定提留专项后的余额，城市建设配套费收入扣除用于教育、水利基金和有专项用途的提标增量后的余额，新增建设用地有偿使用费扣除上缴中央30%以外部分，以及耕地开垦费扣除14元/平方米部分。两江新区发展资金全额拨付两江新区管委会，由两江新区管委会根据发展资金年度预算及项目执行进度等统筹安排使用。此外，土地有偿使用收入、城市建设配套费收入市级计提部分，可以项目方式申报，安排用于两江新区范围内教育发展、水利建设、廉租房等建设。以上财税扶持政策执行时间从2011年起，按10年进行预算。

根据两江新区管委会《关于明确两江新区发展资金的批复》（渝两江管发[2011]665号），将来源于两江新区工业开发区（238平方公里）范围内的两江新区发展资金，安排给两江开投用于两江新区工业开发区开发建设。

（3）批量优质土地资源优势

土地一级开发是支撑公司经营发展的重要资源，也是最主要的经营收入来源和债务本息的主要还款来源，大量优质的土地资产为其业务发展和资金投入提供了重要支撑。总体看，公司持有的土地资产均位于两江新区范围内，大多地段位置较好，随着两江新区招商引资环境和经济社会环境的快速优化，公司土地资产增值潜力较大，未来土地出让价格上升的可能性较大。

自2011年以来，随着发行人土地一级开发业务的大力开展，营业收入快速增长，保持了良好的经营状况和一定的盈利能力。随着发行人未来土地委托开发规模的加大、两江新区工业开发区不断发展完善，发行人土地委托开发收入预计将迅速稳定增长，公司的财务实力和偿还能力预计还将大幅加强。

（4）多元化弹性融资优势

自成立以来，发行人在外部筹资方面得到各银行、信托、保险等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。公司与国开行、进出口行、农发行、农行、中行、工行、重庆农商行、重庆银行、

交行、中信银行、华夏银行、兴业银行等多家银行和平安保险资产公司、国银金融租赁公司等金融机构建立了良好合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。随着公司盈利能力的提高和融资模式的优化，公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况。

（五）未来发展战略

两江投资集团着力构建打造“1+2+3+12”的有机发展体系。围绕一个核心愿景——“打造国内一流国有投资控股集团”。紧盯两大目标——“构建现代产业体系、打造创新生态新城”。构建三轮驱动的主营业务板块——在做好“基础设施建设”职能的基础上，布局拓展“城市发展、产业投资”，形成业务板块“铁三角”，并链接子企业负责全面落地实施。

根据两江新区规划以及重庆市政府和两江新区管委会对发行人的发展定位，两江开投将积极开展两江新区特别是两江新区工业开发区的土地开发投资、基础设施配套代建以及公租房建设业务，作为园区的建设和运营商，努力将两江新区打造成为能够引领重庆经济发展的功能核心区、统筹城乡综合改革实验的先行区、内陆重要的先进制造业和现代服务业基地、长江上游地区的金融中心和创新中心、内陆地区对外开放的重要门户、科学发展的示范窗口，为重庆经济社会发展和产业升级继续作出贡献。

九、关联方及关联交易

（一）发行人的关联方

1、发行人的控股股东

关联方名称	持股比例	与发行人关系
重庆两江新区管理委员会	99.96%	控股股东、实际控制人

2、发行人的子公司

详见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人重要股权投资情况”之“（一）发行人主要控股子公司概况”。

3、发行人合营和联营企业

关联方名称	与发行人关系
重庆两江万科投资有限公司	合营企业
重庆两江机器人融资租赁有限公司 ^注	合营企业
重庆中油两江发展有限公司	合营企业
重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司	合营企业
重庆两江新区新桐实业有限公司	合营企业
重庆两江新区新溪置业发展有限公司	合营企业
重庆两江新区新亚航实业有限公司	合营企业
重庆通航融资租赁有限公司	合营企业
重庆两江新区人才培训中心有限公司	合营企业
重庆两江远海供应链发展有限公司	合营企业
重庆渝资光电产业投资有限公司	联营企业
重庆两江长兴电力有限公司	联营企业
重庆新能源汽车融资租赁有限公司	联营企业
新能源汽车产业发展（重庆）有限公司	联营企业
重庆两江三峡兴盛能源产业股权投资基金管理有限公司	联营企业
重庆佑泰能源有限公司	联营企业
重庆互新联物流发展有限公司	联营企业
重庆两江欣盛天然气有限公司	联营企业
中新(重庆)多式联运物流发展有限公司	联营企业
中交贵州海绵城市投资建设有限公司	联营企业
重庆两江智慧城市投资发展有限公司	联营企业
海口市两江中交建设投资有限公司	联营企业
重庆绿城两江建筑设计有限公司	联营企业
重庆蓝城两江实业发展有限公司	联营企业
重庆超硅半导体有限公司	联营企业
重庆两江绿城物业服务有限公司	联营企业
重庆北部人力资源管理有限公司	联营企业
重庆零壹空间航天科技有限公司	联营企业
重庆中建海龙两江建筑科技有限公司	联营企业
重庆两江飞机设计研究院有限公司	联营企业
重庆长兴佑能源有限公司	联营企业
重庆丰鸟无人机科技有限公司	联营企业
重庆承星股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业

（二）关联交易情况

1、关联方采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
重庆两江新区管理委员会	土地一级开发	847,003.79	657,620.10	657,378.82
重庆两江机器人融资租赁有限公司	物业服务	145.03	142.44	-
重庆两江新区新溪置业发展有限公司	管理费	218.04	-	-
重庆两江新区新桐实业有限公司	管理费	196.23	-	-
重庆两江新区新亚航有限公司	管理费	415.09	-	-
重庆蓝城两江实业发展有限公司	管理费	85.27	-	-
重庆绿城两江建筑设计有限公司	管理费	75.47	-	-
重庆两江新区新御置业发展有限公司	管理费	212.26	-	-
重庆中油两江发展有限公司	管理费	86.35	-	-
合计		848,437.53	657,762.54	657,378.82

2、关联方租赁情况

发行人作为出租方，近三年关联租赁收入确认情况如下：

单位：万元

承租方名称	出租资产种类	2019 年度	2018 年度	2017 年度
重庆中油两江发展有限公司	房屋	82.44	74.18	29.79
重庆两江机器人融资租赁有限公司	房屋	57.18	41.14	39.60

3、关联担保情况

截至 2019 年末，发行人作为担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司	75,300.00	2012.02.10	2025.02.10
重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司	47,000.00	2011.11.30	2024.11.30
重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司	43,090.00	2011.11.30	2024.11.30
重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	19,550.00	2016.06	2021.06
重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	11,972.20	2016.12	2021.12
重庆两江新区置业发展有限公司	43,500.59	2018.11	2021.11
重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司	27,000.00	2019.6	2024.6

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司	21,104.00	2019.6	2031.6
重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司	70,566.00	2019.1	2031.1
重庆两江新区置业发展有限公司	16,000.00	2019.12	2032.12

截至 2018 年末，发行人作为担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司	34,301.00	2011.12.12	2020.12.11
重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司	85,800.00	2012.02.10	2025.02.10
重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司	56,000.00	2011.11.30	2024.11.30
重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司	51,150.00	2011.11.30	2024.11.30
重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	33,675.00	2016.6	2021.6
重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	29,982.00	2016.12	2021.12
重庆两江新区置业发展有限公司	29,951.08	2018.11	2021.11

截至 2017 年末，发行人作为担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司	139,800.00	2011.12	2020.12
重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司	125,800.00	2012.02	2025.02
重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司	100,000.00	2011.11	2024.11
重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司	77,500.00	2011.11	2024.11
重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	14,370.00	2016.12	2021.12
重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司	1,000.00	2016.2	2018.2
重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	100.00	2016.7	2019.7
重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司	94.90	2016.6	2021.6

4、关联方资金拆借情况

发行人作为资金拆出方的关联拆借情况如下：

单位：万元

关联方	2019 年末	2018 年	2017 年
重庆两江机器人融资租赁有限公司	2,400.00	2,400.00	24,020.67

5、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

单位：万元

关联方名称	应收项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
重庆两江机器人融资租赁有限公司	应收账款		33.00	
重庆中油两江发展有限公司	应收账款	8.43		
重庆超硅半导体有限公司	应收账款	13.09		
北京东方园林环境股份有限公司	应收账款	2,359.14	500.00	
中交贵州海绵城市投资建设有限公司	应收账款	3,734.69	4,645.32	
海口市两江中交建设投资有限公司	应收账款	2,352.00	2,352.00	
重庆两江新区管理委员会	应收账款			513,675.48
北京东方园林环境股份有限公司	预付款项	3,000.00	3,000.00	
重庆中油两江发展有限公司	预付款项	81.52		
重庆两江新区管理委员会	其他应收款		18,719.31	694.37
重庆两江绿城物业服务有限公司	其他应收款	0.82		
北京东方园林环境股份有限公司	其他应收款	255.00	500.00	
重庆超硅半导体有限公司	其他应收款		15,361.37	
重庆中建海龙两江建筑科技有限公司	长期应收款	2,359.23		
重庆两江新区新溪置业发展有限公司	长期应收款	40,572.20		
重庆蓝城两江实业发展有限公司	长期应收款	18,596.25		
重庆两江新区新亚航实业有限公司	长期应收款	10,571.51		
重庆两江新区新桐实业有限公司	长期应收款	6,921.02		
重庆两江新区新御置业发展有限公司	长期应收款			30,673.55
重庆两江新区新桐实业有限公司	长期应收款			119,764.73
合计		90,824.90	45,111.00	664,808.13

(2) 应付关联方款项

单位：万元

关联方名称	应付项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
重庆两江智慧城市投资发展有限公司	应付账款	16.46		
重庆蓝城两江实业发展有限公司	其他应付款	2.20		
重庆超硅半导体有限公司	其他应付款	1,612.57	2,495.65	
重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司	长期应付款	43,625.30		
重庆两江绿城物业服务有限公司	其他应付款		435.10	
重庆两江万科投资有限公司	其他应付款			10,011.25
中交贵州海绵城市投资建设有限公司	预收款项		880.27	

合计	45,256.53	3,811.02	10,011.25
----	-----------	----------	-----------

（三）关联交易决策定价机制

为确保公司关联交易正常开展，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定制定了相关关联交易管理制度。发行人在确认和处理有关关联方之间关联关系与关联交易时，遵循的原则和采取的措施如下：一是尽量避免或减少与关联方之间的关联交易；二是确定关联交易价格时，应遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定；三是对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定；四是关联决策人员或单位回避表决的原则；五是必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

十、发行人报告期是否存在违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在影响本次发行条件、偿债能力的重大违法违规行为及受处罚情况。

十一、发行人信息披露事务安排及投资者关系管理

发行人将严格按照《证券法》、《管理办法》、《公司章程》、《债券受托管理协议》等文件的相关规定，履行信息披露及持续性义务，持续做好债券持有人权益保护工作，安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理。

公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。董事长是公司信息披露工作的第一责任人，董事会全体成员负有连带责任；财务部为信息披露事务管理部门，负责组织和协调公司信息披露工作的具体事宜，财务负责人受董事会委托，负责财务报告及财务信息的编制工作，对财务信息质量负责；公司各职能部门和控股子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向信息披露事务管理部门报告信息。

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会、证券业协会及上交所等机构的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行公司债券存续期间信息披露工作，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到

债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

第六节 财务会计信息

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2017 年度审计报告、2018 年度审计报告、2019 年度审计报告以及 2020 年 1-9 月未经审计的财务报表。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年审计报告和最近一期财务报告。以上文件已置备于发行人和主承销商处供投资者查询。

一、发行人最近三年及一期财务报告审计情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2017年度、2018年度和2019年度财务报表进行了审计，并出具了天职业字[2018]11589号、天职业字[2019]17000号和天职业字[2020]23377号标准无保留意见审计报告。

发行人最近一期财务报告按照企业会计准则编制，未经审计。

（一）重要会计政策及会计估计变更

1、2017年度会计政策和会计估计变更以及差错更正

（1）会计政策变更

1）发行人于2017年1月1日采用《企业会计准则第16号——政府补助》（财会〔2017〕15号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算	其他收益 13,513,155.38 元，增加营业利润 13,513,155.38 元

2）发行人于2017年5月28日采用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》（财会〔2017〕13号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
区分终止经营损益、持续经营损益列报	增加 2017 年度持续经营净利润列报 1,351,650,738.11 元、增加 2016 年度持续经营净利润列报 654,459,728.23 元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
新增持有待售资产、持有待售负债	无

（2）会计估计变更

发行人2017年度无需披露的会计估计变更情况。

（3）前期重大会计差错更正情况

发行人2017年度无需披露的前期重大会计差错更正情况。

2、2018年度会计政策和会计估计变更以及差错更正

（1）重要会计政策变更

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)，发行人已按照上述通知编制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：

1) 资产负债表项目变动情况

单位：元

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	
		2017年12月31日合并	2017年12月31日母公司
本公司将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	-5,589,016,390.94	-5,136,754,802.09
	应收票据	-13,064,613.82	
	应收票据及应收账款	5,602,081,004.76	5,136,754,802.09
本公司将应收利息和应收股利合并计入其他应收款项目	应收利息	-22,904,724.73	-10,148,221.37
	应收股利		-1,347,800.00
	其他应收款	22,904,724.73	11,496,021.37
本公司将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目	应付账款	-1,868,531,794.20	-1,264,474.00
	应付票据		
	应付票据及应付账款	1,868,531,794.20	1,264,474.00
本公司将应付利息和应付股利合并计入其他应付款项目	应付利息	-557,420,238.88	-555,627,269.18
	应付股利		
	其他应付款	557,420,238.88	555,627,269.18
本公司将专项应付款合并计入长期应付款项目	专项应付款	-146,096,126.21	-1,476,868.87
	长期应付款	146,096,126.21	1,476,868.87

2) 利润表项目变动情况

单位：元

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	
		2017 年度合并	2017 年度母公司
本公司处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目	营业外收入	-270,157,135.68	
	营业外支出	-42,807.25	
	资产处置收益	270,114,328.43	

(2) 会计估计变更

发行人2018年度无需披露的会计估计变更情况。

(3) 前期重大会计差错更正情况

发行人2018年度无需披露的前期重大会计差错更正情况。

3、2019年度会计政策和会计估计变更以及差错更正**(1) 会计政策变更**

财政部于2019年颁布了修订后的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》及《企业会计准则第12号——债务重组》（以下合称“新非货币性资产交换及债务重组准则”），并于2019年颁布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），发行人已采用上述准则和通知编制2019年度的财务报表，对本公司报表的影响列示如下：

1) 一般企业报表格式的修改

财政部于2019年颁布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），发行人已采用上述通知编制2019年度的财务报表，对发行人报表的影响列示如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	2018 年 12 月 31 日	
		合并	母公司
发行人将应收票据及应收账款分别计入应收票据和应收账款项目	应收账款	389,990,619.86	
	应收票据	22,947,518.29	
	应收票据及应收账款	-412,938,138.15	

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	2018年12月31日	
		合并	母公司
发行人将应付票据及应付账款分别计入应付票据和应付账款项目	应付账款	6,065,028,753.74	2,714,474.00
	应付票据及应付账款	-6,065,028,753.74	-2,714,474.00

2) 新非货币性资产交换及债务重组准则

执行财政部于2019年颁布的修订后的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》及《企业会计准则第12号——债务重组》，对发行人2019年度合并及母公司财务报表无任何影响。

(2) 会计估计变更

发行人2019年度无需披露的会计估计变更情况。

(3) 前期重大会计差错更正情况

发行人2019年度无需披露的前期重大会计差错更正情况。

(二) 合并报表的范围变化

1、2017年发行人合并报表范围的变化

2017年末纳入合并范围的二级子公司共10家，较2016年增加1家，具体如下：

序号	子公司名称	变动情况	变化原因
1	重庆两江航空产业投资集团有限公司	纳入合并范围	同一控制下企业合并

2、2018年发行人合并报表范围的变化

2018年末纳入合并范围的二级子公司共11家，较2017年增加1家，具体如下：

序号	子公司名称	变动情况	变化原因
1	重庆两江新区新利富实业有限公司 ^注	纳入合并范围	投资设立

注：重庆两江新区新利富实业有限公司成立于2017年9月6日，为投资设立，原系发行人二级子公司两江置业公司之子公司。新利富于2018年8月31日进行股东工商变更，股东由两江置业公司变更为发行人，因此其由发行人三级子公司变更为二级子公司。

3、2019年发行人合并报表范围的变化

2019年末纳入合并范围的二级子公司共12家，较2018年增加1家，具体

如下：

序号	子公司名称	变动情况	变化原因
1	重庆两江新区协同创新区建设投资发展有限公司	纳入合并范围	投资设立

4、2020年1-9月发行人合并报表范围的变化

2020年9月末纳入合并范围的二级子公司共13家，较2019年增加1家，具体如下：

序号	子公司名称	变动情况	变化原因
1	重庆果园港国际物流枢纽建设发展有限公司	纳入合并范围	投资设立

二、最近三年及一期合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	394,153.69	394,887.12	467,162.63	532,253.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	87,440.22	-	-	-
应收票据	110.00		2,294.75	1,306.46
应收账款	61,168.42	49,194.32	38,999.06	558,901.64
预付款项	45,667.44	41,813.04	40,761.53	80,197.08
其他应收款	238,764.63	270,136.00	165,393.22	81,588.48
其中：应收股利	27,672.50	42,978.62	86,922.59	0.00
应收利息	2,382.86	3,504.79	3,143.88	2,290.47
存货	9,229,446.41	8,422,232.49	8,630,385.55	7,956,497.76
划分为持有待售的资产	36,012.82			
一年内到期的非流动资产	37,720.00	40,845.00	7,005.00	505.00
其他流动资产	63,234.99	51,103.04	38,598.00	45,095.46
流动资产合计	10,193,718.62	9,270,211.01	9,390,599.74	9,256,345.65
非流动资产：				
可供出售金融资产	227,274.14	269,269.48	258,655.84	175,990.41
长期应收款	210,625.85	277,711.28	173,514.44	212,459.75

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
长期股权投资	1,089,789.31	897,774.49	730,161.56	918,182.56
投资性房地产	652,395.83	549,583.46	537,180.14	435,253.54
固定资产	219,953.48	222,818.61	137,071.67	107,370.17
在建工程	114,443.38	18,608.86	9,687.72	12,722.25
无形资产	2,627,876.71	2,648,439.53	2,803,574.28	2,802,089.41
长期待摊费用	15,865.19	17,595.02	15,222.02	2,787.23
递延所得税资产	142.84	142.84	331.05	125.70
其他非流动资产	5,918,173.71	5,556,058.25	4,468,936.38	3,906,445.83
非流动资产合计	11,076,540.44	10,458,001.82	9,134,335.10	8,573,426.87
资产总计	21,270,259.06	19,728,212.83	18,524,934.84	17,829,772.51
流动负债：				
短期借款	802,700.00	251,000.00	20,000.00	101,000.00
应付票据	-			
应付账款	726,500.19	659,476.92	606,502.88	186,853.18
预收款项	2,376,457.28	2,297,347.12	1,472,865.94	782,009.89
应付职工薪酬	4,238.75	10,008.36	7,859.10	7,761.81
应交税费	4,267.86	4,654.49	76,584.89	100,147.90
其他应付款	245,095.19	251,320.97	233,862.11	228,051.90
其中：应付利息	34,876.56	57,900.71	54,710.64	55,742.02
应付股利	-			
一年内到期的非流动负债	1,522,180.42	1,552,392.62	1,704,424.42	907,076.00
其他流动负债	-	2,634.07	1,877.00	10,000.00
流动负债合计	5,681,439.69	5,028,834.56	4,123,976.33	2,322,900.67
非流动负债：				
长期借款	2,185,183.03	1,872,085.59	1,881,074.78	2,980,042.54
应付债券	596,199.25	680,399.25	1,053,301.53	1,869,823.67
长期应付款	209,221.93	249,710.24	147,017.32	96,124.99
长期应付职工薪酬	56.39	50.85	35.00	33.88
递延所得税负债	31,903.25	31,903.25	30,817.06	32,120.84
递延收益	77,951.13	77,164.88	80,064.47	26,144.38
非流动负债合计	3,100,514.99	2,911,314.06	3,192,310.16	5,004,290.30
负债合计	8,781,954.68	7,940,148.62	7,316,286.49	7,327,190.98
所有者权益(或股东权益)：				

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
实收资本	1,000,420.00	1,000,420.00	1,000,420.00	1,000,420.00
资本公积	10,384,596.08	9,855,560.93	9,498,303.47	8,627,637.24
其它综合收益	180,548.60	180,548.60	89,854.04	331,942.78
盈余公积	107,387.30	107,387.30	85,396.21	70,701.21
未分配利润	726,101.84	562,896.82	461,154.30	277,082.00
归属于母公司所有者权益合计	12,399,053.82	11,706,813.64	11,135,128.02	10,307,783.22
少数股东权益	89,250.57	81,250.57	73,520.33	194,798.32
所有者权益合计	12,488,304.38	11,788,064.21	11,208,648.35	10,502,581.54
负债和所有者权益总计	21,270,259.06	19,728,212.83	18,524,934.84	17,829,772.51

2、合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入	490,112.56	987,183.81	754,099.11	821,599.80
其中：营业收入	490,112.56	987,183.81	754,099.11	821,599.80
二、营业总成本	298,837.95	888,693.34	686,557.78	820,217.09
其中：营业成本	266,873.72	804,381.05	615,684.52	741,951.78
税金及附加	11,104.98	13,259.51	10,692.42	10,531.16
销售费用	3,882.32	7,923.03	5,478.10	3,771.24
管理费用	16,872.55	31,597.79	32,026.61	19,154.44
财务费用	104.38	31,531.97	22,676.14	44,808.47
其中：利息费用	-	31,782.49	23,244.93	46,577.78
利息收入	-	364.94	657.86	1,855.43
加：其他收益	2,374.62	8,167.45	2,558.84	1,351.32
投资净收益	9,598.30	66,737.52	107,989.66	107,883.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	63,584.98	34,040.25	48,311.04
公允价值变动净收益	-	1,186.90	2,215.75	4,014.84
资产减值损失	-	-719.86	-710.09	-531.37
资产处置收益	1,656.37	11,675.22	77,123.53	27,011.43
三、营业利润	204,903.90	185,537.70	256,719.02	141,112.02
加：营业外收入	538.57	979.46	6,485.17	118.62
减：营业外支出	1,057.23	552.39	176.21	278.37
四、利润总额	204,385.24	185,964.76	263,027.98	140,952.28

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
减：所得税费用	719.21	3,929.85	5,626.50	5,787.21
五、净利润	203,666.02	182,034.91	257,401.48	135,165.07
（一）按经营持续性分类	-			
1.持续经营净利润	203,666.02	182,034.91	257,401.48	135,165.07
2.终止经营净利润	-			
（二）按所有权属分类				
1.少数股东损益	-	2,206.31	8,089.18	14,136.19
2.归属于母公司所有者的净利润	203,666.02	179,828.60	249,312.30	121,028.88

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	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	282,985.51	1,098,216.88	1,389,102.61	807,350.55
收取利息、手续费及佣金的现金	-629.34			
收到的税费返还	7,524.74	4,219.00	2.28	1,300.74
收到其他与经营活动有关的现金	396,583.43	1,033,449.91	1,345,632.84	182,874.73
经营活动现金流入小计	686,464.34	2,135,885.79	2,734,737.73	991,526.03
购买商品、接受劳务支付的现金	1,353,847.47	1,131,858.23	1,271,600.95	1,037,558.14
支付保单红利的现金	209.00			
支付给职工以及为职工支付的现金	26,126.12	38,324.55	30,849.83	25,101.38
支付的各项税费	87,973.22	181,720.53	52,431.10	174,638.03
支付其他与经营活动有关的现金	211,042.29	177,884.98	98,468.78	91,759.79
经营活动现金流出小计	1,679,198.10	1,529,788.28	1,453,350.66	1,329,057.35
经营活动产生的现金流量净额	-992,733.77	606,097.50	1,281,387.07	-337,531.32
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	10,400.00	2,000.00	39,320.64	892,452.07
取得投资收益收到的现金	22,679.07	65,112.81	2,317.38	121,522.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-11.43	39.65	4.29	12.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-		2,424.45	
收到其他与投资活动有关的现金	5.00		381.48	901.90
投资活动现金流入小计	33,072.64	67,152.45	44,448.24	1,014,888.73

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	130,545.38	683,824.14	399,036.26	326,083.54
投资支付的现金	290,650.00	51,659.25	138,984.67	467,937.48
支付其他与投资活动有关的现金	60.05	146,761.50	5,000.00	
投资活动现金流出小计	421,255.42	882,244.88	543,020.94	794,021.03
投资活动产生的现金流量净额	-388,182.79	-815,092.43	-498,572.70	220,867.70
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	490,771.67	712,411.70	684,032.26	1,321,916.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	4,900.00	10,000.00	
取得借款收到的现金	1,713,896.45	1,579,219.65	533,489.48	696,926.01
收到其他与筹资活动有关的现金	513,888.53	312,000.00	363,712.43	4,433.00
发行债券收到的现金	599,800.00			
筹资活动现金流入小计	3,318,356.66	2,603,631.35	1,581,234.18	2,023,275.81
偿还债务支付的现金	1,701,926.26	2,190,429.07	2,130,782.04	1,312,196.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	204,723.90	273,943.54	268,932.31	402,394.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-			13,654.13
支付其他与筹资活动有关的现金	31,517.65	1,160.58	31,421.50	250,000.00
筹资活动现金流出小计	1,938,167.81	2,465,533.19	2,431,135.85	1,964,591.04
筹资活动产生的现金流量净额	1,380,188.85	138,098.16	-849,901.67	58,684.78
四、汇率变动对现金的影响	-			
五、现金及现金等价物净增加额	-727.71	-70,896.76	-67,087.29	-57,978.84
加：期初现金及现金等价物余额	394,881.39	464,707.89	531,795.18	589,774.02
六、期末现金及现金等价物余额	394,153.69	393,811.13	464,707.89	531,795.18

(二) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
流动资产：				
货币资金	204,051.87	264,592.11	344,676.24	385,817.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	87,440.22	-	-	-
应收账款	-	-	-	513,675.48

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
预付款项	91.65	92.78	92.78	55.51
其他应收款	58,300.36	57,721.21	113,553.01	182,352.35
其中：应收股利	30,118.90	45,425.03	87,057.37	134.78
应收利息	-	1,019.32	1,111.62	1,014.82
存货	19,757.17	151,270.37	104,173.53	66,691.20
划分为持有待售的资产	36,012.82	-	-	-
一年内到期的非流动资产	32,500.00	34,900.00	6,500.00	-
其他流动资产	1,727.15	10.31	81.76	29,229.35
流动资产合计	439,881.23	508,586.78	569,077.33	1,177,821.42
非流动资产：				
可供出售金融资产	225,529.94	267,525.28	256,775.28	174,109.85
长期应收款	7,109,341.81	7,252,076.87	6,692,555.66	6,731,935.02
长期股权投资	8,619,570.79	7,163,654.29	6,599,648.45	6,046,643.91
固定资产	315.31	263.09	304.49	212.72
无形资产	2,563,735.33	2,563,696.82	2,716,817.36	2,759,703.00
长期待摊费用	634.79	852.19	916.35	1,149.09
其他非流动资产	4,318.00	4,318.00	14,117.34	16,920.00
非流动资产合计	18,523,445.98	17,252,386.55	16,281,134.94	15,730,673.60
资产总计	18,963,327.21	17,760,973.32	16,850,212.27	16,908,495.02
流动负债：				
短期借款	802,700.00	249,500.00	20,000.00	101,000.00
应付账款	126.45	126.45	271.45	126.45
预收款项	1,859,477.35	1,894,925.81	1,209,935.59	707,770.01
应付职工薪酬	270.91	923.94	808.60	910.60
应交税费	21.25	23.62	7.84	16.74
其他应付款	57,876.12	92,472.35	96,617.32	266,247.89
其中：应付利息	34,927.27	57,730.58	54,566.88	55,562.73
一年内到期的非流动负债	1,482,190.42	1,482,190.42	1,610,428.62	955,357.67
其他流动负债	-			10,000.00
流动负债合计	4,202,662.50	3,720,162.59	2,938,069.42	2,041,429.34
非流动负债：				
长期借款	1,738,393.46	1,567,205.00	1,654,211.50	2,539,376.74
应付债券	596,199.25	680,399.25	1,053,301.53	1,869,823.67

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
长期应付款	52,346.21	52,346.21	51,755.01	65,583.75
长期应付职工薪酬	-	4.26	4.26	4.26
非流动负债合计	2,386,938.92	2,299,954.73	2,759,272.30	4,474,788.42
负债合计	6,589,601.42	6,020,117.32	5,697,341.72	6,516,217.77
所有者权益：				
实收资本	1,000,420.00	1,000,420.00	1,000,420.00	1,000,420.00
资本公积	10,281,804.88	9,822,775.92	9,487,124.93	8,609,327.26
其它综合收益	122,963.49	122,963.49	34,444.90	271,367.37
盈余公积	107,387.30	107,387.30	85,396.21	70,701.21
未分配利润	861,150.12	687,309.29	545,484.49	440,461.42
所有者权益合计	12,373,725.79	11,740,856.00	11,152,870.55	10,392,277.26
负债和所有者权益总计	18,963,327.21	17,760,973.32	16,850,212.27	16,908,495.02

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入	445,099.18	848,826.67	659,514.56	660,254.65
其中：营业收入	445,099.18	848,826.67	659,514.56	660,254.65
二、营业总成本	242,108.49	683,707.45	550,311.76	583,430.49
其中：营业成本	237,876.24	677,002.43	542,933.41	555,287.54
税金及附加	127.51	58.39	468.38	1,802.31
销售费用	-	-	-	-
管理费用	4,104.76	6,646.62	6,909.97	6,840.64
财务费用	-0.01	-	-	19,500.00
加：其他收益	26.49	12.83	5.15	-
投资收益	12,649.07	55,057.01	37,687.28	106,317.04
资产处置收益	-	18.06	-	-
三、营业利润	215,666.24	220,207.13	146,895.23	183,141.21
加：营业外收入	4.71	6.22	55.52	0.36
减：营业外支出	905.13	302.47	0.67	-
四、利润总额	214,765.83	219,910.88	146,950.08	183,141.57
减：所得税	463.99	-	-	-
五、净利润	214,301.83	219,910.88	146,950.08	183,141.57

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
（一）持续经营净利润	214,301.83	219,910.88	146,950.08	183,141.57
（二）终止经营净利润	-	-	-	-

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	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	145,500.00	833,871.90	1,131,455.62	672,250.18
收到的税费返还	15.54	48.49	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	30,528.26	713,615.84	748,853.65	30,542.59
经营活动现金流入小计	176,043.80	1,547,536.23	1,880,309.27	702,792.77
购买商品、接受劳务支付的现金	40,454.36	40,454.39	38,188.28	41,032.53
支付给职工以及为职工支付的现金	2,799.54	3,873.39	3,768.47	4,125.02
支付的各项税费	21,244.86	61,374.98	22,558.49	117,784.75
支付其他与经营活动有关的现金	54,727.17	47,607.29	52,835.05	10,368.53
经营活动现金流出小计	119,225.93	153,310.05	117,350.30	173,310.83
经营活动产生的现金流量净额	56,817.87	1,394,226.18	1,762,958.97	529,481.94
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	10,400.00	2,000.00	71,569.83	721,118.73
取得投资收益收到的现金	23,136.37	62,753.93	1,718.91	121,429.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-11.65	21.93	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	385.28	443,500.00
投资活动现金流入小计	33,524.72	64,775.87	73,674.02	1,286,048.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,749.82	250.07	217.25	1,183.39
投资支付的现金	285,050.00	77,350.00	47,919.17	377,452.59
支付其他与投资活动有关的现金	-	148,470.00	-	1,416,698.00
投资活动现金流出小计	319,799.82	226,070.07	48,136.42	1,795,333.98
投资活动产生的现金流量净额	-286,275.10	-161,294.20	25,537.61	-509,285.26
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	470,771.67	707,511.70	674,032.26	1,318,057.80

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
取得借款收到的现金	1,713,000.00	1,417,000.00	455,638.40	466,926.01
收到其他与筹资活动有关的现金	779,090.49	645,021.90	948,783.56	
发行债券收到的现金	599,800.00			
筹资活动现金流入小计	3,562,662.16	2,769,533.60	2,078,454.22	1,784,983.81
偿还债务支付的现金	1,669,912.37	2,087,419.74	1,852,239.24	1,163,199.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	202,274.95	252,833.90	245,126.53	370,275.87
支付其他与筹资活动有关的现金	1,521,557.85	1,742,296.07	1,810,726.31	250,000.00
筹资活动现金流出小计	3,393,745.17	4,082,549.71	3,908,092.08	1,783,475.36
筹资活动产生的现金流量净额	168,916.99	1,313,016.11	-1,829,637.85	1,508.45
四、汇率变动对现金的影响	-			
五、现金及现金等价物净增加额	-60,540.24	-80,084.13	-41,141.28	21,705.13
期初现金及现金等价物余额	264,592.11	344,676.24	385,817.52	364,112.39
期末现金及现金等价物余额	204,051.87	264,592.11	344,676.24	385,817.52

三、发行人最近三年及一期主要财务数据及指标分析

项目	2020年9月末 /2020年1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
总资产（万元）	21,270,259.06	19,728,212.83	18,524,934.84	17,829,772.51
总负债（万元）	8,781,954.68	7,940,148.62	7,316,286.49	7,327,190.98
全部债务（万元）	5,106,262.70	4,355,877.46	4,658,800.73	5,867,942.21
所有者权益（万元）	12,488,304.38	11,788,064.21	11,208,648.35	10,502,581.54
营业收入（万元）	490,112.56	987,183.81	754,099.11	821,599.80
利润总额（万元）	204,385.24	185,964.76	263,027.98	140,952.28
净利润（万元）	203,666.02	182,034.91	257,401.48	135,165.07
归属于母公司所有者的净利润（万元）	203,666.02	179,828.60	249,312.30	121,028.88
经营活动产生现金流量净额（万元）	-992,733.77	606,097.50	1,281,387.07	-337,531.32
投资活动产生现金流量净额（万元）	-388,182.79	-815,092.43	-498,572.70	220,867.70
筹资活动产生现金流量净额（万元）	1,380,188.85	138,098.16	-849,901.67	58,684.78
流动比率（倍）	1.79	1.84	2.28	3.98
速动比率（倍）	0.17	0.17	0.18	0.56
资产负债率	41.29%	40.25%	39.49%	41.10%

项目	2020年9月末 /2020年1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
债务资本比率	29.02%	26.98%	29.36%	35.84%
营业毛利率	45.55%	18.52%	18.35%	9.69%
平均总资产回报率	1.32%	0.95%	1.42%	0.78%
平均净资产收益率	2.24%	1.58%	2.37%	1.38%
EBITDA（万元）	212,310.46	228,777.18	293,602.58	192,800.76
EBITDA全部债务比（倍）	0.06	0.05	0.06	0.03
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.58	1.35	1.25	0.59
存货周转率（次/年）	0.04	0.09	0.07	0.10
应收账款周转率（次/年）	11.84	22.39	2.52	1.61
总资产周转率（次/年）	0.03	0.05	0.04	0.05

注：主要财务指标计算公式为：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=速动资产/流动负债；

（4）资产负债率=负债合计/资产总额；

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

（6）营业毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入；

（7）平均总资产回报率=报告期净利润/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]；

（8）平均净资产收益率=报告期净利润/[（期初所有者权益总计+期末所有者权益总计）/2]；

（9）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

（10）EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

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

（12）存货周转率=营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]；

（13）应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]；

（14）总资产周转率=营业收入/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]；

（15）除EBITDA外，其余2020年1-9月数据已经过年化处理。

四、公司财务状况分析

发行人管理层结合发行人最近三年及一期的财务资料，对发行人财务状况、现金流量、偿债能力和盈利能力进行讨论与分析。为完整、真实的反映发行人的实际情况和财务实力，以下管理层讨论和分析主要以合并财务报表财务数据为基础。

（一）资产结构及变动分析

最近三年及一期末，发行人资产构成情况如下表：

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	10,193,718.62	47.92	9,270,211.01	46.99	9,390,599.74	50.69	9,256,345.65	51.92
非流动资产合计	11,076,540.44	52.08	10,458,001.82	53.01	9,134,335.10	49.31	8,573,426.87	48.08
资产总计	21,270,259.06	100.00	19,728,212.83	100.00	18,524,934.84	100.00	17,829,772.51	100.00

近三年及一期末，发行人总资产分别为17,829,772.51万元、18,524,934.84万元、19,728,212.83万元和21,270,259.06万元，资产总额呈逐年增长趋势。从资产结构来看，近三年及一期，公司资产结构较为稳定，流动资产和非流动资产占比相当。

1、流动资产项目分析

最近三年及一期末，发行人流动资产主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	394,153.69	3.87	394,887.12	4.26	467,162.63	4.97	532,253.77	5.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	87,440.22	0.86	-	-	-	-	-	-
应收票据	110.00	0.00	-	-	2,294.75	0.02	1,306.46	0.01
应收账款	61,168.42	0.60	49,194.32	0.53	38,999.06	0.42	558,901.64	6.04
预付款项	45,667.44	0.45	41,813.04	0.45	40,761.53	0.43	80,197.08	0.87
其他应收款	238,764.63	2.34	270,136.00	2.91	165,393.22	1.76	81,588.48	0.88
存货	9,229,446.41	90.54	8,422,232.49	90.85	8,630,385.55	91.90	7,956,497.76	85.96
划分为持有待售的资产	36,012.82	0.35	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	37,720.00	0.37	40,845.00	0.44	7,005.00	0.07	505.00	0.01
其他流动资产	63,234.99	0.62	51,103.04	0.55	38,598.00	0.41	45,095.46	0.49
合计	10,193,718.62	100.00	9,270,211.01	100.00	9,390,599.74	100.00	9,256,345.65	100.00

最近三年及一期末，发行人流动资产分别9,256,345.65万元、9,390,599.74万元、9,270,211.01万元和10,193,718.62万元，总体较为稳定。发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货，近三年及一期末，上述四项

合计占公司流动资产的比例分别为98.63%、99.05%、98.55%和97.35%。

（1）货币资金

发行人货币资金主要为银行存款和其他货币资金。近三年及一期末，发行人货币资金分别为 532,253.77 万元、467,162.63 万元、394,887.12 万元和 394,153.69 万元，占流动资产的比例分别为 5.75%、4.97%、4.26%和 3.87%，货币资金总体较为稳定。

最近三年及一期末，发行人货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
库存现金	-	20.20	14.11	36.49
银行存款	392,057.81	393,790.93	465,493.78	531,758.69
其他货币资金	2,095.88	1,075.99	1,654.74	458.59
合计	394,153.69	394,887.12	467,162.63	532,253.77

截至 2020 年 9 月末，受限制的货币资金为 2,095.88 万元，均为履约保证金。

（2）应收账款

发行人应收账款主要应收土地款、工程款等构成。最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为558,901.64万元、38,999.06万元、49,194.32万元和 61,168.42万元，占流动资产的比例分别为6.04%、0.42%、0.53%和0.60%。2018 末，发行人应收账款账面价值较2017年减少519,902.58万元，降幅为93.02%，主要系收回应收两江新区管委会款项所致。

截至2019年末，发行人应收账款前五大对手方情况如下：

单位：万元、%

应收账款客户	款项内容	账面余额	占应收账款 余额比例	计提坏账
重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司	工程款	11,039.86	22.00	-
中建五局第三建设有限公司	工程款	6,362.40	12.68	269.95
中交贵州海绵城市投资建设有限公司	工程款	3,734.69	7.44	-
中机中联工程有限公司	工程款	3,338.09	6.65	42.09
重庆市泽胜御临景区管理有限公司	工程款	2,760.30	5.50	400.00

应收账款客户	款项内容	账面余额	占应收账款 余额比例	计提坏账
合计-		27,235.34	54.27	712.04

截至2020年9月末，发行人应收账款前五大对手方情况如下：

单位：万元、%

应收账款客户	款项内容	账面余额	占应收账款 余额比例	计提坏账
重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司	工程款	13,681.56	22.01	-
中建五局第三建设有限公司	工程款	6,362.40	10.24	269.95
中交贵州海绵城市投资建设有限公司	工程款	3,734.69	6.01	-
中机中联工程有限公司	工程款	3,338.09	5.37	42.09
重庆市泽胜御临景区管理有限公司	工程款	2,760.30	4.44	400.00
合计-		29,877.04	48.06	712.04

近三年及一期末，发行人采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄结构如下：

单位：万元、%

账龄	2020年9月末			2019年末			2018年末			2017年末		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1年以内 (含1年)	17,662.08	74.83	-	4,544.19	45.82	-	14,749.51	65.67	-	33,441.79	98.93	-
1至2年 (含2年)	4,520.06	19.15	108.68	1,086.81	10.96	108.68	7,450.52	33.17	745.05	230.03	0.68	23.00
2至3年 (含3年)	1,086.81	4.60	823.84	4,119.22	41.54	823.84	230.03	1.03	46.01	132.07	0.39	26.41
3年以上	332.86	1.41	59.72	166.43	1.68	59.72	29.68	0.13	8.90	-	-	-
合计	23,601.81	100.00	992.24	9,916.65	100.00	992.24	22,459.74	100.00	799.96	33,803.89	100.00	49.42

(3) 其他应收款

报告期内，发行人其他应收款主要为代收代付款、土地竞买保证金等。最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 81,588.48 万元、165,393.22 万元、270,136.00 万元和 238,764.63 万元，占流动资产的比例分别为 0.88%、1.76%、2.91%和 2.34%，占比较小。

近三年及一期末，发行人其他应收款构成情况如下：

单位：万元、%

账龄	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收股利	27,672.50	11.59	42,978.62	15.91	86,922.59	52.56	-	-
应收利息	2,382.86	1.00	3,504.79	1.30	3,143.88	1.90	2,290.47	2.81
其他应收款	208,709.27	87.41	223,652.59	82.79	75,326.74	45.54	79,298.01	97.19
合计	238,764.63	100.00	270,136.00	100.00	165,393.22	100.00	81,588.48	100.00

2019年末，发行人其他应收款（不含应收股利及应收利息）较2018年末增加148,325.85万元，增幅达196.91%，主要系应收两江新区土储中心建设用地回购款金额较大所致。截至2019年末，其他应收款中应收重庆两江新区土地储备整治中心余额196,528.15万元，该笔系由于区域规划更改、发行人子公司置业公司向两江土储中心退还原购入出让地所形成的其他应收款项，与发行人的土地一级开发业务并不相关，系独立事项。

截至2019年末，发行人其他应收款（不含应收股利及应收利息）余额前五大情况如下：

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款账面余额合计的比例	坏账准备
重庆两江新区土地储备整治中心	建设用地回购款	196,528.15	1年以内	87.82	-
重庆长电联合能源有限责任公司	股权转让款	3,429.62	1-2年	1.53	-
重庆鑫景特种玻璃有限公司	维稳资金	3,000.00	1年以内	1.34	-
北京天元四维科技有限公司	保证金	2,000.00	3年以上	0.89	-
重庆北源电力工程设计有限公司	保证金	2,000.00	5年以上	0.89	-
合计-		206,957.78	-	92.47	-

截至2020年9月末，发行人其他应收款（不含应收股利及应收利息）余额前五大情况如下：

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 账面余额合计 的比例	坏账 准备
重庆联合产权交易所集团股份有限公司	保证金	75,601.00	1 年以内	36.22	
东方红卫星移动通信有限公司	股权投资款，尚未办妥投资手续	40,000.00	1 年以内	19.17	-
重庆渝瑞实业有限公司	往来款	5,962.34	1 年以内	2.86	-
两江新区管委会	往来款	4,615.29	1 年以内	2.21	-
鱼复工业园管理委员会	往来款	3,620.89	1 年以内	1.73	-
合计		129,799.52	-	62.19	-

发行人其他应收款（不含应收股利及应收利息）按其是否用于与发行人经营相关划分为经营性其他应收款与非经营性其他应收款。其中，经营性其他应收款是发行人经营活动过程中产生的与经营业务相关的其他应收款；非经营性其他应收款是发行人日常活动中产生的与经营业务无直接关联的资金往来款项。截至2020年9月末，发行人非经营性其他应收款为14,198.52万元，占发行人其他应收款的6.80%，占发行人总资产的0.07%，占比较小。

截至2020年9月末，发行人非经营性往来款主要构成如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	与发行人是否 存在关联关系	形成原因	占比	回款安排
重庆渝瑞实业有限公司	5,962.34	否	往来款	41.99	预计 1-2 年回款
两江新区管委会	4,615.29	是	往来款	32.51	预计 1 年内回款
鱼复工业园管理委员会	3,620.89	否	往来款	25.50	预计 1 年内回款
合计	14,198.52	-	-	100.00	-

发行人承诺，在债券存续期内原则上不会新增其他应收款中非经营性项目的拆借款，同时将积极回收现有非经营性往来占款或资金拆借。若发行人根据业务发展需要，需新增其他应收款中非经营性项目的拆借款，发行人将严格履行相关决策程序，并进行持续信息披露安排。对于后续新增非经营性往来占款，应履行的决策程序和信息披露安排具体如下：

①决策程序

发行人严格按照内部审批规定执行：（1）50,000万以下（含）的集团内部借款需签批至总裁；（2）50,000万元以上的集团内部借款需经业务部门、财务

部门、分管财务副总裁、总裁和董事长审批；（3）对外借款需经业务部门、分管业务副总裁、财务部门、监察审计部门、分管财务副总裁、总裁和董事长审批。

②信息披露安排

发行人将按照中国证监会、上交所等相关机构要求，做好信息披露工作，包括发行人定期报告（年度报告、半年度报告）披露等，满足监管机构和投资者的要求。

（4）存货

发行人存货资产主要包括土地一级开发成本、房地产项目开发成本及开发产品等。近三年及一期末，发行人存货分别为 7,956,497.76 万元、8,630,385.55 万元、8,422,232.49 万元和 9,229,446.41 万元，占流动资产的比重分别为 85.96%、91.90%、90.85%和 90.54%，占比较大，整体较为稳定。

发行人开展土地一级开发所储备的土地均位于两江新区区域范围内，土地性质包括商住用地、综合用地和工业用地等，随着两江新区经济社会的快速发展和招商引资力度的加大，土地增值潜力较大、前景较好，故暂未对土地开发成本提取存货减值准备。

近三年及一期末，发行人存货明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
开发成本	8,842,242.29	95.80	8,052,376.67	95.61	8,312,659.11	96.32	7,711,385.21	96.92
原材料	1,486.78	0.02	1,394.51	0.02	1,345.80	0.02	2,441.63	0.03
发出商品	-	-	-	-	-	-	5,059.43	0.06
工程施工	4,246.26	0.05	4,318.84	0.05	11,814.94	0.14	8,393.95	0.11
周转材料	136.25	0.00	143.83	0.00	159.61	0.00	151.34	0.00
库存商品	135.38	0.00	128.93	0.00	122.55	0.00	79.69	0.00
消耗性生物资产	9.26	0.00	4,219.60	0.05	3,514.55	0.04	1,896.69	0.02
开发产品	380,724.91	4.13	359,174.44	4.26	300,462.17	3.48	225,945.83	2.84
劳务成本	182.83	0.00	168.86	0.00	-	-	829.73	0.01

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
在途物资	282.46	0.00	312.67	0.00	312.67	0.00	320.11	0.00
合计	9,229,446.42	100.00	8,422,238.34	100.00	8,630,391.40	100.00	7,956,503.61	100.00

截至2020年9月末，发行人存货科目中开发成本明细情况如下表所示：

单位：亿元

项目	项目性质	金额	用途
土地整治	自建	765.01	土地一级开发
两江御园项目	自建	60.14	房地产项目
曲院风荷	自建	24.07	房地产项目
复盛商业项目	自建	2.56	房地产项目
水土标准化厂房	自建	5.30	标准厂房
两江国际新能源汽车创新创业孵化园	自建	4.00	房地产项目
总部城项目	自建	4.37	房地产项目
德辉龙兴体育馆项目	自建	2.65	房地产项目
鱼复工业园汽车博物馆	自建	2.59	房地产项目
溪岸云蔚项目	自建	3.17	房地产项目
新太公司新拿地未开发项目	自建	6.80	房地产项目
康宁项目	自建	1.24	标准化厂房
鱼复汽车城生态绿地公园一期配套项目	自建	1.40	房地产项目
两江国际汽车城研发服务中心	自建	0.92	房地产项目
合计-		884.22	-

其中土地整治项目明细如下：

单位：亿元

项目	金额	用途
鱼复园区土地整治项目	242.99	土地一级开发
水土园区土地整治项目	229.85	土地一级开发
龙兴园区土地整治项目	292.17	土地一级开发
合计	765.01	-

截至2020年9月末，发行人存货科目中土地使用权基本情况如下表所示：

单位：m²、万元、万元/m²

权属	土地证号	地块坐落	地类用途	类型	土地面积	账面价值	入账方式	单价	土地出让金 缴纳金额
重庆两江新区置业 发展有限公司	108 房地证 2014 字第 00052 号	两江新区龙兴组团 F 标准分区 F18-1/01 地块	城镇住宅用地	出让	86,187.00	51,577.77	成本法	0.24	49,106.00
	108 房地证 2014 字第 00054 号	两江新区龙兴组团 F 标准分区 F19-1/01 地块	城镇住宅用地	出让	96,827.00		成本法		
	108 房地证 2014 字第 00053 号	两江新区龙兴组团 F 标准分区 F23-1/01 地块	城镇住宅用地	出让	35,181.00		成本法		
重庆两江新区置业 发展有限公司	渝（2017）两江新区不 动产权第 000405558 号	两江新区龙兴组团 B 分区 B13- 1/02 号宗地	工业用地	出让	8,590.00	2,086.05	成本法	0.03	2,017.00
	渝（2017）两江新区不 动产权第 000405685 号	两江新区龙兴组团 B 分区 B13- 4/02 号宗地	工业用地	出让	71,427.00		成本法		
重庆两江新区置业 发展有限公司	渝（2018）两江新区不 动产权第 000101772 号	两江新区龙兴组团 F 标准分区 F12-1/03 号宗地	二类居住用地	出让	88,012.00	20,676.74	成本法	0.23	19,803.00
	108 房地证 2014 字第 01451 号	两江新区龙兴组团 F 标准分区 F13-1/01 号宗地	二类居住用地	出让	84,230.00	15,215.42	成本法	0.18	14,667.00
	108 房地证 2014 字第 01452 号	两江新区龙兴组团 F 标准分区 F14-1/01 号宗地	二类居住用地\ 商业用地\商务 用地	出让	111,713.00	20,556.20	成本法	0.18	19,825.00
	108 房地证 2014 字第 01453 号	两江新区龙兴组团 F 标准分区 F16-1/01（商业）		出让			成本法		
	108 房地证 2014 字第 01454 号	两江新区龙兴组团 F 标准分区 F17-1/01（商业）		出让			成本法		
重庆两江新区置业 发展有限公司	108 房地证 2013 字第 00481 号	两江新区龙兴组团 H 标准分区 H83-1/01 号宗地	二类居住用地\ 商业用地\商务 用地	出让	198,530.00	44,982.53	成本法	0.23	43,087.00
	108 房地证 2013 字第 00483 号	两江新区龙兴组团 H 标准分区 H84-1/01 号宗地		出让			成本法		
	108 房地证 2013 字第 00482 号	两江新区龙兴组团 H 标准分区 H85-1/0 号宗地		出让			成本法		

权属	土地证号	地块坐落	地类用途	类型	土地面积	账面价值	入账方式	单价	土地出让金 缴纳金额
	108 房地证 2013 字第 00485 号	两江新区龙兴组团 H 标准分区 H86-1/01 号宗地		出让			成本法		
	108 房地证 2013 字第 00484 号	两江新区龙兴组团 H 标准分区 H87-4/01（商业）号宗地		出让			成本法		
重庆两江新区置业 发展有限公司	201D 房地证 2013 字第 00432 号	渝北区悦来组团 C 分区 C03-1/04 号宗地	商务金融用地	出让	51,367.00	35,977.90	成本法	0.68	34,930.00
重庆两江新区置业 发展有限公司	尚未办理	两江新区龙兴组团 I 分区 I07、 I10-1、I11、I13-1、I14-1-3 号宗 地	二类居住、商业 商务用地	出让	252,301.70	86,262.50	成本法	0.66	83,750.00
重庆两江新区新源 置业发展有限公司	渝（2018）两江新区不 动产权第 000118021 号	两江新区水土组团 C 标准分区 C03-1/01 号宗地	二类居住用地\ 商业用地\商务 用地	出让	50,773.00	36,824.89	成本法	0.20	35,725.00
	渝（2018）两江新区不 动产权第 000118074 号	两江新区水土组团 C 标准分区 C04-1/01 号宗地		出让	65,181.00		成本法		
	渝（2018）两江新区不 动产权第 000118104 号	两江新区水土组团 C 标准分区 C05-1/01 号宗地		出让	64,338.00		成本法		
	渝（2018）两江新区不 动产权第 000118227 号	两江新区水土组团 C 标准分区 C06-1/01 号宗地	二类居住用地	出让	34,295.00	19,366.10	成本法	0.14	18,778.00
	渝（2018）两江新区不 动产权第 000118263 号	两江新区水土组团 C 标准分区 C07-1/01 号宗地	二类居住用地	出让	34,556.00		成本法		
	渝（2018）两江新区不 动产权第 000118278 号	两江新区水土组团 C 标准分区 C11-1/01 号宗地	二类居住用地	出让	36,078.00		成本法		
	渝（2018）两江新区不 动产权第 000118300 号	两江新区水土组团 C 标准分区 C12-1/01 号宗地	二类居住用地	出让	34,388.00		成本法		
	尚未办理	两江新区水土组团 C 标准分区 C45-1/02、C46-2/02 宗地	二类居住用地\ 商业用地\商务 用地	出让	74,643.60	37,616.97	成本法	0.50	36,498.00

权属	土地证号	地块坐落	地类用途	类型	土地面积	账面价值	入账方式	单价	土地出让金 缴纳金额
	尚未办理	两江新区水土组团 C 标准分区 C44-1/02、C46-3/02 宗地	二类居住用地\商业用地\商务用地	出让	66,863.80	37,756.04	成本法	0.56	36,633.00
	尚未办理	两江新区水土组团 B 分区 B65-1、B65-2、B65-3、B65-4、B66-1、B62-6、B62-7	二类居住、商务商业用地	出让	123,861.10	92,700.00	成本法	0.73	90,000.00
	尚未办理	两江新区水土组团 G 分区 G04-1、G04-3-1、G04-4	二类居住用地	出让	199,923.80	27,181.70	成本法	0.66	26,390.00
重庆两江新区新太置业发展有限公司	渝（2017）两江新区不动产权第 001017216 号	两江新区水土组团 E 标准分区 E2-1/01	二类居住用地\商业用地\商务用地	出让	15,950.00	14,304.80	成本法	0.16	13,749.00
	渝（2017）两江新区不动产权第 001018096 号	两江新区水土组团 E 标准分区 E9-1/01		出让	42,999.00		成本法		
	渝（2017）两江新区不动产权第 001017477 号	两江新区水土组团 E 标准分区 E11-1/01		出让	16,578.00		成本法		
	渝（2017）两江新区不动产权第 001016235 号	两江新区水土组团 E 标准分区 E1-1/01		出让	14,429.00		成本法		
	尚未办理	两江新区龙兴组团 J 分区 J44-8、J45-1	二类居住用地	出让	104,284.40	62,315.00	成本法	0.58	60,500.00
	尚未办理	两江新区水土组团 E 分区 E22-1、E24-1、E25-1-1、E25-1-2	二类居住用地	出让	81,715.80	67,465.00	成本法	0.80	65,500.00
重庆两江新区新盛置业发展有限公司	渝（2018）两江新区不动产权第 000141837 号	两江新区鱼嘴组团 M 标准分区 M21/01 号宗地	商业用地\商务用地	出让	39,293.00	25,492.18	成本法	0.32	24,698.00
	渝（2018）两江新区不动产权第 000141896 号	两江新区鱼嘴组团 M 标准分区 M23-1/01 号宗地		出让	40,634.00		成本法		
重庆两江新区新盛置业发展有限公司	尚未办理	两江新区鱼嘴组团 O 分区 O58-5、O60-2、O61-1、O63-2、O64-2、O65-1、O66-1、O67-1、O68-1	二类居住、商务商业用地	出让	169,333.88	128,150.54	成本法	0.73	124,418.00

权属	土地证号	地块坐落	地类用途	类型	土地面积	账面价值	入账方式	单价	土地出让金 缴纳金额
	尚未办理	两江新区鱼嘴组团 P 分区 P49-1、P50-1、P51-1、P53-2、P54-1、P56-1、P57-1、P60-1、P61-1、P62-1、P63-1	二类居住、商务 商业用地	出让	203,197.07	134,876.44	成本法	0.64	130,948.00
	尚未办理	两江新区鱼嘴组团 P、N 分区 P59-1、N11-1、N11-7、N12-1、N12-4、N12-5、N12-7	二类居住、商务 商业用地	出让	162,760.37	123,502.15	成本法	0.74	119,905.00
重庆两江新区新安晶实业有限公司	渝（2018）两江新区不动产权第 000211342 号	两江新区龙兴组团 C 标准分区 C64-1/02 宗地	商业用地\商务 用地	出让	103,271.00	29,501.10	成本法	0.29	32,746.20
重庆市德辉龙兴实业有限公司	108 房地证 2015 字第 02202 号	两江新区龙兴组团 C 标准分区 C5-1/03 宗地	文体娱乐用地	出让	21,124.00	533.00	成本法	0.03	533.00
	108 房地证 2014 字第 00437 号	两江新区龙兴组团 C 标准分区 C4-3-2/02 地块	其他商服用地	出让	38,028.00	4,450.00	成本法	0.12	4,450.00
	108 房地证 2014 字第 00438 号	两江新区龙兴组团 C 标准分区 C4-3-102 地块	商务金融用地	出让	31,318.00	4,734.00	成本法	0.15	4,734.00
重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司	108 房地证 2014 字第 05776 号	两江新区鱼嘴组团 L 标准分区 L1-1/01	工业用地	出让	88,353.00	9,626.00	成本法	0.11	9,626.00
	渝 2018 两江新区不动产权第 000520081 号	重庆两江新区龙兴工业园 A8-2/01 号地块	工业用地	出让	52,403.40	1,822.44	成本法	0.04	1,822.44
重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司	渝地（2018）合字（两江）第 174 号	两江新区 B 分区 B71-4/01 号宗地	商业商务用地	自建	5,705.83	3,644.14	成本法	0.62	285.69
	渝（2017）两江新区不动产权第 000333177 号	水土组团 D 标准分区 D15-1/01	城镇住宅	出让	64,208.00	1,378.00	成本法	0.01	1,378.00
	渝（2017）两江新区不动产权第 000333590 号	水土组团 D 标准分区 D26-1/01	城镇住宅	出让	56,386.00		成本法		
合计					3,221,238.75	1,140,575.60	-	-	1,106,502.33

2、非流动资产项目分析

最近三年及一期末，发行人非流动资产主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	227,274.14	2.05	269,269.48	2.57	258,655.84	2.83	175,990.41	2.05
长期应收款	210,625.85	1.90	277,711.28	2.66	173,514.44	1.90	212,459.75	2.48
长期股权投资	1,089,789.31	9.84	897,774.49	8.58	730,161.56	7.99	918,182.56	10.71
投资性房地产	652,395.83	5.89	549,583.46	5.26	537,180.14	5.88	435,253.54	5.08
固定资产	219,953.48	1.99	222,818.61	2.13	137,071.67	1.50	107,370.17	1.25
在建工程	114,443.38	1.03	18,608.86	0.18	9,687.72	0.11	12,722.25	0.15
无形资产	2,627,876.71	23.72	2,648,439.53	25.32	2,803,574.28	30.69	2,802,089.41	32.68
长期待摊费用	15,865.19	0.14	17,595.02	0.17	15,222.02	0.17	2,787.23	0.03
递延所得税资产	142.84	0.00	142.84	0.00	331.05	0.00	125.70	0.00
其他非流动资产	5,918,173.71	53.43	5,556,058.25	53.13	4,468,936.38	48.92	3,906,445.83	45.56
合计	11,076,540.44	100.00	10,458,001.82	100.00	9,134,335.10	100.00	8,573,426.87	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别8,573,426.87万元、9,134,335.10万元、10,458,001.82万元和11,076,540.44万元，主要包括长期股权投资、投资性房地产、无形资产、其他非流动资产，上述四项合计占公司非流动资产的比例分别为94.03%、93.49%、92.29%和92.88%。

（1）长期股权投资

发行人长期股权投资主要为发行人对联营及合营企业投资。近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 918,182.56 万元、730,161.56 万元、897,774.49 万元及 1,089,789.31 万元，分别占非流动资产的 10.71%、7.99%、8.58%和 9.84%。发行人对联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备，报告期内，发行人长期股权投资减值准备计提合理、充分。

近三年及一期末，发行人长期股权投资情况如下：

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
对合营企业投资	253,324.71	262,992.59	238,153.14	81,871.83
对联营企业投资	836,464.60	634,781.90	492,008.42	836,310.73
合计	1,089,789.31	897,774.49	730,161.56	918,182.56

近三年及一期末，发行人长期股权投资情况如下：

单位：万元

被投资单位	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
一、合营企业				
1.两江万科房地产投资集团公司	-	9,744.91	9,744.91	9,744.91
2.重庆两江机器人融资租赁有限公司 ^{注1}	36,999.96	36,999.96	36,761.69	34,848.50
3.重庆中油两江发展有限公司	14,643.77	14,643.77	14,521.02	14,476.82
4.重庆两江新区新御置业发展有限公司	120,006.92	120,006.92	98,425.18	13,532.34
5.重庆两江新区新桐实业有限公司	32,785.82	32,785.82	26,167.28	-
6.重庆两江新区新溪置业发展有限公司	38,714.90	38,714.90	39,361.46	-
7.重庆两江新区新亚航实业有限公司	-	-	3,286.35	-
8.重庆通航融资租赁有限公司	9,862.22	9,685.58	9,460.88	9,197.84
9.重庆两江新区人才培训中心有限公司	61.07	160.68	106.04	71.41
10.重庆两江远海供应链发展有限公司	250.05	250.05	318.31	-
小计	253,324.71	262,992.59	238,153.12	81,871.82
二、联营企业				
1.重庆渝资光电产业投资有限公司	488,229.22	488,229.22	363,931.47	658,989.77
2.重庆两江长兴电力有限公司	-	23,989.89	27,249.70	19,054.72
3.重庆新能源汽车融资租赁有限公司	12,667.50	12,667.50	14,175.79	14,720.96
4.新能源汽车产业发展（重庆）有限公司	3,713.87	3,713.87	3,582.29	3,510.12
5.重庆两江三峡兴盛能源产业股权投资基金管理有限公司	135.03	135.03	173.00	300.00
6.重庆佑泰能源有限公司	3,921.01	3,921.01	3,759.47	-
7.重庆互新联物流发展有限公司	1,716.18	1,716.18	1,715.03	428.75
8.重庆两江欣盛天然气有限公司	1,540.28	797.09	754.07	-
9.中新(重庆)多式联运物流发展有限公司	12,542.77	9,392.77	1,368.47	-
10.中交贵州海绵城市投资建设有限公司	6,963.08	6,963.08	6,963.08	6,963.08
11.重庆两江智慧城市投资发展有限公司	8,421.10	8,421.10	8,205.96	6,760.93
12.海口市两江中交建设投资有限公司	282.19	282.19	289.28	342.39

13.重庆绿城两江建筑设计有限公司	559.88	559.88	956.21	765.20
14.重庆蓝城两江实业发展有限公司	-	-	236.21	431.81
15.重庆超硅半导体有限公司	68,808.53	68,808.53	54,246.22	57,235.86
16.重庆两江绿城物业服务有限公司	336.69	336.69	249.75	167.39
17.重庆北部人力资源管理有限公司	193.83	193.83	185.50	180.72
18.重庆零壹空间航天科技有限公司	374.59	812.80	3,725.64	6,994.74
19.重庆中建海龙两江建筑科技有限公司	-	-	241.29	-
20.重庆两江飞机设计研究院有限公司	1,291.95	1,291.95	-	-
21.重庆长兴佑能源有限公司	2,549.29	2,549.29	-	-
22.重庆渝新通达能源有限公司	-	-	-	59,464.30
23.重庆丰鸟无人机科技有限公司	22,217.61	-	-	-
24.重庆承星股权投资基金合伙企业（有限合伙）	200,000.00	-	-	-
小计	836,464.60	634,781.90	492,008.43	836,310.74
合计	1,089,789.31	897,774.49	730,161.55	918,182.56

（2）投资性房地产

发行人的投资性房地产主要为发行人安置房所属经营性商业房屋、建筑物和土地使用权的价值。最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 435,253.54 万元、537,180.14 万元、549,583.46 万元及 652,395.83 万元，分别占非流动资产的 5.08%、5.88%、5.26%和 5.89%。2018 年末，发行人投资性房地产较 2017 年末增加 101,926.60 万元，增幅为 23.42%，主要系发行人自用房地产转入投资性房地产所致。

近三年及一期末，发行人投资性房地产情况如下：

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
一、成本合计	621,623.05	518,810.68	507,543.91	405,714.18
其中：房屋、建筑物	484,321.53	461,752.45	450,485.68	302,338.46
土地使用权	137,301.52	57,058.23	57,058.23	103,375.73
二、公允价值变动合计	30,772.78	30,772.78	29,636.23	29,539.36
其中：房屋、建筑物	11,921.09	11,921.09	11,041.37	9,252.03
土地使用权	18,851.69	18,851.69	18,594.86	20,287.32
三、投资性房地产账面价值合计	652,395.83	549,583.46	537,180.14	435,253.54

其中：房屋、建筑物	496,242.62	473,673.54	461,527.06	311,590.49
土地使用权	156,153.21	75,909.92	75,653.09	123,663.05

截至 2019 年末，发行人房屋建筑物明细情况如下所示：

单位：平方米、万元

序号	产权证	坐落	房屋用途	建筑面积	入账方式	账面价值
1	渝（2018）两江新区不动产权第 000803177-001308506 号（共 281 个权证）	贵格 AB（重庆市渝北区龙兴镇两江大道 588 号、599 号）	办公用房	58,024.91	评估法	48,387.13
2	108 房地证 2014 字第 01464 号、01463 号、01461 号、01516 号	和合家园 A（渝北区龙兴镇普福大道 456 号、渝北区龙兴镇瑞福路 22 号）	商服用房、教育用房、停车用房	74,667.53	评估法	29,301.20
3	渝（2016）两江新区不动产权第 00017168 号、000690708 号、000017032 号、000621924 号、000621821 号	和合家园 B（渝北区龙兴镇普福大道、福祥路）	商服用房、停车用房	71,664.81	评估法	27,097.89
4	尚未办理	和合家园 C（渝北区龙兴镇和合家园）	商服用房、停车用房	55,115.93	评估法	22,860.06
5	尚未办理	和泽家园 A（渝北区龙兴镇腾兴路、裕民路、德兴路、益民路、和泽家园 A 区车库）	商服用房、停车用房	27,079.08	评估法	10,054.47
6	尚未办理	和泽家园 B（渝北区龙兴镇腾兴路、裕民路、德兴路、和泽家园 B 区车库）	商服用房、停车用房	26,711.16	评估法	7,608.59
7	渝（2019）两江新区不动产权第 000574648 号-000598461 号共（191 个权证）	九鼎（重庆市渝北区龙兴镇两江大道 586 号）	其他用房	22,802.43	评估法	19,008.93
8	渝（2018）两江新区不动产权第 000991289 号-001158458 号（共 29 个权证）	重庆同景（曙光路）	商服用房、办公用房	13,649.36	评估法	11,769.29
9	108 房地证 2014 字第 01441 号	江北区鱼嘴西路 79 号	商服用房、停车用房、库房	15,013.90	评估法	8,003.32
10	108 房地证 2014 字第 01340 号	江北区和韵路、鱼嘴西路	商服用房	3,732.13	评估法	2,692.74
11	103 房地证 2014 字第 01303 号-01350 号共 10 个证	江北区和韵路	商服用房、车库用房	46,135.22	评估法	21,492.38
12	尚未办理	江北区鱼嘴组团 C 分区 C30-1/03 地块	工业用房	67,565.13	评估法	11,553.64

序号	产权证	坐落	房屋用途	建筑面积	入账方式	账面价值
13	108 房地证 2014 字第 01324 号、01326 号、01327 号、01329 号、01331 号、01332 号、01333 号	重庆市江北区长安大道 98 号 1-7 幢	工业用房、其他用房	27,288.80	评估法	4,911.98
14	108 房地证 2013 字第 01477 号	江北区鱼嘴组团 C 分区 C30-1/03 地块	工业	45,775.60	评估法	1,968.35
15	尚未办理	江北区长安大道 98 号	工业	71,920.00	评估法	3,164.48
16	2019 两江新区不动产权第 001274451 号、001076514 号、001077370 号、001079640 号、001079725 号、001079774 号、001274598 号、001274527 号	御园一期二组团底商(重庆市渝北区龙兴镇龙驿大道 98 号,重庆市渝北区龙兴镇御园路 99 号)	商服用房	6,121.36	评估法	5,636.85
17	渝(2018)两江新区不动产第 000349926 号、000350429 号、000350107 号、000349999 号、000349981 号、000349967 号、000349846 号	御园一期一组团底商(重庆市渝北区御园路 99 号)	商服用房	5,153.29	评估法	5,050.12
18	渝(2017)两江新区不动产权第 01166089 号	重庆市渝北区龙兴镇两江大道 618 号	商服用房	60,512.81	评估法	5,274.08
19	108 房地证 2014 字第 01474 号	重庆市北碚区方正大道 98 号	商服用房	24,705.71	评估法	21,127.09
20	108 房地证 2014 字第 01257 号	重庆市渝北区龙兴镇致远路 88 号	商服用房	24,100.88	评估法	20,128.59
21	108 房地证 2014 字第 01330 号	龙兴镇金御大道 268 号 C5-C6 幢	商服用房	368.93	评估法	316.03
22	108 房地证 2014 字第 01328 号	龙兴镇金御大道 268 号 A7-A11 幢	商服用房	432.95	评估法	365.21
23	108 房地证 2014 字第 01323 号	龙兴镇金御大道 268 号 A18-A19 幢	商服用房	506.51	评估法	405.80
24	108 房地证 2014 字第 01320 号	龙兴镇金御大道 268 号 A1-A6 幢	商服用房	611.18	评估法	543.68
25	108 房地证 2014 字第 01306 号	龙兴镇金御大道 268 号 B1-B5 幢	商服用房	728.06	评估法	660.96
26	108 房地证 2014 字第 01308 号	龙兴镇金御大道 268 号 D12-D14 幢	商服用房	771.63	评估法	624.40
27	108 房地证 2014 字第 01318 号	龙兴镇金御大道 268 号 C13-C14 幢	商服用房	790.84	评估法	607.44
28	108 房地证 2014 字第 01313 号	龙兴镇金御大道 268 号 C7-C12 幢	商服用房	814.47	评估法	718.62

序号	产权证	坐落	房屋用途	建筑面积	入账方式	账面价值
29	108 房地证 2014 字第 01316 号	龙兴镇金御大道 268 号 B16-B19 幢	商服用房	831.85	评估法	679.10
30	108 房地证 2014 字第 01321 号	龙兴镇金御大道 268 号 A12-A17 幢	商服用房	1,002.12	评估法	848.14
31	108 房地证 2014 字第 01336 号	龙兴镇金御大道 268 号 B6-B9 幢	商服用房	1,156.10	评估法	900.48
32	108 房地证 2014 字第 01311 号	龙兴镇金御大道 268 号 D6-D11 幢	商服用房	1,243.21	评估法	950.73
33	108 房地证 2014 字第 01338 号	龙兴镇金御大道 268 号 C1-C4 幢	商服用房	1,291.83	评估法	1,034.76
34	108 房地证 2014 字第 01334 号	龙兴镇金御大道 268 号 B10-B15 幢	商服用房	1,547.31	评估法	1,275.16
35	108 房地证 2014 字第 01301 号	龙兴镇金御大道 268 号 D1-D5 幢	商服用房	2,035.26	评估法	1,751.59
36	108 房地证 2014 字第 01310 号-01449 号共 10 个证	和欣家园一期（泰和路）	商服用房、教育用房、停车用房	14,995.87	评估法	8,605.35
37	108 房地证 2014 字第 10300 号-02631 号共 232 个证	和欣家园二期（泰和路）	商服用房、教育用房、停车用房	50,186.34	评估法	25,914.42
38	103 房地证 2014 字第 12609 号、12617 号、12619 号、12624 号，其他未办证	和源家园一期（丰和路）	商服用房、教育用房、停车用房	32,446.91	评估法	11,733.55
39	尚未办理	和源家园二期（方正大道、吉水街、和源路）	商业	15,086.38	评估法	6,878.59
40	尚未办理	和源家园三期（和源路、吉水街、和源路）	商业、幼儿园、农贸市场	19,938.98	评估法	13,821.06
41	108 房地证 2014 字第 01362 号、01361 号，其他未办证	和欣家园九标段（泰和路）	商服用房	31,797.35	评估法	16,634.54
42	渝（2020）两江新区不动产权第 000758590 号（幼儿园），商服用房尚未办理	和丰家园	商服用房、教育用房	7,204.62	评估法	4,388.59
43	渝（2020）两江新区不动产权第 000801770 号、渝（2020）两江新区不动产权第 000796092 号、渝（2020）两江新区不动产权第 000796047 号、渝（2020）两江新区不动产权第 000796024 号、渝	和泰家园	商服用房、教育用房	32,835.72	评估法	19,561.41

序号	产权证	坐落	房屋用途	建筑面积	入账方式	账面价值
	(2020)两江新区不动产权第 000795997 号、渝 (2020)两江新区不动产权第 000796073 号、渝 (2020)两江新区不动产权第 000795195 号、渝 (2020)两江新区不动产权第 000795019 号、渝 (2020)两江新区不动产权第 000795899 号、渝 (2020)两江新区不动产权第 000801937 号、渝 (2020)两江新区不动产权第 000801982 号、渝 (2020)两江新区不动产权第 000791500 号、渝 (2020)两江新区不动产权第 000796062 号					
44	渝(2019)两江新区不动产权第 000660325 号、渝 (2019)两江新区不动产权第 000646250 号、渝 (2019)两江新区不动产权第 000660321 号、渝 (2019)两江新区不动产权第 000660318 号、渝 (2019)两江新区不动产权第 000660328 号、渝 (2019)两江新区不动产权第 000646272 号、渝 (2019)两江新区不动产权第 000646226 号、渝 (2019)两江新区不动产权第 000646191 号、渝 (2020)两江新区不动产权第 000758823 号	和润家园一期	商服用房、教育用 房	25,210.99	评估法	14,620.01
45	尚未办理	康宁厂房（不含土地）	工业厂房	30,302.45	评估法	34,621.30
46	尚未办理	云计算景观广场	商业		历史成本	18,121.44
合计				1,021,877.90	-	473,673.54

截至 2019 年末，发行人投资性房地产科目中土地使用权明细情况如下：

单位：平方米、万元、万元/平方米

序号	取得方式	土地证号	地块坐落	土地用途	使用权类型	土地面积	账面价值	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额
1	招拍挂	201D 房地证 2013 字第 00432 号	渝北区悦来组团 C 分区 03-1/04 地块	商务金融用地	出让	51,367.00	71,913.80	评估法	1.40	34,930.00
2	招拍挂	渝（2018）两江新区不动产权第 001313819 号	康宁土地（一期、二期）	工业	出让	99,903.00	3,996.12	评估法	0.04	191.00
合计						151,270.00	75,909.92	-	-	35,121.00

（3）无形资产

发行人无形资产主要是重庆市政府划拨的评估入账的土地使用权。发行人根据重庆市财政局文件《重庆市财政局关于对储备土地资产入账事宜的通知》（渝财建[2011]31号），聘请有资质的土地评估机构对其中已取得土地使用权证的土地进行评估，出具了《土地估价报告》，发行人将其评估结果进行入账确认，计入“无形资产”核算。

最近三年及一期末，发行人无形资产分别为 2,802,089.41 万元、2,803,574.28 万元、2,648,439.53 万元和 2,627,876.71 万元，分别占非流动资产的 32.68%、30.69%、25.32%和 23.72%。

对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；对于使用寿命不确定的无形资产暂不摊销，发行人在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。报告期内，发行人无形资产摊销计提合理、充分。

对于使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对于使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。报告期内，发行人无形资产减值计提合理、充分。

近三年及一期末，发行人无形资产构成如下：

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
一、原价合计	2,654,134.41	2,657,105.85	2,809,849.41	2,806,337.21
其中：土地使用权	2,649,011.68	2,652,089.29	2,805,141.28	2,802,299.35
软件	5,008.73	4,902.57	4,622.05	4,037.87
其他	114.00	114.00	86.08	-
二、累计摊销额合计	26,257.10	8,666.32	6,275.13	4,247.80
其中：土地使用权	24,521.96	7,859.95	5,655.93	3,871.84
软件	1,682.52	783.76	617.77	375.96
其他	52.62	22.62	1.43	-

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
三、无形资产减值准备金额合计	0.60	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
软件	0.60	-	-	-
其他	-	-	-	-
四、账面价值合计	2,627,876.71	2,648,439.53	2,803,574.28	2,802,089.41
其中：土地使用权	2,624,489.72	2,644,229.34	2,799,485.35	2,798,427.51
软件	3,325.61	4,118.81	4,004.28	3,661.91
其他	61.38	91.38	84.65	-

发行人无形资产中土地使用权分为两个部分，第一种是储备土地评估入账，第二种情况是出让土地。截至 2020 年 9 月末，发行人无形资产中储备土地明细如下：

单位：平方米、万元

序号	取得方式	土地证号	地类用途	使用权类型	土地面积	账面余额	入账方式
1	划拨	103D 房地证 2010 字第 01473 号	商业	其他（政府储备）	364,043.25	-	评估法
2	划拨	103D 房地证 2011 字第 00076 号	商业	其他（政府储备）	21,757.11	12,357.50	评估法
3	划拨	103D 房地证 2011 字第 00077 号	商业	其他（政府储备）	84,555.68	48,025.51	评估法
4	划拨	108 房地证 2013 字第 00008 号	商业	其他（政府储备）	8,406.90	4,774.91	评估法
5	划拨	108 房地证 2013 字第 00009 号	商业	其他（政府储备）	39,384.40	22,369.36	评估法
6	划拨	108 房地证 2013 字第 00010 号	商业	其他（政府储备）	13,937.00	7,915.87	评估法
7	划拨	108 房地证 2013 字第 00011 号	商业	其他（政府储备）	18,595.90	10,562.00	评估法
8	划拨	108 房地证 2013 字第 00012 号	商业	其他（政府储备）	74,247.10	42,170.50	评估法
9	划拨	108 房地证 2013 字第 00013 号	商业	其他（政府储备）	31,002.00	17,608.36	评估法
10	划拨	108 房地证 2013 字第 00014 号	商业	其他（政府储备）	80,047.00	45,464.70	评估法
11	划拨	108 房地证 2013 字第 00016 号	商业	其他（政府储备）	11,859.40	6,735.85	评估法
12	划拨	108 房地证 2013 字第 00017 号	居住	其他（政府储备）	28,671.50	11,212.71	评估法
13	划拨	108 房地证 2013 字第 00018 号	居住	其他（政府储备）	27,568.90	10,781.51	评估法
14	划拨	108 房地证 2013 字第 00019 号	商业	其他（政府储备）	18,197.60	10,335.78	评估法
15	划拨	108 房地证 2013 字第 00020 号	居住	其他（政府储备）	21,767.70	8,512.80	评估法
16	划拨	108 房地证 2013 字第 00021 号	居住	其他（政府储备）	36,551.70	14,294.46	评估法
17	划拨	108 房地证 2013 字第 00022 号	居住	其他（政府储备）	60,621.50	23,707.55	评估法
18	划拨	108 房地证 2013 字第 00023 号	居住	其他（政府储备）	18,547.60	7,253.50	评估法

序号	取得方式	土地证号	地类用途	使用权类型	土地面积	账面余额	入账方式
19	划拨	108 房地证 2013 字第 00024 号	居住	其他（政府储备）	12,036.20	4,707.06	评估法
20	划拨	108 房地证 2013 字第 00025 号	商业	其他（政府储备）	9,795.90	5,563.82	评估法
21	划拨	108 房地证 2013 字第 00026 号	居住	其他（政府储备）	37,239.10	14,563.28	评估法
22	划拨	108 房地证 2013 字第 00027 号	居住	其他（政府储备）	27,476.80	10,745.49	评估法
23	划拨	108 房地证 2013 字第 00028 号	居住	其他（政府储备）	38,964.10	15,237.85	评估法
24	划拨	108 房地证 2013 字第 00030 号	居住	其他（政府储备）	36,286.50	14,190.74	评估法
25	划拨	108 房地证 2013 字第 00031 号	商业	其他（政府储备）	12,485.40	7,091.40	评估法
26	划拨	108 房地证 2013 字第 00032 号	居住	其他（政府储备）	20,482.30	8,018.31	评估法
27	划拨	108 房地证 2013 字第 00033 号	商业	其他（政府储备）	6,876.80	3,905.82	评估法
28	划拨	108 房地证 2013 字第 00034 号	居住	其他（政府储备）	48,040.20	18,787.32	评估法
29	划拨	108 房地证 2013 字第 00036 号	居住	其他（政府储备）	23,150.90	9,053.74	评估法
30	划拨	108 房地证 2013 字第 00037 号	商业	其他（政府储备）	8,114.90	4,609.06	评估法
31	划拨	108 房地证 2013 字第 00038 号	商业	其他（政府储备）	11,565.30	6,568.80	评估法
32	划拨	108 房地证 2013 字第 00039 号	居住	其他（政府储备）	30,476.00	11,918.40	评估法
33	划拨	108 房地证 2013 字第 00040 号	商业	其他（政府储备）	30,781.30	17,483.01	评估法
34	划拨	108 房地证 2013 字第 00041 号	居住	其他（政府储备）	28,230.40	11,040.20	评估法
35	划拨	108 房地证 2013 字第 00042 号	居住	其他（政府储备）	34,993.90	13,685.24	评估法
36	划拨	108 房地证 2013 字第 00043 号	商业	其他（政府储备）	8,703.10	4,943.13	评估法
37	划拨	108 房地证 2013 字第 00044 号	居住	其他（政府储备）	13,646.10	5,336.65	评估法

序号	取得方式	土地证号	地类用途	使用权类型	土地面积	账面余额	入账方式
38	划拨	108 房地证 2013 字第 00045 号	商业	其他（政府储备）	11,188.00	6,354.50	评估法
39	划拨	108 房地证 2013 字第 00046 号	商业	其他（政府储备）	110,117.90	-	评估法
40	划拨	108 房地证 2013 字第 00048 号	商业	其他（政府储备）	46,846.80	-	评估法
41	划拨	108 房地证 2013 字第 00051 号	商业	其他（政府储备）	27,984.00	-	评估法
42	划拨	108 房地证 2013 字第 00053 号	商业	其他（政府储备）	22,043.20	-	评估法
43	划拨	108 房地证 2013 字第 00055 号	商业	其他（政府储备）	61,993.90	36,649.56	评估法
44	划拨	108 房地证 2013 字第 00056 号	商业	其他（政府储备）	21,523.30	12,724.15	评估法
45	划拨	108 房地证 2013 字第 00058 号	商业	其他（政府储备）	44,876.20	26,529.92	评估法
46	划拨	108 房地证 2013 字第 00059 号	商业	其他（政府储备）	27,561.80	16,293.98	评估法
47	划拨	108 房地证 2013 字第 00061 号	商业	其他（政府储备）	69,437.30	34,808.68	评估法
48	划拨	108 房地证 2013 字第 00063 号	商业	其他（政府储备）	109,748.20	14,118.56	评估法
49	划拨	108 房地证 2013 字第 00069 号	商业	其他（政府储备）	72,509.90	-	评估法
50	划拨	108 房地证 2013 字第 00076 号	商业用地	其他（政府储备）	141,664.70	1,793.77	评估法
51	划拨	108 房地证 2013 字第 00079 号	商业	其他（政府储备）	121,177.80	71,637.89	评估法
52	划拨	108 房地证 2013 字第 00080 号	商业	其他（政府储备）	51,402.70	-	评估法
53	划拨	108 房地证 2013 字第 00081 号	商业	其他（政府储备）	69,991.00	-	评估法
54	划拨	108 房地证 2013 字第 00084 号	商业	其他（政府储备）	55,303.80	-	评估法
55	划拨	108 房地证 2013 字第 00085 号	商业	其他（政府储备）	12,128.40	7,170.07	评估法
56	划拨	108 房地证 2013 字第 00086 号	商业	其他（政府储备）	81,748.70	-	评估法

序号	取得方式	土地证号	地类用途	使用权类型	土地面积	账面余额	入账方式
57	划拨	108 房地证 2013 字第 00087 号	商业	其他（政府储备）	93,463.30	55,253.63	评估法
58	划拨	108 房地证 2013 字第 00088 号	商业	其他（政府储备）	114,389.40	67,624.72	评估法
59	划拨	108 房地证 2013 字第 00089 号	商业	其他（政府储备）	77,472.30	31,700.24	评估法
60	划拨	108 房地证 2013 字第 00090 号	商业	其他（政府储备）	71,123.50	15,669.23	评估法
61	划拨	108 房地证 2013 字第 00091 号	商业	其他（政府储备）	121,432.70	71,788.58	评估法
62	划拨	108 房地证 2013 字第 00092 号	商业	其他（政府储备）	40,891.30	24,174.12	评估法
63	划拨	108 房地证 2013 字第 00094 号	商业	其他（政府储备）	44,399.00	14,143.98	评估法
64	划拨	108 房地证 2013 字第 00095 号	商业	其他（政府储备）	85,839.70	5,335.40	评估法
65	划拨	108 房地证 2013 字第 00096 号	商业	其他（政府储备）	46,677.30	27,594.69	评估法
66	划拨	108 房地证 2013 字第 00097 号	商业	其他（政府储备）	85,871.40	-	评估法
67	划拨	108 房地证 2013 字第 00099 号	商业	其他（政府储备）	27,479.50	16,245.34	评估法
68	划拨	108 房地证 2013 字第 00103 号	商业	其他（政府储备）	47,407.30	-	评估法
69	划拨	108 房地证 2013 字第 00106 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	11,578.87	4,457.38	评估法
70	划拨	108 房地证 2013 字第 00107 号	居住用地	其他（政府储备）	60,755.40	-	评估法
71	划拨	108 房地证 2013 字第 00113 号	居住用地	其他（政府储备）	58,902.20	25,642.55	评估法
72	划拨	108 房地证 2013 字第 00117 号	商业用地	其他（政府储备）	136,958.40	32,474.02	评估法
73	划拨	108 房地证 2013 字第 00121 号	居住用地	其他（政府储备）	50,202.60	-	评估法
74	划拨	108 房地证 2013 字第 00128 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	19,518.56	-	评估法
75	划拨	108 房地证 2013 字第 00132 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	28,728.63	11,072.27	评估法

序号	取得方式	土地证号	地类用途	使用权类型	土地面积	账面余额	入账方式
76	划拨	108 房地证 2013 字第 00138 号	居住用地	其他（政府储备）	58,155.70	-	评估法
77	划拨	108 房地证 2013 字第 00139 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	13,330.59	4,029.16	评估法
78	划拨	108 房地证 2013 字第 00142 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	22,555.50	-	评估法
79	划拨	108 房地证 2013 字第 00144 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	25,590.53	9,869.72	评估法
80	划拨	108 房地证 2013 字第 00145 号	居住用地	其他（政府储备）	66,362.80	-	评估法
81	划拨	108 房地证 2013 字第 00146 号	居住用地	其他（政府储备）	263,244.60	111,789.67	评估法
82	划拨	108 房地证 2013 字第 00147 号	居住用地	其他（政府储备）	64,435.90	-	评估法
83	划拨	108 房地证 2013 字第 00164 号	商业用地	其他（政府储备）	74,888.30	45,956.01	评估法
84	划拨	108 房地证 2013 字第 00181 号	居住用地	其他（政府储备）	70,128.20	29,780.70	评估法
85	划拨	108 房地证 2013 字第 00554 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	20,244.26	4,236.46	评估法
86	划拨	108 房地证 2013 字第 02552	居住用地兼容商业用地	其他（政府储备）	247,125.66	38,974.68	评估法
87	划拨	108 房地证 2013 字第 02553 号	商业用地	其他（政府储备）	173,837.55	101,809.85	评估法
88	划拨	108 房地证 2013 字第 02560 号	居住用地	其他（政府储备）	204,071.99	27,772.91	评估法
89	划拨	108 房地证 2013 字第 02561 号	居住用地	其他（政府储备）	132,071.89	-	评估法
90	划拨	108 房地证 2013 字第 02563 号	住宅用地	其他（政府储备）	150,199.24	74,374.60	评估法
91	划拨	108 房地证 2013 字第 02565	二类居住用地	其他（政府储备）	89,962.39	11,426.10	评估法
92	划拨	108 房地证 2014 字第 00281	二类居住用地	其他（政府储备）	100,387.81	12,750.21	评估法
93	划拨	108 房地证 2014 字第 00282	二类居住用地	其他（政府储备）	115,959.23	42,704.13	评估法

序号	取得方式	土地证号	地类用途	使用权类型	土地面积	账面余额	入账方式
94	划拨	108 房地证 2014 字第 00288 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	18,875.62	6,364.27	评估法
95	划拨	108 房地证 2014 字第 00290	二类居住用地	其他（政府储备）	197,421.90	43,324.76	评估法
96	划拨	108 房地证 2014 字第 00292	二类居住用地	其他（政府储备）	176,958.78	11,814.67	评估法
97	划拨	108 房地证 2014 字第 00295	二类居住用地	其他（政府储备）	324,180.07	44,356.14	评估法
98	划拨	108 房地证 2014 字第 00297	二类居住用地	其他（政府储备）	252,885.19	90,104.44	评估法
99	划拨	108 房地证 2014 字第 00299 号	二类居住用地	其他（政府储备）	213,417.51	-	评估法
100	划拨	108 房地证 2014 字第 00303 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	116,216.19	30,754.15	评估法
101	划拨	108 房地证 2015 字第 00930 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	10,965.55	4,980.09	评估法
102	划拨	108 房地证 2015 字第 29373 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	265,993.13	155,357.84	评估法
103	划拨	201D 房地证 2012 字第 00111 号	商业	其他（政府储备）	348,562.97	60,623.71	评估法
104	划拨	201D 房地证 2012 字第 00245 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	169,271.06	54,679.20	评估法
105	划拨	渝（2015）两江（北部）新区不动产权第 000018856 号	其他商务用地（生产性服务用地）	其他（政府储备）	1,114,418.33	221,218.30	评估法
106	划拨	渝（2017）两江新区不动产权第 001075282 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	186,884.89	88,794.13	评估法
107	划拨	渝（2018）两江新区不动产权第 000313779 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	125,715.06	28,423.84	评估法
108	划拨	渝（2019）两江新区不动产权第 000339046 号	R2-二类居住用地	其他（政府储备）	196,229.81	84,494.20	评估法
合计					9,391,994.60	2,563,553.36	-

截至 2020 年 9 月，发行人无形资产中出让土地明细如下：

单位：平方米、万元、万元/平方米

序号	取得方式	土地证号	地类用途	使用权类型	土地面积	账面余额	入账方式	单价	土地出让金缴纳金额
1	招拍挂	108房地证2014字第01550号	生产性服务用地	出让	87,139.00	8,176.90	历史成本	0.08	7,879.90
2	招拍挂	108房地证2014字第01551号	生产性服务用地	出让	37,933.00	3,559.53	历史成本	0.08	3,377.10
3	招拍挂	渝（2018）两江新区不动产权第000592264号	商业用地	出让	41,637.90	5,649.18	历史成本	0.12	2,799.00
4	招拍挂	未办证	商住用地	出让	15,798.00	4,591.74	历史成本	0.29	4,440.00
5	招拍挂	未办证	商住用地	出让	4,168.00	1,343.45	历史成本	0.32	1,297.00
6	招拍挂	未办证	商住用地	出让	15,433.00	4,779.82	历史成本	0.31	4,648.00
7	招拍挂	渝（2018）两江新区不动产权第000538496号	商住用地	出让	81,916.80	26,738.87	历史成本	0.35	22,113.09
8	招拍挂	2012字第00319号	商务金融用地	出让	9,856.80	1,777.00	历史成本	0.18	1,421.00
9	招拍挂	2012字第00549号	其他商服用地	出让	92,453.60	10,744.00	历史成本	0.14	8,595.00
10	招拍挂	2015年第01014号	工业用地	出让	44,911.00	1,352.69	历史成本	0.02	1,303.00
11	招拍挂	2015年第01013号	工业用地	出让	19,703.00		历史成本		
12	招拍挂	渝（2018）两江新区不动产权第00112956号	仓储用地	出让	200,317.30	16,745.14	历史成本	0.08	16,226.00
合计					651,267.40	85,458.32	-	-	74,099.09

（5）其他非流动资产

其他非流动资产主要为发行人在进行基础设施建设和公租房等业务中的成本投入。最近三年及一期末，其他非流动资产分别为 3,906,445.83 万元、4,468,936.38 万元、5,556,058.25 万元和 5,918,173.71 万元，分别占非流动资产的 45.56%、48.92%、53.13%和 53.43%。2019 年末其他非流动资产较 2018 年末增加 1,087,121.87 万元，增幅为 24.33%，主要系 2019 年基础设施建设项目投入较大所致。

近三年及一期末，发行人其他非流动资产构成如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设项目	4,269,627.23	72.14	3,884,473.10	69.91	2,961,389.74	66.27	2,457,201.44	62.90
公租房项目	1,476,666.91	24.95	1,473,086.60	26.51	1,453,314.31	32.52	1,318,200.17	33.74
委托贷款	16,513.00	0.28	4,318.00	0.08	6,718.00	0.15	16,920.00	0.43
预付长期资产款	2,162.32	0.04	2,102.97	0.04	17,465.06	0.39	91,016.04	2.33
待抵扣进项税	28,336.25	0.48	67,813.33	1.22	30,049.27	0.67	23,108.19	0.59
其他（学校资产等）	124,868.00	2.11	124,264.25	2.24	-	-	-	-
合计	5,918,173.71	100.00	5,556,058.25	100.00	4,468,936.38	100.00	3,906,445.83	100.00

发行人其他非流动资产中的基础设施建设项目均为自建项目，非受托代建，未签订协议，不涉及回款事项。基础设施建设项目主要系发行人作为两江新区工业开发区整体建设的投融资主体而进行的投资，随着区域基础设施和周边配套的完善，该区域工作与生活便利度和社会认可度将随之提高，进而带动土地价值的提升，从而对该类投入形成收益补偿。同时，由于该类资产存在一定公益性，两江新区管委会亦拨付款项予以支持，相关款项主要计入发行人资本公积。截至目前，两江管委会拨款金额可以覆盖发行人在该类资产形成的成本投入。截至 2020 年 9 月末，发行人主要基础设施建设项目的明细情况如下：

单位：亿元

序号	项目	金额	项目性质	用途	开工时间	预计/实际完工时间
1	一横线道路工程	33.04	自建	道路	2012.05	2016.03

序号	项目	金额	项目性质	用途	开工时间	预计/实际完工时间
2	唐复路工程	15.06	自建	道路	2010.05	2011.08
3	疏港大道一、二期、三期	11.36	自建	道路	2013.12	2022.12
4	一横线（代家山立交至协睦立交）	11.77	自建	道路	2011.09	2015.01
5	六纵线（机东南至六横线段）道路工程	10.54	自建	道路	2018.11	2021.11
6	唐风路复盛段、鱼嘴段	8.91	自建	道路	2010.07	2011.06
7	绕城高速复盛协睦立交及连接线 4.08 公里	8.76	自建	道路	2013.04	2014.04
8	江北区道路项目	8.02	自建	道路	2010.07	2011.12
9	西南大学附属中学两江校区工程	7.86	自建	学校	2017.04	2020.08
10	龙兴隧道	9.62	自建	隧道	2017.11	2021.05
11	中国科学院大学重庆学院一期	7.54	自建	学校	2019.03	2021.08
12	悦复大道	6.85	自建	道路	2011.03	2014.09
13	两江大道王家沟大桥工程	6.34	自建	桥梁	2012.02	2014.06
14	六横线	5.95	自建	道路	2018.03	2020.01
15	两江大道南北延伸段	5.51	自建	道路	2011.02	2013.08
16	御临河西侧截污干管沿线道路 （龙湾森林公园至石门河段）	5.44	自建	道路	2016.09	2018.01
17	龙兴路一期	6.70	自建	道路	2010.08	2012.02
18	机场东联络线南线道路工程	7.24	自建	道路	2018.11	2020.05
19	郭鱼路	5.27	自建	道路	2015.05	2018.05
20	渝开大道二期	5.33	自建	道路	2015.05	2018.12
21	唐复路复盛段 2.35 公里	6.07	自建	道路	2009.11	2011.03
22	鱼嘴立交道路工程	6.08	自建	道路	2010.01	2011.12
23	Z4 路	5.50	自建	道路	2017.02	2017.08
24	重庆两江新区龙兴工业开发区市政道路与东环铁路线交叉道路工程	5.78	自建	道路	2018.10	2019.11
25	Z4 路北延伸段道路工程	5.55	自建	道路	2017.02	2021.03
26	机场东联络线北线道路工程	5.69	自建	道路	2011.01	2014.07
27	龙湾中央森林公园	5.80	自建	公园	2011.12	2015.07
28	两江大道一标段、二标段	5.44	自建	道路	2010.07	2011.06
29	悦港北路	5.38	自建	道路	2017.08	2018.01
30	一横线东段	4.82	自建	道路	2012.05	2016.03

序号	项目	金额	项目性质	用途	开工时间	预计/实际完工时间
31	竹溪河景观工程	4.60	自建	道路	2017.04	2019.11
32	万兴路（一期）	4.46	自建	道路	2012.06	2013.12
33	渝开大道	3.35	自建	道路	2018.10	2022.06
34	重庆两江新区龙盛片区御临河岸线环境综合整治工程	2.97	自建	环境整治	2016.09	2017.03
35	福宏大道（唐复路南延线）	3.49	自建	道路	2014.02	2016.05
36	两江大道北延伸段	3.96	自建	道路	2011.03	2014.01
37	龙兴路二期	3.86	自建	道路	2011.01	2013.06
38	横一路延伸段道路工程	2.93	自建	道路	2015.01	2020.12
39	竹溪河沿岸道路	3.85	自建	道路	2017.01	2023.07
40	方正大道	3.96	自建	道路	2008.01	2010.01
41	思源郊野公园	3.20	自建	公园	2015.03	2018.09
42	四纵线北延伸段道路工程	2.72	自建	道路	2018.09	2021.04
43	一横线跨御临河大桥	3.15	自建	桥梁	2017.02	2019.05
44	渝江路二期（龙复路二期）	2.89	自建	道路	2017.07	2018.10
45	唐复路（旧线）2.7公里	2.77	自建	道路	2010.05	2011.12
46	福兴大道(疏港大道二期)	3.37	自建	道路	2014.05	2016.11
47	协睦立交	2.60	自建	道路	2011.09	2015.01
48	鱼嘴第一中学	2.34	自建	学校	2013.10	2015.08
49	E标准分区配套路网一期道路	3.28	自建	道路	2017.03	2020.01
50	鱼复边坡整治	3.17	自建	道路	2014.07	2016.12
51	龙盛片区与渝万渝利铁路交叉道路工程	2.24	自建	道路	2012.12	2014.06
52	一横线（代家山立交至协睦立交）道路工程	3.32	自建	道路	2011.09	2015.01
53	悦复大道北延伸段	3.00	自建	道路	2016.04	2017.11
54	福惠大道	2.83	自建	道路	2017.12	2021.12
55	复盛安置房配套道路	2.76	自建	道路	2015.08	2017.01
56	龙兴高完中	2.70	自建	学校	2013.12	2015.08
57	云计算中心2#路延伸段道路工程	3.86	自建	道路	2016.02	2021.07
58	果园港立交	3.45	自建	道路	2011.12	2014.01
59	云汉大道延伸段	3.94	自建	道路	2012.02	2013.10
60	W2路延伸段	2.73	自建	道路	2012.09	2020.05
61	京东方配套区路网工程	3.68	自建	道路	2014.10	2016.10

序号	项目	金额	项目性质	用途	开工时间	预计/实际完工时间
62	刘鱼路	2.73	自建	道路	2015.09	2018.03
63	长安北路	2.69	自建	道路	2012.02	2014.04
64	双溪一二支路	2.67	自建	道路	2014.07	2016.01
65	康顺路三期	1.87	自建	道路	2016.11	2019.08
66	两江大道北延伸段二期	2.37	自建	道路	2018.07	2021.11
67	和煦路及支路	3.22	自建	道路	2015.7	2016.4
68	大兴路东段	2.19	自建	道路	2011.01	2014.09
69	Z4路北延伸段道路（二期）	2.72	自建	道路	2019.08	2021.06
70	庙复路道路工程二期	2.28	自建	道路	2019.04	2021.04
71	康顺路二期	2.20	自建	道路	2014.07	2016.05
72	六纵线	2.20	自建	道路	2018.11	2021.11
73	御复路二期	2.29	自建	道路	2017.01	2019.05
74	万兴路三期	2.79	自建	道路	2017.08	2019.08
75	唐复路北延线、盛唐大道	3.02	自建	道路	2011.06	2012.08
76	寨子路三期	1.56	自建	道路	2018.04	2021.08
77	云汉大道延伸段（二标）	1.63	自建	道路	2010.12	2012.04
78	康泰路	3.20	自建	道路	2013.04	2015.06
79	两江大道北延长段三期	1.94	自建	道路	2018.06	2021.12
80	盛唐路路面整治工程	1.95	自建	道路	2018.07	2019.01
81	大兴路	2.16	自建	道路	2008.01	2008.10
82	Z1路南延伸段	2.07	自建	道路	2014.05	2016.12
83	西大附中周边道路	2.19	自建	道路	2019.03	2019.04
84	鱼庙路及支线	2.02	自建	道路	2016.11	2019.12
85	寨子路	2.12	自建	道路	2010.11	2014.04
86	渝江路一期（原龙复路一期）	2.10	自建	道路	2010.10	2011.06
87	渝景大道、二支路	1.94	自建	道路	2015.04	2019.12
88	水土高新园次干道及支路一期工程（W2、W4、W6）	2.23	自建	道路	2012.03	2014.02
89	思源片区保障性住房配套次干道	1.85	自建	道路	2012.11	2016.04
90	鱼复道路景观升级	1.67	自建	道路	2015.02	2015.11
91	协睦路	1.84	自建	道路	2010.12	2011.06
92	两江大道南延段 K4+350—K7+560	1.78	自建	道路	2011.02	2013.08

序号	项目	金额	项目性质	用途	开工时间	预计/实际完工时间
93	悦港纵一路	1.77	自建	道路	2017.03	2017.12
94	万福路三期	1.51	自建	道路	2018.03	2019.01
95	德盛路一期	1.65	自建	道路	2013.12	2016.12
96	唐复路二期	1.64	自建	道路	2014.07	2016.09
97	横一路	1.53	自建	道路	2010.04	2012.04
98	御临河河滨道路工程	2.15	自建	道路	2017.11	2018.09
99	长安南路	1.32	自建	道路	2012.02	2014.04
100	和顺路、一、二、三支路	1.25	自建	道路	2013.10	2017.12
合计		426.96	-	-	-	-

截至 2020 年 9 月末，发行人公租房项目的明细情况如下：

单位：亿元

序号	项目	金额	项目性质	用途
1	万寿公租房	30.41	自建	公共租赁住房
2	天堡寨公租房	17.91	自建	公共租赁住房
3	龙兴公租房	18.66	自建	公共租赁住房
4	思源公租房	19.06	自建	公共租赁住房
5	双溪公租房	18.6	自建	公共租赁住房
6	鱼嘴公租房	14.72	自建	公共租赁住房
7	复盛公租房	9.84	自建	公共租赁住房
8	龙兴聚居区北公租房	8.62	自建	公共租赁住房
9	上通五公租房	3.98	自建	公共租赁住房
10	御临南公租房	1.84	自建	公共租赁住房
11	龙兴聚居区南公租房	1.59	自建	公共租赁住房
12	水土云计算公租房	1.21	自建	公共租赁住房
13	御临北公租房	1.13	自建	公共租赁住房
14	大岭公租房	0.10	自建	公共租赁住房
合计		147.67	-	-

（二）负债结构及变动分析

最近三年及一期末，发行人负债构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	5,681,439.69	64.69	5,028,834.56	63.33	4,123,976.33	56.37	2,322,900.67	31.70
非流动负债	3,100,514.99	35.31	2,911,314.06	36.67	3,192,310.16	43.63	5,004,290.30	68.30
合计	8,781,954.68	100.00	7,940,148.62	100.00	7,316,286.49	100.00	7,327,190.98	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为7,327,190.98万元、7,316,286.49万元、7,940,148.62万元和8,781,954.68万元。随着发行人业务开展及规模扩大，自2018年以来发行人负债稳定增加。报告期内，发行人负债有所变化，2017年负债结构主要以非流动负债为主，2018年以来，发行人负债结构逐渐变化为以流动负债为主，主要系预收账款及应付账款增加导致其占比增加，长期借款及应付债券占比减少所致。截至2020年9月末，发行人流动负债占比为64.69%，非流动负债占比为35.31%。

1、流动负债项目分析

最近三年及一期末，发行人流动负债主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	802,700.00	14.13	251,000.00	4.99	20,000.00	0.48	101,000.00	4.35
应付账款	726,500.19	12.79	659,476.92	13.11	606,502.88	14.71	186,853.18	8.04
预收款项	2,376,457.28	41.83	2,297,347.12	45.68	1,472,865.94	35.71	782,009.89	33.67
应付职工薪酬	4,238.75	0.07	10,008.36	0.20	7,859.10	0.19	7,761.81	0.33
应交税费	4,267.86	0.08	4,654.49	0.09	76,584.89	1.86	100,147.90	4.31
其他应付款	245,095.19	4.31	251,320.97	5.00	233,862.11	5.67	228,051.90	9.82
一年内到期的非流动负债	1,522,180.42	26.79	1,552,392.62	30.87	1,704,424.42	41.33	907,076.00	39.05
其他流动负债	-	-	2,634.07	0.05	1,877.00	0.05	10,000.00	0.43
合计	5,681,439.69	100.00	5,028,834.56	100.00	4,123,976.33	100.00	2,322,900.67	100.00

发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、一年内到期的非流动负债。最近三年及一期末，上述四项合计占公司流动负债的比例分别为85.11%、92.24%、94.66%和95.54%。流动负债逐年增加，主要系预收账款、应付账款及一年内到期的非流动负债等增加所致。

（1）短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款分别为101,000.00万元、20,000.00万元、251,000.00万元和802,700.00万元，占流动负债的比例分别为4.35%、0.48%、4.99%和14.13%。发行人短期借款占流动负债比重较小主要系发行人为适应业务发展需求以及各类基础设施项目建设的需要，严格控制短期借款规模并主要考虑增加中长期借款规模，以匹配项目建设周期并缓解短期借款偿还压力所致。2018年末，发行人短期借款较2017年末减少81,000.00万元，降幅达80.20%，主要系短期借款偿还所致；2019年末，发行人短期借款较2018年末增加231,000.00万元，增幅达1,155.00%；2020年9月末，发行人短期借款较2019年末增加551,700.00万元，增幅达219.80%，主要系发行人根据经营周转需要，调整资本结构，增加低成本短期借款所致。

最近三年及一期末，发行人短期借款明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
信用借款	802,700.00	100.00	251,000.00	100.00	20,000.00	100.00	101,000.00	100.00
合计	802,700.00	100.00	251,000.00	100.00	20,000.00	100.00	101,000.00	100.00

（2）应付账款

发行人应付账款主要为公司零散的、尚未向施工方退还的各类基础设施工程质保金以及尚未支付的工程款。最近三年及一期末，公司应付账款分别为186,853.18万元、606,502.88万元、659,476.92万元和726,500.19万元，占流动负债的比例分别为8.04%、14.71%、13.11%和12.79%。2018年末较2017年末增加419,649.70万元，增幅达224.59%，主要是由于结算方法调整导致暂估工程款增加所致。

最近三年及一期末，发行人应付账款明细情况如下：

单位：万元、%

账龄	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	444,230.17	61.15	403,899.50	61.25	512,525.31	84.51	87,347.86	46.75

账龄	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1至2年	209,869.85	28.89	184,418.21	27.96	31,818.05	5.25	80,907.18	43.30
2至3年	16,500.50	2.27	15,659.55	2.37	51,335.77	8.46	8,896.77	4.76
3年以上	55,899.67	7.69	55,499.67	8.42	10,823.75	1.78	9,701.38	5.19
合计	726,500.19	100.00	659,476.92	100.00%	606,502.88	100.00	186,853.18	100.00

（3）预收账款

发行人预收款项主要是发行人向委托方预收的征地补偿款、未结算工程款和代建款项。最近三年及一期末，发行人预收款项分别为 782,009.89 万元、1,472,865.94 万元、2,297,347.12 万元和 2,376,457.28 万元，占流动负债的比例分别为 33.67%、35.71%、45.68%和 41.83%。2018 年末，发行人预收款项较 2017 年末增加 690,856.05 万元，增幅为 88.34%，主要系两江置业公司新增预售房款和新增两江土储中心 50 亿元土地整治款尚未结转所致；2019 年末，发行人预收款项较 2018 年末增加 824,481.18 万元，增幅为 55.98%，主要系预收两江新区土地储备整治中心土地整治款所致。

截至 2020 年 9 月末，发行人预收款项余额前五大情况如下：

单位：万元

债务单位	期末余额	款项性质和内容
两江新区土地储备整治中心	1,951,670.00	预收土地开发款
购房客户	488,707.04	预收售房款
渝北区翠云街道办事处	115.35	预收工程款
重庆农村商业银行江北支行	13.17	预收工程款
中国人寿财产保险渝北支公司	12.70	预收租金
合计	2,440,518.26	-

截至 2019 年末，发行人预收款项余额前五大情况如下：

单位：万元

债务单位	期末余额	款项性质和内容
两江新区土地储备整治中心	1,951,670.00	预收土地开发款
购房客户	328,552.87	预收售房款
渝北区翠云街道办事处	115.35	预收工程款

重庆农村商业银行江北支行	13.17	预收工程款
中国人寿财产保险渝北支公司	12.70	预收租金
合计	2,280,364.09	-

（4）一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券构成。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为907,076.00万元、1,704,424.42万元、1,552,392.62万元和1,522,180.42万元，占流动负债的比例分别为39.05%、41.33%、30.87%和26.79%。2018年末，发行人一年内到期的非流动负债较2017年末增加797,348.42万元，增幅达87.90%，主要系2018年重分类至一年内到期的长期借款及应付债券较多所致。

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债如下：

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
一年内到期的长期借款	838,359.57	868,571.77	885,637.50	577,076.00
一年内到期的应付债券	683,820.85	683,820.85	818,786.92	330,000.00
合计	1,522,180.42	1,552,392.62	1,704,424.42	907,076.00

2、非流动负债项目分析

最近三年及一期末，发行人非流动负债主要构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,185,183.03	70.48	1,872,085.59	64.30	1,881,074.78	58.93	2,980,042.54	59.55
应付债券	596,199.25	19.23	680,399.25	23.37	1,053,301.53	32.99	1,869,823.67	37.36
长期应付款	209,221.93	6.75	249,710.24	8.58	147,017.32	4.61	96,124.99	1.92
长期应付职工薪酬	56.39	0.00	50.85	0.00	35.00	0.00	33.88	0.00
递延所得税负债	31,903.25	1.03	31,903.25	1.10	30,817.06	0.97	32,120.84	0.64
递延收益	77,951.13	2.51	77,164.88	2.65	80,064.47	2.51	26,144.38	0.52
合计	3,100,514.99	100.00	2,911,314.06	100.00	3,192,310.16	100.00	5,004,290.30	100.00

发行人非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款，最近三年及一期末，上述三项合计占非流动负债的比例分别为98.84%、96.53%、96.25%

和 96.46%。

（1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 2,980,042.54 万元、1,881,074.78 万元、1,872,085.59 万元和 2,185,183.03 万元，占非流动负债的比例分别为 59.55%、58.93%、64.30%和 70.48%。2018 年末，发行人长期借款较 2017 年末减少 1,098,967.76 万元，降幅达 36.88%，主要系偿还或重分类至一年内到期的非流动负债所致。

最近三年及一期末，发行人长期借款明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	563,482.50	25.79	682,725.00	36.47	1,323,261.50	70.35	2,119,177.74	71.11
保证借款	440,391.80	20.15	438,880.59	23.44	226,863.28	12.06	406,364.80	13.64
信用借款	1,181,308.73	54.06	750,480.00	40.09	330,950.00	17.59	454,500.00	15.25
合计	2,185,183.03	100.00	1,872,085.59	100.00	1,881,074.78	100.00	2,980,042.54	100.00

（2）应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券分别为1,869,823.67万元、1,053,301.53万元、680,399.25万元和596,199.25万元，占非流动负债的比例分别为37.36%、32.99%、23.37%和 19.23%。2018 年末，发行人应付债券较 2017 年末减少 816,522.14 万元，降幅为 43.67%；2019 年末，发行人应付债券较 2018 年末减少 372,902.28 万元，降幅为 35.40%，2018 及 2019 年债券余额持续下降，主要系发行人融资策略调整，债券发行较少或债券调整至一年内到期的应付债券所致。

截至 2020 年 9 月末，发行人应付债券情况如下：

单位：亿元、%

证券名称	起息日	到期日期	发行期限	发行规模	债券余额	票面利率
20 渝两江 MTN003	2020-8-20	2025-8-20	5	17.50	17.50	3.63
20 渝两江 MTN002	2020-8-10	2025-8-10	5	17.50	17.50	3.71
20 渝两江 MTN001	2020-7-31	2025-7-31	5	15.00	15.00	3.65
20 两江债 01	2020-4-13	2025-4-13	5	10.00	10.00	3.20

证券名称	起息日	到期日期	发行期限	发行规模	债券余额	票面利率
19 渝两江双创债 02	2019-12-13	2024-12-13	5	15.00	15.00	3.93
19 渝两江双创债 01	2019-2-28	2024-2-28	5	16.00	16.00	4.28
16 渝两江专项债 02	2016-8-5	2021-8-5	5	20.00	8.00	3.10
16 渝两江专项债 01	2016-4-19	2021-4-19	5	25.00	10.00	3.60
16 渝两江	2016-1-13	2021-1-13	5	28.00	11.20	3.17
14 渝两江债 02	2014-9-16	2021-9-16	7	20.00	4.00	5.88
14 渝两江债 01	2014-4-25	2021-4-25	7	20.00	4.00	6.70
合计				204.00	128.20	-

注：以上债券列表包含重分类至一年内到期的债券。

（3）长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 96,124.99 万元、147,017.32 万元、249,710.24 万元和 209,221.93 万元，占非流动负债的比例分别为 1.92%、4.61%、8.58%和 6.75%。

最近三年及一期末，发行人长期应付款明细情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	76,083.85	36.37	107,638.48	43.11	91,294.48	62.10	81,515.38	84.80
专项应付款	133,138.08	63.63	142,071.75	56.89	55,722.84	37.90	14,609.61	15.20
合计	209,221.93	100.00	249,710.24	100.00	147,017.32	100.00	96,124.99	100.00

截至 2019 年末，发行人长期应付款报表科目项下的长期应付款项目明细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占长期应付款比例
国开发展基金	57,832.33	53.73
重庆两江新区新御置业发展有限公司	43,625.30	40.53
重庆通航融资租赁有限公司	6,178.72	5.74
重庆基谨科技有限公司	2.12	0.00
合计	107,638.48	100.00

截至 2020 年 9 月末，发行人长期应付款报表科目项下的长期应付款项目明

细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占长期应付款比例
国开发展基金	69,784.75	91.72
重庆通航融资租赁有限公司	6,297.68	8.28
重庆基谨科技有限公司	1.42	0.00
合计	76,083.85	100.00

截至 2019 年末，发行人专项应付款余额前五大明细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占专项应付款比例
公租房财政补助资金	117,714.54	82.86
三峡建设专项资金	16,299.33	11.47
预备费	4,376.43	3.08
安置房物业	2,577.26	1.81
社会事务和城市维护	517.91	0.36
合计	141,485.47	99.59

截至 2020 年 9 月末，发行人专项应付款余额明细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占专项应付款比例
公租房财政补助资金	122,237.04	91.81
三峡建设专项资金	10,364.13	7.78
预备费	438.01	0.33
重庆市科委 121 项目	98.90	0.07
合计	133,138.08	100.00

（三）所有者权益结构及变动分析

最近三年及一期末，发行人所有者权益构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020 年 9 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	1,000,420.00	8.01	1,000,420.00	8.49	1,000,420.00	8.93	1,000,420.00	9.53
资本公积金	10,384,596.08	83.15	9,855,560.93	83.61	9,498,303.47	84.74	8,627,637.24	82.15

项目	2020年9月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其它综合收益	180,548.60	1.45	180,548.60	1.53	89,854.04	0.80	331,942.78	3.16
盈余公积金	107,387.30	0.86	107,387.30	0.91	85,396.21	0.76	70,701.21	0.67
未分配利润	726,101.84	5.81	562,896.82	4.78	461,154.30	4.11	277,082.00	2.64
归属于母公司所有者权益合计	12,399,053.82	99.29	11,706,813.64	99.31	11,135,128.02	99.34	10,307,783.22	98.15
少数股东权益	89,250.57	0.71	81,250.57	0.69	73,520.33	0.66	194,798.32	1.85
合计	12,488,304.38	100.00	11,788,064.21	100.00	11,208,648.35	100.00	10,502,581.54	100.00

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为10,502,581.54万元、11,208,648.35万元、11,788,064.21万元和12,488,304.38万元。报告期内，发行人净资产规模稳步增加。

1、实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本均为100.042亿元。根据《重庆市人民政府关于成立重庆两江新区开发投资集团有限公司的批复》（渝府[2010]59号），发行人由重庆市人民政府出资，授权重庆两江新区管理委员会实施监督管理。发行人工商登记的出资人为重庆两江新区管理委员会，重庆两江新区管理委员会履行出资人职责。

发行人注册资本100.042亿元，实收资本100.042亿元，具体参见“第五节 发行人基本情况”之“二、设立及历史沿革情况”。

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为8,627,637.24万元、9,498,303.47万元、9,855,560.93万元和10,384,596.08万元。2018年末，发行人资本公积较2017年末增加870,666.23万元，增幅为10.09%，主要系收到两江新区管委会财政补助资金、公租房建设资本金以及投资款等所致。

3、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为277,082.00万元、461,154.30万元、562,896.82万元和726,101.84万元。报告期内，发行人未分配利润逐年增长，主要系发行人土地一级开发业务收入整体呈增长趋势，盈利能力较强，增强了

发行人净资产实力。

（四）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	686,464.34	2,135,885.79	2,734,737.73	991,526.03
经营活动现金流出小计	1,679,198.10	1,529,788.28	1,453,350.66	1,329,057.35
经营活动产生的现金流量净额	-992,733.77	606,097.50	1,281,387.07	-337,531.32
投资活动现金流入小计	33,072.64	67,152.45	44,448.24	1,014,888.73
投资活动现金流出小计	421,255.42	882,244.88	543,020.94	794,021.03
投资活动产生的现金流量净额	-388,182.79	-815,092.43	-498,572.70	220,867.70
筹资活动现金流入小计	3,318,356.66	2,603,631.35	1,581,234.18	2,023,275.81
筹资活动现金流出小计	1,938,167.81	2,465,533.19	2,431,135.85	1,964,591.04
筹资活动产生的现金流量净额	1,380,188.85	138,098.16	-849,901.67	58,684.78

1、经营活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为991,526.03万元、2,734,737.73万元、2,135,885.79万元和686,464.34万元，经营活动现金流出分别1,329,057.35万元、1,453,350.66万元、1,529,788.28万元和1,679,198.10万元，经营活动现金流量净额分别为-337,531.32万元、1,281,387.07万元、606,097.50万元和-992,733.77万元。2017年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要系发行人土地开发、基础设施建设等大量项目处于开发建设阶段，每年需投入大额的现金，而公司收到的土地出让金等无法覆盖开发建设支出所致；2018年及2019年发行人经营活动产生的现金流量由负转正，主要系公司当年收回大额的土地款以及下属子公司两江置业的预售房款增加所致，其中土地款回收主要系权属归属于发行人的储备土地供应后现金回流；2020年前三季度发行人经营活动现金净额为负主要系由于受到疫情影响，一方面发行人土地供应进度减缓，从而导致一级开发业务收入减少及权属归属于发行人的储备土地形成的现金流入减少，另一方面发行人房产销售受疫情影响，前三季度无房产销售收入，导致发行人前三季度经营活动现金流入减少，而经营活动支出项受疫情影响较小且发行人2020年经营规模有所扩大，导致发行人前三季度经营活动现金流出

增加，因而致使发行人前三季度经营活动产生的现金流量净额为负，随着疫情得到控制，预计发行人未来土地供应和房产销售进度将会加快，随着收入陆续确认和现金回流，将对经营活动现金流量净额为负的情况予以缓解，发行人2020年前三季度经营活动产生的现金流量净额为负预计不会对发行人的经营能力和偿债能力产生重大不利影响。

2、投资活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为1,014,888.73万元、44,448.24万元、67,152.45万元和33,072.64万元，投资活动现金流出分别为794,021.03万元、543,020.94万元、882,244.88万元和421,255.42万元，投资活动现金流量净额分别为220,867.70万元、-498,572.70万元、-815,092.43万元和-388,182.79万元。2017年投资活动流量净额为正主要系收回前期部分理财产品，形成大额投资性现金净流入所致；2018年以来投资活动产生的现金流量持续为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。

3、筹资活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为2,023,275.81万元、1,581,234.18万元、2,603,631.35万元和3,318,356.66万元，筹资活动现金流出分别为1,964,591.04万元、2,431,135.85万元、2,465,533.19万元和1,938,167.81万元，筹资活动现金流量净额分别为58,684.78万元、-849,901.67万元、138,098.16万元和1,380,188.85万元。发行人2018年筹资活动现金流量净额为负主要系对外融资金额缩减以及当年到期的偿还的债务规模较大所致；2019年筹资活动活跃，取得借款筹集的资金大幅上升，且当年偿还债务相对较少，导致发行人筹资现金净流量由负转正。

（五）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标情况如下：

财务指标	2020年9月末 /2020年1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
流动比率	1.79	1.84	2.28	3.98
速动比率	0.17	0.17	0.18	0.56
资产负债率（%）	41.29	40.25	39.49	41.10

财务指标	2020年9月末 /2020年1-9月	2019年末/度	2018年末/度	2017年末/度
EBITDA利息保障 倍数	1.58	1.35	1.25	0.59
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

短期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人流动比率分别为3.98、2.28、1.84和1.79，速动比率分别为0.56、0.18、0.17和0.17。报告期内，发行人流动负债规模增长较快，导致流动性指标有一定幅度降低，但流动资产对流动负债的覆盖能力仍较强。发行人流动资产中以土地开发成本为主的存货占比较高，变现进度受两江新区土地及房地产市场影响较大，速动比率偏低，资产流动性偏弱。

长期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为41.10%、39.49%、40.25%和41.29%，整体负债率较低，长期偿债压力较小。

从利息保障倍数而言，近三年及一期，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.59、1.25、1.35和1.58，对有息负债利息覆盖能力较强。

（六）营运能力分析

报告期内，发行人主要资金周转能力指标情况如下：

单位：次/年

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率	11.84	22.39	2.52	1.61
存货周转率	0.04	0.09	0.07	0.10
总资产周转率	0.03	0.05	0.04	0.05
净资产周转率	0.05	0.09	0.07	0.08

近三年及一期，发行人应收账款周转率为1.61、2.52、22.39和11.84，2019年应收账款周转率大幅提升，主要系收回应收两江新区管委会款项所致，发行人整体应收账款周转率较为良好。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为0.10、0.07、0.09及0.04，整体周转偏慢，主要系发行人土地开发业务规模较大、开发周期较长使得存货余额较大，而营业成本相对稳定所致，符合发行人业务特点。

近三年及一期，发行人总资产周转率分别为0.05、0.04、0.05和0.03，整体较为稳定。

总体而言，发行人存货余额和资产总额较大，存货周转率、总资产周转率较低，但随着发行人业务增长和后续持有资产的质量不断提高，活力将有所增强，营运能力会逐步改善和提高。

（七）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人盈利能力指标如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	490,112.56	987,183.81	754,099.11	821,599.80
利润总额	204,385.24	185,964.76	263,027.98	140,952.28
净利润	203,666.02	182,034.91	257,401.48	135,165.07
平均净资产收益率	2.24	1.58	2.37	1.38
平均总资产回报率	1.32	0.95	1.42	0.78

盈利指标方面，发行人报告期内营业收入呈波动趋势，但总体较为稳定。最近三年，发行人净资产收益率分别为1.38%、2.37%和1.58%，总资产收益率分别为0.78%、1.42%和0.95%。总体来看，发行人盈利能力较为稳定，未来盈利预期较为稳定。

1、营业收入情况

报告期内，发行人营业收入主要系来自土地一级开发收入，近三年及一期，发行人营业收入分别为821,599.80万元、754,099.11万元、987,183.81万元和490,112.56万元。其中土地一级开发收入分别为658,411.24万元、657,620.10万元、847,003.79万元和438,963.47万元，分别占营业收入的80.14%、87.21%、85.80%和89.56%，近三年土地一级开发业务收入呈逐年增长趋势；其他业务收入分别为163,188.56万元、96,479.01万元、140,180.02万元和51,149.09万元，分别占营业收入的19.86%、12.79%、14.20%和10.44%，2018年度其他业务产生的收入较少，主要系当年房产销售业务收入较少所致。

报告期内，发行人主营业务收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-9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
主营业务：								
土地一级开发	438,963.47	89.56	847,003.79	85.80	657,620.10	87.21	658,411.24	80.14
小计	438,963.47	89.56	847,003.79	85.80	657,620.10	87.21	658,411.24	80.14
其他业务：		-						
物业管理	10,667.47	2.18	11,195.94	1.13	4,088.33	0.54	11,534.86	1.40
租赁业务	14,920.85	3.04	13,637.90	1.38	11,739.94	1.56	9,480.45	1.15
景观设计	10,072.35	2.06	169.81	0.02	3,017.93	0.40	4,363.96	0.53
房产销售	-	-	60,348.91	6.11	3,191.54	0.42	99,430.88	12.10
市政管护	4,406.32	0.90	40,500.21	4.10	49,539.49	6.57	25,835.98	3.14
其他	11,082.10	2.26	14,327.25	1.45	24,901.79	3.30	12,542.42	1.53
小计	51,149.09	10.44	140,180.02	14.20	96,479.01	12.79	163,188.56	19.86
合计	490,112.56	100.00	987,183.81	100.00	754,099.11	100.00	821,599.80	100.00

2、营业成本情况

近三年及一期，发行人营业成本分别为741,951.78万元、615,684.52万元、804,381.05万元和266,873.72万元，其中土地一级开发成本分别为555,287.54万元、539,616.76万元、672,960.47万元和237,876.24万元，分别占营业成本的74.84%、87.65%、83.66%和89.13%。

报告期内，发行人营业成本构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-9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
主营业务：								
土地一级开发	237,876.24	89.13	672,960.47	83.66	539,616.76	87.65	555,287.54	74.84
小计	237,876.24	89.13	672,960.47	83.66	539,616.76	87.65	555,287.54	74.84
其他业务：								
物业管理	9,756.41	3.66	9,356.11	1.16	1,366.26	0.22	10,377.34	1.40
租赁业务	3,111.56	1.17	2,774.18	0.34	1,824.82	0.30	3,238.28	0.44
景观设计	8,712.52	3.26	51.24	0.01	1,129.55	0.18	1,295.38	0.17
房产销售	-	-	78,013.22	9.70	11,305.25	1.84	124,743.56	16.81

项目	2020年1-9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
市政管护	4,288.02	1.61	31,813.13	3.95	44,431.12	7.22	42,284.80	5.70
其他	3,128.97	1.17	9,412.71	1.17	16,010.77	2.60	4,724.87	0.64
小计	28,997.48	10.87	131,420.58	16.34	76,067.76	12.35	186,664.24	25.16
合计	266,873.72	100.00	804,381.05	100.00	615,684.52	100.00	741,951.78	100.00

3、毛利润及毛利率情况

近三年及一期，发行人毛利润分别为79,648.02万元、138,414.59万元、182,802.76万元和223,238.84万元，主要系土地一级开发业务贡献，报告期内土地一级开发业务产生的毛利润分别为103,123.70万元、118,003.34万元、174,043.32万元和201,087.23万元，分别占毛利润总额的129.47%、85.25%、95.21%和90.08%。

报告期内，发行人主营业务毛利润构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-9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
主营业务：								
土地一级开发	201,087.23	90.08	174,043.32	95.21	118,003.34	85.25	103,123.70	129.47
小计	201,087.23	90.08	174,043.32	95.21	118,003.34	85.25	103,123.70	129.47
其他业务：								
物业管理	911.06	0.41	1,839.83	1.01	2,722.06	1.97	1,157.51	1.45
租赁业务	11,809.29	5.29	10,863.72	5.94	9,915.12	7.16	6,242.16	7.84
景观设计	1,359.83	0.61	118.57	0.06	1,888.38	1.36	3,068.58	3.85
房产销售	-	-	-17,664.31	-9.66	-8,113.70	-5.86	-25,312.68	-31.78
市政管护	118.30	0.05	8,687.08	4.75	5,108.37	3.69	-16,448.82	-20.65
其他	7,953.13	3.56	4,914.55	2.69	8,891.02	6.42	7,817.55	9.82
小计	22,151.61	9.92	8,759.44	4.79	20,411.25	14.75	-23,475.68	-29.47
合计	223,238.84	100.00	182,802.76	100.00	138,414.59	100.00	79,648.02	100.00

近三年及一期，发行人综合毛利率分别为9.69%、18.35%、18.52%和45.55%，其中土地一级开发毛利率为15.66%、17.94%、20.55%和45.81%。土地业务毛利率波动较大，主要系不同年度供应土地性质差异较大所致；房产销售

业务由于尚处于发展期，不具备规模效应，加之为带动区域热度、引领区域发展而制定了相对于其建设品质而言较低的售价，因而毛利率暂为负数。

报告期内，发行人主营业务毛利率具体情况如下：

单位：%

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
主营业务：				
土地一级开发	45.81	20.55	17.94	15.66
主营业务综合毛利率	45.81	20.55	17.94	15.66
其他业务：				
物业管理	8.54	16.43	66.58	10.03
租赁业务	79.15	79.66	84.46	65.84
景观设计	13.50	69.82	62.57	70.32
房产销售	-	-29.27	-254.23	-25.46
市政管护	2.68	21.45	10.31	-63.67
其他	71.77	34.30	35.70	62.33
其他业务综合毛利率	43.31	6.25	21.16	-14.39
综合毛利率	45.55	18.52	18.35	9.69

4、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下：

单位：万元、%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	3,882.32	0.79	7,923.03	0.80	5,478.10	0.73	3,771.24	0.46
管理费用	16,872.55	3.44	31,597.79	3.20	32,026.61	4.25	19,154.44	2.33
财务费用	104.38	0.02	31,531.97	3.19	22,676.14	3.01	44,808.47	5.45
合计	20,859.25	4.26	71,052.79	7.20	60,180.85	7.98	67,734.15	8.24

最近三年及一期，发行人期间费用分别为67,734.15万元、60,180.85万元、71,052.79万元和20,859.25万元，占营业收入比例分别为8.24%、7.98%、7.20%和4.26%。近三年，发行人期间费用占营业收入之比较为稳定。

（1）销售费用

最近三年及一期，发行人销售费用分别为3,771.24万元、5,478.10万元、7,923.03万元和3,882.32万元，占营业收入的比重分别为0.46%、0.73%、0.80%和0.79%。2018年，发行人销售费用较2017年增加1,706.86万元，增幅达45.26%，主要系宣传推广费和销售相关职工薪酬增加所致；2019年，发行人销售费用较2018年度增加2,444.93万元，增幅达44.63%，主要系宣传推广费和销售相关资产折旧增加所致。

（2）管理费用

最近三年及一期，发行人管理费用分别为19,154.44万元、32,026.61万元、31,597.79万元和16,872.55万元，占营业收入的比重分别为2.33%、4.25%、3.20%和3.44%。2018年度，发行人管理费用较2017年增加12,872.17万元，增幅达67.20%，主要系管理人员职工薪酬和管理相关资产折旧费增加所致。

（3）财务费用

最近三年及一期，发行人财务费用分别为44,808.47万元、22,676.14万元、31,531.97万元和104.38万元，占营业收入的比重分别为5.45%、3.01%、3.19%和0.02%。2018年，发行人财务费用较2017年减少22,132.33万元，降幅达49.39%，主要系利息支出下降所致；2019年，发行人财务费用较2018年增加8,855.83万元，增幅达39.05%，主要系利息支出增加8,537.56万元所致。

5、利润表其余重要科目分析

最近三年及一期，发行人利润表其余重要科目如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
投资收益	9,598.30	66,737.52	107,989.66	107,883.10
资产处置收益	1,656.37	11,675.22	77,123.53	27,011.43
其他收益	2,374.62	8,167.45	2,558.84	1,351.32
营业外收入	538.57	979.46	6,485.17	118.62
营业外支出	1,057.23	552.39	176.21	278.37

报告期内，发行人非经常性损益包括资产处置收益、营业外收入、营业外支出等。发行人投资净收益主要由长期股权投资的投资收益等组成，资产处置

收益主要由固定资产和其他资产处置利得构成。

（1）投资收益

近三年及一期，发行人投资收益分别为 107,883.10 万元、107,989.66 万元、66,737.52 万元和 9,598.30 万元，主要由长期股权投资的投资收益等组成，占净利润比例较高，2017 及 2018 年存在金额较大的长期股权投资处置相关损益，2019 年以来主要系股权投资收益，其可持续性较强。近三年及一期，发行人投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	9,598.30	63,584.98	34,040.25	48,311.04
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	14,523.37	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-	59,502.21	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	3,350.90	-	-
其他	-	-198.36	-76.17	59,572.05
合计	9,598.30	66,737.52	107,989.66	107,883.10

其中 2018 年处置长期股权投资产生的投资收益 14,523.37 万元系置业公司处置新桐、新亚航部分股权所获得的投资收益，丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 59,502.21 万元系置业公司将新桐、新亚航部分股份转让后剩余股权重新计量产生的利得。2017 年投资收益中其他部分主要系信托计划收益，该信托计划系融京 1 号集合资金信托计划，投向为京东方增发股票，发行人投资 5 亿元，该信托计划已于 2017 年清算，因此 2018 年及之后无此信托相关的投资收益。

近三年，发行人权益法核算的长期股权投资收益分别为 48,311.04 万元、34,040.25 万元和 63,584.98 万元。其中 2017 年重庆渝资光电产业投资有限公司（以下简称“渝资光电”）产生投资收益 41,062.25 万元；2018 年渝资光电产生投资收益 27,578.47 万元、重庆两江长兴电力有限公司产生投资收益 8,194.98 万元；2019 年渝资光电产生投资收益 51,151.38 万元，重庆两江新区新御置业发展有限公司产生投资收益 21,581.73 万元。具体明细如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、合营企业	22,087.06	2,562.12	3,585.90

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
重庆两江机器人融资租赁有限公司	238.29	1,913.16	3,402.74
重庆中油两江发展有限公司	122.74	44.20	183.17
重庆两江新区新御置业发展有限公司	21,581.73	-1,444.23	-
重庆两江新区新桐实业有限公司	6,618.54	217.28	-
重庆两江新区新溪置业发展有限公司	-2,096.56	329.37	-
重庆两江新区新亚航实业有限公司	-4,588.76	1,286.35	-
重庆通航融资租赁有限公司	224.70	263.04	-
重庆两江新区人才培训中心有限公司	54.64	34.63	-
重庆两江远海供应链发展有限公司	-68.26	-81.69	-
二、联营企业	41,526.69	31,478.13	44,725.14
其中：重庆渝资光电产业投资有限公司	51,151.38	27,578.47	41,062.25
重庆两江长兴电力有限公司	-2,613.81	8,194.98	873.37
重庆新能源汽车融资租赁有限公司	-1,508.29	791.75	584.64
新能源汽车产业发展（重庆）有限公司	131.58	78.04	42.02
重庆两江三峡兴盛能源产业股权投资基金管理有限公司	-37.97	-127.00	-
重庆佑泰能源有限公司	161.54	-593.19	-
重庆互新联物流发展有限公司	1.16	0.03	-
重庆两江欣盛天然气有限公司	43.02	4.07	-
中新(重庆)多式联运物流发展有限公司	-75.70	-131.53	-
重庆两江智慧城市投资发展有限公司	160.88	1,445.03	1,729.66
海口市两江中交建设投资有限公司	-7.08	-53.12	-64.29
重庆绿城两江建筑设计有限公司	301.81	801.06	514.35
重庆蓝城两江实业发展有限公司	-375.62	-195.60	-8.19
重庆超硅半导体有限公司	-4,489.70	-2,989.63	-28.92
重庆两江绿城物业服务有限公司	86.95	-2.19	-
重庆北部人力资源管理咨询有限公司	8.33	4.78	74.61
重庆零壹空间航天科技有限公司	-2,912.84	-3,269.10	-974.29
重庆中建海龙两江建筑科技有限公司	-241.29	-58.71	-
重庆两江飞机设计研究院有限公司	-160.94	-	-
重庆长兴佑能源有限公司	1,903.29	-	-
重庆两江新区新御置业发展有限公司	-	-	-0.70
重庆通航融资租赁有限公司	-	-	195.90

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
重庆两江新区新桐实业有限公司	-	-	-1,000.00
重庆两江新区世纪创新创业城建设开发有限公司	-	-	1,718.61
重庆中科盛弘机械租赁有限公司	-	-	6.12
合计	63,613.75 ^注	34,040.25	48,311.04

注：此处列示的合计数与 2019 年权益法核算的长期股权投资收益差额 28.77 万元系联营企业中建海龙公司当期净利润系亏损，按照所持比例计算投资收益后，发行人以长期股权投资账面价值为限，确认当期长期股权投资的减少，不足冲抵部分冲减新利富公司对中建海龙的长期应收款。

（2）资产处置收益

近三年及一期，发行人资产处置收益分别为 27,011.43 万元、77,123.53 万元、11,675.22 万元和 1,656.37 万元，主要由固定资产和其他资产处置利得构成，2017 年及 2018 年占净利润比例较高，2019 年以来占比下降。近三年，发行人资产处置收益明细如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
固定资产处置利得	13.35	-3.45	-4.11
其他资产处置利得	11,663.44	77,126.98	27,015.55
其他	-1.57	-	-
合计	11,675.22	77,123.53	27,011.43

其中 2017 年其他资产处置利得主要系置业公司将云计算项目部分资产划转至招商集团所产生的资产处置收益；2018 年其他资产处置利得主要系置业公司将土地使用权转让给联营企业新桐、新亚航公司产生的土地处置收益；2019 年其他资产处置利得主要系处置新喆航地块产生的土地处置收益。

（3）其他收益

最近三年及一期，发行人其他收益分别为 1,351.32 万元、2,558.84 万元、8,167.45 万元和 2,374.62 万元。2018 年其他收益增加主要系重庆两江新区财政局公租房租金返还增加所致，2019 年其他收益增加主要系重庆两江新区财政局公租房租金返还增加及项目扶持资金增加所致。

（4）营业外收入

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为 118.62 万元、6,485.17 万元、

979.46万元和538.57万元。2018年营业外收入增幅较大，主要系当年收到重庆融创博航房地产经纪有限公司合同违约及赔偿金所致。

（5）营业外支出

最近三年及一期，发行人营业外支出分别为278.37万元、176.21万元、552.39万元和1,057.23万元，金额相对较小。2019年营业外支出增幅较大，主要系当年新增公益性捐赠支出所致。

五、有息负债情况

（一）有息负债期限结构

截至2020年9月末，发行人有息负债余额为5,182,345.13万元。近三年及一期末，发行人有息负债具体明细如下：

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
短期借款	802,700.00	251,000.00	20,000.00	101,000.00
一年内到期的非流动负债	1,522,180.42	1,552,392.62	1,704,424.42	907,076.00
其他流动负债	-	-	-	10,000.00
长期借款	2,185,183.03	1,872,085.59	1,881,074.78	2,980,042.54
应付债券	596,199.25	680,399.25	1,053,301.53	1,869,823.67
长期应付款	76,082.43	64,011.06	64,475.33	81,515.38
合计	5,182,345.13	4,419,888.52	4,723,276.06	5,949,457.59

有息负债中，一年内到期的有息负债包括短期借款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债，截至2020年9月末。发行人一年内到期的有息负债为2,324,880.42万元。近三年及一期末，发行人一年内到期的有息负债具体明细如下：

单位：万元

项目	2020年9月末	2019年末	2018年末	2017年末
短期借款	802,700.00	251,000.00	20,000.00	101,000.00
一年内到期的长期借款	838,359.57	868,571.77	885,637.50	577,076.00
一年内到期的应付债券	683,820.85	683,820.85	818,786.92	330,000.00
其他流动负债	-	-	-	10,000.00

合计	2,324,880.42	1,803,392.62	1,724,424.42	1,018,076.00
----	--------------	--------------	--------------	--------------

截至报告期末，发行人一年内到期的有息负债为2,324,880.42万元，占有息负债总额的44.86%，货币资金为394,153.69万元，发行人存在一定的短期偿债压力。

发行人短期债务占比较高且持有货币资金较少主要与发行人财务策略选择、信用保障等密切相关：

（1）近三年一期末，发行人一年内到期的有息负债占有息负债总额的比例分别为16.94%、36.51%、40.80%和44.86%，逐年上升，主要系发行人融资策略调整所致，发行人近年倾向于长短期债务相结合的融资策略，充分利用短期债务的灵活性和地融资成本，发行人融资策略的调整有利于在保持合理财务杠杆的同时降低企业融资成本。

（2）近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为为532,253.77万元、467,162.63万元、394,887.12万元和394,153.69万元，相较发行人资产体量和债务规模而言偏低，主要与发行人融资策略和信用保障相关，一方面，发行人信用较好，各类融资渠道顺畅，且发行人制定了详尽、合理的资金安排，可以有效保障发行人资金使用；另一方面，由于发行人信用较好，在满足资金使用的前提下，采用较低的现金持有量策略可以有效减少资金闲置成本和发行人融资成本。

发行人拟通过但不限于以下方式筹措资金偿还一年内到期的有息负债：

（1）良好的盈利能力和经营活动现金流入：发行人盈利能力和经营活动现金流量良好，近三年，发行人经营活动现金流入分别为991,526.03亿元、2,734,737.73亿元和2,135,885.79亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为-337,531.32万元、1,281,387.07万元、606,097.50万元，经营活动盈利所带来的现金流入为债务偿付提供了基本保障。

（2）外部融资渠道通畅且融资经验丰富：发行人直接融资及间接融资渠道通畅，可使用额度充裕；且融资和财务人员融资经验丰富，制定了可行性较强的资金计划。

1）间接融资方面，截至报告期末，发行人获得银行授信额度734.54亿元，

其中尚未使用授信额度378.06亿元，可使用授信额度较为充裕，且发行人亦将不断开发增信授信额度；直接融资方面，发行人尚有已获批未发行债券及债务融资工具额度；

2) 发行人一年内到期的有息负债中短期借款802,700.00万元、一年内到期的长期借款838,359.57万元、一年内到期的应付债券683,820.85万元，一年内到期的有息负债主要以银行借款为主，发行人亦将与部分债权行商谈续贷事宜。

(3) 良好的可变现流动资产：截至报告期末，发行人流动资产账面价值为10,193,718.62万元，不含存货的流动资产账面价值为964,272.21万元，主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款等构成，其中货币资金为394,153.69万元、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产87,440.22万元，必要时可以通过资产变现筹措还本付息所需资金。

(4) 地方政府的支持：发行人作为两江新区工业开发区唯一的开发建设运营主体，得到了两江新区政府的大力支持。近三年，发行人其他收益分别为1,351.32万元、2,558.84万元和8,167.45万元，主要系政府补贴等；发行人收到的重庆两江新区管理委员会并计入资本公积的金额分别为2,207,712.88万元、920,811.68万元和518,153.09万元，政府支持力度较大。

综上，发行人短期债务占比较高且持有货币资金较少主要与发行人财务策略选择、信用保障等相关，虽然发行人短期偿债压力较大，但发行人已制定了可行性较强的资金计划，可以通过良好的盈利能力和经营活动现金流入、外部融资渠道融资等保障一年内到期的有息负债的本息偿付，必要时通过但不限于流动资产变现、地方政府支持等方式偿还到期债务，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

(二) 有息负债担保结构

截至2020年9月末，发行人有息负债信用融资与担保融资结构如下：

单位：万元

借款类别	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计
质押借款	-	-	-	-	-	-
抵押借款	-	588,022.50	563,482.50	-	6,297.68	1,157,802.68

借款类别	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计
保证借款	-	50,554.20	440,391.80	-	-	490,946.00
信用借款	802,700.00	883,603.72	1,181,308.73	596,199.25	69,784.75	3,533,596.45
合计	802,700.00	1,522,180.42	2,185,183.03	596,199.25	76,082.43	5,182,345.13

六、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人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9月30日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为20亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券在2020年9月30日完成发行并且清算结束；
- 4、假设本期债券募集资金中20亿元用于偿还公司债务。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

单位：万元、倍、%

项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	10,193,718.62	10,193,718.62	-
非流动资产合计	11,076,540.44	11,076,540.44	-
资产总计	21,270,259.06	21,270,259.06	-
流动负债合计	5,681,439.69	5,481,439.69	-200,000.00
非流动负债合计	3,100,514.99	3,300,514.99	200,000.00
负债总计	8,781,954.68	8,781,954.68	-
所有者权益合计	12,488,304.38	12,488,304.38	-
流动比率	1.79	1.86	0.07
资产负债率	41.29	41.29	-

七、资产受限情况

截至2020年9月末，发行人受限资产为2,891,305.19万元，占总资产的13.59%，主要系因经营活动向金融机构借款设置的土地抵押及履约保证金。具

体明细如下：

单位：万元、%

受限资产类型	账面价值	占总资产比例	受限原因
土地使用权 ^注	2,889,209.31	13.58	借款抵押
货币资金	2,095.88	0.01	履约保证金
总计	2,891,305.19	13.59	-

注：由于期末抵押土地使用权账面价值无法区分，以银行评估价值进行披露。

八、或有事项、其他重要事项及资产负债表日后事项

（一）对外担保情况

截至2020年9月末，发行人无对外担保。

（二）诉讼（仲裁）情况

截至募集说明书签署日，发行人无对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁。

截至募集说明书签署日，发行人未决诉讼如下：

（1）子公司重庆两江新区市政景观建设有限公司未决诉讼如下：

1）重庆市建工市政交通工程有限责任公司诉景观公司建设工程合同纠纷案〔（2019）渝0112民初10031号〕尚在司法审理程序中，涉案金额201.58万元。

2）周立冬诉景观公司违反安全保障义务责任纠纷案〔（2019）渝0105民初24997号〕尚在司法审理程序中，涉案金额26.50万元。

（2）发行人与皮拉图斯技术香港有限公司(以下简称“皮拉图斯香港”)签订协议，委托皮拉图斯技术香港有限公司为公司生产相关型号产品，并预付飞机款324,812,617.22元。受低空开放缓慢、基础设施薄弱等通航大环境因素影响，导致皮拉图斯项目推动困难，项目生产现已停滞，皮拉图斯香港尚未实现对应的飞机交付，经两江新区管委会召开皮拉图斯项目处置工作会，确定处置方案：要求皮拉图斯香港退回飞机款项或折抵为飞机交付。发行人已委托北京大成(重庆)律师事务所为该事项进行诉讼代理。由于涉及购机款案件材料复杂，且根据合同应适用新加坡法律，在新加坡国际仲裁中心以英文进行仲裁，流程较为复

杂。2020年3月20日，新加坡国际仲裁中心确认立案后，按程序推进仲裁事宜。现已收到新仲发布的正式程序令，确定后续环节时间安排节点，按程序令规定的时间仲裁程序将于2022年结束。

上述事项诉讼标的金额占发行人2020年9月末净资产的比例不超过1%，对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无重大影响。除上述事项外，截至本募集说明书签署之日，发行人不存在其他未决且对本期债券发行及偿还可能产生重大影响的诉讼或仲裁案件。

（三）其他或有事项

发行人与国开发展基金有限公司签订“国开发展基金投资合同”，约定于2022年12月、2026年12月、2030年12月分别以1.3亿元、1.4亿元、1.3986亿元受让国开基金有限公司对重庆超硅半导体有限公司的投资。发行人与重庆超硅半导体有限公司全体股东签订《股权转让协议》，约定各股东按股比于2022年12月、2026年12月、2030年12月分别以合计1.3亿元、1.4亿元、1.3986亿元受让发行人对重庆超硅半导体有限公司的投资。

（四）资产负债表日后事项

截至报告期末，发行人不存在需要披露的重要资产负债表日后事项。

第七节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司的财务状况及未来资金需求，经两江新区管委会批复，公司申请发行不超过80亿元（含）的公司债券，拟分期发行。本期债券发行规模为不超过20亿元（含），拟用于偿还有息负债。

二、本期债券募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债。根据自身财务状况及债务情况，发行人拟定了初步的偿还计划，具体明细如下：

单位：万元

债务类别	还款月份	还款金额
重庆农村商业银行	2021年5月	38,000.00
三峡银行	2021年5月	20,000.00
中信银行	2021年6月	30,000.00
工商银行	2021年6月	12,000.00
重庆农村商业银行	2021年6月	50,000.00
中国银行	2021年6月	25,000.00
招银租赁	2021年6月	7,083.33
建信租赁	2021年6月	50,000.00
工商银行	2021年7月	17,500.00
交通银行	2021年7月	5,500.00
招银租赁	2021年7月	5,416.67
合计		260,500.00

本期发行债券将用于偿还包括但不限于上述债务，并包含公司2021年4月新增的部分债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合实际情况，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充运营资金（单次补充运营资金最长不超过12个月）。

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内设有权机构批准，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、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人调整偿还债务的具体金额，调整金额不超过本次债券募集资金总额30%（含）的，应经公司董事会或其授权人士批准后再实施变更。调整金额超过本次债券募集资金总额30%，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经公司董事会或其授权人士批准，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露后再实施。

五、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

以2020年9月30日发行人财务数据为基准，本期债券成功发行且按上述计划运用募集资金，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，募集资金运用执行后，发行人资产负债率不变，但负债结构有所变化，有利于中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以2020年9月30日发行人财务数据为基准，本期债券成功发行且按上述计划运用募集资金，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，募集资金运用执行后，发行人流动比率将由1.79上升至1.86，流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力有所增强。

六、募集资金专项账户管理安排

发行人承诺将严格按照募集说明书的约定用途使用募集资金，不转借他人。为保障本期债券的募集资金按照规定使用，公司已经制定了充分的机制和保障措施，具体如下：

（一）设置募集资金账户

为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，公司应在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书及其摘要中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。受托管理人有权采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。公司和监管银行应当配合受托管理人的检查与查询。受托管理人有权定期检查募集资金专户及偿债保障金专户内资金的接收、存储、划转与本息偿付情况。

（二）引入第三方机构监管

发行人将与监管银行签订账户及资金监管协议，规定监管银行监督募集资金的使用情况。

（三）制定债券受托管理人制度

本期债券制定了债券受托管理人制度，由主承销商担任本期债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本期债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当利益。

七、涉及本期债券募集资金的相关承诺

发行人自成立以来按照市场化的经营模式开展业务，拥有健全的法人治理结构和公司组织架构，能够通过主营业务获取稳定的经营收入，发行人所有债务均依靠自身收益偿还，未来投融资根据自身经营情况运作。

发行人承诺本期债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算。

发行人承诺将严格按照公司相关决议和《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台，

不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于房地产业务，不用于持有以交易为目的的金融资产、委托理财等财务性投资，不用于直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司，本期债券募集资金拟用于偿还的有息债务不涉及地方政府隐性债务。

八、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况

发行人董事会于2015年7月20日审议通过了《重庆两江新区开发投资集团有限公司关于公开发行公司债券的议案》，批准公司公开发行公司债券。重庆两江新区管理委员会批复同意发行人公开发行债券，出具了《关于重庆两江新区开发投资集团有限公司公开发行80亿元公司债券有关问题的批复》。

发行人已于2016年1月13日取得中国证监会证监许可〔2016〕79号，获准发行总额不超过人民币80亿元的公司债券。

截至报告期末，发行人前次发行公司债券情况如下：

单位：亿元、%

证券名称	起息日	到期日期	发行期限	发行规模	债券余额	票面利率	发行主体
17 两江 01	2017-08-25	2020-08-25	3	13.50	0.00	4.69	发行人
16 两江 02	2016-07-07	2019-07-07	3	30.00	0.00	3.00	发行人
16 两江 01	2016-03-17	2019-03-17	3	20.00	0.00	2.95	发行人

依照前次非公开发行公司债券募集说明书的约定，16 两江 01、16 两江 02 和 17 两江 01 的募集资金用途为偿还有息负债和补充流动资金。截至报告期末，16 两江 01、16 两江 02 和 17 两江 01 募集资金已使用完毕。

经核查，发行人前次发行公司债券未发现与募集说明书约定的用途、使用计划不一致的情形。

第八节 债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人权利的行使

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列示了本期债券之《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《债券持有人会议规则》的全文。

（一）债券持有人会议的权限范围

1、就发行人拟变更募集说明书的约定条款作出决议，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本息、变更本次债券的票面利率、取消本次债券募集说明书中的回购条款（如有）；

2、在发行人不能按照约定按期偿还本次债券本息时，决定委托受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产清算的法律程序；

3、决定发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产等对本次债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使；

4、应发行人提议或其担保人或其提供担保物发生重大变化的情况下，决定变更担保人、担保物或担保方式；

5、决定发行人重大资产/债务重组方案；

6、决定发行人与受托管理人发生的交易单项或一年内累计交易金额达到10亿元或达到发行人上一年度净资产的10%的交易；

7、决定变更受托管理人；

8、变更《债券持有人会议规则》或债券受托管理协议的主要内容；

9、决定当发生其他对本次债券持有人权益有重大影响的事项，且导致发行人不能按照约定偿还本息时，债券持有人依据相关法律法规享有的权利的行使；

10、法律、行政法规和部门规章规定和受托管理协议约定的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、债券存续期间，出现下列情形之一的，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

（7）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

（8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

（9）发行人、单独或者合计持有本次债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

（10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发行人调整用于补充营运资金或偿还债务的具体金额，调整金额不超过本次债券募集资金总额 30%（含）的，应经公司董事会或其授权人士批准后再实施变更。调整金额超过本次债券募集资金总额 30%，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经公司董事会或其授权人士批准，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露后再实施披露；

（12）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、债券持有人会议由受托管理人负责召集。

发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集本次债券的持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。

3、受托管理人不同意召集会议或受托管理人应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

4、会议召集人按照以下条款确认：

（1）受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人。

（2）单独持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。

（3）合并持有本次债券总额百分之十以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有

人为召集人。

（4）发行人根据《债券持有人会议规则》第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

5、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式：可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案；

（6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

（8）委托事项：债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

6、会议召集人就可以公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应最晚于债权登记日前发出。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

7、债券持有人会议通知发出后，如召开持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

8、债券持有人会议应在发行人住所地或受托管理人住所地召开。

（三）债券持有人的议案、委托及授权事项

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上海证券交易所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

2、发行人、单独或合并持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应当最晚于债权登记日前发出补充通知，公告拟审议的议案。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后（包括增加临时提案的补充通知），不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。

4、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

5、若债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，其在债券持有人会议上可发表意见，但应回避表决，其代表的本期未偿还债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次债券存续本金总额。

受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（受托管理人

同时为债券持有人或者征集人时除外）。

6、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

7、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

8、投票代理委托书应当注明，如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开24小时之前送交受托管理人。

（四）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等非现场方式召开。

2、受托管理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。如果受托管理人未能履行职责时，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

3、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的

落实安排发表明确意见。资信评级机构可应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

4、债券持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

（五）表决、决议和会议记录

1、向债券持有人会议提交的每一议案应由与会的有权出席会议的债券持有人或其合法授权的代理人投票表决。债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券（面值为人民币 100 元）享有一票表决权。

债券持有人为发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方的，在债券持有人会议上可以发表意见，但应回避表决，其代表的本期未偿还债券张数无表决权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

采用现场投票表决方式的，债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

采用非现场或者现场与非现场相结合的投票表决方式的，应遵循召集人事先披露的投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等规定。

3、债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

每次债券持有人会议之监票人为两人，会议主持人应主持推举本次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

4、会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置

或不予表决。如因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

5、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

6、除《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议对表决事项作出决议，需经超过持有本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一以上的债券持有人和/或代理人同意方可生效。

7、债券持有人会议通过的决议，对所有债券持有人均有同等约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人。

8、任何与本次债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、行政法规、募集说明书和受托管理协议等明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、受托管理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

9、召集人应指定专人负责制作债券持有人会议记录,并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

10、召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；

（2）会议有效性；

（3）各项议案的议题和表决结果。

11、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由召集人保管，保管期限至少为本次债券到期之日起五年。

（六）附则

1、受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

2、除涉及发行人商业秘密外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应首先通过协商解决；无法达成解决方案的，则应提交重庆仲裁委员会按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则在重庆进行仲裁。

第九节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意中泰证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意发行人与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

发行人聘请中泰证券股份有限公司作为本期债券的受托管理人，双方已签订《债券受托管理协议》，凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意债券受托管理协议的条款和条件，并由债券受托管理人按债券受托管理协议履行其职责。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任中泰证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、受托管理人的受托管理事项具体包括：

（1）持续关注和调查了解发行人和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项；

（2）监督发行人债券募集资金的使用情况；

（3）持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务；

（4）出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，根据规定和约定及时召集债券持有人会议，并督促发行人或相关方落实会议决议；

（5）发行人预计或已经不能偿还债务时，根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务；

（6）定期和不定期向市场公告受托管理事务报告；

（7）勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

（8）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上海证券交易所公司债券上市规则、上海证券交易所其他规定、募集说明书以及受托管理协议规定或约定的其他职责。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。发行人调整用于补充营运资金或偿还债务的具体金额，调整金额不超过本次债券募集资金总额30%（含）的，应经公司董事会或其授权人士批准后再实施变更。调整金额超过本次债券募集资金总额30%，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经公司董事会或其授权人士批准，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

3、发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。

本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个交易日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- （9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- （11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- （12）发行人主体或债券信用评级发生变化；
- （13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- （14）发行人拟变更募集说明书的约定；
- （15）发行人不能按期支付本息；
- （16）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （17）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- （18）发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项；
- （19）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上海

证券交易所要求的其他事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

5、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

6、债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。

赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

7、债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。

回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

8、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

9、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

10、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

前款所称其他偿债保障措施是指发行人承诺的如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）限制对外担保；
- （4）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （5）主要责任人不得调离。

11、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

前款所称后续偿债措施可以包括但不限于：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

12、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

13、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

14、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

15、发行人应当根据《债券受托管理协议》第4.18、4.19条等的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

16、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第3.4条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当至少在募集资金到位前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每年定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过上海证券交易所网站以及监管部门指定的信息披露媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第3.4条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文

件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第3.10条约定的其他偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。受托管理人应当在采取上述措施的同时告知债券交易场所和债券登记托管机构。

如法定机关要求提供担保的，受托管理人应按照下述方案提供担保办理相关手续：

（1）以债券持有人持有的本次债券提供担保；或

（2）如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

10、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券项下首期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

15、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、发行人、受托管理人双方约定，就《债券受托管理协议》项下服务，受托管理人不收取债券受托管理报酬。

19、在本次债券存续期间，受托管理人为债券持有人合法利益，履行《债券受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）在与发行人协商后，受托管理人为债券持有人利益，为履行受托职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务所

产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述第（1）或第（2）项下费用，受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。上述所有费用发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个工作日内接受受托管理人的账单向受托管理人支付。

20、受托管理人应当至少提前二十个交易日掌握债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

21、公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人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，受托管理人应当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，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，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，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

22、发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人确认，受托管

理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）债券募集资金使用的核查情况及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施的有效性分析；
- （6）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （7）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （8）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （9）债券持有人会议召开的情况；
- （10）可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等；
- （11）发生《债券受托管理协议》第3.4条所列举情形的，说明基本情况及处理结果；
- （12）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现《债券受托管理协议》第3.4条所列举情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当

知道该等情形之日起五个交易日内向上市场公告临时受托管理事务报告。

（五）利益冲突的风险防范机制

1、针对可能出现的影响受托管理人履行受托管理职责的利益冲突，合同双方应遵守以下条款：

（1）发行人发行本次债券所募集之资金，除本次债券的承销费外，不得用于与受托管理人发生的任何交易，但按照《债券受托管理协议》约定支付受托管理人报酬及相关费用的情形除外。

（2）在《债券受托管理协议》约定的受托管理期限内，发行人与受托管理人发生的交易单项或一年内累计交易金额达到10亿元或达到发行人上一年度净资产的10%的，应按照债券持有人会议规则规定的程序取得债券持有人会议的批准；未经过债券持有人会议批准，发行人与受托管理人发生的前述交易行为无效。

（3）若本次债券与受托管理人持有的除本次债券外的债务人为发行人的其他债权同时到期时，本次债券较受托管理人持有的除本次债券外债务人为发行人的其他债权优先受偿。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人和受托管理人双方如违反上述利益冲突防范机制，应承担的责任如下：

（1）若发行人违反上述利益冲突防范机制与受托管理人进行相关交易的，单独和/或合并持有本次债券总额10%以上的债券持有人有权提议召开债券持有人会议，并遵照债券持有人会议规则确认前述交易行为无效。

（2）若受托管理人违反上述相关风险防范机制，债券持有人可根据受托管理协议或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘受托管理人。

（六）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、本次债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，在新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

新任受托管理人应当符合相关法律、法规和规则关于受托管理人的资格要求。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中与本次债券相关的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司法人；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和

准确；

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（九）违约责任及救济

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》和本次债券项下发行人的违约事件：

（1）在本次债券到期、加速清偿或回购（如适用）时，发行人未能按时偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本次债券的到期利息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致

对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法或不合规；

（6）其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、如果《债券受托管理协议》中第10.2条约定的违约事件发生，受托管理人可以行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保、履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，受托管理人作为利害关系人提起诉前财产保全；

（3）可采取可行的法律救济方式收回未偿还的本次债券本金和利息，或敦促发行人履行《债券受托管理协议》或本次债券项下的义务；

（4）及时报告全体债券持有人；

（5）及时报告中国证监会当地派出机构及上海证券交易所；

（6）根据债券持有人会议决议与发行人谈判。

4、受托管理人可以采取加速清偿的方式对本次债券进行救济。加速清偿及措施如下：

（1）加速清偿的宣布：如果本次债券发生《债券受托管理协议》项下的违约事件，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本次债券未偿还债券的本金和相应利息，立即到期兑付。

（2）加速清偿的救济措施：在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用

法律规定的前提下采取了以下救济措施之一，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

①向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：
a.受托管理人的合理赔偿、费用和开支；b.所有迟付的利息；c.所有到期应付的本金；d.适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的利息。

②相关的违约事件已得到救济或被豁免。

③债券持有人会议同意的其他措施。

5、由于协议一方的过错不履行《债券受托管理协议》的规定，或者履行《债券受托管理协议》不充分、不及时或不完整，而造成《债券受托管理协议》其他方无法达到《债券受托管理协议》约定的目的，或者给其他方造成损失的，守约方有权向违约方索赔，追索其所遭受的损失（包括但不限于直接经济损失、相应利息及因追索该损失所发生的诉讼费、律师费及其它索赔费用）；如各方均有过错的，根据过错程度，由各方分别承担各自应负的违约责任。

6、受托管理人超越受托管理权限的受托管理行为无效，其责任由受托管理人承担。但受托管理人超越受托管理权限的受托管理行为，在事后得到债券持有人会议决议同意的除外。

7、因不可抗力原因，任何一方均按事故对《债券受托管理协议》影响的程度，由协议各方共同协商决定是否解除或变更《债券受托管理协议》，并免除责任方所应承担任何责任。

（十）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交重庆仲裁委员会按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则在重庆进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有法律约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，

各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



重庆两江新区开发投资集团有限公司

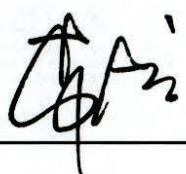
2021年4月22日

发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

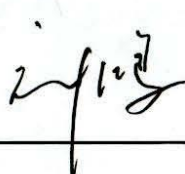
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

(本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之全体董事签字盖章页)

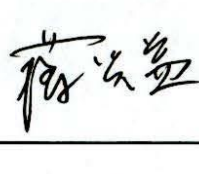
全体董事签名：



李 谨



刘 鸿



蒋兴益



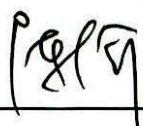
重庆两江新区开发投资集团有限公司

2021 年 4 月 22 日

(本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之全体监事签字盖章页)

全体监事签名：


陈 曦


陈 渝



重庆两江新区开发投资集团有限公司

2021年4月22日

(本页无正文，为《发行人全体董事、监事及高级管理人员声明》之全体非董事
高级管理人员签字盖章页)

全体非董事高级管理人员签名：



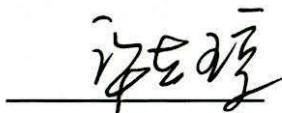
刘 风



丁登奎



况勋华



许志琼



唐 峻



张利志



重庆两江新区开发投资集团有限公司

2021 年 4 月 22 日

主承销商声明

本公司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。

项目负责人：

李星星

李星星

法定代表人或授权代表人：

李峰

李峰

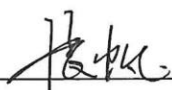




主承销商声明

本公司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。

项目负责人：


张帆

法定代表人或授权代表人：


陈共炎


中国银河证券股份有限公司
2021 年 4 月 22 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办律师： 张世强
张世强

徐阳
徐阳

律师事务所负责人： 孙渝
孙渝



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

签字注册会计师：



童文光



贾吉全



刘宗磊

会计师事务所负责人：

周铃

邱靖之

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年 4月22 日

关于签字注册会计师离职的说明

本所出具的《重庆两江新区开发投资集团有限公司2018年度审计报告》（天职业字[2019]17000号）的签字注册会计师为童文光同志和周铃同志。

周铃同志已于2019年从本所离职，故无法在募集说明书之“审计机构声明”中签字。

专此说明，请予察核！



天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

会计师事务所负责人：

邱靖文

2021 年 4 月 22 日

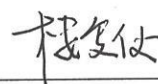
债券信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《重庆两江新区开发投资集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的资信评级报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的资信评级报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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。

签字评级人员：



林巧云



楼雯仪

信用评级机构负责人（或授权代表）：



丁豪樾

上海新世纪资信评估投资服务有限公司



2021 年 4 月 22 日

企业法人授权委托书

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司，

法定代表人：朱荣恩

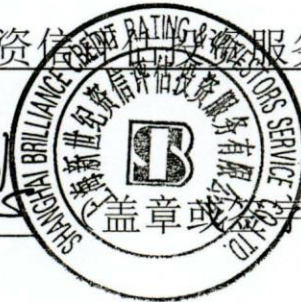
受委托人：丁豪樑，身份证号：310103195001141658

现授权我公司员工丁豪樑其在公司职务为常务副总裁，
作为我的合法代理人，代表本人全权处理上海新世纪资信评
估投资服务有限公司出具的《资信评级机构声明》文件签署
事宜。

委托期限：自签字之日起至 2021 年 6 月 30 日。

委托单位：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩 (盖章或签字)



2020 年 12 月 31 日

第十一节 备查文件

一、备查文件内容

- 1、发行人最近三年（2017年、2018年和2019年）经过审计的财务报告和2020年三季度财务报表；
- 2、主承销商核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、受托管理协议；
- 7、中国证监会同意本次债券注册的文件。

二、备查时间

工作日：除法定节假日以外的每日9:00-11:30，14:00-17:00。

三、备查地点

在本次公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅本募集说明书及相关文件。

1、重庆两江新区开发投资集团有限公司

联系地址：重庆市渝北区两江企业总部大厦6层

联系人：韩佳衡

联系电话：023-67199931

传真号码：023-67199931

2、中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李峰

联系人：李星星、陈冠霖、黄家豪、刘倩、何川

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

电话：010-59013951

传真：010-59013945

投资者若对募集说明书及其摘要有任何疑问，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。