

2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司

城市停车场建设专项债券

募集说明书

发行人:	重庆长寿开发投资（集团）有限公司
核准金额:	10亿元
发行金额:	10亿元, 基础发行额6亿元, 弹性配售额4亿元
发行期限:	7年
受托代理人	九州证券股份有限公司
信用评级机构:	东方金诚国际信用评估有限公司
主体信用级别:	AA+
债券信用级别:	AA+
担保情况:	无担保

主承销商/簿记管理人:



九州证券股份有限公司
JZ SECURITIES CO., LTD.



九州证券股份有限公司

二〇二一年五月

声明及提示

一、发行人董事、监事、高级管理人员声明

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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

三、主承销商勤勉尽责声明

本期债券主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》、《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》和《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律、法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师申明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说

明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

国家发展和改革委员会对本次债券的审批，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。本期债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券代理人等主体权利义务的相关约定。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本期债券募集说明书及其摘要中列明的信息和对本期债券募集说明书及其摘要作任何说明。

投资者若对本期债券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。

本期债券的发行人重庆长寿开发投资（集团）有限公司、主承销商九州证券股份有限公司、审计机构亚太(集团)会计师事务所(特殊普

通合伙)、法律顾问重庆海力律师事务所及信用评级机构东方金诚国际信用评估有限公司均已出具综合信用承诺书，明确了诚信自律要求和违规惩戒措施。

七、本期债券基本要素

(一) 债券名称：2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21 渝长寿停车场债”）。

(二) 发行总额：本期债券计划发行额为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），其中基础发行额为 6 亿元，弹性配售额为 4 亿元。

(三) 强制触发倍数：申购总量达到基础发行额的 2 倍。

(四) 弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 2 倍，当期计划发行额为 10 亿元，其中，基础发行额为 6 亿元，弹性配售额为 4 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的 2 倍及以上），应按照当期计划发行额 10 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 6 亿元进行配售，或经发行人与簿记

管理人协商后择期重新发行。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 6 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行额 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 6 亿元进行配售。

（五）债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

（六）债券利率：本期债券为固定利率债券。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（七）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在本期债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。每次还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值按上述比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

（八）发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（九）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

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

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

（十二）债券担保：本期债券为无担保债券。

（十三）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA+，本期债券信用级别为 AA+。

目录

声明及提示	II
第一条 风险提示及说明	5
第二条 发行概况	11
第三条 募集资金用途	18
第四条 发行人基本情况	28
第五条 发行人财务情况	91
第六条 发行人信用情况	149
第七条 增信情况	154
第八条 税项	155
第九条 信息披露安排	157
第十条 投资者保护机制	160
第十一条 本期债券发行的有关机构	167
第十二条 法律意见	173
第十三条 备查文件	175

释义

本期债券募集说明书中，除另有规定外，下列词汇具有以下含义：

公司/发行人/长寿开投	指重庆长寿开发投资（集团）有限公司。
长寿区政府	重庆市长寿区人民政府。
北城公司	重庆市长寿北部新城开发投资有限公司
乐至公司	重庆乐至置业发展有限公司
商贸物流	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司
北城公司	重庆市长寿北部新城开发投资有限公司
恒居公司	重庆市恒居置业发展有限公司
交基公司	重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司
长寿湖山庄	长寿湖山庄酒店有限公司
长寿经开	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司
生态旅业	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司
移民生态公司	重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司
盈地实业	重庆盈地实业(集团)有限公司
丰碑建设	重庆市长寿区丰碑建设有限公司
街镇工业	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司
乐渡股权	重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业（有限合伙）
住宅建筑公司	重庆市长寿区住宅建筑公司
移民生态公司	重庆市长寿移民生态工业园区开发建设有限公司
长美生态公司	重庆长美生态园林绿化有限公司
文和建设公司	重庆文和建设集团有限公司
红原环保公司	重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司
寿山寿水公司	重庆寿山寿水健康养老服务有限公司
宏昌担保公司	重庆宏昌融资担保有限公司
双创股权	重庆长寿双创股权投资基金合伙企业(有限合伙)
保安服务	重庆市长寿区保安服务有限责任公司
长寿区国资金融办	指重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。
长寿区土房局	重庆市长寿区国土资源和房屋管理局。
长寿区财政局	指重庆市长寿区财政局。
本期债券	指计划发行额为 10 亿元，其中基础发行额为 6 亿元，弹性配售额为 4 亿元的“2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券”。
本期发行	指本期债券的发行。
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车

	场建设专项债券募集说明书》。
募集说明书摘要	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
中证登上海分公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
主承销商/簿记管理人/九州证券/债权代理人	指九州证券股份有限公司。
监管银行	指哈尔滨银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司长寿支行和天津银行股份有限公司成都分行。
东方金诚	指东方金诚国际信用评估有限公司。
簿记建档	指由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向主承销商发出申购订单，主承销商负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。
承销团	指主承销商为本期发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。
余额包销	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
《债权代理协议》	指发行人与九州证券股份有限公司签订的《2018 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》。
《债券持有人会议规则》	指《2018 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》。
《募集资金专户监管协议》	指发行人与监管银行签订的《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集资金专户监管协议》和《2020 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集资金专户监管协议》。
《偿债资金专户监管协议》	指发行人与监管银行签订的《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专户监管协议》。
《公司章程》	指《重庆长寿开发投资（集团）有限公司章程》。
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》。
《债券条例》	指《企业债券管理条例》。
最近三年、报告期（内）	指 2018 年、2019 年和 2020 年。
工作日	指商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。

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

注：本募集说明书中部分计算在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第一条 风险提示及说明

投资者在决定购买本期债券之前，应当仔细考虑下述风险因素及发行人在本期债券募集说明书中披露的其他有关信息。

一、与本期债券相关的风险与对策

（一）利率风险与对策

风险：国际、国内宏观经济环境变化，国家经济政策变动等因素会引起市场利率水平的变化。本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越多个利率变动周期。市场利率的波动将使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，并考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

（二）偿付风险与对策

风险：在本期债券的存续期内，如政策、法规、行业或市场等不可控因素对发行人的经营活动产生负面影响，进而造成公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期债券本息的按时足额支付。

对策：目前，发行人运行稳健，经营情况和财务状况良好。发行人将进一步提高管理与经营效率，严格控制成本支出，不断提升其持续发展能力。发行人将加强对本期债券募集资金使用的监控，严格控

制资本支出，积极预测并应对投资项目所面临的各种风险，确保募集资金投资项目的正常建设和运营，提高建设项目的现金流和收益水平，以保障本期债券按时还本付息。

（三）流动性风险与对策

风险：由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将在 1 个月内向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券交易流通申请。同时，随着债券市场的发展，债券交易的活跃程度也将增强，本期债券未来的流动性风险将会降低。

（四）偿债保障措施相关的风险与对策

风险：发行人为本期债券的安全偿付设立了多项偿债保障措施，设立了一系列偿债保障制度及人员安排。但应关注到公司在内部管理，包括人员管理、财务管理、法律风险防范等方面可能遇到的不确定风险，上述风险将可能影响到本期债券偿债保障措施实施效果。

对策：总体来看，发行人为本期债券还本付息方式设置合理，公司良好的经营业绩及稳健的财务结构、本期债券募集资金投资项目较为良好的收益性以及政府对公司的支持可对本期债券偿还起到较好的保障作用。同时，公司也会不断建立完善风险防范制度，建立科学有效的人才培养、选拔机制，分层次、有重点地不断吸纳外部人才。

目前，具有一批具有专业技能和丰富管理经验的优秀人才，将不断提升发行人的内控管理水平，有效保证本期债券各项偿债保障措施的落实。

二、与行业相关的风险与对策

（一）经济周期的风险与对策

风险：发行人主要从事土地整理与开发、城市基础设施建设方面的业务，其投资规模和收益水平都受到经济周期和宏观调控的影响。如果出现经济增长速度放缓或衰退，政府对基础设施的投资力度可能下降，从而使发行人的经济效益下降，现金流减少，进而影响本期债券的按时兑付。此外，公司所在地区的经济发展水平和发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

对策：针对国家宏观经济政策调控风险，发行人将加强对国家宏观经济政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析系统，做到及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。随着区域经济的持续稳定快速发展，发行人的业务需求和盈利水平都将进一步提高，其受经济周期波动的影响相对较小。

（二）行业政策的风险与对策

风险：发行人主要从事长寿区基础设施建设、土地开发整理及保障房开发等业务，国家行业政策的变动将对公司的收入和利润产生重要的影响，其他诸如固定资产投资、环境保护、土地利用和城乡建设投融资方面的政策及城乡规划等方面的变化都将在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

对策：发行人将在现有的政策条件下，努力提升公司可持续发展能力，同时针对未来政策变动风险，与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成不利影响。此外，发行人将积极拓展其他行业的盈利空间，形成多行业盈利并互为补充的稳定架构，以抵御单一行业政策的变动风险。

三、与发行人相关的风险与对策

（一）发行人经营风险与对策

风险：发行人作为国有企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

对策：发行人将进一步加强与政府主管部门的沟通协商，并在政府主管部门的大力扶持和政策支持下，不断改革和优化公司的管理制度，建立起适应公司业务特点的组织构架和管理制度，引进先进的管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与环境的变化相适应。发行人还将加大对投资企业的监管力度，防范经营风险，保证其持续健康发展。

（二）募集资金投资项目的风险与对策

风险：本期债券募集资金投资项目整体投资规模较大，回收周期较长，存在工期可能延误及造价超出预算等风险，从而影响发行人的

盈利能力，进而导致发行人不能按时对本期债券还本付息。

对策：本期债券募投项目已经过发行人和相关部门的详细研究和论证，并经相关部门的批准。发行人将认真执行工程建设计划，严格控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、运营、监督工作分开，确保工程保时保质完成以及项目投入资金的合理使用。本期债券募集资金投资项目的工作均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。项目实施过程中，发行人将严格按照国家有关法律法规要求健全质量保证体系，保障项目如期保质竣工并投入运营。

（三）合规使用募集资金的相关风险

风险：发行人作为长寿区最重要的城市基础设施建设主体，承接的各类建设项目较多，发行人任何资金挪用，都将影响公司运营效率及盈利水平，进而影响本期债券偿付。

对策：发行人将实行募集资金的专用账户制度。为了保证募集资金的合理使用，发行人与哈尔滨银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司长寿支行和天津银行股份有限公司成都分行签订了《募集资金专户监管协议》。根据该监管协议，发行人应在监管银行设立募集资金使用专项账户。《募集资金专户监管协议》的签署将会让募集资金的使用更加透明、规范，也将进一步保障债券投资者的根本权益。同时，发行人将严格按照国家发改委关于企业债券募集资金使用的有关规定，对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，严格按照资金计划、项目施工进度核拨资金，确保全部募集资金的专款专

用。

（四）资产质量的相关风险与对策

风险：发行人资产主要为其他应收款、存货及固定资产等。其他应收款项回收存在较大不确定性，存货中部分土地资产已抵押，部分工程还未达到结算条件，资产流动性一般。如果发行人资产质量恶化，将影响其盈利水平。

对策：发行人将积极与有关单位沟通联系，确保相关款项如期及时收回。同时，发行人也将不断加强资产运营，有效配置资金，确保抵押资产顺利解押。此外，发行人将建立信息收集和分析系统，认真研究国家宏观经济政策、产业政策，及时制定应对策略。

第二条 发行概况

一、本期债券发行依据

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券[2019]108 号文件批准公开发行。

本期债券经重庆市发展和改革委员会“渝发改财经[2019]14 号”文件转报国家发展和改革委员会。

本期债券经发行人股东长寿区国资金融办于 2018 年 9 月 20 日出文件同意申请公开发行。

本期债券经重庆长寿开发投资（集团）有限公司于 2018 年 9 月 11 日召开的董事会决议同意申请公开发行。

二、本期债券发行条款

（一）发行人：重庆长寿开发投资（集团）有限公司。

（二）债券名称：2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券（简称“21 榆长寿停车场债”）。

（三）发行总额：本期债券计划发行额为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），其中基础发行额为 6 亿元，弹性配售额为 4 亿元。

（四）强制触发倍数：申购总量达到基础发行额的 2 倍。

（五）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 2 倍，当期计划发行额为 10 亿元，其中，基础发行额为 6 亿元，弹性配售额为 4 亿元。

当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的（申购总量达到基础发行额的 2 倍及以上），应按照当期计划发行额 10 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

1、申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 6 亿元进行配售，或经发行人与簿记管理人协商后择期重新发行。

2、申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 6 亿元进行配售。

3、申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行额 10 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 6 亿元进行配售。

（六）债券期限：本期债券为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款。

（七）票面利率：本期债券为固定利率债券。通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。本期债券采用单利按

年计息，不计复利，逾期不另计利息。

（八）还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第 3 年至第 7 年，每年末按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。每次还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值按上述比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

（九）发行价格：债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（十）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十一）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求、发行网点在簿记管理人公告的《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》中规定。投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

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

（十三）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为【2021】年【6】月【2】日。

（十四）发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即【2021】年【6】月【3】日。

（十五）发行期限：【2】个工作日，自发行首日至【2021】年【6】月【4】日。

（十六）起息日：自最后一个发行日开始计息，本期债券存续期限内每年的【6】月【4】日为该计息年度的起息日。

（十七）计息期限：本期债券计息期限自【2021】年【6】月【4】日起至【2028】年【6】月【3】日止。

（十八）付息日：【2022】年至【2028】年每年的【6】月【4】日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（十九）兑付日：【2024】年至【2028】年每年的【6】月【4】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二十）本息兑付方式：年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息；本息的兑付通过本期债券相关登记托管

机构办理。

（二十一）承销方式：承销团余额包销。

（二十二）承销团成员：主承销商为九州证券股份有限公司，副主承销商天风证券股份有限公司和东亚前海证券有限责任公司，分销商为安信证券股份有限公司、西部证券股份有限公司和华西证券股份有限公司。

（二十三）担保方式：本期债券为无担保债券。

（二十四）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用级别为 AA+，本期债券信用级别为 AA+。

（二十五）债权代理人：九州证券股份有限公司。

（二十六）监管银行：哈尔滨银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司长寿支行和天津银行股份有限公司成都分行。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

本期债券采取实名记账方式发行，簿记管理人为九州证券股份有限公司，拟通过簿记建档、集中配售的方式向专业投资者配售，具体时间安排如下：

发行公告刊登日期：【2021】年【5】月【28】日

簿记建档日期：【2021】年【6】月【2】日

发行期限：【2021】年【6】月【3】日至【2021】年【6】月【4】日

缴款截止日期：【2021】年【6】月【4】日 15:00 之前

具体要求详见发行人公告的《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券申购和配售办法说明》。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

四、认购人承诺

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

（一）投资者接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依据有关法律法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后（如需）并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

（三）本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）在本期债券的存续期内，若发行人依据有关法律法规将在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转

让：

- 1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；
- 2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；
- 3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；
- 4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让进行充分的信息披露。
- 5、投资者同意九州证券股份有限公司与发行人签署《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。
- 6、本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后（若需）并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。
- 7、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第三条 募集资金用途

本期债券募集资金10亿元，其中6亿元用于长寿区城市公共停车场建设项目，4亿元用于补充公司营运资金。本期债券募集资金使用情况如下表所示：

本期债券募集资金投向简况

单位：万元

序号	项目	项目总投资	拟使用募集资金	拟使用资金占总投资比例
1	长寿区城市公共停车场建设项目	89,897.00	60,000.00	66.74%
2	补充营运资金	--	40,000.00	--
总计			100,000.00	--

本期债券基础发行额6亿元，其中3.60亿元用于长寿区城市公共停车场建设项目，2.40亿元用于补充公司营运资金。如发行人行使弹性配售选择权，则本期债券总发行规模为10（6+4）亿元，其中6亿元用于长寿区城市公共停车场建设项目，4亿元用于补充营运资金。

本期债券募集资金不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于房产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险性投资，不用于具有完全公益性的社会事业项目如体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等项目建设。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

一、长寿区城市公共停车场建设项目

（一）项目实施主体

募投项目实施主体（业主）为重庆长寿开发投资（集团）有限公司。

（二）项目基本情况

本项目为长寿区城市公共停车场建设项目，总用地面积为 133.25 亩，总建筑面积为 195,049 m²，建设内容包括长寿区凤城组团、渡舟组团、桃花组团、阳鹤组团和菩提组团配套停车场建设，共建设配套停车场 27 个。项目总投资为 89,897 万元。

（三）项目核准情况

长寿区城市公共停车场建设项目取得相关政府部门审批、核准文件情况如下表所示：

本期债券募投项目审批情况

序号	项目	文号	发文机关	印发时间
1	长寿区城市公共停车场建设项目选址意见书	选字第市 500115201710098 号	长寿区规划局	2017 年 8 月 7 日
2	关于重庆长寿开发投资（集团）城市公共停车场项目使用国有土地预审的通知	长寿国土房管 [2017]151 号	长寿区国土房管局	2017 年 9 月 6 日
3	关于长寿区城市公共停车场建设项目可行性研究报告的批复	长发改投 [2017]467 号	长寿区发展和改革委员会	2017 年 10 月 27 日
4	固定资产项目节能登记表	-	长寿区发展和改革委员会	2017 年 10 月 27 日
5	长寿区城市公共停车场建设项目环境评价审批意见	渝（长）环评审 [2017]13 号	长寿区环境保护局	2017 年 11 月 23 日
6	重庆市社会稳定风险评估备案申请表	-	重庆市长寿区维护社会稳定工作领导小组办公室	2017 年 12 月 28 日

根据 2017 年 8 月 7 日长寿区规划局印发的《长寿区城市公共停车场建设项目选址意见书》（选字第市 500115201710098 号），长寿区规划局同意该项目选址。

根据 2017 年 9 月 6 日长寿区国土房管局印发的《关于重庆长寿开发投资（集团）城市公共停车场项目使用国有土地预审的通知》（长寿国土房管[2017]151 号），该项目符合用地政策。

根据 2017 年 10 月 27 日长寿区发展和改革委员会印发的《关于长寿区城市公共停车场建设项目可行性研究报告的批复》（长发改投[2017]467 号），同意可行性研究报告并作出批复。根据固定资产项目节能登记表，长寿区发展和改革委同意节能审查登记备案。

根据 2017 年 11 月 23 日长寿区环境保护局的《长寿区城市公共停车场建设项目环境评价审批意见》（渝（长）环评审[2017]13 号），认为该项目环境影响可控。

根据 2017 年 12 月 28 日长寿区维护稳定工作领导小组办公室审核的《重庆市社会稳定风险评估备案申请表》，认为该项目总体风险可控，应对措施有效，属于低等级社会稳定风险级别。

（四）项目建设背景

随着我国汽车工业的飞速发展，城市小汽车保有量大幅提高，停车设施供给不足问题日益凸显，挤占人行道等公共资源，影响交通通行，制约了城市进一步提升品质和管理服务水平。为此，国家和重庆市颁布了《关于加强城市停车设施建设的指导意见》（发改基础[2015]1788 号）、《城市停车场建设专项债券发行指引》（发改办财金[2015]818 号）、《重庆市人民政府办公厅关于鼓励投资建设公共停车场的指导意见》（渝府办〔2014〕45 号）等相关政策文件。在长寿区 2018 年人民政府工作报告中，也明确指出长寿城乡区域发展不均衡，基础

设施欠账较多，要重点补齐基础设施短板，推进城市公共区域和小区配套停车场建设。

因此，本项目的建设有利于解决片区停车难问题，完善片区基础设施配套能力，增强公共服务质量，改善城乡居民生活环境尤其是交通出行环境。

（五）项目建设内容

本项目涉及长寿区凤城组团、渡舟组团、桃花组团、阳鹤组团和菩提组团配套停车场建设，共建设配套停车场 27 个，总用地面积 88,833.97 m²，总建筑面积 195,049 m²，其中停车库建筑面积 166,813 m²，配套商业 28,236 m²，共设计停车位 6,108 个（其中室内车位 5,556 个，室外车位 552 个），配套充电桩位 1,195 个，配套公厕 27 个，外墙广告屏，地面广告牌等合计 7600 m²。

城市停车场建设内容包括：27 个停车场的停车库（场）的土建、安装、装修装饰以及场平土石方、污水处理工程、综合管网、绿化、道路及场地硬化等室外工程；商用房的土建、安装工程。

（六）项目经济效益评价

1、项目经营收入

本期债券募投项目总收入包括停车位收入、配建商业出租和出售收入、充电桩服务费收入、广告收入。本期债券募投项目在运营期内总收入合计为 214,566.27 万元，在本期债券存续期内，本期债券实现收入合计为 98,653.77 万元。具体收入情况如下：

（1）车位出租收入

本项目新建 27 个停车场，共设计停车位 6,108 个（其中室内车位 5556 个，室外车位 552 个）。依据《重庆市长寿区公共停车服务收费管理方案》，本项目采用保守估计，室内临停按照公共停车场普通等级每个停车位 3 元/小时，每个停车位每天按照停放 8 小时进行测算；室内夜间停车按照 10 元/晚计算，每 3 年上涨 2 元。室外临停按照公共停车场普通等级每个停车位 2 元/小时，每个停车位每天按照停放 8 小时进行测算；室内夜间停车按照 8 元/晚计算，每 3 年上涨 1 元。债券存续期内，预计本项目的停车位收入为 28,395.63 万元。运营期内，预计本项目的停车位收入为 111,995.81 万元。

（2）配建商业收入

本项目配建商业总面积 28,236.00 平方米。预计总面积的 85% 用于出售，15% 用于出租。

①配建商业出售收入

根据项目运营情况，本项目预计在第三年开始均匀出售配建商业，初始销售价格按现在市场价格 20,000 元/ m^2 计算。预计出售面积 24,001.00 平方米，分别在项目的第三年至第七年出售 15%、15%、15%、20% 及 20%。配套出售收入预计 51,105.00 万元。

②配建商业出租收入

商业出租初始价格按照 80 元/ m^2 /月计算，每 3 年增长 5%。项目建成后，债券存续期商业出租获得的收益分别是：1,626.00 万元、1,355 万元、1,084 万元、857 万元及 427 万元。

债券存续期内，预计本项目的配建商业出售和出租收入为

56,453.93 万元。运营期内，预计本项目的配建商业出售和出租收入为 60,131.97 万元。

（3）充电桩服务费收入

本项目共设置 1195 个新能源汽车停车位，并配建 1195 个充电设施。其中：交流充电桩 956 个，直流充电桩 239 个。

交流充电桩利用时长为 8 小时/天，每辆车按照 7 度/小时充电，充电桩服务费按 0.4 元/度。充电桩初始利用率为 70%，随后每两年提高 10%，最高利用率为 90%。

直流充电桩利用时长为 8 小时/天，每辆车按照 30 度/小时充电，充电桩服务费按 0.4 元/度。充电桩初始利用率为 70%，随后每两年提高 10%，最高利用率为 90%。

债券存续期内，预计本项目的充电桩服务费收入为 6,314.42 万元。运营期内，预计本项目的充电桩服务费收入为 17,971.81 万元。

（4）停车场广告收入

本项目每个新建停车场均在外墙或地面建设广告屏、广告牌等广告投放载体，合计 7600m²，参照同类区域类似停车场广告收费价格，单条广告投放价格为 1.2 元/m²天—2 元/m²天，结合市场实际，广告投放载体投放频次为分钟 1 次，每条广告预计时间为 15 秒，即可承接广告 4 条，广告投放日均收入约为 4.8 元/m²天—8 元/m²天。项目运营期内广告收入保守估计按照 6 元/m²天，每三年增长 1 元/m²天进行测算。

债券存续期内，预计本项目的广告收入为 7,489.80 万元。运营期

内，预计本项目的广告收入为 24,466.68 万元。

2、项目经济效益分析

由此可知，在本项目运营期内，募投项目的净收益为 187,011.94 万元。通过项目投资现金流量表、项目资本金现金流量表进行财务现金流量分析，项目全部投资税后财务内部收益率为 10.65%，项目所得税后投资回收期为 7.68 年。总体来说，本项目具有较好的经济效益

3、债券存续期间项目收益对本期债券偿付的保障

本期债券拟 60,000.00 万元用于募投项目建设，以募投项目在债券存续期间的运营净收益作为偿债来源。债券存续期内，募投项目预计可共产生运营收入共计 98,653.77 万元，扣除税金及运营成本后的项目净收益合计为 86,362.13 万元。本期债券用于募投项目的本金 60,000.00 万元，按 6.50%/年票面利率计算利息为 19,500.00 万元，本息合计为 79,500.00 万元，债券存续期内项目净收益对用于募投项目的债券本息的覆盖率为 108.63%。债券存续期内收益测算明细如下表所示：

债券存续期内募投项目收益情况

单位：万元

年份	计算期							合计
	1	2	3	4	5	6	7	
一、项目收入	--	--	17,163.3 5	17,058.7 2	18,332.0 1	22,946.6 9	23,153.0 0	98,653.77
1.1 停车位出租收入			4,767.72	4,767.72	5,136.65	6,626.10	7,097.44	28,395.63
1.2 商业配套收入			10,097.1 9	9,826.13	10,402.1 4	13,277.7 0	12,850.7 7	56,453.93
1.3 广告收入			1,165.08	1,331.52	1,497.96	1,747.62	1,747.62	7,489.80

1.4 充电桩服务费收入		1,133.36	1,133.36	1,295.27	1,295.27	1,457.17	6,314.42
二、税金及附加	--	1,752.48	1,741.08	1,879.88	2,382.92	2,405.41	10,161.76
三、经营成本	--	400.30	399.26	411.99	458.14	460.20	2,129.89
四、净收益	--	15,010.5	14,918.3	16,040.1	20,105.6	20,287.3	86,362.13
		6	9	5	4	9	

（七）项目建设工期和实施进度

本项目已于 2018 年 8 月开工，预计工期两年。截至 2020 年末，已投入约 18,953.30 万元，占总投资的 21.08%。因受到 2020 年初新型冠状病毒疫情以及因为防疫需要、政府下发的工程禁令、禁运等不可抗力事件影响，本期债券募投项目投资及工程建设等工作受到一定程度延误。截至 2020 年末，本项目中凤城组团的格林广场停车场、老体育馆停车场、人民医院停车场已经基本完成主体结构封顶；桃花组团和菩提组团项目已完成初步主体框架结构建设内容，正在进行地下施工。其余停车场项目正在前期准备阶段。

（八）项目建设的社会效益

本项目是推动长寿区区域经济发展的重要项目，对于区域城乡统筹发展具有重要意义。

1、完善城市配套建设

城市基础配套设施的建设和城市的发展是密切相关的，也要同步推进，项目的建设能保证长寿区持续健康的发展，真正实现长寿区的城市建设发展目标。

2、解决城区停车难的问题

随着长寿区城市经济的快速发展，汽车进家庭的步伐加快，城市机动车辆发展迅猛，相比之下城市停车设施建设明显滞后。尤其是在城市中心，由于很多公用建筑和住宅小区配建车位严重不足，停车位

更是一位难求。通过本项目的实施，能提供 6108 个停车位，可有效的解决城市停车难的问题。

3、提升城市形象，提升城市竞争力

本项目建成后，有效的解决城市停车难的问题，使城市街头路边的乱停乱放问题得到极大的改善，大大提高长寿区城区的环境档次，有利于提升区域内服务质量和服务水平，改善城市形象，有利于提升长寿区的知名度和美誉度以及提高长寿区的竞争力。

因此，项目建设社会效益明显，项目的兴建，对长寿区的城市发展和城乡统筹具有明显正面社会影响。

二、补充公司营运资金

根据发行人的规划，本期债券发行募集资金中的 40,000.00 万将用于补充营运资金，增强公司运营能力，保证公司经营活动平稳开展，为公司发展提供有力保障。

三、募集资金的使用计划和管理制度

发行人将严格按照国家发改委关于债券募集资金使用的相关制度和要求对债券募集资金进行严格的使用管理，按照已披露的募集说明书中承诺的资金用途，坚持安全管理、规范运作和公开透明的原则使用本期债券募集资金。同时，为规范募集资金的管理和使用，最大限度地保障投资者的利益，发行人聘请华哈尔滨银行股份有限公司重庆分行、重庆银行股份有限公司长寿支行和天津银行股份有限公司成都分行作为本期债券募集资金的监管银行，并在该行开立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、储存、划转。

为提高资金使用效率，公司将及时把募集资金拨付至拟投资项目

目。同时，依据公司相关财务管理制度对募集资金使用进行严格管理。在募集资金的具体使用上，依据工程建设进度及有关付款合约，由相关部门就每月所需建设资金提出用款申请，财务部核实并报公司主管领导批准后，下达每月用款计划。财务融资部及审计内控部严格按照下达的资金计划和经审核的项目施工进度拨付资金，对无资金计划、未提交项目施工进度的，禁止拨款。

募集资金使用情况由融资财务部进行日常监督，发行人将定期组织人员对发债资金使用情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目核算办法、内控制度的健全等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用，并由公司经济运行部对资金管理工作进行经常性监督。

四、发行人的相关承诺

为进一步充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人关于本期债券募投项目做出以下承诺：

（一）本期债券募投项目未来所产生的收益将优先用于偿还本期债券；

（二）按相关要求披露本期债券募集资金使用情况、下一步使用计划、募集资金投资项目进展情况。

（三）如变更募集资金用途，将按照国家发改委相关规定履行变更手续。

第四条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：重庆长寿开发投资（集团）有限公司

成立日期：2002 年 10 月 30 日

住所：重庆市长寿区桃源大道 3 号

法定代表人：陈忠平

注册资本：人民币 100,000.00 万元

公司类型：有限责任公司(国有独资)

工商注册号：500221000003185

经营范围：道路货物运输；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：受区政府委托，承担城市基础设施、市政公益、综合交通等项目的投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算、个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）、建设任务；在长寿区政府批准的范围内进行土地整治；城市占道收费运营、灯桩体运营、公交运营；自有房屋租赁；停车场服务；物业管理；户外广告；酒店管理；会议展览服务；承办经批准的文化艺术体育交流活动；货物仓储服务(不含危化品仓储)；医院管理；船舶废弃物接收处置；销售：普通机械设备、建筑装饰材料、五金、交电、冶金材料、有色金属、金属材料、金属制品、矿产品、钢材、

苗木；污水处理，煤炭及制品销售，化工产品销售（不含许可类化工产品），水泥制品销售，国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

发行人是长寿区政府批准设立的国有控股企业，围绕着长寿区开发建设与国有资产经营，在长寿区城市基础设施建设和土地整治开发领域具有重要地位。

截至 2020 年末，发行人经审计的资产总额为 5,726,117.59 万元，所有者权益合计为 2,489,376.51 万元，负债总额为 3,236,741.09 万元。2020 年度，发行人实现营业收入 192,974.45 万元，实现净利润 44,829.69 万元。

二、发行人历史沿革

发行人前身为重庆长寿基础设施开发有限公司，系 2002 年 9 月 12 日经区政府《关于成立重庆长寿基础设施开发有限公司的批复》（长寿府发[2002]60 号）批准，于 2002 年 10 月 30 日由重庆市长寿区发展计划委员会（现更名为重庆市长寿区发展和改革委员会）以货币出资设立的有限公司，注册资本为 600 万元，实收资本 600 万元。重庆金汇会计师事务所有限责任公司对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（重汇长内验[2002]100 号）。

2003 年 6 月，经区政府批准，重庆市长寿区发展计划委员会对发行人以货币出资增资 4,400 万元，重庆金汇会计师事务所有限责任公司对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（渝金汇长验[2003]050 号）。增资完成后，发行人注册资本变更为 5,000 万元，

实收资本 5,000 万元。

2006 年 4 月，根据区政府《关于授权区国资办履行出资人职责的通知》（长寿府发[2006]65 号）文件要求，发行人的出资人由重庆市长寿区发展计划委员会变更为重庆市长寿区国有资产管理办公室。

2006 年 4 月，根据区政府批准，区国资办对发行人以货币出资增资 15,000 万元，重庆金汇会计师事务所有限责任公司对其出资进行了审验，并出具了《验资报告》（渝金汇长验[2006]039 号）。增资完成后，发行人注册资本变更为 20,000 万元，实收资本 20,000 万元。

2007 年 8 月，根据区政府批准，区国资办对发行人以货币出资 3,100 万，股权出资 54,900 万元，共增资 58,000 万元。重庆金汇会计师事务所有限责任公司对本次出资进行了审验，并出具了《验资报告》（渝金汇长验[2007]058 号）。增资完成后，发行人注册资本变更为 78,000 万元，实收资本 78,000 万元。后于 2011 年 5 月，区国资办股权出资的 54,900 万元全部置换为货币出资。

2007 年 9 月，根据区政府《关于同意将重庆长寿基础设施开发有限公司更名为重庆长寿开发投资（集团）有限公司的批复》（长寿府发[2007]63 号）批准，发行人名称变更为“重庆长寿开发投资（集团）有限公司”。

2019 年 8 月，发行人的股东名称由重庆市长寿区国有资产监督管理办公室变更为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。

2021 年 4 月 8 日，发行人股东重庆市长寿区国有资产监督管理

委员会作出股东决定，对发行人增资 22,000.00 万元。增资完成后，发行人注册资本变更为 100,000.00 万元。

三、最近三年发行人重大资产重组情况

（一）决策程序与审批程序

根据重庆市长寿区国有资产监督管理委员会、中共重庆市长寿区委组织部、重庆市长寿区机构编制委员会办公室、重庆市长寿区人力资源和社会保障局《关于印发长寿区区管重点国有企业改革方案的通知》（长国金办〔2017〕67 号）通知中下发的附件 1：《长寿区区管重点国有企业整合改革方案》的要求，整合组成新的重庆长寿开发投资（集团）有限公司，具体为：重庆长寿开发投资（集团）有限公司作为集团公司，将重庆乐至置业发展有限公司及其子公司、重庆市长寿北部新城开发投资有限公司、重庆市恒居置业发展有限公司、重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司、重庆市长寿公益工程建设管理有限公司作为子公司，重庆长寿开发投资（集团）有限公司转型为城市一级开发和运营的“商业类”国有企业。方案中同时要求将发行人原下属子公司长寿湖山庄酒店有限公司划给重庆市长寿生态旅业开发有限公司；将发行人原下属子公司重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司、重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司划给重庆盈地实业（集团）有限公司。

综上所述，上述股权划转已经发行人股东和国资部门审批，履行的法律程序符合相关法律、法规和规范性文件要求，重组过程合法合规。

（二）工商变更登记情况

公司根据重庆市长寿区国有资产监督管理委员会文件《重庆市长寿区国有资产监督管理委员会关于调整公司股权结构的通知》（长国金办〔2018〕28号、长国金办〔2018〕29号、长国金办〔2018〕21号和长国金办〔2018〕23号）和长寿经济技术开发区管理委员会文件《长寿经济技术开发区管理委员会关于无偿划拨重庆乐至置业发展有限公司股权的通知》（长寿经开发〔2018〕18号）的要求，无偿取得了北城公司、乐至公司和商贸物流公司100%股权，同时将街镇工业公司和交基司100%股权无偿划转至盈地公司和将长寿湖山庄100%股权无偿划转至生态旅业公司，并完成了相应的工商变更备案程序。

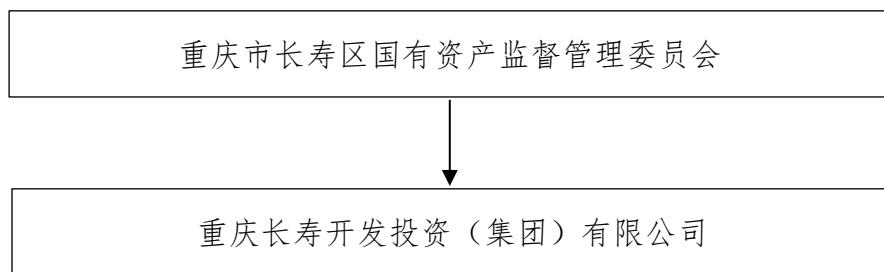
四、发行人控股股东及实际控制人

（一）股权结构

重庆市长寿区国有资产监督管理委员会是发行人唯一出资人，出资金额100,000万元。

发行人股权结构图如下：

发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人情况

发行人控股股东与实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。

重庆市长寿区国有资产监督管理委员会负责贯彻执行国家有关国有资产管理方针、政策和法律、法规，拟定全区国有资产管理的规章制度；组织开展全区国有资产清产核资和监管工作；审批区级国有企业经济活动中涉及国有资产的评估、产权变动和财务处理事项，审批区级行政事业单位国有资产产权转移、资产处置、评估等事项；组织国有资产收益收缴工作；组织实施国有资产的权属界定及国有股权、投资的管理工作。

五、发行人公司治理和组织结构

（一）发行人治理结构

公司经营决策体系由出资人、董事会、经理、监事会组成。出资人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会；董事会是常设执行机构，由 5 人组成，对出资人负责；监事会主要负有监督职责，由 5 人组成；公司设经理一名，由董事会聘任或解聘，负责主持公司日常经营管理工作。

1、董事会行使下列职权：

- (1) 执行出资人的决议；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；
- (4) 制订公司增加或或减少注册资本、发行公司债券、分立、

合并、变更公司形式、解散和清算的方案；

（5）决定公司内部管理机构的设置；

（6）聘任和解聘公司经理，根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人、决定其报酬事项；

（7）制定公司的基本管理制度；

（8）公司章程或者出资人授予的其他职权。

公司章程规定，公司设董事会，成员为8人。其中应当有适当比例的职工代表，董事由出资人委派或更换，但是董事会成员中的职工代表由职工代表大会民主选举或更换。公司设董事长一名，由出资人从董事会成员中指定。董事每届任期不超过三年。

2、出资人主要行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定董事长、副董事长；决定董事的报酬事项；

（3）委派或更换非由职工代表担任的监事，并在监事会成员中指定监事会主席；决定监事的报酬事项；

（4）审议和批准董事会和监事会的报告；

（5）查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；

（6）批准公司年度财务预算、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；

（7）决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算增加或减少注册资本、发行公司债券；

- (8) 公司终止，依法取得公司的剩余财产；
- (9) 修改公司章程；
- (10) 法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

3、监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正；
- (4) 国务院规定的其他职权。

公司设监事会，为公司经营管理活动的监督机构，由5名成员组成。监事由出资人委派或更换，但是监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举或更换，每届监事会的职工代表比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事的任期为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。

4、经理行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定内部管理机构设置的方案；
- (4) 拟定公司基本管理制度。
- (5) 制定公司的具体规章。

（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人。

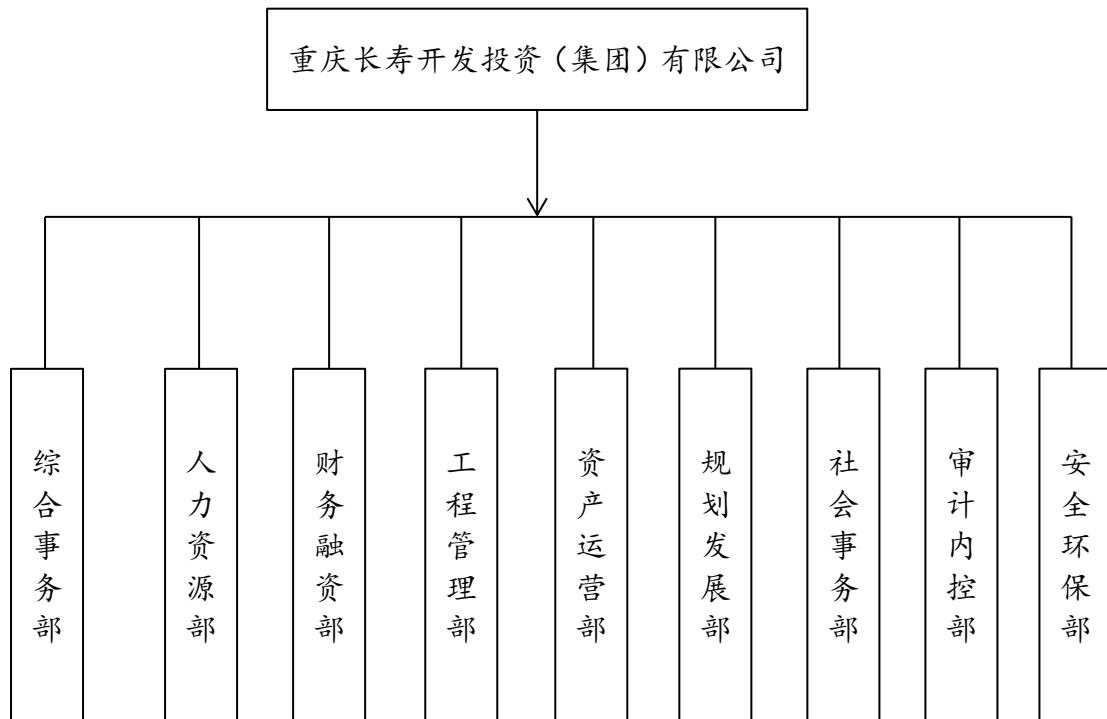
（7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（8）公司章程或董事会授予的其他职权。

（二）发行人组织架构

发行人建立和健全了完善的组织架构和管理体系，结构如下图：

公司治理结构图



1、综合事务部

负责文秘、文件收发、档案、印章管理、后勤服务、车辆管理；负责对外接待、会务及其他后勤保障工作；负责对外宣传、保密、计划生育、综合治理、法制建设、精神文明、爱国卫生、内保等专项；负责制度建设并组织实施；负责日常督查督办工作；负责办理发行人经营许可的登记、变更、年检等相关工作；负责发行人网络、办公自

动化、短信平台的运行、管理、维护；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

2、人力资源部

负责发行人人力资源规划、招聘与配置、培训与开发、绩效管理、薪酬福利管理、劳动关系管理等工作；负责目标任务考核等工作；负责组织、纪检、宣传、统战等党建工作；负责组织公司工会、青年、妇女等群团工作；负责员工意识形态、思想政治工作；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

3、财务融资部

负责公司融资及资金使用管理工作；负责编制公司年度财务计划，分析检查计划执行情况，办理年度财务决算，编制财务分析报告；负责公司经济统计工作；负责公司清产核资工作；负责办理国有土地出让收益的结算和返还工作；负责工程项目财务决算工作；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

4、资产运营部

负责公司资产管理，包括门面、土地、房屋建筑物等资产，建立资产台帐；负责国有资产的运营管理，确保国有资产安全、完整。提高资产使用效益，促进国有资产保值、增值；负责公司国有资产的产权登记、转让，办理资产抵押、解押工作；负责公司非工程类物资

采购工作；负责配合公司财务融资部做好土地经营收益的收缴工作；负责配合公司财务融资部等部门做好公司国有资产的处置及固定资产报废的审查、报批及资产核销工作；负责配合财务融资部，做好清产核资工作；负责已完工验收未移交市政设施的巡查；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

5、规划发展部

负责项目策划，重大项目的目标管理和进度申报，做好项目储备工作；负责组织区域环评报告的编制工作；负责地形图测量，现状燃气、电力管网普查，基础资料更新工作；负责项目立项、可研、环评等前期工作；负责组织各阶段勘察段设计、审查工作；负责组织设计变更工作；负责固定资产投资的统计工作；负责配合施工图设计技术交底；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

6、社会事务部

负责重大项目土地利用的编制、申报和实施管理工作；负责征地报件报批工作；负责供地报件、配合资产运营部做好不动产权证办理相关工作；负责规划区域内城市房屋、农村土地拆迁安置补偿工作；负责建设用地、国有农用地手续报件工作；负责土地征收、房屋拆迁安置补偿合同的管理工作；负责信访稳定工作；负责项目建设过程中用地矛盾纠纷的调处工作；负责年度土地变更调查、卫片执法协调、

查处工作；负责征地资金的计划管理工作；负责招商引资工作；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

7、审计内控部

负责组织合同的谈判、起草、会审、签订工作；负责工程类中介服务的发包工作；负责项目的设备、苗木、材料等的采购工作；负责招标代理机构和工程造价咨询单位的选择及管理工作；负责组织施工图预算编制、预算编制结果审查，配合完成施工图预算评审工作；负责工程设计变更的经济分析工作，配合完成重大设计变更预算评审工作；负责参与工程收方计量和签证管理，负责工程资金支付的审核和结算尾款的支付；负责组织相关部室进行项目的设备、苗木、材料询价及核价工作；负责组织工程结算内审、送审工作，配合完成审计工作；负责为融资、招商、规划、设计等工作提供投资控制、成本核算及相关方面的信息数据；负责监督合同的履约情况，防范合同风险，解决履约纠纷；负责组织协调内部控制工作；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

8、工程管理部

负责全面掌握和执行工程项目施工、监理合同，履行合同规定的权利和义务，对施工单位和监理单位进行监督管理；负责组建工程项目部，并对项目部实施管理；负责组织审查工程项目的《施工组织设计》、《专项施工方案》、《专项措施以《监理规划》、《监理大纲》、

《监理实施细则》并监督执行；负责办理项目质量安全监督手续和建设工程施工许可证等报建手续；负责工程施工质量管理；负责工程施工进度管理；负责安全文明施工管理；负责工程项目的隐蔽工程验收、阶段验收、参与竣工验收；负责已竣工及已完工验收未移交工程的维修工作；负责工程项目农民工工资管理工作；负责组织相关部门做好工程计量工作，复核工程进度、工程量等报表资料；负责参与工程设备、苗木、材料等的市场询价及采购工作；负责协助审计内控部做好工程项目投资管理及审计工作；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的其他工作。

9、安全环保部

负责制定本公司安全生产、环境保护等管理制度及预案，并开展安全知识培训及安全教育工作；负责制定本公司年度安全质量检查计划工作；负责组织对重大、危大及超过一定规模的建设项目，向施工企业施工安全交底工作；负责督促检测单位按项目检验批检测抽查工作；负责对建设工程项目质量关键节点、工序转换等督查、抽查、检查工作；负责公司管辖区域内施工全过程安全文明施工、环境保护督查、检查工作；负责组织相关部门对工程项目竣工验收、环保验收、水保验收和质保期验收；负责收集汇总工程全过程技术资料归档移交工作；负责制定突发环境事件的应急预案，牵头承办区级以上环保督查、检查工作；负责本部室档案资料的收集、整理、归档、移交工作；负责业务范围内的党风廉政及安全、信访稳定工作；完成领导交办的

其他工作。

（三）发行人内部控制制度

重庆长寿开发投资（集团）有限公司积极推进现代企业管理制度的建设，根据《公司法》、《公司章程》和《企业内部控制基本规范》等有关法律法规的要求，建立健全符合公司实际的内控管理制度并使其得到有效执行。

1、货币资金的内部控制

公司制定了《印章使用管理办法》、《费用支付审批程序》等货币资金管理相应制度，财务融资部负责公司货币资金的运筹和管理。公司建立货币资金岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责权限，并规定公司货币资金业务不得由同一人办理货币资金业务的全过程。货币资金收支的经办人员为各涉款部门的工作人员，货币资金收支的审核、批准人员为各有关部门负责人、分管副总经理、总经理。对涉及货币资金管理和控制的人员，根据具体情况实行轮岗制度。公司建立严格的货币资金书面授权批准制度，明确审批人对货币资金的授权批准方式、权限、程序、责任和相关控制措施，规定经办人员办理货币资金的职责范围和工作要求。公司货币资金实行预算管理。资金的使用按编制的年度用款计划进行，对涉及货币资金的收支业务制定了业务程序和规则进行规范。公司要求财务融资部月末和不定期地进行现金盘点，做好现金保存和管理工作。

2、采购的内部控制

针对企业的采购活动，公司制定了《中介服务计费标准管理办

法》、《招标代理机构使用实施办法（试行）》等相关制度。公司明确规定相关部门和岗位的职责与权限，确保办理采购业务不相容岗位相互分离、制约和监督。财务融资部根据手续齐全的采购凭证办理结算并记录采购业务。公司对采购业务实行严格的计划管理制度，规定了采购计划的制订、审批程序和责任分工。公司对采购与验收控制、货款支付和帐目核对也制定了细致的管理规定。

3、工程项目的内部控制

公司制定了《招标代理机构使用实施办法（试行）》、《综合管理制度》等制度。内容包括工程项目内部竞标、合同、进度、技术、质量、造价、计量、材料设备、安全、文明施工、验收等决策控制程序和管理制度。公司对项目进行严格审核，对于重大项目，公司考虑聘请具备规定资质和胜任能力的中介机构（如招标代理、工程监理、财务监理等）和专业人士（如工程造价专家、质量控制专家等），协助公司进行工程项目业务的实施和管理。在工程进行过程中，财务融资部进行工程项目资金控制，根据授权批准的工程价款支付报告支付工程款。财务融资部支付工程款项时对工程合同协议约定的价款支付方式、有关部门提交的价款支付申请及凭证、审批人的批准意见等进行审查和复核。复核无误后，方可办理价款支付手续。

4、投融资业务的内部控制

为了加强对投融资及对外担保业务的内部控制，控制风险，降低融资成本，公司制定了《融资管理制度》。资金的筹措、管理、协调和监督工作由公司财务部在董事会的领导下统一负责，其他任何单位

和个人不得以公司名义进行融资。公司明确了融资业务审批权限，制定了融资决策控制和融资执行及偿付控制等措施。建立融资业务决策环节的控制制度，对融资方案的拟订设计、融资决策程序等作出明确规定，确保融资方式符合成本效益原则。拟订的融资方案符合国家有关法律法规、政策和企业的要求，明确融资规模、融资用途和融资方式，并对融资时机选择、预计融资成本、潜在风险和具体对措施以及偿债计划等作出安排和说明。公司对股权融资、债权融资等融资方式的实施过程进行了规定。公司定期召开财务工作会议，并由财务部对公司的融资风险进行评价。公司财务部负责融资成本的测算工作，确定合理的资本结构。

5. 人力资源的内部控制

为了促进公司人力资源合理布局，发挥人力资源在企业发展中的主导作用，公司制定了《内设机构与主要职责》、《员工奖惩规定》、《薪酬管理制度》、《全员绩效考核实施办法》等。公司领导层以外的其他人员、项目部人员等由公司总经理依照公司制度聘任。其他人员均按照公司审批的计划，公司办公室按照公司人事管理制度和人员招聘办法实施招聘。新招聘的大学毕业生全日制本科及以上毕业生为主。公司对特聘人员实行特殊聘选条件，包括兼职人员、返聘人员和低职高聘人员。

6. 财务管理制度

为了真实、准确、及时、完整地反映和监督本公司及公司所下属企业的经营活动和财务成果，制定了《财务管理办法》、《业务招待

管理制度》。制度中包含了财务主管委派及内部审计等内部控制制度。公司财务融资部负责本公司的会计核算工作以及公司统一会计政策、制度的制定；各子公司按国家法律、法规、集团相关制度开展各项会计工作，并在不违背国家法律、法规和本制度的原则下，根据自身业务特点，制订本单位的会计管理和会计核算实施办法。各子公司均设独立的财务融资部，负责本单位的会计工作。各子公司根据会计业务的需要设置会计工作岗位，会计人员的分工符合内部牵制制度、内部稽核制度的要求，并建立会计人员岗位责任制。出纳人员不得兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权、债务账目的登记工作；出纳以外的会计人员不得经管现金、有价证券和票据；核算人员不能兼管本岗位凭证的稽核。

7、关联交易制度

为规范集团的关联交易，发行人制定了《关联交易管理制度》，明确了关联交易的关联人和交易范围，明确了关联交易应当遵循诚实信用、公平、公正、公允及符合公司和股东整体利益的原则。发行人与全资子公司发生的交易，交易金额在3,000万元（含）以内的，由公司职能部门提出经审批后报董事长批准，超过3,000万元的由公司董事会（或领导办公会）审议决定。公司与除全资子公司之外的关联人发生的交易，由公司董事会（或领导办公会）审议决定。

8、担保管理制度

为规范集团的融资担保行为，严格担保审批程序，防范担保业务风险，发行人根据《公司法》、《担保法》及《企业内部控制基本规

范》等有关法律法规的规定，制定《对外担保管理制度》。对内和对外担保事项，必须履行公司章程及有关制度规定的决策程序，并形成会议纪要。

9、信息披露制度

为加强公司的信息管理，确保对外信息披露工作的真实性、准确性、完整性与及时性，保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》等有关政策法规中关于公司信息披露的规定，公司特制定了信息披露制度，明确了信息披露的原则、各信息相关方的责任、应当披露的信息、信息传递的工作程序、信息披露的权限和职责分工、保密措施等。

10、突发事件应急管理制度

为提高公司保障公共安全和处理突发事件的能力，有效预防和妥善处置突发事件，保障员工生命财产安全，维护公共利益和社会秩序，促进企业经济效益和社会效益全面、协调、可持续发展，公司特制定了突发事件应急管理制度，明确了突发事件的分类、应急工作原则、应急预案体系、应急处置机制、应急工作的后勤保障等事项。

六、发行人重要权益投资情况

（一）合并报表范围内子公司情况

截至 2020 年末，发行人财务报表合并范围内子公司共 11 家，相关子公司概况如下表所示：

单位：万元

序号	企业名称	持股比例(%)	注册资本	与本公司的关系
----	------	---------	------	---------

序号	企业名称	持股比例(%)	注册资本	与本公司的关系
1	重庆市恒居置业发展有限公司	100.00	5,100.00	一级子公司
2	重庆市长寿北部新城开发投资有限公司	100.00	50,000.00	一级子公司
3	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	100.00	10,000.00	一级子公司
4	重庆乐至置业发展有限公司	78.50	51,173.14	一级子公司
5	重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业（有限合伙）	99.97	300,000.00	一级子公司
6	重庆市长寿区住宅建筑公司	100.00	533.00	一级子公司
7	重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司	100.00	20,000.00	一级子公司
8	重庆长美生态园林绿化有限公司	40.00	3,000.00	一级子公司
9	重庆文和建设集团有限公司	40.00	12,000.00	一级子公司
10	重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司	100.00	800.00	一级子公司
11	重庆寿山寿水健康养老服务有限公司	51.00	1,000.00	一级子公司

1、重庆市恒居置业发展有限公司

重庆市恒居置业发展有限公司成立于2010年12月16日，注册资本5,100万元。该公司经营范围是： 承担长寿区内公租房、廉租房、定向销售房开发建设、公益性项目开发建设及其他房地产开发建设；城市道路及环境工程、园林绿化工程建设（含公园建设）；农村基础设施建设；销售建材；物业管理、自有房屋租赁。（以上范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2020年末，恒居公司资产总计132,799.53万元，所有者权益合计30,982.87万元。2020年度，恒居公司实现营业收入1,706.61万元，净利润实现-555.94万元。

2、重庆市长寿北部新城开发投资有限公司

重庆市长寿北部新城开发投资有限公司成立于2009年8月20日，

注册资本为 50,000 万元，是发行人全资控股的子公司。公司经营范围：北部新城区土地储备整治、重大项目融资、开发、建设、管理。

截至 2020 年末，北城公司资产总计 480,460.26 万元，所有者权益合计 181,471.16 万元。2020 年度，北城公司实现营业收入 0 万元，实现净利润 -1,067.07 万元。

3、重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司

重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司成立于 2013 年 11 月 7 日，注册资本为 10,000 万元，是发行人全资控股的子公司。公司经营范围：承担商贸物流产业招商引资和企业管理；商贸物流体系的规划；商贸物流项目的投资、开发、建设、管理及资本运作（不含金融及财政信用业务）；房屋租赁；物业管理；销售：五金机电、建筑材料、金属材料、煤炭、化工产品及原料（不含危险化学品）、汽车、汽车零配件、农资、初级农产品。（以上范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，商贸物流公司资产总计 461,206.70 万元，所有者权益合计 201,831.05 万元。2020 年度，商贸物流公司实现营业收入 101,040.57 万元，实现净利润 535.75 万元。

4、重庆乐至置业发展有限公司

重庆乐至置业发展有限公司成立于 2006 年 8 月 3 日，注册资本为 40,173.14 万元，是发行人控股的子公司。公司经营范围：房地产开发二级；销售：建筑材料；物业管理；自有房屋出租；农村基础设施建设。（以上范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展

经营活动）

截至 2020 年末，乐至公司资产总计 1,436,232.24 万元，所有者权益合计 818,937.16，2020 年度，乐至公司实现营业收入 37,996.52 万元，实现净利润 3,042.19 万元。

5、重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业(有限合伙)

重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业(有限合伙)成立于 2018 年 5 月 31 日，注册资本 300,000 万元，是发行人控股的子公司。公司经营范围：股权投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）（按许可证核定事项和期限从事经营）

截至 2020 年末，乐渡基金资产总计 140,001.07 万元，所有者权益合计 79,001.07 万元。2020 年度，乐渡基金实现营业收入 0 万元，实现净利润-5.64 万元。

6、重庆市长寿区住宅建筑公司

重庆市长寿区住宅建筑公司成立于 1992 年 8 月 5 日，注册资本 533.00 万元。该公司的经营范围是：市政公用工程施工总承包三级；房屋建筑工程施工总承包三级；土石方工程专业承包三级；建筑装修装饰工程专业承包三级；城市及道路照明工程专业承包三级；园林古建筑工程专业承包三级。（以上范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，重庆市长寿区住宅建筑公司资产总额为 704.75 万元，净资产 150.68 万元，2020 年度营业收入为 14.99 万元，净利

润为-18.94 万元。

7、重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司

重庆市长寿移民生态工业园区开发建设有限公司成立于 2009 年 7 月 7 日，注册资本 20,000 万元。该公司的经营范围为：交通、水利、城市道路、市政基础设施项目建设；园林绿化工程设计、施工；水、电、气安装；教育、卫生、文体社会事务项目建设；公益性、保障性、政策性项目工程代建、工程管理；机械、电子、新材料的研发。（以上范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，移民生态公司资产总额为 74,456.26 万元，净资产 28,972.16 万元，2020 年度营业收入为 0.00 万元，净利润为 7.24 万元。

8、重庆长美生态园林绿化有限公司

重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司成立于 2020 年 3 月 24 日，注册资本 3,000 万元。该公司经营范围为：许可项目：草种生产经营，林木种子生产经营，房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，公路管理与养护，房地产开发经营，旅游业务，水产养殖，住宿服务，餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工，花卉种植，草种植，园艺产品种植，城市绿化管理，信息技术咨询服务，土地整治服务，咨询策划服务，会议及展览服务，专业保洁、清洗、消毒服务，林业产品销售（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 2020 年末，长美生态公司资产总额为 1,103.57 万元，净资产 939.07 万元，2020 年度营业收入为 377.07 万元，净利润为 -260.93 万元。

9、重庆文和建设集团有限公司

重庆文和建设集团有限公司成立于 2019 年 9 月 9 日，注册资本 12,000 万元。该公司经营范围为：许可项目：公路工程；建筑装修装饰工程；城市及道路照明工程；钢结构工程；建筑幕墙工程；环保工程；园林绿化工程，各类工程建设活动，房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，建筑智能化系统设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；安装、租赁、销售：建筑工程机械设备及配件、建筑材料、五金制品、办公设备；批发兼零售：百货、建筑装饰材料；打字复印；建筑工程技术咨询、技术服务；设计、制作、代理发布国内外广告，计算机软硬件及辅助设备零售，软件开发，软件销售，信息安全设备销售，信息系统集成服务，信息技术咨询服务，物联网技术研发，集成电路销售，充电桩销售，新能源汽车电附件销售，会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2020 年末，公司资产总额为 15,619.67 万元，净资产 10,595.79 万元，2020 年度营业收入为 5,013.01 万元，净利润为 406.79 万元。

10、重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司

重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司成立于 2001 年 10 月 12

日，注册资本 800 万元。该公司经营范围为：许可项目：城市生活垃圾收集、清运、处置处理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：环境应急治理服务，生态恢复及生态保护服务，环保咨询服务，水污染治理，污水处理及其再生利用，土壤污染治理与修复服务，固体废物治理，土地整治服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2020 年末，公司资产总额为 3,109.63 万元，净资产 2,789.74 万元，2020 年度营业收入为 0 万元，净利润为-1,095.72 万元。

11、重庆寿山寿水健康养老服务有限公司

重庆寿山寿水健康养老服务有限公司成立于 2020 年 10 月 16 日，注册资本 1,000 万元。该公司经营范围为：许可项目：医疗服务，药品批发，药品零售，保健食品销售，第三类医疗器械经营，网络文化经营（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：养老服务，医院管理，中医养生保健服务（非医疗），健康咨询服务（不含诊疗服务），体育健康服务，第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，医疗设备租赁，医学研究和试验发展，单位后勤管理服务，文化场馆管理服务，会议及展览服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），专业保洁、清洗、消毒服务，洗染服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）其他重要权益投资情况

截至 2020 年末，发行人重要的参股公司情况如下：

序号	被投资主体名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
1	重庆宏昌融资担保有限公司	17,200.00	43.95
2	重庆长寿双创股权投资基金合伙企业(有限合伙)	300,000.00	10.00
3	重庆市长寿区保安服务有限责任公司	815.93	30.00
4	重庆兴开股权投资基金合伙企业 (有限合伙)	12,800.00	29.92

1、重庆宏昌融资担保有限公司

重庆宏昌融资担保有限公司成立于 2004 年 11 月 17 日，注册资本 17,200 万元，经营范围：许可项目：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务：兼营诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资，监管部门规定的其他业务。（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）。

截至 2020 年末，宏昌担保公司资产总额为 24,859.86 万元，净资产 19,168.86 万元，2020 年度营业收入为 1,030.56 万元，净利润为 51.76 万元。

2、重庆长寿双创股权投资基金合伙企业(有限合伙)

重庆长寿双创股权投资基金合伙企业(有限合伙)成立于 2017 年 3 月 14 日，注册资本 300,000 万元，经营范围：股权投资(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务)。

截至 2020 年末，双创股权公司资产总额为 100,006.39 万元，净资

产 6.39 万元，2020 年度营业收入为 0.00 万元，净利润为 7,313.83 万元。

3、重庆市长寿区保安服务有限责任公司

重庆市长寿区保安服务有限责任公司于 2000 年 3 月 3 日，注册资本为 815.93 万元，经营范围：保安服务：门卫、巡逻、守卫、随身护卫、安全检查、安全技术防范；安全风险评估；秩序维护；其他；经营劳务派遣业务；危险货物运输(第 1 类第 1 项)；洗车服务（不含危化车辆及设备清洗）；汽车租赁服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：研制开发、推广应用各类安全技术防范产品，承接各类安全技术防范系统工程，并提供相应的技术服务；安全防范咨询服务；代办机动车、非机动车上户、办证、年审服务；代办机动车、非机动车驾驶员证件、年审服务；拖车服务；照相服务；销售：社会公共安全设备、I 类医疗器械；交通管理用金属标志及设施的销售及服务；提供车辆信息咨询服务及相关技术服务；对耀途二手车交易市场进行经营管理；二手车交易、寄售、代购、代销服务；房屋及场地摊位租赁；停车服务；物业管理服务；智能化交通设施设备的设计、安装、维护；打字、复印；游泳；游泳池管理，机动车驾驶人考试场地服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年末，保安服务公司资产总额为 18,712.64 万元，净资产 9,837.20 万元，2020 年度营业收入为 16,027.69 万元，净利润为

2,113.72 万元。

4、重庆兴开股权投资基金合伙企业（有限合伙）

重庆兴开股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 3 月 26 日，注册资本 12,800 万元，经营范围：一般项目：股权投资（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 2020 年末，公司资产总额为 12,707.62 万元，净资产 12,707.62 万元，2020 年度营业收入为 0 万元，净利润为 -92.38 万元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）董事

截至本期债券发行前，发行人董事会成员基本情况如下表所示：

发行人董事会成员基本情况

姓名	性别	职务	任职时间
陈忠平	男	董事长	2021年4月至今
陈碧容	女	董事、总经理	2018年5月至今
张飞	男	董事、副总经理	2017年12月至今
邓兵	男	董事	2017年11月至今

发行人各董事会成员简历如下：

陈忠平，1974 年 8 月出生，研究生学历。历任重庆第二工业设备安装公司职员，广东省工业设备安装公司职员，重庆建工集团有限责任公司项目分公司职员，重庆建工集团项目管理公司工程管理处副处长、项目经理，重庆长寿北部新城开发投资有限公司总经理助理，北部新区管委会建设科科长，重庆市长寿区公共民生工程建设管理服务中心党组成员、副主任，重庆市长寿区公共民生工程建设有限公司董事、副总经理，重庆市长寿区公共民生工程建设管理服务中心党组成员、副主任。

副书记、副主任，重庆市长寿区公共民生工程建设有限公司总经理，重庆乐至置业发展有限公司董事长、总经理；现任重庆长寿开发投资（集团）有限公司董事长。

陈碧容女士，本科学历，中共党员。历任长寿晏家十字乡政府、江南镇政府、长寿湖镇国土员、长寿区国土资源局长寿湖、但渡管理所所长、长寿北部新区管委会土地科科长、长寿北部新城开发投资有限公司用地事务部经理，现任重庆长寿北部新城开发投资有限公司副总经理，重庆长寿开发投资（集团）有限公司总经理、董事兼总经理。

张飞先生，硕士学历，中共党员。历任广西壮族自治区交通规划勘察设计研究院重庆分院任路桥工程师、重庆市长寿区政府投资项目评审中心工程师、重庆市长寿区政府投资项目评审中心综合科科长、重庆市长寿区政府投资项目评审中心副主任。现任重庆长寿开发投资（集团）有限公司董事兼副总经理。

邓兵先生，本科学历。历任重庆长寿区北部新城开发有限公司工程部副经理，重庆市长寿区城市开发投资集团有限公司合同投资管理部副经理。现任重庆长寿开发投资（集团）有限公司审计内控部经理、公司董事。

根据发行人公司章程规定董事会成员为 5 人，现实际任命 5 人。公司董事任命符合公司章程要求。

（二）监事

截至本期债券发行前，发行人监事会成员基本情况如下表所示：

发行人监事会成员基本情况

姓名	性别	职务	任职时间
但唐勇	男	监事会主席	2018年5月至今
文雯	女	职工监事	2018年5月至今
高鹰	男	职工监事	2018年5月至今
殷强	男	职工监事	2018年5月至今
操欣芮	女	职工监事	2018年5月至今

发行人各监事会成员简历如下：

但唐勇先生，本科学历。历任长寿区渡舟镇农业服务中心副主任、长寿经济技术开发区征地拆迁部部长、长寿区招商局副局长、长寿区商贸物流中心副主任、重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限公司董事、副总经理。现任重庆长寿开发投资（集团）有限公司监事会主席。

文雯女士，本科学历。曾在长寿日报社、重庆市长寿北部新城开发投资有限公司办公室、重庆长寿开发投资（集团）有限公司综合事务部工作。现任重庆长寿开发投资（集团）有限公司职工监事。

高鹰先生，本科学历。毕业后即在重庆长寿开发投资（集团）有限公司审计内控部工作。现任重庆长寿开发投资（集团）有限公司职工监事。

殷强先生，本科学历。曾在重庆市长寿北部新城开发投资有限公司市政管理部、重庆长寿开发投资（集团）有限公司规划工程管理部工作。现任重庆长寿开发投资（集团）有限公司职工监事。

操欣芮女士，研究生学历。曾在重庆长寿公益工程建设有限公司办公室、重庆市长寿北部新城开发投资有限公司规划发展部、重庆长

寿开发投资（集团）有限公司规划发展部工作。现任重庆长寿开发投资（集团）有限公司职工监事。

（三）高级管理人员

发行人设总经理1名，副总经理2名。截至本期债券发行前，发行人高级管理人员基本情况如下表所示：

发行人高级管理人员基本情况

姓名	性别	职务	任期起止日期
陈碧容	女	董事、总经理	2018年5月至今
李西彬	男	董事、副总经理	2013年6月至今
张飞	男	董事、副总经理	2017年12月至今

发行人高级管理人员简历如下：

陈碧容女士，本科学历，中共党员。详细简历见“（一）董事”部分。

李西彬先生，本科学历，中共党员。详细简历见“（一）董事”部分。

张飞先生，硕士学历，中共党员。详细简历见“（一）董事”部分。

发行人的高级管理人员均具备相应的任职主体资格，其设置符合《公司法》等相关法律法规，以及《公司章程》的规定。

八、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

发行人作为长寿区城市基础设施建设的经营主体，主要从事土地整治、销售以及保障房开发、销售等业务，土地整治销售、工程建设

及保障房开发业务是发行人营业收入的主要来源。

1、主营业务收入分析

发行人最近三年分别实现主营业务收入 144,756.16 万元、162,643.35 万元和 192,974.45 万元。总体来看，收入规模保持稳定上涨的态势。

发行人最近三年主要业务收入构成情况如下表所示：

发行人2018-2020年度主要业务收入构成情况

单位：万元, %

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治销售	47,621.01	24.68	42,338.77	26.03	65,379.65	45.17
工程建设收入	60,316.93	31.26	25,093.78	15.43	23,836.34	16.47
保障房开发收入	7,080.71	3.67	17,075.65	10.50	4,704.60	3.25
建筑材料销售收入	65,903.07	34.15	66,824.36	41.09	41,446.91	28.63
其他	12,052.73	6.25	11,310.78	6.95	9,388.66	6.49
合计	192,974.45	100.00	162,643.35	100.00	144,756.16	100.00

（1）土地整治销售收入

发行人的土地整治销售业务由公司本部和子公司北城公司负责运营。2018 年度、2019 年度和 2020 年度土地整治销售的营业收入分别为 65,379.65 万元、42,338.77 万元和 47,621.01 万元占比分别为 45.17%、26.03% 和 24.68%，为公司的最重要收入来源，是发行人的核心业务板块之一。受期间土地开发投资完成情况、出让节奏及出让地块具体区位、性质、用途等因素综合影响，发行人土地整理与开发业务板块实现的营业收入表现出一定的波动性。

（2）工程建设收入

发行人的工程建设业务由公司本部和子公司北城公司负责运营。

发行人最近三年城市基础设施工程业务分别实现营业收入 23,836.34 万元、25,093.78 万元和 60,316.93 万元，对同期营业收入的贡献分别为 16.47%、15.43% 和 31.26%。根据发行人会计政策，其依据代建协议和期间工程结算成本加成一定的利润确认收入。近年来，随着长寿区基础设施建设的大力发展，发行人承担了更多的长寿区城市基础设施建设任务，投资强度保持在较高水平，相应带动城市基础设施业务结算收入逐年增长。

（3）保障房开发收入

发行人的房地产开发业务由全资子公司恒居公司和乐至公司负责运营。2018 年度、2019 年度和 2020 年度保障房开发收入分别实现营业收入 4,704.60 万元、17,075.65 万元和 7,080.71 万元，对同期营业收入的贡献分别为 3.25%、10.50% 和 3.67%。发行人保障房开发业务由乐至和恒居公司公司实施，乐至公司和恒居公司由区政府组建成立，承担长寿区内保障房开发建设任务，分别具有房地产开发二级资质和三级资质。公司保障房项目位于长寿区凤城、晏家、江南、渡舟、新市、长寿湖等街镇及北部新城区域内。保障房销售收入受长寿区棚户区改造、拆迁等工作进展的影响。目前发行人保障房项目均已完工，无在建和拟建保障房项目。

（4）建筑材料销售

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人建筑材料销售收入为 41,446.91 万元、66,824.36 万元和 65,903.07 万元，占营业收入比重为

28.63%、41.09%和34.15%。发行人2018年股权整合，新划入子公司重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司开展建筑材料销售业务，目前该业务全部由该子公司负责，主要进行钢材贸易，业务模式为商贸物流与需求方及供货方分别签订贸易合同，根据需方订单组织货源，待需求方支付完货款后，货物权转移给需方。

2、主营业务成本分析

2018年度、2019年度和2020年度，发行人分别发生营业成本51,165.20万元、86,771.75万元和127,531.24万元。总体来看，发行人营业成本变动趋势与营业收入基本一致，两者之间的匹配程度较高。

发行人最近三年营业成本构成情况如下表所示：

发行人2018-2020年度主要业务成本情况

单位：万元，%

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治销售成本	27,414.42	21.50	33,207.49	28.35	39,285.73	45.27
工程建设成本	26,699.69	20.94	749.73	0.64	0.00	0.00
保障房开发成本	6,841.94	5.36	16,238.43	13.86	4,469.37	5.15
建筑材料销售成本	65,508.54	51.37	66,599.11	56.85	41,390.96	47.70
其他成本	1,066.65	0.84	356.76	0.30	1,625.69	1.87
合计	127,531.24	100.00	117,151.52	100	86,771.75	100

2018年度、2019年度和2020年度，土地整理与开发业务分别结算营业成本39,285.73万元、33,207.49万元和27,414.42万元，占同期营业成本的比例分别为45.27%、28.35%和21.50%。土地整理与开发业务其结算成本受当年出让地块具体区位、前期拆迁成本、配套基础设施建设规模与标准等多种因素综合影响，因此表现出一定的波动性。

发行人最近三年工程建设成本业务分别结算营业成本0万元、749.73万元和26,699.69万元，占同期营业成本的比例分别为0%、0.64%和20.94%。2017年3月25日，重庆市长寿区城市开发管理服务中心下发《关于明确重庆长寿开发投资（集团）有限公司以委托代建收益作为营业收入有关事宜的通知》（城市开发中心文[2017]4号），根据此文2017年以后发行人委托代建项目在总体竣工后开始进行结算，项目支付总金额包括工程建设资金、工程建设资金融资支出及代建收益三部分，其中前两者为代建投资成本，项目竣工结算后，将此部分成本直接交付城市开发管理中心，不作为公司营业成本，明确公司按代建收益部分对应金额确认营业收入。

发行人最近三年房地产开发分别结算营业成本4,469.37万元、16,238.43万元和6,841.94万元，占同期营业成本的比例分别为5.15%、13.86%和5.36%。

发行人最近三年建筑材料销售分别结算营业成本41,390.96万元、66,599.11万元和65,508.54万元，占同期营业成本的比例分别为47.70%、56.85%和51.37%。

3、主营业务毛利润和毛利率分析

2018年度、2019年度和2020年度，发行人分别实现营业毛利润57,984.41万元、45,491.84万元和65,443.21万元同期综合毛利率分别为40.06%、27.97%和33.91%。2018-2020年度，主要业务毛利率呈下降趋势，主要是因为2018年开始，发行人开展了建筑材料销售业务，由于建筑材料成本较高，导致该业务毛利率较低。

发行人最近三年主要业务毛利润构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治销售	20,206.59	24.68	9,131.28	26.03	26,093.92	45.00
工程建设	33,617.24	31.26	24,344.05	15.43	23,836.34	41.11
保障房开发	238.78	3.67	837.22	10.50	235.23	0.41
建筑材料销售	394.53	34.15	225.26	41.09	55.95	0.10
其他	10,986.08	6.24	10,954.02	6.95	7,762.97	13.39
合计	38,181.29	100.00	45,491.84	100.00	57,984.41	100.00

发行人最近三年主要业务毛利率情况

单位：%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
土地整治销售	42.43	21.57	39.91
工程建设	55.73	97.01	100.00
保障房开发	3.37	4.90	5.00
建筑材料销售	0.60	0.34	0.13
其他	91.15	96.85	82.68
主要业务毛利率	33.91	27.97	40.06

发行人最近三年土地整治销售业务分别实现毛利润26,093.92万元、9,131.28万元和20,206.59万元，同期其实现的毛利率分别为39.91%、21.57%和42.43%。土地整理与开发业务受当年出让地块所处区位、用地性质、前期开发成本、结算金额等因素综合影响，其毛利率有一定波动。

发行人最近三年工程建设业务分别实现毛利润23,836.34万元、24,344.05万元和33,617.24万元，同期其实现的毛利率分别为100%、97.01%和55.73%。2018年度和2019年度，发行人工程建设业务毛利率比较稳定，主要是根据《城市开发中心文[2017]4号》，项目竣工结算后，公司仅按代建收益部分对应金额确认营业收入，代建成本不

作为公司营业成本，故业务毛利率约为100%。2020年度工程建设业务毛利率较2019年减少42.55%，主要是因为该年度子公司商贸物流的工程业务确认了较多收入，导致工程业务整体收入及毛利水平发生较大变化。

发行人最近三年保障房开发业务分别实现毛利润235.23万元、837.22万元和238.78万元，同期实现的毛利率分别为5.00%、4.90%和3.37%。该项业务利润率基本稳定。

发行人最近三年建筑材料销售业务分别实现毛利润55.95万元、225.26万元和394.53万元，同期其实现的毛利率分别为0.13%、0.34%和0.60%。该项业务利润率基本稳定。

（二）发行人主营业务经营模式

1、土地整理与开发业务

（1）业务模式

发行人受区政府委托，承担城市基础设施、市政公益、综合交通等项目的投资、建设任务；在长寿区政府批准的范围内进行土地整治。发行人根据长寿区政府用地规划对业务范围内的地块进行“三通一平”使其具备基本建设项目开工的前提条件，完成土地整治工作。

2017年及以前，发行人根据自身经营需要，制定土地出让计划并委托长寿区公共资源交易中心代为完成土地的招拍挂。土地受让方支付的土地出让金扣除其需交纳的规费（含国有土地收益基金、农业土地开发资金及相关税费等）后的剩余部分为发行人土地销售收入，在土地出让综合价金入库后当年内取得。发行人土地整治业务遵循市场

化原则，在开发过程中，发行人投入成本和精力，独自承担征地成本、城市化配套建设费用、项目运作费用等。

2018年开始，待土地开发整理完工后，公司本部根据自身经营需要，制定土地出让计划并委托重庆市长寿区城市开发管理服务中心（以下简称“城市开发管理中心”）或重庆市长寿区土地储备中心（以下简称“土储中心”）完成土地的招拍挂工作，扣除相关税费和土地出让金后的剩余土地成交价款返还给公司，公司据此确认土地开发整理业务收入，并结转相应成本。子公司商贸物流则是在土地开发整理完成后将相关地块交由重庆市长寿区土地储备中心收储（以下简称“长寿区土储中心”）。长寿区按照成本加成一定比例与商贸物流结算，商贸物流收到土储中心支付的款项后确认收入并相应结转成本。

（2）业务情况介绍

发行人土地整理与开发业务收入回款情况较好，2018年到2020年末累计实现土地整理与开发收入回款71,611.85万元，其中2018年至2020年发行人土地整理与开发业务情况如下：

发行人 2018 年至 2020 年土地整理与开发业务收入情况

单位：平方米、万元

地块名称	土地面积	已确认收入	已回款金额	确认收入年份
北部新城 B14-2/02	69,332.00	31,971.05	31,971.05	2018 年
北部新区桃 A6-6/2	31,338.00	5,706.19	5,706.19	2018 年
桃花新城 B6-2	55,002.00	10,226.68	10,226.68	2018 年
长寿区凤城街道盐井湾 5 号	6,280.40	225.29	225.29	2019 年
长寿区渡舟街道菩 B10-1/03 号地块	38,856.80	12,637.90	12,637.90	2019 年

桃花新城 B6-1、B6-4、 B6-8	120,775.00	22,937.74	22,937.74	2019 年
长寿区菩提桃 B3-2/03	15,467.40	6,537.85	6,537.85	2019 年
长寿区渡舟街道菩 B10-2/03 号地块	45,429.00	13,823.07	13,823.07	2020 年
长寿区北部新城站南片 区 B 地块	56,839.10	15,450.00	15,450.00	2020 年
合计	283,647.70	71,611.85	71,611.85	-

2、工程建设

（1）业务模式

发行人受区政府委托，承担城市基础设施、市政公益、综合交通等项目的投资、建设任务。发行人工程建设业务由公司本部和全资子公司北城公司负责，业务模式为：发行人接受重庆市长寿区城市开发管理服务中心（以下简称“城市管理中心”）的委托，负责长寿区范围内的基础设施建设。发行人通过自有资金以及金融机构借款等方式筹集项目资金，负责根据批准的市政建设规划和项目批文中的要求，组织实施可行性研究、环评、勘察、设计、报批和招标等工作，并自主选择工程建设施工方。发行人与城市管理中心签订了《长寿区城市建设委托代建协议》，城市管理中心按年度与发行人进行结算，发行人按照委托方城市管理中心确认的项目建设成本加成一定比例确定工程建设收入。

2017年，重庆市长寿区城市开发管理服务中心作为原签订代建协议的甲方针对代建业务出具了《关于明确重庆长寿开发投资（集团）有限公司以委托代建收益作为营业收入有关事宜的通知》，该《通知》明确2017年以后公司本部将工程建设资金、工程建设资金融资资支出两部分成本直接交付城市开发管理中心，不作为公司营业成本，明确公

司按代建收益部分对应金额确认营业收入。

报告期内发行人主要工程建设业务收入情况

单位：万元

项目名称	2020年度	2019年度	2018年度	报告期内确认收入
阳鹤山片区	1,137.46	1,083.29	1,132.68	3,353.43
桃东片区棚户区改造及基础设施建设项目	2,940.34	1,998.86	4,664.19	9,603.39
桃花溪滨河公园及零星绿化租赁	138.69	132.09	572.54	843.32
古镇片区	3,925.65	3,738.71	4,344.65	12,009.01
凤西片区	4,001.00	3,810.48	4,025.69	11,837.17
北部新城形象展示片区	4,899.05	4,665.76	2,551.48	12,116.29
站南片区	3,376.69	3,215.90	2,393.87	8,986.46
北城大道	4,959.72	4,723.54	3,441.71	13,124.97
火车北站站前广场阀坝、泵房等租赁	939.43	894.69	709.55	2,543.67
寿城水岸项目	-	784.73	-	784.73
晏家定销房住房环境工程B区项目	-	45.73	-	45.73
长寿北部新城横三路道路工程	34,599.20	-	-	34,599.20
合计	60,917.22	25,093.78	23,836.36	109,847.36

3、房地产开发业务

（1）业务模式

发行人保障房开发业务由全资子公司乐至公司和恒居公司负责，乐至公司和恒居公司由区政府组建成立，承担长寿区内保障房开发建设任务，分别具有房地产开发二级资质和三级资质。

发行人保障房开发业务由恒居公司实施，恒居公司于2010年12

月由长寿区政府组建成立，承担长寿区内公租房、廉租房、定向销售房开发建设、公益性项目开发建设及其他房地产开发建设，恒居公司拥有房地产三级开发资质。恒居公司经营模式为自主开发，恒居公司成立以来主要开发了3个保障房项目，开发面积约73.90万平方米，分别为民生佳苑定销房、公租房、廉租房项目，德瑞悦城定销房项目，森香蓝庭定销房项目，目前三个保障房项目均已完工。根据长寿区政府统筹安排，定销房项目主要向指定拆迁安置户销售，公租房和廉租房项目主要针对特定人群进行出租，其中公租房5年后可对符合条件的租房人群进行出售。

重庆乐至置业发展有限公司成立于2006年8月3日，注册资本为40,173.14万元。乐至公司成立以来分别在长寿区江南、晏家、凤城、菩提、渡舟、新市、八颗、长寿湖等8个街镇共修建了定销房约579.94万平方米，修建了公廉租房约118万平方米。

发行人前期先行对保障房项目进行开发，待项目开发完成后，进行出售及出租。根据长寿区政府统筹安排，定销房项目主要向指定拆迁安置户销售；公租房及廉租房项目针对特定人群进行出租，其中公租房出租5年后可对符合条件的租房人群进行出售。

目前定销房销售价格均执行区政府规定的1,740.00元/平方米的标准。截止目前，发行人三个定销房项目已开始销售，而公租房、廉租房政府尚未启动筛选人群进行出租的工作。目前保障房开发业务毛利润率在5%。

公司房地产开发业务不存在PPP项目、政府投资基金、BT、回购

其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资等情形，业务模式符合国发[2010]19号文、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2010]412号文、财预[2012]463号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、审计署2013年第24号和32号公告以及“六真”原则的相关要求。

（2）业务情况介绍

恒居公司保障房项目全部位于长寿区北部新城，乐至公司保障房项目则位于长寿区菩提镇、凤西片区和新市街道，项目的实施有利于区政府城乡统筹战略实施，为推动长寿区民生工程、促进社会稳定和地区经济持续稳定发展、构建和谐社会提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升长寿区城市形象做出一定的贡献，同时有利于带动区域基础设施的建设和周边土地的增值。

发行人 2020 年末主要保障房项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	已投资金额	可售面积	已售面积	剩余未售面积
森香蓝庭	3.90	12.18	6.71	5.47
民生佳苑	8.39	32.33	14.96	17.37
德瑞悦城	10.74	13.36	8.49	4.87
江南	4.98	45.31	40.00	5.31
晏家六期	2.74	24.93	24.84	0.09
晏家七期	4.99	22.77	20.02	2.75
晏家八期	5.69	27.81	25.98	1.83
晏家九期	6.46	19.68	0.00	19.68
晏家十期	7.84	23.17	3.44	19.73
晏家十一期	9.69	24.51	20.75	3.76
新市华府	8.99	31.84	15.13	16.71
在水一方	11.32	41.48	40.35	1.13
圣湖锦	7.20	22.90	1.62	21.28
桃西雅图	6.76	26.48	19.61	6.87

顺风庭	11.44	36.92	24.92	12.00
寿城水岸	13.11	38.44	14.46	23.98
云峰阁	7.69	25.79	9.04	16.75
合计	131.93	469.90	290.32	179.58

发行人保障房项目均已完工，无在建和拟建保障房项目。

4、建筑材料销售业务

（1）业务模式

发行人的建筑材料销售收入由子公司商贸物流负责，2017年长寿区政府统筹安排将重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司100%股权无偿划转给发行人。目前商贸物流公司主要进行钢材贸易，业务模式为商贸物流与需求方及供货方分别签订贸易合同，根据需方订单组织货源，待需求方支付完货款后，货物权转移给需求方。近些年，为确保采购质量，发行人与重庆钢铁股份有限公司达成战略合作伙伴关系，所属工程业务所用钢材在重庆钢铁股份有限公司集中采购，再根据项目需要销售至重庆千信国际贸易有限公司（以下简称“千信贸易公司”），千信贸易公司根据市场化需求对外进行销售。在整个交易过程中，发行人按照市场规定分别与重庆钢铁股份有限公司和重庆千信集团有限公司签订采购和销售协议，定期进行结算，开具增值税专用发票并如实向税务部门申报纳税。

（2）业务情况介绍

报告期内，发行人的上游供应商主要为成都宝钢西部贸易有限公司和重庆钢铁股份有限公司。其中，重庆钢铁是我国大型钢铁企业和最大的中厚钢板生产商之一。重庆钢铁股份有限公司主要从事生产、加工、销售板材、型材、线材、棒材、钢坯、薄板带；生产、销售煤

化工制品、生铁及水渣、钢渣、废钢。报告期内发行人建筑材料销售收入分别为41,446.91万元、66,824.36万元和65,903.07万元占营业收入比重为28.63%、41.09%和34.15%。

发行人 2020 年度建筑材料销售主要客户情况

单位：亿元

产品	供应商	采购量 (万吨)	采购金 额	是否 关联 方	销售商	销售 金额	是否 关联 方
钢材	成都宝钢西部贸易有限公司	14.27	4.54	否	重庆千信集团有限公司	6.55	否
钢材	重庆钢铁股份有限公司	5.1	1.98	否			

（三）发行人所在行业状况

1、土地整理与开发行业的现状及发展趋势

（1）所处行业概况

土地整理与开发业务，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让等经营活动的过程。土地整理与开发包括新城区的开发和旧城区土地的再开发两种类型，通过基础设施投资运营、使用权出让，土地整理与开发企业在获取一定经济收益的同时，也盘活了城市存量土地，满足了城市社会经济发展所需的供给需求。土地整理与开发行业是一个开放性很低的行业，政策对该行业的发展仍然起着主导作用。发展土地整理与开发行业，有利于改善环境，对整个社会的发展

有着积极的影响。

目前，我国土地整理与开发行业呈现市场化趋势，作为政府与市场之间必不可少的中间环节，从事土地整理与开发的企业的综合实力和经济效益也正在不断提高。随着城市发展要求、技术水平以及人们环保意识的提高，市政建设的内容不断发展，主要表现在配套市政设施的种类不断增多，建设用地的功能不断完善。

近几年来，土地整理与开发行业规模逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地整理与开发行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地收益率的方向发展。在现有土地的基础上，行业规范将控制城市用地的盲目扩展，促进城市用地的有序化，改善生态环境，以实现经济、社会、生态的可持续发展。

土地整治、销售行业具有资金密集、需求稳定、收益稳定的特点，过程简单、政府主导、市场化运作。土地是资源类商品，也是房地产产业链最前端的环节。土地资源的稀缺性和社会需求增长的矛盾使得土地将在很长一段时间内处于增值过程。以土地加工与交易为目的的土地一级开发与整理业务基本上不存在价值风险，流动性风险也比较小。

（2）重庆市土地整治行业发展前景

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。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，全市建设用地规模将不断增长，为重庆市土地整治业务发展提供了坚实的经济基础。

（3）长寿区土地整治行业发展前景

根据重庆市城市总体规划和长寿区城市总体规划，到 2020 年，重庆市和长寿区的城镇化率均将达到 70%。伴随城镇化率的逐年提高，长寿区城市范围将不断扩大，同时旧城区改造工程量增加。由此带来的对土地整理开发业务的刚性需求将为发行人该业务的增长提供持续动力。《长寿区土地利用总体规划（2006-2020）》指出，到 2020 年全区建设用地总规模控制在 24,440.00 公顷，交通水利及其他用地总规模控制在 8,880.00 公顷，较 2010 年计划指标分别增加 1,930.00 公顷和 640.00 公顷；全区新增建设用地总规模控制在 4,576.00 公顷。根据此规划，未来长寿区土地整治业务拥有广阔发展空间。

2、城市基础设施建设

（1）所处行业概况

基础设施建设是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务

系统。基础设施建设行业的发展与宏观经济环境密切相关。我国是城市化规模初具雏形的发展中国家，城市基础设施相对滞后仍是我国城市面临的紧迫问题，随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施及公用事业的规模将不断扩大，发展速度不断加快。

“十三五”是我国实现 2020 年全面建成小康社会目标的收官阶段，政府不断强调要不断推进新型城镇化建设要加快基础设施建设，推进新型城镇化和农业现代化，促进城乡区域协调发展，在“十三五”时期重点向中西部倾斜。2016 年，全国固定资产投资（不含农户）59.7 亿元，比上年名义增长 8.1%，据中国社会科学院发布的《经济蓝皮书》预测，2017 年全社会固定资产投资将达 67.1 万亿元。基础设施建设投资 15.2 亿元，比上年增长 15.80%，其中，公共设施管理业投资增长 22.9%。

总体而言，我国未来的 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，对城市建设的需求非常强烈。预计在中央及地方政府的大力推进和建设经营企业融资渠道不断拓展下，我国城市基础设施建设规模仍将保持较大的投资规模，城市基础设施建设行业发展空间客观。

（2）发展前景

重庆市是中西部地区唯一的直辖市，也是西南工商业重镇和水陆交通枢纽，近年来，重庆市经济持续较快增长，在城市路网建设、轨道线网建设、公共停车场建设、公交提能提质等方面重点发力，城市路网建设方面，计划续建 68 个、新开工 52 个道路项目；轨道线网建

设方面，计划建设轨道交通线路 9 条共 322 公里；公共停车场建设方面，今年计划续建公共停车场项目 17 个、新开工项目 75 个。根据重庆市十三五规划，重庆市将继续加大对城市基础设施建设的投入，加大对铁路、高速公路、机场建设以及长江上游航运中心建设的投入，建设成为西南地区综合交通枢纽，同时，统筹建设电力、燃气、热力、供冷等基础设施。

总体而言，在一带一路、三峡工程建设等政策叠加的作用下，重庆市经济实力显著增强，支撑了重庆市财政实力的稳步增长。国家发改委、科技部、工信部、国土资源部和国家开发银行等五部委联合印发了《关于支持首批老工业城市和资源型城市产业转型升级示范区建设的通知》，通知明确将重庆环都市区在内的全国 12 个城市（经济区）作为首批产业转型升级示范区予以推进建设。在政府大力推进城镇化建设以及基础设施建设的背景下，重庆市基础设施项目建设行业有着较好的发展空间和前景。

根据《重庆市长寿区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，长寿区城乡总体规划修编获市政府批复，新增城市规划面积 24.50 平方公里，新增城镇工矿用地面积 8 平方公里；新增城市建设面积达 20 余平方公里，城市建成区规模位列主城以外各区县前列，常住人口城镇化率超过 60.00%，新市、八颗撤镇设街道，新设菩提街道；数字城市建设通过国家验收。渝利铁路、渝怀铁路复线建成通车、渝万铁路长寿段完成铺轨，火车北站建成投入使用，渝长高速复线扩能改造工程正式启动；北城大道、菩提东路等城市骨干道路建成

通车，城市四大片区路网基本成型，桃花河两岸绿化等一大批城市绿地项目建成。公司城市基础设施投资建设业务面临较好的发展环境。

总体而言，依靠丰富的资源和地理优势，以及政策红利的支持，长寿区的经济持续稳定增长，城市基础设施项目建设行业前景广阔。

3、保障性住房开发行业的现状及发展趋势

（1）所处行业概况

从 1994 年至今，住房保障体系从单一的经济适用房体系逐步发展成包含经济适用房、廉租房、公租房和限价商品房在内的全方位、多层次的住房保障体系。保障性住房是与商品性住房相对应的一个概念，保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。我国大力加强保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

从 2011 年起我国进入保障性住房建设快速发展阶段，保障形式继续以包括廉租房在内的公共租赁住房、包括经济适用房在内的政策性产权房和各类棚户区改造安置房等实物住房保障为主，同时结合租金补贴。2011~2015 年，全国累计开工建设城镇保障性安居工程 4,013 万套、基本建成 2,860 万套，超额完成“十二五”时期开工建设 3,600 万套的任务，城镇低收入家庭住房困难明显缓解。各类棚户区改造进展顺利，“十二五”时期，全国累计开工改造棚户区住房 2191 万套、基本建成 1,398 万套。一大批棚户区居民“出棚进楼”，改善了住房

条件和生活环境。公共租赁住房建设取得明显成效，“十二五”时期，全国累计开工建设公共租赁住房(含廉租住房)1,359 万套，基本建成 1,086 万套。公共租赁住房不仅使现有城镇低保家庭基本实现了应保尽保，还解决了大量城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员和进城落户农民的住房问题。

全国保障房占整个住房体系的比重已超过 10%，保障性住房也是调节收入分配的一种途径，分配是保障房的生命线，要保证分配公平。保障房建设也有利于抑制房价的过快上涨。根据十三五规划，十三五期间将持续实施城镇保障性安居工程建设，保持房地产市场平稳健康发展，城镇住房建设稳步推进。加快推进棚户区改造，重点围绕难啃的“硬骨头”集中攻坚。“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。实物与租赁补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度，住房保障水平不断提高。完善购租并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。房地产市场继续保持平稳健康发展，住房供需基本平衡，供应结构更加合理，空间布局更加优化，居住品质明显提升，住宅建设模式转型升级。“十三五”时期，城镇新建住房面积累计达 53 亿平方米左右，到 2020 年，城镇居民人均住房建筑面积达到 35 平方米左右。住房公积金制度对促进住房消费的作用进一步增强，到“十三五”期末，全国住房公积金缴存总额达到 15 万亿元，个人住房贷款总额 10 万亿元，个人住房贷款率提高至 90%。

（2）发展前景

《2018 年国务院政府工作报告》中指出，启动新的三年棚改攻坚计划，2018 年开工 580 万套。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》中提出，在“十三五”期间，我国将继续完善住房保障体系，将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，方便住户日常生活和出行；计划于 2020 年，城镇棚户区住房改造将完成 2,000 万套，基本完成城镇棚户区和危房改造任务。

重庆经过了多年的发展和完善，保障性住房已到达一定规模，其现有保障性住房体系主要由公租房和经济适用房构成。2001 年，重庆市出台《重庆市经济适用住房管理办法》，开始构建以经济适用房为主体的重庆市住房保障体系。到 2010 年底，重庆市经济适用房竣工面积约 1,500 万平方米。在《重庆市公租房建设指标》中提出，重庆市政府计划在 2020 年前完成建设 4,000 万平方米公租房。

为全面贯彻落实党的十九大精神，按照市委、市政府保障和改善民生工作决策部署，充分发挥公租房改善住房困难群众居住条件的作用，市政府办公厅于 2018 年初印发了《重庆市主城区统筹实施住房保障工作方案》（下称方案），计划在 2018 年至 2020 年，主城区每年提供 2 万套公租房面向符合条件的保障对象配租，三年共提供 6 万套。《方案》提出，在满足保障需求后，主城区每年还会提供 0.5 万套公租房统筹用作棚户区改造、土地房屋征收、D 级危房搬迁过渡等

安置房，三年共提供 1.5 万套。

长寿区政府坚持把保障性住房作为维护群众利益的首要任务，加快推进项目建设。2016 年 2 月，为了促进廉租住房制度建设，逐步解决城市低收入家庭的住房困难，长寿区政府制定了《重庆市长寿区廉租住房保障实施办法（试行）》，进一步支持长寿区保障房建设。在《关于重庆市长寿区保障性住房布点规划（2013-2020）》中指出：在保障性住房需求方面，预测至 2020 年长寿区共需控制保障性住房 50,261 套，用地面积需 156.89 公顷，建筑面积需 413.95 万平方米，共需解决 110,575 人的住房需求。针对该需求，城区规划控制 14 处安置房地块，镇规划控制 7 处安置房地块；城区规划控制 4 处公租房配建廉租房地块，镇规划控制 3 处公租房配建廉租房地块。

4、建材销售行业现状和前景

（1）我国建材销售行业现状和前景

建材行业是建筑材料行业的简称，主要包括建筑材料（水泥、玻璃、陶瓷、石膏板、钢筋、塑料板材、管材等）与装饰材料（玻璃、地板、小五金、墙纸墙布等）。经过几十年的发展，我国建材行业已成为门类齐全、规模庞大、体系完整、产品配套能力较强、具有明显国际竞争力的重要原材料和制品工业，在国际市场占据举足轻重的地位。从 1985 年起，我国水泥、玻璃、陶瓷等建材工业主要产品产量先后跃居世界首位，成为名副其实的建材生产和消费大国。

建材行业作为典型的周期性、投资拉动型行业，其发展与宏观经济

济周期和固定资产投资规模密切相关。近年来，随着经济的快速增长，我国全社会固定资产投资额也呈现大幅增长势头。根据国家统计局公布的数据，2001 年至 2019 年，我国国内生产总值由 10.97 万亿增长至 99.09 万亿。2019 年，全国固定资产投资（不含农户）55,15 万亿，比上年增长 5.4%。

根据国家“十三五”规划，预计在“十三五”期间，建筑材料行业仍将保持旺盛的市场需求。建材工业已经从过去“由大变强，靠强出新”为特征的发展开始转入创新提升、超越引领的新时代。“十三五”将是起到承上启下的关键时期。公司房建建材销售业务面临较好的发展机遇。

（2）长寿区建材销售行业现状和前景

根据《重庆市长寿区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，长寿区新增城市规划面积 24.5 平方公里，新增城镇工矿用地面积 8 平方公里；新增城市建设面积达 20 余平方公里，城市建成区规模位列主城以外各区县前列，常住人口城镇化率超过 60%，新市、八颗撤镇设街道，新设菩提街道；数字城市建设通过国家验收。渝利铁路、渝怀铁路复线建成通车、渝万铁路长寿段完成铺轨，火车北站建成投入使用，渝长高速复线扩能改造工程正式启动；北城大道、菩提东路等城市骨干道路建成通车，城市四大片区路网基本成型，桃花河两岸绿化等一大批城市绿地项目建成。巨大的基础设施投入增加了对建材的需求，公司建材业务面临较好的发展机遇。

遇。

5、发行人在行业中的地位

截止目前，长寿区的国有投融资主体有四家，分别是发行人、重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司（以下简称经开投）、重庆盈地实业（集团）有限公司（以下简称盈地公司）和重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司（以下简称生态旅业公司）。其中，长寿开投是长寿区最重要的城投企业，业务范围最广；长寿经开投主要负责长寿经济技术开发区的基础设施建设；生态旅业主要负责长寿区的旅游产业运营和长寿湖、长寿古镇、菩提山等风景名胜区的开发运营；盈地实业主要负责长寿区街镇工业走廊开发运营和城乡统筹的项目建设。

除发行人外，其余三家企业主要情况如下：

（1）长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司

重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司成立于2002年11月，前身为重庆化工园区开发建设有限责任公司，2010年11月，国务院办公厅以《国办函〔2010〕158号文》批复同意重庆（长寿）化工园区升级为国家经济技术开发区，同时更名为长寿经济技术开发区，享受国家级经济技术开发区政策。2012年10月该公司更名为目前的重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司。截止目前该公司注册资本252,995.78万元，其控股股东为长寿经济技术开发区管理委员会，公司实际控制人为长寿经济技术开发区管理委员会。公司目前

主要负责长寿经济技术开发区范围内的土地整理、基础设施代建等相关业务。

截至2020年末，公司总资产为441.30亿元，净资产为189.24亿元，实现净利润2.03亿元，评级为AA。

（2）重庆盈地实业（集团）有限公司

重庆盈地实业（集团）有限公司为国有独资公司，成立于2011年5月23日，公司注册资本为11,000.00万元，重庆市长寿区国有资产监督管理委员会持有发行人100%股权，公司实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。公司目前主要负责经营重庆长寿高新区范围内的土地整理、基础设施代建等相关业务。

截至2020年末，总资产为159.24亿元，净资产为58.87亿元，实现净利润1.10亿元，评级为AA。

（3）重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司

重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司成立于2003年5月1日，注册资本为51,980.00万元人民币，控股股东和实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。公司目前主要负责经营长寿湖AAAA景区范围的土地整理、旅游基础设施建设等相关业务。

截至2020年末，公司总资产123.04亿元元，所有者权益49.46亿元，实现净利润0.53亿元，评级为AA。

截至2020年末，上述三家企业公开发行债券情况如下表：

发行人当地主要其他国有投融资企业公开发行债券情况

单位：亿元、年

公司名称	债券名称	债券种类	发行金额	余额	发行日期	期限
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	14长寿经开债	企业债	7.00	1.40	2014-07-18	7
	18长寿经开MTN001	中期票据	8.00	8.00	2018-11-6	3+2
	21长寿经开MTN001	中期票据	1.00	1.00	2020-12-28	3
重庆盈地实业（集团）有限公司	17盈地债	企业债	10.00	6.00	2017-11-7	7
重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	14渝旅开债	企业债	7.00	1.40	2014-6-19	7
	20长寿生态MTN001	中期票据	2.40	2.40	2020-05-28	3
合计	-	-	28.40	18.80		

6、发行人的竞争优势

2010年2月，住房和城乡建设部编制的《全国城镇体系规划》首次将重庆市确定为国家五大中心城市之一。重庆市正在向国家中心城市迈进，这不仅意味着其发展地位的提升，同时将带来城市空间和功能的结构性调整，再次迎来发展的重大契机。长寿区作为重庆主城重要的辐射区域，未来将持续得益于重庆的飞速发展，长寿在城市建设、产业升级等方面持续发力。

（1）区域经济实力不断增强，外部经营环境持续改善

长寿区位于重庆市东北方向，是距离重庆市主城区最近的区县之一，与涪陵区、渝北区、巴南区毗邻，位于重庆“一圈两翼”发展战略的“一圈”中，是重庆陆路交通枢纽和长江上游的重要港口，是重庆特大城市经济社会资源向三峡库区辐射的重要中继站。作为重庆市发展战略中的重要一环，长寿区也将得到有力的发展。

发行人作为长寿区城市基础设施建设行业重要的经营主体之一，

其业务的发展将受益于良好的经济发展和不断增加的财政收入。

（2）优质的主体信用条件，具有良好的融资能力

自成立以来，发行人在外部筹资方面得到各银行、信托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。发行人与众多金融机构建立了良好的合作关系，资信优良，具备较强的融资能力。随着发行人盈利能力的提高和融资模式的优化，发行人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，提升本次债券的偿还能力。发行人与中国建设银行、国家开发银行、厦门银行、中信银行、中国农业发展银行等国内大型金融机构均建立了长期稳定的信贷业务关系，在各家金融机构都取得了较高的信用等级。

发行人能够充分利用资金和资本两个市场，灵活搭配企业债券、银行间市场债务融资工具、公司债券及商业银行贷款等多种融资方式，确保了公司建设经营的资金需求。

（3）专业技术优势

发行人自成立以来一直从事土地整理与开发业务，积累了丰富经验和较强的专业能力，拥有一批从业经历丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，形成了一整套降低投资成本、保证项目质量的高效管理方式。发行人累积了丰富的实践经验，为公司发展奠定了坚实的基础。

（4）运营模式规范

发行人在重大项目的选项、投资规模、资金筹措等事项决策上，坚持公司集体开会研究决定。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按预算管理，对资金运作实行全程监管。在项目管理上，坚持民主、科学决策，实行设计、勘察、施工、监理、设备采购等全过程招投标，阳光操作。整体而言，发行人运营模式规范。

（5）政府支持

发行人持续获得重庆市和长寿区政府在资本金注入、土地出让金返还、财政补贴等方面给予的多项支持，为公司业务开展提供有利条件。2018年度至2020年度，发行人分别获得政府补助2,380.86万元、17,502.90万元和7,416.55万元。

（四）发行人地域经济情况

1、重庆市情况介绍

重庆市是西部地区唯一的中央直辖市、国家九大中心城市之一、国家历史文化名城；是长江上游地区的经济中心、金融中心和创新中心、全国综合交通枢纽、西部最大的水、陆、空立体交通枢纽。重庆市还是内陆出口商品加工基地和扩大对外开放先行区、国家重要的现代制造业基地和高新技术产业基地、长江上游科研成果产业化基地和生态文明示范区、中国中西部地区发展循环经济示范区、国家实行西部大开发的涉及地区和国家统筹城乡综合配套改革试验区，在我国国民经济中具有非常重要的地位。

截至2020年末，重庆市常住人口3,124万人，下辖38个区县，自

1997年成为直辖市以来，受国家西部大开发等政策影响，重庆市保持良好的经济增长态势。2019年，重庆市实现地区生产总值25,002.79万元，同比增长3.90%。其中，第一产业增加值1803.33亿元，增长4.7%；第二产业增加值9992.21亿元，增长4.9%；第三产业增加值13207.25亿元，增长2.9%。三次产业结构比为7.2:40.0:52.8。民营经济增加值14759.71亿元，增长3.8%，占全市经济总量的59.0%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到80,035元，比上年增长5.55%。

固定资产投资方面，2020年重庆市全年完成固定资产投资20,494.39亿元，全年固定资产投资总额比上年增长3.90%。其中，基础设施投资增长9.6%，民间投资增长1.1%。

2020年，重庆市全市一般公共预算收入完成2,094.80亿元，同口径下降1.90%，其中税收收入1,430.70亿元，同口径下降7.2%；全市一般公共预算支出4,893.90亿元，比上年增长1.00%。

2、长寿区情况介绍

（1）长寿区基本情况

长寿区位于重庆主城以东沿江下游，紧依两江新区，地跨长江南北，东南接壤涪陵区，西南与渝北区、巴南区为邻，东北接垫江县，西北与四川省邻水县相接。距江北国际机场和重庆火车北站仅60公里，万吨级船队常年可通江达海，渝怀、渝利、渝万铁路和渝宜、长涪、三环高速交织交汇，是全市水陆交通的重要枢纽。作为重庆市大都市区之一，已建成生态绿带相隔的中心城区和经开区两大片区。长寿区幅员面积1423.62平方千米，辖7个街道、12个镇，有西南地区最

大的人工湖——长寿湖、长寿古镇等国家4A级旅游景区。

（2）长寿区经济发展情况

近年来，长寿区经济运行稳中有进，保持了平稳较快发展，地区生产总值增速居重庆市前列。2018年度、2019年度和2020年度，长寿全区分别实现地区生产总值（GDP）597.5亿元、701.20亿元和732.60亿元，按可比价格计算分别增长6.20%、8.80%和8.80%，总体增速略快于重庆市的平均水平。

最近三年长寿区与重庆市、全国GDP增速比较

单位：亿元

地区	2020年		2019年		2018年	
	总量	增速	总量	增速	总量	增速
长寿区	732.60	8.8%	701.20	8.8%	597.5	6.2%
重庆市	25,002.79	3.9%	23,605.77	6.3%	20,363.19	6.0%
全国	1,015,986	2.3%	990,865	6.1%	900,309	6.6%

（数据来源：国家统计局、重庆市统计局、重庆市长寿区统计局）

2020年，长寿区实现一般预算收入419,077万元，同口径增长19.1%；实现政府性基金收入465,342万元，下降3.6%。

（五）发行人的发展规划

发行人以把长寿开投集团打造成为全区国资国企改革排头兵、国有资产运作重要平台、城市开发建设运营管理主力军作为目标，积极探索出一条可持续的国企改革发展新路径。未来将在以下几个方面持续发力。

1、全面深化内部改革，激发企业活力动力

发行人将推进制度创新。对标行业先进，建立完备的公司运营管

理体系。加快建立覆盖行政、人力资源、财务、审计监察、党群、法律事务等各方面的规章制度体系。推进经营管理模式创新。探索发展混合所有制经济，深化企业内部市场化改革，深化人事、劳动、分配三项制度改革，激活企业内部经营活力。推进用人机制创新。制定企业人才战略规划，形成健全的人才培养和成长机制，坚持“走出去”与“请进来”相结合，打造一支高水平、多层次、宽领域的人才队伍，为做大做强做优企业提供强大的智力支持。

2、全面加强资产管理，确保国有资产保值增值

加强资产规范化管理。制定国有资产管理办法，明确管理职责；有效管理存量资产，增加经营性资产，合理利用闲置资产，提高资产利用效率。加强资产租赁管理，严格执行国有资产管理办法，经具有资质的评估单位实物评估后挂网公开招租，及时收取租金，确保国有资产收益管理正常。

3、全面提升基础建设，构建美好人居环境

稳步推进“四宜双百”卫星城建设，提高城市建设水平，不断完善城区基础设施，促进城市与经济和谐发展。

大力推进重大项目建设。建立项目管理常态化机制和项目协调调度机制，实行周报制度，半月召开一次项目专题会，研究解决项目建设推进和管理中存在的突出问题。同时稳步推进一般项目建设

4、全面落实安全责任，提高安全生产水平

牢固树立安全发展理念，弘扬“生命至上、安全第一”的思想，以推进安全生产领域改革为动力，以大排查、大整治、大检查为主线，

压实企业主体责任，夯实安全保障基础，坚决遏制较大及以上事故发生。建立安全生产责任制度，组织开展安全生产责任制落实情况监督检查并严格考核奖惩。深化建设施工专项整治，提升应急救援能力。

九、发行人报告期内存在的违法违规及受处罚情况

公司报告期内严格按照《公司法》、其他国家法律法规和《公司章程》的规定开展经营活动。报告期内，公司不存在重大违法违规行为，也不存在被相关行政部门施以重大处罚的情况。

十、发行人独立经营情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，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。发行人是具有独立享有民事权利和承担民事义务的法人。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。发行人的主营业务均独立于控股股东和实际控制人。对于发行人与控股股东和实际控制人发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范的运作，并及时履行信息披露义务。

2、人员独立情况

发行人董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。发行人有独立的劳动、人事、工资管理等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，严格执行公司工资制度。发行人董事、监事、高级管理人员存在事业单位公务员兼职情况，但不在发行人处领薪，属于兼职不兼薪，该情况符合《公司法》及《公司章程》的规定。

3、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，与控股股东和实际控制人之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生控股股东和实际控制人挪用公司资金问题，也不存在为控股股东和实际控制人担保事项。发行人以其全部资产对公司债务承担责任。

4、机构独立情况

发行人办公机构和生产经营场所与控股股东和实际控制人完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况，也不存在控股股东和实际控制人干预发行人机构设置的情况。发行人根据实际需要以及发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。

5、财务独立情况

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东和实际控制人完全分

开，实行独立核算，不存在控股股东和实际控制人干预发行人资金使用的情况。发行人在银行独立开户，依法独立纳税。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

第五条 发行人财务情况

一、财务报告及相关资料

本募集说明书中的财务数据来源于下述经审计的财务报告，投资者在阅读下列财务报表信息时，应当参照发行人相关财务报告。

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计了发行人2018年合并及母公司财务报表，并出具了亚会 B 审字 (20191220) 号审计报告。亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计了发行人2019年合并及母公司财务报表，并出具了亚会 A 审字 (20200986) 号审计报告。亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计了发行人2020年合并及母公司财务报表，并出具了亚会审字 (2021) 第01110116号。以下数据指标如未经特别说明，均引自合并报表数据。

二、发行人财务报表编制情况

(一) 发行人财务报表的编制基础

发行人2018年、2019年和2020年财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”）基础进行编制。

(二) 主要会计政策变更

1、2020年度会计政策变更情况

(1) 会计政策变更的性质、内容和原因：

公司根据2020年1月22日董事会决议批准，将投资性房地产由

采用成本模式变更以公允价值模式进行后续计量，对 2020 年 1 月 1 日以前发生的投资性房地产核算和列报进行追溯调整。

会计政策变更的性质、内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	上年影响金额（万元）
将投资性房地产采用成本模式改为以公允价值模式进行后续计量	董事会决议	年初留存收益	1,460.37
		其中：盈余公积	112.46
		未分配利润	1,347.91
		投资性房地产	94,034.66
		其他综合收益	76,824.86
		递延所得税负债	14,085.32
		其他业务成本	-1,660.05
		公允价值变动损益	-
		所得税费用	-
		净利润	1,660.05

（2）会计政策变更的累积影响数

项目	2019 年金额（万元）			
	年初资产总额	年初负债总额	年初归属于母公司所有者权益总额	年初资本公积
追溯调整前余额	4,021,940.13	1,975,241.99	2,045,313.58	1,697,796.28
追溯调整	78,306.16	11,756.00	66,546.09	-
追溯调整后余额	4,100,246.29	1,986,997.98	2,111,859.67	1,697,796.28
项目	2019 年金额（万元）			
	年初盈余公积	年初未分配利润	年初少数股东权益	净利润
追溯调整前余额	23,949.90	245,567.40	1,384.56	39,273.09
追溯调整	112.46	1,347.91	4.07	1,660.05
追溯调整后余额	24,062.36	246,915.31	1,388.63	40,933.14

2、2019 年度会计政策变更情况

（1）会计政策变更的性质、内容和原因：

a.财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6

月 15 日发布的《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）同时废止；财政部于 2019 年 9 月 19 日发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。财务报表格式的修订对公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

b.财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号— 债务重组》（以下简称“新债务重组准则”），修改了债务重组的定义，明确了债务重组中涉及金融工具的适用《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》等准则，明确了债权人受让金融资产以外的资产初始按成本计量，明确债务人以资产清偿债务时不再区分资产处置损益与债务重组损益。

根据财会[2019]6 号文件的规定，“营业外收入”和“营业外支出”项目不再包含债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失。

c.公司对 2019 年 1 月 1 日新发生的债务重组采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的债务重组不进行财政部于 2019

年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（以下简称“新非货币性交换准则”），明确了货币性资产和非货币性资产的概念和准则的适用范围，明确了非货币性资产交换的确认时点，明确了不同条件下非货币交换的价值计量基础和核算方法及同时完善了相关信息披露要求。公司对 2019 年 1 月 1 日以后新发生的非货币性资产交换交易采用未来适用法处理，对 2019 年 1 月 1 日以前发生的非货币性资产交换交易不进行追溯调整。

本期受影响的报表项目和金额为：

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额（万元）
根据《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会 [2019]6 号）	应收票据及应收账款	-3,201.47
	应收票据	-
	应收账款	3,201.47
根据《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会 [2019]6 号）	应付票据及应付账款	-28,098.39
	应付票据	23,911.00
	应付账款	4,187.39

（2）会计政策变更的累积影响数

2019 年度会计政策变更对公司权益不存在影响。

3、2018 年度会计政策变更情况

（1）会计政策变更的性质、内容和原因：

a. 公司经董事会审议通过，公司按照财政部于 2018 年度颁布的《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）的规定修订公司的财务报表格式。因公司尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并

对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额（万元）
根据《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）	应收票据及应收账款	3,387.91
	应收票据	-
	应收账款	-3,387.91
	其他应收款	-
	应收利息	-
	应收股利	-
	固定资产	-
	固定资产清理	-
	在建工程	-
	工程物资	-
根据《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）	应付票据及应付账款	4,089.49
	应付票据	-200.00
	应付账款	-3,889.49
	其他应付款	16,107.46
	应付利息	-16,107.46
	应付股利	-
	长期应付款	-
	专项应付款	-
根据《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）	管理费用	-
	研发费用	-
	利息费用	-
	利息收入	-
	重新计量设定受益计划变动额	-
	重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-
	权益法下不能转损益的其他综合收益	-
	权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-
	权益法下可转损益的其他综合收益	-

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额（万元）
	权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-
	设定受益计划变动额结转留存收益	-
	结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-

b.根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，公司作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整。

公司实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报，对可比期间的比较数据进行调整。

（2）会计政策变更的累积影响数

元。

（三）会计估计变更

本期本公司不存在会计估计变更。

（四）会计差错更正

本期本公司不存在前期重大会计差错更正。

三、发行人合并范围变化情况

（一）2018 年合并报表范围变化情况

2018 年，纳入合并报表的子公司共 6 家，与 2017 年末相比减少 2 家，其子公司重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司和重庆市长

寿区交通基础设施开发有限公司无偿划转至重庆盈地实业有限公司，
本期不再纳入合并范围。同时新增 5 家。

发行人 2018 年并表公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	持股比例	注册资本	与本公司的关系	取得方式
1	重庆市恒居置业发展有限公司	100%	5,100.00	一级子公司	划入
2	重庆市长寿北部新城开发投资有限公司	100%	50,000.00	一级子公司	划入
3	重庆乐至置业发展有限公司	99.89%	51,173.14	一级子公司	划入
4	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	100%	10,000.00	一级子公司	划入
5	重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业（有限合伙）	99.97%	300,000.00	一级子公司	新设
6	重庆市长寿区住宅建筑公司	100%	203.69	一级子公司	划入

（二）2019 年合并报表范围变化情况

2019 年，纳入合并报表的子公司共 7 家，与 2018 年末相比新增重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司。

发行人 2019 年并表公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	持股比例	注册资本	与本公司的关系	取得方式
1	重庆市恒居置业发展有限公司	100%	5,100.00	一级子公司	划入
2	重庆市长寿北部新城开发投资有限公司	100%	50,000.00	一级子公司	划入
3	重庆乐至置业发展有限公司	99.89%	51,173.14	一级子公司	划入
4	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	100%	10,000.00	一级子公司	划入
5	重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业（有限合伙）	99.97%	300,000.00	一级子公司	新设
6	重庆市长寿区住宅建筑公司	100%	533.00	一级子公司	划入
7	重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司	100.00%	20,000.00	一级子公司	划入

（三）2020 年合并报表范围变化情况

2020 年度，纳入合并报表的子公司共 11 家，与 2019 年末相比新增重庆长美生态园林绿化有限公司、重庆文和建设集团有限公司、重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司和重庆寿山寿水健康养老服务有限公司。

发行人 2020 年度并表公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	持股比例(%)	注册资本	与本公司的关系
1	重庆市恒居置业发展有限公司	100.00	5,100.00	一级子公司
2	重庆市长寿北部新城开发投资有限公司	100.00	50,000.00	一级子公司
3	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司	100.00	10,000.00	一级子公司
4	重庆乐至置业发展有限公司	78.50	51,173.14	一级子公司
5	重庆市长寿区乐渡股权投资基金合伙企业（有限合伙）	99.97	300,000.00	一级子公司
6	重庆市长寿区住宅建筑公司	100.00	533.00	一级子公司
7	重庆市长寿区移民生态工业园区开发建设有限公司	100.00	20,000.00	一级子公司
8	重庆长美生态园林绿化有限公司	40.00	3,000.00	一级子公司
9	重庆文和建设集团有限公司	40.00	12,000.00	一级子公司
10	重庆市长寿区红原环保科技发展有限公司	100.00	800.00	一级子公司
11	重庆寿山寿水健康养老服务有限公司	51.00	1,000.00	一级子公司

四、发行人近三年财务报表

（一）发行人最近三年末合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
流动资产：			
货币资金	493,489.70	182,793.09	89,898.49
应收账款	34,265.29	3,201.47	3,387.91

预付款项	15,158.60	1,473.03	21,433.22
其他应收款	163,750.83	94,421.29	56,696.88
存货	4,406,514.58	4,160,044.68	3,702,202.87
其他流动资产	6,802.86	4,889.13	1,429.55
流动资产合计	5,119,981.87	4,446,822.69	3,875,048.92
非流动资产：			
可供出售金融资产	25,584.33	27,142.20	12,460.00
长期股权投资	21,058.36	2,352.18	-
投资性房地产	404,656.06	163,719.30	44,799.60
固定资产	74,988.11	77,907.16	85,998.38
在建工程	5,909.68	5,827.77	1,719.58
无形资产	59,531.72	58,563.17	11.05
长期待摊费用	8.93	956.73	1,625.71
递延所得税资产	215.58	233.00	195.07
其他非流动资产	14,182.95	16,200.90	81.81
非流动资产合计	606,135.72	352,902.41	146,891.21
资产总计	5,726,117.59	4,799,725.10	4,021,940.13
流动负债：			
短期借款	86,995.00	69,500.00	43,000.00
应付票据	28,092.80	23,911.00	200.00
应付账款	6,575.31	4,187.39	3,889.49
预收账款	150,117.46	176,135.76	50,896.30
应付职工薪酬	50.12	6.59	0.76
应交税费	57,602.61	46,532.20	46,520.89
其他应付款	157,497.40	184,358.70	128,175.50
一年内到期的非流动负债	598,987.77	513,769.08	542,953.61
其他流动负债	264,000.00	87,390.00	0.00
流动负债合计	1,349,918.47	1,105,790.71	815,636.55
非流动负债：			
长期借款	594,914.64	620,011.21	538,221.17
应付债券	867,775.76	721,931.39	348,456.24
长期应付款	366,942.31	169,574.74	272,928.03
递延所得税负债	57,189.90	14,085.32	-
非流动负债合计	1,886,822.62	1,525,602.66	1,159,605.44
负债合计	3,236,741.09	2,631,393.37	1,975,241.99
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	78,000.00	78,000.00	78,000.00
资本公积	1,837,697.58	1,700,212.96	1,697,796.28
其他综合收益	208,796.90	76,824.86	-
盈余公积	31,258.23	31,258.23	23,949.90
未分配利润	325,415.52	284,924.99	245,567.40

归属于母公司所有者权益合计	2,481,168.23	2,166,944.13	2,045,313.58
少数股东权益	8,208.28	1,387.60	1,384.56
所有者权益合计	2,489,376.51	2,168,331.73	2,046,698.14
负债和所有者权益总计	5,726,117.59	4,799,725.10	4,021,940.13

（二）发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	192,974.45	162,643.35	144,756.16
其中：营业收入	192,974.45	162,643.35	144,756.16
二、营业总成本	151,794.21	134,272.37	98,816.98
营业成本	127,531.24	117,151.51	86,771.75
税金及附加	3,809.07	4,453.65	1,106.92
销售费用	192.17	268.42	10.16
管理费用	11,185.46	7,597.71	5,070.28
财务费用	9,076.26	4,801.07	5,857.87
加：其他收益	7,416.55	17,502.90	2,380.86
投资收益（损失以“-”号填列）	918.23	743.04	969.95
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,083.17	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	67.48	-60.94	-22.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-680.53	-	655.46
三、营业利润	52,985.14	46,555.98	49,922.66
加：营业外收入	71.12	608.32	4.98
减：营业外支出	444.55	244.36	2,044.61
四、利润总额	52,611.71	46,919.94	47,883.03
减：所得税费用	7,782.02	5,986.80	8,367.22
五、净利润	44,829.69	40,933.14	39,515.81
归属于母公司所有者的净利润	44,767.43	40,928.65	39,514.65
少数股东损益	62.26	4.49	1.16
六、其他综合收益的税后净额	132,104.31	13,199.50	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	131,972.04	13,199.50	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	132.26	-	-
七、综合收益总额	176,934.00	54,132.64	39,515.81

归属于母公司的综合收益总额	176,739.47	54,128.15	39,514.65
归属于少数股东的综合收益总额	194.52	4.49	1.16

（三）发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	165,623.97	224,844.66	159,962.94
收到其他与经营活动有关现金	24,507.79	73,393.50	21,852.76
经营活动现金流入小计	190,131.76	298,238.16	181,815.70
购买商品、接受劳务支付的现金	135,984.81	161,403.53	94,245.87
支付给职工以及为职工支付的现金	4,956.20	5,040.33	3,325.82
支付的各项税费	8,174.11	13,761.19	18,201.46
支付其他与经营活动有关的现金	13,750.61	44,191.04	27,570.27
经营活动现金流出小计	162,865.73	224,396.10	143,343.42
经营活动产生的现金流量净额	27,266.03	73,842.07	38,472.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	2,160.00	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	373.83	741.43	697.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	63.93	0.00	1.37
收到其他与投资活动有关的现金	5.82	2,414.30	69,981.47
投资活动现金流入小计	2,603.57	3,155.73	70,680.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	213,206.46	417,537.92	102,728.11
投资所支付的现金	852.80	161.00	6,300.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	14,821.20	-
投资活动现金流出小计	214,059.26	432,520.12	109,028.11
投资活动产生的现金流量净额	-211,455.69	-429,364.40	-38,347.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	137,995.40	110,700.49	34,888.66
取得借款收到的现金	885,155.43	1,003,634.92	242,315.82
收到其他与筹资活动有关的现金	308,532.24	137,410.62	38,345.05

筹资活动现金流入小计	1,331,683.07	1,251,746.03	315,549.53
偿还债务支付的现金	494,658.09	594,864.50	71,039.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	118,520.02	89,562.32	81,460.44
支付其他与筹资活动有关的现金	240,118.70	105,202.27	197,660.21
筹资活动现金流出小计	853,296.81	789,629.09	350,159.66
筹资活动产生的现金流量净额	478,386.27	462,116.94	-34,610.12
四、汇率变动对现金的影响	-	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	294,196.61	106,594.61	-34,485.34
加：期初现金及现金等价物余额	165,293.09	58,698.49	93,183.83
六、期末现金及现金等价物余额	459,489.70	165,293.09	58,698.49

（四）发行人最近三年末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：			
货币资金	390,856.71	85,439.77	52,257.92
应收账款	602.51	112.61	708.28
预付款项	44.88	45.68	16,150.99
其他应收款	530,879.39	454,936.21	284,220.73
存货	2,460,656.67	2,271,481.37	1,893,668.89
其他流动资产	5,853.98	4,824.03	1,429.45
流动资产合计	3,388,894.14	2,816,839.67	2,248,436.25
非流动资产：			
可供出售金融资产	24,570.53	26,681.20	11,860.00
长期股权投资	1,001,682.40	925,214.50	932,636.90
投资性房地产	180,904.46	154,383.90	40,282.75
固定资产	12,410.35	12,799.89	13,171.64
在建工程	5,909.68	5,827.77	1,719.58
无形资产	46.66	-	-
长期待摊费用	-	907.34	1,529.51
递延所得税资产	12.75	11.93	45.96
非流动资产合计	1,225,536.84	1,125,826.53	1,001,246.34
资产总计	4,614,430.97	3,942,666.20	3,249,682.59
流动负债：			
短期借款	50,000.00	69,500.00	43,000.00
应付账款	172.82	87.25	19.50
预收款项	133,199.41	176,846.99	31,633.60
应付职工薪酬	8.64	5.10	-

应交税费	40,992.66	33,261.29	37,706.21
其他应付款	61,145.09	43,994.29	55,055.24
一年内到期的非流动负债	337,555.23	348,383.41	369,583.31
其他流动负债	264,000.00	87,390.00	-
流动负债合计	887,073.86	759,468.32	536,997.87
非流动负债：			
长期借款	337,994.64	340,031.21	243,601.17
应付债券	847,798.26	721,931.39	348,456.24
长期应付款	254,409.54	27,359.94	126,075.37
递延所得税负债	15,193.34	12,964.72	0.00
非流动负债合计	1,455,395.79	1,102,287.26	718,132.79
负债合计	2,342,469.65	1,861,755.58	1,255,130.66
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	78,000.00	78,000.00	78,000.00
资本公积	1,781,784.02	1,645,365.77	1,662,788.17
其他综合收益	85,330.28	73,466.77	
盈余公积	32,679.59	28,402.70	25,371.27
未分配利润	294,167.44	255,675.38	228,392.50
所有者权益（或股东权益）合计	2,271,961.33	2,080,910.62	1,994,551.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,614,430.97	3,942,666.20	3,249,682.59

（五）发行人最近三年度母公司利润表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	70,157.37	39,281.37	60,718.38
减：营业成本	19,674.83	8,105.23	16,017.50
税金及附加	1,687.97	2,553.31	742.21
销售费用	-	-	-
管理费用	2,082.76	2,406.36	2,375.69
财务费用	6,730.00	4,890.71	4,492.82
加：其他收益	7,115.00	10,033.00	-
投资收益（损失以“-”号填列）	909.51	739.71	697.78
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	900.37	-	-

资产减值损失损失以“-”号填列)	-5.53	226.93	112.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4.53		655.50
二、营业利润	48,905.70	32,325.40	38,556.20
加：营业外收入	0.00	2.89	0.31
减：营业外支出	0.25	132.96	1959.86
三、利润总额	48,905.44	32,195.34	36,596.64
减：所得税费用	6,136.49	3,005.59	5,696.85
四、净利润	42,768.96	29,189.74	30,899.79

（六）发行人最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	63,158.52	126,620.96	83,279.50
收到其他与经营活动有关的现金	20,260.39	37,275.49	34,099.38
经营活动现金流入小计	83,418.92	163,896.46	117,378.88
购买商品、接受劳务支付的现金	32,314.41	55,016.82	16,249.36
支付给职工以及为职工支付的现金	1,598.39	1,701.97	1,583.63
支付的各项税费	3,358.91	8,493.95	13,702.79
支付其他与经营活动有关的现金	68,131.94	48,435.06	27,223.28
经营活动现金流出小计	105,403.65	113,647.80	58,759.07
经营活动产生的现金流量净额	-21,984.74	50,248.65	58,619.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,860.00	-	-
取得投资收益收到的现金	365.11	738.10	697.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28.53	-	1.37
投资活动现金流入小计	2,253.64	738.10	699.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	144,725.32	279,540.27	29,704.80
投资支付的现金	55,790.00	17,251.50	70,300.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	14,821.20	-
投资活动现金流出小计	200,515.32	311,612.97	100,004.80
投资活动产生的现金流量净额	-198,261.68	-310,874.87	-99,305.66

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	132,457.53	67,128.49	-
取得借款收到的现金	655,065.43	939,534.92	162,315.82
收到其他与筹资活动有关的现金	484,000.00	47,500.00	15,000.00
筹资活动现金流入小计	1,271,522.96	1,054,163.41	177,315.82
偿还债务支付的现金	400,603.09	490,724.50	42,624.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,725.49	67,043.19	64,334.23
支付其他与筹资活动有关的现金	252,531.03	176,587.65	36,659.52
筹资活动现金流出小计	748,859.61	734,355.34	143,617.74
筹资活动产生的现金流量净额	522,663.35	319,808.06	33,698.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	302,416.94	59,181.85	-6,987.77
加：期初现金及现金等价物余额	85,439.77	26,257.92	33,245.70
六、期末现金及现金等价物余额	387,856.71	85,439.77	26,257.92

（七）发行人主要财务指标

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
流动比率（倍）	3.79	4.02	4.75
速动比率（倍）	0.53	0.26	0.21
资产负债率（%）	56.53	54.82	49.11
总资产周转率（次）	0.04	0.04	0.04
应收账款周转率（次）	10.30	49.37	72.21
存货周转率（次）	0.03	0.03	0.03
毛利率（%）	33.91	27.97	40.06
净利润率（%）	23.23	25.17	27.30
净资产收益率（%）	2.05	1.98	2.01
EBITDA 全部债务比（%）	2.41	2.56	3.29
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.54	0.53	0.56
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

上述财务指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产*100%
- 4、总资产周转率=2*营业收入/（总资产期末数+总资产期初数）

- 5、应收账款周转率=2*营业收入/（应收账款期末数+应收账款期初数）
- 6、存货周转率=2*营业成本/（存货期末数+存货期初数）
- 7、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%
- 8、净利润率=净利润/营业收入×100%
- 9、净资产收益率=净利润 / 所有者权益平均余额 × 100%。
- 10、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）
- 12、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 13、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

五、管理层讨论与分析

截至 2020 年末，发行人资产总额为 5,726,117.59 万元，负债总额为 3,236,741.09 万元，所有者权益为 2,489,376.51 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 2,481,168.23 万元。发行人 2020 年度实现营业收入 192,974.45 万元，利润总额 52,611.71 万元，净利润 44,829.69 万元。发行人 2020 年度经营活动产生现金流量净额为 27,266.03 万元，投资活动产生现金流量净额为 -211,455.69 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 478,386.27 万元，现金及现金等价物净增加额为 294,196.61 万元。

根据最近三年的财务资料，管理层对公司的资产负债结构、盈利能力、营运能力、偿债能力及其现金流量情况等进行了如下分析：

（一）资产负债结构分析

1、资产构成及变动情况

报告期内，发行人资产的总体构成情况如下：

发行人最近三年末资产构成情况

单位：万元,%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	5,119,981.87	89.41	4,446,822.69	92.65	3,875,048.92	96.35
非流动资产	5,726,117.59	10.59	352,902.41	7.35	146,891.21	3.65
资产总计	5,726,117.59	100.00	4,799,725.10	100.00	4,021,940.13	100.00

近年来，随着发行人承接的土地整理开发、城市基础设施等项目的持续投入，公司资产持续保持快速增长的态势。最近三年末，发行人资产总额分别为 4,021,940.13 万元、4,799,725.10 万元和 5,726,117.59 万元，呈稳定增长趋势。从资产结构看，发行人的流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货等科目构成；非流动资产则主要由固定资产、可供出售金融资产、在建工程和长期待摊费用等科目构成。最近三年末，发行人流动资产合计分别为 3,875,048.92 万元、4,446,822.69 万元和 5,119,981.87 万元，占总资产的比例分别为 96.35%、92.65% 和 89.41%，流动资产始终是发行人最主要的资产，总体上看，发行人资产结构较为稳定。非流动资产合计分别为 146,891.21 万元、352,902.41 万元和 5,726,117.59 万元，占资产总额的比重分别为 3.65%、7.35% 和 10.59%。总体来看，发行人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比比较低的特点。

2、流动资产结构分析

发行人最近三年末流动资产构成情况

单位：万元,%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	数值	占比	数值	占比	数值	占比
货币资金	493,489.70	9.64	182,793.09	4.11	89,989.49	2.32
应收票据	-	-	-	-	-	-

应收账款	34,265.29	0.67	3,201.47	0.07	3,387.91	0.09
预付款项	15,158.60	0.30	1,473.03	0.03	21,433.22	0.55
其他应收款	163,750.83	3.20	94,421.29	2.12	56,696.88	1.46
存货	4,406,514.58	86.07	4,160,044.68	93.55	3,702,202.87	95.54
其他流动资产	6,802.86	0.13	4,889.13	0.11	1,429.55	0.04
流动资产合计	5,119,981.87	100.00	4,446,822.69	100.00	3,875,048.92	100.00

（1）货币资金

最近三年，发行人货币资金期末余额分别 89,898.49 万元、182,793.09 万元和 493,489.70 万元，占流动资产比重分别为 2.32%、4.11% 和 9.64%。发行人货币资金主要是银行存款。2019 年末货币资金较 2018 年末增加 92,894.61 万元增幅 103.33%，2020 年末货币资金较 2019 年末增加 310,696.61 万元，增幅 169.97%，主要是 2019 年及 2020 年度融资取得货币资金所致。

总体来看，多元化的融资渠道、强有力 的外部支持为发行人提供了较为充足的外部资金来源，同时随着城市基础设施项目建设款项和往来款项的陆续回收，发行人现金流状况有望得到进一步改善。同时，随着公司承接的工程项目投资需求的进一步扩大，其仍存在较大的资金需求。

发行人的货币资金主要以银行存款的形式存在。最近三年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

发行人最近三年末货币资金构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	11.76	0.00	14.64	0.01	16.56	0.02
银行存款	473,477.95	95.94	182,778.45	99.99	89,681.92	99.76

其他货币资金	20,000.00	4.05	-	-	200.00	0.22
合计	493,489.70	100.00	182,793.09	100.00	89,898.49	100.00

（2）应收账款

最近三年末，发行人应收账款分别为3,387.91万元、3,201.47万元和34,265.29万元，呈波动趋势，占流动资产比例分别为0.09%、0.07%和0.67%。截至2020年末，发行人主要应收账款情况以及形成原因如下表：

发行人2020年末应收账款主要情况

单位：万元，%

单位名称	金额	占应收账款总额的比例
重庆市长寿区丰碑建设有限公司	28,867.06	83.18
重庆市长寿区土地房屋征收安置办公室	1,202.93	3.47
重庆长寿化工有限责任公司	571.89	1.65
重庆市长寿区规划和自然资源局	482.21	1.39
重庆泰克环保科技股份有限公司	320.93	0.92
合计	31,445.01	90.61

应收账款均是由企业正常经营活动产生，属于经营性应收账款。应收账款总额较小，流动性较强，未来发行人将加强与债务人沟通，保证应收账款的及时收回。

（3）预付账款

最近三年末，发行人预付款项分别为21,433.22万元、1,473.03万元和15,158.60万元，在流动资产中分别占比0.55%、0.03%和0.30%，整体呈波动趋势。2019年末预付款项较2018年末下降了19,960.19万元降幅93.13%。2020年预付账款较2019年末增加929.09%，主要是新增对成都宝钢西部贸易有限公司预付款项所致。

截至2020年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名预付账款

汇总金额为15,105.97万元占预付账款期末余额的比重为99.65%，具体情况如下表所示：

发行人 2020 年末预付账款前五名情况

单位：万元，%

客户名称	余额	款项性质	占预付账款总额比例	是否关联方
成都宝钢西部贸易有限公司	11,549.89	钢材款	76.19	否
重庆钢铁股份有限公司	3,154.25	钢材款	20.81	否
国网重庆市电力公司	350.15	线路迁改补偿费用	2.31	否
长寿城市拆迁管理工作领导小组	38.63	其他	0.25	否
重庆聚全石材有限公司	13.04	工程款	0.09	否
合计	15,105.97		99.65	

（4）其他应收款

发行人其他应收款主要为发行人与应收当地其他国有企业的往来款款项，以上款项中不存在与当地政府机构的往来款。最近三年末，发行人其他应收款分别为56,696.88万元、94,421.29万元和163,750.83万元，占流动资产比重分别为1.46%、2.12%和3.20%。2019年末较上年末增加37,724.41万元增幅为66.54%，主要系往来款项增加所致；2020年末较上年末增加69,329.54万元，增幅为73.43%，主要系往来款项增加所致。发行人其他应收账款主要由经营性事项形成，不存在来自地方政府非经营性占款的情形，不涉及其他应收款为地方政府债务的情形，不涉及地方政府债务上报。

截至2020年末，发行人其他应收款主要为与土地整治、项目建设相关的经营性往来款，非经营款项主要为重庆渝金融租赁股份有限公司与发行人之间的借款。从欠款单位看，发行人2020年末其他应收

款中前五名占其他应收款总额的比重为86.62，其中重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司、重庆市长寿区丰碑建设有限公司、重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司、兴业金融租赁有限责任公司和重庆市长寿区投资促进局信誉较好，相关回款发生坏账损失可能性较小。发行人其他应收款中不存在政府性款型。

截至2020年末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名具体情况如下表所示：

发行人 2020 年末其他应收款前五名情况

单位：万元，%

欠款单位	是否为关联方	款项性质	2020 年末	
			金额	占比
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	否	经营性往来款	93,745.86	57.09
重庆市长寿区丰碑建设有限公司	否	经营性往来款	39,000.16	23.75
重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司	否	经营性往来款	5,334.13	3.25
兴业金融租赁有限责任公司	否	经营性往来款	2,400.00	1.46
重庆市长寿区投资促进局	否	经营性往来款	1,756.44	1.07
合计	-	-	142,236.58	86.62

发行人往来款主要系与当地国有企业、单位往来拆借。发行人对外拆借款有详尽的操作细则，对拟借款单位的条件、对外借款决策流程等做了详细的规定。拟借款单位需是区域内的信誉优良单位，发行人可有效调查、跟踪拟借款单位经营情况。发行人对外借款流程由财务融资部收到借款申请时发起，最终提交公司董事会审议，公司董事会最终决定款项是否借出、款项金额、期限及利率等情况。同时发行

人还规定了后期定期跟踪等事项，以确保发行人资金安全。

（5）存货

发行人存货以开发成本、开发产品为主等，其中开发产品主要为土地，开发成本主要为相关工程费用支出。最近三年末，发行人存货账面价值分别为3,702,202.87万元、4,160,044.68万元和4,406,514.58万元，占资产总额的比重分别为95.54%、93.55%和83.04%。2019年末存货较2018年末增长457,841.81万元同比增长12.37%，主要系发行人2019年研发投入增加所致。2020年末发行人存货较2019年末增长246,469.90万元，增幅为5.92%。

最近三年末，发行人存货构成情况如下表所示：

发行人 2018 至 2020 年末存货构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
开发成本	3,748,434.48	85.07	3,498,408.67	84.10	2,963,294.91	80.04
开发产品	656,150.23	14.89	661,617.52	15.90	738,889.47	19.96
工程施工	1,929.87	0.04	18.50	0.00	18.5	0.00
合计	4,406,514.58	100.00	4,160,044.68	100.00	3,702,202.87	100.00

其中，基础设施建设项目由发行人和子公司北城公司负责，发行人与北城公司分别与重庆市长寿区城市开发管理服务中心签订《长寿区城市建设委托代建协议》。发行人受区政府委托，承担城市基础设施、综合交通等项目的投资、建设任务，北城公司受区政府委托对重大项目融资、开发、建设、管理。保障房开发业务由发行人子公司乐至公司和恒居公司负责，乐至公司和恒居公司由区政府组建成立，承

担长寿区内保障房开发建设任务，分别具有房地产开发二级资质和三级资质。发行人前期先行对保障房项目进行开发，待项目开发完成后，进行出售及出租。根据长寿区政府统筹安排，定向销售房屋项目主要向指定拆迁安置户销售；公租房及廉租房项目针对特定人群进行出租，其中公租房出租 5 年后可对符合条件的租房人群进行出售。发行人的保障房业务不存在 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资等行为。发行人基础设施建设、保障房相关项目未来回款可以覆盖未来公司债务偿还，能够提升公司偿债能力。

发行人开发成本中主要是尚未回购的代建项目、整治土地支出、尚未出售的安置房及安置房补差款等，开发产品主要是土地及部分自建尚未出售的房屋。具体明细如下表所示：

发行人 2020 年末开发成本明细

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	阳鹤山片区	237,467.19
2	桃花新城	134,070.69
3	古佛(重钢)立交及连接道	129,609.62
4	寿城水岸定销房	123,255.80
5	北城大道	104,520.62
6	北城大道	86,399.89
7	凤西片区	85,284.11
8	晏家二期公租房项目	81,672.10
9	长寿区桃花河绿化景观工程	81,644.06
10	长寿渡舟专业市场群项目	78,850.36
11	长洪道路工程	78,241.25
12	桃花河景观	76,003.63
13	晏家十期定销房	69,446.05

14	圣湖锦定销房项目	65,786.59
15	经开区快速连接道（经开路）改造工程	65,396.25
16	晏家十一期定销房	65,263.72
17	菩提东路	61,655.87
18	晏家九期定销房	60,762.07
19	新市华府定销房项目	57,811.35
20	邬家冲长邬路大邬路	55,298.51
21	顺风庭定销房	55,004.38
22	古镇招拍挂地块土地整治成本	52,240.94
23	阳鹤组团南北中路建设工程	50,734.75
24	桃花公园	44,389.79
25	民生佳苑公租房	43,229.30
26	桃东片区	36,561.27
27	晏家七期定向销房	36,163.52
28	长寿北部新城横三路道路工程	35,456.68
29	民生佳苑定销房	34,401.90
30	渡舟片区其他	33,941.77
31	长寿渡舟组团站北片区纵次路一线北延伸段道路工程 (寿源大道)	33,879.09
32	火车北站站前广场工程	33,311.83
33	绿屏东路	32,839.91
34	北城大道 EPC 绿化景观提升项目	32,194.31
35	其他	32,030.14
36	渡南路西延伸段	31,242.31
37	古镇	30,694.79
38	阳鹤山片区一期道路工程-南北中路	29,529.35
39	云峰阁二期云峰亭	27,948.07
40	站前大道	27,696.84
41	渡南一路.金新路	26,818.27
42	桃花溪整治工程	26,384.43
43	晏家八期定销房	25,494.17
44	重庆长寿区钢材物流仓储中心建设项目-重庆长寿区钢材物流仓储中心建设项目	24,238.12
45	阳鹤山南北一路二期建设工程	23,795.92
46	渡南二三四路 AZ1.AZ2 线	22,556.77
47	云峰阁三期	21,659.22
48	晏家一期公租房项目	21,643.50
49	寿城水岸公租房	20,403.27
50	渡舟路改扩建	20,126.00
51	滨江路(二期)	19,541.03

52	寿城水岸廉租房	19,520.24
53	长洪路中段	19,272.52
54	横二路东段	18,592.61
55	晏家六期定销房	18,585.42
56	百鹤苑 A 区土地整治成本	17,756.40
57	纵二路南段	17,712.49
58	八颗定销房	17,112.02
59	收购类资产	16,611.05
60	阳鹤山截污管网建设项目	16,492.23
61	桃花河流域	16,441.37
62	德瑞悦城一期	15,907.77
63	展示区	15,260.16
64	桃西雅图二期	15,170.31
65	民生佳苑廉租房	14,741.86
66	在水一方一期定销房	14,056.29
67	长寿区渡舟专业市场南北中路工程项目	13,468.88
68	天然气管网迁改	13,287.77
69	黄桷湾移民综合市场	13,044.99
70	横一路	12,874.56
71	定慧晓月 A 区	12,810.22
72	晏家道路项目（晏家大连祠片区尚城路等五条道路工程）	12,261.55
73	江南第三期公租房	11,886.27
74	滨江路(一期)	11,857.10
75	桃西雅图三期定销房	11,619.64
76	桃花溪(一期)	10,866.93
77	中心商圈	10,774.05
78	古佛高架污水管网	10,662.83
79	纵次路 2 线	10,621.46
80	长寿渡舟专业市场群项目-重庆长寿渝东农副产品仓储物流中心	10,596.87
81	各乡镇	10,500.36
82	站前大道	10,432.41
83	江南第三期定销房	10,426.60
84	云峰寺	10,156.85
	合计	3,245,973.43

发行人 2020 年末主要的开发产品明细

单位：万元

序号	明细	金额
----	----	----

1	土地	625,317.36
2	房屋建筑物	30,832.86
	合计	656,150.23

2020年末发行人存货中土地使用权情况表

单位：平方米、万元

序号	土地证号	坐落	用途	使用权类型	面积	入账价值	是否缴纳土地出让金
1	长储备(2010)第32号	渡舟街道办事处渡舟村五组	城市储备	划拨	146,037.10	21,175.38	否
2	长储备(2010)字第35号	长寿区凤城黄金村12组(建材交易市场片区)	城市储备	划拨	178,998.30	38,484.63	否
3	206D房地证(2012)字第00019号	长寿区凤城盐井湾5号	其他商服用地	出让	11,791.70	471.67	是
4	206D房地证(2012)字第00026号	长寿区凤城盐井湾5号	商业、住宅	出让	1,628.60	65.14	是
5	长国用(2012)字第190号	长寿区凤城古佛过滩村	工业	划拨	8,394.00	302.18	否
6	206D房地证2014字第00210号	长寿区城关骑鞍二蹬岩	商业、住宅	出让	31,174.40	2,649.82	是
7	长国用(2012)字第187号	长寿区凤城陵园村余家湾	商业、住宅	出让	6,623.00	589.45	是
8	长国用(2012)字第191号	长寿区凤城陵园村余家湾	商业、住宅	出让	24,068.90	2,183.90	是
9	长国用(2010)字第636号	重庆市长寿区菩提山	商业用地	划拨	508,903.60	162,849.15	否
10	长储备(2011)字第065号	重庆市长寿区凤城街道永丰三队	国有储备	划拨	18,353.10	2,385.90	否

序号	土地证号	坐落	用途	使用权类型	面积	入账价值	是否缴纳土地出让金
11	长储备(2011)字第 064 号	重庆市长寿区凤城街道永丰三队	国有储备	划拨	8,470.00	1,101.10	否
12	长储备(2011)字第 063 号	重庆市长寿区凤城街道永丰三队	国有储备	划拨	6,520.50	847.67	否
13	长国用(2011)字第 005 号	重庆市长寿区凤城街道永丰三队	住宅	划拨	198.3	25.78	否
14	长储备(2011)字第 030 号	长寿区凤城街道三倒拐 75 号	储备用地	划拨	67,833.00	13,566.60	否
15	长储备(2011)字第 022 号	长寿区长寿湖镇新渔村	国有储备	划拨	32,641.70	4,047.57	否
16	长储备(2011)字第 021 号	长寿区长寿湖镇柏坡	国有储备	划拨	86,667.10	10,746.72	否
17	206D房地证2014字第 00375 号	河街片区滨江组团一期地块（原重棉七厂）	城镇住宅用地	出让	103,259.70	39,903.54	是
18	渝(2017)长寿区不动产权第 00104648 号	长寿区卫古路凤西片区 A4-2-2 号地块处	城镇住宅用地	出让	64,382.40	16,629.11	是
19	长储备(2010)字第 09 号	长寿区北部新区北城大道	城市储备	划拨	107,734.20	20,792.70	否
20	长储备(2011)字第 006 号	长寿区渡舟街道三好村、保丰村	城市储备	划拨	66,666.00	14,493.19	否
21	长储备(2011)字第 007 号	长寿区渡舟街道保丰村、白果村	城市储备	划拨	66,666.10	14,493.21	否
22	长储备(2011)字第 008 号	长寿区渡舟街道保丰村、新市镇红土地	城市储备	划拨	66,666.30	14,493.25	否

序号	土地证号	坐落	用途	使用权类型	面积	入账价值	是否缴纳土地出让金
23	长储备(2011)字第 009号	长寿区渡舟街道三好村	城市储备	划拨	66,666.50	14,493.30	否
24	长储备(2011)字第 010号	长寿区渡舟街道三好村	城市储备	划拨	67,891.00	14,759.50	否
25	长储备(2011)字第 011号	长寿北部新城北城大道 BC-5 号	城市储备	划拨	66,666.40	14,493.28	否
26	长储备(2011)字第 073号	长寿北部新城站北片区 BZ-46-1-4	城市储备	划拨	56,684.30	14,188.08	否
27	长储备(2011)字第 074号	长寿北部新城站北片区 BZ-46-1-5	城市储备	划拨	56,708.60	14,194.16	否
28	长储备(2011)字第 075号	长寿北部新城站北片区 BZ-46-1-6	城市储备	划拨	18,234.80	4,564.17	否
29	长储备(2011)字第 078号	长寿北部新城站北片区 BZ-46-1-2	城市储备	划拨	11,469.80	2,870.89	是
30	长储备(2011)字第 079号	长寿北部新城站北片区 BZ-46-1-3	城市储备	划拨	25,163.10	6,298.32	否
31	渝(2020)长寿区不动产权第 000749540 号	长寿区渡舟街道黄连村 1、2、3、4 组	城市储备	划拨	212,783.00	77,700.76	否
32	206D 房地证 2014 字第 00395 号	菩提组团善 B8-2/03 号地块	城镇住宅用地	出让	35,919.20	14,757.04	是
33	206D 房地证 2014 字第 00428 号	北部片区桃 A3-5/02 地块	城镇住宅用地	出让	52,131.70	37,483.89	是
34	206D 房地证 2014 字第 00429 号	北部片区桃 A3-5/02 地块	城镇住宅用地	出让	69,019.20		是

序号	土地证号	坐落	用途	使用权类型	面积	入账价值	是否缴纳土地出让金
35	206D房地证2013字第00537号	长寿区渡舟街道阳鹤山片区阳鹤一路（百鹤苑A区）	城镇住宅用地	出让	99,543.00	17,756.40	是
36	206D房地证2013字第00536号	长寿区渡舟街道阳鹤山片区阳鹤一路（百鹤苑B区）	城镇住宅用地	出让	64,438.80	9,459.91	是
-	合计	-	-	-	2,516,997.40	625,317.36	

3、非流动资产结构分析

发行人最近三年末非流动资产构成情况

单位：万元, %

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	数值	占比	数值	占比	数值	占比
可供出售金融资产	25,584.33	4.22	27,142.20	7.69	12,460.00	8.48
长期股权投资	21,058.36	3.47	2,352.18	0.67	-	-
投资性房地产	404,656.06	66.76	163,719.30	46.39	44,799.60	30.50
固定资产	74,988.11	12.37	77,907.16	22.08	85,998.38	58.55
在建工程	5,909.68	0.97	5,827.77	1.65	1,719.58	1.17
无形资产	59,531.72	9.82	58,563.17	16.59	11.05	0.01
长期待摊费用	8.93	0.00	956.73	0.27	1,625.71	1.11
递延所得税资产	215.58	0.04	233.00	0.07	195.07	0.13
其他非流动资产	14,182.95	2.34	16,200.90	4.59	81.81	0.06
非流动资产合计	606,135.72	100.00	352,902.41	100.00	146,891.21	100.00

(1) 可供出售金融资产

最近三年末，发行人可供出售金融资产分别为12,460.00万元、27,142.20万元和25,584.33万元，占非流动资产的比例分别为8.48%、7.69%和4.22%。发行人可供出售金融资产2019年末比上年末增加14,682.20万元增幅为117.83%，系2019年增加一笔金额为13,400.00万元的中信信托有限责任公司信托业保障基金所致。2020年末较2019年末减少1,557.87万元，减幅-5.74%，主要是开投集团的部分信托业保障基金减少所致。

截至2020年末，发行人可供出售金融资产构成情况如下表所示：

发行人2020年末可供出售金融资产构成情况

单位：万元

序号	项目公司名称	2020年末余额	持股比例	款项性质	所属单位名称
1	重庆长寿双创股权投资基金合伙企业	10,000.00	10.00%	投资款	开投
2	中信信托有限责任公司	13,400.00	—	劣后级资金	开投
3	上海国际信托有限公司	200.00	—	信托业保障基金	开投

4	山东省国际信托股份有限公司	150.00	—	信托业保障基金	开投
5	陕西省国际信托股份有限公司	13.73	—	信托业保障基金	开投
6	中信信托有限责任公司	506.80	—	信托业保障基金	开投
7	长安国际信托股份有限公司	300.00	—	信托业保障基金	开投
9	华鑫国际信托有限公司	349.60	—	信托保障基金	乐至
10	陕西省国际信托股份有限公司	183.20	—	信托保障基金	乐至
11	平安信托有限责任公司	161.00	—	信托业保障基金	商贸物流
12	渤海国际信托股份有限公司	320.00	—	信托保障基金	公益

(2) 投资性房地产

发行人投资性房地产通过公允价值法核算。最近三年末，发行人投资性房地产分别为44,799.60万元、163,719.30万元和74,988.11万元，占非流动资产的比例分别为30.50%、22.08%和12.37%。2019年末较2018年末增加118,919.70万元增幅为265.45%，主要系2019年度本公司新增取得部分房屋建筑物所致。2020年末较2019年末增加240,936.77万元，增幅147.16%，主要是存货中部分房产调整为按照公允价值计量的投资性房地产，按照评估价值入账所致。

发行人最近三年末投资性房地产构成情况

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
房屋及建筑物	404,656.06	163,719.30	44,799.60
土地使用权	-	-	-
合计	404,656.06	163,719.30	44,799.60

(3) 固定资产

最近三年末，发行人固定资产分别为85,998.38万元、77,907.16万元和74,988.11万元，占非流动资产的比例分别为58.55%、22.08%和12.37%。发行人固定资产主要是房屋及建筑物、运输设备和办公设备等，发行人固定资产保持相对稳定。

最近三年末发行人固定资产中房屋及建筑物明细如下表：

最近三年末发行人固定资产明细表

单位：万元

项目	2020年末	2019年末	2018年末
房屋及建筑物	74,465.21	77,687.07	85,695.32
机器设备	120.37	-	-
运输工具	106.68	92.09	147.13
电子设备	28.69	8.14	0.53
办公设备	260.91	113.62	139.05
其他	6.24	6.24	16.35
合计	74,988.11	77,907.16	85,998.38

(4) 长期待摊费用

最近三年末，发行人待摊费用账面价值分别为1625.71万元、956.73和8.93万元，分别占非流动资产的1.11%、0.27%和0.00%，占比较小。长期待摊费用主要为融资服务费，截至2020年末，长期待摊费用明细如下所示：

发行人2020年末长期待摊费用明细

单位：万元

项目	金额	占比
融资服务费	3.75	41.99%
房屋装修费	5.18	58.01%
合计	8.93	100.00%

(5) 无形资产

最近三年末，发行人无形资产账面价值分别为11.05万元、58,563.17万元和59,531.72万元，分别占非流动资产的0.01%、16.59%和9.82%。无形资产2019年末相较于2018年末增加58,552.12万元主要是因为子公司商贸物流公司于2019年11月13日，按照《重庆市长寿区人民政府关于有偿收购城市管理局公共停车位特许经营权的批复》的文件相关要求取得了长寿区公共停车位特许经营权，导致发行人特许权项目增加58,799.50万元。无形资产2020年末相较于2019年末增加968.55万元，变化不大。2020年末无形资产明细情况如下所示。

发行人2020年末无形资产明细情况

单位：万元，%

项目	2020年末	占比
软件	54.01	0.09
土地使用权	3,863.18	6.49
特许权	55,614.53	93.42
合计	59,531.72	100.00

4、负债构成及变动情况

发行人最近三年末负债构成情况

单位：万元，%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	数值	占比	数值	占比	数值	占比
流动负债合计	1,349,918.47	41.71	1,105,790.71	42.02	815,636.55	41.29
非流动负债合计	1,886,822.62	58.29	1,525,602.66	57.98	1,159,605.44	58.71
负债合计	3,236,741.09	100.00	2,631,393.37	100.00	1,975,241.99	100.00

最近三年末，发行人负债合计分别为1,975,241.99万元、

2,631,393.37万元和3,236,741.09万元，与资产总额的变动趋势基本一致。主要是因为近年来公司持续通过银行贷款、发行债券、融资租赁等方式筹集资金满足业务经营需要。

最近三年末，发行人流动负债合计分别为815,636.55万元、1,105,790.71万元和1,349,918.47万元，占负债总额的比重分别为41.29%、42.02%和41.71%；非流动负债合计分别为1,159,605.44万元、1,525,602.66万元和1,886,822.62万元，占负债总额的比重分别为58.71%、57.98%和58.29%。总体来看，发行人负债结构呈现出流动负债占比低，非流动负债占比高的特点。

5、流动负债结构分析

发行人最近三年末流动负债构成情况

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	86,995.00	6.44	69,500.00	6.29	43,000.00	5.27
应付票据	28,092.80	2.08	23,911.00	2.16	200.00	0.02
应付账款	6,575.31	0.49	4,187.39	0.38	3,889.49	0.48
预收款项	150,117.46	11.12	176,135.76	15.93	50,896.30	6.24
应付职工薪酬	50.12	0.00	6.59	0.00	0.76	0.00
应交税费	57,602.61	4.27	46,532.20	4.21	46,520.89	5.70
其他应付款	157,497.40	11.67	184,358.70	16.67	128,175.50	15.71
一年内到期的非流动负债	598,987.77	44.37	513,769.08	46.46	542,953.61	66.57
其他流动负债	264,000.00	19.56	87,390.00	7.90	-	-
流动负债合计	1,349,918.47	100.00	1,105,790.71	100.00	815,636.55	100.00

发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债则主要由长期借款、应付债券、长期应付款和专项应付款构成，基本符合发行人的业务特点。

（1）短期借款

最近三年末，发行人短期借款分别为 43,000.00 万元、69,500.00 万元和 86,995.00 万元，占流动负债的比例分别为 5.27%、6.29% 和 6.44%，主要抵押借款和保证借款。

发行人 2020 年末短期借款构成情况

单位：万元，%

借款单位	账面金额	占比
质押借款	-	0.00
抵押借款	50,000.00	57.47
保证借款	31,995.00	36.78
信用借款	5,000.00	5.75
合计	86,995.00	100.00

（2）应付票据

最近三年末，发行人应付票据分别为 200.00 万元、23,911.00 万元和 28,092.80 万元，占流动负债的比例分别为 0.02%、2.16% 和

2.08%。发行人应付票据明细如下所示：

发行人 2018 年末至 2020 年末应付票据明细情况

单位：万元

种类	2020 年末	2019 年末	2018 年末
商业承兑汇票	10,000.00	-	-
银行承兑汇票	18,092.80	23,911.00	200.00
合计	28,092.80	23,911.00	200.00

(3) 应付账款

发行人应付账款主要系未结算工程款项。最近三年末，发行人应付账款期末余额分别为3,889.49万元、4,187.39万元和6,575.31万元，占流动负债总额的比重分别为0.48%、0.38%和0.49%。2019年末发行人应付账款较2018年末增加297.90万元，增幅为7.66%，主要是乐至公司新增项目工程款所致。总体来看，发行人应付账款主要核算应付工程款等，近几年来总体规模稳定。2020年末发行人应付账款较2019年末增加2,387.92万元增幅为57.03%。

截至2020年末，发行人大额应付账款客户情况明细如下：

发行人 2020 年末前五大应付账款客户情况表

单位：万元、%

客户名称	余额	款项性质	欠款方	占应付账款比例
重庆棋茹建筑劳务有限公司	457.51	劳务费	文和	6.96
重庆乐康劳务有限公司	432.28	劳务费	文和	6.57
中冶建工集团有限公司	410.67	工程款	乐至	6.25
重庆市长寿区水利局	355.04	工程款	乐至	5.40
重庆武兴市政建筑工程有限公司	309.80	材料费、劳务费	文和	4.71
合计	1,965.30	-		29.89

(4) 预收账款

最近三年末，发行人预收账款分别为50,896.30万元、176,135.76

万元和150,117.46万元，占流动负债的比例分别为6.24%、15.93%和11.12%，主要系发行人预收的工程款。2019年末，该科目余额较2018年末增加125,239.46万元增幅为246.07%，主要系发行人的预收财政拨款和土地收购款增加增加所致。2020年末，该科目余额较2019年末减少26,018.30万元降幅为14.77%，主要系预收来自于重庆市长寿区财政局的土地收购款减少所致。

截至2020年末，发行人预收账款前五名明细如下：

发行人2020年末预收账款前五名明细情况

单位：万元、%

单位名称	金额	款项性质	占比
重庆市长寿区财政局	64,099.47	财政拨款、债务资金	42.70
重庆长寿林业投资有限公司	24,716.19	土地收购款	16.46
重庆市长寿农村投资发展有限公司	20,072.32	土地收购款	13.37
重庆市长寿农村投资发展有限公司	14,303.20	材料费	9.53
重庆市长寿区土地房屋征收安置办公室	10,649.42	改造资金	7.09
合计	133,840.60		89.16

（5）应交税费

发行人应交税费主要为应交企业所得税、增值税和营业税等。最近三年末，发行人应交税费期末余额分别为46,520.89万元、46,532.20万元和57,602.61万元，占流动负债总额的比重分别为5.70%、4.27%和4.21%。2020年末，发行人应交税费期末余额较2019年末增加11,081.72万元，增幅为23.82%，主要原因因为应缴增值税的增加。截至2020年末，主要是企业所得税的增资税增加所致。发行人2020年末应交税费构成情况如下表所示：

发行人2020年末应交税费构成情况

单位：万元

序号	项目	期末余额
1	增值税	8,836.32
2	消费税	-
3	资源税	-
4	企业所得税	47,007.38
5	城市维护建设税	717.89
6	房产税	449.45
7	土地使用税	0.59
8	个人所得税	5.04
9	教育费附加	479.11
10	其他税费	106.83
	合计	57,602.61

（4）其他应付款

其他应付款主要是国有企业以及政府部门、事业单位之间的拆借资金往来款。最近三年末，发行人其他应付款期末余额分别为128,175.50万元、184,358.70万元和157,497.40万元，占流动负债的比例分别为15.71%、16.67%和11.67%。2019年末该科目余额较2018年末增加56,183.20万元，增幅43.83%，主要因为发行人往来款和保证金增加所致。2020年末该科目余额较2019年末减少26,861.30万元，降幅14.57%，主要因为发行人与长寿区当地企业及政府部门的往来款减少所致。最近三年，发行人其他应付款期末余额呈一定的波动性，主要系发行人与其他单位发生的往来款所致。

截至2020年末，发行人按债权人归集的期末余额前五名其他应付款汇总金额为70,522.75万元，占其他应付款期末余额的比重为44.78%，具体情况如下表所示：

发行人2020年末其他应付款前五名情况

单位：万元，%

债权单位名称	金额	占比	款项性质
重庆市长寿北部新区管委会	17,940.00	11.39	保证金
重庆市长寿区城乡统筹开发（集团）有限公司	17,444.00	11.08	往来款
长寿区征用土地办公室	12,500.00	7.94	往来款

重庆盈地实业（集团）有限公司	12,000.00	7.62	单位借款
重庆市长寿区财政局	10,638.75	6.75	往来款
合计	70,522.75	44.78	-

（5）一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为542,953.61万元、513,769.08万元和598,987.77万元，占流动负债的比例分别为66.57%、46.46%和43.68%。2020年末，发行人一年内到期的非流动负债余额较2019年末增加85,218.69万元，增幅为16.59%。最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债构成及变动情况如下表所示：

发行人最近三年末一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

类别	2020年末	2019年末	2018年末
1年内到期的长期借款	319,733.00	255,454.09	233,120.00
1年内到期的应付债券	149,851.77	49,953.89	228,862.91
1年内到期的长期应付款	129,403.00	208,361.10	57,565.01
合计	598,987.77	513,769.08	542,953.91

（6）其他流动负债

最近三年末，发行人其他流动负债分别为0.00万元、87,390.00万元和264,000.00万元，占流动负债的比例分别为0.00%、7.90%和19.56%，2019年末发行人新增其他流动负债，主要系发行人非公开发行短期公司债券“19长寿D1”，发行规模8亿元；2020年末发行人其他流动负债较2019年末增加176,610.00万元，增幅202.09%，主要为报告期内非公开发行短期公司债券“20长寿D1”以及发行超短期融资券“20长寿开投SCP001”和“20长寿开投SCP002”所致。

截至2020年末，发行人其他流动负债明细如下：

发行人2020年末其他流动负债构成情况

单位：万元

项目	余额
重庆长寿开发投资（集团）有限公司2020年非公开发行短期公司债券（第一期）	120,000.00
中国建设银行股份有限公司长寿支行债权融资计划	44,000.00
20长寿开投SCP003、20长寿开投SCP004	100,000.00
合计	264,000.00

6、非流动负债结构分析

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	594,914.64	31.53	620,011.21	40.64	538,221.17	46.41
应付债券	867,775.76	45.99	721,931.39	47.32	348,456.24	30.05
长期应付款	366,942.31	19.45	169,574.74	11.12	272,928.03	23.54
递延所得税负债	57,189.90	3.03	14,085.32	0.92	-	-
非流动负债合计	1,886,822.62	100.00	1,525,602.66	100.00	1,159,605.44	100.00

（1）长期借款

最近三年末，发行人长期借款期末余额分别为538,221.17万元、620,011.21万元和594,914.64万元，占非流动负债的比例分别为46.41%、41.02%和44.98%。2019年末，长期借款较2018年增加81,790.04万元，增幅为15.20%，主要原因为发行人新增了交通银行重庆分行4.00亿元质押借款和中信信托有限责任公司6.00亿元信用借款。2020年末，长期借款较2019年减少25,096.57万元，降幅为4.05%，主要原因为公司根据自身运营发展需要，报告期内偿还了大量信用类借款。发行人长期借款构成明细如下表所示：

发行人最近三年末长期借款构成情况

单位：万元，%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

质押借款	58,400.00	9.82	68,700.00	11.08	79,000.00	14.68
抵押借款	62,550.00	10.51	46,400.00	7.48	35,200.00	6.54
保证借款	472,350.33	79.40	442,616.90	71.39	422,406.86	78.48
信用借款	1,614.31	0.27	62,294.31	10.05	1,614.31	0.30
合计	594,914.64	100.00	620,011.21	100.00	538,221.17	100.00

（2）应付债券

最近三年末，发行人应付债券期末余额分别为 348,456.24 万元、721,931.39 万元和 867,775.76 万元，占非流动负债的比例分别为 30.05%、47.32% 和 45.99%。发行人应付债券 2019 年较 2018 年末增加 373,475.14 万元，增幅为 107.18%，主要系发行人 2019 年度发行量“19 长开 01 非公开公司债”、“19 长开 02 非公开公司债”、“19 长开 03 非公开公司债”、“19 长开 05 非公开公司债”和“19 长开 06 非公开公司债”所致。发行人应付债券 2020 年末较 2019 年末增加 145,844.37 万元，增幅为 20.20%，主要系发行人 2020 年发行了“20 长开 01 非公开公司债”所致。截至 2020 年末，发行人应付债券项目余额明细如下：

截至 2020 年末，发行人应付债券明细如下表所示：

发行人 2020 年末应付债券构成情况

单位：万元

发行人	债券名称	发行日期	债券期限	利率	借款性质	2020 年末账面余额
开投	17 长寿开投债第一期	2017/4/21	5 年	6.3%	债券融资	149,661.89
开投	19 长开 01 非公开公司债	2019/5/22	3 年	6.5%	债券融资	39,941.45
开投	19 长开 02 非公开公司债	2019/5/22	5 年	6.6%	债券融资	139,550.91
开投	19 长开 03 非公开公司债	2019/8/6	3 年	6.7%	债券融资	93,439.28
开投	19 长开 05 非公开公司债	2019/11/12	3 年	6.7%	债券融资	55,290.47
开投	19 长开 06 非公开公司债	2019/11/12	5 年	7%	债券融资	95,052.24

开投	20长开01非公开公司债	2020/3/3	5年	6.65%	债券融资	75,402.94
开投	20长寿开投债第一期	2020/9/22	5年	5.92%	债券融资	199,459.07
商贸物流	重庆市长寿区商贸物流中心开发投资有限责任公司[2020]年非公开发行公司债券(第一期)	2020/12/31	5年	7.73%	债券融资	19,977.50
	合计:					867,775.76

(3) 长期应付款

发行人长期应付款主要包括融资租赁款和专项应付款。最近三年末,发行人长期应付款期末余额分别为272,928.03万元、169,574.74万元和366,942.31万元,占非流动负债比重分别为23.54%、11.22%和19.45%。2019年末长期应付款较2018年末减少了103,353.29万元,降幅为37.87%,主要原因为部分融资租赁款划分至一年内到期的非流动负债所致。2020年末公司长期应付款余额为366,942.31万元,较2019年末增加116.39%,主要原因为新增了较多对外融资所致。

2020年末发行人长期应付款构成情况

单位:万元

单位名称	2020年末余额	所属公司
重庆渝渝金融租赁股份有限公司	14,409.54	开投
重庆农村商业银行股份有限公司长寿支行	50,000.00	开投
重庆农村商业银行股份有限公司南川支行	50,000.00	开投
中信建投证券股份有限公司	50,000.00	开投
渤海银行股份有限公司重庆分行	30,000.00	开投
上海浦东发展银行股份有限公司	60,000.00	开投
海通恒信国际租赁股份有限公司融资租赁款	2,496.63	恒居
渝农商金融租赁有限责任公司融资租赁款	2,699.09	恒居
重庆云中杉金融服务有限公司	8,000.00	乐至
远东国际租赁有限公司	303.38	乐至
重庆盈地实业(集团)有限公司	13,125.00	乐至
重庆股份转让中心有限责任公司	21,217.00	乐至
吉林东北亚创新金融资产交易中心	445.00	乐至

西证创新投资有限公司	16,625.00	乐至
海通恒信国际租赁股份有限公司	12,086.73	乐至
湖北金融租赁股份有限公司	16,000.00	乐至
黄桷湾移民综合市场项目	1,084.75	乐至
2018 年农村公路建设市级补助资金	15,912.58	乐至
桃花溪整治工程专项拨款	2,377.89	北城
三峡后扶专项拨款	159.71	北城
合计	366,942.31	

发行人长期应付款由长期应付款和专项应付款构成，如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末	2018 年末
长期应付款	349,944.97	153,194.89	262,789.57
专项应付款	16,997.33	16,379.85	10,138.46
合计	366,942.31	169,574.74	272,928.03

（二）发行人偿债能力分析

最近三年末，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

发行人最近三年末偿债能力指标

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总计	5,119,981.87	4,799,725.10	4,021,940.13
负债总计	3,236,741.09	2,631,393.37	1,975,241.99
资产负债率	56.53	54.82	49.11
流动比率	3.79	4.02	4.75
速动比率	0.53	0.26	0.21
EBITDA（亿元）	6.73	5.61	5.74
EBITDA 利息保障倍数	0.54	0.52	0.56

从短期偿债指标看，发行人报告期内流动比率分别为 4.75 和 4.02 和 3.79，速动比率分别 0.21 和 0.26 和 0.53。2018 年流动比率相较于其他期间较高，主要原因是 2018 年偿还了短期借款、应付票据等流

动负债，同时预收账款减少，因此 2018 年流动比率相比较高。速动比例指标整体呈上升趋势，截至 2020 年末，公司速动比率为 0.53，较 2019 年末增加 103.80%，主要是因为 2020 年末本公司非存货类流动资产（主要是货币资金）较 2019 年末有较大幅度增加。发行人流动比率较高，但是速动比率较低，主要由于土地整治、销售业务形成了大量的存货，包括土地资产的评估价值、土地整治实际发生的整治成本等。随着公司土地资产逐步出让、建设项目的不断完工结转，公司的偿债能力将进一步得到提高。

从资产负债结构看，最近三年末发行人的资产负债率分别为 49.11%、54.82% 和 56.53%，发行人总体资产负债率呈波动态势，主要原因是发行人 2018 年偿还了部分应付债券，致使 2018 年末资产负债率相较于 2019 年和 2020 年末较低。最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.56、0.52 和 0.54。2019 年，公司因业务开展需要导致负债规模增长较快从而利息支出持续增长，因此报告期内公司 EBITDA 利息倍数整体处于较低水平。总体来看，报告期内发行人 EBITDA 利息保障倍数水平基本稳定，发行人用于偿还利息的资金来源基本稳定。

截至本期债券发行前，发行人不存在逾期未偿还债务的情况，发行人信用记录良好。

（三）运营能力分析

最近三年末，发行人主要运营能力指标如下表所示：

发行人 2018-2020 年运营能力指标

单位：万元

项目	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
资产总计	5,726,117.59	4,799,725.10	4,021,940.13
营业收入	192,974.45	162,643.35	144,756.16
应收账款周转率（次）	10.30	49.37	72.21

存货周转率（次）	0.03	0.03	0.03
总资产周转率（次）	0.03	0.04	0.04

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 72.21 次、49.37 次和 10.30 次，应收账款周转率相对稳定。

最近三年，发行人存货周转率分别为 0.03 次和 0.03 次和 0.03 次。发行人存货周转率呈基本稳定态势。发行人存货数量较大，存货周转率整体偏低，但由于发行人存货周转率整体稳定，表明发行人存货管理能力处于较平稳状态。

最近三年末，发行人总资产周转率分比为分别为 0.04 次、0.04 次和 0.03 次，总资产周转率保持稳定，虽然发行人总资产周转率整体偏低，这与发行人从事土地整理开发与基础设施建设的行业特点相符。由于其变动幅度较小，总资产周转率长期保持稳定，表明发行人营运能力较为稳定。

（四）盈利能力分析

最近三年，发行人主要盈利能力指标如下表所示：

发行人最近三年盈利能力指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	192,974.45	162,643.35	144,756.16
利润总额	52,611.71	46,919.94	47,883.03
净利润	44,829.69	40,933.14	39,515.81
毛利率（%）	33.91	27.97	40.06
净利润率（%）	23.23	25.17	27.30
净资产收益率（%）	2.05	1.98	2.01

最近三年，发行人毛利率分别为 40.06%、27.97% 和 33.91%，净利润率分别为 27.30%、25.17% 和 23.23%。近年来发行人毛利润率和净利润率呈下降态势，主要是因为新增建筑材料销售业务，该业务的营业收入和营业成本较高且处于上升趋势，导致毛利润率和净利润率

下降。

最近三年，发行人净资产收益率分别为2.01%、1.98%和2.05%。最近三年，发行人平均净资产收益率较低，主要由于发行人资产规模较大且工程施工及土地整治业务回款较慢，符合发行人所处行业特点。

最近三年，发行人收入构成情况如下表所示：

发行人最近三年收入构成表

单位：万元，%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整治销售	47,621.01	24.68	42,338.77	26.03	65,379.65	45.17
工程建设收入	60,316.93	31.26	25,093.78	15.43	23,836.34	16.47
保障房开发收入	7,080.71	3.67	17,075.65	10.50	4,704.60	3.25
建筑材料销售收入	65,903.07	34.15	66,824.36	41.09	41,446.91	28.63
其他	12,052.73	6.25	11,310.78	6.95	9,388.66	6.49
合计	192,974.45	100.00	162,643.35	100.00	144,756.16	100.00
补贴收入	7,416.55	-	17,502.90	-	2,380.86	-

最近三年，发行人分别实现营业收入144,756.16万元、162,643.35万元和192,974.45万元，最近三年平均业务收入为166,791.32万元。最近三年，发行人获得政府补助收入分别为2,380.86万元、17,502.90万元和7,416.55万元，近三年平均政府补助收入为9,100.10万元。因此，发行人近三年平均营业收入对平均营业收入与平均政府补助收入之和的占比为94.83%，即平均营业收入/（平均营业收入+平均政府补助收入）=166,791.32万元/（166,791.32万元+9,100.10万元）=94.83%，符合“偿债资金来源70%以上（含70%）必须来自自身收益”的要求。

（五）现金流量分析

最近三年，发行人现金流量情况如下表所示：

发行人最近三年现金流量指标

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	190,131.76	298,238.16	181,815.70
经营活动现金流出小计	162,865.73	224,396.10	143,343.42
经营活动产生的现金流量净额	27,266.03	73,842.07	38,472.28
投资活动现金流入小计	2,603.57	3,155.73	70,680.62
投资活动现金流出小计	214,059.26	432,520.12	109,028.11
投资活动产生的现金流量净额	-211,455.69	-429,364.40	-38,347.49
筹资活动现金流入小计	1,331,683.07	1,251,746.03	315,549.53
筹资活动现金流出小计	853,296.81	789,629.09	350,159.66
筹资活动产生的现金流量净额	478,386.27	462,116.94	-34,610.12
现金及现金等价物净增加额	294,196.61	106,594.61	-34,485.34

1、经营活动现金流量分析

最近三年，发行人经营活动现金流量净额分别为38,472.28万元、73,842.07万元和27,266.03万元。发行人2020年末的经营活动产生的现金流量净额较2019年减少46,576.04万元减少幅度为63.08%，减幅较大，主要系2020年发行人销售商品、提供劳务收到的现金减少且部分收入未回款所致。

2、投资活动现金流量分析

最近三年，发行人投资活动现金流量净额分别为-38,347.49万元、-429,364.40万元和-211,455.69万元。发行人2020年末的投资活动现金流量净额较2019年增加217,908.71万元，增幅为50.75%。发行人投资活动产生的现金流入主要为收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金。投资活动现金流出为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金。投资所支付的现金报告期内呈现递减趋势，属于发行人正常的股权投资变动决策。其中，支付其他与投资活动有关的现金2019年发生额系对外支付的理财投资。

报告期内公司投资活动现金流量表现为净流出，主要是由于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人筹资活动现金流量净额分别为-34,610.12万元、462,116.94万元和478,386.27万元。发行人2020年末筹资活动现金流量净额较2019年增加16,269.33万元增加幅度为3.52%，主要系2020年发行人吸收投资收到的现金及其他与筹资活动有关的现金大幅增加所致。

近年来，发行人根据承建项目资金需求，款项回收情况，融资环境等因素，加大了外部筹资力度，带动其的筹资活动产生的净现金流入规模呈波动性增长。此外，发行人与各金融机构保持了长期良好的合作关系，银行和直接融资渠道是发行人的重要筹资渠道，发行人可以根据业务经营的需要调整银行借款规模，达到现金流入和现金流出的总量平衡。

六、发行人对外担保情况

截至2020年末，发行人合并口径对外担保余额为142.56亿元，占2020年末净资产的比重为57.27%，主要是发行人为被担保企业提供的贷款担保。发行人为了规范对外担保行为，确保资产安全，降低经营风险，促进公司健康稳定地发展，全部按照《担保法》和公司的相关规定进行对外担保，发行人对所有的对外担保按照公司章程规定权限经过内部有权机构批准后才能实施。发行人担保企业自身经营状况稳定，未来发行人出现需履行担保义务的可能性极小。

发行人 2020 末对外担保情况

单位：亿元

序号	被担保单位	担保余额	到期日期	被担保企业性质
1	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	2.87	2028/3/2	国有企业
2	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	2.25	2022/3/29	国有企业
3	重庆长寿经济技术开发区开发	2.57	2021/4/12	国有企业

	投资集团有限公司			
4	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	2.45	2021/5/28	国有企业
5	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	1.38	2022/8/30	国有企业
6	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	0.50	2022/12/18	国有企业
7	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	2.00	2023/9/24	国有企业
8	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	1.90	2023/3/20	国有企业
9	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	2.34	2022/11/30	国有企业
10	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	1.00	2021/9/27	国有企业
11	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	9.70	2021/6/22	国有企业
12	重庆盈地实业(集团)有限公司	0.50	2022/12/18	国有企业
13	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	0.40	2022/11/28	国有企业
14	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	2.00	2023/11/22	国有企业
15	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	2.00	2022/4/23	国有企业
16	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	1.50	2021/9/7	国有企业
17	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	1.50	2022/4/24	国有企业
18	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	9.16	2024/8/29	国有企业
19	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	1.25	2021/3/18	国有企业
20	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	5.95	2033/3/30	国有企业
21	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	7.50	2024/8/9	国有企业
22	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	7.41	2026/5/15	国有企业
23	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	7.00	2024/5/13	国有企业
24	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	4.11	2024/12/20	国有企业
25	重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司	3.40	2022/1/18	国有企业

26	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	2.20	2023/5/18	国有企业
27	重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司	1.50	2022/5/10	国有企业
28	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	3.60	2029/11/28	国有企业
29	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	2.80	2026/5/11	国有企业
30	重庆化工职业学院	1.50	2025/3/25	国有企业
31	重庆盈地实业(集团)有限公司	2.98	2026/2/1	国有企业
32	重庆盈地实业(集团)有限公司	2.80	2022/6/29	国有企业
33	重庆盈地实业(集团)有限公司	1.50	2021/6/11	国有企业
34	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	2.60	2021/4/26	国有企业
35	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	1.41	2027/9/21	国有企业
36	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	2.40	2021/9/24	国有企业
37	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	2.30	2024/12/21	国有企业
38	重庆盈地实业(集团)有限公司	0.90	2024/8/29	国有企业
39	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	1.76	2022/2/27	国有企业
40	重庆盈地实业(集团)有限公司	1.48	2024/5/17	国有企业
41	重庆盈地实业(集团)有限公司	1.70	2021/8/5	国有企业
42	重庆盈地实业(集团)有限公司	1.85	2021/1/19	国有企业
43	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	1.00	2025/11/5	国有企业
44	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	0.25	2021/8/23	国有企业
45	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	0.99	2022/3/4	国有企业
46	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	1.40	2026/6/13	国有企业
47	重庆盈地实业(集团)有限公司	0.90	2022/5/27	国有企业
48	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	0.62	2024/4/22	国有企业
49	重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司	0.66	2023/5/22	国有企业
50	重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	0.39	2022/11/12	国有企业
51	重庆盈地实业(集团)有限公司	0.66	2021/4/24	国有企业
52	重庆盈地实业(集团)有限公司	1.60	2024/8/29	国有企业

53	重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	0.40	2026/11/1	国有企业
54	重庆盈地实业(集团)有限公司	0.70	2024/4/10	国有企业
55	重庆盈地实业(集团)有限公司	0.49	2024/1/10	国有企业
56	重庆市长寿区丰碑建设有限公司	0.89	2022/11/6	国有企业
57	重庆盈地实业(集团)有限公司	0.55	2022/4/17	国有企业
58	重庆盈地实业(集团)有限公司	0.43	2021/3/26	国有企业
59	中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司	2.45	2022/5/29	国有企业
60	中国华融资产管理股份有限公司重庆市分公司	2.20	2021/8/16	国有企业
61	重庆盈地实业(集团)有限公司	2.98	2026/2/1	国有企业
62	重庆盈地实业(集团)有限公司	2.10	2022/12/23	国有企业
63	重庆盈地实业(集团)有限公司	3.00	2021/1/19	国有企业
	合计	142.56	—	—

截至 2020 年，发行人主要对外担保对象前 5 名为重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司、重庆盈地实业（集团）有限公司、重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司、重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司和重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司。分别担保余额如下表：

发行人 2020 年 12 月 31 日主要对外担保对象及余额

单位：亿元，%

担保单位	担保余额	占总担保余额比例
重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司	88.96	62.40
重庆盈地实业（集团）有限公司	27.12	19.02
重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司	12.66	8.88
重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司	4.90	3.44
重庆市长寿区生态旅业开发集团有限公司	1.90	1.33
合计	135.54	95.08

发行人主要对外担保对象为地方国有企业及公办学校。目前被担保对象均经营良好，不存在债务违约的情况。具体情况如下：

1.重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司

重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司是长寿区属国有企业，主要负责国家级长寿经济技术开发区范围内的土地整治及基

础设施建设业务，业务在经济技术开发区范围内有专营性。得益于开发区的持续稳步发展，重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司的资产规模、收益水平得益稳步提升。截至 2020 年末，总资产 441.30 亿元，所有者权益 189.24 亿元，实现营业收入 18.17 万元，净利润 2.03 亿元，评级为 AA。截至本说明出具之日，重庆长寿经济技术开发区开发投资集团有限公司经营情况良好，不存在债务违约的情况。

2. 重庆市长寿区街镇工业发展有限责任公司

重庆乐至置业发展有限公司是成立于 2006 年 8 月 3 日的国有独资公司。公司主营业务为：投资咨询服务；技术推广及咨询；企业策划；项目策划；商务信息咨询；农副产品市场建设；国家政策规定允许经营的农副产品；受政府委托进行土地整治；中小企业配套基础设施投资开发；农村基础设施建设；农村环境整治、美丽乡村(含农民新村)建设；物业管理（以上范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2020 年末，街镇公司资产总额为 49.18 亿元，净资产 11.35 亿元，2020 年度营业收入为 2.29 亿元，净利润为 0.81 亿元。截至本说明出具之日，街镇工业经营情况良好，不存在债务违约的情况。

3. 重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司

重庆市长寿区交通基础设施开发有限公司（简称“交基公司”）成立于 2006 年 8 月 9 日，现股东为重庆盈地实业有限公司。该公司的经营范围是：公路、桥梁、港口、码头等交通基础设施建设的服务；在长寿区政府批准的范围内进行土地储备。（以上范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，交基公司资产总额为 31.08 亿元，净资产 3.32 亿元，2020 年度营业收入为 0.08 亿元，净利润为 -0.10 亿元。

4. 重庆盈地实业（集团）有限公司

重庆盈地实业（集团）有限公司是由长寿区人民政府批准成立的国有独资公司，公司主营业务包括城乡基础设施建设和供水等业务。经营范围为工业地产开发；土地规划、综合整治；小城镇基础设施建设；污水处理；企业配套设施投资开发；市政基础设施的建设服务；自有房屋租赁；停车场服务和物业管理；餐饮服务；货物仓储（不含危险品仓储）；货物配送（不含快递业务）；承担园区现代化产业体系构件和项目的开发、建设及管理；销售：木材、钢材、水泥、沥青（不含化学危险品）、普通机械设备、建筑装饰材料、五金、交电。截至 2020 年末，总资产为 159.24 亿元，净资产为 58.89 亿元，实现净利润 1.10 亿元。截至本说明出具之日，盈地实业经营情况良好，不存在债务违约的情况。

5. 重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司

重庆市长寿生态旅业开发集团有限公司成立于 2003 年 5 月 1 日，注册资本为 51,980.00 万元人民币，控股股东和实际控制人为重庆市长寿区国有资产监督管理委员会。公司目前主要负责经营长寿湖 AAAA 景区范围的土地整理、旅游基础设施建设等相关业务。经营范围为旅游开发；长寿湖风景区内土地整治、出让、环境治理；旅游基础设施建设管理；销售：旅游产品、生活日用品、百货、日用杂品、五金、文化用品、建筑材料、机械设备；物业管理；旅游信息咨询；农业综合开发；农村基础设施开发。截至 2020 年末，公司总资产 123.04 亿元，所有者权益 49.46 亿元，2020 年度实现营业收入 7.05 亿元，实现净利润 0.53 亿元。截至本说明出具之日，重庆市长寿区生态旅业开发集团有限公司经营情况良好，不存在债务违约的情况。

七、受限资产情况

截至 2020 年末，发行人合并报表范围内受限资产账面价值总

739,952.64 万元，明细如下：

发行人 2020 年末受限资产情况

单位：万元

项目	受限资产账面价值	受限原因
长寿开投本部——货币资金	3,000.00	定期存款
长寿开投本部存货——开发成本	23,793.42	用于银行贷款抵押
长寿开投本部存货——开发产品	90,675.66	用于银行贷款抵押
长寿开投本部——投资性房地产	41,477.74	用于银行贷款抵押
北部新城存货——开发成本	4,325.76	用于银行贷款抵押
乐至置业——货币资金	20,000.00	定期存款
乐至置业存货——开发产品	46,943.81	用于银行贷款抵押
乐至置业存货——开发成本	481,929.05	用于银行贷款、融资租赁抵押、对外担保抵押
乐至置业——投资性房地产	7,009.40	用于银行贷款抵押
商贸物流——货币资金	11,000.00	用于银行承兑汇票质押、定期存款
商贸物流——固定资产	6,693.68	用于银行贷款抵押
文和建设——固定资产	1,700.21	用于银行贷款抵押
恒居置业存货——开发成本	1,403.92	用于银行贷款抵押
合计	739,952.64	

截至 2020 年末，发行人因对外借款或担保质押存在收益权受到限制的明细如下：

单位：万元

贷款单位	借款余额	质押物
中国农业发展银行重庆市长寿区支行	6,300.00	长寿区桃东片区棚户区（城中村）改造及配套基础设施建设项目的收益权
交通银行股份有限公司重庆市分行	4,000.00	11933 个长寿区公共停车位特许经营权所形成的收益权
合计	10,300.00	—

八、关联交易情况

（一）发行人的关联方

1、发行人股东

截至本募集说明书签署之日，发行人股权结构如下表所示：

发行人股东情况

单位：万元

项目	金额	占比
重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	100,000.00	100.00%
合计	100,000.00	100.00%

2、发行人财务报表合并范围内子公司

截至2020年末，发行人财务报表合并范围内子公司共11家，基本情况如下表所示：

发行人2020年末合并范围内的子公司概况

单位：万元

序号	被投资主体名称	注册资本 (万元)	表决权比例 (%)	与本公司关系
1	重庆市恒居置业发展有限公司	5,100.00	100.00	一级子公司
2	重庆市长寿北部新城开发投资有限公司	50,000.00	100.00	一级子公司
3	重庆乐至置业发展有限公司	51,173.14	99.89	一级子公司
4	重庆市长寿区商贸物流中心 开发投资有限责任公司	10,000.00	100.00	一级子公司
5	重庆市长寿区乐渡股权投资 基金合伙企业（有限合伙）	300,000.00	99.97	一级子公司
6	重庆市长寿区住宅建筑公司	533.00	100.00	一级子公司
7	重庆市长寿移民生态工业园 区开发建设有限公司	20,000.00	100.00	一级子公司
8	重庆长美生态园林绿化有限 公司	3,000.00	40.00	一级子公司
9	重庆文和建设集团有限公司	4,800.00	40.00	一级子公司
10	重庆市长寿区红原环保科技 发展有限公司	800.00	100.00	一级子公司
11	重庆寿山寿水健康养老服务 有限公司	1,000.00	51.00	一级子公司

3、发行人其他重要权益投资情况

截至2020年末，发行人重要的参股公司情况如下：

发行人2020年末其他关联方情况

单位：万元，%

序号	企业名称	注册资本	持股比例	与本发行人的关系
1	重庆宏昌融资担保有限公司	17,200.00	43.95	联营公司
2	重庆长寿双创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	300,000.00	10.00	参股公司
3	重庆市长寿区保安服务有限责任公司	815.93	30.00	联营公司
4	重庆兴开股权投资基金合伙企业（有限合伙）	12,800.00	29.92	联营公司

（二）发行人的关联交易情况

发行人最近三年购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

序号	关联方	2020年度	2019年度	2018年度
1	重庆市长寿区国有资产监督管理委员会	-	-	9,006.96

（三）发行人的关联方应收应付款项情况

1、预付款项

截至 2019 年末和 2020 年末，发行人不存在关联方预付款项。截至 2018 年末，发行人关联方预付款项情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	账龄	占预付款项的比例
重庆市长寿区国有资产金融管理办公室	6,863.46	1 年以内	97.68

2、其他应收款

截至 2020 年末发行人关联方其他应收款情况如下：

单位名称	账面余额	占其他应收款的比例
重庆市长寿区保安服务有限责任公司	0.23	0.00%

截至 2019 年末发行人关联方其他应收款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款的比例
重庆市长寿区保安服务有限责任公司	0.23	0.00%

截至2018年末，发行人关联方其他应收款情况如下：

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款的比例
重庆市长寿区国有资产金融管理办公室	484.87	0.71%

除以上明细外，发行人无其他关联方应收应付款项。

九、发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务余额情况

1、有息债务期限结构情况

发行人有息债务主要为短期借款、长期借款、应付债券和长期应付款。报告期内，发行人有息债务余额分别为1,745,559.05万元、2,165,796.57万元和2,762,618.14万元。明细情况如下：

单位：万元，%

项目	2020年末		2019年末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	86,995.00	3.15	69,500.00	3.21	43,000.00	2.46
一年内到期的非流动负债	598,987.77	21.68	513,769.08	23.72	542,953.61	31.10
其他流动负债	264,000.00	9.56	87,390.00	4.04	0.00	0.00
长期借款	594,914.64	21.53	620,011.21	28.63	538,221.17	30.83
应付债券	867,775.76	31.41	721,931.39	33.33	348,456.24	19.96
长期应付款（不含专项应付款）	349,944.97	12.67	153,194.89	7.07	272,928.03	15.64
合计	2,762,618.14	100.00	2,165,796.57	100.00	1,745,559.05	100.00

（二）有息债务期限结构分析

截至2020年末，公司有息债务到期时间如下：

单位：万元

项目	期限				
	一年（含）以内	一年至两年（含）	两年至三年（含）	三年以上	小计
短期借款	86,995.00	-	-	-	86,995.00
一年内到期的非流动负债	598,987.77	-	-	-	598,987.77
其他流动负债	264,000.00				264,000.00
长期借款	-	232,384.31	192,740.00	169,790.33	594,914.64
应付债券	-	338,333.09	-	529,442.67	867,775.76
长期应付款	-	122,480.74	115,481.84	111,982.39	349,944.97
合计	949,982.77	693,198.14	308,221.84	811,215.39	2,762,618.14

（三）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用融资	1,743,184.73	63.10	1,052,540.69	48.60	727,129.29	41.96
抵押融资	175,850.00	6.37	172,100.00	7.95	69,700.00	4.02
保证融资	640,798.33	23.20	621,570.99	28.70	629,326.86	36.32
质押融资	68,700.00	2.49	79,000.00	3.65	113,700.00	6.56
其他	134,085.09	4.85	240,584.89	11.11	193,026.84	11.14
有息负债总额	2,762,618.14	100.00	2,165,796.57	100.00	1,732,882.99	100.00

截至2020年12月31日，信用融资、抵押融资、保证融资和质押融资取得的债务占比分别为63.10%、6.37%、23.20%和2.49%，信用融资和保证融资是发行人取得债务融资的最主要方式。

第六条 发行人信用情况

一、信用评级报告内容概要以及跟踪评级安排

（一）评级观点

东方金诚认为，近年来重庆市长寿区地区经济保持较快增长，经济总量在重庆市下辖区、县中处于中上游水平，经济实力较强；重庆长寿开发投资（集团）有限公司（以下简称“长寿开投”或“公司”），主要从事长寿区的基础设施建设、土地开发整理及保障房开发等，业务具有很强的区域专营性；2018年6月资产重组后，公司在长寿区基础设施建设领域的地位及综合财务实力得到明显提升；作为长寿区最重要的基础设施建设主体，公司在财政补贴、债务置换、资金注入和资产划拨等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

同时，东方金诚也关注到，公司营业收入和毛利润对土地开发整理业务的依赖较大，易受房地产市场及土地出让计划等因素影响而出现明显波动；公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；公司流动资产中变现能力较弱的存货占比较高，资产流动性较差；公司筹资前现金流持续净流出，资金来源主要依赖于筹资活动。

东方金诚评定公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。基于对公司主体信用和本期债券偿付保障措施的评估和分析，东方金诚评定本期公司债券的信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券具备很强的偿还保障，本期债券到期不能偿还的风险很低。

（二）正面因素

近年来重庆市长寿区地区经济保持较快增长，经济总量在重庆市下辖区、县中处于中上游水平，经济实力较强；公司主要从事长寿区的基础设施建设、土地开发整理及保障房开发等，业务具有很强的区域专营性；2018年6月资产重组后，公司在长寿区基础设施建设领

域的地位及综合财务实力得到明显提升；作为长寿区最重要的基础设施建设主体，公司在财政补贴、债务置换、资金注入和资产划拨等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

（三）关注

公司营业收入和毛利润对土地开发整理业务的依赖较大，易受房地产市场及土地出让计划等因素影响而出现明显波动；公司在建及拟建项目投资规模较大，面临较大的资本支出压力；公司流动资产中变现能力较弱的存货占比比较高，资产流动性较差；公司筹资前现金流持续净流出，资金来源主要依赖于筹资活动。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）的评级业务管理制度，东方金诚将在“2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券”的存续期内密切关注重庆长寿开发投资（集团）有限公司的经营管理状况、财务状况及可能影响信用质量的重大事项，实施定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

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

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

东方金诚出具的跟踪评级报告将根据监管要求披露和向相关部

门报送。

二、发行人最近三年主体评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司于 2017 年 7 月对发行人进行了首次评级，认定发行人主体评级为 AA。

东方金诚国际信用评估有限公司于 2018 年 12 月对发行人进行了评级，认定发行人主体评级为 AA+。主要是考虑到发行人在 2018 年 6 月资产重组后，在长寿区基础设施建设领域的地位及综合财务实力得到明显提升。

公司 2019 年由东方金诚国际信用评估有限公司于 2019 年 10 月 16 日给出主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，体现发行人区域专营性很强，得到实际控制人及相关各方大力指出，公司偿付能力强，违约风险很低。

公司 2020 年由东方金诚国际信用评估有限公司于 2020 年 7 月 14 日给出主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，体现发行人区域专营性很强，得到股东及相关各方大力指出，公司偿付能力强，违约风险很低。

公司 2021 年由东方金诚国际信用评估有限公司于 2021 年 4 月 14 日给出主体长期信用等级为 AA+，同时对评级展望为稳定，体现了发行人业务区域专营性很强，得到了股东及相关各方的有力支持，综合偿债能力强，违约风险极低。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要银行的授信情况

截至 2020 年末，公司获得主要贷款银行的授信额度为 1,934,050.00 万元，其中已使用授信额度为 1,351,601.00 万元，尚未使用授信额度为 582,450.00 万元。

发行人 2020 年末主要银行授信情况

单位：万元

序号	银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	中国农业发展银行	86,850.00	32,700.00	54,150.00
2	大连银行	70,000.00	70,000.00	-
3	中国工商银行	75,000.00	75,001.00	-
4	重庆银行	330,000.00	315,000.00	15,000.00
5	渤海银行	50,000.00	50,000.00	-
6	中信银行	10,000.00	10,000.00	-
7	厦门国际银行	31,000.00	28,100.00	2,900.00
8	华夏银行	40,000.00	20,000.00	20,000.00
9	光大银行	115,000.00	15,000.00	100,000.00
10	交通银行	110,000.00	80,000.00	30,000.00
11	广发银行	68,000.00	18,000.00	50,000.00
12	民生银行	40,000.00	40,000.00	-
13	厦门银行	20,000.00	20,000.00	-
14	重庆农商行	575,200.00	352,200.00	223,000.00
15	集友银行	8,000.00	7,600.00	400.00
16	浙商银行	25,000.00	24,000.00	1,000.00
17	中国农业银行	10,000.00	10,000.00	-
18	招商银行	100,000.00	100,000.00	-
19	建设银行	70,000.00	44,000.00	26,000.00
20	邮储银行	30,000.00	-	30,000.00
21	成都银行	60,000.00	30,000.00	30,000.00
22	恒丰银行	10,000.00	10,000.00	-
合计		1,934,050.00	1,351,601.00	582,450.00

(二) 发行人与主要客户业务往来的资信情况

最近三年，发行人与主要客户及供应商发生业务往来时，均遵守合同约定，未曾出现严重违约的情况。

(三) 报告期内发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人及其子公司已发行未兑付的债券、其他债务融资工具及偿还情况如下表所示：

序号	债券简称	发行日	发行规模(亿)	当前余额(亿)	期限(年)	票面利率(%)	偿还情况
1	16 长开 01	2016/7/14	15	15	5	6.3	正常
2	17 长开 01	2017/4/25	15	15	5	6.3	正常

3	19 长开 02	2019/5/22	14	14	5	6.5	正常
4	19 长开 01	2019/5/22	4	4	3	6.3	正常
5	19 长开 03	2019/8/6	9.36	9.36	3	6.6	正常
6	19 长开 06	2019/11/12	9.54	9.54	5	7	正常
7	19 长开 05	2019/11/12	5.54	5.54	3	6.7	正常
8	20 长开 01	2020/3/2	7.56	7.56	5	6.5	正常
9	20 长寿开投 MTN001	2020/7/24	5	5	5	5.75	正常
10	20 长寿 G2	2020/9/22	20	20	5	5.77	正常
11	20 长寿开投 PPN001	2020/10/14	6	6	5	6.5	正常
12	20 长寿开投 SCP003	2020/10/22	5	5	0.74	3.47	正常
13	20 长寿开投 SCP004	2020/11/18	5	5	0.74	4.25	正常
14	20 长寿商	2020/12/30	2	2	2	7.73	正常
15	21 长寿 D1	2021/3/11	3.8	3.8	1	6	正常
16	21 长寿开投 PPN001	2021/4/19	10	10	3	6.9	正常
17	21 长寿 G1	2021/4/23	10	10	5	5.86	正常
18	21 长寿商	2021/5/13	2.4	2.4	2	8.05	正常
	合计		149.2	149.2	-	-	-

发行人以上债券本息均按时、足额支付。除上述债券外，发行人报告期内无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、短期融资券或中期票据。发行人发行的上述公司债券，其募集资金使用情况均与募集说明书约定的用途一致。

四、发行人信用记录

发行人近三年信用记录良好，不存在违约情况。

第七条 增信情况

本期债券为信用发行，无担保。

第八条 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。但对本期公司债券在证券交

易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

第九条 信息披露安排

一、信息披露安排

（一）信息披露义务人

发行人及全体董事、监事及高级管理人员将严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的规定，指定专人负责信息披露相关事务，并保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不得虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（二）信息披露辅导人

债券代理人将指定专人督促、辅导、协助发行人进行信息披露相关事务。若在日常监测过程中，发现存在对本次债券偿债能力有重大影响的情况的，将及时督促发行人履行信息披露义务。发行人若不履行信息披露义务的，债券代理人将单独发布受托管理事务临时报告。

（三）信息披露渠道

发行人将在交易所网站专区或以监管机构认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露。

二、信息披露内容

（一）定期信息披露

债券上市期间，公司在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

公司无法按时披露定期报告的，应当于规定的披露截止时间前披露说明文件，说明未按期披露的原因、应对措施以及预计披露时间等情况。

（二）重大事项披露

债券上市期间，发生可能影响公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人应当及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、公司生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- 6、公司发生重大资产报废；
- 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- 8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
- 13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- 14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- 16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行

政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

18、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

21、公司涉及重大诉讼、仲裁；

22、公司分配股利；

23、公司名称变更；

23、公司变更财务报告审计机构、债券债券代理人、资信评级机构；

25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

第十条 投资者保护机制

一、偿债计划

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，【2024】年至【2028】年每年应付利息随当年本金的兑付一起支付。本期债券付息日为【2022】年至【2028】年每年的【6】月【4】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

2、本期债券未上市部分利息的支付通过债券托管机构办理；上市债券利息的支付通过证券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在有关管理部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。

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

（二）本金的偿付

1、本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的金额偿还债券本金。即在【2024】年至【2028】年每年的【6】月【4】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），每次还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值按上述比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自其兑付日起不另计利息。

2、本期债券未上市部分本金的兑付由债券托管机构办理；上市

债券本金的兑付通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

二、偿债保障措施

本期债券偿债保障措施包括发行人良好的经营状况、募投项目良好的经济效益、较为充足的土地使用权资产、政府的有力支持、充足的银行授信和其他偿债保障措施。

（一）自身偿付能力

发行人良好的经营状况是本期债券按期偿付的坚实基础。发行人作为长寿区最主要的土地整理与开发、城市基础设施建设主体，拥有良好的经营收益。2018-2020 年度，发行人营业收入分别为 144,756.16 万元、162,643.35 万元和 192,974.45 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 39,514.65 万元、40,928.65 万元和 44,767.43 万元。按预计本期债券发行 10 亿元的规模计算，发行人近三年平均净利润能够覆盖一年的利息。

总体来看，发行人主营业务突出，盈利模式明确，发展前景较为看好。随着公司的快速发展，发行人的盈利能力将进一步增强，从而为本期债券本息的偿付奠定坚实的基础。

（二）项目收益测算

本期债券拟 60,000.00 万元用于募投项目建设，以募投项目在债券存续期间的运营净收益作为偿债来源。债券存续期内，募投项目预计可共产生运营收入共计 98,653.77 万元，扣除税金及运营成本后的项目净收益合计为 86,362.13 万元。本期债券用于募投项目的本金 60,000.00 万元，按 6.50%/年票面利率计算利息为 19,500.00 万元，本息合计为 79,500.00 万元，债券存续期内项目净收益对用于募投项目

的债券本息的覆盖率为108.63%。债券存续期内收益测算明细如下表所示：

项目收益测算明细表

单位：万元

年份	计算期							合计
	1	2	3	4	5	6	7	
一、项目收入	--	--	17,163.35	17,058.72	18,332.01	22,946.69	23,153.00	98,653.77
1.1 停车位出租收入			4,767.72	4,767.72	5,136.65	6,626.10	7,097.44	28,395.63
1.2 商业配套收入			10,097.19	9,826.13	10,402.14	13,277.70	12,850.77	56,453.93
1.3 广告收入			1,165.08	1,331.52	1,497.96	1,747.62	1,747.62	7,489.80
1.4 充电桩服务费收入			1,133.36	1,133.36	1,295.27	1,295.27	1,457.17	6,314.42
二、税金及附加	--	--	1,752.48	1,741.08	1,879.88	2,382.92	2,405.41	10,161.76
三、经营成本	--	--	400.30	399.26	411.99	458.14	460.20	2,129.89
四、净收益	--	--	15,010.56	14,918.39	16,040.15	20,105.64	20,287.39	86,362.13

（三）股东支持

发行人自成立以来，长寿区政府向发行人多次拨入资本性资金，划转土地使用权等优质资产，不仅增强了公司的资本实力，同时也为公司的未来发展提供了强大支撑。2018-2020年末，发行人分别获得政府补助2,380.86万元、17,502.90万元和7,416.55万元。

在长寿区政府及相关政府机构的支持下，发行人在长寿区从事土地整理开发、城市基础设施建设业务，业务范围覆盖长寿区主城区，长寿北部新区、阳鹤山片区等。随着长区产业升级及城市基础设施的进一步完善，发行人相关业务发展空间广阔，有望充分享受区域建设与发展所带来的巨大红利。

（四）银行授信

公司获得主要贷款银行的授信额度为1,934,050.00万元，其中已使用授信额度为1,351,601.00万元，尚未使用授信额度为582,450.00万元。

三、其他偿债保障制度措施

（一）本期债券偿债计划概况

本期债券为期限7年，发行总额为10亿元的固定利率债券。本期债券按年付息，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年年末分别偿还债券发行总额的20%。本期债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）本期债券偿债计划人员安排

发行人将安排专门人员负责管理还本付息工作，并制定了详细的本期债券还本付息计划，以避免因人员更迭或财务人员疏忽造成不能按时还本付息的情况。本期债券的专门人员自成立以来至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）本期债券偿债计划的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的資金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。同时，为确保本期债券按期付息、到期兑付，发行人制定了偿债计划及保障措施。发行人将设立偿债专户，在每年利息支付前确保付息资

金入账，在本期债券到期前确保本金兑付资金入账。

（四）本期偿债资金专户安排

为充分有效地维护债券持有人利益，发行人与本期债券偿债资金专户监管银行签订了《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专户监管协议》，并为本期债券在监管银行开设唯一的偿债资金专户。本期债券存续期间的本息兑付工作将通过偿债资金专户完成，发行人偿债资金一旦划入偿债账户，仅可以用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。债券存续期的第一年至第二年发行人应提取当期应付债券利息作为偿债资金；债券存续期的第三年至第七年，发行人应分别提取债券发行总额的 20% 以及当期应付债券利息作为偿债资金。发行人将在本期债券付息日或兑付日前 10 个工作日提取偿债资金存入偿债账户，并将切实保障偿债资金按时、足额提取。

（五）债权代理人制度

为明确债券发行人、债券持有人及债权代理人之间的权利义务，保障本期债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，发行人特聘请九州证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，并制定了债券持有人会议规则。约定了发行人、债券持有人、债权代理人的权利和义务，约定与全体债券持有人利益相关的重大事项应通过债券持有人会议进行表决等对债券持有人的保障措施，有效地降低了违约风险，保护了债券持有人利益，为本期债券按期偿付提供有力支持。

《债券持有人会议规则》明确了债券持有人可以行使以下职权：

1. 对修改《债券持有人会议规则》做出决议；
2. 对发行人变更《募集说明书》的约定做出决议，但债券持有人会议不得做出决议同意发行人不支付本次债券本金和/或利息、变更

本次债券利率；

3.当发行人减资、合并或分立时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案做出决议；

4.对发行人抵押资产增加、减少或变更做出决议；

5.当发生《债权代理协议》第七条约定的违约事件，对债券持有人拟对该违约事件采取的具体措施或方案做出决议；

6.当发生其他因发行人自身违约或违规行为而对本次债券担保效力、担保能力或债券持有人权益有重大实质影响的事项时，对债券持有人依法行使其享有权利的方案做出决议；

7.对更换（债权代理人自动提出辞职的除外）或取消债权代理人做出决议；

8.对发行人、债权代理人提出的议案做出决议（发行人提出的议案应向债权代理人书面提供）；

9.对单独和/或合并持有本期未偿还债券本金总额10%以上的债券持有人提出的议案做出决议（该议案应向债权代理人书面提供）；

10.法律、行政法规和规章规定的其他权限。

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1.拟变更募集说明书的约定；

2.变更或解聘债权代理人；

3.当发生《债权代理协议》第七条约定之违约事件的情形；

4.发行人不能按期支付本息，或预计不能按期支付本息的情形；

5.达到《募集说明书》或《国有土地使用权抵押协议》中约定的抵押资产变化条件的；

6.发行人减资、合并、分立、整顿、和解、重组、解散及申请破

产；

7. 抵押资产发生灭失的；抵押资产被查封、扣押、冻结或者被再抵押的；对抵押资产价值发生重大不利影响的其他情形；

8. 发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

四、争议解决机制

公司保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债权代理人将依据《债权代理协议》代表债券持有人向本公司进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债权代理人的违约责任。

因违约事件产生争议的情况下，争议各方应首先通过协商解决。如果在争议一方发出书面通知并送达其他争议方之日起第 30 日仍不能通过协商解决争议，则任一争议方有权向发行人住所地具有管辖权的人民法院提起诉讼。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权代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。

第十二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：重庆长寿开发投资（集团）有限公司

住所：重庆市长寿区桃源大道 3 号

法定代表人：陈忠平

联系人：夏建容

联系地址：长寿区桃花 1 号商务楼

联系电话：023-40460772

传真：023-40460772

邮政编码：401220

二、承销团

（一）主承销商、簿记管理人、债权代理人：九州证券股份有限公司

住所：西宁市南川工业园区创业路 108 号

法定代表人：魏先锋

联系人：胡建秀、熊立

联系地址：北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门二号楼

联系电话：010-57672104

传真：010-57672276

邮政编码：100101

（二）副主承销商

1、天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

办公地址：上海浦东新区兰花路 333 号世纪大厦

法定代表人：余磊

联系人：袁洲

联系电话：021-50155650

传真：021-50155671

邮编：201204

2、东亚前海证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)

法定代表人：田洪

联系人：孙如骏

联系地址：上海浦东新区世纪大道 1788 号金控广场 1 号楼 27 层

联系电话：021-38175555

传真：021-38175588

邮政编码：200135

(三) 分销商

1、安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元

法定代表人：黄炎勋

联系人：张亚飞

联系地址：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层

联系电话：010-83321300

传真：010-83321155

邮政编码：518038

2、西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市新城区东新街 319 号 8 幢 10000 室

法定代表人：刘建武

联系人：赵文仪

联系地址：上海市浦东新区浦东东南路 500 号 2512 室

联系电话：021-68862103

传真：021-68886976

邮政编码：200120

3、华西证券股份有限公司

住所：四川省成都市高新区天府二街 198 号

法定代表人：杨炯洋

联系人：李亦可、杨帆

联系地址：四川省成都市高新区天府二街 198 号

联系电话：028-86150061

传真：028-86150615

邮政编码：610041

三、交易流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路388号

总经理：蔡建春

联系人：陈红远

联系地址：上海市浦东新区杨高南路388号

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200127

四、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：郜文迪、王安怡

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170827、010-88170493

传真：010-66061875

邮政编码：100032

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

联系电话：021-68870587

传真：021-58754185

传真：200120

五、审计机构：亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

办公地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼(B2)座 301 室

负责人：王子龙

联系人：王金峰、王文月

联系电话：010-88312386

传真：010-88312386

邮政编码：100037

六、信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层

法定代表人：罗光

联系人：赵迪、赵艺萌

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座
7 层

联系电话：010-62299767

传真：010-65660988

邮政编码：100088

七、发行人律师：重庆海力律师事务所

住所：重庆市江北区观音桥步行街未来国际大厦 23 楼

负责人：韩红

联系人：罗达

联系地址：重庆市江北区观音桥步行街未来国际大厦 23 楼

电话：023-67083618

传真：023-67736533

邮编:401120

八、监管银行：

监管银行：哈尔滨银行股份有限公司重庆分行

住所： 重庆市渝中区五一路 197 号

负责人：杨晓东

联系人：孙斌

联系地址：重庆市渝中区五一路 197 号

联系电话：023-88867519

传真：023-88867519

邮政编码：400000

监管银行：重庆银行股份有限公司长寿支行

住所： 重庆市长寿区桃源西路 10 号

负责人：殷斌

联系人： 洪畅

联系地址： 重庆市长寿区桃源西路 10 号

联系电话： 18523796763

传真： 023-40892109

邮政编码： 401220

监管银行： 天津银行股份有限公司成都分行

住所： 中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区天府大道中段 688 号

负责人： 田文重

联系人： 杨娟

联系地址： 中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区天府大道中段 688 号

联系电话： 13880907338

传真： 028-86196766

邮政编码： 610000

九、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十二条 法律意见

发行人聘请重庆海力律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《法律意见书》，观点如下：

（一）发行人为在中国境内设立的具有法人资格的企业法人，其依法设立并有效存续，具备申请发行企业债券的主体资格。

（二）本期债券的发行已经获得发行人出资人及主管机关的批准，发行人已经取得本期发行债券所需的各项批准和授权，已经取得的批准或授权合法有效。

（三）发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》及《通知》等法律、行政法规所规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

（四）本期债券发行募集资金用途符合国家产业政策及《通知》要求，募集资金投资项目已获得有关审批机关的核准。

（五）执行本期债券审计业务的会计师事务所具有从事证券、期货相关业务的主体资格和从业资质。

（六）本期债券信用评级机构具有企业债券信用评级业务的主体资格和从业资质并已就本期债券发行出具了相应的信用评级报告。

（七）本期债券主承销商具有企业债券承销业务的主体资格和从业资质，其已就本期债券发行出具了相应推荐意见，主承销商与发行人签订的承销协议合法有效。

（八）本期债券《募集说明书》的形式和内容均符合《证券法》、《条例》、《通知》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定和要求。本期债券《募集说明书》及其摘要中的重大事实方面不存在虚假记载、误导性说明或重大遗漏。

（九）本期债券的发行申报材料真实、完备，符合《证券法》、《条例》、《通知》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定和要求。

（十）发行人最近三年未发生任何重大违法、违规情况。

综上所述，本所律师认为，发行人已具备相关法律、法规规定的债券发行的主体资格和实质条件，本期债券发行已获得在目前阶段所必需的授权及批准。

第十三条 备查文件

一、备查文件

投资者在阅读本期债券募集说明书的同时，可参考阅读以下备查文件：

- 1、国家发展和改革委员会对本期债券公开发行的批文；
- 2、《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》；
- 3、《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》；
- 4、发行人经审计的 2018 年、2019 年及 2020 年审计报告；
- 5、东方金诚国际信用评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告；
- 6、重庆海力律师事务所为本期债券出具的法律意见书；
- 7、《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集资金专户监管协议》；
- 8、《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券偿债资金专户监管协议》；
- 9、《2018 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》；
- 10、《2018 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券债券持有人会议规则》；

二、查询方式

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅上述备查文件：

- 1、发行人：重庆长寿开发投资（集团）有限公司

联系人：夏建容

联系地址：长寿区桃花 1 号商务楼

联系电话：023-40460772

传真：023-40460772

邮政编码：401220

2、主承销商：九州证券股份有限公司

联系人：胡建秀、熊立

地址：北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门二号楼

联系电话：010-57672000

传真：010-57672020

邮政编码：100101

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》全文：

1、国家发展和改革委员会

www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所刊载的其他内容并不作为《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》及《2021 年重庆长寿开发投资（集团）有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书摘要》的一部分。