



# 重庆两江新区开发投资集团有限公司

(住所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道19号)

## 2021年面向专业投资者 公开发行公司债券（第二期） 募集说明书摘要

牵头主承销商 / 债券受托管理人 / 簿记管理人



(住所：济南市市中区经七路86号)

联席主承销商



(住所：北京市西城区金融大街35号2-6层)

签署日期：2021年7月23日

## 声明

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

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

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

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

二、本期债券评级为 AAA。截至 2021 年 3 月末，发行人净资产为 13,286,388.23 万元（合并报表中所有者权益合计）；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 250,493.08 万元（合并报表中归属于母公司所有者的净利润），预计足以支付本期债券一年的利息。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

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

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

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

会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的约定。

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

七、截至 2021 年 3 月末，发行人有息负债余额 5,511,696.37 万元，其中短期借款 865,956.00 万元、一年内到期的非流动负债 1,086,219.10 万元、长期借款 2,567,443.23 万元、应付债券 909,378.94 万元、长期应付款（有息部分）82,699.10 万元。近年来发行人为满足经营发展和投资需要，有息债务规模较大，未来若宏观经济形势发生重大不利变化，较大规模的有息债务将使发行人面临一定的资金压力。

八、近三年及一期，发行人土地一级开发收入分别为 657,620.10 万元、847,003.79 万元、929,457.02 万元和 257,149.32 万元，分别占营业收入的 87.21%、85.19%、70.03%和 66.70%。发行人是两江新区工业开发区域范围内土地一级开发的主要运营主体，对土地一级开发业务依赖性较强。土地一级开发业务与房地产市场整体环境有较大的相关性，且受宏观调控、经济环境、政策影响较大，一旦未来出现不利变化，收入将产生较大波动，可能对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

九、最近三年及一期末，发行人存货分别为 8,630,385.55 万元、8,439,041.14 万元、10,222,528.90 万元和 10,306,408.12 万元，在当期总资产中的占比分别为 46.59%、42.67%、45.41%和 44.94%。发行人存货主要包括土地一级开发的开发成本、房地产项目等。发行人存货规模较大，土地开发、房地产项目及土地资产受宏观调控、经济环境的影响较大，一旦未来出现不利变化，将面临相应的存货减值准备风险。同时，较大的存货规模对发行人的流动性、盈利能力和偿债能力也会产生一定影响。

十、近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 4,468,936.38 万元、5,556,058.25 万元、6,593,654.92 万元和 6,519,694.28 万元，分别占总资产的 24.12%、28.09%、29.29%和 28.43%，主要系基础设施建设项目、公租房项目成本投入等组成。基础设施建设项目主要系发行人作为两江新区工业开发区整体建设的投融资主体而进行的投资，随着区域基础设施的完善，该区域社会认可度将得到提高，进而带动土地价值的提升，从而形成收益补偿。但该类收益受宏观调控、经济环境等影响较大，存在一定的不确定性和较大的波动性。随着两江新区工业开发区建设投资力度的持续加大，发行人其他非流动资产可能会继续上升，如果发行人未能有效控制其他非流动资产增速，将对发行人资产流动性造成一定影响。

十一、近三年及一期末，发行人无形资产分别为 2,803,574.28 万元、2,648,439.53 万元、2,110,683.55 万元和 2,114,845.55 万元，分别占总资产的 15.13%、13.39%、9.38%和 9.22%，主要系发行人已经取得土地使用权证并经土地评估机构评估的土地使用权，截至 2021 年 3 月末，账面价值为 2,110,716.66 万元。未来如果相关政策等出现变动导致会计处理需进行调整，将会对发行人的生产经营及资产负债结构产生一定影响。

十二、发行人以土地使用权作为抵质押物进行融资以及提供担保。截至 2021 年 3 月末，发行人受限资产账面价值为 109.02 亿元，其中房地产 108.88 亿元，占总资产的 4.75%。一旦未来发行人对外负债不能到期偿还本息，发行人受限资产将面临被处置风险，较大的受限资产规模将影响发行人的正常生产经营。

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

压力，可能对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

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

十五、近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为1,281,387.07万元、606,097.50万元、20,359.57万元和91,913.57万元，经营活动现金流量净额波动较大。未来随着发行人经营规模的扩大，如果经营活动产生的现金流量净额波动过大，将会对发行人的经营活动和财务状况产生不利影响，进而影响到发行人的偿债能力。

## 目录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 声明 .....                      | 1  |
| 重大事项提示 .....                  | 2  |
| 目录 .....                      | 6  |
| 释义 .....                      | 8  |
| 第一节 发行概况 .....                | 11 |
| 一、发行人基本情况 .....               | 11 |
| 二、本次债券的审核及注册情况 .....          | 11 |
| 三、本期债券发行的主要条款 .....           | 12 |
| 四、本期债券的发行及上市安排 .....          | 14 |
| 五、本期债券发行的有关机构 .....           | 15 |
| 六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 ..... | 17 |
| 七、认购人承诺 .....                 | 17 |
| 第二节 发行人及本期债券的资信情况 .....       | 19 |
| 一、本期债券的信用评级情况 .....           | 19 |
| 二、公司债券信用评级报告主要事项 .....        | 19 |
| 三、发行人的资信情况 .....              | 21 |
| 第三节 发行人基本情况 .....             | 24 |
| 一、发行人概况 .....                 | 24 |
| 二、设立及历史沿革情况 .....             | 25 |
| 三、发行人股权结构 .....               | 27 |
| 四、发行人重要股权投资情况 .....           | 28 |
| 五、发行人独立性 .....                | 34 |
| 六、发行人组织结构与公司治理 .....          | 35 |
| 七、董事、监事和高级管理人员的基本情况 .....     | 51 |
| 八、发行人主营业务基本情况 .....           | 57 |
| 九、关联方及关联交易 .....              | 87 |
| 十、发行人报告期是否存在违法违规及受处罚情况 .....  | 92 |

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| 十一、发行人信息披露事务安排及投资者关系管理 .....    | 92         |
| <b>第四节 财务会计信息 .....</b>         | <b>94</b>  |
| 一、发行人最近三年及一期财务报告审计情况 .....      | 94         |
| 二、最近三年及一期合并及母公司财务报表 .....       | 99         |
| 三、发行人最近三年及一期主要财务数据及指标分析 .....   | 107        |
| 四、公司财务状况分析 .....                | 109        |
| 五、有息负债情况 .....                  | 161        |
| 六、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化 .....    | 165        |
| 七、资产受限情况 .....                  | 165        |
| 八、或有事项、其他重要事项及资产负债表日后事项 .....   | 166        |
| <b>第五节 募集资金运用 .....</b>         | <b>168</b> |
| 一、本期债券募集资金数额 .....              | 168        |
| 二、本期债券募集资金用途 .....              | 168        |
| 三、募集资金的现金管理 .....               | 169        |
| 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 ..... | 169        |
| 五、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....       | 169        |
| 六、募集资金专项账户管理安排 .....            | 170        |
| 七、涉及本期债券募集资金的相关承诺 .....         | 170        |
| 八、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况 .....     | 171        |
| <b>第六节 备查文件 .....</b>           | <b>172</b> |
| 一、备查文件内容 .....                  | 172        |
| 二、备查时间 .....                    | 172        |
| 三、备查地点 .....                    | 172        |



## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

|                           |   |                                                                                                        |
|---------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 发行人、本公司、公司、两江集团、两江开投      | 指 | 重庆两江新区开发投资集团有限公司                                                                                       |
| 两江新区管委会、控股股东、实际控制人        | 指 | 重庆两江新区管理委员会                                                                                            |
| 董事或董事会                    | 指 | 本公司董事或董事会                                                                                              |
| 监事或监事会                    | 指 | 本公司监事或监事会                                                                                              |
| 本次债券、本次公司债券               | 指 | 本次面向专业投资者公开发行的不超过人民币80亿元（含）的重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券                                       |
| 本期债券                      | 指 | 重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）                                                              |
| 本次发行                      | 指 | 本期债券的发行                                                                                                |
| 中国证监会、证监会                 | 指 | 中国证券监督管理委员会                                                                                            |
| 交易所、上交所                   | 指 | 上海证券交易所                                                                                                |
| 登记公司、登记机构                 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司                                                                                    |
| 牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中泰证券 | 指 | 中泰证券股份有限公司                                                                                             |
| 联席主承销商、银河证券               | 指 | 中国银河证券股份有限公司                                                                                           |
| 审计机构、会计师事务所、天职国际          | 指 | 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）                                                                                     |
| 发行人律师、律所、百君律所             | 指 | 重庆百君律师事务所                                                                                              |
| 评级机构、上海新世纪                | 指 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司                                                                                      |
| 募集说明书/《募集说明书》             | 指 | 《重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》                                                       |
| 募集说明书摘要/摘要                | 指 | 《重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》                                                     |
| 《债券受托管理协议》、受托管理协议         | 指 | 发行人与债券受托管理人签署的《重庆两江新区开发投资集团有限公司（发行人）与中泰证券股份有限公司（受托管理人）关于重庆两江新区开发投资集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》 |
| 《债券持有人会议规则》、债券持有人会议规则     | 指 | 《重庆两江新区开发投资集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》                                                        |
| 《账户及资金三方监管协议》             | 指 | 发行人、监管银行与受托管理人签订的关于本期债券账户及资金监管协议                                                                       |

|                    |   |                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公司章程、《公司章程》        | 指 | 《重庆两江新区开发投资集团有限公司章程》                                                                                                                                                                                 |
| 公司法、《公司法》          | 指 | 《中华人民共和国公司法》                                                                                                                                                                                         |
| 证券法、《证券法》          | 指 | 《中华人民共和国证券法》（2019年修订）                                                                                                                                                                                |
| 《管理办法》             | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》（中国证券监督管理委员会令第180号）                                                                                                                                                                   |
| 最近三年、近三年           | 指 | 2018年度、2019年度和2020年度                                                                                                                                                                                 |
| 报告期、最近三年及一期、近三年及一期 | 指 | 2018年度、2019年度、2020年度及2021年1-3月                                                                                                                                                                       |
| 最近三年及一期末、近三年及一期末   | 指 | 2018年末、2019年末、2020年末及2021年3月末                                                                                                                                                                        |
| 报告期末               | 指 | 2021年3月末                                                                                                                                                                                             |
| 工作日                | 指 | 中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）                                                                                                                                                                    |
| 交易日                | 指 | 上海证券交易所的正常交易日                                                                                                                                                                                        |
| 法定节假日、休息日          | 指 | 中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）                                                                                                                                                       |
| 元、万元、亿元            | 指 | 如无特别说明，指人民币元、万元、亿元                                                                                                                                                                                   |
| 两江新区               | 指 | 指重庆两江新区，2009年2月5日，国务院发布关于推进重庆统筹城乡改革发展的若干意见（2009年国发3号文件），在国家战略层面正式研究设立“两江新区”，是中国的第三个副省级新区，前两个分别是上海浦东和天津滨海新区，并于2010年5月7日获国务院通过，2010年6月18日正式挂牌成立；具体包括江北区、渝北区、北碚区三个行政区部分区域，及重庆北部新区、两路寸滩保税港区、两江工业园区等功能经济区 |
| 龙兴                 | 指 | 龙兴工业开发区，系两江新区工业开发区的三大园区之一                                                                                                                                                                            |
| 鱼复                 | 指 | 鱼复工业开发区，系两江新区工业开发区的三大园区之一                                                                                                                                                                            |
| 水土                 | 指 | 水土工业开发区，系两江新区工业开发区的三大园区之一                                                                                                                                                                            |
| 国开基金               | 指 | 国开发展基金有限公司                                                                                                                                                                                           |
| 两江土储中心、土储中心        | 指 | 重庆两江新区土地储备整治中心                                                                                                                                                                                       |
| 两江新区党工委            | 指 | 中共重庆两江新区工作委员会                                                                                                                                                                                        |
| 龙兴公司               | 指 | 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司                                                                                                                                                                                  |
| 鱼复公司               | 指 | 重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司                                                                                                                                                                                  |
| 水土公司               | 指 | 重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司                                                                                                                                                                              |
| 两江置业公司、置业公司        | 指 | 重庆两江新区置业发展有限公司                                                                                                                                                                                       |
| 机器人公司              | 指 | 重庆两江机器人融资租赁有限公司                                                                                                                                                                                      |
| 新利富公司              | 指 | 重庆两江新区新利富实业有限公司                                                                                                                                                                                      |
| 景观公司               | 指 | 重庆两江新区市政景观建设有限公司                                                                                                                                                                                     |

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

## 第一节 发行概况

### 一、发行人基本情况

中文名称：重庆两江新区开发投资集团有限公司

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

统一社会信用代码：91500000556779646F

企业类型：有限责任公司

注册资本：人民币1,000,420万元

法定代表人：李谨

成立日期：2010年6月22日

住所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道19号

联系地址：重庆市渝北区两江企业总部大厦6层

联系电话：023-67199931

传真号码：023-67199931

邮政编码：401135

所属行业：土木工程建筑业（E48）

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

### 二、本次债券的审核及注册情况

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

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

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

### 三、本期债券发行的主要条款

**发行主体：**重庆两江新区开发投资集团有限公司。

**债券名称：**重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

**发行规模：**不超过人民币30亿元（含）。

**票面金额及发行价格：**本期债券每张票面金额为100元，按面值平价发行。

**债券期限：**5年期。

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

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**起息日：**本期债券的起息日为2021年8月2日。

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

**付息日：**本期债券的付息日期为2022年至2026年每年的8月2日（如遇法

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

**兑付日：**本期债券本金的兑付日为2026年8月2日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

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

**计息期限：**本期债券的计息期限为2021年8月2日至2026年8月1日。

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

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

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

**担保情况：**本期债券无担保。

**承销方式：**本期债券由主承销商采取余额包销的方式承销。

**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**中泰证券股份有限公司。

**联席主承销商：**中国银河证券股份有限公司。

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

**股东配售安排：**不向公司股东优先配售。

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

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息负债。

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

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

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

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

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

## 四、本期债券的发行及上市安排

### （一）本期债券发行时间安排

发行首日：2021年7月30日。

发行期限：2021年7月30日至2021年8月2日。

### （二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申

请，具体上市时间将另行公告。

## 五、本期债券发行的有关机构

### （一）发行人：重庆两江新区开发投资集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道19号

法定代表人：李谨

联系人：唐嘉梁

联系地址：重庆市渝北区两江企业总部大厦6层

联系电话：023-67199931

传真号码：023-67199931

### （二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李峰

联系人：李星星、黄家豪、陈冠霖、刘倩、何川

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

电话：010-59013951

传真：010-59013945

### （三）联席主承销商：中国银河证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街35号2-6层

法定代表人：陈共炎

联系人：张帆、杜奕、魏安



联系地址：北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

电话：010-80927272

传真：010-80929023

**（三）发行人律师：重庆百君律师事务所**

住所：渝北区财富大道2号财富大厦A座7楼

联系人：张世强、徐阳

联系地址：渝北区财富大道2号财富大厦A座7楼

联系电话：023-67621818

传真：023-67621818

**（四）会计师事务所：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

执行事务合伙人：余强

联系人：刘宗磊

联系地址：重庆市北部新区星光大道90号土星A2-5

联系电话：023-67862116

传真：023-67865048

**（五）评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

法定代表人：朱荣恩

联系人：莫燕华

联系地址：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼

联系电话：021-63501349-830

传真：021-63500872

**（六）募集资金专项账户开户银行：重庆农村商业银行股份有限公司**

账户名称：重庆两江新区开发投资集团有限公司

开户银行：重庆农村商业银行股份有限公司两江分行

电话：18502389156

联系人：王鸥

**（七）拟申请上市场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路528号证券大厦

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（八）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

**六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系**

截至2021年3月末，发行人与本次发行有关的中介机构及负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的重大股权关系等利害关系。

**七、认购人承诺**

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

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由中泰证券代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

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

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

## 第二节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本期债券的资信情况进行评定。根据上海新世纪出具的《重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AAA。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

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

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

#### （二）评级报告的主要内容

##### 1、主要优势

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

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

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

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

## 2、主要风险

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

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

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

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

### （三）跟踪评级的有关安排

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

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

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

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

在持续跟踪评级报告出具5个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

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

### 三、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得金融机构的授信情况

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

截至2021年3月末，发行人获得银行授信额度1,083.73亿元，已使用授信额度401.58亿元，尚未使用授信额度682.15亿元。主要合作银行授信情况如下：

单位：亿元

| 序号 | 银行名称  | 综合授信额度 | 已使用额度  | 剩余额度  |
|----|-------|--------|--------|-------|
| 1  | 农行    | 80.47  | 22.82  | 57.65 |
| 2  | 招行    | 14.00  | 8.88   | 5.12  |
| 3  | 恒丰银行  | 19.56  | 4.16   | 15.40 |
| 4  | 重庆农商行 | 34.80  | 22.80  | 12.00 |
| 5  | 光大银行  | 20.00  | 0.55   | 19.45 |
| 6  | 建行    | 180.00 | 104.71 | 75.29 |
| 7  | 华夏银行  | 14.00  | 4.00   | 10.00 |
| 8  | 浦发银行  | 29.30  | -      | 29.30 |
| 9  | 中国银行  | 35.48  | 16.20  | 19.28 |
| 10 | 工行    | 50.00  | 44.00  | 6.00  |
| 11 | 交行    | 28.00  | 16.15  | 11.85 |

|    |       |                 |               |               |
|----|-------|-----------------|---------------|---------------|
| 12 | 国开行   | 221.30          | 40.30         | 181.00        |
| 13 | 进出口银行 | 32.85           | 20.48         | 12.38         |
| 14 | 农发行   | 38.10           | 37.04         | 1.06          |
| 15 | 重庆银行  | 10.00           | 9.99          | 0.02          |
| 16 | 富滇银行  | 3.00            | -             | 3.00          |
| 17 | 三峡银行  | 7.00            | 3.00          | 4.00          |
| 18 | 中信银行  | 125.00          | 7.00          | 118.00        |
| 19 | 浙商行   | 35.00           | -             | 35.00         |
| 20 | 兴业银行  | 76.05           | 37.50         | 38.55         |
| 21 | 广发银行  | 19.80           | 2.00          | 17.80         |
| 22 | 汉口银行  | 10.00           | -             | 10.00         |
| 合计 |       | <b>1,083.73</b> | <b>401.58</b> | <b>682.15</b> |

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

## （二）报告期与主要客户发生业务往来情况

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾发生严重违约行为。

## （三）发行人已发行债券、债务融资工具及偿还情况

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

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

单位：亿元、%、年

| 序号       | 债券简称          | 发行日期       | 回售日期       | 到期日期       | 债券期限   | 发行规模         | 发行利率 | 余额           |
|----------|---------------|------------|------------|------------|--------|--------------|------|--------------|
| 1        | 21 渝两江 SCP002 | 2021-06-15 |            | 2021-12-13 | 0.4932 | 15.00        | 2.57 | 15.00        |
| 2        | 21 渝两江 SCP001 | 2021-04-15 |            | 2021-10-13 | 0.4932 | 10.00        | 2.94 | 10.00        |
| 3        | 20 渝两江 MTN003 | 2020-08-18 | 2023-08-20 | 2025-08-20 | 5      | 17.50        | 3.63 | 17.50        |
| 4        | 20 渝两江 MTN002 | 2020-08-06 | 2023-08-10 | 2025-08-10 | 5      | 17.50        | 3.71 | 17.50        |
| 5        | 20 渝两江 MTN001 | 2020-07-29 | 2023-07-31 | 2025-07-31 | 5      | 15.00        | 3.65 | 15.00        |
| 债务融资工具小计 |               | -          | -          | -          | -      | <b>75.00</b> | -    | <b>75.00</b> |
| 6        | 20 两江债 01     | 2020-04-09 |            | 2025-04-13 | 5      | 10.00        | 3.20 | 10.00        |
| 7        | 19 渝两江双创债 02  | 2019-12-10 |            | 2024-12-13 | 5      | 15.00        | 3.93 | 15.00        |

| 序号     | 债券简称         | 发行日期       | 回售日期 | 到期日期       | 债券期限 | 发行规模   | 发行利率 | 余额     |
|--------|--------------|------------|------|------------|------|--------|------|--------|
| 8      | 19 渝两江双创债 01 | 2019-02-25 |      | 2024-02-28 | 5    | 16.00  | 4.28 | 16.00  |
| 9      | 16 渝两江专项债 02 | 2016-08-04 |      | 2021-08-05 | 5    | 20.00  | 3.10 | 8.00   |
| 10     | 14 渝两江债 02   | 2014-09-15 |      | 2021-09-16 | 7    | 20.00  | 5.88 | 4.00   |
| 企业债券小计 |              | -          | -    | -          | -    | 81.00  | -    | 53.00  |
| 11     | 21 两江 01     | 2021-04-27 |      | 2026-04-29 | 5    | 20.00  | 3.97 | 20.00  |
| 公司债券小计 |              | -          | -    | -          | -    | 20.00  | -    | 20.00  |
| 合计     |              | -          | -    | -          | -    | 176.00 | -    | 148.00 |

#### （四）最近三年及一期主要财务指标

| 财务指标         | 2021年3月末<br>/2021年1-3月 | 2020年末/度 | 2019年末/度 | 2018年末/度 |
|--------------|------------------------|----------|----------|----------|
| 流动比率         | 2.04                   | 1.91     | 1.85     | 2.28     |
| 速动比率         | 0.17                   | 0.16     | 0.18     | 0.18     |
| 资产负债率        | 42.07%                 | 42.88%   | 40.27%   | 39.49%   |
| EBITDA利息保障倍数 | 1.41                   | 2.15     | 1.36     | 1.25     |
| 贷款偿还率        | 100.00%                | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  |
| 利息偿付率        | 100.00%                | 100.00%  | 100.00%  | 100.00%  |
| 应收账款周转率（次/年） | 23.76                  | 22.00    | 20.96    | 2.52     |
| 存货周转率（次/年）   | 0.11                   | 0.11     | 0.09     | 0.07     |

注：上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额；
- 4、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息；
- 7、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
- 8、存货周转率=营业成本/平均存货；
- 9、以上指标中2021年1-3月数据已年化处理。



## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：重庆两江新区开发投资集团有限公司

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

统一社会信用代码：91500000556779646F

企业类型：有限责任公司

注册资本：人民币1,000,420万元

实缴资本：人民币1,000,420万元

法定代表人：李谨

成立日期：2010年6月22日

住所：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道19号

联系地址：重庆市渝北区两江企业总部大厦6层

邮政编码：401135

信息披露事务负责人：许志琼

信息披露事务联系人：唐嘉梁

联系电话：023-67199931

传真号码：023-67199931

所属行业：土木工程建筑业（E48）

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

## 二、设立及历史沿革情况

### （一）公司设立

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

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

单位：万元、%

| 股东          | 出资额               | 出资比例          |
|-------------|-------------------|---------------|
| 重庆两江新区管理委员会 | 100,000.00        | 100.00        |
| 合计          | <b>100,000.00</b> | <b>100.00</b> |

### （二）历次变更

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

单位：万元、%

| 股东          | 出资额               | 出资比例          |
|-------------|-------------------|---------------|
| 重庆两江新区管理委员会 | 200,000.00        | 100.00        |
| 合计          | <b>200,000.00</b> | <b>100.00</b> |

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

单位：万元、%

| 股东          | 出资额               | 出资比例          |
|-------------|-------------------|---------------|
| 重庆两江新区管理委员会 | 510,000.00        | 100.00        |
| 合计          | <b>510,000.00</b> | <b>100.00</b> |

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

单位：万元、%

| 股东          | 出资额               | 出资比例          |
|-------------|-------------------|---------------|
| 重庆两江新区管理委员会 | 560,000.00        | 100.00        |
| 合计          | <b>560,000.00</b> | <b>100.00</b> |

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

单位：万元、%

| 股东          | 出资额                 | 出资比例          |
|-------------|---------------------|---------------|
| 重庆两江新区管理委员会 | 1,000,000.00        | 100.00        |
| 合计          | <b>1,000,000.00</b> | <b>100.00</b> |

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

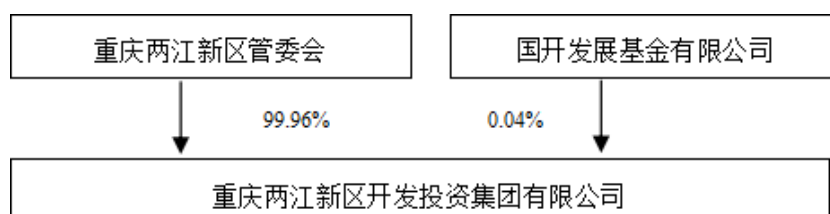
单位：万元、%

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

### 三、发行人股权结构

#### （一）发行人的股权结构

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



#### （二）控股股东及实际控制人情况

##### 1、基本情况

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

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

报告期内，发行人的控股股东和实际控制人为两江新区管委会，未发生变化。

##### 2、股权质押及其他争议情况说明

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

### 3、发行人最近三年及一期重大资产重组情况

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

## 四、发行人重要股权投资情况

### （一）发行人主要子公司概况

截至2021年3月末，发行人纳入合并范围的控股一级子公司共计13家，具体情况如下表：

单位：%

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

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

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

发行人重要子公司介绍如下：

### **1、重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司**

重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司成立于2010年7月，系由发行人与重庆市渝北区人民政府共同出资组建，注册资本21,443.89万元，发行人持股比例51.30%。主营业务包括为开发建设投资和房地产开发，主要负责两江新区龙兴园区的开发和建设等。该公司是重庆两江新区龙兴工业园开发建设运营的主体，经营范围：一般项目：房地产开发（凭资质执业）；开发建设投资。国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2020年末，该公司总资产527.19亿元，负债总额277.79亿元，净资产249.40亿元。2020年度，该公司实现营业收入0.39亿元，净利润0.03亿元。

### **2、重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司**

重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司成立于2010年7月，系由发行人、重庆江北区国有资产经营管理有限责任公司共同出资组建，注册资本20,203.03万元，发行人持股比例54.45%。该公司是重庆两江新区鱼复工业园开发建设运营的主体，经营范围：一般项目：利用企业自有资金对外进行投资；自有房屋租赁；房地产开发（凭资质证执业）。[国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营]（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2020年末，该公司总资产450.59亿元，负债总额255.96亿元，净资产194.62亿元。2020年度，该公司实现营业收入0.36亿元，净利润0.05亿元。

### **3、重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司**

重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司成立于2010年9月，系由发行人与重庆市北碚区财政局出资组建，注册资本21,679.94万元，发行人持股比例50.74%。该公司是重庆两江新区水土高新技术产业园开发建设运营的主体，经营范围：许可项目：房地产开发（按许可证核定范围和期限从事经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）；从事投资业务（不得从事金融业务）；房屋租赁、销售；物业管理。[经营范围中属于法律、行政法规禁止的不得经营；法律、行政法规规定需经批准的项目，应当依法经过批准后方可经营]（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2020年末，该公司总资产419.44亿元，负债总额261.48亿元，净资产157.97亿元。2019年度，该公司实现营业收入0.66亿元，净利润0.32亿元。

#### 4、重庆两江新区市政景观建设有限公司

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

截至2020年末，该公司总资产12.11亿元，负债总额8.61亿元，净资产3.50亿元。2020年度，该公司实现营业收入2.29亿元，净利润-2.48亿元。该公司净利润为负，主要是因为前期按毛利率确认收入，2020年因工程完工按实际项目审减率

冲减前期已确认收入。

## 5、重庆两江新区置业发展有限公司

重庆两江新区置业发展有限公司成立于2010年10月，注册资本66,500.00万元，发行人持股比例100.00%。经营范围：一般项目：房地产开发（凭资质证书执业）；房屋销售、租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2020年末，该公司总资产227.69亿元，负债总额192.91亿元，净资产34.78亿元。2020年度，该公司实现营业收入31.70亿元，净利润6.93亿元。

## 6、重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司

重庆两江新区公共租赁房投资管理有限公司成立于2011年5月，注册资本100,000.00万元，发行人持股比例100.00%。经营范围：一般项目：投资管理（国家法律、法规有专项管理规定的除外）；房地产开发（二级）（凭资质证书执业）。（以上经营范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2020年末，该公司总资产148.76亿元，负债总额96.60亿元，净资产52.15亿元。2020年度，该公司实现营业收入0.00亿元，净利润0.00亿元。2020年，公司未实现营业收入和净利润，主要原因为公租房公司的收入直接入财政专户，不计入报表。

## （二）发行人主要合营、联营企业概况

截至2021年3月末，发行人主要合营、联营公司情况如下所示：

单位：%

| 序号 | 企业名称                         | 业务性质  | 持股比例  | 核算方法 | 持股性质 |
|----|------------------------------|-------|-------|------|------|
| 1  | 重庆两江机器人融资租赁有限公司 <sup>注</sup> | 融资租赁  | 55.00 | 权益法  | 合营企业 |
| 2  | 重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司           | 房地产开发 | 49.00 | 权益法  | 合营企业 |
| 3  | 重庆两江新区新桐实业有限公司               | 房地产开发 | 49.00 | 权益法  | 合营企业 |
| 4  | 重庆两江新区新溪置业发展有限公司             | 房地产开发 | 49.00 | 权益法  | 合营企业 |



| 序号 | 企业名称           | 业务性质      | 持股比例  | 核算方法 | 持股性质 |
|----|----------------|-----------|-------|------|------|
| 5  | 重庆渝资光电产业投资有限公司 | 光电产业投资及咨询 | 30.61 | 权益法  | 联营企业 |

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

发行人主要合营、联营企业情况如下：

### 1、重庆两江机器人融资租赁有限公司

重庆两江机器人融资租赁有限公司成立于2014年9月30日，是发行人的合营企业，发行人持股55.00%，注册资本50,000.00万元，法定代表人许志琼，经营范围：许可项目：融资租赁业务，商业保理业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：机械设备租赁，建筑工程机械与设备租赁，医疗设备租赁，运输设备租赁服务，办公设备租赁服务，企业管理，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），数控机床销售，智能机器人销售，智能基础制造装备销售，市场营销策划，会议及展览服务，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），广告设计、代理，广告制作（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2020年末，该公司资产总计91,002万元，所有者权益合计62,636.58万元；2020年度，该公司实现营业收入1,466.61万元，净利润-5,184.34万元。

### 2、重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司

重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司成立于2017年5月8日，是发行人的联营企业，发行人持股49.00%，注册资本160,000.00万元，法定代表人崔恒忠，经营范围：房地产开发；房屋销售、租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至2020年末，该公司资产总计354,854.80万元，所有者权益合计215,593.27万元；2020年度，该公司实现营业收入156,135.24万元，净利润24,888.02万元。

### 3、重庆两江新区新桐实业有限公司

重庆两江新区新桐实业有限公司成立于2017年9月5日，是发行人的联营企业，发行人通过重庆两江新区置业发展有限公司持股49.00%，注册资本5,000.00万元，法定代表人罗红军，经营范围：房地产开发(凭资质执业)；从事建筑相关业务（取得相关资质后方可执业）；普通机械设备租赁；设计、制作、代理、发布国内外广告；货运代理(不含水路货物运输代理、国际船舶代理)；仓储服务（不含危险化学品仓储）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至2020年末，该公司资产总计175,365.01万元，所有者权益合计73,505.99万元；2020年度，该公司实现营业收入30,693.76万元，净利润9,573.51万元。

### 4、重庆两江新区新溪置业发展有限公司

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

截至2020年末，该公司资产总计181,962.65万元，所有者权益合计34,924.29万元；2020年度，该公司实现营业收入127.16万元，净利润-2,762.43万元。

### 5、重庆渝资光电产业投资有限公司

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

截至2020年末，该公司资产总计1,768,454.85万元，所有者权益合计1,536,175.69万元；2020年度，该公司实现营业收入0万元，净利润45,576.97万元。

## 五、发行人独立性

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

### （一）机构独立情况

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

### （二）人员独立情况

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

### （三）业务独立情况

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

### （四）财务独立情况

公司设立了独立的财会部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，

拥有独立的银行账户。

### （五）资产独立情况

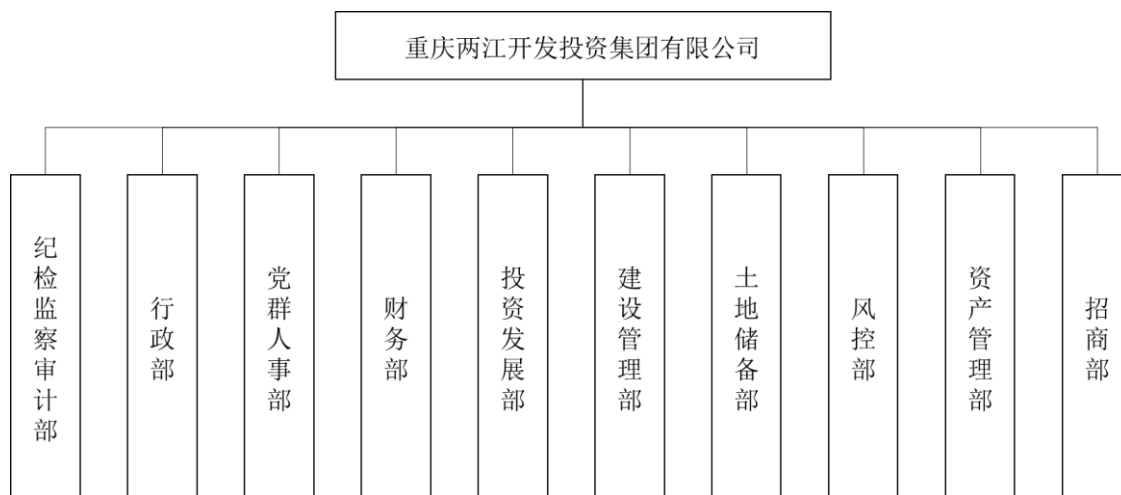
发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与控股股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权。

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

## 六、发行人组织结构与公司治理

### （一）发行人组织结构

发行人系有限责任公司，设立股东会，并设立了董事会、监事、经营层以及相关职能部门。发行人实行董事会领导下的总裁（总经理）负责制，按照扁平型直线职能制结构设置职能部门，具体职能部门包括纪检监察审计部、行政部、党群人事部、财务部、投资发展部、建设管理部、土地储备部、风控部、资产管理部、招商部10个部门。具体组织架构见下图：



#### 1、纪检监察审计部（监事会办公室）

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

（2）负责督促落实党风廉政建设主体责任，具体负责履行党风廉政建设监

督责任。

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

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

（5）负责承办集团纪委管辖范围内的信访举报办理、违纪违规行为审查工作。

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

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

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

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

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

（11）负责对集团内设机构及子公司负责人进行任期或离任经济责任审计。

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

（13）负责纪检、监察和审计等方面考核工作。

（14）完成集团领导交办的其他工作。

## 2、行政部（后勤服务中心）

（1）负责集团收（发）文、公文流转、公文处理及文印管理工作。

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

（3）负责集团新闻宣传、信息收集及舆情处置工作，推进精神文明建设工作。

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

（5）负责集团综合协调、对外联络工作，以及大型活动的组织筹办工作。

（6）负责集团信访稳定工作。

（7）负责集团公司印章、证件、文书档案管理工作。

（8）负责集团公司办公自动化、网络维护和运行管理工作。

（9）负责集团保密管理工作。

（10）负责集团公司办公设施设备和办公用品的采购、发放和管理。

（11）负责集团接待管理工作。

（12）负责集团车辆的调度、维护和管理，以及驾驶员管理工作。

（13）负责集团后勤保障服务工作。

（14）负责集团社会治安综合治理工作。

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

（16）负责集团宣传信息、信访稳定等方面考核工作。

（17）完成集团领导交办的其它工作。

### **3、党群人事部（董事会办公室）**

（1）负责贯彻执行党的路线、方针、政策，落实集团党委决策部署。

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

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

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

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

（6）负责集团思想政治建设及意识形态工作。

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

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

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

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

（11）负责集团员工的招聘、调配、教育培训、档案管理、劳动合同、劳动

纠纷、各类专业技术职务职称的评审报批等工作。

（12）负责集团外事管理及因私出国境工作。

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

（14）负责集团挂职锻炼干部的接收、管理、服务等工作。

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

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

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

（18）完成集团领导交办的其他工作。

#### **4、财务部**

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

（2）负责编制集团的会计报表和财务报告。

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

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

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

（6）负责集团的财务分析。定期开展经营活动及财务状况分析工作，为集



团决策提供财务信息和决策建议。

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

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

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

（10）加强财务监督检查职能，负责财务方面考核工作。

（11）完成集团领导交办的其他工作。

## **5、投资发展部**

（1）负责组织集团发展战略及发展方向研究，牵头集团发展规划及中长期计划的编制和实施，牵头项目储备库的建立和动态维护工作。

（2）负责牵头编制集团年度投资计划及相应调整、报送工作。

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

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

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

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

（7）负责牵头集团投资管理、策划规划相关制度的拟定、修订工作。

（8）配合做好集团投资方面的统计工作。

（9）负责城市功能配套项目招商工作。

（10）完成集团领导交办的其他工作。

## **6、建设管理部**

（1）负责集团投资建设项目的对内对外工作协调，参与重大工程变更的管理。

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

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

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

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

（6）协助开发区公司、子公司协调水、电、气、讯、污工程项目。

（7）配合做好集团投资项目的形象进度统计工作。

（8）负责督查开发区公司、子公司对工程档案的归档、立卷等管理工作。

（9）负责集团自有投资项目方案经济评审工作。

（10）负责重要工程项目节点、安全环保等方面考核工作。

（11）完成集团领导交办的其他工作。

## **7、土地储备部**

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

审批，指导开发区公司征地报件工作。

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

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

（4）负责编制集团土地整治计划；协助企业完成已取得土地的解储、解押工作。

（5）负责督促开发区公司有效推进安置房的建设及分房工作。

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

（7）协助地质灾害防治行政主管部门做好土地范围内地质灾害防治工作。

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

（9）负责房地产开发项目招商工作。

（10）完成集团领导交办的其他工作。

## **8、风控部**

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

（2）负责对重大项目进行全过程风险把控，参与兼并、收购、资产转让等重要经济活动并出具法律意见，参与集团重大项目交易架构商谈、合同谈判，负

责尽职调查，进行项目前期风险评估、事中风险监控、检测及事后风险反馈。

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

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

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

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

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

（8）负责对集团外聘法律顾问的管理、工作监督和评价；制定子公司外聘法律顾问准入标准、工作监督和评价标准。

（9）负责集团工程、咨询、服务等单位库的建立、管理和维护。

（10）配合做好集团招商引资工作。

（11）负责制度建设、法律事务等方面考核工作。

（12）完成集团领导交办的其他工作

## **9、资产管理部**

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

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

（3）探索研究集团、子公司经营体制改革与转型发展。

（4）会同风控部开展对集团股权投资、资金运营管理的风险监控管理工作。

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

（6）负责建立集团资产管理档案。

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

（8）配合做好集团招商引资工作。

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

（10）完成集团领导交办的其他工作。

## **10、招商部**

（1）统筹集团招商工作，负责集团招商领导小组日常事务。

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

（3）负责集团招商策划工作，指导三个工业开发区招商策划工作。

（4）负责重大招商引资项目活动的组织协调工作。

（5）统筹协调招商引资项目落地服务和后勤保障工作，跟踪落实招商引资政策。

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

（7）统筹协调三个开发区的非公经济和社会组织党的建设以及党建带群建工作。

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

（9）完成集团领导交办的其他工作。

## （二）发行人公司治理情况

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

### 1、股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会的报告；
- （5）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；
- （11）决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

（12）法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

发行人设董事会，由五人组成。非职工代表出任的，由股东重庆两江新区管理委员会提名，由股东会选举产生或更换；职工代表出任的，由公司职工通过职工代表大会民主选举产生或更换。

董事任期每届三年，任期届满，可连选连任。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- （1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （2）执行股东会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；
- （8）决定公司的内部管理机构设置；
- （9）根据重庆两江新区管理委员会的提名，决定聘任或解聘公司经理、公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （10）制订公司的基本管理制度；
- （11）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保做出决议；
- （12）对发行公司债券外其他融资事项做出决议；
- （13）制定公司章程修改方案；
- （14）公司章程规定或股东会授予的其他职权。

### 3、监事

发行人设监事会，由三人组成，其中职工监事一人。非职工代表出任的，由股东重庆两江新区管理委员会提名，由股东会选举产生或更换；职工代表出任的，由公司职工通过职工代表大会民主选举产生或更换。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事任期每届为三年。监事任期届满，经法定程序连选可以连任。

监事行使以下职权：

- （1）检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度、公司章程的情况；
- （2）检查公司财务；
- （3）对董事、高级管理人员<sup>1</sup>执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出惩处或罢免的建议；
- （4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （5）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《中华人民共和国公司法》及公司章程规定的召集和主持股东会会议职责时负责召集和主持股东会会议；
- （6）向股东会提出议案；
- （7）列席董事会及其专门委员会会议，对董事会及其专门委员会决议事项提出质问或建议；
- （8）依照《中华人民共和国公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- （9）法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

---

<sup>1</sup> 根据公司章程，此处所述高级管理人员指公司经理、副经理、财务负责人。



#### 4、经营层

发行人经理层设经理一名，副经理若干名，由董事会根据重庆两江新区管理委员会的提名决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使以下职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）根据重庆两江新区管理委员会的提名，提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）股东会授予的其他职权；

（9）按照《重庆两江新区开发投资集团有限公司关于贯彻落实“三重一大”决策制度的实施办法》规定，由董事会授予的其他职权。

#### （三）内部控制制度

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

##### 1、预算管理制度

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

公司全面预算管理的主要内容如下：

全面预算主要内容包括业务预算、专项预算及财务预算。

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

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

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

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

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

全面预算的编制及下达：

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

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

## 2、财务管理制度

为规范公司的财务行为，加强财务管理和监督，提高经济效益，发行人根据

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

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

### 3、重大投融资决策制度

#### （1）投资决策

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

#### （2）融资决策

为加强对日常融资活动的监管，降低融资成本，防范财务风险，发行人制定有《两江集团融资管理办法（修订）》，对融资方式、融资主体的确定、融资计划的确定、融资方案的确定、融资方案的实施及合同的签订、银行账户的开立、注销及贷款的提取、还本付息、融资监督管理等方面作了 30 条制度性规定。集团公司对外融资采取“融资集中审批、债务集中管理”的模式，即集团公司、各园区公司、控股子公司对外融资均由集团公司集中审批、统一管理协调。

#### **4、关联交易制度**

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

#### **5、信息披露事务制度**

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

#### **6、其他相关制度**

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

### **七、董事、监事和高级管理人员的基本情况**

## （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至报告期末，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

| 序号               | 姓名  | 性别 | 年龄 | 学历  | 主要职务            | 任职期限       |
|------------------|-----|----|----|-----|-----------------|------------|
| <b>董事</b>        |     |    |    |     |                 |            |
| 1                | 李谨  | 男  | 56 | 研究生 | 公司党委书记、公司董事长    | 2017年8月至今  |
| 2                | 刘鸿  | 男  | 57 | 研究生 | 公司党委副书记、公司总裁、董事 | 2017年9月至今  |
| 3                | 蒋兴益 | 男  | 54 | 研究生 | 公司党委副书记、董事      | 2020年4月至今  |
| 4                | 丁登奎 | 男  | 57 | 本科  | 公司党委委员、副总裁、董事   | 2016年8月至今  |
| 5                | 陈登  | 男  | 41 | 研究生 | 党群人事部部长、职工董事    | 2021年4月至今  |
| <b>监事</b>        |     |    |    |     |                 |            |
| 6                | 陈曦  | 男  | 52 | 本科  | 公司党委委员、监事会主席    | 2020年6月至今  |
| 7                | 陈渝  | 男  | 41 | 研究生 | 监察审计部部长，监事      | 2018年1月至今  |
| 8                | 李红  | 女  | 52 | 研究生 | 风控部部长、职工监事      | 2021年4月至今  |
| <b>非董事高级管理人员</b> |     |    |    |     |                 |            |
| 9                | 刘风  | 男  | 53 | 研究生 | 副总裁             | 2010年7月至今  |
| 10               | 杨云峰 | 男  | 54 | 本科  | 公司党委委员、副总裁      | 2020年12月至今 |
| 11               | 许志琼 | 女  | 53 | 研究生 | 公司党委委员、财务总监     | 2016年8月至今  |
| 12               | 张利志 | 男  | 57 | 本科  | 公司党委委员、副总裁      | 2020年7月至今  |
| 13               | 唐峻  | 男  | 51 | 研究生 | 公司党委委员、副总裁      | 2020年3月至今  |
| 14               | 况勋华 | 男  | 55 | 研究生 | 公司党委委员、纪委书记     | 2016年8月至今  |

截至报告期末，发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》、公司章程、《公务员法》及《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的相关规定。

## （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

### 1、董事会成员简历

李谨先生：中国国籍，无境外永久居留，1965年出生，研究生学历。历任重庆市涪陵区财政局行财科副科长和科长、涪陵区财政局预算科科长、涪陵区财政局党组成员和副局长、涪陵投资集团公司总经理（兼）、涪陵区财政局党组书记和局长、涪陵区农业综合开发办公室主任、涪陵区国有资产监督管理委员会主

任、涪陵区政府副区长，龙桥工业园区管委会副主任、李渡工业园区管委会主任、两江集团总裁、党委委员、董事。2017年8月至今，任两江集团党委书记、董事长、水土公司董事长、党委书记。

刘鸿先生：中国国籍，无境外永久居留，1964年出生，研究生学历。历任重庆市南岸区财政局云岫宾馆总经理、南岸区财政局预算科科长、南岸区财政局局长助理、预算科科长、南岸区财政局副局长（期间兼任茶园新区管委会副主任）、南岸区财政局党组书记和局长、重庆南岸区资产管理有限公司董事长、重庆南岸区建设发展有限公司董事和总经理、重庆正扬实业（集团）有限公司董事长、南岸区金融工作办公室主任、重庆市南岸区人大常委会副主任。2010年7月-2010年11月，任重庆两江新区工业开发区管委会副主任，两江集团党委委员、副总裁、董事；2010年11月-2011年4月，任重庆两江新区工业开发区管委会副主任，两江集团党委委员、副总裁、总会计师、董事；2011年4月-2017年7月，任重庆两江新区工业开发区管委会副主任，两江集团党委委员、副总裁、总会计师、董事，重庆两江新区工业开发区龙兴工业园管委会副主任，重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司董事长；2017年8月至今，任两江集团党委副书记、总裁、董事、龙兴公司董事长、党委书记。

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

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

陈登先生：中国国籍，无境外永久居留，1979年出生，研究生学历，获法

学硕士学位。历任部队某部干部，重庆两江新区组织人事部副调研员、机关纪工委委员，2020年7月至2021年4月，任两江集团公司党群人事部部长。2021年4月至今，任两江集团公司党群人事部部长、职工董事。

## 2、监事简历

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

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

李红女士，中国国籍，无境外永久居留，1968年出生，研究生学历。2010年8月至2021年4月历任两江集团法务审计部副部长、法务部副部长、纪律检查委员会委员、法务部部长、风控部部长。2021年4月至今，任两江集团风控部部长、职工监事。

## 3、非董事高级管理人员简历

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

年7月至今任重庆两江新区开发投资集团有限公司副总裁。

杨云峰先生：中国国籍，无境外永久居留，1966年出生，研究生学历。历任重庆市发展和改革委员会人事处副处长、办公室副主任、能源处副处长、社会发展处副处长、经贸流通处副处长、经贸流通处处长，重庆两江新区经济运行局局长、一级调研员，2020年12月至今，任重庆两江新区开发投资集团党委委员、副总裁，重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司党委书记、董事长（兼）。

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

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

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

况勋华先生：中国国籍，无境外永久居留，1965年出生，在职研究生，工学学士，高级工程师，国家一级建造师、国家一级项目经理。历任重庆第四建筑



工程公司川汽工程处工长、第四工程处栋号长、莲花池工程项目工程部负责人、第五分公司副经理、重庆第四建筑工程公司副经理，重庆建工集团工程部副经理、总承包部副经理、重庆建工集团污水处理厂项目部经理，万盛区建设委员会副主任、党委副书记，万盛区建设委员会主任、党委书记，万盛区国有资产经营管理有限公司副总经理、总经理，万盛区规划局局长，重庆水务集团豪洋水务建设公司数据、常务副经理，水务集团区县建设办公室副主任，重庆水务集团三峡水务有限公司党委书记、常务副总经理、董事长、总经理，重庆公用事业建设有限公司执行董事、总经理；2011年5月起任发行人党委委员，重庆两江新区公租房投资管理有限公司董事长、总经理；2016年8月至今任两江集团党委委员、纪委书记，兼任工会主席。

### （三）董事、监事和高级管理人员在关联单位及其他单位兼职情况

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

| 姓名  | 单位名称                     | 担任职务   |
|-----|--------------------------|--------|
| 李谨  | 重庆互新联物流发展有限公司            | 法人、董事长 |
|     | 中新（重庆）多式联运物流发展有限公司       | 董事     |
|     | 重庆两江新区承朔股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 投委会委员  |
| 刘鸿  | 重庆互新联物流发展有限公司            | 总经理    |
| 蒋兴益 | 重庆两江新区人力资源开发服务中心有限公司     | 法人、董事长 |
| 丁登奎 | 重庆新能源汽车融资租赁有限公司          | 法人、董事长 |
|     | 新能源汽车产业发展（重庆）有限公司        | 法人、董事长 |
|     | 重庆互新联物流发展有限公司            | 监事     |
| 陈渝  | 重庆两江新区人力资源开发服务中心有限公司     | 监事     |
| 李红  | 重庆互新联物流发展有限公司            | 职工董事   |
|     | 重庆中科盛弘机械租赁有限公司           | 董事     |
| 刘凤  | 重庆两江新区招商集团有限公司           | 总裁     |
| 杨云峰 | 重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司  | 法人、董事长 |
| 许志琼 | 重庆两江机器人融资租赁有限公司          | 法人、董事长 |
|     | 重庆保税港区股份有限公司             | 董事     |

| 姓名  | 单位名称                | 担任职务       |
|-----|---------------------|------------|
| 张立志 | 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 | 法人、董事长、总经理 |
| 唐峻  | 重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司 | 法人、董事长     |
| 况勋华 | 重庆两江欣盛天然气有限公司       | 监事会主席      |

#### （四）董事、监事和高级管理人员持有发行人股权及债券情况

截至报告期末，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权或债券。

## 八、发行人主营业务基本情况

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

### （一）业务经营概况

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

#### 1、营业收入情况

报告期内，发行人营业收入主要系来自土地一级开发收入。近三年及一期，发行人营业收入分别为754,099.11万元、994,234.35万元、1,327,253.06万元和385,530.31万元。其中土地一级开发收入分别为657,620.10万元、847,003.79万元、929,457.02万元和257,149.32万元，分别占营业收入的87.21%、85.19%、70.03%和66.70%，近三年土地一级开发业务收入呈逐年增长趋势；其他业务收入分别为96,479.01万元、147,230.56万元、397,796.04万元和128,380.99万元，分别占营业收入的12.79%、14.81%、29.97%和33.30%，2018年度其他业务产生的收入较少，主要系当年房产销售业务收入较少所致。

报告期内，发行人主营业务收入构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目           | 2021年1-3月         |               | 2020年度              |               | 2019年度            |               | 2018年度            |               |
|--------------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|              | 金额                | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            |
| <b>主营业务：</b> |                   |               |                     |               |                   |               |                   |               |
| 土地一级开发       | 257,149.32        | 66.70         | 929,457.02          | 70.03         | 847,003.79        | 85.19         | 657,620.10        | 87.21         |
| <b>小计</b>    | <b>257,149.32</b> | <b>66.70</b>  | <b>929,457.02</b>   | <b>70.03</b>  | <b>847,003.79</b> | <b>85.19</b>  | <b>657,620.10</b> | <b>87.21</b>  |
| <b>其他业务：</b> |                   |               |                     |               |                   |               |                   |               |
| 商业租金         | 4,218.12          | 1.09          | 16,724.49           | 1.26          | 13,659.65         | 1.37          | 11,739.94         | 1.56          |
| 地产销售         | 100,704.79        | 26.12         | 262,449.01          | 19.77         | 60,348.91         | 6.07          | 3,191.54          | 0.42          |
| 物业管理         | 1,728.02          | 0.45          | 6,912.21            | 0.52          | 12,046.41         | 1.21          | 4,088.33          | 0.54          |
| 教育板块         | 0.00              | 0.00          | 3,363.17            | 0.25          | 151.00            | 0.02          | -                 | -             |
| 酒店板块         | 1,409.19          | 0.37          | 5,947.20            | 0.45          | 6,688.20          | 0.67          | -                 | -             |
| 景观板块         | 15,091.30         | 3.91          | 17,280.90           | 1.30          | 40,147.05         | 4.04          | 52,557.42         | 6.97          |
| 人力板块         | 1,326.42          | 0.34          | 5,091.53            | 0.38          | 4,780.91          | 0.48          | -                 | -             |
| 借款利息         | 1,855.34          | 0.48          | 14,230.35           | 1.07          | 8,939.20          | 0.90          | -                 | -             |
| 其他           | 2,047.81          | 0.53          | 65,797.19           | 4.96          | 469.24            | 0.05          | 24,901.79         | 3.30          |
| <b>小计</b>    | <b>128,380.99</b> | <b>33.30</b>  | <b>397,796.04</b>   | <b>29.97</b>  | <b>147,230.56</b> | <b>14.81</b>  | <b>96,479.01</b>  | <b>12.79</b>  |
| <b>合计</b>    | <b>385,530.31</b> | <b>100.00</b> | <b>1,327,253.06</b> | <b>100.00</b> | <b>994,234.35</b> | <b>100.00</b> | <b>754,099.11</b> | <b>100.00</b> |

## 2、营业成本情况

近三年及一期，发行人营业成本分别为615,684.52万元、805,543.93万元、1,041,282.98万元和294,481.74万元，其中土地一级开发成本分别为539,616.76万元、672,960.47万元、718,219.05万元和215,563.70万元，分别占营业成本的87.65%、83.54%、68.97%和73.20%。

报告期内，发行人营业成本构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目           | 2021年1-3月         |              | 2020年度            |              | 2019年度            |              | 2018年度            |              |
|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|              | 金额                | 占比           | 金额                | 占比           | 金额                | 占比           | 金额                | 占比           |
| <b>主营业务：</b> |                   |              |                   |              |                   |              |                   |              |
| 土地一级开发       | 215,563.70        | 73.20        | 718,219.05        | 68.97        | 672,960.47        | 83.54        | 539,616.76        | 87.65        |
| <b>小计</b>    | <b>215,563.70</b> | <b>73.20</b> | <b>718,219.05</b> | <b>68.97</b> | <b>672,960.47</b> | <b>83.54</b> | <b>539,616.76</b> | <b>87.65</b> |

|       |            |        |              |        |            |        |            |        |
|-------|------------|--------|--------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| 其他业务： |            |        |              |        |            |        |            |        |
| 商业租金  | 1,958.28   | 0.66   | 7,809.12     | 0.75   | 3,521.56   | 0.44   | 1,824.82   | 0.30   |
| 地产销售  | 61,065.14  | 20.74  | 214,457.38   | 20.60  | 76,536.99  | 9.50   | 11,305.25  | 1.84   |
| 物业管理  | 1,544.52   | 0.52   | 6,178.26     | 0.59   | 10,167.22  | 1.26   | 1,366.26   | 0.22   |
| 教育板块  | 188.68     | 0.06   | 944.82       | 0.09   | 879.63     | 0.11   | -          | -      |
| 酒店板块  | 282.18     | 0.10   | 2,416.63     | 0.23   | 4,144.92   | 0.51   | -          | -      |
| 景观板块  | 12,386.63  | 4.21   | 39,284.46    | 3.77   | 32,903.39  | 4.08   | 45,560.67  | 7.40   |
| 人力板块  | 1,492.61   | 0.51   | 3,737.07     | 0.36   | 2,974.45   | 0.37   | -          | -      |
| 借款利息  | -          | -      | -            | -      | -          | -      | -          | -      |
| 其他    | -          | -      | 48,236.18    | 4.63   | 1,455.30   | 0.18   | 16,010.77  | 2.60   |
| 小计    | 78,918.04  | 26.80  | 323,063.93   | 31.03  | 132,583.46 | 16.46  | 76,067.76  | 12.35  |
| 合计    | 294,481.74 | 100.00 | 1,041,282.98 | 100.00 | 805,543.93 | 100.00 | 615,684.52 | 100.00 |

### 3、毛利润及毛利率情况

近三年及一期，发行人毛利润分别为138,414.59万元、188,690.42万元、285,970.08万元和91,048.57万元，主要系土地一级开发业务贡献，报告期内土地一级开发业务产生的毛利润分别为118,003.34万元、174,043.32万元、211,237.97万元和41,585.62万元，分别占毛利润总额的85.25%、92.24%、73.87%和45.67%。

报告期内，发行人主营业务毛利润构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目     | 2021年1-3月 |       | 2020年度     |       | 2019年度     |       | 2018年度     |       |
|--------|-----------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|        | 金额        | 占比    | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    |
| 主营业务：  |           |       |            |       |            |       |            |       |
| 土地一级开发 | 41,585.62 | 45.67 | 211,237.97 | 73.87 | 174,043.32 | 92.24 | 118,003.34 | 85.25 |
| 小计     | 41,585.62 | 45.67 | 211,237.97 | 73.87 | 174,043.32 | 92.24 | 118,003.34 | 85.25 |
| 其他业务：  |           |       |            |       |            |       |            |       |
| 商业租金   | 2,259.84  | 2.48  | 8,915.38   | 3.12  | 10,138.09  | 5.37  | 9,915.12   | 7.16  |
| 地产销售   | 39,639.65 | 43.54 | 47,991.63  | 16.78 | -16,188.09 | -8.58 | -8,113.71  | -5.86 |
| 物业管理   | 183.50    | 0.20  | 733.95     | 0.26  | 1,879.19   | 1.00  | 2,722.07   | 1.97  |
| 教育板块   | -188.68   | -0.21 | 2,418.35   | 0.85  | -728.63    | -0.39 | -          | -     |
| 酒店板块   | 1,127.01  | 1.24  | 3,530.56   | 1.23  | 2,543.28   | 1.35  | -          | -     |
| 景观板块   | 2,704.67  | 2.97  | -22,003.56 | -7.69 | 7,243.66   | 3.84  | 6,996.75   | 5.05  |

|      |                  |               |                   |               |                   |               |                   |               |
|------|------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 人力板块 | -166.19          | -0.18         | 1,354.45          | 0.47          | 1,806.46          | 0.96          | -                 | -             |
| 借款利息 | 1,855.34         | 2.04          | 14,230.35         | 4.98          | 8,939.20          | 4.74          | -                 | -             |
| 其他   | 2,047.81         | 2.25          | 17,561.00         | 6.14          | -986.06           | -0.52         | 8,891.02          | 6.42          |
| 小计   | <b>49,462.95</b> | <b>54.33</b>  | <b>74,732.11</b>  | <b>26.13</b>  | <b>14,647.10</b>  | <b>7.76</b>   | <b>20,411.25</b>  | <b>14.75</b>  |
| 合计   | <b>91,048.57</b> | <b>100.00</b> | <b>285,970.08</b> | <b>100.00</b> | <b>188,690.42</b> | <b>100.00</b> | <b>138,414.59</b> | <b>100.00</b> |

近三年及一期，发行人综合毛利率分别为18.35%、18.98%、21.55%和23.62%，其中土地一级开发毛利率为17.94%、20.55%、22.73%和16.17%。土地业务毛利率波动较大，主要系不同年度供应土地性质差异较大所致；2018-2019年，房产销售业务由于尚处于发展期，不具备规模效应，加之为带动区域热度、引领区域发展而制定了相对于其建设品质而言较低的售价，因而毛利率为负数。

报告期内，发行人主营业务毛利率具体情况如下：

单位：%

| 项目               | 2021年1-3月    | 2020年度       | 2019年度       | 2018年度       |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>主营业务：</b>     |              |              |              |              |
| 土地一级开发           | 16.17        | 22.73        | 20.55        | 17.94        |
| <b>主营业务综合毛利率</b> | <b>16.17</b> | <b>22.73</b> | <b>20.55</b> | <b>17.94</b> |
| <b>其他业务：</b>     |              |              |              |              |
| 商业租金             | 53.57        | 53.31        | 74.22        | 84.46        |
| 地产销售             | 39.36        | 18.29        | -26.82       | -254.23      |
| 物业管理             | 10.62        | 10.62        | 15.60        | 66.58        |
| 教育板块             | -            | 71.91        | -482.55      | -            |
| 酒店板块             | 79.98        | 59.37        | 38.03        | -            |
| 景观板块             | 17.92        | -127.33      | 18.04        | 13.31        |
| 人力板块             | -12.53       | 26.60        | 37.78        | -            |
| 借款利息             | 100.00       | 100.00       | 100.00       | -            |
| 其他               | 100.00       | 26.69        | -210.14      | 35.70        |
| <b>其他业务综合毛利率</b> | <b>38.53</b> | <b>18.79</b> | <b>9.95</b>  | <b>21.16</b> |
| <b>综合毛利率</b>     | <b>23.62</b> | <b>21.55</b> | <b>18.98</b> | <b>18.35</b> |

## （二）公司的业务情况

### 1、土地一级开发

发行人主营业务主要为土地一级开发，该业务由公司本部及龙兴公司、鱼复公司、水土公司负责实施。近三年及一期，发行人土地一级开发业务收入分别为657,620.10万元、847,003.79万元、929,457.02万元和257,149.32万元。作为发行人的主营业务和主要收入来源，发行人根据土地权属不同将土地一级开发业务分为两类。

## **（1）土地来源和范围**

### **1）发行人储备土地来源及范围**

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

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

b.根据《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2013]1074号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]216号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]217号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]668号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地储备整治中心储备土地的批复》（渝府地[2014]1665号）、《重庆市人民政府关于重庆两江新区土地

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

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

## 2) 两江土储中心储备土地来源及范围

2012年11月，国土资源部等四部委出台《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号），要求对全国的土地储备机构进行“名录式”管理，统一由国土资源部备案。2016年12月，财政部等四部委出台《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号），要求土地储备工作职能由纳入名录管理的土地储备机构承担，各类城投公司等其他机构一律不得再从事新增土地储备工作。由于国土资源部对省、市级机构实行严格的名额制，重庆市清理土地储备机构后，两江土储中心于2013年3月已经纳入国土资源部的土地储备机构名录，发行人未取得土地储备资格。

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

## （2）经营模式

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

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

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

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

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

## （3）业务经营情况

报告期内，发行人土地一级开发业务各期确认收入明细如下：

单位：万元

| 年度   | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|------|-----------|--------|--------|--------|
| 地块名称 |           |        |        |        |



|                                               |                   |                   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 两江新区龙兴工业园、两江新区龙兴组团 J 分区 J48-1-04、J50-1-02 等地块 | 140,628.52        | 422,668.59        | 128,865.81        | 319,080.42        |
| 两江新区水土工业园、两江新区水土组团 B 分区 B19-1/01 等地块          | 47,690.55         | 403,854.06        | 580,917.79        | 291,957.64        |
| 两江新区鱼复工业园、两江新区鱼嘴组团 F 分区 F11-1/03 等地块          | 68,830.25         | 102,934.37        | 137,220.21        | 46,582.07         |
| 其他                                            | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>合计</b>                                     | <b>257,149.32</b> | <b>929,457.02</b> | <b>847,003.81</b> | <b>657,620.13</b> |

发行人正在整治的土地明细情况按照权属情况划分为权属归属于土储中心的土地和权属归属于发行人的土地，对于权属归属于发行人的储备土地，发行人可自主决定相关安排；对于权属归两江土储中心的储备土地，发行人与两江土储中心签署代建协议，受其委托开展土地一级开发业务。截至2021年3月末，发行人正在整治的土地明细如下：

单位：万亩、亿元

| 土地权属 | 储备批文           | 坐落                           | 委托方  | 是否签订协议 | 开工时间 | 预计完工时间 | 回款金额 <sup>注</sup> | 土地整理面积     | 总投资额     | 已投资额   | 未来三年投资计划 |       |       |
|------|----------------|------------------------------|------|--------|------|--------|-------------------|------------|----------|--------|----------|-------|-------|
|      |                |                              |      |        |      |        |                   |            |          |        | 2021年    | 2022年 | 2023年 |
| 土储中心 | 渝府地[2013]1074号 | 鱼复郭家沱街道                      | 土储中心 | 是      | 2013 | 2025   | -                 | 2,801.16   | 14.16    | 9.88   | 1.33     | 1.29  | 1.27  |
|      | 渝府地[2014]1665号 | 两江新区龙盛片区、水土片区                | 土储中心 | 是      | 2014 | 2025   | -                 | 19,480.66  | 98.79    | 69.73  | 9.73     | 8.67  | 8.01  |
|      | 渝府地[2014]1666号 | 两江新区鱼复工业园三佛、楼房片区地块           | 土储中心 | 是      | 2014 | 2025   | -                 | 1,338.08   | 7.81     | 5.59   | 0.75     | 0.65  | 0.62  |
|      | 渝府地[2014]216号  | 两江新区水土镇、复兴镇等地块               | 土储中心 | 是      | 2014 | 2025   | -                 | 4,002.75   | 21.87    | 15.56  | 1.97     | 1.91  | 1.86  |
|      | 渝府地[2014]217号  | 两江新区龙兴镇、石船镇等地块               | 土储中心 | 是      | 2014 | 2025   | -                 | 4,331.78   | 22.10    | 15.23  | 2.28     | 2.10  | 1.87  |
|      | 渝府地[2014]668号  | 两江新区鱼复园区5号地块                 | 土储中心 | 是      | 2014 | 2025   | -                 | 1,269.83   | 6.50     | 4.63   | 0.70     | 0.44  | 0.56  |
|      | 渝府地[2019]187号  | 渝北区龙兴镇、石船镇；江北区复盛镇；北碚区水土镇、复兴镇 | 土储中心 | 是      | 2014 | 2025   | -                 | 5,175.73   | 28.79    | 20.50  | 2.67     | 2.56  | 2.30  |
|      | 渝府地[2020]664号  | 龙兴镇、石船镇等地块                   | 土储中心 | 是      | 2014 | 2025   | -                 | 2,143.81   | 11.48    | 8.16   | 0.99     | 1.04  | 0.98  |
| 小计   |                |                              |      |        |      |        |                   |            |          |        |          |       |       |
| 发行人  | 渝府地[2010]636号  | 龙兴镇、石船镇                      | -    | 否      | 2011 | 2025   | -                 | 94,386.90  | 472.84   | 336.26 | 43.44    | 40.57 | 40.15 |
|      | 渝府地[2010]637号  | 鱼嘴镇、复盛镇、郭家沱街道                | -    | 否      | 2011 | 2025   | -                 | 26,503.45  | 137.05   | 97.23  | 12.83    | 12.22 | 11.15 |
|      | 渝府地[2010]765号  | 郭家沱街道                        | -    | 否      | 2011 | 2025   | -                 | 11,136.97  | 57.10    | 39.68  | 5.27     | 5.31  | 5.26  |
|      | 渝府地[2010]921号  | 水土镇、复兴镇                      | -    | 否      | 2011 | 2025   | -                 | 39,014.28  | 191.45   | 133.98 | 18.03    | 18.24 | 15.98 |
| 小计   |                |                              |      |        |      |        |                   | 171,041.59 | 858.44   | 607.14 | 79.58    | 76.34 | 72.54 |
| 合计   |                |                              |      |        |      |        |                   | 211,585.38 | 1,069.93 | 756.43 | 100.00   | 95.00 | 90.00 |

注：表格中为正在整治的土地，待供地完成后，发行人确认收入。对于权属归属于发行人的项目，待供地完成后，按照相关规定将资金返还发行人；对于权属归属于土储中心的项目，土储中心根据委托代建协议约定支付土地一级开发费用。

#### **（4）会计处理模式**

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

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

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

## **2、其他业务情况**

### **（1）房地产销售**

发行人房地产开发业务主要由下属子公司两江置业公司和新利富公司运营，两江置业公司具备房地产开发二级资质。近三年及一期，发行人房地产销售收入分别为 3,191.54 万元、60,348.91 万元、262,449.01 万元和 100,704.79 万元。

两江置业公司的房地产项目集中于两江新区，承担两江新区的功能配套建设任务。2017 年房地产销售收入为 99,430.88 万元，主要来自于御园一期一组团商

品房产销售收入。御园项目涵盖了多期住宅，且整个工程期间跨度时间较长，该项目于 2015-2016 年陆续预售，为带动龙盛片区区域热度、引领区域发展，相对其建设品质而言售价较低，导致 2017 年房地产业务收入成本倒挂。2018 年房地产销售收入 3,191.54 万元，由于当年大部分项目未达到交房条件，结转收入较少。2019 年房地产销售收入为 60,348.91 万元，主要来自御园项目一期二组团及二期销售收入。2020 年房地产销售收入为 262,449.01 万元，主要来自两江御园三期和曲院风荷一期销售收入。

### 1) 业务经营情况

发行人房地产业务按建成后用途分为建成后出售和建成后出租的项目。

#### ① 已完工项目情况

截至 2021 年 3 月末，发行人已完成的房地产项目包括御园一至四期、曲院风荷一期、总部大厦、云计算中心等。其中建成后出售的主要项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

| 项目名称   | 开发主体  | 开发模式 | 项目所在地 | 项目类别  | 总可售容积率面积 | 累计销售面积 | 累计销售金额 | 去化情况               | 项目批文情况 |
|--------|-------|------|-------|-------|----------|--------|--------|--------------------|--------|
| 御园一期   | 两江置业  | 自主开发 | 龙兴    | 住宅、商业 | 21.78    | 18.4   | 12.96  | 住宅已售 97%，车库及商业尚未出售 | 六证齐全   |
| 御园二期   | 两江置业  | 自主开发 | 龙兴    | 住宅、商业 | 4.44     | 2.07   | 2.76   | 住宅售罄，商业尚未出售        | 六证齐全   |
| 御园三期   | 两江置业  | 自主开发 | 龙兴    | 住宅、商业 | 34.3     | 22.2   | 25.47  | 住宅已售 98%，车库及商业尚未销售 | 六证齐全   |
| 御园四期   | 两江置业  | 自主开发 | 龙兴    | 住宅、商业 | 37.6     | 15.1   | 11.08  | 住宅已售 57%，商业及车库未销售  | 六证齐全   |
| 曲院风荷一期 | 新源公司  | 自主开发 | 水土    | 住宅、商业 | 2.83     | 1.6    | 3.12   | 住宅已售 98%，车库及商业尚未销售 | 六证齐全   |
| 总部大厦   | 两江新利富 | 自主开发 | 龙兴    | 写字楼   | 7.51     | 1.8    | 1.58   | 已出售 23.97%         | 六证齐全   |
| 云计算    | 两江新   | 自主开  | 水土    | 商业、   | 32.01    | 3.8    | 3.4    | 已出售                | 六证齐    |

| 项目名称 | 开发主体 | 开发模式 | 项目所在地 | 项目类别 | 总可售容积率面积 | 累计销售面积 | 累计销售金额 | 去化情况   | 项目批文情况 |
|------|------|------|-------|------|----------|--------|--------|--------|--------|
| 中心   | 利富   | 发    |       | 写字楼  |          |        |        | 11.87% | 全      |
| 合计   |      |      |       | -    | 140.47   | 64.97  | 60.37  | -      | -      |

截至 2021 年 3 月末，建成后出租的主要项目情况如下：

单位：万平方米、%

| 项目名称   | 开发主体  | 开发模式 | 项目所在地 | 项目类别   | 总建筑面积 | 可出租建筑面积 | 已出租建筑面积 | 出租率   |
|--------|-------|------|-------|--------|-------|---------|---------|-------|
| 总部大厦   | 两江新利富 | 自主开发 | 龙兴    | 写字楼    | 5.71  | 5.09    | 5.02    | 98.60 |
| 云计算中心  | 两江新利富 | 自主开发 | 水土    | 商业、写字楼 | 28.21 | 28.21   | 13.77   | 48.80 |
| 悦荟城    | 两江新利富 | 自主开发 | 龙兴    | 商业     | 7.52  | 7.52    | 6.73    | 89.40 |
| B13 项目 | 两江置业  | 自主开发 | 龙兴    | 标准厂房   | 14.56 | 11.8    | 4.01    | 34.00 |
| 合计     |       |      |       |        | 56.00 | 52.62   | 29.53   | -     |

## ② 在建项目情况

发行人在建的项目主要为两江御园项目和曲院风荷等项目，计划总投资 35.80 亿元，累计投资 15.68 亿元，后续仍需投入大量资金。新利富实业在建的德辉体育馆项目计划总投资额 2.60 亿元，同期末已投资 1.2 亿元，后续拟通过部分招商招租的方式收回资金。

截至 2021 年 3 月末发行人拟进行出售的在建房地产项目情况如下：

单位：亿元、万平方米

| 项目名称   | 项目主体 | 项目类别  | 项目所在地 | 规划建筑面积 | 开工时间    | 预计竣工时间  | 总投资金额 | 已投金额 | 未来三年支出 |       |       | 去化率                 | 项目进度            | 项目批文                              |
|--------|------|-------|-------|--------|---------|---------|-------|------|--------|-------|-------|---------------------|-----------------|-----------------------------------|
|        |      |       |       |        |         |         |       |      | 2020年  | 2021年 | 2022年 |                     |                 |                                   |
| 曲院风荷二期 | 新源公司 | 商业/住宅 | 水土    | 15.70  | 2018.05 | 2021.08 | 10.90 | 6.59 | 2.30   | 0.80  | 2.11  | 住宅部分去化率81%，商业及车库未出售 | 处于主体结构、内外装施工阶段。 | 土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证、预售许可证（部分办理） |
| 曲院风荷三期 | 新源公司 | 商业/住宅 | 水土    | 20.80  | 2019.08 | 2022.06 | 13.50 | 5.06 | 4.40   | 2.70  | 1.34  | 住宅部分去化率4%           | 处于主体结构施工阶段      | 土地证、用地规划许可证、工规证、施工许可证、预售许可证       |
| 溪岸云蔚   | 新太公司 | 商业/住宅 | 水土    | 18.80  | 2019.08 | 2021.09 | 8.80  | 2.83 | 1.40   | 3.30  | 1.28  | 住宅部分去化率42%          | 处于主体结构          | 土地证、用地规划                          |

|    |  |  |  |       |   |   |       |       |      |      |      |   |      |                     |
|----|--|--|--|-------|---|---|-------|-------|------|------|------|---|------|---------------------|
|    |  |  |  |       |   |   |       |       |      |      |      |   | 施工阶段 | 许可证、工规证、施工许可证、预售许可证 |
| 合计 |  |  |  | 55.30 | - | - | 33.20 | 14.48 | 8.10 | 6.80 | 4.73 | - | -    | -                   |

截至 2021 年 3 月末，发行人拟进行出租的在建房地产项目情况如下：

单位：年、亿元、万平方米

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

## ③ 拟建项目情况

截至2021年3月末，发行人拟建的主要房地产项目情况如下：

单位：亿元

| 项目名称     | 开发主体 | 开发模式 | 项目所在地 | 项目类别  | 开工时间    | 竣工时间   | 总投资金额 | 已投资金额 <sup>注</sup> | 未来三年投资金额 | 已取得的项目批文        |
|----------|------|------|-------|-------|---------|--------|-------|--------------------|----------|-----------------|
| 曲院风荷四期   | 新源公司 | 自主开发 | 水土    | 住宅、商业 | 2020 年底 | 2024 年 | 22.12 | 7.60               | 5.30     | 土地证、用地规划许可证、工规证 |
| 德辉龙兴商业地产 | 德辉公司 | 自主开发 | 龙兴    | 商业    | 2021 年底 | 2022 年 | 7.40  | 0.90               | 6.29     | 土地证             |
| 合计       |      |      |       |       |         |        | 29.52 | 8.50               | 11.59    |                 |

注：此处已投资金额为土地款，项目均未开工建设。

## 2) 土地储备情况

截至2021年3月末，发行人房地产业务部分土地储备情况如下：

单位：平方米、万元

| 地块名称                                                | 项目公司 | 地块所在地 | 土地面积       | 规划建筑面积     | 取得时间                | 出让金金额      | 已缴纳土地出让金   | 后续需缴纳土地出让金 |
|-----------------------------------------------------|------|-------|------------|------------|---------------------|------------|------------|------------|
| 两江御园                                                | 置业公司 | 龙兴    | 517,757.92 | 701,278.08 | 2012、2013、2015、2017 | 105,304.00 | 105,304.00 | 0.00       |
| 两江国际新能源汽车创业创新孵化园                                    | 置业公司 | 龙兴    | 80,017.40  | 160,034.80 | 2016/5/27           | 2,017.00   | 2,017.00   | 0.00       |
| 悦来商业                                                | 置业公司 | 水土    | 51,367.26  | 205,469.03 | 2012/10/24          | 34,930.00  | 34,930.00  | 0.00       |
| 龙兴组团 I 分区 I07、I10-1、I11、I13-1、I14-1-3               | 置业公司 | 龙兴    | 252,459.50 | 378,689.30 | 2020/4/10           | 167,500.00 | 167,500.00 | 0.00       |
| 曲院风荷项目                                              | 新源公司 | 水土    | 466,243.06 | 681,574.74 | 2015/12/24          | 127,634.00 | 127,634.00 | 0.00       |
| 水土组团 B 分区 B65-1、B65-2、B65-3、B65-4、B66-1、B62-6、B62-7 | 新源公司 | 水土    | 123,928.60 | 185,892.90 | 2020/7/30           | 90,000.00  | 90,000.00  | 0.00       |
| 水土组团 G 分区 G04-1、G04-3-1、G04-4                       | 新源公司 | 水土    | 200,033.30 | 240,039.96 | 2020/8/28           | 131,950.00 | 131,950.00 | 0.00       |



|                                       |       |    |              |              |            |              |              |      |
|---------------------------------------|-------|----|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|------|
| 溪岸云蔚                                  | 新太公司  | 水土 | 89,956.00    | 134,934.67   | 2015/12/23 | 13,749.00    | 13,749.00    | 0.00 |
| 龙兴组团 J 分区 J44-8、J45-1                 | 新太公司  | 龙兴 | 104,267.19   | 132,419.33   | 2020/3/20  | 60,500.00    | 60,500.00    | 0.00 |
| 水土组团 E 分区 E22-1、E24-1、E25-1-1、E25-1-2 | 新太公司  | 水土 | 81,707.50    | 114,390.50   | 2020/7/30  | 65,500.00    | 65,500.00    | 0.00 |
| 复盛商业项目                                | 新盛公司  | 鱼复 | 79,927.00    | 199,818.50   | 2015/12/4  | 24,698.00    | 24,698.00    | 0.00 |
| 置业总部城项目                               | 新安晶公司 | 龙兴 | 103,333.85   | 186,000.93   | 2017/9/30  | 32,746.20    | 32,746.20    | 0.00 |
| 德辉体育馆及商业产业项目                          | 德辉公司  | 龙兴 | 90,469.99    | 154,718.97   | 2014/8/29  | 10,037.47    | 10,037.47    | 0.00 |
| 鱼嘴组团 P、Q、N 地块                         | 新盛公司  | 鱼嘴 | 535,534.30   | 794,233.52   | 2020/12/18 | 375,271.00   | 375,271.00   | 0.00 |
| 合计                                    |       |    | 2,777,002.87 | 4,269,495.23 |            | 1,241,836.67 | 1,241,836.67 | 0.00 |

### 3) 会计处理模式

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

### 4) 房地产业务合规性情况

发行人房地产业务合法合规：

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

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

③发行人不存在因扰乱房地产市场秩序被主管部门查处的情形。

### （2）景观板块业务

发行人景观板块业务主要由下属子公司景观公司运营，主要包括景观工程

业务和市政管护业务。景观工程业务主要系承接重庆市区域内外景观设计，市政管护业务主要系绿化养护、清扫保洁、路灯看护、管道疏浚、市政设施维修维护等，服务对象包括重庆悦来兴城资产管理有限公司、重庆市水务资产经营有限公司、龙湖悦来城市管理有限公司等。近三年及一期，发行人景观板块业务收入分别为52,557.42万元、40,147.05万元、17,280.90万元和15,091.30万元。

### **（3）租赁业务**

发行人租赁业务主要由下属子公司新利富公司、两江置业公司和龙兴、水土、鱼复等园区公司运营，其中新利富公司主要负责两江企业总部大厦、云计算服务中心等物业的出租、两江置业公司主要对其底商等进行出租并收取租金。近三年及一期，发行人租赁业务收入分别为11,739.94万元、13,659.65万元、16,724.49万元和4,218.12万元。

### **（4）物业管理业务**

发行人物业管理业务主要由下属子公司重庆两江新区物业管理有限公司运营，其主要对两江企业总部大厦、云计算中心及部分小区进行物业管理，物业管理面积1,200多万平方米。近三年及一期，发行人物业管理业务收入分别为4,088.33万元、12,046.41万元、6,912.21万元和1,728.02万元。

## **（三）发行人所在行业状况**

### **1、工程建设业务**

#### **（1）行业概况**

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

中国是世界上最大的发展中国家，基础设施还比较薄弱，这在一定程度上影响和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。政府一直是中国城市建设的唯一投资者。自1998年以来，中央政府逐年增加基础设施建设投入，特别是增加城市基础设施建设的资金供给规模，对城市基础设施建设的国债项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，而地方政府也相应出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

## （2）行业监管及政策

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

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

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

（财综〔2018〕8号）规范土地储备资金的来源和用途，有效防止城投公司以土地储备为名的无序举债以及对土地储备资金的挪用和占用；另一方面23号文则对金融机构提出要求，规范国有金融企业与地方政府和地方国企的投融资行为，堵住金融机构向地方政府和国有企业提供违规融资的渠道。三是规范清理PPP项目和非标融资渠道，防止违规举债另辟蹊径。如资管新规提出“打破刚性兑付，不得开展资金池业务，投资资产要做到资产穿透，投资资产不得期限错配”等要求，对城投企业通过发信托贷款、委托贷款等非标融资渠道产生了较大影响。

### （3）行业发展趋势

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

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

根据国务院批准的《重庆市城乡总体规划（2007-2020年）》，至2020年，重庆市总人口将达到3,100万人，城镇化水平达到70%左右；形成1个特大城市、6个大城市、25个中等城市和小城市、495个左右小城镇的城镇体系；规划主城区范围2,737平方千米，郊区范围为2,736平方千米，其中主城建设的主要

区域和旧城所在的中心城区范围为 1,062 平方千米。结合两江新区的《“十三五”经济社会发展规划》，两江新区将努力实现全域经济增长高于全市 30%、直管区经济增长高于全市 50% 的目标，力争 2020 年地区生产总值比 2010 年翻两番，成为全市经济社会发展“领头羊”和内陆开放“排头兵”，建成“四区两基地”。此外，重庆市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区的建设将使重庆进入城市建设的高速发展阶段，以上规划及契机都为重庆市城市基础设施建设业务提供了充足的发展空间

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

## 2、土地开发业务

### （1）行业概况

城市土地开发是对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”（通水、通电、通路和土地平整）、“五通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水和土地平整）或“七通一平”（通电、通路、通水、通讯、通排水、热力、燃气和土地平整）的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。城市土地开发一般是围绕城市的总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，运用市场经济手段，最大限度地发掘城市土地资源的潜力、实现资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市的可持续发展。城市土地开发和运营盘活了存量土地，增加了城市土地的供给，同时通过土地使用权转让或出租，土地开发企业可获取一定的经济收益。

### （2）行业监管及政策

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

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

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

### **（3）行业发展趋势**

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

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

谁受益”的原则，将收益分配给企业，让企业用于区域内的土地开发及基础设施项目建设。城投企业的政府背景使其在进行土地开发的同时在资金、资产支持方面得到地方政府的大力支持，甚至可以获得财政贴息对于对外融资的政策支持。

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

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

### 3、房地产业务

#### （1）行业概况

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

#### （2）行业监管及政策

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

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

### （3）行业发展趋势

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

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

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

住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为：住房制度改革由来已



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

#### **4、重庆及两江新区区域经济状况**

##### **（1）重庆市区域经济情况**

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

城市基础设施的建设和完善对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。重庆市基础设施建设明显提速，高速公路通车里程3,235公里、“四小时重庆”全面实现，建成“一枢纽十干线”铁路网，港口年货运吞吐量2.1亿吨，江北国际机场年旅客吞吐量4478万人次。内陆开放高地加快崛起，以长江黄金水道、中欧班列（渝新欧）等为支撑的开放通道全面形成，中新第三个政府间合作项目以重庆为中心运营，对接“一带一

路”的国际陆海贸易新通道建设上升为国家战略，中国(重庆)自由贸易试验区建设务实推进，内陆国际物流枢纽和口岸高地正在形成。

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

## （2）两江新区区域经济情况

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

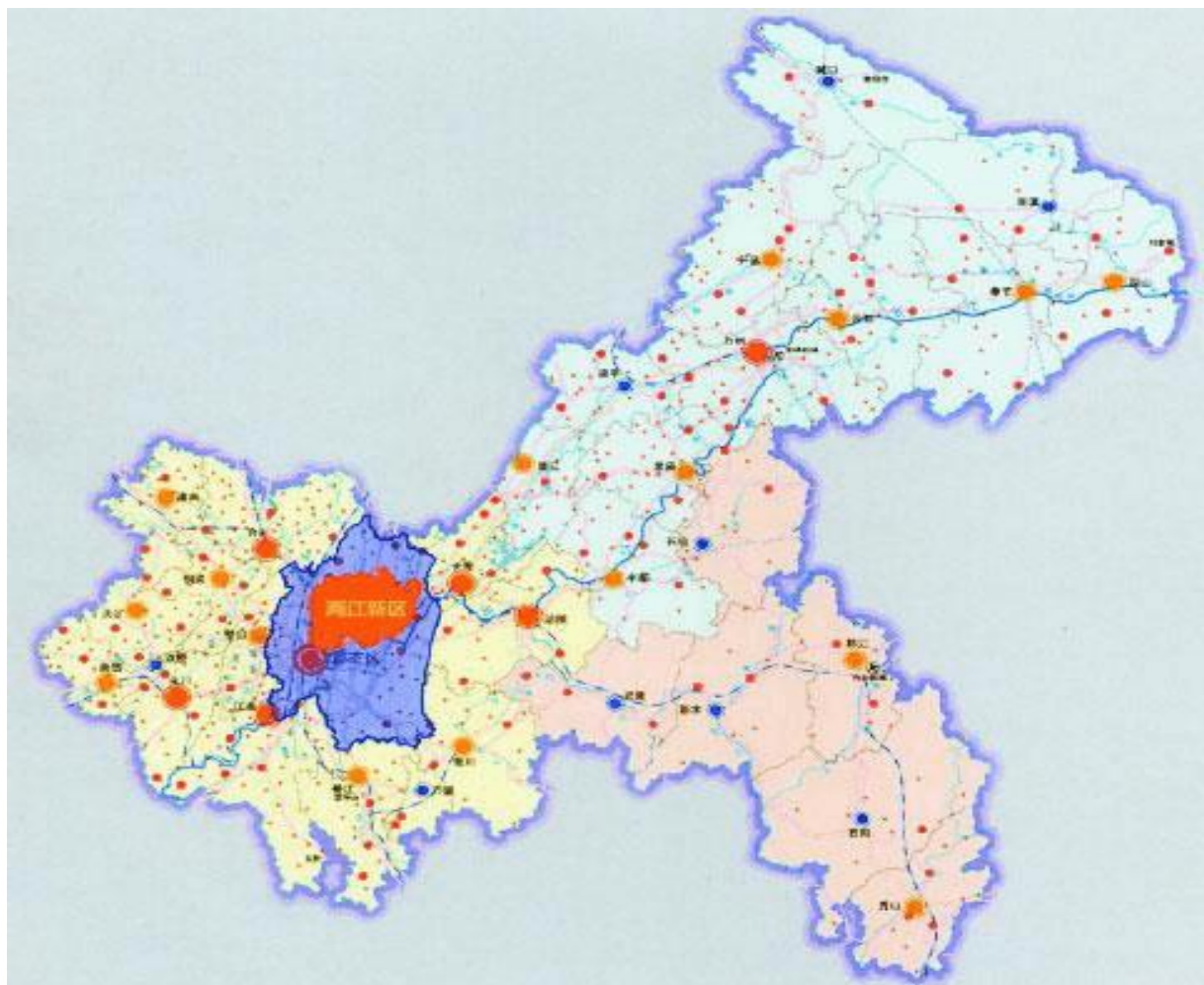
两江新区是中国（重庆）自由贸易示范区、中新（重庆）战略性互联互通示范项目、国家自主创新示范区的核心区，国家在两江新区推进了双创示范基地、构建开放型经济新体制综合试点试验、服务贸易创新发展试点、现代服务业综合试点、跨境贸易电子商务服务试点、贸易多元化试点、设立商业保理公司试点、智慧城市、海绵城市、低空空域管理改革试点、飞行管制分区低空空域管理和通用航空发展综合配套改革试验、低丘缓坡等12项改革试点，重庆还赋予了两江新区市级财税及行政审批权。

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

发区为主体的先进制造业产业带，重点布局汽车、高端装备、通用航空、节能环保等先进制造业。

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

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



#### （四）发行人的竞争优势

##### 1、发行人在行业中的地位

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

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

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

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

## 2、发行人的竞争优势

### （1）得天独厚区位优势

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

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

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

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

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

综上所述，两江新区良好的经济发展前景为发行人提供了充分的持续发展空间。

## （2）长期战略性政策支持优势

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

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

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

会对建设资金和专项资金的预算管理、财政投资评审、财政性资金账户管理、政府采购管理等权限。

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

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

### **（3）批量优质土地资源优势**

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

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

### **（4）多元化弹性融资优势**

自成立以来，发行人在外部筹资方面得到各银行、信托、保险等金融机构

的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。公司与国开行、进出口行、农发行、农行、中行、工行、重庆农商行、重庆银行、交行、中信银行、华夏银行、兴业银行等多家银行和平安保险资产公司、国银金融租赁公司等金融机构建立了良好合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。随着公司盈利能力的提高和融资模式的优化，公司将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况。

### （五）未来发展战略

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

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

## 九、关联方及关联交易

### （一）发行人的关联方

#### 1、发行人的控股股东

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

#### 2、发行人的子公司

详见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”之“四、发行人重要股权投资情况”之“（一）发行人主要控股子公司概况”。



### 3、发行人合营和联营企业

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

|             |      |
|-------------|------|
| 上海超硅半导体有限公司 | 联营企业 |
|-------------|------|

## （二）关联交易情况

### 1、关联方采购商品、接受劳务情况

单位：万元

| 关联方                    | 关联交易内容 | 2020 年度    | 2019 年度    | 2018 年度    |
|------------------------|--------|------------|------------|------------|
| 重庆两江新区管理委员会            | 土地一级开发 | 929,457.02 | 847,003.79 | 657,620.10 |
| 重庆两江机器人融资租赁有限公司        | 物业服务   | 100.62     | 145.03     | 142.44     |
| 重庆两江机器人融资租赁有限公司        | 劳务派遣   | 21.12      | -          | -          |
| 重庆两江机器人融资租赁有限公司        | 资金占用利息 | 20.70      | -          | -          |
| 重庆两江新区新溪置业发展有限公司       | 资金占用利息 | 1,985.72   | -          | -          |
| 重庆蓝城两江实业发展有限公司         | 资金占用利息 | 2,040.43   | -          | -          |
| 重庆两江新区新亚航实业有限公司        | 资金占用利息 | 404.58     | -          | -          |
| 重庆两江新区新桐实业有限公司         | 资金占用利息 | 256.90     | -          | -          |
| 重庆两江新区新溪置业发展有限公司       | 管理费    | 217.85     | 218.04     | -          |
| 重庆两江新区新桐实业有限公司         | 管理费    | 186.32     | 196.23     | -          |
| 重庆两江新区新亚航有限公司          | 管理费    | 226.42     | 415.09     | -          |
| 重庆蓝城两江实业发展有限公司         | 管理费    | 94.95      | 85.27      | -          |
| 重庆绿城两江建筑设计有限公司         | 管理费    | 75.47      | 75.47      | -          |
| 重庆两江新区新御置业发展有限公司       | 管理费    | 212.26     | 212.26     | -          |
| 重庆两江新区龙湖新卓佑房地产开发有限责任公司 | 管理费    | 141.51     | -          | -          |
| 重庆中油两江发展有限公司           | 管理费    | -          | 86.35      | -          |
| 合计                     |        | 935,441.87 | 848,437.53 | 657,762.54 |

### 2、关联方租赁情况

发行人作为出租方，近三年关联租赁收入确认情况如下：

单位：万元

| 承租方名称           | 出租资产种类 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|-----------------|--------|---------|---------|---------|
| 重庆中油两江发展有限公司    | 房屋     | 74.66   | 82.44   | 74.18   |
| 重庆两江机器人融资租赁有限公司 | 房屋     | 59.70   | 57.18   | 41.14   |

|               |    |       |   |   |
|---------------|----|-------|---|---|
| 重庆两江欣盛天然气有限公司 | 房屋 | 27.17 | - | - |
|---------------|----|-------|---|---|

### 3、关联担保情况

截至 2020 年末，发行人作为担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

| 被担保方           | 担保金额      | 担保起始日      | 担保到期日      |
|----------------|-----------|------------|------------|
| 重庆两江新区新桐实业有限公司 | 17,150.00 | 2018.11.13 | 2021.11.13 |
| 重庆两江新区新桐实业有限公司 | 9,800.00  | 2019.05.29 | 2022.05.29 |
| 重庆两江新区新桐实业有限公司 | 14,210.00 | 2019.09.18 | 2022.09.18 |

截至 2019 年末，发行人作为担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

| 被担保方                 | 担保金额      | 担保起始日      | 担保到期日      |
|----------------------|-----------|------------|------------|
| 重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司 | 75,300.00 | 2012.02.10 | 2025.02.10 |
| 重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司 | 47,000.00 | 2011.11.30 | 2024.11.30 |
| 重庆两江新区公共租赁住房投资管理有限公司 | 43,090.00 | 2011.11.30 | 2024.11.30 |
| 重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司  | 19,550.00 | 2016.06    | 2021.06    |
| 重庆两江新区鱼复工业园建设投资有限公司  | 11,972.20 | 2016.12    | 2021.12    |
| 重庆两江新区置业发展有限公司       | 43,500.59 | 2018.11    | 2021.11    |
| 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司  | 27,000.00 | 2019.6     | 2024.6     |
| 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司  | 21,104.00 | 2019.6     | 2031.6     |
| 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司  | 70,566.00 | 2019.1     | 2031.1     |
| 重庆两江新区置业发展有限公司       | 16,000.00 | 2019.12    | 2032.12    |

截至 2018 年末，发行人作为担保方的关联担保情况如下：

单位：万元

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

### 4、关联方应收应付款项

## (1) 应收关联方款项

单位：万元

| 关联方名称               | 应收项目  | 2020 年末    | 2019 年末   | 2018 年末   |
|---------------------|-------|------------|-----------|-----------|
| 重庆两江机器人融资租赁有限公司     | 应收账款  | 6.60       | -         | 33.00     |
| 北京东方园林环境股份有限公司      | 应收账款  | 3,826.50   | 2,359.14  | 500.00    |
| 中交贵州海绵城市投资建设有限公司    | 应收账款  | 3,734.69   | 3,734.69  | 4,645.32  |
| 海口市两江中交建设投资有限公司     | 应收账款  | 2,364.00   | 2,352.00  | 2,352.00  |
| 重庆保税港区股份有限公司        | 应收账款  | 10.96      | -         | -         |
| 重庆蓝城两江实业发展有限公司      | 应收账款  | 97.69      | -         | -         |
| 重庆两江飞机设计研究院有限公司     | 应收账款  | 75.00      | -         | -         |
| 重庆两江新区新亚航实业有限公司     | 应收账款  | 0.77       | -         | -         |
| 重庆中油两江发展有限公司        | 应收账款  | -          | 8.43      | -         |
| 重庆超硅半导体有限公司         | 应收账款  | -          | 13.09     | -         |
| 北京东方园林环境股份有限公司      | 预付款项  | 3,000.00   | 3,000.00  | 3,000.00  |
| 重庆中油两江发展有限公司        | 预付款项  | -          | 81.52     | -         |
| 明月湖国际智能产业科创基地项目工作小组 | 其他应收款 | 66.58      | -         | -         |
| 海口市两江中交建设投资有限公司     | 其他应收款 | 1.12       | -         | -         |
| 重庆两江新区新桐实业有限公司      | 其他应收款 | 98.50      | -         | -         |
| 重庆两江新区新亚航实业有限公司     | 其他应收款 | 240.00     | -         | -         |
| 北京东方园林环境股份有限公司      | 其他应收款 | 200.00     | 255.00    | 500.00    |
| 重庆中建海龙两江建筑科技有限公司    | 长期应收款 | 2,475.50   | 2,359.23  | -         |
| 重庆两江新区新溪置业发展有限公司    | 长期应收款 | 45,979.03  | 40,572.20 | -         |
| 重庆蓝城两江实业发展有限公司      | 长期应收款 | 21,419.10  | 18,596.25 | -         |
| 重庆两江新区新亚航实业有限公司     | 长期应收款 | 8,455.50   | 10,571.51 | -         |
| 重庆渝资光电产业投资有限公司      | 长期应收款 | 70,000.00  | -         | -         |
| 重庆两江新区管理委员会         | 其他应收款 | -          | -         | 18,719.31 |
| 重庆两江绿城物业服务服务有限公司    | 其他应收款 | -          | 0.82      | -         |
| 重庆超硅半导体有限公司         | 其他应收款 | -          | -         | 15,361.37 |
| 重庆两江新区新桐实业有限公司      | 长期应收款 | -          | 6,921.02  | -         |
| 合计                  |       | 162,051.55 | 90,824.90 | 45,111.00 |

## (2) 应付关联方款项

单位：万元

| 关联方名称            | 应付项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|------------------|------|---------|---------|---------|
| 重庆两江智慧城市投资发展有限公司 | 应付账款 | 58.02   | 16.46   | -       |

|                    |       |           |           |          |
|--------------------|-------|-----------|-----------|----------|
| 重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司 | 其他应付款 | 3.25      | -         | -        |
| 重庆蓝城两江实业发展有限公司     | 其他应付款 | 2.20      | 2.20      | -        |
| 重庆两江新区新亚航实业有限公司    | 其他应付款 | 5,001.00  | -         | -        |
| 重庆两江智慧城市投资发展有限公司   | 其他应付款 | 5.00      | -         | -        |
| 重庆两江新区东园环境治理工程有限公司 | 其他应付款 | 1,640.57  | -         | -        |
| 重庆超硅半导体有限公司        | 其他应付款 | 1,122.84  | 1,612.57  | 2,495.65 |
| 重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司 | 长期应付款 | 62,245.30 | 43,625.30 | -        |
| 重庆两江新区新桐实业有限公司     | 长期应付款 | 4,900.00  | -         | -        |
| 重庆两江绿城物业服务服务有限公司   | 其他应付款 | -         | -         | 435.10   |
| 重庆两江万科投资有限公司       | 其他应付款 | -         | -         | -        |
| 中交贵州海绵城市投资建设有限公司   | 预收款项  | -         | -         | 880.27   |
| 合计                 |       | 74,978.19 | 45,256.53 | 3,811.02 |

### （三）关联交易决策定价机制

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

## 十、发行人报告期是否存在违法违规及受处罚情况

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

## 十一、发行人信息披露事务安排及投资者关系管理

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

公司的信息披露工作由公司董事会统一领导和管理。董事长是公司信息披

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

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

## 第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要中的财务数据来源于发行人2018年度审计报告、2019年度审计报告、2020年度审计报告以及2021年1-3月未经审计的财务报表。投资者欲对发行人的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅发行人最近三年审计报告和最近一期财务报告。以上文件已置备于发行人和主承销商处供投资者查询。

### 一、发行人最近三年及一期财务报告审计情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人2018年度、2019年度和2020年度财务报表进行了审计，并出具了天职业字[2019]17000号、天职业字[2020]23377号和天职业字[2021]17161号标准无保留意见审计报告。

发行人最近一期财务报告按照企业会计准则编制，未经审计。

#### （一）重要会计政策及会计估计变更

##### 1、2018年度会计政策和会计估计变更以及差错更正

##### （1）重要会计政策变更

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

##### 1) 资产负债表项目变动情况

单位：元

| 会计政策变更的内容和原因                 | 受影响的报表项目名称 | 影响金额              |                   |
|------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                              |            | 2017年12月31日合并     | 2017年12月31日母公司    |
| 本公司将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目 | 应收账款       | -5,589,016,390.94 | -5,136,754,802.09 |
|                              | 应收票据       | -13,064,613.82    |                   |
|                              | 应收票据及应收账款  | 5,602,081,004.76  | 5,136,754,802.09  |
| 本公司将应收利息和应收股利合并计入其他应收款项目     | 应收利息       | -22,904,724.73    | -10,148,221.37    |
|                              | 应收股利       |                   | -1,347,800.00     |
|                              | 其他应收款      | 22,904,724.73     | 11,496,021.37     |
| 本公司将应付票据和                    | 应付账款       | -1,868,531,794.20 | -1,264,474.00     |

| 会计政策变更的内容和原因             | 受影响的报表项目名称 | 影响金额             |                 |
|--------------------------|------------|------------------|-----------------|
|                          |            | 2017年12月31日合并    | 2017年12月31日母公司  |
| 应付账款合并计入应付票据及应付账款项目      | 应付票据       |                  |                 |
|                          | 应付票据及应付账款  | 1,868,531,794.20 | 1,264,474.00    |
| 本公司将应付利息和应付股利合并计入其他应付款项目 | 应付利息       | -557,420,238.88  | -555,627,269.18 |
|                          | 应付股利       |                  |                 |
|                          | 其他应付款      | 557,420,238.88   | 555,627,269.18  |
| 本公司将专项应付款合并计入长期应付款项目     | 专项应付款      | -146,096,126.21  | -1,476,868.87   |
|                          | 长期应付款      | 146,096,126.21   | 1,476,868.87    |

## 2) 利润表项目变动情况

单位：元

| 会计政策变更的内容和原因                     | 受影响的报表项目名称 | 影响金额            |           |
|----------------------------------|------------|-----------------|-----------|
|                                  |            | 2017年度合并        | 2017年度母公司 |
| 本公司处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目 | 营业外收入      | -270,157,135.68 |           |
|                                  | 营业外支出      | -42,807.25      |           |
|                                  | 资产处置收益     | 270,114,328.43  |           |

## (2) 会计估计变更

发行人2018年度无需披露的会计估计变更情况。

## (3) 前期重大会计差错更正情况

发行人2018年度无需披露的前期重大会计差错更正情况。

## 2、2019年度会计政策和会计估计变更以及差错更正

### (1) 会计政策变更

财政部于2019年颁布了修订后的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》及《企业会计准则第12号——债务重组》（以下合称“新非货币性资产交换及债务重组准则”），并于2019年颁布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），发行人已采用上述准则和通知编制2019年度的财务报表，对本公司报表的影响列示如下：

#### 1) 一般企业报表格式的修改



财政部于2019年颁布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），发行人已采用上述通知编制2019年度的财务报表，对发行人报表的影响列示如下：

单位：元

| 会计政策变更的内容和原因                 | 受影响的报表项目名称 | 2018年12月31日       |               |
|------------------------------|------------|-------------------|---------------|
|                              |            | 合并                | 母公司           |
| 发行人将应收票据及应收账款分别计入应收票据和应收账款项目 | 应收账款       | 389,990,619.86    |               |
|                              | 应收票据       | 22,947,518.29     |               |
|                              | 应收票据及应收账款  | -412,938,138.15   |               |
| 发行人将应付票据及应付账款分别计入应付票据和应付账款项目 | 应付账款       | 6,065,028,753.74  | 2,714,474.00  |
|                              | 应付票据及应付账款  | -6,065,028,753.74 | -2,714,474.00 |

## 2）新非货币性资产交换及债务重组准则

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

### （2）会计估计变更

发行人2019年度无需披露的会计估计变更情况。

### （3）前期重大会计差错更正情况

发行人2019年度无需披露的前期重大会计差错更正情况。

## 3、2020年度会计政策和会计估计变更以及差错更正

### （1）会计政策变更

财政部于2020年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会[2020]10号），发行人已采用上述通知编制了2020年度财务报表，对发行人财务报表的影响列示如下：

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、分别与承租人及出租人达成的且仅针对2021年6月30日之前的租金减免，发行人在编制2020年度财务报表时，均已采用

上述通知中的简化方法进行处理，相关租金减让冲减发行人合并财务报表商业租金收入29,691,945.93元，冲减母公司商业租金收入0.00元。

## （2）会计估计变更

发行人2020年度无需披露的会计估计变更情况。

## （3）前期重大会计差错更正

发行人2020年度前期重大会计差错更正情况如下：

| 会计差错更正的内容       | 受影响的各个比较期间报表项目名称   | 累计影响数<br>(万元) |
|-----------------|--------------------|---------------|
| 景观公司项目工程成本调整    | 存货                 | 19,096.60     |
|                 | 预收账款               | -3,694.93     |
|                 | 应交税费               | 3,418.73      |
|                 | 年初未分配利润（2019年度以前）  | 15,498.24     |
|                 | 年初少数股东权益（2019年度以前） | 3,874.56      |
| 新利富公司收入调整       | 应收账款               | 6,654.83      |
| 新利富公司零星工程调整     | 存货                 | -2,287.95     |
| 新利富公司可抵扣暂时性差异调整 | 递延所得税资产            | 39.07         |
| 新利富公司零星工程调整     | 应付账款               | 1,009.32      |
| 新利富公司绩效工资调整     | 应付职工薪酬             | 869.90        |
| 新利富公司所得税等税费调整   | 应交税费               | 639.10        |
| 新利富公司维稳经费调整     | 其他应收款              | 27,100.00     |
|                 | 其他应付款              | -2,500.00     |
|                 | 长期应付款              | 29,600.00     |
|                 | 年初未分配利润            | 212.24        |
|                 | 年初未分配利润（2019年度以前）  | 1,675.40      |
| 新利富公司物业费调整      | 营业收入               | 1,838.68      |
| 新利富公司环养中心调整     | 营业成本               | 1,162.88      |
| 新利富公司绩效工资调整     | 管理费用               | 221.76        |
| 新利富公司补提坏账调整     | 资产减值损失             | -260.46       |
| 新利富公司政府补助调整     | 其他收益               | 56.16         |
| 新利富公司所得税费用调整    | 所得税费用              | 37.50         |

| 会计差错更正的内容          | 受影响的各个比较期间报表项目名称  | 累计影响数<br>(万元) |
|--------------------|-------------------|---------------|
| 置业公司借款利息调整         | 营业收入              | 5,211.86      |
|                    | 财务费用-利息收入         | -5,211.86     |
| 置业公司暂时性差异递延所得税负债调整 | 递延所得税负债           | -3,738.36     |
|                    | 所得税费用             | -659.37       |
|                    | 年初未分配利润           | 659.37        |
|                    | 年初未分配利润（2019年度以前） | 3,079.00      |

## （二）合并报表的范围变化

### 1、2018年发行人合并报表范围的变化

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

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

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

### 2、2019年发行人合并报表范围的变化

2019年末纳入合并范围的二级子公司共12家，较2018年增加1家，具体如下：

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

### 3、2020年发行人合并报表范围的变化

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

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

### 4、2021年1-3月发行人合并报表范围的变化

2021年3月末纳入合并范围的二级子公司共13家，较2020年无变化。

## 二、最近三年及一期合并及母公司财务报表

### （一）合并财务报表

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

| 项目                     | 2021年3月末             | 2020年末               | 2019年末               | 2018年末              |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| <b>流动资产：</b>           |                      |                      |                      |                     |
| 货币资金                   | 455,490.21           | 457,429.02           | 394,887.12           | 467,162.63          |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 101,973.21           | 101,973.21           |                      |                     |
| 应收票据                   |                      |                      |                      | 2,294.75            |
| 应收账款                   | 64,952.86            | 64,831.92            | 55,849.16            | 38,999.06           |
| 预付款项                   | 44,084.75            | 43,006.90            | 41,813.04            | 40,761.53           |
| 其他应收款                  | 179,122.98           | 173,259.67           | 297,236.00           | 165,393.22          |
| 其中：应收股利                | 32,828.57            | 32,007.15            | 42,978.62            | 86,922.59           |
| 应收利息                   | 2,749.16             | 3,354.85             | 3,504.79             | 3,143.88            |
| 存货                     | 10,306,408.12        | 10,222,528.90        | 8,439,041.14         | 8,630,385.55        |
| 划分为持有待售的资产             |                      |                      |                      |                     |
| 一年内到期的非流动资产            | 12,675.00            | 49,718.00            | 40,845.00            | 7,005.00            |
| 其他流动资产                 | 81,799.00            | 52,922.68            | 51,103.04            | 38,598.00           |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>11,246,506.13</b> | <b>11,165,670.31</b> | <b>9,320,774.50</b>  | <b>9,390,599.74</b> |
| <b>非流动资产：</b>          |                      |                      |                      |                     |
| 可供出售金融资产               | 244,028.70           | 244,028.70           | 269,269.48           | 258,655.84          |
| 长期应收款                  | 370,757.83           | 194,932.82           | 277,711.28           | 173,514.44          |
| 长期股权投资                 | 1,199,593.95         | 1,076,161.55         | 897,774.49           | 730,161.56          |
| 投资性房地产                 | 677,981.43           | 677,744.90           | 549,583.46           | 537,180.14          |
| 固定资产                   | 215,527.97           | 215,710.40           | 222,818.61           | 137,071.67          |
| 在建工程                   | 330,612.89           | 215,224.42           | 18,608.86            | 9,687.72            |
| 无形资产                   | 2,114,845.55         | 2,110,683.55         | 2,648,439.53         | 2,803,574.28        |
| 商誉                     | 19.90                | 19.90                |                      |                     |
| 长期待摊费用                 | 15,113.34            | 15,569.45            | 17,595.02            | 15,222.02           |
| 递延所得税资产                | 466.63               | 1,136.18             | 181.91               | 331.05              |
| 其他非流动资产                | 6,519,694.28         | 6,593,654.92         | 5,556,058.25         | 4,468,936.38        |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>11,688,642.48</b> | <b>11,344,866.77</b> | <b>10,458,040.88</b> | <b>9,134,335.10</b> |

| 项目                   | 2021年3月末             | 2020年末               | 2019年末               | 2018年末               |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>资产总计</b>          | <b>22,935,148.61</b> | <b>22,510,537.08</b> | <b>19,778,815.38</b> | <b>18,524,934.84</b> |
| <b>流动负债：</b>         |                      |                      |                      |                      |
| 短期借款                 | 865,956.00           | 758,956.00           | 251,000.00           | 20,000.00            |
| 应付票据                 |                      |                      |                      |                      |
| 应付账款                 | 829,714.95           | 842,220.01           | 660,486.24           | 606,502.88           |
| 预收款项                 | 2,511,525.33         | 2,387,124.99         | 2,293,652.19         | 1,472,865.94         |
| 应付职工薪酬               | 5,694.57             | 11,759.16            | 10,878.26            | 7,859.10             |
| 应交税费                 | 12,104.71            | 22,542.58            | 8,712.32             | 76,584.89            |
| 其他应付款                | 212,740.21           | 237,907.15           | 248,820.97           | 233,862.11           |
| 其中：应付利息              | 29,161.00            | 28,401.46            | 57,900.71            | 54,710.64            |
| 应付股利                 | 821.42               |                      |                      |                      |
| 一年内到期的非流动负债          | 1,086,219.10         | 1,584,034.37         | 1,552,392.62         | 1,704,424.42         |
| 其他流动负债               |                      | 2,953.88             | 2,634.07             | 1,877.00             |
| <b>流动负债合计</b>        | <b>5,523,954.87</b>  | <b>5,847,498.14</b>  | <b>5,028,576.67</b>  | <b>4,123,976.33</b>  |
| <b>非流动负债：</b>        |                      |                      |                      |                      |
| 长期借款                 | 2,567,443.23         | 2,401,678.23         | 1,872,085.59         | 1,881,074.78         |
| 应付债券                 | 909,378.94           | 909,386.27           | 680,399.25           | 1,053,301.53         |
| 长期应付款                | 553,453.79           | 399,765.32           | 279,310.24           | 147,017.32           |
| 长期应付职工薪酬             | 68.63                | 66.99                | 50.85                | 35.00                |
| 递延所得税负债              | 32,721.71            | 32,556.15            | 28,164.89            | 30,817.06            |
| 递延收益-非流动负债           | 61,723.50            | 61,723.50            | 77,164.88            | 80,064.47            |
| 其他非流动负债              | 15.71                | 15.73                |                      |                      |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>4,124,805.51</b>  | <b>3,805,192.18</b>  | <b>2,937,175.70</b>  | <b>3,192,310.16</b>  |
| <b>负债合计</b>          | <b>9,648,760.38</b>  | <b>9,652,690.33</b>  | <b>7,965,752.37</b>  | <b>7,316,286.49</b>  |
| <b>所有者权益(或股东权益)：</b> |                      |                      |                      |                      |
| 实收资本                 | 1,000,420.00         | 1,000,420.00         | 1,000,420.00         | 1,000,420.00         |
| 资本公积                 | 11,042,335.91        | 10,685,090.02        | 9,855,560.93         | 9,498,303.47         |
| 其它综合收益               | 109,813.51           | 109,813.51           | 180,548.60           | 89,854.04            |
| 盈余公积                 | 136,294.32           | 136,294.32           | 107,387.30           | 85,396.21            |
| 未分配利润                | 906,518.61           | 836,119.77           | 584,021.06           | 461,154.30           |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>13,195,382.35</b> | <b>12,767,737.62</b> | <b>11,727,937.88</b> | <b>11,135,128.02</b> |
| 少数股东权益               | 91,005.88            | 90,109.14            | 85,125.13            | 73,520.33            |

| 项目         | 2021 年 3 月末   | 2020 年末       | 2019 年末       | 2018 年末       |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 所有者权益合计    | 13,286,388.23 | 12,857,846.76 | 11,813,063.01 | 11,208,648.35 |
| 负债和所有者权益总计 | 22,935,148.61 | 22,510,537.08 | 19,778,815.38 | 18,524,934.84 |

## 2、合并利润表

单位：万元

| 项目                 | 2021 年 1-3 月 | 2020 年度      | 2019 年度    | 2018 年度    |
|--------------------|--------------|--------------|------------|------------|
| 一、营业总收入            | 385,530.31   | 1,327,253.06 | 994,234.35 | 754,099.11 |
| 其中：营业收入            | 385,530.31   | 1,327,253.06 | 994,234.35 | 754,099.11 |
| 二、营业总成本            | 318,544.73   | 1,136,417.45 | 895,289.84 | 687,267.87 |
| 其中：营业成本            | 294,481.74   | 1,041,282.98 | 805,543.93 | 615,684.52 |
| 税金及附加              | 362.09       | 19,482.75    | 13,259.51  | 10,692.42  |
| 销售费用               | 6,369.64     | 6,025.79     | 7,923.03   | 5,478.10   |
| 管理费用               | 6,540.81     | 33,390.90    | 31,819.55  | 32,026.61  |
| 研发费用               | 105.98       | 643.43       |            |            |
| 财务费用               | 10,684.46    | 35,591.60    | 36,743.83  | 22,676.14  |
| 其中：利息费用            |              | 35,871.15    | 36,994.35  | 23,244.93  |
| 减：利息收入             |              | 337.14       | 364.94     | 657.86     |
| 加：其他收益             | 362.23       | 5,085.77     | 8,223.61   | 2,558.84   |
| 投资净收益              | 448.01       | 113,722.87   | 66,737.52  | 107,989.66 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |              | 77,355.50    | 63,584.98  | 34,040.25  |
| 公允价值变动净收益          |              | -109.34      | 1,186.90   | 2,215.75   |
| 资产减值损失             |              | -1,024.40    | -980.32    | 710.09     |
| 资产处置收益             | -0.66        | 14,325.38    | 11,675.22  | 77,123.53  |
| 三、营业利润             | 67,795.16    | 322,835.87   | 185,787.44 | 256,719.02 |
| 加：营业外收入            | 172.50       | 1,441.19     | 979.46     | 6,485.17   |
| 减：营业外支出            | 59.11        | 1,573.35     | 552.39     | 176.21     |
| 四、利润总额             | 67,908.55    | 322,703.71   | 186,214.50 | 263,027.98 |
| 减：所得税费用            | 63.60        | 4,031.83     | 3,307.98   | 5,626.50   |
| 五、净利润              | 67,844.94    | 318,671.88   | 182,906.52 | 257,401.48 |
| （一）按经营持续性分类        |              |              |            |            |
| 1.持续经营净利润          | 67,844.94    | 318,671.88   | 182,906.52 | 257,401.48 |
| 2.终止经营净利润          |              |              |            |            |
| （二）按所有权属分类         |              |              |            |            |

| 项目                | 2021 年 1-3 月 | 2020 年度    | 2019 年度    | 2018 年度     |
|-------------------|--------------|------------|------------|-------------|
| 1.少数股东损益          |              | -2,794.84  | 2,206.31   | 8,089.18    |
| 2.归属于母公司所有者的净利润   | 67,844.94    | 321,466.73 | 180,700.21 | 249,312.30  |
| 加：其他综合收益          |              | -70,953.31 | 90,976.96  | -223,058.49 |
| 综合收益总额            | 67,844.94    | 247,718.57 | 273,883.48 | 34,342.99   |
| 减：归属于少数股东的综合收益总额  |              | -3,013.07  | 2,488.71   | 27,119.42   |
| 归属于母公司普通股股东综合收益总额 | 67,844.94    | 250,731.64 | 271,394.77 | 7,223.56    |

### 3、合并现金流量表

单位：万元

| 项目                        | 2021 年 1-3 月      | 2020 年度             | 2019 年度             | 2018 年度             |
|---------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                   |                     |                     |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 511,438.81        | 1,440,475.14        | 1,098,216.88        | 1,389,102.61        |
| 收取利息、手续费及佣金的现金            | 1,193.87          |                     |                     |                     |
| 收到的税费返还                   | 226.02            | 15,128.49           | 4,219.00            | 2.28                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 40,869.57         | 722,019.14          | 1,033,449.91        | 1,345,632.84        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>553,728.27</b> | <b>2,177,622.77</b> | <b>2,135,885.79</b> | <b>2,734,737.73</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 375,845.39        | 1,735,107.97        | 1,131,858.23        | 1,271,600.95        |
| 支付保单红利的现金                 | 54.90             |                     |                     |                     |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 14,182.89         | 44,852.04           | 38,324.55           | 30,849.83           |
| 支付的各项税费                   | 17,787.43         | 107,805.92          | 181,720.53          | 52,431.10           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 53,944.10         | 269,497.27          | 177,884.98          | 98,468.78           |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>461,814.70</b> | <b>2,157,263.19</b> | <b>1,529,788.28</b> | <b>1,453,350.66</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>91,913.57</b>  | <b>20,359.57</b>    | <b>606,097.50</b>   | <b>1,281,387.07</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                     |                     |                     |
| 收回投资收到的现金                 | 70,000.00         | 78,870.00           | 2,000.00            | 39,320.64           |
| 取得投资收益收到的现金               | 1,962.16          | 52,299.08           | 65,112.81           | 2,317.38            |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 0.08              | 197,920.33          | 39.65               | 4.29                |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 939.00            | 46,411.40           |                     | 2,424.45            |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 149.88            | 310.20              |                     | 381.48              |

| 项目                      | 2021 年 1-3 月       | 2020 年度              | 2019 年度             | 2018 年度             |
|-------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| <b>投资活动现金流入小计</b>       | <b>73,051.12</b>   | <b>375,811.01</b>    | <b>67,152.45</b>    | <b>44,448.24</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 113,975.85         | 1,807,272.91         | 683,824.14          | 399,036.26          |
| 投资支付的现金                 | 25,250.28          | 299,754.56           | 51,659.25           | 138,984.67          |
| 支付其他与投资活动有关的现金          | 68,855.36          | 269,287.04           | 146,761.50          | 5,000.00            |
| <b>投资活动现金流出小计</b>       | <b>208,081.48</b>  | <b>2,376,314.51</b>  | <b>882,244.88</b>   | <b>543,020.94</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>    | <b>-135,030.36</b> | <b>-2,000,503.50</b> | <b>-815,092.43</b>  | <b>-498,572.70</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>   |                    |                      |                     |                     |
| 吸收投资收到的现金               | 45,000.00          | 991,898.84           | 712,411.70          | 684,032.26          |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金     |                    | 8,000.00             | 4,900.00            | 10,000.00           |
| 取得借款收到的现金               | 240,800.00         | 3,854,888.45         | 1,579,219.65        | 533,489.48          |
| 收到其他与筹资活动有关的现金          | 140,000.00         | 36,897.22            | 312,000.00          | 363,712.43          |
| 发行债券收到的现金               |                    |                      |                     |                     |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>       | <b>425,800.00</b>  | <b>4,883,684.51</b>  | <b>2,603,631.35</b> | <b>1,581,234.18</b> |
| 偿还债务支付的现金               | 308,951.13         | 2,559,213.55         | 2,190,429.07        | 2,130,782.04        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金       | 54,641.87          | 268,900.21           | 273,943.54          | 268,932.31          |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润     |                    |                      |                     |                     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金          | 21,028.96          | 12,851.52            | 1,160.58            | 31,421.50           |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>       | <b>384,621.96</b>  | <b>2,840,965.28</b>  | <b>2,465,533.19</b> | <b>2,431,135.85</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>    | <b>41,178.04</b>   | <b>2,042,719.23</b>  | <b>138,098.16</b>   | <b>-849,901.67</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>     |                    |                      |                     |                     |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>   | <b>-1,938.75</b>   | <b>62,575.31</b>     | <b>-70,896.76</b>   | <b>-67,087.29</b>   |
| 加：期初现金及现金等价物余额          | 457,428.96         | 393,811.13           | 464,707.89          | 531,795.18          |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>   | <b>455,490.21</b>  | <b>456,386.44</b>    | <b>393,811.13</b>   | <b>464,707.89</b>   |

## （二）母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

| 项目           | 2021 年 3 月末 | 2020 年末    | 2019 年末    | 2018 年末    |
|--------------|-------------|------------|------------|------------|
| <b>流动资产：</b> |             |            |            |            |
| 货币资金         | 271,641.94  | 258,536.06 | 264,592.11 | 344,676.24 |



| 项目                     | 2021年3月末             | 2020年末               | 2019年末               | 2018年末               |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 101,973.21           | 101,973.21           |                      |                      |
| 应收账款                   |                      |                      |                      |                      |
| 预付款项                   | 105.93               | 105.93               | 92.78                | 92.78                |
| 其他应收款                  | 68,734.96            | 43,156.01            | 57,721.21            | 113,553.01           |
| 其中：应收股利                | 35,274.98            | 35,274.98            | 45,425.03            | 87,057.37            |
| 应收利息                   |                      | 0.00                 | 1,019.32             | 1,111.62             |
| 存货                     |                      |                      | 151,270.37           | 104,173.53           |
| 划分为持有待售的资产             |                      |                      |                      |                      |
| 一年内到期的非流动资产            |                      | 36,818.00            | 34,900.00            | 6,500.00             |
| 其他流动资产                 | 36,100.41            | 124.12               | 10.31                | 81.76                |
| <b>流动资产合计</b>          | <b>478,556.46</b>    | <b>440,713.35</b>    | <b>508,586.78</b>    | <b>569,077.33</b>    |
| <b>非流动资产：</b>          |                      |                      |                      |                      |
| 可供出售金融资产               | 242,284.50           | 242,284.50           | 267,525.28           | 256,775.28           |
| 长期应收款                  | 9,018,348.78         | 8,856,644.96         | 7,252,076.87         | 6,692,555.66         |
| 长期股权投资                 | 8,429,222.17         | 8,402,533.17         | 7,163,654.29         | 6,599,648.45         |
| 固定资产                   | 292.31               | 313.78               | 263.09               | 304.49               |
| 无形资产                   | 1,998,124.69         | 1,998,138.82         | 2,563,696.82         | 2,716,817.36         |
| 长期待摊费用                 | 500.32               | 573.35               | 852.19               | 916.35               |
| 其他非流动资产                |                      |                      | 4,318.00             | 14,117.34            |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>19,688,772.76</b> | <b>19,500,488.57</b> | <b>17,252,386.55</b> | <b>16,281,134.94</b> |
| <b>资产总计</b>            | <b>20,167,329.22</b> | <b>19,941,201.92</b> | <b>17,760,973.32</b> | <b>16,850,212.27</b> |
| <b>流动负债：</b>           |                      |                      |                      |                      |
| 短期借款                   | 865,956.00           | 758,956.00           | 249,500.00           | 20,000.00            |
| 应付账款                   | 126.45               | 126.45               | 126.45               | 271.45               |
| 预收款项                   | 2,326,834.47         | 2,133,983.79         | 1,894,925.81         | 1,209,935.59         |
| 应付职工薪酬                 | 398.44               | 985.04               | 923.94               | 808.6                |
| 应交税费                   | 5.48                 | 173.63               | 23.62                | 7.84                 |
| 其他应付款                  | 48,534.90            | 47,644.27            | 92,472.35            | 96,617.32            |
| 其中：应付利息                | 29,211.71            | 28,336.40            | 57,730.58            | 54,566.88            |
| 一年内到期的非流动负债            | 1,289,457.56         | 1,429,250.24         | 1,482,190.42         | 1,610,428.62         |
| 其他流动负债                 |                      |                      |                      |                      |
| <b>流动负债合计</b>          | <b>4,531,313.29</b>  | <b>4,371,119.42</b>  | <b>3,720,162.59</b>  | <b>2,938,069.42</b>  |

| 项目                | 2021年3月末             | 2020年末               | 2019年末               | 2018年末               |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>非流动负债：</b>     |                      |                      |                      |                      |
| 长期借款              | 1,948,737.50         | 1,969,622.50         | 1,567,205.00         | 1,654,211.50         |
| 应付债券              | 909,378.94           | 909,386.27           | 680,399.25           | 1,053,301.53         |
| 长期应付款             | 52,939.25            | 52,939.25            | 52,346.21            | 51,755.01            |
| 长期应付职工薪酬          |                      |                      | 4.26                 | 4.26                 |
| 递延所得税负债           |                      |                      |                      |                      |
| 其他非流动负债           | 3,633.25             | 3,633.25             |                      |                      |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>2,914,688.95</b>  | <b>2,935,581.27</b>  | <b>2,299,954.73</b>  | <b>2,759,272.30</b>  |
| <b>负债合计</b>       | <b>7,446,002.24</b>  | <b>7,306,700.69</b>  | <b>6,020,117.32</b>  | <b>5,697,341.72</b>  |
| <b>所有者权益：</b>     |                      |                      |                      |                      |
| 实收资本              | 1,000,420.00         | 1,000,420.00         | 1,000,420.00         | 1,000,420.00         |
| 资本公积              | 10,568,938.12        | 10,523,938.12        | 9,822,775.92         | 9,487,124.93         |
| 其它综合收益            | 66,837.33            | 66,837.33            | 122,963.49           | 34,444.90            |
| 盈余公积              | 136,294.32           | 136,294.32           | 107,387.30           | 85,396.21            |
| 未分配利润             | 948,837.20           | 907,011.45           | 687,309.29           | 545,484.49           |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>12,721,326.97</b> | <b>12,634,501.22</b> | <b>11,740,856.00</b> | <b>11,152,870.55</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>20,167,329.22</b> | <b>19,941,201.92</b> | <b>17,760,973.32</b> | <b>16,850,212.27</b> |

## 2、母公司利润表

单位：万元

| 项目                  | 2021年1-3月         | 2020年度            | 2019年度            | 2018年度            |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>一、营业总收入</b>      | <b>259,004.66</b> | <b>937,803.25</b> | <b>848,826.67</b> | <b>659,514.56</b> |
| 其中：营业收入             | 259,004.66        | 937,803.25        | 848,826.67        | 659,514.56        |
| <b>二、营业总成本</b>      | <b>217,178.96</b> | <b>730,546.74</b> | <b>683,707.45</b> | <b>550,311.76</b> |
| 其中：营业成本             | 215,563.70        | 722,103.37        | 677,002.43        | 542,933.41        |
| 税金及附加               | 4.79              | 1,027.37          | 58.39             | 468.38            |
| 销售费用                |                   |                   |                   |                   |
| 管理费用                | 1,610.47          | 7,416.01          | 6,646.62          | 6,909.97          |
| 财务费用                |                   |                   |                   |                   |
| 加：其他收益              | 2.51              | 26.49             | 12.83             | 5.15              |
| 投资收益                |                   | 73,674.81         | 55,057.01         | 37,687.28         |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益  |                   | 59,313.22         | 49,394.49         | 37,708.77         |
| 公允价值变动收益（损失以“—”号填列） |                   | 14,533.00         |                   |                   |

| 项目            | 2021 年 1-3 月     | 2020 年度           | 2019 年度           | 2018 年度           |
|---------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产处置收益        | -0.66            | -1,119.29         | 18.06             |                   |
| <b>三、营业利润</b> | <b>41,827.55</b> | <b>294,371.51</b> | <b>220,207.13</b> | <b>146,895.23</b> |
| 加：营业外收入       | 0.00             | 4.71              | 6.22              | 55.52             |
| 减：营业外支出       | 1.80             | 1,266.12          | 302.47            | 0.67              |
| <b>四、利润总额</b> | <b>41,825.75</b> | <b>293,110.10</b> | <b>219,910.88</b> | <b>146,950.08</b> |
| 减：所得税         |                  | 4,039.92          |                   |                   |
| <b>五、净利润</b>  | <b>41,825.75</b> | <b>289,070.19</b> | <b>219,910.88</b> | <b>146,950.08</b> |
| （一）持续经营净利润    | 41,825.75        | 289,070.19        | 219,910.88        | 146,950.08        |
| （二）终止经营净利润    |                  |                   |                   |                   |

### 3、母公司现金流量表

单位：万元

| 项目                        | 2021 年 1-3 月      | 2020 年度             | 2019 年度             | 2018 年度             |
|---------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                   |                     |                     |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 450,000.00        | 1,255,044.39        | 833,871.90          | 1,131,455.62        |
| 收取利息、手续费及佣金的现金            | 1,184.43          |                     |                     |                     |
| 收到的税费返还                   | 2.66              | 0.00                | 48.49               |                     |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 149.85            | 27,865.65           | 713,615.84          | 748,853.65          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>451,336.93</b> | <b>1,282,910.04</b> | <b>1,547,536.23</b> | <b>1,880,309.27</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 4,518.15          | 55,862.34           | 40,454.39           | 38,188.28           |
| 支付利息、手续费及佣金的现金            | 39.64             |                     |                     |                     |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 1,410.40          | 3,931.73            | 3,873.39            | 3,768.47            |
| 支付的各项税费                   | 197.43            | 40,617.19           | 61,374.98           | 22,558.49           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |                   | 69,263.58           | 47,607.29           | 52,835.05           |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>6,165.63</b>   | <b>169,674.84</b>   | <b>153,310.05</b>   | <b>117,350.30</b>   |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>445,171.30</b> | <b>1,113,235.20</b> | <b>1,394,226.18</b> | <b>1,762,958.97</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                     |                     |                     |
| 收回投资收到的现金                 | 70,000.00         | 78,870.00           | 2,000.00            | 71,569.83           |
| 取得投资收益收到的现金               | 1,962.16          | 52,566.80           | 62,753.93           | 1,718.91            |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 0.08              | 0.19                | 21.93               | -                   |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                   | 9,752.51            |                     |                     |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                   |                     |                     | 385.28              |

| 项目                      | 2021年1-3月          | 2020年度              | 2019年度               | 2018年度               |
|-------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>投资活动现金流入小计</b>       | <b>71,962.24</b>   | <b>141,189.50</b>   | <b>64,775.87</b>     | <b>73,674.02</b>     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 1.43               | 36,044.22           | 250.07               | 217.25               |
| 投资支付的现金                 | 30,467.00          | 304,954.56          | 77,350.00            | 47,919.17            |
| 支付其他与投资活动有关的现金          |                    |                     | 148,470.00           |                      |
| <b>投资活动现金流出小计</b>       | <b>30,468.43</b>   | <b>340,998.78</b>   | <b>226,070.07</b>    | <b>48,136.42</b>     |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>    | <b>41,493.80</b>   | <b>-199,809.28</b>  | <b>-161,294.20</b>   | <b>25,537.61</b>     |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>   |                    |                     |                      |                      |
| 吸收投资收到的现金               |                    | 843,865.84          | 707,511.70           | 674,032.26           |
| 取得借款收到的现金               | 240,800.00         | 3,536,270.00        | 1,417,000.00         | 455,638.40           |
| 收到其他与筹资活动有关的现金          | 165,164.40         | 1,074,103.41        | 645,021.90           | 948,783.56           |
| 发行债券收到的现金               |                    |                     |                      |                      |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>       | <b>405,964.40</b>  | <b>5,454,239.25</b> | <b>2,769,533.60</b>  | <b>2,078,454.22</b>  |
| 偿还债务支付的现金               | 290,375.00         | 2,449,979.57        | 2,087,419.74         | 1,852,239.24         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金       | 54,308.22          | 246,542.97          | 252,833.90           | 245,126.53           |
| 支付其他与筹资活动有关的现金          | 534,840.40         | 3,677,198.68        | 1,742,296.07         | 1,810,726.31         |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>       | <b>879,523.63</b>  | <b>6,373,721.22</b> | <b>4,082,549.71</b>  | <b>3,908,092.08</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>    | <b>-473,559.23</b> | <b>-919,481.97</b>  | <b>-1,313,016.11</b> | <b>-1,829,637.85</b> |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>     |                    |                     |                      |                      |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>   | <b>13,105.88</b>   | <b>-6,056.05</b>    | <b>-80,084.13</b>    | <b>-41,141.28</b>    |
| 期初现金及现金等价物余额            | 258,536.06         | 264,592.11          | 344,676.24           | 385,817.52           |
| <b>期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>271,641.94</b>  | <b>258,536.06</b>   | <b>264,592.11</b>    | <b>344,676.24</b>    |

### 三、发行人最近三年及一期主要财务数据及指标分析

| 项目            | 2021年3月末<br>/2021年1-3月 | 2020年末/度      | 2019年末/度      | 2018年末/度      |
|---------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 总资产（万元）       | 22,935,148.61          | 22,510,537.08 | 19,778,815.38 | 18,524,934.84 |
| 总负债（万元）       | 9,648,760.38           | 9,652,690.33  | 7,965,752.37  | 7,316,286.49  |
| 全部债务（万元）      | 5,428,997.27           | 5,654,054.87  | 4,355,877.46  | 4,658,800.73  |
| 所有者权益（万元）     | 13,286,388.23          | 12,857,846.76 | 11,813,063.01 | 11,208,648.35 |
| 营业收入（万元）      | 385,530.31             | 1,327,253.06  | 994,234.35    | 754,099.11    |
| 利润总额（万元）      | 67,908.55              | 322,703.71    | 186,214.50    | 263,027.98    |
| 净利润（万元）       | 67,844.94              | 318,671.88    | 182,906.52    | 257,401.48    |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 67,844.94              | 321,466.73    | 180,700.21    | 249,312.30    |

| 项目               | 2021年3月末<br>/2021年1-3月 | 2020年末/度      | 2019年末/度    | 2018年末/度     |
|------------------|------------------------|---------------|-------------|--------------|
| (万元)             |                        |               |             |              |
| 经营活动产生现金流量净额(万元) | 91,913.57              | 20,359.57     | 606,097.50  | 1,281,387.07 |
| 投资活动产生现金流量净额(万元) | -135,030.36            | -2,000,503.50 | -815,092.43 | -498,572.70  |
| 筹资活动产生现金流量净额(万元) | 41,178.04              | 2,042,719.23  | 138,098.16  | -849,901.67  |
| 流动比率(倍)          | 2.04                   | 1.91          | 1.85        | 2.28         |
| 速动比率(倍)          | 0.17                   | 0.16          | 0.18        | 0.18         |
| 资产负债率            | 42.07%                 | 42.88%        | 40.27%      | 39.49%       |
| 债务资本比率           | 29.01%                 | 30.54%        | 26.94%      | 29.36%       |
| 营业毛利率            | 23.62%                 | 21.55%        | 18.98%      | 18.35%       |
| 平均总资产回报率         | 1.20%                  | 1.51%         | 0.96%       | 1.42%        |
| 平均净资产收益率         | 2.08%                  | 2.59%         | 1.59%       | 2.37%        |
| EBITDA(万元)       | 327,021.20             | 371,407.77    | 229,116.92  | 293,602.58   |
| EBITDA全部债务比(倍)   | 0.06                   | 0.07          | 0.05        | 0.06         |
| EBITDA利息保障倍数(倍)  | 1.41                   | 2.15          | 1.36        | 1.25         |
| 存货周转率(次/年)       | 0.11                   | 0.11          | 0.09        | 0.07         |
| 应收账款周转率(次/年)     | 23.76                  | 22.00         | 20.96       | 2.52         |
| 总资产周转率(次/年)      | 0.07                   | 0.06          | 0.05        | 0.04         |

注：主要财务指标计算公式为：

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

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率=负债合计/资产总额；

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

(6) 营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入；

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

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

(9) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

(10) EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

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

(12) 存货周转率=营业成本/[ (期初存货余额+期末存货余额)/2]；

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

(14) 总资产周转率=营业收入/[ (期初资产总计+期末资产总计)/2]；

(15) 2021年1-3月数据已经过年化处理。

## 四、公司财务状况分析

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

### （一）资产结构及变动分析

最近三年及一期末，发行人资产构成情况如下表：

单位：万元、%

| 项目      | 2021年3月末      |        | 2020年末        |        | 2019年末        |        | 2018年末        |        |
|---------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
|         | 金额            | 占比     | 金额            | 占比     | 金额            | 占比     | 金额            | 占比     |
| 流动资产合计  | 11,246,506.13 | 49.04  | 11,165,670.31 | 49.60  | 9,320,774.50  | 47.13  | 9,390,599.74  | 50.69  |
| 非流动资产合计 | 11,688,642.48 | 50.96  | 11,344,866.77 | 50.40  | 10,458,040.88 | 52.87  | 9,134,335.10  | 49.31  |
| 资产总计    | 22,935,148.61 | 100.00 | 22,510,537.08 | 100.00 | 19,778,815.38 | 100.00 | 18,524,934.84 | 100.00 |

近三年及一期末，发行人总资产分别为18,524,934.84万元、19,778,815.38万元、22,510,537.08万元和22,935,148.61万元，资产总额呈逐年增长趋势。从资产结构来看，近三年及一期，公司资产结构较为稳定，流动资产和非流动资产占比相当。

### 1、流动资产项目分析

最近三年及一期末，发行人流动资产主要构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目                     | 2021年3月末   |      | 2020年末     |      | 2019年末     |      | 2018年末     |      |
|------------------------|------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|
|                        | 金额         | 占比   | 金额         | 占比   | 金额         | 占比   | 金额         | 占比   |
| 货币资金                   | 455,490.21 | 4.05 | 457,429.02 | 4.10 | 394,887.12 | 4.24 | 467,162.63 | 4.97 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 101,973.21 | 0.91 | 101,973.21 | 0.91 | -          | -    | -          | -    |
| 应收票据                   | -          | -    | -          | -    | -          | -    | 2,294.75   | 0.02 |
| 应收账款                   | 64,952.86  | 0.58 | 64,831.92  | 0.58 | 55,849.16  | 0.60 | 38,999.06  | 0.42 |

|             |                      |               |                      |               |                     |               |                     |               |
|-------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| 预付款项        | 44,084.75            | 0.39          | 43,006.90            | 0.39          | 41,813.04           | 0.45          | 40,761.53           | 0.43          |
| 其他应收款       | 179,122.98           | 1.59          | 173,259.67           | 1.55          | 297,236.00          | 3.19          | 165,393.22          | 1.76          |
| 存货          | 10,306,408.12        | 91.64         | 10,222,528.90        | 91.55         | 8,439,041.14        | 90.54         | 8,630,385.55        | 91.90         |
| 划分为持有待售的资产  | -                    | -             | -                    | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| 一年内到期的非流动资产 | 12,675.00            | 0.11          | 49,718.00            | 0.45          | 40,845.00           | 0.44          | 7,005.00            | 0.07          |
| 其他流动资产      | 81,799.00            | 0.73          | 52,922.68            | 0.47          | 51,103.04           | 0.55          | 38,598.00           | 0.41          |
| <b>合计</b>   | <b>11,246,506.13</b> | <b>100.00</b> | <b>11,165,670.31</b> | <b>100.00</b> | <b>9,320,774.50</b> | <b>100.00</b> | <b>9,390,599.74</b> | <b>100.00</b> |

最近三年及一期末，发行人流动资产分别9,390,599.74万元、9,320,774.50万元、11,165,670.31万元和11,246,506.13万元，呈上涨趋势。发行人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货，近三年及一期末，上述四项合计占公司流动资产的比例分别为99.05%、98.57%、97.78%和97.86%。

### （1）货币资金

发行人货币资金主要为银行存款和其他货币资金。近三年及一期末，发行人货币资金分别为 467,162.63 万元、394,887.12 万元、457,429.02 万元和 455,490.21 万元，占流动资产的比例分别为 4.97%、4.24%、4.10%和 4.05%，货币资金总体较为稳定。

最近三年及一期末，发行人货币资金构成如下：

单位：万元

| 项目        | 2021年3月末          | 2020年末            | 2019年末            | 2018年末            |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 库存现金      | 6.56              | 6.56              | 20.20             | 14.11             |
| 银行存款      | 454,121.21        | 456,379.88        | 393,790.93        | 465,493.78        |
| 其他货币资金    | 1,362.44          | 1,042.58          | 1,075.99          | 1,654.74          |
| <b>合计</b> | <b>455,490.21</b> | <b>457,429.02</b> | <b>394,887.12</b> | <b>467,162.63</b> |

截至 2021 年 3 月末，受限制的货币资金为 1,362.44 万元，均为履约保证金。

### （2）应收账款

发行人应收账款主要应收土地款、工程款等构成。最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为38,999.06万元、55,849.16万元、64,831.92万元和64,952.86万元，占流动资产的比例分别为0.42%、0.60%、0.58%和0.58%。截至

2021年3月末，发行人应收账款为64,952.86万元，与2020年末基本持平。2020年末，发行人应收账款较2019年末增加8,982.76万元，主要为业务开展过程中正常形成的工程款等。发行人主要应收账款均不涉及往来占款、资金拆借或替地方政府融资的情况。

截至2020年末，发行人应收账款前五大对手方情况如下：

单位：万元、%

| 应收账款客户           | 款项内容  | 账面余额      | 占应收账款余额比例 | 计提坏账 |
|------------------|-------|-----------|-----------|------|
| 重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司 | 工程进度款 | 13,681.56 | 20.63     | -    |
| 中建五局第三建设有限公司     | 工程进度款 | 4,758.90  | 7.17      | -    |
| 北京东方园林环境股份有限公司   | 工程进度款 | 4,326.50  | 6.52      | -    |
| 重庆两江新区土地储备整治中心   | 工程进度款 | 2,178.10  | 3.28      | -    |
| 重庆利龙科技产业（集团）有限公司 | 工程进度款 | 836.78    | 1.26      | -    |
| 合计-              |       | 25,781.84 | 38.86     |      |

截至2021年3月末，发行人应收账款前五大对手方情况如下：

单位：万元、%

| 应收账款客户           | 款项内容  | 账面余额      | 占应收账款余额比例 | 计提坏账 |
|------------------|-------|-----------|-----------|------|
| 重庆市长寿区城乡统筹开发有限公司 | 工程进度款 | 12,881.56 | 19.83     | -    |
| 中建五局第三建设有限公司     | 工程进度款 | 4,468.57  | 6.88      | -    |
| 北京东方园林环境股份有限公司   | 工程进度款 | 4,326.50  | 6.66      | -    |
| 海口市两江中交建设投资有限公司  | 工程进度款 | 2,352.00  | 3.62      | -    |
| 重庆两江新区土地储备整治中心   | 土地回购款 | 2,178.10  | 3.35      | -    |
| 合计-              |       | 26,206.73 | 40.35     | -    |

近三年及一期末，发行人采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账龄结构如下：

单位：万元、%

| 账龄        | 2021年3月末  |       |      | 2020年末    |       |      | 2019年末    |       |      | 2018年末    |       |      |
|-----------|-----------|-------|------|-----------|-------|------|-----------|-------|------|-----------|-------|------|
|           | 账面余额      |       | 坏账准备 | 账面余额      |       | 坏账准备 | 账面余额      |       | 坏账准备 | 账面余额      |       | 坏账准备 |
|           | 金额        | 比例    |      | 金额        | 比例    |      | 金额        | 比例    |      | 金额        | 比例    |      |
| 1年以内（含1年） | 38,123.50 | 87.39 | -    | 38,086.43 | 87.48 | -    | 31,976.04 | 83.54 | -    | 14,749.51 | 65.67 | -    |



|               |               |        |              |               |        |              |               |            |              |               |        |            |
|---------------|---------------|--------|--------------|---------------|--------|--------------|---------------|------------|--------------|---------------|--------|------------|
| 1至2年<br>(含2年) | 995.93        | 2.28   | 98.59        | 985.93        | 2.26   | 98.59        | 1,430.3<br>6  | 3.74       | 143.0<br>4   | 7,450.5<br>2  | 33.17  | 745.0<br>5 |
| 2至3年<br>(含3年) | 1,069.91      | 2.45   | 209.98       | 1,049.9<br>1  | 2.41   | 209.98       | 4,343.0<br>0  | 11.35      | 868.6<br>0   | 230.03        | 1.03   | 46.01      |
| 3年以上          | 3,432.86      | 7.87   | 1,188.9<br>1 | 3,412.8<br>6  | 7.84   | 1,188.9<br>1 | 528.30        | 1.38       | 241.0<br>7   | 29.68         | 0.13   | 8.90       |
| 合计            | 43,622.2<br>0 | 100.00 | 1,497.4<br>8 | 43,535.<br>13 | 100.00 | 1,497.4<br>9 | 38,277.<br>70 | 100.0<br>0 | 1,252<br>.70 | 22,459.<br>74 | 100.00 | 799.9<br>6 |

### (3) 其他应收款

报告期内，发行人其他应收款主要为代收代付款、土地竞买保证金。近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 165,393.21 万元、297,236.00 万元、173,259.67 万元和 179,122.98 万元，占流动资产比重分别为 1.76%、3.19%、1.55% 和 1.59%，总体处于较低水平。

近三年及一期末，发行人其他应收款构成情况如下：

单位：万元、%

| 账龄    | 2021 年 3 月末 |        | 2020 年末    |        | 2019 年末    |        | 2018 年末    |        |
|-------|-------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|       | 金额          | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     |
| 应收股利  | 32,828.57   | 18.33  | 32,007.15  | 18.47  | 42,978.62  | 14.46  | 86,922.59  | 52.56  |
| 应收利息  | 2,749.16    | 1.53   | 3,354.85   | 1.94   | 3,504.79   | 1.18   | 3,143.88   | 1.90   |
| 其他应收款 | 143,545.25  | 80.14  | 137,897.67 | 79.59  | 250,752.59 | 84.36  | 75,326.74  | 45.54  |
| 合计    | 179,122.98  | 100.00 | 173,259.67 | 100.00 | 297,236.00 | 100.00 | 165,393.21 | 100.00 |

2020 年末，发行人其他应收款（不含应收股利及应收利息）较 2019 年末下降 112,854.92 万元，降幅为 45.01%，主要为三级子公司新喆航 2019 年退地的土地回购款在本年收回所致。2021 年 3 月末发行人其他应收款（不含应收股利及应收利息）较 2020 年末变动不大。

截至 2020 年末，发行人其他应收款余额前五大情况如下

单位：万元、%

| 债务人名称              | 款项性质        | 账面余额      | 账龄    | 占其他<br>应收款<br>账面余<br>额合计<br>的比例 | 坏账<br>准备 |
|--------------------|-------------|-----------|-------|---------------------------------|----------|
| 重庆两江新区土地储备<br>整治中心 | 土地回收补偿<br>款 | 52,095.99 | 1 年以内 | 37.76                           | -        |

|                      |       |            |           |       |   |
|----------------------|-------|------------|-----------|-------|---|
| 中国石油天然气股份有限公司重庆销售分公司 | 代收代付款 | 36,300.00  | 1年以内、1-2年 | 26.31 | - |
| 吉利迈捷投资有限公司           | 代收代付款 | 21,333.11  | 1年以内      | 15.46 | - |
| 重庆渝瑞实业有限公司           | 代收代付款 | 5,962.34   | 1-2年      | 4.32  | - |
| 重庆市北碚区财政局            | 代收代付款 | 2,695.67   | 1年以内      | 1.95  | - |
| 合计                   |       | 118,387.11 | --        | 85.80 | - |

截至2021年3月末，发行人其他应收款（不含应收股利及应收利息）余额前五大情况如下：

单位：万元、%

| 债务人名称          | 款项性质    | 账面余额      | 账龄   | 占其他应收款账面余额合计的比例 | 坏账准备 |
|----------------|---------|-----------|------|-----------------|------|
| 重庆两江新区土地储备整治中心 | 土地回收补偿款 | 52,095.99 | 1年以内 | 29.08           | -    |
| 重庆吉星汽车技术有限公司   | 代收代付款   | 25,000.00 | 1年以内 | 13.96           | -    |
| 重庆渝瑞实业有限公司     | 代收代付款   | 5,962.34  | 1年以内 | 3.33            | -    |
| 重庆市农村土地整治中心    | 代收代付款   | 4,459.92  | 1年以内 | 2.49            | -    |
| 华东师范大学重庆研究院    | 代收代付款   | 3,000.00  | 1年以内 | 1.67            | -    |
| 合计             |         | 90,518.24 | --   | 50.53           | -    |

发行人其他应收款（不含应收股利及应收利息）按其是否用于与发行人经营相关划分为经营性其他应收款与非经营性其他应收款。其中，经营性其他应收款是发行人经营活动过程中产生的与经营业务相关的其他应收款；非经营性其他应收款是发行人日常活动中产生的与经营业务无直接关联的资金往来款项。截至2021年3月末，发行人非经营性其他应收款为31,639.17万元，占发行人其他应收款的22.04%，占发行人总资产的0.14%，占比较小。

截至2021年3月末，发行人非经营性往来款主要构成如下：

单位：万元、%

| 单位名称         | 金额        | 与发行人是否存在关联关系 | 形成原因 | 占比    | 回款安排     |
|--------------|-----------|--------------|------|-------|----------|
| 重庆吉星汽车技术有限公司 | 25,000.00 | 否            | 往来款  | 79.02 | 预计1-2年回款 |
| 重庆渝瑞实业有限公司   | 5,962.34  | 否            | 往来款  | 18.84 | 预计1-2年回款 |

|           |                  |   |     |               |            |
|-----------|------------------|---|-----|---------------|------------|
| 两江新区管委会   | 676.83           | 是 | 往来款 | 2.14          | 预计 1-2 年回款 |
| <b>合计</b> | <b>31,639.17</b> |   |     | <b>100.00</b> |            |

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

### ①决策程序

发行人严格按照内部审批规定执行：（1）50,000万以下（含）的集团内部借款需签批至总裁；（2）50,000万元以上的集团内部借款需经业务部门、财务部门、分管财务副总裁、总裁和董事长审批；（3）对外借款需经业务部门、分管业务副总裁、财务部门、监察审计部门、分管财务副总裁、总裁和董事长审批。

### ②信息披露安排

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

### （4）存货

发行人存货资产主要包括土地一级开发成本、房地产项目开发成本及开发产品等。近三年及一期末，发行人存货分别为 8,630,385.55 万元、8,439,041.14 万元、10,222,528.90 万元和 10,306,408.12 万元，占流动资产的比重分别为 91.90%、90.54%、91.55%和 91.64%，整体呈波动趋势。

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

近三年及一期末，发行人存货明细情况如下：

单位：万元、%

| 项目         | 2021年3月末      |        | 2020年末        |        | 2019年末       |        | 2018年末       |        |
|------------|---------------|--------|---------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|            | 账面余额          | 占比     | 账面余额          | 占比     | 账面余额         | 占比     | 账面余额         | 占比     |
| 开发产品       | 240,846.97    | 2.34   | 255,783.45    | 2.50   | 364,014.86   | 4.31   | 300,462.17   | 3.48   |
| 开发成本       | 10,056,171.04 | 97.57  | 9,959,211.41  | 97.42  | 8,047,536.25 | 95.36  | 8,312,659.11 | 96.32  |
| 工程施工       | 3,288.48      | 0.03   | 2,534.25      | 0.02   | 21,127.49    | 0.25   | 11,814.94    | 0.14   |
| 消耗性生物资产    | 2,536.77      | 0.02   | 2,494.94      | 0.02   | 4,219.60     | 0.05   | 3,514.55     | 0.04   |
| 劳务成本       | 226.05        | 0.00   | 926.76        | 0.01   | 168.86       | 0.00   | -            | -      |
| 库存商品       | 1,663.02      | 0.02   | 118.35        | 0.00   | 128.93       | 0.00   | 122.55       | 0.00   |
| 周转材料及低值易耗品 | 100.37        | 0.00   | 104.15        | 0.00   | 143.83       | 0.00   | 159.61       | 0.00   |
| 原材料        | 1,575.42      | 0.02   | 1,361.46      | 0.01   | 1,394.51     | 0.02   | 1,345.80     | 0.02   |
| 在途物资       | -             | -      | -             | -      | 312.67       | 0.00   | 312.67       | 0.00   |
| 合计         | 10,306,408.12 | 100.00 | 10,222,534.75 | 100.00 | 8,439,046.99 | 100.00 | 8,630,391.40 | 100.00 |

截至2021年3月末，发行人存货科目中开发成本明细情况如下表所示：

单位：亿元

| 项目               | 项目性质 | 金额     | 用途     |
|------------------|------|--------|--------|
| 土地整治             | 自建   | 756.43 | 土地一级开发 |
| 两江御园项目           | 自建   | 34.44  | 房地产项目  |
| 曲院风荷             | 自建   | 46.18  | 房地产项目  |
| 复盛商业项目           | 自建   | 4.55   | 房地产项目  |
| 水土标准化厂房          | 自建   | 5.30   | 标准厂房   |
| 两江国际新能源汽车创新创业孵化园 | 自建   | 4.10   | 房地产项目  |
| 新安晶总部城项目         | 自建   | 3.55   | 房地产项目  |
| 德辉龙兴体育馆项目        | 自建   | 4.37   | 房地产项目  |
| 鱼复工业园汽车博物馆       | 自建   | 3.62   | 房地产项目  |
| 溪岸云蔚项目           | 自建   | 10.25  | 房地产项目  |
| 新太公司项目           | 自建   | 6.80   | 房地产项目  |
| 康宁项目             | 自建   | 1.24   | 标准化厂房  |
| 鱼复汽车城生态绿地公园一期    | 自建   | 1.30   | 房地产项目  |
| 两江国际汽车城研发服务中心    | 自建   | 0.70   | 房地产项目  |
| 协同创新区项目          | 自建   | 30.92  | 房地产项目  |
| 鱼复2020年底拿地项目     | 自建   | 38.43  | 房地产项目  |

|                |    |                 |       |
|----------------|----|-----------------|-------|
| 水土 2020 年底拿地项目 | 自建 | 37.63           | 房地产项目 |
| 龙兴 2020 年底拿地项目 | 自建 | 15.81           | 房地产项目 |
| 合计             |    | <b>1,005.62</b> |       |

其中土地整治项目明细如下：

单位：亿元

| 项目         | 金额            | 用途     |
|------------|---------------|--------|
| 鱼复园区土地整治项目 | 229.02        | 土地一级开发 |
| 水土园区土地整治项目 | 228.29        | 土地一级开发 |
| 龙兴园区土地整治项目 | 299.12        | 土地一级开发 |
| 合计         | <b>756.43</b> |        |

截至 2021 年 3 月末，发行人存货科目中土地使用权基本情况如下表所示：

单位：m<sup>2</sup>、万元、万元/m<sup>2</sup>

| 权属             | 土地证号                       | 地块坐落                     | 地类用途   | 类型 | 土地面积       | 账面价值      | 入账方式 | 单价   | 土地出让金<br>实缴金额 |
|----------------|----------------------------|--------------------------|--------|----|------------|-----------|------|------|---------------|
| 重庆两江新区置业发展有限公司 | 108房地证2014字第00052号         | 两江新区龙兴组团F标准分区F18-1/01地块  | 城镇住宅用地 | 出让 | 86,187.00  | 51,577.77 | 成本法  | 0.24 | 49,106.00     |
|                | 108房地证2014字第00054号         | 两江新区龙兴组团F标准分区F19-1/01地块  | 城镇住宅用地 | 出让 | 96,827.00  |           | 成本法  |      |               |
|                | 108房地证2014字第00053号         | 两江新区龙兴组团F标准分区F23-1/01地块  | 城镇住宅用地 | 出让 | 35,181.00  |           | 成本法  |      |               |
| 重庆两江新区置业发展有限公司 | 渝（2017）两江新区不动产权第000405558号 | 两江新区龙兴组团B分区B13-1/02号宗地   | 工业用地   | 出让 | 8,590.00   | 2,086.05  | 成本法  | 0.03 | 2,017.00      |
|                | 渝（2017）两江新区不动产权第000405685号 | 两江新区龙兴组团B分区B13-4/02号宗地   | 工业用地   | 出让 | 71,425.00  |           | 成本法  |      |               |
| 重庆两江新区置业发展有限公司 | 渝（2018）两江新区不动产权第000101772号 | 两江新区龙兴组团F标准分区F12-1/03号宗地 | 二类居住用地 | 出让 | 88,012.00  | 20,676.74 | 成本法  | 0.23 | 19,803.00     |
|                | 108房地证2014字第01451号         | 两江新区龙兴组团F标准分区F13-1/01号宗地 | 二类居住用地 | 出让 | 84,230.00  | 15,215.42 | 成本法  | 0.18 | 14,667.00     |
|                | 108房地证2014字第01452号         | 两江新区龙兴组团F标准分区F14-1/01号宗地 | 二类居住用地 | 出让 | 111,713.00 | 20,556.20 | 成本法  | 0.18 | 19,825.00     |

| 权属             | 土地证号               | 地块坐落                                     | 地类用途                         | 类型 | 土地面积       | 账面价值       | 入账方式 | 单价   | 土地出让金<br>实缴金额 |
|----------------|--------------------|------------------------------------------|------------------------------|----|------------|------------|------|------|---------------|
|                | 108房地证2014字第01453号 | 两江新区龙兴组团F标准分区F16-1/01（商业）                | 商业用地\<br>商务用地                | 出让 |            |            | 成本法  |      |               |
|                | 108房地证2014字第01454号 | 两江新区龙兴组团F标准分区F17-1/01（商业）                |                              | 出让 |            |            | 成本法  |      |               |
| 重庆两江新区置业发展有限公司 | 108房地证2013字第00481号 | 两江新区龙兴组团H标准分区H83-1/01号宗地                 | 二类<br>居住用地\<br>商业用地\<br>商务用地 | 出让 | 198,530.00 | 44,982.53  | 成本法  | 0.23 | 43,087.00     |
|                | 108房地证2013字第00483号 | 两江新区龙兴组团H标准分区H84-1/01号宗地                 |                              | 出让 |            |            | 成本法  |      |               |
|                | 108房地证2013字第00482号 | 两江新区龙兴组团H标准分区H85-1/0号宗地                  |                              | 出让 |            |            | 成本法  |      |               |
|                | 108房地证2013字第00485号 | 两江新区龙兴组团H标准分区H86-1/01号宗地                 |                              | 出让 |            |            | 成本法  |      |               |
|                | 108房地证2013字第00484号 | 两江新区龙兴组团H标准分区H87-4/01（商业）号宗地             |                              | 出让 |            |            | 成本法  |      |               |
| 重庆两江新区置业发展有限公司 | 正在办理               | 两江新区龙兴组团I分区I07、I10-1、I11、I13-1、I14-1-3地块 | 二类<br>居住、<br>商业              | 出让 | 262,301.70 | 172,655.02 | 成本法  | 0.66 | 167,500.00    |

| 权属               | 土地证号                       | 地块坐落                             | 地类用途             | 类型 | 土地面积      | 账面价值      | 入账方式 | 单价   | 土地出让金实缴金额 |
|------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------|----|-----------|-----------|------|------|-----------|
|                  |                            |                                  | 商务用地             |    |           |           |      |      |           |
| 重庆两江新区新源置业发展有限公司 | 渝（2018）两江新区不动产权第000118021号 | 两江新区水土组团C标准分区C03-1/01号宗地         | 二类居住用地\商业用地\商务用地 | 出让 | 53,051.00 | 36,824.89 | 成本法  | 0.20 | 35,725.00 |
|                  | 渝（2018）两江新区不动产权第000118074号 | 两江新区水土组团C标准分区C04-1/01号宗地         |                  | 出让 | 67,097.00 |           | 成本法  |      |           |
|                  | 渝（2018）两江新区不动产权第000118104号 | 两江新区水土组团C标准分区C05-1/01号宗地         |                  | 出让 | 65,402.00 |           | 成本法  |      |           |
|                  | 渝（2018）两江新区不动产权第000118227号 | 两江新区水土组团C标准分区C06-1/01号宗地         | 二类居住用地           | 出让 | 34,295.00 | 19,366.10 | 成本法  | 0.14 | 18,778.00 |
|                  | 渝（2018）两江新区不动产权第000118263号 | 两江新区水土组团C标准分区C07-1/01号宗地         | 二类居住用地           | 出让 | 34,556.00 |           | 成本法  |      |           |
|                  | 渝（2018）两江新区不动产权第000118278号 | 两江新区水土组团C标准分区C11-1/01号宗地         | 二类居住用地           | 出让 | 36,078.00 |           | 成本法  |      |           |
|                  | 渝（2018）两江新区不动产权第000118300号 | 两江新区水土组团C标准分区C12-1/01号宗地         | 二类居住用地           | 出让 | 34,388.00 |           | 成本法  |      |           |
|                  | 尚未办理                       | 两江新区水土组团C标准分区C45-1/02、C46-2/02宗地 | 二类居住用地\          | 出让 | 74,643.60 | 37,616.97 | 成本法  | 0.50 | 36,498.00 |



| 权属               | 土地证号                       | 地块坐落                                                   | 地类用途             | 类型 | 土地面积       | 账面价值       | 入账方式 | 单价   | 土地出让金实缴金额 |
|------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|----|------------|------------|------|------|-----------|
|                  |                            |                                                        | 商业用地\商务用地        |    |            |            |      |      |           |
|                  | 尚未办理                       | 两江新区水土组团C标准分区C44-1/02、C46-3/02宗地                       | 二类居住用地\商业用地\商务用地 | 出让 | 66,863.80  | 37,756.04  | 成本法  | 0.56 | 36,633.00 |
| 重庆两江新区新源置业发展有限公司 | 尚未办理                       | 两江新区水土组团B分区B65-1、B65-2、B65-3、B65-4、B66-1、B62-6、B62-7地块 | 二类居住、商业商务用地      | 出让 | 123,861.10 | 92,733.11  | 成本法  | 0.75 | 90,000.00 |
| 重庆两江新区新源置业发展有限公司 | 尚未办理                       | 两江新区水土组团G分区G04-1、G04-3-1、G04-4地块                       | 二类居住用地           | 出让 | 199,923.80 | 135,948.74 | 成本法  | 0.68 | 13,195.00 |
| 重庆两江新区新太置业发展有限公司 | 渝（2017）两江新区不动产权第001017216号 | 两江新区水土组团E标准分区E2-1/01                                   | 二类居住用地\商业用地      | 出让 | 15,950.00  | 14,304.80  | 成本法  | 0.16 | 13,749.00 |
|                  | 渝（2017）两江新区不动产权第001018096号 | 两江新区水土组团E标准分区E9-1/01                                   | 商业用地             | 出让 | 42,999.00  |            | 成本法  |      |           |

| 权属               | 土地证号                       | 地块坐落                                                               | 地类用途      | 类型 | 土地面积       | 账面价值       | 入账方式 | 单价   | 土地出让金实缴金额  |
|------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|----|------------|------------|------|------|------------|
|                  | 渝（2017）两江新区不动产权第001017477号 | 两江新区水土组团E标准分区E11-1/01                                              | 商务用地      | 出让 | 16,578.00  |            | 成本法  |      |            |
|                  | 渝（2017）两江新区不动产权第001016235号 | 两江新区水土组团E标准分区E1-1/01                                               |           | 出让 | 14,429.00  |            | 成本法  |      |            |
|                  | 尚未办理                       | 两江新区龙兴组团J分区J44-8、J45-1                                             | 二类居住用地    | 出让 | 104,266.60 | 62,377.24  | 成本法  | 0.58 | 60,500.00  |
|                  | 尚未办理                       | 两江新区水土组团E分区E22-1、E24-1、E25-1-1、E25-1-2                             | 二类居住用地    | 出让 | 81,666.66  | 67,465.00  | 成本法  | 0.80 | 65,500.00  |
| 重庆两江新区新盛置业发展有限公司 | 渝（2018）两江新区不动产权第000141837号 | 两江新区鱼嘴组团M标准分区M21/01号宗地                                             | 商业用地、商务用地 | 出让 | 39,293.00  | 25,492.18  | 成本法  | 0.32 | 24,698.00  |
|                  | 渝（2018）两江新区不动产权第000141896号 | 两江新区鱼嘴组团M标准分区M23-1/01号宗地                                           |           | 出让 | 40,734.00  |            | 成本法  |      |            |
|                  | 尚未办理                       | 两江新区鱼嘴组团O分区O58-5、O60-2、O61-1、O63-2、O64-2、O65-1、O66-1、O67-1、O68-1宗地 | 二类居住、商业用地 | 出让 | 169,333.88 | 128,251.71 | 成本法  | 0.76 | 124,418.00 |
|                  | 尚未办理                       | 两江新区鱼嘴组团P分区P49-1、P50-1、P51-1、P53-2、P54-1、P56-                      | 二类居住、     | 出让 | 203,197.07 | 134,981.98 | 成本法  | 0.66 | 130,948.00 |

| 权属                  | 土地证号                       | 地块坐落                                                 | 地类用途      | 类型 | 土地面积       | 账面价值       | 入账方式 | 单价   | 土地出让金实缴金额  |
|---------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|-----------|----|------------|------------|------|------|------------|
|                     |                            | 1、P57-1、P60-1、P61-1、P62-1、P63-1宗地                    | 商业用地      |    |            |            |      |      |            |
|                     | 尚未办理                       | 鱼嘴组团P、N分区P59-1、N11-1、N11-7、N12-1、N12-4、N12-5、N12-7宗地 | 二类居住、商业用地 | 出让 | 162,760.37 | 123,600.29 | 成本法  | 0.76 | 119,905.00 |
| 重庆两江新区新安晶实业有限公司     | 渝（2018）两江新区不动产权第000211342号 | 两江新区龙兴组团C标准分区C64-1/02宗地                              | 商业用地\商务用地 | 出让 | 103,271.00 | 29,501.10  | 成本法  | 0.29 | 29,501.10  |
| 重庆市德辉龙兴实业有限公司       | 108房地证2015字第02202号         | 两江新区龙兴组团C标准分区C5-1/03宗地                               | 文体娱乐用地    | 出让 | 21,124.00  | 533.00     | 成本法  | 0.03 | 533.00     |
|                     | 108房地证2014字第00437号         | 两江新区龙兴组团C标准分区C4-3-2/02地块                             | 其他商服用地    | 出让 | 38,028.00  | 4,450.00   | 成本法  | 0.12 | 4,450.00   |
|                     | 108房地证2014字第00438号         | 两江新区龙兴组团C标准分区C4-3-102地块                              | 商务金融用地    | 出让 | 31,318.00  | 4,734.00   | 成本法  | 0.15 | 4,734.00   |
| 重庆两江新区龙兴工业园建设投资有限公司 | 108房地证2014字第05776号         | 两江新区鱼嘴组团L标准分区L1-1/01                                 | 工业用地      | 出让 | 88,353.00  | 9,626.00   | 成本法  | 0.11 | 9,626.00   |
|                     | 渝2018两江新区不动产权第000520081号   | 重庆两江新区龙兴工业园A8-2/01号地块                                | 工业用地      | 出让 | 52,403.40  | 1,822.44   | 成本法  | 0.04 | 1,822.44   |

| 权属                      | 土地证号                       | 地块坐落               | 地类用途   | 类型 | 土地面积         | 账面价值         | 入账方式 | 单价   | 土地出让金<br>实缴金额 |
|-------------------------|----------------------------|--------------------|--------|----|--------------|--------------|------|------|---------------|
| 重庆两江新区水土高新技术产业园建设投资有限公司 | 渝地（2018）合字（两江）第174号        | 两江新区B分区B71-4/01号宗地 | 商业商务用地 | 自建 | 5,705.83     | 3,644.14     | 成本入账 | 0.62 | 3,644.14      |
|                         | 渝（2017）两江新区不动产权第000333177号 | 水土组团D标准分区D15-1/01  | 城镇住宅   | 出让 | 64,208.00    | 1,378.00     | 成本法  | 0.01 | 1,378.00      |
|                         | 渝（2017）两江新区不动产权第000333590号 | 水土组团D标准分区D26-1/01  | 城镇住宅   | 出让 | 56,386.00    |              | 成本法  |      |               |
| 合计                      |                            |                    |        |    | 3,185,160.81 | 1,300,157.46 | -    | -    | 1,142,240.68  |

## 2、非流动资产项目分析

最近三年及一期末，发行人非流动资产主要构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目       | 2021年3月末      |        | 2020年末        |        | 2019年末        |        | 2018年末       |        |
|----------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|--------------|--------|
|          | 金额            | 占比     | 金额            | 占比     | 金额            | 占比     | 金额           | 占比     |
| 可供出售金融资产 | 244,028.70    | 2.09   | 244,028.70    | 2.15   | 269,269.48    | 2.57   | 258,655.84   | 2.83   |
| 长期应收款    | 370,757.83    | 3.17   | 194,932.82    | 1.72   | 277,711.28    | 2.66   | 173,514.44   | 1.90   |
| 长期股权投资   | 1,199,593.95  | 10.26  | 1,076,161.55  | 9.49   | 897,774.49    | 8.58   | 730,161.56   | 7.99   |
| 投资性房地产   | 677,981.43    | 5.80   | 677,744.90    | 5.97   | 549,583.46    | 5.26   | 537,180.14   | 5.88   |
| 固定资产     | 215,527.97    | 1.84   | 215,710.40    | 1.90   | 222,818.61    | 2.13   | 137,071.67   | 1.50   |
| 在建工程     | 330,612.89    | 2.83   | 215,224.42    | 1.90   | 18,608.86     | 0.18   | 9,687.72     | 0.11   |
| 无形资产     | 2,114,845.55  | 18.09  | 2,110,683.55  | 18.60  | 2,648,439.53  | 25.32  | 2,803,574.28 | 30.69  |
| 商誉       | 19.90         | 0.00   | 19.90         | 0.00   | -             | -      | -            | -      |
| 长期待摊费用   | 15,113.34     | 0.13   | 15,569.45     | 0.14   | 17,595.02     | 0.17   | 15,222.02    | 0.17   |
| 递延所得税资产  | 466.63        | 0.00   | 1,136.18      | 0.01   | 181.91        | 0.00   | 331.05       | 0.00   |
| 其他非流动资产  | 6,519,694.28  | 55.78  | 6,593,654.92  | 58.12  | 5,556,058.25  | 53.13  | 4,468,936.38 | 48.92  |
| 合计       | 11,688,642.48 | 100.00 | 11,344,866.77 | 100.00 | 10,458,040.88 | 100.00 | 9,134,335.10 | 100.00 |

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别9,134,335.10万元、10,458,040.88万元、11,344,866.77万元和11,688,642.48万元，主要包括长期股权投资、投资性房地产、无形资产、其他非流动资产，上述四项合计占公司非流动资产的比例分别为93.48%、92.29%、92.18%和89.93%。

### （1）长期股权投资

发行人长期股权投资主要为发行人对联营及合营企业投资。近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为730,161.56万元、897,774.49万元、1,076,161.55万元及1,199,593.95万元，分别占非流动资产的7.99%、8.58%、9.49%和10.26%。

2019年末，发行人长期股权投资较2018年末增长167,612.93万元，增幅为22.96%，主要系渝资光电投资损益和其他综合收益变动所致。2020年末，发行人长期股权投资较2019年末增长178,387.06万元，增幅为19.87%，主要系新增投资重庆承星股权投资基金合伙企业（有限合伙）所致。2021年3月末，发行人长期股权投资较2020年末增长123,432.40万元，增幅为11.47%，主要系被投资公司

增其他权益变动所致。

近三年及一期末，发行人长期股权投资情况如下：

单位：万元

| 项目      | 2021年3月末     | 2020年末       | 2019年末     | 2018年末     |
|---------|--------------|--------------|------------|------------|
| 对合营企业投资 | 277,064.61   | 277,064.62   | 262,992.59 | 238,153.14 |
| 对联营企业投资 | 922,529.34   | 799,096.93   | 634,781.90 | 492,008.42 |
| 合计      | 1,199,593.95 | 1,076,161.55 | 897,774.49 | 730,161.56 |

近三年及一期末，发行人长期股权投资情况如下：

单位：万元

| 被投资单位                           | 2021年3月末   | 2020年末     | 2019年末     | 2018年末     |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、合营企业                          |            |            |            |            |
| 1.两江万科房地产投资集团公司                 | -          | -          | 9,744.91   | 9,744.91   |
| 2.重庆两江机器人融资租赁有限公司 <sup>注1</sup> | 37,026.74  | 37,026.74  | 36,999.96  | 36,761.69  |
| 3.重庆中油两江发展有限公司                  | 15,362.45  | 15,362.45  | 14,643.77  | 14,521.02  |
| 4.重庆两江新区新御置业发展有限公司              | 127,499.18 | 127,499.18 | 120,006.92 | 98,425.18  |
| 5.重庆两江新区新桐实业有限公司                | 34,394.19  | 34,394.19  | 32,785.82  | 26,167.28  |
| 6.重庆两江新区新溪置业发展有限公司              | 37,366.57  | 37,366.57  | 38,714.90  | 39,361.46  |
| 7.重庆两江新区新亚航实业有限公司               | 15,280.03  | 15,280.03  | -          | 3,286.35   |
| 8.重庆通航融资租赁有限公司                  | 9,884.10   | 9,884.10   | 9,685.58   | 9,460.88   |
| 9.重庆两江新区人才培训中心有限公司              | -          | -          | 160.68     | 106.04     |
| 10.重庆两江远海供应链发展有限公司              | 251.35     | 251.35     | 250.05     | 318.31     |
| 小计                              | 277,064.61 | 277,064.62 | 262,992.59 | 238,153.12 |
| 二、联营企业                          |            |            |            |            |
| 1.重庆渝资光电产业投资有限公司                | 470,257.86 | 470,257.86 | 488,229.22 | 363,931.47 |
| 2.重庆两江长兴电力有限公司                  | -          | -          | 23,989.89  | 27,249.70  |
| 3.重庆新能源汽车融资租赁有限公司               | 6,840.00   | 6,840.00   | 12,667.50  | 14,175.79  |
| 4.新能源汽车产业发展（重庆）有限公司             | 3,733.32   | 3,733.32   | 3,713.87   | 3,582.29   |
| 5.重庆两江三峡兴盛能源产业股权投资基金管理有限公司      | 136.19     | 136.19     | 135.03     | 173.00     |
| 6.重庆佑泰能源有限公司                    | 2,568.22   | 2,568.22   | 3,921.01   | 3,759.47   |
| 7.重庆互新联物流发展有限公司                 | 1,614.47   | 1,614.47   | 1,716.18   | 1,715.03   |
| 8.重庆两江欣盛天然气有限公司                 | 1,566.40   | 1,566.40   | 797.09     | 754.07     |
| 9.中新(重庆)多式联运物流发展有限公司            | 15,462.50  | 15,462.50  | 9,392.77   | 1,368.47   |

|                         |              |              |            |            |
|-------------------------|--------------|--------------|------------|------------|
| 10.中交贵州海绵城市投资建设有限公司     | 6,963.08     | 6,963.08     | 6,963.08   | 6,963.08   |
| 11.重庆两江智慧城市投资发展有限公司     | 8,491.20     | 8,491.20     | 8,421.10   | 8,205.96   |
| 12.海口市两江中交建设投资有限公司      | 280.16       | 280.16       | 282.19     | 289.28     |
| 13.重庆绿城两江建筑设计有限公司       | 596.15       | 596.15       | 559.88     | 956.21     |
| 14.重庆蓝城两江实业发展有限公司       | -            | -            | -          | 236.21     |
| 15.重庆超硅半导体有限公司          | -            | -            | 68,808.53  | 54,246.22  |
| 16.重庆两江绿城物业服务服务有限公司     | 334.51       | 334.51       | 336.69     | 249.75     |
| 17.重庆北部人力资源管理有限公司       | 350.49       | 350.49       | 193.83     | 185.50     |
| 18.重庆零壹空间航天科技有限公司       | 312.89       | 312.89       | 812.80     | 3,725.64   |
| 19.重庆中建海龙两江建筑科技有限公司     | 920.49       | 920.49       | -          | 241.29     |
| 20.重庆两江飞机设计研究院有限公司      | 1,291.95     | 1,291.95     | 1,291.95   | -          |
| 21.重庆长兴佑能源有限公司          | -            | -            | 2,549.29   | -          |
| 22.重庆承星股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 283,686.50   | 200,504.08   | -          | -          |
| 23.重庆丰鸟无人机科技有限公司        | 21,888.82    | 21,888.82    | -          | -          |
| 24.上海超硅半导体有限公司          | 54,984.14    | 54,984.14    | -          | -          |
| 25.重庆两航金属材料有限公司         | 250.00       | -            | -          | -          |
| 26.东方红卫星移动通信有限公司        | 40,000.00    | -            | -          | -          |
| 小计                      | 922,529.34   | 799,096.93   | 634,781.90 | 492,008.43 |
| 合计                      | 1,199,593.95 | 1,076,161.55 | 897,774.49 | 730,161.55 |

## （2）投资性房地产

发行人的投资性房地产主要为发行人安置房所属经营性商业房屋、建筑物和土地使用权的价值。最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 537,180.14 万元、549,583.46 万元、677,744.90 万元及 677,981.43 万元，分别占非流动资产的 5.88%、5.26%、5.97%和 5.80%。2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年末增加 128,161.44 万元，增幅为 23.32%，主要系发行人将自用房地产转入投资性房地产所致。2021 年 3 月末发行人投资性房地产较 2020 年末变动不大。

近三年及一期末，发行人投资性房地产情况如下：

单位：万元

| 项目     | 2021年3月末   | 2020年末     | 2019年末     | 2018年末     |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| 一、成本合计 | 662,978.31 | 662,741.78 | 519,938.01 | 507,543.91 |

|                       |                   |                   |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 其中：房屋、建筑物             | 662,978.31        | 662,741.78        | 466,875.90        | 450,485.68        |
| 土地使用权                 | -                 | -                 | 53,062.11         | 57,058.23         |
| <b>二、公允价值变动合计</b>     | <b>15,003.12</b>  | <b>15,003.12</b>  | <b>29,645.46</b>  | <b>29,636.23</b>  |
| 其中：房屋、建筑物             | 15,003.12         | 15,003.12         | 10,793.77         | 11,041.37         |
| 土地使用权                 | -                 | -                 | 18,851.69         | 18,594.86         |
| <b>三、投资性房地产账面价值合计</b> | <b>677,981.43</b> | <b>677,744.90</b> | <b>549,583.46</b> | <b>537,180.14</b> |
| 其中：房屋、建筑物             | 677,981.43        | 677,744.90        | 477,669.66        | 461,527.06        |
| 土地使用权                 | -                 | -                 | 71,913.80         | 75,653.09         |



截至 2020 年末，发行人房屋建筑物明细情况如下所示：

单位：平方米、万元

| 序号 | 产权证                                                                         | 坐落                                       | 房屋用途           | 建筑面积      | 入账方式 | 入账价值      |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|-----------|------|-----------|
| 1  | 渝（2018）两江新区不动产权第 000803177-001308506 号（共 281 个权证）                           | 贵格 AB（重庆市渝北区龙兴镇两江大道 588 号、599 号）         | 办公用房           | 58,024.91 | 评估法  | 67,701.00 |
| 2  | 108 房地证 2014 字第 01464 号、01463 号、01461 号、01516 号                             | 和合家园 A（渝北区龙兴镇普福大道 456 号、渝北区龙兴镇瑞福路 22 号）  | 商服用房、教育用房、停车用房 | 74,667.53 | 评估法  | 40,996.86 |
| 3  | 渝（2016）两江新区不动产权第 00017168 号、000690708 号、000017032 号、000621924 号 000621821 号 | 和合家园 B（渝北区龙兴镇普福大道、福祥路）                   | 商服用房、停车用房      | 71,664.81 | 评估法  | 37,914.10 |
| 4  | 尚未办理                                                                        | 和合家园 C（渝北区龙兴镇和合家园）                       | 商服用房、停车用房      | 55,115.93 | 评估法  | 31,984.72 |
| 5  | 尚未办理                                                                        | 和泽家园 A（渝北区龙兴镇腾兴路、裕民路、德兴路、益民路、和泽家园 A 区车库） | 商服用房、停车用房      | 27,079.08 | 评估法  | 14,067.74 |
| 6  | 尚未办理                                                                        | 和泽家园 B（渝北区龙兴镇腾兴路、裕民路、德兴路、和泽家园 B 区车库）     | 商服用房、停车用房      | 26,711.16 | 评估法  | 10,645.58 |
| 7  | 渝（2019）两江新区不动产权第 000574648 号 -000598461 号共（191 个权证）                         | 九鼎（重庆市渝北区龙兴镇两江大道 586 号）                  | 其他用房           | 22,802.43 | 评估法  | 26,596.40 |
| 8  | 渝（2018）两江新区不动产权第 000991289 号 -001158458 号（共 29 个权证）                         | 重庆同景（曙光路）                                | 商服用房、办公用房      | 13,649.36 | 评估法  | 16,467.04 |
| 9  | 108 房地证 2014 字第 01441 号                                                     | 江北区鱼嘴西路 79 号                             | 商服用房、停车用房、库房   | 15,013.90 | 评估法  | 11,197.87 |
| 10 | 108 房地证 2014 字第 01340 号                                                     | 江北区和韵路、鱼嘴西路                              | 商服用房           | 3,732.13  | 评估法  | 3,767.56  |

|    |                                                                                                                |                                                 |           |           |     |           |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|-----------|-----|-----------|
| 11 | 103 房地证 2014 字第 01303 号-01350 号共 10 个证                                                                         | 江北区和韵路                                          | 商服用房、车库用房 | 46,135.22 | 评估法 | 30,071.13 |
| 12 | 尚未办理                                                                                                           | 江北区鱼嘴组团 C 分区 C30-1/03 地块                        | 工业用房      | 67,565.13 | 评估法 | 16,165.31 |
| 13 | 108 房地证 2014 字第 01324 号、01326 号、01327 号、01329 号、01331 号、01332 号、01333 号                                        | 重庆市江北区长安大道 98 号 1-7 幢                           | 工业用房、其他用房 | 27,288.80 | 评估法 | 6,872.61  |
| 14 | 108 房地证 2013 字第 01477 号                                                                                        | 江北区鱼嘴组团 C 分区 C30-1/03 地块                        | 工业        | 45,775.60 | 评估法 | 2,754.02  |
| 15 | 尚未办理                                                                                                           | 江北区长安大道 98 号                                    | 工业        | 71,920.00 | 评估法 | 4,427.59  |
| 16 | 2019 两江新区不动产权第 001274451 号、001076514 号、001077370 号、001079640 号、001079725 号、001079774 号、001274598 号、001274527 号 | 御园一期二组团底商(重庆市渝北区龙兴镇龙驿大道 98 号,重庆市渝北区龙兴镇御园路 99 号) | 商服用房      | 6,121.36  | 评估法 | 7,886.82  |
| 17 | 尚未办理                                                                                                           | 御园一期一组团底商（重庆市渝北区御园路 99 号）                       | 出租        | 5,153.29  | 评估法 | 7,065.89  |
| 18 | 渝（2017）两江新区不动产权第 01166089 号                                                                                    | 重庆市渝北区龙兴镇两江大道 618 号                             | 出租/自用     | 60,512.81 | 评估法 | 7,379.25  |
| 19 | 108 房地证 2014 字第 01474 号                                                                                        | 重庆市北碚区方正大道 98 号                                 | 出租        | 24,705.71 | 评估法 | 29,560.03 |
| 20 | 尚未办理                                                                                                           | 重庆市渝北区龙兴镇致远路 88 号                               | 出租        | 24,100.88 | 评估法 | 28,162.98 |
| 21 | 108 房地证 2014 字第 01330 号                                                                                        | 龙兴镇金御大道 268 号 C5-C6 幢                           | 商服用房      | 368.93    | 评估法 | 442.17    |
| 22 | 108 房地证 2014 字第 01328 号                                                                                        | 龙兴镇金御大道 268 号 A7-A11 幢                          | 商服用房      | 432.95    | 评估法 | 510.98    |
| 23 | 108 房地证 2014 字第 01323 号                                                                                        | 龙兴镇金御大道 268 号 A18-A19 幢                         | 商服用房      | 506.51    | 评估法 | 567.78    |
| 24 | 108 房地证 2014 字第 01320 号                                                                                        | 龙兴镇金御大道 268 号 A1-A6 幢                           | 商服用房      | 611.18    | 评估法 | 760.69    |
| 25 | 108 房地证 2014 字第 01306 号                                                                                        | 龙兴镇金御大道 268 号 B1-B5 幢                           | 商服用房      | 728.06    | 评估法 | 924.78    |

|    |                                                       |                         |                |           |     |           |
|----|-------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|-----------|-----|-----------|
| 26 | 108 房地证 2014 字第 01308 号                               | 龙兴镇金御大道 268 号 D12-D14 幢 | 商服用房           | 771.63    | 评估法 | 873.63    |
| 27 | 108 房地证 2014 字第 01318 号                               | 龙兴镇金御大道 268 号 C13-C14 幢 | 商服用房           | 790.84    | 评估法 | 849.9     |
| 28 | 108 房地证 2014 字第 01313 号                               | 龙兴镇金御大道 268 号 C7-C12 幢  | 商服用房           | 814.47    | 评估法 | 1005.46   |
| 29 | 108 房地证 2014 字第 01316 号                               | 龙兴镇金御大道 268 号 B16-B19 幢 | 商服用房           | 831.85    | 评估法 | 950.16    |
| 30 | 108 房地证 2014 字第 01321 号                               | 龙兴镇金御大道 268 号 A12-A17 幢 | 商服用房           | 1,002.12  | 评估法 | 1186.68   |
| 31 | 108 房地证 2014 字第 01336 号                               | 龙兴镇金御大道 268 号 B6-B9 幢   | 商服用房           | 1,156.10  | 评估法 | 1259.91   |
| 32 | 108 房地证 2014 字第 01311 号                               | 龙兴镇金御大道 268 号 D6-D11 幢  | 商服用房           | 1,243.21  | 评估法 | 1330.22   |
| 33 | 108 房地证 2014 字第 01338 号                               | 龙兴镇金御大道 268 号 C1-C4 幢   | 商服用房           | 1,291.83  | 评估法 | 1,447.79  |
| 34 | 108 房地证 2014 字第 01334 号                               | 龙兴镇金御大道 268 号 B10-B15 幢 | 商服用房           | 1,547.31  | 评估法 | 1,784.14  |
| 35 | 108 房地证 2014 字第 01301 号                               | 龙兴镇金御大道 268 号 D1-D5 幢   | 商服用房           | 2,035.26  | 评估法 | 2,450.74  |
| 36 | 108 房地证 2014 字第 01310 号-01449 号共 10 个证                | 和欣家园一期（泰和路）             | 商服用房、教育用房、停车用房 | 14,995.87 | 评估法 | 12,040.20 |
| 37 | 108 房地证 2014 字第 10300 号-02631 号共 232 个证               | 和欣家园二期（泰和路）             | 商服用房、教育用房、停车用房 | 50,186.34 | 评估法 | 36,258.24 |
| 38 | 103 房地证 2014 字第 12609 号、12617 号、12619 号、12624 号，其他未办证 | 和源家园一期（丰和路）             | 商服用房、教育用房、停车用房 | 32,446.91 | 评估法 | 16,417.03 |
| 39 | 尚未办理                                                  | 和源家园二期（方正大道、吉水街、和源路）    | 商业             | 15,086.38 | 评估法 | 9,624.20  |
| 40 | 尚未办理                                                  | 和源家园三期（和源路、吉水街、和源路）     | 商业、幼儿园、农贸市场    | 19,938.98 | 评估法 | 19,337.78 |
| 41 | 108 房地证 2014 字第 01362 号、01361 号，其他未办证                 | 和欣家园九标段（泰和路）            | 商服用房           | 31,797.35 | 评估法 | 23,274.27 |

|    |      |            |           |                     |      |                   |
|----|------|------------|-----------|---------------------|------|-------------------|
| 42 | 尚未办理 | 和丰家园       | 商服用房、教育用房 | 7,204.62            | 评估法  | 6,140.31          |
| 43 | 尚未办理 | 和泰家园       | 商服用房、教育用房 | 32,835.72           | 评估法  | 27,369.42         |
| 44 | 尚未办理 | 和润家园一期     | 商服用房、教育用房 | 25,210.99           | 评估法  | 20,455.63         |
| 45 | 尚未办理 | 康宁厂房（不含土地） | 工业厂房      | 30,302.45           | 评估法  | 48,440.50         |
| 46 | 尚未办理 | 云计算景观广场    | 商业        |                     | 历史成本 | 25,354.67         |
|    | 合计   | -          | -         | <b>1,021,877.90</b> | -    | <b>662,741.78</b> |

### （3）无形资产

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

最近三年及一期末，发行人无形资产分别为 2,803,574.28 万元、2,648,439.53 万元、2,110,683.55 万元和 2,114,845.55 万元，分别占非流动资产的 30.69%、25.32%、18.60%和 18.09%。

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

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

近三年及一期末，发行人无形资产构成如下：

单位：万元

| 项目               | 2021 年 3 月末         | 2020 年末             | 2019 年末             | 2018 年末             |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>一、原价合计</b>    | <b>2,125,520.19</b> | <b>2,120,791.30</b> | <b>2,657,105.85</b> | <b>2,809,849.41</b> |
| 其中：土地使用权         | 2,120,296.39        | 2,115,567.50        | 2,652,089.29        | 2,805,141.28        |
| 软件               | 1,891.05            | 1,891.05            | 1,683.81            | 4,622.05            |
| 其他               | 3,332.75            | 3,332.75            | 3,332.75            | 86.08               |
| <b>二、累计摊销额合计</b> | <b>10,674.64</b>    | <b>10,107.75</b>    | <b>8,666.32</b>     | <b>6,275.13</b>     |
| 其中：土地使用权         | 9,579.73            | 9,066.65            | 7,859.95            | 5,655.93            |
| 软件               | 1,053.64            | 1,005.24            | 787.73              | 617.77              |
| 其他               | 41.27               | 35.87               | 18.65               | 1.43                |

|                |              |              |              |              |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 三、无形资产减值准备金额合计 | -            | -            | -            | -            |
| 其中：土地使用权       | -            | -            | -            | -            |
| 软件             | -            | -            | -            | -            |
| 其他             | -            | -            | -            | -            |
| 四、账面价值合计       | 2,114,845.55 | 2,110,683.55 | 2,648,439.53 | 2,803,574.28 |
| 其中：土地使用权       | 2,110,716.66 | 2,106,500.86 | 2,644,229.34 | 2,799,485.35 |
| 软件             | 837.41       | 885.81       | 896.09       | 4,004.28     |
| 其他             | 3,291.48     | 3,296.88     | 3,314.10     | 84.65        |

发行人无形资产中土地使用权分为两个部分，第一种是储备土地评估入账，第二种情况是出让土地。

截至 2020 年末，发行人无形资产中储备土地明细如下：

单位：平方米、万元

| 序号 | 取得方式 | 土地证号                     | 地类用途 | 使用权类型    | 土地面积       | 账面余额      | 入账方式 |
|----|------|--------------------------|------|----------|------------|-----------|------|
| 1  | 划拨   | 103D 房地证 2011 字第 00076 号 | 商业   | 其他（政府储备） | 364,043.25 | 9,620.33  | 评估法  |
| 2  | 划拨   | 103D 房地证 2011 字第 00077 号 | 商业   | 其他（政府储备） | 21,757.11  | 37,387.92 | 评估法  |
| 3  | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00008 号  | 商业   | 其他（政府储备） | 84,555.68  | 3,717.27  | 评估法  |
| 4  | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00009 号  | 商业   | 其他（政府储备） | 8,406.90   | 17,414.58 | 评估法  |
| 5  | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00010 号  | 商业   | 其他（政府储备） | 39,384.40  | 6,162.52  | 评估法  |
| 6  | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00011 号  | 商业   | 其他（政府储备） | 13,937.00  | 8,222.53  | 评估法  |
| 7  | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00012 号  | 商业   | 其他（政府储备） | 18,595.90  | 32,829.79 | 评估法  |
| 8  | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00013 号  | 商业   | 其他（政府储备） | 74,247.10  | 13,708.13 | 评估法  |
| 9  | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00014 号  | 商业   | 其他（政府储备） | 31,002.00  | 35,394.33 | 评估法  |
| 10 | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00016 号  | 商业   | 其他（政府储备） | 80,047.00  | 5,243.87  | 评估法  |
| 11 | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00017 号  | 居住   | 其他（政府储备） | 11,859.40  | 8,729.11  | 评估法  |
| 12 | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00018 号  | 居住   | 其他（政府储备） | 28,671.50  | 8,393.42  | 评估法  |
| 13 | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00019 号  | 商业   | 其他（政府储备） | 27,568.90  | 8,046.42  | 评估法  |
| 14 | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00020 号  | 居住   | 其他（政府储备） | 18,197.60  | 6,627.23  | 评估法  |
| 15 | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00021 号  | 居住   | 其他（政府储备） | 21,767.70  | 11,128.26 | 评估法  |
| 16 | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00022 号  | 居住   | 其他（政府储备） | 36,551.70  | 18,456.36 | 评估法  |
| 17 | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00023 号  | 居住   | 其他（政府储备） | 60,621.50  | 5,646.86  | 评估法  |
| 18 | 划拨   | 108 房地证 2013 字第 00024 号  | 居住   | 其他（政府储备） | 18,547.60  | 3,664.45  | 评估法  |

|    |    |                         |    |          |           |           |     |
|----|----|-------------------------|----|----------|-----------|-----------|-----|
| 19 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00025 号 | 商业 | 其他（政府储备） | 12,036.20 | 4,331.44  | 评估法 |
| 20 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00026 号 | 居住 | 其他（政府储备） | 9,795.90  | 11,337.53 | 评估法 |
| 21 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00027 号 | 居住 | 其他（政府储备） | 37,239.10 | 8,365.38  | 评估法 |
| 22 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00028 号 | 居住 | 其他（政府储备） | 27,476.80 | 11,862.69 | 评估法 |
| 23 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00030 号 | 居住 | 其他（政府储备） | 38,964.10 | 11,047.51 | 评估法 |
| 24 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00031 号 | 商业 | 其他（政府储备） | 36,286.50 | 5,520.66  | 评估法 |
| 25 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00032 号 | 居住 | 其他（政府储备） | 12,485.40 | 6,242.27  | 评估法 |
| 26 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00033 号 | 商业 | 其他（政府储备） | 20,482.30 | 3,040.69  | 评估法 |
| 27 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00034 号 | 居住 | 其他（政府储备） | 6,876.80  | 14,625.95 | 评估法 |
| 28 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00036 号 | 居住 | 其他（政府储备） | 48,040.20 | 7,048.35  | 评估法 |
| 29 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00037 号 | 商业 | 其他（政府储备） | 23,150.90 | 3,588.16  | 评估法 |
| 30 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00038 号 | 商业 | 其他（政府储备） | 8,114.90  | 5,113.82  | 评估法 |
| 31 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00039 号 | 居住 | 其他（政府储备） | 11,565.30 | 9,278.49  | 评估法 |
| 32 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00040 号 | 商业 | 其他（政府储备） | 30,476.00 | 13,610.55 | 评估法 |
| 33 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00041 号 | 居住 | 其他（政府储备） | 30,781.30 | 8,594.81  | 评估法 |
| 34 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00042 号 | 居住 | 其他（政府储备） | 28,230.40 | 10,653.98 | 评估法 |
| 35 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00043 号 | 商业 | 其他（政府储备） | 34,993.90 | 3,848.23  | 评估法 |
| 36 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00044 号 | 居住 | 其他（政府储备） | 8,703.10  | 4,154.59  | 评估法 |
| 37 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00045 号 | 商业 | 其他（政府储备） | 13,646.10 | 4,946.99  | 评估法 |
| 38 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00055 号 | 商业 | 其他（政府储备） | 11,188.00 | 28,531.73 | 评估法 |



|    |    |                         |               |          |            |           |     |
|----|----|-------------------------|---------------|----------|------------|-----------|-----|
| 39 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00056 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 110,117.90 | 9,905.77  | 评估法 |
| 40 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00058 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 46,846.80  | 20,653.58 | 评估法 |
| 41 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00059 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 27,984.00  | 12,684.89 | 评估法 |
| 42 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00061 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 22,043.20  | 27,098.60 | 评估法 |
| 43 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00063 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 61,993.90  | 10,991.32 | 评估法 |
| 44 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00076 号 | 商业用地          | 其他（政府储备） | 21,523.30  | 1,396.45  | 评估法 |
| 45 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00079 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 44,876.20  | 55,770.19 | 评估法 |
| 46 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00085 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 27,561.80  | 5,581.91  | 评估法 |
| 47 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00087 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 69,437.30  | 43,015.03 | 评估法 |
| 48 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00088 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 109,748.20 | 52,645.94 | 评估法 |
| 49 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00089 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 72,509.90  | 24,678.68 | 评估法 |
| 50 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00090 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 141,664.70 | 12,198.52 | 评估法 |
| 51 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00091 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 121,177.80 | 55,887.51 | 评估法 |
| 52 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00092 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 51,402.70  | 18,819.59 | 评估法 |
| 53 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00094 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 69,991.00  | 11,011.11 | 评估法 |
| 54 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00095 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 55,303.80  | 4,153.62  | 评估法 |
| 55 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00096 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 12,128.40  | 21,482.50 | 评估法 |
| 56 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00099 号 | 商业            | 其他（政府储备） | 81,748.70  | 12,647.02 | 评估法 |
| 57 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00106 号 | R2-二类<br>居住用地 | 其他（政府储备） | 93,463.30  | 3,470.08  | 评估法 |
| 58 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00113 号 | 居住用地          | 其他（政府储备） | 114,389.40 | 19,962.76 | 评估法 |

|    |    |                         |                    |          |            |           |     |
|----|----|-------------------------|--------------------|----------|------------|-----------|-----|
| 59 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00117 号 | 商业用地               | 其他（政府储备） | 77,472.30  | 25,281.07 | 评估法 |
| 60 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00132 号 | R2-二类<br>居住用地      | 其他（政府储备） | 71,123.50  | 8,619.78  | 评估法 |
| 61 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00139 号 | R2-二类<br>居住用地      | 其他（政府储备） | 121,432.70 | 3,136.70  | 评估法 |
| 62 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00144 号 | R2-二类<br>居住用地      | 其他（政府储备） | 40,891.30  | 7,683.59  | 评估法 |
| 63 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00146 号 | 居住用地               | 其他（政府储备） | 44,399.00  | 87,028.41 | 评估法 |
| 64 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00164 号 | 商业用地               | 其他（政府储备） | 85,839.70  | 35,776.82 | 评估法 |
| 65 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00181 号 | 居住用地               | 其他（政府储备） | 46,677.30  | 23,184.32 | 评估法 |
| 66 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 00554 号 | R2-二类<br>居住用地      | 其他（政府储备） | 85,871.40  | 3,298.09  | 评估法 |
| 67 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 02552   | 居住用地<br>兼容商业<br>用地 | 其他（政府储备） | 27,479.50  | 30,341.84 | 评估法 |
| 68 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 02553 号 | 商业用地               | 其他（政府储备） | 47,407.30  | 79,259.11 | 评估法 |
| 69 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 02560 号 | 居住用地               | 其他（政府储备） | 11,578.87  | 21,621.25 | 评估法 |
| 70 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 02563 号 | 住宅用地               | 其他（政府储备） | 60,755.40  | 57,900.73 | 评估法 |
| 71 | 划拨 | 108 房地证 2013 字第 02565   | 二类居住<br>用地         | 其他（政府储备） | 58,902.20  | 8,895.23  | 评估法 |
| 72 | 划拨 | 108 房地证 2014 字第 00281   | 二类居住<br>用地         | 其他（政府储备） | 136,958.40 | 9,926.06  | 评估法 |
| 73 | 划拨 | 108 房地证 2014 字第 00282   | 二类居住<br>用地         | 其他（政府储备） | 50,202.60  | 33,245.22 | 评估法 |
| 74 | 划拨 | 108 房地证 2014 字第 00288 号 | R2-二类<br>居住用地      | 其他（政府储备） | 19,518.56  | 4,954.59  | 评估法 |

|    |    |                                  |                 |          |              |              |     |
|----|----|----------------------------------|-----------------|----------|--------------|--------------|-----|
| 75 | 划拨 | 108 房地证 2014 字第 00290            | 二类居住用地          | 其他（政府储备） | 28,728.63    | 33,728.38    | 评估法 |
| 76 | 划拨 | 108 房地证 2014 字第 00292            | 二类居住用地          | 其他（政府储备） | 58,155.70    | 9,197.74     | 评估法 |
| 77 | 划拨 | 108 房地证 2014 字第 00295            | 二类居住用地          | 其他（政府储备） | 13,330.59    | 34,531.32    | 评估法 |
| 78 | 划拨 | 108 房地证 2014 字第 00297            | 二类居住用地          | 其他（政府储备） | 22,555.50    | 70,146.43    | 评估法 |
| 79 | 划拨 | 108 房地证 2014 字第 00303 号          | R2-二类居住用地       | 其他（政府储备） | 25,590.53    | 23,942.15    | 评估法 |
| 80 | 划拨 | 108 房地证 2015 字第 00930 号          | R2-二类居住用地       | 其他（政府储备） | 66,362.80    | 3,877.00     | 评估法 |
| 81 | 划拨 | 108 房地证 2015 字第 29373 号          | R2-二类居住用地       | 其他（政府储备） | 263,244.60   | 120,946.26   | 评估法 |
| 82 | 划拨 | 201D 房地证 2012 字第 00111 号         | 商业              | 其他（政府储备） | 64,435.90    | 47,195.64    | 评估法 |
| 83 | 划拨 | 201D 房地证 2012 字第 00245 号         | R2-二类居住用地       | 其他（政府储备） | 74,888.30    | 42,567.83    | 评估法 |
| 84 | 划拨 | 渝（2015）两江（北部）新区不动产权第 000018856 号 | 其他商务用地（生产性服务用地） | 其他（政府储备） | 70,128.20    | 172,218.75   | 评估法 |
| 85 | 划拨 | 渝（2017）两江新区不动产权第 001075282 号     | R2-二类居住用地       | 其他（政府储备） | 20,244.26    | 69,126.35    | 评估法 |
| 86 | 划拨 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000313779 号     | R2-二类居住用地       | 其他（政府储备） | 247,125.66   | 22,128.00    | 评估法 |
| 87 | 划拨 | 渝（2019）两江新区不动产权第 000339046 号     | R2-二类居住用地       | 其他（政府储备） | 173,837.55   | 65,778.85    | 评估法 |
| 合计 |    |                                  |                 |          | 9,391,994.60 | 1,995,729.78 | -   |

截至 2021 年 3 月末，发行人无形资产中出让土地明细如下：

单位：平方米、万元、万元/平方米

| 序号 | 取得方式 | 土地证号                       | 地类用途    | 使用权类型 | 土地面积      | 账面余额      | 入账方式 | 单价   | 土地出让金缴纳金额 |
|----|------|----------------------------|---------|-------|-----------|-----------|------|------|-----------|
| 1  | 招拍挂  | 108房地证2014字第01550号         | 生产性服务用地 | 出让    | 70,257.00 | 8,176.90  | 历史成本 | 0.08 | 7,879.90  |
| 2  | 招拍挂  | 108房地证2014字第01551号         | 生产性服务用地 | 出让    | 87,139.00 | 3,559.53  | 历史成本 | 0.08 | 3,377.10  |
| 3  | 招拍挂  | 渝（2018）两江新区不动产权第000592264号 | 商业用地    | 出让    | 37,933.00 | 5,649.18  | 历史成本 | 0.12 | 2,799.00  |
| 4  | 招拍挂  | 未办证                        | 商住用地    | 出让    | 41,637.90 | 4,591.74  | 历史成本 | 0.29 | 4,440.00  |
| 5  | 招拍挂  | 未办证                        | 商住用地    | 出让    | 15,798.00 | 1,343.45  | 历史成本 | 0.32 | 1,297.00  |
| 6  | 招拍挂  | 未办证                        | 商住用地    | 出让    | 4,168.00  | 4,779.82  | 历史成本 | 0.31 | 4,648.00  |
| 7  | 招拍挂  | 渝（2018）两江新区不动产权第000624687号 | 商住用地    | 出让    | 15,433.00 | 1,243.20  | 历史成本 | 0.04 | 1,200.00  |
| 8  | 招拍挂  | 渝（2018）两江新区不动产权第000538496号 | 商住用地    | 出让    | 29,848.40 | 26,738.87 | 历史成本 | 0.35 | 22,113.09 |
| 9  | 招拍挂  | 2012字第00319号               | 商务金融用地  | 出让    | 81,916.80 | 1,777.00  | 历史成本 | 0.18 | 1,421.00  |
| 10 | 招拍挂  | 2012字第00549号               | 其他商服用地  | 出让    | 9,856.80  | 10,744.00 | 历史成本 | 0.14 | 8,595.00  |
| 11 | 招拍挂  | 2015年第01014号               | 工业用地    | 出让    | 92,453.60 | 1,352.69  | 历史成本 | 0.02 | 1,303.00  |
| 12 | 招拍挂  | 2015年第01013号               | 工业用地    | 出让    | 44,911.00 | 1,352.69  | 历史成本 | 0.02 | 1,303.00  |

|    |     |                             |      |    |            |            |      |      |           |
|----|-----|-----------------------------|------|----|------------|------------|------|------|-----------|
| 13 | 招拍挂 | 渝（2018）两江新区不动产权第 00112956 号 | 仓储用地 | 出让 | 19,703.00  | 16,745.14  | 历史成本 | 0.08 | 16,226.00 |
| 14 | 招拍挂 | 尚未办理                        | 工业用地 | 出让 | 200,317.30 | 4,982.74   | 历史成本 | 0.05 | 4,945.00  |
| 15 | 招拍挂 | 未办证                         | 工业用地 | 出让 | 113,228.59 | 17,734.12  | 历史成本 | 0.35 | 17,217.58 |
| 合计 |     |                             |      |    | 915,270.29 | 110,771.07 | -    | -    | 98,764.67 |

### （5）其他非流动资产

其他非流动资产主要为发行人在进行基础设施建设和公租房等业务中的成本投入。最近三年及一期末，其他非流动资产分别为4,468,936.38万元、5,556,058.25万元、6,593,654.91万元和6,519,694.28万元，分别占非流动资产的48.92%、53.13%、58.12%和55.78%，整体呈增长态势，主要系发行人近年来对两江新区内的基础设施建设项目、公租房项目投资建设增加所致。

近三年及一期末，发行人其他非流动资产构成如下：

单位：万元

| 项目        | 2021年3月末     |        | 2020年末       |        | 2019年末       |        | 2018年末       |        |
|-----------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|           | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 基础设施建设项目  | 4,938,450.13 | 75.75  | 4,933,919.14 | 74.83  | 3,884,473.10 | 69.91  | 2,961,389.74 | 66.27  |
| 公租房项目     | 1,407,024.71 | 21.58  | 1,485,547.03 | 22.53  | 1,473,086.60 | 26.51  | 1,453,314.31 | 32.52  |
| 委托贷款      | -            | -      | -            | -      | 4,318.00     | 0.08   | 6,718.00     | 0.15   |
| 预付长期资产款   | 2,349.96     | 0.04   | 2,349.96     | 0.04   | 2,102.97     | 0.04   | 17,465.06    | 0.39   |
| 待抵扣进项税    | 5,892.40     | 0.09   | 5,861.70     | 0.09   | 67,813.33    | 1.22   | 30,049.27    | 0.67   |
| 其他（学校资产等） | 125,977.08   | 1.93   | 125,977.08   | 1.91   | 124,264.25   | 2.24   | -            | -      |
| 股权投资款     | 40,000.00    | 0.61   | 40,000.00    | 0.61   | -            | -      | -            | -      |
| 合计        | 6,519,694.28 | 100.00 | 6,593,654.91 | 100.00 | 5,556,058.25 | 100.00 | 4,468,936.38 | 100.00 |

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

截至2021年3月末，发行人主要基础设施建设项目的明细情况如下：

单位：亿元

| 序号 | 项目 | 金额 | 项目性质 | 用途 |
|----|----|----|------|----|
|----|----|----|------|----|

|    |                                    |       |    |    |
|----|------------------------------------|-------|----|----|
| 1  | 开发项目:一横线道路工程                       | 36.82 | 自建 | 道路 |
| 2  | 开发项目:唐复路工程                         | 18.28 | 自建 | 道路 |
| 3  | 疏港大道一、二期、三期                        | 15.45 | 自建 | 道路 |
| 4  | 一横线（代家山立交至协睦立交）                    | 12.96 | 自建 | 道路 |
| 5  | 开发项目:六纵线（机东南至六横线段）道路工程             | 12.63 | 自建 | 道路 |
| 6  | 唐凤路复盛段、鱼嘴段                         | 9.46  | 自建 | 道路 |
| 7  | 绕城高速复盛协睦立交及连接线 4.08 公里             | 9.28  | 自建 | 道路 |
| 8  | 江北区项目回购 22 亿(道路)                   | 18.09 | 自建 | 道路 |
| 9  | 西南大学附属中学两江校区工程                     | 7.86  | 自建 | 学校 |
| 10 | 开发项目:龙兴隧道                          | 9.62  | 自建 | 隧道 |
| 11 | 中国科学院大学重庆学院一期                      | 7.54  | 自建 | 学校 |
| 12 | 悦复大道                               | 6.85  | 自建 | 道路 |
| 13 | 开发项目:两江大道王家沟大桥工程                   | 6.34  | 自建 | 桥梁 |
| 14 | 开发项目:六横线                           | 5.95  | 自建 | 道路 |
| 15 | 开发项目:两江大道南北延伸段                     | 5.51  | 自建 | 道路 |
| 16 | 开发项目:御临河西侧截污干管沿线道路（龙湾森林公园至石门河段）    | 5.44  | 自建 | 道路 |
| 17 | 开发项目:龙兴路一期                         | 6.7   | 自建 | 道路 |
| 18 | 开发项目:机场东联络线南线道路工程                  | 7.24  | 自建 | 道路 |
| 19 | 郭鱼路                                | 5.27  | 自建 | 道路 |
| 20 | 渝开大道二期                             | 5.33  | 自建 | 道路 |
| 21 | 唐复路复盛段 2.35 公里                     | 6.07  | 自建 | 道路 |
| 22 | 鱼嘴立交道路工程                           | 6.08  | 自建 | 道路 |
| 23 | Z4 路                               | 5.5   | 自建 | 道路 |
| 24 | 开发项目:重庆两江新区龙兴工业开发区市政道路与东环铁路线交叉道路工程 | 5.78  | 自建 | 道路 |
| 25 | Z4 路北延伸段道路工程                       | 5.55  | 自建 | 道路 |
| 26 | 开发项目:机场东联络线北线道路工程                  | 5.69  | 自建 | 道路 |
| 27 | 开发项目:龙湾中央森林公园                      | 5.8   | 自建 | 公园 |
| 28 | 两江大道一标段、二标段                        | 5.44  | 自建 | 道路 |
| 29 | 悦港北路                               | 5.38  | 自建 | 道路 |
| 30 | 一横线东段                              | 4.82  | 自建 | 道路 |
| 31 | 竹溪河景观工程                            | 4.6   | 自建 | 道路 |
| 32 | 万兴路（一期）                            | 4.46  | 自建 | 道路 |
| 33 | 渝开大道                               | 3.35  | 自建 | 道路 |

|    |                              |      |    |      |
|----|------------------------------|------|----|------|
| 34 | 开发项目:重庆两江新区龙盛片区御临河岸线环境综合整治工程 | 2.97 | 自建 | 环境整治 |
| 35 | 福宏大道（唐复路南延线）                 | 3.49 | 自建 | 道路   |
| 36 | 开发项目:两江大道北延伸段                | 3.96 | 自建 | 道路   |
| 37 | 开发项目:龙兴路二期                   | 3.86 | 自建 | 道路   |
| 38 | 横一路延伸段道路工程                   | 2.93 | 自建 | 道路   |
| 39 | 竹溪河沿岸道路                      | 3.85 | 自建 | 道路   |
| 40 | 方正大道                         | 3.96 | 自建 | 道路   |
| 41 | 思源郊野公园                       | 3.2  | 自建 | 公园   |
| 42 | 四纵线北延伸段道路工程                  | 2.72 | 自建 | 道路   |
| 43 | 开发项目:一横线跨御临河大桥               | 3.15 | 自建 | 桥梁   |
| 44 | 开发项目:渝江路二期（龙复路二期）            | 2.89 | 自建 | 道路   |
| 45 | 唐复路（旧线）2.7 公里                | 2.77 | 自建 | 道路   |
| 46 | 福兴大道（疏港大道二期）                 | 3.37 | 自建 | 道路   |
| 47 | 协睦立交                         | 2.6  | 自建 | 道路   |
| 48 | 鱼嘴第一中学                       | 2.34 | 自建 | 学校   |
| 49 | E 标准分区配套路网一期道路               | 3.28 | 自建 | 道路   |
| 50 | 鱼复边坡整治                       | 3.17 | 自建 | 道路   |
| 51 | 龙盛片区与渝万渝利铁路交叉道路工程            | 2.24 | 自建 | 道路   |
| 52 | 开发项目:一横线（代家山立交至协睦立交）道路工程     | 3.32 | 自建 | 道路   |
| 53 | 悦复大道北延伸段                     | 3    | 自建 | 道路   |
| 54 | 福惠大道                         | 2.83 | 自建 | 道路   |
| 55 | 复盛安置房配套道路                    | 2.76 | 自建 | 道路   |
| 56 | 开发项目:龙兴高完中                   | 2.7  | 自建 | 学校   |
| 57 | 云计算中心 2#路延伸段道路工程             | 3.86 | 自建 | 道路   |
| 58 | 果园港立交                        | 3.45 | 自建 | 道路   |
| 59 | 云汉大道延伸段                      | 3.94 | 自建 | 道路   |
| 60 | W2 路延伸段                      | 2.73 | 自建 | 道路   |
| 61 | 京东方配套区路网工程                   | 3.68 | 自建 | 道路   |
| 62 | 刘鱼路                          | 2.73 | 自建 | 道路   |
| 63 | 长安北路                         | 2.69 | 自建 | 道路   |
| 64 | 双溪一二支路                       | 2.67 | 自建 | 道路   |
| 65 | 康顺路三期                        | 1.87 | 自建 | 道路   |
| 66 | 开发项目:两江大道北延伸段二期              | 2.37 | 自建 | 道路   |



|    |                            |      |    |    |
|----|----------------------------|------|----|----|
| 67 | 和煦路及支路                     | 3.22 | 自建 | 道路 |
| 68 | 大兴路东段                      | 2.19 | 自建 | 道路 |
| 69 | Z4路北延伸段道路（二期）              | 2.72 | 自建 | 道路 |
| 70 | 开发项目:庙复路道路工程二期             | 2.28 | 自建 | 道路 |
| 71 | 康顺路二期                      | 2.2  | 自建 | 道路 |
| 72 | 开发项目:六纵线                   | 2.2  | 自建 | 道路 |
| 73 | 开发项目:御复路二期                 | 2.29 | 自建 | 道路 |
| 74 | 万兴路三期                      | 2.79 | 自建 | 道路 |
| 75 | 唐复路北延线、盛唐大道                | 3.02 | 自建 | 道路 |
| 76 | 开发项目:寨子路三期                 | 1.56 | 自建 | 道路 |
| 77 | 云汉大道延伸段（二标）                | 1.63 | 自建 | 道路 |
| 78 | 康泰路                        | 3.2  | 自建 | 道路 |
| 79 | 开发项目:两江大道北延长段三期            | 1.94 | 自建 | 道路 |
| 80 | 开发项目:盛唐路路面整治工程             | 1.95 | 自建 | 道路 |
| 81 | 大兴路                        | 2.16 | 自建 | 道路 |
| 82 | Z1路南延伸段                    | 2.07 | 自建 | 道路 |
| 83 | 西大附中周边道路                   | 2.19 | 自建 | 道路 |
| 84 | 鱼庙路及支线                     | 2.02 | 自建 | 道路 |
| 85 | 开发项目:寨子路                   | 2.12 | 自建 | 道路 |
| 86 | 开发项目:渝江路一期（原龙复路一期）         | 2.1  | 自建 | 道路 |
| 87 | 渝景大道、二支路                   | 1.94 | 自建 | 道路 |
| 88 | 水土高新园次干道及支路一期工程（W2、W4、W6）  | 2.23 | 自建 | 道路 |
| 89 | 思源片区保障性住房配套次干道             | 1.85 | 自建 | 道路 |
| 90 | 鱼复道路景观升级                   | 1.67 | 自建 | 道路 |
| 91 | 协睦路                        | 1.84 | 自建 | 道路 |
| 92 | 开发项目:两江大道南延段 K4+350—K7+560 | 1.78 | 自建 | 道路 |
| 93 | 悦港纵一路                      | 1.77 | 自建 | 道路 |
| 94 | 万福路三期                      | 1.51 | 自建 | 道路 |
| 95 | 德盛路一期                      | 1.65 | 自建 | 道路 |
| 96 | 唐复路二期                      | 1.64 | 自建 | 道路 |
| 97 | 横一路                        | 1.53 | 自建 | 道路 |
| 98 | 御临河河滨道路工程                  | 2.15 | 自建 | 道路 |
| 99 | 长安南路                       | 1.32 | 自建 | 道路 |

|     |               |        |    |    |
|-----|---------------|--------|----|----|
| 100 | 和顺路、一、二、三支路   | 1.25   | 自建 | 道路 |
| 101 | 东风小康项目        | 2.65   | 自建 | 道路 |
| 102 | 鱼嘴水厂征地        | 1.73   | 自建 | 道路 |
| 103 | 鱼复重装产业园       | 4.02   | 自建 | 道路 |
| 104 | 鱼复轨道交通产业园     | 0.76   | 自建 | 道路 |
| 105 | F3 道路工程       | 0.28   | 自建 | 道路 |
| 106 | 唐复路东西干道西段道路工程 | 0.81   | 自建 | 道路 |
| 107 | C26 北段道路工程    | 0.17   | 自建 | 道路 |
| 108 | 汽车产业园特勤消防站    | 0.17   | 自建 | 道路 |
| 109 | 鱼嘴中心小学        | 0.51   | 自建 | 学校 |
| 110 | 鱼嘴第一中学        | 1.67   | 自建 | 学校 |
| 111 | 两江国际汽车城研发服务中心 | 2.16   | 自建 | 厂房 |
| 112 | 郭家沱南北向路网道路工程  | 1.48   | 自建 | 道路 |
| 合计  |               | 468.88 | -  | -  |

截至 2021 年 3 月末，发行人公租房项目的明细情况如下：

单位：亿元

| 序号 | 项目        | 金额     | 项目性质 | 用途     |
|----|-----------|--------|------|--------|
| 1  | 万寿公租房     | 28.41  | 自建   | 公共租赁住房 |
| 2  | 天堡寨公租房    | 15.91  | 自建   | 公共租赁住房 |
| 3  | 龙兴公租房     | 15.69  | 自建   | 公共租赁住房 |
| 4  | 思源公租房     | 19.06  | 自建   | 公共租赁住房 |
| 5  | 双溪公租房     | 18.6   | 自建   | 公共租赁住房 |
| 6  | 鱼嘴公租房     | 14.72  | 自建   | 公共租赁住房 |
| 7  | 复盛公租房     | 9.84   | 自建   | 公共租赁住房 |
| 8  | 龙兴聚居区北公租房 | 8.62   | 自建   | 公共租赁住房 |
| 9  | 上通五公租房    | 3.98   | 自建   | 公共租赁住房 |
| 10 | 御临南公租房    | 1.84   | 自建   | 公共租赁住房 |
| 11 | 龙兴聚居区南公租房 | 1.59   | 自建   | 公共租赁住房 |
| 12 | 水土云计算公租房  | 1.21   | 自建   | 公共租赁住房 |
| 13 | 御临北公租房    | 1.13   | 自建   | 公共租赁住房 |
| 14 | 大岭公租房     | 0.10   | 自建   | 公共租赁住房 |
| 合计 |           | 140.70 | -    | -      |

## （二）负债结构及变动分析

最近三年及一期末，发行人负债构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目    | 2021年3月末            |               | 2020年末              |               | 2019年末              |               | 2018年末              |               |
|-------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|       | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| 流动负债  | 5,523,954.87        | 57.25         | 5,847,498.14        | 60.58         | 5,028,576.67        | 63.13         | 4,123,976.33        | 56.37         |
| 非流动负债 | 4,124,805.51        | 42.75         | 3,805,192.18        | 39.42         | 2,937,175.70        | 36.87         | 3,192,310.16        | 43.63         |
| 合计    | <b>9,648,760.38</b> | <b>100.00</b> | <b>9,652,690.33</b> | <b>100.00</b> | <b>7,965,752.37</b> | <b>100.00</b> | <b>7,316,286.49</b> | <b>100.00</b> |

近三年及一期末，发行人负债总额分别为7,316,286.49万元、7,965,752.37万元、9,652,690.33万元和9,648,760.38万元。随着发行人业务开展及规模扩大，自2018年以来发行人负债稳定增加。报告期内，发行人负债结构以流动负债为主，占比分别为56.37%、63.13%、60.58%和57.25%。

### 1、流动负债项目分析

最近三年及一期末，发行人流动负债主要构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目          | 2021年3月末            |               | 2020年末              |               | 2019年末              |               | 2018年末              |               |
|-------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|             | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| 短期借款        | 865,956.00          | 15.68         | 758,956.00          | 12.98         | 251,000.00          | 4.99          | 20,000.00           | 0.48          |
| 应付账款        | 829,714.95          | 15.02         | 842,220.01          | 14.40         | 660,486.24          | 13.13         | 606,502.88          | 14.71         |
| 预收款项        | 2,511,525.33        | 45.47         | 2,387,124.99        | 40.82         | 2,293,652.19        | 45.61         | 1,472,865.94        | 35.71         |
| 应付职工薪酬      | 5,694.57            | 0.10          | 11,759.16           | 0.20          | 10,878.26           | 0.22          | 7,859.10            | 0.19          |
| 应交税费        | 12,104.71           | 0.22          | 22,542.58           | 0.39          | 8,712.32            | 0.17          | 76,584.89           | 1.86          |
| 其他应付款       | 212,740.21          | 3.85          | 237,907.15          | 4.07          | 248,820.97          | 4.95          | 233,862.11          | 5.67          |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,086,219.10        | 19.66         | 1,584,034.37        | 27.09         | 1,552,392.62        | 30.87         | 1,704,424.42        | 41.33         |
| 其他流动负债      | -                   | -             | 2,953.88            | 0.05          | 2,634.07            | 0.05          | 1,877.00            | 0.05          |
| 合计          | <b>5,523,954.87</b> | <b>100.00</b> | <b>5,847,498.14</b> | <b>100.00</b> | <b>5,028,576.67</b> | <b>100.00</b> | <b>4,123,976.33</b> | <b>100.00</b> |

发行人流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、一年内到期的非流动负债。最近三年及一期末，上述四项合计占公司流动负债的比例分别为92.24%、94.61%、95.29%和95.83%。报告期内，发行人流动负债呈上升趋势，主要因为短期借款、应付账款和预收款项增加。

#### （1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为20,000.00万元、251,000.00万元、758,956.00万元和865,956.00万元，占流动负债的比例分别为0.48%、4.99%、12.98%和15.68%。2019年末，发行人短期借款较2018年末增加231,000.00万元，增幅达1,155.00%；2020年末较2019年末增加507,956.00万元，增幅达202.37%；2021年3月末较2020年末增加107,000.00万元，增幅达14.10%。报告期内，发行人短期借款持续增长，均系发行人根据经营周转需要，增加较多信用借款所致。

最近三年及一期末，发行人短期借款明细情况如下：

单位：万元、%

| 项目   | 2021年3月末   |         | 2020年末     |         | 2019年末     |         | 2018年末    |         |
|------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|-----------|---------|
|      | 金额         | 比例      | 金额         | 比例      | 金额         | 比例      | 金额        | 比例      |
| 信用借款 | 765,956.00 | 88.45%  | 658,956.00 | 86.82%  | 251,000.00 | 100.00% | 20,000.00 | 100.00% |
| 质押借款 | 100,000.00 | 11.55%  | 100,000.00 | 13.18%  |            |         |           |         |
| 合计   | 865,956.00 | 100.00% | 758,956.00 | 100.00% | 251,000.00 | 100.00% | 20,000.00 | 100.00% |

## （2）应付账款

发行人应付账款主要为公司零散的、尚未向施工方退还的各类基础设施工程质保金以及尚未支付的工程款。最近三年及一期末，发行人应付账款分别为606,502.88万元、660,486.24万元、842,220.01万元和829,714.95万元，占流动负债的比例分别为14.71%、13.13%、14.40%和15.02%。2020年末较2019年末增加181,733.77万元，增幅达27.52%，主要系应付工程款增加所致。

最近三年及一期末，发行人应付账款明细情况如下：

单位：万元、%

| 账龄   | 2021年3月末   |       | 2020年末     |        | 2019年末     |        | 2018年末     |        |
|------|------------|-------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|      | 金额         | 比例    | 金额         | 比例     | 金额         | 比例     | 金额         | 比例     |
| 1年以内 | 434,521.72 | 52.37 | 448,352.20 | 53.23  | 400,795.35 | 60.68  | 512,525.31 | 84.51  |
| 1至2年 | 186,353.98 | 22.46 | 184,595.71 | 21.92  | 188,544.18 | 28.55  | 31,818.05  | 5.25   |
| 2至3年 | 147,855.20 | 17.82 | 148,510.68 | 17.63  | 15,647.05  | 2.37   | 51,335.77  | 8.46   |
| 3年以上 | 60,984.05  | 7.35  | 60,761.42  | 7.21   | 55,499.67  | 8.40   | 10,823.75  | 1.78   |
| 合计   | 829,714.95 | 100   | 842,220.01 | 100.00 | 660,486.24 | 100.00 | 606,502.88 | 100.00 |

## （3）预收账款

发行人预收款项主要是发行人向委托方预收的征地补偿款、未结算工程款

和代建款项。最近三年及一期末，发行人预收款项分别为 1,472,865.94 万元、2,293,652.19 万元、2,387,124.99 万元和 2,511,525.33 万元，占流动负债的比例分别为 35.71%、45.61%、40.82%和 45.47%。2019 年末，发行人预收款项较 2018 年末增加 820,786.25 万元，增幅为 55.73%，主要系预收两江新区土地储备整治中心土地整治款所致。2020 年及 2021 年 1 季度，发行人预收账款变动不大。

截至 2021 年 3 月末，发行人预收款项余额前五大情况如下：

单位：万元

| 债务单位           | 期末余额                | 款项性质和内容 |
|----------------|---------------------|---------|
| 重庆两江新区土地储备整治中心 | 1,178,939.40        | 土地储备整治款 |
| 曲院风荷二期         | 87,932.16           | 项目未结算   |
| 两江御园项目四期       | 76,394.75           | 未完工交房   |
| 两江御园项目一期       | 1,788.40            | 未完工交房   |
| 两江御园项目二期       | 858.37              | 未完工交房   |
| 合计             | <b>1,345,913.08</b> | -       |

截至 2020 年末，发行人预收款项余额前五大情况如下：

| 债务单位               | 期末余额                | 款项性质和内容 |
|--------------------|---------------------|---------|
| 重庆两江新区土地储备整治中心     | 1,178,939.40        | 预收土地开发款 |
| 购房客户               | 158,002.24          | 预收售房款   |
| 翠云街道               | 840.00              | 预收工程款   |
| 重庆农村商业银行股份有限公司北碚支行 | 70.86               | 水土房租    |
| 重庆农村商业银行股份有限公司江北支行 | 19.53               | 鱼复房租    |
| 合计                 | <b>1,337,872.03</b> | -       |

#### （4）一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券构成。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,704,424.42 万元、1,552,392.62 万元、1,584,034.37 万元和 1,086,219.10 万元，占流动负债的比例分别为 41.33%、30.87%、27.09%和 19.66%。2021 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 497,815.27 万元，降幅为 31.43%，主要是因为长期借款和应付债券到期偿付。

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债如下：

单位：万元

| 项目          | 2021年3月末            | 2020年末              | 2019年末              | 2018年末              |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 一年内到期的长期借款  | 825,561.44          | 1,211,384.03        | 868,571.77          | 885,637.50          |
| 一年内到期的应付债券  | 259,785.06          | 371,777.74          | 683,820.85          | 818,786.92          |
| 1年内到期的长期应付款 | 872.60              | 872.60              | -                   | -                   |
| 合计          | <b>1,086,219.10</b> | <b>1,584,034.37</b> | <b>1,552,392.62</b> | <b>1,704,424.42</b> |

## 2、非流动负债项目分析

最近三年及一期末，发行人非流动负债主要构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目       | 2021年3月末            |               | 2020年末              |               | 2019年末              |               | 2018年末              |               |
|----------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|          | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| 长期借款     | 2,567,443.23        | 62.24         | 2,401,678.23        | 63.12         | 1,872,085.59        | 63.74         | 1,881,074.78        | 58.93         |
| 应付债券     | 909,378.94          | 22.05         | 909,386.27          | 23.90         | 680,399.25          | 23.17         | 1,053,301.53        | 32.99         |
| 长期应付款    | 553,453.79          | 13.42         | 399,765.32          | 10.51         | 279,310.24          | 9.51          | 147,017.32          | 4.61          |
| 长期应付职工薪酬 | 68.63               | 0.00          | 66.99               | 0.00          | 50.85               | 0.00          | 35.00               | 0.00          |
| 递延所得税负债  | 32,721.71           | 0.79          | 32,556.15           | 0.86          | 28,164.89           | 0.96          | 30,817.06           | 0.97          |
| 递延收益     | 61,723.50           | 1.50          | 61,723.50           | 1.62          | 77,164.88           | 2.63          | 80,064.47           | 2.51          |
| 其他非流动负债  | 15.71               | 0.00          | 15.73               | 0.00          | -                   | 0.00          | -                   | 0.00          |
| 合计       | <b>4,124,805.51</b> | <b>100.00</b> | <b>3,805,192.18</b> | <b>100.00</b> | <b>2,937,175.70</b> | <b>100.00</b> | <b>3,192,310.16</b> | <b>100.00</b> |

发行人非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款，最近三年及一期末，上述三项合计占非流动负债的比例分别为 96.53%、96.41%、97.52% 和 97.71%。

### （1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 1,881,074.78 万元、1,872,085.59 万元、2,401,678.23 万元和 2,567,443.23 万元，占非流动负债的比例分别为 58.93%、63.74%、63.12%和 62.24%。2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人长期借款金额较前期分别增加 529,592.64 万元和 165,765.00 万元，增幅分别为 28.29%和 6.90%，主要是因为新增部分信用借款和质押借款所致。

最近三年及一期末，发行人长期借款明细情况如下：

单位：万元、%

| 项目   | 2021年3月末     |        | 2020年末       |        | 2019年末       |        | 2018年末       |        |
|------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|      | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 抵押借款 | 572,000.00   | 22.28  | 639,195.83   | 26.61  | 682,725.00   | 36.47  | 1,323,261.50 | 70.35  |
| 保证借款 | 235,952.00   | 9.19   | 229,472.39   | 9.55   | 438,880.59   | 23.44  | 226,863.28   | 12.06  |
| 信用借款 | 1,559,491.23 | 60.74  | 1,333,010.00 | 55.5   | 750,480.00   | 40.09  | 330,950.00   | 17.59  |
| 质押借款 | 200,000.00   | 7.79   | 200,000.00   | 8.33   | -            | -      | -            | -      |
| 合计   | 2,567,443.23 | 100.00 | 2,401,678.23 | 100.00 | 1,872,085.59 | 100.00 | 1,881,074.78 | 100.00 |

## （2）应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券分别为1,053,301.53万元、680,399.25万元、909,386.27万元和909,378.94万元，占非流动负债的比例分别为32.99%、23.17%、23.90%和22.05%。近年来，发行人应付债券科目金额呈波动趋势，主要是由于发行人已发行债券逐年到期并新发行债券所致。

## （3）长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 147,017.32 万元、279,310.24 万元、399,765.32 万元和 553,453.79 万元，占非流动负债的比例分别为 4.61%、9.51%、10.51%和 13.42%。报告期内，发行人长期应付款金额呈上升趋势，主要是由于公租房财政补助资金增加所致。

## （三）所有者权益结构及变动分析

最近三年及一期末，发行人所有者权益构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目            | 2021年3月末      |        | 2020年末        |        | 2019年末        |        | 2018年末        |        |
|---------------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
|               | 金额            | 占比     | 金额            | 占比     | 金额            | 占比     | 金额            | 占比     |
| 实收资本          | 1,000,420.00  | 7.53   | 1,000,420.00  | 7.78   | 1,000,420.00  | 8.47   | 1,000,420.00  | 8.93   |
| 资本公积金         | 11,042,335.91 | 83.11  | 10,685,090.02 | 83.10  | 9,855,560.93  | 83.43  | 9,498,303.47  | 84.74  |
| 其它综合收益        | 109,813.51    | 0.83   | 109,813.51    | 0.85   | 180,548.60    | 1.53   | 89,854.04     | 0.80   |
| 盈余公积金         | 136,294.32    | 1.03   | 136,294.32    | 1.06   | 107,387.30    | 0.91   | 85,396.21     | 0.76   |
| 未分配利润         | 906,518.61    | 6.82   | 836,119.77    | 6.50   | 584,021.06    | 4.94   | 461,154.30    | 4.11   |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 13,195,382.35 | 99.32  | 12,767,737.62 | 99.30  | 11,727,937.88 | 99.28  | 11,135,128.02 | 99.34  |
| 少数股东权益        | 91,005.88     | 0.68   | 90,109.14     | 0.70   | 85,125.13     | 0.72   | 73,520.33     | 0.66   |
| 合计            | 13,286,388.23 | 100.00 | 12,857,846.76 | 100.00 | 11,813,063.01 | 100.00 | 11,208,648.35 | 100.00 |

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为11,208,648.35万元、11,813,063.01万元、12,857,846.76万元和13,286,388.23万元。报告期内，发行人净资产规模稳步增加。

### 1、实收资本

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

发行人注册资本100.042亿元，实收资本100.042亿元，具体参见“第三节 发行人基本情况”之“二、设立及历史沿革情况”。

### 2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为9,498,303.47万元、9,855,560.93万元、10,685,090.02万元和11,042,335.91万元。2019年末，发行人资本公积较2018年末增加357,257.46万元，增幅3.76%，主要系收到两江新区管委会财政补助资金、公租房建设资本金以及投资款等所致。2020年末，发行人资本公积较2019年末增加829,529.09万元，增幅8.42%，主要系收到重庆两江新区管理委员会财政补助资金等所致。

### 3、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为461,154.30万元、584,021.06万元、836,119.77万元和906,518.61万元。报告期内，发行人未分配利润逐年增长，主要系发行人土地一级开发业务收入整体呈增长趋势，盈利能力较强，增强了发行人净资产实力。

### （四）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2021年1-3月 | 2020年度 | 2019年度 | 2018年度 |
|----|-----------|--------|--------|--------|
|----|-----------|--------|--------|--------|



|                      |                    |                      |                    |                     |
|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| 经营活动现金流入小计           | 553,728.27         | 2,177,622.77         | 2,135,885.79       | 2,734,737.73        |
| 经营活动现金流出小计           | 461,814.70         | 2,157,263.19         | 1,529,788.28       | 1,453,350.66        |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>91,913.57</b>   | <b>20,359.57</b>     | <b>606,097.50</b>  | <b>1,281,387.07</b> |
| 投资活动现金流入小计           | 73,051.12          | 375,811.01           | 67,152.45          | 44,448.24           |
| 投资活动现金流出小计           | 208,081.48         | 2,376,314.51         | 882,244.88         | 543,020.94          |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-135,030.36</b> | <b>-2,000,503.50</b> | <b>-815,092.43</b> | <b>-498,572.70</b>  |
| 筹资活动现金流入小计           | 425,800.00         | 4,883,684.51         | 2,603,631.35       | 1,581,234.18        |
| 筹资活动现金流出小计           | 384,621.96         | 2,840,965.28         | 2,465,533.19       | 2,431,135.85        |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>41,178.04</b>   | <b>2,042,719.23</b>  | <b>138,098.16</b>  | <b>-849,901.67</b>  |

### 1、经营活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为2,734,737.73万元、2,135,885.79万元、2,177,622.77万元和553,728.27万元，经营活动现金流出分别为1,453,350.66万元、1,529,788.28万元、2,157,263.19万元和461,814.70万元，经营活动现金流量净额分别为1,281,387.07万元、606,097.50万元、20,359.57万元和91,913.57万元。

2018年及2019年发行人经营活动产生的现金流量由负转正，主要系公司当年收回大额的土地款以及下属子公司两江置业的预售房款增加所致。2019年发行人经营活动产生的现金流量净额较2018年减少675,289.57万元，降幅为52.70%，一是因为2018年发行人房地产子公司置业公司通过预售房源收到较多预收款，该部分预售款占全部房源销售收入的比例较大，导致2019年房屋正式出售确认收入时，收到的现金相对于2018年较少；二是2018年度发行人收到的政府置换债38.75亿元计入了收到其他与经营活动有关的现金科目，但2019年未安排政府债券置换存量债务，发行人无该类款项入账，导致其他与经营活动有关的现金科目金额下降较多。

2020年发行人经营活动现金流量净额较2019年减少585,737.93万元，降幅为96.64%，主要是为满足园区土地整治项目及其他园区运营业务的资金需求，与经营活动相关的支出增加，“购买商品、接受劳务支付的现金”较2019年度增加60.32亿元，增幅53.30%，“支付其他与经营活动有关的现金”较2019年度增加9.16亿元，增幅51.50%。2020年发行人新增投资重点项目包括鱼复、水土、龙兴土地整治项目，协同创新区项目及鱼复、水土、龙兴2020年底拿地项目等。

## 2、投资活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为44,448.24万元、67,152.45万元、375,811.01万元和73,051.12万元，投资活动现金流出分别为543,020.94万元、882,244.88万元、2,376,314.51万元和208,081.48万元，投资活动现金流量净额分别为-498,572.70万元、-815,092.43万元、-2,000,503.50万元和-135,030.36万元。2018年以来投资活动产生的现金流量持续为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。

## 3、筹资活动现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为1,581,234.18万元、2,603,631.35万元、4,883,684.51万元和425,800.00万元，筹资活动现金流出分别为2,431,135.85万元、2,465,533.19万元、2,840,965.28万元和384,621.96万元，筹资活动现金流量净额分别为-849,901.67万元、138,098.16万元、2,042,719.23万元和41,178.04万元。

发行人承担了两江新区土地开发以及基础设施建设、公租房项目开发等任务，资金需求量大，需依靠外部融资和财政拨付资金等弥补资金缺口。2019年发行人取得借款筹集的资金大幅上升，导致发行人筹资现金净流量由负转正。2020年发行人筹资活动现金流量净额持续增加主要是由于财政预算资金较上年增加，且债务融资规模也较上年增大。

## （五）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标情况如下：

| 财务指标         | 2021年3月末/<br>2021年1-3月 | 2020年末/度 | 2019年末/度 | 2018年末/度 |
|--------------|------------------------|----------|----------|----------|
| 流动比率         | 2.04                   | 1.91     | 1.85     | 2.28     |
| 速动比率         | 0.17                   | 0.16     | 0.18     | 0.18     |
| 资产负债率（%）     | 42.07                  | 42.88    | 40.27    | 39.49    |
| EBITDA利息保障倍数 | 1.41                   | 2.15     | 1.36     | 1.25     |
| 贷款偿还率（%）     | 100.00                 | 100.00   | 100.00   | 100.00   |
| 利息偿付率（%）     | 100.00                 | 100.00   | 100.00   | 100.00   |

短期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人流动比率分别为2.28、1.85、

1.91和2.04，速动比率分别为0.18、0.18、0.16和0.17。报告期内，发行人流动负债规模增长较快，导致流动性指标有一定幅度降低，但流动资产对流动负债的覆盖能力仍较强。发行人流动资产中以土地开发成本为主的存货占比较高，变现能力受两江新区土地及房地产市场影响较大，速动比率偏低，资产流动性偏弱。

长期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为39.49%、40.27%、42.88%和42.07%，整体负债率较低，长期偿债压力较小。

从利息保障倍数而言，近三年及一期，发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.25、1.36、2.15和1.41，对有息负债利息覆盖能力较强。

## （六）营运能力分析

报告期内，发行人主要资金周转能力指标情况如下：

单位：次/年

| 项目      | 2021年3月末<br>/2021年1-3月 | 2020年末/度 | 2019年末/度 | 2018年末/度 |
|---------|------------------------|----------|----------|----------|
| 应收账款周转率 | 23.76                  | 22.00    | 20.96    | 2.52     |
| 存货周转率   | 0.11                   | 0.11     | 0.09     | 0.07     |
| 总资产周转率  | 0.07                   | 0.06     | 0.05     | 0.04     |

近三年及一期，发行人应收账款周转率为2.52、20.96、22.00和23.76，2019年应收账款周转率大幅提升，主要系收回应收两江新区管委会款项所致，发行人整体应收账款周转率较为良好。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为0.07、0.09、0.11及0.11，整体周转偏慢，主要系发行人土地开发业务规模较大、开发周期较长使得存货余额较大，而营业成本相对稳定所致，符合发行人业务特点。

近三年及一期，发行人总资产周转率分别为0.04、0.05、0.06和0.07，整体较为稳定。

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

## （七）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人盈利能力指标如下：

单位：万元、%

| 项目       | 2021年1-3月  | 2020年度       | 2019年度     | 2018年度     |
|----------|------------|--------------|------------|------------|
| 营业收入     | 385,530.31 | 1,327,253.06 | 994,234.35 | 754,099.11 |
| 利润总额     | 67,908.55  | 322,703.71   | 186,214.50 | 263,027.98 |
| 净利润      | 67,844.94  | 318,671.88   | 182,906.52 | 257,401.48 |
| 平均净资产收益率 | 2.08       | 2.59         | 1.59       | 2.37       |
| 平均总资产回报率 | 1.20       | 1.51         | 0.96       | 1.42       |

盈利指标方面，发行人报告期内营业收入呈波动趋势，但总体较为稳定。最近三年，发行人净资产收益率分别为2.37%、1.59%和2.59%，总资产收益率分别为1.42%、0.96%和1.51%。总体来看，发行人盈利能力较为稳定，未来盈利预期较为稳定。

### 1、营业收入情况

报告期内，发行人营业收入主要系来自土地一级开发收入，近三年及一期，发行人营业收入分别为754,099.11万元、994,234.35万元、1,327,253.06万元和385,530.31万元。其中土地一级开发收入分别为657,620.10万元、847,003.79万元、929,457.02万元和257,149.32万元，分别占营业收入的87.21%、85.19%、70.03%和66.70%，近三年土地一级开发业务收入呈逐年增长趋势；其他业务收入分别为96,479.01万元、147,230.56万元、397,796.04万元和128,380.99万元，分别占营业收入的12.79%、14.81%、29.97%和33.30%，2018年度其他业务产生的收入较少，主要系当年房产销售业务收入较少所致。

报告期内，发行人主营业务收入构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目     | 2021年1-3月  |       | 2020年度     |       | 2019年度     |       | 2018年度     |       |
|--------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|        | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    |
| 主营业务：  |            |       |            |       |            |       |            |       |
| 土地一级开发 | 257,149.32 | 66.70 | 929,457.02 | 70.03 | 847,003.79 | 85.19 | 657,620.10 | 87.21 |
| 小计     | 257,149.32 | 66.70 | 929,457.02 | 70.03 | 847,003.79 | 85.19 | 657,620.10 | 87.21 |
| 其他业务：  |            |       |            |       |            |       |            |       |

|      |            |        |              |        |            |        |            |        |
|------|------------|--------|--------------|--------|------------|--------|------------|--------|
| 商业租金 | 4,218.12   | 1.09   | 16,724.49    | 1.26   | 13,659.65  | 1.37   | 11,739.94  | 1.56   |
| 地产销售 | 100,704.79 | 26.12  | 262,449.01   | 19.77  | 60,348.91  | 6.07   | 3,191.54   | 0.42   |
| 物业管理 | 1,728.02   | 0.45   | 6,912.21     | 0.52   | 12,046.41  | 1.21   | 4,088.33   | 0.54   |
| 教育板块 | 0.00       | 0.00   | 3,363.17     | 0.25   | 151.00     | 0.02   | -          | -      |
| 酒店板块 | 1,409.19   | 0.37   | 5,947.20     | 0.45   | 6,688.20   | 0.67   | -          | -      |
| 景观板块 | 15,091.30  | 3.91   | 17,280.90    | 1.30   | 40,147.05  | 4.04   | 52,557.42  | 6.97   |
| 人力板块 | 1,326.42   | 0.34   | 5,091.53     | 0.38   | 4,780.91   | 0.48   | -          | -      |
| 借款利息 | 1,855.34   | 0.48   | 14,230.35    | 1.07   | 8,939.20   | 0.90   | -          | -      |
| 其他   | 2,047.81   | 0.53   | 65,797.19    | 4.96   | 469.24     | 0.05   | 24,901.79  | 3.30   |
| 小计   | 128,380.99 | 33.30  | 397,796.04   | 29.97  | 147,230.56 | 14.81  | 96,479.01  | 12.79  |
| 合计   | 385,530.31 | 100.00 | 1,327,253.06 | 100.00 | 994,234.35 | 100.00 | 754,099.11 | 100.00 |

## 2、营业成本情况

近三年及一期，发行人营业成本分别为615,684.52万元、805,543.93万元、1,041,282.98万元和294,481.74万元，其中土地一级开发成本分别为539,616.76万元、672,960.47万元、718,219.05万元和215,563.70万元，分别占营业成本的87.65%、83.54%、68.97%和73.20%。

报告期内，发行人营业成本构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目     | 2021年1-3月  |       | 2020年度     |       | 2019年度     |       | 2018年度     |       |
|--------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|        | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    |
| 主营业务：  |            |       |            |       |            |       |            |       |
| 土地一级开发 | 215,563.70 | 73.20 | 718,219.05 | 68.97 | 672,960.47 | 83.54 | 539,616.76 | 87.65 |
| 小计     | 215,563.70 | 73.20 | 718,219.05 | 68.97 | 672,960.47 | 83.54 | 539,616.76 | 87.65 |
| 其他业务：  |            |       |            |       |            |       |            |       |
| 商业租金   | 1,958.28   | 0.66  | 7,809.12   | 0.75  | 3,521.56   | 0.44  | 1,824.82   | 0.30  |
| 地产销售   | 61,065.14  | 20.74 | 214,457.38 | 20.60 | 76,536.99  | 9.50  | 11,305.25  | 1.84  |
| 物业管理   | 1,544.52   | 0.52  | 6,178.26   | 0.59  | 10,167.22  | 1.26  | 1,366.26   | 0.22  |
| 教育板块   | 188.68     | 0.06  | 944.82     | 0.09  | 879.63     | 0.11  | -          | -     |
| 酒店板块   | 282.18     | 0.10  | 2,416.63   | 0.23  | 4,144.92   | 0.51  | -          | -     |
| 景观板块   | 12,386.63  | 4.21  | 39,284.46  | 3.77  | 32,903.39  | 4.08  | 45,560.67  | 7.40  |
| 人力板块   | 1,492.61   | 0.51  | 3,737.07   | 0.36  | 2,974.45   | 0.37  | -          | -     |
| 借款利息   | -          | -     | -          | -     | -          | -     | -          | -     |

|    |                   |               |                     |               |                   |               |                   |               |
|----|-------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 其他 | -                 | -             | 48,236.18           | 4.63          | 1,455.30          | 0.18          | 16,010.77         | 2.60          |
| 小计 | <b>78,918.04</b>  | <b>26.80</b>  | <b>323,063.93</b>   | <b>31.03</b>  | <b>132,583.46</b> | <b>16.46</b>  | <b>76,067.76</b>  | <b>12.35</b>  |
| 合计 | <b>294,481.74</b> | <b>100.00</b> | <b>1,041,282.98</b> | <b>100.00</b> | <b>805,543.93</b> | <b>100.00</b> | <b>615,684.52</b> | <b>100.00</b> |

### 3、毛利润及毛利率情况

近三年及一期，发行人毛利润分别为138,414.59万元、188,690.42万元、285,970.08万元和91,048.57万元，主要系土地一级开发业务贡献，报告期内土地一级开发业务产生的毛利润分别为118,003.34万元、174,043.32万元、211,237.97万元和41,585.62万元，分别占毛利润总额的85.25%、92.24%、73.87%和45.67%。

报告期内，发行人主营业务毛利润构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目     | 2021年1-3月        |               | 2020年度            |               | 2019年度            |               | 2018年度            |               |
|--------|------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|        | 金额               | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            | 金额                | 占比            |
| 主营业务：  |                  |               |                   |               |                   |               |                   |               |
| 土地一级开发 | 41,585.62        | 45.67         | 211,237.97        | 73.87         | 174,043.32        | 92.24         | 118,003.34        | 85.25         |
| 小计     | <b>41,585.62</b> | <b>45.67</b>  | <b>211,237.97</b> | <b>73.87</b>  | <b>174,043.32</b> | <b>92.24</b>  | <b>118,003.34</b> | <b>85.25</b>  |
| 其他业务：  |                  |               |                   |               |                   |               |                   |               |
| 商业租金   | 2,259.84         | 2.48          | 8,915.38          | 3.12          | 10,138.09         | 5.37          | 9,915.12          | 7.16          |
| 地产销售   | 39,639.65        | 43.54         | 47,991.63         | 16.78         | -16,188.09        | -8.58         | -8,113.71         | -5.86         |
| 物业管理   | 183.50           | 0.20          | 733.95            | 0.26          | 1,879.19          | 1.00          | 2,722.07          | 1.97          |
| 教育板块   | -188.68          | -0.21         | 2,418.35          | 0.85          | -728.63           | -0.39         | -                 | -             |
| 酒店板块   | 1,127.01         | 1.24          | 3,530.56          | 1.23          | 2,543.28          | 1.35          | -                 | -             |
| 景观板块   | 2,704.67         | 2.97          | -22,003.56        | -7.69         | 7,243.66          | 3.84          | 6,996.75          | 5.05          |
| 人力板块   | -166.19          | -0.18         | 1,354.45          | 0.47          | 1,806.46          | 0.96          | -                 | -             |
| 借款利息   | 1,855.34         | 2.04          | 14,230.35         | 4.98          | 8,939.20          | 4.74          | -                 | -             |
| 其他     | 2,047.81         | 2.25          | 17,561.00         | 6.14          | -986.06           | -0.52         | 8,891.02          | 6.42          |
| 小计     | <b>49,462.95</b> | <b>54.33</b>  | <b>74,732.11</b>  | <b>26.13</b>  | <b>14,647.10</b>  | <b>7.76</b>   | <b>20,411.25</b>  | <b>14.75</b>  |
| 合计     | <b>91,048.57</b> | <b>100.00</b> | <b>285,970.08</b> | <b>100.00</b> | <b>188,690.42</b> | <b>100.00</b> | <b>138,414.59</b> | <b>100.00</b> |

近三年及一期，发行人综合毛利率分别为18.35%、18.98%、21.55%和23.62%，其中土地一级开发毛利率为17.94%、20.55%、22.73%和16.17%。土地业务毛利率波动较大，主要系不同年度供应土地性质差异较大所致；2018-2019年，房产销售业务由于尚处于发展期，不具备规模效应，加之为带动区域热度、

引领区域发展而制定了相对于其建设品质而言较低的售价，因而毛利率为负数。

报告期内，发行人主营业务毛利率具体情况如下：

单位：%

| 项目               | 2021年1-3月    | 2020年度       | 2019年度       | 2018年度       |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>主营业务：</b>     |              |              |              |              |
| 土地一级开发           | 16.17        | 22.73        | 20.55        | 17.94        |
| <b>主营业务综合毛利率</b> | <b>16.17</b> | <b>22.73</b> | <b>20.55</b> | <b>17.94</b> |
| <b>其他业务：</b>     |              |              |              |              |
| 商业租金             | 53.57        | 53.31        | 74.22        | 84.46        |
| 地产销售             | 39.36        | 18.29        | -26.82       | -254.23      |
| 物业管理             | 10.62        | 10.62        | 15.60        | 66.58        |
| 教育板块             | -            | 71.91        | -482.55      | -            |
| 酒店板块             | 79.98        | 59.37        | 38.03        | -            |
| 景观板块             | 17.92        | -127.33      | 18.04        | 13.31        |
| 人力板块             | -12.53       | 26.60        | 37.78        | -            |
| 借款利息             | 100.00       | 100.00       | 100.00       | -            |
| 其他               | 100.00       | 26.69        | -210.14      | 35.70        |
| <b>其他业务综合毛利率</b> | <b>38.53</b> | <b>18.79</b> | <b>9.95</b>  | <b>21.16</b> |
| <b>综合毛利率</b>     | <b>23.62</b> | <b>21.55</b> | <b>18.98</b> | <b>18.35</b> |

#### 4、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下：

单位：万元、%

| 项目        | 2021年1-3月        |             | 2020年度           |             | 2019年度           |             | 2018年度           |             |
|-----------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
|           | 金额               | 占营业收入比例     | 金额               | 占营业收入比例     | 金额               | 占营业收入比例     | 金额               | 占营业收入比例     |
| 销售费用      | 6,369.64         | 1.65        | 6,025.79         | 0.45        | 7,923.03         | 0.80        | 5,478.10         | 0.73        |
| 管理费用      | 6,540.81         | 1.70        | 33,390.90        | 2.52        | 31,819.55        | 3.20        | 32,026.61        | 4.25        |
| 财务费用      | 10,684.46        | 2.77        | 35,591.60        | 2.68        | 36,743.83        | 3.70        | 22,676.14        | 3.01        |
| <b>合计</b> | <b>23,594.91</b> | <b>6.12</b> | <b>75,008.29</b> | <b>5.65</b> | <b>76,486.41</b> | <b>7.69</b> | <b>60,180.85</b> | <b>7.98</b> |

最近三年及一期，发行人期间费用分别为60,180.85万元、76,486.41万元、75,008.29万元和23,594.91万元，占营业收入比例分别为7.98%、7.69%、5.65%和6.12%。近三年，发行人期间费用占营业收入之比较为稳定。

### （1）销售费用

最近三年及一期，发行人销售费用分别为5,478.10万元、7,923.03万元、6,025.79万元和6,369.64万元，占营业收入的比重分别为0.73%、0.80%、0.45%和1.65%。2019年，发行人销售费用较2018年度增加2,444.93万元，增幅达44.63%，主要系宣传推广费和销售相关资产折旧增加所致。

### （2）管理费用

最近三年及一期，发行人管理费用分别为32,026.61万元、31,819.55万元、33,390.90万元和6,540.81万元，占营业收入的比重分别为4.25%、3.20%、2.52%和1.70%。报告期内，发行人管理费用变动不大。

### （3）财务费用

最近三年及一期，发行人财务费用分别为22,676.14万元、36,743.83万元、35,591.60万元和10,684.46万元，占营业收入的比重分别为3.01%、3.70%、2.68%和2.77%。2019年，发行人财务费用较2018年增加14,067.69万元，增幅达62.04%，主要系利息支出增加所致。2020年较2019年变动不大。

## 5、利润表其余重要科目分析

最近三年及一期，发行人利润表其余重要科目如下：

单位：万元

| 项目     | 2021年1-3月 | 2020年度     | 2019年度    | 2018年度     |
|--------|-----------|------------|-----------|------------|
| 投资收益   | 448.01    | 113,722.87 | 66,737.52 | 107,989.66 |
| 资产处置收益 | -0.66     | 14,325.38  | 11,675.22 | 77,123.53  |
| 其他收益   | 362.23    | 5,085.77   | 8,223.61  | 2,558.84   |
| 营业外收入  | 172.5     | 1,441.19   | 979.46    | 6,485.17   |
| 营业外支出  | 59.11     | 1,573.35   | 552.39    | 176.21     |

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

### （1）投资收益

近三年及一期，发行人投资收益分别为 107,989.66 万元、66,737.52 万元、



113,722.87 万元和 448.01 万元，主要由长期股权投资的投资收益等组成，占净利润比例较高，2018 年存在金额较大的长期股权投资处置相关损益，2019 年以来主要系股权投资收益，其可持续性较强。近三年及一期，发行人投资收益明细如下：

单位：万元

| 项目                        | 2021 年 1-3 月  | 2020 年度           | 2019 年度          | 2018 年度           |
|---------------------------|---------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益            | 448.01        | 77,355.50         | 63,584.98        | 34,040.25         |
| 处置长期股权投资产生的投资收益           | -             | 33,563.67         | -                | 14,523.37         |
| 丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 | -             | -                 | -                | 59,502.21         |
| 可供出售金融资产等取得的投资收益          | -             | 1,025.00          | 3,350.90         | -                 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益         | -             | 1,783.52          | -                | -                 |
| 其他                        | -             | -4.83             | -198.36          | -76.17            |
| <b>合计</b>                 | <b>448.01</b> | <b>113,722.87</b> | <b>66,737.52</b> | <b>107,989.66</b> |

其中 2018 年处置长期股权投资产生的投资收益 14,523.37 万元系置业公司处置新桐、新亚航部分股权所获得的投资收益。丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 59,502.21 万元系置业公司将新桐、新亚航部分股份转让后剩余股权重新计量产生的利得。2020 年处置长期股权投资产生的投资收益 33,563.67 万元系处置新桐、新亚航部分股权所获得的投资收益。

近三年，发行人权益法核算的长期股权投资收益分别为 34,040.25 万元、63,584.98 万元和 77,355.50 万元。其中，2018 年渝资光电产生投资收益 27,578.47 万元、重庆两江长兴电力有限公司产生投资收益 8,194.98 万元；2019 年渝资光电产生投资收益 51,151.38 万元，重庆两江新区新御置业发展有限公司产生投资收益 21,581.73 万元；2020 年渝资光电产生投资收益 68,700.96 万元、重庆两江新区新亚航实业有限公司产生投资收益 12,906.58 万元。

## （2）资产处置收益

近三年及一期，发行人资产处置收益分别为 77,123.53 万元、11,675.22 万元、14,325.38 万元和 -0.66 万元，主要由固定资产和其他资产处置利得构成，2018 年占净利润比例较高，2019 年以来占比下降。近三年，发行人资产处置收益明细如下：

单位：万元

| 项目       | 2020 年度   | 2019 年度   | 2018 年度   |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| 固定资产处置利得 | 10.93     | 13.35     | -3.45     |
| 其他资产处置利得 | 14,314.45 | 11,663.44 | 77,126.98 |
| 其他       | -         | -1.57     | -         |
| 合计       | 14,325.38 | 11,675.22 | 77,123.53 |

其中 2018 年其他资产处置利得主要系置业公司将土地使用权转让给联营企业新桐、新亚航公司产生的土地处置收益；2019 年其他资产处置利得主要系处置新喆航地块产生的土地处置收益；2020 年其他资产处置利得主要系处置悦来 C03 地块产生的土地处置收益。

### （3）其他收益

最近三年及一期，发行人其他收益分别为2,558.84万元、8,223.61万元、5,085.77万元和362.23万元。报告期内，发行人其他收益主要为重庆两江新区财政局公租房租金返还和相关项目扶持资金。

### （4）营业外收入

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为6,485.17万元、979.46万元、1,441.19万元和172.50万元。2018年营业外收入较多，主要系当年收到重庆融创博航房地产经纪有限公司合同违约及赔偿金所致。

### （5）营业外支出

最近三年及一期，发行人营业外支出分别为176.21万元、552.39万元、1,573.35万元和59.11万元，金额相对较小。

## 五、有息负债情况

### （一）有息债务的融资结构

截至2021年3月末，发行人有息负债余额为5,511,696.37万元。近三年及一期末，发行人有息负债具体明细如下：

单位：万元

| 项目   | 2021 年 3 月末 | 2020 年末    | 2019 年末    | 2018 年末   |
|------|-------------|------------|------------|-----------|
| 短期借款 | 865,956.00  | 758,956.00 | 251,000.00 | 20,000.00 |

|             |                     |                     |                     |                     |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 一年内到期的非流动负债 | 1,086,219.10        | 1,584,034.37        | 1,552,392.62        | 1,704,424.42        |
| 其他流动负债      | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 长期借款        | 2,567,443.23        | 2,401,678.23        | 1,872,085.59        | 1,881,074.78        |
| 应付债券        | 909,378.94          | 909,386.27          | 680,399.25          | 1,053,301.53        |
| 长期应付款       | 82,699.10           | 62,699.10           | 64,011.06           | 64,475.33           |
| <b>合计</b>   | <b>5,511,696.37</b> | <b>5,716,753.97</b> | <b>4,419,888.52</b> | <b>4,723,276.06</b> |

按照负债来源，截至2021年3月末，发行人有息负债结构如下：

单位：万元、%

| 项目                       | 2021年3月31日          |               |
|--------------------------|---------------------|---------------|
|                          | 余额                  | 占有息负债的比重      |
| 银行借款                     | 3,006,080.59        | 54.54         |
| 公司债券 <sup>2</sup>        | -                   | -             |
| 非金融企业债务融资工具 <sup>3</sup> | 499,861.00          | 9.07          |
| 非标融资                     | 1,258,655.66        | 22.84         |
| 明股实债                     | 69,784.75           | 1.27          |
| 其他                       | 677,314.37          | 12.29         |
| <b>合计</b>                | <b>5,511,696.37</b> | <b>100.00</b> |

## （二）有息债务的期限结构

截至2021年3月末，发行人一年内到期的有息负债包括短期借款和一年内到期的非流动负债，合计1,952,175.10 万元。近三年及一期末，发行人一年内到期的有息负债具体明细如下：

单位：万元

| 项目          | 2021年3月末            | 2020年末              | 2019年末              | 2018年末              |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 短期借款        | 865,956.00          | 758,956.00          | 251,000.00          | 20,000.00           |
| 一年内到期的长期借款  | 825,561.44          | 1,211,384.03        | 868,571.77          | 885,637.50          |
| 一年内到期的应付债券  | 259,785.06          | 371,777.74          | 683,820.85          | 818,786.92          |
| 一年内到期的长期应付款 | 872.60              | 872.60              | -                   | -                   |
| <b>合计</b>   | <b>1,952,175.10</b> | <b>2,342,990.37</b> | <b>1,803,392.62</b> | <b>1,724,424.42</b> |

截至报告期末，发行人一年内到期的有息负债为1,952,175.10 万元，占有息

<sup>2</sup>包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换债券。

<sup>3</sup>包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

负债总额的35.42%，货币资金为455,490.21万元，发行人存在一定的短期偿债压力。

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

（1）近三年一期末，发行人一年内到期的有息负债占有息负债总额的比例分别为36.51%、40.80%、40.98%和35.42%，占比较高，主要系发行人融资策略调整所致，发行人近年倾向于长短期债务相结合的融资策略，充分利用短期债务的灵活性和地融资成本，发行人融资策略的调整有利于在保持合理财务杠杆的同时降低企业融资成本。

（2）近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为为467,162.63万元、394,887.12万元、457,429.02万元和455,490.21万元，相较发行人资产体量和债务规模而言偏低，主要与发行人融资策略和信用保障相关，一方面，发行人信用较好，各类融资渠道顺畅，且发行人制定了详尽、合理的资金安排，可以有效保障发行人资金使用；另一方面，由于发行人信用较好，在满足资金使用的情况下，采用较低的现金持有量策略可以有效减少资金闲置成本和发行人融资成本。

发行人拟通过但不限于以下方式筹措资金偿还一年内到期的有息负债：

（1）良好的盈利能力和经营活动现金流入：发行人盈利能力和经营活动现金流量良好，近三年，发行人经营活动现金流入分别为2,734,737.73万元、2,135,885.79万元和2,177,622.77万元，经营活动产生的现金流量净额分别为1,281,387.07万元、606,097.50万元和20,359.57万元，经营活动盈利所带来的现金流入为债务偿付提供了基本保障。

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

1）间接融资方面，截至报告期末，发行人获得银行授信额度1,083.73亿元，其中尚未使用授信额度682.15亿元，可使用授信额度较为充裕，且发行人亦将不断开发增信授信额度；直接融资方面，发行人尚有已获批未发行债券及债务

融资工具额度；

2) 发行人一年内到期的有息负债中主要以银行借款为主，发行人亦将与部分债权人商谈续贷事宜。

(3) 良好的可变现流动资产：截至报告期末，发行人流动资产账面价值为11,246,506.13万元，不含存货的流动资产账面价值为940,098.01万元，主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款等构成，其中货币资金为455,490.21万元、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产101,973.21万元，必要时可以通过资产变现筹措还本付息所需资金。

(4) 地方政府的支持：发行人作为两江新区工业开发区唯一的开发建设运营主体，得到了两江新区政府的大力支持。近三年，发行人其他收益分别为2,558.84万元、8,223.61万元和5,085.77万元，主要系政府补贴等；发行人收到的重庆两江新区管理委员会并计入资本公积的金额分别为920,811.68万元、518,153.09万元和1,395,121.42万元，政府支持力度较大。

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

### (三) 有息负债担保结构

截至2021年3月末，发行人有息负债信用融资与担保融资结构如下：

单位：万元

| 担保结构 | 借款金额         | 占有息债务总额的比例 |
|------|--------------|------------|
| 抵押   | 572,000.00   | 10.38      |
| 保证   | 262,050.59   | 4.75       |
| 信用   | 4,377,645.78 | 79.42      |
| 质押   | 300,000.00   | 5.44       |
| 合计   | 5,511,696.37 | 100.00     |

## 六、本次发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化，假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2021年3月31日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为30亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券在2021年3月31日完成发行并且清算结束；
- 4、假设本期债券募集资金中30亿元用于偿还公司债务。

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

单位：万元、倍、%

| 项目             | 本期债券发行前              | 本期债券发行后（模拟）          | 模拟变动额       |
|----------------|----------------------|----------------------|-------------|
| 流动资产合计         | 11,246,506.13        | 11,246,506.13        | -           |
| 非流动资产合计        | 11,688,642.48        | 11,688,642.48        | -           |
| <b>资产总计</b>    | <b>22,935,148.61</b> | <b>22,935,148.61</b> | -           |
| 流动负债合计         | 5,523,954.87         | 5,223,954.87         | -300,000.00 |
| 非流动负债合计        | 4,124,805.51         | 4,424,805.51         | 300,000.00  |
| <b>负债总计</b>    | <b>9,648,760.38</b>  | <b>9,648,760.38</b>  | -           |
| <b>所有者权益合计</b> | <b>13,286,388.23</b> | <b>13,286,388.23</b> | -           |
| 流动比率           | 2.04                 | 2.15                 | 0.11        |
| 资产负债率          | 42.07                | 42.07                | -           |

## 七、资产受限情况

截至2021年3月末，发行人受限资产为109.02亿元，占总资产的4.76%，主要系因经营活动向金融机构借款设置的房产抵押及履约保证金。具体明细如下：

单位：亿元、%

| 受限资产类型           | 账面价值   | 占总资产比例 | 受限原因  |
|------------------|--------|--------|-------|
| 房地产 <sup>注</sup> | 108.88 | 4.75   | 借款抵押  |
| 货币资金             | 0.14   | 0.01   | 履约保证金 |

| 受限资产类型 | 账面价值   | 占总资产比例 | 受限原因 |
|--------|--------|--------|------|
| 总计     | 109.02 | 4.76   | -    |

注：由于期末抵押房地产账面价值无法区分，以银行评估价值进行披露。

## 八、或有事项、其他重要事项及资产负债表日后事项

### （一）对外担保情况

截至2021年3月末，发行人对外担保余额5.75亿元，占发行人净资产0.43%。

2021年3月末发行人对外担保明细如下：

| 担保方            | 被担保方            | 担保金额<br>(亿元) | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否<br>已经履行<br>完毕 |
|----------------|-----------------|--------------|------------|------------|--------------------|
| 重庆市德辉龙兴实业有限公司  | 重庆市德辉实业（集团）有限公司 | 1.20         | 2015.08.17 | 2032.08.16 | 否                  |
| 重庆市德辉龙兴实业有限公司  | 吴奎、吴燕辉          | 0.13         | 2015.12.19 | 2035.12.18 | 否                  |
| 重庆两江新区置业发展有限公司 | 重庆两江新区新桐实业有限公司  | 1.72         | 2018.11.13 | 2021.11.13 | 否                  |
| 重庆两江新区置业发展有限公司 | 重庆两江新区新桐实业有限公司  | 0.98         | 2019.05.29 | 2022.05.29 | 否                  |
| 重庆两江新区置业发展有限公司 | 重庆两江新区新桐实业有限公司  | 1.42         | 2019.09.18 | 2022.09.18 | 否                  |
| 重庆两江新区置业发展有限公司 | 重庆港务物流集团有限公司    | 0.30         | 2015.11.25 | 2035.11.25 | 否                  |

### （二）诉讼（仲裁）情况

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

截至募集说明书摘要签署日，发行人未决诉讼如下：

（1）重庆两江新区市政景观建设有限公司诉北京东方园林环境股份有限公司建设工程分包合同纠纷案（2020京仲收字第4937号）尚在司法审理程序中，涉案金额5,163.51万元。

（2）发行人与皮拉图斯技术香港有限公司(以下简称“皮拉图斯香港”)签订协议，委托皮拉图斯香港技术有限公司为公司生产相关型号产品，并预付飞机款324,812,617.22元。受低空开放缓慢、基础设施薄弱等通航大环境因素影响，导致皮拉图斯项目推动困难，项目生产现已停滞，皮拉图斯香港尚未实现对应的飞机交付，经两江新区管委会召开皮拉图斯项目处置工作会，确定处置方案：

要求皮拉图斯香港退回飞机款项或折抵为飞机交付。发行人已委托北京大成(重庆)律师事务所为该事项进行诉讼代理。由于涉及购机款案件材料复杂，且根据合同应适用新加坡法律，在新加坡国际仲裁中心以英文进行仲裁，流程较为复杂。2020年3月20日，新加坡国际仲裁中心确认立案后，一直按照新加坡国际仲裁中心出具的程序令推进，发行人已提交书面案件陈述及证人证言，2021年2月皮拉图斯技术香港有限公司已提交答辩内容和证据材料，发行人预计新加坡国际仲裁中心在2022年出具仲裁结果。诉讼标的金额占发行人2021年3月末净资产的比例不超过1%，对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无重大影响。

除上述事项外，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在其他未决且对本次债券发行及偿还可能产生重大影响的诉讼或仲裁案件。

### **（三）资产负债表日后事项**

截至报告期末，发行人不存在需要披露的重要资产负债表日后事项。



## 第五节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司的财务状况及未来资金需求，经两江新区管委会批复，公司申请发行不超过80亿元（含）的公司债券，拟分期发行。本期债券发行规模为不超过30亿元（含），拟用于偿还有息负债。

### 二、本期债券募集资金用途

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

单位：万元

| 债务类别      | 还款月份     | 还款金额       |
|-----------|----------|------------|
| 云南信托      | 2021年8月  | 100,000.00 |
| 招商银行      | 2021年9月  | 30,000.00  |
| 渝农商金租     | 2021年9月  | 3,000.00   |
| 北金所债权融资计划 | 2021年9月  | 50,000.00  |
| 中信银行      | 2021年9月  | 2,250.00   |
| 建设银行      | 2021年9月  | 1,100.00   |
| 招银租赁      | 2021年9月  | 4,166.67   |
| 招银租赁      | 2021年9月  | 1,000.00   |
| 招银租赁      | 2021年9月  | 1,916.67   |
| 招银租赁      | 2021年10月 | 5,416.67   |
| 重庆银行      | 2021年10月 | 250.00     |
| 富邦华一      | 2021年10月 | 900.00     |
| 建设银行      | 2021年10月 | 100,000.00 |
| 合计        |          | 300,000.00 |

本期发行债券将用于偿还包括但不限于上述债务，并包含公司 2021 年 4 月新增的部分债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合实际情况，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。在有息债务偿付日前，发行人可以在

不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充运营资金（单次补充运营资金最长不超过 12 个月）。

### 三、募集资金的现金管理

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

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

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

### 五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）对发行人负债结构的影响

以 2021 年 3 月 31 日发行人财务数据为基准，本期债券成功发行且按上述计划运用募集资金，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，募集资金运用执行后，发行人资产负债率不变，但负债结构有所变化，有利于中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

#### （二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 3 月 31 日发行人财务数据为基准，本期债券成功发行且按上述计划运用募集资金，在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，募集资金运用执行后，发行人流动比率将由 2.04 上升至 2.15，流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力有所增强。

## 六、募集资金专项账户管理安排

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

### （一）设置募集资金账户

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

### （二）引入第三方机构监管

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

### （三）制定债券受托管理人制度

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

## 七、涉及本期债券募集资金的相关承诺

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

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

发行人承诺将严格按照公司相关决议和《募集说明书》约定的募集资金用途进行使用，不用于偿还地方债务，不转借他人，不用于地方政府融资平台，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于房地产业务，不用于持有以交易为目的的金融资产、委托理财等财务性投资，不用于直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司，本期债券募集资金拟用于偿还的有息债务不涉及地方政府隐性债务。

## 八、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况

发行人已于 2021 年 3 月 25 日取得中国证监会证监许可〔2021〕972 号，获准发行总额不超过人民币 80 亿元的公司债券。

发行人于2021年4月27日发行了重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（下文简称“21两江01”），发行规模为20.00亿元，扣除发行费用后，全部用于偿还有息负债。截至本募集说明书摘要签署之日，21两江01募集资金已使用完毕，募集资金用途与募集说明书约定一致。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件内容

- 1、发行人最近三年（2018年、2019年和2020年）经过审计的财务报告和2021年一季度财务报表；
- 2、主承销商核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、受托管理协议；
- 7、中国证监会同意本次债券注册的文件。

### 二、备查时间

工作日：除法定节假日以外的每日9:00-11:30，14:00-17:00。

### 三、备查地点

在本次公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅募集说明书及相关文件。

#### 1、重庆两江新区开发投资集团有限公司

联系地址：重庆市渝北区两江企业总部大厦6层

联系人：唐嘉梁

联系电话：023-67199931

传真号码：023-67199931

#### 2、中泰证券股份有限公司

住所：济南市市中区经七路86号

法定代表人：李峰

联系人：李星星、黄家豪、陈冠霖、何川、刘倩

联系地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同28号太平洋保险大厦5层

电话：010-59013951

传真：010-59013945

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。

（本页无正文，为《重庆两江新区开发投资集团有限公司2021年面向专业投资者  
公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》之盖章页）

重庆两江新区开发投资集团有限公司



2021 年 7 月 23 日