

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

（住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号）

2021年公开发行公司债券（第二期）

（面向专业投资者）

募集说明书摘要



主承销商/簿记管理人/债券受托管理人

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

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

签署时间：2021 年 7 月 28 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各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，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，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

二、发行人主体信用等级为 AA+，本期公司债券信用等级为 AA+；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 15,152.02 万元（2018 年、2019 年及 2020 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

三、根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规的规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易无效。

四、本期债券为无担保债券。在本债券存续期内，公司所处的宏观环境、行业和资本市场状况、国家相关政策等外部环境和公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

五、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投

资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

六、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了中信建投证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本次债券视作同意《债券受托管理协议》。

七、遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、受让或其他合法方式取得本期公司债券，即视作同意《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

八、经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券评级为 AA+，评级展望为稳定。在本期债券存续期内，有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级发生负面变化，这将可能对本期债券投资者产生不利影响。

九、截至最近三年及一期末，发行人存货分别为 2,214,766.32 万元、2,518,373.27 万元、2,959,366.15 万元和 2,998,894.28 万元，占总资产比例分别为 48.98%、49.61%、45.72% 和 44.40%。报告期内发行人存货持续增加，处于较高水平，主要系发行人工程建设和保障房业务特点所致。未来如果相关工程施工项目不能按期结算，发行人存货将面临跌价损失风险。

十、最近三年度，发行人经营活动现金流量净额分别为 -484,171.18 万元、-115,407.86 万元和 28,548.15 万元。发行人项目开发周期长、投入规模大，使得现

金流入与开发及建设的现金支出短期内不能完全配比，导致最近三年经营活动现金流量净额暂时性为负值。总体来看，发行人投建的工程承包项目、安置房开发项目和城市基础设施建设项目大部分处于建设期，对资金的需求量较大、资金回笼量相对有限，公司面临经营性现金流对债务覆盖程度偏低的风险。

十一、发行人是重庆市九龙坡区基础设施建设及国有资产运营的主体，全面负责区内基础设施以及重大项目的开发建设，主要包括土地整治出让和重大工程建设。土地整治投入、城市基础设施建设业务投资金额较大，融资需求较大，若建设资金不能及时到位或公司融资渠道出现问题，可能导致项目开发周期延长，造成项目预期经营目标难以如期实现，账款回收存在风险，从而对公司资产状况、持续经营能力产生不利影响。

十二、发行人针对本次债券签署了《重庆渝隆资产经营(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》和《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》，因涉及跨年，上述签署的法律文件对本次债券仍具有法律效力。

目录

声明.....	2
重大事项提示	3
目录.....	6
释义.....	8
第一节 发行概况	10
一、发行人简介.....	10
二、本次债券发行的核准情况.....	11
三、本期发行的主要条款.....	11
四、本期债券发行相关日期及上市安排.....	14
五、本期债券发行的有关机构.....	14
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	18
七、认购人承诺.....	18
第二节 发行人及本期债券资信状况	20
一、本期债券的信用评级情况.....	20
二、信用评级报告的主要事项.....	20
三、发行人资信情况.....	23
第三节 发行人基本情况	26
一、发行人基本情况.....	26
二、发行人设立及历史沿革情况.....	26
三、发行人股东情况及实际控制人.....	29
四、发行人公司治理与组织结构.....	29
五、发行人重要权益投资情况.....	39
六、发行人董事、监事和高级管理人员.....	44
七、发行人主营业务情况.....	49
八、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况.....	76
九、独立经营情况.....	77
十、关联交易.....	78
十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排.....	82

第四节 财务会计信息	85
一、发行人财务报表编制情况.....	85
二、合并报表范围的变化.....	94
三、发行人最近三年及一期财务报表.....	95
四、管理层讨论与分析.....	107
五、有息债务.....	116
六、其他重要事项.....	117
七、发行人受限资产.....	119
第五节 募集资金运用	121
一、本期债券募集资金数额.....	121
二、本期债券募集资金运用计划.....	121
三、募集资金的现金管理.....	121
四、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	121
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	122
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	122
七、发行人前次公司债券募集资金使用情况.....	123
第六节 备查文件	124

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：

简称		释义
发行人/本公司/公司/渝隆集团	指	重庆渝隆资产经营（集团）有限公司
控股股东/九龙坡区国资委	指	重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会
实际控制人	指	重庆市九龙坡区人民政府
本期债券	指	发行总额不超过 10 亿元的重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）（面向专业投资者）
本期发行	指	本期债券面向专业投资者的公开发行
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于募集说明书及发行公告等）。
主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
余额包销	指	本次债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
兑付款项	指	本次债券的本金与利息之和
募集说明书	指	发行人为本期债券的发行而制作的《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）（面向专业投资者）募集说明书》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》（2019）	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修正）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中证协	指	中国证券业协会
债券登记托管机构/结算公司/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
专业投资者	指	根据《管理办法》、证券转让交易场所规定的专业投资者，本次债券专业投资者范围包括发行人的董事、监事、高级管理人员及发行人股东
《债券受托管理协议》	指	发行人和债券受托管理人签订的《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2020 年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》	指	发行人和债券受托管理人为本期债券发行而制定的《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
资信评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司

审计机构	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京大成律师事务所
报告期/最近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月
公司章程	指	重庆渝隆资产经营（集团）有限公司章程
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本募集说明书摘要中所引用的财务指标，如无特别说明，指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。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、发行人简介

中文名称：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

法定代表人：刘祖金

注册资本：伍拾叁亿壹仟零玖拾叁万肆仟元人民币

成立日期：2002 年 1 月 23 日

统一社会信用代码：915001077339757027

住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

办公地址：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

邮政编码：400050

信息披露事务负责人：高畅

信息披露事务联系人：曹力予

联系方式：023-68689619

传真：023-68689620

所属行业：建筑施工业

经营范围：在区政府授权范围内运用国有资产进行投资、控股、参股、合资、租赁、承包、转让、兼并等资产运营活动；区政府授权的国有资产投资、资产管理（应经审批的未获审批前不得经营；）城市基础设施建设及社会事业投资与管理；在政府授权范围内从事土地整治与经营管理；园区基础设施建设和投资、经营管理；商务信息咨询（法律法规规定需许可或审批的项目除外）。**[以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营]

二、本次债券发行的核准情况

2020 年 9 月 1 日，公司董事会会议审议通过了关于公开发行公司债券的董事会决议，同意公司公开发行公司债券，额度为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

2020 年 9 月 2 日，公司股东出具了《重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会关于同意重庆市渝隆资产经营(集团)有限公司申请发行公司债券的批复》，同意公司公开发行公司债券，额度为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可[2020] 3547 号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

三、本期发行的主要条款

- 1、发行主体：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司。
- 2、债券名称：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）（面向专业投资者）。
- 3、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率品种，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 4、发行规模：不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。
- 5、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面年利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期内固定不变。
- 6、调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 15 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、

调整方式（加/减）以及调整幅度。若发行人未行使票面利率调整权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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

8、债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

9、发行价格：本期债券按面值平价发行。

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

11、发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券的发行对象为《中华人民共和国证券法（2019年修订）》和国务院证券监督管理机构规定的专业投资者。本期债券不向公司原股东优先配售。

12、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，由发行人与簿记管理人根据簿记建档结果进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

13、配售规则：主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售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，按照申购利率从低到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；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

14、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。

15、发行首日：本期债券的发行首日为发行期限的第 1 日，即 2021 年 8 月 9 日。

16、起息日：2021 年 8 月 10 日。

17、利息登记日：按照上交所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就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。

18、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 10 日为上一个计息年度的付息日。若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 8 月 10 日，前述日期如非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

19、兑付日：2026 年 8 月 10 日，若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2024 年 8 月 10 日，前述日期如遇非交易日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计息。

20、本息支付方式：本期债券的本息支付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

21、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

22、担保方式：本期债券无担保。

23、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，本期公司债券的信用等级为 AA+。

24、主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

25、承销方式：采取余额包销方式承销。

26、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息负债。

27、募集资金专项账户：发行人开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

28、上市安排：本期发行结束后，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。具体上市时间将另行公告。

29、拟上市交易场所：上交所。

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

四、本期债券发行相关日期及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行首日：2021 年 8 月 9 日。

预计发行期限：2021 年 8 月 9 日至 2021 年 8 月 10 日，共 2 个工作日。

网下申购期：2021 年 8 月 9 日至 2021 年 8 月 10 日

发行结束日：2021 年 8 月 10 日

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市的申请。具体上市时间将会另行公告。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

联系地址：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

法定代表人：刘祖金

联系人：曹力予

联系电话：023-68689619

传真：023-68689620

邮政编码：400050

组织机构代码/统一社会信用代码：915001077339757027

（二）主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：刘国平、王萌、张海虹

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-85130421

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（三）发行人律师：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

负责人：彭雪峰

联系地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层

联系人：唐光林

联系电话：010-58137799

传真：010-58137788

邮政编码：100020

（四）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市江干区钱江路 1366 号华润大厦 B 座

负责人：龙文虎

联系地址：浙江省杭州市江干区钱江路 1366 号华润大厦 B 座

联系人：华瑜

联系电话：13996408890

传真：023-86218621

邮政编码：401121

（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号

法定代表人：闫衍

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号

法定代表人：闫衍

联系人：张逸菲、刘洁

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮编：100010

（六）监管银行

1、名称：中国民生银行股份有限公司重庆杨家坪支行

负责人：缪凌琳

营业场所：重庆市九龙坡区杨家坪西郊路 19 号

联系人：黄雪梅

联系地址：重庆市九龙坡区科园一路 162 号一楼民生银行

联系电话：18523459870

邮政编码：400050

2、名称：中信银行重庆杨家坪支行

负责人：白艳

营业场所：重庆市九龙坡区杨家坪正街 3 附 2 号

联系人：余建廷

联系地址：重庆市九龙坡区杨家坪正街 3 附 2 号

联系电话：18696778998

传真：023-61522722

邮政编码：400000

3、名称：中国建设银行股份有限公司重庆杨家坪支行

负责人：张逸

营业场所：重庆市九龙坡区杨家坪正街 20 号

联系人：韩巧

联系地址：重庆市九龙坡区杨家坪正街 20 号

联系电话：023-68430221

传真：023-68659519

邮政编码：400050

4、名称：光大银行重庆九龙坡支行

负责人：吴凤霞

营业场所：重庆市九龙坡区杨家坪正街 11 号

联系人：徐文翰

联系地址：15922987174

联系电话：重庆市九龙坡区杨家坪正街 11 号

邮政编码：400000

（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

负责人：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（八）登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-68870067

邮政编码：200120

六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人与发行人聘请的与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

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）被视为做出以下承诺：

- （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）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。
- （三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。
- （四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。
- （五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 发行人及本期债券资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。

二、信用评级报告的主要事项

（一）评级观点

2021 年 7 月 28 日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）（面向专业投资者）信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，债券信用等级为 AA+。中诚信国际肯定了九龙坡区经济实力逐年增强；公司获得股东的有力支持，资本实力逐年增强；公司业务可持续性较强以及收入结构多元化，经营性业务发展态势良好等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到公司债务规模增长较快且面临集中偿债压力，公司盈利能力较弱、资产流动性较弱以及公司业务回款较慢且现金流情况欠佳等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

（二）评级报告的内容摘要

1、优势

（1）九龙坡区经济实力逐年增强。九龙坡区经济实力较强，近三年 GDP 总量在重庆各主城区中均处于前列，产业结构优化，较强的区域经济实力为公司发展提供了良好的外部环境。

（2）公司获得股东的有力支持，资本实力逐年增强。公司作为九龙坡区最重要的基础设施建设和国有资产经营主体，地位突出，近年来持续获得股东在资产注入和股权划转方面的有力支持，总资产和净资产逐年增加，资本实力持续夯实。

（3）业务可持续性较强。公司承担九龙半岛整体开发和中梁云峰整体开发等重点项目，项目投资规模较大，建设周期相对较长，业务具有较强的可持续性。

（4）公司收入结构多元化，经营性业务发展态势良好。公司业务涵盖土地整治、基础设施建设、办公楼租赁和混凝土销售等多板块，收入来源多元化，其中混凝土业务及保安业务等经营性板块保持良好发展态势。

2、关注

（1）公司债务规模增长较快且面临集中偿债压力。公司债务规模较大且增长较快，资产负债率和总资本化比率逐年上升，财务杠杆较高；此外，公司 2021 年和 2022 年到期债务规模较大，面临集中偿债压力。

（2）公司盈利能力较弱。近年来公司综合毛利率逐年下滑，2020 年经营性业务利润为负，且利润总额中投资收益和公允价值变动损益占比较高，主营业务盈利能力较弱。

（3）资产流动性较弱。公司存货和其他应收款在总资产中占比较高，且存货主要由开发成本及土地资产构成，变现能力较弱；截至 2021 年 3 月末，公司应收类款项占比为 15.95%，回款周期较长，公司资产流动性较弱。

（4）公司业务回款较慢且现金流情况欠佳。受土地及工程建设收入与现金回款错配的影响，近年来公司收现比均小于 1，业务回款情况较慢。由于近年来棚户区改造项目投入及对外投资较多，近三年投资活动净现金流均存在缺口，现金流情况欠佳。

（三）跟踪评级安排与程序

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际信用评级有限责任公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（四）其他重要事项

1、2018 年以来发行人的主体评级情况

2018 年以来，发行人主体长期信用等级情况如下表所示：

公告日期	评级公司	主体信用等级	评级展望
2018 年 8 月 28 日	大公国际资信评估有限公司	AA+	稳定
2019 年 8 月 19 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	稳定
2019 年 12 月 26 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	稳定
2020 年 3 月 19 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	稳定
2020 年 6 月 17 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	稳定
2020 年 7 月 1 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	稳定
2020 年 9 月 10 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	稳定
2021 年 3 月 11 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	稳定
2021 年 6 月 25 日	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA+	稳定

2、报告期内发行人发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本期债券评级结果是否存在差异

报告期内，发行人发行其他债券、债务融资工具的主体评级与本期债券评级结果不存在差异。

三、发行人资信情况

（一）发行人获得金融机构的授信情况和使用情况

发行人资信状况良好，与工商银行、建设银行、农业银行、国家开发银行、招商银行、兴业银行、汉口银行、重庆农商行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，发行人共获得金融机构授信额度为 3,611,425.00 万元，已使用银行授信额度 2,848,916.00 万元，剩余授信额度 762,509.00 万元。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。报告期内，发行人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。

截至 2021 年 3 月末，发行人授信情况如下表所示：

单位：万元

序号	授信银行	授信金额	已使用金额	未使用余额
1	建设银行	168,200.00	112,241.00	55,959.00
2	农业银行	115,000.00	115,000.00	-
3	工商银行	804,235.00	631,685.00	172,550.00
4	兴业银行	150,000.00	80,000.00	70,000.00
5	光大银行	44,000.00	41,500.00	2,500.00
6	浙商银行	75,000.00	25,000.00	50,000.00
7	中信银行	72,000.00	50,000.00	22,000.00
8	国家开发银行	273,000.00	142,000.00	131,000.00
9	招商银行	404,100.00	314,100.00	90,000.00
10	浦发银行	60,000.00	60,000.00	-
11	平安银行	66,000.00	66,000.00	-
12	北京银行	50,000.00	50,000.00	-
13	广发银行	45,000.00	40,000.00	5,000.00
14	民生银行	128,790.00	128,790.00	-
15	华夏银行	20,000.00	18,800.00	1,200.00
16	汉口银行	242,000.00	242,000.00	-
17	重庆银行	114,900.00	114,900.00	-
18	中国银行	97,500.00	97,500.00	-
19	重庆农商行	243,800.00	123,800.00	120,000.00

20	重庆九龙坡民泰村镇银行	500.00	500.00	-
21	澳门国际银行	50,000.00	50,000.00	-
22	集友银行	50,000.00	50,000.00	-
23	建信信托	77,500.00	77,500.00	-
24	恒丰银行	20,000.00	20,000.00	-
25	富滇银行	7,000.00	7,000.00	-
26	厦门银行	30,000.00	30,000.00	-
27	交通银行	17,900.00	17,900.00	-
28	富邦华一	12,000.00	12,000.00	-
29	成都银行	25,000.00	20,000.00	5,000.00
30	进出口银行	98,000.00	66,700.00	31,300.00
31	邮储银行	50,000.00	44,000.00	6,000.00
-	合计	3,611,425.00	2,848,916.00	762,509.00

（二）发行人与主要客户业务往来情况

报告期内，发行人与主要客户及供应商的业务往来均严格按照合同执行，未发生过严重违约现象。

（三）发行人债券、其他债务融资工具发行和偿还情况

截至 2021 年 3 月末，发行人及其子公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

单位：万元

债券简称	发行金额	发行日	期限	票面利率	存续金额
18 渝隆资产 PPN001	50,000.00	2018.07.27	3+N 年	7.50%	50,000.00
18 渝隆债权融资计划 01	30,000.00	2018.09.21	3 年	6.70%	30,000.00
18 渝隆债权融资计划 02	50,000.00	2018.09.21	3 年	6.70%	50,000.00
19 渝隆债权融资计划 01	30,000.00	2019.03.04	3 年	6.80%	30,000.00
19 渝隆债权融资计划 02	42,800.00	2019.04.18	3 年	6.80%	42,800.00
19 渝隆债权融资计划 03	47,200.00	2019.7.23	3 年	6.80%	47,200.00
19 渝隆 01	250,000.00	2019.10.17	3+2 年	5.20%	250,000.00
平安理财直融计划	50,000.00	2019.12.25	17 个月	6.80%	50,000.00
20 渝隆债	74,000.00	2020.3.25	5+2 年	4.45%	74,000.00
20 渝隆 D1	100,000.00	2020.4.14	1 年	3.00%	100,000.00
20 渝隆资产 MTN001	100,000.00	2020.6.19	3+2 年	3.70%	100,000.00
20 渝隆 D2	100,000.00	2020.8.17	1 年	3.70%	100,000.00

21 渝隆 01	100,000.00	2021.03.16	3+2 年	4.49%	100,000.00
合计	1,024,000,00	-	-	-	1,024,000.00

截至 2021 年 3 月末，发行人已发行的企业债券、私募债、定向工具、非标债等，没有违约或迟延支付本息的情形。

（四）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

发行人最近三年及一期的主要财务指标如下：

表-最近三年及一期公司偿债能力财务指标

主要财务指标	2021年3月末/ 1-3月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
流动比率	2.95	2.72	3.15	3.27
速动比率	1.26	1.09	1.25	1.40
资产负债率（%）	66.88	65.55	65.51	64.59
EBITDA（万元）	-	129,630.44	95,769.58	69,331.86
EBITDA利息倍数	-	0.85	0.62	0.66
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债

（2）速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债

（3）资产负债率=负债合计/资产总计

（4）EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（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/当期到期应偿还贷款额

（6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司

法定代表人：刘祖金

注册资本：伍拾叁亿壹仟零玖拾叁万肆仟元人民币

成立日期：2002 年 1 月 23 日

住所：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

办公地址：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

邮政编码：400050

信息披露事务负责人：高畅

联系方式：023-68689619

传真：023-68689620

所属行业：建筑施工业

经营范围：在区政府授权范围内运用国有资产进行投资、控股、参股、合资、租赁、承包、转让、兼并等资产运营活动；区政府授权的国有资产投资、资产管理（应经审批的未获审批前不得经营；）城市基础设施建设及社会事业投资与管理；在政府授权范围内从事土地整治与经营管理；园区基础设施建设和投资、经营管理；商务信息咨询（法律法规规定需许可或审批的项目除外）。**[以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营]

统一社会信用代码：915001077339757027

二、发行人设立及历史沿革情况

（一）发行人历史沿革

1、发行人的设立情况

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司是重庆市九龙坡区人民政府成立的国有大型企业集团。根据重庆市九龙坡区人民政府《关于财政局组建重庆渝隆资产经营（集团）有限公司的批复》（九龙坡府【2002】32号），于2002年1月23日在重庆市工商行政管理局正式注册成立，注册资本人民币5,000万元，由重庆市九龙坡区人民政府财政局出资，其中以货币出资2,931.00万元，以房地产出资2,069.00万元。

2、发行人的股权、名称、注册资本金变更情况

2002年9月26日，经重庆市九龙坡区人民政府财政局申请，九龙坡区工商行政管理部门批准，公司增加注册资本8,470.00万元，其中由重庆市九龙坡区人民政府财政局以货币出资7,500.00万元、房屋出资970.00万元。增资后公司注册资本为13,470.00万元。

2003年1月17日，根据经营需要和股东要求，并经九龙坡区工商行政管理部门批准，公司新增注册资本8,593.00万元，其中由重庆市九龙坡区人民政府财政局以货币出资8,281.00万元、以房屋出资312.00万元。增资后公司注册资本为22,063.00万元。

2003年4月15日，经重庆市九龙坡区人民政府财政局申请，九龙坡区工商行政管理部门批准，公司增加注册资本3,000.00万元，全部由重庆市九龙坡区人民政府财政局以货币出资。增资后公司注册资本为25,063.00万元。

2006年5月15日，根据重庆市九龙坡区人民政府《关于划拨华岩镇中梁村土地用于渝隆集团增加国家资本金的批复》（九龙坡府【2006】47号），公司新增注册资本200,816.00万元，全部由重庆市九龙坡区人民政府财政局以土地使用权出资，增资后公司注册资本为225,879.00万元。

2013年11月，根据重庆市九龙坡国资办【2013】17号文，公司新增注册资本74,121.00万元，全部为货币出资。增资后公司注册资本变为300,000.00万元。

2014 年 12 月，根据重庆市九龙坡区财政局《关于同意渝隆资产经营（集团）有限公司与建行杨家坪支行开展股权融资合作入股方式的批复》（九龙坡财政发【2014】292 号）和《关于重庆渝隆资产经营（集团）有限公司增资扩股相关事项的决议》，中国建设银行以名下全资子公司建信资本管理有限责任公司（以下简称“建信资本”）对公司增资 90,000.00 万元，其中 47,493.40 万元进入实收资本，占注册资本的 13.67%，42,506.60 万元进入资本公积，公司注册资本增至 347,493.40 万元。

2016 年，九龙坡财政局对公司的部分债权转为股权，金额为 103,600.00 万元。该项债权业经重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司评估并出具《评估报告》（华西【2016】（评）字第 69 号）。债转股后公司注册资本变为 451,093.40 万元。

2017 年 2 月，发行人召开股东会议决议：同意九龙坡区财政局将持有发行人注册资本 89.47%、金额为 403,600.00 万元的出资转让给九龙坡区国有资产监督管理办公室，转股后股权的构成情况是：九龙坡区国有资产监督管理办公室 403,600.00 万元，占比 89.47%，建信资本 47,493.40 万元，占比 10.53%，并完成工商变更登记手续。

2017 年 9 月 15 日，发行人召开股东会议决议：同意建信资本将占发行人注册资本 10.53%、金额为 47,493.40 万元的出资转让给重庆市九龙坡区国有资产监督管理办公室，转股后股权结构为：重庆市九龙坡区国有资产监督管理办公室 451,093.40 万元，占比 100.00%；同意建信资本管理有限公司退出股东会；同意重庆市九龙坡区国有资产监督管理办公室以现金方式向发行人增资 80,000.00 万元，增资后发行人股权构成情况是：重庆市九龙坡区国有资产监督管理办公室出资 531,093.40 万元，占比 100.00%。

根据中共重庆市九龙坡区委重庆市九龙坡区人民政府关于印发《重庆市九龙坡区机构改革方案》的通知（九龙坡委发〔2019〕1 号）文件，组建区国有资产监督管理委员会，发行人股东变更为重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会。

截至 2019 年 5 月 31 日，发行人注册资本为 53.11 亿元人民币。重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会是唯一股东。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本为 531,093.40 万元。

（二）发行人重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

三、发行人股东情况及实际控制人

（一）股东情况

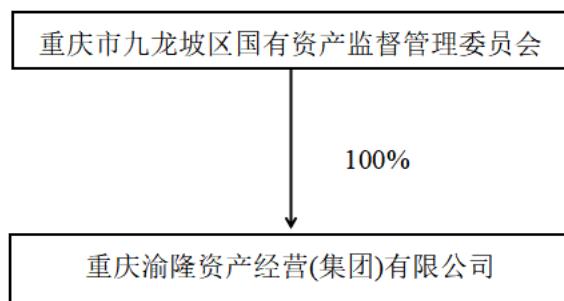
报告期内，重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 的股权，是发行人的唯一股东。报告期内，发行人的控股股东由九龙坡区财政局变更为九龙坡区国资委。

（二）实际控制人

报告期内，重庆市九龙坡区人民政府是发行人实际控制人，实际控制人未发生变化。

（三）股权结构图

截至报告期末，发行人的股权结构图如下所示：



四、发行人公司治理与组织结构

（一）公司治理情况及运行情况

公司严格按照《中华人民共和国公司法》等国家法律、法规，制订了《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司章程》，建立了较为完善的公司治理结构和决策机制。主要体现在如下几个方面：

1、治理结构

（1）出资人

根据公司章程，发行人的出资人是重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会，由重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会代表重庆市九龙坡区人民政府履行出资人职责。出资人行使以下职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）向公司委派或更换非由职工代表担任的董事，并在董事会成员中指定董事长、副董事长，决定董事的报酬事项；（3）委派或更换由非由职工代表担任的监事，并在监事会成员中指定监事长、副监事长，决定监事的报酬事项；（4）审议和批准董事会和监事会的报告；（5）查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；（6）批准公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；（7）决定公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算增加或者减少注册资本、发行公司债券；（8）公司终止，依法取得公司的剩余财产；（9）法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

出资人对上述事项作出决定，按照有关规定应当报本级人民政府批准的，应当报经审批。前款第 1、6 项可以根据情况由出资人授权董事会行使相关职权。

（2）董事会

发行人设董事会，由 9 人组成，其中职工代表 1 人。董事由出资人委派或更换，但是董事会成员中的职工代表由职工代表大会民主选举或更换。董事每届任期三年。董事会设董事长一名，由出资人从董事会成员中指定。董事会对出资人负责，行使下列职权：（1）执行出资人的决议；（2）审定区内重大基础设施建设和社会事业投资项目计划；（3）审定统筹区重点建设项目资金运作调度计划；（4）在出资人授权下对国有资产进行经营和管理；（5）审定公司的重大投融资方案，战略发展规划、年度工作计划及年度财务预算决算方案、年度预算编制方案；（6）审定公司的利润分配方案或弥补亏损方案；（7）制订公司增加或减少注册资本的

方案和融资方案；（8）在出资人授权下制订收购、兼并其他企业、资产和产权转让的方案；（9）拟定公司合并、分立变更公司形式、解散的方案，依法提出公司的破产申请；（10）审定公司对内、对外担保事项；（11）决定公司内部管理机构的设置；（12）根据集团公司总经理的提名，聘任或者解聘子公司副总经理以上及集团公司各部门负责人，并拟定其报酬事项；（13）制定公司的基本管理制度；（14）制订及修改公司章程并报出资人批准；（15）对各子公司经营状况进行指导、考核和质询；（16）审定子公司的设立、合并、分立、更名、解散、增减资本、产权转移、改组改制等事项的方案；（17）审定公司（含各子公司）其他重大事项。

（3）监事会

发行人设监事会，由 5 人组成。监事由出资人委派或更换，但是监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举或更换。每届监事会的职工代表比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会行使以下职权：（1）对董事会的重大决策和公司的日常经营活动进行监督；（2）检查财务账目和有关资料，核查财务账目的真实性，必要时可对董事长和有关人员提出质询；对公司和子公司经营运行中涉及到数额较大的投资、抵押、转让等经济行为和资产质量进行重点监控；必要时，可委托内审机构或有资格的会计师审计事务所对公司财务进行审计；（3）对董事会成员、高级管理人员和财务管理人员的经营业绩和综合素质进行监督和记录并有权向政府、董事会提出对上述人员的任免和奖惩的建议；（4）董事会成员和高级管理人员及子公司高级管理人员在担任公司职务期间，违反法律、法规或者公司章程以及损害公司利益时，可建议董事会停止该项行为，并要求董事会复议，同时报告政府，必要时有权对公司重大经济事项提出审核建议；（5）对重点项目实行重点监控，定期或不定期进行抽查，并提出整改意见；（6）监事会主席列席集团董事会会议、领导班子会议和总经理办公会议；（7）公司章程规定的其他职权。

（4）总经理

总经理负责公司的日常经营管理工作。设总经理 1 名，副总经理若干名，经

出资人批准任命，由董事会聘任，任期三年，可连聘连任。总经理对董事会负责，行使以下职权：（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投融资方案；（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制度；（6）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；（7）本章程和董事会授予的其他职权。

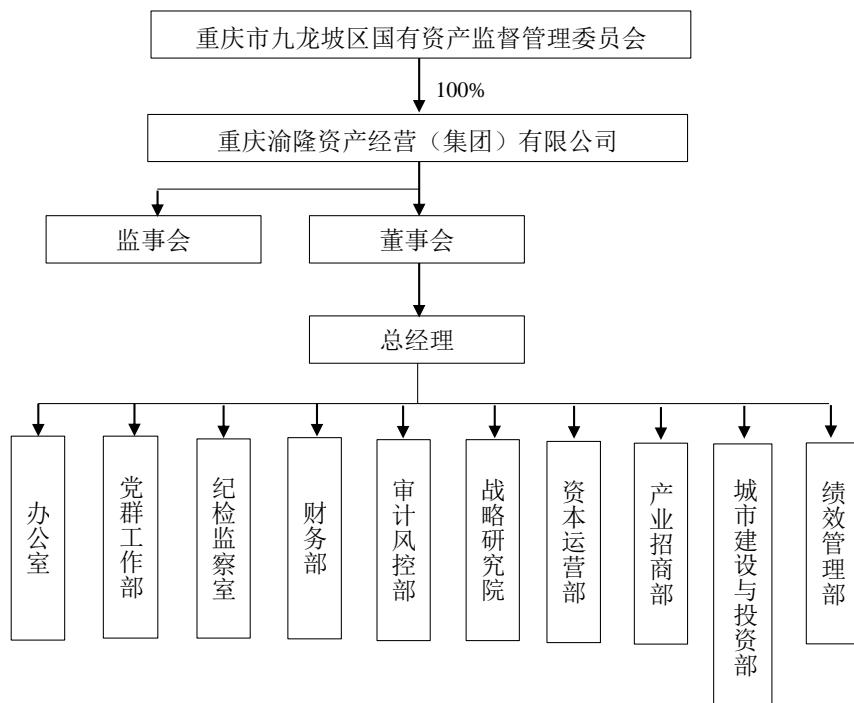
总经理因故不能行使职权时，由总经理指定的副总经理协助总经理行使上述职权。

2、董事会、监事会依法运作情况

报告期内，发行人能够依据有关法律法规和公司章程通知并按期召开董事会和监事会。董事会和监事会的通知、召开方式、表决方式和决议内容符合《公司法》等法律、法规、规范性文件以及公司章程等公司内部规章的规定；董事会在审议有关事项时，关联董事、关联股东或其他利益相关者按照公司章程及有关法规的规定回避表决。

（二）组织结构

截至报告期末，发行人的组织结构图如下所示：



1、办公室

公司办公室主要负责制订集团公文、会议、档案、印章、固定资产管理、保密及行政管理等规章制度。综合管理集团重要事项的督查督办，传达集团领导决策事项，掌握各子公司、集团各部门的工作动态，及时汇总全面范围的集团事务信息并向集团领导报告。负责公司和股东、董事之间的沟通和联络。筹备董事会，负责会议文件的准备、通知、记录、决议及资料保管；拟定董事会相关制度，负责保管董事名册、董事会文件等；负责公司章程的修改与完善；负责督促检查董事会各项决议的落实情况，拟草董事会相关综合材料；承办董事长办公室的日常工作服务工作。

2、党群工作部

党群工作部负责人力资源计划与制度、人员招聘、培训培养、绩效管理、薪酬管理、干部管理、员工关系、企业文化等；负责组织建设、党风廉政、对口帮扶、廉政宣传等；负责党风廉政建设和反腐败工作、纪检监督检查、作风建设、接待和受理信访办理等。

3、纪检监察室

纪检监察室负责对照集团“两个责任”清单中的监督责任，按照年度工作计划逐项推进落实，确保年度工作全部落实到位；根据年度工作计划，加强党的章程和党内法规与中央“八项规定”精神执行、“两个责任”履行等事项监督，及时发现和整治各类苗头性、倾向性问题；根据年度工作计划，结合工作实际，定期或不定期组织开展多种形式的廉洁纪律学习宣传活动，提升干部员工廉洁自律意识；按要求完成上级交办、转办事项，严格按程序办理群众信访举报等。

4、财务部

财务部负责对集团财务体系实施统筹管理，全面统筹各部门和下属子公司的财务预算执行与控制、财务收支核算控制与监督、账户资金的归集和管理；负责编制公司各类财务报表，提供财务分析、管理咨询、投资建议，为重大决策提供研判依据；负责对公司融资管理及资本运作实施统筹，根据公司的总体目标编制筹融资计划，办理各种直接融资及间接融资工作；策划实施资本市场的整体运作，包括但不限于债券发行、股票发行、定向增发、并购重组等事项；负责承担金融

机构的渠道开发与维护，确保多元化多层次融资渠道的稳定性；负责公司财务收支日常结算业务，确保帐实相符；负责集团财务管理、会计核算、财务决算和财务分析工作，并指导监督各子公司财务管理和财务核算；负责组织公司税收筹划、税收结算、纳税申报及缴纳；负责对集团参股子公司（非银类）做好财务监督工作，根据投后管理部门提供的定期财务报表及分析报告，实施财务诊断，做好财务方面的风险预警和管控工作。

5、审计风控部

审计风控部主要根据集团发展战略制定审计规划；在授权范围内组织实施年度审计计划，负责对集团及其所属企业的财务活动、业务经营活动和内控制度建设及执行等情况进行独立的监督和审计，并督促责任单位按审计意见进行整改；牵头组织集团各部门开展经营风险评估和排查工作，逐步建立并完善风险防控体系；负责开展工程建设领域项目招投标过程监督、工程实施情况的合法合规性专项审计工作，促进集团工程项目实施的公正性、合法合规性。

6、战略研究院

战略发展部负责投资、招商引资管理、项目管理、投资计划和公司战略规划。主要包括：牵头和组织对集团公司拟投资的行业及项目（包括 PPP 项目、股权投资项目、收购、经营性项目等）进行可行性研究分析、论证和评估，发现机会与主要风险。其中项目管理主要包括：定期进行各项目运营情况的检查（财务、风控、人力资源等方面），提出风险和问题，并跟踪整改情况；结合该行业市场情况，制定科学合理的年度经营目标。投资计划，主要负责编制集团中长期投资计划、发展规划。战略规划，主要负责集团发展战略研究，牵头研究和制定集团公司总体发展战略；指导子公司制定和完成其发展战略目标、年度或中长期目标。

7、资本运营部

资本运营部负责牵头开展对集团已投资股权企业的统筹运营、过程服务、分类监管，定期收集企业经营情况，做好企业经营效益分析、风险预警工作，向企业提出合理建议，改善企业经营情况，降低投资风险，提高投资回报；牵头集团资本运营相关工作，根据集团战略规划对集团存量资本，通过流动、裂变、组合、优化配置等方式进行有效运营，以实现资本增值；依照投后管理办法的考核、奖

惩制度，对企业开展有效管控，完成资本运作闭环；以及集团领导安排的其他企业服务及资本运营工作。

8、产业招商部

产业招商部主要负责集团产业招商相关工作，包括项目分析评估、合作谈判、项目报审等工作；协调、配合区政府各个部门，推动新兴产业项目尽快落地建设、投产达效；根据合作协议，做好企业招商政策兑现服务。同时根据集团授权与国内外知名机构等中介资源建立长期合作机制，依托其专业渠道开展招商工作；收集国际国内重大商业活动信息，调动集团资源积极参与同时配合政府主管部门参与招商活动。开展招商服务工作并根据投后管理考核结果，配合招商引资的企业开展政策兑现工作。

9、城市建设与投资部

城市建设与投资部主要负责牵头组织对集团公司及各子公司工程管理、安全管理相关人员的培训；按区委区政府和集团公司对集团建设项目的年度计划，落实督促集团建设项目的年度计划。以及负责项目建设管理统筹工作，根据国家及市区法律法规，集团公司《工程技术经济评审制度》及《集团工程管理办法》等相关的要求，督促各子公司对工程前期报建手续办理、工程招投标、工程建设、变更、工程验收、工程结算审计等进行规范化管理；负责收集和审核工程进度款、工程中介费用等款项的申请支付工作，建立计量支付台账；负责定期或不定期地对工程质量、安全、进度、造价、合同等进行检查，及时提出整改意见，并对整改情况进行复查。

10、绩效管理部

绩效管理部主要负责统筹对接区委对集团领导班子和领导人员年度综合考核工作。建立集团内部工资总额预算管理机制，指导所属企业科学编制工资总额预算方案，牵头开展工资发放情况动态跟踪。同时负责集团员工与所属企业绩效考核的体系建立、指标设定、实施与结果运用，建立绩效考核的后续跟踪、评估、分析与优化，为领导决策提供数据支持。牵头集团内部员工差异化薪酬分配方案的制订与实施，负责集团本部员工薪酬的核算、档级调整与发放、社会保险的办理与转接、劳动纪律管理。

（三）内部管理制度的建立与运行

发行人严格按照《公司法》的要求，以建立健全完备的法人治理结构、实现规范化、制度化为宗旨，制定并执行了相应的内部管理制度。发行人重要的内部管理制度包括：《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司财务管理制度》、《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司融资管理制度》、《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司重大投资管理制度》、《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司资金管理制度》、《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司关联交易制度》、《重庆渝隆资产经营（集团）有限公司预算管理制度》等。

1、财务管理制度

发行人为了加强财务管理和经济核算，规范公司财务活动，提高财务会计工作水平，控制财务风险、提升公司价值，制定了较完善的《财务管理制度》，对公司财务管理职责分工、基础财务管理等工作做出了明确规定。发行人明确财务部作为经集团授权的标准化财务管理部门，依照财务管理制度和部门岗位职责开展日常财务工作和行使统筹监管权利。各子公司独立核算，下设的财务部门在会计核算和财务管理上必须接受集团公司的完全监督，并及时准确向集团公司报送相关财务信息。在财务管理基础工作方面，发行人对公司会计核算基础、流动资产、长期资产、固定资产、无形资产、流动负债、长期负债和成本费用核算、财会工作检查与监督以及票据及印章管理办法作出了明确规定。发行人认真执行国家财经政策及相关法规制度，建立了现代企业制度下的企业会计核算体系。发行人严格财经纪律，加强会计监督，认真编制财务计划指标，规范各种费用开支标准，严格成本管理和考核，有效规范预算管理和开支审批权限，保证各项资金的安全运作。

2、融资管理制度

发行人为了规范公司及其下属公司的融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，维护集团公司整体利益，制定了较为完善的《融资管理制度》。公司融资计划的最高决策机构为董事会，负责审批年度融资计划和单笔融资（含担保）事项。集团财务部是实施融资管理的牵头职能部门。

公司融资主要分为直接融资和间接融资。直接融资是指通过发行股票或权益类工具、发行债券或债务类工具等直接从资本市场筹集资金的方式；间接融资是指向银行、非银行金融机构及非金融机构筹集资金的方式。发行人从融资管理的组织和职责、融资流程及审批、融资计划管理、融资过程管理、担保管理、廉政管理和文档管理等方面对融资行为进行了规范和明确。

3、重大投资管理制度

为进一步提高公司投资决策的科学化和规范化水平，加强投资项目的综合管理，有效防范投资风险，提高投资效率，根据《企业国有资产法》等法律法规及相关政策规定，结合九龙坡区实际，发行人制定了《重庆渝隆资产经营（集团）公司投资管理办法》。具体内容包括：重大投资应坚持遵守国家法律法规、符合公司战略、规模适度、长期投资收益不低于公司净资产收益率的投资原则；公司控股企业的投资审批权归公司，非控股企业由其董事会确定；公司及控股企业设立新公司或参股其他公司、新项目开发，必须事先进行可行性研究并上报公司总部；公司对投资项目的质量、进度、费用控制应实行全过程监督和跟踪。

4、资金管理制度

发行人为加强集团公司资金支付管理，强化资金支付过程中的内部控制，发挥集团资金最大效用、节约资金成本，保障集团公司生产经营活动及基本建设的资金需要，制定了较为完善的《资金管理制度》。集团财务部主要负责制定与修订集团公司资金管理制度及实施细则；组织、实施集团资金计划管理，汇总编制集团公司资金计划，审批本部及子公司月、季、年度资金计划，审核本部及子公司资金平衡计划调整申请与预算外支出申请，检查和监控资金计划执行过程；审批所有对外资金收支业务：内容包括原始凭证的合法性、规范性、支付手续的完整性；统一监管集团本部及分子公司的银行账户，审批其开户、销户申请，审批集团内部结算户的开设与注销；集团内资金调度管理、内部划转及资金占用费结算管理。发行人从银行账户管理、资金办理程序及审批权限、现金管理、银行存款的管理等方面对资金管理制度进行了规范，以保证各项资金安全运作。

5、关联交易制度

发行人为规范关联交易行为，保护公司、股东和债权人的合法权益，保证本公司关联交易决策行为的公允性，根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》和《公司章程》的有关规定，制定关联交易制度。公司与关联人之间的关联交易应签订书面协议。协议的签订应当遵循平等、自愿、有偿的原则，协议内容应明确、具体；公司与关联人发生的交易（公司对外提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，应当提交股东大会审议。其余关联交易由董事会以 2/3 以上董事审议通过。涉及经常性的关联交易股东大会、董事会可以一次性审议通过，并可以设置关联交易上限。公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

6、信息披露制度

公司制定了《公司债券信息披露管理制度》，《信息披露管理制度》界定了公司信息披露的内容范围、披露标准及管理方式，明确了信息披露事务管理部门及其负责人的相关职责。

7、预算管理制度

为加强公司对预算的内部控制、规范预算编制、审批、执行、分析与考核，促进实现预算目标，根据财政部颁发的《关于企业实行财务预算管理的指导意见》和公司实施全面预算管理的要求，结合企业实际情况，发行人制定了财务预算管理制度。公司财务预算按照年度编制，分为业务预算、资本预算、筹资预算，并分季度、月份落实。在预算组织分工、财务预算编制的原则和要求、表现形式等方面进行了详细规定。财务预算一经批复下达，各预算执行单位负责组织实施，并将财务预算指标层层分解，从横向和纵向落实到内部各部门、各单位、各环节和各岗位，形成全方位的财务预算执行责任体系。同时，公司还对财务预算的调整、专项评定与激励进行了充分的规定。

8、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度

为加强对发行人各下属子公司的管理控制，规范公司内部运作机制，维护公司和投资者合法权益，根据《公司法》等法律、法规、规范性文件以及《公司章

程》的有关规定，结合公司实际情况，制定了子公司管理制度。该制度在人事管理、财务管理、经营管理决策、内部审计监督和档案管理方面进行了规定。该办法规定公司与子公司之间是平等的法人关系。母公司以其持有的股权份额，依法对子公司享有资产收益、重大决策、选择管理者、股份处置等股东权利，并负有对子公司指导、监督、服务等义务。公司通过子公司股东会行使股东权利，并依据子公司章程规定推选董事、股东代表监事及高级管理人员。子公司、分公司的经营及发展规划应服从和服务于公司的发展战略和总体规划，在公司发展规划框架下，细化和完善自身规划。

9、突发事件应急处理机制

根据九龙坡区政府统一安排，一旦发生突发事件，发行人要及时向区政府上报，并服从区政府统一领导、指示和安排。突发事件状态下，区政府领导担任总指挥，统一领导、指挥和协调突发事件的应急救援工作。由归口部门领导担任，负责险情侦查、制定现场抢险救援方案，具体负责指挥现场抢险救援工作。由办公室牵头，负责综合协调、后勤保障、宣传报道和舆情控制工作。由归口部门牵头，负责警戒疏散、抢险搜救工作。由区卫生局牵头，负责现场救护和医疗保障工作。由归口部门牵头，负责组织善后处置工作。由归口部门或区领导指定部门牵头，负责事故调查工作。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人与子公司的投资关系

截至 2021 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 34 个。发行人对子公司具有绝对控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营具有管控力。子公司具体持股情况见下表。

表-截至 2021 年 3 月末发行人纳入合并报表的公司情况表

单位：万元，%

序号	子公司名称	主营业务	注册资本	持股比例
1	重庆桃花溪建设项目管理有限公司	市政工程建设	6,100.00	100.00
2	重庆九龙半岛开发建设有限公司	市政工程建设	39,050.00	100.00

3	重庆龙九建设有限责任公司	市政工程建设	61,360.00	100.00
4	重庆渝隆资产管理有限公司	资产管理	100,000.00	100.00
5	重庆鼎富置业发展有限公司	市政工程建设	12,000.00	100.00
6	重庆基鼎机械设备有限公司	工程机械销售	2,050.00	100.00
7	重庆维冠混凝土有限公司	混凝土生产销售	5,000.00	51.00
8	渝隆（香港）有限公司	投资和对外贸易	10,000/港币	100.00
9	重庆御隆股权投资基金管理有限公司	投资管理	1,111.11	90.00
10	重庆静苑教育科技有限公司	教育服务	500.00	100.00
11	重庆渝隆环保有限公司	环境保护与治理	5,000.00	53.00
12	重庆渝隆林水投资有限公司	水利项目投资	20,376.47	100.00
13	重庆渝观江物业服务有限公司	物业管理	300.00	100.00
14	重庆市九龙坡区路桥建设开发有限公司	路桥建设	36,102.74	100.00
15	重庆常青藤观江置业有限公司	市政工程建设	27,200.00	100.00
16	重庆云隆文化产业发展有限公司	文化产业	1,000.00	51.00
17	重庆御隆创客股权投资基金合伙企业（有限合伙）	金融	10,000.00	99.90
18	重庆御隆振业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	租赁和商业服务	120,000.00	95.83
19	重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	金融	10,000.00	46.00
20	重庆御隆重塑股权投资基金合伙企业（有限合伙）	金融	100,000.00	80.15
21	重庆御隆创域股权投资基金合伙企业（有限合伙）	金融	100,000.00	80.15
22	重庆市九龙坡区保安服务有限公司	安全检查	1,000.00	100.00
23	重庆鸿骏物业管理有限公司	物业管理	200.00	100.00
24	重庆市龙商融资担保有限责任公司	融资担保	34,302.17	100.00
25	重庆贝迪农业发展有限公司	农产品生产销售	38,563.39	68.59
26	重庆市韵龙文化创意有限责任公司	文化、体育和娱乐服务	100.00	100.00
27	重庆市九龙建设工程质量检测中心有限公司	建筑工程质检	2,000.00	100.00
28	重庆海兰云天旅游开发有限公司	旅游开发	4,000.00	100.00
29	重庆渝隆远大住宅工业有限公司	装配式建筑	24,150.00	49.62
30	重庆渝桑环保科技有限公司	专业技术服务	5,000.00	51.00

31	重庆隆富远大建筑科技有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑	5,000.00	55.00
32	重庆维冠新材料科技有限公司	科技推广和应服务	3,000.00	100.00
33	重庆九文印务有限公司	印刷服务	46.00	100.00
34	重庆梦橙酒店管理有限公司	商务服务	100.00	100.00

注：1、发行人持有重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司（以下简称“西证渝富公司”）46.00%股权，为第一大股东。公司与重庆泽胜文化旅游集团有限公司 2019 年 4 月 22 日签订一致行动协议书，约定有关西证渝富经营发展的一切事项向股东会、董事会提案和表决时均与本公司保持一致。通过一致行动协议的签署，公司实际控制西证渝富公司表决权比例为 51%，因此纳入合并报表范围。

2、公司持有重庆渝隆远大住宅工业有限公司 49.62%股权，章程约定公司享有 52.99% 表决权，因此将其纳入报表合并范围。

（二）主要子公司基本情况

1、重庆九龙半岛开发建设有限公司

重庆九龙半岛开发建设有限公司（原名重庆观江置业发展有限公司）成立于 2005 年 7 月 29 日，注册资本 39,050.00 万元，法人代表为邓宗奇，公司经营范围：房地产开发经营（凭相关资质证执业）；九龙半岛开发建设投资与运营；物业管理（凭资质证在许可范围及有效期内执业）；建设项目、城市基础设施、市政工程的投资、咨询、管理；在政府授权范围内从事土地整治、征收、拆迁、安置；从事建筑相关业务（凭资质证书执业）；从事投资兴办实业；房屋销售及租赁（不含住宿）；房地产信息咨询服务；展览场馆经营管理；场地租赁；酒店管理；室内停车场服务；花卉、绿化植物的种植、养护及租赁；销售、租赁：建筑设备、建筑材料（不含化危品）、金属材料；设计、制作、代理、发布国内外广告。[以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营]（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，重庆九龙半岛开发建设有限公司资产总额为 1,607,639.99 万元，负债总额 771,779.74 万元，所有者权益 835,860.25 万元。2020 年度，公司

实现营业收入 64,523.27 万元，净利润 6,969.66 万元。

2、重庆维冠混凝土有限公司

重庆维冠混凝土有限公司成立于 2012 年 9 月 6 日，注册资本 5,000.00 万元，法人代表为赵鹏，公司经营范围：混凝土、建材（不含化危品）生产、销售；汽车租赁（取得相关行政许可后方可经营）；生产、加工摩托车配件（不含发动机生产加工）；水泥制品制造；不动产租赁（不含住宿服务）；工业机械设备销售及管理；普通货运（取得相关行政许可后方可经营）。（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）

截至 2020 年末，重庆维冠混凝土有限公司资产总额为 131,432.42 万元，负债总额 116,449.57 万元，所有者权益 14,982.85 万元。2020 年度，公司实现营业收入 97,148.81 万元，净利润 2,713.75 万元。

3、重庆渝隆资产管理有限公司

重庆渝隆资产管理有限公司成立于 2003 年 1 月 6 日，注册资本 100,000.00 万元，法人代表为王德菊，公司经营范围：资产管理；资产收购和处置；房屋销售及租赁（不含住宿）；图文设计、制作；设计、制作、代理、发布国内外广告；物业管理（凭资质证书执业）；投资管理（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）；企业营销策划；礼仪服务；会展服务；房地产开发（凭资质证书执业）。（以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。

截至 2020 年末，重庆渝隆资产管理有限公司资产总额为 162,159.59 万元，负债总额 32,646.76 万元，所有者权益 129,512.84 万元。2020 年度，公司实现营业收入 3,816.00 万元，净利润 -866.19 万元。2020 年度净利润为负主要系受疫情影响所致。

（三）重要合营或联营公司基本情况介绍

截至 2021 年 3 月末，发行人重要合营或联营公司如下：

表-截至 2021 年 3 月末发行人重要合营和联营公司情况

单位：万元、%

序号	被投资单位名称	股权比例	注册资本	经营范围
1	重庆隆燃能源有限公司	49.00	3,000.00	能源开发（不含需经许可或审批的项目）
2	重庆观江美郡置业有限公司	30.56	7,200.00	一般项目：房地产开发（凭相关许可执业）；房屋销售与租赁；物业管理（取得相关行政许可后方可执业）；销售：建筑材料（不含化危品）、装饰材料（不含化危品）、金属材料（不含金属材料）、五金、交电、日杂用品（不含烟花爆竹）、日用百货（不含农膜）；花卉、苗木的种植、养护及租赁；家政服务；建筑材料租赁。[以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营]（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）
3	湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	49.00	5,000.00	许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，消防设施工程，施工专业作业，建设工程设计，各类工程建设活动（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，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：建筑材料销售，建筑装饰材料销售，机械设备销售，机械设备租赁，工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
4	重庆渝福智慧城市科技有限公司	34.00	3,000.00	一般项目：从事电子政务系统升级改造及数据中心、城市信息化技术服务系统的开发、建设、运营和维护，计算机软硬件及辅助设备的开发、销售及技术服务、技术咨询，计算机信息系统集成，物联网技术开发、技术咨询、技术服务，科技中介服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），信息系统集成服务，物联网应用服务，采购代理服务，国内贸易代理，招投标代理服务，贸易经纪，工程管理服务，计算机系统服务，数据处理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
5	启迪数据云有限公司	34.00	600,000.00	许可项目：第一类增值电信业务，第二类增值电信业务，互联网信息服务，基础电信业务（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：互联网安全服务，互联网数据服务，物联网服务，数字文化创意内容应用服务，区块链技术相关软件和服务，人工智能公共服务平台，人工智能公共数据平台，人工智能基础资源与技术平台，大数据服务，软件开发，人工智能基础软件开发，人工智能应用软件开发，软件外包服务，网络与信息安全软件开发，人工智能理论与算法软件开发，智能机器人的研发，数字文化创意软件开发，集成电路设计，信息系统集成服务，智能控制系统集成，人工智能通用应用系统，人工智能行业应用系统，物联网技术服务，信息系统运行维护服务，数据处理和存储支持服务，信息技术咨询服务，计算机及通讯设备租赁，办公设备租赁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

六、发行人董事、监事和高级管理人员

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

表-发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况

机构	姓名	性别	出生年份	公司职务	任期起始日期
董事会	刘祖金	男	1969 年 7 月	董事长、党委书记	2018 年 10 月
	赵勇	男	1968 年 8 月	董事、总经理	2019 年 7 月
	高畅	男	1975 年 12 月	董事、财务总监	2018 年 10 月
	黄定刚	男	1970 年 5 月	董事、副总经理	2018 年 10 月
	张春梅	女	1974 年 2 月	董事、副总经理	2018 年 10 月
	龙海中	男	1974 年 2 月	董事	2018 年 10 月
	唐万民	男	1974 年 12 月	董事、副总经理	2018 年 10 月
	李肃	男	1978 年 12 月	职工董事	2018 年 10 月
监事会	李德君	女	1965 年 8 月	监事会主席	2018 年 10 月
	董慧赟	女	1978 年 11 月	监事	2018 年 10 月
	刘沛	男	1972 年 6 月	监事	2018 年 10 月
	张玉薇	女	1973 年 3 月	职工监事	2018 年 10 月
	李琴	女	1982 年 3 月	职工监事	2018 年 10 月

注：根据发行人《公司章程》，公司设立董事会，董事会由 9 人董事组成，其中职工董事 1 人。公司现有董事成员 8 人，缺少 1 人。

（二）公司董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员简历

(1) 刘祖金，男，汉族，重庆潼南人，1969 年 7 月出生，中共党员，研究生学历。曾任重庆西彭铝产业区管理委员会党工委副书记、主任，重庆市西彭工业园区管理委员会党工委副书记、主任，重庆市九龙坡区西彭工业园党工委副书记、主任，重庆市九龙坡区含谷镇副镇长等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司董事长、党委书记。

(2) 赵勇，男，汉族，重庆南川人，1968 年 8 月出生，农工党成员，研究

生学历。曾任四川省重庆市九龙坡区乡镇企业管理局科员，重庆市九龙坡区环境保护局办公室副主任，重庆市九龙坡区科委副主任，农工党重庆市九龙坡区委委员、九龙坡区科委副主任兼科协副主席，重庆市九龙坡区地震局副局长，重庆市九龙坡区国有资产监督管理办公室主任。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司董事、总经理。

（3）高畅，男，汉族，湖北武汉人，1975 年 12 月出生，中共党员，本科学历。曾任九龙坡区财政局办公室主任，九龙坡区财政国库支付中心主任科员，九龙坡区预算内外资金管理结算中心副主任科员，九龙坡区科技咨询中心科员等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司董事、财务总监。

（4）黄定刚，男，汉族，重庆沙坪坝区人，1970 年 5 月出生，中共党员，北京理工大学 EMBA 学历，高级企业经营管理师。曾任重庆高新科技有限公司总经理，中国兵器装备集团直属企业重庆虎溪电机工业有限责任公司党委副书记、纪委书记和工会主席，重庆亿基科技发展有限公司副总经理，重庆普金软件股份有限公司总经理等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司董事、副总经理兼重庆龙九建设有限责任公司执行董事、总经理。

（5）张春梅，女，汉族，重庆合川人，1974 年 2 月出生，中共党员，本科学历。曾任九龙报社副总编，九龙坡区花卉园区综合科长、市政所长，九龙坡区文联秘书长，九龙坡区新闻信息中心通联科负责人，九龙报社编辑、记者等职务。现任今重庆渝隆资产经营（集团）有限公司董事、副总经理。

（6）龙海中，男，汉族，重庆合川人，1974 年 2 月出生，中共党员，重庆广播电视台土木工程专业本科，工程师；1994 年 8 月参加工作，2002 年 8 月加入中共共产党。曾任重庆市九龙坡区市政设施维护管理处主任。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司董事兼任重庆桃花溪市政建设有限公司执行董事、副总经理。

（7）唐万民，男，汉族，江西高安人，1974 年 12 月出生，中共党员，研究生学历，高级工程师、一级建造师。曾任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司董事，重庆九龙坡区市政园林管理局副调研员、重庆龙九建设有限责任公司执行董

事、总经理，重庆市九龙坡区市政委工程处干部，重庆科技学院建工系教师等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司董事、副总经理。

（8）李肃，男，汉族，四川雅安人，1978 年 12 月出生，中共党员，本科学历。曾任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司审计风控部法律专员、副经理，重庆睿高和泰企业管理咨询有限公司任副总经理，谭木匠控股集团公司任风控中心经理，重庆中柱律师事务所任主任助理，四川雅安雨城区法院任书记员等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司职工董事兼任重庆市龙商融资担保有限责任公司副总经理。

2、监事会成员简历

（1）李德君，女，汉族，重庆人，1965 年 8 月出生，中共党员，市委党校大学学历，政工师。曾任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司党委书记，重庆市九龙坡区纪委副书记、区监察局执法监察室主任、区监察局办公室主任、区监察局局长，重庆市九龙坡区教育局德育科副科长等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司监事会主席。

（2）董慧赟，女，汉族，河南平顶山人，1978 年 11 月出生，中共党员，本科学历，工程师、二级建造师。曾任重庆荣安实业集团总经理秘书办公室主任，重庆跨越集团顺风汽车公司技术员等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司党群部经理和监事。

（3）刘沛，男，汉族，重庆大足人，1972 年 6 月出生，大专学历，高级工程师。曾任重庆泰德置业发展有限公司建设项目安装工程现场工程师，重庆第七建筑工程有限责任公司建设项目安装工程现场工程师，重庆第九建筑工程有限责任公司技术负责人等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司工程事业部副经理和监事。

（4）张玉薇，女，汉族，重庆人，1973 年 3 月出生，本科学历，中级会计师。曾任融侨集团所属物业公司任会计主管，四川中天华正会计师事务所从事审计工作，成都万通公司任财务主管，四川省科技情报研究所兼任成都商旅公司主办会计等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司审计风控部门经理和

职工监事。

(5) 李琴，女，汉族，重庆人，1982年3月出生，群众，毕业于重庆工商大学会计专业，2006年10月参加工作，曾任重庆恒胜集团有限公司财务部会计、重庆鼎富置业发展有限公司财务部副部长、重庆渝隆资产经营（集团）有限公司财务部副经理等职务。现任重庆渝隆资产经营（集团）有限公司财务部副经理和职工监事。

3、非董事高级管理人员简历

截至报告期末，发行人高级管理人员均为董事会成员，简历信息已在上文披露。

（三）现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位兼职情况

1、股东单位任职情况

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

2、在其他单位任职情况

截至募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员在其他单位具体兼职情况如下表：

姓名	公司职位	兼职单位名称	担任职务
刘祖金	董事长	重庆欣渝数字科技有限公司	董事长
		重庆清研理工创业谷科技发展有限公司	董事
赵勇	董事、总经理	重庆维冠混凝土有限公司	董事
		重庆市龙商融资担保有限责任公司	董事
		启迪数据云有限公司	董事
高畅	董事、财务总监	重庆城市大数据运营有限公司	董事
		重庆厚德创新企业孵化器有限公司	董事
		中工研院（重庆）工业设计研究院有限公司	董事
		重庆清研理工汽车智能技术研究院有限公司	董事
		重庆御隆股权投资基金管理有限公司	执行董事兼总经理

		重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	董事
		重庆市龙商融资担保有限责任公司	董事
		重庆市润龙水资源开发有限公司	监事
		重庆金算盘软件有限公司	董事
		启迪数据云有限公司	董事
黄定刚	董事、副总经理	重庆渝福智慧城市科技有限公司	董事
		重庆高新科技有限公司	经理
		重庆龙九建设有限责任公司	执行董事兼总经理
张春梅	董事、副总经理	重庆大数据人工智能创新中心有限公司	董事
		湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	监事会主席
		重庆神射手射击俱乐部有限公司	董事
		重庆海兰云天旅游开发有限公司	董事长兼总经理
		重庆贝迪农业发展有限公司	董事长
龙海中	董事、副总经理	重庆渝隆林水投资有限公司	执行董事兼总经理
		重庆渝隆环保有限公司	董事
		重庆桃花溪建设项目管理有限公司	执行董事兼总经理
唐万民	董事、副总经理	湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	董事
		重庆神射手射击俱乐部有限公司	董事长兼副总经理
李肃	职工董事	重庆睿高和泰企业管理咨询有限公司	监事
		重庆基鼎机械设备有限公司	监事
		重庆市龙商融资担保有限责任公司	副总经理
李德君	监事会主席	重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	监事会主席
		重庆市龙商融资担保有限责任公司	监事会主席
		重庆铝产业开发投资集团有限公司	监事会主席
董慧赟	监事	无	无
刘沛	监事	无	无
张玉薇	职工监事	重庆金马桃缘旅游开发有限公司	监事会主席
		重庆渝福智慧城市科技有限公司	监事会主席
		重庆渝隆林水投资有限公司	监事
		重庆贝迪农业发展有限公司	监事会主席

		重庆桃花溪建设项目管理有限公司	监事
		重庆重百九龙百货有限公司	监事
		重庆九龙外滩项目管理有限公司	监事会主席
		重庆梦橙酒店管理有限公司	监事
		重庆海兰云天旅游开发有限公司	监事
		重庆市九龙建设工程质量检测中心有限公司	监事
		启迪数据云有限公司	职工代表监事兼监事会主席
李琴	职工监事	遵义红色旅游基金管理有限公司	监事

（四）董事、监事和高管人员持有发行人股份和债券情况

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高管人员不存在持有发行人股份和债券情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务基本情况

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》(GB/T4754-2011) 的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》(2012 年修订)，发行人属于“E 建筑施工业”。

发行人的经营范围：发行人的经营范围为在区政府授权范围内运用国有资产进行投资、控股、参股、合资、租赁、承包、转让、兼并等资产运营活动；区政府授权的国有资产投资、资产管理（应经审批的未获审批前不得经营；）城市基础设施建设及社会事业投资与管理；在政府授权范围内从事土地整治与经营管理；园区基础设施建设和投资、经营管理；商务信息咨询（法律法规规定需许可或审批的项目除外）。[以上项目法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营]。

发行人主要业务包括土地整治及出让、工程建设业务、混凝土业务、办公楼租赁、安置房销售等。报告期内发行人营业收入情况如下：

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
工程建设	349.23	0.35	7,971.49	2.70	3,845.50	1.62	2,887.94	1.97
混凝土业务	13,133.16	13.33	96,789.86	32.78	62,988.50	26.54	66,859.18	45.59
土地整治及出让	-	-	63,289.03	21.43	123,250.01	51.94	35,662.83	24.32
保安业务	3,533.92	3.59	17,609.66	5.96	13,691.87	5.77	14,613.12	9.96
办公楼租赁	2,558.97	2.60	10,303.35	3.49	11,196.31	4.72	6,618.93	4.51
安置房销售	76,203.39	77.37	87,716.89	29.70	10,610.29	4.47	4,084.70	2.79
其他	2,711.32	2.75	11,614.46	3.93	11,732.23	4.94	15,934.13	10.86
合计	98,489.99	100.00	295,294.75	100.00	237,314.72	100.00	146,660.84	100.00

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 146,660.84 万元、237,314.72 万元、295,294.75 万元和 98,489.99 万元。2019 年度，发行人营业收入较 2018 年度增长 90,653.88 万元，增幅 61.81%，主要系发行人土地整治与出让业务的大幅增长所致。2020 年度，发行人营业收入较 2019 年度增加 57,980.03 万元，增幅 24.43%，主要系发行人混凝土业务以及房屋销售业务增长所致，发行人营业收入的主要来源为土地整理业务、混凝土业务、房屋销售业务和工程建设业务。

报告期内发行人主营业务成本结构如下所示：

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
工程建设	306.52	0.35	5,306.66	2.09	2,699.53	1.39	943.86	0.79
混凝土业务	11,313.52	12.89	84,825.16	33.33	58,834.08	30.25	61,676.67	51.57
土地整治及出让	-	-	54,966.47	21.60	99,308.00	51.06	30,296.22	25.33
保安业务	2,725.81	3.11	13,574.19	5.33	11,453.22	5.89	11,519.86	9.63
办公楼租赁	2,496.33	2.84	10,045.22	3.95	5,908.87	3.04	2,512.67	2.10
安置房销售	68,392.54	77.94	73,240.52	28.78	7,893.05	4.06	1,572.55	1.31
其他	2,510.18	2.86	12,508.22	4.92	8,442.15	4.34	11,082.93	9.27
合计	87,744.91	100.00	254,466.45	100.00	194,508.91	100.00	119,604.75	100.00

最近三年及一期，公司营业成本分别为 119,604.75 万元、194,508.91 万元、

254,466.45 万元和 87,744.91 万元。2019 年度，发行人营业成本较 2018 年度增长 74,904.16 万元，增幅 62.63%，主要系土地整治及出让业务相关支出增长所致，营业成本与营业收入变动一致。2020 年度，发行人营业成本较 2019 年度增长 59,957.54 万元，增幅为 30.83%，主要系混凝土业务、房屋销售业务成本增长较多所致，营业成本与营业收入变动一致。

报告期内主营业务毛利润结构如下所示：

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
工程建设	42.70	0.39	2,664.83	6.53	1,145.97	2.68	1,944.08	7.19
混凝土业务	1,819.64	16.93	11,964.70	29.30	4,154.42	9.71	5,182.51	19.15
土地整治及出让	-	-	8,322.56	20.38	23,942.01	55.93	5,366.61	19.84
保安业务	808.11	7.52	4,035.47	9.88	2,238.65	5.23	3,093.26	11.43
办公楼租赁	62.64	0.58	258.13	0.63	5,287.44	12.35	4,106.26	15.18
安置房销售	7,810.85	72.69	14,476.37	35.46	2,717.24	6.35	2,512.15	9.28
其他	201.14	1.87	-893.76	-2.19	3,290.08	7.69	4,851.20	17.93
合计	10,745.08	100.00	40,828.30	100.00	42,805.81	100.00	27,056.09	100.00

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 27,056.09 万元、42,805.81 万元、40,828.30 万元和 10,745.08 万元。2019 年度，发行人毛利润相比 2018 年度增加 15,749.72 万元，增幅 58.21%，主要系发行人土地整治及出让板块毛利润增加所致。2020 年度，发行人毛利润相比 2019 年度减少 1,977.51 万元，降幅为 4.62%。

报告期内发行人营业毛利率结构如下：

单位：%

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
工程建设	12.23	33.43	29.80	67.32
混凝土业务	13.86	12.36	6.60	7.75
土地整治及出让	0.00	13.15	19.43	15.05
保安业务	22.87	22.92	16.35	21.17
办公室租赁	2.45	2.51	47.22	62.04
安置房销售	10.25	16.50	25.61	61.50

其他	7.42	-7.70	28.04	30.45
合计	10.91	13.83	18.04	18.45

最近三年及一期，发行人毛利率分别为 18.45%、18.04%、13.83% 和 10.91%。2020 年毛利率较 2019 年下降较多，主要系办公室租赁和其他业务毛利率下降较多所致，具体为按照会计准则要求，发行人将投资性房地产的折旧费用纳入当期运营成本，导致毛利率出现下降。

（二）发行人所在行业状况

1、建筑行业

根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2002)，建筑业是我国国民经济二十大行业之一，主要划分为房屋和土木工程建筑业、建筑业业、建筑装饰业、其他建筑业四大行业。根据市场准入制度和专业化分工的不同，上述四大行业又划分为 11 个子行业，涉及房屋、铁路、道路、隧道、桥梁、水利和港口、矿山、电力工程与发电机组设备安装、海洋石油工程及安装、架线和管道等方面。

建筑行业在国民经济中处于举足轻重的位置。它与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。中国正处于从低收入国家向中等收入国家发展的过渡阶段，在基础设施建设和城市化建设力度不断加大的推动下，我国建筑业保持了良好的增长势头，经济效益持续提高，对国民经济增长的贡献较大。1978 年以来，建筑市场规模不断扩大，国内建筑业产值增长了 20 多倍，成为拉动国民经济快速增长的重要力量。建筑业还具有关联度高、产业链长、带动力强的特点，可带动从建材到家电等 50 多个相关行业的发展。

（1）建筑施工业概况

建筑施工业的发展与固定资产投资增速密切相关。近年来，我国固定资产投资增速总体保持在较高水平，建筑行业发展较好。但建材价格波动、劳动力成本上涨及行业竞争激烈等，对建筑企业盈利产生的影响较大。建筑行业是国民经济的支柱产业之一，对我国经济的发展起着举足轻重的作用。随着我国城市化进程的继续推进，城市市政及基础设施建设、房地产投资等有望继续保持较高水平，我国建筑施工业仍有一定的发展空间。

2018 年，全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同）完成建筑业总产值 235,085.53 亿元，同比增长 9.88%；完成竣工产值 120,786.22 亿元，同比增长 3.42%；签订合同总额 494,409.05 亿元，同比增长 12.49%，其中新签合同额 272,854.07 亿元，同比增长 7.14%；房屋施工面积 140.89 亿平方米，同比增长 6.96%；完成房屋竣工面积 41.35 亿平方米，同比下降 1.33%；实现利润 8,104 亿元，同比增长 8.17%。截至 2018 年底，全国有施工活动的建筑业企业 95,400 个，同比增长 8.34%；从业人数 5,563.30 万人，同比增长 0.48%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 373,187 元/人，同比增长 7.40%。

2019 年，全国全社会固定资产投资为 551,478 亿元，同比增长 5.4%，增速同比有所降低。伴随着固定资产投资的增长，国内建筑业亦保持了增长态势，“十三五”期间，建筑业增加值年均复合增长率为 9.51%。2019 年实现全社会建筑业增加值 70,904 亿元，同比增长 6.1%；同期，全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 8,381 亿元，同比增长 9.4%。近年来全社会固定资产投资虽然继续保持了较快的增长态势，但增速逐年回落，全社会固定资产投资增速的放缓对建筑行业形成了一定压力。

2020 年，全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同）完成建筑业总产值 26.4 万亿元，同比增长 6.2%；完成竣工产值 12.2 万亿元，同比下降 1.4%；签订合同总额 59.6 万亿元，同比增长 9.3%，其中新签合同额 32.5 万亿元，同比增长 12.4%；房屋施工面积 149.5 亿平方米，同比增长 3.7%；房屋竣工面积 38.5 亿平方米，同比下降 4.4%；实现利润 8303 亿元，同比增长 0.3%。截至 2020 年底，全国有施工活动的建筑业企业 11.6 万个，同比增长 12.4%；从业人数 5366.9 万人，同比下降 1.1%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 42.3 万元/人，同比增长 5.8%。

随着我国建筑业总产值和增加值屡创新高，依靠每年过万亿的市场规模以及较快的年均复合增长率，中国已成为全球规模最大的建筑市场，国际地位突出。在美国《工程新闻记录》（ENR）杂志发布的“2020 年度 250 家全球最大承包商”排行榜中，中国大陆共有 74 家企业入围。受益于世界经济持续复苏，我国基础

设施投资建设的重心将逐步向城市轨道交通、保障性住房、水利水电、电网改造和新能源等工程领域转移，建筑市场依然具有较大的发展空间。另外，我国建筑企业施工能力已达世界先进水平，国际工程承揽规模不断扩大。

建筑行业作为高耗能行业，其发展与国家低碳绿色发展战略有所背离。据统计，我国建筑业能耗占全社会能源消耗的 30%左右，超过 95%的既有建筑属于较为落后的高耗能建筑，此外建筑垃圾占居民活动产生垃圾总量的 40%。根据国家领导人重要讲话中的减排目标，“到 2030 年单位 GDP 能耗比 2005 年下降 60%-65%”，建筑业能否做好节能减排工作成为影响国家绿色目标的重要因素。在此背景下，发展绿色建筑、实现产业升级成为建筑行业发展的当务之急。

（2）建筑行业竞争格局

①企业资质

建筑企业只有在取得相应资质证书后，才能在资质许可的范围内从事建筑施工活动，资质等级是建筑企业的重要基础条件。建筑企业资质等级划分为施工总承包、专业承包、劳务分包三个序列。

②竞争格局

中国建筑市场存在五类参与者：“五大”央企、地方性国企、大型民营企业、外资巨头以及众多中小建筑公司。

由于建筑企业承接项目后往往需要投入大量的流动资金，加之 EPC、BT、BOT 和 PPP 等已成为建筑业企业主流的承包模式和获利模式，承包商融资能力及技术能力已经成为决定其承揽项目的核心因素。央企在经过大规模的整合之后进入资本市场，具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；地方性国企大多得到当地政府扶持，利用地方优势占据了一定的市场份额，并逐渐从技术要求水平较低的普通建筑市场转向技术要求高、专业性强的高端市场；外资企业及大型民营企业在工程管控及成本控制方面具有较为突出的优势。由此可见，短期内中国建筑业市场企业竞争格局很难打破。

（3）建筑行业发展趋势

在宏观经济下行压力持续加大的背景下，建筑行业整体发展速度将趋势性放缓；同时，房地产市场受政策调控影响，市场规模控制力度有望加大；加之建筑施工企业普遍举债经营的特性，仍然具有较大的资金周转压力。

从中长期来看，建筑施工行业仍存在发展空间，建筑行业增长结构开始切换，房屋建筑工程下行压力持续较大，而基础设施建设产值占比不断提升，基建作为政府刺激经济增长的重要手段仍将发挥作用。整体看，建筑业下游需求量在中长期内仍将保持稳定。

2、土地整治行业状况分析

（1）土地整治行业基本情况

土地整理开发是指由政府或其授权委托的企业按照城市规划的功能和市政基础设施配套指标等要求，对一定区域范围内的城市国有土地、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建设条件，再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

我国实行的城市土地国家所有、土地用途管制、农地转用、建设用地统一管理制度使得政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效地引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。从土地的供给方面看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，随着我国耕地占补平衡的要求趋严，土地新增供给压力较大；从土地的需求方面看，随着我国经济的发展，城市化进程日益加快，居民购买力不断提高，土地需求旺盛。这样的大背景有力地推动我国土地价值的提升，保障了未来土地整理开发行业具有广阔的发展前景。

中国指数研究院有关数据显示，2020 年，全国 300 个城市共推出土地 34,283 宗，同比增加 5%；推出土地面积 142,968 万平方米，同比增加 5%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地，下同）11,825 宗，同比增加 1%，推出土地面积 58,058 万平方米，同比增加 4%。成交方面，300 个城市全年共成交土地 29,283 宗，同比增加 5%；成交面积 121,872 万平方米，同比增加 7%。其中，住宅类用地 9,823 宗，同比增加 3%，成交面积 49,046 万平方米，同比增加 7%。从土地成交价格来看，300 个城市全年成交楼面均价为 2,411 元/平方米，

同比下降 7%。其中住宅类用地成交楼面均价为 4,061 元/平方米，同比下降 6%。但是随着我国国民经济的持续增长和城镇化进程的进一步推进，“去库存”和“供给侧改革”的进一步落实，土地整理开发行业将变得愈发重要，面临着较好的发展空间和机遇。

（2）重庆市九龙坡区土地整治开发行业的现状与前景

重庆市幅员面积 8.24 万平方公里，辖 38 个区县（自治县）。常住人口城镇化率 66.8%，其中主城建成区面积 732 平方公里，常住人口约 875 万人。根据《重庆市城乡总体规划（2007-2020 年）》，国家进一步强化重庆市国家中心城市的发展目标，并明确重庆作为国家中心城市的重要职能，适当调整城市规模，规划至 2020 年：重庆市总人口 3,205 万人，城镇人口 2,280 万人，城镇化水平 70%左右；主城区城镇人口 1,200 万人，其中中心城区 700 万人；主城区城镇建设用地 1,188 平方公里，并为重庆市九龙坡区等重要功能区提供了用地空间保障。九龙坡区地处重庆市主城区西部，东与渝中区相邻，南与大渡口区接壤，西与璧山县、江津区相连，北与沙坪坝区毗邻。辖区东西最大距离 29.6 公里，南北最大距离 34.1 公里，总面积 432 平方公里。全区辖 8 个街道、11 个镇，其中 8 个街道、2 个镇分布于中梁山以东，9 个镇分布于中梁山以西。随着重庆市及九龙坡区城市化进程的不断推进，以及国有土地资源的逐步稀缺，未来土地整治开发行业的重要性会进一步提高，九龙坡区土地整治开发行业将有良好的发展前景。

3、城市基础设施建设行业状况

（1）我国城市基础设施建设行业现状和发展前景

城市基础设施是国民经济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有着积极的作用。加快城市化、城镇化进程是全面建设小康社会、构建社会主义和谐社会的必要途径。城市基础设施建设行业主要包括旧城改造、新区建设、供水、污水（再生水）处理、城市交通、城市燃气供应、集中供热等几大板块。城市基础设施建设行业承担着建设公共设施、提供公共服务的责任，具有社会性、公益性的特点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产

业政策的重点扶持。

中共中央、国务院 2014 年 3 月印发《国家新型城镇化规划(2014—2020 年)》，指出城镇化是现代化的必由之路，是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。要求各级党委和政府要进一步提高对新型城镇化的认识，全面把握推进新型城镇化的重大意义、指导思想和目标原则，切实加强对城镇化工作的指导，着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、中西部地区城镇化等问题，推进城镇化沿着正确方向发展。各地区各部门要科学规划实施，坚持因地制宜，推进试点示范，既要积极、又要稳妥、更要扎实，确保《国家新型城镇化规划(2014—2020 年)》提出的各项任务落到实处。

“十三五”期间我国城市基础设施建设行业将继续获得持续快速，根据“十三五”规划，未来国家将继续推进新型城镇化和农业现代化，促进城乡区域协调发展。推进以人为核心的新型城镇化，实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户，完成约 1 亿人居住的棚户区和城中村改造，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化。到 2020 年，常住人口城镇化率达到 60%、户籍人口城镇化率达到 45%。

近些年，伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模不断扩大，发展速度也不断加快。根据国家统计局统计，2020 年末全国大陆总人口 141,178 万人，比上年末增加 1,173 万人，其中城镇常住人口 90,199 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 63.89%，比上年末提高 3.29 个百分点。户籍人口城镇化率为 45.4%，比上年末提高 1 个百分点。城市已经成为我国国民经济发展的重要载体，国家也相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。过去的 20 年里，我国的城市化发展取得了长足的进步，城市经济对我国 GDP 的贡献率已经超过 70%。随着中国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不断增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。

未来 20 年是我国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期，我国的城市基础设施建设也将进入更加快速的发展时期。国家“十三五”规划纲要指出：

“超大城市和特大城市强化与周边城镇高效通勤和一体发展，促进形成都市圈。大中城市要加快产业转型升级，延伸面向腹地的产业和服务链，形成带动区域发展的增长节点；引导产业项目在中小城市和县城布局，完善市政基础设施和公共服务设施”。到 2020 年，我国内地常住人口城镇化率预计将达到 60%；到 2030 年达到 65%。同时，随着城市建设投融资体制改革的不断深入，城市建设资金的来源和渠道也将更加丰富；全国基础设施建设水平不断提高，经营机制日益完善，城市基础设施行业面临着广阔的发展空间。

（2）重庆市九龙坡区基础设施建设行业的现状与前景

重庆市自 1997 年成为直辖市以来，地区经济和城市基础设施建设均得到了良好快速的发展。尤其是最近几年，重庆市经济运行稳中有进、经济结构逐步优化。2011 年，国务院批复，国家发展改革委印发《成渝经济区区域规划》。《2019 年新型城镇化建设重点任务》明确将成渝城市群与京津冀城市群、长三角城市群和粤港澳城市群并列。重庆市为成渝地区双城经济圈的重要组成部分。

九龙坡区是重庆乃至中国西部工业重镇，拥有全国第 17 个国家自主创新示范区——重庆高新技术产业开发区，九龙园区、西彭园区等 2 个国家新型工业化产业基地，成功获批国家小微企业创业创新基地城市示范、“宽带中国”示范城市，被重庆市委市政府赋予建设西部创新中心窗口重任，产业底蕴深厚、优势突出，高新技术企业、高新技术产品增量均居全市首位。因此，区内个园区基础设施建设将进一步扩张，将带动发行人在基础设施建设行业的持续发展。总体来看，近年来重庆市九龙坡区经济运行态势总体良好，主要经济指标平稳向好，供给侧结构性改革成效显现，经济增长新动能不断累积。随着供给侧结构性调整和各项改革任务的深入推进，重庆市的经济状况将继续保持稳定发展的良好态势。

（三）发行人业务情况

1、土地整治及出让业务

发行人作为九龙坡区内最主要的土地整治及出让开发主体，负责区域内绝大部分规划用地的整治开发工作。根据土地整治及出让业务中土地权属及开发方式的不同，发行人土地整治及出让业务具体划分为土地整治转让业务和自有土地出让业务。最近三年及一期，发行人土地整治业务板块实现营业收入 35,662.83 万

元、123,250.01 万元和 63,289.03 万元和 0.00 万元。报告期内，发行人土地整治收入规模波动较大，主要是在全国集中供地制度的政策影响下，发行人确认的土地整治业务收入受九龙坡区土地出让计划的调整及自有土地出让体量减少的影响所致。

（1）土地整治转让业务

1) 业务模式

发行人作为九龙坡区内最主要的土地整治开发主体，负责主城区的土地一级开发，包括前期拆迁、土地平整等工作，由子公司重庆龙九建设有限责任公司（以下简称“龙九建设”）和重庆九龙半岛开发建设有限公司（以下简称“九龙半岛公司”）主要负责。

具体操作环节中，发行人先行支付征地拆迁款等相关款项，待拆迁工作完成后，发行人对所在区块的土地进行平整。相关地块的平整工作完成后，统一交由重庆市土地资源和矿业交易中心进行“招拍挂”。整个项目进程中，具有相关资质的专业审计机构会对发行人拆迁安置、土地整理等各个阶段中发生的相关费用进行审计，并由重庆市土地资源和矿业交易中心进行最终核定确认土地整治成本及挂牌成本。

对于土地整理业务，发行人与九龙坡区土地整治储备中心签订委托整治协议，在九龙坡区土地整治储备中心授权范围内实施一级土地整治开发，包括但不限于征地拆迁、安置补偿、土地整治及基础设施配套，使土地达到使用的基本条件。发行人投入资金对相关土地进行整理开发，待土地开发完成后确认收入，结算价格主要包括土地开发成本和开发管理费，管理费按照土地开发成本加成一定比例予以执行结算。待土地开发完成后，根据九龙坡区土地整治储备中心认可的第三方审计单位出具的审计报告作为发行人的土地开发成本。

2) 会计处理

相关的征地、拆迁和整治等支出发生时，在资产负债表上体现为借记“存货”，贷记“货币资金”或“银行存款”。土地开发过程中根据九龙坡区土地整治储备中心的进度确认及第三方审计单位出具的审计报告，按照过程结算和完工结算的方式，

发行人根据对应土地开发成本加上开发管理费确认相应收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时进行成本核算，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。后续收到相应支付的土地整治款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

发行人发生土地整治支出时，在现金流量表上计入“经营活动现金流出”项目下的“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在收到九龙坡区土地整治储备中心支付的土地整治款时，计入“经营活动现金流入”项目下的“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

3) 经营情况

最近三年及一期，发行人土地整治转让业务实现收入分别为 35,662.83 万元、40,776.70 万元、63,289.03 万元和 0.00 万元。具体情况如下所示：

表：最近三年及一期发行人已完工的土地整治项目情况

单位：万元

年份	项目	总投金额	已投金额	确认收入金额
2018 年	谢家湾影剧院地块	30,000.00	27,557.78	32,571.43
2018 年	西彭教堂地块	5,916.56	3,697.43	3,091.40
小计	-	35,916.56	31,255.21	35,662.83
2019 年	滩子口一号地块	35,000.00	35,000.00	40,776.70
小计	-	35,000.00	35,000.00	40,776.70
2020 年	滩子口一号地块（二期）	19,966.47	19,966.47	22,512.34
2020 年	新华书店片区(一期)	35,000.00	35,000.00	40,776.69
小计	-	54,966.47	54,966.47	63,289.03
2021 年 1-3 月	海员村、小水池	112,792.00	112,792.00	-
小计		112,792.00	112,792.00	-

截至 2021 年 3 月末，发行人在整理地块情况如下所示：

表：截至报告期末发行人在整理土地情况

单位：万元

项目	总投资金额	已投资金额	建设期限
铜罐驿 670 亩土地	20,000.00	18,100.00	2015-2021
陶家 282 亩土地	15,000.00	24,300.00	2014-2024

石堰八社地块	44,000.00	41,154.51	2020-2021
环松木材地块	223,500.00	20,000.00	2020-2024
西山一社	11,014.27	9,360.04	2018-2022
合计	313,514.27	112,914.55	-

（2）自有土地出让业务

1) 业务模式

发行人通过参与“招拍挂”方式摘取对应地块，并办理对应土地出让权证，自主进行部分土地的二级开发。待发行人完成开发后通过联合产权交易所，将对应土地及在建工程在二级市场予以转让。

相关地块开发过程中的土地获取成本及开发支出由发行人承担，相关成本计入开发成本。获得土地后，发行人先以自有资金对相关土地进行二级开发，开发成本计入发行人“存货”。待发行人完成开发后，将土地在二级市场转让，最终确认土地出让收入。

2) 会计处理

发行人缴纳土地出让金，获得的拟开发土地国有建设用地使用权证，发行人按照支出的土地出让价款在资产负债表中借记“存货”科目，同时贷记“银行存款”。

相关的土地获取成本及开发支出发生时，在资产负债表上体现为借记“存货”，贷记“银行存款”。土地完成出让，发行人收到受让方支付的款项时。借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，同时进行成本核算，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

发行人发生土地获取成本及整治支出时，在现金流量表上计入“经营活动现金流出”项目下的“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在收到土地出让款时，计入“经营活动现金流入”项目下的“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

3) 经营情况

最近三年及一期，发行人实现自有土地出让分别为 0.00 万元、82,473.32 万元、0.00 万元和 0.00 万元。具体情况如下所示：

表：报告期内发行人实现自有土地出让收入情况

单位：万元

时间	项目	金额
2019 年	中梁山组团 J 分区（人和厂地块）	82,473.32
合计		82,473.32

2、工程建设业务

发行人作为九龙坡区内最重要的基础设施项目建设主体，其工程代建项目主要包括保障房项目、河道整治和市政建设项目以及其他工程代建业务。最近三年及一期，发行人实现工程建设实现营业收入 2,887.94 万元、3,845.50 万元、7,971.49 万元和 349.23 万元。

（1）保障房项目

发行人系九龙坡区重要的棚户区改造主体，目前主要由公司本部和其子公司重庆龙九建设有限责任公司负责。

1) 业务模式

公司根据市、区政府的整体规划，负责九龙坡区的棚改征地拆迁、货币化安置、安置住房建设等工作。公司就承担的相关项目与九龙坡区建设委员会等部门签订政府购买服务协议，发行人进行棚改项目建设，九龙坡区相关政府部门待项目完工并完成竣工结算后核定购买服务费用，并按协议约定于项目交付日开始分年支付。发行人按照项目建设管理费部分确认收入，回款安排上，九龙坡区建设委员会按照前述的购买服务协议向公司支付款项。

2) 会计处理

发行人支出的棚改项目款项时，在资产负债表上体现为借记“存货”，贷记“银行存款”。待棚改项目完工后，进行竣工结算并确保达成协议项下各项义务的履行，发行人根据棚改项目支出收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转项目成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。后续收到政府应支付的土地整治款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。

发行人发生项目支出时，在现金流量表上计入“经营活动现金流出”项目下的“购买商品、接受劳务支付的现金”科目；在收到代建工程款时，计入“经营活动现金流入”项目下的“销售商品、提供劳务收到的现金”科目。

3) 经营情况

报告期内，公司实施的保障房项目仍处于建设期间，还未达到服务费用支付条件，尚未确认相关业务收入。待项目竣工结算后，九龙坡区建设委员会将根据签署的《政府购买服务协议》约定，逐年支付购买服务费用。

截至 2021 年 3 月末，发行人主要在建保障房项目情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	总投资金额	已投资金 额	合同签订 时间	开工日 期	预计竣 工日期	协议金 额	购买服务 费支付期 间	是否签 署政府 购买服 务协议	是否 完工	已确 认收 入金 额	回款 金额
1	九龙坡区棚户区改造项目	九龙坡区建委	54.68	51.40	2016.09	2014.01	2021.12	90.59	2021-2045	是	否	-	-
2	2018-2020 棚户区改造项目黄桷坪长江大桥片区	九龙坡区建委	42.61	14.24	2018.09	2018.12	2020.12	65.77	2021-2045	是	否	-	-
3	中梁云峰村旧城改造项目	九龙坡区建委	25.02	29.21	2015.5.12	2016.06	2021.12	29.87	2020-2025	是	否	-	-
4	九龙半岛棚户区改造项目	九龙坡区建委	64.58	62.44	2017.09	2018.03	2020.12	137.89	2020-2045	是	否	-	-
5	九龙坡区共和村地块棚户区改造项目	九龙坡区建委	14.88	11.70	2020.3.27	2018.06	2020.06				否	-	-
6	文化二村项目	九龙坡区建委	1.54	1.42	2015.10.09	2015.01	2019.01				否	-	-
7	王家大山棚户区项目	九龙坡区建委	6.07	1.69	2018.02	2018.06	2020.06				否	-	-
8	石板渝路项目	九龙坡区建委	0.90	0.18	2014.03	2018.01	2020.01				否	-	-
合计			210.28	172.28		-	-	324.12	-	-		-	-

备注：截至报告期末，上述项目均尚未竣工。发行人保障房项目于项目完工办理决算后，确认项目收入，因此上述在建项目尚未确认收入，不涉及回款金额。

(2) 河道整治和市政建设项目

发行人作为九龙坡区内最重要的基础设施项目建设主体，河道整治和市政建设项目建设主要由下属子公司重庆桃花溪市政建设有限公司（以下简称“桃花溪公司”）和重庆龙九建设有限责任公司（以下简称“龙九建设”）承担。

1) 业务模式

桃花溪公司和龙九公司作为代理业主方，负责基础设施项目建设工作，组织与外部工程施工单位签订建设施工合同，按照合同约定及施工进度向施工单位支付资金。待项目全部竣工完成审计结算后，发行人按照约定的管理费比例确认代建管理费收入。

2) 会计处理

发行人收到财政专项拨款时借记“银行存款”，贷记“专项应付款”。发行人将建设款项预付给第三方分包单位时借记“预付账款”，贷记“银行存款”；项目推进过程中，按工程进度将“预付账款”转结至“存货”。项目完工后根据竣工结算和财务决算报告予以结算，结算金额包括工程建设成本和代建管理费，发行人根据审计结算核定的代建管理费确认“主营业务收入”，计入建设成本的“存货”科目直接冲抵该项目对应的“专项应付款”；若涉及存量未收到专项拨款的项目，则直接将项目成本加成相应管理费后确认至“主营业务收入”，存货成本则直接结转“主营业务成本”科目。

3) 经营情况

① 主要已完工情况

截至 2021 年 3 月末，发行人主要负责的已完工河道整治和市政建设情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	总投资金额	已投资金额	合同签订时间	开工日期	竣工日期	拟回款金额	已回款金额
1	杨家坪步行商业街环道工程	九龙坡区城管局	3.62	3.62	2001.01	2001.01	2003.05	3.76	3.76
2	建设大厦装饰	九龙坡区城管局	0.12	0.12	2003.07	2003.09	2005.01	0.12	0.12
3	杨家坪街道办公楼装饰	九龙坡区城管局	0.01	0.01	2004.09	2004.09	2004.12	0.01	0.01
4	劳动保障大厅装饰	九龙坡区城管局	0.07	0.07	2004.12	2004.12	2005.03	0.07	0.07
5	杨家坪西郊路人行天桥	九龙坡区城管局	0.07	0.07	2005.07	2005.07	2005.12	0.07	0.07
6	长江大桥北引道改造	九龙坡区交通局	0.38	0.38	2005.11	2005.11	2006.06	0.38	0.38
7	区政府 1,2,3 号楼内、外装饰	九龙坡区建委	0.07	0.07	2006.03	2006.03	2006.11	0.07	0.07
8	陈庹路垃圾中转站	九龙坡区城管局	0.08	0.08	2007.04	2007.04	2008.01	0.08	0.08
9	黄桷坪涂鸦艺术一条街工程	九龙坡区城管局	0.12	0.12	2006.12	2006.12	2007.06	0.12	0.12
10	黄桷坪消防站	九龙坡区城管局	0.05	0.05	2005.12	2007.11	2008.01	0.05	0.05
11	杨九路改造	九龙坡区交通局	0.19	0.19	2006.10	2006.01	2007.05	0.19	0.19
12	石坪桥农民工公寓装修	九龙坡区建委	0.01	0.01	2009.02	2009.06	2009.08	0.01	0.01
13	区民兵高炮训练中心及战训合一基地	九龙坡区武装部	0.23	0.23	2006.05	2006.05	2009.03	0.24	0.24
14	区府地下停车库及服务综合楼	九龙坡区建委	0.17	0.17	2006.08	2006.09	2008.02	0.18	0.18
15	杨家坪步行街玻璃塔维修	九龙坡区城管局	0.02	0.02	2010.07	2010.07	2010.09	0.02	0.02
16	杨家坪木质步道改造	九龙坡区城管局	0.02	0.02	2011.03	2011.05	2011.08	0.02	0.02
17	民兵训练中心射击场改造	九龙坡区武装部	0.01	0.01	2009.06	2009.11	2009.12	0.01	0.01
18	谢家湾地下人行通道	九龙坡区城管局	0.15	0.15	2010.12	2011.01	2012.12	0.15	0.15
19	动物园地下人行通道	九龙坡区城管局	0.17	0.17	2010.11	2011.09	2012.01	0.18	0.18

20	区五院配套工程	九龙坡区建委	0.05	0.05	2011.11	2011.11	2012.07	0.06	0.06
21	区信访中心扩建	九龙坡区建委	0.02	0.02	2011.09	2011.08	2012.01	0.02	0.02
22	区五院迁建	九龙坡区建委	1.02	1.02	2007.02	2008.01	2011.01	1.06	1.06
23	陶家镇风貌街整治	九龙坡区城管局	0.72	0.72	2012.03	2012.03	2013.12	0.75	0.75
24	金建路九龙坡区段	九龙坡区交通局	1.98	1.98	2011.01	2013.07	2014.12	2.06	2.06
25	金曾路	九龙坡区交通局	4.13	4.13	2010.05	2013.01	2016.12	4.29	1.15
26	华润二十四城地块东西景观市政道路	九龙坡区城管局	0.76	0.76	2011.03	2016.12	2018.02	0.79	-
27	陶家小学	陶家小学	2.00	2.00	2016.02	2016.02	2018.02	2.08	-
28	华岩隧道	九龙坡区交通局	2.43	2.43	2015.01	2015.01	2017.12	2.53	2.53
29	华岩旅游风景区北大门	九龙坡区城管局	2.50	2.50	2010.05	2016.01	2018.01	2.60	-
30	中石油 D711、D720 管道搬迁项目	九龙坡区城管局	2.42	2.42	2013.01	2016.01	2018.01	2.52	-
31	谢家湾立交	九龙坡区交通局	3.10	3.10	2016.04	2016.04	2018.04	3.22	-
32	公安局技改房项目	九龙坡区建委	1.95	1.95	2011.11	2015.12	2016.07	2.03	2.03
	合计		28.64	28.64				29.80	15.45

②主要在建项目情况

截至 2021 年 3 月末，发行人在建河道整治和市政建设项目情况如下：

表：截至 2021 年 3 月末发行人主要在建工程建设项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	总投资金额	已投资金额	合同签订时间	开工日期	竣工日期	已确认收入金额	回款金额
1	跳蹬河综合整治（二期）项目	九龙坡区城管局	12.90	12.90	2018.08	2018.08	2022.07	-	-
2	桃花溪流域水环境综合整治	九龙坡区城管局	6.50	6.20	2001.12	2001.12	2009.01	-	-

3	含谷立交改造工程项目	九龙坡区交通局	10.00	6.11	2011.01	2011.01	2014.12	-	-
4	严家桥节制闸项目	九龙坡区城管局	2.75	2.75	2011.01	2011.01	2014.12	-	-
5	梁滩河流域水环境综合整治	九龙坡区城管局	2.50	2.22	2009.11	2009.11	2012.06	-	-
6	嘉华大桥南延伸段三期北段	九龙坡区交通局	2.01	2.01	2016.02	2016.02	2018.02	-	-
7	大溪河流域水环境综合整治	九龙坡区城管局	2.00	1.72	2010.03	2010.03	2012.03	-	-
8	快速路一纵线（狮子口立交至农马立交段）项目（部分）	九龙坡区交通局	1.80	1.70	2010.03	2010.03	2012.03	-	-
9	内环快速路西北半环拓宽工程（凤中立交）	九龙坡区交通局	1.60	1.59	2009.01	2009.01	2011.01	-	-
10	四横线二郎立交至陈家坪立交改造工程	九龙坡区交通局	1.26	1.20	2009.03	2009.03	2011.03	-	-
11	桃花溪后续整治项目	九龙坡区城管局	1.13	1.13	2013.09	2013.09	2015.12	-	-
12	九中路改造（龙九公司）	九龙坡区城管局	1.10	1.10	2016.09	2016.09	2018.08	-	-
13	共和2、3社道路规划及绿化改造	九龙坡区城管局	0.95	0.95	2017.09	2017.09	2020.09	-	-
14	跳蹬河综合整治（一期）项目	九龙坡区城管局	4.26	0.31	2017.09	2017.09	2022.07	-	-
15	桃花溪流域三条支流雨污分流整治	九龙坡区城管局	5.24	3.00	-	2020	2021	-	-
	合计		56.00	44.89				-	-

备注：上述项目竣工日期为合同中约定的竣工日期，后续因部分项目规划调整原因，持续施工至报告期末；且部分项目调整概算，后续总投金额会发生调整。

发行人河道整治和市政建设项目于项目完工办理决算后，确认项目收入，因此上述在建项目尚未确认收入，不涉及回款金额。

③主要拟建项目情况

截至 2021 年 3 月末，发行人拟建项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资金额	未来投资计划			
		2021年4-12月	2022年	2023年	2024年
幸福五社安置房	4.00	2.50	1.50	-	-
铜罐驿污水处理厂	1.10	1.10	-	-	-
彩云湖污水处理厂	2.40	0.40	2.00	-	-
华福立交（一期）	4.75	1.50	1.50	1.75	-
合计	12.25	5.50	5.00	1.75	-

3、混凝土业务

最近三年及一期，发行人混凝土业务收入分别为 66,859.18 万元、62,988.50 万元、96,789.86 万元和 13,133.16 万元，实现毛利润分别为 5,182.51 万元、4,154.42 万元、11,964.70 万元和 1,819.64 万元。报告期内，发行人收入不断增长，且公司混凝土业务对利润贡献较大。

（1）业务模式

目前发行人的混凝土业务主要依托发行人子公司重庆维冠混凝土有限公司（以下简称“重庆维冠”）开展。重庆维冠成立于 2012 年 9 月 6 日，注册资本为 5,000.00 万元，是九龙坡区产销规模最大的混凝土生产销售商，主要的业务内容是生产和销售商品混凝土，供应区域主要为九龙坡区、大渡口区、巴南区和江津区等。

发行人经营模式有赊销和预收款销售两种模式，其中：赊销模式根据合同垫资到约定金额或方量时开始收款，预收款销售模式主要针对供货量不超过 1,000 立方米的中小型客户。维冠公司在签订合同确认订单后，按客户需求将原材料投放搅拌站进行加工生产，然后由运输车辆进行配送。

（2）经营情况

重庆维冠现有 6 条生产线，年产能约为 240 万立方米，产品主要为 C30、C20 和 C25 等型号的混凝土，且自 2015 年实现混凝土业务收入以来，混凝土的产销量逐年快速增加，最近三年及一期，分别生产混凝土 160.81 万立方米、125.31 万立方米、162.92 万立方米和 26.80 万立方米。

最近三年及一期，公司产销率均为 100%，受近年来建筑市场活跃影响逐年增长，混凝土产品属于即产即用商品，故产销量基本一致，差异主要系不同公司的搅拌站间存在相互代供应的现象。2020 年上半年，受限于疫情影响，混凝土业务板块出现波动性状态，但进入 2020 年中旬以来，随着建材市场和基建领域的全面复苏，混凝土业务出现高速回暖现象。

表：报告期内发行人混凝土产销情况

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
产量（万立方米）	26.80	162.92	125.31	160.81
销量（万立方米）	26.80	162.92	125.31	160.81
产销率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
平均单位成本（元/立方米）	346.58	393.74	466.2	390.42
平均单位售价（元/立方米）	423.74	457.32	511.45	426.14

最近三年及一期，发行人混凝土业务的毛利率分别为 7.75%、6.60%、12.36% 和 13.86%。重庆维冠销售的混凝土产品主要是 C30、C45，所采用的原材料主要为砂石。

公司主要供应商为：重庆珀豪实业有限责任公司、重庆市南川区岩城矿业有限公司、重庆建工第三建设有限责任公司、重庆佳逊商贸有限公司、重庆千旭实业有限公司等；

公司产品主要面向的建筑施工单位有：中铁八局集团建筑工程有限公司、重庆华硕建设有限公司、中建四局第五建筑工程有限公司、中铁二十三局集团第四工程有限公司、中国华冶科工集团有限公司西南分公司、重庆华硕建设有限公司、重庆顺凯建筑工程有限公司、重庆建工第三建设有限责任公司、重庆渝建实业集团股份有限公司、重庆骐鼎建设工程管理有限公司、庆佳宇建设（集团）有限公司、重庆中科建设（集团）有限公司、重庆宏宇建设工程（集团）有限公司、重庆两江建筑工程有限公司、重庆市三峡天龙建筑集团有限公司等。公司一般采用

直接向下游客户销售的模式，结算方式主要为月结和预付。

表：2020 年发行人混凝土板块业务前五名供应商情况

单位：万元，%

序号	供应商	采购金额	占当期混凝土板块成本比例	关联关系
1	重庆珀豪实业有限责任公司	7,170.61	8.45	无关联关系
2	重庆市南川区岩城矿业有限公司	5,349.58	6.31	无关联关系
3	重庆建工第三建设有限责任公司	4,569.98	5.39	无关联关系
4	重庆佳逊商贸有限公司	2,767.97	3.26	无关联关系
5	重庆千旭实业有限公司	2,537.79	2.99	无关联关系
合计		22,395.92	26.40	

表：2020 年发行人混凝土板块业务前五名销售客户情况

单位：万元，%

序号	客户	销售收入	占当期混凝土板块收入比例	关联关系
1	重庆华硕建设有限公司	4,886.62	5.05	无关联关系
2	重庆顺凯建筑工程有限公司	3,599.12	3.72	无关联关系
3	重庆建工第三建设有限责任公司	3,024.02	3.12	无关联关系
4	重庆渝建实业集团股份有限公司	2,906.59	3.00	无关联关系
5	重庆骐鼎建设工程管理有限公司	2,190.86	2.26	无关联关系
合计		16,607.20	17.16	

4、物业租赁及物业管理

最近三年及一期，发行人实现的办公楼租赁收入分别为 6,618.93 万元、11,196.31 万元、10,303.35 万元和 2,558.97 万元。

发行人物业经营主体为子公司重庆渝隆资产管理有限公司，公司通过股东划拨、自筹资金建设和对外收购等方式取得各类可供租赁的物业资产，并通过对外出租或出售物业资产取得收益。

发行人在九龙坡区拥有较大规模的商用物业，发行人不仅对于名下物业进行综合管理，进行租赁运营，并且对于部分物业进行配套的物业管理服务。发行人所拥有的商用物业平均租期为 2-3 年，整体出租情况良好。

表：报告期内发行人租赁业务运营情况

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
可供租赁面积（万平方米）	45.86	43.00	79.31	70.46
实际出租面积（万平方米）	34.52	40.55	64.18	68.78
出租率（%）	75.27	94.30	80.92	97.62

最近三年及一期末，公司物业的可供租赁面积分别为 70.46 万平方米、79.31 万平方米、43.00 万平方米和 45.86 万平方米；出租率分别为 97.62%、80.92%、94.30% 和 75.27%。2020 年末，发行人可供租赁面积大幅减少，主要原因是集团从资产流动性和经济效益角度出发，整体出售西彭经营性厂房合计约 36 万平方米，截至募集说明书出具之日，上述厂房由于租赁问题部分尚未完成资产交割。

截至 2021 年 3 月末，发行人主要出租物业情况如下：

表：2021 年 3 月末发行人主要出租物业情况

单位：平方米、万元

项目名称	地址	租赁面积	租期	年租金	出租率
九龙大楼	九龙园区红狮大道 2 号	16,109.72	长期	1,159.90	100%
西郊大厅	杨家坪西郊路 29 号	5,646.16	长期	295.99	100%
渝隆大厦	杨家坪正街 26 号附 4 号	30,104.52	渝隆大厦 1-4、6、9-16、19 层： 2016.4.1-2031.4.30	479.74	96%
			渝隆大厦 29 层：2018.3.24- 2021.3.23	81.87	
			渝隆大厦 21 层：2015.12.1- 2026.6.10	82.45	
			渝隆大厦第 20 层部分：2018.7.1- 2020.6.30	16.41	
			渝隆大厦 7 楼部分：2019.6.22- 2022.6.21	22.68	
			渝隆大厦 7 楼部分：2018.9.21- 2021.9.20	33.78	
电力大厦	杨家坪前进支路 15 号	18,963.92	1 楼：2019.4.28-2022.4.27	35.99	97%
			2 楼：2019.4.10-2022.4.9	23.52	
			3 楼：2016.10.1-2021.9.30	39.26	
			4 楼及 5 楼：2017.3.13-2022.3.12	64.06	
			6 楼：2018.6.1-2020.5.31	49.21	
			7 楼：2018.2.15-2021.2.14	45.34	

			8 楼: 2016.12.1-2019.11.30 9 楼: 2018.1.1-2022.12.31 10 楼: 2019.8.16-2022.8.15 电力大厦 1 层部分和 12 至 15 层 房屋: 2018.7.1-2023.6.30	45.34 45.34 45.34 150.38	
九龙坡区西 郊路 27 号 2 号楼裙楼	九龙坡区西郊 路 27 号 2 号 楼裙楼	3,000.00	2019.1.1-2038.12.31	650.00	
九龙坡区西 郊路 27 号信 访办加层部 分	九龙坡区西郊 路 27 号信访 办加层部分	2,156.00	2019.1.1-2038.12.31	43.55	100%
依云美舍	九龙坡区锦龙 路盘龙新城依 云美舍 2、3 层	2,115.84	2017.12.11-2032.10.31	138.93	100%
谢家湾正街 55 号	谢家湾正街 55 号 19 幢 2-1 号房屋	2,956.44	2019.3.30-2022.3.29	120.62	100%
锦怡国际	西郊路 24 号 2 幢 7-1 至 7- 17、8-1 至 8- 17、9-1 至 9- 17	2,658.06	2018.2.1-2021.1.31	190.30	100%
奥园金域	九龙坡区矿机 村 99 号 1 幢 奥园金域小区 2-3 层附 34-40 号、附 66 号- 72 号	1,242.23	2018.12.1-2021.11.30	65.33	100%
停车楼	九龙坡区西郊 路 27 号立体 停车楼	387 个车位	2020.4.1-2023.3.31	174.54	100%
保利时代广 场	保利花半里- 三期-C6C7 部 分商业、C65 楼层全部、 C75、6、7 层 全部	6,172.42	2018.11.1-2025.10.31	414.46	100%

二郎厂房	重庆市九龙坡区兰美路 701 号	41,237.00	2019.12.12-2021.12.11	1,237.11	100%
------	------------------	-----------	-----------------------	----------	------

注：渝隆大厦部分楼层为发行人自用，所以出租率未达到100%。

5、安置房销售业务

最近三年及一期，发行人安置房销售业务收入分别为 4,084.70 万元、10,610.29 万元、87,716.89 万元和 76,203.39 万元，实现毛利润分别为 2,512.15 万元、2,717.24 万元、14,476.37 万元和 7,810.85 万元。

安置房销售业务主要为安置房配套商铺的销售，发行人建设或收购的存量安置房住宅部分严格实施按需安置的原则，对应商铺部分则采取市场化的销售方式通过重庆联合产权交易所进行统一挂牌竞拍，竞拍完成后发行人将权证办理至竞拍人名下。但由于近年来货币化安置的权重加大，同时在去库存的宏观环境下，发行人安置房销售业务还主要是对原有存量安置房配套商铺的销售，报告期内该部分业务波动较大，占公司整体业务板块的比例较小。

6、其他业务

最近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 15,934.13 万元、11,732.23 万元、11,614.46 万元和 2,711.32 万元，实现毛利润分别为 4,851.20 万元、3,290.08 万元、-893.76 万元和 201.14 万元。

基金管理业务是发行人转型发展的潜力板块，发行人通过并购和新设成立方式控股两家基金管理公司，分别为重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司（中基协编号：P1000793）和重庆御隆股权投资基金管理有限公司(中基协编号 P1065272)，其中西证渝富主要针对资管新规出台前的存量基金管理；御隆基金以股权投资为主，盈利模式主要包含基金管理费收入和投资收益分成。

（四）发行人竞争优势

1、区域内行业地位优势

发行人是根据九府函[1999]32 号文的要求由重庆市九龙坡区人民政府批准成立的国有独资公司。发行人作为重庆市九龙坡区城市开发建设的重要力量，在

授权范围内，根据九龙坡区城市总体规划、建设计划，按照市场运作方式多元化、多渠道筹集资金，推动区内滚动发展，努力将九龙坡区建设成为区内一流、市内顶尖、全国领先的辐射重庆乃至西南地区的现代化工业重镇和现代化新城，并将逐步打造成为自主创新战略高地，新兴产业核心载体，科学发展示范园区。公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在重庆市九龙坡区基础设施建设和土地整治及出让领域处于主导地位，在区域内具有行业垄断性，因而具有较强的竞争优势和良好的发展前景。

2、快速发展的区域经济

九龙坡区依托九龙园区、铝产业区等平台主攻集群发展，大力推进产业和布局的战略性调整，着力提升交通运输设备、电器机械及器材和有色金属冶炼机加工等现代制造业，加快发展电子信息、装备制造、生物医药等战略性新兴产业，推动实现传统产业和新兴产业比翼双飞、工业和信息化融合发展。

3、政策资源优势

发行人是重庆市九龙坡区大型国有企业，是重庆市九龙坡区重要的城市基础设施投建设主体。发行人得到了重庆市九龙坡区人民政府及重庆市九龙坡区国资委的大力支持和持续关注，在资源配置上有着巨大的政策优势。发行人在九龙坡地位突出，受九龙坡区政府大力支持。通过建立在庆市九龙坡区人民政府及重庆市九龙坡区国资委在资本金和资源配置等方面政策资源优势，公司目前形成了多元化经营的全面发展结构，从而确保自身未来的盈利能力和现金流的健康转动，降低未来的经营风险。

4、业务收入来源稳定

发行人作为重庆市九龙坡区重要的城市基础设施投建设主体，担负着九龙坡区范围内城市基础建设项目筹措资金与建设运营的重要任务，处于行业垄断地位，市场相对稳定。除此之外，发行人在混凝土业务、商业租赁和物业管理、广告业务等方面逐步开拓新的业务来源，随着九龙坡区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，公司将进一步寻找相关投资机会，并寻求多元化收入来源模式。

5、良好的资信水平和融资能力

发行人拥有良好的信用评价，与商业银行等金融机构一直保持着密切的合作关系，公司历年到期贷款偿付率和利息偿付率均为 100%，目前无任何逾期贷款。发行人积极加强与商业银行等金融机构的合作，多渠道、全方位地筹集城市建设资金，较好地保障了九龙坡区城市建设的资金需求。强大的持续融资能力将为发行人的业务开展和债务偿还提供充足的资金来源保障。

6、多元化经营优势

在重庆市九龙坡区的开发建设中，发行人根据区域的发展需要，致力于完善市区的整体营运环境以及区域内各项配套服务。在此过程中，发行人经营业务领域不断拓展，业务范围涉及土地整治及出让、城市基础设施建设、物业管理、物业租赁等版块，并积极开拓基金管理业务，投资方向涉及文化创意、高新科技、智能制造等多元化领域。未来两个基金管理公司将采取差异化的发展策略，以“区外市场化拓展+区内深耕”的战略实现整体资产管理规模的进一步突破。发行人卓越的主业拓展能力，为未来的发展拓宽了空间，进一步增强了发行人的抗风险能力和经营优势。

（五）发行人的经营方针和战略

发行人将根据国家产业发展政策导向，坚持以市场为主体，积极稳妥推进国有资产经营管理体制改革和公司转型发展；坚持“量入为出、总量控制、风险可控、偿债有信”的原则，切实推进公司融资工作；坚持“科学论证、突出主业、效益兼顾、统筹发展”的思路，推进公司投资工作；采取“规范运作、增强实力、有效调控”的措施，加大公司资本运作力度，提升资本保值增值能力；以经营市场化转型为立足点，在抓好承接的重点项目建设，完善城市功能和区基础设施的基础上，形成集基础设施建设、混凝土生产、物业租赁及物业管理、金融、股权投资的综合性国有独资公司，保持良好现金流，资金实现良性循环，实现立体式、全方位的发展。

八、发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员违法违规情况

发行人及实际控制人、董事、监事、高级管理人员最近三年及一期内不存在

重大违法违规及受处罚的情况。发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。发行人高级管理人员的任职符合《公司法》及公司章程的相关规定。

九、独立经营情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，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

在机构方面，公司拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全。内部各机构均独立于实际控制人，能够做到依法行使各自职权，不存在混合经营、合署办公的情形。

（二）人员独立

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

（三）业务独立

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

（四）财务独立

公司设立了独立的财务会计部门，按照《企业会计准则》等有关规定，制定了独立的财务管理制度；公司的财务核算体系独立，资金管理独立。公司有独立的纳税登记号，依法独立纳税；公司财务决策不受控制人干预。公司独立做出财务决策，自主决策公司的资金使用，不存在政府部门干预资金使用的情况。

报告期内，发行人内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况；不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

（五）资产独立

公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，不存在资产、资金被实际控制人占用而损害公司利益的情况，公司与实际控制人之间产权明晰，资产独立登记、建账、核算和管理。

十、关联交易

发行人为国有独资公司，母公司为重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会。

（一）发行人母公司的有关信息

表-发行人的母公司

单位：%

名称	对发行人的持股比例	对发行人的表决权比例
重庆市九龙坡区国有资产监督管理委员会	100.00	100.00

（二）发行人子公司有关信息

发行人子公司有关信息见本节“发行人重要权益投资情况”。

（三）发行人的合营企业、联营企业有关信息

发行人合营企业、联营企业有关信息见本节“发行人重要权益投资情况”。

（四）关联方交易

1、购买商品和接受劳务的关联交易

表：近三年发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
重庆铝产业开发投资集团有限公司	收购标准化厂房	-	-	143,974.94
重庆渝隆远大住宅工业有限公司	土地开发	-	64.52	-
重庆渝桑环保科技有限公司	代建工程开发	-	99.80	-
湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	土地开发	3,252.20	581.90	-

2、出售商品和提供劳务的关联交易

表：近三年发行人出售商品和提供劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
重庆市九龙坡区财政局	市政工程项目代建管理费	-	-	379.99
重庆市九龙坡区财政局	租车收入	-	10.16	-
重庆市九龙坡区财政局	土地款	-	-	37,445.97
重庆渝隆远大住宅工业有限公司	混凝土	-	-	-
重庆市九龙坡区财政局	租车收入	-	10.16	-
重庆渝隆远大住宅工业有限公司	物业服务	-	70.64	-
重庆渝隆远大住宅工业有限公司	加工费	-	932.09	-
重庆铝产业开发投资集团有限公司	物业服务	363.04	251.83	-
重庆铝产业开发投资集团有限公司	处置厂房	63,952.43	-	-
重庆铝产业开发投资集团有限公司	工程收入	55.10	-	-
重庆铝产业开发投资集团有限公司	物业服务	32.18	-	-
湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	物业服务	21.50	1.87	-
湘渝九龙（集团）建设工程有限公司	租车收入	12.00	9.00	-
湘渝九龙（集团）建设工程有限公司	混凝土收入	153.80	-	-
重庆千洲生态环境工程有限公司	混凝土收入	7.61	-	-
重庆渝桑环保科技有限公司	租赁收入	-	1.14	-

3、关联租赁

表：近三年发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方	承租方	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
发行人	九龙坡区机关事务局、区财政局	房屋	590.91	694.29	1,837.02
发行人	重庆渝隆远大住宅工业有限公司	场地租赁	-	1,127.60	-

4、关联担保

(1) 发行人及其子公司作为担保方

表：截至 2020 年末发行人及其子公司作为担保方的关联担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
重庆铝产业开发投资集团有限公司	24,000.00	2018/3/29	2021/3/28
重庆铝产业开发投资集团有限公司	29,500.00	2019/5/10	2022/5/10

重庆铝产业开发投资集团有限公司	70,000.00	2020/5/18	2027/5/18
重庆铝产业开发投资集团有限公司	9,500.00	2020/1/2	2022/1/2
重庆铝产业开发投资集团有限公司	9,500.00	2020/3/19	2022/3/19
重庆铝产业开发投资集团有限公司	9,500.00	2020/4/24	2023/4/24
重庆铝产业开发投资集团有限公司	12,000.00	2020/5/15	2022/5/11
重庆铝产业开发投资集团有限公司	20,000.00	2020/5/29	2022/5/28
重庆铝产业开发投资集团有限公司	20,000.00	2020/7/1	2023/6/30
重庆铝产业开发投资集团有限公司	20,000.00	2020/8/18	2023/8/18
重庆铝产业开发投资集团有限公司	30,000.00	2020/8/25	2023/8/25
重庆铝产业开发投资集团有限公司	13,100.00	2018/3/9	2021/3/14
重庆瑞盈实业有限公司	26,000.00	2019/12/31	2024/12/31
重庆九龙园高新产业集团有限公司	8,500.00	2019/5/13	2021/5/13
重庆九龙园高新产业集团有限公司	9,900.00	2019/9/5	2022/9/5
重庆九龙园高新产业集团有限公司	9,000.00	2020/6/9	2023/6/8
重庆九龙园高新产业集团有限公司	10,000.00	2020/9/17	2022/9/17
重庆九龙园高新产业集团有限公司	18,000.00	2020/9/17	2022/9/17
重庆九龙园高新产业集团有限公司	4,750.00	2020/9/20	2022/3/20
重庆九龙园高新产业集团有限公司	41,055.00	2019/5/25	2034/6/19
重庆九龙园高新产业集团有限公司	26,045.00	2019/7/25	2034/6/19
重庆九龙园高新产业集团有限公司	40,000.00	2020/1/17	2023/1/17
重庆九龙园高新产业集团有限公司	30,000.00	2020/1/17	2025/1/7
合计	490,350.00	-	-

(2) 发行人及其子公司作为被担保方

表：截至 2020 年末发行人及其子公司作为被担保方的关联担保情况

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
重庆铝产业开发投资集团有限公司	20,000.00	2016/6/2	2021/6/2
重庆高新区开发投资集团有限公司	10,000.00	2018/3/30	2021/3/30
重庆铝产业开发投资集团有限公司	5,200.00	2018/6/1	2021/6/1
重庆高新区开发投资集团有限公司	36,000.00	2018/12/18	2021/12/18
重庆铝产业开发投资集团有限公司	14,700.00	2019/2/1	2022/2/1
重庆九龙园高新产业集团有限公司	27,000.00	2019/6/12	2022/6/12
重庆九龙园高新产业集团有限公司	77,440.00	2020/3/13	2022/3/13

重庆铝产业开发投资集团有限公司	15,000.00	2020/3/4	2021/3/4
重庆九龙园高新产业集团有限公司	46,875.00	2020/6/12	2028/6/12
重庆铝产业开发投资集团有限公司	66,700.00	2020/8/19	2023/8/19
重庆铝产业开发投资集团有限公司	13,600.00	2020/9/7	2023/9/7
重庆九龙园高新产业集团有限公司	70,000.00	2020/11/10	2023/11/10
重庆贝迪实业发展有限公司、重庆共力飚 商贸有限公司、文蜀、陈长碧	22,510.00	2018/2/2	2027/12/20
赵鹏、重庆楚晟实业发展有限公司	14,900.00	2020/6/22	2023/6/21
合计	439,925.00	-	-

5、关联方资金拆借

表：截至 2020 年末发行人关联资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日
重庆铝产业开发投资集团有限公司	14,000.00	2020/1/20	2023/1/19
重庆铝产业开发投资集团有限公司	2,550.00	2020/3/31	2021/3/30
重庆铝产业开发投资集团有限公司	18,361.25	2020/5/7	2025/5/6
重庆金马桃缘旅游开发有限公司	200.00	2020/1/21	2021/11/21
重庆铝产业开发投资集团有限公司	11,000.00	2020/3/18	2021/3/17
重庆铝产业开发投资集团有限公司	2,550.00	2020/3/31	2021/4/30
重庆铝产业开发投资集团有限公司	22,440.00	2020/4/1	2021/3/30
重庆铝产业开发投资集团有限公司	18,361.25	2020/5/7	2025/5/6
重庆铝产业开发投资集团有限公司	10,000.00	2020/5/13	2023/5/12
重庆铝产业开发投资集团有限公司	13,000.00	2020/7/8	2021/3/7
合计	112,462.50	-	-

6、关联方应收应付款项

(1) 截至 2020 年末，发行人应收关联方款项情况如下：

表：截至 2020 年末发行人应收关联方款项情况

单位：万元

科目	关联方	账面金额
应收账款	重庆市九龙坡区财政局	46,084.45
应收账款	重庆观江美郡置业有限公司	28.88
小计	-	46,113.33

其他应收款	重庆市九龙坡区财政局	668,277.86
其他应收款	重庆都市农业发展有限公司	9,816.97
其他应收款	重庆铝产业开发投资集团有限公司	96,445.00
其他应收款	重庆市畅泊停车产业发展有限公司	160.00
其他应收款	重庆金马桃缘旅游开发有限公司	1,285.00
其他应收款	重庆观江美郡置业有限公司	0.67
小计	-	775,985.51
合计	-	822,098.84

(2) 截至 2020 年末，发行人应付关联方款项情况如下：

表：截至 2020 年末发行人应付关联方款项情况

单位：万元

科目	关联方	账面金额
预收款项	重庆西彭铝产业区开发投资有限公司	76,203.39
小计	-	76,203.39
应付账款	湘渝九龙（重庆）建设工程有限公司	28.00
小计	-	28.00
其他应付款	重庆九龙园高新产业有限公司	3,363.65
其他应付款	重庆征创住房服务有限公司	42,232.78
其他应付款	重庆千洲生态环境工程有限公司	13.90
小计	-	45,610.33
合计	-	121,841.72

十一、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人将安排专人负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

此次公司债券发行的信息披露事务安排如下：公司将指定专人负责本期债券相关信息披露事宜。承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。公司董事、监事和高级管理人员保证信息披露内容真实、准确、完整，

没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并就其保证承担相应的责任。

公司将按照相关法律法规按时编制并披露公司定期报告和临时报告，并制定本期债券投资者关系管理计划，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，并遵循相互沟通、投资者机会均等原则。

1、债券存续期内，发行人将在本期债券存续期内在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。因故无法按时披露，公司将提前披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

2、公司将及时披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力或债券价格的重大事项。重大事项包括：

- (1) 发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- (3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (8) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

- (9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易的条件；
- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (15) 发行人提出债务重组方案；
- (16) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (17) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

第四节 财务会计信息

发行人审计机构天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2018 年资产负债表及合并资产负债表，2018 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注，出具了天健审[2019]8-222 号标准无保留意见审计报告；天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2019 年资产负债表及合并资产负债表，2019 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注，出具了天健审[2020]8-306 号标准无保留意见审计报告；天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2020 年资产负债表及合并资产负债表，2020 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注，出具了天健审[2021]8-220 号标准无保留意见审计报告。发行人 2021 年 1-3 月财务数据未经审计。

除非特别说明，募集说明书中的财务会计数据来源于发行人 2018 年审计报告、2019 年审计报告、2020 年审计报告以及未经审计的 2021 年 1-3 月财务数据。如无特殊说明，募集说明书引用的 2018 年财务数据为 2019 年审计报告中的期初数，引用的 2019 年财务数据为 2020 年审计报告中的期初数。

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

一、发行人财务报表编制情况

（一）发行人财务报表的编制基础

发行人最近三年及一期财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则等规定（以下简称“企业会计准则”）基础上进行编制。

（二）发行人重大会计政策变更

1、2021 年 1-3 月会计政策与会计估计的变更情况

2021 年 1-3 月公司无会计政策变更、会计估计变更及前期差错更正。

2、2020 年度会计政策与会计估计的变更情况

2020 年公司无会计政策变更、会计估计变更及前期差错更正。

3、2019 年度会计政策与会计估计的变更情况

（1）2019 年度会计政策变更情况

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	1,005,697,349.15	应收票据	14,200,000.00
		应收账款	991,497,349.15
应付票据及应付账款	362,887,305.24	应付票据	72,300,000.00
		应付账款	290,587,305.24

2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权

益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

①执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：元

项 目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
交易性金融资产	-	258,628,850.35	258,628,850.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	650,000,000.00	-650,000,000.00	-
应收票据	14,200,000.00	-14,200,000.00	-
应收账款	991,497,349.15	-637,898.27	990,859,450.88
应收款项融资	-	14,200,000.00	14,200,000.00
其他应收款	10,167,884,395.30	-10,279,385.12	10,157,605,010.18
可供出售金融资产	1,212,939,078.63	-1,212,939,078.63	-
其他非流动金融资产	-	1,606,661,173.08	1,606,661,173.08
其他非流动资产	506,325,585.32	-1,484,278.10	504,841,307.22
递延所得税资产	7,037,744.82	7,809,172.43	14,846,917.25
短期借款	155,000,000.00	-	155,000,000.00
应付票据	72,300,000.00	-	72,300,000.00
其他应付款	7,037,778,110.59	-	7,037,778,110.59
一年内到期的非流动负债	4,117,590,198.74	-	4,117,590,198.74
长期借款	13,904,197,655.39	-	13,904,197,655.39
应付债券	790,857,411.36	-	790,857,411.36

其它综合收益	66,519,745.45	-66,519,745.45	-
未分配利润	908,848,205.76	62,602,620.64	971,450,826.40
少数股东权益	125,732,350.41	1,675,680.55	127,408,030.96

(续上表)

项 目	母公司资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
交易性金融资产	-	258,628,850.35	258,628,850.35
应收账款	214,728,002.72	-214,728.00	214,513,274.72
其他应收款	13,619,846,842.48	-9,638,244.92	13,610,208,597.56
递延所得税资产	-	2,769,154.46	2,769,154.46
可供出售金融资产	1,240,629,241.76	-1,240,629,241.76	-
其他非流动金融资产	-	1,480,000,391.41	1,480,000,391.41
其他非流动资产	657,130,488.32	-498,000,000.00	159,130,488.32
短期借款	50,000,000.00	-	50,000,000.00
其他应付款	3,148,911,192.47	-	3,148,911,192.47
一年内到期的非流动 负债	3,980,590,198.74	-	3,980,590,198.74
长期借款	9,211,764,159.05	-	9,211,764,159.05
应付债券	790,857,411.36	-	790,857,411.36
其它综合收益	66,519,745.45	-66,519,745.45	-
未分配利润	704,365,721.05	59,435,926.99	763,801,648.04

②执 2019 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

单位：元

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本(贷款和 应收款项)	3,266,165,475.58	摊余成本	3,266,165,475.58
应收票据	摊余成本(贷款和 应收款项)	14,200,000.00	以公允价值计 量且其变动计	14,200,000.00

			入其他综合收益	
应收账款	摊余成本(贷款和应收款项)	991,497,349.15	摊余成本	990,859,450.88
其他应收款	摊余成本(贷款和应收款项)	10,167,017,728.60	摊余成本	10,157,605,010.18
	摊余成本	866,666.70		
权益工具投资	以成本计量（可供出售类资产）	954,310,228.28	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）	1,865,290,023.43
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）	258,628,850.35		
	以公允价值计量且其变动计入当期损益	650,000,000.00		
其他非流动资产	以成本计量	1,484,278.10		
	摊余成本(其他款项)	504,841,307.22	摊余成本	504,841,307.22
短期借款	摊余成本(其他金融负债)	155,000,000.00	摊余成本	155,000,000.00
应付票据	摊余成本(其他金融负债)	72,300,000.00	摊余成本	72,300,000.00
应付账款	摊余成本(其他金融负债)	290,587,305.24	摊余成本	290,587,305.24
其他应付款	摊余成本(其他金融负债)	7,037,778,110.59	摊余成本	7,037,778,110.59
一年内到期的非流动负债	摊余成本(其他金融负债)	4,117,590,198.74	摊余成本	4,117,590,198.74
长期借款	摊余成本(其他金融负债)	13,904,197,655.39	摊余成本	13,904,197,655.39
应付债券	摊余成本(其他金融负债)	790,857,411.36	摊余成本	790,857,411.36
长期应付款	摊余成本(其他金融负债)	2,619,071,929.50	摊余成本	2,619,071,929.50

③ 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金

融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表
如下：

单位：元

项目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
A.金融资产				
a.摊余成本				
货币资金	3,266,165,475.58			3,266,165,475.58
应收票据				
按原 CAS22 列示的余额	14,200,000.00			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（新 CAS22）		-14,200,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				
应收账款				
按原 CAS22 列示的余额	991,497,349.15			
重新计量：预期信用损失准备			-637,898.27	
按新 CAS22 列示的余额				990,859,450.88
其他应收款				
按原 CAS22 列示的余额	10,167,884,395.30			
重新计量：预期信用损失准备			-9,412,718.42	
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其当期损益的金融资产		-866,666.70		
按新 CAS22 列示的余额				10,157,605,010.18
其他非流动资产	506,325,585.32			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（新		-1,484,278.10		

CAS22)				
按新 CAS22 列示的余额				504,841,307.22
以摊余成本计量的总金融资产	14,946,072,805.35	-16,550,944.80	-10,050,616.69	14,919,471,243.86
b.以公允价值计量且其变动计入当期损益				
交易性金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	650,000,000.00			
加：自其他非流动资产转入		1,484,278.10		
加：自其他应收转入		866,666.70		
加：自可供出售金融资产转入		1,212,939,078.63		
按新 CAS22 列示的余额				1,865,290,023.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的总金融资产	650,000,000.00	1,215,290,023.43		1,865,290,023.43
c.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
应收款项融资				
按原 CAS22 列示的余额				
加：自应收票据（原 CAS22）转入		14,200,000.00		
按新 CAS22 列示的余额				14,200,000.00
可供出售金融资产				
按原 CAS22 列示的余额	1,212,939,078.63			
减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益（新 CAS22）		1,212,939,078.63		
按新 CAS22 列示的余额				
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	1,212,939,078.63	1,198,739,078.63		14,200,000.00
B.金融负债				
a.摊余成本				

短期借款	155,000,000.00			155,000,000.00
应付票据	72,300,000.00			72,300,000.00
应付账款	290,587,305.24			290,587,305.24
其他应付款	7,037,778,110.59			7,037,778,110.59
一年内到期的非流动负债	4,117,590,198.74			4,117,590,198.74
长期借款	13,904,197,655.39			13,904,197,655.39
应付债券	790,857,411.36			790,857,411.36
长期应付款	2,619,071,929.50			2,619,071,929.50
以摊余成本计量的总金融负债	28,987,382,610.82			28,987,382,610.82

④2019年1月1日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

单位：元

项 目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019年1月1日）
应收账款	19,985,331.58		637,898.27	20,623,229.85
其它应收款	11,017,376.30		9,412,718.42	20,430,094.72

3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

（2）2019年度会计估计变更情况

2019 年度公司无会计估计变更。

（3）2019年度前期重大会计差错更正情况

2019 年度公司无前期重大会计差错更正。

4、2018 年年度会计政策与会计估计的变更情况

（1）2018 年度会计政策变更情况

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	5,400,359.46	应收票据及应收账款	680,823,424.54
应收账款	675,423,065.08		
应收利息			
应收股利		其他应收款	8,702,631,098.65
其他应收款	8,702,631,098.65		
固定资产	607,407,834.85	固定资产	607,407,834.85
固定资产清理			
在建工程	946,703,715.26	在建工程	946,703,715.26
工程物资			
应付票据		应付票据及应付账款	139,697,413.68
应付账款	139,697,413.68		
应付利息			
应付股利		其他应付款	6,643,068,997.54
其他应付款	6,643,068,997.54		
长期应付款		长期应付款	2,071,677,849.64
专项应付款	2,071,677,849.64		
管理费用	83,681,061.24	管理费用	83,681,061.24
		研发费用	

2) 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资

产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

（2）2018 年度会计估计变更情况

2018 年度公司无会计估计变更。

（3）2018 年度前期重大会计差错更正情况

2018 年度公司无前期重大会计差错更正。

二、合并报表范围的变化

发行人合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。报告期内，公司合并范围变化情况如下：

（一）2021 年 1-3 月合并报表范围变化情况

2021 年 1-3 月，发行人财务报表合并范围较 2020 年末无变化。

（二）2020 年合并报表范围变化情况

2020 年，发行人新增 7 家子公司纳入合并报表范围，1 家子公司不再纳入合并报表范围的主体情况。具体情况如下：

表-发行人 2020 年合并范围变化情况

序号	企业名称	变动情况
1	重庆海兰云天旅游开发有限公司	新增合并
2	重庆九文印务有限公司	新增合并
3	重庆渝桑环保科技有限公司	新增合并
4	重庆渝隆远大住宅工业有限公司	新增合并
5	重庆御隆创域股权投资基金合伙企业（有限合伙）	新增合并
6	重庆御隆重塑股权投资基金合伙企业（有限合伙）	新增合并
7	重庆维冠新材料科技有限公司	新增合并
8	重庆千洲生态环境工程有限公司	不再纳入

（三）2019 年合并报表范围变化情况

2019 年，发行人新增 5 家子公司纳入合并报表范围，无不再纳入合并报表范围的主体情况。具体情况如下：

表-发行人 2019 年合并范围变化情况

序号	企业名称	变动情况
1	重庆贝迪农业发展有限公司	新增合并
2	重庆市韵龙文化创意有限责任公司	新增合并
3	重庆市九龙建设工程质量检测中心有限公司	新增合并
4	重庆市九龙坡区保安服务有限公司	新增合并
5	重庆市龙商融资担保有限责任公司	新增合并

（四）2018 年合并报表范围变化情况

2018 年，发行人新增 5 家子公司纳入合并报表范围，无不再纳入合并报表范围的主体情况。具体情况如下：

表-发行人 2018 年合并范围变化情况

序号	企业名称	变动情况
1	重庆西证渝富股权投资基金管理有限公司	新增合并
2	重庆御隆创客股权投资基金合伙企业（有限合伙）	新增合并
3	重庆渝隆环保有限公司	新增合并
4	重庆千洲生态环境工程有限公司	新增合并
5	重庆御隆振业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	新增合并

三、发行人最近三年及一期财务报表

（一）合并财务报表

表-发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	586,638.61	549,824.60	321,811.35	326,616.55
交易性金融资产	54,832.62	52,137.93	49,516.89	-

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	-	-	-	65,000.00
应收票据	-	-	-	1,420.00
应收账款	140,649.48	135,696.29	97,032.64	99,149.73
应收账款融资	4,137.10	11,829.51	1,049.20	-
预付款项	506,132.95	251,542.25	28,135.19	142,910.10
应收保费	-	-	-	32.50
其他应收款	920,104.76	903,602.86	1,134,113.37	1,016,788.44
存货	2,998,894.28	2,959,366.15	2,518,373.27	2,214,766.32
持有待售资产	-	73,692.54	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	20,013.65	10,028.33	14,959.27	13,378.33
流动资产合计	5,231,403.45	4,947,720.46	4,164,991.18	3,880,061.96
非流动资产：				
债权投资	34,349.98	33,854.37	30,850.28	-
可供出售金融资产	-	-	-	121,293.91
长期股权投资	8,207.29	8,122.75	12,560.48	10,112.12
其他非流动金融资产	687,702.68	689,416.36	170,141.94	-
长期应收款	16,291.00	16,291.00	-	-
投资性房地产	217,050.11	220,120.64	316,094.59	250,829.82
固定资产	124,956.82	128,476.85	79,073.14	62,473.03
在建工程	160,481.36	157,415.64	154,610.43	137,410.95
无形资产	38,178.83	34,984.75	36,705.49	7,841.43
商誉	354.24	354.24	354.24	354.24
长期待摊费用	23,856.90	24,515.89	2,706.56	361.78
递延所得税资产	7,474.28	7,323.28	4,715.88	703.77
其他非流动资产	203,771.18	203,942.03	104,034.56	50,632.56
非流动资产合计	1,522,761.29	1,524,817.80	911,847.59	642,013.62
资产总计	6,754,164.74	6,472,538.26	5,076,838.77	4,522,075.58
流动负债：				

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
短期借款	23,040.93	39,069.66	65,592.10	15,500.00
应付票据	4,508.95	8,325.57	8,227.00	7,230.00
应付账款	44,609.30	39,345.04	25,898.03	29,058.73
预收款项	3,242.10	79,820.27	7,487.07	2,151.35
应付职工薪酬	2,905.10	3,848.09	2,415.90	1,938.13
应交税费	15,136.04	22,475.13	15,979.74	10,287.24
其他应付款	818,311.42	813,692.01	739,727.57	703,777.81
一年内到期的非流动负债	855,183.15	808,963.70	451,253.68	411,759.02
其他流动负债	4,889.11	4,889.11	4,398.31	4,754.88
流动负债合计	1,773,333.97	1,820,428.59	1,320,979.40	1,186,457.17
非流动负债:				
长期借款	1,852,221.01	1,787,344.40	1,418,803.50	1,390,419.77
应付债券	669,118.24	540,233.68	446,073.74	79,085.74
长期应付款	195,839.57	66,202.91	133,228.05	261,907.19
递延收益	12,256.19	12,256.19	782.51	611.91
递延所得税负债	13,968.06	15,987.31	6,071.83	2,204.05
其他非流动负债	600.00	600.00	-	-
非流动负债合计	2,744,003.07	2,422,624.49	2,004,959.63	1,734,228.66
负债合计	4,517,337.04	4,243,053.08	3,325,939.03	2,920,685.83
所有者权益(或股东权益):				
实收资本	531,093.40	531,093.40	531,093.40	531,093.40
其他权益工具	120,000.00	120,000.00	50,000.00	100,000.00
资本公积	1,393,601.58	1,390,595.23	1,020,435.16	847,614.96
其他综合收益	-	-	-	6,651.97
盈余公积	13,649.21	13,649.21	12,106.73	11,805.80
一般风险准备	789.01	789.01	788.95	765.56
未分配利润	125,109.55	121,298.73	111,889.08	90,884.82
归属于母公司所有者权益合计	2,184,242.75	2,177,425.58	1,726,313.32	1,588,816.52
少数股东权益	52,584.95	52,059.60	24,586.42	12,573.24

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
所有者权益合计	2,236,827.70	2,229,485.18	1,750,899.74	1,601,389.75
负债和所有者权益总计	6,754,164.74	6,472,538.26	5,076,838.77	4,522,075.58

备注：上表 2019 年末财务数据引用自 2018 年审计报告期初数，2018 年末财务数据引用自 2019 年审计报告期初数。

表-发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	98,635.76	296,722.19	238,566.61	148,421.50
其中：营业收入	98,489.99	295,294.75	237,314.72	146,660.84
二、营业总成本	100,218.26	305,656.04	243,213.12	152,507.08
其中：营业成本	87,744.91	254,466.45	194,508.91	119,604.75
提取担保赔偿准备金	-	392.94	248.20	336.30
税金及附加	815.14	6,996.64	10,854.31	5,122.28
销售费用	1,056.90	1,936.15	558.91	520.96
管理费用	6,903.24	22,576.09	23,469.31	17,075.01
研发费用	-	165.84	79.02	230.84
财务费用	3,698.08	19,121.92	13,494.46	9,616.95
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-311.57	-	-1,459.93
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-3,852.00	-957.78	-
其他收益	35.38	6,852.49	7,952.87	15,197.40
投资收益（损失以“-”号填列）	2,481.93	6,439.59	4,730.06	1,197.26
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,250.54	31,616.57	16,745.72	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.03	-11.97	-	920.69
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,185.38	31,799.26	23,824.36	11,769.84
加：营业外收入	43.98	636.97	221.68	2,166.36
减：营业外支出	31.00	2,922.50	709.62	957.25

	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,198.36	29,513.73	23,336.42	12,978.94
减：所得税费用	862.19	10,567.79	6,603.50	2,753.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,336.17	18,945.94	16,732.92	10,225.18
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-5,059.80
七、综合收益总额	4,336.17	18,945.94	16,732.92	5,165.38

备注：上表 2019 年度财务数据引用自 2020 年审计报告期初数，2018 年度财务数据引用自 2019 年审计报告期初数。

表-发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	21,569.81	259,267.92	194,683.35	97,255.03
收到原保险合同保费取得的现金	-	755.99	630.84	828.54
收到的税费返还	0.56	5,309.35	7,121.21	31.43
收到其他与经营活动有关的现金	586,836.86	686,021.35	114,099.22	447,528.91
经营活动现金流入小计	608,407.23	951,354.61	316,534.63	545,643.91
购买商品、接受劳务支付的现金	34,869.40	358,185.41	253,151.78	536,746.99
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	1,099.13	1,033.76
支付给职工以及为职工支付的现金	9,448.45	30,035.41	23,919.77	21,443.42
支付的各项税费	5,626.80	19,919.08	27,079.48	12,430.76
支付其他与经营活动有关的现金	402,729.88	514,666.55	126,692.33	458,160.16
经营活动现金流出小计	452,674.54	922,806.45	431,942.48	1,029,815.09
经营活动产生的现金流量净额	155,732.69	28,548.15	-115,407.86	-484,171.18

	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	34,147.45	72,097.41	55,808.98	28,234.78
取得投资收益收到的现金	2,482.28	6,367.94	4,699.72	3,258.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,372.73	17.42	28.65	156.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	2.59
投资活动现金流入小计	52,002.45	78,482.77	60,537.35	31,652.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	338,678.34	167,251.44	88,949.73	194,990.21
投资支付的现金	8,573.69	535,024.42	178,655.37	119,354.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	6,000.11	2,120.51	3,556.56
支付其他与投资活动有关的现金	5,212.02	91,907.03	-	-
投资活动现金流出小计	352,464.06	800,182.99	269,725.61	317,900.77
投资活动产生的现金流量净额	-300,461.61	-721,700.22	-209,188.26	-286,248.73
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,006.35	262,499.03	30,895.87	206,855.73
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	18,361.25	440.78	5,279.60
取得借款收到的现金	663,718.50	1,419,227.50	1,120,764.62	796,255.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	18096.40085	99,996.90	44,631.08	91,974.70
筹资活动现金流入小计	684,821.25	1,781,723.42	1,196,291.57	1,095,085.43
偿还债务支付的现金	445,373.71	668,416.68	660,385.58	148,814.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,702.66	181,486.26	154,531.81	121,126.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	270.00	270.00	756.00

	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	26,328.17	6,719.65	57,297.63	4,190.23
筹资活动现金流出小计	497,404.54	856,622.58	872,215.01	274,131.48
筹资活动产生的现金流量净额	187,416.71	925,100.84	324,076.55	820,953.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	42,687.80	231,948.77	-519.56	50,534.03
加：期初现金及现金等价物余额	541,322.75	309,373.98	309,893.55	259,359.51
六、期末现金及现金等价物余额	584,010.55	541,322.75	309,373.98	309,893.55

备注：上表 2019 年度财务数据引用自 2020 年审计报告期初数，2018 年度财务数据引用自 2019 年审计报告期初数。

（二）母公司财务报表

表-发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	247,130.63	210,628.81	129,218.43	85,685.69
交易性金融资产	44,773.63	43,579.77	44,480.94	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	4,261.70	3,991.60	4,064.87	21,472.80
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	8,739.17	5,411.13	30,058.93	158,724.88
其他应收款	1,259,399.64	1,246,306.90	1,344,685.94	1,361,984.68
存货	1,545,877.35	1,522,973.50	1,176,490.00	955,954.86
持有待售资产	-	73,692.54	-	-

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	10,279.40	1,010.16	6,830.06	6,282.00
流动资产合计	3,120,461.52	3,107,594.40	2,735,829.17	2,590,104.91
非流动资产：		-		
债权投资	31,344.81	30,849.20	30,850.28	-
可供出售金融资产	-	-	-	124,062.92
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	12,291.00	12,291.00	-	-
长期股权投资		1,053,512.33	699,067.22	156,131.07
其他非流动金融资产	538,071.50	547,847.10	146,046.92	-
投资性房地产	161,835.65	162,783.24	276,655.07	218,466.57
固定资产	41,704.08	43,875.77	36,891.10	40,382.31
在建工程	64,711.71	62,002.91	56,894.80	53,565.87
无形资产	18.53	22.02	37.26	54.97
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	21,279.62	21,793.94	-	-
递延所得税资产	5,669.80	5,212.99	3,034.58	-
其他非流动资产	113,837.67	114,531.37	42,042.48	65,713.05
非流动资产合计	2,115,456.50	2,054,721.86	1,291,519.71	658,376.76
资产总计	5,235,918.02	5,162,316.26	4,027,348.88	3,248,481.67
流动负债：				
短期借款	23,040.93	29,040.93	56,076.26	5,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	604.80	1,389.60	404.71	466.05
预收款项	190.75	77,999.40	3,024.12	375.20

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
应付职工薪酬	75.66	76.64	8.46	15.08
应交税费	12,883.75	16,942.09	7,517.42	9,045.37
其他应付款	399,064.65	341,329.34	384,681.28	314,891.12
一年内到期的非流动负债	662,239.20	599,034.79	394,725.15	398,059.02
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,098,099.73	1,065,812.78	846,437.40	727,851.84
非流动负债：				
长期借款	1,376,403.41	1,490,781.99	1,133,844.25	921,176.42
应付债券	609,974.05	540,233.68	446,073.74	79,085.74
长期应付款	116,676.27	40,705.89	31,004.73	119,636.03
预计负债	-	-	-	-
递延收益	326.81	326.81	-	-
递延所得税负债	13,964.86	12,695.08	6,066.44	2,204.05
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,117,345.41	2,084,743.46	1,616,989.15	1,122,102.24
负债合计	3,215,445.14	3,150,556.24	2,463,426.55	1,849,954.07
所有者权益：				
实收资本	531,093.40	531,093.40	531,093.40	531,093.40
其他权益工具	120,000.00	120,000.00	50,000.00	100,000.00
资本公积	1,266,218.68	1,263,212.33	893,258.51	678,531.05
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	6,651.97
盈余公积	13,673.84	13,656.02	12,115.53	11,814.59
未分配利润	89,486.96	83,798.27	77,454.89	70,436.57
所有者权益合计	2,020,472.88	2,011,760.02	1,563,922.33	1,398,527.59
负债和所有者权益总计	5,235,918.02	5,162,316.26	4,027,348.88	3,248,481.67

备注：上表 2019 年末财务数据引用自 2020 年审计报告期初数，2018 年末财务数据引用自 2019 年审计报告期初数。

表-发行人最近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	78,264.29	94,533.39	18,416.32	47,033.99
减：营业成本	71,039.03	84,353.26	13,865.67	34,789.82
税金及附加	516.49	4,401.65	4,789.21	3,925.03
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,936.58	6,144.47	8,305.05	7,320.51
财务费用	3,102.43	16,435.46	10,725.19	9,410.30
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-471.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-663.98	-548.21	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,251.86	20,460.17	14,673.10	-
投资收益（损失以“-”号填列）	2,427.68	11,605.18	2,896.43	2,968.31
其他收益	0.39	5,496.82	6,874.52	13,620.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	1.03	-	924.56
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,349.68	20,097.76	4,627.04	8,629.72
加：营业外收入	-	-	0.02	1,666.32
减：营业外支出	8.41	400.95	513.01	709.19
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,341.27	19,696.81	4,114.05	9,586.84
减：所得税费用	812.97	4,450.24	1,104.72	2,074.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,528.30	15,246.57	3,009.33	7,512.47
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-5,059.80
六、综合收益总额	5,528.30	15,246.57	3,009.33	2,452.67

备注：上表 2019 年度财务数据引用自 2020 年审计报告期初数，2018 年度财务数据引用自 2019 年审计报告期初数。

表-发行人最近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,066.19	161,916.36	32,812.35	38,552.55
收到的税费返还	-	5,202.83	6,874.52	-
收到其他与经营活动有关的现金	289,944.54	813,948.79	711,534.33	373,052.05
经营活动现金流入小计	291,010.73	981,067.98	751,221.20	411,604.60
购买商品、接受劳务支付的现金	27,622.19	210,123.40	106,104.32	283,704.64
支付给职工以及为职工支付的现金	332.84	1,221.42	1,529.60	1,293.88
支付的各项税费	3,299.10	4,350.78	13,196.77	6,880.95
支付其他与经营活动有关的现金	129,695.30	535,735.38	833,755.80	737,852.74
经营活动现金流出小计	160,949.43	751,430.98	954,586.49	1,029,732.21
经营活动产生的现金流量净额	130,061.29	229,637.00	-203,365.29	-618,127.62
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	26,127.14	33,186.28	27,703.45	7,153.95
取得投资收益收到的现金	2,427.68	5,629.15	2,524.33	3,079.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	12.17	6,079.34	155.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	3,454.00	153,827.70	-
投资活动现金流入小计	28,554.82	42,281.59	190,134.82	10,389.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,480.33	138,573.86	43,702.35	181,049.09

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
投资支付的现金	71,075.00	557,980.54	201,051.12	78,441.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	2,826.14	4,583.84
支付其他与投资活动有关的现金	5,162.02	178,327.72	204,385.56	-
投资活动现金流出小计	77,717.34	874,882.12	451,965.17	264,073.94
投资活动产生的现金流量净额	-49,162.53	-832,600.52	-261,830.35	-253,684.34
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,006.35	214,300.00	30,423.92	222,132.70
取得借款收到的现金	299,341.00	1,170,696.50	1,045,764.62	755,755.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	29,996.90	76,366.85	62,658.90
筹资活动现金流入小计	302,347.35	1,414,993.40	1,152,555.40	1,040,546.60
偿还债务支付的现金	322,316.81	564,158.38	427,854.15	79,824.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,295.40	139,523.87	103,925.23	71,630.19
支付其他与筹资活动有关的现金	132.08	26,937.25	112,047.63	4,244.87
筹资活动现金流出小计	346,744.29	730,619.50	643,827.01	155,699.62
筹资活动产生的现金流量净额	-44,396.94	684,373.90	508,728.39	884,846.97
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	36,501.83	81,410.38	43,532.74	13,035.02
加：期初现金及现金等价物余额	210,628.81	129,218.43	85,685.69	72,650.67
六、期末现金及现金等价物余额	247,130.63	210,628.81	129,218.43	85,685.69

备注：上表 2018 年度财务数据引用自 2019 年审计报告期初数，2017 年度财务数据引用自 2018 年审计报告期初数。

四、管理层讨论与分析

公司管理层结合发行人最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、资产周转能力、盈利能力以及未来业务目标的可持续性进行了如下分析。

（一）主要财务指标

表-发行人最近三年及一期合并口径主要财务数据及财务指标

单位：万元

主要财务数据	2021年3月末 /1-3月	2020年末/度	2019年末/度	2018年末/度
总资产	6,754,164.74	6,472,538.26	5,076,838.77	4,522,075.58
总负债	4,517,337.04	4,243,053.08	3,325,939.03	2,920,685.83
全部债务	4,103,967.20	3,871,715.31	2,889,603.91	2,388,021.63
所有者权益	2,236,827.70	2,229,485.18	1,750,899.74	1,601,389.75
营业总收入	98,635.76	296,722.19	238,566.61	148,421.50
利润总额	5,198.36	29,513.73	23,336.42	12,978.94
净利润	4,336.17	18,945.94	16,732.92	10,225.18
扣除非经常性损益后净利润	4,323.19	21,231.47	17,220.86	9,016.07
归属于母公司所有者的净利润	3,810.82	18,432.73	16,701.98	10,321.36
经营活动产生现金流量净额	155,732.69	28,548.15	-115,407.86	-484,171.18
投资活动产生现金流量净额	-300,461.61	-721,700.22	-209,188.26	-286,248.73
筹资活动产生现金流量净额	187,416.71	925,100.84	324,076.55	820,953.94
流动比率	2.95	2.72	3.15	3.27
速动比率	1.26	1.09	1.25	1.40
资产负债率（%）	66.88	65.55	65.51	64.59
债务资本比率（%）	64.72	63.46	62.27	59.86
营业毛利率（%）	10.91	13.83	18.04	18.45
平均总资产回报率（%）	0.08	1.98	1.64	1.52

平均净资产收益率 (%)	0.19	0.95	1.00	0.70
扣除非经营性损益后平均净资产收益率 (%)	0.19	1.07	1.03	0.62
EBITDA	-	128,844.04	95,769.58	69,331.86
EBITDA 全部债务比	-	0.03	0.03	0.03
EBITDA 利息保障倍数	-	0.85	0.62	0.66
应收账款周转率	0.71	2.54	2.42	1.76
存货周转率	0.03	0.09	0.08	0.06
总资产周转率	0.01	0.05	0.05	0.04

注：财务指标计算公式如下：

(1) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)

全部债务=长期债务+短期债务

短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债

长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款（付息项）

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(4) 资产负债率=负债合计/资产合计

(5) 总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/资产总额平均余额

(6) 加权平均净资产收益率=净利润/净资产平均余额

(7) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

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

(10) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

(11) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

（二）资产结构分析

	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	数据	占比	数据	占比	数据	占比	数据	占比
流动资产：								
货币资金	586,638.61	8.69	549,824.60	8.49	321,811.35	6.34	326,616.55	7.22
应收账款	140,649.48	2.08	135,696.29	2.10	97,032.64	1.91	99,149.73	2.19
预付款项	506,132.95	7.49	251,542.25	3.89	28,135.19	0.55	142,910.10	3.16
其他应收款	920,104.76	13.62	903,602.86	13.96	1,134,113.37	22.34	1,016,788.44	22.48
存货	2,998,894.28	44.40	2,959,366.15	45.72	2,518,373.27	49.61	2,214,766.32	48.98
流动资产合计	5,231,403.45	77.45	4,947,720.46	76.44	4,164,991.18	82.04	3,880,061.96	85.80
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	121,293.91	2.68
长期股权投资	8,207.29	0.12	8,122.75	0.13	12,560.48	0.25	10,112.12	0.22
其他非流动金融资产	687,702.68	10.18	689,416.36	10.65	170,141.94	3.35	0.00	0.00
投资性房地产	217,050.11	3.21	220,120.64	3.40	316,094.59	6.23	250,829.82	5.55
固定资产	124,956.82	1.85	128,476.85	1.98	79,073.14	1.56	62,473.03	1.38
在建工程	160,481.36	2.38	157,415.64	2.43	154,610.43	3.05	137,410.95	3.04
无形资产	38,178.83	0.57	34,984.75	0.54	36,705.49	0.72	7,841.43	0.17
其他非流动资产	203,771.18	3.02	203,942.03	3.15	104,034.56	2.05	50,632.56	1.12
非流动资产合计	1,522,761.29	22.55	1,524,817.80	23.56	911,847.59	17.96	642,013.62	14.20
资产总计	6,754,164.74	100.00	6,472,538.26	100.00	5,076,838.77	100.00	4,522,075.58	100.00

最近三年及一期末，公司资产总额分别为 4,522,075.58 万元、5,076,838.77 万元、6,472,538.26 万元和 6,754,164.74 万元。其中，发行人流动资产合计分别为 3,880,061.96 万元、4,164,991.18 万元、4,947,720.46 万元和 5,231,403.45 万元，占资产总额的比重分别为 85.80%、82.04%、76.44% 和 77.45%；发行人非流动资产合计分别为 642,013.62 万元、911,847.59 万元、1,524,817.80 万元和 1,522,761.29 万元，占资产总额的比重分别为 14.20%、17.96%、23.56% 和 22.55%。

最近三年及一期末，发行人流动资产合计分别为 3,880,061.96 万元、4,164,991.18 万元、4,947,720.46 万元和 5,231,403.45 万元，占资产总额的比重分别为 85.80%、82.04%、76.44% 和 77.45%。发行人流动资产主要由货币资金、存货和其他应收款组成。

最近三年及一期末，发行人非流动资产合计分别为 642,013.62 万元、911,847.59 万元、1,524,817.80 万元和 1,522,761.29 万元，占资产总额的比重分别

为 14.20%、17.96%、23.56% 和 22.55%。发行人非流动资产主要由投资性房地产、其他非流动金融资产、在建工程、其他非流动资产等构成。

（三）负债结构分析

发行人最近三年及一期末负债情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021年3月末		2020年末		2019年末		2018年末	
	数据	占比	数据	占比	数据	占比	数据	占比
流动负债：								
短期借款	23,040.93	0.51	39,069.66	0.92	65,592.10	1.97	15,500.00	0.53
应付账款	44,609.30	0.99	39,345.04	0.93	25,898.03	0.78	29,058.73	0.99
其他应付款	818,311.42	18.11	813,692.01	19.18	739,727.57	22.24	703,777.81	24.10
一年内到期的非流动负债	855,183.15	18.93	808,963.70	19.07	451,253.68	13.57	411,759.02	14.10
流动负债合计	1,773,333.97	39.26	1,820,428.59	42.90	1,320,979.40	39.72	1,186,457.17	40.62
非流动负债：								
长期借款	1,852,221.01	41.00	1,787,344.40	42.12	1,418,803.50	42.66	1,390,419.77	47.61
应付债券	669,118.24	14.81	540,233.68	12.73	446,073.74	13.41	79,085.74	2.71
长期应付款	195,839.57	4.34	66,202.91	1.56	133,228.05	4.01	261,907.19	8.97
非流动负债合计	2,744,003.07	60.74	2,422,624.49	57.10	2,004,959.63	60.28	1,734,228.66	59.38
负债合计	4,517,337.04	100.00	4,243,053.08	100.00	3,325,939.03	100.00	2,920,685.83	100.00

最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 2,920,685.83 万元、3,325,939.03 万元、4,243,053.08 万元和 4,517,337.04 万元，其中流动负债分别为 1,186,457.17 万元、1,320,979.40 万元、1,820,428.59 万元和 1,773,333.97 万元，占总负债比例分别为 40.62%、39.72%、42.90% 和 39.26%；非流动负债分别为 1,734,228.66 万元、2,004,959.63 万元、2,422,624.49 万元和 2,744,003.07 万元，占总负债的比重分别为 59.38%、60.28%、57.10% 和 60.74%。发行人流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期

应付款构成。

最近三年及一期末，发行人流动负债合计分别为 1,186,457.17 万元、1,320,979.40 万元、1,820,428.59 万元和 1,773,333.97 万元，分别占总负债比例为 40.62%、39.72%、42.90% 及 39.26%。发行人流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债组成。截至 2020 年末，发行人其他应付款和一年内到期的非流动负债分别占总负债比例为 19.18% 和 19.07%；截至 2021 年 3 月末，发行人其他应付款和一年内到期的非流动负债分别占负债合计比例为 18.11% 和 18.93%。

最近三年及一期末，发行人非流动负债合计 1,734,228.66 万元、2,004,959.63 万元、2,422,624.49 万元和 2,744,003.07 万元，占总负债比例分别为 59.38%、60.28%、57.10% 及 60.74%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。截至 2020 年末，发行人长期借款、应付债券和长期应付款占总负债比例分别为 42.12%、12.73% 和 1.56%；截至 2021 年 3 月末，发行人长期借款、应付债券和长期应付款占总负债比例分别为 41.00%、14.81% 和 4.34%。

（四）盈利能力分析

表-最近三年及一期主要盈利能力指标一览表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	98,489.99	295,294.75	237,314.72	146,660.84
毛利润	10,745.08	40,828.30	42,805.81	27,056.09
利润总额	5,198.36	29,513.73	23,336.42	12,978.94
净利润	4,336.17	18,945.94	16,732.92	10,225.18
营业毛利率	10.91%	13.83%	18.04%	18.45%
营业净利率	4.40%	6.42%	7.05%	6.97%
净资产收益率	0.19%	0.95%	1.00%	0.70%
总资产报酬率	0.07%	1.97%	0.72%	0.52%

最近三年及一期，发行人的营业收入分别为 146,660.84 万元、237,314.72 万元、295,294.75 万元和 98,489.99 万元，2019 年度，发行人营业收入上涨，主要

系土地整治及出让板块收入大幅增长所致；2020 年度，发行人营业收入上涨，主要系混凝土业务和安置房销售业务板块收入增长所致。

最近三年及一期，发行人利润总额分别为 12,978.94 万元、23,336.42 万元、29,513.73 万元和 5,198.36 万元，近三年利润总额保持稳定增长。

最近三年及一期，发行人的净资产收益率分别为 0.70%、1.00%、0.95% 和 0.19%，总资产报酬率分别为 0.52%、0.72%、1.97% 和 0.07%。盈利能力指标表现呈略微波动趋势。这主要是因为随着自身不断发展壮大和股东持续增资，发行人总资产和所有者权益规模不断扩大，而土地整治开发和工程建设等业务经营周期较长、利润空间较为有限，发行人利润无法随着总资产和所有者权益的大幅增加而增加。总体来看，发行人盈利能力一般，未来随着九龙半岛等项目的在整治土地实现财政回款以及混凝土业务、物业租赁和管理业务的发展，发行人盈利能力有望逐步提升。

表-最近三年及一期期间费用分析表

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
销售费用	1,056.90	9.07	1,936.15	4.42	558.91	1.49	520.96	1.90
管理费用	6,903.24	59.21	22,576.09	51.54	23,469.31	62.42	17,075.01	62.22
研发费用	-	-	165.84	0.38	79.02	0.21	230.84	0.84
财务费用	3,698.08	31.72	19,121.92	43.66	13,494.46	35.89	9,616.95	35.04
期间费用合计	11,658.22	100.00	43,800.00	100.00	37,601.70	100.00	27,443.76	100.00

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 27,443.76 万元、37,601.70 万元、43,800.00 万元和 11,658.22 万元，期间费用率（期间费用占营业收入比例）分别为 18.71%、15.84%、14.83% 和 11.84%。

发行人销售费用主要为职工薪酬、宣传费、业务招待费和其他费用等。最近三年及一期，发行人销售费用分别为 520.96 万元、558.91 万元、1,936.54 万元和 1,056.90 万元。

发行人管理费用主要为职工薪酬、折旧费、社会保险费、办公费和其他费用

等。最近三年及一期，发行人管理费用分别为 17,075.01 万元、23,469.31 万元、22,576.09 万元和 6,903.24 万元。2019 年度，发行人管理费用较 2018 年度增加 6,394.31 万元，增幅为 37.45%，主要系随着业务规模扩大，发行人折旧费增长所致。

发行人财务费用主要为融资利息等费用，最近三年及一期，发行人财务费用分别为 9,616.95 万元、13,494.46 万元、19,121.92 万元和 3,698.08 万元。2020 年度，发行人财务费用较 2019 年度增长 5,627.46 万元，变动比率为 41.70%，主要系利息支出大幅增长所致。

（五）现金流量分析

表-发行人最近三年及一期现金流量表主要科目情况一览表

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	608,407.23	951,354.61	316,534.63	545,643.91
经营活动现金流出小计	452,674.54	922,806.45	431,942.48	1,029,815.09
经营活动产生的现金流量净额	155,732.69	28,548.15	-115,407.86	-484,171.18
投资活动现金流入小计	52,002.45	78,482.77	60,537.35	31,652.04
投资活动现金流出小计	352,464.06	800,182.99	269,725.61	317,900.77
投资活动产生的现金流量净额	-300,461.61	-721,700.22	-209,188.26	-286,248.73
筹资活动现金流入小计	684,821.25	1,781,723.42	1,196,291.57	1,095,085.43
筹资活动现金流出小计	497,404.54	856,622.58	872,215.01	274,131.48
筹资活动产生的现金流量净额	187,416.71	925,100.84	324,076.55	820,953.94
现金及现金等价物净增加额	42,687.80	231,948.77	-519.56	50,534.03

1、经营活动现金流量

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为 -484,171.18 万元、-115,407.86 万元、28,548.15 万元和 155,732.69 万元。

发行人经营活动现金流入主要来自于与土地整治及出让业务相关的协议回款、工程建设资金拨付、物业租赁和管理等收入以及收回的往来款项；经营活动现金流出主要来自于土地整治及出让和工程建设投资、物业租赁和管理营运支出

以及支付的往来款项。

表-发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	21,569.81	259,267.92	194,683.35	97,255.03
收到原保险合同保费取得的现金	-	755.99	630.84	828.54
收到的税费返还	0.56	5,309.35	7,121.21	31.43
收到其他与经营活动有关的现金	586,836.86	686,021.35	114,099.22	447,528.91
经营活动现金流入小计	608,407.23	951,354.61	316,534.63	545,643.91
购买商品、接受劳务支付的现金	34,869.40	358,185.41	253,151.78	536,746.99
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	1,099.13	1,033.76
支付给职工以及为职工支付的现金	9,448.45	30,035.41	23,919.77	21,443.42
支付的各项税费	5,626.80	19,919.08	27,079.48	12,430.76
支付其他与经营活动有关的现金	402,729.88	514,666.55	458,160.16	481,416.39
经营活动现金流出小计	452,674.54	922,806.45	1,029,815.09	966,359.15
经营活动产生的现金流量净额	155,732.69	28,548.15	-484,171.18	-467,716.84

2、投资活动现金流量

最近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为-286,248.73 万元、-209,188.26 万元、-721,700.22 万元和-300,461.61 万元。报告期内公司投资活动产生的现金处于持续流出状态，2018 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要系发行人 2018 年收购西彭标准化厂房所致。2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要是系 2019 年发行人投资支付的现金增加所致。2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额转负为正，主要系支付的往来款大幅减少所致。

3、筹资活动现金流量

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流净额分别为 820,953.94 万元、324,076.55 万元、925,100.84 万元和 187,416.71 万元。近年来，筹资活动产生的现金流量净额处于净流入状态。2018 年度，发行人筹资活动现金流量净额较大，主要系公司通过银行借款和发行债券等方式举借债务、收到股东的定向增资所致。

2019 年度，发行人筹资活动现金流净额减少，主要系部分债券到期兑付所致。2020 年度，发行人筹资活动现金流净额大幅增加，主要取得借款的收到的现金大幅增长所致。总体来看，由于项目投资和偿还债务的规模较大，发行人近年来资金需求较为旺盛，同时发行人保持了很强的对外融资能力，筹资活动现金流入流出规模均较大。

（六）偿债能力分析

表-最近三年及一期主要偿债能力指标一览表

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
流动比率	2.95	2.72	3.15	3.27
速动比率	1.26	1.09	1.25	1.40
资产负债率（%）	66.88	65.55	65.51	64.59
EBITDA 利息保障倍数	-	0.85	0.62	0.66

从流动性指标上看，最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 3.27、3.15、2.72 和 2.95，速动比率分别为 1.40、1.25、1.09 和 1.26，处于行业合理水平，表明发行人具有较强的短期偿债能力。最近三年及一期，发行人流动比率和速动比率略有下降，主要由于发行人业务发展需求导致的流动负债增加所致。

从资产负债率上看，最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 64.59%、65.51%、65.55% 和 66.88%，略有波动，负债水平整体处于适中水平。近年来，发行人为了满足土地整治及城市基础设施建设的资金需求，债务规模持续扩大，但得益于九龙坡区财政局的增资，发行人资产负债率能够控制在较为合理的水平。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.62、0.66 和 0.85，处于良好水平，发行人整体偿债能力较强。通过本期公司债券的发行，发行人可筹集公司发展资金。基于发行人一贯稳健的经营原则、发行人经营业绩的支撑以及发行人与银行的良好信用关系，发行人在保证经营所需资金情况下仍有能力及时偿还到期债务。

综上，发行人具有较强的偿债能力，能够保证未来债务的本息支付和偿还。

（七）营运能力分析

表-最近三年及一期主要营运效率指标一览表

单位：次/年

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	0.71	2.54	2.42	1.75
存货周转率	0.03	0.09	0.08	0.06

最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 1.75、2.42、2.54 和 0.71，最近三年发行人应收账款周转率呈现稳步上升趋势，应收账款回款的整体情况较好。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.06、0.08、0.09 和 0.03，发行人周转率较低，主要系由于发行人存货以土地资产为主，而土地整治及出让开发周期较长，发行人周转率较低符合土地整治及出让的行业特点。

五、有息债务

（一）有息负债的期限结构

截至 2021 年 3 月末，发行人有息负债主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和其他应付款，金额合计 4,034,893.33 万元。具体情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
短期借款	23,040.93	39,069.66	65,592.10	15,500.00
一年内到期的非流动负债	855,183.15	808,963.70	451,253.68	411,759.02
长期借款	1,852,221.01	1,787,344.40	1,418,803.50	1,390,419.77
应付债券	669,118.24	540,233.68	446,073.74	79,085.74
其他应付款	635,330.00	696,103.87	507,880.89	491,257.10
合计	4,034,893.33	3,871,715.31	2,889,603.91	2,388,021.63

备注：除上述有息债务外，发行人控股的重庆龙九建设有限责任公司、重庆鼎富置业发展有限公司涉及“名股实债”事宜，根据与国开发展基金签署的入资协议，未来需根据条款约定出资收回国开发展基金所持股份。

截至 2021 年 3 月末，除上表所列有息债务，发行人尚有 50,000.00 万元永续债。

（二）本期债券发行后对发行人资产负债结构的影响

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、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 10 亿元；
- 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 10 亿元中，拟全部用于偿还公司债务。

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

项目	债券发行前	模拟变动额	债券发行后（模拟）
流动资产合计	5,231,403.45	0.00	5,231,403.45
非流动资产合计	1,522,761.29	0.00	1,522,761.29
资产总计	6,754,164.74	0.00	6,754,164.74
流动负债合计	1,773,333.97	-100,000.00	1,673,333.97
非流动负债合计	2,744,003.07	100,000.00	2,844,003.07
负债总计	4,517,337.04	0.00	4,517,337.04
所有者权益合计	2,236,827.70	0.00	2,236,827.70
负债和所有者权益总计	6,754,164.74	0.00	6,754,164.74
资产负债率	66.88%	0.00%	66.88%
流动比率	2.95	0.18	3.13
速动比率	1.26	0.07	1.33

六、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

2020 年 1 月新型冠状病毒肺炎疫情爆发，1 月 24 日重庆市文化旅游发展委

员会下发文件要求所有 A 级景区暂停经营。公司所属子公司重庆贝迪农业发展有限公司（以下简称贝迪农业公司）接到相关通知后积极响应并于 1 月 25 日起暂停营业。贝迪农业公司已于 4 月 21 日全面复工复产，新型冠状病毒肺炎疫情对贝迪农业 2020 年度收入影响较大。

（二）或有事项

1、对外担保事项

表-截至 2021 年 3 月末发行人对外担保事项明细

单位：万元

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
重庆铝产业开发投资集团有限公司	29,500.00	2019/5/10	2022/5/10
重庆铝产业开发投资集团有限公司	70,000.00	2020/5/18	2027/5/18
重庆铝产业开发投资集团有限公司	9,500.00	2020/1/2	2022/1/2
重庆铝产业开发投资集团有限公司	9,500.00	2020/3/19	2022/3/19
重庆铝产业开发投资集团有限公司	9,500.00	2020/4/24	2023/4/24
重庆铝产业开发投资集团有限公司	12,000.00	2020/5/15	2022/5/11
重庆铝产业开发投资集团有限公司	17,000.00	2020/5/29	2022/5/28
重庆铝产业开发投资集团有限公司	19,500.00	2020/7/1	2023/6/30
重庆铝产业开发投资集团有限公司	19,500.00	2020/8/18	2023/8/18
重庆铝产业开发投资集团有限公司	30,000.00	2020/8/25	2023/8/25
重庆九龙园高新产业集团有限公司	8,500.00	2019/5/13	2021/5/13
重庆九龙园高新产业集团有限公司	9,350.00	2019/9/5	2022/9/5
重庆九龙园高新产业集团有限公司	4,750.00	2020/9/20	2022/3/20
重庆九龙园高新产业集团有限公司	9,000.00	2020/6/9	2023/6/8
重庆九龙园高新产业集团有限公司	8,500.00	2020/9/17	2022/9/17
重庆九龙园高新产业集团有限公司	18,000.00	2020/9/17	2022/9/17
重庆九龙园高新产业集团有限公司	41,055.00	2019/5/25	2034/6/19
重庆九龙园高新产业集团有限公司	26,045.00	2019/7/25	2034/6/19
重庆九龙园高新产业集团有限公司	40,000.00	2020/1/17	2023/1/17
重庆九龙园高新产业集团有限公司	30,000.00	2020/1/17	2025/1/17
重庆九龙园高新产业集团有限公司	80,000.00	2021/3/30	2028/3/30

重庆铝产业开发投资集团有限公司	80,000.00	2021/1/29	2028/1/29
重庆九龙园高新产业集团有限公司	50,000.00	2021/1/15	2026/1/15
重庆西部国际涉农物流加工区建设发展有限公司	16,000.00	2019/8/23	2022/8/23
合计	647,200.00	-	-

截至 2021 年 3 月末，以上被担保企业经营状况正常，不存在需要发行人代偿的情况。

2、重大未决诉讼、仲裁

发行人不存在标的金额在最近一期未经审计净资产（以合并报表中所有者权益合计金额计算）绝对值 5%以上的重大未决诉讼、仲裁事项。

3、其他或有事项

截至募集说明书签署日，发行人无其他或有事项。

（三）其他重要事项

1、公司向重庆市江北区旅游小额贷款股份有限公司出资 2,000.00 万元，持股比例 10.00%，该公司已停止营业，目前正在开展贷款的催收工作。

2、2015 年 6 月，公司向重庆市第五中级人民法院提起诉讼，要求重庆彦博进出口贸易有限公司偿还借款 2,865 万元及资金占用费，并要求曾峋渊、梁跃胜、陈宗朴承担连带责任，对曾峋渊和重庆市黔江区黎水镇原华阳村五组(郭德章)提供抵押的林地使用权和森林或林木所有权和使用权享有优先受偿权。根据深佳正华评字（2018）深佳正华评字（2018）H-31 号《资产评估报告》，基于 2017 年 12 月 31 日，抵押物评估价值为 4,526.97 万元。2018 年 7 月 20 日，公司已向重庆市第五中级法院申请强制执行，法院已受理。目前正在强制执行中。

七、发行人受限资产

截至 2021 年 3 月末，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值 349,827.36 万元，主要为发行人在业务发展过程中用于向金融机构申请融资所致。受限资产明细情况如下：

表-截至 2021 年 3 月末发行人受限资产明细

单位：万元

所有权受到限制的资产类别	年末账面价值	所有权受到限制原因
货币资金	6,681.72	保证金
存货	215,885.29	借款抵押
固定资产	35,360.12	借款抵押
投资性房地产	91,900.23	借款抵押
合 计	349,827.36	-

备注：除上述受限资产外，发行人还存在以未来的政府购买服务款项收益权作为质押物取得质押借款的情况。

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司有权机构审议通过，本期债券的发行总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

二、本期债券募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司有息负债等。

（一）偿还公司有息债务

本期债券募集资金拟偿还的有息负债计划如下：

1、拟用于支付到期有息债务明细如下：

表-本次债券拟偿还债务明细

单位：万元

序号	借款主体	还款时间	到期本金	拟还款金额	债权人
1	渝隆集团	2021-8-16	100,000.00	100,000.00	20 渝隆 D2
合并			100,000.00		

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、七天通知存款、协定存款等。

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、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺，发行人将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集

资金，不用于购置土地、不直接或间接用于房地产业务，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将严格按照《证券法》、《管理办法》等法律法规及募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。

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

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

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

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的成功发行在有效调整负债结构的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免

贷款利率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2021 年 3 月末合并报表口径计算，发行人的流动比率将从发行前的 2.95 提高至 3.13，速动比率将从发行前的 1.26 提高至 1.33，发行人的流动比率及速动比率略有提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力有所增强，负债结构进一步优化。

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

七、发行人前次公司债券募集资金使用情况

重庆渝隆资产经营（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）于 2021 年 3 月 18 日发行完成，实际发行规模 10 亿元，3+2 年期，最终票面利率为 4.49%。

截至募集说明书签署日，上述公司债募集资金的用途、使用计划与募集说明书承诺的内容一致。

第六节 备查文件

一、本募集说明书摘要的备查文件如下：

- (一) 发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的财务报告及 2021 年 1-3 月财务报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 信用评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会同意发行人本次发行注册的文件。

二、投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件：

(一) **发行人：重庆渝隆资产经营（集团）有限公司**

联系地址：重庆市九龙坡区华龙大道 4 号 8 栋 25 号

联系人：曹力予

联系电话：023-68689617

传真：023-68689620

(二) **主承销商/债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司**

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系人：刘国平、王萌、张海虹

联系电话：010-85130421

传真：010-65608445

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