



重庆市南部新城产业投资集团有限公司

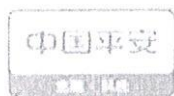
（住所：重庆市巴南区渝南大道 200 号 13-1）

面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券



注册金额	20.00 亿元人民币
本期金额	不超过 10.00 亿元人民币
担保情况	本期债券无担保
评级情况	主体 AA+，债项 AA+（联合资信）

牵头主承销商/债券受托管理人



平安证券
PING AN SECURITIES

（住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层）

簿记管理人/联席主承销商



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

募集说明书签署日：2021 年 8 月 19 日

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 24 号—公开发行公司债券申请文件》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号—申请文件及编制（2021 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整或者有异议的，应当作出相应声明并说明理由。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、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、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书“第一节 风险因素”所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人长期主体信用等级为 AA+，本次债券信用等级为 AA+。本次债券上市前，发行人截至 2020 年末的所有者权益合计（合并报表口径）为 322.63 亿元。本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 6.78 亿元（2018 年度、2019 年度及 2020 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本次债券发行对象为专业投资者。专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，专业投资者需要符合《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》等相关法律法规限定的资质条件。

四、本次债券发行结束后，公司将积极申请在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或注册事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或注册，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，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、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、本次债券为无担保债券。经联合资信综合评定，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+，该级别说明发行人本次公司债券到期不能偿还的风险很低，安全性很高。但在本期债券存续期内，若因发行人所处的宏观经济环境、经济政策、国内外相关行业市场和资本市场状况

等不可控制的因素以及发行人自身风险因素发生变化，将可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

六、根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及评级机构评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，联合资信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人经营管理状况、外部经营环境及本次债项相关信息等因素，以对本次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。

七、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，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。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。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

八、截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人负债总额分别为 479.88 亿元、520.92 亿元、618.25 亿元、638.83 亿元，发行人资产负债率分别为 62.64%、63.64%、65.71%、66.42%。若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，负债总额和资产负债率大幅上升，将使发行人面临一定的资金压力。

九、截至 2021 年 3 月末，发行人有息债务余额达 543.62 亿元，占同期总资产比重为 56.52%，随着发行人承建的相关重点项目的资金投入持续增加，其有息负债规模可能进一步上升。若未来发行人无法及时获得资金，将对发行人的营运作及偿债能力造成一定影响。

十、截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应收账款账面价值分别为 69.06 亿元、82.91 亿元、75.59 亿元、73.66 亿元，占总资产的比重分别为 9.01%、10.13%、8.03%、7.66%；其他应收款账面价值分别为 149.76 亿元、144.31 亿元、156.88 亿元、157.08 亿元，占总资产的比重分别为 19.55%、17.63%、16.67%、16.33%。应收账款、其他应收款账面价值较高，且发行人受托土地整治、代建业务的相关回款安排不明确，可能会对发行人资金形成

一定占用，影响资金周转效率，发行人如在未来不能及时回收，可能对其现金流及正常经营造成不利影响。

十一、截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 244.82 亿元、275.16 亿元、373.41 亿元、393.38 亿元，占总资产的比重分别为 31.96%、33.62%、39.69%、40.90%，发行人存货占总资产比重较高，可能会影响发行人资产的流动性水平，从而在一定程度上对发行人的资金周转造成压力，若未来存货价值波动可能使发行人面临一定的跌价风险。

十二、最近三年，发行人其他收益分别为 5.23 亿元、5.20 亿元和 8.46 亿元，占净利润的比例分别为 57.49%、84.65%和 165.38%。发行人其他收益均为政府补贴，由于政府补贴受国家政策影响较大，若发行人未来无法持续获取政府补贴，将对其财务状况产生不利影响。

十三、截至 2021 年 3 月末，发行人对外担保余额 26.12 亿元，占当期末资产总额的比例为 2.72%，占当期末净资产的比例为 8.09%，其中对重庆惠科金渝光电科技有限公司担保余额 1.53 亿元。发行人对外担保余额在净资产占比均较高，若被担保人经营情况恶化，偿还借款出现困难，债权人会要求发行人承担相应担保责任，发行人面临一定的或有负债风险，可能对其造成不利影响。

十四、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合计 52.20 亿元，占报告期末净资产的比重为 16.16%，受限资产规模较大。发行人受限资产主要由应收账款、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产等构成。如果发行人无法按时偿还相关借款，将面临相关资产权益转移风险，对发行人的正常经营活动和盈利能力产生影响。

十五、根据国家卫生健康委员会于 2020 年 1 月 22 日发布的《中华人民共和国国家卫生健康委员会公告》（2020 年第 1 号），将新型冠状病毒感染的肺炎纳入《中华人民共和国传染病防治法》规定的乙类传染病，并采取甲类传染病的预防、控制措施。随后全国各地针对新型冠状病毒肺炎疫情，均采取了不同程度的防控措施，部分地区启动重大突发公共卫生事件一级响应机制，对于公众聚集活动、存在可能交叉感染风险的活动予以严格管控甚至要求停止，并随着疫情的控制程度分地区、分情况予以复工复产。由于新型冠状病毒肺炎疫情属于不可预测、不可控制的不可抗力事件，并且，受新型冠状病毒疫情的影响，根据重庆市政府

和巴南区政府总体部署，2020 年度发行人的各项业务开工时间较晚，已经对发行人的工程建设项目进度和工程进度款回款时间造成一定影响，另外，部分地区的项目可能将会存在建筑成本上涨（包括用工成本、管理成本、设备租赁成本等）和工程建设周期延长等风险。

十六、完工项目结算和回款延期风险。发行人受托土地整治和委托代建项目具有建设周期长、资金投入大的特点。业务实践中，项目结算时间受到工程项目竣工决算时间及委托方当年结算安排的影响，收入确认时点及回款时间存在不确定性。截至 2020 年末，发行人存货和其他非流动资产中已完工未结算项目余额约 193.19 亿元，尚没有明确收入计划和回款安排。上述项目对发行人资金形成一定占用，影响资金周转效率，如后续结算及回款不及时，将影响发行人盈利能力，并可能对发行人债券本息偿付能力产生不利影响。

十七、未来资本支出较大风险。发行人作为重庆市巴南区最大的基础设施建设和土地整治及出让实施主体，并参与投资巴南区内重要园区企业，发行人发展与巴南区经济发展紧密相关，投资建设的项目大部分建设周期长，资金需求量大。2021-2023 年，预计发行人各年在建项目资金需求分别为 123.36 亿元、107.94 亿元和 77.10 亿元。发行人面临较大的资本支出压力，在当前经济下行且国家加强金融管控的背景下，可能导致发行人业务开展未按照预期安排进行，导致收入和现金流出现波动，从而对发行人偿债能力造成一定影响。

十八、由于本期债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，并征得主管部门同意，本次公司债券名称由“重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年公司债券”（交易所确认文件文号：上证债审（报会）（2021）58 号；批复文号：证监许可[2020]1310 号）变更为“重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券”。本次公司债券分期发行，本期债券名称确定为“重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第二期）”。本次公司债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：发行人签订的《重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年公司债券持

有人会议规则》、《重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年公司债券受托管理协议》等。

目录

重大事项提示.....	4
释义.....	13
第一节 风险因素.....	15
一、本次债券的投资风险.....	15
二、发行人的相关风险.....	16
第二节 发行概况.....	25
一、审核情况及注册规模.....	25
二、本次债券的主要条款.....	25
三、本次债券发行及上市安排.....	27
四、认购人承诺.....	28
第三节 募集资金运用.....	29
一、本次债券的募集资金规模.....	29
二、本次债券募集资金使用计划.....	29
三、募集资金的现金管理.....	29
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	29
五、募集资金专项账户管理安排.....	30
六、本次债券发行后公司资产负债结构的变化.....	30
七、募集资金应用对公司财务状况的影响.....	31
八、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	31
九、前次募集资金使用情况.....	31
第四节 发行人基本情况.....	33
一、发行人概况.....	33
二、发行人历史沿革.....	33
三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况.....	35
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况.....	36
五、发行法人治理结构及其运行情况.....	41
六、发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况.....	50
七、发行人主营业务情况.....	53

八、公司所处行业状况及竞争状况.....	72
九、最近三年及一期重大资产重组情况.....	78
十、发行人治理结构及相关机构运行情况.....	80
十一、关于发行人业务模式及本次债券发行合规性.....	80
十二、发行人违法违规情况.....	82
十三、发行人媒体质疑情况.....	83
第五节 财务会计信息.....	84
一、会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明.....	84
二、最近三年及一期的财务报表.....	88
三、最近三年一期合并报表范围的变化.....	98
四、最近三年及一期的主要财务指标.....	100
五、管理层讨论与分析.....	102
六、发行人有息债务情况.....	151
七、关联交易情况.....	152
八、重大或有事项或承诺事项.....	156
九、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排.....	158
第六节 发行人信用状况.....	159
一、 报告期历次主体评级、变动情况及原因.....	159
二、本次债券的信用评级情况.....	159
三、发行人的资信情况.....	161
第七节 增信机制.....	166
第八节 税项.....	167
第九节 信息披露安排.....	169
一、未公开信息的传递、审核、披露流程.....	169
二、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障.....	170
三、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责.....	171
四、对外发布信息的申请、审核、发布流程.....	171
五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度.....	172

第十节 投资者保护机制.....	173
一、偿债计划.....	173
二、偿债资金主要来源.....	173
三、偿债应急保障方案.....	175
四、偿债保障措施.....	176
五、发行人违约情形及违约责任.....	178
六、债券持有人会议.....	178
七、债券受托管理人.....	187
第十一节 本次债券发行的有关机构及利害关系.....	200
一、发行人.....	200
二、主承销商.....	200
三、发行人律师.....	200
四、会计师事务所.....	201
五、资信评级机构.....	201
六、债券受托管理人.....	201
七、监管银行.....	202
八、公司债券申请上市的证券交易所.....	203
九、公司债券登记机构.....	203
十、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	203
第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	204
一、发行人声明.....	205
二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明.....	206
三、主承销商声明.....	218
四、受托管理人声明.....	222
五、资信评级机构声明.....	223
六、发行人律师声明.....	224
七、会计师事务所声明.....	225
第十三节 备查文件.....	226
一、备查文件内容.....	226

二、备查文件查阅地点.....	226
-----------------	-----

释义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

发行人、南投集团、本公司、公司	指	重庆市南部新城产业投资集团有限公司
募集说明书	指	《重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第二期）募集说明书》
债券持有人会议规则、持有人会议规则、《债券持有人会议规则》	指	《重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年公司债券持有人会议规则》
债券受托管理协议、受托管理协议	指	《重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年公司债券受托管理协议》
承销协议	指	《重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2020 年公司债券承销协议》
法律意见书	指	《上海市协力律师事务所关于重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券的法律意见书》
本次债券、本次发行	指	发行总额不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元）人民币的“重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券”
本期债券、本期发行	指	重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第二期）
牵头主承销商、平安证券	指	平安证券股份有限公司
联席主承销商、簿记管理人、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
承销团	指	主承销商为本次发行组织的、由主承销商和其他承销团成员组成的承销机构的总称
受托管理人	指	平安证券股份有限公司
律师事务所、协力律所	指	上海市协力律师事务所
会计师事务所、中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
监管人、监管银行	指	平安银行股份有限公司重庆分行、中国建设银行股份有限公司重庆市分行、富邦华一银行有限公司重庆分行、中国光大银行股份有限公司重庆巴南支行、成都农村商业银行股份有限公司武侯支行、兴业银行股份有限公司重庆巴南支行
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
中国证监会、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
交易所、上交所	指	上海证券交易所
公司债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《行为准则》	指	《公司债券受托管理人执业行为准则》
章程、公司章程	指	重庆市南部新城产业投资集团有限公司章程
巴南区国资中心	指	重庆市巴南区国有资产管理中心
渝兴公司	指	重庆市渝兴建设投资有限公司
生物城公司	指	重庆国际生物城开发投资有限公司
物流基地公司	指	重庆公路物流基地建设有限公司
经济园区公司	指	重庆巴南经济园区建设实业有限公司
产业基金公司	指	重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司
巴南建设	指	重庆市巴南建设（集团）有限公司
报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月
最近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月
报告期末	指	2021 年 3 月 31 日
期/年末	指	当期/年最后一天
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指经审计的合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

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

第一节 风险因素

投资者在评价和购买本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。基于对当前国内经济政策环境的分析，未来市场利率存在上升的可能。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，在本次债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

（二）流动性风险

由于本次债券具体交易流通的审批事宜需要在本次债券发行结束后进行，发行人将在本次债券发行结束后及时向交易所办理上市交易流通事宜，但发行人无法保证本次债券上市交易的申请一定能够获得交易所的同意，亦无法保证本次债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果交易所不同意本次债券上市交易的申请，或本次债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将可能面临流动性风险。

（三）债券存续期限长所导致的偿付风险

考虑到发行人业务存续期较长、基础设施建设回报周期较长，因此本期公司债券的期限设计为 5 年。由于债券存续期限较长，在债券存续期内，国内外宏观经济形势、资本市场状况、国家相关行业政策等众多因素可能发生变化，从而对发行人的经营、财务状况造成重大不利影响，使得发行人不能按期、足额支付本次公司债券本金和利息，以致可能对债券持有人的利益造成一定影响。

（四）本次债券安排所特有的风险

尽管发行人已根据实际情况安排了诸如设置专项偿债账户等多项偿债保障措施来控制和降低本次债券的偿付风险，但是在本次债券存续期间，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本次债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况。近三年，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本次债券投资者受到不利影响。

（六）评级风险

经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期公司债券的信用等级为AA+，说明公司本期公司债券到期不能偿还的风险很低，安全性很高。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种原因，发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级发生负面变化，这将对本期债券投资者产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、偿债风险

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人负债总额分别为 479.88 亿元、520.92 亿元、618.25 亿元、638.83 亿元，发行人资产负债率分别为 62.64%、63.64%、65.71%、66.42%。若未来行业形势或金融市场发生重大不利变化，负债总额和资产负债率大幅上升，将使发行人面临一定的资金压力。

2、有息债务金额较高的风险

截至 2021 年 3 月末，发行人有息债务余额达 543.62 亿元，占同期总资产比重为 56.52%，随着发行人承建的相关重点项目的资金投入持续增加，其有息负债规模可能进一步上升。若未来发行人无法及时获得资金，将对发行人的经营运作及偿债能力造成一定影响。

3、资金占用风险

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人应收账款账面价值分别为 69.06 亿元、82.91 亿元、75.59 亿元、73.66 亿元，占总资产的比重分别为 9.01%、10.13%、8.03%、7.66%；其他应收款账面价值分别为 149.76 亿元、144.31 亿元、156.88 亿元、157.08 亿元，占总资产的比重分别为 19.55%、17.63%、16.67%、16.33%。应收账款、其他应收款账面价值较高，且发行人受托土地整治、代建业务的相关回款安排不明确，可能会对发行人资金形成一定占用，影响资金周转效率，发行人如在未来不能及时回收，可能对其现金流及正常经营造成不利影响。

4、存货跌价风险

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 244.82 亿元、275.16 亿元、373.41 亿元、393.38 亿元，占总资产的比重分别为 31.96%、33.62%、39.69%、40.90%，发行人存货占总资产比重较高，可能会影响发行人资产的流动性水平，从而在一定程度上对发行人的资金周转造成压力，若未来存货价值波动可能使发行人面临一定的跌价风险。

5、政府补贴可持续风险

最近三年，发行人其他收益分别为 5.23 亿元、5.20 亿元和 8.46 亿元，占净利润的比例分别为 57.49%、84.65%和 165.38%。发行人其他收益均为政府补贴，由于政府补贴受国家政策影响较大，若发行人未来无法持续获取政府补贴，将对其财务状况产生不利影响。

6、对外担保风险

截至 2021 年 3 月末，发行人对外担保余额 26.12 亿元，占当期末资产总额的比例为 2.72%，占当期末净资产的比例为 8.09%，其中对重庆惠科金渝光电科技有限公司担保余额 1.53 亿元。发行人对外担保余额在净资产占比均较高，若被担保人经营情况恶化，偿还借款出现困难，债权人会要求发行人承担相应担保责任，发行人面临一定的或有负债风险，可能对其造成不利影响。

7、其他非流动性资产占比较高的风险

截至 2021 年 3 月末，发行人其他非流动资产账面价值分别为 200.91 亿元，占总资产的比重分别为 20.89%。发行人非流动性资产占比较大，可能会对发行人资产流动性产生一定影响。

8、受限资产金额较大的风险

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合计 52.20 亿元，占报告期末净资产的比重为 16.16%，受限资产规模较大。发行人受限资产主要由应收账款、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产等构成。如果发行人无法按时偿还相关借款，将面临相关资产权益转移风险，对发行人的正常经营活动和盈利能力产生影响。

9、经营性现金流波动的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 16.82 亿元、14.37 亿元、-68.07 亿元及-7.87 亿元，波动较大。由于发行人基础设施建设项目投入大幅增长，而项目均具有建设周期长、投入资金量大的特点，多数项目正处于建设期，因此公司有可能面临一定的经营性现金流波动的风险。

10、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 16.82 亿元、14.37 亿元、-68.07 亿元及-7.87 亿元。未来随着发行人土地整治及出让业务的进一步扩大以及基础设施工程代建资金的收回，经营性现金流入将进一步增加，经营性现金流净额将有望保持为正。但是，如果发行人经营活动现金流量未能达到预期，将对发行人的偿债能力产生不利影响。

11、未来资本支出较大风险

发行人作为重庆市巴南区最大的基础设施建设和土地整治及出让实施主体，并参与投资巴南区内重要园区企业，发行人发展与巴南区经济发展紧密相关，投资建设的项目大部分建设周期长，资金需求量大。2021-2023 年，预计发行人各年在建项目资金需求分别为 123.36 亿元、107.94 亿元和 77.10 亿元。发行人面临较大的资本支出压力，在当前经济下行且国家加强金融管控的背景下，可能导致发行人业务开展未按照预期安排进行，导致收入和现金流出现波动，从而对发行人偿债能力造成一定影响。

12、盈利能力较弱风险

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 12.29%、18.22%、18.67%、11.80%，发行人盈利能力主要受占主营业务比重较大的土地整治及出让业务盈利能力的影响。未来，一旦出现土地市场低迷，可能对发行人盈利能力和偿债能力产生不利影响。

13、短期偿债压力较大风险

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 136.13 亿元、157.95 亿元、242.20 亿元、217.54 亿元，流动负债在总负债占比分别为 28.37%、30.32%、39.18%、34.05%，流动负债在总负债占比呈波动上升的趋势。发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。总体来看，发行人仍有一定短期偿债压力。

14、完工项目结算和回款延期风险

发行人受托土地整治和委托代建项目具有建设周期长、资金投入大的特点。业务实践中，项目结算时间受到工程项目竣工决算时间及委托方当年结算安排的影响，收入确认时点及回款时间存在不确定性。截至 2020 年末，发行人存货和其他非流动资产中已完工未结算项目余额约 193.19 亿元，尚没有明确收入计划和回款安排。上述项目对发行人资金形成一定占用，影响资金周转效率，如后续结算及回款不及时，将影响发行人盈利能力，并可能对发行人债券本息偿付能力产生不利影响。

15、联营企业股权潜在回购风险

根据发行人子公司生物城公司、子公司重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司与重庆市江北嘴股权投资基金管理有限公司、德邦证券股份有限公司签订的《重庆市麻柳股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议》约定，上述四方分别出资 2,500.00 万元（持股比例 19.516%）、3,000.00 万元（持股比例 2.3419%）、100.00 万元（持股比例 0.0781%）、100,000.00 万元（持股比例 78.064%）成立重庆市麻柳股权投资基金合伙企业（有限合伙），其中重庆市江北嘴股权投资基金管理有限公司为普通合伙人，子公司生物城公司、子公司重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司及德邦证券股份有限公司为有限合伙人，由发行人子公司担任中间级和劣后级。若优先级未按时足额获得投资收益，劣后级将无条件受让优先级份额，可能对发行人流动性和偿债能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、区域经济波动的风险

发行人是重庆市巴南区最大的基础设施建设和土地整治与出让实施主体，其相关业务与宏观经济的运行状况相关性较高。如果未来重庆市或巴南区经济增长放缓或出现衰退，相关业务的经营业绩将不可避免的受到负面影响，盈利能力也

将面临挑战。虽然目前我国宏观经济整体稳中向好，但受国内外各种因素影响依然存在下行风险，发行人核心业务依然面临一定的区域经济波动风险。

2、地方财政风险

发行人是巴南区基础设施建设及土地整治及出让投融资主体，在税收、财政补贴等多方面获得了当地政府的大力支持。因此，发行人的盈利水平在一定程度上受到当地财力水平的影响。

3、土地出让计划不确定的风险

土地整治及出让是发行人的核心业务板块之一，巴南区土地市场运行情况对该业务收入规模、盈利状况、资金回笼进度均密切相关。近年来，随着房地产市场库存压力逐步显现，巴南区国有建设用地出让规模有所回落，发行人土地整治及出让业务面临一定的下行压力。如若未来巴南区土地市场发展不及公司预期，发行人开发地块未能以预期价格和预期规模实现出让，或出让进度落后于发行人预期，那么发行人盈利表现和现金流状况均将不可避免的受到不利影响。

4、重组整合风险

发行人报告期内进行了重大资产重组，本次交易背景是为实现国有资产布局的科学优化和国有资产保值增值，加快推进市场化转型，提高国有企业的抗风险能力。发行人根据重庆市政府办公厅《关于进一步加强融资平台公司管理有关工作的通知》（渝府办发【2017】74 号文）、重庆市财政局、市国资委《关于贯彻<重庆市人民政府办公厅关于加强融资平台公司管理有关工作的通知>有关事项的通知》（渝财债【2017】114 号）和巴南区区委、区政府《关于成立重庆市巴南区城市建设发展管理委员会、重庆市巴南区文旅产业发展管理委员会和重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会的通知》等相关文件，进行了重大资产重组。虽然本次重大资产重组符合有关法律法规的要求，且有助于提高发行人偿债能力，但未来涉及相关资产整合经营，实现盈利能力的整体提升具有一定不确定性。

5、母公司偿债能力较弱的风险

目前发行人母公司层面定位为统管子资金、资产、资源的控股型公司，基本无经营性业务，主要业务经营及资产分布在渝兴公司、物流基地公司、经济园区公司、生物城公司等子公司，母公司自身偿债能力较弱。如主要子公司出现重大风险，或子公司向母公司资金调度不顺畅，可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

6、项目管理的风险

发行人主要对土地整治及出让、工程建设及其他市场化经营项目等进行管理，具体施工、监理等主要委托第三方进行。如果第三方未能如预期履行其义务，有可能会直接影响项目的质量和进度；如果在项目的推进过程中出现工程纠纷、安全生产事故等问题，则有可能使得项目实际投入超出项目投资预算，影响项目的工期，给发行人相关业务的盈利能力带来负面影响。同时，发行人基础设施项目建设期内的施工成本受建筑施工材料、设备价格和劳动力成本变化等多种因素影响，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及后续投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

7、部分资产权属瑕疵风险

发行人自有土地整治及出让业务对象为发行人通过划拨获得的自有土地，发行人在整治及出让过程中一般未就此部分土地办理不动产权证书。如相关自有土地出现权属纠纷，可能对自有土地整治及出让收入的确认及回款产生不利影响。

8、突发事件引发的经营风险

发行人负责巴南区基础设施建设业务，安全、有序生产是发行人正常经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响正常生产的因素众多，包含人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素。近年来我国突发事件频发，若突发事件实际发生，将对发行人的正常生产经营秩序、公司治理结构、决策机制带来不利影响，进而引发经营活动无法正常进行的风险。

根据国家卫生健康委员会于 2020 年 1 月 22 日发布的《中华人民共和国国家卫生健康委员会公告》（2020 年第 1 号），将新型冠状病毒感染的肺炎纳入《中华人民共和国传染病防治法》规定的乙类传染病，并采取甲类传染病的预防、控制措施。随后全国各地针对新型冠状病毒肺炎疫情，均采取了不同程度的防控措施，部分地区启动重大突发公共卫生事件一级响应机制，对于公众聚集活动、存在可能交叉感染风险的活动予以严格管控甚至要求停止，并随着疫情的控制程度分地区、分情况予以复工复产。由于新型冠状病毒肺炎疫情属于不可预测、不可控制的不可抗力事件，并且，受新型冠状病毒疫情的影响，根据重庆市政府和巴南区政府的总体部署，2020 年度发行人的各项业务开工时间较晚，已对发行人的工程建设项目进度和工程进度款回款时间造成一定影响，另外，部分地区的项

目可能将会存在建筑成本上涨（包括用工成本、管理成本、设备租赁成本等）和工程建设周期延长等风险。

9、建设施工和工程管理风险

发行人承建的城市基础设施项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外土地整治及出让动拆迁补偿成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

10、土地价格波动风险

土地整治及出让业务是发行人最主要的经营收入来源之一，大量优质的土地资源为其业务发展和资金投入提供了重要支撑。2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年一季度，发行人土地整治及出让收入分别为 232,294.69 万元、196,243.92 万元、164,199.90 万元和 34,415.55 万元，占公司营业收入的 50.41%、39.21%、39.83%和 40.46%，是公司主要的收入来源。发行人土地整治及出让业务收入下降的原因主要系当地供地计划 and 市场需求影响。土地整治及出让业务收入的稳定性很大程度上依赖于房地产市场形势以及土地价格的变化，一旦未来宏观经济形势变化引起土地出让价格出现较大波动，则可能对发行人的盈利能力、偿债能力和经营现金流产生一定影响。

11、市场竞争风险

发行人主要从事城市基础设施建设和土地整治及出让业务，虽然发行人在巴南区具有不可替代的地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，未来从事城市基础设施建设和运营的主体有可能增加，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

12、合同履行风险

发行人部分基础设施建设项目与地方政府及相关部门签订代建协议，并按照计划逐年回款。虽然合同的签署方为当地政府部门，违约的风险较小，但如果出现政府信誉和财政实力的下降，仍然可能给公司带来一定的合同履行风险。

13、合同定价风险

发行人从事的基础设施建设业务涉及具体的施工业务主要通过签订施工合同、委托具有施工业务资质的企业具体实施，如果在施工合同中未能对建设工程要素价格风险条款、工程合同价款调整作出明确规定，发行人肯定会面临一定的合同定价风险。

（三）管理风险

1、子公司管理风险

发行人拥有众多子公司，各子公司的经营效益、财务管理、安全生产等都将直接影响到发行人的整体发展。如果发行人不能有效地管理下属子公司，不断完善相关管理制度，或管理制度得不到有效执行，都将不利于发行人整体协调健康发展。

2、投融资管理的风险

发行人的主营业务具有投资规模大、建设周期长、成本回收慢的特点。随着重点开发建设项目的稳步推进，预计未来几年发行人投资规模仍将保持在较高水平，债务融资规模可能将进一步扩大。同时，发行人的投融资计划受监管环境、资本市场运行情况影响程度较高，这进一步增加了公司投融资管理及经营的难度和风险。

3、安全生产的风险

安全生产是发行人正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然条件等外部环境因素，一旦发行人或其下属子公司发生安全生产的突发事件，发行人的正常经营将会受到不利影响。

4、优质资产划转风险

发行人作为巴南区基础设施建设及土地整治及出让投融资主体，为巴南区地区经济的持续发展提供了有力保障，区政府近年来向发行人注入大量优质资产，增强其资产实力。一旦发行人优质资产被政府无偿收回或划转至其他企业，将对发行人的经营能力和偿债能力造成不利影响。

（四）政策风险

1、产业政策风险

发行人作为重庆市巴南区最大的基础设施建设和土地整治及出让实施主体，受到国家和地方产业政策的支持。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方

产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、土地政策变动的风险

近年来，国家出台了一系列的土地调控政策。随着我国城市化的不断推进，城市可出让土地总量越来越少。国家政策的变化，对供应、成本和土地存量管理都有较大影响。如果因为政策变化，发行人代建及土地整治及出让等业务可能会受到波及，将对公司未来经营产生一定影响。

有关主管部门陆续下发《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发[2012]162 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4 号）等文件，对于土地储备与开发所涉及的总量规模控制、资金管理、政府采购等方面内容进行了规范。虽然发行人的存量土地整治及出让业务符合上述文件的有关规定，但是其未来新增业务的规模、盈利空间可能不同程度的受到限制，进而对公司的整体经营业务造成影响。

3、基础设施建设政策变化风险

发行人所从事的基础设施建设业务是关系国计民生的重要行业。鉴于基础设施建设在国民经济发展中举足轻重的地位，在历次宏观经济调控过程中，基础设施建设投资都属于调控重点，对政策调整高度敏感；此外，发行人目前在巴南区基础设施建设领域处于明显的竞争优势，未来可能发生的产业政策调整会对发行人经营环境产生重大影响。如果在本次债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响发行人的经营活动，可能对发行人的经营业绩产生不利影响，导致发行人不能按时、足额还本付息。

第二节 发行概况

一、审核情况及注册规模

2020 年 12 月 11 日，发行人董事会通过决议，同意公司公开发行规模不超过 50 亿元（含 50 亿元）、期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券。

2020 年 12 月 14 日，发行人股东出具批复，同意发行人公开发行规模不超过 50 亿元（含 50 亿元）、期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券。

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注册（证监许可[2021]1310 号）。本次债券采取分期发行的方式，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

二、本次债券的主要条款

1、发行主体：重庆市南部新城产业投资集团有限公司。

2、债券名称：重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券（第二期）。

3、发行规模：本期债券发行规模为不超过 10.00 亿元（含 10.00 亿元）人民币。

4、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

5、本期公司债券期限：5 年期，债券存续期第 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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 20 个交易日，通知本期债券持有人是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度。若发行人未行使票面利率调整权，则本期债券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 个交易日内进行回售申报。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。回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

8、还本付息方式及支付金额：本期公司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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额将按照本期债券登记机构的有关规定计算；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

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

10、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2021 年 8 月 23 日。

11、发行期限：本期债券发行期限为 2 个工作日，自发行首日至 2021 年 8 月 24 日。

12、起息日：2021 年 8 月 24 日。

13、计息期限：本期债券计息期限自 2021 年 8 月 24 日起至 2026 年 8 月 24 日止。若投资者行使回售权后发行人将回售的债券注销，则被注销债券的计息期限到 2024 年 8 月 24 日止。

14、付息日：本期债券存续期内每年的 8 月 24 日（如遇国家法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后的第一个工作日）。

15、兑付日：本期债券本金的兑付日为 2026 年 8 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）。若投资者行使回售权后发行人将回售债券注销，则被注销的债券兑付日为 2024 年 8 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则兑付工作顺延至其后的第一个工作日）。

16、兑付兑息金额：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各自所持有的本次债券票面总额与票面年利率的乘积，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各自持有的本期债券到期最后一期利息及票面总额的本金。

17、债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，在债券存续期内固定不变，在此前提下最终的票面利率由发行人和承销商通过簿记建档确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期另计息。

18、担保情况：无担保。

19、募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，全部用于偿还合并范围内回售/到期的公司债券。

20、信用级别及资信评级机构：根据联合资信评估股份有限公司于 2021 年 8 月 16 日出具的《重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行 2021 年公司债券(第二期)信用评级报告》，发行主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”，本次债券评级为 AA+。

21、主承销商/债券受托管理人：平安证券股份有限公司。

22、簿记管理人/联席主承销商：中信建投证券股份有限公司。

23、发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券面向专业投资者公开发行，不向公司原股东优先配售。

24、承销方式：本期债券由主承销商采取余额包销方式承销。

25、拟上市地：上海证券交易所。

26、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。

三、本次债券发行及上市安排

（一）本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 8 月 19 日

网下簿记建档日：2021 年 8 月 20 日

发行首日：2021 年 8 月 23 日

发行结果公告日：2021 年 8 月 24 日

（二）本次债券上市安排

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

四、认购人承诺

投资者（包括本次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次债券的人，下同）购买本次债券，被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对债券持有人的权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

（四）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券，均视作同意公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（五）本次债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

本期公司债券募集资金不超过人民币 10.00 亿元（含人民币 10.00 亿元）。本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还合并范围内回售/到期的公司债券。

二、本次债券募集资金使用计划

本期债券发行规模为不超过人民币 10.00 亿元（含人民币 10.00 亿元）。为发挥直接融资优势，有效降低财务费用并优化债务结构，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还合并范围内回售/到期的公司债券。具体使用明细情况如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	起息日	回售日期	到期日期	发行利率	本金余额
1	18 渝物 01	2018/12/19	2021/12/20	2023-12-19	7.52	10.00
	合计					10.00

发行人承诺：本期债券募集资金不用于偿还属于地方政府隐性债务的公司债务。本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人应保证本期债券偿还的部分不能转售。

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

发行人如果进行募集资金使用计划调整，将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，并及时进行临时信息披露。

五、募集资金专项账户管理安排

发行人将于本次债券发行前在账户及资金监管银行开立募集资金使用专户，专门用于本次债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。募集资金使用专户中的资金包括本次债券募集款项及其存入该专项账户期间产生的利息。发行人将按照本次债券募集说明书的要求，使用募集资金使用专户中的资金，专款专用。

本次债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和出资人的监督，防范偿债风险。

六、本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化，财务数据的变化测算基于下列假设：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；
- 2、假设公司债券发行在 2021 年 3 月 31 日完成；
- 3、假设发行人将募集资金 10 亿元在发行当日全部用于偿还公司债券（流动负债），只分析发行前后时点财务数据变化情况。

基于上述假设，本次债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

发行前后财务数据变化表

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行并按计划执行后	模拟变动额
流动资产	6,984,229.38	6,984,229.38	-
非流动资产	2,634,376.80	2,634,376.80	-
总资产	9,618,606.18	9,618,606.18	-
流动负债	2,175,440.65	2,075,440.65	-100,000.00
非流动负债	4,212,836.85	4,312,836.85	100,000.00
总负债	6,388,277.50	6,388,277.50	-
资产负债率	66.42%	66.42%	-
流动比率	3.21	3.37	0.16
速动比率	1.40	1.47	0.07

非流动负债占总负债比例	65.95%	67.51%	1.56%
-------------	--------	--------	-------

本次债券发行后，发行人资产负债率保持不变。同时发行人流动负债将减少，流动比率和速动比率将提高，短期偿债能力将得到提升。

七、募集资金应用对公司财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

以 2021 年 3 月 31 日合并财务报表为基准，且不考虑融资过程中产生的相关费用，则本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并口径资产负债率将保持不变。非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 65.95% 上升至 67.51%，长期债务融资比例有所上升，但尚在合理范围内。

公司流动比率和速动比率发行前分别为 3.21 和 1.40，发行并按计划执行后流动比率和速动比率分别上升至 3.37 和 1.47，公司流动性略有提升，短期偿债能力有所增强。

（二）对公司财务成本的影响

公司日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于公司锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率波动带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

八、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺：

- 1、本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务；
- 2、本次发行公司债券募集资金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；
- 3、本次发行公司债券的募集资金，不用于房地产业务；
- 4、发行人承诺，在本次债券存续期内不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。
- 5、本期债券募集资金不用于偿还属于地方政府隐性债务的公司债务。

九、前次募集资金使用情况

2021 年 4 月 16 日，发行人取得中国证券监督管理委员会出具的证监许可（2021）1310 号文批复，同意发行人面向专业投资者公开发行面值不超过 20 亿元的公司债券。发行人已于 2021 年 7 月 20 日公开发行 10 亿元的“21 南司 01”公司债券。截至本募集说明书签署日，发行人均已依照募集说明书的约定使用募集资金，不存在与募集说明书承诺的用途、使用计划不一致的情况，亦不存在募集资金转借他人的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人名称：重庆市南部新城产业投资集团有限公司

统一社会信用代码：91500113320436786T

公司设立日期：2014 年 11 月 19 日

住所：重庆市巴南区渝南大道 200 号 13-1

法定代表人：罗勇

注册资本：人民币 100,000.00 万元

实收资本：人民币 90,000.00 万元

公司类型：有限责任公司

信息披露事务负责人：何磊 董事兼副总经理

联系电话：023-88968011

传真：023-88968018

所属行业：E48-土木工程建筑业

经营范围：许可项目：管理、开发、运营受托或划入的国有资源、资产和投资形成的资产（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算及个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：农副产品销售，日用百货销售，家用电器销售，第一类医疗器械销售，金属材料销售，建筑材料销售，五金产品批发，化工产品销售（不含许可类化工产品），金属制品销售，化妆品批发，医护人员防护用品批发，医用口罩批发，日用口罩（非医用）销售，消毒剂销售（不含危险化学品），卫生用品和一次性使用医疗用品销售，供应链管理服务，国内贸易代理，贸易经纪，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人前身为重庆市龙州湾建设投资有限公司，是经重庆市巴南区人民政府批准，由巴南区国有资产管理办公室代区政府出资组建的国有独资企业。公司成立于 2014 年，初始注册资本 1,000.00 万元，未实缴。经营范围为：房屋及城市基础设施建设项目施工（凭相关资质执业）；建筑、建材及设备租赁（不含化学危险品）；建筑材料和工程质量检测（凭资质证书执业）；承接其他项目施工（凭相关资质执业）。（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）

发行人设立时股权结构

单位：万元

股 东	注册资本	持股比例
重庆市巴南区国有资产管理办公室	1,000.00	100.00%
合 计	1,000.00	100.00%

（二）发行人的历次主要变动情况

1、2018 年 12 月，增加注册资本、名称变更、经营范围变更

2018 年 12 月，重庆市巴南区人民政府发布《重庆市巴南区人民政府关于组建重庆市南部新城产业投资集团有限公司的通知》（巴南府发[2018]36 号），将原巴南区财政局持有的五家公司（重庆市渝兴建设投资有限公司、重庆国际生物城开发投资有限公司、重庆公路物流基地建设有限公司、重庆巴南经济园区建设实业有限公司、重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司）全部股权划转至发行人，并增加发行人注册资本 99,000.00 万元，本次增资完成后，发行人注册资本为 100,000.00 万元。同时，实缴资本 30,000.00 万元。

同时，发行人名称变更为重庆市南部新城产业投资集团有限公司。经营范围变更为：管理、开发、运营受托或划入的国有资源、资产和投资形成的资产（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算及个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本次增资完成后公司的股权结构为：

发行人增资后股权结构

单位：万元

股 东	注册资本	持股比例
重庆市巴南区国有资产管理办公室	100,000.00	100.00%

股 东	注册资本	持股比例
合 计	100,000.00	100.00%

2、2019 年 3 月，法定代表人变更

2019 年 3 月，发行人法定代表人由马新变更为郭猛飞。同时，实缴资本 60,000.00 万元。

3、2019 年 11 月，注册地址变更

2019 年 11 月，发行人注册地址由“重庆市巴南区龙洲大道 2 号 2 幢附 12 号”变更为“重庆市巴南区渝南大道 200 号 13-1”。

4、2020 年 4 月，出资人名称、经营范围变更

2020 年 4 月，根据《中国重庆市巴南区委机构编制委员会关于调整部分处级事业单位机构编制事项的通知》（南委编发【2019】106 号），发行人股东名称由“重庆市巴南区国有资产办公室”变更为“重庆市巴南区国有资产管理中心”。

同时，发行人经营范围变更为：管理、开发、运营受托或划入的国有资源、资产和投资形成的资产（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算及个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：农副产品销售，日用百货销售，家用电器销售，第一类医疗器械销售，金属材料销售，建筑材料销售，五金产品批发，化工产品销售（不含许可类化工产品），金属制品销售，化妆品批发，医护人员防护用品批发，医用口罩批发，日用口罩（非医用）销售，消毒剂销售（不含危险化学品），卫生用品和一次性使用医疗用品销售，供应链管理服务，国内贸易代理，贸易经纪（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、2020 年 9 月，法定代表人变更

2020 年 9 月，发行人法定代表人由郭猛飞变更为罗勇。

截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本 10 亿元，实缴资本 9 亿元。

三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

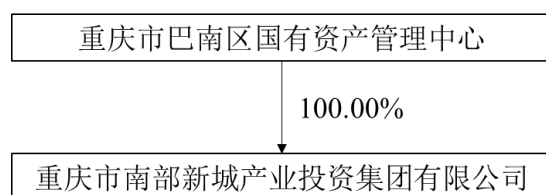
（一）控股股东及实际控制人基本情况

发行人股东和实际控制人均为重庆市巴南区国有资产管理中心。重庆市巴南区国有资产管理中心为巴南区人民政府下属事业单位，负责巴南区国有资产管理和监督工作。

截至本募集说明书签署之日，重庆市巴南区国有资产管理中心不存在将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何股权争议。

（二）发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

截至本募集说明书签署日，发行人、发行人控股股东及实际控制人之间的股权关系如下：



四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）控股子公司情况

1、发行人子公司情况

截至 2021 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围的子公司合计 24 家，其中一级子公司共计 5 家，相关子公司概况如下表所示：

发行人子公司明细表

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
重庆市渝兴建设投资有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	自有土地整治及出让、代建业务等	100.00		100.00	无偿划转
重庆市城南建设投资有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	自有土地整治及出让等		100.00	100.00	无偿划转
重庆源邦置业发展有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	物业管理等		100.00	100.00	无偿划转
重庆市智兴汽车租赁有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	汽车租赁		100.00	100.00	无偿划转
重庆龙滨建设工程有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	代建业务等		100.00	100.00	无偿划转

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
重庆职业技术教育城建设有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	自有土地整治及出让等		100.00	100.00	无偿划转
重庆市龙洲湾资产经营管理有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	资产经营管理等		100.00	100.00	无偿划转
重庆国际生物城开发投资有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	受托土地整治、项目投资、资产管理等	100.00		100.00	无偿划转
重庆麻柳水务有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	自来水生产、供应；污水处理等		90.00	90.00	无偿划转
重庆江南转化医学研究有限责任公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	医学研究与推广、生物技术开发		65.00	65.00	无偿划转
重庆栋青基础设施项目管理有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	建筑工程管理、工程设计、施工		10.00	100.00	无偿划转
重庆公路物流基地建设有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	受托土地整治、公路物流、城市基础设施建设等	100.00		100.00	无偿划转
重庆市巴南建设（集团）有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	建筑工程施工		100.00	100.00	无偿划转
重庆市巴南建设（集团）工贸有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	批发		100.00	100.00	无偿划转
重庆市巴南建设（集团）设备租赁有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	租赁		100.00	100.00	无偿划转
云南乐居房地产开发有限公司	云南省	云南省	房地产开发		100.00	100.00	无偿划转
重庆南彭贸易物流基地开发有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	物流管理		100.00	100.00	无偿划转
重庆巴南经济园区建设实业有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	受托土地整治、基础设施建设等	100.00		100.00	无偿划转

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
重庆盈金园实业发展有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	房地产开发		100.00	100.00	无偿划转
重庆市巴南区飞创建设有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	基础设施建设		1.41	100.00	无偿划转
重庆南投商业管理有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	物业管理		100.00	100.00	无偿划转
华雄智城（重庆）置业发展有限公司	界石镇	界石镇	房地产开发		100.00	100.00	设立
重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	股权投资管理	100.00		100.00	无偿划转
重庆立鼎股权投资基金管理有限公司	重庆市巴南区	重庆市巴南区	股权投资管理		99.00	99.00	无偿划转

2、持股不超过 50%并纳入合并范围的情况说明

（1）重庆栋青基础设施项目管理有限公司

根据重庆市巴南区人民政府《第 127 次常务会议纪要》明确的重庆栋青医药城平场等基础设施项目投融资建设实施方案，子公司重庆国际生物城开发投资有限公司与重庆明珠建设（集团）有限公司签订了《重庆栋青医药城平场等基础设施项目投融资及项目实施协议》，约定双方分别出资 3,490 万元和 31,410 万元共同成立重庆栋青基础设施项目管理有限公司，双方持股比例分别为 10%和 90%。根据该协议，重庆国际生物城开发投资有限公司对重庆明珠建设（集团）有限公司的投资具有回购义务，项目完工验收合格后移交给公司运营。重庆国际生物城开发投资有限公司在单位工程完工验收合格并移交后约定的 3 年期限内，按完工一个、回购一个的原则，逐步回购完所有单位工程中重庆明珠建设（集团）有限公司所实际投入资金及相关投资收益，至所有股权全部回购完毕，重庆明珠建设（集团）有限公司退出项目。同时，在工程建设期间，重庆国际生物城开发投资有限公司享有重大决策否决权，即在涉及项目重大调整或变更、融资方案、工程质量安全等重要事宜中拥有一票否决权。综上，发行人享有重庆栋青基础设施项目管理有限公司的实际控制权，应将其纳入合并范围；同时，发行人应将重庆明

珠建设（集团）有限公司的投资款作为金融负债处理。

（2）重庆市巴南区飞创建设有限公司

发行人子公司重庆巴南经济园区建设实业有限公司与万家共赢资产管理有限公司共同投资成立重庆市巴南区飞创建设有限公司，重庆巴南经济园区建设实业有限公司出资占比 1.41%，万家共赢资产管理有限公司只提供资金，不参与重庆市巴南区飞创建设有限公司的经营决策及管理，重庆巴南经济园区建设实业有限公司对重庆市巴南区飞创建设有限公司具有实质控制权，纳入发行人合并范围。

3、发行人重要权益投资情况

（1）重庆市渝兴建设投资有限公司

重庆市渝兴建设投资有限公司成立于 2001 年 2 月 26 日，目前注册资本为 200,000.00 万元，统一社会信用代码 91500113750089681B，法定代表人为马新。发行人直接持有渝兴公司 100.00% 的股权。渝兴公司经营范围：房地产开发（凭资质证书从事经营）；授权范围内的国有资产经营管理；城市基础设施建设投资；城市建设投资；房屋拆迁；投资信息咨询；物业管理（凭资质证书执业）；批发、零售：建筑材料（不含化学危险品），软件外包服务，通信设备制造，计算机软硬件及外围设备制造，人工智能应用软件开发，大数据服务，非居住房地产租赁，土地使用权租赁，住房租赁，市政设施管理，停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年末，该公司总资产 312.71 亿元，总负债 201.03 亿元，所有者权益 111.67 亿元；2020 年度实现营业收入 12.51 亿元，净利润 2.55 亿元。

（2）重庆国际生物城开发投资有限公司

重庆国际生物城开发投资有限公司成立于 2011 年 4 月 29 日，注册资本 200,000.00 万元，统一社会信用代码 915001135734359334，法定代表人为李锐，发行人直接持有生物城公司 100.00% 的股权。生物城公司经营范围：生产、研发、销售：药品，房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；项目投资；资产经营管理；投资信息咨询；工程预决算；招投标代理；广告代理；市政道路、桥梁基础设施开发建设；销售：建筑材料（不含化学危险品）、五金；生产服装（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年末，该公司总资产 150.51 亿元，总负债 103.67 亿元，所有者权益 46.83 亿元；2020 年度实现营业收入 1.36 亿元，净利润 0.37 亿元。

（3）重庆公路物流基地建设有限公司

重庆公路物流基地建设有限公司成立于 2010 年 3 月 9 日，注册资本 90,200.00 万元，统一社会信用代码 915000005520147693，法定代表人为刘功峰。发行人直接持有物流基地公司 100.00% 的股权。物流基地公司经营范围：从事公路物流基地建设项目、城市基础设施建设项目的投资及相关建设项目的管理，仓储服务（不含危险品），房地产开发、物业管理（凭资质证书执业），物流管理信息咨询服务，货物进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，该公司总资产 201.66 亿元，总负债 133.46 亿元，所有者权益 68.20 亿元；2020 年度实现营业收入 21.65 亿元，净利润 2.04 亿元。

（4）重庆巴南经济园区建设实业有限公司

重庆巴南经济园区建设实业有限公司成立于 2007 年 9 月 4 日，注册资本 53,755.21 万元，统一社会信用代码 915001136664095746，法定代表人为潘亿兵。发行人直接持有经济园区公司 100.00% 的股权。经济园区公司经营范围：房地产开发（凭相关资质证书从事经营）；利用自有资金从事园区建设项目投资（以上经营范围均不得从事银行、证券、保险等需取得许可或审批的金融业务）；投资信息咨询；土地整治储备；厂房租赁；物业管理（凭资质证书从事经营）；市政道路基础设施开发建设；销售：建筑材料（不含危险化学品）、五金。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，该公司总资产 258.31 亿元，总负债 165.48 亿元，所有者权益 92.48 亿元；2020 年度实现营业收入 5.68 亿元，净利润 0.13 亿元。

（5）重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司

重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司成立于 2014 年 11 月 13 日，注册资本为 1,000.00 万元，法定代表人王育新。产业基金公司经营范围：股权投资管理（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算、个人理财服务，法律、行政法规规定需经

审批的未获审批前不得经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，该公司总资产 0.48 亿元，总负债 0.30 亿元，所有者权益 0.18 亿元；2020 年度实现营业收入 0.02 亿元，净利润 0.00 亿元。

（二）合营联营企业情况

截至报告期末，发行人重要的合营、联营企业情况如下：

发行人重要的合营、联营企业情况表

被投资企业	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例
重庆市葛兴建设有限公司	重庆	重庆	城市基础设施建设投资	49.00%
重庆英飞尼迪创业投资中心	重庆	重庆	商务服务业	24.99%
重庆公运东盟国际物流有限公司	重庆	重庆	装卸搬运和仓储业	35.00%
重庆斯诺保税物流有限公司	重庆	重庆	道路运输业	35.00%
重庆新界点置业有限公司	重庆	重庆	房地产业	40.00%
重庆飞渡医疗器械有限公司	重庆	重庆	批发业	30.00%

五、发行法人治理结构及其运行情况

（一）发行人治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善法人治理结构，制定了《公司章程》并建立了由出资人、董事会、监事会以及高级管理层组成的现代法人治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、权责分明的管理机制，确保发行人经营工作有序、高效地进行。

1、出资人

巴南区国资中心是经政府授权的国有资产监督管理机构，代表国家履行出资人的职责。出资人享有如下权利：

（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或罢免董事长；决定董事的报酬事项；

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

（4）审议和批准董事会和监事会的报告；

- (5) 查阅董事会会议记录和公司财务会计报告；
- (6) 批准公司年度财务预、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) 修改公司章程；
- (10) 法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

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，应当报经审批后作出决定。

2、董事会

公司设董事会，由 7 人组成，其中职工代表不得少于一人。非职工代表董事由出资人委派或更换，但是董事会成员中的职工代表由公司职工代表大会民主选举产生或更换。董事每届任期三年，任期届满，经委派或选举可以连任。董事会设董事长一名，由出资人从董事会成员中指定或罢免。董事会根据公司需要下设专门委员会。

董事会对出资人负责，行使以下职权：

- (1) 执行出资人的决定；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司年度财务预、决算方案和利润分配方案、弥补亏损方案；
- (4) 制订公司增加或减少注册资本、发行公司债券、分立、合并、变更公司形式、解散和清算的方案；
- (5) 决定公司内部管理机构的设置；
- (6) 制订公司的基本管理制度；
- (7) 相关负责管理人员的聘任或解聘；
- (8) 公司章程或者出资人授予的其他职权。

3、高级管理人员

公司设经理层，由总经理和副总经理构成，由董事会聘任或者解聘。经出资人批准，董事可以兼任经理。经理层对董事会负责，行使以下职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置的方案；
- (4) 拟定公司基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 公司章程或董事会授予的其他职权。

4、监事会

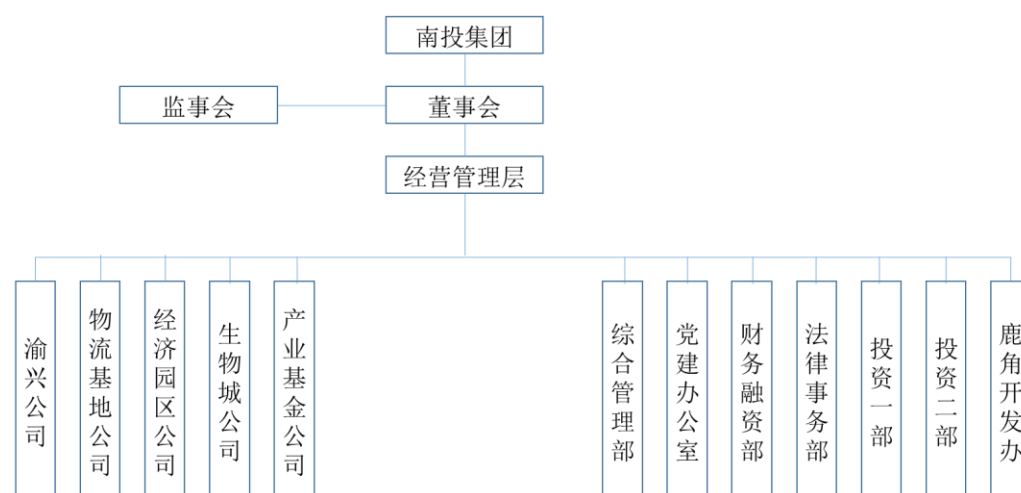
公司设监事会，监事会成员为 5 人，监事由出资人委派或更换，但是监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生或更换。每届监事会的职工代表比例由出资人决定，但不得低于监事人数的三分之一。监事任期每届为三年。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使以下职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 法律、行政法规和公司章程规定的其他职权。

(二) 发行人组织机构

发行人按照《公司法》等有关法律、行政法规和规范性文件的规定，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由董事会、监事会、经理层组成的治理结构体系，同时构建了较为完善的制度体系，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。目前，发行人的组织结构如下：



1、综合管理部

负责协助集团公司领导处理日常工作。综合协调各部门、各平台公司的有关工作；负责重要文件的起草和重大问题的调查研究；负责文秘、机要、文书档案、保密和收发文印工作；负责集团公司对外联络、对外接待、各类会务组织协调和保障，协调对外宣传和文化交流活动；办理集团公司干部、职工出国（境）事项；负责集团公司内部计算机维护及网络信息系统建设；督查、督办集团公司党支部、行政各项会议决定的重要事项；承办集团领导交办的其他任务。

2、党建办公室

负责集团公司党组织、群众（包括工会、共青团、妇联、群众团体）等方面工作和人力资源管理工作。负责集团公司党员、员工的培训、检查、考核方案的拟定；负责召开党建例会，落实会议通知、材料准备、起草党建工作计划、总结，汇总党建每月工作完成情况及下月工作安排；起草内部薪酬制度，起草集团公司人力资源工作年度计划，负责签订劳动合同，负责集团公司的人事档案管理、工资、福利和保险待遇的调整工作；监督指导集团公司党风廉政建设和纪检监察工作；完成集团公司领导交办的其它工作。

3、财务融资部

统筹集团公司融资及债务管控工作。负责集团公司资金的管理工作；组织制定集团公司融资及债务管控方面的管理制度及有关规定，并监督执行；制定、维护、改进集团公司融资及债务管理程序和政策，制定年度、季度融资及偿债计划；管理协调与银行及其他金融机构的关系；完成领导交办的其他工作。

4、法务事务部

负责集团公司法律事务和监察等工作。负责制定集团公司法务管理制度及流程，完善法务管理体系的组织架构；审查集团公司内重大合同和重大制度，并监督重大合同的履行；组织落实投资并购及资本运营过程中的相关风控合法性、合规性、真实性、完整性的调查审核工作，出具书面意见；负责集团公司决策会议上会材料审核，并出具书面意见；具体承办监事会日常事务工作。

5、投资部

负责集团公司投资管理工作。负责对正式立项的投资项目组织开展尽职调查、风险评估、并完成尽职调查报告的撰写工作；负责项目的投资谈判、投资方案设计、合同或协议的修订和完善；全程对投资项目进行风险监控；协调与投资项目相关的各方关系；参与项目资金的募集工作，负责项目资金的投放工作，实现公司资本运营收入；完成领导安排的其他工作。

6、鹿角开发办

主要承担鹿角组团开发建设中协调服务、督促检查、招商引资、项目促建、司法处置、安全环保等工作职责。

（三）发行人内部管理制度的建立及运行情况

发行人根据《公司法》明确了出资人、董事会、监事会及高级管理层的职责及决议程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。

为了加强内部管理，发行人自成立以来一直注重内部控制制度建设，通过强化内部科学管理，有效降低企业运营风险。发行人按照国家法律法规相关条例的要求，建立健全了一套完整涵盖财务管理、预算管理制度、对外担保和投资等涉及公司经营管理过程的内部控制制度，并根据实际运作情况，保持对现有制度及时进行修订，对不健全的管理制度及时补充和完善，在经营实践中取得了良好效果。具体情况如下：

1、财务管理制度

为规范公司财务管理行为，严控经营管理活动，确保合法、合规运行，保障资金安全，发行人按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《重庆市南部新城产业投资集团有限公司财务管理制度》，通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各

项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，保证投资者权益不受侵害。

2、对外投资管理办法

为加强公司对外投资活动的管理，保证对外投资活动的规范性、合法性和效益性，避免投资决策失误，发行人制定了相关对外投资管理办法，规定公司重大投资的内部控制应遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益；公司的对外投资要按照相关法律法规和公司章程的规定经合法程序通过，重大金额对外投资必须经董事会或股东大会批准；在进行重大对外投资项目决策之前，必须进行可行性研究；公司对外投资应编制对外投资建议书，由公司授权职能部门或人员对投资项目进行分析论证，并对被投资企业资信情况进行调查或考察。

3、“三重一大”决策制度实施细则

为认真贯彻落实上级监管部门相关文件精神要求，对公司重大事项决策、重要干部任免、重要项目安排、大额度资金使用事项（以下简称“三重一大”事项）的监督，增强监督的针对性和有效性，发行人按照相关法律法规的规定，制定了相关《重庆市南部新城产业投资集团有限公司“三重一大”决策制度实施细则》，有利于充分发挥公司管理层的积极性、主动性和创造性，提高决策的科学性、正确性和有效性，亦有利于加强企业党风廉政建设，实现企业又快又好发展，有效规避企业运行中的各类风险。

4、预算管理制度

为加强公司全面预算管理，规范预算编制及调整，严格预算执行与考核，提高公司管理水平和经济效益，发行人制定了《重庆市南部新城产业投资集团有限公司全面预算管理制度》，公司指定财务部为公司预算编制和日常管理部门；预算责任部门是预算编制、执行的基本单位，各部门应设置预算管理小组或预算管理员，负责本部门的预算编制和执行，预算责任部门负责人必须参与本部门预算的编制；预算分为年度预算和月度预算；财务部负责对全公司预算执行情况进行统计，并与各部门核对数据；财务部建立预算定期分析和公告制度；财务部定期

或不定期检查公司预算日常执行情况，对预算执行中的异常情况进行重点分析，并及时反馈给各相关部门，提请部门及时纠正偏差或调整预算。

5、对外担保管理办法

对外担保方面，发行人根据自身实际状况制定了《重庆市南部新城产业投资集团有限公司对外担保管理办法》，在对外提供担保时，应遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险，履行内部报批手续，详细审阅担保文件，并经公司董事会批准，同时公司对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪，以控制或有风险。

6、内部审计管理暂行办法

为加强公司审计监督检查，强化风险控制，完善公司自我约束机制，使公司监审工作制度化、规范化，确保工作有序实施，根据《审计法》、《公司国有资产监督管理暂行条例》等法律法规的规定，制定了内部审计管理暂行办法，通过检查公司财务收支、财务预决算、资产质量、经营绩效以及内部管理等有关经济活动的真实性、合法性、效益性进行监督和评价，目的是坚持“以防为主，监督检查与改进工作相结合”的方针，及时发现问题，明确经济责任，规范经营管理，纠正违规行为。

7、公司债券信息披露管理办法

为规范发行人公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》等相关规定，发行人制定了《重庆市南部新城产业投资集团有限公司公司债券信息披露管理办法》。对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生重大影响的信息以及中国证监会和上海证券交易所等监管机构要求披露的信息披露事宜进行了规范。

8、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，确保关联交易决策的公允性，发行人根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《重庆市南部新城产业投资集团有限公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，明确以市场价格为主旨的关联交易定价

原则和关联交易定价方法，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

9、子公司管理制度

发行人为加强对子公司的管理，对公司的组织、资源、资产、投资和公司的运作进行风险控制，提高公司整体运作效率和抗风险能力，公司制定了《重庆市南部新城产业投资集团有限公司子公司管理制度》。子公司应当依据《公司法》及有关法律、法规的规定，建立健全治理结构和各项管理制度。公司依据对子公司资产控制和规范运作要求，行使对子公司的重大事项管理，并负有对子公司指导、监督和相关服务的义务。公司通过子公司股东（大）会行使股东权力选举董事、股东代表监事。子公司的董事、监事、高级管理人员应当严格遵守法律、行政法规和章程，对公司和任职子公司负有忠实义务和勤勉义务，不得利用职权为自己谋取私利，不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占任职子公司的财产，未经公司同意，不得与任职子公司订立合同或者进行交易。子公司的经营及发展规划必须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。公司定期或不定期实施对子公司的审计监督，内部审计内容主要包括：经济效益审计、工程项目审计、重大经济合同审计、制度审计及单位负责人任期经济责任审计和离任经济责任审计等。

10、突发事件处理制度

发行人为了加强突发事件信息报告的规范化和制度化，维护公司正常的生产经营秩序，根据《公司法》及《公司章程》等有关规定，结合公司实际情况，发行人制定了相关突发事件处理制度，确保公司各项应急处理措施有序落实，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障广大投资者利益。

发行人现有内部管理制度满足发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

（四）发行人独立性情况

发行人作为重庆市巴南区重要的基础设施建设和土地整治及出让主体，自 2018 年底整合后，下辖了巴南区内核心城区以及园区基础设施建设和土地整治及出让主体，目前已成为巴南区基础设施建设和土地整治及出让最大的主体，业

务范围覆盖巴南区大部分区域，其主要职能是接受巴南区人民政府委托，承担巴南区城市建成区、铜锣山以西规划拓展区、鹿-界-南拓展区、产业园区、商贸物流园区等区域的基础设施建设、土地整治及出让等工作。发行人自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格。发行人在业务、人员、资产、机构、财务方面拥有充分的独立性。

1、经营独立

发行人根据巴南区政府总体规划，接受有关政府单位或企业委托从事城市基础设施、土地整治及出让业务，并在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有独立完整的经营决策权和实施权，拥有开展业务所必要的人员、资金和设备，能够独立自主地进行生产和经营活动，具有独立面对市场并经营的能力。

2、资产独立

发行人合法拥有与主营业务相关的经营性资产，合法拥有土地使用权、房屋所有权等资产，资产产权关系清晰，不存在法律纠纷。

发行人不存在以自有资产、权益为股东、实际控制人提供担保，亦不存在资产、资金被控股股东、实际控制人占用而损害发行人利益的情况。

3、人员独立

发行人按照国家相关法律、法规制定了相关的劳动、人事、薪酬制度，并独立履行人事管理职责。发行人高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。发行人非职工代表董事由出资人委派或更换，董事长由出资人从董事会成员中指定或罢免。公司董事会有权聘任或解聘公司经理并决定其报酬事项，并根据公司经理的提名聘任或解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项。发行人各组织机构的劳动、人事及工资管理完全独立。

发行人总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，不存在公务员兼职情况。

4、财务独立

发行人设有独立的财务部门，具有独立的财务核算系统，进行独立核算，能够独立作出财务决策。为了规范公司财务行为、强化公司内部财务管理，发行人建立了较为健全的财务管理制度，先后制订了多项资产管理制度和财务会计管理制度，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。

发行人独立在银行开户，资金完全独立地存放在公司的银行账户，并独立纳税。

5、机构独立

发行人根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人设立了独立的综合管理部、党建办公室、财务融资部、法律事务部、投资一部、投资二部和鹿角开发办等职能部门。发行人拥有自己独立的日常办公场所。发行人机构与股东机构均各自独立，不存在与股东混合经营、合署办公的情况。

六、发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人于 2021 年 3 月完成副总经理兼财务总监、职工董事更换。截至本募集说明书签署日，发行人董监高具体情况如下：

董事、监事、高级管理人员情况表

姓名	性别	现任职务	任期
罗勇	男	董事长	2020.9-至今
李晓姝	女	董事、总经理	2019.2-至今
印文静	女	董事、副总经理、财务总监	2021.3-至今
何磊	男	董事、副总经理	2020.9-至今
伍西敏	女	董事	2020.9-至今
牟海东	男	职工董事、财务融资部长	2019.9-至今
何江霞	女	职工董事	2021.3-至今
李军	男	监事会主席	2019.6-至今
晏川慧	女	职工监事	2019.9-至今
胡珍珠	女	职工监事	2019.9-至今
唐维恒	男	监事	2019.9-至今
颜智勇	男	监事	2019.9-至今

公司董事、监事及高管人员任职符合《中华人民共和国公司法》等相关法律法规以及公司章程的规定。

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事

罗勇，男，汉族，1972 年 11 月出生，中共党员，曾任职巴南区统计局办公室主任、副局长，巴南区财政局副局长，巴南区鱼洞街道党工委副书记、办事处主任，2020 年 9 月至今，任重庆市南部新城产业投资集团有限公司董事长。

李晓姝，女，汉族，1982 年 11 月，中共党员，硕士研究生。曾任深圳普华永道咨询有限公司(上海分公司)税务顾问，重庆顺建金属制品有限公司总经理，任东吴证券股份有限公司投资银行总部高级投资经理，重庆市巴南区金融发展中心副主任。2019 年 2 月至今，任重庆市南部新城产业投资集团有限公司董事、总经理。

印文静，女，汉族，1968 年 5 月出生，中共党员，中央党校本科学历。曾任重庆市巴南区林业局主任科员、重庆天嘉投资有限公司（借调）总经理、重庆市巴南区南泉开发建设管委会行政部部长、副主任，重庆公路物流基地建设有限公司副总经理、财务总监等。2021 年 2 月至今，任重庆市南部新城产业投资集团有限公司副总经理兼财务总监。2021 年 3 月起，任发行人董事。

何磊，男，汉族，1981 年 2 月出生，中共党员，毕业于解放军后勤工程学院土木工程专业。曾任巴南区建委发展计划科科长、巴南区城乡建委城建科科长，重庆公路物流基地建设有限公司副总经理。2020 年 9 月起，任发行人董事、副总经理。

伍西敏，女，汉族，1987 年 11 月出生，毕业于重庆电子工程职业技术学院商务英语专业。曾任重庆百盛餐饮集团营运助理、重庆公路物流基地建设有限公司财务部副部长、部长，重庆市南部新城产业投资集团有限公司财务部负责人。2020 年 9 月起，任发行人董事。

牟海东，男，1970 年 12 月出生，民革党员，毕业于西南财经大学会计专科，中级会计师职称。曾任重庆恒泰建筑工程有限公司财务部长、重庆宗申通用动力机械有限公司会计、重庆恒泰建筑工程有限公司财务部长、重庆市渝兴建设投资有限公司融资部副部长、财务部长。2015 年 9 月至今，任重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司副总经理。2019 年 4 月兼任重庆市南部新城产业投资集团有限公司财务融资部部长。2019 年 9 月，兼任重庆市南部新城产业投资集团有限公司董事。

何江霞，女，汉族，1985 年 10 月出生，中共党员，毕业于重庆教育学院汉语言文学专业。曾任巴南区龙洲湾开发建设指挥部职员、巴南区龙洲湾新区开发建设管委会职员、重庆市巴南区龙洲湾街道办事处职员，重庆市渝兴建设投资有限公司综合部部长、融资部部长；2020 年 4 月起，任重庆市南部新城产业投资

集团有限公司综合部部长。2021 年 3 月起任发行人职工董事。

2、监事

李军，男，1976 年 2 月出生，中共党员，先后供职于重庆市公安局巴南区分局治安科科员、副主任科员、重庆市公安局巴南区分局莲石派出所副所长、治安支队副支队长、重庆市巴南区木洞镇人民政府副镇长、双河口镇党委副书记、镇长、界石镇党委副书记、镇长，2019 年 6 月至今，任重庆市南部新城产业投资集团有限公司监事会主席。

晏川慧，女，汉族，1992 年 6 月出生，毕业于重庆理工大学知识产权专业。2014 年 12 月-2019 年 2 月任重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司法务；2019 年 2 月任重庆市南部新城产业投资集团有限公司法务，2019 年 9 月起任发行人职工监事。

胡珍珠，女，汉族，1984 年 4 月出生，大学本科学历。曾任重庆通盛投资担保有限公司高级客户经理、重庆市巴南区兴农融资担保有限责任公司客户经理，2017 年 3 月-至今重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司担任项目经理，2019 年 9 月至今任发行人职工监事。

唐维恒，男，1984 年 9 月出生，注册会计师，先后任职于北京中勤万信会计师事务所项目经理、深圳天职国际会计师事务所项目经理、惠州澳达树熊涂料有限公司财务经理、重庆通冠会计师事务所合伙人，2019 年 9 月至今，任重庆市南部新城产业投资集团有限公司监事。

颜智勇，男，1982 年 6 月出生，先后任职于重庆银行资产管理部法务、重庆坤源衡泰律师事务所律师、重庆凡尔赛律师事务所负责人，2019 年 9 月至今，任重庆市南部新城产业投资集团有限公司监事。

3、高级管理人员

李晓姝，女，汉族，1982 年 11 月，中共党员，硕士研究生。曾任深圳普华永道咨询有限公司(上海分公司)税务顾问，重庆顺建金属制品有限公司总经理，任东吴证券股份有限公司投资银行总部高级投资经理，重庆市巴南区金融发展中心副主任。2019 年 2 月至今，任重庆市南部新城产业投资集团有限公司董事、总经理。

印文静，女，汉族，1968 年 5 月出生，中共党员，中央党校本科学历。曾任

重庆市巴南区林业局主任科员、重庆天嘉投资有限公司（借调）总经理、重庆市巴南区南泉开发建设管委会行政部部长、副主任，重庆公路物流基地建设有限公司副总经理、财务总监等。2021 年 2 月至今，任重庆市南部新城产业投资集团有限公司副总经理兼财务总监。

何磊，男，汉族，1981 年 2 月出生，中共党员，毕业于解放军后勤工程学院土木工程专业。曾任巴南区建委发展计划科科长、巴南区城乡建委城建科科长，重庆公路物流基地建设有限公司副总经理。2020 年 9 月起，任发行人董事、副总经理。

（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职的情况，符合《公司法》、《公司章程》、《中华人民共和国公务员法》等法规的要求。

（四）现任董事、监事、高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员不持有公司股权和债券。

七、发行人主营业务情况

（一）经营范围

重庆市南部新城产业投资集团有限公司经工商注册登记的经营范围为：许可项目：管理、开发、运营受托或划入的国有资源、资产和投资形成的资产（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算及个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：农副产品销售，日用百货销售，家用电器销售，第一类医疗器械销售，金属材料销售，建筑材料销售，五金产品批发，化工产品销售（不含许可类化工产品），金属制品销售，化妆品批发，医护人员防护用品批发，医用口罩批发，日用口罩（非医用）销售，消毒剂销售（不含危险化学品），卫生用品和一次性使用医疗用品销售，供应链管理服务等，国内贸易代理，贸易经纪，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）主营业务结构

报告期内，发行人的业务构成情况如下：

营业收入情况表

单位：万元、%

项 目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
主营业务小计	85,060.67	100	407,285.27	98.79	496,055.54	99.12	455,439.62	98.84
土地整治及出让	34,415.55	40.46	164,199.90	39.83	196,243.92	39.21	232,294.69	50.41
工程建设	47,135.80	55.41	194,002.18	47.06	196,682.64	39.3	122,835.87	26.66
代建业务	-	-	20,256.34	4.91	90,312.08	18.05	90,591.89	19.66
房产销售	-	-	20,557.74	4.99	5,420.35	1.08	715.63	0.16
其他	3,509.32	4.13	8,269.11	2.01	7,396.54	1.48	9,001.54	1.95
其他业务小计	-	-	4,993.63	1.21	4,404.60	0.88	5,335.44	1.16
合 计	85,060.67	100	412,278.90	100	500,460.13	100	460,775.06	100

营业成本情况表

单位：万元、%

项 目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务小计	75,019.98	100	334,742.47	99.83	407,324.32	99.53	403,516.43	99.84
土地整治及出让	25,123.35	33.49	113,069.48	33.72	130,477.19	31.88	200,088.21	49.51
工程建设	47,280.42	63.02	182,234.01	54.35	185,852.99	45.41	113,814.81	28.16
代建业务	-	-	19,318.55	5.76	80,874.77	19.76	83,250.12	20.6
房产销售	-	-	14,843.88	4.43	4,623.50	1.13	2,018.02	0.5
其他	2,616.21	3.49	5,276.55	1.57	5,495.86	1.34	4,345.27	1.08
其他业务小计	-	-	553.46	0.17	1,929.41	0.47	636.88	0.16
合计	75,019.98	100	335,295.93	100	409,253.73	100	404,153.32	100

营业毛利及毛利率情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务小计	10,040.69	11.80	72,542.80	17.81	88,731.22	17.89	51,923.19	11.40
土地整治	9,292.20	27.00	51,130.42	31.14	65,766.73	33.51	32,206.49	13.86
工程建设	-144.62	-0.31	11,768.17	6.07	10,829.66	5.51	9,021.06	7.34
房产销售	-	-	937.79	4.63	9,437.30	10.45	7,341.77	8.10
代建业务	-	-	5,713.86	27.79	796.85	14.70	-1,302.39	-181.99
其他	893.11	25.45	2,992.56	36.19	1,900.68	25.70	4,656.26	51.73
其他业务小计	-	-	4,440.17	88.92	2,475.19	56.20	4,698.55	88.06
合计	10,040.69	11.80	76,982.97	18.67	91,206.40	18.22	56,621.74	12.29

发行人的营业收入包括土地整治及出让收入、工程建设收入、代建业务收入、房产销售等。报告期内，发行人实现营业收入分别为 460,775.06 万元、500,460.13 万元、412,278.90 万元、85,060.67 万元，其中：主营业务收入分别为 455,439.62 万元、496,055.54 万元、407,285.27 万元和 85,060.67 万元，占营业收入的比重分别为 98.84%、99.12%、98.79%和 100%；其他业务收入分别为 5,335.44 万元、4,404.60 万元、4,993.63 万元和 0 万元，占营业收入的比重分别为 1.16%、0.88%、1.21%和 0。

2020 年度营业收入较 2019 年度减少 88,770.27 万元，降幅 17.90%，主要系工程建设业务收入增长放缓及代建业务收入下滑所致。发行人 2019 年营业收入较 2018 年增加 39,685.07 万元，增幅为 9.83%，主要系工程建设板块营业收入增幅较大，且对冲了土地整治及出让业务收入减少的影响，导致发行人当年营业收入呈现增加的趋势。

最近三年，发行人土地整治及出让业务收入分别为 232,294.69 万元、196,243.92 万元和 164,199.90 万元，占营业收入的比重分别为 50.41%、39.21%和 39.83%。发行人 2020 年土地整治及出让业务收入较 2019 年减少 32,044.02 万元，降幅为 16.33%；发行人 2019 年土地整治及出让业务收入较 2018 年减少 36,050.77 万元，降幅为 15.52%。最近三年，发行人土地整治及出让业务呈现下降趋势主要是因为土地整治及出让业务受当地供地计划的影响，导致发行人最近三年整治的土地规模逐年下降。

最近三年，发行人工程建设业务收入分别为 122,835.87 万元、196,682.64 万元和 194,002.18 万元，占营业收入的比重分别为 26.66%、39.30%和 47.06%。最近三年，发行人工程建设业务收入呈波动增长趋势，主要系发行人子公司巴南建设最近三年开展的房屋建筑工程业务较多所致。2020 年因受新冠肺炎疫情影响，工程建设项目开工较晚，收入规模增长放缓。

最近三年，发行人代建业务收入分别为 90,591.89 万元、90,312.08 万元和 20,256.34 万元，占营业收入的比重分别为 19.66%、18.05%和 4.91%。发行人 2019 年度代建收入与 2018 年度基本持平；2020 年度较 2019 年度减少 70,055.74 万元，降幅 77.57%，主要系当期生物城公司回购项目减少所致。

最近三年，发行人房产销售业务收入分别为 715.63 万元、5,420.35 万元和 20,557.74 万元，占营业收入的比重分别为 0.16%、1.08%和 4.99%。2020 年度房产销售收入较 2019 年度增加 15,137.39 万元，增长 279.27%，主要系发行人当期在售楼盘较多所致；发行人 2019 年房产销售业务收入较 2018 年增加 4,704.72 万元，增幅为 657.42%，主要新增是来自于子公司物流基地公司下属云南乐居房地产公司的居住用房销售收入。

最近三年，发行人营业毛利率分别为 12.29%、18.22%和 18.67%。发行人毛利率主要受土地整治及出让业务毛利率影响。最近三年，发行人土地整治及出让业务的毛利率分别为 13.86%、33.51%和 31.14%。2020 年度与 2020 年度毛利率基本持平，2019 年毛利率涨幅较大主要系 2019 年发行人出让的商业用地较多而工业用地较少导致。最近三年，发行人工程建设业务的毛利率分别为 7.34%、5.51%和 6.07%。最近三年呈小幅波动下降趋势，主要是受施工进度、竣工结算及毛利率较高的房屋建筑业务占比减少所致。最近三年，发行人代建业务的毛利率分别为 8.10%、10.45%和 4.63%，2018 年至 2019 年度毛利率有所上升主要系当年成本加成较高的项目投入较多所致，2020 年度毛利率下降系成本加成较低项目投入较多所致。最近三年，发行人房产销售业务毛利率分别为-181.99%、14.70%和 27.79%，其中 2018 年度毛利率为负，是由于当年可售商品房规模较小，持续成本投入要高于收入所致；2019 年度和 2020 年度，发行人房地销售业务毛利增长，主要系当期新开盘销售商品房较多导致。

（三）主营业务经营情况

报告期内，发行人主要业务板块经营情况如下：

1、土地整治及出让业务

（1）业务模式

发行人土地整治及出让业务由子公司渝兴公司、物流基地公司、经济园区公司和生物城公司负责。公司自筹资金对土地进行开发整理，发行人的土地整治及出让业务模式根据所整治的土地产权权属不同，分为以下两种：

1) 自有土地整治及出让模式

①业务模式

土地整理开发过程中，发行人土地整理开发业务完全遵循市场化原则开展。发行人通过自有资金及外部融资对自有土地进行整理开发，独立承担征地成本、基础配套设施建设费用、项目运作费用等，整个过程发行人均进行独立运营。

土地整理开发完成后，发行人根据经营规划及市场用地需求，将上述自有土地通过重庆市国土资源和房屋管理局进行“招拍挂”出让。

②会计处理方式

自有土地整治及出让模式下收入及成本的核算方式及内容如下：发行人依据市场规划及用地需求，对名下自有土地进行整理开发，发生的相关成本借记“存货”科目，按照工程款项的支付情况贷记“银行存款/应付账款”。待该地块出让后，由市财政局扣除相关规费后返还给发行人，发行人据此确认自有土地整治及出让业务收入，并结转相应成本：借记“银行存款/应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转对应地块的成本：借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

2) 受托土地整治模式

①业务模式

发行人接受巴南区委政府的委托，整治区域内的相关土地，土地整治完毕后移交巴南区委政府，受托开发的土地权属不属于发行人。

各子公司主要对所负责的区域的土地进行受托整治，物流基地公司负责物流园区土地整治工作，经济园区公司负责经济园区内土地整治工作，生物城公司负责麻柳工业园区土地整治工作。收益方式根据子公司负责的区域不同分为以下三种：

I.生物城公司受托的土地整治按照成本加成一定比例计提土地综合开发收益。开始进行土地整治后，每年国际生物城建设根据相关土地整治的完工情况进行收入成本的确认。

II.经济园区公司土地整治的前期资金由公司投入并将相应投入记作土地开发成本，土地整理完毕后，移交政府结算。每年确认的收入按成本加成一定比例计算。

III.物流基地公司受托整治的土地根据当年情况确认土地成本，按成本加成一定比例确认为土地整治收入。

②会计处理方式

受托土地整治模式下收入及成本的核算方式及内容如下：发行人受到政府委托对相关土地进行整理，发生的成本费用借记“存货-开发成本”，依据工程款项的支付情况贷记“银行存款/应付账款”；在每年年末进行项目的结算，从“开发成本”中结转至“主营业务成本”，政府确认开发成本加成一定比例的开发收益，此部分计入“主营业务收入”。

（2）经营情况

最近三年，发行人自有土地出让和受托土地整治两种模式下主营业务收入情况如下：

土地整治及出让业务经营情况表

单位：万元

业务模式	2020 度		2019 年度		2018 年度	
	收入金额	占比	收入金额	占比	收入金额	占比
自有土地出让	111,041.75	67.63%	67,722.65	34.51%	176,311.00	75.90%
受托土地整治	53,158.15	32.37%	128,521.27	65.49%	55,983.69	24.10%
合计	164,199.90	100.00%	196,243.92	100.00%	232,294.69	100.00%

1) 自有土地整治及出让模式

最近三年，发行人自有土地整治及出让地块 9 宗，共计出让 943.81 亩，累计实现收入 355,075.39 万元，近三年分别为 176,311.00 万元、67,722.64 万元和 111,041.75 万元。受土地交易市场整体行情和当地土地出让整体规划的影响，发行人近三年自有土地整治及出让收入有所下降。最近三年，发行人自有土地出让模式下取得的土地出让收入具体明细如下：

发行人报告期内自有土地出让情况表

单位：万元、亩

期间	成交确认书或出让合同编号	出让地编号	购地单位	建设期间	土地面积	确认收入金额	已回款金额
2020 年度	渝地交易出[2020]143号	李家沱组团 B 分区 B-5-2/06、B-6-1/05 宗地	重庆春风地产有限公司、重庆同原房地产开发有限公司	2017-2019	45.72	40,585.17	40,585.17
	渝地交易出[2020]20号	云篆山地区组团 B 分区 B2-1/02、B2-2/02、B4/01 宗地	郑州浩创房地产开发有限公司、重庆创民商贸有限公司	2017-2019	118.86	32,054.66	32,054.66
	渝地交易出[2020]129号	李家沱组团 V 分区 V20-1/05、V21-1/05 宗地	重庆名流置业有限公司、重庆碚家企业管理有限公司	2017-2019	119.82	38,401.92	38,401.92
	小计				284.40	111,041.75	111,041.75
2019 年度	渝地交易出[2019]56号	巴南区-李家沱-鱼洞组团 Q 区分-Q17-1/03	重庆市涪陵金宏房地产开发有限公司	2016-2018	40.33	28,160.00	28,160.00
	渝地交易出[2019]148号	巴南区李家沱-鱼洞组团 Q 标准分区 Q20-4-1/04、Q20-4-	中建信和地产有限公司、重庆清能置业有限公司	2016-2018	75.20	34,980.24	34,980.24

期间	成交确认书或出让合同编号	出让地编号	购地单位	建设期间	土地面积	确认收入金额	已回款金额
		2/04、Q20-6-1/04、Q20-6-2/04 号宗地					
	渝地交易出[2019]25号	巴南区李家沱组团 C 分区 C-14-2/03 号宗地	重庆梁汇房地产咨询有限公司、温州市梁安置业有限公司	2016-2018	11.09	4,582.40	4,582.40
	小计	—	—	—	126.62	67,722.64	67,722.64
2018 年度	渝地交易出[2018]1 号	巴南区李家沱-鱼洞组团 Q 分区 Q25-3/01、Q25-6/03、Q25-8-1/02、Q25-9/02、Q25-10/02、Q28-1/02 号宗地	中国电建地产集团有限公司、南国置业股份有限公司	2016-2018	257.74	105,511.00	105,511.00
	渝地交易出[2018]66 号	巴南区李家沱-鱼洞组团 Q 分区 Q23-7/02、Q27-2/03、Q28-4/02、Q30-2/03、Q30-3/03、Q30-6/03 号宗地	重庆龙湖企业拓展有限公司	2016-2018	275.05	70,800.00	70,800.00
	小计	—	—	—	532.79	176,311.00	176,311.00
合计		—	—	—	943.81	355,075.39	355,075.39

截至 2020 年末发行人自有土地整治及出让项目在建情况

单位：万元

序号	项目名称	开工年份	周期(年)	归属公司	土地用途	总投资金额	已投资金额	存货余额	累计收入	累计回款金额
1	平江东路 66 号	2020	2	渝兴公司	商业用地 居住用地 综合用地	11,117.85	3,900.00	3,900.00		
2	融汇半岛	2019	4			476,100.00	79,500.00	69,960.05	24,694.93	24,694.93
3	海洋公园	2018	4			46,500.00	10,500.00	10,500.00		
4	春江天镜	2019	3			61,969.50	7,500.00	7,500.00		
5	澜山望	2020	2			33,345.00	22,500.00	22,500.00		
6	理想城	2020	3			54,000.00	4,500.00	4,500.00		
7	珠江城	2019	4			91,354.50	22,500.00	22,500.00		
8	依云江湾	2018	4			45,670.50	12,900.00	12,900.00		
9	瑜和城	2019	3			35,700.00	14,400.00	14,400.00		
10	美渝森林	2020	3			36,346.50	15,750.00	15,750.00		
11	龙湾	2018	3			27,600.00	11,250.00	11,250.00		
12	滨江华府	2019	3			63,000.00	24,000.00	24,000.00		
13	云山晓	2020	3			20,700.00	4,500.00	4,500.00		
14	小悦湾	2020	2			13,500.00	4,500.00	4,500.00		
15	星城	2020	2			62,515.50	20,250.00	20,250.00		
16	金奕时代	2019	2			10,950.00	3,900.00	3,900.00		
17	浣溪锦云	2020	1			10,050.00	5,250.00	5,250.00		
18	溪山玥	2020	1			9,375.00	4,800.00	4,800.00		
19	申烨学校	2019	2			6,750.00	2,250.00	2,250.00		
20	千江凌云	2020	3			40,350.00	19,800.00	19,800.00		

	(碧金辉)								
21	千江凌云 (金碧辉)	2020	3			25,500.00	9,750.00	9,750.00	
22	青林半	2019	3			45,000.00	23,850.00	23,850.00	
23	利百旺 (北麓云山)	2019	2			12,835.50	4,500.00	4,500.00	
24	朗基八俊里	2019	2			12,437.10	4,800.00	4,800.00	
25	丽都 7 型地块	2020	1			3,840.00	1,500.00	1,500.00	
26	江城铭著	2020	3			51,780.00	11,250.00	11,250.00	
27	海蓝城	2019	3			30,778.65	12,900.00	12,900.00	
28	天麓	2019	2			17,388.00	3,000.00	3,000.00	
	合计					1,356,453.60	366,000.00	356,460.05	24,694.93 24,694.93

截至2020年末，发行人在建的自有土地整治及出让项目总投资135.65亿元，已投入36.60亿元，存货35.66亿元，已确认收入2.47亿元。

2) 受托土地整治模式

近三年，发行人受托土地整治模式下取得的收入分别为 5.60 亿元、12.85 亿元和 5.32 亿元，因受托土地整治由物流基地公司、经济园区公司和生物城公司围绕工业园区进行，出让土地用途主要以工业、仓储和商业用地为主，土地整治完工进度受园区企业入驻进度影响较大。主要受托土地整治项目情况如下：

截至 2020 年末发行人主要受托土地整治项目情况（余额 5000 万以上）

单位：万元

序号	归属公司	项目名称	委托方	签署时间	开工时间	周期(年)	建设进度	总投资金额	已投金额	存货余额	累计确认收入	累计回款金额
1	物流	重庆铁公鸡物流港	巴南区政府	2010	2011	4	已完工	24,248.14	24,248.14	10,957.43	16,710.83	16,710.83
2	物流	生态型智慧物流园项目	巴南区政府	2010	2014	2	已完工	9,788.24	9,788.24	9,788.24		
3	物流	生态型智慧电商产业园项目	巴南区政府	2010	2014	2	已完工	13,601.84	13,601.84	13,601.84		
4	物流	先行清理补偿南彭片区	巴南区政府	2010	2010	15	已完工	549,825.84	549,825.84	544,361.60	6,670.22	
5	物流	先行清理补偿界石片区	巴南区政府	2010	2011	15	在建	678,503.00	423,334.31	423,334.31		
6	生物	尚盟服装产业园	巴南区政府	2013	2012	5	已完工	11,550.00	11,550.00	9,289.90	2,817.71	
7	生物	攀钢集团重庆钛业项目	巴南区政府	2013	2012	5	已完工	15,227.80	15,227.80	10,802.48	4,173.00	
8	生物	百亚卫生用品项目	区土储中心	2015	2015	3	已完工	12,950.00	12,950.00	12,950.00		
9	生物	先行清理补偿区域	巴南区政府	2013	2012	13	在建	1,073,772.00	440,504.00	440,504.00		
10	经济	惠科电子重庆生产基地项目	巴南区政府	2010	2013	4	已完工	15,750.00	15,750.00	15,750.00		
11	经济	四方混凝土项目	巴南区政府	2010	2014	3	已完工	25,900.00	25,900.00	25,900.00		

12	经济	标准厂房	巴南区政府	2010	2009	2	已完工	7,105.00	7,105.00	7,105.00		
13	经济	高端制造综合地块	巴南区政府	2010	2010	3	已完工	30,516.50	30,516.50	13,266.5	25,875.00	
14	经济	物流科技综合地块	巴南区政府	2010	2011	4	已完工	135,555.00	135,555.00	114,825.00	31,095.00	
15	经济	龙厚创地块	巴南区政府	2010	2012	4	已完工	21,271.00	21,271.00	15,480.22	24,158.22	24,158.22
16	经济	圣美集团（重庆）综合产业基地项目	巴南区政府	2010	2014	3	已完工	16,975.00	16,975.00	14,477.00	5,330.25	5,330.25
17	经济	蓝月亮西南生产基地项目	巴南区政府	2010	2013	2	已完工	14,025.80	14,025.80	8,071.80	14,386.50	
18	经济	新康意新材料西南生产基地项目	巴南区政府	2015	2015	3	已完工	17,500.00	17,500.00	15,028.00	4,831.20	
19	经济	液晶面板第 8.5 代生产线项目	巴南区政府	2010	2014	3	已完工	21,000.00	21,000.00	5,743.00	22,879.80	
20	经济	联东 U 谷项目	巴南区政府	2015	2017	2	已完工	6,696.00	6,696.00	6,696.00	-	-
21	经济	典雅项目	巴南区政府	2015	2017	2	已完工	7,000.00	7,000.00	6,570.20	660.83	
	合计							2,708,761.16	1,820,324.47	1,724,502.52	159,588.56	46,199.30

截至 2020 年末，发行人主要受托土地整治与出让项目总投资 270.88 亿元，已投入 182.03 亿元，形成存货 172.45 亿元，累计确认收入 15.96 亿元。

2、工程建设业务

发行人拥有建筑、施工等方面的业务资质，具体如下：

发行人资质情况表

权利人	资质	编号	到期日
重庆市巴南建设（集团）有限公司	建筑工程施工总承包一级	D150063536	2021 年 2 月 24 日
	公路工程施工总承包贰级； 市政公用工程施工总承包贰级； 建筑幕墙工程专业承包贰级； 环保工程专业承包贰级； 建筑装饰装修工程专业承包贰级。	D25004195	2021 年 3 月 8 日
	房地产开发企业资质证书二级	1121564	2023 年 7 月 20 日
	质量管理体系认证证书	04319J20260R2M	2021 年 6 月 21 日
	环境管理体系认证证书	04319E30698R3M	2022 年 6 月 20 日
	职业健康安全管理体系认证证书	04319S30730R2M	2022 年 6 月 20 日

在承接具体业务时，发行人经过合法公正的招投标方式取得项目，与业主签订项目合同，或者根据业务所在地相关主管部门的要求，以其子公司与业主签订项目合同。发行人工程建设业务主要分为房屋建筑工程业务、基础设施工程业务和土石方业务三类，主要采用总承包模式承接业务。业主在项目决算前一般支付合同金额的 70%-80% 的款项，剩余款项形成公司应收账款。合同决算后，业主将支付除工程质量保证金外的合同款。业主一般会保留不超过合同总造价 5.00% 作为质量保证金。

（1）业务模式

1) 业务模式

公司工程建设业务为市场化运作，近年来业务收入波动增长，主要由物流基地公司及其全资控股子公司重庆市巴南建设（集团）有限公司（以下简称“巴南建设”）负责。

发行人作为承包商对工程进行投标时，一般需按业主要求向业主交纳一定数额的投标保证金，保证金视具体合同条款而不同，一般在 20 万-80 万之间。发行人中标并正式签订工程承包合同后，业主将返还先前的投标保证金。发行人中标并正式签订工程承包合同时，需按照合同约定以现金、履约担保或银行保函等形式，向业主提供履约保证，保证金的比例视具体合同条款而不同，一般不超过合同金额的 10.00%，履约保证金将随工程进度而逐步解冻。

项目资金一般由发包方按施工进度拨付，部分项目为发行人自筹资金。所有资金由发行人直接拨付给项目部，由项目部统筹用于项目建设。

工程建设过程中，业主会按照工程进度和合同规定进行验工计价、拨付工程款，直至工程全部完工。发行人部分建筑施工合同总价金额较大，该类合同工程期限较长，决算时间较长，业主在决算前一般只会支付合同金额 70%-80%的款项，剩余款项形成发行人应收账款。建筑施工合同决算后，业主将支付除工程质量保证金外的合同款。为保证工程的质量，业主一般会保留不超过合同总造价 5.00%作为质量保证金。一般情况下，自工程竣工验收后一年内，如果工程出现应由发行人承担责任的质量瑕疵而发行人未能及时修补，业主将自行采取补救措施，所发生费用将从质量保证金中扣除，项目质量保证期满，业主将剩余的质量保证金支付给发行人。如果质量保证期内未发生质量问题，则业主将全额退还质量保证金。

2) 收入确认方式

发行人工程施工业务以完工百分比法为原则，以建设工程的完工进度情况为依据确认工程建设收入，各期末发行人以内审部、工程审计事务所等进行的工程项目决算审计为依据确认工程完工进度并相应确认收入。

3) 会计处理方式

资产负债表项目会计处理：工程建设成本在会计科目“开发成本”中核算，在资产负债表上列报在“存货”项目。期末根据决算审计的工程进度确认收入，并确认“应收账款”，同时结转相应“存货”成本。

利润表项目会计处理：发行人按照完工百分比法确认工程建设收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，收到工程款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。计提缴纳各项税金，同时预结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”项目。

现金流量表项目会计处理：发行人根据资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目。在收到建筑施工回收款时，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

(2) 经营情况

近年来，发行人不断提高专业化水平和建筑施工质量，建筑工程业务发展迅速。发行人目前的业务不仅仅局限于巴南区范围内，在重庆多地均有工程建设业务。从具体细分业务看，发行人工程建设业务主要分为房屋建筑工程业务、市政基础设施工程业务和土石方业务。

最近三年，发行人工程建设业务主要已完工、在建项目情况如下：

截至2020年末工程建设业务主要已完工项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	业主方	总投资	确认收入	已回款
1	融创中国西南区域重庆公司龙兴乐视项目 J46-1/01 建筑安装工程	重庆乐视界置业发展有限公司	25,033.00	15,362.00	12,658.00
2	金碧雅居·鹿角项目	重庆金碧雅居房地产开发有限公司	19,658.00	23,314.14	19,632.00
3	金科联发·东悦府（一期）二标段	重庆金江联房地产开发有限公司	18,695.00	20,365.00	17,598.00
4	重庆石柱碧桂园天麓府一期一标段总承包工程	重庆碧桂园宗基房地产开发有限公司	18,596.00	20,161.00	18,964.00
5	融创阳煤朗裕特岗项目四期总承包工程	重庆融创阳煤朗裕置业有限公司	14,258.00	16,150.00	14,632.00
6	重庆葛洲坝融创国博城六期二标段	重庆葛洲坝融创深达置业有限公司	11,524.00	13,256.00	11,520.00
7	重庆复地回兴三号一期 F 地块施工总承包工程	重庆复地金羚置业有限公司	10,210.00	11,252.00	9,658.00
8	重庆融创阳煤朗裕特钢项目五期总承包	重庆融创阳煤朗裕置业有限公司	9,580.00	13,658.00	12,635.00
9	重庆凯尔国际冷链物流二期工程	重庆凯尔国际冷链物流发展有限公司	9,325.00	9,875.00	9,460.00
10	益欣·银河天街项目施工总承包工程	重庆玖北实业有限公司	8,965.00	9,540.00	7,260.00
小计			145,844.00	152,933.14	134,017.00

截至2020年末工程建设业务主要在建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	业主方	总投资	已投入	确认收入	已回款	工期
1	夏邑生态印染科技产业园厂房	夏邑县百老汇建设开发有限公司	70,000.00	12,613.00	13,552.00	2,730.00	2020.1-2021.6

2	李家沱项目 E04-4-1-05、E04-4-2-05 地块总承包工程施工合同	重庆融创瑾洋房地产开发有限公司	31,333.63	28,695.00	29,541.00	25,362.00	2019.8-2021.8
3	重庆文旅城项目 D12 地块总包工程	重庆万达城投资有限公司	27,000.42	33,860.79	39,836.22	20,695.00	2019.8-2021.8
4	煌华国际商城二、三期工程施工合同	重庆煌华实业有限公司	26,350.69	4,053.34	8,105.60	3,500.00	2020.7-2023.1
5	融创中航项目（E15-01/01 号地块）一标段建筑安装	重庆两江新区新亚航实业有限公司	26,308.71	18,569.00	35,148.60	17,859.00	2018.9-2021.3
6	“典雅花溪半岛 B 组团”项目续建施工合同	重庆君融置业有限公司	26,000.00	26,254.00	19,658.00	13,652.00	2018.3-2021.5
7	内黄县二安镇豆制品产业专业园区标准化厂房建设项目	长江智慧建设工程有限公司	22,700.00	8,453.70	10,567.13	6,801.30	2019.11-2021.4
8	重庆文旅城项目 C07、A01 地块总包工程	重庆万达城投资有限公司	21,371.45	22,374.06	27,967.58	15,426.00	2019.9-2021.9
9	香州·春江天镜总承包工程	贵州省香州房地产开发有限公司	15,000.00	6,859.00	8,541.00	6,521.00	2019.3-2021.6
10	世茂·重庆彭水项目二期首开区土建总承包工程	彭水县世宏实业有限公司	14,942.37	6,582.00	7,548.00	3,625.00	2019.9-2021.9
	合计		281,007.27	168,313.89	200,465.13	116,171.30	

最近三年，公司工程建设业务板块前五大客户均为非关联方，销售金额具体情况如下：

2020年度公司工程建设业务板块前五大客户情况

序号	前五名客户	销售金额（万元）	占比（%）	是否关联方
1	重庆万达城投资有限公司	41,852.84	21.57	否
2	重庆融创瑾洋房地产开发有限公司	20,073.13	10.35	否

序号	前五名客户	销售金额（万元）	占比（%）	是否关联方
3	重庆君觅房地产开发有限公司	9,890.96	5.10	否
4	重庆两江新区新亚航实业有限公司	8,635.18	4.45	否
5	重庆碧桂园融创弘进置业有限公司	7,854.36	4.05	否
合计		88,306.48	45.52	-

2019年度公司工程建设业务板块前五大客户情况

序号	前五名客户	销售金额（万元）	占比（%）	是否关联方
1	重庆两江新区新亚航实业有限公司	20,957.87	10.66	否
2	重庆万达城投资有限公司	15,654.05	7.96	否
3	重庆碧桂园融创弘进置业有限公司	13,859.97	7.05	否
4	重庆君融置业有限公司	12,351.86	6.28	否
5	重庆融创瑾洋房地产开发有限公司	10,922.22	5.55	否
合计		73,745.97	37.49	-

2018年度公司工程建设业务板块前五大客户情况

序号	前五名客户	销售金额（万元）	占比（%）	是否关联方
1	重庆乐视置业有限公司	11,257.02	9.16	否
2	重庆融创阳煤郎裕置业有限公司	9,629.31	7.84	否
3	重庆旭城置业有限公司	7,894.35	6.43	否
4	重庆复地金羚置业有限公司	7,479.13	6.09	否
5	重庆碧桂园宗基房地产开发有限公司	7,268.61	5.92	否
合计		43,528.42	35.44	-

3、代建业务

发行人代建业务分为委托代建模式和代建管理费模式两种。发行人代建业务主要由子公司经济园区公司、生物城公司和渝兴公司负责。

（1）业务模式

1) 委托代建模式

经济园区公司和生物城公司代建业务主要为委托代建模式，由经济园区公司和生物城公司与巴南区政府或国有企业签订委托代建协议。项目前期由子公司自筹资金进行投入，成本在会计科目“存货-开发成本”中核算，在资产负债表上列报在“存货”项目。经济园区公司每年年底按工程完工百分比加成8%-10%的代建收益确认为代建收入；生物城公司为项目完工后一次性按照总额法确认收入。

2) 代建管理费模式

渝兴公司承接的市政项目采用代建管理费模式。渝兴公司与巴南区政府签订代建协议，主要由渝兴公司自筹资金投入，在“其他非流动资产”中核算。渝兴公司每年末按当年新增代建成本的一定比例（通常为6.5%-10%）确认代建管理费收入，因仅确认收入不结转成本，毛利率为100%。项目完工验收后，巴南区政府分期支付款项。

（2）经营情况

1) 委托代建模式

2018 年和 2019 年确认收入较高，系生物城公司全额法计算的代建项目完成回购，一次性确认收入较大所致，2020 年度委托代建业务收入降低，系生物城公司暂无回购项目所致。具体情况如下：

单位：万元

归属公司	2018 年度	2019 年度	2020 年度
生物城公司	78,258.30	66,284.22	-
经济园区公司	12,265.77	23,840.81	20,078.30
合计	90,524.07	90,125.03	20,078.30

截至 2020 年末，主要委托代建项目情况如下：

单位：万元

归属公司	项目名称	总投资	已投资	建设周期	报告期确认收入
生物城公司	木洞堤防（含建筑部分、防汛公路）	45,588.49	45,588.49	2017-2019	45,588.49
生物城公司	南涪路扩建工程（木洞片区）	24,538.49	24,538.49	2014-2018	26,992.34
生物城公司	中坝岛工程	26,786.67	26,786.67	2017-2019	26,786.67
生物城公司	梓桐大道	22,253.90	22,253.90	2013-2018	24,479.29
生物城公司	C 标准分区三纵线道路工程	7,293.90	7,293.90	2014-2018	8,023.29
生物城公司	梓华大道工程	6,865.72	6,865.72	2015-2018	7,552.29
经济园区	园区周边配套设施建设	2,876,335.00	1,330,569.72	2016-2025	56,362.92
合计	-	3,009,662.17	1,463,896.89	-	195,785.29

2) 代建管理费模式

渝兴公司代政府建设的基础设施、危改、安置房等项目，项目本身无法直接为发行人带来现金流，目前已经完工或少量在建设，建设完毕后移交政府，款项性质属于渝兴公司对财政局的专项应收款，由于会计科目中无专项应收款，且无法给发行人带来收益，因此不能计入固定资产，所以按照项目性质计入了其他非流动资产。

2018-2020年，渝兴公司代建管理费模式项下投入且计提代建管理费的项目共5个，分别计提管理费收入67.82万元、187.05万元和27.73万元。

截至2020年末发行人主要代建管理费模式项目情况（余额5000万以上）

单位：万元

序号	项目名称	建设进度	总投资额	已投金额	累计确认收入	累计回款
1	渝南大道 A 段拓宽改造工程	完工	129,244.10	129,244.10	12,853.15	12,853.15
2	渝南分流道一期	在建	130,000.00	111,135.28	11,113.53	11,113.53
3	鱼洞党校片区综合整治工程	完工	80,313.46	80,313.46		
4	重庆市财政危改资金项目	完工	65,352.85	65,352.85		
5	花溪王家坝片区危改项目	完工	62,535.10	62,535.10	3,691.68	3,691.68
6	花溪莲花二村片区危改项目	在建	77,000.00	62,464.06	4,048.82	4,048.82
7	李家沱后街滨江片区综合整治工程	完工	58,658.33	58,658.33		
8	鱼洞一路黄公路项目	完工	58,369.92	58,369.92		

9	道角二期安置房	完工	50,691.66	50,691.66		
10	鱼洞老街片区拆迁整治工程	完工	48,350.07	48,350.07		
11	巴南区体育中心建设工程	完工	43,631.78	43,631.78		
12	渝南分流道二期	在建	62,000.00	40,761.76	4,063.90	4,063.90
13	危旧房改造支出	完工	38,550.28	38,550.28		
14	李家沱危改安置房	完工	33,626.87	33,626.87		
15	巴南立交改造工程	完工	33,383.20	33,383.20		
16	龙海大道	完工	26,491.13	26,491.13		
17	李家沱郭家岗片区综合整治工程	完工	25,194.70	25,194.70		
18	帝豪·富达城二期	完工	24,367.67	24,367.67		
19	巴南区炒油场片区危旧房改造工程	完工	15,925.74	15,925.74		
20	市政设施	在建	20,000.00	13,826.64		
21	花溪岔路口村安置房工程项目	完工	10,737.75	10,737.75		
22	重庆市巴南区广播电视台	完工	9,823.16	9,823.16		
23	南温泉立交工程	完工	8,665.78	8,665.78		
24	龙洲湾小学	完工	8,266.59	8,266.59		
25	其龙三社安置房工程项目	完工	6,365.30	6,365.30		
26	解放片区安置房	完工	5,568.53	5,568.53		
	合计		1,133,113.97	1,072,301.71	35,771.08	35,771.08

截至2020年末，发行人主要在建代建管理费模式项目4个，基本接近完工状态，后续所需投入较少。

4、房产销售及其他业务

发行人除开展工程建设业务外，亦从事少量的房地产开发业务，故能够实现小规模的商品房及保障房销售收入。最近三年，发行人房屋销售收入分别为715.63万元、5,420.35万元和20,557.74万元，占发行人营业收入的比重分别为0.16%、1.08%和4.99%，占比较低。

另外，发行人拥有部分商业门面等可租赁资产，能够取得一定的房屋租赁收入等其他业务。最近三年，发行人其他业务收入分别为5,335.44万元、4,404.60万元和4,993.63万元，占发行人营业收入的比重分别为1.16%、0.88%和1.21%，对发行人收入贡献较小。

八、公司所处行业状况及竞争状况

（一）发行人所处经营环境、行业现状及发展前景

1、发行人经营环境

巴南区位于重庆主城区南部，属于主城九区之一，幅员面积1,825平方公里，下辖8个街道、14个镇，东与涪陵区、南川区接壤，南与綦江相连，西与江津区、九龙坡区、大渡口区毗邻，北与南岸区、江北区、渝北区、长寿区交界。巴南区区位优势明显，巴南区距重庆市中心7公里，区政府距市政府驻地21公里。长江横贯区境，李家沱、鱼洞和马桑溪三座长江大桥沟通南北，重庆“二环八射”中有“二环二射”（内环、绕城，渝黔、渝湘）贯穿区境，其中，渝黔、渝湘两大出海通道与内环、绕城快速通道在境内交汇；正在建设的渝利铁路巴南段，规划中的渝黔铁路复线綦江段经一品、界石支线，以及全市规划的9条轻轨线中有3条线（2号线、3号线、8号线）进入境内。作为重庆市委、市政府规划的都市区之一，巴南区是全市的物流中心、综合枢纽和对外开发的重要门户，发挥先进制造业聚集区，主城生态屏障区，以及未来新增人口的宜居区的作用。

根据《2020年重庆市巴南区国民经济和社会发展统计公报》，2020年地区生产总值达到865.5亿元，按可比价计算（下同），增长3.5%。其中第一产业实现增加值50.6亿元，增长4.4%；第二产业实现增加值354.4亿元，增长4.9%；第三产业实现增加值460.5亿元，增长2.2%。全年全社会固定资产投资586.5亿元，增长5.1%。建设与改造投资140.1亿元，增长8.3%；其中工业投资75.6亿元，增长15.6%。房地产开发投资446.4亿元，增长4.1%；其中住宅投资333.8亿元，下降11.1%。全年商品房销售面积541.1万平方米，其中住宅销售面积368.7万平方米。商品房销售额458.8亿元，其中住宅销售额373.0亿元。商品房施工面积2452万平方米，商品房竣工面积352万平方米，增长9.0%。全年全区社会消费品零售总额405.1亿元，增长4.3%；其中限上社会消费品零售总额197.4亿元，增长7.8%。

总体来看，巴南区经济总量保持高速增长，呈现出了较快的发展趋势，区域经济的稳定增长为公司业务发展提供了较好的外部环境。

2、行业发展概况

（1）土地整理开发行业现状和发展前景

①我国土地整理开发行业现状和发展前景

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，2019 年，全国 300 个城市共推出土地 31,116 宗，同比增加 2%；推出土地面积 129,816 万平方米，同比增加 1%。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）10,992 宗，同比增加 6%，推出土地面积 53,417 万平方米，同比增加 5%；商办类用地 5050 宗，同比增加 7%，推出土地面积 13,693 万平方米，同比增加 3%。受全国土地供应量增加影响，成交量也随之增加。2019 年，全国 300 个城市共成交土地 4,366 宗，推出土地面积 19,534 万平方米，环比增加 24%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）成交 1,580 宗，推出土地面积 8,045 万平方米，同比增加 22%；商办类用地成交 883 宗，推出土地面积 2,632 万平方米，同比增加 53%。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重庆市巴南区土地整理开发行业现状和发展前景

作为重庆市主城区之一，巴南区经济发展快速提升、财政实力显著提高。经济的发展带动土地需求的增加，新增建成区面积 9.5 平方公里，在建工程 2,164 万平方米。征收交付开发用地 1.5 万亩。巴南区积极促进土地整治及出让产业化发展，在自然和社会经济条件较好的地区经过前期的整理配套，吸引企业参与土地整治及出让，在收回投入成本的同时拓展资金来源地渠道，形成整理-产业化-再整理的良性循环。

整体上看，未来巴南区的土地整治及出让业务具有较好的发展前景。

（2）城市基础设施建设行业现状和发展前景

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。

我国是大规模城市化刚刚起步的发展中国家，城市基础设施相对滞后是我国城市面临的紧迫问题。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，

2019 年中国城镇化率为 60.60%，比上年末提高 1.02 个百分点。从城乡结构看，城镇常住人口 84,843 万人，比上年末增加 1,706 万人；乡村常住人口 55,162 万人，减少 1,239 万人。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重庆市巴南区城市基础设施建设行业现状和发展前景

随着巴南区经济的快速发展和城市化水平的进一步提升，城市基础设施建设的需求会逐步提升，目前巴南区龙洲湾地标性建筑凤凰大厦开工建设，滨江片区 4 座星级酒店开建。龙洞湾大桥、金竹大桥建成。华熙文化体育中心投用，1.6 万个室内坐席创西南之最，成为重庆国际体育文化新地标。轨道交通 5A 线、20 号线、24 号线和佛耳岩长江大桥、李家沱长江大桥复线桥等重大项目，纳入全市规划。龙洲湾隧道提前贯通，铁路枢纽东环线、渝湘高铁、南两高速、渝黔高速扩能加快推进。完成国省道路路面改造 48 公里。观景口水库主体完工，南湖水厂扩能工程、七九天然气枢纽站建成投用。姜家、接龙片区公交开行，率先实现主城区二环外公交全覆盖。巴南区在基础设施建设方案治理荒坡菜地、城市空地等 940 万平方米，新增城市绿地 166 万平方米。整治提升城市道路 22 条，巴滨路景观改造升级，主城首条 10 公里自行车健身道建成投用。新建改建城市公园 33 个、公厕 28 所。

根据《巴南区智慧城市专项规划（2018-2025 年）》，到 2025 年建成覆盖巴南区的智慧城市基础体系、应用体系及保障体系，实现智慧服务惠及全民、智能技术提升产业、智慧管理覆盖城乡，助推巴南区成为经济实力雄厚、科学教育发达、产业结构优化、服务体系先进、社会就业充分、空间布局合理、基础设施完善、生态环境良好的现代化地区，以促进重庆市成为西部地区崛起的重要战略支点城市，进而为建设国际性城市奠定基础。

总体来看，巴南区城市基础设施建设需求会不断提升，良好的外部环境为巴南区城市基础设施建设有效的促进巴南区城市基础设施建设发展。

（二）发行人行业地位和主要竞争优势

1、行业地位

发行人是重庆市巴南区人民政府批准成立的国有独资公司，发行人作为巴南区重要的国有资产投资与经营主体，是重庆巴南区最大的基础设施投融资建设主体，在巴南区城市与经济发展的过程中发挥着极其重要不可替代的作用。

发行人作为巴南区城市基础设施建设和土地整治及出让的主要主体，公司经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设的各主要领域，处于行业垄断地位，

基本没有外来竞争，具有持续稳定的盈利能力，且在项目承揽、优惠政策获取等方面具有其他企业无可比拟的优势。

随着“十三五”期间巴南区在城镇化、城乡统筹发展、基础设施建设等方面推进行步伐的不断加快，新型城镇化工作强力推进，发行人在土地整治及出让、城市基础设施建设等领域的重要地位将愈发显现，经营优势也将更为突出。

2、竞争优势

（1）显著的区域优势

巴南区位于重庆主城区南部，属于主城九区之一，东与涪陵区、南川区接壤，南与綦江相连，西与江津区、九龙坡区、大渡口区毗邻，北与南岸区、江北区、渝北区、长寿区交界。巴南区区位优势明显，巴南区距重庆市中心 7 公里，区政府距市政府驻地 21 公里。长江横贯区境，李家沱、鱼洞和马桑溪三座长江大桥沟通南北，重庆“二环八射”中有“二环二射”（内环、绕城，渝黔、渝湘）贯穿区境，其中，渝黔、渝湘两大出海通道与内环、绕城快速通道在境内交汇；正在建设的渝利铁路巴南段，规划中的渝黔铁路复线綦江段经一品、界石支线，以及全市规划的 9 条轻轨线中有 3 条线（2 号线、3 号线、8 号线）进入境内。随着公路物流基地、铁路客货站、长江码头、枢纽站场等交通设施建设快速推进，将进一步奠定巴南在主城南部的交通枢纽地位，要素集散能力将显著提升。

（2）较好的区域经济发展潜力

巴南区幅员面积 1,825 平方公里，下辖 8 个街道、14 个镇。截至 2019 年末，巴南区常住人口 108 万，人均 GDP8.19 万元，城镇化率 81%。作为重庆市委、市政府规划的都市区之一，巴南区是全市的物流中心、综合枢纽和对外开发的重要门户，发挥先进制造业聚集区，主城生态屏障区，以及未来新增人口的宜居区的作用，近年来巴南区积极发展基础设施建设，为当地经济发展提供有力支持，地方财政收入较为稳定。

（3）政府的大力支持

公司是顺应城市建设投资体制改革和国有资产管理体制改革的要求成立的。公司的运作已成为城市运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了其工业园区资源经营的主体角色，城市可持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的可持续发展奠定了良好的基础。

发行人作为巴南区最重要的国有资产投资与经营主体，整合以后是重庆巴南区最大的基础设施投融资建设主体，在资金、土地资源、项目资源、投融资管理、税收优惠等诸多方面得到政府的大力支持。

（4）多元化融资优势

通过与金融机构的密切合作，公司与国有银行、股份制银行、城商行、农商行、政策性银行等金融机构建立了良好的合作关系。截至 2021 年 3 月末，发行人合并口径银行授信总额为 395.46 亿元，已使用额度为 338.84 亿元，未使用额度为 56.63 亿元。除传统的银行贷款外，近年来发行人积极拓展其他多元化融资渠道，从最初的主要依赖国家开发银行贷款，拓展到向多家银行贷款、信托贷款以及现在通过资本市场进行直接融资。目前公司正积极谋求资本市场直接融资，以进一步降低融资成本，改善融资结构。

（5）规范的运营模式

发行人具有规范的运营模式。在重大项目的选项、投资规模、资金筹措等事项决策上，均由董事会决定，并上报巴南区政府相关部门进行批复。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按进度、按预算，对资金运作实行全程监管。

（6）项目经验和人才优势

整合后的发行人核心业务优势明显，在长期从事土地整治及出让、工业园区基础设施建设和管理运营过程中积累了丰富的经验，培养出了一大批经验丰富、素质较高的经营管理团队和专业技术人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期的高效管理程序；在管理、运营项目较多的情况下，能较好的控制项目工期、质量以及成本，具有较强的项目管理能力。

（三）发行人经营方针及战略

发行人将以国有资产价值最大化作为经营目标，通过创新资本运作与产业投资方式，发挥投资引导和结构调整作用，推动主导产业集聚发展和存量企业转型升级，不断优化国有资本收益，确保国有资本保值增值。

九、最近三年及一期重大资产重组情况

（一）重组情况

2018 年 12 月 28 日，根据《重庆市巴南区人民政府关于组建重庆市南部新城产业投资集团有限公司的通知》（巴南府发[2018]36 号），巴南区人民政府将重庆市巴南区财政局持有的重庆市渝兴建设投资有限公司、重庆巴南经济园区建设实业有限公司、重庆国际生物城开发投资有限公司、重庆公路物流基地建设有限公司和重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司 100.00% 国有股权无偿划转至重庆市南部新城产业投资集团有限公司。上述股权划转以 2018 年 12 月 31 日为基准日。

（二）重大资产重组判断

资产重组指标计算表

单位：万元

项目	2018 年末/2018 年度		
	资产总额	资产净额	营业收入
发行人	2,708,774.52	2,708,774.52	-
被合并方数据			
渝兴公司	2,685,899.16	919,319.82	183,940.89
生物城公司	1,235,775.23	451,294.77	85,843.93
物流基地公司	1,605,488.35	564,852.24	172,831.35
经济园区公司	2,164,281.23	895,126.83	17,692.87
产业基金公司	4,124.75	1,073.63	466.02
小计	7,695,568.72	2,831,667.29	460,775.06
成交金额	-		
用于计算的金额	7,695,568.72	2,831,667.29	460,775.06
被合并方相关项目占发行人相关项目的比例	284.10%	104.54%	∞

注 1：发行人及被合并方财务数据分别来自其当年的审计报告；

注 2：由于是划拨股权，发行人成交金额为 0.00 万元。

注 3：根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条，由于发行人取得了被合并方的控股权，其资产总额以被合并方的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被合并方的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。本次重组成交金额为 0.00 万元，故用于计算的总资产为 7,695,568.72 万元、净资产为 2,831,666.21 万元。

由于资产总额、资产净额及营业收入占比均超过 50.00%，因此发行人的资产重组行为构成重大资产重组。

（三）公开发行公司债券条件

发行人以上重组完成日至今已超过两个完整会计年度（2019 年度、2020 年度），符合《上市公司重大资产重组管理办法》第五十一条资产重组后公开发行公司债券的间隔期要求。

（四）备考财务报表

根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的相关规定，发行人本次并购重组通过巴南区人民政府以划拨股权的方式完成，为同一实际控制人控制下的企业合并。发行人按照企业会计准则，将被并购企业视同在并购前即在合并范围内，追溯调整至 2016 年初。会计师对上述数据出具了标准无保留意见审计报告。因此，发行人合并前备考财务报表即为发行人合并后追溯调整的财务报表，具体请参见本募集说明书“第五节 财务会计信息”。

十、发行人治理结构及相关机构运行情况

（一）治理结构

详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况/五、发行人法人治理结构及相关机构运行情况”。

（二）相关机构运行情况

公司根据《公司法》、《公司章程》，设立董事会、监事会和管理层，发行人最近三年及一期治理机构严格按照公司章程规定的情况运行。

十一、关于发行人业务模式及本次债券发行合规性

1、对是否符合《中华人民共和国预算法(2014年修正)》的核查

《预算法》规定：地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。

发行人受托土地整治和代建项目通过代建方式开展，不存在由财政性资金逐年回购的BT项目，亦未签订BT协议，符合《预算法》等关于地方政府债务管理

的有关规定。

2、对是否符合国发〔2014〕43号的核查

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。

发行人开展的受托土地整治业务和代建业务不存在违反地方政府债务管理规定的情况，相关土地整治协议、代建协议的签订合法合规，应收巴南区政府或其他国有企业等单位款项均为相关业务往来产生，不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况。

发行人及其重要子公司不属于银监会地方政府融资平台名单内监管类企业，亦不存在为地方政府及其所属部门举借债务的情况，发行人已在募集说明书承诺本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务且募集资金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，不违反上述规定。

3、对是否符合财预〔2017〕50号的核查

根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50号)，进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自2015年1月1日起其新增债务依法不属于地方政府债务。地方政府举债一律采取在国务院批准的限额内发行地方政府债券方式，除此以外地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。地方政府及其所属部门不得以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债。

发行人及其重要子公司不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能。发行人新增借款均未纳入地方政府债务，不存在违反上述规定的情况。发行人已在募集说明书承诺本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务且募集资金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。

地方政府及其所属部门未以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定发行人为政府举债或变相为政府举债。

4、对是否符合财预〔2017〕87号的核查

根据《关于坚决制止地方以政府购买服务名义，违法违规融资的通知》(财

预〔2017〕87号），金融机构涉及政府购买服务的融资审查，必须符合政府预算管理制度相关要求，做到依法合规。承接主体利用政府购买服务合同向金融机构融资时，应当配合金融机构做好合规性管理，相关合同在购买内容和期限等方面必须符合政府购买服务有关法律和制度规定。地方政府及其部门不得利用或虚构政府购买服务合同为建设工程变相举债，不得通过政府购买服务向金融机构、融资租赁公司等非金融机构进行融资，不得以任何方式虚构或超越权限签订应付（收）账款合同帮助融资平台公司等企业融资。

发行人开展土地整治及出让业务和代建业务签订的协议合法合规，不存在巴南区政府及其部门利用或虚构政府购买服务合同为建设工程变相举债的情形，不存在巴南区政府及其部门通过政府购买服务向金融机构、融资租赁公司等非金融机构进行融资的情形，不存在以任何方式虚构或超越权限签订应付（收）账款合同帮助融资平台公司等企业融资的情形。

5、对是否符合《政府投资条例》的核查

《政府投资条例》规定：政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位。政府投资项目不得由施工单位垫资建设。该条例自2019年7月1日起施行。发行人来源于政府的受托土地整治项目和代建项目，由发行人根据签订的受托土地整治协议、代建协议进行施工，项目完工经验收合格后移交指定使用单位，并由巴南区财政局分次支付建设款项。发行人受托土地整治业务和代建业务对手方为政府单位的项目存在垫资建设情形，但项目合同签订日期均在2016年之前，不存在违反《政府投资条例》的情形。

综上所述，发行人涉及与政府有关的业务程序合规、风险可控，对政府部门应收款项合法且均未纳入地方政府债务，发行人相关业务、对政府部门应收款项和本次债券发行未违反《预算法》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《政府投资条例》等关于地方政府债务管理的相关规定。

十二、发行人违法违规情况

报告期内，发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

报告期内，发行人的业务经营符合监管部门的有关规定，不存在因违反工商、

税务、审计、安全生产、国土、住建、环保、劳动保护等部门的相关规定而受到重大处罚的情形。

公司现任董事、监事、高级管理人员均符合《公司法》、《公司章程》及有关法律、法规的规定。

十三、发行人媒体质疑情况

报告期内，发行人不存在媒体质疑的重大事项。

第五节 财务会计信息

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的合并和母公司财务报表，及未经审计的 2021 年 1-3 月发行人合并和母公司财务报表。

发行人 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的财务报告已经具有执行证券、期货相关业务资格的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的“众环审字（2019）180043 号”、“众环审字（2020）180042 号”、“众环审字（2021）1800039 号”审计报告。

公司财务报表以持续经营为基础编制。公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他最新相关规定编制。

除有特别说明外，本募集说明书中最近三年及一期财务数据摘自公司 2018 年度、2019 年、2020 年度审计报告及 2021 年 1-3 月未经审计财务报表。

一、会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

（一）财务报表格式变更

1、2018 年财务报表格式变更情况

财政部于 2018 年 6 月发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），发行人根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；（9）在财务费用项目

下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；（10）股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

2、2019 年财务报表格式变更情况

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

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

发行人根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本次和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本次和比较期间的发行人合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

3、2020 年财务报表格式变更情况

无。

4、2021 年 1-3 月财务报表格式变更情况

无。

（二）其他会计政策、会计估计变更

1、2018 年度个人所得税法相关准则变更

财政部于 2018 年 9 月发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。

2、2019 年度非货币性资产交换准则、债务重组准则变更

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换〉的通知》，修订该准则的主要内容是：（1）明确准则的适用范围；

（2）保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点；（3）增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

财政部于 2019 年 5 月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 12 号—债务重组〉的通知》，修订的主要内容是：（1）修改债务重组的定义，取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待；（2）保持准则体系内在协调：将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产（金融资产除外）的初始计量与重组损益。该准则自 2019 年 1 月 1 日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对发行人的财务状况和经营成果产生重大影响。

3、2020 年度一年以内应收款项坏账准备计提比例变更

2020 年度发行人变更了应收款项坏账准备计提比例，将一年以内应收款项坏账计提比例由 0.50% 变更为不计提。

单位：元

会计估计变更的内容、原因及适用时点	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
2020 年，本集团对信用风险进行了重新评估，经董事会决议通过对 1 年以内（含 1 年）的应收款项坏账计提比例进行变更。	董事会	应收账款	1,603,691.22
		其他应收款	9,652,509.60
		递延所得税资产	-1,806,410.33
		资产减值损失	-
		所得税费用	11,256,200.82
			1,806,410.33

信用风险组合采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

账龄	应收账款、其他应收款计提比例（%）	
	变更前	变更后
1 年以内（含 1 年）	0.5	0

4、2021 年 1-3 月

无。

（三）会计差错更正

1、2019 年度

发行人子公司重庆巴南经济园区建设实业有限公司对被投资企业重庆新界点置业有限公司采用权益法核算。2018 年子公司重庆巴南经济园区建设实业有限公司根据重庆新界点置业有限公司提供的未审财务报表确认投资收益。2019 年 5 月 28 日,重庆睿捷税务师事务所对重庆新界点置业有限公司 2018 年度所得税汇算进行审核并出具了《纳税调整报告》(睿捷所字(2019)第 1191 号),调整了税金及附加、所得税等报表项目。调整后重庆新界点置业有限公司 2018 年末净资产由-4,897,293.34 元更正为 14,151,791.40 元。发行人按更正后的数据采用追溯重述法对 2018 年合并财务报表数据进行了调整,报表相关项目影响如下:

单位:元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
根据2018年新界点审计报告重新确认投资收益	追溯重述法	长期股权投资	+5,660,716.56
		未分配利润	+5,660,716.56
		投资收益	+9,312,503.54
		净利润	+9,312,503.54

2、2020 年度

发行人本期补缴 2019 年及以前年度房产税、土地使用税、耕地占用税、印花税合计 166,307,292.77 元,其中补缴 2019 年度房产税 19,336,651.97 元,补缴 2011 年-2018 年房产税 85,186,387.47 元;补缴 2019 年度土地使用税 1,717,147.02 元,补缴 2011 年-2018 年土地使用税 20,651,066.91 元;补缴 2019 年度耕地占用税 35,529,270.00 元;补缴 2019 年度印花税 62,555.00 元,2011-2018 年度印花税 3,824,214.40。根据会计准则采用追溯重述法对 2019 年 12 月 31 日及 2019 年度的合并财务报表数据进行了调整,对 2020 年度合并财务报表的影响如下:

单位:元

2019会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
本期补缴以前年度房产税、土地使用税、耕地占用税、印花税	追溯重述法	上年年初未分配利润	-98,456,409.38
		上年税金及附加	21,116,353.99
		上年所得税费用	-2,082,906.44
		年初应交税费	153,019,126.93
		年初存货	35,529,270.00
		年初未分配利润	-117,489,856.93

3、2021 年 1-3 月

无。

二、最近三年及一期的财务报表

（一）合并资产负债表

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	526,348.27	511,596.23	348,944.91	266,253.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	169.34	8.44	-	1,000.00
应收账款	736,604.02	755,911.30	829,060.44	690,626.23
预付款项	198,399.13	191,420.23	196,052.93	161,980.72
其他应收款	1,570,800.95	1,568,791.91	1,443,145.12	1,497,626.11
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,570,800.95	1,568,791.91	1,443,145.12	1,497,626.11
存货	3,933,802.98	3,734,064.47	2,751,595.70	2,448,228.88
持有待售资产	-	-	-	1,366.27
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	18,104.69	33,474.61	11,030.09	7,387.69
流动资产合计	6,984,229.38	6,795,267.19	5,579,829.19	5,074,469.89
非流动资产：				
可供出售金融资产	152,584.36	152,584.36	166,234.36	156,943.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	14,467.58	14,467.58	15,118.19	16,107.67
投资性房地产	258,260.10	258,260.10	254,670.02	253,623.36
固定资产	161,761.42	160,619.17	175,233.30	177,115.01
其中：固定资产	-	160,619.24	175,233.32	177,115.01
固定资产清理	-	-0.07	-0.03	-
在建工程	8,377.27	8,242.09	8,555.98	20,278.77
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	20,304.50	20,306.71	20,577.03	76,662.30
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	671.27	507.22	0.55	172.60
递延所得税资产	8,873.61	8,873.61	6,876.12	6,954.12
其他非流动资产	2,009,076.69	1,989,692.29	1,957,848.21	1,879,020.87

非流动资产合计	2,634,376.80	2,613,553.13	2,605,113.75	2,586,877.70
资产总计	9,618,606.18	9,408,820.32	8,184,942.94	7,661,347.59
流动负债：				
短期借款	25,400.00	42,130.00	133,052.00	123,420.00
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	37,980.00	31,320.00	29,110.00	19,118.00
应付账款	48,164.74	43,370.76	74,822.64	49,144.44
预收账款	191,525.76	200,615.44	136,280.81	44,493.41
应付职工薪酬	3,246.47	4,546.06	1,908.81	1,082.81
应交税费	79,835.26	80,256.06	76,834.74	65,049.74
其他应付款	695,371.17	655,876.93	672,000.93	645,571.05
其中：应付利息	-	81,988.81	57,848.99	40,793.48
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	-	573,888.12	614,151.94	604,777.57
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,090,253.42	1,360,232.12	452,442.48	411,033.21
其他流动负债	3,663.83	3,663.83	3,056.14	2,341.81
流动负债合计	2,175,440.65	2,422,011.19	1,579,508.54	1,361,254.48
长期借款	1,713,120.34	1,498,767.34	1,399,050.19	1,648,641.76
应付债券	1,865,505.28	1,620,608.76	1,527,648.75	1,200,084.64
长期应付款	328,372.25	335,279.93	268,955.06	103,145.86
其中：长期应付款	-	218,987.27	192,958.22	59,064.83
专项应付款	-	116,292.66	75,996.84	44,081.03
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	13,905.00	13,905.00	2,665.00	2,300.00
递延所得税负债	10,517.88	10,517.88	10,767.70	11,133.26
其他非流动负债	281,416.11	281,416.11	420,625.33	472,254.23
非流动负债合计	4,212,836.85	3,760,495.00	3,629,712.02	3,437,559.75
负债合计	6,388,277.50	6,182,506.19	5,209,220.57	4,798,814.24
所有者权益：				
实收资本	90,000.00	90,000.00	90,000.00	30,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	2,386,936.84	2,385,012.44	2,177,149.45	2,184,733.81
其他综合收益	9,386.87	9,386.87	9,386.87	9,635.71
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	61.59	61.59	2.74	-
未分配利润	602,400.26	600,297.16	557,694.52	496,720.73

归属于母公司股东权益合计	3,088,785.56	3,084,758.07	2,834,233.59	2,721,090.25
少数股东权益	141,543.12	141,556.06	141,488.79	141,443.10
所有者权益合计	3,230,328.68	3,226,314.13	2,975,722.37	2,862,533.35
负债和所有者权益总计	9,618,606.18	9,408,820.32	8,184,942.94	7,661,347.59

(二) 合并利润表

合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	85,060.67	412,278.91	500,460.13	460,775.06
其中：营业收入	85,060.67	412,278.91	500,460.13	460,775.06
二、营业总成本	82,100.96	411,812.44	472,354.19	456,960.68
其中：营业成本	75,019.98	335,295.93	409,253.73	404,153.32
税金及附加	506.16	8,265.57	4,875.59	5,057.89
销售费用	29.24	472.19	849.21	700.01
管理费用	5,140.71	28,234.14	22,610.82	19,947.24
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,404.87	39,544.61	34,764.83	27,102.22
其中：利息费用	-	49,478.52	36,460.25	30,923.98
利息收入	-	9,566.72	2,754.23	3,918.22
加：其他收益	0.66	84,578.21	51,970.71	52,308.92
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-1,148.48	1,366.55	55,069.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-983.11	-57.73	135.39
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-1,244.48	-2,028.82	10,373.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	436.33	-7,708.14	-1,188.84	-5,018.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1.17	2,134.74	478.03	-5.38
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,395.54	77,078.33	78,703.56	116,542.85
加：营业外收入	242.98	190.75	497.64	77.55
减：营业外支出	1,545.31	20,910.67	9,738.29	13,948.52
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	2,093.21	56,358.40	69,462.91	102,671.88
减：所得税费用	0.04	5,215.28	8,069.67	11,678.28
五、净利润（亏损以“-”号填列）	2,093.17	51,143.12	61,393.24	90,993.60

（一）按经营持续性分类	2,093.17	51,143.12	61,393.24	90,993.60
1.持续经营净利润 （净亏损以“-”号填列）	2,093.17	51,143.12	61,393.24	90,993.60
2.终止经营净利润 （净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	2,093.17	51,143.12	61,393.24	90,993.60
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,106.11	51,075.85	61,347.55	90,936.87
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-12.94	67.27	45.68	56.73
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-248.84	891.49
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-248.84	891.49
1.以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2.以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-248.84	891.49
（1）权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
（4）现金流量套期损益的有效部分	-	-	-248.84	891.49
（二）归属少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	2,093.17	51,143.12	61,144.40	91,885.09
归属于母公司股东的综合收益总额	2,106.11	51,075.85	61,098.72	91,828.35
归属于少数股东的综合收益总额	-12.94	67.27	45.68	56.73

(三) 合并现金流量表

合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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	86,383.94	475,370.75	467,751.22	548,365.24
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	188,806.22	444,423.69	905,878.42	692,180.67
经营活动现金流入小计	275,190.16	919,794.44	1,373,629.64	1,240,545.91
购买商品、接受劳务支付的现金	228,606.16	1,051,339.47	637,660.23	496,254.71
支付给职工以及为职工支付的现金	3,602.89	11,475.45	9,948.41	8,924.36
支付的各项税费	2,851.70	40,062.54	15,940.12	15,621.80
支付其他与经营活动有关的现金	118,829.23	497,572.29	566,400.35	551,527.12
经营活动现金流出小计	353,889.97	1,600,449.75	1,229,949.11	1,072,327.99
经营活动产生的现金流量净额	-78,699.81	-680,655.31	143,680.53	168,217.92
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	648.99	5,160.60
取得投资收益所收到的现金	-	30	-	23.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.15	107.67	1,707.03	5.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	286.83	4,515.87	83,807.02
收到其他与投资活动有关的现金	18,000.00	96,628.43	36,938.96	48,283.69
投资活动现金流入小计	18,002.15	97,052.93	43,810.86	137,280.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	810.17	23,453.03	17,635.25	17,459.67
投资支付的现金	-	3,332.50	4,946.52	8,708.70

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	37,023.44	159,162.90	93,913.57	215,970.05
投资活动现金流出小计	37,833.61	185,948.44	116,495.35	242,138.43
投资活动产生的现金流量净额	-19,831.47	-88,895.51	-72,684.49	-104,858.03
三、筹资活动产生的现金流量：		-		
吸收投资收到的现金	-	-	60,000.00	31,062.98
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	561,353.00	1,810,956.25	1,129,538.70	656,567.00
收到其他与筹资活动有关的现金	18,034.11	576,350.87	28,924.78	196,605.55
筹资活动现金流入小计	579,387.11	2,387,307.12	1,218,463.48	884,235.52
偿还债务支付的现金	381,450.95	909,886.81	798,073.66	642,047.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,923.86	234,422.00	210,990.03	206,330.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	82.03
支付其他与筹资活动有关的现金	6,532.03	322,991.52	198,434.00	102,167.78
筹资活动现金流出小计	464,906.85	1,467,300.33	1,207,497.69	950,546.58
筹资活动产生的现金流量净额	114,480.26	920,006.79	10,965.79	-66,311.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-0.35	-0.1	0.02
五、现金及现金等价物净增加额	15,948.98	150,455.62	81,961.73	-2,951.16
加：期初现金及现金等价物余额	500,940.62	350,484.99	248,289.58	251,240.73
六、期末现金及现金等价物余额	516,889.60	500,940.62	330,251.30	248,289.58

(四) 母公司资产负债表

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	283,717.24	236,490.98	80,084.79	29,999.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	754.08	754.08	-	-
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	1,650,107.87	1,306,710.99	73,249.50	-
其中：应收利息		-	-	-
应收股利		-	-	-
其他应收款	1,650,107.87	1,306,710.99	73,249.50	-
存货	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	905.30	15,858.63	327.25	-
流动资产合计	1,935,484.49	1,559,814.67	153,661.54	29,999.99
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,739,274.53	2,739,274.53	2,723,394.53	2,678,774.53
投资性房地产	8,000.23	8,000.23	7,781.32	-
固定资产	82.34	82.26	2.28	-
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	2,747,357.10	2,747,357.02	2,731,178.13	2,678,774.53
资产总计	4,682,841.60	4,307,171.69	2,884,839.67	2,708,774.52
流动负债：				
短期借款	15,000.00	15,000.00	-	-

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	-	-	-	-
预收账款	1,582.51	1,887.90	-	-
应付职工薪酬	381.71	462.44	308.36	-
应交税费	-	-	-	-
其他应付款	47,726.73	64,379.47	15,205.23	-
其中：应付利息	-	23,749.50	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	-	40,629.97	15,205.23	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	111,074.91	111,074.91	280	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	175,765.87	192,804.72	15,793.58	-
长期借款	203,655.00	155,655.00	14,720.00	-
应付债券	1,457,138.81	1,112,452.15	85,380.80	-
长期应付款	76,693.17	76,693.17	-	-
其中：长期应付款	76,693.17	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	176.22	176.22	143.38	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,737,663.19	1,344,976.54	100,244.18	-
负债合计		1,537,781.26	116,037.77	-
所有者权益：				
实收资本	90,000.00	90,000.00	90,000.00	30,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	2,678,774.53	2,678,774.53	2,678,774.53	2,678,774.53
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	61.59	61.59	2.74	-
未分配利润	576.41	554.31	24.64	-0.02
归属于母公司股东权益合计	2,769,412.53	2,769,390.43	2,768,801.90	2,708,774.52
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	2,769,412.53	2,769,390.43	2,768,801.90	2,708,774.52
负债和所有者权益总计	4,682,841.60	4,307,171.69	2,884,839.67	2,708,774.52

(五) 母公司利润表

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、营业总收入	280.17	1,308.93	274.68	-
其中：营业收入	280.17	1,308.93	274.68	-
二、营业总成本	258.15	842.38	1,003.29	0.02
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	1.00	74.64	41.17	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	331.64	1,307.25	1,530.56	-
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-74.49	-539.51	-568.44	0.02
其中：利息费用	-	2,822.50	65.74	-
利息收入	-	2,810.86	634.72	-
加：其他收益	0.08	0.41	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		218.91	955.89	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	22.10	685.86	227.27	-0.02
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	76.00	45.00	-
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	22.10	609.86	182.27	-0.02
减：所得税费用	-	21.33	154.89	-
五、净利润（亏损以“-”号填列）	22.10	588.53	27.39	-0.02
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	22.10	588.53	27.39	-0.02

(六) 母公司现金流量表

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	-	2,492.69	299.4	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	20,501.00	93,854.50	58,942.98	-
经营活动现金流入小计	20,501.00	96,347.19	59,242.38	-
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	100	-
支付给职工以及为职工支付的现金	187.62	481.26	170.14	-
支付的各项税费	1.00	91.27	52.68	-
支付其他与经营活动有关的现金	37,390.40	264,284.50	84,401.81	0.02
经营活动现金流出小计	37,579.02	264,857.03	84,724.63	0.02
经营活动产生的现金流量净额	-17,078.02	-168,509.84	-25,482.25	-0.02
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
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	65,494.27	1,101,720.11	10,000.00	-
投资活动现金流入小计	65,494.27	1,101,720.11	10,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4.07	88.98	6,828.01	-
投资支付的现金	-	15,880.00	44,620.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	379,902.96	2,129,254.97	43,300.00	-
投资活动现金流出小计	379,907.03	2,145,223.95	94,748.01	-
投资活动产生的现金流量净额	-314,412.76	-1,043,503.84	-84,748.01	-
三、筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金	-	-	60,000.00	30,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	394,000.00	1,301,703.65	100,380.80	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	77,500.00	-	-
筹资活动现金流入小计	394,000.00	1,379,203.65	160,380.80	30,000.00
偿还债务支付的现金	-	280	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,209.72	2,262.27	65.74	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	2,073.23	8,241.50	-	-
筹资活动现金流出小计	15,282.95	10,783.77	65.74	-
筹资活动产生的现金流量净额	378,717.05	1,368,419.88	160,315.06	30,000.00
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	47,226.26	156,406.19	50,084.80	29,999.99
加：期初现金及现金等价物余额	236,490.98	80,084.79	29,999.99	-
六、期末现金及现金等价物余额	283,717.24	236,490.98	80,084.79	29,999.99

三、最近三年一期合并报表范围的变化

1、2021 年 1-3 月

无变化。

2、2020 年末与 2019 年末相比合并报表范围的变化

（1）2020 年度新纳入合并范围的主体

1) 根据重庆市巴南区国有资产管理中心《关于无偿划转职教城公司股权的通知》（巴南国资中心〔2020〕77 号），重庆职业技术教育城建设有限公司 100%股权划转到渝兴公司，属于同一控制下企业合并，合并日为 2020 年 12 月 31 日。重庆职业技术教育城建设有限公司 2020 年末总资产 22.11 亿元，总负债 18.78 亿元，净资产 3.33 亿元；2020 年度实现营业收入 7.57 亿元，净利润 0.13 亿元。

2) 2020 年 7 月 16 日, 重庆盈金园实业发展有限公司以持有的土地出资, 成立华雄智城(重庆)置业发展有限公司, 注册资本 5000 万元, 持股比例 100%, 表决权比例 100%。该土地由重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司出具的《土地估价报告》(重(华川)(2020)(估)字第 504 号)评估价值 48,179,250.00 元。

(2) 2020 年度不再纳入合并范围的主体

2020 年 12 月 16 日, 根据发行人关于《重庆南投商业管理有限公司股权划转的通知》, 同意将重庆巴南经济园区投资实业有限公司持有的重庆南投商业管理有限公司 100% 股权无偿划转给发行人子公司重庆巴南经济园区建设实业有限公司。

2020 年 12 月 16 日, 根据重庆市巴南区国有资产管理中心关于《配合完成园区投资实业公司股权划转的批复》, 将发行人子公司重庆巴南经济园区建设实业有限公司原持有的重庆巴南经济园区投资实业有限公司 100% 股权无偿划转给重庆市巴南区国有资产管理中心。

3、2019 年末与 2018 年末相比合并报表范围的变化

(1) 2019 年度新纳入合并范围的主体

无。

(2) 2019 年度不再纳入合并范围的原子公司

发行人 2019 年度不再纳入合并范围的主体

单位: 万元

序号	被投资单位名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式
1	重庆市木洞文旅实业开发有限公司	5,000.00	100.00	有偿转让
2	重庆江之阳环保工程有限公司	50.00	100.00	有偿转让
3	重庆界康实业有限公司	1,660.43	100.00	有偿转让

4、2018 年末与 2017 年末相比合并报表范围的变化

(1) 2018 年度新纳入合并范围的主体

发行人 2018 年度新纳入合并范围的主体

序号	被投资单位名称	变动原因	持股比例 (%)
1	重庆巴南经济园区投资实业有限公司	非同一控制下企业合并	100.00

(2) 2018 年度不再纳入合并范围的原子公司

发行人 2018 年度以出售方式导致不再纳入合并范围的主体

单位：万元

序号	被投资单位名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式
1	重庆星界置业有限公司	83,859.66	100.00	出售

发行人 2018 年度以清算方式导致不再纳入合并范围的主体

序号	被投资单位名称	不再纳入合并范围的时间
1	重庆市渝泰信用担保有限公司	2018 年 10 月
2	重庆江之韵后勤服务有限公司	2018 年 7 月
3	重庆市巴南区海棠污水处理有限公司	2018 年 7 月
4	重庆金物通科技有限公司	2018 年 12 月

四、最近三年及一期的主要财务指标

合并层面主要财务指标情况表

项目	2021 年 3 月末 /2021 年 1-3 月	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
总资产（万元）	9,618,606.18	9,408,820.32	8,184,942.94	7,661,347.59
总负债（万元）	6,388,277.50	6,182,506.19	5,209,220.57	4,798,814.24
有息债务（万元）	5,436,169.72	5,258,373.49	4,178,789.65	3,943,859.63
所有者权益（万元）	3,230,328.68	3,226,314.13	2,975,722.37	2,862,533.35
营业总收入（万元）	85,060.67	412,278.91	500,460.13	460,775.06
利润总额（万元）	2,093.21	56,358.40	69,462.91	102,671.88
净利润（万元）	2,093.17	51,143.12	61,393.24	90,993.60
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-	9,224.17	30,375.51	16,850.48
归属于母公司所有者的净利润（万元）	2,106.11	51,075.85	61,347.55	90,936.87
经营活动产生现金流量净额（万元）	-78,699.81	-680,655.31	143,680.53	168,217.92
投资活动产生现金流量净额（万元）	-19,831.47	-88,895.51	-72,684.49	-104,858.03
筹资活动产生现金流量净额（万元）	114,480.26	920,006.79	10,965.79	-66,311.06
流动比率	3.21	2.81	3.53	3.73
速动比率	1.40	1.26	1.79	1.93
资产负债率（%）	66.42	65.71	63.64	62.64
债务资本比率（%）	0.63	61.97	58.41	57.94
营业毛利率（%）	11.80	18.67	18.22	12.29
平均总资产回报率（%）	0.01	0.58	1.34	1.75
加权平均净资产收益率（%）	0.03	1.65	2.10	3.25
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	0.30	1.04	0.60

EBITDA（万元）	-	111,147.41	111,712.55	139,277.75
EBITDA 利息保障倍数	-	1.03	0.71	0.87
EBITDA 有息债务比	-	0.02	0.03	0.04
应收账款周转率	0.06	0.52	0.66	0.64
存货周转率	0.01	0.10	0.16	0.17
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、有息债务=长期借款+应付债券+短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+长期应付款（计息部分）+其他非流动负债（计息部分）+其他应付款（计息部分）
- 2、流动比率=流动资产 / 流动负债
- 3、速动比率=（流动资产－存货净额） / 流动负债
- 4、资产负债率=负债合计 / 资产总额
- 5、平均总资产回报率=净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]×100%
- 6、加权平均净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%
- 7、应收账款周转率=营业收入净额/[（期初应收账款+期末应收账款）/2]
- 8、存货周转率（次）=营业成本 / 存货平均余额
- 9、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- 10、EBITDA=利润总额+计入财务费用利息支出+固定资产折旧+摊销
- 11、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 12、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- 13、利息偿付率=实际支付利息 / 应付利息
- 14、债务资本比率=有息债务/(有息债务+所有者权益)

五、管理层讨论与分析

（一）报表分析

1、资产结构分析

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人资产情况如下：

资产结构分析表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	526,348.27	5.47	511,596.23	5.44	348,944.91	4.26	266,253.99	3.48
应收票据	169.34	0.00	8.44	-	-	-	1,000.00	0.01
应收账款	736,604.02	7.66	755,911.30	8.03	829,060.44	10.13	690,626.23	9.01
预付款项	198,399.13	2.06	191,420.23	2.03	196,052.93	2.40	161,980.72	2.11
其他应收款	1,570,800.95	16.33	1,568,791.91	16.67	1,443,145.12	17.63	1,497,626.11	19.55
存货	3,933,802.98	40.90	3,734,064.47	39.69	2,751,595.70	33.62	2,448,228.88	31.96
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	1,366.27	0.02
其他流动资产	18,104.69	0.19	33,474.61	0.36	11,030.09	0.13	7,387.69	0.10
流动资产合计	6,984,229.38	72.61	6,795,267.19	72.22	5,579,829.19	68.17	5,074,469.89	66.23
可供出售金融资产	152,584.36	1.59	152,584.36	1.62	166,234.36	2.03	156,943.00	2.05
长期股权投资	14,467.58	0.15	14,467.58	0.15	15,118.19	0.18	16,107.67	0.21
投资性房地产	258,260.10	2.69	258,260.10	2.74	254,670.02	3.11	253,623.36	3.31
固定资产	161,761.42	1.68	160,619.17	1.71	175,233.30	2.14	177,115.01	2.31
其中：固定资产	161,761.42	1.68	160,619.24	1.71	175,233.32	2.14	177,115.01	2.31
固定资产清理	-	-	-0.07	-	-0.03	-	-	-
在建工程	8,377.27	0.09	8,242.09	0.09	8,555.98	0.10	20,278.77	0.26
无形资产	20,304.50	0.21	20,306.71	0.22	20,577.03	0.25	76,662.30	1.00
长期待摊费用	671.27	0.01	507.22	0.01	0.55	-	172.60	-
递延所得税资产	8,873.61	0.09	8,873.61	0.09	6,876.12	0.08	6,954.12	0.09
其他非流动资产	2,009,076.69	20.89	1,989,692.29	21.15	1,957,848.21	23.92	1,879,020.87	24.53
非流动资产合计	2,634,376.80	27.39	2,613,553.13	27.78	2,605,113.75	31.83	2,586,877.70	33.77
资产总计	9,618,606.18	100.00	9,408,820.32	100.00	8,184,942.94	100.00	7,661,347.59	100.00

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人的资产总额分别为 7,661,347.59 万元、8,184,942.94 万元、9,408,820.32 万元和 9,618,606.18 万元，呈现稳定增长的趋势，其中：流动资产总额分别为 5,074,469.89 万元、5,579,829.19 万元、6,795,267.19 万元和 6,984,229.38 万元，占总资产的比重分别为 66.23%、68.17%、72.22%和 72.61%，发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款及存货构成；非流动资产总额分别为 2,586,877.70

万元、2,605,113.75 万元、2,613,553.13 万元和 2,634,376.80 万元，占总资产的比重分别为 33.77%、31.83%、27.78%、27.39%，发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产和其他非流动资产构成。发行人报告期资产增长的主要原因是业务规模扩大带动存货增长，融资规模上升带动货币资金增长。

（1）货币资金

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人货币资金账面价值分别为 266,253.99 万元、348,944.91 万元和 511,596.23 万元，呈逐步增长趋势，占总资产的比重分别为 3.48%、4.26%和 5.44%。2019 年末较 2018 年增加 82,690.92 万元，增幅为 31.06%，主要系发行人融入资金所致。2020 年末较 2019 年增加 162,651.32 万元，增幅为 46.61%，主要系发行人发行债券融入资金所致。

2021 年 3 月末，发行人货币资金为 526,348.27 万元，占总资产 5.47%，比 2020 年末增加 14,752.04 万元，增幅 2.88%。

发行人的货币资金主要以银行存款的形式存在。最近一年及一期末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

货币资金构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
现金	27.1	0.01	35.13	0.01
银行存款	519,767.87	98.75	501,305.49	97.99
其他货币资金	6,553.30	1.25	10,255.62	2.00
合计	526,348.27	100.00	511,596.23	100.00

发行人其他货币资金为受限货币资金，主要包括票据保证金、质押存单等。

（2）应收账款

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人应收账款账面价值分别为 690,626.23 万元、829,060.44 万元和 755,911.30 万元，呈先升后降趋势，占总资产的比重分别为 9.01%、10.13%和 8.03%。2019 年末发行人应收账款账面价值较 2018 年末增加 138,434.21 万元，增幅为 20.04%，主要系发行人随着工程建设业务的进行，应收账款有所增加，但回款较少所致。2020 年末发行人应收账款账面价值较 2019 年末减少 73,149.14 万元，降幅为 8.82%，主要系发行人土地整治及出让、代建业务回款所致。

2021 年 3 月末，发行人应收账款为 736,604.02 万元，占总资产 7.66%，比 2020 年末减少 19,307.28 万元，降幅 2.55%，主要系业务回款所致。

截至 2020 年末和 2021 年 3 月末，发行人按欠款方归集的期末余额前五名应收账款具体情况如下表所示：

2021 年 3 月末应收账款前五名构成情况

单位：万元、%

单位名称	关系	期末余额	占比
巴南区人民政府	关联方	290,572.78	39.45
巴南区财政局	关联方	191,799.72	26.04
重庆市巴南区公路物流基地建设管理委员会	非关联方	75,666.88	10.27
重庆瑞洲建设投资有限公司	非关联方	74,546.41	10.12
重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会	非关联方	40,526.22	5.50
合计	—	673,112.01	91.38

2020 年末应收账款前五名构成情况

单位：万元、%

单位名称	关系	期末余额	占比
巴南区人民政府	非关联方	290,572.78	38.44
巴南区财政局	非关联方	204,886.52	27.10
重庆市巴南区公路物流基地建设管理委员会	非关联方	75,666.88	10.01
重庆瑞洲建设投资有限公司	非关联方	74,546.41	9.86
重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会	非关联方	40,526.22	5.36
合计	—	686,198.80	90.78

最近两年坏账准备情况如下：

截至 2020 年末应收账款坏账准备情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 12 月 31 日					
	账面余额		坏账金额		账面价值	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	74,546.41	9.6	2,981.86	14.63	71,564.55	9.47
按组合计提坏账						
组合 1（按账龄计提）	68,885.57	8.88	17,399.45	85.37	51,486.12	6.81
组合 2（无风险组合）	632,860.62	81.52	-	-	632,860.62	83.72

项目	2020 年 12 月 31 日					
	账面余额		坏账金额		账面价值	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	776,292.61	100.00	20,381.31	100.00	755,911.30	100.00

截至 2019 年末应收账款坏账准备情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日					
	账面余额		坏账金额		账面价值	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
按组合计提坏账						
组合 1（按账龄计提）	126,243.34	14.95	15,095.61	100.00	111,147.73	13.41
组合 2（无风险组合）	717,912.71	85.05	-	-	717,912.71	86.59
合计	844,156.05	100.00	15,095.61	100.00	829,060.44	100.00

（3）其他应收款

发行人其他应收款主要系发行人与巴南区政府部门、企事业单位及地方国有企业的往来款。截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,497,626.11 万元、1,443,145.12 万元和 1,568,791.91 万元，整体呈现先降后增趋势，占总资产的比重分别为 19.55%、17.63%和 16.67%。2019 年末发行人其他应收款账面价值较 2018 年末减少 54,481.00 万元，降幅为 3.64%，主要系发行人对重庆麻柳沿江开发区建设管理委员会的其他应收款回款所致。2020 年末发行人其他应收款账面价值较 2019 年末增加 125,646.79 万元，增幅为 8.71%，主要系发行人新增非关联方往来款所致。

2021 年 3 月末，发行人其他应收款为 1,570,800.95 万元，占总资产 16.33%，比 2020 年末小幅增加 2,009.04 万元，变化幅度较小。

最近两年，发行人其他应收款坏账准备情况如下：

截至 2020 年末发行人其他应收款坏账计提情况

单位：万元

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1（按账龄计提）	295,527.01	18.58	21,587.18	7.3	273,939.83

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合2（无风险组合）	1,294,852.08	81.42	-	-	1,294,852.08
组合小计	1,590,379.09	100	21,587.18	1.36	1,568,791.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	1,590,379.09	100	21,587.18	1.36	1,568,791.91

截至 2019 年末发行人其他应收款坏账计提情况

单位：万元

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	200,000.00	13.64	200,000.00	1.00	198,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1（按账龄计提）	90,867.76	6.20	20,756.52	22.84	70,111.24
组合2（无风险组合）	1,175,033.87	80.16	-	-	1,175,033.87
组合小计	1,263,901.64	86.22	20,756.52	1.64	1,245,145.12
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	1,465,901.64	100.00	20,756.52	1.55	1,443,145.12

从债务单位构成情况来看，其主要集中于巴南区政府部门、企事业单位、地方国有企业和在巴南区有项目建设的工程企业，相关单位信用资质良好，为相关款项的足额回收提供了良好保障。最近一年及一期末，发行人按欠款方归集的期末前五名的其他应收款情况如下：

截至 2021 年 3 月末发行人其他应收款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	关系	账龄	期末余额	占比
重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会	非关联方	1-4年	594,324.42	37.84
重庆市巴南区城市棚户区（危旧房）改造工作领导小组办公室	非关联方	0-5年	292,541.34	18.62
重庆市巴南区公路物流基地建设管理委员会	非关联方	0-5年	80,245.45	5.11

重庆市巴南区财政局	非关联方	1-4年	75,755.66	4.82
重庆巴源建设投资有限公司	关联方	0-4年	68,907.59	4.39
合计	—	—	1,111,774.46	70.78

截至 2020 年末发行人其他应收款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	关系	账龄	期末余额	占比
重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会	非关联方	1-3年	594,324.42	37.37
重庆市巴南区城市棚户区（危旧房）改造工作领导小组办公室	非关联方	0-5年	290,223.50	18.25
重庆市巴南区公路物流基地建设管理委员会	非关联方	1-4年	83,208.27	5.23
重庆市巴南区财政局	非关联方	1-4年	75,754.89	4.76
重庆巴源建设投资有限公司	非关联方	0-3年	68,907.59	4.33
合计	—	—	1,112,418.68	69.94

1) 发行人对经营性和非经营性其他应收款的划分依据为：公司将与主营业务的开展存在必要关联关系及用于支持园区内参股企业业务开展的往来款项定义为经营性往来款，将与主营业务的开展无关联关系的往来款项定义为非经营性往来款。最近一年及一期末，发行人其他应收款主要为经营性的其他应收款，款项性质分类具体如下：

最近一年及一期末其他应收款分类情况表

单位：亿元

分类	2021 年 3 月末		2020 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
经营性	80.99	51.56%	89.21	51.50%
非经营性	76.09	48.44%	76.09	48.50%
合计	157.08	100.00%	156.88	100.00%

2) 截至 2021 年 3 月末，发行人前五大经营性其他应收款情况如下：

单位：亿元

单位名称	账面余额	在其他应收款占比	形成原因	回款安排
重庆市巴南区城市棚户区（危旧房）改造工作领导小组办公室	29.02	18.23%	渝兴公司代建业务产生的 2016 年度巴南区城市棚户区改造项目往来款	预计五年内逐步回款
重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会	9.59	6.02%	生物城公司因重庆国际生物城园区受托土地整治相关项目产生的，应收原麻柳沿江经济开发区建设管委会入驻企业补助、土地整治补贴收入。麻柳管委会撤销后，上述债务由巴南工贸管委会承担	预计五年内逐步回款
重庆市巴南区公路物流基地管理委员会	8.32	5.23%	物流基地公司因公路物流基地园区受托土地整治相关项目产生的，为吸引入驻企业而代垫的优惠补助款项	预计五年内逐步回款
重庆市巴南区龙洲湾开发建设管理委员会	4.48	2.81%	渝兴公司为从事龙洲湾地区土地整治业务、代建业务的代垫款项	预计五年内逐步回款
重庆市巴南区城市建设发展管理委员会	4.47	2.81%	渝兴公司为从事龙洲湾地区土地整治业务、代建业务的代垫款项	预计五年内逐步回款
合计	55.88	35.10%		

上述欠款单位均为发行人的非关联方。以上主要经营性往来款项均为发行人主营业务日常经营产生，为推动相关项目建设所必需，具有必要性。发行人与上述单位未约定明确的回款计划，上述回款安排系发行人根据与上述往来方的历史合作和资金往来情况预估。

3) 截至 2020 年末，发行人前五大非经营性其他应收款情况如下：

单位：亿元

单位名称	是否关联方	账面余额	在其他应收款占比	形成原因	最近三年回款	回款安排
重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会	否	49.84	31.30%	发行人对重庆市巴南公路建设有限公司拆借款；生物城公司与原麻柳沿江经济开发区建设管委会、重庆宏远投资管理有限公司相关往来款、代垫款；经济园区公司与原麻柳沿江经济开发区建设管委会往来款。上述债务已全部转让给巴南区工贸管委会。 经济园区公司、渝兴公司与巴南区财政局往来款，因政府内部职能调整，部分债务转让给巴南区工贸管委会。	2.71	5 年内回款
巴南区财政局	否	7.58	4.76%	经济园区公司为巴南经济园区建设与巴南区财政局发生的往来款；渝兴公司从事土地整治和代建业务与巴南区财政局发生的往来款	1.89	5 年内回款
重庆市巴南公路建设有限公司	否	6.37	4.00%	南投集团、公路物流公司、职教城公司对重庆市巴南公路建设有限公司的资金拆借款，经济园区公司与重庆市巴南公路建设有限公司的资金往来款	2.72	5 年内回款
重庆巴源建设投资有限公司	否	5.87	3.69%	南投集团、职教城公司对重庆巴源建设投资有限公司资金拆借款，经济园区公司与重庆巴源建设投资有限公司的资金往来款	4.18	5 年内回款
巴南经济园区管委会	否	4.82	3.03%	经济园区公司为开发巴南经济园区与园区管委会发生的往来款	0.01	3 年内回款
合计		74.48	46.78%		11.51	

根据与各欠款单位沟通结果，发行人预计上述主要非经营性其他应收款在未来三至五年逐步回款，具体情况如下：

单位：亿元

单位名称	账面余额	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会	49.84	7.48	7.48	12.46	12.46	9.97

巴南区财政局	7.58	1.14	1.14	1.90	1.90	1.51
重庆市巴南公路建设有限公司	6.37	0.96	1.27	1.59	1.40	1.15
重庆巴源建设投资有限公司	5.87	0.88	1.17	1.47	1.29	1.06
巴南经济园区管委会	4.82	1.21	1.93	1.69	-	-
合计	74.48	11.66	12.98	19.11	17.05	13.69

发行人主要负责巴南区主城区和公路物流基地园区、巴南经济园区、国际生物城园区的土地整治及出让、基础设施建设。发行人非经营性其他应收账款主要为与巴南区人民政府和上述区域的主管政府部门、国有企业发生的往来款和资金拆借，发行人向上述单位提供资金往来主要系促进区域整体发展，也有利于发行人主营业务顺利开展，具有必要性及合理性。

发行人主要非经营性其他应收款对手方经营及财务情况如下：

①巴南区财政局、重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会、巴南经济园区管委会

截至 2020 年末，发行人对巴南区财政局、重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会、巴南经济园区管委会的非经营性其他应收款余额分别为 7.58、49.84 亿元和 4.82 亿元。经过发行人与上述单位沟通，上述单位预计在 2025 年底前归还所欠发行人款项。

巴南区财政局、重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会、巴南经济园区管委会均为巴南区人民政府下属行政单位。巴南区财政局负责管理全区财政收支，管理全区预算绩效，管理和征收行政事业性收费、政府性基金（附加）、社会保障资金、罚没收入、专项收入（不含教育附加收入）等非税收入，管理区级财政公共支出和财政承担的经济发展支出，管理分配各种专项资金等工作；巴南区工业商贸发展管理委员会设立于 2018 年，负责统筹协调巴南区工业、商贸物流等产业的引进培育、产业园区规划建设以及鹿-界-南拓展区域范围的基础设施建设、土地整治开发等工作；巴南经济园区管委会设立于 2002 年，负责统筹协调巴南区经济园区相关产业的引进培育、园区规划建设以及园区范围内的基础设施建设、土地整治开发等工作。

上述单位均为重庆市巴南区政府单位，经查询无失信被执行人记录，信用风险较小，不能收回的可能性较低。

②重庆市巴南公路建设有限公司、重庆巴源建设投资有限公司

截至 2020 年末，发行人对重庆市巴南公路建设有限公司、重庆巴源建设投资有限公司的非经营性其他应收款余额分别为 6.37 亿元、5.87 亿元。根据发行人与上述单位沟通结果，重庆市巴南公路建设有限公司、重庆巴源建设投资有限公司将于 2025 年底前归还所欠发行人款项。

重庆市巴南公路建设有限公司成立于 1995 年 10 月 23 日，注册资本 73500 万元，法定代表人为蒋文，实际控制人为重庆市巴南区国有资产管理中心，主要负责巴南区滨江城市经济带范围内基础设施道路建设、土地储备、项目业态的规划、风貌控制审查、协助辖区内的征地拆迁、危旧房拆迁等工作。

重庆巴源建设投资有限公司成立于 2013 年 4 月 26 日，注册资本 20000 万元，法定代表人为郑亮，实际控制人为重庆市巴南区国有资产管理中心，经营范围包括房地产开发经营；城市建设投资；城市基础建设投资；企业资产经营管理；物业管理；房屋销售；批发、零售建筑材料（不含化学危险品）。

经查询，重庆市巴南公路建设有限公司、重庆巴源建设投资有限公司不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，信用资质情况良好，信用风险较低。

综上，发行人非经营性其他应收款对象主要为重庆市巴南区的政府部门或国有企业，资信情况较好，产生坏账风险较小，具有可回收性。

4) 非经营性其他应收款决策程序和定价机制

发行人非经营性其他应收款项均履行了正常的审批程序。发行人根据国家有关法律和法规，结合实际情况，就非经营性往来款采取如下操作流程：1) 公司对外借款须由经办部门申请，由财务部完成借款前调查并经发行人财务总监及总经理同意后执行，对于金额超过 5 亿元的需提交公司董事会审议。2) 公司董事会审议关联事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。

非经营性往来款的定价主要遵循市场价格的原则，有客观的市场价格作为参照的一律以市场价格为准；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

5) 存续期管理

发行人承诺，本次债券存续期内不新增非经营性往来占款和资金拆借余额，并根据相关要求披露。

(5) 存货

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人存货账面价值分别为 2,448,228.88 万元、2,751,595.70 万元和 3,734,064.47 万元，存货随着业务规模扩

大呈增长趋势，占总资产的比重分别为 31.96%、33.62%和 39.69%。2019 年末发行人存货账面价值较 2018 年末增加 303,366.83 万元，增幅为 12.39%。2020 年末发行人存货账面价值较 2019 年末增加 982,468.77 万元，增幅为 35.71%。

2021 年 3 月末，发行人存货为 3,933,802.98 万元，占总资产 40.90%，比 2020 年末增加 199,738.51 万元，增幅 5.35%。

截至 2020 年末，发行人存货主要由开发成本构成，占比 99.07%。

截至 2020 年末发行人存货分类明细

单位：亿元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	-	-	-
库存商品	1.85	-	1.85
周转材料/包装物及低值易耗品等	-	-	-
储备土地	1.45	-	1.45
开发成本	370.38	0.44	369.94
建造合同形成的已完工未结算资产	0.16	-	0.16
合计	373.84	0.44	373.41

截至 2020 年末，发行人存货-开发成本中主要的自有土地整治及出让项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	开工年份	周期(年)	归属公司	土地用途	总投资金额	已投资金额	存货余额	累计收入	累计回款金额
1	平江东路 66 号	2020	2	渝兴公司	商业用地 居住用地 综合用地	11,117.85	3,900.00	3,900.00		
2	融汇半岛	2019	4			476,100.00	79,500.00	69,960.05	24,694.93	24,694.93
3	海洋公园	2018	4			46,500.00	10,500.00	10,500.00		
4	春江天镜	2019	3			61,969.50	7,500.00	7,500.00		
5	澜山望	2020	2			33,345.00	22,500.00	22,500.00		
6	理想城	2020	3			54,000.00	4,500.00	4,500.00		
7	珠江城	2019	4			91,354.50	22,500.00	22,500.00		
8	依云江湾	2018	4			45,670.50	12,900.00	12,900.00		
9	瑜和城	2019	3			35,700.00	14,400.00	14,400.00		
10	美渝森林	2020	3			36,346.50	15,750.00	15,750.00		
11	龙湾	2018	3			27,600.00	11,250.00	11,250.00		
12	滨江华府	2019	3			63,000.00	24,000.00	24,000.00		
13	云山晓	2020	3			20,700.00	4,500.00	4,500.00		
14	小悦湾	2020	2			13,500.00	4,500.00	4,500.00		
15	星城	2020	2			62,515.50	20,250.00	20,250.00		
16	金奕时代	2019	2			10,950.00	3,900.00	3,900.00		
17	浣溪锦云	2020	1			10,050.00	5,250.00	5,250.00		
18	溪山玥	2020	1			9,375.00	4,800.00	4,800.00		
19	申烨学校	2019	2			6,750.00	2,250.00	2,250.00		
20	千江凌云 (碧金辉)	2020	3			40,350.00	19,800.00	19,800.00		
21	千江凌云 (金碧辉)	2020	3			25,500.00	9,750.00	9,750.00		

22	青林半	2019	3			45,000.00	23,850.00	23,850.00		
23	利百旺 (北麓云山)	2019	2			12,835.50	4,500.00	4,500.00		
24	朗基八俊里	2019	2			12,437.10	4,800.00	4,800.00		
25	丽都 7 型地块	2020	1			3,840.00	1,500.00	1,500.00		
26	江城铭著	2020	3			51,780.00	11,250.00	11,250.00		
27	海蓝城	2019	3			30,778.65	12,900.00	12,900.00		
28	天麓	2019	2			17,388.00	3,000.00	3,000.00		
	合计					1,356,453.60	366,000.00	356,460.05	24,694.93	24,694.93

注：以上项目建设周期为发行人根据项目情况预计。

发行人自有土地整治及出让业务出让时间受当地土地出让计划的影响较大，暂无出让及回款时间。发行人自有土地整治及出让项目均为自筹资金开展的市场化业务，未受政府机构委托，且未事先签订土地整治协议，不存在为政府垫资的情况。

截至 2020 年末，发行人存货-开发成本中主要的受托土地整治项目（存货余额 5,000 万元以上）如下：

单位：万元

序号	归属公司	项目名称	委托方	签署时间	开工时间	周期(年)	建设进度	总投资额	已投金额	存货余额	累计确认收入	累计回款金额
1	物流	重庆铁公鸡物流港	巴南区政府	2010	2011	4	已完工	24,248.14	24,248.14	10,957.43	16,710.83	16,710.83
2	物流	生态型智慧物流园项目	巴南区政府	2010	2014	2	已完工	9,788.24	9,788.24	9,788.24		
3	物流	生态型智慧电商产业园项目	巴南区政府	2010	2014	2	已完工	13,601.84	13,601.84	13,601.84		

4	物流	先行清理补偿南彭片区	巴南区政府	2010	2010	15	已完工	549,825.84	549,825.84	544,361.60	6,670.22	
5	物流	先行清理补偿界石片区	巴南区政府	2010	2011	15	在建	678,503.00	423,334.31	423,334.31		
6	生物	尚盟服装产业园	巴南区政府	2013	2012	5	已完工	11,550.00	11,550.00	9,289.90	2,817.71	
7	生物	攀钢集团重庆钛业项目	巴南区政府	2013	2012	5	已完工	15,227.80	15,227.80	10,802.48	4,173.00	
8	生物	百亚卫生用品项目	区土储中心	2015	2015	3	已完工	12,950.00	12,950.00	12,950.00		
9	生物	先行清理补偿区域	巴南区政府	2013	2012	13	在建	1,073,772.00	440,504.00	440,504.00		
10	经济	惠科电子重庆生产基地项目	巴南区政府	2010	2013	4	已完工	15,750.00	15,750.00	15,750.00		
11	经济	四方混凝土项目	巴南区政府	2010	2014	3	已完工	25,900.00	25,900.00	25,900.00		
12	经济	标准厂房	巴南区政府	2010	2009	2	已完工	7,105.00	7,105.00	7,105.00		
13	经济	高端制造综合地块	巴南区政府	2010	2010	3	已完工	30,516.50	30,516.50	13,266.5	25,875.00	
14	经济	物流科技综合地块	巴南区政府	2010	2011	4	已完工	135,555.00	135,555.00	114,825.00	31,095.00	
15	经济	龙厚创地块	巴南区政府	2010	2012	4	已完工	21,271.00	21,271.00	15,480.22	24,158.22	24,158.22
16	经济	圣美集团（重庆）综合产业基地项目	巴南区政府	2010	2014	3	已完工	16,975.00	16,975.00	14,477.00	5,330.25	5,330.25

17	经济	蓝月亮西南生产基地项目	巴南区政府	2010	2013	2	已完工	14,025.80	14,025.80	8,071.80	14,386.50	
18	经济	新康意新材料西南生产基地项目	巴南区政府	2015	2015	3	已完工	17,500.00	17,500.00	15,028.00	4,831.20	
19	经济	液晶面板第 8.5 代生产线项目	巴南区政府	2010	2014	3	已完工	21,000.00	21,000.00	5,743.00	22,879.80	
20	经济	联东 U 谷项目	巴南区政府	2015	2017	2	已完工	6,696.00	6,696.00	6,696.00	-	-
21	经济	典雅项目	巴南区政府	2015	2017	2	已完工	7,000.00	7,000.00	6,570.20	660.83	
	合计							2,708,761.16	1,820,324.47	1,724,502.52	159,588.56	46,199.30

注：以上完工项目建设周期为实际建设期，在建项目周期为发行人根据项目情况预计。

发行人受托土地整治受巴南区政府或区土地储备中心委托，签订委托土地整治协议，项目结算时间受到工程项目竣工决算时间及委托方当年结算安排的影响，未来在上述项目完成竣工决算后将按照约定与委托方进行结算并实现回款。相关项目存在为政府垫资的情况，但相关项目合同签订日期均在 2016 年之前，不存在违反国务院关于地方政府债务管理的相关规定情形。

截至 2020 年末，发行人存货-开发成本中主要代建项目如下（因经济园区代建项目时间跨度大、数量大且单个项目金额很小，按协议签署情况进行汇总）：

单位：万元

归属公司	项目名称	委托方	签署时间	开工时间	建设周期（年）	建设进度	总投资额	已投金额	存货余额	累计确认收入	累计回款
经济	园区周边配套基础设施建设 1	巴南区政府	2007	2007	15	在建	1,874,922.38	867,324.20	672,290.93	203,935.46	

经济	园区周边配套基础设施建设 2	巴南区政府	2015	2016	10	在建	1,001,412.62	463,245.52	359,076.53	108,923.73	
		合计					2,876,335.00	1,330,569.72	1,031,367.46	312,859.19	-

注：以上在建项目建设周期为发行人根据项目情况预计。

发行人委托代建项目均为巴南区政府委托，签订委托代建协议，项目结算时间受到工程项目竣工决算时间及委托方当年结算安排的影响，未来在上述项目完成竣工决算后，将按照约定与委托方进行结算并实现回款。相关项目存在为政府垫资的情况，但相关项目合同签订日期均在 2016 年之前，不存在违反国务院关于地方政府债务管理的相关规定情形。

（6）可供出售金融资产

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 156,943.00 万元、166,234.36 万元和 152,584.36 万元，占总资产的比重分别为 2.05%、2.03%和 1.62%，金额呈现先增长后下降趋势。2019 年末发行人可供出售金融资产账面价值较 2018 年末增加 9,291.36 万元，增幅为 5.92%，主要系发行人陆续增加对重庆茂和基础设施建设有限公司、重庆市麻柳股权投资基金合伙企业（有限合伙）的投资所致。2020 年末发行人可供出售金融资产账面金额较 2019 年末减少 13,650.00 万元，降幅为 8.21%，主要系减少对重庆鑫晟达股权投资基金管理有限公司的投资所致。

2021 年 3 月末，发行人可供出售金融资产为 152,584.36 万元，与 2020 年末的明细和金额一致，无变化。

截至 2020 年末，发行人可供出售金融资产构成情况如下表所示：

可供出售金融资产构成明细表

单位：万元

被投资单位名称	账面余额	在被投资单位持股比例（%）
重庆茂和基础设施建设有限公司	14,700.00	10.01
重庆市西渝文化产业股份有限公司	747.73	21.43
重庆市巴南区三峡水环境综合治理有限责任公司	3,000.00	10.00
重庆恒意工程项目管理有限公司	643.00	10.01
重庆巴南浦发村镇银行股份有限公司	300.00	6.00
重庆市巴南兴农融资担保有限责任公司	1,500.00	15.00
重庆识科耘科技有限公司	50.00	5.00
重庆市鹿角组团开发投资有限公司	300.00	3.00
重庆惠科金渝光电科技有限公司	102,000.00	17.00
重庆极超企业孵化器有限公司	40.00	20.00
重庆市麻柳股权投资基金合伙企业（有限合伙）	29,353.63	21.86
合计	152,634.36	

注 1：重庆市西渝文化产业股份有限公司（以下简称西渝文化）于 2016 年 5 月由子公司重庆市渝兴建设投资有限公司与重庆市西演文化产业集团有限公司（以下简称西演文化）共同出资成立，其中子公司重庆市渝兴建设投资有限公司持股比例为 21.43%，西演文化持股比例为 78.57%。2019 年 10 月，因公司发展需要，子公司重庆市渝兴建设投资有限公司与西演文化进行协商，将西渝文化经营权委托给西演文化。子公司重庆市渝兴建设投资有限公司不再参与西渝文化日常经营管理，对其不再具有重大影响。

注 2：根据（巴南市监）登记内销字[2020]第 070003 号、（巴南市监）登记内销字[2020]第 038183 号，准予重庆市鑫晟达股权投资基金管理有限公司、重庆鑫晟隼达股权投资基金合伙企业注销，减少可供出售金融资产 166,000,000.00 元。

注 3：2020 年 5 月 7 日根据子公司重庆市渝兴建设投资有限公司与长江生态环保集团有限公司、中国建筑第五工程局有限公司、中交上海航道局有限公司、中国华水水电开发有限公司、上海市政工程设计研究总院有限公司及长江三峡绿洲技术发展有限公司签订《花溪河综合整治 PPP 项目股东协议》成立重庆市巴南区三峡水环境综合治理有限责任公司，注册资本 20000 万元，子公司重庆市渝兴建设投资有限公司出资 3000 万元（其中 2000 万元为认缴资本，1000 万元为支付项目资本金），占比 10%，增加可供出售金融资产 30,000,000.00 元。

注 4：根据重庆巴南浦发村镇银行股份有限公司股东大会决议，分配现金红利共计 500 万元。其中，子公司重庆公路物流基地建设投资有限公司按持股比例 6%分配现金红利 30 万元。

注 5：根据子公司重庆国际生物城开发投资有限公司、子公司重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司与重庆市江北嘴股权投资基金管理有限公司、德邦证券股份有限公司签订的《重庆市麻柳股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙协议》约定分别出资 250,000,000.00 元（持股比例 19.516%）、30,000,000.00 元（持股比例 2.3419%）、1,000,000.00 元（持股比例 0.0781%）、1,000,000,000.00 元（持股比例 78.064%）成立重庆市麻柳股权投资基金合伙企业（有限合伙），其中重庆市江北嘴股权投资基金管理有限公司为普通合伙人，子公司重庆国际生物城开发投资有限公司、子公司重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司及德邦证券股份有限公司为有限合伙人；并约定：任何有限合伙人不得参与管理或控制合伙企业的投资业务及其他以合伙企业名义进行的活动、交易和业务，由普通合伙人按《合伙协议》的约定对合伙企业作出所有投资及投资变现的决策。

（7）长期股权投资

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人长期股权投资账面价值分别为 16,107.67 万元、15,118.19 万元和 14,467.58 万元，占总资产的比重分别为 0.21%、0.18%和 0.15%。发行人的长期股权投资主要是对各联营公司的投资形成，金额和占比小幅减少。2021 年 3 月末，发行人长期股权投资账面价值为 14,467.58 万元，在总资产占比 0.15%，金额与明细较 2020 年末无变化。

截至 2020 年末，发行人长期股权投资明细如下：

长期股权投资明细表

单位：万元、%

被投资企业	账面价值	占比	持股比例
重庆市葛兴建设有限公司	0.00	0.00	49.00
北京国视果实网络科技有限公司	0.00	0.00	49.00
重庆英飞尼迪创业投资中心	1,616.36	11.17	24.99
重庆公运东盟国际物流有限公司	11,330.94	78.32	35.00
重庆斯诺保税物流有限公司	42.46	0.29	35.00
重庆新界点置业有限公司	1,425.31	9.85	40.00
重庆飞渡医疗器械有限公司	52.51	0.36	30.00
合 计	14,467.58	100.00	—

注 1：因联营企业重庆市葛兴建设有限公司持续亏损，长期股权投资账面价值已减记至零。

注 2：2020 年 8 月 12 日北京国视果实网络科技有限公司经北京市朝阳区市场监督管理局核定，准予注销，发行人孙公司重庆职业技术教育城建设有限公司减少长期股权投资 4,906,179.39 元。

（8）投资性房地产

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 253,623.36 万元、254,670.02 万元和 258,260.10 万元，占总资产的比重分别为 3.31%、3.11%和 2.74%。2019 年末发行人投资性房地产账面价值较 2018 年末增加 1,046.66 万元，增幅 0.41%，主要系发行人当期无偿划入增加 7,915.65 万元、外购投资性房地产账面价值增加 1,530.35 万元，同时处置投资性房地产造成账面价值减少 1,760.04 万元、其他转出造成账面价值减少 4,610.48 万元及公允价值减少 2,028.82 万元的共同影响所致。2020 年末相比 2019 年末增加 3,590.08 万元，增幅 1.41%，主要系重庆市巴南区人民政府花溪街道办事处以商业房屋抵偿对发行人的欠款 3,950 万元所致。

2021 年 3 月末，发行人投资性房地产账面价值为 258,260.10 万元，在总资产中占比 2.69%，金额、明细与 2020 年末相比无变化。

截至 2020 年末，除外购房地产直接以购入价格作为期末公允价值外，其他的投资性房地产公允价值的确认依据见下表所示：

投资性房地产产权所有者	评估机构	评估报告号	评估值（万元）
生物城公司	重庆淇澳房地产土地资产评估有限公司	重淇澳资评字（2021）字第 Z0007 号	102,516.96
经济园区公司	重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司	重华川估字（2021）第 076 号	98,206.05
渝兴公司	重庆中朝资产评估房地产土地估价有限公司	中朝评报字（资产）（2021）第 2 号	47,366.86

投资性房地产产权所有者	评估机构	评估报告号	评估值 (万元)
渝兴公司	重庆中朝资产评估房地产土地估价有限公司	中朝评报字（资产）（2021）第 3 号	6,755.97
渝兴公司	重庆中朝资产评估房地产土地估价有限公司	中朝评报字（资产）（2021）第 5 号	3,414.26
合计	-	-	258,260.10

（9）固定资产

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人固定资产（不含固定资产清理）账面价值分别为 177,115.01 万元、175,233.32 万元和 160,619.24 万元，占总资产的比重分别为 2.31%、2.14%和 1.71%。2019 年末发行人固定资产账面价值较 2018 年末减少 1,881.68 万元，降幅为 1.06%，主要系累计折旧所致。2020 年末发行人固定资产账面价值较 2019 年末减少-14,614.08 万元，降幅为 8.34%，主要系根据重庆市巴南区国有资产管理办公室《关于无偿划转花溪苑廉租房资产的批复》（巴国资发〔2018〕157 号），将子公司重庆市渝兴建设投资有限公司位于花溪苦竹坝 3 号的住宅用房和其他用房（房屋面积合计 58585.62 m²、账面价值 11,204.06 万元）无偿划转给巴南区房管局所致。

2021 年 3 月末，发行人固定资产账面价值为 161,761.42 万元，在总资产占比 1.68%，与 2020 年末相比增加 1,142.25 万元，增幅 0.71%。

发行人固定资产以房屋及建筑物为主，最近一年及一期末，发行人固定资产分类明细如下：

固定资产分类明细表

单位：万元

项 目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
房屋及建筑物	158,125.34	97.75%	157,074.54	97.79%
机器设备	1,893.12	1.17%	1,885.98	1.17%
运输工具	663.53	0.41%	556.04	0.35%
其他	1,079.43	0.67%	1,102.68	0.69%
合 计	161,761.42	100.00%	160,619.24	100.00%

（10）其他非流动资产

发行人其他非流动资产主要系发行人采用代建管理费模式所开展的代建业务所形成的支出，由于代建管理费业务模式只是将项目支出的一定比例作为代建管理费确认收入，而项目的支出需要委托方支付，对于已发生但委托方尚未支付的项目支出则计入其他非流动资产科目。

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人其他非流动资产账面价值分别为 1,879,020.87 万元、1,957,848.21 万元和 1,989,692.29 万元，整体呈增长趋势，占总资产的比重分别为 24.53%、23.92%和 21.15%。2019 年末发行人其他非流动资产账面价值较 2018 年末增加 78,827.33 万元，增幅 4.20%。2020 年末发行人其他非流动资产账面价值较 2019 年末增加 31,844.08 万元，增幅 1.63%。

2021 年 3 月末，发行人其他非流动资产账面价值为 2,009,076.69 万元，在总资产占比 20.89%，与 2020 年末相比增加 19,384.40 万元，增幅 0.97%。

报告期内，发行人其他非流动资产呈小幅增长的趋势，主要系建设开发项目持续发生投入、待结算金额相应逐年增加所致。最近一年及一期末，发行人其他非流动资产分类明细如下表所示：

其他非流动资产分类明细表

单位：万元

项 目	2021年3月31日		2020年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
地票	26,955.97	1.34%	26,955.97	1.35%
基础设施项目	1,151,088.58	57.29%	1,131,704.18	56.88%
管网	157,269.18	7.83%	157,269.18	7.90%
房屋及建筑物	321,793.26	16.02%	321,793.26	16.17%
林权	14,835.29	0.74%	14,835.29	0.75%
土地使用权	82,790.77	4.12%	82,790.77	4.16%
水利设施	90,599.09	4.51%	90,599.09	4.55%
其他	163,744.55	8.15%	163,744.55	8.23%
合 计	2,009,076.69	100.00%	1,989,692.29	100.00%

截至 2020 年末，发行人其他非流动资产中主要代建管理费模式项目（期末余额 5000 万元以上）如下：

单位：万元

序号	项目名称	委托方	签署时间	开工时间	周期 (年)	建设进度	总投资金额	已投金额	期末余额	累计确 认收入	累计回款
1	渝南大道 A 段拓宽改造工程	巴南区政府	2011	2011	4	完工	129,244.10	129,244.10	129,244.10	12,853.15	12,853.15
2	渝南分流道一期	巴南区政府	2011	2012	9	在建	130,000.00	111,135.28	111,135.28	11,113.53	11,113.53
3	鱼洞党校片区综合整治工程	巴南区政府	2010	2011	3	完工	80,313.46	80,313.46	80,313.46		
4	重庆市财政危改资金项目	巴南区政府	2010	2013	3	完工	65,352.85	65,352.85	65,352.85		
5	花溪王家坝片区危改项目	巴南区政府	2010	2011	7	完工	62,535.10	62,535.10	62,535.10	3,691.68	3,691.68
6	花溪莲花二村片区危改项目	巴南区政府	2010	2011	10	在建	77,000.00	62,464.06	62,464.06	4,048.82	4,048.82
7	李家沱后街滨江片区综合整治工程	巴南区政府	2010	2011	2	完工	58,658.33	58,658.33	58,658.33		

8	鱼洞一珞黄公路项目	巴南区政府	2010	2011	3	完工	58,369.92	58,369.92	58,369.92		
9	道角二期安置房	巴南区政府	2010	2011	8	完工	50,691.66	50,691.66	50,691.66		
10	鱼洞老街片区拆迁整治工程	巴南区政府	2010	2011	2	完工	48,350.07	48,350.07	48,350.07		
11	巴南区体育中心建设工程	巴南区政府	2010	2012	3	完工	43,631.78	43,631.78	43,631.78		
12	渝南分流道二期	巴南区政府	2011	2011	10	在建	62,000.00	40,761.76	40,761.76	4,063.90	4,063.90
13	危旧房改造支出	巴南区政府	2010	2013	1	完工	38,550.28	38,550.28	38,550.28		
14	李家沱危改安置房	巴南区政府	2011	2012	2	完工	33,626.87	33,626.87	33,626.87		
15	巴南立交改造工程	巴南区政府	2010	2011	2	完工	33,383.20	33,383.20	33,383.20		
16	龙海大道	巴南区政府	2010	2011	2	完工	26,491.13	26,491.13	26,491.13		
17	李家沱郭家岗片区综合整治工程	巴南区政府	2010	2012	2	完工	25,194.70	25,194.70	25,194.70		
18	帝豪·富达城二期	巴南区政府	2010	2011	4	完工	24,367.67	24,367.67	24,367.67		
19	巴南区炒油场片区危旧房改造工程	巴南区政府	2010	2014	2	完工	15,925.74	15,925.74	15,925.74		
20	市政设施	巴南区政府	2010	2012	9	在建	20,000.00	13,826.64	13,826.64		
21	花溪岔路口村安置房工程项目	巴南区政府	2010	2013	2	完工	10,737.75	10,737.75	10,737.75		
22	重庆市巴南区广播电视台	巴南区政府	2010	2010	2	完工	9,823.16	9,823.16	9,823.16		
23	南温泉立交工程	巴南区政府	2010	2011	2	完工	8,665.78	8,665.78	8,665.78		
24	龙洲湾小学	巴南区政府	2010	2011	3	完工	8,266.59	8,266.59	8,266.59		
25	其龙三社安置房工程项目	巴南区政府	2011	2011	4	完工	6,365.30	6,365.30	6,365.30		
26	解放片区安置房	巴南区政府	2010	2012	2	完工	5,568.53	5,568.53	5,568.53		
	合计						1,133,113.97	1,072,301.71	1,072,301.71	35,771.08	35,771.08

注：1、按照代建协议，上述项目均属于代建管理费模式，项目投入均计入其他非流动资产，不确认和结转成本。

2、以上完工项目建设周期为实际建设期，在建项目周期为发行人根据项目情况预计。

发行人代建管理费模式业务项目均为巴南区政府委托，签订委托代建协议，项目结算时间受到工程项目竣工决算时间及委托方当年结算安排的影响，未来在上述项目完成竣工决算后，将按照约定与委托方进行结算并实现回款。相关项目存在为政府垫资的情况，但相关项目合同签订日期均在 2016 年之前，不存在违反国务院关于地方政府债务管理的相关规定情形。

（11）存货和其他非流动资产中已完工项目情况

1）已完工项目相关结算和回款条款约定

发行人存货和其他非流动资产中已完工未结算项目余额约 171.31 亿元，对应受托土地整治和代建管理费模式业务。这两类业务普遍存在工期较长、投入规模较大、影响工期的不确定性因素较多的特点，无法在协议签署时充分预计竣工决算和结算时间。因此，发行人各子公司签署的受托土地整治协议、委托代建协议大多未约定明确的决算和结算条款，相关协议约定如下：

类型	签署主体	主要内容
受托土地整治项目	巴南区政府、经济园区公司	《土地使用权出让补充协议》：“在新入驻企业签订入驻上述园区（巴南经济园区）协议且甲方（经济园区公司）交付相应地块之日起，甲方即取得收取本协议约定款项的权利。”
	巴南区政府、生物城公司	《土地整治项目委托协议书》：“土地整治项目的整治费用：土地整治项目的整治费用包括土地拆迁及整治成本、土地收益，具体由麻柳管委会代表甲方（巴南区政府）根据重庆麻柳沿江开发区发展规划以及各宗地规划要求确定其土地整治费用并在整治过程中与乙方（生物城公司）办理结算。”
	区土地储备中心、生物城公司、麻柳管委会（代表巴南区政府）	《土地整治项目三方委托协议书》：“土地整治项目的整治费用：土地整治项目的整治费用包括土地拆迁及整治成本、土地收益，具体由甲方（区土地储备中心）与丙方（麻柳管委会）共同在开发过程中与乙方（生物城公司）办理结算。”
	巴南区政府、物流基地公司、巴南区公路物流基地管委会	《土地开发建设回购框架协议》：“甲方（巴南区政府）委托丙方（公路物流基地管委会）根据开发情况对乙方（物流基地公司）已经完成的区块进行验收确认，在经过丙方验收确认后，甲方再行安排与乙方的结算事宜。”
代建管理费模式项目	巴南区龙洲湾开发建设管理委员会（代表巴南区政府）、渝兴公司	《委托代建协议》：“由乙方（渝兴公司）建设的委托代建项目，甲方（龙洲湾开发建设管委会）回购金额待项目竣工验收后，根据实际投资总额确定，另给予乙方 6.5%-10%的代建管理费，一般 4-6 年内分期完成回购。”
	巴南区政府、渝兴公司	《委托投资（代建）协议》：“项目工程交由委托人（巴南区政府）进行竣工验收，委托人依照本协议及国家相关建设项目的验收标准进行验收。”“项目竣工验收合格后，由投资（代建）人（渝兴公司）向委托人提交工程决算文件，委托人收到完整的决算文件后 10 日内指定有资质的审计机构进行审计，审计机构应在二个月内提交财务审计的决算意见。”

2）影响竣工决算及结算的主要因素，已完工项目未确认收入和回款的原因及合理性

根据发行人各子公司签署的协议和业务实践，影响项目竣工决算及结算的因素主要包括：①受托土地整治地块对应的企业入驻情况，如巴南经济园区、国际生物城、公路物流基地的部分企业未及时签订入驻协议，或签署协议后未能及时入驻，影响了相应地块的决算及结算进度；②成片开发区域的其他配套工程完工

情况，如渝兴公司负责的棚改项目为成片进行，配套相关工程较多，耗时较长，完工进度影响决算及结算；③具体对接的政府部门机构变动影响。根据巴南区委、区政府 2018 年 9 月下发的《关于成立重庆市巴南区城市建设发展管理委员会、重庆市巴南区文旅产业发展管理委员会和重庆市巴南区工业商贸发展管理委员会的通知》（巴南委[2018]68 号），原麻柳沿江开发管委会、龙洲湾开发管委会撤销，各自职能职责和债权债务分别由巴南区工业商贸发展管理委员会、巴南区城市建设发展管理委员会承接；公路物流基地管委会和巴南经济园区管委会保留作为挂牌机构，对外新签订合同一律经巴南区工业商贸发展管理委员会审批。新的政府对接部门全部承担原债权债务，原签订协议继续有效。新对接部门梳理业务合同、债权债务耗费的时间影响相关工程决算及结算。

因受托土地整治和委托代建属于提供劳务交易的业务，各交易标的存在较强独特性且项目要素在推进中变化较多，因此在相关协议中未严格、明确约定项目竣工决算和结算的时点；另一方面受上述园区企业入驻进度、配套项目完工进度、政府部门的架构调整因素影响，相关项目未能及时完成竣工决算和结算，导致已完工项目的收入的金额不能够可靠地计量，故根据会计准则要求暂未确认收入。

3）发行人预计未来决算、结算安排及项目回款情况

发行人高度重视已完工项目回款的落实，根据发行人与委托方签署的协议，发行人全面汇总了各项目已完工情况和对应成本，持续与巴南区政府、各对接管委会等部门沟通已完工项目的竣工决算和结算安排，从发行人在巴南区基础设施建设中的主要主体作用、对经济社会发展的重要贡献等多角度争取巴南区各级部门支持，并获得有关部门的认同。根据前期沟通结果，发行人预计存货科目中的已完工受托土地整治项目、其他非流动资产科目中的已完工代建项目，将于 2021-2025 年按照项目完工的时间顺序，逐年分批决算并结算，主要项目具体情况如下：

存货科目中的主要已完工受托土地整治项目预计结算时间和未来回款情况

单位：万元

序号	项目名称	委托方	存货余额	预计结算时间	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	重庆铁公鸡物流港	巴南区政府	10,957.43	2021 年	2,191.49	2,191.49	2,191.49	2,191.49	2,191.49
2	生态型智慧物流园项目	巴南区政府	9,788.24	2022 年		2,447.06	2,447.06	2,447.06	2,447.06
3	生态型智慧电商产业园项目	巴南区政府	13,601.84	2022 年		2,720.37	2,720.37	2,720.37	2,720.37
4	中通快递西南地区智能电商总部	巴南区政府	5,457.90	2023 年			1,819.30	1,819.30	1,819.30
5	先行清理补偿南彭片区	巴南区政府	544,361.60	2023 年			34,571.30	34,571.30	34,571.30
6	攀钢集团重庆钛业项目	巴南区政府	10,802.48	2022 年		2,700.62	2,700.62	2,700.62	2,700.62
7	尚盟服装产业园	巴南区政府	9,289.90	2022 年		2322.475	2322.475	2322.475	2322.475
8	百亚卫生用品项目	区土储中心	12,950.00	2022 年		4,316.67	4,316.67	4,316.67	
9	惠科电子重庆生产基地项目	巴南区政府	15,750.00	2022 年		3,543.75	3,543.75	3,543.75	3,543.75
10	四方混凝土项目	巴南区政府	25,900.00	2022 年		3,885.00	3,885.00	3,885.00	3,885.00
11	标准厂房	巴南区政府	7,105.00	2021 年	2,368.33	2,368.33	2,368.33		
12	高端制造综合地块	巴南区政府	13,266.50	2021 年	2,653.30	2,653.30	2,653.30	2,653.30	2,653.30
13	物流科技综合地块	巴南区政府	114,825.00	2021 年	16,075.50	16,075.50	16,075.50	16,075.50	16,075.50
14	龙厚创地块	巴南区政府	15,480.22	2022 年		3,289.55	3,289.55	3,289.55	3,289.55
15	圣美集团（重庆）综合产业基地项目	巴南区政府	14,477.00	2022 年		3,076.36	3,076.36	3,076.36	3,076.36
16	蓝月亮西南生产基地项目	巴南区政府	8,071.80	2021 年	2,017.95	2,017.95	2,017.95	2,017.95	
17	新康意新材料西南生产基地项目	巴南区政府	15,028.00	2022 年		2,757.00	2,757.00	2,757.00	2,757.00
18	液晶面板第 8.5 代生产线项目	巴南区政府	5,743.00	2022 年		2,871.50	2,871.50		
19	联东 U 谷项目	巴南区政府	6,696.00	2022 年		2008.8	2343.6	2343.6	
20	典雅项目	巴南区政府	6,570.20	2023 年			2,190.07	2,190.07	2,190.07

	合计		866,122.11		25,656.57	61,595.73	100,511.20	95,271.37	86,593.15
--	----	--	------------	--	-----------	-----------	------------	-----------	-----------

其他非流动资产科目中的主要已完工代建项目预计结算时间和未来回款情况

单位：万元

序号	项目名称	委托方	期末余额	预计结算时间	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	渝南大道 A 段拓宽改造工程	巴南区政府	129,244.10	2022 年		12,853.13	12,853.13	12,853.13	12,853.13
2	鱼洞党校片区综合整治工程	巴南区政府	80,313.46	2022 年		9,983.81	9,983.81	9,983.81	9,983.81
3	重庆市财政危改资金项目	巴南区政府	65,352.85	2023 年			8,665.65	8,665.65	8,665.65
4	花溪王家坝片区危改项目	巴南区政府	62,535.10	2023 年			7,559.49	7,559.49	7,559.49
5	李家沱后街滨江片区综合整治工程	巴南区政府	58,658.33	2021 年	7,000.18	7,000.18	7,000.18	7,000.18	7,000.18
6	鱼洞一路黄公路项目	巴南区政府	58,369.92	2023 年			7,739.73	7,739.73	7,739.73
7	道角二期安置房	巴南区政府	50,691.66	2023 年			7,567.51	7,567.51	7,567.51
8	鱼洞老街片区拆迁整治工程	巴南区政府	48,350.07	2021 年	5,770.01	5,770.01	5,770.01	5,770.01	5,770.01
9	巴南区体育中心建设工程	巴南区政府	43,631.78	2022 年		5,423.89	5,423.89	5,423.89	5,423.89
10	危旧房改造支出	巴南区政府	38,550.28	2023 年			5,111.69	5,111.69	5,111.69
11	李家沱危改安置房	巴南区政府	33,626.87	2022 年		4,180.18	4,180.18	4,180.18	4,180.18
12	巴南立交改造工程	巴南区政府	33,383.20	2021 年	4,644.64	4,644.64	4,644.64	4,644.64	4,644.64
13	龙海大道	巴南区政府	26,491.13	2021 年	3,688.30	3,688.30	3,688.30	3,688.30	3,688.30
14	李家沱郭家岗片区综合整治工程	巴南区政府	25,194.70	2021 年	4,008.92	4,008.92	4,008.92	4,008.92	4,008.92
15	帝豪·富达城二期	巴南区政府	24,367.67	2023 年			3,670.35	3,670.35	3,670.35
16	巴南区炒油场片区危旧房改造工程	巴南区政府	15,925.74	2023 年			3,670.35	3,670.35	3,670.35
17	花溪岔路口村安置房工程项目	巴南区政府	10,737.75	2022 年		2,684.44	2,684.44	2,684.44	2,684.44

18	重庆市巴南区广播电视台	巴南区政府	9,823.16	2021 年	1,964.63	1,964.63	1,964.63	1,964.63	1,964.63
19	南温泉立交工程	巴南区政府	8,665.78	2021 年	2,166.45	2,166.45	2,166.45	2,166.45	
20	龙洲湾小学	巴南区政府	8,266.59	2021 年	2,066.65	2,066.65	2,066.65	2,066.65	
21	其龙三社安置房工程项目	巴南区政府	6,365.30	2022 年		1,591.33	1,591.33	1,591.33	1,591.33
22	解放片区安置房	巴南区政府	5,568.53	2021 年	1,670.56	1,948.99	1,948.99		
合计			844,113.97		32,980.33	69,975.53	113,960.30	112,011.33	107,778.23

4) 上述存货、其他非流动资产是否应计提减值

发行人对照相关完工项目签署的协议内容进行检查，确认发行人各子公司已履行完毕各合同项下义务，且完工项目符合委托方的质量要求。根据发行人与委托方沟通结果，预计委托方将在 2021-2025 年逐年对已完工项目按完工时间顺序逐年、分批进行结算。相关完工项目委托方为巴南区政府部门，资信良好，出现不能支付回款的风险较低。审计机构确认，相关存货、其他非流动资产未出现减值迹象，亦无须计提减值准备，相应出具 2018-2020 年标准无保留意见审计报告。

综上，报告期内上述已完工项目对应的存货、其他非流动资产未出现减值迹象，无需计提减值。

5) 上述情况对发行人的资金占用情况，及对发行人盈利能力及偿债能力的影响

截至 2020 年末，发行人已完工未进行竣工决算的受托土地整治项目共 73 个，余额合计 103.29 亿元，计入存货-开发成本科目；已完工未进行竣工决算的代建管理费模式项目 33 个，余额 89.90 亿元，计入其他流动资产科目。上述已完工项目合计余额约 192.38 亿元，均为发行人以自筹资金投入。因此，上述情况对发行人形成 192.38 亿元的资金占用。

上述情况对发行人盈利能力的影响：一方面，发行人未能对上述已完工受托土地整治项目进行收入确认，影响收入约 150.00 亿元、毛利约 46.71 亿元（按 2020 年度土地整治毛利率 31.14%估算）。未能对上述已完工代建管理费模式项目进行收入确认，影响收入约

5.84 亿元、毛利约 5.84 亿元（按最低计提管理费 6.50%估算）；另一方面，未及时回收上述投入资金，造成公司资金使用效率下降，每年多承担相应利息支出成本约 10.24 亿元（按发行人项目融资成本平均值估算）。

上述情况对发行人偿债能力的影响：一方面，发行人上述资金占用情况使发行人的盈利能力受损，长期影响发行人偿付能力；另一方面，发行人从事的受托土地整治项目、代建管理费模式项目具有委托方特定化、项目资产处置流程长、需专门行政审批的特点，项目处置难度较大，在紧急情况下难以及时变现作为短期偿债资金来源。”

2、负债结构分析

负债结构分析

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 末		2019 末		2018 末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	25,400.00	0.40	42,130.00	0.68	133,052.00	2.55	123,420.00	2.57
应付账款	48,164.74	0.75	43,370.76	0.70	74,822.64	1.44	49,144.44	1.02
预收账款	191,525.76	3.00	200,615.44	3.24	136,280.81	2.62	44,493.41	0.93
其他应付款	695,371.17	10.89	655,876.93	10.61	672,000.93	12.90	645,571.05	13.45
一年内到期的非流动负债	1,090,253.42	17.07	1,360,232.12	22.00	452,442.48	8.69	411,033.21	8.57
流动负债合计	2,175,440.65	34.05	2,422,011.19	39.18	1,579,508.54	30.32	1,361,254.48	28.37
长期借款	1,713,120.34	26.82	1,498,767.34	24.24	1,399,050.19	26.86	1,648,641.76	34.36
应付债券	1,865,505.28	29.20	1,620,608.76	26.21	1,527,648.75	29.33	1,200,084.64	25.01
长期应付款	328,372.25	5.14	335,279.93	5.42	268,955.06	5.16	103,145.86	2.15
其中：长期应付款	217,582.68	3.41	218,987.27	3.54	192,958.22	3.70	59,064.83	1.23
专项应付款	110,789.57	1.73	116,292.66	1.88	75,996.84	1.46	44,081.03	0.92
递延收益	13,905.00	0.22	13,905.00	0.22	2,665.00	0.05	2,300.00	0.05
递延所得税负债	10,517.88	0.16	10,517.88	0.17	10,767.70	0.21	11,133.26	0.23
其他非流动负债	281,416.11	4.41	281,416.11	4.55	420,625.33	8.07	472,254.23	9.84
非流动负债合计	4,212,836.85	65.95	3,760,495.00	60.82	3,629,712.02	69.68	3,437,559.75	71.63
负债合计	6,388,277.50	100	6,182,506.19	100	5,209,220.57	100	4,798,814.24	100

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人负债总额分别为 4,798,814.24 万元、5,209,220.57 万元、6,182,506.19 万元及 6,388,277.50 万元，其中：流动负债金额分别为 1,361,254.48 万元、1,579,508.54 万元、2,422,011.19 万元和 2,175,440.65 万元，流动负债占负债总额的比例分别为 28.37%、30.32%、39.18%和 34.05%，主要由短期借款、预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债金额分别为 3,437,559.75 万元、3,629,712.02 万元、3,760,495.00 万元和 4,212,836.85 万元，占负债总额的比例分别为 71.63%、69.98%、60.82%和 65.95%，主要由长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债构成。

(1) 短期借款

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人短期借款分别为 123,420.00 万元、133,052.00 万元和 42,130.00 万元，占总负债的比重分别为 2.57%、2.55%和 0.68%。2019 年末发行人短期借款账面价值较 2018 年末增加 9,632.00 万元，增幅为 7.80%，主要系发行人 2019 年度新增保证借款所致。2020 年末发行人短

期借款账面价值较 2019 年末减少 90,922.00 万元，降幅为 68.34%，主要系发行人偿还短期借款所致。

2021 年 3 月末，发行人短期借款余额 25,400.00 万元，占总负债比重 0.40%，较 2020 年末减少 16,730.00 万元，降幅 39.71%，系到期偿还所致。

最近一年及一期末，发行人短期借款结构如下表所示：

短期借款结构表

单位：万元

项 目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
保证借款	24,000.00	94.49%	24,000.00	56.97%
抵押借款	1,400.00	5.51%	18,130.00	43.03%
质押借款	0.00	0.00%	-	-
合 计	25,400.00	100.00%	42,130.00	100.00%

（2）预收账款

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人预收账款分别为 44,493.41 万元、136,280.81 万元和 200,615.44 万元，占总负债的比重分别为 0.93%、2.62% 和 3.24%。2019 年末发行人预收账款账面价值较 2018 年末增加 91,787.39 万元，增幅为 206.29%。2020 年末发行人预收账款账面价值较 2019 年末增加 64,334.63 万元，增幅为 47.21%。最近三年，发行人预收款项持续增长，主要系随着发行人受托土地整治和工程建设规模持续增加，导致相应的预收工程款持续增加所致。

2021 年 3 月末，发行人预收账款余额 191,525.76 万元，占总负债比重 3.00%，较 2020 年末减少 9,089.68 万元，降幅 4.53%，系工程结转还所致。

最近一年及一期末，发行人预收款项前五名如下表所示：

截至 2021 年 3 月末发行人预收款项前五名明细表

单位：万元

债权人名称	与发行人关系	期末余额	占期末预收款项余额的比例
重庆市巴南区土地整治储备中心	非关联方	141,925.14	74.10
重庆市巴南区交通局	非关联方	10,000.00	5.22
重庆两江新区新亚航实业有限公司	非关联方	9,067.46	4.73
重庆德普教育投资有限公司	非关联方	1,906.87	1.00
重庆联合产权交易所集团股份有限公司	非关联方	1,320.99	0.69

合计		164,220.46	85.74
----	--	------------	-------

截至 2020 年末发行人预收款项前五名明细表

单位：万元

债权人名称	与发行人关系	期末余额	占期末预收款项余额的比例
重庆市巴南区土地整治储备中心	非关联方	163,835.93	81.67%
重庆市巴南区交通局东环线铁路项目	非关联方	10,000.00	4.98%
重庆德普教育投资有限公司	非关联方	1,906.87	0.95%
重庆碧桂园融创弘进置业有限公司	非关联方	1,491.56	0.74%
重庆博顺电气有限公司	非关联方	1,000.40	0.50%
合 计		178,234.76	88.84%

(3) 其他应付款（不含应付利息、应付股利）

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人其他应付款（不含应付利息、应付股利）分别为 604,777.57 万元、614,151.94 万元和 573,888.12 万元，占总负债的比重分别为 12.60%、11.79%和 9.28%。2019 年末发行人其他应付款账面价值（不含应付利息、应付股利）较 2018 年末增加 9,374.37 万元，增幅为 1.55%，增长原因主要系新增往来款较多所致。2020 年末发行人其他应付款账面价值（不含应付利息、应付股利）较 2019 年末减少 40,263.82 万元，降幅为 6.56%，减少原因主要是偿还往来款所致。

2021 年 3 月末，发行人其他应付款余额（不含应付利息、应付股利）638,209.99 万元，占总负债比重 9.99%，较 2020 年末增加 64,321.87 万元，增幅 11.21%，主要系往来款增加所致。

最近一年及一期末，发行人按债权人归集的期末余额前五名其他应付款具体情况如下表所示：

截至 2021 年 3 月末其他应付款（不含应付利息、应付股利）余额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	关系	账面余额	占比
重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司	非关联方	210,500.00	32.98
重庆市巴南区征地事务中心	非关联方	67,806.95	10.62
重庆市巴南区土地整治储备中心	非关联方	49,547.13	7.76
重庆市巴南公路建设有限公司	非关联方	46,389.00	7.27

重庆市巴南区国有资产管理中心	非关联方	35,000.00	5.48
合 计	—	409,243.08	64.12

截至 2020 年末其他应付款（不含应付利息、应付股利）余额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	关系	账面余额	占比
重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司	非关联方	210,500.00	36.68
重庆市巴南区征地事务中心	非关联方	67,806.95	11.82
重庆市巴南区土地整治储备中心	非关联方	48,157.14	8.39
重庆市巴南区国有资产管理中心	关联方	40,000.00	6.97
重庆市高等职业技术教育城实业发展有限公司	非关联方	33,562.39	5.85
合 计	—	400,026.47	69.70

(4) 一年内到期的非流动负债

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 411,033.21 万元、452,442.48 万元和 1,360,232.12 万元，呈现上升趋势，占总负债的比重分别为 8.57%、8.69%和 22.00%。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债账面价值较 2018 年末增加 41,409.27 万元，增幅为 10.07%，主要系发行人长期应付款转入一年内到期的非流动负债所致。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债账面价值较 2019 年末增加 907,789.64 万元增幅为 200.64%，主要系一年内到期的应付债券规模较大所致。

2021 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额 1,090,253.42 万元，占总负债比重 17.07%，较 2020 年末减少 269,978.70 万元，降幅 19.85%，主要系偿还到期的银行贷款和应付债券所致。

最近一年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下表所示：

截至 2020 年末及 2021 年 3 月末一年内到期的非流动负债构成情况表

单位：万元

项 目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
一年内到期的长期借款	290,026.00	26.60%	339,946.95	24.99%
一年内到期的应付债券	752,336.08	69.01%	966,293.83	71.04%
一年内到期的长期应付款	44,091.34	4.04%	50,191.34	3.69%
一年内到期的其他非流动负债	3,800.00	0.35%	3,800.00	0.28%
合 计	1,090,253.42	100.00%	1,360,232.12	100.00%

(5) 长期借款

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人长期借款分别为 1,648,641.76 万元、1,399,050.19 万元和 1,498,767.34 万元，占总负债的比重分别为 33.69%、

34.36%、26.86%和 24.24%，呈波动趋势。2019 年末发行人长期借款账面价值较 2018 年末减少 249,591.57 万元，降幅为 15.14%，主要系发行人信用借款、质押借款和保证借款转入一年内到期的非流动负债所致。2020 年末发行人长期借款账面价值较 2019 年末增加 99,717.15 万元，增幅为 7.13%，主要系发行人根据业务需要，新增信用借款和保证借款所致。

2021 年 3 月末，发行人长期借款余额 1,713,120.34 万元，占总负债比重 26.82%，较 2020 年末增加 214,353.00 万元，增幅 14.30%，主要系新增银行借款所致。

最近一年及一期末，发行人长期借款分类如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
信用借款	431,000.55	368,647.55
抵押借款	262,626.00	283,626.00
质押借款	78,000.00	78,000.00
保证借款	941,493.79	768,493.79
合计	1,713,120.34	1,498,767.34

（6）应付债券

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人应付债券分别为 1,200,084.64 万元、1,527,648.75 万元和 1,620,608.76 万元，占总负债的比重分别为 25.01%、29.33%和 26.21%，呈持续增长的趋势。2019 年末发行人应付债券账面价值较 2018 年末增加 327,564.11 万元，增幅为 27.30%，主要系发行人及其子公司于 2019 年度合计发行了 553,956.30 万元债券，并到期偿还 201,540.44 万元，并有 2.38 亿元债券转入一年内到期所致。2020 年末发行人应付债券账面价值较 2019 年末增加 92,960.01 万元，增幅为 6.09%，主要系发行人新增债券发行所致。

2021 年 3 月末，发行人应付债券余额 1,865,505.28 万元，占总负债比重 29.20%，较 2020 年末增加 244,896.52 万元，增幅 15.11%，主要系发行公司债券和非金融企业债务融资工具所致。

（7）长期应付款

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人长期应付款分别为 103,145.86 万元、268,955.06 万元和 335,279.93 万元，呈增长趋势，占总负债的比重分别为

1.12%、2.15%、5.16%和 5.42%。2019 年末发行人长期应付款账面价值较 2018 年末增加 165,809.19 万元，增幅为 160.75%，主要系融资租赁款及应付项目专项资金增加所致。2020 年末发行人长期应付款账面价值较 2019 年末增加 66,324.87 万元，增幅为 24.66%，主要系融资租赁款和应付项目专项资金增加所致。

2021 年 3 月末，发行人长期应付款余额 328,372.25 万元，占总负债比重 5.14%，较 2020 年末减少-6,907.68 万元，降幅 2.06%，主要系转入一年内到期非流动负债所致。

最近一年及一期末，发行人长期应付款主要为长期应付款（融资租赁款、债权融资计划及其他金融债务），具体构成情况如下表所示：

最近一年及一期末长期应付款构成情况表

单位：万元

项 目	2021年3月31日	2020年12月31日
长期应付款	217,582.68	218,987.27
专项应付款	110,789.57	116,292.66
合计	328,372.25	335,279.93

最近一年及一期末，发行人长期应付款中融资租赁款、债权融资计划及其他金融债务构成情况如下表所示：

最近一年及一期末长期应付款构成情况表

单位：万元

项 目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
20 渝南部新城 ZR001	39,288.95	39,288.95
20 渝南部新城 ZR002	19,949.53	19,949.53
20 渝南部新城 ZR003	17,454.69	17,454.69
19 渝渝兴建设 ZR001	45,000.00	45,000.00
平安国际金融租赁	33,184.19	49,607.52
重庆银行股份有限公司	30,000.00	
重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	8,184.80	13,815.66
18 渝沿江投资 ZR001	-	30,000.00
建信金融租赁有限公司	-	5,000.00
山东汇通金融租赁有限公司	-	2,200.00
哈银金融租赁有限责任公司	-	2,000.00
河北省金融租赁有限公司	-	3,000.00
渝农商金融租赁有限责任公司	9,000.00	18,000.00
邦银金融租赁股份有限公司	14,892.88	22,065.47

重庆明珠建设（集团）有限公司 （注）	1,796.79	1,796.79
减：一年内到期部分	1,169.14	50,191.34
合计	217,582.68	218,987.27

（8）其他非流动负债

发行人其他非流动负债主要为暂估土地开发成本和巴南区财政局借款。截至2018年末、2019年末及2020年末，发行人其他非流动负债分别为472,254.23万元、420,625.33万元和281,416.11万元，占总负债的比重分别为9.84%、8.07%和4.55%，呈下降趋势。2019年末发行人其他非流动负债账面价值较2018年末减少了51,628.90万元，降幅为10.93%，主要系发行人偿还巴南区财政局款项及暂估土地开发成本下降所致。2020年末发行人其他非流动负债账面价值较2019年末减少了139,209.22万元，降幅为33.10%，主要系发行人暂估土地开发成本下降所致。

2021年3月末，发行人其他非流动负债余额281,416.11万元，占总负债比重4.41%，金额和明细较2020年末无变化。

截至2019年末及2020年末，发行人其他非流动负债明细情况如下：

截至2019年末及2020年末其他非流动负债明细表

单位：万元

项 目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
暂估土地开发成本	5,588.11	1.99%	202,097.33	48.05%
巴南区财政局借款	275,828.00	98.01%	218,528.00	51.95%
合 计	281,416.11	100.00%	420,625.33	100.00%

3、所有者权益结构分析

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人所有者权益情况如下：

所有者权益结构分析表

单位：万元、%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	90,000.00	2.79	90,000.00	2.79	90,000.00	3.02	30,000.00	1.05
资本公积	2,386,936.84	73.89	2,385,012.44	73.92	2,177,149.45	73.16	2,184,733.81	76.32
其他综合收益	9,386.87	0.29	9,386.87	0.29	9,386.87	0.32	9,635.71	0.34
盈余公积	61.59	0.00	61.59	0	2.74	0	-	-
未分配利润	602,400.26	18.65	600,297.16	18.61	557,694.52	18.74	496,720.73	17.35
归属于母公司所有者权益	3,088,785.56	95.62	3,084,758.07	95.61	2,834,233.59	95.25	2,721,090.25	95.06
少数股东权益	141,543.12	4.38	141,556.06	4.39	141,488.79	4.75	141,443.10	4.94
所有者权益合计	3,230,328.68	100	3,226,314.13	100	2,975,722.37	100	2,862,533.35	100

（1）实收资本

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人实收资本分别为 30,000.00 万元、90,000.00 万元和 90,000.00 万元，占所有者权益总额比例分别为 1.05%、3.02%和 2.79%，主要系发行人股东逐步实缴注册资本所致。

截至 2021 年 3 月末，发行人实收资本为 90,000.00 万元，在所有者权益中的占比为 2.79%，与 2020 年末相比无变化。

（2）资本公积

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人资本公积分别为 2,184,733.81 万元、2,177,149.45 万元和 2,385,012.44 万元，占所有者权益总额比例分别为 76.32%、73.16%和 73.92%，主要系政府注入发行人的资产。2019 年末发行人资本公积账面价值较 2018 年末减少 7,584.36 万元，降幅为 0.35%。2020 年末发行人资本公积账面价值较 2019 年末增加 207,862.99 万元，增幅为 9.55%，主要系财政局将对渝兴公司前期拨付的财政资金转增资本公积所致。

截至 2021 年 3 月末，发行人资本公积为 2,386,936.84 万元，在所有者权益总额中占比为 73.89%，与 2020 年末相比变化幅度很小。

2019 年度及 2020 年度，发行人资本公积变化的具体情况如下表所示：

2020 年度资本公积变化分析表

单位：万元

序号	划入/出单位	批复文件	项目	资本公积变动金额
1	渝兴公司	《关于无偿划转花溪苑廉租房资产的批复》巴国资发〔2018〕157 号	无偿划转廉租房资产给重庆市巴南区房管局	-11,204.06
2	渝兴公司	《关于申请拨付花溪河综合整治项目资本金的函》	重庆市巴南城乡建委转入项目资本金	1,000.00

		渝兴公司函〔2020〕405 号文		
3	渝兴公司	《关于申请拨付花溪河综合整治项目第二笔资本金的函》渝兴公司函〔2020〕958 号文	重庆市巴南城乡建委转入项目资本金	2,000.00
4	渝兴公司	重庆市巴南区财政局《关于对我司划拨权益性投入资金的通知》	拨付的财政资金作为权益性投资转增资本公积	56,070.29
5	渝兴公司	重庆市巴南区财政局《关于对我司借款转权益性投入的通知》	将 2019-2020 年向子公司重庆市渝兴建设投资有限公司拨付的财政资金作为权益性投资转增资本公积	130,000.00
6	渝兴公司	重庆市巴南区国有资产管理办公室《关于无偿划转花溪苑廉租房的批复》巴国资发〔2018〕157 号	花溪苑廉租房（房屋合计面积 58585.62 m ² ）无偿划转给重庆市巴南区房管局	-30,550.37
7	生物城公司	巴南国资中心（2020）174 号文	区住建委将住房保障中心商业房产有偿转让给子公司重庆国际生物城开发投资有限公司，按照评估价进行购买	-20,116.30
8	生物城公司	重庆市巴南区财政局《关于对本集团划拨权益性投入资金的通知》	向子公司重庆国际生物城开发投资有限公司拨付财政资金 166,813,400.00 元，作为权益性投入，用于增加本集团营运资金	16,681.34
9	经济园区公司	《重庆南投商业管理有限公司股权划转的通知》	将重庆巴南经济园区投资实业有限公司持有的重庆南投商业管理有限公司 100% 股权无偿划转给子公司重庆巴南经济园区建设实业有限公司	50.00
10	经济园区公司	巴南区国资中心《关于配合完成园区投资实业公司股权划转的批复》	将子公司重庆巴南经济园区建设实业有限公司持有的重庆巴南经济园区投资实业有限公司 100% 股权无偿划转给重庆市巴南区国有资产管理中心	-88.46
11	物流基地公司	巴南区财政局《关于对重庆公路物流基地建设有限公司划拨权益性投入资金的通知》	巴南区财政局向子公司重庆公路物流基地建设有限公司拨付财政资金	45,571.55
合计				189,413.99

2019 年度资本公积变化分析表

单位：万元

序号	划入/出单位	批复文件	项目	资本公积变动金额
1	渝兴公司	《关于无偿划转区体育局招待所房屋资产的复函》（巴国资函〔2018〕13 号）	李家沱枯井湾 1、2 号的商业用房（屋建筑面积：2603.16 m ² ，产权证号：202 房地证 2006 字第 09171 号）无偿划转给渝兴公司	2,848.14
2	渝兴公司	《关于无偿划转区公安分局部分房屋资产的批复》（巴国资发〔2017〕93 号）	巴南区公安局分局部分资产 29 宗（巴县大道 41-43 号、鱼洞滨江路 5/6 号）无偿划转给渝兴公司	5,067.51
3	渝兴公司	关于无偿划转花溪苑廉租房资产的批复》（巴国资发〔2018〕157 号）	将渝兴公司位于花溪苦竹坝 3 号的住宅用房和其他用房（房屋面积合计：58585.62 m ² ）无偿划转给巴南区房管局	-10,544.13
4	渝兴公司	《关于向区城乡建委借款 60 万元用于支付迁建补偿费的函》（渝兴公司函〔2013〕294 号）	冲减资本公积	-60.00
5	渝兴公司	《注销非正式储备证的通知》	注销“202D 房地证 2011 字第 00657 号”储备土地证	-4,895.87
合计				-7,584.36

(3) 未分配利润

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人未分配利润分别为 496,720.73 万元、557,694.52 万元和 600,297.16 万元，占所有者权益总额比例分别为 17.35%、18.74% 和 18.61%。2019 年末发行人未分配利润账面价值较 2018 年末增加 60,973.79 万元，增幅为 12.28%。2020 年末发行人未分配利润账面价值较 2019 年末增加 42,602.64 万元，增幅为 7.64%。

截至 2021 年 3 月末，发行人未分配利润为 602,400.26 万元，占所有者权益总额比例为 18.65%，较 2020 年末增加 2,103.10 万元，增幅 0.35%。

(4) 少数股东权益

截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人少数股东权益分别为 141,443.10 万元、141,488.79 万元和 141,556.06 万元，占所有者权益总额比例分别为 4.94%、4.75% 和 4.39%。截至 2019 年末发行人少数股东权益账面价值较 2018 年末增加 45.69 万元，增幅为 0.03%。截至 2020 年末，发行人少数股东权益账面价值较 2019 年末增加 67.27 万元，增幅为 0.05%。

截至 2021 年 3 月末，发行人少数股东权益为 141,543.12 万元，占所有者权益总额比例为 4.38%，较 2020 年末减少 12.94 万元，降幅 0.01%。

发行人少数股东权益中包含一笔 7.20 亿元的永续债，融资主体是发行人子公司生物城公司，投资方为重庆宏远投资管理有限公司，融资余额为 7.20 亿元，年化利率为 9.03%。该笔永续债已计入股东权益，无明确还本义务，不视为有息债务。

4、盈利能力情况

盈利能力分析表

单位：万元

项 目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	85,060.67	412,278.91	500,460.13	460,775.06
营业成本	75,019.98	335,295.93	409,253.73	404,153.32
税金及附加	506.16	8,265.57	4,875.59	5,057.89
销售费用	29.24	472.19	849.21	700.01
管理费用	5,140.71	28,234.14	22,610.82	19,947.24
财务费用	1,404.87	39,544.61	34,764.83	27,102.22
利息收入	1,494.49	9,566.72	2,754.23	3,918.22
其他收益	0.66	84,578.21	51,970.71	52,308.92
投资收益	-	-1,148.48	1,366.55	55,069.45
公允价值变动收益	-	-1,244.48	-2,028.82	10,373.51
资产减值损失	-	-7,708.14	-1,188.84	-5,018.04
资产处置收益	-1.17	2,134.74	478.03	-5.38
营业利润	3,395.54	77,078.33	78,703.56	116,542.85
营业外收入	242.98	190.75	497.64	77.55
营业外支出	1,545.31	20,910.67	9,738.29	13,948.52
利润总额	2,093.21	56,358.40	69,462.91	102,671.88
净利润	2,093.17	51,143.12	61,393.24	90,993.60
归属于母公司所有者的净利润	2,106.11	51,075.85	61,347.55	90,936.87
营业毛利率（%）	11.80	18.67	18.22	12.29
平均总资产回报率（%）	0.01	0.58	1.34	1.75
加权平均净资产收益率（%）	0.03	1.65	2.10	3.25

（1）营业收入

2018-2020 年度，发行人营业收入分别为 460,775.06 万元、500,460.13 万元和 412,278.91 万元。发行人营业收入总体呈现先升后降趋势，2019 年工程建设板块营业收入增幅较大，且对冲了土地整治及出让业务收入减少的影响，导致发行人 2019 年度营业收入呈现增加的趋势；2020 年由于受新冠肺炎疫情影响，部分项目开工较晚，营业收入有所下降。2021 年 1-3 月，发行人营业收入 85,060.67 万元，同比 2020 年 1-3 月增长 121.57%。

（2）利润总额和净利润

2018-2020 年度，发行人利润总额分别为 102,671.88 亿元、69,462.91 万元和 56,358.40 万元。2018-2020 年度，发行人利润总额总体呈现下降趋势。2019 年发行人利润总额下降，主要系财务费用增加和公允价值变动收益下降影响所致。2020 年度，由于受新冠肺炎疫情影响，部分项目开工较晚，利润总额有所下降。

2018-2020 年度，发行人净利润分别为 90,993.60 万元、61,393.24 万元和 51,143.12 万元。2018-2020 年度，发行人净利润总体呈现下降趋势，与利润总额趋势保持一致。

（3）营业毛利率及营业利润

2018-2020 年度，发行人营业毛利率分别为 12.29%、18.22%和 18.67%。报告期内，发行人营业毛利率整体呈上升趋势。2019 年毛利率涨幅较大主要系土地整治及出让收入中毛利率较高商业用地确认较多而工业用地较少，故毛利率偏高。2020 年度与 2019 年度相比变化较小。

2018-2020 年度，发行人营业利润分别为 116,542.85 万元、78,703.56 万元和 77,078.33 万元。2019 年发行人净利润下降，主要系财务费用增加和公允价值变动收益下降影响所致。2020 年度与 2019 年度相比变化较小。

（4）总资产收益率和净资产收益率

2018-2020 年度，发行人平均总资产回报率分别为 1.75%、1.34%和 0.58%，发行人加权平均净资产收益率分别为 3.25%、2.10%和 1.65%，两者的波动总体上趋于一致，且均较为稳定，符合工程建设行业的平均总资产回报率以及净资产收益率普遍较低的特点。

（5）期间费用分析

发行人期间费用基本情况如下：

期间费用分析表

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	472.19	0.69%	849.21	1.46%	700.01	1.47%
管理费用	28,234.14	41.37%	22,610.82	38.83%	19,947.24	41.77%
财务费用	39,544.61	57.94%	34,764.83	59.71%	27,102.22	56.76%
合计	68,250.94	100.00%	58,224.86	100.00%	47,749.46	100.00%
占营业收入的比重	16.55%		11.63%		10.36%	

报告期，期间费用合计分别为 47,749.46 万元、58,224.86 和 68,250.94 万元，占营业收入的比重分别为 10.36%、11.63%和 16.55%。发行人期间费用主要由管

理费用及财务费用构成，由于发行人主营土地整治及出让、工程建设及委托代建等业务，项目建设周期长、投资规模大，发行人有息债务规模大且占比较高，因此管理费用及借款费用均较高。

（6）其他收益

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人其他收益分别为 52,308.92 万元、51,970.71 万元、84578.21 万元和 0.66 万元，其他收益均为政府补助款项。2018-2020 年度主要构成情况及依据如下：

补助项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	依据	金额	依据	金额	依据
创新人才专项资金	150.00	《巴南区委组织部部务会会议纪要》第 31 期	-	/	-	/
四区一基地建设 财税补助	14,593.10	/	-	/	4,605.71	渝兴公司 2017 年度四区一基地财税补助 4605.71 万元：巴财局发〔2017〕460 号
四区一基地建设 财税扶持项目	27,665.40	国际生物城公司四区一基地 财税扶持款：巴财税发[2020]3 号、巴财建发[2020]51 号、 《关于预下达国际生物城公 司 2020 年园区财政扶持政策的 通知》	-	/	6,359.80	国际生物城公司四区一基地财税扶持款：巴 财局发[2018]394 号、巴财税[2018]22 号、巴 财税发[2018]24 号、巴财税发[2017]460 号
受托土地整治补 助	-	/	-	/	104.15	公路物流受托土地整治补助：巴财局 [2015]193 号
稳岗补贴	9.92	/	-	/	-	/
税收返还			-	/	8,000.00	公路物流税收返还：巴财局发[2018]374 号
招商优惠政策资 金	1,469.83	《关于预下达 2018-2019 年万 达广场项目招商优惠政策资 金的通知》（巴财税发〔2020〕 1 号）	1,893.75	巴财税发〔2019〕4 号 文件	1,652.65	重庆市巴南区财政局关于下达 2016-2017 年 万达广场项目招商优惠政策资金的通知（巴 财税发[2018]3 号）
财税扶持政策税 费返还	10,116.56	经济园区财税扶持政策：巴财 税发〔2020〕12 号、 巴财局发〔2020〕309 号、巴	48,478.45	经济园区财税扶持政 策：巴财税发[2018]20 号、巴财税发 [2019]105 号；国际生	10,344.16	经济园区财税扶持：巴财局发[2017]460 号、 巴财税发[2018]20 号

补助项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	依据	金额	依据	金额	依据
		财局发[2019]105 号、巴财发（2020）6 号		物城财税扶持税收返还：巴财税发（2019）13 号；物流基地财税补贴：巴财税发（2019）11 号		
城市配套费	-	/	-	/	2,708.16	经济园区城市配套费补助：巴财局发[2018]394 号
产业扶持资金	30,565.40	《关于预下达物流基地公司 2020 年园区财税扶持政策资金的通知》、《关于下达 2018 年支次路网加密补助资金计划的通知》（渝建〔2020〕537 号）	1,590.70	圣灯山光大供水供电工程项目：巴南一体发[2018]18 号；垃圾转运站项目：巴财发[2017]312 号文件，东城大道人行天桥项目：渝建[2018]549 号	18,210.79	公路物流园区开发建设扶持资金：巴财局发[2018]394 号、巴财局发[2019]105 号
工程专项资金	-	/	-	/	269.45	垃圾转运站专项资金：巴财发[2017]312 号文件
其他	8.00	/	7.81	/	54.07	-
合计	84578.21		51,970.71		52,308.92	

(7) 扣除非经常性损益后净利润

2018-2020 年度，发行人扣除非经常性损益后的净利润分别为 16,850.48 万元、9,224.17 万元、和 30,375.51 万元，比同期净利润低，主要系发行人各期其他收益较大所致。

5、现金流量分析**现金流量分析表**

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：				
经营活动现金流入小计	275,190.16	919,794.44	1,373,629.64	1,240,545.91
经营活动现金流出小计	353,889.97	1,600,449.75	1,229,949.11	1,072,327.99
经营活动产生的现金流量净额	-78,699.81	-680,655.31	143,680.53	168,217.92
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	18,002.15	97,052.93	43,810.86	137,280.39
投资活动现金流出小计	37,833.61	185,948.44	116,495.35	242,138.43
投资活动产生的现金流量净额	-19,831.47	-88,895.51	-72,684.49	-104,858.03
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	579,387.11	2,387,307.12	1,218,463.48	884,235.52
筹资活动现金流出小计	464,906.85	1,467,300.33	1,207,497.69	950,546.58
筹资活动产生的现金流量净额	114,480.26	920,006.79	10,965.79	-66,311.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-0.35	-0.10	0.02
五、现金及现金等价物净增加额	15,948.98	150,455.62	81,961.73	-2,951.16
加：年初现金及现金等价物余额	500,940.62	350,484.99	248,289.58	251,240.73
六、期末现金及现金等价物余额	516,889.60	500,940.62	330,251.30	248,289.58

(1) 经营活动产生的现金流量

报告期内，发行人经营活动产生的现金流入主要包括销售商品、提供劳务收到的现金，以及收到其他与经营活动有关的现金；现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金等。收到其他与经营活动有关的现金主要包括政府补助、收到的往来款，支付的其他与经营活动有关的现金主要包括营业外支出、支付的往来款。2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 168,217.92 万元、143,680.53 万元、-680,655.31 万元、-78,699.81 万元。2020 年度经营性现金净流量为负，主要系 2020 年购买商品、接受劳务支付的现金规模较大所致。2021 年 1-3 月因年初购买商品、接受劳务支付的现金规模较大，经营性现金净流量为负。

报告期内，发行人经营活动现金流入主要为业务回款、收到补贴及往来款。2018-2020 年度，公司经营活动现金流入小计分别为 1,240,545.91 万元、1,373,629.64 万元和 919,794.44 万元，最近三年呈先升后降的趋势。2021 年 1-3 月经营活动现金流入为 275,190.16 万元。

报告期内，公司经营活动现金流出主要源自土地整治及出让、代建业务、工程建设业务相关支出以及支付的往来款。2018-2020 年度，公司经营活动现金流出小计分别为 1,072,327.99 万元、1,229,949.11 万元和 1,600,449.75 万元，最近三年伴随业务规模扩大呈增长的趋势。2021 年 1-3 月经营活动现金流出为 353,889.97 万元。

（2）投资活动产生的现金流量

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-104,858.03 万元、-72,684.49 万元、-88,895.51 万元和-19,831.47 万元。报告期内发行人投资活动现金流量金额持续为负，主要系公司支付的其他与投资活动有关的现金较多，使得公司投资活动现金流出持续大于投资活动现金流入。报告期内，发行人投资活动产生的现金流入主要由收到其他与投资活动有关的现金构成，发行人投资活动产生的现金流出系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和支付的其他与投资活动有关的现金。

（3）筹资活动产生的现金流量

2018-2020 年度及 2021 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-66,311.06 万元、10,965.79 万元、920,006.79 万元和 114,480.26 万元。2018 年度筹资活动产生的现金流量净额为负数，主要是由于当期偿还债务本息金额较大所致。2019 年和 2020 年因主要发行债券产品、银行贷款而增长。

6、偿债能力分析

偿债能力分析表

项目	2021 年 3 月末 /2021 年 1-3 月	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率	3.21	2.81	3.53	3.73
速动比率	1.40	1.26	1.79	1.93
资产负债率	66.42%	65.71%	63.64%	62.64%
EBITDA 利息保障倍数	-	1.03	0.71	0.87
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产 / 流动负债
- 2、速动比率=（流动资产－存货净额） / 流动负债
- 3、资产负债率=负债总计 / 资产总计
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- 6、利息偿付率=实际支付利息 / 应付利息

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 62.64%、63.64%、65.71%和 66.42%，资产负债率小幅增加，处于较为合理区间。

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人流动比率分别为 3.73、3.53、2.81、3.21，速动比率分别为 1.93、1.79、1.26、1.40，均大于 1.00。整体看来，发行人在报告期内的流动比率和速动比率处于较健康水平。

最近三年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.87、0.71、1.03，最近三年发行人 EBITDA 利息保障倍数较低，主要系利息资本化金额较高所致。

7、营运能力分析

营运能力分析表

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
存货周转率	0.01	0.16	0.16	0.17
应收账款周转率	0.06	0.78	0.66	0.64
流动资产周转率	0.01	0.07	0.09	0.09
总资产周转率	0.01	0.05	0.06	0.06

2018-2020 年度，发行人存货周转率分别为 0.17、0.16 和 0.16。最近三年，发行人存货周转率较为稳定。2021 年 1-3 月，发行人存货周转率为 0.01。

2018-2020 年度，发行人应收账款周转率分别为 0.64、0.66 和 0.78。最近三年，发行人应收账款周转率小幅上升。2021 年 1-3 月，发行人应收账款周转率为 0.06。

2018-2020 年度，发行人流动资产周转率分别为 0.09、0.09 和 0.07，总资产周转率分别为 0.06、0.06 和 0.05。最近三年，发行人流动资产周转率及总资产周转率小幅下降。2021 年 1-3 月，发行人流动资产周转率为 0.01，总资产周转率为 0.01。

2020 年度受疫情影响，发行人土地出让、工程结转等进度放缓，存货周转率、流动资产周转率、总资产周转率均有所下降。

发行人主要从事巴南区土地整治及出让、基础设施建设等业务。受基础设施行业投资规模大、建设周期和投资回收期长等的影响，发行人主营业务收入及成本相对较小，总资产周转率、应收账款周转率、流动资产周转率及存货周转率都较低。

（二）盈利能力的可持续性与发展目标

1、盈利能力的可持续性分析

发行人作为重庆市巴南区最重要的国有企业，获得了巴南区大量资源并承接巴南区的土地整治及出让、基础设施建设等业务，在区内处于垄断地位。随着巴南区经济的发展以及城镇化进程的加快，发行人业务规模也将逐渐提升，其未来盈利水平具有良好的可持续性。

2、发行人未来业务发展目标

发行人将以国有资产价值最大化作为经营目标，通过创新资本运作与产业投资方式，发挥投资引导和结构调整作用，推动主导产业集聚发展和存量企业转型升级，不断优化国有资本收益，确保国有资本保值增值。

六、发行人有息债务情况

（一）最近一期末有息债务情况

截至 2021 年 3 月末，发行人主要的有息债务总余额为 5,436,169.72 万元，主要包括应付债券、长期借款、长期应付款等，明细情况如下：

截至 2021 年 3 月末有息债务明细表

单位：万元

项目	期末余额	在总债务占比
短期借款	25,400.00	0.40%
应付票据	37,980.00	0.59%
一年内到期的非流动负债	1,090,253.42	17.07%
长期借款	1,713,120.34	26.82%
应付债券	1,865,505.28	29.20%
长期应付款（计息部分）	217,582.68	3.41%
其他非流动负债（巴南区财政局借款部分）	275,828.00	4.32%
其他应付款中的长期债务	210,500.00	3.30%
有息债务合计	5,436,169.72	85.10%
债务总额	6,388,277.50	100.00%

（二）有息债务结构分析

截至 2021 年 3 月末，发行人的有息债务中一年以上的长期有息债务为主，期限结构具体如下：

主要有息债务期限结构表

单位：万元

期限	期末余额	占比
一年以内（含一年）	1,153,633.42	21.22%
一年以上	4,282,536.30	78.78%
合计	5,436,169.72	100.00%

截至 2021 年 3 月末，发行人以信用和保证融资为主，主要有息债务融资结构具体如下：

截至 2021 年 3 月末发行人有息债务性质结构表

单位：亿元

分类	金额	占比
信用融资	3,774,193.08	69.43%
抵押融资	448,920.85	8.26%
质押融资	82,000.00	1.51%
担保融资	1,131,055.79	20.81%
合计	5,436,169.72	100.00%

七、关联交易情况

（一）关联方和关联关系

1、股东

发行人的股东为重庆市巴南区国有资产管理中心。截至 2021 年 3 月末，发行人股权结构如下：

股东名称	关联关系	股东对发行人的持股比例	股东对发行人的表决权比例
重庆市巴南区国有资产管理中心	股东	100%	100%

2、子公司

截至 2021 年 3 月末，发行人财务报表合并范围内一级子公司共 5 家，基本情况如下表所示：

发行人一级子公司情况表

单位：万元

控股企业	注册资本	持股比例
重庆市渝兴建设投资有限公司	200,000.00	100.00%
重庆国际生物城开发投资有限公司	200,000.00	100.00%
重庆公路物流基地建设有限公司	90,200.00	100.00%
重庆巴南经济园区建设实业有限公司	53,755.21	100.00%
重庆市巴南区产业引导股权投资基金管理有限公司	1,000.00	100.00%

3、发行人合营及联营企业

截至 2021 年 3 月末，发行人联营企业情况如下：

发行人联营企业情况表

被投资企业	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例
重庆市葛兴建设有限公司	重庆	重庆	城市基础设施建设投资	49.00%
重庆英飞尼迪创业投资中心	重庆	重庆	商务服务业	24.99%
重庆公运东盟国际物流有限公司	重庆	重庆	装卸搬运和仓储业	35.00%
重庆斯诺保税物流有限公司	重庆	重庆	道路运输业	35.00%
重庆新界点置业有限公司	重庆	重庆	房地产业	40.00%
重庆飞渡医疗器械有限公司	重庆	重庆	批发业	30.00%

4、发行人其他关联方

截至 2021 年 3 月末，发行人其他关联方情况如下：

关联方名称	持股比例 (%)	与发行人的关系
重庆识科耘科技有限公司	5.00	重大投资
重庆市麻柳股权投资基金合伙企业（有限合伙）	21.86	重大投资
重庆惠科金渝光电科技有限公司	17.00	重大投资

（二）发行人的关联交易情况

1、应收关联方款项

发行人最近三年应收关联方款项情况表

单位：万元

项 目	关联方	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收票据	重庆市巴南区人民政府	-	400,926.73	378,641.08
应收票据	重庆市巴南区财政局	-	259,619.07	162,150.51
其他应收款	重庆市巴南区财政局	-	222,668.27	343,818.14
其他应收款	重庆市巴南区人民政府	-	50,673.54	50,673.54
其他应收款	重庆市巴南区国有资产管理中心	-	7,160.75	6,446.20
其他应收款	重庆新界点置业有限公司	3,598.42	5,009.39	5,009.39
其他应收款	重庆市麻柳股权投资基金合伙企业（有限合伙）	477.11	-	3,920.11

项 目	关联方	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应收款	重庆识科耘科技有限公司	8.40	-	-

注：截至报告期末，重庆市巴南区财政局、重庆市巴南区人民政府不再为发行人关联方。

2、应付关联方款项

发行人最近三年应付关联方款项情况表

单位：万元

项 目	关联方	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	重庆惠科金渝光电科技有限公司	805.00	-	-
其他应付款	重庆新界点置业有限公司	516.66	-	-

（三）发行人为关联方提供担保的情况

截至 2020 年末，发行人尚未履行完毕的为关联方提供担保的情况如下：

关联方担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
重庆市渝兴建设投资有限公司	重庆国际生物城开发投资有限公司	30,000.00	2018.12.27	2021.12.26
		25,300.00	2019.5.16	2021.5.16
		58,965.00	2019.6.25	2033.6.18
		16,500.00	2020.4.3	2023.4.2
重庆公路物流基地建设投资有限公司	重庆国际生物城开发投资有限公司	3,000.00	2019.12.25	2021.12.22
		16,783.52	2020.3.19	2022.3.19
重庆巴南经济园区建设实业有限公司	重庆国际生物城开发投资有限公司	3,000.00	2016.11.3	2021.11.3
		2,200.00	2016.6.21	2021.6.20
		41,500.00	2017.4.11	2024.4.11
		980.00	2020.5.22	2028.12.21
		40,000.00	2019.12.25	2021.12.22
		9,580.00	2017.12.12	2022.12.12
重庆市南部新城产业投资集团有限公司	重庆国际生物城开发投资有限公司	25,100.00	2020.5.14	2022.5.13
		27,000.00	2020.10.29	2023.10.29
重庆国际生物城开发投资有限公司	重庆巴南经济园区建设实业有限公司	89,000.00	2017.4.18	2032.4.18
		12,000.00	2016.8.19	2021.8.18
		40,000.00	2017.8.31	2022.8.31
		33,000.00	2019.6.24	2022.6.23
		32,887.00	2019.3.7	2025.11.21

重庆公路物流基地建设 有限公司	重庆巴南经济园区建 设实业有限公司	5,560.00	2016.5.23	2021.5.22
重庆市渝兴建设投资 有限公司	重庆巴南经济园区建 设实业有限公司	2,380.95	2016.1.29	2021.1.28
		52,000.00	2018.12.5	2021.12.4
重庆市南部新城产业 投资集团有限公司	重庆市渝兴建设投资 有限公司	19,000.00	2020.10.28	2023.10.27
		5,000.00	2020.9.9	2023.9.9
		5,000.00	2020.9.9	2023.9.9
		40,000.00	2020.9.9	2023.9.9
		35,000.00	2020.1.6	2023.1.6
		6,371.53	2020.12.24	2033.12.23
		22,800.00	2019.12.3	2025.12.2
		3,600.00	2019.12.23	2026.12.22
重庆市巴南经济园区 建设实业有限公司	重庆市渝兴建设投资 有限公司	8,000.00	2019.4.2	2021.4.2
重庆城南建设投资有 限公司	重庆市渝兴建设投资 有限公司	27,000.00	2016.6.7	2021.6.6
		9,500.00	2018.5.31	2021.5.31
重庆市南部新城产业 投资集团有限公司	重庆市渝兴建设投资 有限公司	12,000.00	2019.11.1	2021.11.1
重庆源邦置业发展有 限公司				
重庆市渝兴建设投资 有限公司	重庆公路物流基地建 设有限公司	190,000.00	2016.1.4	2036.1.4
		11,000.00	2018.3.30	2024.3.30
重庆市南部新城产业 投资集团有限公司	重庆公路物流基地建 设有限公司	30,496.00	2019.10.31	2022.10.31
		30,000.00	2018.3.30	2024.3.30
重庆市巴南经济园区 建设实业有限公司	重庆市南部新城产业 投资集团有限公司	15,000.00	2020.12.25	2021.12.24
重庆渝兴建设投资有 限公司	重庆市南部新城产业 投资集团有限公司	19,000.00	2020.12.24	2023.12.23
		15,000.00	2020.7.22	2022.7.21
重庆市城南建设投资 有限公司	重庆市南部新城产业 投资集团有限公司	5,000.00	2020.12.18	2023.12.17

（四）关联交易决策权限、程序与定价机制

发行人确定关联交易时，均需按照交易类型和交易内容遵循公平、公正、公开以及等价有偿的原则，并以书面协议方式予以确定；确定交易价格和交易条件时，应依照市场同类交易品的一般要素确定，严格按照市场化原则进行，保证公司及股东利益；对于必须发生的关联交易，应切实履行信息披露的有关规定，并

遵循关联董事和关联股东回避表决的原则，必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则，有客观的市场价格作为参照的一律以市场价格为准；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

（五）资金违规占用情况

发行人最近三年及一期不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）对外担保

截至 2021 年 3 月末，发行人对外提供担保余额 261,211.94 万元，占期末总资产比重为 2.72%，占期末净资产比重为 8.09%，对外担保事项明细如下：

对外担保情况表

单位：万元

序号	担保人	被担保人	金融机构	期限	对外担保余额
1	南部新城集团本部	重庆畅宜达建设有限公司	农业发展银行	2019.11.20-2034.11.17	49,780.00
				2020.03.24-2034.11.17	31,249.00
				2021.03.31-2034.11.18	13,971.00
2	南部新城集团本部	重庆丰盛旅游开发有限公司	农业发展银行	2019.12.17-2034.12.12	20,000.00
				2020.12.25-2034.12.12	14,000.00
3	南部新城集团本部	重庆木洞市文旅实业开发有限公司	农业发展银行	2020.07.31-2037.05.26	2,200.00
				2020.11.30-2037.05.26	5,500.00
				2020.01.29-2037.05.26	23,000.00
4	南部新城集团本部	瑞州建司	广州越秀融资租赁有限公司	2020.10.30-2022.10.30	20,000.00
5	南部新城集团本部	瑞州建司	远东租赁	2021.01.11-2022.01.11	10,000.00
6	南部新城集团本部	重庆畅宜达建设有限公司	农业发展银行	2021.01.25-2036.01.10	18,000.00
7	渝兴公司	重庆渝江水务公司	农业发展银行	2016.01.20-2023.10.27	5,175.00

8	经济园区	重庆惠科金渝光电有限公司	三峡银行北碚支行	2017.05.26-2022.06.13	39,200.00
9	生物城	重庆医圣鹭服饰有限公司	浙商银行巴南支行	2017.01.06-2027.01.05	285.57
10	生物城	重庆南园风情服饰有限公司	浙商银行巴南支行	2017.01.05-2027.01.04	189.58
11	生物城	重庆豪美佳尔服饰有限公司	浙商银行巴南支行	2017.01.24-2027.01.23	205.88
12	生物城	重庆若尔盖商贸有限公司	浙商银行巴南支行	2017.1.13-2027.1.12	87.50
13	生物城	重庆皇派服饰有限公司	浙商银行巴南支行	2017.1.23-2027.1.22	68.41
14	巴建公司	重庆棠议家物资有限公司	浙商银行巴南支行	2020.8.13-2021.7.22	500.00
15	巴建公司	重庆陆合商贸有限公司	浙商银行巴南支行	2020.8.18-2021.8.5	500.00
16	巴建公司	重庆祺亨商贸有限公司	浙商银行巴南支行	2020.8.12-2021.7.22	500.00
17	巴建公司	重庆昌融建筑工程有限公司	浙商银行巴南支行	2020.8.11-2021.6.12	500.00
18	巴建公司	重庆叶森商贸有限公司	浙商银行巴南支行	2020.8.13-2021.7.22	500.00
19	巴建公司	重庆市沙坪坝区陈家桥建筑工程有限公司	浙商银行巴南支行	2020.8.18-2021.8.5	500.00
20	巴建公司	江津区锐钒商贸经营部	浙商银行巴南支行	2020.8.12-2021.7.22	500.00
21	巴建公司	重庆双创建建筑劳务有限公司	浙商银行巴南支行	2020.8.6-2021.6.4	500.00
22	巴南建设	重庆明伟建设工程有限公司	浙商银行巴南支行	2020.9.24-2021.9.15	500.00
23	巴南建设	重庆长科建筑劳务有限公司	浙商银行巴南支行	2020.9.30-2021.9.28	500.00
24	巴南建设	重庆康爵建材有限公司	浙商银行巴南支行	2020.09.29-2021.09.29	500.00
25	巴南建设	重庆市宏顺建筑劳务有限公司	浙商银行巴南支行	2020.12.28-2021.12.22	500.00
26	巴南建设	重庆启宏建筑装饰工程有限公司	浙商银行巴南支行	2020.11.19-2021.11.19	500.00

27	巴建公司	重庆洋钒物资有限公司	浙商银行巴南支行	2020.12.03-2021.12.03	500.00
28	巴建公司	重庆竣森物资有限公司	浙商银行巴南支行	2020.12.21-2021.12.21	500.00
29	巴建公司	重庆财富道商贸有限公司	浙商银行巴南支行	2021.01.29-2022.01.21	500.00
30	巴建公司	重庆易纵联科技有限公司	浙商银行巴南支行	2021.02.03-2022.01.21	300.00
合计					261,211.94

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至2021年3月31日，发行人无重大未决诉讼、仲裁。

（三）重大承诺事项

截至2021年3月31日，发行人无重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至2021年3月31日，发行人无其他重大或有事项。

（五）资产负债表日后事项

截至本募集说明书签署日，发行人无资产负债表日后事项。

九、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排

截至 2021 年 3 月末，发行人受限资产有货币资金、应收账款、存货等，账面价值为 521,997.08 万元，占 2021 年 3 月末净资产的比例为 16.16%。

单位：万元

所有权受到限制的资产	2021 年 3 月末金额	受限原因
货币资金	9,458.67	银行保证金、诉讼冻结
应收账款	184,692.10	用于质押借款
存货	4,124.34	用于抵押借款
固定资产	101,384.85	用于抵押借款
投资性房地产	126,937.84	用于抵押借款
其他非流动资产	95,399.28	用于抵押借款
合计	521,997.08	

第六节 发行人信用状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

截至募集说明书签署日，发行人资信良好，主体评级结果保持稳定，历次主体评级结果如下：

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级方式
2021-07-13	AA+	稳定	维持	联合资信	发行人委托
2021-04-23	AA+	稳定	维持	联合资信	发行人委托
2021-02-22	AA+	稳定	维持	联合资信	发行人委托
2020-11-11	AA+	稳定	维持	联合资信	发行人委托
2020-08-10	AA+	稳定	维持	联合资信	发行人委托
2020-06-22	AA+	稳定	维持	联合资信	发行人委托
2019-10-10	AA+	稳定	维持	联合资信	发行人委托
2019-06-28	AA+	稳定	首次	联合资信	发行人委托

数据来源：wind

二、本次债券的信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司出具的《重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人主体评级AA+，评级展望稳定；本次债券债项评级AA+。

（一）信用评级报告的主要事项

1、信用评级结论及标识所代表的涵义

联合资信评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AA+，本级别的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

2、评级报告的主容摘要

联合资信肯定了发行人外部发展环境良好、区域专营性突出、公司获得外部支持力度大等有利评级因素。同时，联合资信也关注到发行人资产流动性弱、公

司债务规模较大，整体债务负担较重、公司在建项目未来投资规模大，面临较大融资压力、存在一定或有负债等因素造成的影响。

基于对公司主体长期信用水平以及本次公司债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，本次公司债券到期不能偿还的风险很低，安全性很高。

主要优势：

（1）公司外部发展环境良好

2020 年，重庆市巴南区地区生产总值和一般公共预算收入分别为 865.5 亿元和 54.1 亿元，分别同比增长 3.5%和 4.8%，公司发展外部发展环境良好。

（2）区域专营性突出

公司是巴南区最重要的基础设施建设和土地整治实施主体，下辖了四家巴南核心城区以及园区基础设施建设主体，业务范围覆盖巴南区大部分区域，并在所负责区域内具备突出的专营优势。

（3）公司获得外部支持力度大

2018 年 12 月，巴南区政府将区域内五家基础设施建设公司 100%股权无偿划转至公司。2016 年以来，本部及各子公司共获得资本金和资产划拨 71.66 亿元；公司本部及下属子公司 2020 年获得的政府补助 8.46 亿元。

主要风险：

（1）资产流动性弱

截至 2021 年 3 月底，公司存货、其他非流动资产、应收账款和其他应收款在资产总额中占比分别为 40.90%、20.89%、7.66%和 16.33%，应收类款项对资金形成明显占用，存货、其他非流动资产变现时间存在较大的不确定性，公司资产流动性弱。

（2）公司债务规模较大，整体债务负担较重

截至 2021 年 3 月底，公司全部债务 543.62 亿元，全部债务资本化比率为 62.73%，现金短期债务比为 0.46 倍，面临一定短期偿付压力。

（3）公司在建项目未来投资规模大，面临较大融资压力

截至 2021 年 3 月底，公司正在整理和拟整理的土地项目总投资额 636.92 亿元，已完成投资 272.80 亿元；公司主要代建项目合计总投资 85.01 亿元，已投资 56.21 亿元。

（4）存在一定或有负债风险

截至2021年3月底，公司对外担保余额27.72亿元，担保比率为8.58%，其中民营企业担保余额5.55亿元，主要是园区内企业以及少量建筑施工单位，仅少部分设置了反担保措施。

3、跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年重庆市南部新城产业投资集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

联合资信将密切关注重庆市南部新城产业投资集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次债项相关信息，如发现重庆市南部新城产业投资集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对重庆市南部新城产业投资集团有限公司或本次债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

公司的资信状况良好，与国有银行、股份制银行、城商行、农商行、政策性银行等金融机构建立了良好的合作关系。截至 2021 年 3 月末，发行人合并口径银行授信总额为 395.46 亿元，已使用额度为 338.84 亿元，未使用额度为 56.63 亿元。截至 2021 年 3 月末，发行人银行授信情况如下：

主要银行授信情况表

单位：亿元

序号	银行名称	授信总额	已使用授信	未使用授信
1	重庆农商行	77.10	54.97	22.13
2	农发行	54.30	33.35	20.95
3	兴业银行	28.68	24.68	4.00
4	重庆银行	23.40	23.40	-
5	农业银行	17.92	17.92	-
6	中国银行	14.93	14.93	-
7	建设银行	13.75	11.32	2.43
8	汉口银行	13.50	13.50	-

9	哈尔滨银行	13.10	13.10	-
10	恒丰银行	12.00	12.00	-
11	光大银行	11.50	11.50	-
12	民生银行	10.32	10.32	-
13	中信银行	10.22	10.22	-
14	招商银行	10.10	10.10	-
15	成都银行	10.00	10.00	-
16	进出口银行	10.00	8.30	1.70
17	渤海银行	9.50	9.50	-
18	国开行	7.50	7.50	-
19	华夏银行	7.28	7.23	0.05
20	星展银行	7.05	1.68	5.37
21	厦门国际银行	6.73	6.73	-
22	交通银行	5.00	5.00	-
23	大连银行	4.00	4.00	-
24	工商银行	3.74	3.74	-
25	浙商银行	3.00	3.00	-
26	厦门银行	2.00	2.00	-
27	天津银行	1.55	1.55	-
28	江苏江南农商行	1.50	1.50	-
29	富邦华一银行	1.20	1.20	-
30	乌鲁木齐银行	0.80	0.80	-
31	青岛农商行	0.70	0.70	-
32	洛阳银行	0.70	0.70	-
33	苏州银行	0.70	0.70	-
34	招行银行	0.50	0.50	-
35	浦发银行	0.50	0.50	-
36	晋商银行	0.50	0.50	-
37	巴南浦发村镇银行	0.10	0.10	-
38	三峡银行	0.10	0.10	-
总计		395.46	338.84	56.63

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务的违约情况

最近三年及一期，公司与主要客户发生业务往来时，未出现严重违约现象。

（三）已发行的债务融资工具及偿付情况

截至募集说明书签署日，公司及子公司已发行且尚未全部兑付的债券融资情况如下：

单位：亿元、年、%

证券名称	起息日	到期日期	发行规模	余额	票面利率	证券类别
21 南新 D1	2021-08-11	2022-08-11	15.00	15.00	4.37	私募债
21 南部新城 SCP003	2021-08-17	2022-05-14	7.00	7.00	3.70	超短期融资债券
21 南司 01	2021-7-22	2026-07-22	10.00	10.00	5.00	一般公司债
21 南新 02	2021-06-22	2026-06-22	10.40	10.40	5.50	私募债
21 南部新城 SCP002	2021-06-17	2022-03-14	2.50	2.50	3.80	超短期融资债券
21 南部新城 CP002	2021-04-29	2022-04-29	10.00	10.00	4.00	一般短期融资券
21 南新 01	2021-03-17	2026-03-17	10.60	10.60	5.50	私募债
21 南部新城 MTN001	2021-03-11	2026-03-11	12.00	12.00	5.40	一般中期票据
21 南部新城 SCP001	2021-02-08	2021-11-05	5.00	5.00	4.18	超短期融资债券
21 南部新城 CP001	2021-01-18	2022-01-18	7.00	7.00	4.20	一般短期融资券
20 南新 04	2020-12-17	2025-12-17	5.00	5.00	5.50	私募债
20 南部新城 MTN003	2020-11-23	2025-11-23	8.00	8.00	5.30	一般中期票据
20 南新 03	2020-10-30	2025-10-30	14.00	14.00	5.40	私募债
20 南部新城 MTN002	2020-09-25	2025-09-25	15.00	15.00	4.78	一般中期票据
20 南司 02	2020-08-31	2025-08-31	10.00	10.00	5.46	私募债
20 南新 D2	2020-08-14	2021-08-14	7.50	7.50	4.30	私募债
20 南新 D1	2020-07-02	2021-07-02	2.50	-	3.90	私募债
20 南司 01	2020-05-27	2025-05-27	15.00	15.00	4.94	私募债
20 南部新城 MTN001	2020-04-27	2025-04-27	15.00	15.00	4.99	一般中期票据
20 南新 02	2020-03-24	2025-03-24	11.40	11.40	5.00	私募债
20 南新 01	2020-02-21	2025-02-21	10.00	10.00	5.50	私募债
19 南新 01	2019-12-25	2024-12-25	8.60	8.60	5.80	私募债
巴南园区公司 4.35% B2021	2019-02-01	2021-12-01	1.70	1.70	4.35	海外债
巴南园区公司 4.35% N2021	2019-02-01	2021-12-01	0.20	0.20	4.35	海外债
18 巴南园区 PPN001	2018-07-27	2023-07-27	3.00	3.00	6.50	定向工具
16 巴南园区 PPN002	2016-11-09	2021-11-09	8.20	8.20	4.68	定向工具

16 巴南园区 PPN001	2016-03-07	2021-03-07	10.00	10.00	5.36	定向工具
14 巴南经济债 02	2015-03-13	2022-03-13	6.00	2.40	6.17	一般企业债
14 巴南经济债 01	2014-08-20	2021-08-20	5.00	1.00	7.00	一般企业债
19 渝兴建投 MTN001	2019-03-28	2022-03-28	10.00	10.00	6.00	一般中期票 据
16 渝兴建投 PPN004	2016-11-02	2021-11-02	5.00	5.00	4.75	定向工具
16 渝兴建投 PPN003	2016-09-12	2021-09-12	15.00	15.00	5.00	定向工具
合计			275.6	265.5		

截至募集说明书签署日，公司及子公司已发行且尚未全部兑付的境外债券融资情况如下：

单位：万新元（SGD）

发行人	债券名称	发行日期	发行规模	债券期限	利率	债券余额
经济园区公司	巴南园区公司 B2021	2019-02-01	17,000.00	3	4.35%	17,000.00
合计			17,000.00			17,000.00

注：经济园区公司的该笔新加坡海外债，发行规模折合为人民币 90,000.00 万元。

（四）尚未发行的债券额度情况

发行人融资渠道丰富，直接融资渠道畅通。截至 2021 年 6 月 30 日，发行人已获批准未发行的债券产品情况如下：

类型	批文号	余额	批复日期	有效期
管廊专项债	发改企业债券[2020]321 号	10 亿元	2020-11-12	2 年
短期融资券	中市协注〔2020〕CP214 号	13 亿元	2020-09-09	2 年
超短期融资券	中市协注〔2020〕SCP522 号	22.5 亿元	2020-09-09	2 年
PPN	中市协注〔2021〕PPN87 号	50 亿元	2021-02-04	2 年
北金所债权融 资计划	债权融资计划[2020]第 0879 号	7.25 亿元	2020-08-17	2 年
境外债	发改办外资备[2021]252 号	2.87 亿美元	2021-03-24	1 年
合计	-	102.75 亿 元、2.87 亿 美元	-	-

（五）发行人其他资信情况

最近三年及一期，发行人不存在下述情形：

- 1、财务报表曾被注册会计师出具保留意见且保留意见所涉及事项的重大影响尚未消除，或被注册会计师出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；
- 2、财务会计文件曾虚假记载或公司存在其他重大违法行为的；
- 3、曾擅自改变发行债券募集资金的用途而未做纠正；
- 4、曾因违反《公司债券发行与交易管理办法》被中国证监会采取监管措施的。
- 5、曾因违反公司债券相关规定被证券交易所等自律组织采取纪律处分。

第七节 增信机制

本次债券无增信安排。

第八节 税项

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

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项与本次债券的各项支付不构成抵销，监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 2016 年 5 月 1 日实施的财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知，金融商品转让（是指转让外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品所有权的业务活动），按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额，缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本次公司债券的一般企业投资者应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其利息收入和转让本次公司债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法

预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税,也无法预测将会适用的税率水平。

第九节 信息披露安排

为加强公司信息披露事务管理，提高信息披露管理水平和质量，切实维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规、规章的有关规定，进行公司债券发行及存续期间各类定期报告、临时报告及可能影响投资者实现公司债券兑付的重大事项的披露工作。

一、未公开信息的传递、审核、披露流程

内幕信息依法披露前，公司及其董事、监事、高级管理人员及其他知情人员有责任确保将该信息的知情者控制在最小范围内，在披露前不得公开或泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

公司在临时报告所涉及的重大事项触及下列情形之一，应及时履行信息披露义务（参照证券交易所信息披露格式指引）：

- 1、董事会或者其他有权决策机构就该重大事项作出决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议（无论是否附加条件或者期限）时；
- 3、公司（含任一董事、监事、高级管理人员或同等职责的人员）知悉该重大事项发生时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司应及时披露相关事项的现况、可能影响事项进展的风险因素：

- 1、该重大事项难以保密；
- 2、该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- 3、公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

公司定期报告的编制、审议和披露程序：

- 1、公司融资部门、外部审计机构（如需）编制定期报告；
- 2、定期报告经公司融资部门分管领导审核、董事长确认后，由融资部门进行
- 3、公司董事、监事、高级管理人员对定期报告进行书面审核，并签署书面

确认意见。

公司重大事项的报告、传递、审核和披露程序：

公司董事、监事、高级管理人员知悉可能构成重大事项的事件发生时，应按照公司规定立即履行报告义务，通知公司融资部门分管领导，并由公司融资部门分管领导评估该事件属于公司重大事项的可能性，在有需要时向董事长汇报情况，由融资部门组织重大事项的披露工作。

公司临时报告的编制、审核和披露程序：

- 1、公司融资部门负责关注、收集应通过临时报告进行披露的有关信息；
- 2、公司融资部门编制临时报告草案并提交主管领导审核、董事长确认；
- 3、融资部门负责披露临时报告。

公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，公司信息披露义务人可以向证券交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1、拟披露的信息未泄漏；
- 2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3、债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满，公司信息披露义务人应当及时披露。定期报告的披露工作。

二、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人由公司董事或者高级管理人员担任。公司及其全体董事、监事、高级管理人员或具有同等职责的人员为信息披露义务人。信息披露义务人应及时、公平地披露所有对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生较大影响的信息，保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

信息披露是公司的持续责任，公司忠实诚信履行持续信息披露的义务。信息披露义务人无法保证所披露信息真实、准确、完整或对此存在异议的，应单独发表意见并陈述理由。

三、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司董事、监事、总经理及高级管理人员负有按照中国证监会、证券交易所的信息披露要求提供信息的义务和责任，以确保信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性。

公司董事、监事及高级管理人员应对公司定期报告进行书面审核，并签署书面确认意见；公司董事、监事、高级管理人员在知悉可能构成重大事项的事件发生时，应按照公司规定立即履行报告义务，通知公司融资部门分管领导。

董事、监事、高级管理人员、具有同等职责的人员应对融资部门的信息披露事务管理工作予以积极配合和支持。

四、对外发布信息的申请、审核、发布流程

信息披露前严格履行下列审查程序：

- 1、提供信息的相关部门及单位认真核对相关信息资料；
- 2、融资部门根据披露内容和格式要求，组织起草公告，并协调相关部门进行审查。
- 3、定期报告经公司融资部门分管领导审核、公司总经理确认后，由融资部门进行定期报告的披露工作。
- 4、公司董事、监事、高级管理人员对定期报告进行书面审核，并签署书面确认意见。
- 5、公司融资部门编制临时报告草案并提交主管领导审核、总经理确认。
- 6、融资部门负责定期报告、重大事项、临时报告的披露工作。

公开发行公司债券的，公司将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

董事、监事、高级管理人员履行职责的记录、信息披露相关文件和资料，公司融资部门予以妥善归档保管，保管期限为十年。

五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司各部门、各分子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息，必须确保信息的真实性、准确性、完整性和及时性，切实履行信息保密义务并向融资部门报告，防止在公司公开披露或定向披露信息前泄露。

公司各部门、各分子公司在作出任何重大决定之前，应当从信息披露角度征询融资部门的意见。当未披露信息泄露或存在泄露风险时，公司及时采取补救措施并加以解释和澄清。

公司各部门、各分子公司发生需要进行信息披露事项而未及时报告或报告内容不准确的或泄露重大信息的，造成公司信息披露不及时、疏漏、误导，给公司或投资者造成重大损失或影响的，相关责任人应承担相应责任。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

1、本次债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的付息日为 2021 年至 2026 年每年的 8 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如发生回售，回售部分的利息随本金一起支付。

2、本次债券到期一次还本。本次债券的兑付日期为 2026 年 8 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本次债券停止交易。如发生回售，回售部分的本金和利息兑付日期为 2024 年 8 月 24 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

二、偿债资金主要来源

发行人将根据本次债券本息未来到期支付安排制定资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金，保障投资者的合法权益。

公司日常经营收入方面。发行人是巴南区最大的土地整治及出让和基础设施建设实施主体，负责巴南区主城区和主要产业园区建设，未来有望持续从巴南区发展中获益。2018-2020 年度，发行人实现营业收入分别为 460,775.06 万元、500,460.13 万元和 412,278.91 万元，实现净利润分别为 90,993.60 万元、61,393.24 万元和 51,143.12 万元，经营活动现金流入分别为 1,240,545.91 万元、1,373,629.64 万元和 919,794.44 万元。补贴收入方面，2018-2020 年度，发行人分别获得政府补贴 52,308.92 万元、51,970.71 万元和 84,578.21 万元。发行人在巴南区具有土地整治和工程建设方面的区域重要地位，未来有望持续在政府补贴等方面获得巴南区政府的支持。

以经审计的 2017-2019 年度的经营活动现金流状况为基础（因 2020 年度数据受突发性的新冠肺炎疫情影响较大，暂不考虑），本着谨慎性原则，发行人预

计 2021-2025 年经营活动经现金流情况如下：

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025
销售商品、提供劳务收到的现金	51.56	52.68	53.85	53.85	53.85
收到其他与经营活动有关的现金	75.90	75.90	75.90	75.90	75.90
经营活动现金流入小计	127.46	128.58	129.75	129.75	129.75
购买商品、接受劳务支付的现金	40.45	41.32	42.24	42.24	42.24
支付给职工以及为职工支付的现金	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99
支付的各项税费	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59
支付其他与经营活动有关的现金	58.09	58.09	58.09	58.09	58.09
经营活动现金流出小计	101.13	102.00	102.92	102.92	102.92
经营活动产生的现金流量净额	26.33	26.57	26.83	26.83	26.83

此外，截至 2020 年末，发行人已完工未进行竣工决算的受托土地整治项目共 73 个，余额合计 103.29 亿元，计入存货-开发成本科目；已完工未进行竣工决算的代建项目 33 个，余额 89.90 亿元，计入其他流动资产科目。上述已完工项目合计余额约 192.38 亿元。经发行人与各委托方沟通，上述项目有望于 2021-2025 年按完工顺序分批结算并回款（具体请见募集说明书第五节 五、（一）1、资产结构分析部分），仅以主要项目估算，预计 2021-2025 可增加现金流入情况如下：

单位：亿元

年份	2021	2022	2023	2024	2025
受托土地整治项目	2.57	6.16	10.05	9.53	8.66
代建管理费模式项目	3.30	7.00	11.40	11.20	10.78
合计	5.86	13.16	21.45	20.73	19.44

综合上述两项预测计算，2021-2025 年经营性活动产生净现金流量分别为 32.19 亿元、39.73 亿元、48.28 亿元、47.56 亿元和 46.27 亿元，均不低于 30 亿元，可覆盖本次债券本息，为本次债券偿付提供保障。

三、偿债应急保障方案

1、流动资产变现

发行人财务结构稳健，注重资产流动性管理，必要时可通过流动资产的快速变现来补充偿债资金。

截至 2021 年 3 月末，发行人流动资产总额为 6,984,229.38 万元，规模较大，发行人流动资产主要由非受限的存货、货币资金、应收账款、其他应收账款组成，其中不含存货、预付款项的流动资产合计 2,852,027.27 万元。应急情况下，货币资金、应收账款、其他应收账款的快速变现具有可行性，能为本次债券本息偿付提供一定保障。

2、通畅的融资渠道

发行人资信状况较好，与当地大型商业银行及其他金融机构均建立了长期稳定的信贷业务关系，发行人拥有优良的信用记录，具有较强的直接和间接融资能力。截至 2021 年 3 月末，发行人合并口径银行授信总额为 395.46 亿元，已使用额度为 338.84 亿元，未使用额度为 56.63 亿元；直接融资方面，截至 2021 年 3 月末，发行人除了拟发行本次公司债券之外，已获批未发行产品余额合计 102.75 亿元及 2.87 亿美元，具体情况如下：

类型	批文号	余额	批复日期	有效期
管廊专项债	发改企业债券[2020]321 号	10 亿元	2020/11/12	2 年
短期融资券	中市协注〔2020〕CP214 号	13 亿元	2020/9/9	2 年
超短期融资券	中市协注〔2020〕SCP522 号	22.5 亿元	2020/9/9	2 年
PPN	中市协注[2021]PPN87 号	50 亿元	2021/2/4	2 年
北金所债权融资计划	债权融资计划[2020]第 0879 号	7.25 亿元	2020/8/17	2 年
境外债	发改办外资备[2021]252 号	2.87 亿美元	2021/3/24	1 年
合计	-	102.75 亿元、 2.87 亿美元	-	-

2018-2020 年，发行人取得借款收到的现金分别为 656,567.00 万元、1,129,538.70 万元和 1,810,956.25 万元，平均值为 1,199,020.65 万元，融资能力较强，市场认可度高。

金融机构对发行人信用及资质较为认可，若本次债券出现偿付困难，发行人将提前向合作金融机构争取授信，增加金融机构借款，可为相关债务的安全偿付

提供有力支持。另外，发行人主体信用评级为 AA+，已在债券市场上发行多期公司债券和银行间市场债务融资工具，相应债务信用良好，可通过新发行债务融资产品用以偿还到期有息债务。

3、发行人主要资产负债分布情况

发行人是重庆市巴南区基础设施建设、土地整治及出让业务实施主体，下辖四家巴南核心城区以及园区基础设施建设主体：渝兴公司、经济园区公司、物流基地公司和生物城公司，业务范围覆盖巴南区大部分区域，并在所负责区域内具备突出的专营优势。发行人主要资产、负债分布在上述子公司。2020 年末/年度，发行人主要资产、负债分布情况如下：

单位：亿元、%

归属部门	主要业务	总资产	占比	总负债	占比	净资产	占比	营业收入	占比	净利润	占比
合并层面	-	940.88	100.00	618.25	100.00	322.63	100.00	41.23	100.00	5.11	100.00
母公司层面	-	430.72	45.78	153.78	24.87	276.94	85.84	0.13	0.32	0.06	1.17
渝兴公司	自有土地整治及出让、代建	312.71	33.24	201.03	32.52	111.67	34.61	12.51	30.34	2.55	49.90
经济园区公司	受托土地整治、代建	258.31	27.45	165.48	26.77	92.84	28.78	5.68	13.78	0.13	2.54
物流基地公司	工程施工、受托土地整治	201.66	21.43	133.46	21.59	68.20	21.14	21.65	52.51	2.04	39.92
生物城公司	受托土地整治、代建	150.51	16.00	103.67	16.77	46.83	14.52	1.36	3.30	0.37	7.24
产业基金公司	股权投资	0.48	0.05	0.30	0.05	0.18	0.06	0.02	0.05	0.00	0.00

注：主要子公司数据来源于各子公司 2020 年度合并财务报表，未考虑抵销。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付做出系列安排，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议

行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人设立本次债券本息偿付工作小组，自本次债券发行之日起至本金兑付结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券利息无法按时偿付、或发行人行使赎回选择权或行使递延支付利息选择权情况下债券本金无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制 七、债券受托管理人”。

（五）设立专项偿债账户

公司将在监管银行设立本次债券专项偿债账户。公司将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金，承诺本次债券存续期内付息日或兑付日前将应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本次债券本息的按时足额支付。

（六）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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。公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

五、发行人违约情形及违约责任

（一）本次债券违约的情形

以下任一事件均构成发行人本次债券项下的违约事件：

- 1、公司未按照《募集说明书》的规定按时、足额支付本次债券的利息及/或本金；
- 2、公司被宣告解散、破产或被撤销，且本次债券项下之权利义务无人承继；
- 3、在本次债券存续期间内，其他因公司自身违约和/或违规行为而对本次债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

发行人承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，本次债券还本付息如果发生逾期的，将按照如下标准另计利息：年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照该未付利息对应债券品种的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应债券品种的票面利率计算利息（单利）。对于本次债券还本付息发生逾期的，同时也按如下标准支付本次债券还本付息逾期违约金：年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之 0.80 支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按每日万分之 0.80 支付违约金。

（三）争议解决方式

凡因本次债券的募集、认购、转让、兑付等事项引起的或与本次债券有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任一方可将争议提交重庆仲裁委员会，按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点在重庆。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

六、债券持有人会议

为规范本次债券债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权，

保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

（二）债券持有人会议规则主要条款

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

债券持有人会议的权限范围

- 1、拟变更债券募集说明书的重要约定；
- 2、拟修改债券持有人会议规则；
- 3、拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；
- 4、发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- 5、发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施（因实施股权激励计划或实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的，且在债券存续期内累计减资比例低于发行时注册资本的 5%的，不视为可能导致偿债能力发生重大不利变化的情形）；
- 6、发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

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

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

9、发行人、单独或者合计持有本次债券下任一期债券额度 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

10、债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，需要决定或授权采取相应措施；

12、根据法律及债券持有人会议规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

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

债券持有人会议的召集

1、在出现《债券持有人会议规则》第八条之任一情形时，发行人应在知悉该事项发生之日起或应当知悉该事项发生之日起 3 个交易日内书面通知债券受托管理人并以公告方式通知债券持有人，债券受托管理人应在知悉该等事项之日起或收到发行人的书面通知之日起（以时间在先者为准）5 个交易日内以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

2、发行人、单独或者合计持有本次债券下任一期债券额度 10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

3、同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或合计持有本次债券下任一期债券额度 10%以上的债券持有人可自行以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，受托管理人

应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

4、债券持有人会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

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

6、发行人根据《债券持有人会议规则》第九条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人。

7、单独持有本次债券下任一期债券额度 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为该期债券该次会议的会议召集人。合计持有本次债券下任一期债券额度 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人应推举一名债券持有人为该期债券该次会议的会议召集人。

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

上述聘请律师的费用由发行人承担。

9、会议召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外，债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式；

（5）会议拟审议议案：议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和上交所自律规则的相关规定；

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

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

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

（9）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权。

10、会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。会议召集人可以公告方式发出会议通知补充通知，但补充通知应在债券持有人会议债权登记日 1 个交易日前发出。

债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。

11、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

12、本次债券下任一期债券的债权登记日收市时在证券登记结算机构托管名册上登记的该期未偿还债券的持有人，为有权出席该期债券该次债券持有人会议的债券持有人。

13、召开债券持有人会议的地点原则上应在发行人的公司所在地。会议的举办、通知、场所由发行人承担或由会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

14、债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

议案、委托及授权事项

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

2、债券持有人会议召开前，发行人、债券受托管理人及单独或合计持有本次债券下任一期债券额度 10%以上的债券持有人有权提出临时提案，并应于召

开日的至少 7 个交易日前且在满足上交所要求的日期前提出；会议召集人应当根据债券持有人会议规则第十二条的要求发出债券持有人会议补充通知，披露临时提案提出人的名称（如果临时提案由债券持有人提出的，则应披露提出临时提案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例）和新增提案的内容。

4、除《债券持有人会议规则》第十七条第二款规定的情形之外，会议召集人在发出债券持有人会议通知公告后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

5、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托他人（包括受托管理人）代为出席并在授权范围内行使表决权。

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

7、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

8、资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

9、债券持有人会议仅对会议通知中列明的议案进行表决，作出决议；未在书面通知中列明的议案在该期债券该次债券持有人会议上不得进行表决。

10、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人（含债券受托管理人）出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

11、会议召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有该期债券的债券持有人名册对出席会议之债券持有人资格的合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议之债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持该期债券张数和其中有表决权的债券张数。

12、上述债券持有人名册由发行人从证券登记结算机构取得，发行人承担获取债券持有人名册的费用，并无偿向召集人提供债券持有人名册。

13、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

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

14、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前一个交易日送交会议召集人。

债券持有人会议的召开

1、持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

2、债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主持人；如果由发行人召集的，由发行人指派的代表担任会议主持人；如果由单独或合计持有本次债券下任一期债券额度 10%以上的债券持有人召集的，由单独召集人或联合召集人共同推举拟出席会议的债券持有人担任会议主持人。

如会议主持人未能履行职责的，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主持人；如在該次会议开始后 1 小时内

未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的该期债券最多的债券持有人（或其代理人）担任主持人。

3、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人（或债券持有人代理人）自行承担。

4、拟出席会议的债券持有人应在会议召开日前一个交易日以书面方式向会议召集人确认其将参加会议及其所代表的本次未偿还债券面值。

债券持有人会议须经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人出席方可召开。若拟出席会议的债券持有人（含代理人）所持有表决权的本次未偿还债券面值总额未超过有表决权的本次未偿还债券总额的二分之一，会议召集人应在原定会议召开日次一交易日发布本次债券持有人会议另行召开时间的公告，但不得改变本次会议议案。

如第二次公告后，拟出席会议的债券持有人（含代理人）所持有表决权的本次未偿还债券面值总额仍未超过有表决权的本次未偿还债券总额的二分之一，则会议决议由出席会议的债券持有人（含代理人）所持有效表决权数量的三分之二以上同意即可生效。

表决、决议及会议记录

1、债券持有人会议每一议案应由出席会议的有表决权的债券持有人或其代理人投票表决。除《债券持有人会议规则》另有规定外，每一张未偿还的债券拥有一票表决权，但发行人、发行人的关联方或债券清偿义务承继方持有的本期债券无表决权。

2、债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

3、公告的会议通知载明的各项议案应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

4、债券持有人会议不得就未经向债券持有人公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

5、除《债券受托管理协议》或债券持有人会议规则另有规定外，债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有该期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或代理人）同意方可生效；但对于免除或减少发行人在本期债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经超过持有该期未偿还债券总额且有表决权三分之二的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

6、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

7、债券持有人会议决议自表决通过之日起生效，对生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

8、债券持有人会议应有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

9、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议的代理人的授权委托书等会议文件、资料由债券受托管理人保管，保管期限不少于本次债券下最后一期债券存续期满后 5 年。

10、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，主持人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

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

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2）会议有效性；
- （3）各项议案的议题和表决结果。

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

七、债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和规范性文件的规定，发行人聘请平安证券作为本次债券的受托管理人，并签订了《重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行2020年公司债券受托管理协议》。

凡通过认购、交易、受让、接受赠与、继承或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者，均视为同意《债券受托管理协议》的条款和条件，接受《债券受托管理协议》相关约定之约束，并认可发行人与债券受托管理人依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

（一）债券受托管理人

根据发行人与平安证券签署的《债券受托管理协议》，平安证券受聘担任本次债券的债券受托管理人（后续各期重庆市南部新城产业投资集团有限公司更换债券受托管理人除外）。

除公开资料已披露的情形及《债券受托管理协议》项下约定的与发行人之间的权利义务关系外，受托管理人与发行人不存在可能影响其公正履行本次公司债券受托管理职责的利害关系。

（二）《债券受托管理协议》的主要条款

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

发行人的权利和义务

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

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及本募集说明书的约定。除金融类企业外，债券募集资金不得转借他人。发行人应当在本次债券募集资金到位后一个月内与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定制定信息

披露事务管理制度，并指定专人负责信息披露相关事宜，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

发行人信息披露事务负责人应当由其董事或者高级管理人员担任。发行人将在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

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

- (1) 发行人名称变更；
- (2) 发行人股权结构或经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等生产经营状态发生重大变化；
- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；
- (5) 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；
- (6) 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%；
- (7) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (8) 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；
- (9) 发行人分配股利，做出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；
- (10) 发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (11) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或发生变更；
- (12) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- (13) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (14) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (15) 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；

- (16) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (17) 中介机构发生变更；
- (18) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (19) 发行人不能按期支付本息；
- (20) 发行人提出债务重组方案的；
- (21) 本期债券可能被终止提供交易或转让服务的；
- (22) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；
- (23) 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。

债券存续期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括但不限于前款（1）至（17）及（22）、（23）。发行人应当及时披露上述重大事项的进展及对其偿债能力可能产生的影响，发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应按月（每月第 3 个交易日前）向债券受托管理人出具截至上月底是否发生债券受托管理协议第 3.4 条中相关事项的书面说明，具体内容见发行人邮件要求。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

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

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

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行《债券受托管理协议》第 3.9 条约定的其他偿债保障措施，同时配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

发行人追加担保或其他偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》第 8.2 条的规定由发行人承担；乙方申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》第 8.3 条的规定由债券持有人按照本期债券持有比例承担。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，发行人应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排，并及时通知债券持有人，书面通知债券受托管理人。

9、发行人为本次债券的按时、足额偿付制定一系列工作计划，包括切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务、公司承诺、违约责任等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（1）发行人制定专门的债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金根据相关决议并按照募集说明书披露的用途使用。

（2）发行人指定公司财务部门牵头负责协调本次债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本次债券下各期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（3）充分保证债券受托管理人发挥作用。发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时根据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

（4）严格履行信息披露义务。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和公司股东的监督，防范偿债风险。

（5）发行人开立资金专户，专门用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并由受托管理人持续监督与定期检查。在债券付息日五个交易日前，发行人需将应付利息全额存入偿债资金专项账户；并在到期日二个交易日前，将应偿付或可能偿付的债券本息全额存入偿债资金专项账户。偿债资金自存入偿债资金专项账户之日起，仅能用于兑付本次债券本金及利息，不得挪作他用。

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

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

12、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券交易流通。

13、发行人应当披露的重大信息如存在不确定性因素且预计难以保密的，或者在按规定披露前已经泄漏的，发行人应当立即向交易所申请停牌，按规定披露后再申请复牌。

发行人在评级信息披露前，应当做好信息保密工作，发行人认为有必要时可申请债券停牌及复牌。

公共媒体中出现发行人尚未披露的信息，可能或者已经对发行人偿债能力或债券价格产生实质性影响的，发行人应当向交易所申请停牌。

14、债券停牌或者复牌的，应当及时向市场披露。停牌期间，债券的派息、到期兑付、回售、赎回等事宜按照募集说明书等的约定执行。停牌期间，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对其偿债能力的影响等。

15、如果本次债券下任一期债券终止上市，发行人将委托债券受托管理人提供终止上市后该期债券的托管、登记等相关服务。

16、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.21 条的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理费用及债券受托管理人为履行受托管理人职责发生的合理的额外费用。

17、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及相关法律法规、规范性文件和自律规则规定的其他义务。

受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对

发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券存续期间，债券受托管理人按照规定和约定履行下列受托管理职责，维护债券持有人的利益：

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

（2）监督发行人债券募集资金的使用情况；

（3）持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务；

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

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

（6）定期和不定期向市场公告受托管理事务报告；

（7）勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务；

（8）妥善安排债券正常到期兑付外被终止上市后，债券登记、托管及转让等事项；

（9）法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所其他规定、募集说明书以及《债券受托管理协议》规定或者约定的其他职责。

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

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

（2）不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人银行征信记录；

（4）对发行人进行现场检查；

（5）约见发行人进行谈话。

4、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在募集资金到位后一个月内，债券受托管理人应当与发行人以及本次债券的资金专项账户（包括募集资金专项账户、偿债资金专项账户）监管银行签订监管协议。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况是否与本募集说明书约定一致。

5、债券受托管理人应当督促发行人按照主管机构要求进行信息披露，拟披露的信息应当按照相关规定及《债券受托管理协议》约定进行公告。

6、债券受托管理人应当在每一自然年度结束后六个月内对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，并出具受托管理事务报告。

7、本次债券存续期内，发生以下触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议：

- （1）拟变更本募集说明书的重要约定；
- （2）拟修改《债券持有人会议规则》；
- （3）拟变更债券受托管理人或者《债券受托管理协议》的主要内容；
- （4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；
- （5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施（因实施股权激励计划或实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的，且在债券存续期内累计减资比例低于发行时注册资本的 5% 的，不视为可能导致偿债能力发生重大不利变化的情形）；
- （6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；
- （7）发行人管理层不能正常履行职责，导致偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；
- （8）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；
- （9）发行人、单独或者合计持有本次债券下任一期债券额度 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；
- （10）债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

（11）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

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

8、本次公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者本次债券出现违约情形或风险的，债券受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或者部分（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）债券持有人的委托申请处置质押物、依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

9、债券受托管理人应当根据相关法律法规、规范性文件和自律规则、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

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

11、债券受托管理人应当至少提前二十个交易日掌握发行人就本次债券下各期债券的还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

12、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条和 3.9 条约定的偿债保障措施；债券受托管理人在采取该等措施的同时，应当及时书面告知本次债券交易流通场所和债券登记托管机构。

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

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

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

16、债券停牌期间，如发行人未按债券受托管理协议履行相应披露责任，或者发行人信用风险状况及程度不清的，债券受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，于停牌后 2 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

17、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况；但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

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

19、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

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

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

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

21、对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；债

券受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但债券受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益，并在每年六月三十日前披露上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）债券募集资金使用的核查情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施有效性分析，内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）债券本息偿付情况；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开情况；
- （9）发生《债券受托管理协议》第 5.3 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况、处理结果及债券受托管理人采取的应对措施等。
- （10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、本期债券存续期内，出现以下情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料。

本期债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现以下情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内出具并披露临时受托管理报

告，说明事项情况、产生的影响以及受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 债券信用评级发生变化；
- (3) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (5) 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本期债券可能被终止提供交易或转让服务的；
- (18) 其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

4、发行人未按规定及时披露《债券受托管理协议》第 3.4 条规定的重大事项的，债券受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺其与发行人之间发生的任何交易或对发行人采取的任何行动、行为均不会损害债券持有人的利益。

2、发行人发行本次债券所募集之资金，不得用于偿还其在债券受托管理人处的贷款，也不得用于偿还其对债券受托管理人的任何其他负债，但与本次债券发行相关的负债除外。

3、债券持有人持有的本次债券下任一期债券与债券受托管理人持有的对发行人的债权同时到期的，该期债券持有人持有之债权较之后者优先受偿。

4、如果债券受托管理人违反《债券受托管理协议》利益冲突的风险防范机制之义务及程序，债券持有人可根据《债券受托管理协议》或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘受托管理人。债券受托管理人违反《债券受托管理协议》利益冲突的风险防范机制之义务及程序与发行人进行相关交易的，单独或合并代表本次债券下任一期债券 10%以上有表决权的债券张数的债券持有人有权按照《债券受托管理协议》第 12.2 条的规定请求确认前述交易行为无效，且有权要求债券受托管理人按照其前述交易金额的 20%向债券持有人支付违约金。

债券受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债券受托管理人的程序：

（1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人职责；

（2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券受托管理人不再符合债券受托管理人资格的其他情形。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本次债券下任一期债券额度 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更债券受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日，原债券受托管理人在《债券受托管理协议》项下的权利和义务终止，但并不免除原债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任，新任债券受托管理人继承原债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。

3、原债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办

理完毕工作移交手续。原债券受托管理人职责终止的，应当自完成移交手续之日起五个交易日内，由新任债券受托管理人向证券业协会报告，报告内容包括但不限于：新任受托管理人的名称，新任受托管理人履行职责起始日期，债券受托管理人变更原因以及资料移交情况等。

第十一节 本次债券发行的有关机构及利害关系

一、发行人

重庆市南部新城产业投资集团有限公司

法定代表人：罗勇

住所：重庆市巴南区渝南大道 200 号 13-1

联系人：何磊

联系电话：023-88968011

传真：023-88968018

二、主承销商

平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系地址：北京市西城区金融大街甲九号金融街中心北楼 16 层

法定代表人：何之江

联系电话：010-56800258

传真：010-66299589

经办人员：张翌辰、张俊

中信建投证券股份有限公司

法定代表人：王常青

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人：刘国平、王萌、黄泽轩

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：010-86451454

传真：010-65608445

邮政编码：100010

三、发行人律师

上海市协力律师事务所

负责人：马晨光

住所：上海市陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 35 楼

联系人：李秋潼

联系电话：023-67635558

传真：023-67635558

四、会计师事务所

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：石文先

注册地址：湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层

联系人：吴承蹊

联系电话：023-67785887

传真：023-67737803

联系地址：重庆市黄山大道中段 55 号双鱼座 B 座 20 层

五、资信评级机构

联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

联系人：张铖、丁晓、张博

六、债券受托管理人

平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层

联系地址：北京市西城区金融大街甲九号金融街中心北楼 16 层

法定代表人：何之江

联系电话：010-56800258

传真：010-66299589

经办人员：张翌辰、张俊

七、监管银行

平安银行股份有限公司重庆分行

负责人：冉旭

住所：重庆市渝中区经纬大道778号

联系人：朱莉

联系电话：023-63369309

中国建设银行股份有限公司重庆市分行

住所：重庆市渝中区民族路123号

负责人：李涛

联系人：周恒

联系电话：023-66291216

富邦华一银行有限公司重庆分行

住所：重庆市江北区庆云路1号国金中心T1办公楼45楼单元6-8

负责人：刘畅

联系人：林丽

联系电话：023-89197317

中国光大银行股份有限公司重庆巴南支行

住所：重庆市巴南区龙洲湾街道龙洲大道100号附57号

负责人：刘鹏

联系人：卢文娴

联系电话：023-62561037

成都农村商业银行股份有限公司武侯支行

住所：四川省成都市武侯区二环路南一段16号

负责人：陈燕辉

联系人：孙恺

联系电话：028-85221390

兴业银行股份有限公司重庆巴南支行

住所：重庆市巴南区龙海大道5号7幢1-26、27

负责人：石果果

联系人：于幻

联系电话：023-88963612

八、公司债券申请上市的证券交易所

上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

九、公司债券登记机构

中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

总经理：戴文桂

联系电话：021-38874800

传真：021-38874800

十、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，发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系如下：

经核查，发行人与本次债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明

第十节 发行人及有关中介机构声明

一、发行人声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

特此声明。

法定代表人签字：



罗勇

重庆市南部新城产业投资集团有限公司



二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事及高级管理人员（签字）：



罗勇

重庆市南部新城产业投资集团有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事及高级管理人员（签字）：


李晓妹

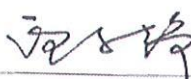
重庆市南部新城产业投资集团有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事及高级管理人员（签字）：


印文静

重庆市南部新城产业投资集团有限公司




2021年8月19日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事及高级管理人员（签字）：



伍西敏

重庆市南部新城产业投资集团有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事及高级管理人员（签字）：


何洁

重庆市南部新城产业投资集团有限公司



2021年8月19日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事及高级管理人员（签字）：


牟海东

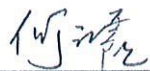
重庆市南部新城产业投资集团有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事及高级管理人员（签字）：



何江霞

重庆市南部新城产业投资集团有限公司

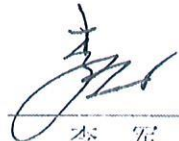


2021年8月19日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：


李 军

重庆市南部新城产业投资集团有限公司

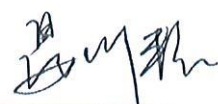


2021年8月19日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：



晏川慧

重庆市南部新城产业投资集团有限公司

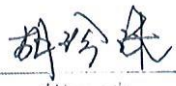


2021年8月19日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：


胡珍珠

重庆市南部新城产业投资集团有限公司



2024年8月19日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：


唐维恒

重庆市南部新城产业投资集团有限公司



2021.8.19

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：


颜智勇

重庆市南部新城产业投资集团有限公司




2024年8月19日

三、主承销商声明

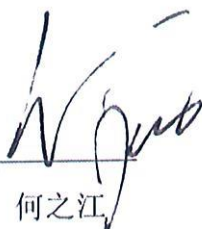
主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺，负责组织督促相关责任主体按照募集说明书约定落实相应还本付息安排。

项目负责人（签字）： 
张翌辰

张俊
张俊

法定代表人（签字）： 
何之江



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

刘国平
刘国平

法定代表人或授权代表签名：

刘乃生
刘乃生

中信建投证券股份有限公司



2021年8月19日

仅供重庆市南部新城产业投资集团有限公司公司债券项目使用

中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向交易所报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、精选层关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人名章与身份证件复印件

中信建投证券股份
骑缝专用

四、授权期限

本授权有效期限自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二一年一月一日



四、受托管理人声明

受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要以及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。


项目负责人（签字）：


张翌辰



张俊

法定代表人（签字）：


何之沅



联合资信评估股份有限公司

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员： 张新 丁晓

资信评级机构负责人： 丁晓



六、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师： 殷俊 李秋彦

单位负责人： 吕晨光



七、会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认《重庆市南部新城产业投资集团有限公司面向专业投资者公开发行2021年公司债券（第二期）》募集说明书及其摘要与本所出具的“众环审字(2021)1800039号、众环审字(2020)180042号、众环审字(2019)180043号”报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



会计师事务所负责人（签字）：



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2021年8月19日

第十三节 备查文件

一、备查文件内容

本次公司债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、备查文件查阅地点

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及牵头主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书。