

# 重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

(住所：重庆市沙坪坝区月台路 12 号附 1 号)

## 2022 年面向专业投资者公开发行 公司债券（第一期） 募集说明书

注册金额	30 亿元
发行金额	不超过 10 亿元
增信情况	无担保
发行人	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
主承销商	九州证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
受托管理人	九州证券股份有限公司
资信评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
资信评级结果	主体评级 AA+，债项无评级

牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人



(住所：西宁市南川工业园区创业路 108 号)

联席主承销商



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

签署日期：2022 年 10 月 0 日

## 重要声明

本募集说明书及其摘要的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公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》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、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。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计信息真实、准确、完整。

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

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会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。

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

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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书所述的各项风险因素。

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。

## 重大事项提示

发行人提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、与发行人相关的重大事项

（一）本次债券未进行评级。本次债券未聘请资信评级机构对本次公司债券进行评级,本次债券的投资者面临无法通过第三方的信用评级体系对本次债券的信用状况进行评估的风险。根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2022 年 6 月 23 日出具的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年度跟踪评级报告》,发行人的主体长期信用等级为 AA+, 评级展望为稳定。

（二）本期债券为无担保债券,请投资者注意投资风险。尽管在本次债券发行时,发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险,但是在本次债券存续期内,可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全、及时履行,进而影响本次债券持有人的权益。

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

（四）根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》及相关法律法规的规定,本次债券仅面向专业投资者发行,普通投资者不得参与发行认购。本次债券上市后将被实施投资者适当性管理,仅限专业投资者参与交易,普通投资者认购或买入的交易无效。

（五）本期债券发行结束后,发行人将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行,发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在交易所交易流通,且具体上市进程在时间上存在不确定



性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本次债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人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。

（六）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘请了九州证券股份有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本次债券视作同意《债券受托管理协议》。

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

（八）发行人所处的基础设施建设行业与国民经济增长速度密切相关，对宏观经济周期变化较为敏感，宏观经济运行所呈现出的周期性波动、周期性的宏观政策调整，都会使基础设施建设行业受到较大影响。一旦宏观经济出现波动、宏观政策发生变化，则可能对发行人生产经营产生不利影响。

（九）重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司是本次债券的唯一法定偿债人，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

## 二、与本次债券相关的重大事项

（一）截至 2021 年末，发行人经审计的总资产为 7,192,660.91 万元，净资产为 2,437,838.98 万元，资产负债率为 66.11%；发行人 2019 年度、2020 年度和 2021 年度，归属于母公司所有者的净利润分别为 15,436.34 万元、17,059.56 万元和

12,240.91 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 14,912.27 万元（2019 年度、2020 年度和 2021 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 倍。本次债券发行及上市安排请参见发行公告。

（二）截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人应收账款账面价值分别为 56,929.82 万元、21,102.54 万元、151,444.09 万元和 126,691.39 万元，占流动资产的比例分别为 1.84%、0.65%、3.99% 和 3.28%。发行人应收账款主要为应收重庆市沙坪坝区土地整治储备中心、重庆大学城区建设委员会、中国农业发展银行沙坪坝支行、中铁十八局集团隧道工程有限公司、重庆市轨道交通（集团）有限公司款项等。虽然发行人应收账款对手方主要为政府单位，出现风险的可能性较小，但是非政府性质的应收账款仍占一定比例，若未来外部形势发生重大变化，发行人应收账款无法正常回收，将对发行人正常经营造成不利影响。

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,687,937.30 万元、1,449,490.97 万元、2,014,059.16 万元和 2,014,937.22 万元，占流动资产的比重分别为 54.43%、44.42%、53.07% 和 52.12%。发行人其他应收款主要为应收重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司、重庆市沙坪坝区土地整治储备中心、重庆市沙坪坝区财政局、重庆市沙坪坝区国库支付中心、重庆市沙坪坝区征地办公室、重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会往来款、征迁款等。尽管发行人其他应收款主要对手方为政府部门，出现风险的可能性较小，但是由于其他应收款项的金额比较大，未来一旦外部形势发生重大变化，造成发行人其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

（三）截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人存货账面价值分别为 1,097,362.48 万元、1,537,178.09 万元、1,500,655.44 万元和 1,589,740.72 万元，占流动资产的比例分别为 35.39%、47.10%、39.54% 和 41.12%。发行人存货主要为土地开发成本，包括土地拆迁复垦及整理支出成本、建设配套的乡镇居民物业成本、所发生的借款费用以及开发过程中产生的其他成本。如未来土地开发投入增加导致发行人存货余额增长，若周转速度不能改善，可能对发行人的偿债能力产生不利影响。此外，报告期内未发现发行人存货有减值迹象，故暂未提

取存货跌价准备。如果未来宏观经济或政策形势发生重大变化，则可能对发行人存货账面价值产生较大影响，发行人存货存在一定的跌价风险。

（四）截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人其他非流动资产分别为 2,609,089.08 万元、2,761,014.82 万元、2,759,801.11 万元和 2,946,539.92 万元，占非流动资产的比重分别为 64.41%、65.62%、81.23%和 85.04%，在非流动资产中占比最大。发行人其他非流动资产主要由代建工程成本、水库资产、预付资产购置款等构成。如代建工程中资金未能及时结算，则有可能对公司的资产流动性及盈利能力产生不利影响。

（五）截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人有息债务分别为 4,101,274.44 万元、4,331,193.82 万元、3,854,720.69 万元和 4,019,891.11 万元，占总负债的比例分别为 86.93%、86.03%、81.07%和 82.20%。报告期内发行人有息债务整体水平较高。发行人有息债务较高一定程度增加了公司的财务费用支出，同时也加大了公司未来债务偿还的压力。随着主营业务的快速发展，公司外部融资需求预计会进一步上升，有息债务规模可能会继续增加。

（六）截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 65.97%、67.39%、66.11%和 66.71%，资产负债率较高。近年来，为适应主营业务的快速发展，发行人加快了融资步伐，债务逐渐增加。虽然发行人与各大金融机构建立了良好的合作关系，直接融资渠道通畅，但是如果未来发行人不能有效控制债务规模，债务持续增长将会对发行人的长期偿债能力造成不利影响。

（七）2019 年度、2020 年度和 2021 年度，土地整治收入分别为 125,041.45 万元、141,478.07 万元和 121,872.38 万元，是发行人最主要的收入来源，在发行人营业收入中的占比分别为 87.41%、90.43%和 86.55%，土地整治业务毛利率分别为 35.40%、65.82%和 12.50%，波动较大。若未来发行人土地整治业务毛利率水平发生不利变化，可能对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

（八）2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人平均总资产回报率分别为 0.54%、0.69%和 0.46%，发行人平均总资产回报率较低；2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人加权平均净资产收益率分别为 0.94%、0.70%和 0.50%，发行人

加权平均净资产收益率较低。虽然发行人的平均总资产回报率和加权平均净资产收益率由发行人所处的基础设施建设和土地整治行业性质决定，发行人的项目开发周期较长，前期投入大、回收期限长、产生利润少。但若发行人不能及时将项目收益变现，发行人的盈利能力将会受到极大的挑战。

（九）2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人期间费用分别为 31,405.29 万元、41,727.17 万元和 30,212.10 万元，占营业收入的比重分别为 21.95%、26.67% 和 21.45%。从结构上来看，管理费用和财务费用是期间费用的主要组成部分。公司的管理费用主要为人工成本，财务费用则主要为贷款利息支出。如公司未来不能采取有效的措施，控制好期间费用规模，将会对公司的盈利能力和利润水平带来一定的风险。

（十）截至 2022 年 6 月末，发行人的担保余额为 745,145.46 万元，占 2022 年 6 月末净资产的比例为 30.53%；发行人对外担保皆为保证担保形式，对外担保金额较大。发行人对外担保对象主要是重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司和重庆共享工业投资有限公司，重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司最新外部评级 AA+，重庆共享工业投资有限公司最新外部评级 AA，虽然目前被担保公司经营情况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人所担保债务的情况，从而导致发行人出现代偿风险。

（十一）发行人对外借款多通过资产抵质押等方式获得，由此导致受限资产规模较大。截至 2022 年 6 月末，发行人用于担保及其他原因造成所有权及使用权受到限制的资产（不包括未来工程管理业务的成本回款）合计为 102,875.36 万元，占 2022 年 6 月末发行人净资产的 4.22%。发行人已设定担保的资产规模较大，影响公司的资产变现能力。虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致公司不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营受到不利影响。

（十二）截至 2022 年 6 月末，发行人与国开行、工行、三峡银行、光大银行等各家国有银行、政策性银行、股份制银行、城商行合作良好，发行人已获得银行

授信额度为 3,513,100.00 万元，已使用 2,232,405.00 万元，未使用额度为 1,280,695.00 万元，未使用额度较小。尽管发行人资信优良，融资渠道较为通畅，但是仍面临未使用授信额度较低的风险。如果未来发行人不能获取更多的授信或者不具备合理调配授信额度滚动使用的能力，其偿债能力和正常经营都有可能受到不利影响。

（十三）截至 2022 年 6 月末，发行人下属子公司 9 家。发行人部分子公司由于为项目管理公司，本身不形成收入，因而形成亏损，此外部分公司由于开展的业务量较少，营业收入及净利润规模都较低，如果发行人子公司经营不善导致亏损较大，可能会对公司经营业绩产生一定影响。

（十四）截至 2022 年 6 月末，发行人有息负债 4,019,891.11 万元，占总负债的 82.20%。有息债务兑付压力集中在 2022 年至 2024 年，发行人偿债资金来源主要包括自身经营收入、政府回款及再融资，如果发行人融资渠道受阻或经营收入出现波动，可能会对本次债券的偿付产生一定影响。

（十五）2022 年 1 月，重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会将持有的发行人 94.41% 股权无偿划转给西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司。本次股权变更后，发行人控股股东变更为西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司，实际控制人仍为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。本次控股股东变更暂未对发行人生产经营产生重大影响。发行人将继续争取重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会在业务和资金上的支持。

## 目录

<b>重要声明 .....</b>	<b>1</b>
<b>重大事项提示 .....</b>	<b>3</b>
<b>目录.....</b>	<b>9</b>
<b>释义.....</b>	<b>12</b>
<b>第一节 风险提示及说明 .....</b>	<b>15</b>
一、本次债券的投资风险.....	15
二、发行人的相关风险.....	16
<b>第二节 发行概况 .....</b>	<b>26</b>
一、本次债券发行批准情况.....	26
二、本期债券基本发行条款.....	26
三、本期债券的特殊发行条款.....	28
四、本次债券发行、登记结算及上市流通安排.....	30
五、投资者适当性管理规定.....	31
六、认购人承诺.....	32
<b>第三节 募集资金用途 .....</b>	<b>33</b>
一、本期债券募集资金规模.....	33
二、本期债券募集资金运用计划.....	33
三、募集资金的现金管理.....	33
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	33
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	34
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	34
七、募集资金使用承诺.....	35
八、发行人前次公司债券募集资金使用情况.....	35
<b>第四节 发行人基本情况 .....</b>	<b>37</b>
一、发行人基本情况.....	37
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况.....	38
三、发行人控股股东和实际控制人情况.....	44
四、发行人的重要权益投资情况.....	45
五、发行人治理情况.....	51
六、发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况.....	69
七、发行人主营业务情况.....	73
八、发行人报告期内存在的违法违规及受处罚情况.....	102
九、关联交易.....	102
十、发行人报告期内对控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保情况.....	105
十一、媒体质疑事项.....	105
<b>第五节 财务会计信息 .....</b>	<b>106</b>
一、发行人财务报告总体情况.....	106
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	117

三、发行人财务状况分析.....	127
四、有息负债情况.....	162
五、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排情况其他重要事项.....	164
六、资产负债表日后事项、诉讼事项及其他重要事项.....	167
<b>第六节 企业信用信息 .....</b>	<b>170</b>
一、信用评级情况.....	170
二、发行人的资信情况.....	170
<b>第七节 增信情况 .....</b>	<b>175</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>176</b>
一、增值税.....	176
二、所得税.....	176
三、印花税.....	176
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>178</b>
一、信息披露安排.....	178
二、发行人的信息披露管理制度.....	180
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>183</b>
一、偿债计划.....	183
二、偿债资金来源.....	183
三、偿债应急保障措施.....	185
四、偿债保障措施.....	186
五、发行人偿债保障措施承诺及救济.....	189
<b>第十一节 发行人违约责任及纠纷解决机制 .....</b>	<b>191</b>
一、本期债券的违约情形.....	191
二、违约情形处理机制.....	191
三、争议解决机制.....	192
<b>第十二节 债券持有人会议 .....</b>	<b>193</b>
一、债券持有人行使权利的形式.....	193
二、债券持有人会议规则的主要内容.....	193
<b>第十三节 债券受托管理人 .....</b>	<b>208</b>
一、债券受托管理人情况.....	208
二、债券受托管理协议主要内容.....	209
<b>第十四节 发行人有关机构 .....</b>	<b>222</b>
一、本次发行有关机构.....	222
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	224
<b>第十五节 发行人及有关中介机构、相关人员声明 .....</b>	<b>225</b>
发行人声明.....	226
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	227
.....	228
主承销商声明.....	229
主承销商声明.....	230
发行人律师声明.....	234
审计机构声明.....	235

<b>第十六节 备查文件 .....</b>	<b>236</b>
一、备查文件.....	236
二、备查文件查阅时间、地点.....	236



## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、迈瑞、公司、本部	指	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
实际控制人、区国资委	指	重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会
控股股东、沙兴实业	指	西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司
沙区、沙坪坝区	指	重庆市沙坪坝区
沙区财政局	指	重庆市沙坪坝区财政局
沙坪坝城建	指	重庆市沙坪坝区城乡建设开发公司
沙坪坝教投	指	重庆沙坪坝教育投资有限责任公司
富源新农投	指	重庆富源新农村建设投资有限公司
瑞诚创投担保	指	重庆瑞诚创业投资担保有限公司
丰文实业	指	重庆丰文实业有限公司
滨江建设	指	重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司
文旅公司	指	重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司
重庆中体、鼎弘公司	指	重庆市中体投资有限公司，现已更名为重庆鼎弘体育文化产业有限公司
沙坪坝体投	指	重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司
本期债券	指	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期公司债券的发行
募集说明书	指	《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
牵头主承销商、承销商、债券受托管理人、簿记管理人、九州证券	指	九州证券股份有限公司
联席主承销商、承销商、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
审计机构、中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师事务所	指	上海市协力律师事务所
登记机构	指	中国证券登记有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体，两者具有同一涵义
专业投资者	指	根据《管理办法》、证券转让交易所规定的专业投资者，本次债券专业投资者范围包括发行人的董事、监事、高级管理人员及发行人股东
公司章程	指	《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司章程》
股东会	指	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司股东会
董事会	指	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司董事会
监事会	指	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司监事会
《核查意见》	指	《主承销商关于重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券核查意见》
《法律意见书》	指	《上海市协力律师事务所关于重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券之法律意见书》
《审计报告》	指	中审众环会计师事务所对发行人出具的 2019 年、2020 年和 2021 年三个会计年度标准无保留意见的审计报告
《承销协议》	指	发行人与承销商为本次债券发行签订的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司（作为发行人）与九州证券股份有限公司（作为“牵头主承销商”）和中信建投证券股份有限公司（作为“联席主承销商”）关于重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券之承销协议》
《债券持有人会议规则》	指	债券受托管理人与发行人共同签署的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人共同签署的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之受托管理协议》
《账户及资金监管协议》	指	发行人、资金监管人与债券受托管理人共同签署的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）账户及资金监管协议》
最近三年/近三年	指	2019 年度、2020 年度和 2021 年度
最近三年及一期/报告期		2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）

《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：

（1）本募集说明书中除特别说明外所有数值均保留 2 位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成；

（2）本募集说明书中除特别指明为“发行人本部”外，发行人情况口径均为合并报表口径。

## 第一节 风险提示及说明

投资者购买本次债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本次债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，承销商不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书提供的其他相关材料外，投资者应特别认真地考虑以下各项风险因素。

### 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

本次债券发行完毕后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于本次债券具体上市申请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查意见，发行人目前无法保证本次债券一定能够按预期在合法的证券交易市场交易流通，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，发行人亦无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，投资者将可能面临流动性风险。

#### （三）偿付风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人主体信用等级为 AA+级，说明发行人主体信用较好。但由于本次公司债券的期限很长，在债券存续期内，如果因公司自身的相关风险或政策、市场等不可控制的因素导致公司经营活动或市场

环境发生变化，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本次债券本息的按期、足额支付。

#### （四）资信风险

根据发行人目前资产质量和流动性情况，能够按时偿付债务本息，且报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未曾出现违约情况。

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因素导致公司的财务状况发生重大不利变化，发行人则可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致其资信状况恶化，进而影响本次债券本息的偿付。

#### （五）评级风险

发行人目前资信状况良好，主体信用评级为 AA+，能够按时偿付债务本息。发行人无法保证主体信用等级在本次债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用等级在本次债券存续期内发生负面变化，本次债券的市场交易价格可能发生剧烈波动，甚至导致本次债券无法在上交所进行上市交易。

#### （六）本次债券所特有的风险

尽管在本次债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债资金专项账户和限制股息分配政策等多项偿债保障措施来控制和保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

### 二、发行人的相关风险

#### （一）财务风险

##### 1、应收账款回收风险

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人应收账款账面价值分别为 56,929.82 万元、21,102.54 万元、151,444.09 万元和 126,691.39 万元，占流动资产的比例分别为 1.84%、0.65%、3.99% 和 3.28 %。发行人应收账款主要为应收重庆市沙坪坝区土地整治储备中心、重庆大学城区建设委员会、中国农业发展银行沙坪坝支行、中铁十八局集团隧道工程有限公司、重庆市轨道交通（集团）有限公司款项等。虽然发行人应收账款对手方主要为政府单位，出现风险的可能性较小，但是非政府性质的应收账款仍占一定比例，若未来外部形势发生重大变化，发行人应收账款无法正常回收，将对发行人正常经营造成不利影响。

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,687,937.30 万元、1,449,490.97 万元、2,014,059.16 万元和 2,014,937.22 万元，占流动资产的比重分别为 54.43%、44.42%、53.07% 和 52.12%。发行人其他应收款主要为应收重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司、重庆市沙坪坝区土地整治储备中心、重庆市沙坪坝区财政局、重庆市沙坪坝区国库支付中心、重庆市沙坪坝区征地办公室、重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会往来款、征迁款等。尽管发行人其他应收款主要对手方为政府部门，出现风险的可能性较小，但是由于其他应收款项的金额比较大，未来一旦外部形势发生重大变化，造成发行人其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

## 2、存货占比较高及跌价风险

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人存货账面价值分别为 1,097,362.48 万元、1,537,178.09 万元、1,500,655.44 万元和 1,589,740.72 万元，占流动资产的比例分别为 35.39%、47.10%、39.54% 和 41.12%。发行人存货主要为土地开发成本，包括划拨取得的土地使用权、土地拆迁复垦及整理支出成本、建设配套的乡镇居民物业成本、所发生的借款费用以及开发过程中产生的其他成本。如未来土地开发投入增加导致发行人存货余额增长，若周转速度不能改善，可能对发行人的偿债能力产生不利影响。此外，报告期内未发现发行人存货有减值迹象，故暂未提取存货跌价准备。如果未来宏观经济或政策形势发生重大变化，则可能对发行人存货账面价值产生较大影响，发行人存货存在一定的跌价风险。

### 3、其他非流动资产占比较高的风险

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人其他非流动资产分别为 2,609,089.08 万元、2,761,014.82 万元、2,759,801.11 万元和 2,946,539.92 万元，占非流动资产的比重分别为 64.41%、65.62%、81.23%和 85.04%，在非流动资产中占比最大。发行人其他非流动资产主要由代建工程成本、水库资产、预付资产购置款等构成。如代建工程中资金未能及时结算，则有可能对公司的资产流动性及盈利能力产生不利影响。

### 4、有息债务占比较高的风险

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人有息债务分别为 4,101,274.44 万元、4,331,193.82 万元、3,854,720.69 万元和 4,019,891.11 万元，占总负债的比例分别为 86.93%、86.03%、81.07%和 82.20%。报告期内发行人有息债务整体水平较高。发行人有息债务较高一定程度增加了公司的财务费用支出，同时也加大了公司未来债务偿还的压力。随着主营业务的快速发展，公司外部融资需求预计会进一步上升，有息债务规模可能会继续增加。

### 5、资产负债率较高的风险

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 65.97%、67.39%、66.11%和 66.71%，资产负债率较高。近年来，为适应主营业务的快速发展，发行人加快了融资步伐，债务逐渐增加。虽然发行人与各大金融机构建立了良好的合作关系，直接融资渠道通畅，但是如果未来发行人不能有效控制债务规模，债务持续增长将会对发行人的长期偿债能力造成不利影响。

### 6、核心业务收入毛利率波动的风险

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，土地整治收入分别为 125,041.45 万元、141,478.07 万元和 121,872.38 万元，是发行人最主要的收入来源，在发行人营业收入中的占比分别为 87.41%、90.43%和 86.55%，土地整治业务毛利率分别为 35.40%、65.82%和 12.50%，波动较大。若未来发行人土地整治业务毛利率水平发生不利变化，可能对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

## 7、盈利能力较低的风险

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人平均总资产回报率分别为 0.54%、0.69% 和 0.46%，发行人平均总资产回报率较低；2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人加权平均净资产收益率分别为 0.94%、0.70% 和 0.50%，发行人加权平均净资产收益率较低。虽然发行人的平均总资产回报率和加权平均净资产收益率由发行人所处的基础设施建设和土地整治行业性质决定，发行人的项目开发周期较长，前期投入大、回收期限长、产生利润少。但若发行人不能及时将项目收益变现，发行人的盈利能力将会受到极大的挑战。

## 8、期间费用增加的风险

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人期间费用分别为 31,405.29 万元、41,727.17 万元和 30,212.10 万元，占营业收入的比重分别为 21.95%、26.67% 和 21.45%。从结构上来看，管理费用和财务费用是期间费用的主要组成部分。公司的管理费用主要为人工成本，财务费用则主要为贷款利息支出。如公司未来不能采取有效的措施，控制好期间费用规模，将会对公司的盈利能力和利润水平带来一定的风险。

## 9、对外担保较大的风险

截至 2022 年 6 月末，发行人的担保余额为 745,145.46 万元，占 2022 年 6 月末净资产的比例为 30.53%；发行人对外担保皆为保证担保形式，对外担保金额较大。发行人对外担保对象主要是重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司和重庆共享工业投资有限公司，重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司最新外部评级 AA+，重庆共享工业投资有限公司最新外部评级 AA，虽然目前被担保公司经营状况良好，但是仍不排除未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人所担保债务的情况，从而导致发行人出现代偿风险。

## 10、受限资产金额较大的风险

发行人对外借款多通过资产抵质押等方式获得，由此导致受限资产规模较大。截至 2022 年 6 月末，发行人用于担保及其他原因造成所有权及使用权受到限制的资产（不包括未来工程代建项目的成本回款）合计为 102,875.36 万元，占 2022 年



6 月末发行人净资产的 4.22%。发行人已设定担保的资产规模较大，影响公司的资产变现能力。虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致公司不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营受到不利影响。

#### 11、可用授信额度较低的风险

截至 2022 年 6 月末，发行人与国开行、工行、三峡银行、光大银行等各家国有银行、政策性银行、股份制银行、城商行合作良好，发行人已获得银行授信额度为 3,513,100.00 万元，已使用 2,232,405.00 万元，未使用额度为 1,280,695.00 万元，未使用额度较小。尽管发行人资信优良，融资渠道较为通畅，但是仍面临未使用授信额度较低的风险。如果未来发行人不能获取更多的授信或者不具备合理调配授信额度滚动使用的能力，其偿债能力和正常经营都有可能受到不利影响。

#### 12、子公司经营亏损或微利风险

截至 2022 年 6 月末，发行人下属子公司 9 家。发行人部分子公司由于为项目管理公司，本身不形成收入，因而形成亏损，此外部分公司由于开展的业务量较少，营业收入及净利润规模都较低，如果发行人子公司经营不善导致亏损较大，可能会对公司经营业绩产生一定影响。

#### 13、集中偿付及再融资风险

截至 2022 年 6 月末，发行人有息负债 4,019,891.11 万元，占总负债的 82.20%。有息债务兑付压力集中在 2022 年至 2024 年，发行人偿债资金来源主要包括自身经营收入、政府回款及再融资，如果发行人融资渠道受阻或经营收入出现波动，可能会对本次债券的偿付产生一定影响。

## （二）经营风险

#### 1、经济周期风险

城市基础设施的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而

对发行人盈利能力产生不利影响。此外，土地市场行情以及发行人所在地区经济发展趋势的不确定性也会对项目经济效益产生影响。

## 2、发行人运营风险

发行人是重庆沙坪坝区主要的城市建设与运营主体，主要从事基础设施建设、土地整治等业务。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人持续融资能力及运营效益，进而影响本期债券偿付。

## 3、项目建设风险

发行人承担沙坪坝区港凤凰广场项目、档案馆工程项目、井口江家院安置房项目、嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治工程等业务，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、意外事故和突发状况等，会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。

## 4、合同履约风险

工程管理收入是公司重要收入来源之一，与沙坪坝区财政局签订的项目建设委托协议的执行将影响企业主要收入。在未来运营过程中，政府出现财务困难时，可能会出现履约困难现象。同时，发行人承建的基础设施建设项目较多，与施工单位签订项目建设的相关合同较多。一方面，如果施工单位因为各种问题出现无法履约的情况，将会对发行人的项目建设及盈利状况产生不利影响。另一方面，如果未来发行人现金流紧张，可能导致对外签署的施工合同不能按时付款，从而在一段时间内影响发行人信用以及资信，对发行人后续运营以及融资均带来负面影响。因此，发行人未来存在一定的合同履约风险。

## 5、主营业务区域集中度较高风险

发行人为国有控股有限责任公司，为重庆沙坪坝区主要的城市建设与运营主体，主要承担沙坪坝区代建工程、土地整理开发等任务，业务区域集中在重庆市沙坪坝区，如果沙坪坝区市场出现萎缩或增速放缓的情形，发行人的业务收入不能达

到预期或收款进度受到影响，将对公司生产经营产生不利影响。

#### 6、优质资产划转风险

发行人为国有控股公司，其实际控制人为沙坪坝区国有资产监督管理委员会。受政府统筹安排的影响，发行人名下优质资产有可能被无偿划转，会对发行人的偿债保障存在一定的影响。

#### 7、业务结构单一风险

土地整治收入和工程管理收入是发行人最主要的收入和利润来源。2021 年度，发行人实现主营业务收入 132,266.11 万元，其中工程管理业务收入 3,692.05 万元，土地整治收入 121,872.38 万元，占营业收入的比重分别为 2.62%和 86.55 %，其他收入主要为少量培训服务业务收入和租赁业务收入等。如果城市建设市场发生不利于公司的变化，则有可能为公司带来经营风险。

#### 8、土地出让计划不确定风险

发行人拥有较大规模的土地资产，土地整治业务是发行人收入和现金流的主要来源。而土地整治开发面积受政府土地出让规划和市场需求等多方面因素影响，若未来土地市场出现不利变化，这种不确定性会影响发行人土地整治业务进度和计划。

#### 9、合同定价风险

发行人合同定价按照市场价格、公平协商原则进行，坚持市场化运作，但由于其主要从事土地整治开发和基础设施建设，交易对象较为特殊，若合同定价不公允将直接影响发行人的收入水平，从而影响发行人的盈利能力。

#### 10、关联交易风险

发行人与关联人之间的关联交易遵循诚信、平等、自愿、公平、公开、公允原则，其关联交易的审批严格按照相关法律法规和《公司章程》等规定的权限履行审批程序，但如出现关联交易定价不公允等情形，则可能对公司的生产经营产生一定影响。

#### 11、新冠肺炎疫情加剧风险

自 2020 年 1 月底，新冠肺炎疫情爆发以来，发行人土地整治业务、工程管理业务等主营业务的审批手续及建设进度受到一定影响，进而对公司盈利及回款产生影响，但随着 2020 年 3 月下旬，重庆市各级单位陆续复工，目前公司各项工作已正常开展。如若疫情后续加剧，可能会对发行人各项业务进度产生较大影响。

#### 12、重大诉讼（仲裁）风险

截至本募集说明书签署之日，发行人本部有 2 起重大未决诉讼，涉及金额为 4.89 亿元。上述重大诉讼为发行人在经营过程中产生的正常纠纷，假设败诉或相关财产被采取执行措施将对发行人的经营情况产生一定影响。

#### 13、部分项目未签代建协议风险

发行人是重庆市沙坪坝区主要的城市建设与运营主体，主要从事代建工程、土地整治等业务。发行人承建的基础设施建设项目较多，其中部分项目未与政府部门签订代建协议。未来，如果代建工程费用不能及时回收，则可能会影响发行人的偿债能力。

### （三）管理风险

#### 1、公司业务发展过程中的管理风险

本次发行完成后，公司资产规模将进一步增加。公司经营规模和区域的持续扩大对管理能力提出了更高要求，需要公司在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。随着公司募集资金的到位、新项目的实施，公司的经营决策、运作实施和风险控制难度均有所增加，对公司经营层的管理水平也提出了更高的要求。因此，公司存在着能否建立更为完善的内部约束激励机制、保证企业持续稳定运营的经营管理风险。公司已形成了成熟的经营模式和管理制度，培养并引进了一批经验丰富的业务骨干，但在未来发展过程中仍会面临着人力资源不足和风险控制难度加大等困难。

#### 2、安全生产管理的风险

发行人从事代建工程、土地整理开发等基础设施建设，可能对从业人员的人身安全造成一定程度的威胁。近年来，公司不断加大安全生产建设投入。近两年及一

期，公司未发生重大影响生产正常运转的安全生产事件，但未来突发安全事件的可能性依然存在。一旦安全生产防范措施执行不到位，将会对公司的生产建设带来一定的风险，影响公司正常的生产和经营。

### 3、下属子公司管理风险

截至 2022 年 6 月末，发行人下属子公司 9 家。发行人总报表范围涉及基础设施建设、资产经营、文化教育等行业，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致公司战略难以如期顺利实施。

### 4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人为国有企业，最终实际控制人为沙坪坝国资委。虽然公司治理结构较为完备，但一旦发生突发事件，则可能导致企业控股股东、董事、监事和高级管理人员发生重大变化。未来如对突发事件处理不当，则可能引发公司治理结构突然变化的风险。

## （四）政策风险

### 1、产业政策风险

发行人的经营领域主要涉及土地整治和城市基础设施建设等行业，属于国家支持发展的行业。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、政府支持政策变化风险

发行人主要从事土地整治和城市基础设施建设的投资活动，发行人在土地整治和城市基础设施建设方面受政府决策影响较大，对政府依赖程度较高。国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，若政府支持政策发生变化，将对发行人的经营产生不利影响。

### 3、信贷政策的风险

2010 年 6 月国务院发布了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号），要求地方各级政府要对融资平台公司债务进行一次全面清理，并按照分类管理、区别对待的原则，妥善处理债务偿还和在建项目后续融资问题。预计未来商业银行对地方政府融资平台的信贷管理会更加谨慎，发行人的融资难度会上升，可能会对发行人未来经营和财务状况产生一定的影响。

#### 4、融资平台政策变化风险

自国发〔2010〕19 号文发布后，国务院及有关部委陆续印发了多个文件以规范政府融资平台的融资行为。尽管为切实满足实体经济的合理融资需求，有效防范和化解财政金融风险，国办发〔2015〕40 号文提出有条件地支持政府融资平台在建项目后续融资；但是，在规范地方政府债务管理的长远目标下，政府融资平台的融资政策仍存在收紧的可能，这将会对发行人未来经营和财务状况产生一定的不利影响。

#### 5、土地政策变化风险

土地是城市开发必不可少的资源。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对发行人的生产经营产生重要影响。

#### 6、基础设施建设政策变化风险

发行人的经营领域涉及城市基础设施建设等行业，属于国家支持发展的行业。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。

---

## 第二节 发行概况

### 一、本次债券发行批准情况

#### （一）发行人董事会决议

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司于 2021 年【5】月【6】日召开董事会，同意公司发行重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券，债券期限不超过 5 年、总额不超过人民币 35 亿元，具体发行方案以相关部门批复为准。

#### （二）发行人股东会决议

本次债券的发行已经公司股东会同意，并于 2021 年【5】月【14】日出具同意发行重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券的股东会决议。

#### （三）注册情况及发行安排

2021 年【9】月【13】日，发行人本次面向专业投资者公开发行不超过【30】亿元公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可【2021】2990 号）。本期债券为本次注册项下第一期发行。

### 二、本期债券基本发行条款

（一）发行人全称：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司。

（二）债券全称：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（简称“22 迈瑞 G1”，债券代码：137898）。

（三）本期债券注册情况：发行人于 2021 年 9 月 13 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可【2021】2990 号），注册规模为不超过 30 亿元。

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司

债券（第一期）为本次债券注册下第一期发行。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元）

（五）债券期限：5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本次债券回售给发行人。

回售选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款（二）”

（六）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。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本次债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“三、本次债券的特殊发行条款（一）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由牵头主承销商九州证券股份有限公司和联席主承销商中信建投证券股份有限公司以余额包销的方式承销。

（十一）起息日期：本期债券起息日为【2022】年【10】月【14】日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为【2023】年至【2027】年间每年的【10】月【14】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2023】年至【2025】年间每年的【10】月【14】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）



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

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：

本期债券的兑付日为【2027】年【10】月【14】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2025】年【10】月【14】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券不做评级。

具体信用评级情况详见“第六节 企业信用信息”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后用于偿还公司回售的公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

### 三、本期债券的特殊发行条款

#### （一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本次债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本次债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

## （二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本次债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本次债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

## 四、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

### （一）本次债券发行时间安排

1、发行首日：【2022】年【10】月【13】日。

2、预计发行日期：【2022】年【10】月【13】日至【2022】年【10】月【14】日，共【2】个工作日。

3、网下申购期：【2022】年【10】月【12】日。

4、发行结束日：【2022】年【10】月【14】日。

### （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

### （三）本次债券上市安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2022 年 10 月 19 日。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

### （四）簿记建档、缴款等安排

本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 五、投资者适当性管理规定

根据《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2022 年修订）》，参与本次债券认购和转让的专业投资者，应符合下列条件：

（一）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行及其理财子公司、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

（二）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。

（三）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

（四）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

- 1.最近 1 年末净资产不低于 2000 万元；
- 2.最近 1 年末金融资产不低于 1000 万元；
- 3.具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

（五）中国证监会和上海证券交易所认可的其他投资者。

上述所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

## 六、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- （二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关规定；
- （三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力；
- （四）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （五）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。

### 第三节 募集资金用途

#### 一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会审议通过和股东决定，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2021】2990 号）本次债券的注册总额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），采用分期发行。本期债券拟发行规模为不超过 10 亿元，为本次债券注册规模下第一期发行。

#### 二、本期债券募集资金运用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司回售的公司债券本金，本期债券用于偿还回售的公司债券如下表所示：

单位：年、亿元

债券简称	发行总额	当前余额	期限	起息日期	回售日期	到期日期	拟使用募集资金
19 迈瑞 03	10.00	10.00	3+2	2019.10.24	2022.10.24	2024.10.24	10.00
合计	<b>10.00</b>	<b>10.00</b>					<b>10.00</b>

#### 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

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因，需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过后向上海证券交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

债券存续期间，若变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人

会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，公司将及时披露募集资金用途变更的相关信息。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

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

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

发行人将按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排合理有效地使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，禁止发行人控股股东及其关联人占用募集资金。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）对发行人资产负债结构的影响

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

### （二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

### （三）对发行人短期偿债能力的影响

本次债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以最新一期末合并报表口径计算，发行人的流动比率及速动比率均有所提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力有所增强，负债结构进一步优化。

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

## 七、募集资金使用承诺

发行人承诺本次债券募集资金将全部用于募集说明书中约定用途。公司债券募集资金将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求和募集说明书的约定使用，若出现违反承诺的情况，发行人将依据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定承担相应的法律责任。

发行人承诺：（1）不用于新股配售、申购，或用于股票和其衍生品种、可转换公司债券等的交易和其他非生产性支出；（2）不将募集资金直接或间接转借他人使用；（3）不直接或间接用于房地产开发业务；（4）不用于弥补亏损和非生产性支出；（5）本次债券不涉及新增政府债务，不用于地方政府融资平台，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任，本次债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务，不投向不产生经营性收入的公益性项目；（6）不用于持有以交易为目的的金融资产、委托理财等财务性投资，且不会直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；（7）本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本次债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人承诺本次债券偿还的部分不实施转售。（8）本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。发行人是本次债券的唯一法定偿债人，地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

## 八、发行人前次公司债券募集资金使用情况

2020 年 4 月 21 日，发行人获得上海证券交易所《挂牌转让无异议函》，发行人获准面向专业投资者非公开发行总额不超过 50 亿元（含 50 亿元）的公司债券，截至本募集说明书签署日，已发行四期债券，发行金额共计 32.10 亿元，具体如下：



重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）已于 2021 年 2 月 5 日发行完成，债券简称“21 迈瑞 02”，募集资金总额 6.10 亿元。

截至本募集说明书签署日，上述募集资金已经全部使用完毕，募集资金使用情况与《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》披露募集资金运用计划一致。

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）已于 2021 年 3 月 9 日发行完成，债券简称“21 迈瑞 03”，募集资金总额 11.30 亿元。

截至本募集说明书签署日，上述募集资金已经全部使用完毕，募集资金使用情况与《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》披露募集资金运用计划一致。

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券（第三期）已于 2021 年 4 月 13 日发行完成，债券简称“21 迈瑞 04”，募集资金总额 4.70 亿元。

截至本募集说明书签署日，上述募集资金已经全部使用完毕，募集资金使用情况与《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券（第三期）募集说明书》披露募集资金运用计划一致。

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券（第四期）已于 2021 年 8 月 2 日发行完成，债券简称“21 迈瑞 05”，募集资金总额 10.00 亿元。

截至本募集说明书签署日，上述募集资金已经全部使用完毕，募集资金使用情况与《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券（第四期）募集说明书》披露募集资金运用计划一致。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司
法定代表人	张继雄
注册资本	617,112.22万元人民币
实缴资本	617,112.22万元人民币
设立（工商注册）日期	2004年6月10日
统一社会信用代码	91500106762673180J
注册地	重庆市沙坪坝区月台路12号附1号
住所	重庆市沙坪坝区凤天大道157号
邮政编码	400038
所属行业	建筑行业中的土木工程建筑业
经营范围	负责城市基础设施投融资建设,实施城市基础设施建设及运行管理,实施城区开发、旧城改造、次级河流治理、地质灾害治理、房地产开发(凭相关的资质证书执业),实施股权投资,参与西部八镇小城镇建设,实施农村土地资源、水资源及森林资源开发利用,管理运作授权的国有资产经营及处置。(法律法规禁止经营的不得经营,法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营)
电话及传真号码	023-65317939、023-65305211
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	郝朝蓬(财务负责人) 联系电话: 023-65317939

## 二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

### （一）发行人设立情况

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司前身为重庆迈瑞资产经营有限责任公司，系由重庆市沙坪坝区国有资产管理中心出资成立，2004 年 5 月 31 日，重庆市沙坪坝区财政局出具《关于出资组建重庆迈瑞资产经营有限责任公司有关事宜的决议》（沙财企【2004】167 号），2004 年 6 月 4 日，重庆市沙坪坝区人民政府出具《沙坪坝区人民政府关于组建重庆迈瑞资产经营有限责任公司的批复》（沙府发【2004】74 号），同意组建重庆迈瑞资产经营有限责任公司。于 2004 年 6 月 10 日经重庆市工商行政管理局登记注册，其《企业法人营业执照》注册号为 5001061805417，初始注册资本为 10,000.00 万元，为实物资产出资。经重庆普华会计师事务所审验，并出具普华【2004】验字 013 号验资报告。发行人设立时的股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	100.00

### （二）发行人历史沿革

#### 1、第一次增资至 35,630.08 万元

2005 年 8 月 8 日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以股权划转方式增资 35,630.08 万元，经重庆渝咨会计师事务所审验，出具渝咨会验字【2005】043 号验资报告。增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	35,630.08	100.00
合计	35,630.08	100.00

#### 2、第二次增资至 112,007.57 万元

2006 年 12 月 31 日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以债权和资本公积转增实收资本方式增资 76,377.50 万元，经重庆渝咨会计师事务所审验，出具渝咨会验字【2007】108 号验资报告。增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	112,007.57	100.00
合计	112,007.57	100.00

### 3、发行人更名为重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

2007 年 10 月 31 日，经沙坪坝区人民政府《沙坪坝区人民政府关于同意重庆迈瑞资产经营有限责任公司更名为重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司的批复》（沙府发【2007】140 号）批准，重庆迈瑞资产经营有限责任公司更名为重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司，并取得重庆市沙坪坝区工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为 500106000004876。

### 4、第三次增资至 129,007.57 万元

2008 年 3 月 7 日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币方式增资 17,000.00 万元，经重庆渝咨会计师事务所审验，出具渝咨会验字【2008】028 号验资报告。增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	129,007.57	100.00
合计	129,007.57	100.00

### 5、第四次增资至 159,007.57 万元

2008 年 3 月 13 日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币方式增资 30,000.00 万元，经重庆渝咨会计师事务所审验，出具渝咨会验字【2008】038 号验资报告。增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	159,007.57	100.00
合计	<b>159,007.57</b>	<b>100.00</b>

#### 6、第五次增资至 210,307.57 万元

2008 年 12 月 23 日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以资本公积转增实收资本方式增资 51,300.00 万元，经重庆恒申达会计师事务所审验，出具重恒申达会验字【2008】第 272 号验资报告。增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	210,307.57	100.00
合计	<b>210,307.57</b>	<b>100.00</b>

#### 7、第一次减资至 178,112.22 万元

2009 年 8 月 31 日，根据沙坪坝区财政局《沙坪坝区财政局关于同意城投公司将龙润公司股权无偿划转给工投公司的批复》（沙财企【2009】879 号），重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以股权划转方式减资 32,195.35 万元，经大信会计师事务所重庆分所审验，出具大信渝验字【2010】第 00014 号验资报告。减资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	178,112.22	100.00
合计	<b>178,112.22</b>	<b>100.00</b>

#### 8、第六次增资至 228,112.22 万元

2012 年 12 月 12 日，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心以货币方式增资 50,000.00 万元，经大信会计师事务所重庆分所审验，出具大信渝验字【2012】第 0041 号验资报告。增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	228,112.22	100.00
合计	<b>228,112.22</b>	<b>100.00</b>

#### 9、第七次增资至 378,112.22 万元

2015 年 12 月 16 日，根据《关于同意增加注册资本金的批复》（沙国资中心【2015】57 号），重庆市沙坪坝区国有资产管理中心同意向发行人以现金方式增加注册资本 150,000.00 万元，经重庆渝资会计师事务所有限责任公司审验，出具渝咨会验字【2018】017 号验资报告。发行人于 2015 年 12 月 24 日收到重庆市沙坪坝区国有资产管理中心批复的全部增资款，增资后股权结构为：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	378,112.22	100.00
合计	<b>378,112.22</b>	<b>100.00</b>

#### 10、第八次增资至 417,112.22 万元

2016 年 4 月 7 日，根据《关于同意重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司增资扩股相关事宜的批复》（沙国资中心【2016】11 号），发行人注册资本由 378,112.22 万元增加至 417,112.22 万元。变更后，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心出资 378,112.22 万元，中国农发重点建设基金有限公司出资 9,500.00 万元，国开发展基金有限公司出资 29,500.00 万元，经重庆渝资会计师事务所有限责任公司审验，出具渝咨会验字【2018】018 号验资报告。发行人股权结构如下表所示：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	378,112.22	90.65
中国农发重点建设基金有限公司	9,500.00	2.28
国开发展基金有限公司	29,500.00	7.07
合计	<b>417,112.22</b>	<b>100.00</b>

## 11、第九次增资至 617,112.22 万元

2017 年 12 月 29 日，根据《关于同意重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司增加注册资本金的批复》（沙国资中心【2017】57 号），发行人注册资本由 417,112.22 万元增加至 617,112.22 万元。变更后，重庆市沙坪坝区国有资产管理中心出资 578,112.22 万元，中国农发重点建设基金有限公司出资 9,500.00 万元，国开发展基金有限公司出资 29,500.00 万元，经重庆渝咨会计师事务所有限责任公司审验，出具渝咨会验字【2018】019 号验资报告。发行人股权结构如下表所示：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产管理中心	578,112.22	93.68
中国农发重点建设基金有限公司	9,500.00	1.54
国开发展基金有限公司	29,500.00	4.78
合计	617,112.22	100.00

## 12、控股股东及实际控制人发生变更

根据《关于调整区国有资产管理中心部分机构编制事宜的通知》（沙委编发【2019】32 号），重庆市沙坪坝区国有资产管理中心（以下简称“区国资中心”）不再承担区属国有重点企业出资人职责。2019 年 8 月 14 日，重庆市沙坪坝区人民政府同意重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会（以下简称“区国资委”）《关于变更区属国有企业出资人的请示》（沙国资文【2019】46 号），将区属国有资产出资人由重庆市沙坪坝区国有资产管理中心变更为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。2019 年 11 月 7 日，完成相应工商变更，发行人控股股东及实际控制人由区国资中心变更为区国资委。发行人股权结构如下表所示：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会	578,112.22	93.68
中国农发重点建设基金有限公司	9,500.00	1.54
国开发展基金有限公司	29,500.00	4.78

合计	617,112.22	100.00
----	------------	--------

### 13、股东股权变更

2021 年 6 月，国开基金、重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会、发行人、重庆市沙坪坝区财政局签订股权转让协议，约定由重庆市沙坪坝区财政局向国开基金支付股权转让价款，并指定重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会受让国开基金持有发行人 0.73% 的股权，至此，国开基金持有发行人 4.05% 的股权。

发行人股权结构如下表所示：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会	582,612.22	94.41
中国农发重点建设基金有限公司	9,500.00	1.54
国开发展基金有限公司	25,000.00	4.05
合计	617,112.22	100.00

### 14、控股股东变更

2022 年 1 月，根据《重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会关于重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司国有股权划转的通知》（沙国资发【2022】14 号），重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会将持有的发行人 94.41% 股权无偿划转给西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司。股权变更后，发行人控股股东变更为沙兴实业，实际控制人为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会保持不变。发行人股权结构如下表所示：

单位：万元，%

股东	出资额	出资比例
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	582,612.22	94.41
中国农发重点建设基金有限公司	9,500.00	1.54
国开发展基金有限公司	25,000.00	4.05
合计	617,112.22	100.00



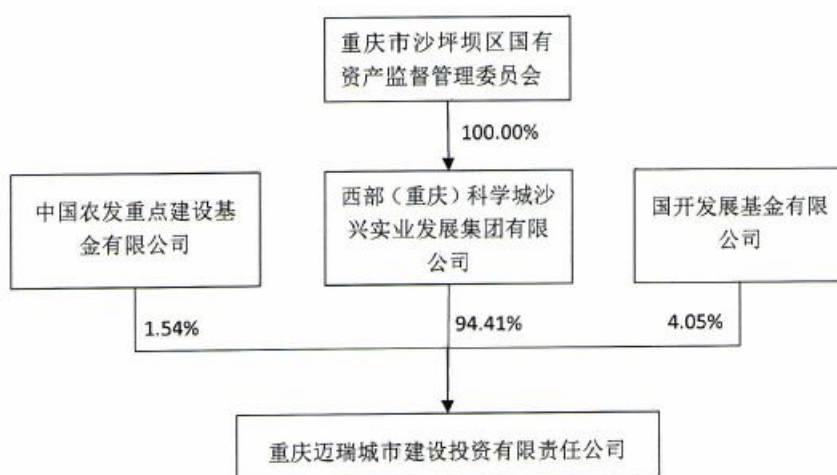
### （三）发行人重大资产重组情况

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

## 三、发行人控股股东和实际控制人情况

### （一）股权结构图

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：



### （二）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东为西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司，持有发行人 94.41% 股权，实际控制人为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会；发行人股权出资额及持股比例如下所示：

单位：万元，%

股东名称	出资额	出资比例
西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司	582,612.22	94.41

西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司成立于 2017 年 6 月 13 日，注册资本为 30 亿元，统一社会信用代码：91500106MA5UMTGM44，唯一股东为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。业务范围：许可项目：建设工程施工（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：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），市政设施管理，园林绿化工程施工，城市绿化管理，工程管理服务，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外），物业管理，园区管理服务，企业管理咨询，水污染治理，土壤污染治理与修复服务，地质灾害治理服务，农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营，停车场服务，住房租赁，非居住房地产租赁，安全咨询服务，安全、消防用金属制品制造，安防设备制造，安全技术防范系统设计施工服务，摄像及视频制作服务，汽车拖车、救援、清障服务（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）

重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会于 2019 年 1 月 25 日正式挂牌成立，依法履行出资人职责，依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等出资人权力；负责区属企业国有资产监管，承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任，建立和完善经营业绩考核指标体系，制定考核标准。

截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东及实际控制人未有将发行人的股权进行质押的情况，同时也不存在股权争议情况。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）发行人合并范围内的子公司情况

截至 2022 年 6 末，纳入发行人合并报表的子公司共 9 家，基本情况如下表所示：

单位：%

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权比例	取得方式
1	重庆市沙坪坝区瑞欣城市建设有限责任公司	重庆市沙坪坝区	基础设施的投资和管理	100.00	100.00	其他
2	重庆沙坪坝教育投资有限责任公司	重庆市沙坪坝区	公共设施管理行业	100.00	100.00	投资设立
3	重庆富源新农村建设投资有限公司 <sup>注 1</sup>	重庆市沙坪坝区	公共设施管理行业	86.96	100.00	其他
4	重庆瑞诚创业投资担保有	重庆市沙	金融业-其他资本市场服务	100.00	100.00	其他

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	享有的表决权比例	取得方式
	限公司	坪坝区				
5	重庆丰文实业有限公司 <sup>注2</sup>	重庆市沙坪坝区	公共设施管理行业	55.56	100.00	投资设立
6	重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司 <sup>注3</sup>	重庆市沙坪坝区	基础设施建设管理、房地产开发业	67.53	100.00	其他
7	重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	重庆市沙坪坝区	公共设施管理行业	100.00	100.00	其他
8	重庆凰佳科技发展有限公司	重庆市沙坪坝区	汽摩研发制造	100.00	100.00	其他
9	重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校 <sup>注4</sup>	重庆市沙坪坝区	非学历教育	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并

注 1：根据发行人及子公司重庆富源新农村建设投资有限公司与中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）、重庆市沙坪坝区人民政府签订的《中国农发重点建设基金投资协议》，由农发基金对富源新农投增资 1.5 亿元，用于重庆市沙坪坝区中梁镇新型城镇化特色小镇建设项目，增资后发行人持股比例由 100.00% 变更为 86.96%，农发基金不向富源新农投派董事、监事和高级管理人员，不直接参与富源新农投的日常经营管理。农发基金有权选择重庆市沙坪坝区人民政府或发行人承担上述投资的收购义务，收购计划为 2034 年、2035 年、2036 年各收购 0.5 亿元。农发基金本次投资的年投资收益率为 1.2%，每季度末月 21 日按季支付。

注 2：根据发行人及子公司重庆丰文实业有限公司与农发基金、重庆市沙坪坝区人民政府签订的《中国农发重点建设基金投资协议》，由农发基金对丰文实业增资 2 亿元，用于沙坪坝区嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治工程，增资后发行人持股比例由 100.00% 变更为 55.56%，农发基金不向丰文实业派董事、监事和高级管理人员，不直接参与丰文实业的日常经营管理。农发基金有权选择重庆市沙坪坝区人民政府或发行人承担上述投资的收购义务。农发基金本次投资的年投资收益率为 1.2%，每季度末月 20 日按季支付。

注 3：2019 年 12 月 13 日，重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司与发行人和重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司签订增资扩股三方协议，泛欧铁路公司对滨江建设公司增资 30 亿元，并约定重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司不参与滨江建设公司的经营管理，且重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司也未向滨江建设公司派驻董事、监事和高级管理人员。

注 4：重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校为民办学校。

发行人主要子公司基本情况如下表所示：

#### 1、重庆市沙坪坝区瑞欣城市建设有限责任公司

重庆市沙坪坝区瑞欣城市建设有限责任公司成立于 1992 年 11 月 24 日，法定代表人为余凌，注册资本 48,853.49 万元，为发行人全资子公司，经营范围主要包括：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，瑞欣城建总资产为 191,754.74 万元，总负债为 143,388.48 万元，净资产为 48,366.25 万元，资产负债率为 74.78%。2021 年度，瑞欣城建实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-21.91 万元。

## 2、重庆沙坪坝教育投资有限责任公司

重庆沙坪坝教育投资有限责任公司成立于 2015 年 5 月 4 日，法定代表人为王世刚，注册资本 30,000.00 万元，为发行人全资子公司，经营范围主要包括：教育资产管理，教育配套设施、配套产业的投资与经营（以上范围均不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务），教育基础设施建设，后勤管理服务，物业管理（凭相关资质证书执业）；自有房屋租赁；代收水电气费；人力资源管理咨询（须取得相关行政许可或审批后方可从事经营）；其他印刷品印刷（须取得相关行政许可或审批后方可从事经营）；商务信息咨询；会展策划。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）

截至 2021 年末，沙坪坝教投总资产为 194,301.91 万元，总负债为 196,796.97 万元，净资产为-2,495.06 万元，资产负债率为 101.28%。2021 年度，沙坪坝教投实现营业收入 171.02 万元，实现净利润-6,214.29 万元。

## 3、重庆富源新农村建设投资有限公司

重庆富源新农村建设投资有限公司成立于 2007 年 12 月 27 日，法定代表人为刘吉刚，注册资本 115,000.00 万元，为发行人控股子公司，经营范围主要包括：房地产开发（凭相关资质证书执业）；土地整治储备及存量建设用地开发利用；农村土地资源、水资源及森林资源开发利用；从事城乡统筹发展基础设施建设项目；社会公益项目及相关产业项目的投融资；水果、蔬菜、中药材、绿化植物的种植、收购、销售；水产品、农副产品的养殖、初加工、收购、销售；会议服务。

（法律法规禁止经营的不得经营，法律法规限制经营的项目取得许可后经营）

截至 2021 年末，富源新农投总资产为 298,717.08 万元，总负债为 87,401.46 万元，净资产为 211,315.62 万元，资产负债率为 29.26%。2021 年度，富源新农投实现营业收入 0.00 万元，实现净利润-261.00 万元。

#### 4、重庆瑞诚创业投资担保有限公司

重庆瑞诚创业投资担保有限公司成立于 2007 年 2 月 12 日，法定代表人为王世刚，注册资本 63,500.00 万元，为发行人全资子公司，经营范围主要包括：从事投资、融资项目、金融、房地产、证券等行业的投资及其相关信息咨询服务；在相关法律、法规允许范围内从事重点项目信用担保业务。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）

截至 2021 年末，瑞诚创投担保总资产为 76,893.65 万元，总负债为 10,987.34 万元，净资产为 65,906.31 万元，资产负债率为 14.29%。2021 年度，瑞诚创投担保实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 507.56 万元。

#### 5、重庆丰文实业有限公司

重庆丰文实业有限公司成立于 2015 年 11 月 2 日，法定代表人为张继雄，注册资本 45,000.00 万元人民币，为发行人控股子公司（发行人持股 55.56%，中国农发重点建设基金有限公司持股 44.44%），经营范围主要包括：餐饮服务，食品经营（销售预包装食品），住宿服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：商务信息咨询；基础设施项目建设、农业水利项目建设及运营管理；土地整治，土地开发以及与建筑业相关的业务（凭资质证执业），销售：建筑材料（不含危险化学品），林业产品销售，会议及展览服务，礼仪服务，业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训），面向家长实施的家庭教育咨询服务，教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动），组织文化艺术交流活动，招生辅助服务，露营地服务，体验式拓展活动及策划，旅行社服务网点旅游招徕、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）

截至 2021 年末，丰文实业总资产为 634,746.59 万元，总负债为 571,387.99 万元，净资产为 63,358.59 万元，资产负债率为 90.02%。2021 年度，丰文实业实

现营业收入 1,061.95 万元，实现净利润-3,173.71 万元。

#### 6、重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司

重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司成立于 1998 年 10 月 6 日，法定代表人为崔巨光，注册资本 154,000.00 万元人民币，为发行人子公司，经营范围主要包括：组织基础设施工程及工业与民用建筑工程建设；房地产开发（二级，按许可证核准的范围及期限从事经营）；农业综合开发及基础设施建设工程的投资；销售：建筑材料（不含危险化学品）。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）

截至 2021 年末，滨江建设总资产为 573,747.12 万元，总负债为 46,990.27 万元，净资产为 526,756.85 万元，资产负债率为 8.19%。2021 年度，滨江建设实现营业收入 302.88 万元，实现净利润 1,313.76 万元。

#### 7、重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司

重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司成立于 2006 年 6 月 8 日，法定代表人为张继雄，注册资本为 30,000.00 万元人民币，为发行人子公司，经营范围主要包括：许可项目：互联网信息服务，住宿服务，网络文化经营，体育场地设施经营（不含高危险性体育运动），道路旅客运输经营，餐饮服务，城市生活垃圾经营性服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：汽车、摩托车新技术开发；有线网络技术开发；加工、销售：汽车及摩托车配件；销售：五金、化工原料（不含化危品）、建材（不含危险化学品）；清洁服务；市政设施维护，停车场服务，信息技术咨询服务，工程管理服务，园林绿化工程施工，住房租赁，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），组织文化艺术交流活动，企业形象策划，会议及展览服务，单位后勤管理服务，旅游开发项目策划咨询，工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外），农副产品销售，广告设计、代理，客运索道经营，游乐园服务，酒店管理，物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，瑞璟城市总资产为 3,584.90 万元，总负债为 3,228.08 万元，净资产为 356.82 万元，资产负债率为 90.05%。2021 年度，瑞璟城市实现营业收

入 492.51 万元，实现净利润 23.70 万元。

#### 8、重庆凰佳科技发展有限公司

重庆凰佳科技发展有限公司成立于 2005 年 9 月 22 日，法定代表人为王世刚，注册资本为 30.00 万元人民币，为发行人子公司，经营范围主要包括：一般项目：汽车、摩托车新技术开发、制造；销售：摩托车配件、汽车配件、建筑材料（不含危险化学品）、化工原料（不含危险化学品）、五金；自有房屋租赁。（以上范围国家法律、法规禁止经营的不得经营；国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）\*（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，凰佳科技总资产为 350.69 万元，总负债为 61.83 万元，净资产为 288.86 万元，资产负债率为 17.63%。2021 年度，凰佳科技实现营业收入 0.00 万元，实现净利润 3.87 万元。

#### 9、重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校

重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校成立于 2017 年 7 月 10 日，法定代表人为王建中，注册资本为 100.00 万元人民币，为发行人子公司，经营范围主要包括：线下非学历教育，艺术、科技、棋类及成人文化培训。

截至 2021 年末，五云山寨教育培训总资产为 6,564.47 万元，总负债为 131.37 万元，净资产为 6,433.10 万元，资产负债率为 2.00%。2021 年度，五云山寨教育培训实现营业收入 507.82 万元，实现净利润-355.14 万元。

## （二）发行人主要的合营、联营企业和参股子公司的基本情况

### 1、发行人联营企业

截至 2022 年 6 月末，发行人参股子公司 1 家，基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	单位名称	经营范围	成立日期	注册资本	持股比例
1	重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司	体育场馆建设投资、城市建设投资、建设工程项目的投资服务；房地产开发；承办经批准的体育比赛及文化演出活动、组织和承办会议会展服务；场地租赁；体育器材销售；物业管理。	2011 年 6 月 10 日	10,000.00	22.00%

		(以上范围法律法规禁止经营的不得经营, 法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营)			
--	--	---	--	--	--

重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司成立于 2011 年 6 月 10 日, 法定代表人为邓勇, 注册资本 10,000.00 万元, 为发行人参股子公司, 经营范围主要包括: 体育场馆建设投资、城市建设投资、建设工程项目的投资服务; 房地产开发; 承办经批准的体育比赛及文化演出活动、组织和承办会议会展服务; 场地租赁; 体育器材销售; 物业管理。(以上范围法律法规禁止经营的不得经营, 法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营)

2014 年 1 月 28 日, 沙坪坝区法院裁定重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司破产清算。

## 2、发行人参股企业

除纳入发行人财务报表合并范围内子公司和合营、联营企业外, 发行人还参股了 5 家企业, 由于发行人对参股企业未派驻董事、监事或高级管理人员, 对参股企业无控制、共同控制或重大影响, 故将其纳入其他权益工具投资和其他非流动金融资产科目其他非流动金融资产核算。

# 五、发行人治理情况

## (一) 发行人治理结构

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》并建立了由股东会、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, 发行人的治理结构如下表所示:

### 1、股东会

发行人按照现代企业制度, 建立了完备的法人治理结构。根据《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司章程》, 发行人设股东会, 股东会由全体股东组成, 是发行人的权力机构, 行使下列职权: (1) 决定公司的经营方针和投资计划; (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事, 决定有关董事、监事的报酬事项;



（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司年度利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）对公司向其他企业投资或者为他人提供担保作出决议；（12）决定聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；（13）法律、行政法规或公司章程规定的其他职权。

股东会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年召开一次。经代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上董事，监事会提议，应当召开临时会议。股东会会议由董事会召集，董事长主持。股东会会议由股东按照认缴出资比例行使表决权，对所议事项作出决议，须经代表过半数以上表决权的股东通过。但是对公司修改章程、增加或减少注册资本以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式作出决议，须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

## 2、董事会

公司设董事会，由 5 人组成。非职工代表出任的，由股东会选举产生或罢免；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会（或职工代表大会）民主选举产生或罢免。董事任期每届三年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长一名，由董事会选举产生或罢免。董事会对股东会负责，行使下列职权：（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；（2）执行股东会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案、弥补亏损方案；（6）制定公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制定公司分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司的内部管理机构设置；（9）决定聘任和解聘公司经理及其报酬事项，根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）公司章程或股东会授予的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持，每年至少召开一次，经三分之一以上的董事、经理提议，应当召开临时董事长会议。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会会议应当有三分之二的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体

董事的过半数通过。

### 3、监事会

公司设监事会，监事会成员为 5 人。非职工代表出任的，由股东会选举产生或更换；职工代表出任的，由公司职工通过职工大会（或职工代表大会）民主选举产生或更换。每届监事会中职工代表的比例由股东会决定，但不低于监事会人数的三分之一。监事任期每届为三年，任期届满，可连选连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生或罢免。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会行使下列职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时股东会会议，在董事会不依职权召集和主持股东会会议时负责召集和主持股东会会议；（5）向股东会提出议案；（6）法律、行政法规、公司章程规定或股东会授予的其他职权。

监事会会议每年度至少召开二次，经三分之一以上的监事提议，应当召开临时监事会会议。监事会决议的表决实行一人一票制，监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行。监事会按其职权作出的决议，须经半数以上的监事通过方为有效。

### 4、经理

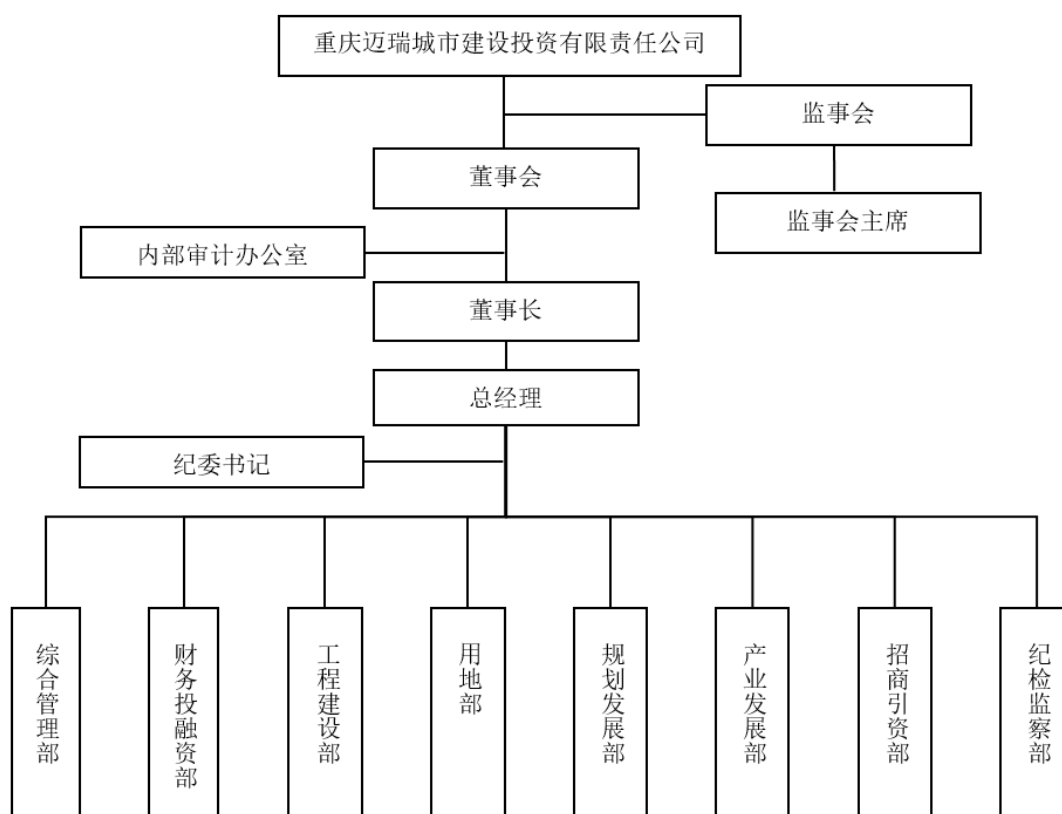
公司设经理，由公司董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟定公司基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；（7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；（8）股东会或董事会授予的其他职权。

发行人自设立以来，股东会、董事会、监事会、经理层等机构或人员均能够

按照有关法律、法规、《公司章程》及相关规则的规定，独立有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

## （二）发行人的组织架构

发行人公司内设综合管理部、财务投融资部、工程建设部、用地部、规划发展部、产业发展部、招商引资部和纪检监察部等 8 个职能部门。截至募集说明书签署日，公司组织结构参见下图：



发行人各部门主要职能如下表所示：

### 1、综合管理部

（1）负责公司党办党务、党建工作；组织实施年度经营管理计划，对各经营单位下经营指标，月度经营数据收集与汇总分析、协助组织日常经营检查；区重点任务接收与分解；公司行政后勤综合事务管理。

（2）负责公司人才的选聘、培训、薪酬、绩效、员工关系工作，为公司发展打造优秀的员工队伍。

## 2、财务投融资部

（1）承担投资项目的融资任务，负责项目建设资金多渠道融资工作；开展公司投融资工作，积极拓宽公司投融资渠道。

（2）负责公司日常会计核算及基础工作，并监督资产管理，对新项目进行税收策划工作，参与公司经济合同会签，协调理顺与有关的业务部门关系。

## 3、工程建设部

（1）研究沙坪坝区重点工程项目信息，进行工程项目技术、投资收益分析后，规划并申请与之相匹配的资源；组织工程前期报建及招投标工作。

（2）为公司实施工程项目建设提供经济、规范、科学的技术论证。根据有关规划、设计管理、施工技术管理的各项技术规范要求，负责为项目全程及项目中综合管线迁改提供技术管理和技术支持、协调工作；对各工程项目/拆迁项目实施质量安全督查。

（3）对公司重点工程实行全方位、全过程工程造价的控制和监管工作，把牢工程成本和设备材料询价关，负责审核公司招标文件及施工合同。

（4）负责项目全程施工及项目施工中的现场管理、安全管理和技术支持等业务工作，并负责综合管线的迁改工作。

## 4、用地部

（1）对征地拆迁中的被拆迁人进行安置，并办理相关证件手续，安置房源档案管理。

（2）完成工程项目中涉及的城乡征用拆迁工作，对公司所储备的土地进行整治，以达到土地一级开发的目的。

## 5、规划发展部

组织规划公司发展战略，研究公司可持续发展策略，研究城市发展规划、研究沙坪坝区土地资源、组织规划土地资源增值方案、引导政府匹配资源、土地购储、调规、土地招商策划。

## 6、产业发展部

负责市场开拓（市场分析、策略制度、业务洽谈及客户管理等）、资产经营

（资产信息管理及资产收验等）、投资管理（投前管理、投中管理及投后管理）、对接外部审计工作。

#### 7、招商引资部

负责信息研究，收集沙坪坝区对各项产业发展促进、鼓励等优惠政策，编制政策分析报告；负责市场业务及政府业务的拓展；负责招商计划的执行。

#### 8、纪检监察部

负责监督公司党办党务、党建工作；纪检监察、团委、工会以及法务工作。

### （三）发行人相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人董事会及监事会始终严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，股东会、董事会、监事会的召开程序符合相关法律、法规和规范性文件的规定；股东会、董事会、监事会的决议内容及签署均合法、合规、真实、有效。发行人召开的上述会议中涉及关联董事、关联股东或其他利益相关者应当回避的，该等人员均已回避表决。

### （四）发行人内部控制制度

发行人建立了完善的内部控制制度以保证内部控制制度符合公司业务管理的需要，对经营风险起到了有效的控制作用，具体如下表所示：

#### 1、资产管理制度

发行人根据国务院国有资产管理体制改革精神，结合发行人自身实际，制定了《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司资产管理制度（试行）》（渝迈瑞城投【2015】167号）、《关于修订《经营性资产出租管理办法》的通知》（渝迈瑞城投司发〔2020〕104号）。主要内容如下表所示：

##### （1）资产经营管理办法

公司对授权集中经营的国有资产和公司自有资产的处置，必须履行相关审批手续，不得擅自处置。公司对资产的出售、变卖、出让、转让等资产处置行为，应严格遵守国家法律、法规和有关规定，采取公开拍卖、招投标及其他方式进行。凡资产的出售、变卖、出让、转让等资产处置行为，按申请、审批、评估、交易、

产权变更和存量资产管理的程序进行。

公司利用资产进行资产置换、房地产开发、出资入股、联合开发等方式开展投资经营的，为降低资产经营风险，资产经营部配合相关部门做好资产投资可行性论证、编制可行性报告和提出资产投资方案。并对公司开展的各项资产抵押、资产质押等融资项目提供准确无误的相关材料。资产投资、融资经公司行政办公会或董事会决定后，报国资委审批。

## （2）经营性资产租赁办法

出租的基本原则：现状出租。招租及费用收取原则：出租应当遵循依法、公开、公平、公正和诚实守信的原则，采用“市场竞争、价高者得”的方式，通过第三方评估、估价或询价对招租底价按市场行情进行评估后进行。租金和保证金的收取均采取银行转账方式，直接转入公司指定账户，产业发展部负责建立租金台账。租金增幅确定原则：房屋租赁期限在两年以上的，租赁合同中约定的租金应体现出以一定比例逐年增长的态势，一般应按逐年不低于 2% 的幅度增长。遭遇严重自然灾害和突发公共卫生事件等不可抗力因素，经公司党委会、董事会审核后，可以依据市场定价进行调整，在一定期限内（不超过一年）暂不增涨租金或适当降减租金。出租期限及免租期确定原则：租赁期限一般不低于半年，原则上不超过 5 年，特殊情况除外。新招租资产及物业需承租人自行装修或整治的，根据实际情况，免租期一般为 3 个月，特殊情况除外；资产租赁应收取保证金，保证金标准应不低于一个季度的租金。租赁合同管理原则：经法律顾问审查和公司管理制度履行决策程序后，与承租人签订固定文本租赁合同。合同应明确无论租赁合同解除原因，均由承租人自行承担装修、存货等善后处理责任，避免产生不必要的经济补偿或纠纷。原租赁合同到期后应按规定重新招租。招租底价可通过资产评估、估价或询价等方式确定，也可以租赁合同到期前的租金为基础，参照市场行情确定。原承租方申请继续租赁的，应在公开招租时参与竞租。因情况特殊确有必要的，经协商一致，同等条件下可享有优先承租权。原承租方享有优先承租权的相关信息应在招租信息公告中进行披露。

发行人招租分为三种：公开竞价招租、协议招租及自行招租。其中公开竞价招租的程序如下表所示：

①资产评估。产业发展部聘请策划评估机构，组织对拟出租的资产租赁价格进行评估；②拟定招租方案。产业发展部拟定招租方案，提交党委会、总经理办公会、董事会研究决定；③委托区公共资源交易中心公开招租；④签订租赁合同。产业发展部与通过公开竞标等方式确定的中标人（承租人）签订租赁合同。

协议招租的程序如下表所示：

①资产评估。产业发展部聘请策划评估机构，组织对拟出租的资产租赁价格进行评估；②拟定招租方案。若承租人为社会单位和个体的，由产业发展部拟定招租方案，方案经党委会审议、总经理办公会研究并报董事会决定后报区国资委审批；若承租人为区属国有企业、行政事业单位的，由产业发展部拟定招租方案，方案经党委会审议、总经理办公会研究并报董事会决定，审定后的协议招租合同报区国资委备案；③产业发展部与承租人签订租赁合同。

自行招租的程序如下表所示：

①资产评估：产业发展部聘请策划评估机构，组织对拟出租的资产租赁价格进行评估；②会议审定：产业发展部依据评估价格确定招租底价，将招租公告提交公司相关会议审定；③发布招租公告：通过公司官网、报纸广告、公司公告栏、在待出租物业显要位置张贴招租公告等以上一种或几种媒介公开招租信息，且公告发布时间不得少于五个工作日；④缴纳竞租保证金：竞租保证金为三个月租金（以招租资产起租价格为拟定月租金），竞租单位或个人必须在招租公告截止日前将竞租保证金通过银行转账方式直接转入公司指定的竞租保证金账户，中选公告公示后无息退还未中选单位或个人的竞租保证金，租赁合同签订生效之后退还中选单位或个人的竞租保证金，同时按三个月的租赁价格重新收取租赁保证金；⑤确认参与资格及资格审查：竞租单位或个人需提供身份证复印件及原件（企业报名的还须携带营业执照复印件及原件、法人授权书原件），经查询确认后，竞租单位或个人方可领取公开竞价表；⑥现场竞价：公司纪检监察部及财务投融资部作为监督部门参加；⑦发布中选公告：现场竞价确定中选人后，在公司官网、公告栏等一种或几种媒介上进行公示，公示时间为三个工作日；⑧上会通报：待中选公告公示完成无异议后，将比选结果按照流程向公司会议通报；⑨签订租赁合同：在取得相关会议纪要后，由产业发展部通知中选单位或个人签订租赁合同。

### （3）废旧资产处置办法

处置方式包括公开招标、邀请招标、竞争性谈判、协议处置等。废旧资产的处置，评估金额 30 万元以上原则上采用公开招标的方式确定收购方，评估金额在 30 万元以内的处置可采用邀请招标、竞争性谈判、协议处置等，处置金额不得低于评估价。

处置的审批程序为：执行公司的合同审批流程，并且处置合同经公司行政办公会批准，特殊情况经公司党委会批准。以下处置行为报沙区法制办、沙区财政局（沙区国资中心）区政府审批：涉及维稳的处置；上级主管部门要求送审的处置。

### （4）子公司资产经营管理办法

子公司资产属母公司所有，母公司有决策权和选择管理者等权利，资产的产权（证书）等材料办入子公司名下的由子公司存放保管，办入母公司名下的由母公司存放保管。子公司将资产进行转让、出租、处置产权或作为它用时，拟定相关方案报母公司，母公司审批后执行。

审批权限：合同金额 5 万元以下的执行子公司的合同审批流程，经子公司行政办公会批准，报母公司备案；5 万元（含 5 万元）以上的，先执行子公司的合同审批流程，经子公司行政办公会批准，然后报送母公司审批（上母公司办公会或党委会或董事会讨论），最终按母公司相关会议决议执行。以下报沙区法制办、沙区财政局（沙区国资中心）区政府审批：涉及维稳、民生、社会公益及配合区经济发展需要有重大影响的；上级主管部门要求审批的。

## 2、财务管理制度

根据国家有关财务管理法规制度和公司章程有关规定，结合公司实际，制定《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司财务管理制度（试行）》及《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司财务支付制度（试行）》（渝迈瑞城投司发〔2019〕14 号）。主要内容如下表所示：

### （1）预算管理

预算管理机构。公司财务部门是预算工作的牵头部门，以公司年度工作计划及上年实际使用资金为基础编制“公司年度收支预算表”；指导、汇总、审查各



部门预算的编制；协调预算编制和执行中的具体问题并予以调整；加强决算管理，控制预算执行差异。

预算执行机构。公司各部门是预算执行的主体，主要职责：根据总体年度目标和本部门的工作计划编制预算；执行批准后的预算；定期分析预算执行情况；根据具体情况提出预算调整方案和建议；做好预算的综合平衡、考核等配合工作。

预算执行与分析。公司各部门应严格按照下达的预算认真组织实施。应保证预算的严肃性，避免产生无预算支出、超预算支出等情形。如出现超预算支出，资金使用部门须提请总经理办公会审议。公司应对预算实施过程和完成结果，加强监督检查，开展预算收支绩效评价工作。公司应当在预算年度终了时，及时撰写“财务预算执行情况工作报告”，并于次年 4 月末报送区国资委。

## （2）资本金管理

国有资本金是指国有出资人按照《公司法》规定，依据公司章程或合同、协议约定，投入公司的资本。

公司应严格执行资本金保全制度。公司筹集的资本，公司依法享有经营权。经营期内，投资者除依法经过规定程序和合法手续进行资本转让外，不得以任何方式抽回投资。投资者必须按合同、协议履行出资义务，分享公司利润，分担风险及亏损。公司或其他投资者违约，不履行义务，要依法追究违约责任。

财务部门为资本金的管理部门，应当建立健全资本金核算制度。公司应设置“实收资本”科目，并按资本金的构成分别设置明细分类账户，详细记录和反映资本金的增加、减少及结存情况。

实收资本与注册资本原则上应保持一致，当公司增加资本、用资本公积或盈余公积转增资本金时，必须向工商行政管理部门办理注册资本变更登记手续。除特殊情况按规定程序报审批机关审批后，公司经营期内发生的其他任何经济业务，均不得冲减资本金。

资本公积是一种资本的储备形式（准资本），可以按法定程序转化为资本。公司必须加强资本公积的核算和管理，全面真实地记录和反映资本公积的形成和增减变动。

盈余公积是公司按规定从税后利润中提取的积累资金，既可用于弥补以后年

度亏损或作为股利分配，也可转增资本金。公司必须加强盈余公积的核算与管理，按《公司法》规定和股东大会决议提取法定盈余公积、任意盈余公积和公益金，当法定盈余公积达到注册资本的 50%时，可不再提取。公司用法定盈余公积转增资本后，其留存数额不得小于注册资本的 25%。

### （3）现金及银行存款管理

公司应严格执行《支付结算办法》和《现金管理暂行条例》。建立会计和出纳职责分工制度，设置专职出纳办理货币资金（现金、银行存款）的收付业务。出纳人员不得兼管除现金、银行存款以外的其他账务登记工作和会计档案管理工作。财务负责人对库存现金进行定期或不定期检查，以确保资金安全。

公司应建立银行对账制度。及时登记现金、银行存款日记账。现金日记账按币种设置，银行日记账按账号分别设置，每日需结出余额。由出纳每日核对库存现金账面余额与实际库存现金是否相符，每月核对银行存款账面余额与银行对账单，并编制“银行余额调节表”。

公司应遵守核定的现金库存限额和银行结算纪律。公司单位间的经济往来，应通过银行进行转账结算，不准出借银行账户和套取现金。

严禁白条抵库，严禁私自挪用、借出现金，不准坐支，不得将单位收入的现金以个人名义存储。

公司银行预留印鉴至少由两人分管。严禁代外单位或个人转账套现和大额度支付现金。

严格付款审批和支票的签发。不准开“空头票”和“空白支票”。妥善保管空白支票、汇票和本票，并设置备查簿，登记其购入、发出和注销情况。

### （4）应收及预付款项管理

应收及预付款项包括应收账款、其他应收款、预付账款。各类应收及预付款项应分单位及时登记，准确反映其形成、收回情况，月底应列出各项应收及预付款的“余额分户清单”。

各类应收及预付款项应建立定期核对和清理制度。加强应收及预付款项的管理，根据经济业务的内容和往来客户设置“应收账款台账”、每年末做一次账龄和清收情况分析，并报相关领导和部门，督促业务部门积极催收，避免形成坏账。

按照“谁经办谁负责”的原则，损失或已采取各种必要措施确实无法收回的坏账，由当事人按责任赔偿并及时处理账务。

加强其他应收账款的管理，严格个人借款审批程序，每季度清查清收，对应收未收回款项，应及时将信息反馈相关责任人。

#### （5）固定资产管理

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。公司对符合该条件且不含税价格在 2000 元以上（含 2000 元）的有形资产作为固定资产管理，其余的按低值易耗品、存货管理。

固定资产成本包括购建该项固定资产达到预定可使用状态前所发生的一切合理、必要的支出。

具有未来经济效益的重大固定资产改良及更新支出予以资本化。日常的维修及保养支出则列为当期费用。

公司计提固定资产折旧应在预计可使用年限内以直线法或加速折旧法计提。

固定资产处置收益及损失计入当期损益。

下列固定资产不计提折旧：

- 1) 已提足折旧继续使用的固定资产；
- 2) 提前报废的固定资产。

公司按月计提折旧，当月增加的固定资产，当月不计提折旧，从下月起计提折旧；当月减少的固定资产，当月仍计提折旧，从下月起不计提折旧。

以融资租赁方式租入的固定资产，应当采用与自有固定资产类别相一致的折旧方法。能够合理确定租赁期满时将取得租赁固定资产所有权的，应当在租赁固定资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期满时将会取得租赁固定资产所有权的，按租赁期与租赁固定资产尚可使用年限两者孰短确定折旧期限。

对于已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

因固定资产更新改造等原因而调整固定资产价值的，应当根据重新确定的固

定资产原价、使用寿命、预计净残值和折旧方法计提折旧。

#### （6）负债管理

负债是指公司过去的交易或者事项形成的、预期会导致经济利益流出公司的现实义务。包括短期借款、长期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税金、其他应付款等。

公司应将债务规模纳入计划管理，形成“按期还款计划”。银行借款、拆借及发行债券等融资，由融资部门根据公司资金需求提出“融资计划”，经董事会决议后，按规定程序报批。

公司应按期偿还到期资金，以提高公司信誉、评级和知名度。

公司应付未付的款项，经办人员应及时将发票等单据送交财务部门，以便及时处理账务，清理往来。

### 3、融资管理制度

为规范公司融资行为，提高资金利用效益，降低融资成本，依据国家有关法律法规，结合公司具体情况，特制定《融资管理制度》（渝迈瑞城投【2015】300号）。

主要内容如下：

公司融资应根据政府年度预算安排、公司实施的项目需要，制定年度资金预算，根据预算合理安排相应的筹集时间、资金的投放、使用和归还之间的时间期限，使各项资金在时间上相互匹配。

每笔融资按照确定方案与金融机构商谈，条件达成后需经董事会审议决定，并由董事会出具同意融资的决议，并报经区财经领导小组审批同意。

融资项目情况必须以书面形式上报，并遵循以下审批程序：财务投融资部→财务管理中心→分管领导→总经理→董事长→董事会→区财经领导小组；子公司→财务管理中心→分管领导→总经理→董事长→董事会→区财经领导小组。

根据融资方式的不同，以商议后的借款条件由经办人办理相应抵押登记、担保手续等系列合同签订流程，经法人代表或其授权代表在公司与金融机构签订的借款、抵押等合同上签字、盖公司公章后，向银行办理借款。融资部根据签定的

合同完善相应的抵押登记、借款手续等，保证资金能按时上账。向其他单位借入资金的，由法人代表或其授权代表在相关的借款文件上签字后，由融资部与财务部共同办理。

#### 4、对外担保制度

公司为担保对象提供担保，公司财务投融资部门作为职能管理部门在对被担保单位的基本情况核查分析后，发起申请，由公司财务总监同意后，报总经理核准，再报董事会（或股东）审议同意，出具董事会决议（或股东决议）。

被担保对象符合以下标准的，公司方可为其提供担保：

（1）因公司业务需要的互保单位；

（2）公司所属全资子公司、控股子公司、参股公司；

（3）虽不符合上述所列条件，但与公司有现实或潜在重要业务关系的单位，公司认为需要发展与其业务往来和合作关系的申请担保人，风险较小的，经公司董事会（或股东）同意，可以提供担保。

以上单位必须同时具有较强偿债能力。

对由董事会审批的对外担保，必须经出席董事会的三分之二以上董事审议同意并做出决议。

公司下列对外担保行为，应当在董事会审议通过后提交股东审议：

（1）为资产负债率超过【70%】的担保对象提供的担保；

（2）单笔担保额超过最近一期经审计净资产【10%】的担保；

（3）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

#### 5、征地拆迁工作管理制度

为优质高效地完成公司涉及的农村征地、城市征收及各项续拆工作，确保补偿安置工作依法有序、程序合规、补偿合理、公平公正地开展，特制定《征迁工作管理试行办法》（渝迈瑞城投司发〔2020〕105号）。主要内容如下表所示：

在拆迁前期时主要开展以下工作：按照规划要求，用地部负责拟定完成征地征收红线确定，农村征地批文或城市征收四规一划手续办理，并移交征地征收相关部门；用地部积极参与征地、征收摸底调查工作，测算项目资金、房源需求，

拟定资金计划和安置房源计划；用地部负责协助征地征收相关部门做好被征迁人的政策宣传、法律解释等有关工作。

在拆迁管理时发行人主要开展以下工作：用地部按要求及时汇总上报工作推进信息报表、月报表和须上报的其他资料；用地部负责征迁项目的安全工作并按规定承担起相应的安全监管职责，督促拆房单位开展安全检查，把握安全情况，消除安全隐患；用地部负责协同属地街镇做好征迁现场环卫保洁、秩序管理等工作，及时制止各种非法占地占房、乱搭乱建等行为；用地部负责公司原拆迁遗留项目的旧房拆除，水、电、气、讯迁改相关工作；新启动的征地征收项目的旧房拆除，水、电、气、讯迁改相关工作，按区政府要求由属地街镇负责实施；规划发展部负责做好征拆项目需要招投标相关工作；工程建设部负责做好征拆项目造价初审、结算评审等相关工作；财务投融资部负责征拆项目资金筹措及资金支付等相关工作。

在资金支付管理时主要开展以下工作：由征地征收相关部门实施的项目资金，由对方单位按照征地征收进度支付款项，支付时按照上级要求，公司相关规定完善相关程序方可支付；由我公司自行实施的收储、危旧改等项目，直接向被收储、被拆迁人支付补偿款，按照区土地收储和原危旧改的资金管理和财务支付办法实施，完成公司内部财务审签再送区财政局、土储中心审核后支付对应补偿款；补偿款采取银行划款或存单方式，由被征迁人自行前往指定银行支取。

在征迁档案管理时主要开展以下工作：档案保管工作应严格按照《公司档案管理制度》相关规定执行，做到资料完整、排列科学、存放有序、编号正确、妥善保管、查找方便；用地部应配备专职档案管理人员，主要负责：对各类档案材料进行收集、登记、整理、统计分类、归档，确保档案的系统性、完整性、准确性；严格执行公司的档案保管和档案借阅制度；征迁补偿工作全部完成后，相关档案资料交档案管理人员整理后存档；在档案资料入库前，档案管理人员应将每户产权证及国土证留存复印件归档，原件交房源权证专员进行统一注销。原则上权证的注销时间自征拆协议生效起不超过 3 个月，若相关权证不能注销，征拆项目负责人及权证专员应及时安排处理并向公司分管领导报告。

在拆迁地块移交时主要开展以下工作：征拆地块房屋拆净后（经公司研究同意不拆除的保留房屋除外），用地部及时移交产业发展部管理利用；特殊情况的

移交：部分征迁完毕，报经公司研究同意、局部土地或房屋可使用并具备封闭管理条件的，可先行部分移交；移交手续办理：填写《地块移交时状态明细表》（见附件），须双方部门经办人、部长以及分管领导签字同意。

在廉政管理时主要开展以下工作：用地部全体人员在工作中坚持以下原则：

（1）严格遵照执行《沙坪坝区征地征收工作从业人员“八条禁令”》。必须按制度办事，按程序行事；（2）严格按公司招投标制度和相关制度选拆房单位。必须与拆房单位签订廉政建设责任书，并加强对拆房单位的管理；（3）加强廉政风险防控。对各个岗位工作人员的履职行为、权力运行、制度执行实行动态监控，对及时发现的问题，对相关人士进行警示提醒、诫免纠错和责令整改，认真抓好一岗双责、岗位职责，及时预防和解决廉政风险中的隐患和问题。

## 6、关联交易管理制度

为保证发行人与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规及《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司章程》的有关规定，制订了《关联交易管理制度》。发行人关联交易应当遵循以下基本原则：（1）符合诚信的原则；（2）不损害公司及非关联股东合法权益原则；（3）有任何利害关系的董事，在董事会对该事项进行表决时，应当回避；（4）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利。必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问。

关联交易的定价原则按以下规定执行：（1）国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格；（2）一般通行的市场价格；（3）如果没有市场价格，则为推定价格；（4）如果既没有市场价格，也不适宜推定价格的，按照双方协议定价。交易双方应根据关联交易事项的具体内容确定定价方法，并在相应的关联交易协议中予以明确。公司与关联人之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体。

公司拟与关联方达成的关联交易总额在 5000 万元以内的关联交易，以及本属于公司总经理决定的但其本人因关联关系而回避的关联交易，经公司董事会批准后生效；拟与关联方达成的关联交易总额在 5000 万元以上的关联交易，经由

董事会向股东提交预案，经股东批准后生效。与股东发生的关联交易需将董事会决议和股东批复抄送重庆市沙坪坝区人民政府。发行人不得直接或者通过分（子）公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

#### 7、人事管理制度

发行人制订了《人员管理办法》、《人员管理实施细则》、《薪酬管理制度》、《员工考勤与请休假管理制度》等制度，对公司各部门职能和员工的招聘录用、劳动合同管理、薪酬福利、考勤休假等进行了明确规定。这些制度符合《劳动合同法》及相关配套法律法规规定，能确保员工具备相应的工作能力，提高员工的积极性和创造性。

#### 8、行政管理制度

发行人在行政管理方面制定了《公务接待制度》、《档案管理制度》等制度，对发行人日常运转中除财务、业务及发行人治理外的各行政环节进行控制。发行人综合部为其主要执行部门，部门内根据需要进行了岗位职责划分，具有较好的执行力及执行效果，能够满足发行人的经营管理需要。

因此，发行人根据现代企业制度设立了董事会、监事、管理层等健全的法人治理结构体系。在组织架构方面，设置了综合管理部、财务投融资部、工程建设部、用地部、规划发展部、产业发展部、招商引资部、纪检监察部等 8 个职能部门。在内部控制制度方面，建立了资产管理制度、财务管理制度、融资管理制度、关联交易管理制度、征地拆迁工作管理制度等内控制度。发行人自成立以来均采用市场化运作方式，所有交易的决策均按照《中华人民共和国公司法》和公司章程的相关规定履行必要的内部决策程序。

### （五）发行人独立性情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有完整的资产和业务，具备与经营有关的业务体系及具有面向市场自主经营的能力。

#### 1、业务方面独立情况



根据发行人营业执照、《公司章程》等，发行人拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；发行人依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使发行人的经营独立性受到不利影响；发行人的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。发行人的业务独立于股东及其他关联方。

## 2、资产方面独立情况

发行人资产权属清晰，不存在发行人与其出资人资产混同的情形。发行人的资产由发行人独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。发行人的资产独立、完整。

## 3、人员方面独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，与股东单位独立。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

## 4、机构方面独立情况

发行人设置了独立的职能部门，其经营管理机构独立于出资人及其控制的其他企业，不存在与出资人及其控制的其他企业机构混同的情形。

## 5、财务方面独立情况

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；发行人是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。发行人的财务独立。

综上，发行人的业务、资产、人员、机构和财务均独立于出资人，具有面向市场自主经营的能力。

## （六）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）董事、监事及高级管理人员任职情况和任职资格

发行人根据《公司法》等相关法律法规，设置董事会、监事会和经理层。公司董事会成员 5 人，董事长 1 名、职工董事 2 人；监事会成员 5 人，职工监事 2 名；经理层 5 人，其中 3 人为董事会成员兼任。

截至本募集说明书签署日，发行人董事会、监事会和高级管理人员情况如下：

姓名	职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	是否为公务员身份
张继雄	董事长	2021 年 4 月-2024 年 4 月	是	否	否
池福兵	董事、总经理	2021 年 12 月-2024 年 12 月	是	否	否
崔巨光	董事、副总经理	2019 年 11 月-2022 年 11 月	是	否	否
杨婷	董事、副总经理	2019 年 11 月-2022 年 11 月	是	否	否
黄艳	职工董事	2020 年 10 月-2023 年 10 月	是	否	否
王砚脉	监事会主席	2021 年 11 月-2024 年 11 月	是	否	否
叶琳	监事	2021 年 4 月-2024 年 4 月	是	否	否
王红涛	监事	2021 年 9 月-2024 年 9 月	是	否	否
刘晓凤	职工监事	2021 年 4 月-2024 年 4 月	是	否	否
陈孟莲	职工监事	2021 年 4 月-2024 年 4 月	是	否	否
余凌	副总经理	2021 年 4 月-2024 年 4 月	是	否	否
王世刚	副总经理	2021 年 4 月-2024 年 4 月	是	否	否
郝朝蓬	财务负责人	2021 年 9 月-2024 年 9 月	是	否	否

报告期内，发行人的董事、监事、高级管理人员变动人数比例较大，均为发行人根据《公司法》、《公司章程》的规定按照公司的决策程序作出的人事任免，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力构成重大不利影响，不会影响公司董事会决议、监事会决议的有效性。

## （二）董事、监事和高级管理人员简历

### 1、董事会成员

张继雄，公司董事长，男，1966 年出生，本科学历，中共党员。曾任重庆市沙坪坝区城乡建设管理委员会市政科科长；重庆市沙坪坝区城乡建设管理委员会市政科科长；重庆市沙坪坝区建设委员会市政科科长、建筑管理科科长；重庆市沙坪坝区磁器口街道（磁器口古镇保护开发区）党工委委员、办事处副主任、磁器口古镇保护开发区管理委员会副主任；重庆市沙坪坝区建设委员会党委委员、副主任；重庆市沙坪坝区城乡建设委员会党委委员、副主任；重庆市沙坪坝区西部新城党工委委员、管委会副主任（正处级）；重庆市沙坪坝区城乡建设委员会党委委员、副主任；重庆市沙坪坝区住房和城乡建设委员会党委委员、副主任（正处级）。现任发行人董事长、党委书记。

池福兵，公司董事，男，1975 年生，大专学历。曾任重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司融资服务部副部长、部长、副总经理；重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司总经理；重庆共享工业投资有限公司监事会主席；现任发行人董事、总经理。

崔巨光，公司董事，男，1965 年生，本科学历。曾任 13 集团军 37 师装备部副部长，沙坪坝区环境保护局党组织成员、副局长，沙坪坝滨江建设开发有限公司党委书记，沙坪坝滨江建设开发有限公司总经理。现任发行人董事、副总经理。

杨婷，公司董事，女，1980 年生，本科学历。曾任太极集团有限公司职员，重庆富源新农村建设投资有限公司职员、资金财务部副部长、资金财务部部长，重庆沙坪坝教育投资有限责任公司融资财务部部长。现任发行人董事、副总经理。

黄艳，公司董事，女，1975 年生，本科学历。曾任重庆市儿童食品厂行政主办、行办副科长，川外双语校行政人事主办、宣传主办，重庆纵横旅业有限公司办公室主任，川外双语校宣传主办，渝北中学党政办文秘，曾任富源新农投文秘、监事、妇委会副主任、综合管理部部长。现任发行人职工董事。

### 2、监事会成员

王砚脉，公司监事会主席，女，1975 年生，大专学历，中共党员。曾任重

庆市沙坪坝区中医院党支部副书记；重庆市沙坪坝人民医院党总支副书记、书记；重庆药品交易所股份有限公司党群人力资源部部长；重庆易网医药发展有限公司执行董事和法定代表人；重庆共享工业投资有限公司党委委员、副总经理；重庆市沙坪坝区医保局党组成员、区医保事务中心主任。现任发行人监事会主席、工会主席、党委副主席。

王红涛，公司监事，男，1980 年生，本科学学历。曾任重庆畅渝交通机械工程有限公司经营部副部长、重庆沙坪坝滨江建设开发有限责任公司开发部副部长、重庆沙坪坝滨江建设开发有限责任公司开发部部长兼合同造价部部长、重庆沙坪坝滨江建设开发有限责任公司副总经理、重庆沙坪坝文化发展有限责任公司副总经理、重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司项目发展部部长、重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司规划发展部部长。现任发行人规划用地部部长、监事。

叶琳，公司监事，女，1977 年生，大专学历，中共党员。曾任重庆必扬（集团）有限公司人事主办；重庆川外双语学校校办副主任；重庆富源新农村建设投资有限公司人事经理、综合管理部部长、第一党支部书记、副总经理、支部书记；博融置业（集团）有限公司总裁办主任；重庆沙坪坝区正通资产管理有限公司副总经理。现任发行人监事、纪检监察部部长。

刘晓凤，女，中共党员，1975 年生，大专学历，中共党员。曾任重庆市公路工程股份有限公司职员；重庆康华工程造价咨询公司造价工程师；沙坪坝区公共工程局预算科职员，重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司工作任工程建设部副部长。现任发行人监事、工程建设部副部长。

陈孟莲，公司监事，女，1986 年生，本科学学历，曾任重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司职员、重庆沙坪坝教育投资有限责任公司综合部副部长。现任发行人职工监事。

### 3、高级管理人员

池福兵，公司总经理，男，1975 年生，大专学历。见董事介绍。

崔巨光，公司副总经理，男，1965 年生，本科学学历。见董事介绍。

余凌，公司副总经理，男，1978 年生，本科学学历。曾任重庆市沙坪坝区公

路养护段养建股股长，重庆市沙坪坝区公路局建养科副科长、科长，重庆市沙坪坝区公路局质监科科长，重庆市沙坪坝区公路养护中心副主任。现任发行人副总经理。

王世刚，公司副总经理，男，1976 年生，大专学历，中共党员。曾任重庆市沙坪坝区房屋征收中心任征收二办主任，重庆市沙坪坝区房屋征收中心任征收一办主任。现任发行人副总经理。

杨婷，公司副总经理，女，1980 年生，本科学历。见董事介绍。

郝朝蓬，公司财务负责人，男，1980 年生，本科学历，中共党员。曾任綦江财政局预算科任预算科科员；中信汽车有限责任公司高级财务经理、计财部总经理、期间兼任广州中信信通物流有限公司财务总监、狮桥融资租赁（中国）有限公司财务总监；重庆西部现代物流产业园区开发建设有限责任公司财务融资部副部长；重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司财务融资部部长。现任发行人财务投融资部部长、财务负责人。

### **（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况**

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不涉及公务员兼职、领薪情况，高管人员任职符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

### **（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股权和债券情况**

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事及高级管理人员均未持有公司股份；因公司未实施股权激励计划，不存在公司董事、监事、高级管理人员自公司获得限制性股票或股票期权的情况；公司董事、监事及高级管理人员均未持有公司债券。

### **（五）发行人董事、监事、高级管理人员任职合规情况**

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。发行人董事、监事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规

规被证监会立案调查的情形。发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公司章程》中的相关规定。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）经营范围

公司经营范围为：负责城市基础设施投融资建设，实施城市基础设施建设及运行管理，实施城区开发、旧城改造、次级河流治理、地质灾害治理、房地产开发（凭相关的资质证书执业），实施股权投资，参与西部八镇小城镇建设，实施农村土地资源、水资源及森林资源开发利用，管理运作授权的国有资产经营及处置。（法律法规禁止经营的不得经营，法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### （二）主营业务结构分析

#### 1、整体经营情况

发行人作为沙坪坝区基础设施建设的主要主体，承担着沙坪坝区重要项目的建设任务，市政建设主体地位突出。发行人主导沙坪坝区城市建设、投融资、管理和运营。在地方政府的大力支持下，发行人形成了土地整治业务、工程管理业务、培训服务、租赁及其他业务的业务架构。

#### 2、营业收入、成本及利润情况

##### （1）营业收入情况

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人营业收入构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	339.22	5.54	132,266.11	93.93	150,905.68	96.45	137,772.67	96.31
土地整治	-	-	121,872.38	86.55	141,478.07	90.43	125,041.45	87.41

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程管理	-	-	3,692.05	2.62	1,246.73	0.80	7,450.25	5.21
培训服务	339.22	5.54	6,701.68	4.76	8,070.81	5.16	5,280.97	3.69
其他	-	-	-	-	110.08	0.07	-	-
其他业务小计	<b>5,786.29</b>	<b>94.46</b>	<b>8,553.45</b>	<b>6.07</b>	<b>5,551.39</b>	<b>3.55</b>	<b>5,274.72</b>	<b>3.69</b>
租赁业务	5,668.17	92.53	7,120.64	5.06	4,573.86	2.92	4,760.91	3.33
其他	118.12	1.93	1,432.81	1.02	977.53	0.62	513.81	0.36
营业收入合计	<b>6,125.51</b>	<b>100.00</b>	<b>140,819.56</b>	<b>100.00</b>	<b>156,457.07</b>	<b>100.00</b>	<b>143,047.39</b>	<b>100.00</b>

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 143,047.39 万元、156,457.07 万元、140,819.56 万元和 6,125.51 万元。由于发行人从事的土地整治业务与房地产市场整体环境紧密相关，因此收入存在一定的波动性。2022 年 1-6 月，发行人营业收入规模较小，主要是因为发行人的土地整治业务和工程管理业务一般在年末结算。

工程管理和土地整治是发行人最主要的收入来源，2019 年度、2020 年度和 2021 年度，工程管理和土地整治收入小计在发行人营业收入中的占比分别为 92.62%、91.23%和 89.17%。

培训服务业务主要来源于下属子公司由重庆市沙坪坝区五云山寨教育培训学校经营，主要为中小學生提供素质教育培训和野外素质拓展培训，涉及到培训、住宿、餐饮等一系列收入。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人培训服务业务收入分别为 5,280.97 万元、8,070.81 万元、6,701.68 万元和 339.22 万元，占营业收入的比重分别为 3.69%、5.16%、4.76 %和 5.54%。

资产租赁业务主要系发行人本部门面、住宅、停车位等资产的租金收入，2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，租赁业务收入分别为 4,760.91 万元、4,573.86 万元、7,120.64 万元和 5,668.17 万元，占营业收入的比例分别为 3.33%、2.92%、5.06%和 92.53%。

## （2）营业成本情况

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人营业成本分别为 88,797.34 万元、

59,124.46 万元和 116,816.38 万元，2020 年发行人营业成本较 2019 年有所下降，营业成本变动趋势与营业收入变动趋势不一致，主要是当期实现收入的地块拆迁补偿成本较低所致。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人营业成本构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本小计	234.99	46.78	114,095.73	97.67	58,830.71	99.50	88,100.30	99.22
土地整治	-	-	106,638.33	91.29	48,357.24	81.79	80,835.69	91.03
工程管理	-	-	434.56	0.37	1,913.23	3.24	1,883.39	2.12
培训服务	234.99	46.78	7,022.84	6.01	8,545.72	14.45	5,381.22	6.06
其他	-	-	0.00	-	14.53	0.02	-	-
其他业务成本小计	267.35	53.22	2,720.64	2.33	293.75	0.50	697.04	0.78
租赁业务	139.46	27.76	678.55	0.58	225.67	0.38	657.95	0.74
其他	127.89	25.46	2,042.09	1.75	68.08	0.12	39.09	0.04
营业成本合计	502.34	100.00	116,816.38	100.00	59,124.46	100.00	88,797.34	100.00

### （3）营业毛利润和毛利率情况

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人营业毛利润构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	104.23	1.85	18,170.38	75.70	92,074.98	94.60	49,672.38	91.56
土地整治	-	-	15,234.05	63.47	93,120.83	95.67	44,205.76	81.49
工程管理	-	-	3,257.48	13.57	-666.50	-0.68	5,566.87	10.26
培训服务	104.23	1.85	-321.15	-1.34	-474.91	-0.49	-100.25	-0.18
其他	-	-	-	-	95.55	0.10	-	-



项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务小计	5,518.94	98.15	5,832.81	24.30	5,257.64	5.40	4,577.67	8.44
租赁业务	5,528.71	98.32	6,442.09	26.84	4,348.19	4.47	4,102.95	7.56
其他	-9.77	-0.17	-609.28	-2.54	909.44	0.93	474.72	0.88
合计	5,623.17	100.00	24,003.18	100.00	97,332.61	100.00	54,250.05	100.00

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人营业毛利率如下表所示：

单位：%

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
主营业务毛利率	30.73	13.74	61.01	36.05
土地整治	-	12.50	65.82	35.35
工程管理	-	88.23	-53.46	74.72
培训服务	30.73	-4.79	-5.88	-1.90
其他	-	-	86.80	-
其他业务毛利率	95.38	68.19	94.71	86.79
租赁业务	97.54	90.47	95.07	86.18
其他	-8.27	-42.52	93.04	92.39
业务毛利率	91.80	17.05	62.21	37.92

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人营业毛利润分别 54,250.05 万元、97,332.61 万元、24,003.18 万元和 5,623.17 万元，发行人营业毛利润主要由土地整治业务贡献。

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人营业毛利率分别为 37.92%和 62.21%和 17.05%，发行人 2020 年度营业毛利率较高，主要是当年土地整治业务毛利率大幅提高所致；发行人每年转让的土地地理位置及周边配套情况有差异，因此整治的成本及收入也有差异，导致毛利率波动较大。

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，工程管理业务毛利率分别为 74.72%、-53.46%和 88.23%，工程管理业务按照当期项目投资额的一定比例收取工程管理

费，2020 年度发行人工程管理业务毛利率大幅下降，主要系 2020 年上半年新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来发行人的工程管理业务等主营业务的审批手续及建设进度受到一定的影响，经营成本大幅上升所致。

### （三）主营业务经营情况

#### 1、土地整治业务

土地整治业务系发行人营业收入的主要来源，主要由本部运营，负责沙坪坝区的土地开发业务，具体承担城中村改造、危旧房改造过程中的征地拆迁、土地款及征地拆迁款支付、土地手续办理及费用支付，以及土地开发过程中涉及的勘察、设计合同的签订与管理等工作。

##### （1）业务模式

发行人与区土储中心与签订《一级土地整治开发协议》，将已实施征迁整治的部分土地移交至区土地储备中心，发行人根据经区土地储备中心盖章确认的委托土地整理结算单确认收入，结算价格由发行人土地整治发生的实际成本和一定比例的土地整治管理费构成，土地整治成本具体以审计金额为准，不设定固定的毛利率区间。区土地储备中心一般自结算确认后一定时期内向发行人支付款项。但是针对发行人名下的城中村、危旧房改造所获得的土地，发行人对土地进行整治开发，达到净地上市条件后，由重庆市规划和自然资源局（以下简称“市规自局”）组织相关单位进行验收，验收合格后，通过“招拍挂”程序进行土地出让，市规自局和买方签定土地出让合同，买方在规定时间内，将土地综合价款缴入财政金库。不同来源的土地整治后，相关成本、费用和收益的返还比例有所不同：

（1）城中村改造获得的土地成交后，土地成本、土地出让金和城市建设配套费将全额返还给发行人；溢价部分由重庆市和沙坪坝区按照一定比例进行分成，其中划归沙坪坝区的收益部分将全额返还给发行人。（2）危旧房改造所获得的土地成交后，土地成本由市财政返还给区财政，区财政再全额返还给发行人；土地出让金和城市建设配套费将按照市人民政府公布的标准与拆迁“主体”（指主城区内 2007 年底前经危房鉴定机构确认的危房和 1969 年 12 月 31 日前建成投入使用的旧房）量乘积数的 2.5 倍和拆迁“捎带”（指违章建筑、内环范围的“城中村”和按规划红线需要与“主体”部分一并拆迁的 1969 年底后建成的房屋）量乘积数的

2 倍进行计算后返还给发行人；溢价部分由重庆市和沙坪坝区按照一定比例分成，其中划归沙坪坝区的收益部分将全额返还给发行人。

（2）会计处理方式：发行人实际发生整治成本时，借记“存货-土地开发成本”，贷记“银行存款”，现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；待土地整治完毕后，发行人根据投入的土地整治成本申报沙坪坝区财政局审定，区土地储备中心根据发行人的成本情况并加上一定比例的土地整治费用后，结算相应收入；借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时借记“主营业务成本”，贷记“存货-土地开发成本”。现金流量表中收到的与土地整治业务有关的现金计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### （3）发行人土地整治情况

2019 年度，发行人土地整治业务收入为 125,041.45 万元，占营业收入的比例为 87.41%，土地整治明细如下表所示：

单位：万元

序号	坐落位置	确认收入	划拨文件	权属方
1	沙坪坝区组团 M 分区 M13/05M15-1-2/07 地块	61,904.76	渝府地(2009)603 号、387 号	发行人
2	沙坪坝区中梁山组团 B 分区 B2-2-1/05 号宗地地块	55,238.10	渝府地(2009)603 号、387 号	发行人
3	圣泉花园	7,898.59	拍卖获得土地	发行人子公司 滨江建设
	合计	125,041.45		

2020 年度，发行人土地整治业务收入为 141,478.07 万元，占营业收入的比例为 90.43%，土地整治明细如下表所示：

单位：万元

序号	坐落位置	确认收入	划拨文件	权属方
1	沙坪坝区沙坪坝组团沙坪坝分区 B10-2-2/03 地块	40,190.48	渝府地【2009】869 号	发行人
2	沙坪坝区沙坪坝组团 G 分区 G16-3-1/04、G16-3-2/04	98,720.00	渝府地【2011】398 号	发行人
3	万达文旅城	2,567.59		
	合计	141,478.07		

2021 年度，发行人土地整治业务收入为 121,872.38 万元，占营业收入的比例为 86.55%，土地整治明细如下表所示：

单位：万元

序号	坐落位置	确认收入	划拨文件	权属方
1	沙坪坝区沙坪坝组团 B 分区 B14-1-1/03、B16-1-1/03、B14-1-2/03、B16-1-2/03、B21-6-2/03、B22-2/04、B21-6-6/04 地块	121,872.38	渝府地【2009】398 号	发行人
	合计	121,872.38		

(4) 发行人已开发、在开发和拟开发土地情况

截至 2021 年末，发行人主要已开发土地情况如下表所示：

单位：亿元，亩，年

地块名称	整理期间	面积	总投资额	已投资额	确认收入金额	已回款金额	待回款金额
詹 5 地块	2009-2014	63.50	2.40	2.40	1.96	1.96	-
新 5 地块	2009-2015	40.00	4.88	4.88	7.45	7.45	-
沙 8 地块	2011-2015	12.70	1.65	1.65	2.21	2.21	-
双 3 地块	2013-2016	12.60	0.86	0.86	1.26	1.26	-
巴渝老街马鞍山地块一期	2015-2018	75.00	2.51	2.51	3.14	3.14	-
巴渝老街马鞍山地块二期	2015-2018	35.79	1.27	1.27	1.62	1.62	-
华宇地块	2012-2014	283.08	8.49	8.49	10.31	8.49	1.82
68 亩	2011-2013	51.50	2.18	2.18	5.80	5.80	-
45 亩	2011-2013	45.20	3.95	3.95	6.50	6.50	-
马鞍山地块三期	2015-2018	14.30	0.46	0.46	0.49	0.49	-
陈家桥居住	2012-2015	121.15	0.76	0.76	14.20	3.80	10.40
莲花湖地块	2014-2015	39.80	0.61	0.61	1.30	0.61	0.69
磁 7 地块	2011-2016	8.40	0.30	0.30	0.36	0.36	-
中药厂	2012-2015	36.30	1.33	1.33	2.25	1.33	0.92
詹 5 地块	2012-2014	23.55	1.15	1.15	1.29	1.29	-

公安局地块	2012-2015	23.30	5.50	5.50	6.51	5.50	1.01
巴渝老街枣子堡	2013-2014	57.10	4.37	4.37	4.57	4.37	0.20
井双新城 D9-2-1	2015-2020	50.27	1.32	1.32	1.76	1.32	0.44
轨道 9 号线站场上盖物 业	2014-2019	173.34	2.85	2.85	9.87	6.61	3.26
沙 2	2011-2015	57.00	4.14	4.14	4.56	4.14	0.42
坪桥、白鹤岭社	2012-2016	147.00	8.67	8.67	9.14	8.67	0.47
刘家坎二期	2013-2020	33.72	1.98	1.98	4.02	4.02	-
沙磁梨树湾地块	2013-2019	171.54	10.66	10.66	12.19	-	12.19
沙 20 地块	2013-2016	17.37	1.60	1.60	-	-	-
沙 10 地块	2013-2017	26.06	1.55	1.55	-	-	-
沙 14 地块	2012-2016	23.22	1.66	1.66	-	-	-
中 3 地块	2014-2019	115.33	2.23	2.23	-	-	-
双 3 地块	2014-2018	145.89	4.45	4.45	-	-	-
新 10 地块	2014-2019	190.80	3.65	3.65	-	-	-
井 10 地块	2013-2019	63.40	2.59	2.59	-	-	-
新 3 地块	2014-2018	46.28	2.71	2.71	-	-	-
新 9 地块	2013-2017	346.60	13.82	13.82	-	-	-
土湾街道	2016-2020	33.27	1.94	1.94	-	-	-
石井坡街道	2015-2020	32.04	1.63	1.63	-	-	-
西物市场（新 4）	2016-2021	304.41	16.75	16.75	-	-	-
清水溪片区旧城改造 项目	2018-2021	19.22	2.55	2.55	-	-	-
合计		2,940.03	129.42	129.42	112.76	80.94	31.82

截至 2021 年末，发行人主要在开发土地情况如下表所示：

单位：亿元，亩，年

序号	地块名称	整理期间	总投资额	已投资额	面积
1	城中村上新片区	2018-2023	8.94	7.51	255.87
2	气体压缩机厂	2016-2022	3.30	2.93	54.72

序号	地块名称	整理期间	总投资额	已投资额	面积
3	气压厂家属区及周边	2020-2025	14.00	3.50	131.28
4	新桥片区	2017-2023	25.30	11.98	412.70
5	新9（沙16）	2008-2022	10.13	8.43	346.61
6	沙11（危改）	2010-2022	3.20	2.30	25.99
7	沙磁1935（特钢厂）	2016-2023	7.00	4.80	283.00
8	劳动路拓宽（新增部分）	2019-2022	1.90	1.33	23.80
9	重庆市嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治工程（一期）	2016-2022	7.40	6.74	271.37
10	沙坪坝火车站综合交通枢纽改造市政配套工程一、二期	2017-2022	12.00	11.20	23.30
11	沙磁片区道路	2020-2023	3.39	1.46	54.20
12	坪桥、白鹤林社	2018-2024	7.60	2.63	323.00
13	井双新城旧城区改造项目（一期）	2019-2023	17.60	13.30	213.00
14	井双新城一期	2009-2025	17.00	12.01	430.79
15	井双新城二期	2016-2030	33.00	16.27	606.21
16	双碑街道	2016-2023	6.38	2.64	230.30
合计			<b>178.14</b>	<b>109.03</b>	<b>3686.14</b>

截至 2021 年末，发行人拟开发土地情况如下表所示：

单位：亿元，亩

序号	地块名称	总投资额	面积
1	井双片区21条道路新增部分	3.55	112.42
2	井双新城旧城区改造项目（一期）	17.60	213.00
3	复元社	1.00	7.20
4	轨道交通马家岩停车场	1.50	16.19
5	狮子堡社统征	1.55	216.30
6	锦绣天城三期城市部分	0.05	4.35
合计		<b>25.25</b>	<b>569.46</b>

## 2、工程管理业务

作为沙坪坝区主要的市政工程建设主体，发行人承担了大量市政工程管理任务。发行人工程管理项目主要包括基础设施建设项目和安置房建设项目。

发行人不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能。发行人从事基础设施建设与安置房建设为发行人根据业务需要进行投资建设，不涉及政府投资行为，不存在替政府垫资的情形；相关建设资金由发行人自筹和金融机构融资，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形，不涉及新增政府隐性债务的情形。发行人承诺工程管理业务项下的基础设施建设与安置房建设符合《预算法》《政府投资条例》《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《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

### （1）基础设施建设项目

1) 业务模式：重庆市沙坪坝区财政局已与发行人签署城市基础设施建设项目投资建设协议，约定发行人接受沙坪坝区人民政府的委托，承担沙坪坝区范围内基础设施建设项目投资建设。项目竣工并经相关部门验收合格后，沙坪坝区政府授权沙坪坝区财政局根据协议按照项目建设期中所发生的项目建设和工程建设服务费进行支付，工程建设服务费一般为 18%。其中，垫付的项目建设成本包括征地补偿、安置费用、工程资金等全部投入；委托建设管理费则按照项目投资约定比例收取。代建结算安排方面，项目竣工验收后，沙坪坝区财政与发行人进行项目决算，并聘请双方认可的审计机构对代建项目金额进行审计。

2) 会计处理方式：发行人提供工程管理服务，适用收入准则之劳务收入，按照进度确认工程管理费收入，其成本仅为人工成本等。发行人提供工程管理服务，仅就取得的工程管理费部分确认收入，符合准则之规定。工程项目建设时期，发行人根据工程投入和进度情况办理工程款支付申请，逐级确认审核流程进行审批，财务部门据此进行支付。对于所支付的各项工程款，发行人借记“其他非流动资产”，贷记“银行存款”等科目。发行人每年根据基础设施建设支出及投资建

设协议确认工程管理收入，借记“银行存款”，贷记“营业收入”；项目完工验收后沙坪坝区财政局分期偿还项目工程款，借记“银行存款”，贷记“其他非流动资产”。发行人收到沙坪坝区财政局支付的工程管理费时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；收到项目工程款时，计入“收到的其他与投资活动有关的现金”；支付项目建设工程成本及间接费用时，计入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”。

发行人提供工程管理服务，适用收入准则之劳务收入，仅就取得的工程管理费部分确认收入。账务处理方面，发行人根据当年实际投入金额计入其他非流动资产，以当期实际投资额乘以服务费率确认收入。

### 3) 经营情况

在基础设施项目方面，发行人已完成的主要项目包括国道 212 井双段道路建设工程、国道 212 杨双段道路拓宽改造工程、凤鸣山城中村基础设施道路工程、二纵线天马路综合改造、天杨路二期等，总投资额为 93.18 亿元。

截至 2021 年末，发行人主要已完工基础设施项目情况如下表所示：



单位：亿元、年

序号	项目	建设期间	是否签订协议	总投资额	已投资额	委托方	拟回购金额	已回购金额	待回款金额
1	天杨路二期	2008-2012	是	5.76	5.76	区财政局	6.80	6.80	-
2	马家岩立交	2007-2012	是	1.30	1.30	区财政局	1.53	1.53	-
3	风中凤小工程	2011-2014	是	4.20	4.20	区财政局	4.96	2.93	2.03
4	绿壁工程	2010-2014	否 <sup>注1</sup>	1.50	1.50	区政府	-	-	-
5	沙坪坝区新桥街头绿地工程	2010-2015	否 <sup>注1</sup>	0.80	0.80	区政府	-	-	-
6	国道 212 杨双段道路拓宽改造工程	2004-2012	是	8.58	8.58	区财政局	9.44	9.44	-
7	小龙坎广场	2007-2010	是	4.80	4.80	区财政局	5.66	5.66	-
8	二纵线天马路综合改造	2009-2011	是	6.10	6.10	区财政局	7.20	7.20	-
9	国道 212 井双段道路建设工程	2010-2015	是	11.14	11.14	区财政局	13.10	11.14	1.96
10	凤鸣山城中村基础设施道路工程	2011-2016	是	6.83	6.83	区财政局	8.06	2.30	5.76
11	重庆市公安局沙坪坝区分局应急指挥中心	2010-2016	是	3.10	3.10	区财政局	3.66	1.05	2.61
12	凤凰广场	2011-2015	是	1.00	1.00	区财政局	1.18	1.18	-
13	2015 老旧小区	2016-2018	否 <sup>注1</sup>	1.32	1.32	区政府	-	-	-
14	重庆大学城中学	2016-2018	否 <sup>注1</sup>	11.20	11.20	区政府	-	-	-
15	重庆市大学城第一中学初中部校区	2016-2018	否 <sup>注1</sup>	1.15	1.15	区政府	-	-	-

	工程								
16	主干道综合整治工程	2017-2019	否 <sup>注1</sup>	2.96	2.96	区政府	-	-	-
17	沙坪坝区中医院工程	2017-2019	否 <sup>注1</sup>	1.20	1.20	区政府	-	-	-
18	沙坪坝陈家桥中心医院迁扩建工程	2017-2019	否 <sup>注1</sup>	1.57	1.57	区政府	-	-	-
19	重庆市大学城城区主干道	2017-2019	否 <sup>注1</sup>	1.38	1.38	区政府	-	-	-
20	重庆市嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治一期工程（高家花园至沙磁文化广场）	2016-2020	否 <sup>注1</sup>	4.70	4.70	区政府	-	-	-
21	重庆市嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治一期工程（清水溪至特钢厂）	2016-2020	否 <sup>注1</sup>	6.80	6.80	区政府	-	-	-
22	重庆市嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治二期工程（渝怀铁路段）	2017-2020	否 <sup>注1</sup>	1.00	1.00	区政府	-	-	-
23	高家花园复线桥（含高家花园立交）	2017-2020	否 <sup>注1</sup>	4.79	4.79	区政府			
合计				93.18	93.18		61.59	49.23	12.36

注 1：对于以上未签代建协议的项目，发行人将于 2022-2024 年完成协议签订并进行结算。

截至 2021 年末，发行人重点在建基础设施建设项目主要包括：嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治工程、沙坪坝棚户区改造项目、文旅城配套道路及河道（河道及道路）、火车站综合交通枢纽改造工程（沙坪坝市政配套）、站东路东延伸段等项目，计划总投资 277.00 亿元，已累计投资 177.26 亿元。截至 2021 年末，发行人主要在建基础设施建设项目如下表所示：

单位：亿元

序号	项目名称	开工时间	预计完工时间	计划投资金额	已投资额	是否签订协议	委托方
1	嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治工程	2016 年	2023 年	63.23	24.22	是	区财政局
2	沙坪坝棚户区改造	2014 年	2027 年	102.00	75.48	是	区财政局
3	文旅城配套道路及河道（河道及道路）	2017 年	2022 年	15.78	9.13	否 <sup>注 1</sup>	区政府
4	老旧小区综合整治	2016 年	2022 年	1.10	1.10	是	区财政局
5	110 千伏梨亭东等线局部迁改工程	2017 年	2022 年	3.50	2.52	否 <sup>注 1</sup>	区政府
6	汉渝路至渝碚路下穿道	2017 年	2022 年	5.50	5.50	否 <sup>注 1</sup>	区政府
7	成渝复线高速连接道沙区段	2017 年	2022 年	1.82	1.82	是	区财政局
8	成渝复线（纵一路后工段）	2018 年	2022 年	0.53	0.53	否 <sup>注 1</sup>	区政府
9	万达文旅城综合管廊项目	2016 年	2022 年	2.80	2.80	否 <sup>注 1</sup>	区政府
10	万达广场红线外电力改造工程	2017 年	2022 年	4.98	4.98	否 <sup>注 1</sup>	区政府
11	2017 年老旧小区综合整治	2017 年	2022 年	1.00	1.00	否 <sup>注 1</sup>	区政府
12	火车站综合交通枢纽改造工程（沙坪坝市政配套）	2018 年	2023 年	34.53	26.46	是	区财政局
13	站东路延伸段	2019 年	2022 年	7.00	4.60	否 <sup>注 1</sup>	区政府
14	沙磁片区道路工程	2018 年	2023 年	13.94	4.41	否 <sup>注 1</sup>	区政府

序号	项目名称	开工时间	预计完工时间	计划投资金额	已投资额	是否签订协议	委托方
15	井双片区道路工程	2020 年	2023 年	7.38	2.83	否 <sup>注 1</sup>	区政府
16	上新片区道路工程	2020 年	2024 年	2.33	0.79	否 <sup>注 1</sup>	区政府
17	天城路南北段	2020 年	2022 年	1.33	1.13	否 <sup>注 1</sup>	区政府
18	天马路立交工程	2018 年	2022 年	4.05	4.05	否 <sup>注 1</sup>	区政府
19	沙坪坝区体育中心	2018 年	2022 年	3.22	2.93	否 <sup>注 1</sup>	区政府
20	沙坪坝区档案馆	2018 年	2022 年	0.98	0.98	是	区财政局
	合计			277.00	177.26		

注 1：对于以上未签代建协议的项目，发行人将于 2022-2024 年完成协议签订。

截至 2021 年末，发行人主要拟建项目如下表所示：

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资额	预计完工时间	是否签订协议
1	西永换乘枢纽 3 条配套道路	4.30	2023 年	否
2	东部旧城改造电力迁改工程	3.73	2023 年	否
3	“两江四岸”治理提升工程磁器口滨江片区	5.35	2024 年	否

序号	项目名称	计划总投资额	预计完工时间	是否签订协议
4	模范村沙 14 地块地下停车库项目	1.02	2022 年	否
5	2021 年沙坪坝区排水管网建设项目	0.60	2022 年	否
6	詹家溪“清水绿岸”治理提升工程	1.20	2022 年	否
	合计	16.20		

---

## （2）安置房项目建设

1) 业务模式：政府对某一地块进行拆迁，需与拆迁户签订协议进行补偿，补偿方式分为两种：货币补偿；通过安置房进行置换，对于差价部分由政府补足支付。通过安置房置换进行补偿的，政府委托发行人进行安置房项目建设。发行人与沙坪坝区财政局签订安置房投资建设协议，由发行人负责项目的投资和建设，发行人为项目业主。项目建成后由沙坪坝区财政局根据协议按照成本加成一定比例的投资回报进行结算。协议主要条款及权利义务安排具体为：项目投资额由发行人自行筹措。发行人按照相关施工图纸、技术要求及标准，自主进行建设、投资。工程完工后，经交工验收无误后，沙坪坝区财政局按照本合同约定偿还发行人为项目建设投资款。在项目建设投资额之外，加计投资回报作为工程项目总价款。其中投资回报根据每年的投资额分次支付，发行人据此确认安置房项目工程管理收入，投资回报率一般为 18%。发行人安置房建设项目管理业务模式与基础设施建设项目管理基本一致，发行人安置房建设完工验收后主要由沙坪坝区财政局结算，沙坪坝区政府统筹处理。发行人安置房主要由区财政局委托代建，少部分安置房由沙坪坝房屋征收中心购买按照市场价购买。

2) 会计处理方式：发行人提供工程管理服务，适用收入准则之劳务收入，按照进度确认安置房工程管理收入。发行人提供工程管理服务，仅就取得的安置房工程管理费部分确认收入，符合准则之规定。工程项目建设时期，发行人根据工程投入和进度情况办理工程款支付申请，逐级确认审核流程进行审批，财务部门据此进行支付。对于所支付的各项工程款，发行人借记“其他非流动资产”，贷记“银行存款”等科目。发行人每年根据安置房建设支出及投资建设协议确认安置房工程管理收入，借记“银行存款”，贷记“营业收入”；项目完工验收后沙坪坝区财政局偿还项目工程款，借记“银行存款”，贷记“其他非流动资产”。发行人收到沙坪坝区财政局支付的工程管理费时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；收到项目工程款时，计入“处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金”；支付项目建设工程成本及间接费用时，计入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”。

### 3) 经营情况

在安置房项目方面，发行人承担的项目主要为危旧房改造安置房、城中村改造安置房和拆迁安置房项目。截至 2021 年末，发行人已完工安置房情况如下表所示：

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	建筑面积	计划总投资额	已投资额	是否签订协议	委托方	开工时间	完工时间	累计已确认收入	拟回购金额	已回购金额	剩余回购金额
1	梨树湾温泉城还建房	13.47	3.50	3.58	是	区财政局	2011 年	2013 年	0.63	4.13	4.13	-
2	凤鸣山城中村还建房	14.83	4.23	4.41	是	区财政局	2010 年	2013 年	0.76	4.99	4.99	-
3	和谐家园经济适用房	5.07	1.45	1.45	是	区财政局	2011 年	2015 年	0.24	1.58	1.58	-
4	城中村腰子堡片区安置房（一期）	3.84	1.72	1.72	是	区财政局	2011 年	2016 年	0.31	2.03	1.00	1.03
5	井口江家院安置房（一期）	5.48	2.05	2.05	是	区房屋征收中心	2017 年	2021 年	0.37	2.42	-	2.42
6	腰子堡片区安置房工程（二期）	10.51	5.39	5.39	是	区房屋征收中心	2015 年	2021 年	0.97	6.36	-	6.36
合计		53.20	18.34	18.60	-	-	-	-	3.28	21.51	11.70	9.81

截至 2021 年末，发行人在建安置房情况如下表所示：

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	开工时间	预计完工时间	建筑面积	计划投资金额	已投资额	是否签订协议	委托方/购买方
1	土湾片区安置房工程(一期)	2017 年	2022 年	5.96	2.91	2.03	是	区财政局
2	桥东佳园安置房	2019 年	2022 年	2.61	1.77	1.11	否 <sup>注 1</sup>	区政府
	合计			8.57	4.68	3.14		

注 1：对于以上未签代建协议的项目，发行人将于 2022-2024 年完成协议签订。

截至 2021 年末，发行人拟建安置房情况如下表所示：

单位：亿元，万平方米

序号	项目名称	建筑面积	计划总投资	开工时间	预计完工时间
1	虎峡山水安置房项目	11.66	11.74	2022 年	2023 年
2	西城新居安置房项目	4.60	4.27	2022 年	2023 年
3	清水雅苑安置房项目	11.00	11.34	2022 年	2023 年
	合计	27.26	27.35		



### 3、培训服务业务

培训服务业务收入来源于重庆沙坪坝教育投资有限责任公司经营的教育行业业务。

培训服务板块涉及范围有教育项目投资，教育资产管理，教育配套设施、配套产业的投资与经营（以上范围均不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务），教育基础设施建设，土地开发，房地产开发（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营），后勤管理服务，物业管理（凭相关资质证书执业）。

2015 年 12 月末，重庆沙坪坝教育投资有限责任公司收购五云山寨教育培训基地，该基地主要为中小學生提供素质教育培训和野外素质拓展培训，涉及到培训、住宿、餐饮等一系列收入。经过收购整顿经营，该培训基地的盈利能力逐步体现。随着沙坪坝教育投资有限责任公司收购整合更多的沙坪坝区民办学校，预计教育培训业务收入将有望进一步增加。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人培训服务业务收入分别为 5,280.97 万元、8,070.81 万元、6,701.68 万元、4,023.21 万元和 339.22 万元，占营业收入的比例分别为 3.69%、5.16%、4.76%和 5.54%。

### 4、租赁业务

发行人租赁业务主要由发行人本部开展，主要是公司名下位于沙坪坝区天马路、汉渝路、都市花园、凤天大道等的商业门面、住宅、停车位等资产的租金收入，发行人租赁业务板块资产取得方式包括自建、外购和划拨方式，可供出租面积合计 129,343.40 平方米。

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人租赁业务收入分别为 4,760.91 万元、4,573.86 万元、7,120.64 万元和 5,668.17 万元，占营业收入的比例分别为 3.33%、2.92%、5.06%和 92.53%。

## （四）发行人所处行业状况与发展前景

### 1、重庆市区域经济状况

重庆市是中国四大直辖市之一、国家五大中心城市之一。2011 年国务院批

复的《成渝经济区区域规划》把重庆定位为国际大都市。重庆市地处较为发达的东部和西部地区的结合部，东邻湖北、湖南，南靠贵州，西接四川，北连陕西，是长江上游地区的经济中心、金融中心和创新中心，国家重要的现代制造业基地，西南地区综合交通枢纽。

2021 年，重庆经济依增速有所回升，全年实现地区生产总值 27,894.02 亿元，比上年增长 8.3%。其中，第一产业增加值 1,922.03 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 11,184.94 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 14,787.05 亿元，增长 9.0%。三次产业结构比为 6.90：40.10：53.00。民营经济增加值 16,628.56 亿元，增长 9.4%，占全市经济总量的 59.6%。按常住人口计算，全年人均地区生产总值达到 86,879 元，比上年增长 7.80%。

固定资产投资方面，2021 年重庆市全年完成固定资产投资 21,744.55 亿元，全年固定资产投资总额比上年增长 6.10%。其中，基础设施投资增长 7.4%，工业投资增长 9.1%，民间投资增长 9.3%

2021 年，重庆市一般公共预算收入完成 2,285.4 亿元，比上年增长 9.1%，其中税收收入 1,543.4 亿元，增长 7.9%；全市一般公共预算支出 4,835.1 亿元，比上年下降 1.2%。近年来重庆市经济运行态势良好，主要经济指标保持平稳，供给侧结构性改革深入推进，新动能不断累积，经济发展的活力和韧性不断增强，为全市经济转入高质量发展阶段奠定了良好的基础。

## 2、沙坪坝区区域情况

沙坪坝区地处重庆市区西部，属重庆主城核心九区之一。下辖 17 个街道、7 个镇，面积 396.2 平方公里。区内有高校 18 所，电大职大 10 所，中小学 87 所，在校学生近 30 万人，科研院所 65 所，科技工作者 8 万余人。

沙坪坝区交通通讯畅达，是西南地区人流、物流、信息流要道。全国铁路集装箱网络重庆中心站、西南地区最大铁路编组站和国家二级火车站等七个火车客货站棋布于此，是一带一路“渝新欧”欧亚大陆桥桥头堡和“渝沪”、“渝深”起点；国道、省道等高等级公路五条，成渝、渝长、渝遂、上界、绕城高速公路纵横域内，地铁一号线一期投入使用。

沙坪坝区 37 平方公里的西永微电园引进项目 152 个，世界 500 强企业超过

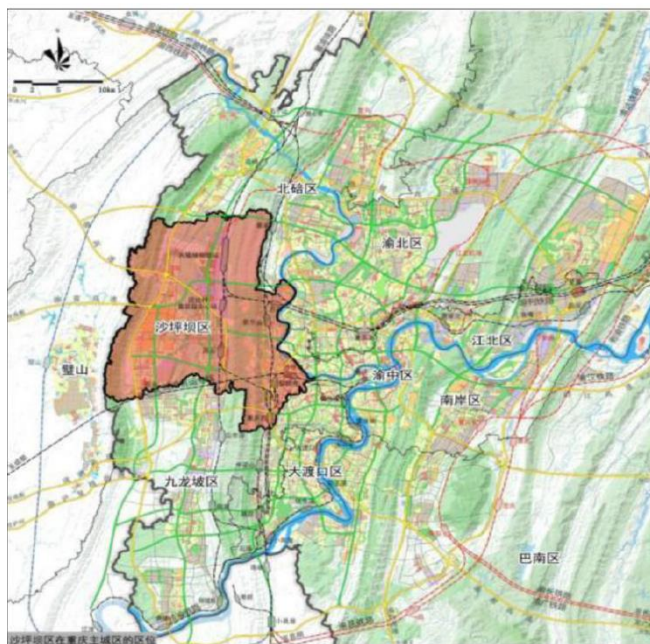
10 家，完成投资超过 250 亿元，建成标准厂房等各类楼宇 230 万平方米，富士康、广达、英业达三大代工厂全部实现生产，在建产能 4,000 亿元。10.3 平方公里的西永综合保税区是全国规模最大、模式最新、建设最快的内陆保税区，实现“当年审批、当年建设、当年封关运行”；截至 2021 年末，已有中铁联集、中远集团、中集物流、中国外运、民生集装箱公司、公运物流、意大利维龙、普洛斯等一流物流企业均已入驻，集装箱中心站高效运行，铁路编组站建设快速推进，打造铁海联运国际货运枢纽，成为全国第三个、内陆第一个中欧“安智贸”试点港，是西部开放的战略平台和物流高地。

沙坪坝区目前有规模以上工业企业 235 家，其中力帆集团、小康汽车、康明斯等大中型企业 50 家，总数位居全市第三。区内有西永微电园、西永综合保税区、台资信息产业园配套园、西部现代物流园、沙坪坝区工业园、重大科技园等工业发展平台。现已形成电子信息制造业、交通运输设备制造业、通用设备制造业三大支柱产业。

2021 年，沙坪坝区全年实现地区生产总值 1,058.25 亿元、增长 7.50%；一般公共预算收入 40.16 亿元，其中税收收入 31.25 亿元，非税收入 8.91 亿元。

2021 年，沙坪坝区全年实现地区生产总值 1,058.25 亿元、增长 7.50%，分产业看，第一产业增加值 5.2 亿元，比上年增长 6.6%；第二产业增加值 329.3 亿元，比上年增长 6.3%；第三产业增加值 723.8 亿元，比上年增长 8.1%。三次产业结构比为：0.50:31.10:68.40。

2021 年沙坪坝区全年实现工业增加值 234.3 亿元，比上年增长 10.0%。全年规模以上工业企业共 211 家，规模以上工业企业完成总产值 2,662.8 亿元，比上年增长 6.9%。全年固定资产投资总额 551.3 亿元，比上年增长 16.9%。全年社会消费品零售总额 571.9 亿元，比上年增长 17.6%；全年实现进出口总额 3516.2 亿元，比上年增长 17.5%。其中，出口 2,490.3 亿元，比上年增长 22.6%；进口 1,026.0 亿元，比上年增长 6.5%。全年常住居民人均可支配收入 46,906 元，比上年增长 8.5%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 47,800 元，比上年增长 8.5%；农村常住居民人均可支配收入 25,595 元，比上年增长 10.6%。经济发展呈现“总体平稳、稳中有进、进中提质”的态势，社会大局保持和谐稳定。沙坪坝区地理位置如下图所示：



总体看，凭借沙坪坝区明显的区位优势，辖区范围内交通便利，基础设施建设不断完善，在重庆市战略规划的政策推动下，产业布局不断优化升级，这些都为沙坪坝区的进一步发展提供了坚实的基础。

### 3、区域内同类企业竞争情况分析

发行人是沙坪坝区重要的基础设施建设主体，在区域内有明显的垄断地位，主要职责是负责沙坪坝区基础设施建设和土地整治；区域内同类企业主要包括两个，重庆共享工业投资有限公司和重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司，其中重庆共享工业投资有限公司主要承担沙坪坝区三大工业园区（井口工业园、台资信息产业园、青凤工业园）土地整治开发及基础设施项目的投资、融资和建设任务；重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司主要承担重庆国际物流枢纽园区开发及基础设施建设、物流园土地整治、筹备物流园建设资金、物流园国有资产的经营管理等。发行人跟这两个企业主营业务类似，但由于各自负责的区域不同，业务范围无交叉，不存在竞争关系。

### 4、发行人所处行业现状与前景

#### （1）城市基础设施建设与发展前景

城市基础设施主要包括城市交通运输、机场、港口、桥梁、通讯、水利及供排水、供气、供电设施和提供无形产品或服务于科教文卫等部门所需的固定资产。城市已经成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国 GDP 的贡献率已

经超过 70%。城市基础设施是一切企业、单位和居民生产经营工作和生活的共同物质基础，是城市主体设施正常运行的保证，既是物质生产的重要条件，也是劳动力再生产的重要条件。城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件。城市基础设施建设具有所谓的“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。一个国家或地区的基础设施是否完善，是其经济是否可以长期持续稳定发展的重要基础。城市化水平很大程度上标志着一个国家的现代化程度，城市基础设施建设是城市化进程的重要支撑，对于促进国家及地区经济持续健康发展、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积极作用。

国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。2004 年 7 月，国务院公布了《关于投资体制改革的决定》（国发【2004】20 号），其重要内容之一就是在全国范围内推行政府投资工程项目的市场化运作模式。我国作为发展中国家，伴随经济的增长，政府投资工程项目逐年猛增。目前中国的政府性投资公司被明确为代表国家或地方政府专业从事固定资产投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，目前国内大多数投资公司已经形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域发挥着十分重要的作用。从整体看，投资体制改革加强了政府性投资公司的投资主体地位，落实了企业的投资决策权，拓宽了企业的融资渠道，为企业构建完整的城市基础设施投融资体系提供了政策支撑。

我国目前正处于城市化高速发展阶段，改革开放以来，我国城镇化率逐年提高。《中国农村发展报告 2020》有关内容显示：预计到 2025 年中国城镇化率将达 65.5%，新增城镇人口 9,400 万人，城乡人口迁移近 8,000 万，农业就业人员比重降至两成。我国城镇化发展趋势是制定新时代城镇化发展政策的基本前提，也是制定宏观经济政策的重要依据。根据住房和城乡建设部联合中国工程院的战略发展推进项目将支持和推动“中国建造高质量发展战略研究”及“建筑业‘十四五’期间发展趋势研究”。按照党的十九大提出的“2035 年基本实现社会主义现代化，到 2050 年将我国建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国”的战略目标，系统分析中国建造高质量发展所需解决的重大问题，从人才培养、科技

创新、管理提升、市场治理等方面规划中国建造高质量发展的关键路径，为建立“质量创造效益、人才促进生产、创新展现动力、市场激发活力”的高质量格局提供有力支撑。

2021 年，重庆市经济整体运行稳步向好，实现“十四五”良好开局，2021 年，重庆实现地区生产总值 27,894.02 亿元，比上年增长 8.3%；产业结构持续优化，传统产业转型升级步伐加快，高质量发展态势更加明显。城乡发展方面，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系，加快建设高品质生活宜居地，分层分类全面推进乡村振兴。大力发展现代山地特色高效农业，创建 3 个国家级农业现代化示范区和 2 个国家现代农业产业园，荣昌、潼南入选全国农业科技现代化先行县，全市粮食总产量达到 1092.8 万吨、创近 13 年新高，生猪产能恢复至正常年份水平，“巴味渝珍”授权农产品累计达到 637 个，农业增加值、农产品加工业产值和网络零售额分别增长 7.8%、15.8%、17.5%；启动农村人居环境整治提升五年行动，新改建“四好农村路”3330 公里、新完成农村公路安防工程 4011 公里，改造农村危房 5097 户，农村卫生厕所普及率、生活垃圾分类示范村占比分别达到 84%、40.5%；“三变”改革试点扩大到 2234 个村，“三社”融合发展提速，基本消除集体经济“空壳村”。根据《重庆市人民政府工作报告（2022 年）》，重庆市未来将持续推进城市提升，提高城市功能品质。深入推进以人为核心的新型城镇化，敬畏历史、敬畏文化、敬畏生态，加强城市规划、建设、管理，努力建设国际化、绿色化、智能化、人文化现代大都市。优化城市空间，做靓“两江四岸”主轴，高品质建设城市功能名片，推进两江四岸核心区整体提升，改善城市路网，启动中心城区路网更新和停车治理专题年行动，推动老城区堵点、重要交通节点、街巷交通路网一体规划、一体更新，落实公交优先战略，传承城市文脉。

## （2）土地开发行业概况现状与发展前景

土地整治，是指市或区县（自治县、市）人民政府批准设立的土地整治机构依据规定，根据国有土地供给计划、控制性详细规划与土地管理实际，对国有土地进行场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等基础设施建设，将其变为可供建造房屋和各类设施的建设用地的行为。

土地是社会经济发展的基础和保障，其获取与利用条件是确定投资方向和规

模的一个重要因素。近几年我国经济在投资和出口拉动下保持高速增长，固定资产投资增长过快，投资与消费比例出现失衡，贸易顺差增大导致外汇储备增多、人民币升值压力过大。为加强宏观调控、实现经济增长方式转变，国家赋予了国土资源管理部门参与宏观调控的新职能，将土地作为与金融手段相对应的重要“闸门”来抑制投资过快增长，调控国民经济运行。因此，土地整治行业是具有高度垄断性的行业，国家政策对该行业的发展起主导作用，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，有效引导投资方向和水平，实现调控经济运行的目的。

我国 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。2014 年国有建设用地实际供应总量达 60.99 万公顷，同比减少 18.8%。其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等其他用地供地面积分别为 14.73 万公顷、4.93 万公顷、10.21 万公顷和 31.12 万公顷，同比分别减少 31.0%、26.4%、28.1% 和 5.2%。（数据来源：国土资源部《2014 中国国土资源公报》）。

近几年，我国经济在投资拉动下保持高速增长，固定资产投资大幅增长和非理性投机因素导致房地产价格过快上涨。2010 年以来，国务院连续出台“国十九条”、“新国十条”、“国八条”等宏观调控措施坚决遏制部分城市房地产价格过快上涨，促进房地产市场平稳健康发展。为加强宏观调控、实现经济发展方式转变，国家赋予了国土资源管理部门参与宏观调控的职能，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，有效引导投资方向和水平，实现调控经济运行的目的。

随着我国城市化进程的加快，未来几年土地整治开发市场仍将呈现良好的发展态势，市场供应增长迅速，市场需求保持旺盛，政府垄断加强，价格保持稳定。在《重庆市人民政府工作报告（2020 年）》中显示，重庆市将推动“一区两群”协调发展：完善国土空间规划，制定“一区两群”协调发展实施意见，促进各片区发挥优势、彰显特色、协同发展。主城都市区，增强中心城市综合承载能力，完善重要节点城市专业化服务功能，建设具有国际影响力和竞争力的现代化都市区。渝东北三峡库区城镇群，突出“库区”“山区”特点，更加注重生态经济要

素集成与协同，建设长江经济带三峡库区生态优先绿色发展先行示范区。渝东南武陵山区城镇群，突出“山水”“民俗”特色，促进生态康养、文化旅游、特色资源加工等产业发展，建设武陵山区文旅融合发展示范区。

## 5、发行人在行业总的竞争优势

### （1）发行人的行业地位

发行人是经重庆市沙坪坝区人民政府批准设立的国有控股公司，是沙坪坝区域内城市基础设施建设、保障性住房建设以及土地整理开发方面最主要的建设主体。自设立以来，在沙坪坝区政府的大力支持下，公司经营规模和实力不断壮大，在区域内城市基础设施建设、保障性住房建设以及土地整理开发方面具有行业垄断性，因此有着较强的竞争实力和广阔的发展前景。

### （2）发行人的竞争优势

#### 1) 区位优势和良好的发展契机

重庆市位于中国西南部、长江上游地区，地理位置优越，拥有发达的铁路、公路交通网络。国家实施“一带一路”、长江经济带等战略，区域资源共享、功能互补、产业共进、生活同质的发展态势明显。全市将进一步加强铁路、公路、商务集聚区等重大项目推进，利于沙坪坝区在区市级重大项目加快建设；将电子信息、现代物流等作为重点产业，出台落实促进文化创意等产业发展的政策，利于沙坪坝区支柱产业和特色产业升级发展；将加强渝新欧、整车口岸、铁路保税区等项目的协调推进，争创开放高地新优势，利于沙坪坝区开放功能持续强化、开放型经济加速发展。

发行人所在的沙坪坝区是重庆市主城区之一，位于重庆市主城区西部，是重庆市科教文化中心。沙坪坝区丰富的高等教育资源和人才优势为区域经济腾飞奠定坚实的人力资源基础。近年来，沙坪坝区经济增长较快，发行人具有明显的区域竞争优势，面临良好的发展契机。

#### 2) 项目及资源获取优势明显

根据沙坪坝区的发展规划，未来将有一大批城市基础设施建设项目陆续推出。目前，发行人作为沙坪坝区最主要的城市建设与运营主体，承接了大量立足于沙坪坝区长远发展的重大项目，在沙坪坝区基础设施建设领域有着举足轻重的



地位，在项目获取方面有着天然的优势。未来，随着沙坪坝区社会经济的快速发展，发行人在区域内基础设施建设以及土地开发等方面将肩负起主要的投资、建设、管理职能，充分发挥城市运营商的积极作用。

沙坪坝区是全市科教文化名区，文化教育资源富集，区内拥有重庆市一、三、八中。同时，沙坪坝区医疗资源丰富，区内拥有西南医院、新桥医院和重庆市肿瘤医院。发行人系沙坪坝区最重要的投资及建设主体，在教育及医疗资源获取方面具有先发优势。发行人可依托丰富的医疗资源，与当前医疗服务配套，同时利用歌乐山旅游资源，重点发展康复、理疗及养老业务，打造医疗集团。

### 3) 项目建设管理经验丰富

长期以来，发行人通过参与大量的城市基础设施项目建设，积累了丰富的投资、建设和运营管理经验，建立了完善的投资决策、建设管理和运营保障体系。公司内部部门间分工明确，运作规范，为提升公司市场竞争力和保持长期稳定发展打下了坚实基础。发行人已经完成的城市基础设施建设项目包括：国道 212 井双段道路建设工程、国道 212 杨双段道路拓宽改造工程、凤鸣山城中村基础设施道路工程、二纵线天马路综合改造、天杨路二期、小龙坎广场、凤中凤小工程、重庆市公安局沙坪坝区分局应急指挥中心、绿壁工程、马家岩立交、凤凰广场和沙坪坝区新桥街头绿地工程等；主要在建工程项目包括：沙坪坝火车站综合交通枢纽改造、重庆市嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治工程等。

由于基础设施建设项目的建设周期长、资金投入大、牵涉范围广，因此项目建设管理经验尤为重要。发行人将在借鉴已有成功经验的基础上，广泛汲取其它积极有益的项目建设管理经验，在项目进程管理、资金管理、运营管理等方面开拓思路，勇于创新，不断开创沙坪坝区项目建设的新局面。

### 4) 多项政策支持

发行人从事的城市基础设施建设和土地整治业务为沙坪坝区社会经济发展、产业结构调整以及和谐社会建设提供了坚强支撑，同样，沙坪坝区各级政府也为发行人又好又快发展提供了有力的政策支持，主要体现在以下几个方面。第一，确保基础设施建设项目的基本收益。发行人通过代建回购等方式形成公司的主要营业利润，代建回购项目的投资回报稳定，可以确保公司获得持续、稳步发展所

需的资金。第二，资产注入。沙坪坝区政府通过增资、注资等方式不断将优质资产注入公司，提高发行人的资产质量和资本实力，为发行人做大做强奠定基础。

#### 5) 良好的资信水平、良好的融资能力和财务状况

公司作为沙坪坝区国有企业，资信状况良好，发行人自成立以来在外部筹资方面得到各银行、信托等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人与农业银行、工商银行、重庆农商行、重庆银行、民生银行等多家银行，以及中信信托、兴业信托、中融信托等金融机构建立了良好合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。随着公司盈利能力的提高和融资模式的优化，发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，提升本次债券的偿还能力。

### （五）发行人未来五年具体发展规划

围绕企业发展战略和目标，发行人未来五年的主要规划如下：

近几年来，发行人通过不断增强管理和市场化运作的的能力，积极探索符合公司自身特色的投融资体制和运作模式，具体规划如下：

1、发展成为一家具有良好盈利能力和较强市场竞争力的国有企业。一方面，加强公司内部管理，优化法人治理结构，严格控制风险。另一方面，积极探索更广泛的业务模式，如与市场化运作的商业企业合作进行项目开发建设等。

2、向城市运营主体转型。随着发行人资本实力增强、业务规模扩大、经营日渐成熟，发行人将从城市投资建设管理主体向城市运营主体转型，从单纯的城市基础设施建设向文化、教育等高端服务业转型。未来将与重庆市城投合作，把握战略机遇，开发建设沙坪坝区西部新城。

3、扩大融资渠道，优化财务结构。发行人将突破传统的银行贷款模式，积极尝试运用包括债券发行在内的直接融资方式为公司的长远发展筹集必要的资金。同时发行人将围绕提高自身财务管理水平为目标，努力提高资金周转率、降低财务成本、优化债务结构，分散融资风险，为公司健康稳定发展打下坚实基础。

## 八、发行人报告期内存在的违法违规及受处罚情况

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

## 九、关联交易

### （一）关联方和关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号-关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下表所示：

#### 1、控股股东及实际控制人

公司的控股股东为西部（重庆）科学城沙兴实业发展集团有限公司，出资比例占公司注册资本的 94.41%；实际控制人为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会。

#### 2、公司子公司、合营及联营公司

公司控股子公司、合营及联营公司见本节之“六、发行人对其他企业的重要权益投资情况”。

#### 3、公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

公司董事、监事、高级管理人员情况参见本节之“八、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况”，公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及上述人员直接控制的企业，均为公司关联方。

#### 4、其他关联方情况

公司名称	关联关系
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	同一母公司
重庆共享工业投资有限公司	同一母公司
重庆旭辰置业发展有限责任公司	同一最终控制方
重庆青凤科技发展有限公司	同一最终控制方

重庆乘尚建筑工程有限公司	同一最终控制方
--------------	---------

## （二）发行人的关联交易情况

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易与往来均已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。其他关联交易为接受关联方服务，具体如下：

单位：万元

客户名称	是否关联方	产品类型	2021 年度	2020 年度	2019 年度
重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	是	安保	77.91	1.90	-
重庆乘尚建筑工程有限公司	是	工程	78.26	-	-

## （三）发行人的关联方应收应付款项情况

截至 2021 年末，发行人关联方应收款项情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	关联方	与发行人关系	金额
其他应收款	重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会	实际控制人	72,152.31
总计			<b>72,152.31</b>

截至 2021 年末，发行人关联方应付款项情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	关联方	与发行人关系	金额
其他应付款	重庆共享工业投资有限公司	同一母公司	12,000.00
	重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	同一母公司	5,002.00
应付账款	重庆市沙坪坝区保安服务有限公司	同一母公司	77.91
	重庆乘尚建筑工程有限公司	同一实际控制人	78.26

## （四）发行人为关联方提供担保的情况

根据审计报告及工商查询，截至 2022 年 6 月末，发行人关联方担保情况如

下

单位：万元

债权人	债务人	担保性质	担保余额	担保起止日期
工行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	30,000.00	2016.12.23-2024.12.7
PPN（招商银行）	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	25,000.00	2017.7.31-2022.7.30
农行沙支行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	84,000.00	2020.4.24-2026.10.12
厦门国际银行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	12,000.00	2021.1.8-2022.12.23
农发行沙支行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	67,127.80	2019.7.19-2034.7.17
农行沙支行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	14,500.00	2020.5.28-2023.5.10
成都银行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	27,000.00	2021.5.14-2023.5.13
越秀租赁	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	16,420.85	2021.8.5-2026.8.5
农发行沙支行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	24,400.00	2021.9.2-2041.9.2
远东国际租赁	重庆青凤科技发展有限公司	保证担保	11,250.00	2021.9.15-2024.9.15
徽银租赁	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	23,000.00	2022.1.4-2027.1.4
天银租赁	重庆龙润科技有限公司	保证担保	12,708.81	2021.12.21-2024.12.21
	合计		<b>347,407.46</b>	

### （五）资金违规占用的情形

报告期内，不存在发行人的资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形，关联交易定价公允合理。

### （六）关联交易决策权限、程序与定价机制

发行人关联交易真实，均系发行人与其关联方之间发生的正常公司经营行为；关联交易遵循公平、公正、合理、交易双方自愿的原则，定价公允；并已按规定履行内部决策程序，不存在影响公司独立性或者显失公允的关联交易，不存在损害发行人利益的情形。

发行人制定了《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司关联交易决策制度》，对关联交易的决策权限、决策程序、信息披露等作出了规定。

## 十、发行人报告期内对控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保情况

发行人在报告期内不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

## 十一、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在被媒体质疑的重大事项。

## 第五节 财务会计信息

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础及审计情况

发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-6 月财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”）基础进行编制。发行人审计机构中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计了发行人 2019-2021 年资产负债表及合并资产负债表，2019-2021 年度利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表及财务报表附注，出具了“众环审字（2022）1810083 号”标准无保留意见的审计报告。发行人 2022 年 1-6 月财务报表未经审计。非经特殊说明，本募集说明书中的财务会计数据来源于发行人 2019-2021 年审计报告及 2022 年 1-6 月财务报表。本募集说明书引用的 2020 年期末财务数据为审计报告中 2021 年的期初数。

#### （二）主要会计政策变更、会计估计变更、前期差错更正

##### 1、主要会计政策变更

##### （1）2019 年度会计政策变更

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

单位：元

2018 年度原列报报表项目及金额		2018 年度新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	501,842,896.28	应收票据	-
		应收账款	501,842,896.28
应付票据及应付账款	185,355,289.90	应付票据	-

		应付账款	185,355,289.90
--	--	------	----------------

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

## (2) 2020 年度会计政策变更

2020 年度，发行人会计政策无变更。

## (3) 2021 年度会计政策变更

### 1) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

发行人于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以发行人该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，发行人以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。



发行人追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，发行人选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，发行人调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

发行人于 2021 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。除指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外的非交易性股权投资，列报为其他非流动金融资产。

#### A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

##### a、对合并财务报表的影响

单位：元

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	211,811,693.44	应收账款	摊余成本	211,025,441.32
其他应收款	摊余成本	14,570,461,850.28	其他应收款	摊余成本	14,494,909,684.71
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	11,652,637,426.15	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	11,318,673,070.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	349,239,848.18

##### b、对公司财务报表的影响

单位：元

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	253,548,502.66	应收账款	摊余成本	253,045,997.66
其他应收款	摊余成本	12,610,713,219.35	其他应收款	摊余成本	12,592,505,526.84

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售 金融资产	以成本计 量（权益工 具）	8,521,011,026.15	其他权益工 具投资	以公允价 值计量且 其变动计 入其他综 合收益	8,268,573,070.00
			其他非流动 金融资产	以公允价 值计量且 其变动计 入当期损 益	273,615,708.00

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
<b>摊余成本：</b>				
应收账款	211,811,693.44			
重新计量：预计 信用损失准备			-786,252.12	
按新金融工具 准则列示的余 额				211,025,441.32
其他应收款	14,570,461,850.28			
重新计量：预计 信用损失准备			-75,552,165.57	
按新金融工具 准则列示的余 额				14,494,909,684.71
<b>以公允价值计 量且其变动计 入当期损益：</b>				
其他非流动金 融资产	—			
加：自可供出售 金融资产（原准 则）转入		343,787,426.15		
重新计量：按公 允价值重新计			5,452,422.03	

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
量				
按新金融工具 准则列示的余 额				349,239,848.18
以成本计量 (权益工具):				
可供出售金融 资产(原准则)	11,652,637,426.15			
减:转出至其他 非流动金融资 产		-343,787,426.15		
减:转出至其他 权益工具投资		-11,308,850,000.00		
按新金融工具 准则列示的余 额				——
以公允价值计 量且其变动计 入其他综合收 益:				
其他权益工具 投资	——			
加:自可供出售 金融资产(原准 则)转入		11,308,850,000.00		
重新计量:按公 允价值重新计 量			9,823,070.00	
按新金融工具 准则列示的余 额				11,318,673,070.00

## b、对公司财务报表的影响

单位: 元

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款	253,548,502.66			
重新计量: 预计 信用损失准备			-502,505.00	
按新金融工具准 则列示的余额				253,045,997.66
其他应收款	12,610,713,219.35			
重新计量: 预计			-18,207,692.51	

项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				12,592,505,526.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
其他非流动金融资产	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		262,261,026.15		
重新计量：按公允价值重新计量			11,354,681.85	
按新金融工具准则列示的余额				273,615,708.00
以成本计量（权益工具）：				
可供出售金融资产（原准则）	8,521,011,026.15			
减：转出至其他非流动金融资产		-262,261,026.15		
减：转出至其他权益工具投资		-8,258,750,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				——
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
其他权益工具投资	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		8,258,750,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量			9,823,070.00	
按新金融工具准则列示的余额				8,268,573,070.00

## C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

## a、对合并报表的影响

单位：元

计量类别	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
<b>摊余成本:</b>				
应收账款减值准备	551,045.53		786,252.12	1,337,297.65
其他应收款减值准备	215,611,856.98		75,552,165.57	291,164,022.55

## b、对公司财务报表的影响

单位：元

计量类别	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
<b>摊余成本:</b>				
应收账款减值准备	545,135.53		502,505.00	1,047,640.53
其他应收款减值准备	211,405,739.48		18,207,692.51	229,613,431.99

## D、对 2021 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

## a、对合并报表的影响

单位：元

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2020 年 12 月 31 日	1,128,402,137.19	281,929,780.83	
1、将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产并重新计量	3,680,384.87	408,931.65	
2、将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资并重新计量			6,867,302.50
3、应收款项减值的重新计量	-66,899,837.21	-960,595.32	
2021 年 1 月 1 日	1,065,182,684.85	281,378,117.16	6,867,302.50

注：上述金额仅体现因执行新金融工具准则的影响。

## 2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。发行人于 2021

年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，发行人重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初之前或 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

——发行人将因整治土地、提供服务而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”、“其他流动负债”、“其他非流动负债”项目列报。

#### A、对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

单位：元

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）金额		2021 年 1 月 1 日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	768,683,970.35	753,370,020.79	28,934,086.24	27,918,639.04
合同负债			13,489,153.17	
其他流动负债			809,349.19	
其他非流动负债			725,451,381.75	725,451,381.75

注：上述金额仅体现因执行新收入准则的影响。

#### B、对 2021 年 12 月 31 日/2021 年度的影响

采用变更后会计政策编制的 2021 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表各项目、2021 年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

##### a、对 2021 年 12 月 31 日资产负债表的影响

单位：元

报表项目	2021 年 12 月 31 日 新收入准则下金额	2021 年 12 月 31 日 旧收入准则下金额
------	------------------------------	------------------------------

	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收账款	30,693,775.17	28,545,263.17	737,929,905.17	735,729,713.17
合同负债	48,754.72			
其他流动负债	2,925.28			
其他非流动负债	707,184,450.00	707,184,450.00		

注：上述金额仅体现因执行新收入准则的影响。

### 3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。发行人于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

发行人选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

发行人作为出租人，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

执行新租赁准则对发行人的财务报表无影响。

### (4) 2022 年 1-6 月会计政策变更

2022 年 1-6 月，发行人会计政策无变更。

## 2、主要会计估计变更

最近三年一期，发行人主要会计估计未发生变更。

## 3、前期差错更正

发行人对以下事项进行会计差错更正：

### (1) 更正 2018 年及以前年度多计提的城市维护建设税及教育费附加

3,541,943.22 元，更正 2018 年及以前年度多计提的企业所得税 31,789,978.62 元，更正 2019 年度当期所得税费用 56,907,883.72 元，调增 2019 年度年初未分配利润 83,015,825.01 元，调增 2019 年度年初盈余公积 9,223,980.55 元，调增 2019 年 12 月 31 日未分配利润 31,798,729.66 元，调增 2019 年 12 月 31 日盈余公积 3,533,192.18 元，调减 2019 年 12 月 31 日应交税费 35,331,921.84 元，调增 2019 年度所得税费用 56,907,883.72 元；

（2）更正 2019 年多计提的企业所得税 20,070,565.31 元，调增 2019 年 12 月 31 日未分配利润 18,063,508.78 元，调增 2019 年 12 月 31 日盈余公积 2,007,056.53 元，调减 2019 年 12 月 31 日应交税费 20,070,565.31 元，调减 2019 年度所得税费用 20,070,565.31 元；

（3）对 2018 年以前已减值的商誉补提商誉减值准备 28,904,920.00 元，调减 2019 年度年初未分配利润 28,904,920.00 元，调减 2019 年 12 月 31 日商誉 28,904,920.00 元，调减 2019 年 12 月 31 日未分配利润 28,904,920.00 元；

（4）对以前年度确认的可供出售金融资产进行差错更正，涉及金额 30,000,000.00 元，调减 2019 年 12 月 31 日可供出售金融资产 30,000,000.00 元，调减 2019 年 12 月 31 日其他应付款 30,000,000.00 元。

根据会计准则采用追溯重述法对 2019 年-2021 年合并及母公司财务报表数据进行调整，报表相关项目影响如下：

单位：元

项目名称	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
以前年度企业所得税汇算清缴差异及多计提的税金及附加差错更正	追溯重述法	2019 年度年初未分配利润	83,015,825.01
		2019 年度年初盈余公积	9,223,980.55
		2019 年 12 月 31 日未分配利润	49,862,238.44
		2019 年 12 月 31 日盈余公积	5,540,248.71
		2019 年 12 月 31 日应交税费	-55,402,487.15
		2019 年度所得税费用	36,837,318.41
对以前年度已		2019 年度年初未分配利润	-28,904,920.00



项目名称	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
减值的商誉补 提商誉减值准 备		2019 年 12 月 31 日未分配利润	-28,904,920.00
		2019 年 12 月 31 日商誉	-28,904,920.00
对以前年度确 认的可供出售 金融资产差错 更正		2019 年 12 月 31 日可供出售金融资产	-30,000,000.00
		2019 年 12 月 31 日其他应付款	-30,000,000.00

除上述差错更正外，最近三年一期，发行人无其他差错更正。

### （三）发行人合并范围变化情况

#### 1、2019 年合并报表范围变化情况

发行人 2019 年度财务报合并报表范围较 2018 年度新增 1 家，减少 4 家，具体情况如下表所示：

序号	子公司全称	变化	变化原因
1	重庆市名校联合中学	增加	政府划入
2	重庆畅达交通基础设施发展有限公司	减少	注销
3	重庆西滨江投资有限责任公司	减少	注销
4	重庆瑞兆亿安建设项目管理有限公司	减少	注销
5	重庆沙坪坝医疗产业发展有限责任公司	减少	注销

#### 2、2020 年合并报表范围变化情况

发行人 2020 年度财务报合并报表范围较 2019 年度合并范围无变化。

#### 3、2021 年合并报表范围变化情况

发行人 2021 年度财务报合并报表范围较 2020 年度新增 2 家，减少 3 家，具体情况如下表所示：

序号	子公司全称	变化	变化原因
1	重庆瑞璟城市更新建设有限责任公司	增加	政府划入
2	重庆凰佳科技发展有限公司	增加	政府划入
3	重庆市第一实验中学学校	减少	失去控制
4	重庆市名校联合中学校	减少	失去控制

序号	子公司全称	变化	变化原因
5	重庆市南渝中学校	减少	失去控制

#### 4、2022 年 1-6 月合并报表范围变化情况

发行人 2022 年 1-6 月财务报合并报表范围较 2021 年度合并范围无变化。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）合并财务报表

本公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表如下表所示：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	102,496.58	89,484.47	242,408.02	247,087.34
交易性金融资产	326.32	326.32		
应收票据	-	-	-	-
应收账款	126,691.39	151,444.09	21,102.54	56,929.82
预付款项	23,175.30	24,347.65	3,170.74	62.56
其他应收款	2,014,937.22	2,014,059.16	1,449,490.97	1,687,937.30
存货	1,589,740.72	1,500,655.44	1,537,178.09	1,097,362.48
其他流动资产	8,731.45	14,964.77	10,119.71	11,601.87
<b>流动资产合计</b>	<b>3,866,098.99</b>	<b>3,795,281.89</b>	<b>3,263,470.08</b>	<b>3,100,981.37</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	1,166,200.14
长期股权投资	-	-	-	2,054.76
其他权益工具投资	317,591.27	317,601.27	1,131,867.31	-
其他非流动金融资产	37,053.30	37,053.30	34,923.98	-

投资性房地产	10,590.58	10,590.58	5,080.46	5,387.39
固定资产	110,933.87	114,535.50	122,248.67	131,777.22
在建工程	24,299.46	140,204.43	134,121.31	126,342.65
无形资产	3,701.73	3,404.19	5,730.13	6,030.90
商誉	-			
长期待摊费用	83.41	83.41	99.90	126.97
递延所得税资产	14,105.22	14,105.22	12,505.00	3,720.06
其他非流动资产	2,946,539.92	2,759,801.11	2,761,014.82	2,609,089.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,464,898.77</b>	<b>3,397,379.02</b>	<b>4,207,591.58</b>	<b>4,050,729.16</b>
<b>资产总计</b>	<b>7,330,997.75</b>	<b>7,192,660.91</b>	<b>7,471,061.66</b>	<b>7,151,710.53</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	17,500.00	-	10,016.67	10,000.00
应付票据	461.73	3,424.85	-	16,015.03
应付账款	17,804.95	19,203.59	13,310.17	13,726.41
预收款项	3,557.48	3,069.38	2,893.41	6,383.26
合同负债	11.66	4.88	1,348.92	
应付职工薪酬	1,114.58	2,447.06	1,811.30	1,728.17
应交税费	1,553.41	14,960.32	17,515.28	6,261.58
其他应付款	755,967.61	765,337.03	588,340.89	657,871.66
一年内到期的非流动负债	268,171.66	486,086.24	409,874.24	381,410.00
其他流动负债	150,494.92	155,727.68	161,706.27	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,216,638.00</b>	<b>1,450,261.02</b>	<b>1,206,817.15</b>	<b>1,093,396.12</b>
<b>非流动负债：</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
长期借款	1,845,520.59	1,725,877.79	2,072,668.27	2,018,995.25
应付债券	1,652,632.44	1,440,448.97	1,657,624.09	1,584,592.48
长期应付款	78,476.78	41,060.55	-	20,856.72
预计负债	24,873.09	24,873.09	23,987.41	-
递延所得税负债	1,582.06	1,582.06	793.47	
其他非流动负债	70,718.45	70,718.45	72,545.14	

非流动负债合计	3,673,803.41	3,304,560.91	3,827,618.38	3,624,444.44
负债合计	4,890,441.42	4,754,821.93	5,034,435.53	4,717,840.56
所有者权益：	-			
实收资本	617,112.22	617,112.22	617,112.22	617,112.22
资本公积	1,375,704.04	1,375,703.01	1,384,171.09	1,386,297.23
其他综合收益	1,237.21	1,237.21	686.73	-
盈余公积	30,275.66	30,275.66	28,137.81	25,455.47
未分配利润	116,227.20	113,510.88	106,518.27	105,005.03
归属于母公司所有者权益合计	2,140,556.34	2,137,838.98	2,136,626.13	2,133,869.97
少数股东权益	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
所有者权益合计	2,440,556.34	2,437,838.98	2,436,626.13	2,433,869.97
负债和所有者权益总计	7,330,997.75	7,192,660.91	7,471,061.66	7,151,710.53

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	6,125.51	140,819.56	156,457.07	143,047.39
其中：营业收入	6,125.51	140,819.56	156,457.07	143,047.39
二、营业总成本	9,618.08	150,921.14	103,230.83	121,443.93
其中：营业成本	502.34	116,816.38	59,124.46	88,797.34
税金及附加	1,180.58	3,892.67	2,379.20	1,241.31
销售费用	-	108.79	158.80	64.88
管理费用	5,266.77	15,066.62	15,352.58	15,440.40
财务费用	2,668.39	15,036.69	26,215.79	15,900.01
其中：利息费用	1,674.39	14,514.92	24,610.23	17,592.38
利息收入	437.28	1,298.07	1,990.64	1,707.75
加：其他收益	7,435.55	33,127.30	301.86	3,138.81
投资收益（损失以“—”号填列）	240.58	889.92	1,435.49	-191.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	

公允价值变动（损失以“－”号填列）	-	2,222.79	-	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-	-5,951.81	-	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-6,417.66	-5,446.29
资产处置收益（损失以“－”号填列）	48.85	-209.14	1,663.18	2.60
<b>三、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>	<b>4,232.39</b>	<b>19,977.48</b>	<b>50,209.12</b>	<b>19,107.16</b>
加：营业外收入	12.88	233.55	27.66	32.80
减：营业外支出	151.62	912.74	24,136.71	14.37
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>4,093.65</b>	<b>19,298.28</b>	<b>26,100.07</b>	<b>19,125.59</b>
减：所得税费用	1,471.82	7,057.37	9,040.51	3,700.31
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>2,621.83</b>	<b>12,240.91</b>	<b>17,059.56</b>	<b>15,425.28</b>
归属于母公司股东的净利润	<b>2,621.83</b>	12,240.91	17,059.56	15,436.34
少数股东损益	-	-	-	-11.06

## 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	41,850.53	83,616.66	180,885.10	245,384.78
收到的税费返还	5,551.04	7,229.07	3,287.85	4,152.75
收到其他与经营活动有关的现金	126,299.33	377,999.22	284,676.20	530,333.33
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>173,700.90</b>	<b>468,844.95</b>	<b>468,849.15</b>	<b>779,870.86</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	7,631.78	24,743.22	204,275.66	156,528.77
支付给职工以及为职工支付的现金	2,889.66	10,735.15	11,011.31	7,456.67
支付的各项税费	16,203.55	28,627.21	17,174.92	16,150.32
支付其他与经营活动有关的现金	151,512.91	98,457.22	91,548.33	456,656.65
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>178,237.90</b>	<b>162,562.81</b>	<b>324,010.22</b>	<b>636,792.41</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,537.00</b>	<b>306,282.14</b>	<b>144,838.93</b>	<b>143,078.45</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		-	-	-
收回投资收到的现金	-	283,647.55	794.15	25,000.00

取得投资收益收到的现金	240.58	704.93	964.94	429.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	342.56	91.51	2,696.70	2.60
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	32,966.13	86,317.89	99,790.08	157,212.73
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>33,549.27</b>	<b>370,761.88</b>	<b>104,245.87</b>	<b>182,645.22</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	71,365.31	123,677.05	257,624.45	146,978.53
投资支付的现金	-	-	-	515,100.00
支付其他与投资活动有关的现金	120.12	595.84	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>71,485.43</b>	<b>124,272.89</b>	<b>257,624.45</b>	<b>662,078.53</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-37,936.15</b>	<b>246,488.99</b>	<b>-153,378.58</b>	<b>-479,433.31</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	300,000.00
取得借款收到的现金	368,145.11	828,913.51	642,290.60	1,102,229.63
收到其他与筹资活动有关的现金	29,120.00	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>397,265.11</b>	<b>828,913.51</b>	<b>642,290.60</b>	<b>1,402,229.63</b>
偿还债务支付的现金	211,155.00	1,310,486.00	416,643.97	1,017,447.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	125,540.18	219,934.52	208,300.80	228,239.30
支付其他与筹资活动有关的现金	2,390.14	8,906.15	3,954.99	10,002.01
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>339,085.32</b>	<b>1,539,326.66</b>	<b>628,899.76</b>	<b>1,255,688.39</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>58,179.78</b>	<b>-710,413.16</b>	<b>13,390.84</b>	<b>146,541.24</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>15,706.63</b>	<b>-157,642.02</b>	<b>4,851.19</b>	<b>-189,813.62</b>
加：期初现金及现金等价物余额	43,906.09	201,548.11	196,696.92	386,510.54
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>59,612.72</b>	<b>43,906.09</b>	<b>201,548.11</b>	<b>196,696.92</b>

## （二）母公司财务报表

本公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 6 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月母公司利

润表、母公司现金流量表如下表所示：

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	53,279.60	56,684.45	185,257.33	181,326.35
应收票据				
应收账款	130,610.82	155,363.52	25,304.60	25,109.75
预付款项	23,147.31	24,329.38	3,153.85	50.42
其他应收款	1,817,414.46	1,807,776.66	1,259,250.55	1,159,837.31
存货	1,538,352.65	1,449,295.07	1,472,568.35	1,032,859.02
其他流动资产	7,106.04	9,695.28	3,665.10	6,970.39
<b>流动资产合计</b>	<b>3,569,910.88</b>	<b>3,503,144.36</b>	<b>2,949,199.78</b>	<b>2,406,153.25</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	852,287.50
长期股权投资	656,074.20	656,074.20	656,315.07	656,315.07
其他权益工具投资	12,591.27	12,591.27	826,857.31	-
其他非流动金融资产	29,149.02	29,149.02	27,361.57	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	104,722.17	108,098.02	114,964.60	124,271.52
在建工程		-	-	-
无形资产	741.88	336.64	502.90	520.68
递延所得税资产	13,476.33	13,476.33	11,977.40	3,720.06
其他非流动资产	1,927,146.96	1,876,890.55	1,967,733.04	1,961,090.98
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,743,901.85</b>	<b>2,696,616.04</b>	<b>3,605,711.90</b>	<b>3,598,205.80</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,313,812.72</b>	<b>6,199,760.40</b>	<b>6,554,911.68</b>	<b>6,004,359.05</b>
<b>流动负债：</b>	-			
短期借款	17,500.00	-	10,016.67	10,000.00
应付票据	461.73	1,430.38	-	16,015.03

应付账款	6,383.68	8,008.61	8,388.75	9,295.80
预收款项	3,386.89	2,854.53	2,791.86	5,266.69
应付职工薪酬	729.58	1,958.75	1,457.22	1,206.01
应交税费	1,544.35	14,946.48	17,456.52	5,833.59
其他应付款	627,835.65	652,606.49	637,175.26	590,432.16
一年内到期的非流动负债	254,771.28	455,173.93	375,947.18	293,905.56
其他非流动负债	150,494.22	155,031.72	160,695.02	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,063,107.40</b>	<b>1,292,010.89</b>	<b>1,213,928.49</b>	<b>931,954.84</b>
<b>非流动负债：</b>	-			
长期借款	1,301,189.14	1,182,259.14	1,417,211.13	1,320,595.25
应付债券	1,652,632.44	1,440,448.97	1,657,624.09	1,584,592.48
长期应付款	7,205.88	-	-	17,291.64
预计负债	24,802.65	24,802.65	23,987.41	-
递延所得税负债	1,520.24	1,520.24	793.47	-
其他非流动负债	70,718.45	70,718.45	72,545.14	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,058,068.80</b>	<b>2,719,749.44</b>	<b>3,172,161.24</b>	<b>2,922,479.36</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,121,176.19</b>	<b>4,011,760.33</b>	<b>4,386,089.73</b>	<b>3,854,434.20</b>
<b>所有者权益：</b>	-			
实收资本	617,112.22	617,112.22	617,112.22	617,112.22
资本公积	1,398,061.97	1,398,061.97	1,397,702.41	1,399,828.56
其他综合收益	1,237.21	1,237.21	686.73	-
盈余公积	30,275.66	30,275.66	28,137.81	25,455.47
未分配利润	145,949.46	141,313.00	125,182.77	107,528.59
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,192,636.53</b>	<b>2,188,000.06</b>	<b>2,168,821.96</b>	<b>2,149,924.85</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,313,812.72</b>	<b>6,199,760.40</b>	<b>6,554,911.68</b>	<b>6,004,359.05</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	--------------	---------	---------	---------



一、营业收入	5,369.89	132,238.95	145,450.03	128,971.42
减：营业成本	107.24	107,830.61	50,564.89	76,938.74
税金及附加	1,127.98	3,799.26	1,514.47	1,190.61
销售费用		-	-	-
管理费用	4,364.62	11,437.38	12,207.10	12,228.72
研发费用	-	-	-	-
财务费用	971.11	7,265.25	16,735.49	3,310.41
加：其他收益（损失以“-”号填列）	7,391.52	30,389.14	36.28	3,135.56
投资收益（损失以“-”号填列）	8.07	437.54	769.52	-9,617.82
公允价值变动收益以（损失以“-”号填列）	-	1,875.79	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-5,174.92	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-6,314.86	-5,590.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）	48.85	-209.99	1,607.90	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,247.37	29,224.01	60,526.92	23,229.89
加：营业外收入	12.88	219.85	23.34	5.94
减：营业外支出	151.35	908.57	24,134.50	7.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,108.90	28,535.29	36,415.75	23,228.60
减：所得税费用	1,472.44	7,156.76	9,040.70	3,694.11
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,636.47	21,378.53	27,375.06	19,534.48

## 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	41,441.88	76,594.89	133,433.91	230,781.74
收到的税费返还	2,601.48	3,627.88	3,150.42	4,152.75
收到其他与经营活动有关的现金	236,875.84	497,344.15	497,843.81	834,898.10
经营活动现金流入小计	280,919.19	577,566.92	634,428.14	1,069,832.60

购买商品、接受劳务支付的现金	7,442.65	23,656.98	202,003.15	153,836.25
支付给职工以及为职工支付的现金	2,241.16	3,759.20	3,504.16	3,022.54
支付的各项税费	16,116.26	27,797.53	14,705.12	14,616.59
支付其他与经营活动有关的现金	290,372.25	300,606.79	466,769.62	806,903.43
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>316,172.33</b>	<b>355,820.50</b>	<b>686,982.05</b>	<b>978,378.81</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-35,253.14</b>	<b>221,746.42</b>	<b>-52,553.91</b>	<b>91,453.79</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	283,647.55	186.40	25,000.00
取得投资收益收到的现金	8.07	437.54	446.44	429.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	110.97	78.11	2,603.12	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	1,178.41
收到其他与投资活动有关的现金	28,475.83	40,525.20	68,128.67	114,886.55
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>28,594.86</b>	<b>324,688.41</b>	<b>71,364.62</b>	<b>141,494.85</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,818.28	73,189.83	130,820.64	64,536.05
投资支付的现金	-	-	-	315,100.00
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	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>50,818.28</b>	<b>73,189.83</b>	<b>130,820.64</b>	<b>379,636.05</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-22,223.41</b>	<b>251,498.57</b>	<b>-59,456.02</b>	<b>-238,141.20</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	367,432.31	778,913.51	641,838.80	1,018,229.63
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>367,432.31</b>	<b>778,913.51</b>	<b>641,838.80</b>	<b>1,018,229.63</b>
偿还债务支付的现金	199,205.00	1,186,843.07	316,568.06	871,613.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	111,535.38	189,559.82	195,844.35	185,354.84
支付其他与筹资活动有关的现金	1,836.14	6,126.15	3,954.99	10,002.01
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>312,576.52</b>	<b>1,382,529.04</b>	<b>516,367.40</b>	<b>1,066,970.60</b>

筹资活动产生的现金流量净额	54,855.78	-603,615.53	125,471.40	-48,740.98
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	-2,620.76	-130,370.54	13,461.48	-195,428.38
加：期初现金及现金等价物余额	14,026.88	144,397.41	130,935.94	326,364.32
六、期末现金及现金等价物余额	11,406.11	14,026.88	144,397.41	130,935.94

### （三）报告期内主要财务数据和财务指标

最近三年及一期，发行人主要财务指标如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月/末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产	7,330,997.75	7,192,660.91	7,471,061.66	7,151,710.53
总负债	4,890,441.42	4,754,821.93	5,034,435.53	4,717,840.56
全部债务	4,019,891.11	3,854,720.69	4,331,193.82	4,101,274.44
所有者权益合计	2,440,556.34	2,437,838.98	2,436,626.13	2,433,869.97
营业收入	6,125.51	140,819.56	156,457.07	143,047.39
利润总额	4,093.65	19,298.28	26,100.07	19,125.59
净利润	2,621.83	12,240.91	17,059.56	15,425.28
扣除非经常性损益后净利润	-3,067.84	-12,605.75	37,404.19	22,974.47
归属于母公司所有者的净利润	2,621.83	12,240.91	17,059.56	15,436.34
经营活动产生的现金流量净额	-4,537.00	306,282.14	144,838.93	143,078.45
投资活动产生的现金流量净额	-37,936.15	246,488.99	-153,378.58	-479,433.31
筹资活动产生的现金流量净额	58,179.78	-710,413.16	13,390.84	146,541.24
流动比率（倍）	3.18	2.62	2.70	2.84
速动比率（倍）	1.87	1.58	1.43	1.83
资产负债率	66.71%	66.11%	67.39%	65.97%
债务资本比率	62.22%	61.26%	64.00%	62.76%
营业毛利率	91.80%	17.05%	62.21%	37.92%
平均总资产回报率	0.08%	0.46%	0.69%	0.54%

加权平均净资产收益率	0.11%	0.50%	0.70%	0.94%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	-0.13%	-0.52%	1.54%	1.03%
EBITDA	9,959.66	42,196.44	58,866.55	41,896.99
EBITDA 全部债务比	0.00	0.01	0.01	0.01
EBITDA 利息保障倍数	0.08	0.19	0.25	0.18
应收账款周转率	0.18	1.63	4.01	2.67
存货周转率	0.00	0.08	0.04	0.08
总资产周转率	0.00	0.02	0.03	0.02

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

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

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

如无特别说明，本募集说明书中出现的指标均依据上述口径计算。

### 三、发行人财务状况分析

根据最近三年及一期的财务资料，管理层对公司的资产负债结构、盈利能力、营运能力、偿债能力及其现金流量情况等进行了如下分析：

#### （一）资产结构分析

##### 1、资产总体构成情况

最近三年及一期末，发行人资产构成情况如下表所示：

单位：万元，%

科目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3,866,098.99	52.74	3,795,281.89	52.77	3,263,470.08	43.68	3,100,981.37	43.36
非流动资产	3,464,898.77	47.26	3,397,379.02	47.23	4,207,591.58	56.32	4,050,729.16	56.64
总计	<b>7,330,997.75</b>	<b>100.00</b>	<b>7,192,660.91</b>	<b>100.00</b>	<b>7,471,061.66</b>	<b>100.00</b>	<b>7,151,710.53</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人总资产分别为 7,151,710.53 万元、7,471,061.66 万元、7,192,660.91 万元和 7,330,997.75 万元。最近三年及一期末，发行人总资产规模较为稳定，总体呈现波动上升的态势。

最近三年及一期末，发行人流动资产占总资产比重分别为 43.36%、43.68%、52.77%和 52.74%，非流动资产占总资产比重分别为 56.64%、56.32%、47.23%和 47.26 %，流动资产占总资产的比重呈现上升趋势，报告期内发行人资产流动性有所上升。

## 2、流动资产构成及变动分析

最近三年及一期末，发行人流动资产构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项 目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	102,496.58	2.65	89,484.47	2.36	242,408.02	7.43	247,087.34	7.97
交易性金融资产	326.32	0.01	326.32	0.01	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	126,691.39	3.28	151,444.09	3.99	21,102.54	0.65	56,929.82	1.84
预付款项	23,175.30	0.60	24,347.65	0.64	3,170.74	0.10	62.56	0.00
其他应收款	2,014,937.22	52.12	2,014,059.16	53.07	1,449,490.97	44.42	1,687,937.30	54.43
存货	1,589,740.72	41.12	1,500,655.44	39.54	1,537,178.09	47.10	1,097,362.48	35.39
其他流动资产	8,731.45	0.23	14,964.77	0.39	10,119.71	0.31	11,601.87	0.37
流动资产合计	<b>3,866,098.99</b>	<b>100.00</b>	<b>3,795,281.89</b>	<b>100.00</b>	<b>3,263,470.08</b>	<b>100.00</b>	<b>3,100,981.37</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人流动资产分别为 3,100,981.37 万元、3,263,470.08

万元、3,795,281.89 万元和 3,866,098.99 万元。发行人流动资产主要由应收账款、其他应收款、存货和货币资金构成，上述四项合计分别占发行人同期流动资产的 99.62%、99.59%、98.96% 和 99.17%。

### （1）货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金分别为 247,087.34 万元、242,408.02 万元、89,484.47 万元和 102,496.58 万元，占流动资产的比例分别为 7.97%、7.43%、2.36% 和 2.65%。

发行人货币资金由现金、银行存款和其他货币资金构成，其中银行存款占比较高。2021 年末货币资金比 2020 年末货币资金减少 152,923.55 万元，降幅为 63.09%，主要是发行人偿还金融机构借款所致。

最近三年及一期末，发行人货币资金明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
现金	2.33	-	-	3.57
银行存款	102,032.52	86,059.62	242,408.02	237,176.93
其他货币资金	461.73	3,424.85	-	9,906.84
合计	<b>102,496.58</b>	<b>89,484.47</b>	<b>242,408.02</b>	<b>247,087.34</b>

发行人报告期内货币资金保持相对较大的规模，主要系公司有息债务和日常经营资金需要。最近三年及一期末，货币资金余额占有息负债的比例分别为 6.02%、5.60%、2.32% 和 2.55%。公司报告期内有息债务规模较大，为了保证有息债务本息的及时兑付，公司将货币资金规模保持在与债务规模相匹配的水平，以确保公司的偿付能力和流动性。同时，公司作为沙坪坝区主要的市政工程建设主体，发行人承担了大量市政工程管理任务，需要一定规模的流动资金。

由于公司到期债务、利息支付、日常经营开支等资金需求，为保证货币资金较高的流动性，公司将货币资金以少量活期存款、结合能够随时支取的结构性存款的形式存放在银行，其报告期活期存款年化利率为 0.35%，结构性存款年化利率水平保持在 1.0-1.1% 左右。上述存款以结构性存款为主。

截至 2022 年 6 月末，发行人货币资金受限情况如下表所示：

单位：万元

项目	期末金额	期初金额
司法冻结资金	42,422.13	42,153.53
银行承兑汇票保证金	461.73	3,424.85
小计	<b>42,883.86</b>	<b>45,578.38</b>

资金冻结受限主要系重庆鼎弘体育文化产业有限公司诉发行人合同纠纷，具体情况如下：

2014 年 1 月 28 日，沙坪坝区法院裁定重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司破产清算。因承担沙坪坝体投对外债务产生的保证责任代偿损失在沙坪坝体投破产清算中未获清偿，鼎弘公司向重庆市高院提起诉讼。重庆鼎弘体育文化产业有限公司向重庆市高级人民法院请求判令：①发行人赔偿因违约造成的经济损失计人民币 4.56 亿元及该金额自 2018 年 2 月 13 日起至实际清偿之日止的资金占用费；②发行人承担本案保全费、担保费、诉讼费。重庆鼎弘体育文化产业有限公司向重庆市高级人民法院申请财产保全冻结发行人部分资金，截至本募集说明书签署日，发行人因该案被冻结资金为人民币 42,153.53 万元。

## （2）交易性金融资产

最近三年及一期末，发行人交易性金融资产账面价值分别为 0.00 万元、0.00 万元、326.32 万元和 326.32 万元，主要是发行人持有的重庆银行股份有限公司上市股权。

## （3）应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 56,929.82 万元、21,102.54 万元、151,444.09 万元和 126,691.39 万元，占流动资产的比例分别为 1.84%、0.65%、3.99% 和 3.28%。

2020 年末应收账款账面价值比 2019 年末减少 35,827.28 万元，降幅为 62.93%，2021 年末应收账款账面价值比 2020 年末增加 130,341.54 万元，增幅为 617.66%，报告期内，受区土地储备中心土地整治款款拨付进度影响，发行人应收账款规模波动较大。

截至 2021 年末，发行人应收账款账面余额为 151,651.25 万元，其中坏账准

备 207.16 万元，应收账款账面价值 151,444.09 万元。截至 2021 年末，发行人应收账款较大单位明细如下表所示：

单位：万元

债务人名称	是否是关联方	款项性质	账面余额	占比	账龄
重庆市沙坪坝区土地整治储备中心	否	土地款	146,690.17	96.73%	1-2 年、2-3 年
重庆大学城区建设委员会	否	工程款	2,689.42	1.77%	3-4 年
中国农业发展银行沙坪坝支行	否	房款	130.00	0.09%	1 年以内、4-5 年
中铁十八局集团隧道工程有限公司	否	工程款	100.00	0.07%	5 年以上
重庆市轨道交通（集团）有限公司	否	工程款	22.65	0.01%	1 年以内
合计			149,632.24	98.67%	

#### （4）预付账款

最近三年及一期末，发行人预付账款余额分别为 62.56 万元、3,170.74 万元、24,347.65 万元和 23,175.30 万元，占流动资产的比例分别为 0.00%、0.10%、0.64 % 和 0.60%。2020 年末比 2019 年预付账款增加 3,108.18 万元，主要是预付工程款增加所致；2021 年末比 2020 年预付账款增加 21,176.91 万元，增幅为 667.89%，主要是预付重庆龙湖景楠地产发展有限公司购房款增加所致。。

截至 2021 年末，发行人预付账款较大单位明细如下表所示：

单位：万元

债务人名称	是否是关联方	款项性质	账面余额	占比	账龄
重庆龙湖景楠地产发展有限公司	否	购房款	12,622.86	51.84%	1 年以内
国网重庆市电力公司市区供电分公司	否	工程款	1,121.00	4.60%	1 年以内
重庆拓展电力工程勘察设计有限公司	否	工程款	3,053.58	12.54%	1 年以内



重庆市沙坪坝区信访办公室	否	购房款	2,300.00	9.45%	1 年以内
重庆安驰电力工程有限公司二分公司	否	工程款	1,845.10	7.58%	1 年以内
合计			<b>20,942.54</b>	<b>86.01%</b>	

#### （5）其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,687,937.30 万元、1,449,490.97 万元、2,014,059.16 万元和 2,014,937.22 万元，占流动资产的比例分别为 54.43%、44.42%、53.07%和 52.12%。2021 年末其他应收款账面价值比 2020 年末增加 564,568.19 万元，增幅为 38.95%，主要是新增重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司项目权益回购款。

发行人其他应收款主要系与沙坪坝区各政府单位和国有企业（重庆市沙坪坝区财政局、重庆市沙坪坝区国库支付中心、重庆市沙坪坝区土地整治储备中心、重庆市沙坪坝区征地事务中心等）的往来款项。发行人其他应收款涉及的交易对手主要为政府部门和国有企业，因此回收风险小。

截至 2021 年末，发行人其他应收款账面余额为 2,048,762.17 万元，其中坏账准备 34,703.02 万元，其他应收款账面价值 2,014,059.16 万元。截至 2021 年末，发行人其他应收款较大单位明细如下表所示：

单位：万元

债务人名称	是否关联方	款项性质	账面余额	占比	账龄
重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司	否	权益回购款	531,440.79	25.94%	1 年以内
重庆市沙坪坝区财政局	否	往来款、工程款	498,753.34	24.34%	1-5 年
重庆市沙坪坝区国库支付中心	否	往来款	319,609.68	15.60%	1-5 年
重庆市沙坪坝区土地整治储备中心	否	征迁款	170,560.39	8.33%	1 年以内
重庆市沙坪坝区征地事务中心	否	往来款	91,492.56	4.47%	3-5 年
小计			<b>1,611,856.76</b>	<b>78.67%</b>	

截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款账面余额为 2,049,640.24 万元，其

中坏账准备 34,703.02 万元，其他应收款账面价值 2,014,937.22 万元。截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款较大单位明细如下表所示：

单位：万元

债务人名称	是否关联方	款项性质	账面余额	占比	账龄
重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司	否	权益回购款	531,440.79	25.93%	1年以内
重庆市沙坪坝区财政局	否	往来款、工程款	503,753.34	24.58%	1-5年
重庆市沙坪坝区国库支付中心	否	往来款	319,609.68	15.59%	1-5年
重庆市沙坪坝区土地整治储备中心	否	征迁款	170,560.39	8.32%	1年以内
重庆市沙坪坝区征地事务中心	否	往来款	91,492.56	4.46%	3-5年
小计			<b>1,616,856.76</b>	<b>78.88%</b>	

发行人对重庆市沙坪坝区财政局和重庆市沙坪坝区国库支付中心的其他应收款主要为往来款项，报告期内，发行人分别收回金额为 10.65 亿元和 4.97 亿元，根据发行人与上述单位协调，上述款项将在未来 5 年内逐渐偿还。

发行人指定专人负责总体往来款项管理工作，并建立往来款项责任制，严格执行催款制度；往来款项经办人为第一责任人，经办人及经办部门应做好往来款项的登记备查工作，并定期和财务投融资部核对，做到该收的资金及早收回，该付的资金合理支付；外部往来款项每季度核对一次，查清拖欠原因，减少不合理占用和可能的坏账损失，责任部门应配合财务投融资部及时对应收款项进行清理回收，减少不合理占用和可能的坏账损失。发行人与相关应收账款方保持沟通，并组织专门人员积极落实上述款项的催收工作，协调资金按时足额偿还发行人。

发行人其他应收款按性质可分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款。经营性其他应收款主要系发行人支付给其他单位，由其他单位代为支付的土地开发成本，主要为土地征迁款，与发行人主营业务经营直接相关，对手方如重庆市沙坪坝区土地整治储备中心、重庆市沙坪坝区房屋管理局、重庆市沙坪坝区征地办公室等，以及应收沙坪坝区财政局的土地整治款；非经营性其他应收款主要指其他单位与发行人的往来借款，与发行人主营业务经营无直接关联，对手方如重

庆市沙坪坝区国库支付中心、区国资委和沙坪坝区财政局。

最近三年及一期末，发行人的其他应收款余额分别 1,703,034.60 万元、1,478,595.61 万元和 2,048,762.17 万元和 2,049,640.24 万元，其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

单位：万元、%

其他应收款类型	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		备注
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比	
经营性	1,419,885.69	69.27	1,424,007.62	69.51	768,276.99	51.96	917,907.56	53.90	土地征迁款、项目回购款
非经营性	629,754.55	30.73	624,754.55	30.49	710,318.62	48.04	785,127.04	46.10	往来款、保证金
合计	2,049,640.24	100.00	2,048,762.17	100.00	1,478,595.61	100.00	1,703,034.60	100.00	

截至 2022 年 6 月末，发行人非经营应收款余额为 629,754.55 万元，占发行人 2022 年 6 月未经审计总资产的比例为 8.59%。截至 2022 年 6 月末，发行人主要的非经营性往来款明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	金额	占其他应收款余额的比例	是否关联方	形成原因	回款安排
重庆市沙坪坝区财政局	232,992.56	11.37%	否	往来款	公司已与重庆市沙坪坝区财政局沟通，在未来 5 年内逐步偿还所欠发行人款项
重庆市沙坪坝区国库支付中心	319,609.68	15.59%	否	往来款	公司已与重庆市沙坪坝区国库支付中心沟通，在未来 3-5 年内逐步偿还所欠发行人款项
区国资委	72,152.31	3.52%	是	往来款	公司将敦促区国资委支付所欠款项。若预计区国资委不能按时归还，公司将和重庆市沙坪坝区国库支付中心协商处理该回款事宜
合计	629,754.55	30.73%			

发行人非经营性往来款和资金拆借采取如下操作流程：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 3 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。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。对于往来款项，公司原则上不收取利息，具体由财务投融资部核实情况后根据公司的资金状况提出书面意见，报财务总监及总经理同意审议后上报董事会予以审批确定。

发行人其他应收款中关联方应收款主要为应收实际控制人重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会往来款 72,152.31 万元，该款项经发行人财务投融资部负责人、财务总监、总经理审批，并报董事会审议通过，该笔往来款未收取资金利息，已参照企业会计准则《关联方披露》的相关要求执行决策权限、决策程序和定价机制。

发行人非经营性往来余额符合《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等关于地方政府债务的法律、法规及部门规章的要求。

发行人承诺，在债券存续期内，发行人不会新增其他应收款中非经营性项目的拆借款余额，同时将积极回收现有非经营性往来占款或资金拆借款。

#### （6）存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 1,097,362.48 万元、1,537,178.09 万元、1,500,655.44 万元和 1,589,740.72 万元，占流动资产的比例分别为 35.39%、47.10%、39.54%和 41.12%。2020 年末存货余额比 2019 年末增加 439,815.61 万元，增幅为 40.08%，主要系土地开发成本增加所致。

发行人存货包括低值易耗品和土地开发成本。土地开发成本系发行人实施土地整治业务支出的成本，包括划拨取得土地使用权、土地拆迁复垦及整理支出成本、建设配套的乡镇居民物业成本、所发生的借款费用以及开发过程中的其他相关成本费用，未来将结转为土地整治业务成本。对应会计处理为：发行人投入的

土地开发成本和费用、征地拆迁等相关成本计入存货，即借记“存货-土地开发成本”，贷记“银行存款”等相关科目。发行人整治土地结算后，即借记“银行存款”、“应收账款”等相关科目，贷记“主营业务收入”，同时借记“主营业务成本”，贷记“存货-土地开发成本”。

截至 2022 年 6 月末，发行人存货不存在计提跌价准备的情况。

最近三年及一期末，发行人存货构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
低值易耗品	3.86	0.00	3.71	0.00	0.69	-	0.69	-
土地开发成本	1,589,736.86	100.00	1,500,651.73	100.00	1,537,177.40	100.00	1,097,361.79	100.00
合计	<b>1,589,740.72</b>	<b>100.00</b>	<b>1,500,655.44</b>	<b>100.00</b>	<b>1,537,178.09</b>	<b>100.00</b>	<b>1,097,362.48</b>	<b>100.00</b>

截至 2021 年末，发行人存货土地开发成本主要明细如下表所示：

单位：亿元

序号	项目名称	金额
1	西物市场（新 4）	16.75
2	城中村上新片区（凤鸣山社、双碑社）	7.51
3	上桥防护绿地二期（征收）	0.89
4	气体压缩机厂（收储）	2.93
5	新桥片区	11.98
6	上桥清水溪储备地	3.50
7	沙 10（危改）	1.55
8	新 9（沙 16）	8.43
9	沙 15（危改）	1.52
10	沙 11（危改）	2.30
11	新 6	1.40
12	沙坪坝火车站综合交通枢纽改造市政配套工程一、二期	11.20
13	沙磁 1935（特钢厂）	4.80

14	清水溪片区旧城改造项目	2.55
15	红玻厂、家具一厂	1.31
16	鸽牌电缆厂（收储）	1.07
17	坪桥、白鹤林社	2.63
18	南溪口肉联厂排危	0.74
19	詹 5 危改	11.40
20	井双新城旧城区改造项目（一期）	13.30
21	井双新城一期	12.01
22	土湾街道	1.94
23	石井坡街道	1.63
24	双碑街道	2.64
25	212 道路拓宽改造	1.29
26	重庆市嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治工程（一期）	6.74
27	中国西部健康城新桥片区项目	10.18
	合计	144.19

### （7）其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为 11,601.87 万元、10,119.71 万元、14,964.77 万元和 8,731.45 万元，占流动资产的比重分别为 0.37%、0.31%、0.39%和 0.23%。2021 年末其他流动资产账面价值较 2020 年末增加 4,845.06 万元，增幅为 47.88%，主要系发行人增值税留抵税额增加所致。

### 3、非流动资产构成及变动分析

最近三年及一期末，发行人非流动资产构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	1,166,200.14	28.79
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	2,054.76	0.05

其他权益工具投资	317,591.27	9.17	317,601.27	9.35	1,131,867.31	26.90	-	-
其他非流动金融资产	37,053.30	1.07	37,053.30	1.09	34,923.98	0.83	-	-
投资性房地产	10,590.58	0.31	10,590.58	0.31	5,080.46	0.12	5,387.39	0.13
固定资产	110,933.87	3.20	114,535.50	3.37	122,248.67	2.91	131,777.22	3.25
在建工程	24,299.46	0.70	140,204.43	4.13	134,121.31	3.19	126,342.65	3.12
无形资产	3,701.73	0.11	3,404.19	0.10	5,730.13	0.14	6,030.90	0.15
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	83.41	0.00	83.41	0.00	99.90	0.00	126.97	0.00
递延所得税资产	14,105.22	0.41	14,105.22	0.42	12,505.00	0.30	3,720.06	0.09
其他非流动资产	2,946,539.92	85.04	2,759,801.11	81.23	2,761,014.82	65.62	2,609,089.08	64.41
<b>合计</b>	<b>3,464,898.77</b>	<b>100.00</b>	<b>3,397,379.02</b>	<b>100.00</b>	<b>4,207,591.58</b>	<b>100.00</b>	<b>4,050,729.16</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 4,050,729.16 万元、4,207,591.58 万元、3,397,379.02 万元和 3,464,898.77 万元，主要由可供出售金融资产、其他非流动资产、其他权益工具投资、固定资产和在建工程构成，上述五项合计分别占发行人同期非流动资产的 99.58%、98.61%、98.08%和 98.11%。

#### （1）可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 1,166,200.14 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占非流动资产的比重分别为 28.79%、0.00%、0.00%和 0.00%。2020 年末可供出售金融资产账面价值较 2019 年末减少至 0 万元，主要是因为发行人根据最新会计政策，将原核算在可供出售金融资产的参股公司投资调整至其他权益工具投资、其他非流动金融资产核算。

#### （2）长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资账面价值分别为 2,054.76 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占非流动资产的比例分别为 0.05%、0.00%、0.00%和 0.00%。

#### （3）其他权益工具投资

其他权益工具投资主要为对参股子公司的投资。最近三年及一期末，发行人

其他权益工具投资账面价值分别为 0.00 万元、1,131,867.31 万元、317,601.27 万元和 317,591.27 万元，占非流动资产的比例分别为 0.00%、26.90%、9.35%和 9.17%。2021 年末其他权益工具投资账面价值较 2020 年末减少 814,266.04 万元，降幅为 71.94%，主要是发行人减少对重庆沙坪坝文化旅游发展有限公司和重庆旭辰置业发展有限责任公司合营项目投资所致。

截至 2021 年末，发行人其他权益工具投资明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位	持股比例	年末金额	年初金额
中垦融资租赁股份有限公司	10.00%	11,916.27	11,182.31
重庆浪尖渝力科技有限公司	14.70%	675.00	675.00
重庆凤源供水有限公司	100.00% <sup>注 1</sup>	10.00	10.00
重庆渝台信用担保有限公司	16.67%	5,000.00	5,000.00
重庆青凤科技发展有限公司	32.28%	300,000.00	300,000.00
重庆沙坪坝文化旅游发展有限责任公司 <sup>注 2</sup>	-	-	615,000.00
重庆旭辰置业发展有限责任公司 <sup>注 3</sup>	-	-	200,000.00
合计		317,601.27	1,131,867.31

注 1：发行人对重庆凤源供水有限公司的持股比例虽为 100%，但根据 2013 年 12 月 13 日重庆富源新农村建设投资有限公司与沙坪坝区凤凰镇人民政府签订的《关于凤凰镇供水系统及凤源公司委托经营管理的协议》约定，从 2014 年 1 月 1 日起，由沙坪坝区凤凰镇人民政府负责凤源公司的经营管理，债权、债务由沙坪坝区凤凰镇人民政府承担，因此不纳入合并范围；

注 2：该笔投资系发行人与文旅公司共同开发“沙坪坝区全区域文旅项目”所形成，发行人不持有文旅公司股份；2021 年，发行人与文旅公司签订《权益回购协议》，发行人按投资额向文旅公司转让其投资的“沙坪坝区全区域文旅项目”权益。

注 3：该笔投资系发行人与重庆旭辰置业发展有限责任公司共同开发“沙坪坝区东部旧城改造（井双片区）项目”所形成，发行人不持有重庆旭辰置业发展有限责任公司股权。2021 年，发行人与重庆旭辰置业发展有限责任公司签订《权益回购协议》，发行人按投资额向重庆旭辰置业发展有限责任公司转让其投资的“沙坪坝区东部旧城改造（井双片区）项目”权益。

#### （4）其他非流动金融资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动金融资产账面价值分别为 0.00 万元、



34,923.98 万元、37,053.30 万元和 37,053.30 万元，占非流动资产的比例分别为 0.00%、0.83%、1.09% 和 1.07%。发行人将对参股企业的投资核算在其他非流动金融资产科目。发行人 2020 年末其他非流动金融资产较 2019 年增加 34,923.98 万元，主要是因为发行人将原核算在可供出售金融资产科目的参股公司投资调整至该科目核算。

截至 2021 年末，发行人其他非流动金融资产构成明细如下：

单位：万元

被投资单位	持股比例	金额
嘉兴渝迈投资合伙企业	99.97% <sup>注 1</sup>	3,800.00
重庆汉新众创股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	5.00%	12.50
重庆汉新股权投资基金合伙企业（有限合伙）	76.00% <sup>注 2</sup>	11,489.94
重庆君岳共享高科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30.00%	13,846.59
重庆三峡银行股份有限公司	-	7,904.28
合计		37,053.31

注 1：发行人对嘉兴渝迈投资合伙企业（有限合伙）的持股比例虽为 99.97%，但发行人对其没有实质的经营控制权，因此不纳入合并范围；

注 2：发行人对重庆汉新股权投资基金合伙企业（有限合伙）的持股比例虽为 76.00%，但发行人对其没有实质的经营控制权，因此不纳入合并范围。

#### （5）投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 5,387.39 万元、5,080.46 万元、10,590.58 万元和 10,590.58 万元，占非流动资产的比例分别为 0.13%、0.12%、0.31% 和 0.31%。2021 年末投资性房地产比 2020 年末增加 5,510.12 万元，增幅为 108.46%，主要是发行人将存货中核算的 5,817.04 万元房屋建筑物调整至投资性房地产核算所致。

#### （6）固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 131,777.22 万元、122,248.67 万元、114,535.50 万元和 110,933.87 万元，占非流动资产的比例分别为 3.25%、2.91%、3.37% 和 3.20%。

发行人固定资产包括房屋及建筑物、运输工具及其他设备，其中房屋及建筑物主要为自用及出租。截至 2021 年末，发行人固定资产明细如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年末余额	2020 年末余额
<b>一、账面原值合计：</b>	<b>148,217.73</b>	<b>149,591.17</b>
其中：房屋及建筑物	146,392.99	146,334.74
运输设备	429.27	608.34
其他设备	1,206.57	2,465.86
其他	188.89	182.23
<b>二、累计折旧合计：</b>	<b>33,682.23</b>	<b>27,342.50</b>
其中：房屋及建筑物	32,248.37	25,425.37
运输设备	336.06	402.88
其他设备	950.33	1,387.15
其他	147.47	127.10
<b>三、固定资产减值准备合计</b>		-
其中：房屋及建筑物		-
运输设备		-
其他设备		-
其他		
<b>四、固定资产账面价值合计</b>	<b>114,535.50</b>	<b>122,248.67</b>
其中：房屋及建筑物	114,144.63	120,909.37
运输设备	93.21	205.46
其他设备	256.24	1,078.71
其他	41.42	55.13

截至 2021 年末，发行人主要的房屋及建筑物资产明细如下表所示：

单位：万元

序号	固定资产名称	账面金额
1	小新街 83 号（群文楼）	14,845.44

2	2017 年行政事业单位经营性资产转让	14,629.99
3	小新街 83 号（金沙大厦）	11,315.14
4	新体村 12 号附 1 楼 2 号负 1-2 层	6,988.41
5	渝碚路 30-28 号（金城西区）	6,704.34
6	沙坪坝区渝碚路 99-9 号（宏信大厦 1-3 层）	5,879.20
7	房屋\渝碚路 50 号\7（104 房 2008 第 001762 号）	5,290.01
8	新体村 12 号附 1 楼 2 号-1-4 层	3,409.04
9	重庆市沙坪坝区市政工程处	2,319.53
10	原政府大楼资产	2,061.22
11	君和凤鸣广场 2 号楼 15-17 层（共 54 套）	1,470.51
12	中渝春华秋实	1,441.14
13	小新街 85 号（恒鑫大厦）	1,424.14
14	小龙坎正街 139 号	1,199.56
15	康田国际企业港 5 号楼 1-4 层	1,160.65
16	原区交通运输管理所房屋	1,002.75
17	其他	33,003.56
	<b>合计</b>	<b>114,144.63</b>

#### （7）在建工程

最近三年及一期末，发行人在建工程账面价值分别为 126,342.65 万元、134,121.31 万元、140,204.43 万元和 24,299.46 万元，占非流动资产的比例分别为 3.12%、3.19%、4.13%和 0.70%。发行人 2022 年 6 月末在建工程较 2021 年末减少 115,904.97 万元，降幅为 82.67%，主要是发行人将重庆大学城中学、重庆师范大学附属实验小学改扩建和重庆市南渝中学校调整至其他非流动资产科目核算所致。

截至 2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人在建工程明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
重庆市南开实验中学	22,894.82	22,894.82

重庆大学城中学	-	110,924.07
重庆师范大学附属实验小学改扩建	-	3,048.43
重庆市南渝中学校	-	1,836.96
重庆市五云山寨学生素质教育基地实验楼	873.35	873.35
其他零星工程	531.29	626.80
<b>合计</b>	<b>24,299.46</b>	<b>140,204.43</b>

#### （8）无形资产

最近三年及一期末，发行人无形资产分别为 6,030.90 万元、5,730.13 万元、3,404.19 万元和 3,701.73 万元，占非流动资产的比例分别为 0.15%、0.14%、0.10% 和 0.11%。发行人无形资产主要为土地使用权。

#### （9）递延所得税资产

最近三年及一期末，发行人递延所得税资产分别为 3,720.06 万元、12,505.00 万元、14,105.22 万元和 14,105.22 万元，占非流动资产的比例分别为 0.09 %、0.30%、0.42%和 0.41%。发行人递延所得税资产主要为应收款项减值准备和预计负债。

#### （10）其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 2,609,089.08 万元、2,761,014.82 万元、2,759,801.11 万元和 2,946,539.92 万元，占非流动资产的比例分别为 64.41%、65.62%、81.23%和 85.04%，其他非流动资产占发行人非流动资产的比重较高。发行人 2020 年末其他非流动资产比 2019 年末增加 151,925.74 万元，增幅为 5.82%，其他非流动资产的变动主要系代建工程成本的增加所致。

发行人其他非流动资产主要包括代建工程成本、学校资产购置款和水库资产，具体构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

代建工程成本	2,799,010.94	94.99	2,612,272.13	94.65	2,612,949.01	94.64	2,461,023.27	94.33
学校资产	45,059.46	1.53	45,059.46	1.63	45,059.46	1.63	45,059.46	1.73
水库资产	101,610.53	3.45	101,610.53	3.68	103,006.35	3.73	103,006.35	3.95
其他	858.98	0.03	858.98	0.03	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,946,539.92</b>	<b>100.00</b>	<b>2,759,801.11</b>	<b>100.00</b>	<b>2,761,014.82</b>	<b>100.00</b>	<b>2,609,089.08</b>	<b>100.00</b>

学校资产系重庆沙坪坝教育投资有限责任公司根据《重庆市沙坪坝财政局文件》沙财国资【2015】864 号、沙财国资【2015】865 号、沙财国资【2015】867 号收购相关学校。

代建工程成本系发行人开展工程管理业务支出的工程项目建设成本，具体包括工程项目勘察、设计、施工、土地费用及所发生的借款费用等，发行人在代建工程项目建设过程中，按照工程建设进度确认工程管理费收入，代建工程项目建设完成后由沙坪坝财政局或其他委托方支付工程建设成本。对应会计处理为：工程项目建设时期，发行人根据工程投入和进度情况办理工程款支付申请，逐级确认审核流程进行审批，财务部门据此进行支付。对于所支付的各项工程款，发行人借记“其他非流动资产-代建工程成本”，贷记“银行存款”等科目；项目完工验收后沙坪坝区财政局或其他委托方分期偿还项目工程款，借记“银行存款”，贷记“其他非流动资产-代建工程成本”。

截至 2021 年末，发行人代建工程成本主要明细如下表所示：

单位：亿元

序号	项目名称	金额
1	嘉陵江磁井段防洪护岸综合整治工程	24.22
2	沙坪坝棚户区改造	75.48
3	文旅城配套道路及河道（河道及道路）	9.13
4	老旧小区综合整治	1.10
5	110 千伏梨亭东等线局部迁改工程	2.52
6	汉渝路至渝碚路下穿道	5.50
7	成渝复线高速连接道沙区段	1.82
8	成渝复线（纵一路后工段）	0.53
9	万达文旅城综合管廊项目	2.80

10	万达广场红线外电力改造工程	4.98
11	2017 年老旧小区综合整治	1.00
12	火车站综合交通枢纽改造工程（沙坪坝市政配套）	26.46
13	站东路延伸段	4.60
14	沙磁片区道路工程	4.41
15	井双片区道路工程	2.83
16	上新片区道路工程	0.79
17	天城路南北段	1.13
18	凤中凤小工程	4.20
19	绿壁工程	1.50
20	沙坪坝区新桥街头绿地工程	0.80
21	小龙坎广场	4.80
22	国道 212 井双段道路建设工程	11.14
23	凤鸣山城中村基础设施道路工程	6.83
24	通正（新媒体）大厦	2.31
25	城中村腰子堡片区安置房工程（二期）	5.39
	合计	206.27

截至 2021 年末，发行人水库资产明细如下表所示：

单位：万元，亩

序号	资产名称	面积	资产净值	资产证号
1	干堰塘水库	317.98	7,554.25	104D2010 字第 00110 号
2	工农水库	484.21	11,380.47	104D2010 字第 00122 号
3	石马山水库	193.93	6,915.37	104D2010 字第 00123 号
4	普照寺水库	260.33	6,985.48	104D2010 字第 00113 号
		1.87		104D2010 字第 00115 号
5	石堰口水库	356.03	10,983.54	104D2010 字第 00119 号
6	杨家沟水库	223.81	6,012.49	104D2010 字第 00128 号
7	幸福水库	360.03	14,316.47	104D2010 字第 00269 号
8	下天池水库	134.82	4,497.92	104D2010 字第 00121 号

序号	资产名称	面积	资产净值	资产证号
9	太平水库	50.09	1,731.97	104D2010 字第 00120 号
10	大烂池水库	44.04	1,467.52	104D2010 字第 00118 号
11	矿厂沟水库	124.28	4,381.45	104D2010 字第 00124 号
12	万家山水库	34.36	1,043.47	104D2010 字第 00125 号
13	桂兰水库	81.33	2,938.25	104D2010 字第 00135 号
14	肖家沟水库	77.41	2,493.06	104D2010 字第 00133 号
15	上天池水库	118.36	3,918.07	104D2010 字第 00132 号
16	艾家湾水库	31.86	995.24	104D2010 字第 00131 号
17	凌云水库	51.4	1,822.71	104D2010 字第 00130 号
18	余家湾水库	90.63	3,117.50	104D2010 字第 00127 号
19	石花水库	95.07	3,162.03	104D2010 字第 00126 号
20	大桥水库	107.32	3,996.51	104D2010 字第 00112 号
21	冷水沟水库	49.26	1,896.76	104D2010 字第 00111 号
合计		3,288.42	101,610.53	

## （二）负债结构分析

### 1、负债总体构成及其变化

最近三年及一期末，发行人负债构成情况如下表所示：

单位：万元，%

科目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,216,638.00	24.88	1,450,261.02	30.50	1,206,817.15	23.97	1,093,396.12	23.18
非流动负债	3,673,803.41	75.12	3,304,560.91	69.50	3,827,618.38	76.03	3,624,444.44	76.82
合计	4,890,441.42	100.00	4,754,821.93	100.00	5,034,435.53	100.00	4,717,840.56	100.00

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 4,717,840.56 万元、5,034,435.53 万元、4,754,821.93 万元和 4,890,441.42 万元，呈现出波动上升的趋势。2020 年末发行人负债总额较 2019 年末增加 316,594.97 万元，增幅为 6.71%，主要是应付债券增加；2021 年末发行人负债总额较 2020 年末减少 279,613.60 万元，降幅

为 5.55%，主要是长期借款和应付债券减少。

## 2、流动负债构成及变动分析

最近三年及一期末，发行人流动负债构成如下表所示：

单位：万元，%

科目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	17,500.00	1.44	-	-	10,016.67	0.83	10,000.00	0.91
应付票据	461.73	0.04	3,424.85	0.24	-	-	16,015.03	1.46
应付账款	17,804.95	1.46	19,203.59	1.32	13,310.17	1.10	13,726.41	1.26
预收款项	3,557.48	0.29	3,069.38	0.21	2,893.41	0.24	6,383.26	0.58
合同负债	11.66	0.00	4.88	0.00	1,348.92	0.11	-	-
应付职工薪酬	1,114.58	0.09	2,447.06	0.17	1,811.30	0.15	1,728.17	0.16
应交税费	1,553.41	0.13	14,960.32	1.03	17,515.28	1.45	6,261.58	0.57
其他应付款	755,967.61	62.14	765,337.03	52.77	588,340.89	48.75	657,871.66	60.17
一年内到期的非流动负债	268,171.66	22.04	486,086.24	33.52	409,874.24	33.96	381,410.00	34.88
其他流动负债	150,494.92	12.37	155,727.68	10.74	161,706.27	13.40	-	-
合计	1,216,638.00	100.00	1,450,261.03	100.00	1,206,817.15	100.00	1,093,396.12	100.00

最近三年及一期末，发行人流动负债分别为 1,093,396.12 万元、1,206,817.15 万元、1,450,261.03 万元和 1,216,638.00 万元。2021 年末流动负债较 2020 年末增加 243,443.88 万元，增幅 20.17%，主要系其他应付款和一年内到期的非流动负债增加所致。

发行人流动负债主要由其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成，最近三年及一期末，上述科目合计分别占发行人同期流动负债的 96.31%、97.22%和 98.35%和 98.01%。

### （1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款分别为 10,000.00 万元、10,016.67 万元、0.00 万元和 17,500.00 万元，占流动负债的比例分别为 0.91%、0.83%、0.00%和



1.44%。报告期内，发行人短期借款主要系保证借款。

最近三年及一期末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	-	-	-	-	-	-	10,000.00	100.00
信用借款	17,500.00	100.00	-	-	10,016.67	100.00	-	-
合计	<b>17,500.00</b>	<b>100.00</b>	-	-	<b>10,016.67</b>	<b>100.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>

截至 2022 年 6 月末，发行人短期借款系在工商银行沙坪坝支行取得的 17,500.00 万元流动资金贷款，借款期限为 2022 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 16 日。截至 2022 年 6 月末发行人无逾期未偿还的短期借款。

## （2）应付票据

最近三年及一期末，发行人应付票据分别为 16,015.03 万元、0.00 万元、3,424.85 万元和 461.73 万元，占流动负债的比例分别为 1.46%、0.00%、0.24% 和 0.04%。

最近三年及一期末，发行人应付票据构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	461.73	100.00	3,424.85	100.00	-	-	16,015.03	100.00
合计	<b>461.73</b>	<b>100.00</b>	<b>3,424.85</b>	<b>100.00</b>	-	-	<b>16,015.03</b>	<b>100.00</b>

## （3）应付账款

最近三年及一期末，发行人应付账款分别为 13,726.41 万元、13,310.17 万元、19,203.59 万元和 17,804.95 万元，占流动负债的比例分别为 1.26%、1.10%、1.32% 和 1.46%。2021 年末应付账款比 2020 年末增加 5,893.42 万元，增幅为 44.28%，主要为应付工程款增加所致。

截至 2021 年末，发行人应付账款较大单位明细如下表所示：

单位：万元

债权人名称	是否关联方	性质	账面余额	占比	账龄
重庆西永微电子产业园区开发有限公司	否	工程款	2,873.00	14.96%	1-2年
中铁十一局五公司	否	工程款	1,256.53	6.54%	3-4年
重庆国富沙磁实业有限公司	否	工程款	1,115.88	5.81%	1年内
重庆市沙坪坝房屋征收中心	否	工程款	932.05	4.85%	1年内
重庆渝康建设（集团）有限公司	否	工程款	621.43	3.24%	1年内
小计			<b>6,798.89</b>	<b>35.40%</b>	

#### （4）预收账款

最近三年及一期末，发行人预收账款分别为 6,383.26 万元、2,893.41 万元、3,069.38 万元和 3,557.48 万元，占流动负债的比例分别为 0.58%、0.24%、0.21% 和 0.29%。发行人预收账款主要为预收房屋租金。

#### （5）应交税费

最近三年及一期末，发行人应交税费分别为 6,261.58 万元、17,515.28 万元、14,960.32 万元和 1,553.41 万元，占流动负债的比例分别为 0.57%、1.45%、1.03% 和 0.13%。2022 年 6 月末发行人应交税费较 2021 年末大幅减少，主要是企业所得税和增值税减少所致。

截至 2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人应交税费构成明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
企业所得税	1,527.23	8,113.04
个人所得税	1.53	4.31
增值税	22.67	6,110.66
城市维护建设税	1.15	427.18
教育费附加	0.49	183.08
地方教育费附加	0.33	122.05
合计	<b>1,553.41</b>	<b>14,960.32</b>

#### （6）其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款分别为 657,871.66 万元、588,340.89 万元、765,337.03 万元和 755,967.61 万元，占流动负债的比例分别为 60.17%、48.75%、52.77%和 62.14%。2021 年末其他应付款较 2020 年末增加 176,996.14 万元，增幅为 30.08%，发行人其他应付款主要为与其他单位的往来款、应付利息、代收代付款等，其他应付款的变动主要系往来款余额发生变动。

最近三年及一期末，发行人其他应付款构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-	323.08	0.05	323.08	0.05
其他应付款项	755,967.61	100.00	765,337.03	100.00	588,017.81	99.95	657,548.58	99.95
合计	755,967.61	100.00	765,337.03	100.00	588,340.89	100.00	657,871.66	100.00

截至 2021 年末，发行人其他应付款主要明细如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	是否关联方	款项性质	账面余额	占比	账龄
重庆市沙坪坝区征地办公室	否	往来款	130,149.71	17.01%	1 年以内、1-2 年
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	否	拆借款、往来款	115,500.00	15.09%	1-2 年
重庆园林绿化建设投资（集团）有限公司	否	拆借款	61,300.00	8.01%	5 年以上
重庆市地产集团有限公司	否	代收土地出让诚意金	40,000.00	5.23%	5 年以上
重庆市沙坪坝区房屋管理局	否	往来款	20,413.27	2.67%	1 年以内
合计			367,362.98	48.00%	

#### （7）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 381,410.00 万元、409,874.24 万元、486,086.24 万元和 268,171.66 万元，占同期流动负债的比例分别为 34.88%、33.96%、33.52%和 22.04%。2021 年末一年内到期的非流动负

债较 2020 年末一年内到期的非流动负债增加 76,212.00 万元，增幅 18.59%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	103,930.00	38.76	167,485.00	34.46	195,733.05	47.75	301,310.00	79.00
一年内到期的应付债券	159,871.86	59.62	309,688.93	63.71	194,068.24	47.35	40,100.00	10.51
一年内到期的长期应付款	4,369.80	1.63	8,912.31	1.83	20,072.96	4.90	40,000.00	10.49
合计	268,171.66	100.00	486,086.24	100.00	409,874.24	100.00	381,410.00	100.00

#### （8）其他流动负债

最近三年及一期末，发行人其他流动负债余额为 0.00 万元、161,706.27 万元、155,727.68 万元和 150,494.92 万元，占流动负债的比例为 0.00%、13.40%、10.74% 和 12.37%。发行人其他流动负债主要为一年内到期的债券和应付债券利息。截至 2022 年 6 月末，发行人核算在其他流动负债的债券为 2021 年 9 月 29 日发行的 10 亿元短期融资券。

### 3、非流动负债构成及变动分析

最近三年及一期末，发行人非流动负债构成如下表所示：

单位：万元，%

科目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,845,520.59	50.23	1,725,877.79	52.23	2,072,668.27	54.15	2,018,995.25	55.70
应付债券	1,652,632.44	44.98	1,440,448.97	43.59	1,657,624.09	43.31	1,584,592.48	43.72
长期应付款	78,476.78	2.14	41,060.55	1.24	-	-	20,856.72	0.58
预计负债	24,873.09	0.68	24,873.09	0.75	23,987.41	0.63	-	-
递延所得税负债	1,582.06	0.04	1,582.06	0.05	793.47	0.02	-	-
其他非流动负债	70,718.45	1.92	70,718.45	2.14	72,545.14	1.90	-	-
合计	3,673,803.41	100.00	3,304,560.91	100.00	3,827,618.38	100.00	3,624,444.44	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动负债分别为 3,624,444.44 万元、3,827,618.38 万元、3,304,560.91 万元和 3,673,803.41 万元。发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，最近三年及一期末，两项总计占发行人非流动负债的比例分别 99.42%、97.46%、95.82%和 95.22%。

#### （1）长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款分别为 2,018,995.25 万元、2,072,668.27 万元、1,725,877.79 万元和 1,845,520.59 万元，占非流动负债的比例分别为 55.70%、54.15%、52.23%和 50.23%。发行人 2021 年末长期借款较 2020 年末减少 346,790.48 万元，降幅为 16.73%，主要是当年保证借款减少所致。

最近三年及一期末，发行人长期借款构成如下表所示：

单位：万元，%

科目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	1,072,255.59	58.10	1,091,737.79	63.26	1,268,356.32	61.19	1,130,095.25	55.97
抵押借款	75,370.00	4.08	75,490.00	4.37	52,200.00	2.52	45,700.00	2.26
保证借款	565,900.00	30.66	471,835.00	27.34	691,445.00	33.36	981,200.00	48.60
信用借款	235,925.00	12.78	254,300.00	14.73	256,400.00	12.37	163,310.00	8.09
小计	1,949,450.59	105.63	1,893,362.79	109.70	2,268,401.32	109.44	2,320,305.25	114.92
减去：一年内到期部分	103,930.00	5.63	167,485.00	9.70	195,733.05	9.44	301,310.00	14.92
合计	1,845,520.59	100.00	1,725,877.79	100.00	2,072,668.27	100.00	2,018,995.25	100.00

截至 2022 年 6 月末，发行人长期借款明细如下：

单位：万元

贷款银行	借款起始日	借款终止日	长期借款余额	抵押或担保情况
中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝凤鸣山支行	2016-3-31	2024-3-23	10,000.00	保证借款
中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝凤鸣山支行	2016-9-27	2027-9-23	72,000.00	质押借款
中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝凤鸣山支行	2020-4-8	2027-4-8	22,500.00	保证借款

中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝凤鸣山支行	2020-5-27	2023-5-27	9,850.00	保证借款
中国银行股份有限公司重庆天马路支行	2019-2-28	2039-2-27	146,000.00	质押借款
中信银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	2020-3-6	2025-3-5	18,000.00	信用借款
中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2016-11-29	2024-11-29	19,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2017-12-18	2042-12-20	100,000.00	质押借款
中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2018-12-25	2043-12-24	174,456.79	质押借款
中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2018-12-28	2043-12-27	19,000.00	质押借款
中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2020-1-14	2023-1-13	27,500.00	抵押借款
中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2020-5-20	2023-5-20	35,500.00	信用借款
交通银行股份有限公司重庆凤天路支行	2018-12-24	2033-12-24	49,317.65	质押借款
交通银行股份有限公司重庆凤天路支行	2021-3-31	2024-4-1	11,200.00	信用借款
重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	2015-11-12	2023-5-12	4,600.00	信用借款
重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	2020-12-8	2023-12-7	31,700.00	保证借款
重庆银行股份有限公司沙坪坝支行	2021-4-2	2026-4-2	24,000.00	保证借款
重庆农村商业银行股份有限公司沙坪坝支行	2018-12-28	2025-12-27	155,200.00	保证借款
中国建设银行股份有限公司重庆沙坪坝凤天路支行	2017-3-23	2029-3-22	95,562.50	质押借款
华夏银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	2020-4-24	2023-4-23	19,980.00	保证借款
恒丰银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	2019-12-24	2022-12-23	22,500.00	信用借款
国家开发银行重庆市分行	2016-12-21	2031-12-21	18,500.00	质押借款
国家开发银行重庆市分行	2017-12-8	2042-12-7	35,800.00	质押借款
广发银行股份有限公司重庆两江支行	2020-2-24	2023-2-23	19,200.00	信用借款
厦门国际银行北京分行	2020-11-20	2022-11-19	36,125.00	信用借款
成都银行重庆分行	2021-6-18	2023-6-17	45,000.00	信用借款
中国民生银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	2020-6-10	2026-6-10	8,800.00	信用借款
中国民生银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	2021-4-23	2024-4-23	35,000.00	抵押借款
中国民生银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	2021-12-7	2024-12-7	2,890.00	抵押借款
中国民生银行股份有限公司重庆沙坪坝支行	2022-3-4	2025-3-3	9,980.00	抵押借款
中铁信托有限责任公司	2019-8-30	2022-8-30	4,800.00	保证借款
工商银行天星桥支行	2017-2-13	2032-2-12	232,000.00	质押借款

中国农业发展银行重庆沙坪坝支行	2022-1-4	2047-1-3	30,000.00	保证借款
中国农业发展银行重庆沙坪坝支行	2022-1-4	2027-1-3	32,000.00	保证借款
中国农业发展银行重庆沙坪坝支行	2016-6-21	2040-6-20	116,000.00	质押借款
交通银行重庆沙坪坝支行	2017-3-28	2026-12-29	13,618.65	质押借款
农发基金	2015-12-28	2036-2-23	20,000.00	信用借款
重庆银行小龙坎支行	2016-9-27	2026-9-26	18,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司重庆天星桥支行	2016-9-27	2026-9-26	44,000.00	保证借款
重庆农村商业银行股份有限公司西永支行	2016-11-14	2026-11-13	47,000.00	保证借款
新华信托股份有限公司	2017-1-31	2027-1-30	50,000.00	保证借款
农发基金	2016-6-3	2036-5-2	15,000.00	信用借款
华鑫国际信托	2022-3-25	2024-3-30	46,950.00	保证借款
天津信托	2022-6-30	2024-6-30	920.00	保证借款
合计			<b>1,949,450.59</b>	

## （2）应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 1,584,592.48 万元、1,657,624.09 万元、1,440,448.97 万元和 1,652,632.44 万元，占非流动负债的比例分别为 43.72%、43.31%、43.59%和 44.98%。

截至 2022 年 6 月末，公司存续债券如下表所示：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行总额	票面利率	债券余额
1	16 迈瑞 02	2016.4.18	2021.4.18	2023.4.18	5+2	20.00	5.38	11.69
2	16 迈瑞 03	2016.9.5	2021.9.5	2023.9.5	5+2	10.00	4.50	9.98
3	17 迈瑞 01	2017.7.21	2022.7.21	2024.7.21	5+2	11.00	6.38	10.95
4	17 迈瑞 02	2017.9.1	2022.9.1	2024.9.1	5+2	4.00	6.38	4.00
5	19 迈瑞 01	2019.4.25	2022.4.25	2024.4.25	3+2	20.00	6.20	19.93
6	19 迈瑞 02	2019.7.22	2022.7.22	2024.7.22	3+2	10.52	6.10	10.47
7	19 迈瑞 03	2019.10.24	2022.10.24	2024.10.24	3+2	10.00	5.60	9.95

8	20 迈瑞 01	2020.1.13	2023.1.13	2025.1.13	3+2	9.48	5.30	9.43
9	20 渝迈瑞	2020.10.29	2023.10.29	2027.10.29	3+2+2	10.00	5.17	9.90
10	21 迈瑞 02	2021.2.5	2023.2.5	2026.2.5	2+2+1	6.10	5.08	6.07
11	21 迈瑞 03	2021.3.9	2023.3.9	2026.3.9	2+2+1	11.30	5.08	11.25
12	21 迈瑞 04	2021.4.13	2023.4.13	2026.4.13	2+2+1	4.60	5.49	4.68
13	21 迈瑞 05	2021.7.30	2023.7.30	2026.7.30	2+2+1	10.00	5.29	9.95
公司债券小计						137.00		128.18
14	17 迈瑞城投 PPN001	2017.8.28	-	2022.8.28	5	10.00	6.38	9.99
15	17 迈瑞城投 PPN002	2017.9.8	-	2022.9.8	5	3.00	6.38	3.00
16	17 迈瑞城投 PPN003	2017.9.25	-	2022.9.25	5	3.00	6.38	3.00
17	21 迈瑞城投 PPN001	2021.6.11	2024.6.11	2026.6.11	3+2	5.00	5.39	4.96
18	22 迈瑞城投 PPN001	2022.1.28	2024.1.28	2027.1.28	2+2+1	5.00	5.49	5.00
19	22 迈瑞城投 PPN002	2022.3.22	2024.3.22	2027.3.22	2+2+1	11.90	5.50	11.90
债务融资工具小计						37.90		37.84
20	16 渝迈瑞债	2016.4.21	-	2023.4.21	7	20.00	4.95	3.99
21	22 迈瑞债	2022.3.25	2025.3.25	2027.3.25	3+2	4.20	5.00	4.20
企业债券小计						24.20		8.19
22	20 渝迈瑞城投 ZR001	2020.6.19	-	2023.6.19	3	4.00	5.92	3.98
23	20 渝迈瑞城投 ZR002	2020.6.19	-	2023.6.19	3	3.00	5.92	2.98
其他小计						7.00		6.95
合计						206.10		181.25

### （3）长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款余额分别为 20,856.72 万元、0.00 万元、41,060.55 万元和 78,476.78 万元，占非流动负债的比例分别为 0.58%、0.00%、1.24%和 2.14%。长期应付款主要为融资租赁借款和专项资金。

截至 2022 年 6 月末，公司长期应付款中融资租赁借款明细如下表所示：

单位：万元

项目	余额	期限	抵押或担保情况
----	----	----	---------



中国外贸金融租赁有限公司	19,120.00	2022.1.17-2025.1.17	保证担保
广州越秀融资租赁有限公司	4,567.78	2022.2.25-2027.2.25	保证担保
中建投融资租赁（上海）有限公司	9,700.00	2022.5.30-2026.5.30	保证担保
佛山海晟金融租赁股份有限公司	41,378.62	2021.7.29-2026.7.29	保证担保
<b>合计</b>	<b>74,766.41</b>		

#### （4）预计负债

最近三年及一期末，发行人预计负债余额分别为 0.00 万元、23,987.41 万元、24,873.09 万元和 24,873.09 万元，占流动负债的比例分别为 0.00%、0.63%、0.75% 和 0.68%。

预计负债主要系重庆鼎弘体育文化产业有限公司诉发行人合同纠纷，发行人根据一审判决赔偿金额计提预计负债 24,802.65 万元，详见第五节财务会计信息“六、资产负债表日后事项、诉讼事项及其他重要事项”。

#### （5）其他非流动负债

最近三年及一期末，发行人其他非流动负债余额分别为 0.00 万元、72,545.14 万元、70,718.45 万元和 70,718.45 万元，占非流动负债的比例分别为 0.00%、1.90%、2.14% 和 1.92%。发行人其他非流动负债主要为预收重庆市沙坪坝房屋征收中心安置房款。

截至 2021 年末，发行人其他非流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	年末余额	年初余额
预收安置房款	64,879.31	66,555.17
待转销项税	5,839.14	5,989.97
<b>合计</b>	<b>70,718.45</b>	<b>72,545.14</b>

### （三）盈利能力分析

#### 1、营业收入及毛利率分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 143,047.39 万元、156,457.07 万元、140,819.56 万元和 6,125.51 万元，营业成本

分别为 88,797.34 万元、59,124.46 万元、116,816.38 万元和 502.34 万元，毛利润分别为 54,250.05 万元、97,332.61 万元、24,003.18 万元和 5,623.17 万元，营业毛利率分别为 37.92%、62.21%、17.05%和 91.80%。报告期内，发行人营业收入、营业成本、毛利润和毛利率具体如下表所示：

单位：万元

科目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	6,125.51	140,819.56	156,457.07	143,047.39
营业成本	502.34	116,816.38	59,124.46	88,797.34
毛利润	5,623.17	24,003.18	97,332.61	54,250.05
毛利率	91.80%	17.05%	62.21%	37.92%

## 2、期间费用分析

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

单位：万元、%

科目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
管理费用	15,066.62	10.70	15,352.58	9.81	15,440.40	10.79
财务费用	15,036.69	10.68	26,215.79	16.76	15,900.01	11.12
销售费用	108.79	0.08	158.80	0.10	64.88	0.05
合计	30,212.10	21.45	41,727.17	26.67	31,405.29	21.95

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人期间费用分别为 31,405.29 万元、41,727.17 万元和 30,212.10 万元，占营业收入的比例分别 21.95%、26.67%和 21.45%。2020 年度财务费用占营业收入的比重大幅上升至 16.76%，主要系 2020 年发行人的长期借款和应付债券增幅较大，导致 2020 年度年利息支出增加所致。

## 3、净利润分析

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人利润指标如下表所示：

单位：万元

科目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业利润	19,977.48	50,209.12	19,107.16
加：营业外收入	233.55	27.66	32.80
减：营业外支出	912.74	24,136.71	14.37
利润总额	19,298.28	26,100.07	19,125.59
净利润	12,240.91	17,059.56	15,425.28
归属于母公司所有者的净利润	12,240.91	17,059.56	15,436.34

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人实现营业利润分别为 19,107.16 万元、50,209.12 万元和 19,977.48 万元，2020 年度营业利润较 2019 年度增加 31,101.96 万元，同比增幅 162.77%，主要系当年土地整治业务毛利润大幅增加所致。2019 年度、2020 年度和 2021 年，发行人营业外收入分别为 32.80 万元、27.66 万元和 233.55 万元，营业外支出分别为 14.37 万元、24,136.71 万元和 912.74 万元，2020 年度发行人营业外支出主要系当期未决诉讼计提预计负债 23,987.40 万元所致。2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人实现利润总额分别为 19,125.59 万元、26,100.07 万元和 19,298.28 万元，实现净利润分别为 15,425.28 万元、17,059.56 万元和 12,240.91 万元。2020 年度发行人净利润较 2019 年度增加 1,634.28 万元，主要系当期业务毛利率上升所致；2021 年度发行人净利润较 2020 年度减少 4,818.65 万元，主要是土地出让业务毛利率下降，利润总额下降所致。

#### （四）营运能力分析

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人营运能力指标如下表所示：

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
存货周转率（次）	0.08	0.04	0.08
应收账款周转率（次）	1.63	4.01	2.67
总资产周转率（次）	0.02	0.03	0.02

2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人存货周转率分别为 0.08、0.04 和 0.08。存货主要系土地开发成本且规模较大，因而存货周转率维持在较低水平。最近三年，发行人应收账款周转率分别为 2.67、4.01 和 1.63，2020 年度营业收入有所增加、应收账款余额下降，导致 2020 年度应收账款周转率上升；2021 年

末应收账款余额较 2020 年末大幅增加，应收账款周转率有所下降。最近三年，发行人总资产周转率分别为 0.02、0.03 和 0.02，由于公司基础设施项目建设投入大、建设周期长，资金回流速度慢，从而导致发行人总资产周转率偏低。

随着重庆市旧城区和棚户区改造规划的持续推进、代建项目收入的逐步回笼、租赁及咨询业务的日趋成熟，发行人营业收入有望逐步提升，各项周转指标将得到提升。

### （五）偿债能力分析

最近三年及一期，发行人偿债能力主要指标如下表所示：

项目	2022 年 1-6 月/末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
流动比率（倍）	3.18	2.62	2.70	2.84
速动比率（倍）	1.87	1.58	1.43	1.83
资产负债率（%）	66.71	66.11	67.39	65.97
EBITDA 利息保障倍数	0.08	0.19	0.25	0.18
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.84、2.70、2.62 和 3.18，速动比率分别为 1.83、1.43、1.58 和 1.87。最近三年末，发行人流动比率和速动比率有所下降，主要是 2020 年发行人流动比率和速动比率下降较快，主要是其他应付款和一年内到期的非流动负债增长所致。发行人公司流动资产对流动负债的覆盖程度较好，整体可控，资产流动性在近年内有所改善。

最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 65.97%、67.39%、66.11% 和 66.71%。报告期内公司的资产负债率较为波动上升，资产负债率较高，长期偿债能力一般。随着发行人工程项目的陆续完工，工程款项资金的回笼、有息负债规模下降等，发行人长期偿债指标预计将逐渐好转。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，2019 年度、2020 年度和 2021 年度，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.18 倍、0.25 倍和 0.19 倍，由于代建项目每年的利息资本化支出较大，EBITDA 利息保障倍数较低。

总体来看，发行人整体负债水平符合所从事的行业特性，偿债能力较良好，能够支持各项债务按时偿还。公司已按照现代企业制度的要求建立了规范的法人治理结构，并建立了稳健自律的财务政策和良好的风险控制机制。公司在银行的信誉良好，融资渠道畅通，融资能力较强；公司坚持稳健的财务政策，根据企业发展状况控制负债规模，有效防范债务风险；未来随着各项业务的发展，公司的盈利水平和偿债能力将有进一步提高。

## （六）现金流分析

### 1、经营活动现金流量分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人经营活动现金流量如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	41,850.53	83,616.66	180,885.10	245,384.78
收到的税费返还	5,551.04	7,229.07	3,287.85	4,152.75
收到的其他与经营活动有关的现金	126,299.33	377,999.22	284,676.20	530,333.33
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>173,700.90</b>	<b>468,844.95</b>	<b>468,849.15</b>	<b>779,870.86</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	7,631.78	24,743.22	204,275.66	156,528.77
支付给职工以及为职工支付的现金	2,889.66	10,735.15	11,011.31	7,456.67
支付的各项税费	16,203.55	28,627.21	17,174.92	16,150.32
支付的其他与经营活动有关的现金	151,512.91	98,457.22	91,548.33	456,656.65
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>178,237.90</b>	<b>162,562.81</b>	<b>324,010.22</b>	<b>636,792.41</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,537.00</b>	<b>306,282.14</b>	<b>144,838.93</b>	<b>143,078.45</b>

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 143,078.45 万元、144,838.93 万元、306,282.14 万元和 -4,537.00 万元。2021 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度增加 161,443.21 万元，增幅为 111.46%，主要是往来款净回收额大幅增加所致。最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为正，经营获现能力较好。

### 2、投资活动现金流量分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人投资活动现金流量如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收回投资收到的现金	-	283,647.55	794.15	25,000.00
取得投资收益收到的现金	240.58	704.93	964.94	429.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	342.56	91.51	2,696.70	2.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	32,966.13	86,317.89	99,790.08	157,212.73
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>33,549.27</b>	<b>370,761.88</b>	<b>104,245.87</b>	<b>182,645.22</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	71,365.31	123,677.05	257,624.45	146,978.53
投资支付的现金	-	-	-	515,100.00
支付其他与投资活动有关的现金	120.12	595.84	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>71,485.43</b>	<b>124,272.89</b>	<b>257,624.45</b>	<b>662,078.53</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-37,936.15</b>	<b>246,488.99</b>	<b>-153,378.58</b>	<b>-479,433.31</b>

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-479,433.31 万元、-153,378.58 万元、246,488.99 万元和 -37,936.15 万元，最近三年投资活动产生的现金流量净额由负转正，主要系陆续收回合营项目投资款所致。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 146,978.53 万元、257,624.45 万元、123,677.05 万元和 71,365.31 万元，主要是工程管理业务项下的项目投资支出。2019 年度，发行人投资支付的现金为 515,100.00 万元，主要是发行人向重庆旭辰置业发展有限责任公司投资 20 亿元共同开发“沙坪坝区东部旧城改造（井双片区）项目”、向重庆青凤科技发展有限公司投资 30 亿元所致。2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人收到其他与投资活动有关的现金分别为 157,212.73 万元、99,790.08 万元、86,317.89 万元和 32,966.13 万元，系发行人收到的建设项目专项拨款。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人筹资活动现金流量如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
吸收投资收到的现金	-	-	-	300,000.00
取得借款收到的现金	368,145.11	828,913.51	642,290.60	1,102,229.63
收到其他与筹资活动有关的现金	29,120.00	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>397,265.11</b>	<b>828,913.51</b>	<b>642,290.60</b>	<b>1,402,229.63</b>
偿还债务支付的现金	211,155.00	1,310,486.00	416,643.97	1,017,447.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	125,540.18	219,934.52	208,300.80	228,239.30
支付其他与筹资活动有关的现金	2,390.14	8,906.15	3,954.99	10,002.01
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>339,085.32</b>	<b>1,539,326.66</b>	<b>628,899.76</b>	<b>1,255,688.39</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>58,179.78</b>	<b>-710,413.16</b>	<b>13,390.84</b>	<b>146,541.24</b>

2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 146,541.24 万元、13,390.84 万元、-710,413.16 万元和 58,179.78 万元，发行人 2021 年筹资活动产生的现金流量净额大额为负，主要当期取得借款收到的现金大幅低于偿还债务收到的现金所致。发行人 2021 年筹资活动产生的现金流量缺口主要由投资活动现金流和经营活动现金流弥补。2019 年度吸收投资收到的现金为重庆泛欧铁路口岸经营管理有限责任公司向发行人子公司重庆沙坪坝滨江建设开发有限公司出资 300,000.00 万元。发行人分配股利、利润或偿付利息支付的现金主要为利息支出，大部分为资本化利息，2019 年度、2020 年度和 2021 年度，各期的资本化利息支出分别为 213,249.36 万元、224,058.42 万元和 207,269.98 万元。

## 四、有息负债情况

### （一）有息债务总额

截至 2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 6 月末，发行人有息债务

余额分别为 4,101,274.44 万元、4,331,193.82 万元、3,854,720.69 万元和 4,019,891.11 万元，呈现出波动下降状态。从发行人有息债务的结构来看，主要是长期借款占比最大，其次是应付债券，再次是一年内到期的非流动负债，而短期借款和长期应付款占比较低。

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月 30 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	17,500.00	0.44	-	-	10,016.67	0.23	10,000.00	0.24
一年内到期的非流动负债	268,171.66	6.67	486,086.24	12.61	409,874.24	9.46	381,410.00	9.30
其他流动负债	100,000.00	2.49	100,000.00	2.59	101,630.55	2.35	-	-
<b>短期债务合计</b>	<b>385,671.66</b>	<b>9.59</b>	<b>586,086.24</b>	<b>15.20</b>	<b>521,521.45</b>	<b>12.04</b>	<b>391,410.00</b>	<b>9.54</b>
长期借款	1,845,520.59	45.91	1,725,877.79	44.77	2,072,668.27	47.85	2,018,995.25	49.23
应付债券	1,652,632.44	41.11	1,440,448.97	37.37	1,657,624.09	38.27	1,584,592.48	38.64
长期应付款	74,766.41	1.86	41,007.69	1.06	-	-	20,856.72	0.51
其他应付款（带息）	61,300.00	1.52	61,300.00	1.59	79,380.00	1.83	85,420.00	2.08
<b>长期债务合计</b>	<b>3,634,219.45</b>	<b>90.41</b>	<b>3,268,634.45</b>	<b>84.80</b>	<b>3,809,672.37</b>	<b>87.96</b>	<b>3,709,864.44</b>	<b>90.46</b>
<b>有息债务合计</b>	<b>4,019,891.11</b>	<b>100.00</b>	<b>3,854,720.69</b>	<b>100.00</b>	<b>4,331,193.82</b>	<b>100.00</b>	<b>4,101,274.44</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人有息债务以长期债务为主，长期债务占有息债务规模的比重分别为 90.46%、87.96%、84.80%和 90.41%。

## （二）有息债务融资渠道分析

截至 2022 年 6 月末，发行人有息债务融资渠道结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末	
	余额	占有息负债的比重
银行借款	1,890,580.59	47.03



公司债券 <sup>1</sup>	1,262,230.11	31.40
非金融企业债务融资工具 <sup>2</sup>	478,533.76	11.90
非标融资（信托、租赁、债融）	251,387.27	6.25
明股实债	35,000.00	0.87
其他（企业债）	102,159.35	2.54
合计	<b>4,019,891.10</b>	<b>100.00</b>

### （三）有息债务期限结构分析

截至 2022 年 6 月末，公司有息负债期限结构如下表所示：

单位：亿元、%

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	11.66	30.24	20.90	26.71	4.99	9.65	151.51	64.89
其中担保贷款	9.91	25.70	3.49	4.46	3.19	6.17	150.63	64.51
债券融资	25.99	67.38	52.56	67.17	44.79	86.65	67.91	29.09
其中担保债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信托融资	0.48	1.24	4.79	6.12	0.00	0.00	5.00	2.14
其中担保信托	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他融资	0.44	1.13	0.00	0.00	1.91	3.70	9.06	3.88
其中担保融资	0.44	1.13	0.00	0.00	1.91	3.70	5.56	2.38
合计	<b>38.57</b>	<b>100.00</b>	<b>78.24</b>	<b>100.00</b>	<b>51.69</b>	<b>100.00</b>	<b>233.48</b>	<b>100.00</b>

## 五、资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排情况其他重要事项

### （一）资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排情况

截至 2022 年 6 月末，发行人受限资产合计为 102,875.36 万元，占 2022 年 6 月末发行人净资产的 4.22%，受限资产具体情况如下表所示：

单位：万元

<sup>1</sup>包括沪深交易所的公开发行公司债券、非公开发行公司债券、可交换债券。

<sup>2</sup>包括银行间市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、定向工具。

项目	账面价值	受限原因
货币资金	42,883.86	司法冻结资金、银行承兑汇票保证金
交易性金融资产	326.32	限售期股票
存货	40,687.18	银行借款抵押担保
其他非流动资产	18,978.00	银行借款抵押担保
合计	102,875.36	

注：发行人向国家开发银行、农业银行等金融机构借款，以应收重庆市沙坪坝区财政局未来代建项目工程款作质押担保，合计金额为 4,242,379.80 万元。

## （二）对外担保情况，

截至 2022 年 6 月末，发行人及其子公司对外担保余额 745,145.46 万元，占 2022 年 6 月末净资产的比例为 30.53%，具体情况如下表所示：

单位：万元

债权人	债务人	担保性质	担保余额	担保起止日期
工行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	30,000.00	2016.12.23-2024.12.7
PPN（招商银行）	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	25,000.00	2017.7.31-2022.7.30
农行沙支行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	84,000.00	2020.4.24-2026.10.12
厦门国际银行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	12,000.00	2021.1.8-2022.12.23
农发行沙支行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	67,127.80	2019.7.19-2034.7.17
农行沙支行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	14,500.00	2020.5.28-2023.5.10
成都银行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	27,000.00	2021.5.14-2023.5.13
越秀租赁	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	16,420.85	2021.8.5-2026.8.5
农发行沙支行	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	24,400.00	2021.9.2-2041.9.2
远东国际租赁	重庆青凤科技发展有限公司	保证担保	11,250.00	2021.9.15-2024.9.15
徽银租赁	重庆共享工业投资有限公司	保证担保	23,000.00	2022.1.4-2027.1.4
天银租赁	重庆龙润科技有限公司	保证担保	12,708.81	2021.12.21-2024.12.21
恒丰银行	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	保证担保	8,000.00	2022.6.14-2023.6.13
农商行沙支行	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	保证担保	117,988.00	2019.2.19-2027.12.31

农行沙支行	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	保证担保	64,000.00	2016.5.27-2028.11.26
农行沙支行	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	保证担保	43,500.00	2020.8.13-2028-12-15
北京银行	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	保证担保	60,000.00	2016.10.17-2024.10.17
农商行沙支行	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	保证担保	49,300.00	2020.11.2-2023.11.1
广发银行	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	保证担保	19,150.00	2022.5.9-2023.5.8
成都银行沙支行	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	保证担保	18,000.00	2021.6.18-2023.6.17
重庆银行沙支行	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	保证担保	8,000.00	2020.6.19-2023.6.13
重庆农商行沙支行	重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	保证担保	9,800.00	2020.5.27-2022.5.26
合计			745,145.46	

发行人对外担保的对象主要为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会下属企业。因此被担保方实际发生债务违约的风险较低，发行人承担或有负债的风险较小，发行人对外担保债务规模较大对公司偿债能力影响较小。截至 2021 年末，发行人对外担保主要被担保对象基本情况如下表所示：

单位：万元

被担保方名称	注册资本	经营范围	主体评级	评级机构
重庆国际物流枢纽园区建设有限责任公司	300,000.00	物流园开发及基础设施建设、物流园土地整治、筹备物流园建设资金、物流园国有资产的经营管理及招商；房地产开发（凭资质证执业）。（以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）	AA+	中诚信国际
重庆共享工业投资有限公司	480,000.00	资产收购、处置及相关产业投资，投资咨询，企业重组兼并及代理，企业资产托管，工业园区开发及投融资建设，土地收购、整治、运作。	AA	中诚信国际

截至本募集说明书签署日，发行人对外担保均未出现代偿情况。

## 六、资产负债表日后事项、诉讼事项及其他重要事项

### （一）日后事项

截至本募集说明书签署之日，公司无需要披露的日后事项。

### （二）诉讼事项

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司存在的尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件如下：

#### 1、与重庆鼎弘体育文化产业有限公司的未决诉讼

2011 年 4 月 7 日，发行人与重庆市中体投资有限公司（已更名为重庆鼎弘体育文化产业有限公司，以下简称“鼎弘体育”）签订《合作协议》，双方共同设立重庆沙坪坝区体育中心投资开发有限公司（以下简称沙体投公司），其中本公司持股 22%，鼎弘体育持股 78%。

2014 年 1 月 18 日，沙体投公司被沙坪坝区人民法院裁定破产清算，鼎弘体育于 2019 年提起民事诉讼，请求判决本公司赔偿因违约造成的鼎弘体育的经济损失约 5.22 亿元（本息合计）。

2020 年 4 月 8 日，重庆市高级人民法院作出民事判决书（（2019）渝民初 15 号），判决本公司赔偿鼎弘体育经济损失本金 2.09 亿元，以及按实际天数计算的利息费用；鼎弘体育不服，向中华人民共和国最高人民法院提出上诉。

2020 年 12 月 29 日，中华人民共和国最高人民法院民事裁定书（（2020）最高法民终 741 号）裁定：一、撤销重庆市高级人民法院一审民事判决；二、本案发回重庆市高级人民法院重审。

案件发回重审后，鼎弘体育公司于 2021 年 2 月 23 日，向重庆市高级人民法院提出变更、增加诉讼请求，请求判决①本公司赔偿因违约造成的鼎弘体育的直接经济损失约 4.56 亿元，并以该金额为基数，以年息 15%为标准，自 2018 年 2 月 13 日起至实际清偿之日止的资金占用费；②本公司向其赔偿可得利益损失 100 万元（暂定 100 万元，实际金额以鉴定为准）。

截至本募集说明书签署之日，本案尚未判决。发行人预计本案存在维持

（2019）渝民初 15 号民事判决的可能性，发行人参考（2019）渝民初 15 号《民事判决书》已计提预计负债 248,026,513.19 元。

## 2、与重庆嘉和置业发展有限公司的未决诉讼

2012 年 4 月，原由重庆市涪陵禾立房地产开发有限公司(以下简称禾立公司)、重庆金山通用机械制造有限公司、重庆荣生人造板有限公司三家单位联合承建的沙坪坝区“锦绣天城”的项目因承建方资金链断裂导致停工，沙坪坝区人民政府委托本公司下属子公司重庆市沙坪坝区城乡建设开发公司（已更名为：重庆市沙坪坝区瑞欣城市建设有限责任公司，以下简称城乡公司）代理业主筹资复工建设，城乡公司遂引入重庆嘉和置业发展有限公司(以下简称嘉和公司)进行联合开发，并先后向嘉和公司借款 3,300 万元用于项目投资，根据双方签订的项目合作协议，借款自动转为项目复工或新项目开发建设的投入，并不计息。项目完工后，嘉和公司与城乡公司就前述 3300 万元款项的性质产生分歧。

2019 年，嘉和公司提起民事诉讼，要求城乡公司归还借款本金 3300 万元并支付违约损失赔偿金。案件审理过程中，嘉和公司将债权及案件标的转让给重庆市博恩科技（集团）有限公司（以下简称博恩公司）。

2019 年 12 月 25 日，重庆市第一中级人民法院做出民事判决书（（2019）渝 01 民初 419 号），驳回博恩公司的全部诉讼请求。博恩公司不服，提出上诉。

2021 年 4 月 25 日，重庆市高级人民法院作出民事裁定（(2020)渝民终 561 号），撤销一审判决，发回重庆市第一中级人民法院重审。案件审理过程中，博恩公司将债权转让给重庆市世峰合建筑工程有限公司（以下简称世峰合公司）。二次开庭审理后，重庆市第一中级人民法院依职权追加了第三人重庆市沙坪坝区房屋征收中心（以下简称征收中心），并于 2021 年 12 月 7 日，进行了第三次庭审活动，截至本募集说明书签署日，本案尚未判决。

发行人预计本案结果会与前案（2019）渝 01 民初 419 号案件一致，即判决驳回世峰合公司的全部诉讼请求。截至本募集说明书签署日，发行人未作账务处理。

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

### **（三）发行人及其董事、监事、高级管理人员处罚及整改事项**

截至本募集说明书签署日，发行人及其董事、监事、高级管理人员无受有权机关稽查、行政处罚、通报批评事项，不存在被采取司法强制措施情况。

## 第六节 企业信用信息

### 一、信用评级情况

#### （一）本次债券的信用评级

本次债券为公开发行，未进行债项评级。

#### （二）发行人主体评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司在 2022 年 6 月 23 日出具的《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

#### （三）报告期内历次主体评级、变动情况及原因

发行人最近三年在境内发行其他债券、债务融资工具委托进行资信评级的主体评级结果（含主体跟踪评级结果）均为 AA+，评级展望均为稳定。

### 二、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要银行的授信情况

发行人资信状况良好，多年来与多家银行等金融机构保持着长期良好的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。公司良好的还贷记录以及高信用等级表明公司具有较强的间接融资能力。截至 2022 年 6 月末，发行人及子公司共获得银行授信 3,513,100.00 万元，已使用 2,232,405.00 万元，未使用额度为 1,280,695.00 万元。

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
重庆银行小龙坎支行	68,000.00	52,000.00	16,000.00
重庆银行沙坪坝支行	32,000.00	31,000.00	1,000.00
重庆银行三峡广场支行	79,000.00	63,600.00	15,400.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中信银行重庆分行	33,000.00	19,500.00	13,500.00
中铁信托（厦门银行重庆分行）	12,000.00	9,800.00	2,200.00
中国银行沙坪坝支行	150,000.00	150,000.00	0.00
渝农商金融租赁	75,000.00	10,600.00	64,400.00
新华信托（重庆银行重大支行）	61,000.00	61,000.00	-
邮储银行沙坪坝支行	100,000.00	-	100,000.00
厦门国际银行北京分行	60,000.00	51,900.00	8,100.00
三峡银行沙支行	60,000.00	60,000.00	-
农商行西永支行	72,000.00	60,000.00	12,000.00
农商行沙支行	160,000.00	133,000.00	27,000.00
农行沙支行	170,000.00	126,000.00	44,000.00
农发行沙支行	150,000.00	133,400.00	16,600.00
民生银行重庆分行	48,000.00	35,000.00	13,000.00
昆仑信托	50,000.00	30,000.00	20,000.00
交行沙支行	198,000.00	86,000.00	112,000.00
建行沙支行	160,000.00	123,000.00	37,000.00
华夏银行沙支行	20,000.00	19,985.00	15.00
恒丰银行重庆分行	30,000.00	27,000.00	3,000.00
哈银金融租赁	100,000.00	-	100,000.00
国开行重庆市分行	177,600.00	66,820.00	110,780.00
广发银行重庆分行	74,000.00	72,800.00	1,200.00
光大银行重庆分行（南坪支行）	30,000.00	-	30,000.00
工行沙支行	1,193,500.00	755,000.00	438,500.00
富邦华一银行	10,000.00	10,000.00	-
成都银行沙坪坝支行	50,000.00	-	50,000.00
渤海银行重庆分行	40,000.00	-	40,000.00
海晟金融租赁	50,000.00	45,000.00	5,000.00
合计	3,513,100.00	2,232,405.00	1,280,695.00

## （二）发行人与主要客户业务往来的资信情况



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

### （三）报告期内发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债券和债务融资工具及偿还情况如下表所示：

单位：亿元，年，%

序号	债券简称	债券代码	发行总额	当前余额	期限	起息日期	到期日期	票面利率	主体/债项评级	债券品种
1	16 迈瑞 02	135397.SH	20.00	11.70	5+2	2016.4.18	2023.4.18	5.38	AA+/-	私募债
2	16 渝迈瑞债	1680206.IB	20.00	4.00	7	2016.4.21	2023.4.21	4.95	AA+/AA+	企业债
3	16 迈瑞 03	135794.SH	10.00	10.00	5+2	2016.9.5	2023.9.5	5.38	AA+/-	私募债
4	17 迈瑞 01	145660.SH	11.00	11.00	5+2	2017.7.21	2024.7.21	6.38	AA+/-	私募债
5	17 迈瑞 02	145679.SH	4.00	4.00	5+2	2017.9.1	2024.9.1	6.38	AA+/-	私募债
6	17 迈瑞城投 PPN002	031772034.IB	3.00	3.00	5	2017.9.8	2022.9.8	6.38	AA+/-	定向工具
7	17 迈瑞城投 PPN003	031772037.IB	3.00	3.00	5	2017.9.25	2022.9.25	6.38	AA+/-	定向工具
8	19 迈瑞 01	151443.SH	20.00	20.00	3+2	2019.4.25	2024.4.25	6.20	AA+/-	私募债
9	19 迈瑞 02	151682.SH	10.52	10.52	3+2	2019.7.22	2024.7.22	6.10	AA+/-	私募债
10	19 迈瑞 03	162223.SH	10.00	10.00	3+2	2019.10.23	2024.10.23	5.60	AA+/-	私募债
11	20 迈瑞 01	162886.SH	9.48	9.48	3+2	2020.1.13	2025.1.13	5.30	AA+/-	私募债
12	20 渝迈瑞	114832.SZ	10.00	10.00	3+2+2	2020.10.29	2027.10.29	5.17	AA+/-	私募债
13	21 迈瑞 02	177791.SH	6.10	6.10	2+2+1	2021.2.5	2026.2.5	5.08	AA+/-	私募债
14	21 迈瑞 03	178009.SH	11.30	11.30	2+2+1	2021.3.9	2026.3.9	5.08	AA+/-	私募债
15	21 迈瑞	178349.SH	4.70	4.70	2+2+1	2021.4.13	2026.4.13	5.49	AA+/-	私募债

	04									
16	21 迈瑞 城投 PPN001	032100593 .IB	5.00	5.00	3+2	2021.6.11	2026.6.11	5.39	AA+/-	定向工 具
17	21 迈瑞 05	178565.SH	10.00	10.00	2+2+1	2021.7.30	2026.7.30	5.29	AA+/-	私募债
18	21 迈瑞 城投 CP001	042100433 .IB	10.00	10.00	1	2021.9.29	2021.9.29	5.00	AA+/-	短期融 资券
19	22 迈瑞 城投 PPN001	032200111 .IB	5.00	5.00	2+2+1	2022.1.28	2027.1.28	5.49	AA+/-	定向工 具
20	22 迈瑞 城投 PPN002	032280320 .IB	11.90	11.90	2+2+1	2022.3.22	2027.3.22	5.50	AA+/-	定向工 具
21	22 迈瑞 债	042100433 .IB	4.20	4.20	3+2	2022.3.25	2027.3.25	5.00	AA+/ AA+	企业债 券
22	22 迈瑞 城投 SCP001	012200166 .IB	10.00	10.00	270 天	2022.8.5	2023.5.2	2.75	AA+/ AA+	超短期 融资券
总计			209.20	184.90						

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债券均按期足额兑付本息，发行人及其子公司无违约或延迟支付债券或其他债务融资工具的情况。

#### （四）发行人已获批未发行债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人本部及子公司已获批未发行债券情况如下表所示：

表所示：单位：亿元

批文主体	债券品种	审批机构	审批规模	已发行规模	尚未发行规模
发行人本部	公开发行公司债券	上海证券交易所	30.00	0.00	30.00
发行人本部	债务融资工具（PPN）	银行间协会	30.00	21.90	8.10
合计			60.00	21.90	38.10

#### （五）发行人报告期内主要偿债指标

最近三年及一期，发行人主要偿债指标如下表所示：

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率	3.18	2.62	2.70	2.84
速动比率	1.87	1.58	1.43	1.83
资产负债率（%）	66.71	66.11	67.39	65.97
项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
EBITDA 全部债务比	0.00	0.01	0.01	0.01
EBITDA 利息保障倍数	0.08	0.19	0.25	0.18
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

## 第七节 增信情况

本次债券无担保。

## 第八节 税项

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

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

### 一、增值税

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

### 二、所得税

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

### 三、印花税

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

国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

## 第九节 信息披露安排

### 一、信息披露安排

#### （一）信息披露的依据

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及上海证券交易场所的有关规定进行信息披露，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。

#### （二）披露时间、披露内容与重大事项信息披露

##### 1、定期信息披露

债券存续期间，公司应当按以下要求披露定期报告：

（1）公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息。

（2）公司应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

##### 2、临时信息披露

债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及其债券的重大市场传闻，公司应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上市规则及上海证券交易所的其他相关规定，及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。前款所称重大事项包括但不限于：

- （1）公司生产经营状况发生重大变化；
- （2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）公司涉及需要说明的市场传闻；

- （4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （6）公司发生重大资产报废；
- （7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （8）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （9）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- （10）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （11）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- （12）公司股权、经营权涉及被委托管理；
- （13）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- （14）公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- （15）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- （16）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- （17）公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （18）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （19）公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- （20）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- （21）公司涉及重大诉讼、仲裁；
- （22）公司分配股利；



- （23）公司名称变更；
- （24）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- （25）主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- （26）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （27）其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

### （三）本息兑付事项

债券存续期内，公司应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜；债券附利率调整条款的，公司应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜；债券附赎回条款的，公司应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，公司应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，公司应当及时披露债券赎回的情况及其影响；债券附回售条款的，公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，公司应当及时披露债券回售情况及其影响。

## 二、发行人的信息披露管理制度

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》等法律、法规、规章的有关规定，结合公司实际情况，制定了《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司信息披露管理制度》，其主要内容如下：

### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

公司未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

- 1、未公开信息应由负责该重大事件处理的主管职能部门在知悉后第一时间就事件起因、目前状况、可能发生影响等通报投融资部。
- 2、财务投融资部知悉重大事件后，根据相关法律法规要求拟定临时公告，

并提交内部审批程序。

3、重大事项公告经各部门审批后，由总经理审核批准临时公告。完成临时公告审批程序后，由财务投融资部办理后续公告事宜。

4、如公告中出现错误、遗漏或者可能误导的情况，公司将按照有关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

## **（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**

公司总经理为信息披露工作第一责任人，公司投融资部是公司信息披露的日常工作机构，由总经理直接领导。

- 1、在信息披露事务管理中，财务投融资部承担如下职责：
- 2、负责起草、编制公司定期报告和临时报告。
- 3、负责完成信息披露申请及发布。
- 4、负责收集各子公司发生的重大事项，并按相关规定进行汇报及披露。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，公司信息披露的义务人应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

## **（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**

1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

3、公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

4、公司高级管理人员应当及时向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

#### **（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程**

1、财务投融资部对定期报告和以公告形式披露的非定期报告进行资料收集和整理，根据适用法律、法规的要求制作信息披露文件；

2、投融资部经理、财务部经理对信息披露文件进行合规性审核，报总经理批准后予以披露；

3、投融资部对信息披露文件及公告进行归档保存。

#### **（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度**

公司子公司的负责人为子公司信息披露的第一责任人，应督促本子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保本公司发生的应予披露的信息能够及时报告给财务投融资部。公司子公司应指定专人负责本公司信息披露事宜。财务投融资部向各子公司收集相关信息时，各子公司应当按时提交相关文件、资料并积极给予配合。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

#### （一）利息的支付

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。本次债券的付息日期为【2023】年至【2027】年每年的【10】月【14】日。在利息登记日当日收市后登记在册的债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

2、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费由投资者自行承担。

#### （二）本金的偿付

本次债券到期一次还本。本次债券的到期日为【2027】年【10】月【14】日。兑付登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得所持本次债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

### 二、偿债资金来源

#### （一）公司日常经营所产生的现金流为第一还款来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。目前，发行人涉及的行业包括土地出让、项目代建、技术咨询、民办教育和物业租赁等，主营业务多元化，对发行人未来抵御个别行业出现的风险提供了良好的基础。

最近三年，公司分别实现营业收入 143,047.39 万元、156,457.07 万元和 140,819.56 万元，归属于母公司净利润分别为 15,436.34 万元、17,059.56 万元和 12,240.91 万元，近三年年均可分配利润为 14,912.27 万元。最近三年，公司经营活动现金流量净额分别为 143,078.45 万元、144,838.93 万元及 306,282.14 万元，

未来随着公司各业务板块逐步发展，公司盈利能力与稳健的经营活动现金流有望进一步改善，将为本期债券本息偿付提供保障。

## **（二）发行人资产流动性较高，短期偿债能力有保障，发行人资产结构稳定，债务结构健康**

从短期偿债能力来看，最近三年末，发行人流动比率分别为 2.84、2.70 和 2.62，速动比率分别为 1.83、1.43 和 1.58，虽然报告期内有所波动，但发行人资产流动性指标处于较高水平。

发行人流动资产主要以存货、应收账款、其他应收款等为主。存货中的土地开发成本金额较大，该部分土地主要位于重庆主城区沙坪坝区，市价较高且流动性较好；同时发行人的应收款项主要是资质较好的国有主体，应收款项的回收性较好，是发行人偿债能力的潜在保障。

整体来看，发行人短期偿债能力较好，未来公司将继续加强对存货、应收账款和其他应收款的管理，进一步提高短期偿债能力。

从偿债压力来看，最近三年末，发行人资产负债率分别为 65.97%、67.39% 和 66.11%，资产负债率相对稳定，且略有下降，发行人的负债以长期负债为主，截至 2021 年末长期负债占总负债比为 69.50%，短期偿债压力较小，长期负债的偿还安排妥当，整体负债水平与重庆市主城区可比公司的负债水平相当。

发行人的日常经营所产生的营业收入、净利润和经营活动现金流可用于偿还债务，必要时变现部分流动资产用于偿还债务。

## **（三）坚实的股东实力，为发行人的项目获取提供支撑**

从发行人区位来看，发行人位于重庆市沙坪坝区，发行人实际控制人为重庆市沙坪坝区国有资产监督管理委员会，沙坪坝区属于重庆主城区，享受国家西部大开发、全国统筹城乡综合配套改革实验区、一带一路的优惠政策，是重庆市新型的重要工业基地。2021 年，全区实现地区生产总值（GDP）1,058.25 亿元，同比增长 7.50%。三次产业结构比为：0.50:31.10:68.40。

一般公共预算收入 40.16 亿元，其中税收收入 31.25 亿元，非税收入 8.91 亿元。沙坪坝区较强的经济实力和合理的产业结构，以及坚实的财政实力，为公司

的业务发展、资产规模、偿债能力都奠定了良好的基础，为发行人的偿债提供进一步保障。

总体来看，公司主营业务仍具有较强的区域专营性，在项目获取、财政补贴等方面继续得到实际控制人及相关各方的大力支持，公司综合偿债能力较强。

### 三、偿债应急保障措施

如果经济环境发生重大不利变化或其他因素致使公司未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息时，公司还安排了如下应急保障措施

#### （一）流动资产变现

长期以来，发行人长期保持稳健的财务政策，注重流动资产管理，截至 2021 年末，公司合并口径流动资产金额为 3,795,281.89 万元，其中货币资金 89,484.47 万元，应收账款为 151,444.09 万元，其他应收款为 2,014,059.16 万元，存货为 1,500,655.44 万元，流动资产规模较大，且均具有一定的变现能力，若发生偿债资金不足的情况，公司可通过变现流动资产来获得必要的偿债资金。

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

#### （二）顺畅的融资渠道提供有力支持

公司经营规范，财务状况健康，保持着良好的信用等级，并且已和重庆银行、中国银行，三峡银行，华夏银行，工商银行、国开银行、光大银行及建设银行等国内多家金融机构建立了稳固、良好的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2022 年 6 月末，发行人合并口径金融机构授信总额为 3,513,100.00 万元，已使用 2,232,405.00 万元，未使用额度为 1,280,695.00 万元。

此外，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，发行企业债券、公司债券、PPN 等债务融资工具，累计融资规模超过 200 亿元。截至本募集说明书签署日，发行人共有 48.10 亿元已获通过待发行债券额度。公

司在资本市场具有良好的信用。顺畅的外部融资能力不仅为发行人的持续发展提供了有力支撑，同时也有助于进一步提升公司抵御偿债风险的能力。

## 四、偿债保障措施

为了充分、有效维护债券持有人的利益，公司将采取一系列具体、有效的措施来保障债券投资者到期兑付本金及利息的合法权益。

### （一）设立募集资金专项账户和偿债资金专项账户

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户和偿债资金专项。

#### 1、开立募集资金专项账户专款专用

发行人开立募集资金专项账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。

#### 2、设立偿债资金专项账户

##### （1）资金划拨及使用

本次债券存续期间每年均在付息日前 5 个交易日，由发行人划拨当期应付利息款，并在付息日支付。

在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）10 个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息的 20% 以上存入偿债资金专项账户，并在到期日 2 个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债资金专项账户。

发行人应在本次债券的付息（兑付）日前 5 个交易日向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和法定代表人私章的划款凭证，划款凭证需包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容。

##### （2）管理方式

发行人指定财务部门负责偿债资金专项账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本次债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本次债券

兑付日所在年度的财务预算中落实本次债券本息的兑付资金，确保本次债券本息如期偿付。

发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

### （3）监督安排

发行人与九州证券、监管银行签订《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2021 年公开发行公司债券账户及资金监管协议》（以下简称“《账户及资金监管协议》”），规定九州证券、监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债资金专项账户内资金专门用于本次债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

本次债券受托管理人应对偿债资金专项账户资金的归集情况进行检查。

## （二）设立专门的偿付工作小组

公司将在当年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的按期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的 30 个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

## （三）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，并在债券本息无法按时偿付时，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提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约或《债券受托管理协议》约定的其他重大事项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。

## （四）制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《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。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第九节“债券持有人会议”。

### **（五）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，按照有关规定、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》和本募集说明书的约定进行信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和监管银行的监督，防范偿债风险，充分保障债券持有人的权益。

### **（六）公司承诺**

当公司不能按时支付本次债券利息、到期不能兑付本金，或发生其他违约情况时，发行人应当承担违约责任，其承担的违约责任范围包括本次债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。根据公司董事会决议，在本次债券存续期内，如出现预计不能按期偿付公司债券本息或者到期未能按期偿付公司债券本息时，公司将至少采取如下措施：

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

### **（七）切实做到专款专用**

公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务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股东会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

## 五、发行人偿债保障措施承诺及救济

### （一）发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金，在本次债券本息偿付日前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%或 2 亿元，并向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

在本期债券每次付息、兑付日（含赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%或 2 亿元；在本期债券每次回售（如有）资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%或 5 亿元。

2、发行人承诺，发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照投资者保护机制本条第 3 项约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照救济措施约定采取负面事项救济措施。

### （二）救济措施

1、如发行人违反投资者保护机制相关承诺要求且未能在发行人偿债保障措施承诺第 3 项约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2、债券持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

## 第十一节 发行人违约责任及纠纷解决机制

### 一、本期债券的违约情形

以下事件构成本期债券的违约事件：

（一）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（二）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（上述第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有对应期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（三）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（四）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（五）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（六）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（七）发行人违反本期债券募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

### 二、违约情形处理机制

（一）若违约事件发生且一直持续 30 个自然日仍未得到纠正，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议，以书面方式通知公司，宣布所有未偿还的本期

债券本金和相应利息，立即到期应付。

（二）在宣布加速清偿后，若公司在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议，以书面通知公司豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

1、向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

2、相关的违约事件已得到救济或被豁免；

3、债券持有人会议同意的其他措施。

（三）如果发生违约事件且一直持续 30 个工作日仍未解除，债券受托管理人将根据《债券受托管理协议》的约定和债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。

### 三、争议解决机制

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

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

## 第十二节 债券持有人会议

凡通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者均视作同意并接受发行人和债券受托管理人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。《债券持有人会议规则》和债券持有人会议相关决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。

本节仅列明《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。

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

债券持有人会议由全体本期债券持有人依据《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》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则的主要内容

#### （一）债券持有人会议的权限范围

1、本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任以及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的情形与相应安排等约定）；

（4）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 % 以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- d.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的；
- e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；
- g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

（5）发行人提出重大债务重组方案的；

（6）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （二）会议的召集

1、债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

2、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。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债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3、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、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。



### （三）议案的提出与修改

1、提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上海证券交易所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

2、召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3、受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

4、债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

（1）特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

（2）授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

5、召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

6、提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

#### （四）会议的通知、变更及取消

1、召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

2、根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计

票方式等信息。

3、召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

4、债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

5、召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

6、已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

7、债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

8、因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的

通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

（1）前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

（2）本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

（3）本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

（4）本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

### （五）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

2、债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

3、本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4、拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

5、资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发

行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

6、债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

7、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。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。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

（1）召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

（2）召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

（3）享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

（4）享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

## （六）债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

2、债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列

机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- （1）发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- （2）本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- （3）债券清偿义务承继方；
- （4）其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

3、出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4、债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

5、出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

6、发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

## （七）债券持有人会议决议的生效

1、债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券

持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

（1）拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

（2）发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（3）发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

（4）拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

（5）拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

（6）拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第（1）至（6）项目的；

（7）拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

2、除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

3、债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4、债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的

代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

5、债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

6、债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

## （八）债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务



关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

2、召集人应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）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（3）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（4）其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

### （九）关于表决机制的特别约定

因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10% 以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

### （十）简化程序

1、发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

（1）发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

（2）发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 1%的；

（3）债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

（4）债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

（5）受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

（6）全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

2、发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议

终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

3、发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

## （十一）附则

1、《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向债券受托管理人住所地有管辖权人民法院提起诉讼。

## 第十三节 债券受托管理人

凡通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券之投资者均视作同意九州证券作为本期债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列明《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、债券受托管理人情况

#### （一）债券受托管理人聘任

根据发行人与九州证券受托管理人签署的《债券受托管理协议》，九州证券受聘担任本期债券的债券受托管理人。

#### （二）债券受托管理人的联系方式

公司名称：九州证券股份有限公司

注册地址：西宁市南川工业园区创业路 108 号

联系地址：北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼

法定代表人：魏先锋

联系人员：熊立、胡建秀、高丽琪

电话：010-57672256

传真：010-57672020

#### （三）债券受托管理人与发行人利害关系情况

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，债券受托管理人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

## 二、债券受托管理协议主要内容

### （一）债券受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任九州证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。九州证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意九州证券作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

### （二）发行人的权利和义务

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

2、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管

协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按半年度将资金使用计划书面告知受托管理人。

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

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时（不超过在该等事项发生后 2 个交易日内）书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （5）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （11）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （12）发行人转移债券清偿义务；
- （13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、

对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（15）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（16）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（17）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（19）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

（20）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（21）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（22）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（23）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（24）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（25）发行人拟修改债券持有人会议规则；

（26）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（27）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。



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

6、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制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其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

7、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

8、预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加该期债券的偿债保障措施，履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为：

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）主要责任人不得调离；

（5）追加担保；

（6）《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

发行人采取偿债保障措施以及受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施产生的相关费用由发行人承担。

9、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对该期债券后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和对应债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

10、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

11、发行人应当对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，并保证所提供的信息、资料和数据不违反任何保密义务，真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人应当指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

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

13、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

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

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。

15、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

### （三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权每月一次代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每年一次调取发行人、增信机构银行征信记录；

（4）每年一次对发行人和增信机构进行现场检查；

（5）每年一次约见发行人或者增信机构进行谈话；

（6）每年一次对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每月一次查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每年一次结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年一次检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当至少在本期债券下各期债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证券交易所网站或监管部门指定的其它信息披露渠道，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向该期债券投资者披露的重大事项。

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

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

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

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

9、人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

发行人追加偿债保障措施所涉及的相关费用应由发行人承担。

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

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

12、发行人不能偿还本期债券时，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和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人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、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

发行人追加担保所涉及的相关费用应由发行人承担。

13、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

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

15、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

(1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

(2) 募集说明书投资者保护机制条款约定的职责；

(3) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

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

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

18、受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。受托管理人为履行本期债券受托管理人责任向发行人收取的受托管理报酬已包含在承销费中，除《债券受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，受托管理人不就其履行本期债券受托管理人责任而向发行人单独收取报酬。

本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

(2) 受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要聘请该等中介机构系为其履行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，发行人不得拒绝支付；

(3) 因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个工作日内支付至受托管理人指定账户。

#### **（四）债券受托管理事务报告**

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

3、公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（二十三）项等情形的；
- （5）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托

管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、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（如有）等。

## （五）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

受托管理人在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，或者受托管理人项目参与人员及其利害关系人与发行人（含其关联实体）可能存在人员间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和利益冲突防范机制，以防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

2、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接经济损失。

## （六）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当根据对应债券《持有人会议规则》的约定，召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；



（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券下对应期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自符合法律、法规和规则及会议决议生效之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、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。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （七）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成发行人在《债券受托管理协议》和本期债券项下的违约事件：

（1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

（2）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有对应期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

（5）任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《债券受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法；

（6）在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（7）发行人违反本期债券募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

3、上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的十个交易日内告知对应期债券的全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 10.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；在该期债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受该期债券全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表该期债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；

（3）在知晓发行人发生《债券受托管理协议》第 10.2 条第（二）至第（七）项规定的情形之一的，并预计发行人将不能偿还债务时，受托管理人应当要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施；

（4）及时报告上交所、协会。

4、上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

## 第十四节 发行人有关机构

### 一、本次发行有关机构

#### （一）发行人

名称：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

住所：重庆市沙坪坝区月台路 12 号附 1 号

法定代表人：张继雄

信息披露事务联系人：刘林

联系地址：重庆市沙坪坝区凤天大道 157 号

联系电话：023-65305183

传真：023-65305211

邮政编码：400038

#### （二）牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人

名称：九州证券股份有限公司

住所：青海省西宁市南川工业园区创业路 108 号

法定代表人：魏先锋

联系人：熊立、陈泽阳、胡建秀

联系电话：010-57672256

传真：010-57672020

联系地址：北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼

邮政编码：100012

#### （三）联席主承销商

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：刘楚妤、曾阳阳、琚宇飞、陈果

联系电话：010-65608309

传真：010-65608445

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B.E 座二层

邮政编码：100010

#### （四）审计机构

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：武汉市武昌区东湖路 169 号知音集团东湖办公区 3 号楼

执行事务合伙人：石文先

联系人：吴承蹊

联系电话：023-67785887

传真：023-67737803

联系地址：重庆市渝北区黄山大道中段 55 号双鱼座 B 座 20 层

邮政编码：401120

#### （五）律师事务所

名称：上海市协力律师事务所

住所：上海市陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 35 楼

负责人：马晨光

联系人：李秋潼

联系地址：上海市陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 35 楼

联系电话：（8621）68866151

传真：（8621）58871151

邮编：200120

## （六）本次债券申请上市交易场所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

联系地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68804232

传真：021-68802819

## （七）证券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

总经理：聂燕

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮编：200127

## 二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

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

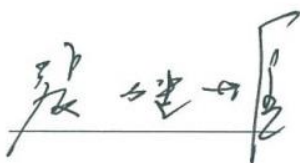
## 第十五节 发行人及有关中介机构、相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

特此声明。

法定代表人签字：



张继雄


重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司



## 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。

董事签名：

  
张继雄

  
池福兵

  
崔巨光

  
黄艳

监事签名：

  
王砚脉

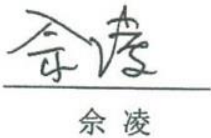
  
叶琳

  
王红涛

  
刘晓凤

  
陈孟莲

高管人员签名：

  
余凌

  
王世刚

  
郝朝蓬

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司






## 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。

董事签名：

  
杨 婷

重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司



## 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。

项目负责人签字：

  
熊立

法定代表人（或授权代表）签字：

  
魏先锋

九州证券股份有限公司

2022年10月0日

## 主承销商声明

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

项目负责人签字： 刘楚好  
刘楚好

法定代表人（或授权代表）签字： 刘乃生  
刘乃生



## 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，限于向监管部门报送的募集说明书、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、企业债主承销商综合信用承诺书。

（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、重组问询函核查意见、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、详式权益变动报告书之财务顾问核查意见、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、拟刊登的募集说明书及其摘要与募集说明书及其摘要（封卷稿）无差异的承诺函、非公开发行股票申请

中信建投证券股份  
骑缝专用



增加询价对象的承诺函、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、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五) 签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件, 限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权:

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

### 三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

### 四、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 3 月 21 日起至 2022 年 12 月 31 日。

原 2022-12 号特别授权书作废。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二二年三月十一日

仅用于重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）





## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、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： 余皓云      李秋潼  
余皓云                      李秋潼

单位负责人： 李平  
李平



## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的报告（众环审字（2022）1810083 号）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。

会计师事务所负责人：\_\_\_\_\_



石文先

签字注册会计师：\_\_\_\_\_



刘渝生



杨帆

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年 10月 10日



## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下表所示：

- （一）本次发行的募集说明书正式文本；
- （二）发行人股东及董事会关于本次公开发行公司债券发行事项的决议；
- （三）发行人的章程、营业执照；
- （四）发行人最近三年的审计报告及最近一期的财务报表；
- （五）主承销商出具的核查意见；
- （六）发行人律师出具的法律意见书；
- （七）债券受托管理协议；
- （八）债券持有人会议规则；
- （九）证监会关于本次债券发行的批复；

### 二、备查文件查阅时间、地点

#### （一）查阅时间

在本次债券发行期内，投资者可至本公司及牵头主承销商处查阅本次债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所（<http://www.sse.com.cn>）查阅本次债券募集说明书及摘要。

#### （二）查阅地点

1、发行人：重庆迈瑞城市建设投资有限责任公司

办公地址：重庆市沙坪坝区凤天大道 157 号

电话：023-65305183

传真：023-65305211

联系人：刘林

2、牵头主承销商：九州证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区安立路 30 号仰山公园东一门 2 号楼

电 话：010-57672256

传 真：010-57672020

联系人：熊立、陈泽阳、胡建秀

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