
重庆新梁产城建设发展有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

一、经营管理风险。公司作为重庆市梁平区城市基础设施建设的经营主体、“城市综合运营商和城市产业服务商”，承接项目建设周期通常较长，在项目建设期间，可能因不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，将可能导致项目延迟交付、项目进展中断等情形。此外，若原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，将对公司日常经营产生不利影响。

二、资本支出及持续融资风险。公司所从事的基础设施建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。目前公司承接了较多的城市基础设施建设工程，未来资本性支出较大。随着公司主营业务的快速发展以及未来发展规划的实施，经营规模将继续扩张，未来对资金的需求也将大幅增加，对公司的融资带来了新的要求。一旦公司融资条件发生不利的变化，将影响公司的融资规模及成本，甚至出现资金周转困难等情况，从而影响工程建设进度，影响公司收入的实现及现金流回流，对本期债券本息的按时足额偿付亦将造成影响。

三、存货占比较高及跌价风险。截至 2024 年末，公司存货账面价值为 891,026.86 万元，占公司 2024 年末总资产的比例为 38.16%。公司存货余额较大，且占总资产比例较高，若未来存货项目出现不可预测风险导致存货减值或变现困难，将可能对公司偿债能力产生不利影响。

四、资产受限风险。截至 2024 年末，公司受限资产账面价值 463,222.99 万元，占公司 2024 年末净资产的 33.49%。一旦未来公司不能按期偿还债务本息，受限资产将面临被处置风险，将对公司的正常生产经营和偿债能力产生不利影响。

五、有息负债规模较大的风险。截至 2024 年末，公司有息负债规模为 827,793.80 万元，占 2024 年末总负债的 86.99%，规模较大，占比较高，公司面临较大的偿债压力。如果未来公司经营状况恶化，可能面临债务不能按时偿还的风险。

六、政府性应收款较高风险。公司的经营模式以承担基础设施建设项目为主，导致来自政府性的应收类款项金额较大。截至 2024 年末，公司政府性应收款项规模较大，主要为项目款项。公司政府性应收款金额及占比较高，若财政资金出现紧张，将导致回款存在一定的不确定性。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券募集资金使用情况.....	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	27
九、 对外担保情况.....	27
十、 重大诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	28
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	28
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	28
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	28
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	28
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	28
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	28
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	28
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

本公司、公司、发行人	指	重庆新梁产城建设发展有限公司
本报告、年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《重庆新梁产城建设发展有限公司公司债券年度报告（2024 年）》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
银行间债券市场	指	全国银行间债券市场
《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》
公司章程	指	重庆新梁产城建设发展有限公司公司章程
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	重庆新梁产城建设发展有限公司
中文简称	新梁产城建设
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	邓顺友
注册资本（万元）	240,856.338
实缴资本（万元）	240,856.338
注册地址	重庆市梁平区双桂街道高新大道 368 号梁平高新区科创中心二期 3 号楼 1-6
办公地址	重庆市梁平区梁山街道人民东路 8 号
办公地址的邮政编码	405200
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	谭明洪
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、财务总监、财务负责人
联系地址	梁平区梁山街道人民东路 8 号
电话	023-53225392
传真	023-53225392
电子信箱	20899571@qq.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：重庆新梁产城实业集团有限公司

报告期末实际控制人名称：重庆市梁平区国有资产监督管理委员会

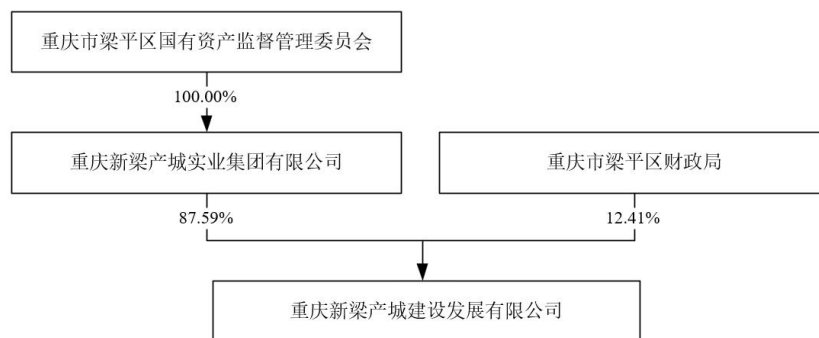
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：87.59%，不存在受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：87.59%，不存在受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	赵月明	董事长	辞任	2025/4/18	2025/4/18
董事	邓顺友	董事长	新任	2025/4/18	2025/4/18
监事	蒋开蓉	监事	辞任	2025/4/18	2025/4/18

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员未发生变更。2025 年 4 月 18 日，发行人法定代表人、董事长由赵月明变更为邓顺友，监事蒋开蓉辞任，发行人已完成上述事项的工商登记工作。发行人已完成法定代表人、董事长变更的公告工作。

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：邓顺友

发行人的董事长或执行董事：邓顺友

发行人的其他董事：张志君、邓庆华、万勇、蒋邦全、谭明洪、胡贵玲

发行人的监事：唐永鸿、唐鹏程、张磊、邬金财

发行人的总经理：张志君

发行人的财务负责人：谭明洪

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司是重庆市梁平区城市基础设施建设、城市综合运营和城市产业服务的经营主体，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景，对于推进地方城镇化及基础设施建设、促进地区经济发展有着举足轻重的作用。基础设施建设业务作为公司主营业务，是其营业收入的主要来源，其他业务则作为公司收入的有力补充。

许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；非煤矿山矿产资源开采。（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：体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；企业总部管理；机动车驾驶人考试场地服务；住房租赁；非居住房地产租赁；农业专业及辅助性活动；工程管理服务；土地整治服务；集贸市场管理服务；城市绿化管理；市政设施管理；城乡市容管理；建筑材料销售；水泥制品制造；水泥制品销售；停车场服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

基础设施建设业务：根据《梁平县人民政府关于同意重庆新梁投资开发（集团）有限公司发展规划》批复，公司作为梁平区城市基础设施建设、土地开发与运营主体，承担着梁平区城市基础设施建设的重要任务。公司基础设施建设板块经营主体主要包括集团公司与子公司重庆梁平城市建设有限公司。公司对所承担的项目进行投资建设，委托方支付项目投入资金及代建服务费，项目完工及委托方付清全部项目结算价款后，公司将委托代建的项目移交给项目委托方。公司主要采用委托代建方式进行建设的基础设施项目，由公司作为承建主体，负责项目投融资和建设任务。项目建设阶段，公司通过自有资金以及金融机构借款等方式筹集项目资金，根据批准的市政建设规划和项目批文中的要求，组织实施可行性研究、环评、勘察、设计、报批和招标等工作，并自主选择工程建设施工方。公司采取委托代建方式进行的项目主要由公司与梁平区人民政府签署《委托代建协议》，梁平区政府根据项目完工进度来支付工程结算款。项目结算款由已完成项目投资额和代建费用两部分构成，已完成项目投资额即代建工程成本，包括前期费用（指勘测、设计费用）、工程费用（监理、报建、工程保险等工程前期工作相关费用和全部工程建安费用）、各项税费和财务费用。代建费用以经审核投入金额的 18%作为投资回报。确认收入的金额以建设成本为基础，加成投资回报，结算期间通常为 3-10 年，视项目建设期而定，公司通常根据区财政年末统一安排实现回款。公司委托代建业务符合相关规定，业务模式合法合规。

城市产业板块：公司在城市产业板块将在医养、教育、物业、能源、新型产业、水利、资产租赁等业务综合领域全面发力，通过“投、建、管、运”全产业链模式推进公司市场化、多元化运营，从而提升自身造血能力，确保公司健康、可持续发展。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

城市基础设施建设是国民经济持续发展的先决条件，是推进城市化进程的物质基础，是加强城市综合竞争力的重要因素。推动城市基础设施建设有利于改善地区投资环境、提高居民生活质量、加强城市综合服务功能。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%~2.2%的增长速度，2019 年末我国城市化率已达 60.60%，城市经济占 GDP 比重达到 2/3 以上，城市已成为我国国民经济发展的主要载体。随着中国经济的持续增长和城市化进程的推进，城市综合承载能力亟需提高，因此对城市配套的基础设施的需求将持续增加，城市基础设施建设行业的发展空间巨大。同时，政府的大力支持也进一步推动城市基础设施建设行业的发展。

重庆市是中国四大直辖市之一，五大国家中心城市之一，2011 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。近年来，重庆市致力于抓住西部大开发、老工业基地振兴战略和三峡移民工程等历史机遇，把自身建设成西部地区的重要增长极、长江上游地区的经济中心。近年来，随着经济与社会的发展，重庆市综合实力不断增强。《重庆“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，重庆市将建设西部国际综合交通枢纽，以提升内联外通水平为导向，深入开展交通强国建设试点，完善现代综合交通体系，大力推进智慧交通发展，加快建设交通强市；深入实施新型城镇化战略，健全城市更新政策，探索可持续的城市更新模式，推进中心城区“瘦身健体”和区县城基础设施补短板强弱项，为市民创造舒心悦心的居住环境；高标准推进城市建设；坚持以轨道交通引领城市发展格局，构建多中心、多层级、多节点的网络型城市群。统筹产业园区、城市街区、景区景点建设，充分挖掘自然风光、历史文化，建设产城景深度融合的现代城市；加大以旅游交通为重点的旅游基础设施建设，打造快旅慢游服务体系。持续推进交通干线与景区串联，完善景区内公共交通、绿色通道、慢行系统、停车场及路网建设，全面打通旅游发展“最后一公里”。推动游轮母港、辅港建设。依托车站、码头、机场，构建全域旅游集散中心体系。未来几年，重庆市城市基础设施建设行业具有良好发展空间。

近年来，梁平区不断加强和完善基础设施配套建设，拓展城市和经济发展空间，城乡发展呈现新面貌。《重庆市人民政府关于梁平区城乡总体规划（2014—2030 年）》指出，至

2030 年，全区常住人口 70.00 万人，城镇人口 45.50 万人，梁平城区人口 35.00 万人，城镇化率达到 65.00%；城镇建设用地规模 43.40 平方公里、城市建设用地规模 35.00 平方公里，城市发展备用地规模 4.00 平方公里。《梁平区人民政府 2025 年政府工作报告》指出，未来梁平区将聚焦区委经济工作会议提出的“打造川渝东北边际地区现代化建设先行区”目标定位，着力建设特色产业之城、宜养宜居之城、平安诚信之城、创新创业之城，努力塑造“新和富美”梁平印象，确保国市重大战略落地见效，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，主动服务融入新发展格局，扎实推动高质量发展，进一步全面深化改革，扩大高水平对外开放，持续推动科技创新和产业创新融合发展，构建现代化产业体系，更好统筹发展和安全。

公司作为重庆市梁平区城市基础设施建设、城市综合运营和城市产业服务的经营主体，在区域内具有行业垄断性，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景，对于推进地方城镇化及基础设施建设、促进地区经济发展有着举足轻重的作用。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况并未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力并未产生实质性的影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 分业务板块情况

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产	0.135	0.126	6.68	0.92	1.61	1.55	3.99	11.05
基础设施建设	8.54	7.51	12.03	58.40	8.07	7.13	11.62	55.29
物业管理	0.074	0.102	-38.42	0.51	0.10	0.15	-47.39	0.68
工程检测	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	0.01	80.71	0.38
其他业务	5.88	1.39	76.42	40.18	4.76	0.49	89.62	32.60
合计	14.63	9.13	37.60	100.00	14.59	9.33	36.06	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

公司所处行业为土木工程建筑业，所从事业务为城市基础设施建设业务与建筑施工业务，无法划分主要产品与服务，故不适用统计“各主要产品、服务收入成本情况”。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

房地产业务：报告期内，房地产业务无新项目交付，故收入、成本及毛利规模均较上年大幅降低。

物业管理业务：业务板块规模较小，营业收入和营业成本较小金额的正常变动，未引起相关指标较大变动。

工程检测业务：报告期内，公司工程检测业务划出，故本期无相关业务板块收入。

其他业务：报告期内，公司其他业务收入增幅较大，主要系公司房产、土地销售规模大幅提高所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

未来几年内，公司将围绕“15441”塑造“新和富美”梁平印象的发展目标，积极拓展城市基础设施建设，有效整合公共资源，利用多种市场化资源，吸收优质资产，不断增强自身实力，以做实城市综合运营和城市产业服务商的同时，努力为梁平区城市基础设施建设做出新的、更大的贡献。具体发展规划如下：

优化资本布局。以市场化转型为发展导向，积极整合集聚资源、调整业务布局，向支持城市发展、保障城市运营、提升城市品味、增强城市载体功能、拓宽城市产业等领域集中，构建全生命周期的业务能力，以市场化方式承接区内重大项目建设，开展城市建设运营，提供城市产业服务。在推进城市建设和发展、提升城市运营服务水平、提高社会保障能力、拓宽城市产业布局方面发挥核心支撑作用。

经营城市资源。围绕城市发展需要，梳理城市可经营性资源，运用市场经济手段，对以城市公共资源为主体的各种可经营资源进行市场运作，实现资源价值最大化，推动实现城市建设投入和产出的良性循环，提升城市功能，促进城市经济、社会、环境和谐可持续发展。

推动产城融合。以城市为基础，以产业为保障，聚焦服务城市、服务产业、服务大局，发挥国有资本优势，吸引各类社会资本参与重点项目建设和产业项目投资，确立市场化主体定位，培养企业多元化业务经营能力，推动产业与城市融合发展。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司将进一步做实城市综合运营和城市产业服务商，现阶段属于国家推进城镇化进程中大力支持发展的行业。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，国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响公司的经营管理活动。

公司将以提高公司资本运营能力为核心，构筑项目建设平台、经营城市平台、资本运作平台，创新运作模式，为加快地区建设与开发提供强劲的发展动力、充裕的资金支持和良好的机制环境。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

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

1、资产方面

公司资产完整，拥有独立的运营系统，公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配，不存在控股股东及其他关联方无偿占用、挪用公司资产的现象。

2、人员方面

公司在劳动及工资管理方面独立于控股股东，公司按照国家的劳动法律、法规制定相关的劳动、人事、薪酬制度。公司的员工身份、资格、合同关系、制定的劳动人事制度等事项与实际控制人或其他关联方相互独立。

3、机构方面

公司经营、财务、人事等均设立自己独立机构，与股东完全独立。

4、财务方面

公司设置独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立做出财务决策，不存在控股股东干预本公司资金使用的情况；公司在银行独立开户，依法独立纳税。

5、业务经营方面

公司在业务经营方面完全独立于控股股东，具备独立完整的自主经营能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为进一步加强公司关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法权益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律法规及公司章程的有关规定结合公司实际情况，公司制订了《重庆新梁投资开发（集团）有限公司关联交易实施办法》。

一、关联交易

1、公司关联交易是指公司与公司关联人之间发生的转移资源或义务的事项，包括但不限于下列事项：

- （一）购买或者出售资产；
- （二）对外投资（含委托理财、委托贷款、对其他公司投资等）；
- （三）提供财务资助；
- （四）提供担保；
- （五）租入或租出资产；
- （六）签订管理方面的合同（含委托经营、受托经营等）；
- （七）赠与或者受赠资产；
- （八）签订许可使用协议；
- （九）购买原材料、燃料、动力；
- （十）销售产品、商品；
- （十一）提供或接受劳务；
- （十二）委托或者受托销售；
- （十三）与关联人共同投资；
- （十四）其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项。

2、公司的关联交易应当遵循以下基本原则：

- （一）诚实信用的原则；
- （二）关联人回避的原则；
- （三）公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准；
- （四）书面协议的原则，关联交易协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、关联交易有偿的原则，协议内容应明确、具体；
- （五）公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否损害公司有利，必要时应当聘请独立第三方。

二、关联交易价格的确定和管理

1、关联交易的定价原则和定价方法

- （一）关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议定价；
- （二）交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；
- （三）市场价：以市场价为准确定商品或劳务的价格及费率；
- （四）成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加一定合理利润确定交易价格及费率；
- （五）协议价：由交易双方协商确定价格及费率。

2、关联交易价格的管理

- （一）交易双方应依据关联交易协议中约定的价格和实际交易数量计算交易价款，按关联交易协议中约定的支付方式和支付时间支付；
- （二）公司财务部应对公司关联交易的产品市场价格及成本变动情况进行跟踪，并将变动情况报董事会备案；
- （三）董事会对关联交易价格变动有疑义的，可以聘请独立第三方对关联交易价格变动的公允性提供意见。

三、关联交易的审议程序

- 1、公司拟与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以下（含 100 万元）的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 50000 万元（含 50000 万元）以下的关联交易，按公司内部相关审批制度办理，并将关联交易情况向总经理报备。
- 2、公司拟与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以上、500 万元以下（含 500 万元）的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 50000 万元以上、100000 万元以下（含 100000 万元）的关联交易，需提交董事会审议。
- 3、公司拟与关联自然人发生的交易金额在 500 万元以上的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 100000 万元以上的关联交易，需经公司股东审议。

四、回避

- 1、董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。但上述有关联关系的董事有权参与该关联事项的审议讨论，并提出自己的意见。
- 公司董事会审议关联交易事项时，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东审议。

2、董事会审议关联交易时，具有下列情形的董事应当回避表决：

- （一）交易对方；
- （二）在交易对方任职，或在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交易对方能直接或间接控制的法人或其他组织任职；
- （三）交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员；
- （四）交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事和高级管理人员的关系密切的家庭成员。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品、接受劳务	0.04

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金往来款（作为借出方）	15.54
资金往来款（作为借入方）	0.87

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 16.71 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

□适用 √不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	重庆新梁投资开发(集团)有限公司 2020 年非公开发行公司债券(保障性住房)(第一期)
2、债券简称	20 新梁 01
3、债券代码	177329.SH
4、发行日	2020 年 12 月 3 日
5、起息日	2020 年 12 月 7 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2025 年 12 月 7 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.20
10、还本付息方式	按年付息，到期一次还本
11、交易场所	上交所
12、主承销商	江海证券有限公司
13、受托管理人	江海证券有限公司
14、投资者适当性安排	仅面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022 年重庆新梁投资开发(集团)有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种一)
2、债券简称	22 渝新梁债 01；22 新梁 01
3、债券代码	2280099.IB；184324.SH
4、发行日	2022 年 3 月 15 日
5、起息日	2022 年 3 月 17 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 3 月 17 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，自债券发行后第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额的 20%偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	长城证券股份有限公司
13、受托管理人	长城证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022 年重庆新梁投资开发(集团)有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券(品种二)
2、债券简称	22 渝新梁债 02；22 新梁 02
3、债券代码	2280100. IB；184297. SH
4、发行日	2022 年 3 月 15 日
5、起息日	2022 年 3 月 17 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 3 月 17 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	年付息一次，分次还本，自债券发行后第 3 年起，逐年分别按照债券发行总额的 20%偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	长城证券股份有限公司
13、受托管理人	长城证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	177329. SH
债券简称	20 新梁 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	投资者回售选择权:投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的全部或部分债券按票面金额回售给发行人,或放弃投资者回售选择权而继续持有。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日,发行人将按照上交所和中证登相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否调整票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内,债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销,相应的公司债券面值总额将被冻结交易,回售申报日不进行申报的,则视为放弃回售选择权; 发行人调整票面利率选择权:发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 个计息年度末上调或下调后 2 年的票面利率,发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日,在中国证监会指定的信息披露媒体上

	发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。若发行人未行使调整票面利率选择权,则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 报告期内未触发或执行。
--	--

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	177329.SH
债券简称	20 新梁 01
债券约定的投资者保护条款名称	加速清偿条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	无

债券代码	2280099.IB； 184324.SH
债券简称	22 渝新梁债 01； 22 新梁 01
债券约定的投资者保护条款名称	为了切实保护本期债券投资人的合法权益，发行人聘请了债权代理人，根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《债权代理协议》，并制定《债券持有人会议规则》。债券持有人会议由全体债券持有人组成，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，并对规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受规则之约束。四川省金玉融资担保有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	投资者保护条款未触发，不涉及执行情况。

债券代码	2280100.IB； 184297.SH
债券简称	22 渝新梁债 02； 22 新梁 02
债券约定的投资者保护条款名称	为了切实保护本期债券投资人的合法权益，发行人聘请了债权代理人，根据中国相关法律、法规及规范性文件的规定签署了《债权代理协议》，并制定《债券持有人会议规则》。债券持有人会议由全体债券持有人组成，

	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，并对规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受本债券持有人会议规则，受规则之约束。重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	未触发投资者权益保护条款
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	投资者保护条款未触发，不涉及执行情况。

四、公司债券募集资金使用情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码：177329.SH

债券简称	20 新梁 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：无偿债计划：本期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。本期债券的付息日为 2020 年至 2025 年每年的 12 月 7 日。若投资者在债券发行后第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 12 月 7 日，第 3 年的利息连同回售债券的本金一起支付。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间付息款项不另计利息。其他偿债保障措施：1、设立募集资金专户和偿债保障金专户；2、设立专门的偿付工作小组；3、制定《债券持有人会议规则》；4、引入债券受托管理人制度；5、严格履行信息披露义务；6、当公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本次公司债券的本息时，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。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行

债券代码：2280099.IB；184324.SH

债券简称	22 渝新梁债 01；22 新梁 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：四川省金玉融资担保有限公司为本期债券品种一提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额为 5.00 亿元。 偿债计划：本期债券为期限 7 年，发行总额为 10 亿元的固定利率债券。本期债券按年付息，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年年末分别偿还债券发行总额的 20%。本期债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。 其他偿债保障措施：1、自身偿付能力；2、项目收益；3、重庆市梁平区政府的大力支持；4、良好的融资能力，同时，对本期债券偿债计划、本期债券偿债计划人员、本期债券偿债计划的财务、本期偿债资金专户等进行了具体安排。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行

债券代码：2280100.IB；184297.SH

债券简称	22 渝新梁债 02；22 新梁 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：重庆兴农融资担保集团有限公司为本期债券品种二提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保金额为 5.00 亿元。 偿债计划：本期债券为期限 7 年，发行总额为 10 亿元的固定利率债券。本期债券按年付息，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年年末分别偿还

	债券发行总额的 20%。本期债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。 其他偿债保障措施：1、自身偿付能力；2、项目收益；3、重庆市梁平区政府的大力支持；4、良好的融资能力，同时，对本期债券偿债计划、本期债券偿债计划人员、本期债券偿债计划的财务、本期偿债资金专户等进行了具体安排。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按募集说明书约定执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间
签字会计师姓名	安永昌、李强

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	177329.SH
债券简称	20 新梁 01
名称	江海证券有限公司
办公地址	北京市朝阳区东三环北路 19 号楼 8 层 901 内 01、11 室（电梯楼层 9 层）
联系人	刘亚敏
联系电话	010-67735592

债券代码	2280099.IB, 184324.SH, 2280100.IB, 184297.SH
债券简称	22 渝新梁债 01, 22 新梁 01, 22 渝新梁债 02, 22 新梁 02
名称	长城证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层
联系人	姜佳奇
联系电话	010-88366060

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	2280099. IB, 184324. SH, 2280100. IB, 184297. SH
债券简称	22 渝新梁债 01, 22 新梁 01, 22 渝新梁债 02, 22 新梁 02
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况**（一）资产及变动情况**

单位：亿元币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	-	2.77	-36.94	日常经营资金流转所致
应收账款	-	7.03	30.28	增加对梁平区财政局、重庆新鑫实业有限公司的应收账款所致
预付款项	-	0.01	-86.43	账面余额较低，变动规模不

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
				大，主要系日常经营活动导致。由于计算基数较小，故变动比例较高
其他应收款	拆迁款、往来款	42.32	13.84	不适用
存货	周转材料、库存商品、开发成本、土地资产	89.10	-10.52	不适用
其他流动资产	-	0.52	1.30	不适用
其他权益工具投资	-	0.27	-55.88	主要系股权划出所致
投资性房地产	房屋、建筑物	48.76	-10.54	不适用
固定资产	-	3.42	-4.33	不适用
无形资产	特许经营权、软件系统	20.53	-26.11	不适用
长期待摊费用	-	0.02	-42.45	主要系日常摊销所致
递延所得税资产	-	0.22	0.04	不适用
其他非流动资产	-	18.50	0.63	不适用

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	2.77	0.22		7.77
存货	89.10	8.23		9.23
投资性房地产	48.76	18.96		38.88
固定资产	3.42	1.17		34.23
林权及森林资源	17.75	17.75		100.00
合计	161.81	46.32	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：11.54 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：2.77 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：8.77 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：7.79 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：6.34%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☐完全执行 ☒未完全执行

未完全执行的原因

以前报告期内未披露回款安排。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 68.21 亿元和 58.11 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-14.81%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	11.70	12.39	24.09	41.46%
银行贷款	0.00	5.47	27.37	32.84	56.51%
非银行金融机构贷款	0.00	0.15	1.04	1.18	2.03%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	-
合计	0.00	17.32	40.80	58.11	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 8.00 亿元，企业债券余

额 8.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.70 亿元，且共有 9.70 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 91.22 亿元和 82.78 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.26%%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	11.70	12.39	24.09	29.10%
银行贷款	0.00	6.49	48.85	55.33	66.85%
非银行金融机构贷款	0.00	1.67	1.69	3.36	4.05%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	-
合计	0.00	19.86	62.92	82.78	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 8.00 亿元，企业债券余额 8.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.70 亿元，且共有 9.70 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	0.47	1.50	-68.57	公司债务结构调整
应付票据	0.22	0.06	240.93	账面余额较低，变动规模不大，主要系日常经营活动导致。由于计算基数较小，故变动比例较高
应付账款	0.24	0.36	-34.17	账面余额较低，变动规模不大，主要系日常经营活动导致。由于计算基数较小，故变动比例较高
预收款项	-	0.01	-100.00	账面余额较低，变动规模不大，主要系日常经营活动导致。由于计算基数较小，故变动比例较高

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
应付职工薪酬	0.01	0.01	-31.04	账面余额较低，变动规模不大，主要系日常经营活动导致。由于计算基数较小，故变动比例较高
应交税费	2.46	2.24	9.66	不适用
其他应付款	6.04	6.13	-1.48	不适用
一年内到期的非流动负债	19.38	20.23	-4.19	不适用
长期借款	50.53	50.63	-0.18	不适用
应付债券	12.39	18.87	-34.33	公司债券到期兑付
递延所得税负债	3.41	3.22	5.87	不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：1.95 亿元

报告期非经常性损益总额：3.25 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.0002	其他权益工具投资等取得的投资收益	0.00	不具有可持续性
公允价值变动损益	0.32	投资性房地产公允价值变动	0.32	不具有可持续性
资产减值损失	-	不适用	-	不适用
营业外收入	0.002	罚款、违约金收入等	0.00	不具有可持续性
营业外支出	0.06	公益性捐赠支出、罚款、违约金、滞纳金等	0.06	不具有可持续性
其他收益	2.99	政府补助等	2.99	具有可持续性
信用减值损失	-0.0004	其他应收款坏账损失	0.00	不具有可持续性

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到

20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：49.14 亿元

报告期末对外担保的余额：56.71 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：7.57 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：16.71 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

一、关于募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改，公司债券募集资金投入项目具体情况如下：

债券简称	约定的募集资金使用用途	募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益
20 新梁 01	本期债券募集资金优先用于梁平城中等 6 片区棚户区改造（城中村）项目，超过 14.50 亿元部分用于补充公司营运资金。	截至报告期末，梁平城中等 6 片区棚户区改造（城中村）项目尚在建设期，按计划推进项目建设。
22 渝新梁债 01；22 新梁 01	本期债券募集资金 10 亿元，所筹资金 8.5 亿元用于梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目，1.5 亿元用于补充营运资金。品种一发行金额为人民币 5 亿元，其中 3.5 亿元用于梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目，1.5 亿元用于补充营运资金。	截至报告期末，梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目尚在建设期，按计划推进项目建设。
22 渝新梁债 02；22 新梁 02	本期债券募集资金 10 亿元，所筹资金 8.5 亿元用于梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目，1.5 亿元用于补充营运资金。品种二发行金额为人民币 5 亿元，5 亿元用于梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目。	截至报告期末，梁平区双桂新城西南片区新型城镇化建设示范项目尚在建设期，按计划推进项目建设。

二、关于发行人法定代表人、董事长变更情况

2025 年 4 月 18 日，发行人法定代表人、董事长由赵月明变更为邓顺友，发行人已完成上述事项工商变更，并已进行公告。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为重庆新梁产城建设发展有限公司 2024 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:重庆新梁产城建设发展有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	277,393,544.82	439,881,911.58
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	703,136,756.16	539,713,070.19
应收款项融资		
预付款项	1,288,389.61	9,494,261.18
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	4,232,141,911.14	3,717,744,192.49
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,910,268,624.30	9,957,777,953.49
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	52,285,362.64	51,611,937.58
流动资产合计	14,176,514,588.67	14,716,223,326.51
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资	27,000,000.00	61,200,000.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,876,192,908.91	5,450,554,965.00
固定资产	341,703,458.90	357,180,561.82
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,053,335,075.84	2,779,063,410.50
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,834,397.18	3,187,539.05
递延所得税资产	22,259,714.69	22,250,770.11
其他非流动资产	1,850,208,773.34	1,838,609,086.67
非流动资产合计	9,172,534,328.86	10,512,046,333.15
资产总计	23,349,048,917.53	25,228,269,659.66
流动负债：		
短期借款	47,078,986.11	149,783,157.36
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	21,546,694.44	6,320,000.00
应付账款	23,988,636.13	36,441,276.87
预收款项	0.00	656,386.63
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	761,061.42	1,103,696.36
应交税费	245,688,106.05	224,054,663.55
其他应付款	604,340,999.70	613,410,401.23
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,938,442,547.28	2,023,241,747.71
其他流动负债		
流动负债合计	2,881,847,031.13	3,055,011,329.71

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,053,387,402.55	5,062,547,358.77
应付债券	1,239,029,076.84	1,886,715,832.68
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	341,389,166.14	322,473,227.38
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,633,805,645.53	7,271,736,418.83
负债合计	9,515,652,676.66	10,326,747,748.54
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,408,563,380.00	2,408,563,380.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,136,718,410.29	10,421,943,353.10
减：库存股		
其他综合收益	635,220,112.71	663,307,555.50
专项储备		
盈余公积	164,880,246.29	146,540,414.12
一般风险准备		
未分配利润	1,488,014,091.58	1,261,167,208.40
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,833,396,240.87	14,901,521,911.12
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	13,833,396,240.87	14,901,521,911.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,349,048,917.53	25,228,269,659.66

公司负责人：邓顺友主管会计工作负责人：谭明洪会计机构负责人：李莉

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位:重庆新梁产城建设发展有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	86,821,044.83	145,072,090.80
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	688,507,692.34	531,624,571.42
应收款项融资		
预付款项		2,684,865.93
其他应收款	2,886,599,603.28	2,993,326,394.85
其中：应收利息		
应收股利		
存货	8,159,833,824.69	9,230,280,175.33
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	37,548,357.40	36,222,281.97
流动资产合计	11,859,310,522.54	12,939,210,380.30
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	500,000,000.00	450,000,000.00
其他权益工具投资	27,000,000.00	59,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,847,044,108.91	5,440,794,343.00
固定资产	328,104,022.70	341,368,019.53
在建工程		-
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,053,335,075.84	2,779,063,410.50
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	323,492.64	754,816.16
递延所得税资产	22,259,714.69	22,250,644.30
其他非流动资产	1,850,208,773.34	1,838,609,086.67
非流动资产合计	9,628,275,188.12	10,931,840,320.16
资产总计	21,487,585,710.66	23,871,050,700.46
流动负债：		

短期借款	47,078,986.11	49,097,319.44
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	0.00	62,384.00
应交税费	241,849,076.23	215,311,003.49
其他应付款	1,375,958,462.66	4,380,722,249.07
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,684,516,393.41	1,450,975,362.58
其他流动负债		
流动负债合计	3,349,402,918.41	6,096,168,318.58
非流动负债：		
长期借款	2,840,537,394.88	3,434,368,901.52
应付债券	1,239,029,076.84	1,886,715,832.68
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	338,936,539.45	320,094,911.98
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,418,503,011.17	5,641,179,646.18
负债合计	7,767,905,929.58	11,737,347,964.76
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,408,563,380.00	2,408,563,380.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,131,606,348.64	7,692,753,591.45
减：库存股		
其他综合收益	628,578,391.58	656,665,834.37
专项储备		
盈余公积	164,880,246.29	146,540,414.12

未分配利润	1,386,051,414.57	1,229,179,515.76
所有者权益（或股东权益）合计	13,719,679,781.08	12,133,702,735.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,487,585,710.66	23,871,050,700.46

公司负责人：邓顺友主管会计工作负责人：谭明洪会计机构负责人：李莉

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	1,462,662,811.56	1,459,491,598.07
其中：营业收入	1,462,662,811.56	1,459,491,598.07
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,592,721,858.11	1,535,685,989.73
其中：营业成本	912,729,108.46	933,136,048.68
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	100,654,024.10	94,671,648.73
销售费用	1,420,134.64	3,786,771.27
管理费用	205,589,153.07	217,468,672.43
研发费用		
财务费用	372,329,437.84	286,622,848.62
其中：利息费用	415,259,582.45	329,976,798.61
利息收入	46,262,733.64	61,012,373.46
加：其他收益	299,172,000.00	245,448,411.00
投资收益（损失以“－”号填列）	15,800.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	31,747,750.95	5,321,447.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-35,442.80	-24,344,199.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	200,841,061.60	150,231,267.23
加：营业外收入	171,215.13	478,301.77
减：营业外支出	5,913,656.13	1,692,381.37
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	195,098,620.60	149,017,187.63
减：所得税费用	28,270,642.01	33,625,677.06
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	166,827,978.59	115,391,510.57
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	166,827,978.59	115,391,510.57
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	166,827,978.59	115,391,510.57
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额	-28,087,442.79	0.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-28,087,442.79	0.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-28,087,442.79	0.00
（1）权益法下可转损益的其他综		

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他	-28,087,442.79	0.00
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	138,740,535.80	115,391,510.57
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	138,740,535.80	115,391,510.57
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：邓顺友主管会计工作负责人：谭明洪会计机构负责人：李莉

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	1,330,922,401.22	1,225,681,345.34
减：营业成本	786,449,516.18	702,728,430.05
税金及附加	97,363,831.88	88,252,256.89
销售费用		
管理费用	185,951,102.84	195,465,805.39
研发费用		
财务费用	375,734,889.67	284,538,474.40
其中：利息费用	374,658,663.02	275,632,819.89
利息收入	2,166,690.53	8,658,031.45
加：其他收益	299,172,000.00	245,448,411.00
投资收益（损失以“－”号填	15,800.00	

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	31,481,872.95	5,230,535.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-36,281.55	-24,433,360.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	216,056,452.05	180,941,964.25
加：营业外收入	161,225.00	59,650.19
减：营业外支出	4,579,175.39	1,454,706.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	211,638,501.66	179,546,907.46
减：所得税费用	28,195,038.02	33,538,081.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	183,443,463.64	146,008,826.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	183,443,463.64	146,008,826.31
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-28,087,442.79	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-28,087,442.79	0.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	-28,087,442.79	0.00
六、综合收益总额	155,356,020.85	146,008,826.31
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：邓顺友主管会计工作负责人：谭明洪会计机构负责人：李莉

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,387,815,868.31	1,427,437,943.81
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,861,471,808.60	3,769,113,908.28
经营活动现金流入小计	6,249,287,676.91	5,196,551,852.09

购买商品、接受劳务支付的现金	922,949,247.34	960,735,325.16
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	33,468,582.40	34,656,313.01
支付的各项税费	110,364,166.79	100,705,232.32
支付其他与经营活动有关的现金	4,550,926,859.10	4,371,867,041.32
经营活动现金流出小计	5,617,708,855.63	5,467,963,911.81
经营活动产生的现金流量净额	631,578,821.28	-271,412,059.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	15,800.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	9,630,895.68	0.00
投资活动现金流入小计	9,646,695.68	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,105,726.46	2,650,345.27
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
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	33,542,850.04	11,994,816.57
投资活动现金流出小计	52,648,576.50	14,645,161.84
投资活动产生的现金流量净额	-43,001,880.82	-14,645,161.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	400,000,000.00	1,230,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,030,583,906.12	1,358,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	18,820,142.44	
筹资活动现金流入小计	2,449,404,048.56	2,588,900,000.00
偿还债务支付的现金	2,669,970,783.50	2,361,094,262.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	470,856,592.75	353,748,614.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	74,868,673.97	78,460,000.00
筹资活动现金流出小计	3,215,696,050.22	2,793,302,877.38
筹资活动产生的现金流量净额	-766,292,001.66	-204,402,877.38
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	-177,715,061.20	-490,460,098.94
加：期初现金及现金等价物余额	433,561,911.58	924,022,010.52
六、期末现金及现金等价物余额	255,846,850.38	433,561,911.58

公司负责人：邓顺友主管会计工作负责人：谭明洪会计机构负责人：李莉

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,249,064,886.58	1,264,371,113.56
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,908,827,663.29	1,878,016,739.21
经营活动现金流入小计	6,157,892,549.87	3,142,387,852.77
购买商品、接受劳务支付的现金	615,483,207.63	812,119,000.95
支付给职工及为职工支付的现金	11,097,186.81	10,998,199.49
支付的各项税费	104,478,181.00	87,699,242.47
支付其他与经营活动有关的现金	3,891,929,289.82	1,292,899,114.81
经营活动现金流出小计	4,622,987,865.26	2,203,715,557.72

经营活动产生的现金流量净额	1,534,904,684.61	938,672,295.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	15,800.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	15,800.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,751,655.82	0.00
投资支付的现金	100,000,000.00	0.00
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		
投资活动现金流出小计	118,751,655.82	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-118,735,855.82	0.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	40,000,000.00
取得借款收到的现金	908,190,000.00	779,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	914,190,000.00	819,900,000.00
偿还债务支付的现金	1,936,724,337.14	1,741,245,597.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	449,435,537.62	353,748,614.90
支付其他与筹资活动有关的现金	2,450,000.00	62,140,000.00
筹资活动现金流出小计	2,388,609,874.76	2,157,134,212.25
筹资活动产生的现金流量净额	-1,474,419,874.76	-1,337,234,212.25
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	-58,251,045.97	-398,561,917.20
加：期初现金及现金等价物余额	145,072,090.80	543,634,008.00
六、期末现金及现金等价物余额	86,821,044.83	145,072,090.80

公司负责人：邓顺友主管会计工作负责人：谭明洪会计机构负责人：李莉

